

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金  
招募说明书  
（草案）



基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

财务顾问：中国国际金融股份有限公司

## 重要提示

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）【】年【】月【】日【】号文《关于【准予中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金注册的批复】》准予注册。

本基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。

本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册及证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的投资价值和收益前景做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）。基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。基础设施基金80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基础设施基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。本招募说明书中所称基础设施项目是指项目公司、基础设施资产的合称，其中项目公司是指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的公司制法人实体。

本基金主要投资于以消费基础设施项目为最终投资标的的基础设施资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括基础设施基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中，（1）基础设施基金的特有风险，包括但不限于与消费基础设施相关的行业风险（宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险、城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险、相关政策法规发生变化的风险、消费基础设施相关行业竞争加剧的风险、电商发展对线下零售行业冲击的风险、消费基础设施无法持续作为购物中心经营的风险等），基础设施基金的投资管理风险（基金首次投

资的交易风险；基础设施项目运营风险；估值与现金流预测的风险；基础设施项目直接或间接对外融资的风险；基础设施项目收购与出售的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；基础设施基金利益冲突与关联交易风险等），及其他与基础设施基金相关的特别风险（集中投资风险、流动性风险、募集失败风险、基金管理人的管理风险、外部管理机构的尽职履约风险、计划管理人、托管人尽职履约风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、专项计划等特殊目的载体提前终止风险、不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险、暂停上市或终止上市风险、相关参与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险等。具体请见本招募说明书第八部分“风险揭示”。

本基金作为基础设施基金，募集、发售和定价方式与投资股票或债券的公开募集证券投资基金有一定差异。传统投资于股票或债券的公开募集证券投资基金的单位基金的初始认购价格一般为人民币 1 元。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》以及深圳证券交易所关于基础设施基金发售相关业务规则的规定，由于需要以募集资金收购基础设施项目，基础设施基金的单位基金份额的认购价格需要在基础设施项目的评估价值的基础上结合网下投资者询价情况最终确定，故单位基金份额的最终认购价格会因为基础设施项目的估值情况，以及基金份额询价情况而有所不同。

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

本基金在存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购、赎回。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情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在深圳证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与深圳证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。

本基金在基金合同存续期内，在满足《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指引第 3 号-新购入基础设施项目（试行）》等规定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%或涉及扩募安排）等规定程序

后，可单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入基础设施项目。具体新购入基础设施项目安排根据基金变更注册法律文件及前述基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

投资有风险，投资人在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同和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，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，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，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。

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，由投资人自行负责。

基金管理人管理的其他基金的业绩不构成对本基金业绩表现的保证。基金的过往业绩并不预示其未来表现。本基础设施基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间基础设施项目真实的现金流分配情况，也不代表基础设施基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金基础设施资产评估报告的相关评估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评估结果进行转让。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基础设施基金财产，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。

## 重要风险提示

本基金为基础设施基金，通过主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的。基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

### 一、基础设施基金的特有风险

#### （一）与消费基础设施相关的行业风险

##### 1. 宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险

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

##### 2. 城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

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

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

##### 3. 相关政策法规发生变化的风险

消费基础设施的建设及运营管理受到大量法律和行政法规的约束和影响，相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府对相关政策作出调整，均

可能对基础设施项目的运营产生影响。

#### **4. 消费基础设施相关行业竞争加剧的风险**

消费基础设施相关行业的竞争格局较为分散且日趋激烈，基础设施项目的竞品项目包括全国性及区域性的其他知名品牌消费基础设施项目，随着竞品项目的增加，现有或未来的市场份额竞争将进一步加剧。基础设施项目需在物业运营管理、品牌知名度、融资渠道、租赁价格及服务质量等多方面进行竞争，但竞品项目可能拥有更优良的经营纪录、财务、运营管理、招商、营销及其他资源以支持其发展。

随着消费基础设施相关行业的持续发展及竞争加剧，将可能影响基础设施项目目前的市场地位，进而可能对经营产生不利影响。

#### **5. 电商发展对线下零售行业冲击的风险**

随着互联网技术的发展，在线购物平台的便利性、灵活性使线下零售行业面临持续可替代性的挑战。电商平台通过数据收集分析和个性化推荐等技术手段，对不断升级的消费需求和变化的消费理念有更快的响应能力，并提供更个性化的消费体验。而线下零售行业往往需要较长时间来适应市场变化和调整经营策略，这使得具备一定优势的电商在市场竞争中对线下零售行业经营形成了多方面的冲击。

基础设施项目的经营模式、营销体系等核心竞争力迭代升级的响应速度将持续影响其竞争力，若基础设施项目的运营管理未与时俱进，将可能对经营产生不利影响。

#### **6. 消费基础设施无法持续作为购物中心经营的风险**

消费基础设施存续期较长，运营情况受消费趋势、城市规划调整、运营管理能力等影响较大，尽管截至目前尚未发现基础设施项目由于上述因素而存在无法持续运营的显著风险，依然不排除基础设施项目在运作期内，由于上述因素而影响运营可持续性和稳定性，甚至无法作为购物中心持续经营的风险。

### **（二）基础设施基金的投资管理风险**

#### **1. 基金首次投资的交易风险**

##### **（1）基金首次投资的交割风险**

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额

后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据项目公司《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100% 股权，并根据《股东借款协议》和《增资协议》通过股东借款和增资（如有）的形式完成对项目公司的投资。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

## （2）股权转让前项目公司或基础设施资产可能存在的税务、或有事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司及基础设施资产已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司或基础设施资产可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债等事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

## 2. 基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“中金-中国绿发商业资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有基础设施资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于目标基础设施资产运营情况。

在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于预测现金流，存在基金收益率不佳的风险。目标基础设施资产运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

### （1）运营收入的相关风险

本基金拟投资的目标基础设施资产历史出租率情况良好，租金收入较为稳定，但消费基础设施相关行业市场竞争激烈，基础设施项目在维持较高出租率并同时保持甚

至提高租金水平方面，将持续面临市场竞争和挑战：

**出租率降低或租金下调的风险：**若全国或基础设施项目所在地宏观经济发展放缓，导致租户所属行业发展出现波动，当地政策和商业规划改变，以及电商对线下实体门店分流等影响，可能导致市场租赁需求降低。此外，区域新增土地供应以及竞争对手的加入可能增大基础设施项目周边可比购物中心供给，若基础设施项目周边出现新增项目供应，与之形成竞争关系，可能对基础设施项目的出租率及租金水平产生不利影响。与此同时，虽然本基金结合存续租约和市场情况在可供分配金额预测中对未来租金水平及租金增长率进行了预估，但无法保证该等预测可以最终实现。

**租金收入受营业额影响的风险：**目标基础设施资产的租金收入主要包括固定租金收入、扣点租金收入<sup>1</sup>和两者取高租金收入<sup>2</sup>三部分。2024年1-9月，固定租金收入占租金收入比例为67.09%，扣点租金收入占租金收入比例为4.93%，两者取高租金收入占租金收入比例为27.98%。其中，扣点租金收入与相关租户营业额及各租户扣点比例呈现较高相关性，若目标基础设施资产当地消费市场衰退或低迷，或者项目租户的总体经营情况产生结构性变化，扣点租金收入可能面临较大幅度波动，进而对目标基础设施资产的总体收入造成不利影响。

**租约集中到期与招租的风险：**截至2024年9月30日，目标基础设施资产在2025年和2026年到期的租赁面积占可租赁面积的比例分别为16.32%和22.38%。2024年1-9月，前述将于2025年和2026年到期租户的租金收入占全部店铺租赁收入的比例分别为29.09%和28.57%。上述租约到期后若未能及时找到可替代承租人，基础设施资产可能产生空置面积和一定空置期，项目空置率提高将对基金收益产生不利影响。未来替换租户或存续租户续租的租金水平可能低于原有租约的租金价格，进一步对基金收益造成不利影响。

**新租约招商的风险：**目标基础设施资产的招商服务由外部管理机构有关人员主导进行。当在执行租约面临到期时，存在无法续约或以有利商业条款完成续约的可能。倘若外部管理机构在招商活动中遇阻，基础设施项目的出租收入可能下降，其经营表现及财务状况可能会因此受到不利影响，导致基金的经营业绩受到不利影响。

<sup>1</sup> 扣点租金收入为租户按照营业额乘以合同约定的扣点比例支付租金。

<sup>2</sup> 两者取高租金收入为租户在约定时期先按照合同约定的固定租金单价和租赁面积支付租金；按租户营业额乘以合同约定的扣点比例计算扣点租金，如扣点租金高于固定租金，租户于次月支付超出固定租金部分的扣点租金



**提前退租的风险：**根据部分租约的约定，部分提前退租的租户需要支付违约金或租赁方有权扣留租赁押金，但是上述违约金或押金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失。

**重要租户退出的风险：**目标基础设施资产由数家在业内获广泛认可的大型租户作为主力店，倘若该类主力店或其他主要租户不履行合同义务或因故终止营运，项目的运营可能会受到不利影响。2024年1-9月，按店铺租赁收入（店铺租赁收入包含店铺租金收入、店铺物业管理费收入及推广费收入）计算的前十大承租方店铺租赁收入占比为19.90%。其中，租赁面积排名第一的主力租户的租赁面积占比为12.46%，店铺租赁收入占比为3.87%。前述现金流贡献占比较高的承租人若提前退租、拒绝履行租约或拖欠租金，或上述租约到期后未能及时找到可替代承租人，可能将对基础设施资产的经营表现产生较大不利影响。

**租约特殊条款的相关风险：**项目部分店铺租约存在关于目标基础设施资产经营、处置的特殊限制条款，包括转租限制条款、提前退租条款、优先购买权条款及租金优惠减免条款等。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当负责维护租赁客户关系，确保避免触发租赁合同特殊条款或确保该等特殊条款的触发不影响目标基础设施项目租金收入，不影响基础设施基金及其投资者利益。若触发相关特殊条款，则可能对目标基础设施资产的运营产生一定不利影响，如租户可能提前退租或获得租金减免，进而对基础设施资产的短期运营现金流情况产生不利影响，或可能限制项目公司与其他同类租户签署租赁协议，进而影响基础设施资产的短期运营表现等。

## （2）运营支出及相关税费增长的风险

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

- 1) 直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；
- 2) 相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；
- 3) 基础设施项目购买分包服务成本的增加；

4) 基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；随着目标基础设施资产使用期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响；

5) 通胀率的上升，劳务成本的提高，以及平均工资上涨带来的员工成本提高；

6) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

7) 其他不可预见情况导致的支出增长。

### **(3) 维修和改造的相关风险**

为提高消费者的购物体验，增加消费基础设施项目的吸引力和竞争力，本基金持有的消费基础设施资产未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应新的市场需求。

基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷或短缺、物资设备供应短缺、承包商未能履约、建设事故、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况。上述事项的发生，可能导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟，使基础设施项目无法在理想状态下运营，从而对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。基础设施项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的运营及招商情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

基础设施项目的评估报告及可供分配金额测算报告已对未来可能因基础设施项目维修和改造而发生的资本性支出进行了适当的考虑。基金运作期内，基金管理人和外部管理机构将根据基础设施项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。外部管理机构亦已作出承诺，承诺本基金发行后三年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对基础设施项目运营现金流及本基金的收益产生不利影响。

此外，购物中心类项目的部分装修升级改造因涉及品牌设计、特殊结构等定制化需求，可能需要的改造投入金额较大，按相关法律法规要求，可能需办理施工许可证及二次消防验收等相关建设手续。若因装修升级改造受到相关主管部门的行政处罚，可能对

本基金造成不利影响。

#### （4）其他运营相关的风险

**信息技术系统失灵的风险：**为提高运营效率，基础设施项目利用信息技术系统监控及管理日常的业务运营。但信息技术系统容易受到非可控情况的损坏或干扰，该等情况包括但不限于火灾、电力中断、硬件故障、软件程序错误、通讯故障、电脑病毒、人为错误、黑客入侵及其他类似事件。该等系统如果失灵或出现故障，均可能干扰基础设施项目正常的业务运作并导致在失灵或故障期间营运及管理效率大幅降低。系统如长期失灵或发生故障，可能对基础设施项目物业及向客户提供服务的能力造成巨大影响，进而对业务及经营业绩造成重大不利影响。

**法律及诉讼的风险：**基础设施项目运营过程中，可能会与各方（包括租户、供应商、施工方、客户等）产生纠纷。该等纠纷可能会产生相关法律及诉讼成本。此外还可能会与监管部门产生分歧，而可能涉及行政诉讼及不利判决，进而导致付款责任或其他情形干扰项目运营。此外，项目的管理层人员或许会受到起诉或其他法律诉讼，即使项目公司并无直接卷入诉讼，该等诉讼也可能影响项目的声誉，进而对基础设施项目运营产生不利影响。

**安全生产、环境保护和意外事件的风险：**在开展基础设施项目运营、维修保养和改造过程中，需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致基础设施项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

**基础设施资产保险可能无法充分涵盖基础设施资产可能遭受的所有损失的风险：**基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保。虽然在基金运作期内，基金管理人与外部管理机构将根据基础设施资产于评估基准日的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对基础设施资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；

保险赔付金额可能无法覆盖基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生影响。

**未进行租约备案的风险：**目标基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当确保基础设施项目中的物业持续合法合规地经营，如因外部管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，基金管理人将按照运营管理服务协议的约定扣减支付给外部管理机构的运营管理费。虽然外部管理机构已出具承诺函，承诺将积极督促项目公司根据房屋租赁主管部门要求办理房屋租赁登记备案事宜，但仍可能出现因租约未备案受到处罚而影响运营的情况，进而影响到基金投资人利益。

**基础设施项目消防安全管理相关风险：**基础设施项目已根据《消防法》等相关法律法规办理建设工程消防验收手续，并依法取得公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证。由于基础设施项目属于公众聚集场所，在项目运营过程中需持续满足国家消防管理政策及地方消防主管部门对于公众聚集场所的消防技术标准以及消防安全要求，未来如发生相关消防管理政策变化、消防主管部门管理要求调整等情形，或发生不可预见的消防安全风险事项，可能对基础设施项目运营产生不利影响，进而可能对基金份额持有人的投资收益带来影响。

**可租赁面积变动的风险：**目标基础设施项目属于消费基础设施行业中的购物中心。为了提升项目客流量、租赁坪效或租金单价，进而提升项目经营业绩，购物中心项目在日常经营过程中可能会对部分区域进行调整升级，以优化商铺空间格局、动线设计或业态分布。此外，购物中心项目在日常经营过程中，也可能对单个商铺或其周边区域进行动态调整。目标基础设施项目如发生上述涉及商铺空间格局调整的事项，可能导致项目可租赁面积发生变化。若本项目由于商铺空间格局调整导致可租赁面积下降，且租金单价未能得到提升，可能导致租金收入下降，进而对目标基础设施项目的收益产生不利影响。

### 3. 估值与现金流预测的风险

#### (1) 估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产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。由于基础设施资产的评估是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成对未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，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，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的情形。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内基础设施资产价值的变动情况。

## **(2) 基金可供分配金额预测风险**

本基金可供分配金额主要由项目公司所持基础设施资产所产生的租金收入等形成。在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

## **(3) 股东借款带来的现金流波动风险**

本基金在专项计划层面设置了股东借款，专项计划收购项目公司将向项目公司发放股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

#### 4. 基础设施项目直接或间接对外融资的风险

基金可对外借款用于基础设施项目的日常运营、维修改造、基础设施项目收购等，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金额不得超过基金净资产的 20%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，基金及基础设施项目可能无法取得充足的借款资金，对基础设施项目的正常维护改造及并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。

若目标基础设施项目直接或间接对外借入款项，而基础设施项目的经营现金流入不达预期，或基础设施项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

- （1）基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；
- （2）基金或项目公司无法进一步获得外部借款；
- （3）存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；
- （4）基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等基础设施资产等措施；

上述事件的发生，对基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均可能造成重大不利影响。

#### 5. 基础设施项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置基础设施项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行基础设施项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《股权转让协议》的约定，原始权益人承诺并确认，因《股权转让协议》约定的股权交割日以前发生的任何事实或原因，而导致项目公司或基金管理人需承担任何负债或责任的，无论该等负债或责任所对应的应付款项实际支付时间在股权交割日之前或之后，均应当由原始权益人直接和最终承担；若项目公司、计划管理人或基金管理人因此被第三方追偿而遭受损失的，原始权益人应当在发生上述情形后的5个工作日内将所遭受的损失款项全额支付给项目公司、计划管理人或基金管理人。中国绿发投资集团有限公司（以下简称“中国绿发集团”）、鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）、鲁能商管根据相关法规承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人可以充分履行相关承诺。

基础设施项目的转让，多以项目公司股权交易的方式进行，不涉及底层资产的直接交易。但如若发生底层资产的直接转让，基础设施资产所在地的地方性法规及政策及土地出让合同中存在的关于土地转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求，在未来收购或处置相关目标基础设施资产的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产的风险。

本基金存续期为30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，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置、或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

## 6. 土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前

一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

目标基础设施资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2054 年 8 月 25 日，存在于基础设施基金到期前目标基础设施资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前目标基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，目标基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回且获得的补偿金不足以覆盖基础设施项目估值或弥补经营损失的情况，基金及基础设施项目将受到重大不利影响。

## **7. 基础设施基金利益冲突与关联交易风险**

### **(1) 关联交易风险**

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构、专项计划购买、出售项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

### **(2) 利益冲突风险**

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人/外部管理机构之间的潜在利益冲突。



由中金基金作为基金管理人的中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金印力消费 REIT”）已于 2024 年 4 月 17 日披露《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》，中金印力消费 REIT 是主要投资于消费基础设施项目的基础设施基金，因此，本基金成立后，基金管理人将管理与本基金具有同类型基础设施资产的基础设施基金。

本基金原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”），但未来不排除原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系和利益冲突风险。

### （三）其他与基础设施基金相关的特别风险

#### 1. 集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于消费基础设施类型的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基础设施项目公司全部股权。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。

#### 2. 流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 30 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

#### 3. 募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

#### 4. 基金管理人的管理风险

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和对经济形势、消费基础设施相关行业、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

#### 5. 外部管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将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，同时，基金管理人拟委托符合条件的外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责。在已建立相关机制防范外部管理机构履约风险的情况下（见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”部分内容），如外部管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致基础设施项目运营情况不善、租金下降等风险。

#### 6. 计划管理人、托管人尽职履约风险

基础设施基金的正常运行依赖于计划管理人、基金及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/或托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给基础设施基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

#### 7. 税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险

基础设施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、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。本基金运作过程中，基础设施项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

## 8. 专项计划等特殊目的载体提前终止风险

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

## 9. 不可抗力风险

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，目标基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、基础设施项目的持续经营能力等造成不利影响，导致基础设施项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

## 二、其他一般性风险因素

### （一）基金价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受投资者偏好、市场流动性、舆论情况等影响，基金价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值。短期持有本基金的投资者，可能因基金价格波动的变化造成盈利或亏损。

### （二）暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在深圳证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被深圳证券交易所终止上市，连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），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。

### （三）相关参与机构的操作及技术风险

基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、中国证券登记结算有限责任公司、交易所等机构内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

### （四）基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。

### （五）证券市场风险

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

#### 1. 政策风险

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

#### 2. 经济周期风险

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

#### 3. 利率风险

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

#### 4. 收益率曲线风险

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

#### 5. 购买力风险

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

#### 6. 再投资风险

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

#### 7. 信用风险

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

#### 8. 其他风险

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

本风险揭示的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

## 目 录

重要提示 .....	1
重要风险提示 .....	4
第一部分 绪言 .....	23
第二部分 释义 .....	25
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 .....	60
第五部分 基金管理人 .....	89
第六部分 基金托管人 .....	103
第七部分 相关参与机构 .....	110
第八部分 风险揭示 .....	114
第九部分 基金的募集 .....	131
第十部分 基金合同的生效 .....	143
第十一部分 基金份额的上市交易和结算 .....	145
第十二部分 基金的投资 .....	151
第十三部分 基金的财产 .....	158
第十四部分 基础设施项目基本情况 .....	161
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析 .....	239
第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望 .....	253
第十七部分 原始权益人 .....	269
第十八部分 基础设施项目运营管理安排 .....	330

第十九部分	利益冲突与关联交易 .....	351
第二十部分	新购入基础设施项目与基金的扩募 .....	360
第二十一部分	基金资产的估值 .....	366
第二十二部分	基金的收益分配 .....	375
第二十三部分	基金的费用与税收 .....	378
第二十四部分	基金的会计与审计 .....	388
第二十五部分	基金的信息披露 .....	391
第二十六部分	基金的终止与清算 .....	401
第二十七部分	基金合同的内容摘要 .....	404
第二十八部分	基金托管协议的内容摘要 .....	426
第二十九部分	对基金份额持有人的服务 .....	445
第三十部分	其他应披露事项 .....	447
第三十一部分	招募说明书的存放及查阅方式 .....	448
第三十二部分	备查文件 .....	449
第三十三部分	招募说明书附件 .....	450
附件一	原始权益人及其控股股东和实际控制人的承诺函，外部管理机构承诺函 ...	451
附件二	基础设施项目财务报告及审计报告 .....	509
附件三	可供分配金额测算报告 .....	554
附件四	尽职调查报告 .....	600
附件五	财务顾问报告 .....	794
附件六	基础设施项目评估报告 .....	997

## 第一部分 绪言

《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”或“本招募说明书”）依照《中华人民共和国民法典》《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“《公募基金运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《公募基金销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《公募基金信息披露办法》”）、《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》《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）》《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）（2024年修订）》《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）》《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）》（以下简称“《新购入基础设施项目指引》”）、《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4号-保障性租赁住房（试行）》（其他试点行业基础设施基金参照执行）、《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）》《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6号-年度报告（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7号-中期报告和季度报告（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等法律法规以及《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基金”或“本基金”）是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或对本招募说明书作任何解释或者说明。



本招募说明书根据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本基金基金合同的当事人，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，应详细查阅基金的基金合同。

## 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：

### 一、基金层面涉及的定义

**1. 基金/基础设施基金/本基金：**指由基金管理人设立并管理的中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金。

**2. 基金管理人：**指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”），或按基金合同约定另行选任作为基金管理人的继任者。

**3. 基金托管人：**指招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”），或按《基金合同》及《基金托管协议》约定另行选任作为基金托管人的继任者。

**4. 本次交易：**指本基金首次发售募集资金投资“中金-中国绿发商业资产支持专项计划”的资产支持证券并作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过专项计划和项目公司等特殊目的载体取得目标基础设施项目完全所有权或经营权利的行为。

**5. 原始权益人：**指本基金拟通过资产支持专项计划收购的基础设施项目的原所有人。本基金初始设立时的原始权益人，指山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”）。

**6. 财务顾问：**指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，对基础设施项目进行尽职调查、出具财务顾问报告或受托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。本基金首次发售时，指中国国际金融股份有限公司。

**7. 外部管理机构/运营管理机构：**指根据运营管理服务协议为基金及基础设施项目提供运营管理服务的外部管理机构。本基金初始设立时的外部管理机构为山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”）。

**8. 监管银行：**指接受基金管理人、计划管理人及项目公司委托，根据《项目公司资金监管协议》对项目公司银行账户及其资金提供监管服务的招商银行股份有限公司济南分行（以下简称“招商银行济南分行”），或按《项目公司资金监管协议》任命的作为项目公司监管银行的继任机构。

**9. 其他参与机构：**指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所等专业机构。

**10. 基金合同生效日/基金设立日：**指基金募集达到法律法规规定及基金合同约定的条件，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。

**11. 基金合同终止日：**指基金合同约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。

**12. 基金募集期：**指自基金份额发售开始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，具体详见基金份额发售公告。

**13. 基金存续期/基金封闭期/存续期/封闭期：**指基金合同生效之日起 30 年，但基金合同另有约定的除外。

**14. 《基金合同》/基金合同：**指《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》，以及对该合同的任何有效修订及/或补充。

**15. 《基金托管协议》/基金托管协议：**指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金托管协议》，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

**16. 《运营管理服务协议》/运营管理服务协议：**指基金管理人、项目公司与外部管理机构就本基金签订之《基础设施项目运营管理服务协议》，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

**17. 《项目公司资金监管协议》/《监管协议》：**指基金管理人、计划管理人、项目公司及招商银行济南分行就本基金签订之《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金之项目公司资金监管协议》，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

**18. 《招募说明书》/招募说明书：**指《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

**19. 《战略配售协议》/战略配售协议：**指基金管理人与战略投资者签订的本基金战略投资者配售协议，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

**20. 基金份额发售公告：**指《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

**21. 基金产品资料概要：**指《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

**22. 询价公告：**指《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

**23. 基金份额上市交易公告书：**指《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

**24. 基金文件：**指基金的发售、设立以及基金财产的管理、运用和处分相关的文件，包括但不限于《基金合同》、《基金托管协议》、《运营管理服务协议》、《监管协议》、《招募说明书》、《战略配售协议》及基金产品资料概要。

**25. 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。

**26. 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。

**27. 个人投资者：**指依法可以投资于证券投资基金的自然人。

**28. 机构投资者：**指依法可以投资证券投资基金的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。

**29. 合格境外机构投资者：**指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及其他适用法律法规规定（包括颁布机关对其不时做出的修订），经相关监管部门批准，可以使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的中国境外机构投资者。

**30. 人民币合格境外机构投资者：**指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及其他适用法律法规规定（包括颁布机关对其不时做出的修订），经相关监管部门批准，可以使用来自境外的人民币资金进行境内证券期货投资的中国境外机构投资者。

**31. 投资人/投资者：**指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合

格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许投资证券投资基金的其他投资人的合称。

**32. 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。

**33. 战略投资者：**指符合适用法律法规规定和本基金战略投资者选择的特定标准、事先与基金管理人签署战略配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人，战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方及其它专业机构投资者。战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、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。

**34. 网下投资者：**指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者、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及配售。网下投资者应当按照规定向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

**35. 公众投资者：**指符合适用法律法规规定，依法可以投资于向社会公众发售的基础设施证券投资基金份额的个人投资者及/或机构投资者。

**36. 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。

**37. 销售机构：**指中金基金以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得证券投资基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过深圳证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过深圳证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有证券投资基金销售业务资格、并经深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。

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

**39. 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业务的基金销售机构和场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

**40. 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。

**41. 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相关账户的建立和管理、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。

**42. 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。

**43. 基金登记结算系统：**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，通过场外销售机构认购的基金份额登记在本系统。

**44. 证券登记结算系统：**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，通过场内会员单位认购、买入的基金份额登记在本系统。

**45. 深圳证券账户：**指投资人在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开设的深圳证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过深圳证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有深圳证券账户。

**46. 基金账户：**指投资人通过场外销售机构在中国登记结算有限责任公司注册的、用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。

**47. 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、基金交易、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

**48. 基金托管账户/基金资金账户：**指基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立的资金账户，用于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。基金

托管账户名称应为“中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金（产品名称）”，预留印鉴为基金托管人印章。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金收益、收取认购款，均需通过基金资金账户进行。

**49. 上市交易：**指投资者通过深圳证券交易所会员单位以集中竞价等方式买卖基金份额的行为。

**50. 认购：**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。

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

**52. 系统内转托管：**指基金份额持有人将持有的基金份额在基金登记结算系统内不同销售机构（网点）之间进行转托管的行为或在证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

**53. 跨系统转托管：**指基金份额持有人将持有的基金份额在基金登记结算系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

**54. 基金资产总值/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，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

**55. 基金资产净值/基金净资产：**指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

**56. 基金份额净值：**指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数的价值。

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

**58. 估值日：**本基金的估值日为基金合同生效后每年6月30日及12月31日，以及法律法规规定的其他日期。

**59. 基金可供分配金额：**指在基金合并利润表中净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，

同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，具体按中国证监会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）》（包括颁布机关对其不时做出的修订）和基金合同、招募说明书等执行。

**60. 基金收益：**指基金投资所得基础设施资产支持证券投资收益、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。

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

**62. 权益登记日：**指根据基金合同约定确定的某一日，以便明确在该日持有基金份额的基金份额持有人。

**63. 《可供分配金额测算报告》：**指基金管理人就基础设施基金编制的可供分配金额测算报告，该报告经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审核（审核报告号为“毕马威华振专字第 2500633 号”）。

**64. 《法律意见书》：**指由北京市中伦律师事务所出具的《关于中金基金管理有限公司申请募集注册中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》。

## 二、资产支持专项计划层面涉及的定义

**65. 专项计划/本专项计划/基础设施资产支持专项计划：**指由计划管理人设立并管理的基础设施资产支持专项计划。首期基础设施资产支持专项计划为“中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划”。

**66. 资产支持证券/基础设施资产支持证券：**指计划管理人依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施资产支持专项计划权益份额的有价证券。资产支持证券持有人基于其所持有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。本基金初始设立时拟投资的基础设施资产支持证券为中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划的资产支持证券。



**67. 计划管理人：**指中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”），或按《中金-中国绿发商业资产支持专项计划之专项计划合同标准条款》约定另行选任作为计划管理人的继任者。

**68. 专项计划托管人/计划托管人：**指接受计划管理人委托，向专项计划提供资金托管服务的招商银行济南分行或按《专项计划托管协议》约定另行选任作为托管人的继任者。

**69. 资产支持证券持有人：**指任何持有资产支持证券的机构，其基于所持有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，就本专项计划而言，即指基金管理人（代表基础设施基金）。

**70. 专项计划利益：**指资产支持证券持有人因持有专项计划项下的资产支持证券而取得或有权取得的计划管理人分配的专项计划资产（为免疑义，专项计划利益不包括专项计划费用和专项计划税费）。

**71. 《标准条款》/《专项计划标准条款》：**指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制定的《中金-中国绿发商业资产支持专项计划之专项计划合同标准条款》，以及对该文件的有效修改及/或补充。

**72. 《认购协议》/《专项计划认购协议》：**指计划管理人与资产支持证券认购人签订的《中金-中国绿发商业资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

**73. 《风险揭示书》：**指计划管理人制作且作为《认购协议》附件的《风险揭示书》，以及对该文件的有效修改及/或补充。

**74. 《计划说明书》：**指《中金-中国绿发商业资产支持专项计划说明书》，以及对该文件的有效修改及/或补充。

**75. 《资产管理合同》：**指计划管理人与资产支持证券认购人签订的，有关专项计划资产支持证券认购及专项计划资产的管理、运用和处分的合同，该合同由《计划说明书》《标准条款》及《认购协议》（含附件《风险揭示书》）构成。

**76. 《增资协议》：**指计划管理人与项目公司签订的《增资协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

**77.《股东借款协议》：**指计划管理人与项目公司签订的《股东借款协议》，以及对协议的有效修改及/或补充。

**78.《股权转让协议》：**指计划管理人与原始权益人、项目公司签订的关于转让贵和茂商管股权相关事宜的《股权转让协议》，以及对协议的有效修改及/或补充。

**79.《专项计划托管协议》：**指计划管理人与计划托管人签订的《中金-中国绿发商业资产支持专项计划之托管协议》，以及对协议的有效修改及/或补充。

**80.专项计划文件：**指与专项计划的设立及专项计划资产的管理、运用和处分有关的法律文件，包括但不限于《主定义表》《资产管理合同》《增资协议》《股东借款协议》《股权转让协议》《专项计划托管协议》以及《监管协议》。

**81.专项计划资产：**指专项计划募集资金以及计划管理人管理、运用、处分该等专项计划募集资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产及基础资产回收资金、合格投资收益、基础资产处置收入、债务或其他权利负担以及其他根据专项计划文件属于专项计划的其他资产）。

**82.专项计划资金：**指专项计划募集资金，以及计划管理人管理、运用、处分该等专项计划募集资金而取得且归于专项计划所有的货币资金。

**83.专项计划募集资金：**指资产支持证券认购人按照《资产管理合同》的约定交付，并经计划管理人确认认购成功而进入专项计划账户的认购资金（不含发行期认购资金产生的利息）。

**84.专项计划账户/托管账户：**指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处开立的资金账户，专项计划资金的一切收支活动，包括但不限于自募集专用账户接收认购资金、向原始权益人划付项目公司股权转让价款、向项目公司增资、向项目公司发放股东借款、接收项目公司当期应付目标债权本息或可供分配股东利润等、进行合格投资、缴纳专项计划税费、接收专项计划回收资金、支付专项计划费用以及向资产支持证券持有人划付专项计划利益分配款项，均必须通过该账户进行。

**85.专项计划设立日：**指计划管理人根据《标准条款》的约定宣布专项计划设立的日期。

**86.专项计划终止日：**指发生任一专项计划到期事件且专项计划已完成经清算剩余

专项计划资产分配后，计划管理人有关专项计划终止的公告/报告中确定的终止之日。

**87. 专项计划存续期：**指专项计划的存续期间为自专项计划设立日起（含该日）至专项计划终止日止（含该日）的期间。

**88. 目标股权交割日/项目公司股权交割日/交割日：**指原始权益人根据《股权转让协议》的约定将目标股权交付予计划管理人（代表专项计划）之日，项目公司股权交割日为专项计划设立日。

**89. 过渡期：**指 2024 年 9 月 30 日（不含）起至项目公司股权交割日（不含）的期间。

**90. 基础资产：**指根据《股东借款协议》《股权转让协议》等约定，原始权益人转予专项计划并交割完成的目标股权，以及专项计划享有的目标债权。

**91. 处分：**指对处分标的的出售及变卖，包括计划管理人向第三方出售、变卖全部或部分目标股权或目标债权，以及项目公司向第三方出售、变卖全部或部分基础设施资产。

**92. 处分标的：**指可供专项计划对外处分的目标股权、目标债权或基础设施资产。

**93. 处分分配：**指专项计划对处分标的进行处分后，以上述处分收入等作为来源的专项计划资产分配。

**94. 基础资产回收资金：**指计划管理人管理、使用、处分基础资产所产生的专项计划现金收入，包括但不限于：(i)项目公司分配的可供股东分配利润；(ii)项目公司偿还目标债权本金、利息、违约金及/或损害赔偿金；(iii)通过实现目标债权的附属权益（如有）而给专项计划带来的资金流入。

**95. 专项计划回收资金：**指计划管理人管理、使用、处分专项计划资产所产生的现金收入，包括但不限于：(i)基础资产回收资金；(ii)专项计划收回的合格投资本金及/或收益；(iii)基础资产处置收入；(iv)专项计划在专项计划文件项下获得的其他各种现金回流。

**96. 合格投资：**指在专项计划存续期间，计划管理人对专项计划账户内的资金所做的再投资（如有），限于适用法律规定和专项计划文件约定的可投资产品。

**97. 专项计划费用：**指计划管理人为设立专项计划及处理专项计划事务目的而支出的所有费用，包括但不限于计划管理人收取的管理费，计划托管人收取的托管费（如有），监管银行收取的监管费（如有），登记托管机构的上市、登记托管服务费，专项计划验资费（如有），专项计划审计费（如有），律师费（如有），资产评估费（如有），资金汇划费（如有），信息披露费（如有），执行费用（如有），解任相关机构所发生的费用（如有），专项计划清算费用（如有）等相关费用。为免疑义，专项计划费用不包括专项计划设立前由原始权益人或其他第三方承诺承担的律师费、评估费等费用。

**98. 执行费用：**指与基础资产相关且为专项计划利益目的而进行的诉讼或仲裁等法律程序相关的费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费和执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

### 三、基础设施项目层面涉及的定义

**99. 基础设施项目/目标基础设施项目：**指本基金根据《基础设施基金指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。本基金初始设立时的基础设施项目为通过中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。

**100. 基础设施资产/目标基础设施资产/目标物业：**指项目公司直接持有的消费基础设施资产。本基金初始设立时的基础设施资产，指贵和茂商管直接持有的领秀城贵和购物中心。

**101. 领秀城贵和购物中心：**指位于济南市市中区鲁能领秀城十二区鲁能领秀城商业综合体的商场部分，即编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》项下商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层车位（不含-2802），单独所有房屋所有权，房屋建筑面积 200,940.98 平方米，以及该等不动产相关附属设施设备。

**102. 相关附属设施设备：**指车辆无人值守智能化设备、保护信息管理系统、消防系统、音视频及会场控制系统、中央空调、电梯（货梯、客梯、扶梯）等设施设备。

**103. 鲁能领秀城商业综合体项目/商业综合体项目：**指在鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）二期 A3 地块上建设的商业综合体项目，位于市中区鲁能领

秀城十二区，包括领秀城贵和购物中心、写字楼、酒店及公寓以及非入池车位。

**104. 商业综合体非入池资产：**指鲁能领秀城商业综合体项目中除了领秀城贵和购物中心以外的其他资产，包括写字楼鲁能国际中心、济南希尔顿酒店及公寓以及非入池车位。

**105. 非入池车位：**指由山东鲁能亘富开发有限公司持有的编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271258 号不动产权证记载的鲁能领秀城商业综合体项目-2802、-3 层以及-4 层车位。

**106. 鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）：**指位于济南市市中区二环南路以南，103 省道东侧，兴隆山、泉子山山体以北，山东电力高等专科学校和望花楼山以西的综合性片区开发项目。以生活居住为主，并建设相应的商贸金融及城市配套公共设施。

**107. 一期：**指鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）的一期工程，包括 C、D、E、F 地块。

**108. 二期：**指鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）的二期工程，包括 A、B、J、K、L、M 地块。

**109. 一期、二期续建工程项目：**指鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）一期和鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）二期中，受当时国家房地产宏观调控政策影响未开发完成，而作为 K2 地块、A3 地块的续建工程继续开发的项目。

**110. A3 地块：**指鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）项下的 A3 地块。鲁能领秀城商业综合体即在该 A3 地块上开发建设。

**111. K2 地块：**指鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）项下的 K2 地块。

**112. A2 地块：**指鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）项下的 A2 地块。

**113. 项目公司/基础设施项目公司：**指直接拥有专项计划项下基础设施资产合法、

完整产权的公司制法人实体，基础设施基金通过基础设施资产支持专项计划最终持有项目公司 100% 股权。本基金初始设立时的项目公司，指山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“贵和茂商管”）。

**114. 项目公司股权：**指计划管理人（代表专项计划的利益）直接持有的项目公司的 100% 股权。

**115. 股东借款：**指计划管理人（代表专项计划的利益）根据《股东借款合同》的约定向项目公司发放的借款。

**116. 股东借款债权：**指计划管理人（代表专项计划的利益）在成为各项目公司股东后，根据《股东借款合同》的约定向项目公司享有的股东借款债权。

**117. 项目公司监管账户/运营收入监管账户：**指项目公司在监管银行开立的，用于接收计划管理人（代表专项计划）发放的股东借款（如涉及）及增资款（如涉及）、支付分红/股利、偿还存量有息负债、股东借款、目标债权以及外部贷款（如有）、归集项目公司现金资产、收取项目公司收入、收取外部贷款（如有）、进行《项目公司资金监管协议》所约定的监管账户合格投资、支付《项目公司资金监管协议》及其他专项计划文件及基金文件约定的其他款项（包括但不限于向项目公司基本账户拨付运营管理费、预算内款项和预算外款项等）的人民币资金账户。

**118. 项目公司支出账户/项目公司基本账户：**指项目公司在监管银行开立的，用于缴纳公共事业费、税费、支付项目维修维保支出、支付《运营管理服务协议》项下运营管理费等相关成本、以及其他项目公司日常运营支出和费用、经基金管理人审批同意的预算总额外支出及费用的专用账户。根据前述款项支付的实际需要，从监管账户向基本账户拨付相应资金。未经基金管理人允许，基本账户不得用作其他支付用途。

**119. 目标物业评估报告/初始评估报告：**指评估机构就基础设施资产出具的编号为“世联估字 QD2025ZQ1(2)020002 号”的《房地产估价报告》。

**120. 存量贷款银行：**指与项目公司签订《借款合同》并向项目公司发放了 11.7 亿元存量贷款的招商银行济南分行。

**121. 《借款合同》：**指项目与存量贷款银行签订的编号为 2023 年招济 22 字第 1266 号的《借款合同》。

#### 四、其他定义

**122. 中国证监会：**指中国证券监督管理委员会。

**123. 银行业监督管理机构：**指中国人民银行及/或国家金融监督管理总局。

**124. 有权机构：**指依法或根据合法、充分的授权，对特定事项拥有行政管理权或其他监管职能的行政机关或其他机构，包括但不限于政府及政府部门。

**125. 适用法律/法律法规/中国法律：**指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规章、规范性文件以及对本基金相关事项具有普遍约束力的有权机构决定、决议、通知等。

**126. 《基金法》：**指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

**127. 《基础设施基金指引》：**指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

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

**129. 《公募基金信息披露办法》：**指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的，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》修正的《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。

**130. 《公募基金运作办法》：**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。

**131. 《业务规则》：**指深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会、中金基金管理有限公司、基金销售机构的相关业务规则，包括但不限于《深圳证券交易所交易规则》《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《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）（2024 年修订）》、《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）》《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 4 号-保障性租赁住房（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）》《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 6 号-年度报告（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 7 号-中期报告和季度报告（试行）》等规则及对其不时做出的修订；深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会发布的相关通知、指引、指南。

**132. 《深交所基础设施基金业务办法》：**指深圳证券交易所于 2021 年 1 月 29 日颁布并实施的《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）》。

**133. 《深交所基金上市规则》：**指深圳证券交易所于 2006 年 2 月 13 日修订并发布的《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》。

**134. 中国：**指中华人民共和国。

**135. 元：**指人民币元。

**136. 工作日或交易日：**指深圳证券交易所的正常交易日。

**137. 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《公募基金信息披露办法》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。

**138. 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。

**139. 尽职调查基准日：**指 2024 年 9 月 30 日。

**140. 报告期：**指 2021 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日。



## 第三部分 基础设施基金整体架构

### 一、基金整体架构及涉及的交易安排

#### （一）交易结构图

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“中金-中国绿发商业资产支持专项计划资产支持证券”，目标基础设施资产即领秀城贵和购物中心，建筑面积合计200,940.98平方米，以及该等不动产相关附属设施设备。目标基础设施资产具体资产情况见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况及运营数据”之“（一）基础设施资产概况”。

#### 1、目标基础设施项目初始状态

原始权益人鲁能商管持有项目公司贵和茂商管 100%股权，项目公司贵和茂商管直接持有目标基础设施项目领秀城贵和购物中心。

图 3-1-1-1：目标基础设施项目初始持有架构

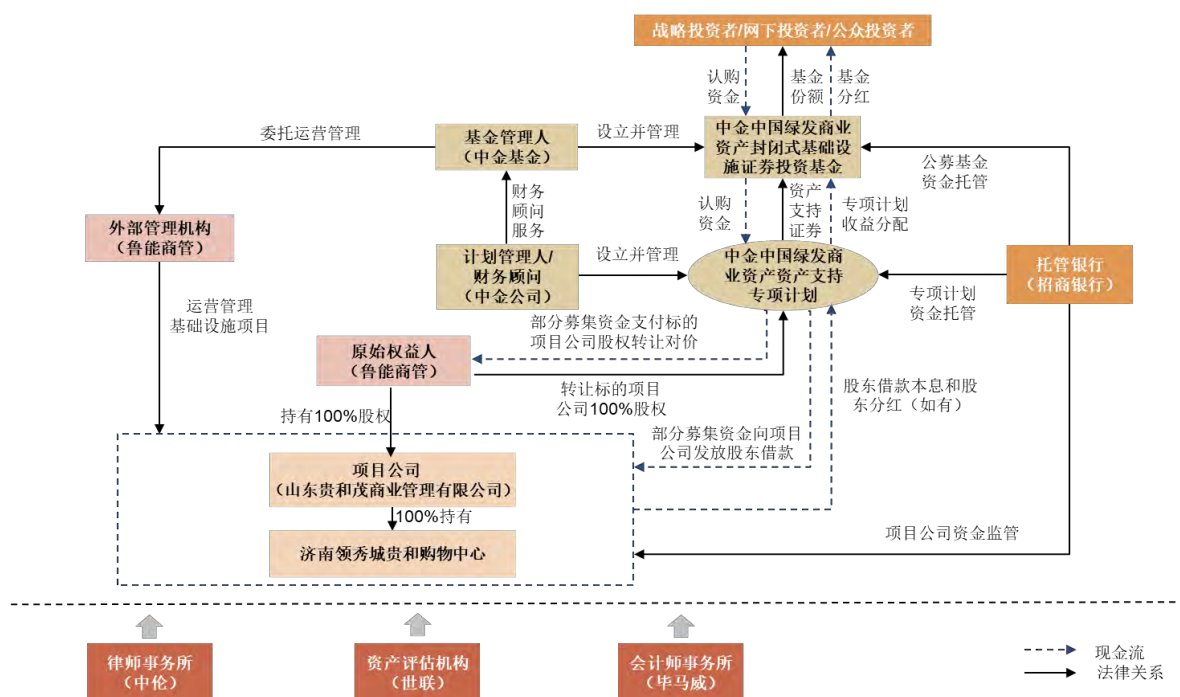


#### 2、本次交易后基金整体架构图

本基金通过专项计划和项目公司等特殊目的载体取得目标基础设施项目完全所有

权或经营权利后，本基金的整体架构如下图所示：

图 3-1-1-2：取得目标基础设施项目完全所有权或经营权利后本基金整体架构图



## （二）交易安排

### 1、基金合同成立、生效与基金投资

（1）计划管理人中金公司获得深圳证券交易所关于同意基础设施资产支持证券挂牌的无异议函，基金管理人中金基金获得深圳证券交易所关于同意基础设施基金上市的无异议函以及中国证监会关于准予基础设施基金注册的批文；

（2）基金管理人委托中金公司作为财务顾问协助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。基础设施基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。网下询价结束后，中金基金向投资者公告基金份额认购价格。投资者以询价确定的认购价格参与基础设施基金份额认购。原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月；

（3）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；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。基金合同生效后，本基金募集资金扣除募集期的认购资金利息以及基金成立初期必要税费（如有）外，拟全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“中金-中国绿发商业资产支持专项计划资产支持证券”，基金管理人（代表基金的利益）成为该基础设施资产支持证券单一持有人。“中金-中国绿发商业资产支持专项计划”设立之日即本基金首次发售对应的交割日，自交割日起，计划管理人（代表专项计划的利益）即成为目标股权的所有权人，即项目公司的唯一股东。本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权和对项目公司的全部股东债权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

## 2、资产支持专项计划设立与投资

### （1）专项计划的设立

在专项计划的设立流程中，若基金管理人（代表基金的利益）已将等额于计划管理人根据基础设施基金的询价发行结果确定资产支持证券的募集规模的认购资金支付至专项计划募集专用账户，则计划管理人应聘请会计师事务所对认购资金进行验资。验资完成后，计划管理人应在2个工作日内（含验资完成当日）将专项计划募集资金（不包括代扣银行手续费）全部划转至专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日，计划管理人于该日宣布专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有资产支持证券认购人，并在专项计划设立日起5个工作日内向计划托管人提交验资报告。

### （2）专项计划的投资范围

在专项计划设立的初始阶段，计划管理人取得专项计划募集资金后，应当根据《股权转让协议》的约定向原始权益人购买项目公司股权并支付项目公司股权转让价款。专项计划取得项目公司100%股权后，应当根据《增资协议》的约定对项目公司进行增资（如需），并根据《股东借款协议》的约定向项目公司发放股东借款（即目标债权），以便项目公司归还存量有息负债。专项计划以前述目标股权及目标债权作为基础资产。

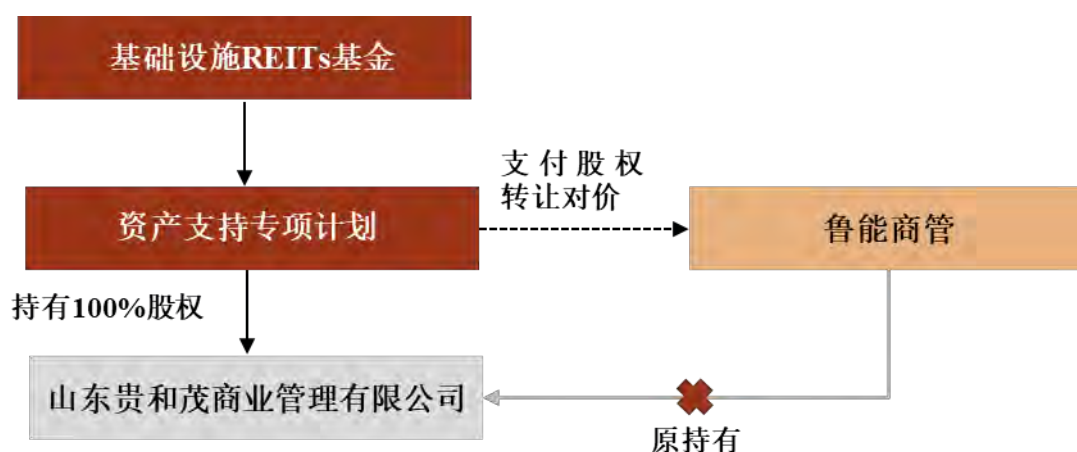
#### 1) 专项计划基础资产投资安排

**A. 专项计划收购项目公司 100%股权：**计划管理人（代表专项计划的利益）将向原始权益人收购项目公司全部股权。

根据《股权转让协议》的约定，自专项计划设立之日起，计划管理人（代表专项计划的利益）将成为项目公司唯一股东，享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。原始权益人将配合计划管理人办理完成项目公司股权变更登记。当《股权转让协议》约定的首笔股权转让价款发放先决条件达成后，计划管理人将向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额作为项目公司的首笔股权转让价款划拨至原始权益人指定的账户。

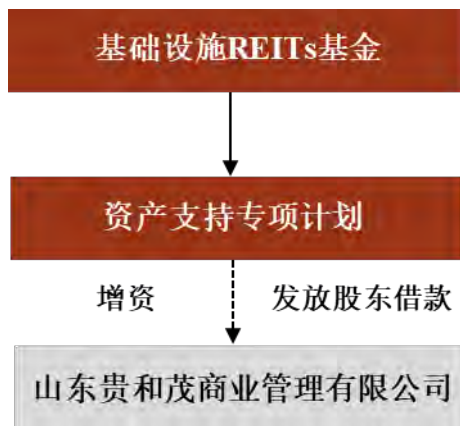
交割审计完成且《股权转让协议》约定的第二期股权转让价款发放先决条件满足后，计划管理人将向原始权益人支付第二期股权转让价款。

图 3-1-2-1：专项计划收购项目公司 100%股权



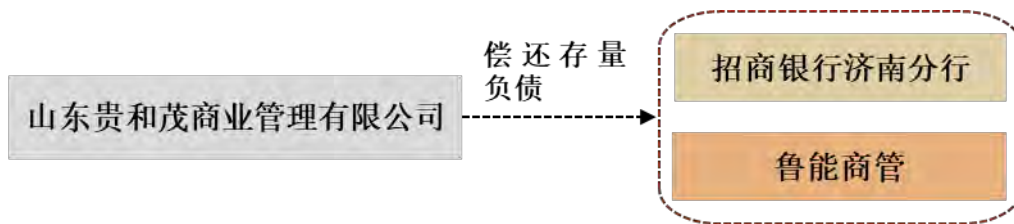
**B. 专项计划向项目公司发放股东借款并增资：**专项计划受让取得项目公司 100% 股权后，计划管理人应根据《股东借款协议》的约定向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将借款金额一次性划转至项目公司指定账户，同时应根据《增资协议》的约定向项目公司划付增资款（如需）。

图 3-1-2-2：专项计划向项目公司发放股东借款并增资



C. 项目公司偿还存量外部负债：项目公司取得专项计划发放的股东借款和增资款后，应根据《股东借款协议》的约定偿还对关联方借款及银行借款。

图 3-1-2-3：项目公司偿还存量外部负债



## 2) 合格投资

在专项计划存续期间，计划管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的将剩余的专项计划资金用于进行合格投资。在专项计划存续期内，专项计划资产管理、投资所产生的收益均属于专项计划资产。

## 3、目标股权交割安排

### (1) 股权交割及损益归属安排

根据《股权转让协议》的约定，专项计划设立之日即项目公司股权转让的交割日，计划管理人（代表专项计划的利益）将成为项目公司股权的所有权人即项目公司的唯一股东。自交割日（含当日）起，专项计划承担项目公司股权的全部风险，并享有项目公司股权所产生的全部收益。

特别地，过渡期内项目公司因正常运营所得收入、支出和费用等所产生的收益归属于专项计划。

## （2）工商变更登记及其他相关手续

根据《股权转让协议》的约定，鲁能商管有义务配合计划管理人及时办理完成（原则上应为交割日起 5 个工作日内）项目公司股权变更登记，登记事项包括：1）将项目公司的 100% 持股股东在工商登记机关变更为计划管理人；2）将项目公司的法定代表人、董事、监事变更为基金管理人指定的人员；3）将项目公司的公司章程及公司经营管理文件（如有）内记载的 100% 持股股东变更为计划管理人；4）向计划管理人签发新的出资证明书。项目公司股权变更登记办理完毕为项目公司首期股权转让价款支付先决条件之一。

## （3）交割审计

原始权益人、计划管理人、项目公司同意在项目公司股权交割日后共同聘请具备证券期货业务资质的审计机构对截至交割审计基准日（即交割日的前一日的 24:00 时整）项目公司按照基金管理人及计划管理人的要求进行专项审计（下称“交割审计”），并由审计机构出具相应的审计报告（下称“《交割审计报告》”）。《交割审计报告》中应明确列示项目公司资产负债表中的货币资金、交易性金融资产、其他流动资产（如有）、固定资产（如有）、应收账款/其他应收账款、各项负债。

## （4）股权转让价款支付安排

项目公司股权转让价款支付：项目公司股权转让价款支付分两笔支付。

1）计划管理人应在《股权转让协议》约定的首期股权转让价款支付先决条件全部满足之日后的 5 个工作日内，向原始权益人支付首期股权转让价款。

上述首期股权转让价款支付先决条件主要包括：基础设施基金已成功发行设立，且已缴付认购全部资产支持证券的认购价款；专项计划已成功设立；鲁能商管已就签署《股权转让协议》以及完成转让事宜获得所有必要的授权和批准；鲁能商管已完成项目公司股权转让工商变更登记在内的全部交割义务；项目公司已将《借款合同》项下债务全部清偿；项目公司股权及基础设施资产不存在任何第三方权利限制等。

2）计划管理人应在《交割审计报告》出具并确认股权转让价款金额之日起 5 个工作日内，向鲁能商管一次性支付第二期股权转让价款。计划管理人应支付的第二期股权转让价款为《交割审计报告》出具后确认的股权转让价款金额减去首期股权转让价款之

差，如按前述方式计算的差值为零或为负，则计划管理人无需向原始权益人支付第二期股权转让价款，鲁能商管应向专项计划返还等额于差值为负部分的转让价款。

特别地，如《交割审计报告》出具并确认股权转让价款金额之日早于首期股权转让价款支付先决条件全部满足之日的，则股权转让价款合并为一笔支付。

#### **4、基金与资产支持专项计划的投资运作**

（1）基金管理人及计划管理人根据基金和专项计划相关文件的约定，承担资产管理责任。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的，并将 90%以上合并后基金年度可供分配金额向基金份额持有人进行分红，每年不得少于 1 次。计划管理人执行基金管理人（代表基金的利益）作为资产支持证券单一持有人的决定；

（2）基金管理人委托鲁能商管担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构，在法律、法规允许的范围内负责基础设施项目的日常运营管理、制定及落实消费基础设施运营策略等；

（3）招商银行受托担任基金托管人，招商银行济南分行受托担任计划托管人（以下合称“托管人”），主要负责保管基金财产、权属文件，监督重要资金账户及资金流向，监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买情况等；招商银行济南分行同时担任项目公司账户的监管银行，负责监督项目公司运营收入、支出及借入款项资金安排等。

## **二、基金拟持有特殊目的载体情况**

### **（一）资产支持证券概况**

#### **1、资产支持证券的基本情况**

专项计划的资产支持证券仅设置单一类别，资产支持证券代表的权益包括但不限于根据《标准条款》参与资产支持证券持有人会议表决和接受专项计划利益分配的权利。

#### **（1）资产支持证券名称**

中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划资产支持证券。

**(2) 资产支持证券管理人**

中国国际金融股份有限公司。

**(3) 资产支持证券的发行规模**

计划管理人根据基础设施基金的询价发行结果确定资产支持证券的募集规模。

**(4) 发行方式**

按照每份资产支持证券的面值发行。

**(5) 资产支持证券面值**

每份资产支持证券的面值为 100 元。

**(6) 产品期限**

专项计划的存续期间为自专项计划设立日起（含该日）至专项计划终止日止（含该日）的期间。

**(7) 信用评级**

资产支持证券不参与信用评级。

**(8) 资产支持证券权益登记日**

资产支持证券权益登记日为兑付日前一个交易日，资产支持证券权益登记日 24:00 在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于当期兑付日取得其分配款项。

**(9) 预期收益率**

基础设施资产支持证券不设预期收益率。

**(10) 分层情况**

资产支持证券不分层。

**2、专项计划资产的构成及其管理、运用和处分**

**(1) 专项计划资产的构成**



专项计划资产由以下资产构成：

1) 专项计划募集资金；

2) 专项计划设立后，计划管理人管理、运用、处分该等专项计划募集资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产及基础资产回收资金、合格投资收益、基础资产处置收入、债务或其他权利负担以及其他根据专项计划文件属于专项计划的其他资产）。

## **（2）支付专项计划税费及必要的专项计划费用**

专项计划费用指计划管理人为设立专项计划及处理专项计划事务目的而支出的所有费用，包括但不限于计划管理人收取的管理费，计划托管人收取的托管费（如有），监管银行收取的监管费（如有），登记托管机构的上市、登记托管服务费，专项计划验资费（如有），专项计划审计费（如有），律师费（如有），资产评估费（如有），资金汇划费（如有），信息披露费（如有），执行费用（如有），解任相关机构所发生的费用（如有），专项计划清算费用（如有）等相关费用。为免疑义，专项计划费用不包括专项计划设立前由原始权益人或其他第三方承诺承担的律师费、评估费等费用。

除《标准条款》另有明确约定外，专项计划在专项计划存续期间或清算期间应当缴纳的专项计划税费，以及实际产生的必要的专项计划费用从专项计划资产中列支。计划管理人应于专项计划分配时按照《标准条款》约定的分配流程或除专项计划分配外的必要时候及时对外支付该等专项计划税费及/或专项计划费用。

当专项计划对外支付该等专项计划税费及/或专项计划费用时，计划管理人应根据《标准条款》《专项计划托管协议》的约定向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额划拨至相关账户。计划托管人应根据《专项计划托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《专项计划托管协议》的约定予以付款。

## **（3）专项计划资金的运用**

专项计划资金的运用安排详见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”之“一、基金整体架构及涉及的交易安排”之“（二）交易安排”。

## **（4）专项计划资产的处分**

1) 专项计划资产由计划托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、计划托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

2) 原始权益人、计划管理人、计划托管人及其他业务参与者因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

3) 计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、计划托管人及其他业务参与人的固有财产产生的债务相抵销。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) 专项计划存续期间，计划管理人有权提出对目标股权、目标债权以及基础设施资产等处分标的的处分方案以及对应的专项计划利益分配方案并供资产支持证券持有人审阅，资产支持证券持有人亦可自行提出处分方案以及对应的专项计划利益分配方案。处分标的的处分方案及对应的专项计划利益分配方案应当经资产支持证券持有人会议审议表决或单一资产支持证券持有人作出直接决议并经计划管理人公告后生效。当资产支持证券持有人会议或单一资产支持证券持有人作出对关于出售及变卖处分标的相关的处分方案以及对应的专项计划利益分配方案的决议生效时，专项计划将对处分标的进行处分并根据《标准条款》的约定向资产支持证券持有人进行处分分配。

5) 除依相关适用法律、基金合同及《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

### **3、专项计划的设立、终止等事项**

#### **(1) 专项计划的设立**

专项计划的设立过程详见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”之“一、基金整体架构及涉及的交易安排”之“（二）交易安排”。

#### **(2) 专项计划的终止与清算**

专项计划不因资产支持证券持有人死亡、丧失民事行为能力、破产而终止；资产支持证券持有人的法定继承人、承继人或指定受益人以及继任计划管理人享有并承担《标准条款》项下的相应权利和义务。

发生任一专项计划到期事件的，专项计划到期并进入清算程序，计划管理人应在清

算资产分配完毕后发布《清算报告》，有关专项计划终止的公告/报告中所载的专项计划终止日为专项计划终止日。其中，专项计划到期事件系指发生以下任一情形且资产支持证券持有人会议或单一资产支持证券持有人决议专项计划到期的：

- 1) 专项计划目的无法实现；
- 2) 原始权益人、项目公司及计划管理人在《股权转让协议》生效后未按照协议约定定期限完成项目公司股权变更登记；
- 3) 专项计划所投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- 4) 专项计划所投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；
- 5) 专项计划已向资产支持证券持有人分配全部专项计划资产；
- 6) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决、裁定终止；
- 7) 发生作为本专项计划唯一资产支持证券持有人的基础设施基金的基金终止事由；
- 8) 资产支持证券持有人会议或单一资产支持证券持有人认为本专项计划应当到期的其他情形；
- 9) 相关法律法规和中国证监会规定的专项计划到期或终止的其他情形。

#### **4、信息披露安排**

专项计划存续期间，计划管理人应按照《专项计划标准条款》、《计划说明书》、其他专项计划文件的约定以及《管理规定》、《备案办法》及其配套文件等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

#### **5、专项计划主要交易文件摘要**

##### **(1) 《专项计划标准条款》**

《专项计划标准条款》明确约定了专项计划的基本要素、销售与认购、专项计划资产的管理、运用和处分、资产支持证券、计划管理人的权利和义务、资产支持证券认购人/资产支持证券持有人的权利和义务、计划托管人的权利和义务、风险管理、信息披露、资产支持证券持有人会议、计划管理人的变更、专项计划费用及专项计划税费、风险提示和防控、专项计划的扩募、专项计划终止与清算、违约责任、不可抗力、通知、

保密、法律适用和争议解决等内容。

## （2）《专项计划认购协议》

计划管理人将根据市场情况，与资产支持证券认购人签署相应的《专项计划认购协议》。《专项计划认购协议》按照《专项计划标准条款》约定的原则，确定资产支持证券具体的认购份数、认购价格以及认购资金数额等事项。

## （3）《专项计划托管协议》

计划管理人将根据市场情况，与托管人签署相应的《专项计划托管协议》。《专项计划托管协议》将主要约定计划托管人的委托、计划管理人的陈述和保证、计划托管人的陈述和保证、计划管理人的权利和义务、计划托管人的权利和义务、与专项计划有关的账户的开立和管理、划款指令的发送、确认和执行、资金的保管和运用、专项计划的会计核算和账户核对、托管报告、计划托管人和计划管理人之间的业务监督、计划托管人的解任和计划管理人的更换、协议终止、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决等内容。

## （4）《股权转让协议》

计划管理人（代表专项计划的利益）、原始权益人、项目公司就项目公司的股权转让事宜签署《股权转让协议》，《股权转让协议》主要约定转让标的、股权转让、股权转让价款、股权交割、股权转让价款的支付、过渡期安排、税金和费用、各方的陈述与保证、协议效力及终止、违约责任、不可抗力、通知、保密、法律适用及争议解决等内容。

## （5）《股东借款协议》

计划管理人（代表专项计划的利益）与项目公司就股东借款的发放相应签署《股东借款协议》，《股东借款协议》具体约定了借款金额、借款发放、借款期限、借款利率、借款用途、借款清偿、税费、双方的权利和义务、双方的陈述与保证、协议的生效与终止、违约责任、不可抗力、通知、保密、法律适用和争议解决等内容。

## （6）《增资协议》

计划管理人（代表专项计划的利益）与项目公司就增资款（如有）的发放相应签署

《增资协议》，《增资协议》具体约定了增资安排、法律适用和争议解决等内容。

## （二）项目公司概况

本基金拟通过资产支持专项计划持有项目公司的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权，项目公司持有目标基础设施资产的完全所有权和经营权利。

### 1、项目公司的基本情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据北京市中伦律师事务所出具的《法律意见书》，项目公司为依法设立并合法存续的有限责任公司，已完成工商注册登记，项目公司基本信息如下表所示：

表 3-2-2-1：项目公司基本信息

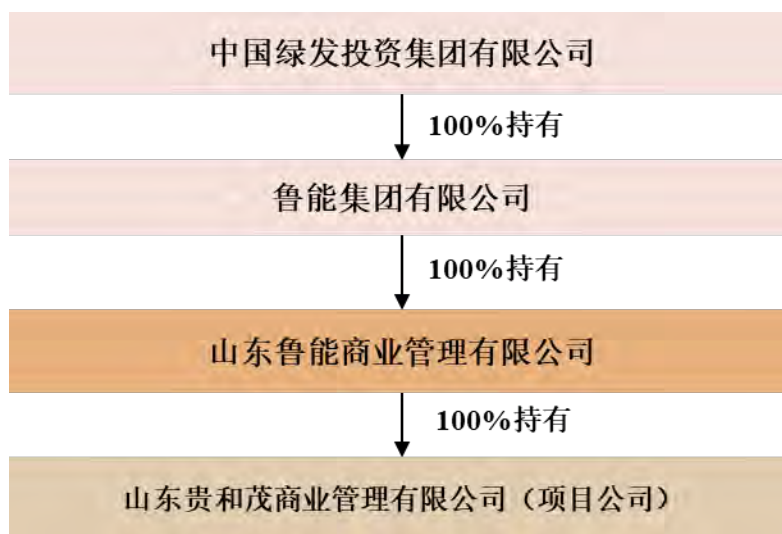
事项	内容
公司名称	山东贵和茂商业管理有限公司
法定代表人	杨荣刚
成立时间	2023 年 10 月 9 日
注册资本	50,000 万元人民币
注册地址	山东省济南市市中区二环南路 2688 号鲁能领秀城贵和购物中心 F2 层-L204
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；针纺织品销售；服装服饰零售；服装服饰批发；日用品销售；日用品批发；文具用品零售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；文具用品批发；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相机及器材销售；家用电器销售；电子产品销售；五金产品零售；五金产品批发；家具销售；建筑材料销售；日用电器修理；礼品花卉销售；日用产品修理；专业保洁、清洗、消毒服务；摄影扩印服务；票务代理服务；柜台、摊位出租；会议及展览服务；停车场服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育竞赛组织；打字复印；单用途商业预付卡代理销售；新能源汽车整车销售；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；日用化学产品销售；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品零售；游乐园服务；办公设备销售；组织文化艺术交流活动；货物进出口；进出口代理；化妆品零售；办公用品销售；采购代理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；小微型客车租赁经营服务；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；台球活动；棋牌室服务；健身休闲活动；家政服务；专用设备修理；家居用品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；汽车零配件零售；汽车销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；木材销售；金属材料销售；计算

事项	内容
	机软硬件及辅助设备零售；机械设备销售；装卸搬运；金银制品销售；珠宝首饰回收修理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；食品销售；游艺娱乐活动；电子烟零售；烟草制品零售；洗浴服务；理发服务；生活美容服务；高危险性体育运动（游泳）。（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）
公司登记机关	济南市市中区行政审批服务局
统一社会信用代码	91370103MAD1MGHP8J

## 2、项目公司股权结构及股东出资情况

截至本招募说明书签署日，项目公司由山东鲁能商业管理有限公司全资持有，具体持股情况如下图所示：

图 3-2-2-1：项目公司股权结构图



经基金管理人、计划管理人核查并根据北京市中伦律师事务所出具的《法律意见书》，项目公司股东出资情况符合《公司法》的规定。

## 3、项目公司历史沿革

### （1）项目公司的设立

山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“贵和茂商管”或“项目公司”）成立于2023年10月9日，成立时注册资本500万元，由山东鲁能亘富开发有限公司（以下

简称“亘富公司”）以货币方式出资设立。

## （2）项目公司的重大股权变更

### 1) 2023 年 11 月，增资

2023 年 11 月 23 日，亘富公司作出《山东贵和茂商业管理有限公司股东决定》，同意项目公司进行注册资本的变更，由原 500 万元进行增加从而变更至 50,000 万元。2023 年 11 月 29 日，项目公司取得济南市市中区行政审批服务局换发的《营业执照》，股东以货币出资 500 万元，实物出资 49,500 万元。本次增资完成后，贵和茂商管的注册资本由 500 万元增加至 50,000 万元。

### 2) 2023 年 12 月，股权转让

亘富公司、山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司（以下简称“亘富商管分公司”）、项目公司已于 2023 年 10 月 31 日签署了《山东鲁能亘富开发有限公司与山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司与山东贵和茂商业管理有限公司之重组协议》（以下简称“《重组协议》”），约定亘富公司将目标基础设施资产及其他资产（如应收账款、预付账款、固定资产等）、其负有的与目标基础设施资产相关联的目标债务（如预收账款、合同负债、其他应付款等），以及与目标基础设施资产的运营管理相关联的相应员工，一并转移至项目公司；拟入池目标基础设施资产由项目公司持有。2023 年 12 月 1 日，亘富公司与项目公司已办理完毕目标基础设施资产相应的不动产过户转移登记手续，相应不动产已经过户转移至项目公司名下。鲁能商管、亘富公司、项目公司于 2023 年 12 月 18 日签署了《关于山东贵和茂商业管理有限公司之股权转让协议》，约定鲁能商管从亘富公司处受让项目公司 100% 股权。2023 年 12 月 26 日，项目公司完成相应股东变更的工商变更登记手续并取得济南市市中区行政审批服务局换发的《营业执照》。本次股权转让完成后，贵和茂商管的股东变更为鲁能商管。

## （3）注册资本实缴情况

2024 年 1 月 15 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为信会师报字（2024）第 ZG20059 号的《验资报告》，其中载明，截至 2023 年 12 月 15 日，项目公司已收到缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币伍亿元，其中股东以货币出资五百万元，实物出资四亿九千五百万元。

## 4、其他事项

### （1）项目公司治理结构与组织架构

#### 1) 组织结构

根据《山东贵和茂商业管理有限公司章程》，贵和茂商管设执行董事一名，执行董事为公司法定代表人，执行董事任期三年，任期届满，可连任；设总经理一名，由股东决定聘任或解聘；设监事一名，监事任期三年，任期届满，可连任。

#### 2) 治理架构

根据《山东贵和茂商业管理有限公司章程》，贵和茂商管设立了包括执行董事、监事和经理在内的健全有效的法人治理结构。

#### ① 股东

股东行使下列职权：

- a. 决定公司的经营方针和投资计划；
- b. 委派和更换执行董事、监事；
- c. 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；
- d. 根据总经理提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- e. 审议批准执行董事的报告；
- f. 审议批准监事的报告；
- g. 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- h. 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- i. 对公司增加或者减少注册资本做出决定；
- j. 对公司发行公司债券做出决定；
- k. 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决定；
- l. 修改公司章程；



m. 审议法律、法规和公司章程规定应当由股东决定的其他事项。

## ② 执行董事

执行董事对股东负责，行使下列职权：

- a. 向股东报告工作；
- b. 执行股东的决定。

## ③ 总经理

总经理行使下列职权：

- a. 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东的决定；
- b. 制定公司年度经营计划和投资方案；
- c. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- d. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- e. 制订公司增加或者减少公司注册资本和发行公司债券的方案；
- f. 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- g. 制定公司内部管理机构的设置；
- h. 制定公司基本管理制度和公司的具体规章；
- i. 提名聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员；
- j. 依法律或股东授权行使股东的部分职权。

## ④ 监事

监事行使下列职权：

- a. 检查公司财务；
- b. 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

c.当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正。

## （2）基础设施资产的权属情况

经核查编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》及不动产档案查询结果，截至本招募说明书出具之日，目标基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权及相关附属设施设备的所有权属于项目公司，权属清晰。

## （3）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据北京市中伦律师事务所出具的《法律意见书》，截至 2025 年 1 月 20 日，项目公司不存在重大违法、违规行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚；项目公司最近三年不存在因违反税收法律、法规被税务部门处罚且情节严重的情形，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录并被暂停或者限制进行融资的情形；项目公司的经营不违反法律、行政法规的强制性规定。

## （4）项目公司股权转让行为的合法性

经基金管理人、计划管理人核查并根据北京市中伦律师事务所出具的《法律意见书》，截至本招募说明书出具之日，项目公司、原始权益人、原始权益人控股股东、中国绿发集团就项目公司 100%股权转让给公募 REITs 项下的相关载体履行完毕内部决策流程，详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“四、基础设施项目合规情况”之“（三）基础设施项目转让合法性”之“2、项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策”。

## （5）项目公司的运营管理安排

本基金首次发售后，本基金将通过持有资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。本基金运作过程中，基金管理人将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，同时，基金管理人拟委托鲁能商管作为外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。具体安排请见本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”之“三、项目公司层面治理安排”。

## （6）基础设施资产资产重组情况

### 1) 资产重组前

在资产重组前，亘富公司持有济南市自然资源和规划局（以下简称“济南市自规局”）于2017年5月27日核发的编号为鲁（2017）济南市不动产权第0104773号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东鲁能亘富开发有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，宗地面积为2,230,839.00m<sup>2</sup>/房屋建筑面积为367,212.09m<sup>2</sup>，使用期限为2004年8月26日起至2054年8月25日止。上述《不动产权证书》所对应的房屋所有权范围为鲁能领秀城商业综合体项目，其覆盖范围包含了目标基础设施资产。

### 2) 资产重组和剥离安排

为满足原始权益人不得开展商品住宅和商业地产开发业务的要求以及实施本项目，涉及如下重组安排：

#### a. 亘富公司新设项目公司贵和茂商管

亘富公司于2023年10月9日成立了一家由亘富公司100%持股的全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司作为项目公司。

#### b. 亘富公司以目标基础设施资产等对贵和茂商管进行实物出资/增资

亘富公司、亘富商管分公司、项目公司已于2023年10月31日签署了《重组协议》，亘富公司将目标基础设施资产及与目标基础设施资产相关的其他资产（如应收账款、预付账款、固定资产等）、其负有的与目标基础设施资产相关联的目标债务（如预收账款、合同负债、其他应付款等）、与目标基础设施资产的运营管理相关联的相应员工，一并转移至项目公司。

#### c. 商业综合体非入池资产的剥离

酒店、商业办公用房等商业综合体非入池资产仍由亘富公司持有。亘富公司与项目公司办理完毕目标基础设施资产相应的不动产过户转移登记手续后，从法律权属上，即实现目标基础设施资产与酒店、商业办公用房等非消费业态资产的商业综合体非入池资产的独立与剥离。

d. 亘富公司将项目公司100%股权转让给鲁能商管

鲁能商管、亘富公司、项目公司于2023年12月18日签署了《股权转让协议》，约定鲁能商管从亘富公司处受让项目公司100%股权，并已于2023年12月26日办理完毕相关股权转让的工商变更登记手续。鲁能商管取得项目公司100%股权后，将所持有的项目公司100%股权直接或间接转让给本公募REITs项下的相关载体。

**3) 资产重组和剥离后**

经核查，2023年12月1日，亘富公司与项目公司已办理完毕目标基础设施资产相应的不动产过户转移登记手续，拟入池目标基础设施资产已经过户转移至项目公司名下，具体情况如下：2023年12月1日，济南市自规局向项目公司核发了编号为鲁（2023）济南市不动产权第0286915号的《不动产权证书》。

此外，济南市自规局于2024年11月18日向项目公司重新核发了编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》。项目公司合法持有目标基础设施资产。

综上所述，截至本招募说明书出具之日，鲁能商管从亘富公司受让项目公司100%股权已完成股权转让的工商变更登记，相关税费均已缴纳完毕，股权转让交割等重组安排及所涉相关法律手续均已办理完毕。

**4) 商铺租赁合同换签进度**

截至2024年9月30日，目标基础设施资产正在履行的商铺租赁合同共229份。截至2024年9月30日，前述商铺租赁合同中涉及由亘富商管分公司作为原出租方的合同均已完成出租方变更为项目公司的换签工作。

## 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。基金管理人（代表基金的利益）通过资产支持证券和项目公司取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金设置有效分层决策机制，提高决策质量和效率。

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创新投资部负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等；设立基础设施基金投资决策委员会（以下简称“REITs 投委会”）负责对基础设施基金重大事项的审批决策；设立中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金运营咨询委员会（以下简称“运营咨询委员会”或“委员会”）负责为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议，以作为基金管理人的决策参考。

专项计划层面，在基金管理人（代表基金的利益）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《专项计划标准条款》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。

项目公司层面，基金管理人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，同时委托鲁能商管作为外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责。就基础设施项目的运营事项，结合消费基础设施项目运营模式特点，基金管理人与外部管理机构就基础设施项目运营管理重要事项设置了审批权限及/或管理方案，以充分发挥外部管理机构及相关方在基础设施项目运营管理及风险控制等方面的专业能力，调动外部管理机构自主能动性。

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。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

基金成立后，经代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人或基金管理人提请，经基金份额持有人大会决策可设立日常机构，相关设立方案以届时持有人大会决议及有效的法律法规为准。

## 1、召开事由

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

- 1) 提前终止基金合同或延长基金合同存续期限（包括在基础设施项目权属期限延长的情形下，相应延长基金合同期限）；
- 2) 更换基金管理人；
- 3) 更换基金托管人；
- 4) （除法定解聘情形外）解聘、更换外部管理机构；
- 5) 转换基金运作方式；
- 6) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- 7) 变更基金类别；
- 8) 本基金与其他基金的合并；
- 9) 变更基金投资目标、投资范围或投资策略；
- 10) 变更基金份额持有人大会程序；
- 11) 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；
- 12) 单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；
- 13) 提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被深圳证券交易所终止上市

或因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请基金终止上市的除外；

- 14) 决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）超过基金净资产 20%的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售；
- 15) 决定基金扩募；
- 16) 本基金成立后发生金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易；
- 17) 对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于决定基础设施资产根据国家或当地有权机构出台的相关鼓励或倡导性规定、政策减免租金等情形，但基金合同另有约定的除外）；
- 18) 决定修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；
- 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决定，不需召开基金份额持有人大会：

- 1) 法律法规要求增加的基金费用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) 在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；
- 3) 因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关规则发生变动而应当对基金合同进行修改；
- 4) 基金推出新业务或服务；
- 5) 发生外部管理机构法定解聘情形时，基金管理人解聘外部管理机构；
- 6) 基金管理人在发生外部管理机构法定解聘情形时解聘外部管理机构从而应当对基金合同及相关文件进行修改（如有）；

- 7) 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；
- 8) 本基金进行基金份额折算；
- 9) 基金管理人在对基金合同无其他实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司；
- 10) 国家或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，但原始权益人或其指定第三方通过协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿、补贴，或者原始权益人或其指定第三方直接对项目公司予以补偿，或者基金管理人、外部管理机构通过减免管理费等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当前收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；
- 11) 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、会议提案人

基金管理人、基金托管人或代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

## 3、会议召集人及召集方式

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

(2) 基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

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

(4) 代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召



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

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

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

#### **4、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式**

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告基金份额持有人大会通知。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) 就扩募、基础设施项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相

关信息披露义务人应当依法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；

8) 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、书面表决意见寄交的截止时间和收取方式。明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等。

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

## 5、基金份额持有人出席会议的方式

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

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

### (1) 现场开会

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

1) 亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托书符合法律法规、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；

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

## （2）通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

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

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

3) 本人直接出具书面表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面表决意见/进行网络投票的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具书面表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面表决意见/进行网络投票基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基

金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面表决意见/进行网络投票；

4) 上述第3)项中直接出具书面表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具书面表决意见/进行网络投票的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

(3) 在法律法规和监管机关允许的情况下，本基金的基金份额持有人大会亦可采用电话等其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开，会议程序比照现场开会、通讯方式开会的程序进行。

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

## **6、议事内容与程序**

### **(1) 议事内容及提案权**

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

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

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8条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为

基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

## 2) 通讯开会

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

## 7、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

（1）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。

除下列第（2）项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

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

- 1) 转换基金运作方式;
- 2) 更换基金管理人或者基金托管人;
- 3) 提前终止基金合同;
- 4) 本基金与其他基金合并;
- 5) 对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整;
- 6) 连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目购入或出售;
- 7) 连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募;
- 8) 本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易;
- 9) 本基金运作期间内由于国家或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的情形,拟执行减免租金政策的,但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司未因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的除外。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时,除非在计票时有充分的相反证据证明,否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者,表面符合会议通知规定的书面表决意见视为有效表决,表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决,但应当计入出具书面表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

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

## 8、计票

### (1) 现场开会

1) 如大会由基金管理人或基金托管人召集,基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代

表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

2) 监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

3) 如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

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

## **(2) 通讯开会**

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

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

## **9、生效与公告**

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

召开基金份额持有人大会的，信息披露义务机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证

机构、公证员姓名等一同公告。基金份额持有人会议的召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，上述法律意见应与基金份额持有人大会决议一并披露。

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

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

### （二）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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人的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）发行和销售基金份额；
- （6）按照规定召集基金份额持有人大会；
- （7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；
- （8）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；



（9）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；

（10）依据基金合同及有关法律的规定决定基金收益的分配方案；

（11）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（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：

1) 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；

2) 项目公司股东享有的权利；

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（13）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；

（14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

（16）选择外部管理机构，并依据基金合同解聘、更换外部管理机构；

（17）委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，派员负责基础设施项目财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况；

（18）基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会，关于本基金运营咨询委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本基金招募说明书；

（19）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所有关规则未明确行使主体的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20% 及以下的基础设施项目购入或出售事项（不含扩募）、决定基础设施基金直接或间接对外借入款项、决定本基金成立后金额不超过本基金净资产 5% 的关联交易（连续 12 个月内累

计发生金额）等；

（20）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（21）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》《公募基金运作办法》《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）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（2）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜等；

（3）办理基金备案手续；

（4）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；

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

（6）按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，也可根据《基础设施基金指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（7）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；

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

（9）依法接受基金托管人的监督；

（10）按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表；

（11）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（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不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

（17）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的前提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；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

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

（21）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行义务，如认为基金托管人违反基金合同及有关法律的规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（22）基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（23）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，基金管理人将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）建立并保存基金份额持有人名册；

（26）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）基金管理人基础设施基金治理机制

基金管理人设立创新投资部负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等，并设立 REITs 投委会负责对基础设施基金重大事项的审批决策。考虑到基础设施基金的产品创新性及消费基础设施类资产运营管理的特殊性，为更好地维护本基金基金份额持有人合法权益，更专业化开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立运营咨询委员会，引入具备与消费基础设施相关行业投资或运营管理经验的资深人士，及具备相关审计、法律、评估等专业能力的人士，为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议，以作为基金管理人的决策参考。

#### 1、REITs 投委会

REITs 投委会负责基础设施基金以下重大事项的审批决策：

（1）审批项目立项申请；

（2）审定项目注册申报方案；

（3）决定选聘财务顾问（如需）、评估机构、律师事务所、会计师事务所、技术及商业尽调机构等中介机构；

（4）决定选聘、续聘、解聘和更换外部管理机构；

（5）决定选聘、更换托管机构；

（6）审批基础设施项目购入和出售；

(7) 审批基金关联交易；

(8) 审批基金对外借款；

(9) 审批项目公司股东权利行使的相关事项；

(10) 审定基金管理人召开基金份额持有人大会需披露的相关文件；

(11) 审批重大协议的签署，包括但不限于：运营管理服务协议、基金托管协议、资金监管协议、对外借款协议、大额工程改造合同等；

(12) 审批项目运营过程中重大事项，包括但不限于基金可供分配收益以及收益分配安排、基金年度经营预算、金额占基金净资产 10%及以上的交易、估值发生重大调整、导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项；

(13) 除投资基础设施资产支持证券外，按规定审批其余基金资产投资决策；

(14) 审阅基础设施基金定期报告；

(15) 其他需经 REITs 投委会审议的与基础设施基金相关的重大事项。

根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，以上事项属于基金管理人董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

REITs 投委会由基金管理人相关高级管理人员、REITs 业务核心骨干等人员组成，REITs 投委会人员构成详见本招募说明书第五部分“基金管理人”。

REITs 投委会设主席一名，由分管 REITs 业务的公司高管担任，执行主席由 REITs 投委会主席指定。执行主席负责召集和主持会议。

REITs 投委会分为定期会议和临时会议，定期会议原则上每季度召开一次，临时会议由 REITs 投委会委员在认为有必要的情况下提议，经 REITs 投委会主席批准召开。

REITs 投委会会议应由全体委员的 2/3 以上（含本数）出席且 REITs 投委会主席和执行主席至少一人出席时方可举行。会议由执行主席负责召集和主持，执行主席因故缺席时由主席或其指定人员负责召集并主持。

每一委员拥有一票表决权，对会议做出的决议或提议，需经与会委员的过半数通过

方为有效。当赞成与反对票数相等时，由 REITs 投委会主席或其授权执行主席作出最终裁决。

## 2、运营咨询委员会

运营咨询委员会有利于充分发挥外部管理机构及相关方在基础设施项目运营管理及风险控制等方面的专业能力，调动外部管理机构自主能动性，为基础设施项目平稳、高效、有序运行提供保障。结合消费基础设施项目运营模式特点，运营咨询委员会提供专业意见的事项包括但不限于：

- （1）基础设施项目购入和出售方案；
- （2）基金或项目公司对外借款；
- （3）外部管理机构代表/协助项目公司签署并执行基础设施项目运营的关联交易协议；
- （4）基础设施项目相关重大协议的签署或变更，包括但不限于运营重大协议、大额工程改造合同、重大租赁协议等；
- （5）基础设施项目运营过程中的重大事项，包括但不限于基金年度经营预算（含招商策略及租户结构安排，租金水平、免租安排等重要租赁要素，运营成本及资本支出管理计划等）、金额占基金净资产 10%及以上的交易、估值发生重大调整、导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项、运营管理重要人员调整、突发事件响应安排等；
- （6）基金份额持有人就上述事项提请基金管理人召开基金份额持有人大会；
- （7）基础设施项目经营情况分析、后续经营建议以及信息披露内容；
- （8）REITs 投委会认为其他需经运营咨询委员会提供专业意见的与本基金相关的重大事项。

运营咨询委员会由基金管理人指定的资深 REITs 业务人员、原始权益人提名并经基金管理人同意聘请的具备消费基础设施项目投资、运营管理经验的资深人士，以及基金管理人聘请的具备相关审计、法律、评估等专业能力的人士组成。前述经原始权益人提名的委员不得在本基金所涉项目公司任职或领薪。运营咨询委员会委员的任免由基金管

理人 REITs 投委会决定。

运营咨询委员会执行主席由基金管理人 REITs 投委会指定。执行主席负责召集和主持会议，并应妥善存档保管会议纪要与会议意见等资料。

如发生以上第（1）至（8）项所列事项，基金管理人创新投资部需根据讨论议题制作书面报告，提请运营咨询委员会发表专业意见。运营咨询委员会收到创新投资部的申请后，由召集人召集会议。

会议应由全体委员的 2/3 以上（含本数）出席时方可举行，出席委员应就会议议题发表同意或反对意见，并具体说明理由。会议结果将以书面形式形成运营咨询委员会意见。该意见将作为基金管理人 REITs 投委会的决策参考。

如因同一事项召集运营咨询委员会会议连续两次出席人数未达召开条件的，为确保工作正常推进，基金管理人创新投资部应直接提请 REITs 投委会决议。

REITs 投委会 有权根据业务需求及管理需要适时调整运营咨询委员会会议事规则。

#### （四）基金托管人的权利与义务

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

（1）自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产；

（2）依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督基金管理人对本基金的投资运作；

（4）监督基础设施基金资金账户、项目公司监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；

（5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（6）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

- (7) 提议召开或召集基金份额持有人大会；
- (8) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；
- (9) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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，不得为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

(5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

(6) 按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

(7) 确保基础设施基金资金账户、项目公司监管账户等重要资金账户及资金流向符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；

(8) 监督、复核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相关法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

(9) 监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行收益分配、信息披露等；



（10）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（11）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；

（12）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（13）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值；

（14）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（15）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；

（16）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（17）建立并保存基金份额持有人名册；

（18）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（19）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

（20）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；

（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) 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、专项计划层面治理安排

### （一）资产支持专项计划持有人职权及行权安排

#### 1、资产支持证券认购人/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》的规定，取得专项计划利益。
- (2) 资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定出席资产支持证券持有人会议，并行使表决权；单一资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定发出直接决议或持有人指令。
- (3) 资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定，知悉有关专项计划资产管理、运用、处分和专项计划利益分配等与专项计划相关的信息。
- (4) 资产支持证券认购人/资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人、计划托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》《专项计划托管协议》的约定获得赔偿。
- (5) 专项计划文件约定的其他权利。

#### 2、资产支持证券认购人/资产支持证券持有人的义务

- (1) 资产支持证券认购人应根据《认购协议》及《标准条款》的约定，按期交付认购资金，并承担相应的费用。
- (2) 资产支持证券持有人应当遵守投资者适当性管理制度，持续评估其所持有的资产支持证券的风险，积极配合计划管理人落实投资者保护措施。
- (3) 资产支持证券持有人应充分了解专项计划风险，适当评估自身的风险承受能力，自行承担无法获得足额的收益分配的专项计划投资损失。
- (4) 资产支持证券持有人应按法律法规规定承担纳税义务。

（5）除《标准条款》另有约定外，在专项计划终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划的资产，不得要求专项计划回购资产支持证券。

（6）专项计划文件约定的其他义务。

### 3、基金管理人（代表基金的利益）作为资产支持证券单一持有人的行权安排

就《标准条款》第 12.2 条约定的决议事由，专项计划的单一资产支持证券持有人有权以书面并加盖单一资产支持证券持有人公章的形式作出资产支持证券持有人会议决议（即“直接决议”），而无需另行召集、通知或召开资产支持证券持有人会议。计划管理人收到单一资产支持证券持有人以传真、电子邮件、专人送达、邮寄等方式所发出的书面决议的，即视为已按照合法程序召集并召开了资产支持证券持有人会议，并与按照《标准条款》第 12.3 条“普通决议”召开的资产支持证券持有人会议作出的决议具有同等法律效力。

其中，如单一资产支持证券持有人通过电子邮件向计划管理人发送加盖公章的书面决议的扫描件的，单一资产支持证券持有人应当确保其发送的书面决议的扫描件与原件一致，并后续向计划管理人提供书面决议的原件；如书面决议扫描件内容与书面决议原件不一致的，以书面决议扫描件的内容为准。计划管理人对此不承担责任，单一资产支持证券持有人应当就扫描件与原件不一致而对专项计划或资产支持证券持有人的利益受损（如有）承担责任。

单一资产支持证券持有人作出直接决议不以计划管理人以书面形式向其发出问询通知（下称“问询通知”）为前提，但如发生《标准条款》约定的任一决议事由的且单一资产支持证券持有人未及时向计划管理人作出直接决议的，计划管理人应当以书面形式向基金管理人发出关于该事件的问询通知或提供建议方案，单一资产支持证券持有人应当在收到问询通知或建议方案后 5 个工作日内，根据《标准条款》第 12.4 条的约定作出直接决议。

## （二）计划管理人的职权

### 1、计划管理人的权利

（1）计划管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定管理、运用和处分专项计划资产，包括但不限于将专项计划资金用于向原始权益人购买目标股权、向项目

公司增资、向项目公司发放股东借款、合格投资、支付专项计划费用或进行其他《标准条款》、资产支持证券持有人决议同意的专项计划资金运作方式。

（2）计划管理人有权根据《标准条款》的约定宣告专项计划到期或终止。

（3）计划管理人有权根据《专项计划托管协议》的约定监督计划托管人的托管行为，并针对计划托管人的违约行为采取必要措施以保护资产支持证券持有人的合法权益。

（4）计划管理人有权根据《监管协议》的约定监督监管银行的服务行为，并针对上述主体的违约行为采取必要措施以保护资产支持证券持有人的合法权益。

（5）当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到任何第三方损害时，计划管理人有权代表专项计划，为资产支持证券持有人利益，依法向相关责任方追究法律责任。

（6）计划管理人有权要求其他专项计划参与主体积极配合计划管理人开展资产支持证券信用风险管理工作、履行信用风险管理义务。

（7）计划管理人有权根据《标准条款》的约定收取计划管理费。

（8）计划管理人有权根据《标准条款》的约定召开资产支持证券持有人会议或发出问询通知。

（9）计划管理人（根据基金管理人的指示）有权依据项目公司的公司章程及/或中国法律规定行使及履行其作为项目公司股东的股东权利、权力及职责。

（10）法律、行政法规、中国证监会规定及专项计划文件约定的其他权利。

## **2、计划管理人的义务**

（1）计划管理人应恪尽职守，根据适用法律、《认购协议》及《标准条款》的约定为资产支持证券持有人利益管理、运用和处分专项计划资产。

（2）计划管理人应当根据《管理规定》及深交所对于资产支持证券存续期信用风险管理的相关规定，建立资产支持证券存续期信用风险管理的制度并履行相应的信用风险管理职责。

（3）计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划资产与

其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

（4）计划管理人应根据适用法律及《标准条款》的约定，将专项计划资金用于向原始权益人购买目标股权、向项目公司增资、向项目公司发放股东借款、合格投资、支付专项计划费用或进行其他《标准条款》、资产支持证券持有人决议同意的专项计划资金运作方式。

（5）计划管理人在管理、运用和处分专项计划资产时，应根据适用法律和《专项计划托管协议》的约定，接受计划托管人对专项计划资金拨付的监督。

（6）计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具计划管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解专项计划资产的相关信息。

（7）计划管理人应按照《标准条款》的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

（8）计划管理人应按照适用法律及《标准条款》的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册、工作底稿等文件、资料（含数据电文），保存期自专项计划终止之日起不少于 20 年。

（9）在专项计划到期时，计划管理人应按照适用法律、《标准条款》及《专项计划托管协议》的约定，妥善处理专项计划清算事宜。

（10）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。

（11）因托管银行过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代专项计划向托管银行追偿。

（12）计划管理人应监督托管银行、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，则计划管理人应代专项计划根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

（13）计划管理人应依法履行信息披露义务。

（14）法律、行政法规、中国证监会规定及专项计划文件约定的其他义务。

### （三）计划托管人的职权

#### 1、计划托管人的权利

（1）计划托管人有权根据《专项计划托管协议》的约定依法保管专项计划资产。

（2）计划托管人有权根据《专项计划托管协议》及其他有关规定对专项计划账户内的资金运作行使监督权。计划托管人发现计划管理人有违反《标准条款》或《专项计划托管协议》约定的行为，应及时以书面形式通知计划管理人限期纠正，计划管理人应在收到通知后两个工作日内及时核对确认并以书面形式对计划托管人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在纠正期限内及时改正。在专项计划存续期间内，计划托管人有权随时对通知的违规事项进行复查，督促计划管理人改正。计划管理人对计划托管人通知的违规事项未能在纠正限期内纠正的，计划托管人应当拒绝执行计划管理人指令，并及时向中国基金业协会报告。

#### 2、计划托管人的义务

（1）计划托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金（计划托管人对非因计划托管人原因导致资产的灭失不承担责任），确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。计划托管人对于专项计划资金的保管职责始于募集专用账户内的认购资金划付至专项计划账户之时。计划托管人对存放在专项计划账户之外的资产不承担保管责任。

（2）计划托管人应依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行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）计划托管人发现计划管理人的划款指令金额与《专项计划托管协议》和/或《收益分配报告》不符的，应当拒绝执行，要求其改正；发现计划管理人出具的划款指令违反《标准条款》和《专项计划托管协议》约定的，应当要求其改正，并拒绝执行专项计划托管协议；计划管理人未能改正的，计划托管人应当拒绝执行，并应及时向中国基金业协会报告。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，计划托管人不承担责任。

（4）专项计划资产应独立于资产支持证券原始权益人、计划管理人、计划托管人

及其他业务参与人的固有财产。计划托管人必须协助计划管理人为专项计划资产设立独立的账户，将专项计划资产与计划托管人自有资产及其他托管资产实行严格的分账管理。

（5）未经计划管理人出具《专项计划托管协议》约定的指令，计划托管人不得自行运用、处分、分配专项计划资产。

（6）计划托管人应当设立专门的托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉资产支持专项计划托管业务的专职人员，负责专项计划资产托管事宜；建立健全内部风险监控制度，对负责专项计划资产托管的部门和人员的行为进行事先控制和事后监督，防范和减少风险。

（7）除依据法律规定和《专项计划托管协议》约定外，计划托管人不得委托第三人托管专项计划资产。

（8）对于专项计划资产进行合格投资产生的各类应收资产，由计划管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知计划托管人。在计划管理人通知的到账日，上述应收资产没有到达专项计划账户的，计划托管人应及时电话通知计划管理人，由计划管理人采取措施进行催收。由此给专项计划资产造成损失的，计划管理人应负责向有关当事人追偿。

（9）计划托管人应按《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计划托管人履行《专项计划托管协议》项下义务的《托管报告》。

（10）专项计划存续期内，如果发生《专项计划托管协议》约定的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，计划托管人应在知道该临时事项发生之日起5个工作日内以邮寄和传真的方式通知计划管理人。

（11）计划托管人应妥善保管与专项计划有关的托管协议、记账凭证、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后20年。

（12）在专项计划到期终止时，计划托管人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。

（13）计划托管人由于故意或重大过失未按《专项计划托管协议》约定执行指令或者错误执行指令进而导致专项计划资产产生损失的，计划托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的直接损失负赔偿责任。

（14）计划托管人应根据《深圳证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》规定开展资产支持证券信用风险管理工作，在计划托管人职责范围内履行资产支持证券信用风险管理职责，及时向交易场所报告资产支持证券风险管理中的重要情况，按照规定履行信息披露义务，接受交易场所自律管理。

### 三、项目公司层面治理安排

#### （一）项目公司的股东权责安排

在基金管理人（代表基金的利益）作为唯一资产支持证券持有人的期间内，计划管理人应根据《专项计划标准条款》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，包括但不限于以下事项：

- 1、决定项目公司股权的处分，或在项目公司股权上设定任何其他权益负担；
- 2、受制于项目公司章程的规定，行使项目公司的股东权利；
- 3、在项目公司更换董事/监事的情形下，根据项目公司的章程任命项目公司董事及监事；
- 4、以项目公司股东的身份签署所有相关文件（如需）。

#### （二）项目公司的组织架构及人员安排

项目公司纳入本基金后，基金管理人（代表基金的利益）通过资产支持证券和项目公司取得基础设施项目完全所有权或经营权利，有权就项目公司主要人员的安排作出决定或组织市场化招聘，并对项目公司开展审计，项目公司应给予所有必要之配合。

项目公司在满足业务实际需求的前提下，总体上应以精简、高效的原则配置人员，不设董事会，设1名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司设法定代表人、董事、监事1人、财务负责人1人，均应由基金管理人指定人员担任。

#### （三）项目公司的运营管理安排

项目公司的运营管理安排，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

#### （一）基本情况

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦B座43层

法定代表人：李金泽

设立日期：2014年2月10日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可〔2014〕97号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币7亿元

存续期限：持续经营

联系人：张显

联系电话：010-63211122

公司的股权结构如下：

表 5-1-1-1：基金管理人股权结构

股东名称	持股比例
中国国际金融股份有限公司	100%

#### （二）基础设施项目投资管理部门概况

根据《基础设施基金指引》要求，中金基金经董事会决议设立创新投资部作为公司一级部门，负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等。具体职责包括：

- 1、建立健全基础设施基金项目投资及运营管理相关制度；
- 2、组织基础设施基金方案研究与设计、尽职调查、产品申报等工作；
- 3、制定并执行基础设施基金投资管理目标、策略；
- 4、组织完成基础设施基金相关底层资产运营管理工作。

中金基金创新投资部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验。

## 二、主要人员情况

### （一）基金管理人董事会成员

李金泽先生，董事长，法学博士，国际金融博士后。历任中国工商银行股份有限公司法律事务部副处长、处长、副总经理；中国工商银行股份有限公司山西省分行党委委员、副行长；中国工商银行股份有限公司法律事务部（消费者权益保护办公室）副总经理（副主任）、国际业务部副总经理；中国民生银行股份有限公司新加坡分行筹备组负责人；民生商银国际控股有限公司首席执行官兼民银资本控股有限公司董事会主席。现任中国国际金融股份有限公司特殊资产部负责人。

严格先生，董事，管理学学士。历任中国国际金融股份有限公司财务部副总经理、执行总经理；中金佳成投资管理有限公司执行总经理；中金资本运营有限公司执行总经理。现任中国国际金融股份有限公司资产托管部负责人、董事总经理；Krane Funds Advisors LLC 董事等。

缪延亮先生，董事，哲学博士。历任国际货币基金组织经济学家；国家外汇管理局中央外汇业务中心首席经济学家；中汇储投资有限责任公司首席经济学家。现任中国国际金融股份有限公司研究部执行负责人、首席策略分析师、董事总经理。

华海玥女士，董事，经济学学士。历任中国国际金融股份有限公司销售交易部、融资融券部副总经理，风险管理部副总经理、执行总经理、董事总经理。曾兼任中金浦成投资有限公司风控负责人、中国国际金融股份有限公司监事会办公室执行负责人。现任

中国国际金融股份有限公司风险管理部执行负责人、董事总经理。

宗喆先生，董事，高级经济师，工商管理硕士。历任中国工商银行股份有限公司山东省分行、总行经理、高级经理、副处长；银华长安资产管理（北京）有限公司（原银华财富资产管理（北京）有限公司）董事总经理；中加基金管理有限公司副总经理、总经理。现任中金基金管理有限公司总经理、财务负责人、上海分公司负责人。

李耀光先生，董事，经济学硕士。历任中国农业银行股份有限公司托管业务部经理，中信证券股份有限公司资产管理部高级经理，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（现“摩根士丹利证券（中国）有限公司”）固定收益部经理和副总裁、全球资本市场部副总裁和执行董事，渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部总经理、金融市场部总经理（兼）、不动产投资管理部总经理（兼）、公司副总经理。现任中金基金管理有限公司副总经理、基金经理、深圳分公司负责人。

庞铁先生，独立董事，高级管理工商管理硕士。历任中国人民大学第一分校教师；国家经济委员会经济法规局科长；国家经济体制改革委员会生产司、国务院经济体制改革办公室产业司处长；中国电信股份有限公司董事会办公室主任。

李玉泉先生，独立董事，法学博士、研究员，享受国务院“政府特殊津贴”。历任中国人民保险公司办公室副处长、处长，市场开发部处长、副总经理，法律部总经理；中国人民财产保险股份有限公司党委委员、副总裁、合规负责人、上海分公司总经理；中国人民健康保险股份有限公司党委书记、副董事长、总裁；中国人民保险集团股份有限公司党委委员、执行董事、副总裁；和泰人寿保险股份有限公司总经理。

张晓涛先生，独立董事，管理学博士，教授，博士生导师、博士后合作导师。历任中央财经大学金融学院院长助理、副院长，国际经济与贸易学院副院长，财经研究院院长。现任中央财经大学国际经济与贸易学院院长，酒鬼酒股份有限公司、福建圣农发展股份有限公司独立董事。

## （二）基金管理人监事

白娜女士，监事，管理学硕士。历任航天信息股份有限公司审计部审计员；长盛基金管理有限公司基金会计；中国国际金融股份有限公司资产管理部高级经理。现任中金基金管理有限公司基金运营部负责人。

### （三）基金管理人高级管理人员

宗喆先生，总经理、财务负责人。简历同上。

李耀光先生，副总经理。简历同上。

赖小鹏先生，管理学硕士。历任天弘基金管理有限公司、南方基金管理股份有限公司、工银瑞信基金管理有限公司销售经理，民生加银基金管理有限公司机构二部副总监、总监、总经理助理及上海分公司负责人。现任中金基金管理有限公司副总经理。

席晓峰先生，工学硕士。历任华夏证券研究所金融工程分析师，上投摩根基金管理有限公司风险管理部风险经理，国泰基金管理有限公司稽核监察部总监助理，中国国际金融股份有限公司资产管理部副总经理，华泰证券（上海）资产管理有限公司合规风控部负责人、合规总监、首席风险官、督察长、副总经理，中金基金管理有限公司副总经理。现任中金基金管理有限公司督察长。

夏静女士，理学硕士。历任普华永道（深圳）咨询有限公司北京分公司风险管理及内部控制服务部经理，中国国际金融股份有限公司公司稽核部高级经理；中金基金管理有限公司风险管理部负责人。现任中金基金管理有限公司首席信息官。

### （四）拟任基金经理

#### 1、拟任基金经理

王琛女士，理学硕士。历任渤海证券股份有限公司债务融资总部项目经理、渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部资产证券化业务岗、国泰君安证券股份有限公司结构金融部高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部高级经理。王琛女士具备5年以上基础设施项目投资或运营管理经验。

杨烁先生，工学学士。历任大悦城商业管理（北京）有限公司北京分公司物业主管；大悦城控股集团股份有限公司物业主管、运营高级主管。现任中金基金管理有限公司创新投资部经理。杨烁先生具备5年以上基础设施项目投资或运营管理经验。

马牧野先生，理学硕士。历任华润置地（北京）股份有限公司运营主管和运营经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部经理。马牧野先生具备5年以上基础设施项目投资或运营管理经验。

以上人员符合《基础设施基金指引》《证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则》规定的基础设施 REITs 基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。

## 2、基金经理兼任情况及合理性说明

截至目前，马牧野先生已担任中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金联东科创 REIT”）的基金经理。

中金联东科创 REIT 于 2024 年 10 月 17 日成立，因此，本基金成立后，马牧野先生将同时担任两只基础设施基金的基金经理。

综合考量基金管理人管理的 REITs 产品数量、兼任基金经理的专业能力、涉及兼任的 REITs 底层资产类型与本基金底层资产的差异性，以及基金管理人内部管理安排等因素，基金管理人认为上述基金经理兼任安排具有合理性，具体说明如下：

（1）中金基金作为基金管理人在管的已上市基础设施基金不少于 3 只，且同一资产类型的运营管理基金经理岗位适格人员不少于 2 人

截至本招募说明书出具之日，中金基金作为基金管理人管理的已上市的基础设施基金为 8 只，分别是中金普洛斯 REIT、中金厦门安居 REIT、中金安徽交控 REIT、中金湖北科投光谷 REIT、中金山东高速 REIT、中金印力消费 REIT、中金联东科创 REIT 及中金重庆两江 REIT，积累了较为丰富的基础设施基金管理和运营经验，在合法合规的前提下可做好各项资源的有效调配。同时，中金基金消费基础设施类型的运营管理基金经理岗位适格人员不少于 2 人。

（2）马牧野先生兼任基础设施基金不超过 2 只，且具备六个月以上的基础设施基金管理经验

马牧野先生在担任中金联东科创 REIT 的基金经理之前，从事多年的基础设施项目相关运营管理工作，具备丰富的产权类基础设施资产的运营管理经验。加入中金基金后，马牧野先生自 2024 年 10 月 17 日起担任中金联东科创 REIT 的基金经理，承担基金运营管理工作，预计在本基金成立时，将具备 6 个月以上的基础设施基金管理经验。

（3）中金联东科创 REIT 底层资产类型与本基金底层资产具有差异性，兼任安排未对基金财产产生不利影响

中金联东科创 REIT 底层资产类型为产业园区，与本基金底层资产所处行业不同，经营模式、所处区域、客群等相关资源亦不相同，因此与本基金不存在竞争或利益冲突关系。前述基金经理兼任安排，未对基金财产产生不利影响。

（4）基金管理人建立了完善的内部制度和治理机制，以保障基金经理公平对待其所管理的不同基础设施基金

中金基金制定了《公平交易管理办法》《异常交易监控管理办法》《关联交易管理办法》等，以防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金风险控制制度》《公开募集基础设施证券投资基金关联交易管理办法》等内部规章制度，建立了基础设施基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

特别地，为规范 REITs 基金经理兼任事项，基金管理人规范开展兼任事项的审批及履职评估等，要求兼任相关工作应当本着基金份额持有人利益优先原则，由基金管理人 REITs 投委会审慎评估决策，加强公平管理及规范考核，依法合规开展信息披露及相关报告工作，防范不当利益冲突。

（5）基础设施基金的运营管理层面，基金管理人为涉及基金经理兼任的基础设施基金聘请不同的外部管理机构，并与外部管理机构通过基础设施项目运营管理服务协议约定，基础设施基金项目公司的预算由外部管理机构拟定，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 REITs 投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。

（6）基金管理人已建立有效运营管理机制，将合理安排涉及基金经理兼任的基础设施基金与本基金的基金经理职责与分工，保障相关兼任基金经理的工作职责安排合理、有效，确保兼任基金经理具有充足的时间和能力，可同时胜任其在两只基金中承担的工作职责。

除基金经理以外，基金管理人的 REITs 投委会负责对公募 REITs 业务的重大事项进行决策，公司中后台部门为 REITs 业务提供标准化运营及数字化系统服务。

综上所述，基金管理人认为拟任基金经理具备专业胜任能力，相关基金经理兼任安排具备合理性。

#### （五）3 名以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员情况

本基金基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员为王琛女士、杨烁先生、马牧野先生，具体简历详见本节“（四）拟任基金经理”。

#### （六）基金管理人不动产研究经验及同类产品或业务的说明

中金基金设有专门的投资研究部门，研究团队中包括具备丰富不动产/基础设施经验的研究人员，覆盖交通运输、清洁能源、市政基础设施、生态环保、园区、租赁住房、消费基础设施、文化旅游基础设施等基础设施领域。

中金基金设有开展基础设施基金业务的专门部门创新投资部，团队成员具备丰富的基础设施投资管理及运营管理经验。截至本招募说明书出具之日，中金基金共管理 8 只基础设施基金，相关产品运作平稳，不存在重大未决风险事项。

#### （七）基础设施基金投资决策委员会成员

中金基金设立 REITs 投委会负责对基础设施基金重大事项的审批。根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，属于公司董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

中金基金管理有限公司 REITs 投委会成员包括：

李耀光先生，经济学硕士，CFA，CPA。简历同上。

夏静女士，理学硕士。简历同上。



闫雯雯女士，管理学硕士，历任泰康资产管理有限责任公司国际投资部信用研究员、信用评估部信用研究员。现任中金基金管理有限公司固定收益部执行总经理。

杨海燕女士，法学硕士，历任北京市第二中级人民法院代理审判员、国金基金管理有限公司合规风控部副总经理。现任中金基金管理有限公司监察稽核部负责人。

张佳倩女士，经济学硕士，历任东方基金管理有限责任公司监察稽核部、风险管理部风险管理专员；中金基金管理有限公司风险管理部高级经理、副总经理。现任中金基金管理有限公司风险管理部执行负责人。

刘立宇先生，工学硕士，CFA。历任中投发展有限责任公司产品管理部工程管理专员、战略投资部高级分析师、投资主管；西安嘉仁投资管理有限公司投资部投资经理、高级投资经理；天津磐茂企业管理合伙企业（有限合伙）不动产投资部投资经理、投资副总裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部负责人。

郭瑜女士，工商管理硕士。历任毕马威华振会计师事务所（上海分所）审计员；安博（中国）管理有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司高级经理；皇龙停车发展（上海）有限公司高级经理；新宜（上海）企业管理咨询有限责任公司战略发展副总监；普洛斯投资（上海）有限公司投资并购副总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部副总经理。

吕静杰女士，经济学学士，CPA。历任信永中和会计师事务所项目经理；招商局公路网络科技控股股份有限公司财务部高级经理；国金基金管理有限公司投资经理，现任中金基金管理有限公司创新投资部高级经理。

（八）上述人员之间均不存在近亲属关系。

### 三、基金管理人的职责

（一）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜等；

（二）办理基金备案手续；

（三）对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账，进行证券投资；

（四）按照基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配收益；

（五）进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

（六）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（七）办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项；

（八）按照规定召集基金份额持有人大会；

（九）保存基金财产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料；

（十）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（十一）依法开展基础设施项目尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务；

（十二）主动运营管理基础设施项目；

（十三）法律法规和中国证监会规定的或基金合同约定的其他职责。

#### 四、基金管理人的承诺

（一）基金管理人承诺遵守相关法律法规和中国证监会有关规定，建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反上述规定的行为发生；

（二）基金管理人承诺严格遵守《中华人民共和国证券法》《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》及其他法律法规的规定，建立健全内部风险控制制度，采取有效措施，防止下列行为的发生：

- 1、将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事投资；
- 2、不公平地对待管理的不同基金财产；
- 3、利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；
- 4、向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

5、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、法律法规和中国证监会规定禁止的其他行为。

（三）基金管理人承诺严格遵守基金合同，并承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反基金合同行为的发生；

（四）基金管理人承诺加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责；

（五）基金管理人承诺不从事其他法律法规规定禁止从事的行为。

## 五、基金经理承诺

（一）依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大合法利益；

（二）不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者谋取不当利益；

（三）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

（四）不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

## 六、基础设施项目管理部门主要负责人承诺

（一）依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大合法利益；

（二）不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者谋取不当利益；

（三）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

（四）不得以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

## 七、基金管理人的内部控制制度

本基金管理人高度重视内部风险控制，建立了完善的风险管理体系和控制体系，从制度上保障本基金的规范运作。

### （一）公司内部控制的总体目标

1、保证公司经营运作严格遵守国家有关法律、法规和行业监管规则，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营风格；

2、防范和化解经营风险，提高经营管理效率，确保经营业务的稳健运行和受托资产的安全完整，实现公司的持续、稳定、健康发展；

3、确保基金、公司财务和其他信息真实、准确、完整、及时。

### （二）公司内部控制遵守以下原则

1、首要性原则：公司将内部控制工作作为公司经营中的首要任务，以保障公司业务的持续、稳定发展；

2、健全性原则：内部控制工作必须覆盖公司的所有业务部门和岗位，并涵盖到决策、执行、监督、反馈等各项经营业务流程与环节；

3、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；

4、独立性原则：公司必须在精简的基础上设立能充分满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位，各机构、部门和岗位职能上保持相对独立性；

5、相互制约原则：公司内部各部门和岗位的设置权责分明、相互牵制，并通过切实可行的相互制衡措施来消除内部控制中的盲点；

6、防火墙原则：基金资产与公司资产、不同基金的资产和其他委托资产实行独立运作，严格分离，分别核算；

7、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控效果，保证公司经营管理和基金投资运作符合行业最佳操守；

8、合法合规性原则：公司内控制度应当符合国家法律、法规、规章和各项规定；

9、全面性原则：内部控制制度应当涵盖公司经营管理的各个环节，不得留有制度上的空白或漏洞；

10、审慎性原则：制定内部控制制度应当以审慎经营、防范和化解风险为出发点；

11、适时性原则：内部控制制度的制定应当随着有关法律法规的调整和公司经营战略、经营方针、经营理念等内外部环境的变化进行及时的修改或完善。

### （三）公司内部控制的体系

#### 1、组织架构

公司实行董事会领导下的总经理负责制，建立以客户服务为核心的业务组织架构，依据战略规划和公司发展需要，对各部门进行创设与调整，强调各部门之间合理分工、互相衔接、互相监督。

公司管理层在总经理领导下，认真执行董事会确定的内部控制战略，为了有效贯彻公司董事会制定的经营方针及发展战略，设立了投资决策委员会、风险管理委员会、产品委员会等专业委员会，分别负责基金投资、风险管理、产品相关的重大决策。

公司根据独立性与相互制约、相互衔接原则，在精简的基础上设立满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位。各机构、各部门必须在分工合作的基础上，明确各岗位相应的责任和职权，建立相互配合、相互制约、相互促进的工作关系。通过制定规范的岗位责任制、严格的操作程序和合理的工作标准，使各项工作规范化、程序化，有效防范和应对可能存在的风险。

#### 2、内控流程

内部控制流程分为事前防范、事中监控与事后完善三个步骤。

（1）事前防范主要是指内部控制的相关责任部门与责任人依照内部控制的原则，针对本部门 and 岗位可能发生的风险制定相应的制度和技术防范措施，并向员工宣导落实；

（2）事中监控主要是指内部控制的相关职能部门依照适用的制度和防范措施进行全面的监督与检查，降低风险发生的可能性；

（3）事后完善主要是指内部控制的相关责任部门对各项制度与业务流程进行持续评估、修订与完善，并推进执行落实。

#### （四）内部控制的主要内容

为确保公司内部控制目标的实现，公司对各环节的经营行为采取一定的控制措施，充分控制相应业务风险。主要包括如下方面：

- 1、投资管理业务控制；
- 2、市场推广及销售业务控制；
- 3、信息披露控制；
- 4、信息技术系统控制；
- 5、会计系统控制；
- 6、监察稽核控制等。

在此基础上，为规范开展基础设施基金业务，加强风险管控，实现专业化管理，保护基金份额持有人合法权益，公司根据《基础设施基金指引》及中国证券投资基金业协会、沪深证券交易所相关配套规则，结合业务实际制订了基础设施基金各项制度流程，主要包括《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险控制制度》等，为基础设施基金的规范设立及运作提供制度基础，明确基础设施基金相关的内部控制要求及流程，管控业务风险。

#### （五）内部控制的监督

公司对内部控制的执行过程、效果以及适时性等进行持续的监督。

监察稽核部定期和不定期对公司的内部控制、重点项目进行检查和评价，出具监察稽核报告，报告报公司督察长、总经理、董事会。

必要时，公司股东、董事会、执行监事、总经理和督察长均可要求公司聘请外部专家就公司内控方面的问题进行检查和评价，并出具专题报告。外部专家可以是律师、注册会计师或相关方面具有专业知识的人士。

在出现新的市场情况、新的金融工具、新技术、新的法律法规等情况，有可能影响到公司基金投资、正常经营管理活动时，董事会下设的审计委员会、风控与合规委员会可以指导监察稽核部对公司的内部控制进行全面的检查，审查其合法、合规和有效性。如果需要做出一定的调整，则按规定的程序对内部控制制度进行修订。

#### （六）基金管理人关于内部控制制度的声明

- 1、基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任；
- 2、上述关于内部控制的披露真实、准确；
- 3、基金管理人承诺将根据市场环境的变化及基金管理人不断发展不断完善内部控制制度；

## 八、其他事项

中金基金及其全资股东中金公司具有不动产研究经验，专业研究人员充足；中金基金及中金公司具备同类产品或业务投资管理经验。截至 2024 年 9 月 30 日，基金管理人相关项目及业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

## 第六部分 基金托管人

### 一、基金托管人概况

#### （一）基本情况

名称：招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）

设立日期：1987年4月8日

注册地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

注册资本：人民币252.20亿元

法定代表人：缪建民

行长：王良

资产托管业务批准文号：证监基金字〔2002〕83号

电话：0755-83077987

传真：0755-83195201

资产托管部信息披露负责人：张姗

#### （二）发展概况

招商银行成立于1987年4月8日，是我国第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，总行设在深圳。自成立以来，招商银行先后进行了三次增资扩股，并于2002年3月成功地发行了15亿A股，4月9日在上交所挂牌（股票代码：600036），是国内第一家采用国际会计标准上市的公司。2006年9月又成功发行了22亿H股，9月22日在香港联交所挂牌交易（股票代码：3968），10月5日行使H股超额配售，共发行了24.2亿H股。截至2024年9月30日，招商银行总资产116,547.63亿元人民币，高级法下资本充足率18.67%，权重法下资本充足率15.33%。



2002年8月，招商银行成立基金托管部；2005年8月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设基金券商团队、银保信托团队、养老金团队、业务管理团队、产品研发团队、风险管理团队、系统与数据团队、项目支持团队、运营管理团队、基金外包业务团队10个职能团队，现有员工194人。2002年11月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003年4月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、合格境内机构投资者托管（QDII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管、存托凭证试点存托人等业务资格。

## 二、主要人员情况

缪建民先生，招商银行董事长、非执行董事，2020年9月起担任招商银行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。中国共产党第十九届、二十届中央委员会候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王良先生，招商银行党委书记、执行董事、行长。中国人民大学经济学硕士，高级经济师。1995年6月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长、行长，2012年6月起历任招商银行行长助理、副行长、常务副行长，2022年4月18日起全面主持招商银行工作，2022年5月19日起任招商银行党委书记，2022年6月15日起任招商银行行长。兼任招商银行香港上市相关事宜之授权代表、招银国际金融控股有限公司董事长、招银国际金融有限公司董事长、招商永隆银行董事长、招联消费金融有限公司副董事长、招商局金融控股有限公司董事、中国支付清算协会副会长、中国银行业协会中间业务专业委员会第四届主任、中国金融会计学会第六届常务理事、广东省第十四届人大代表。

王颖女士，招商银行副行长，南京大学政治经济学专业硕士，经济师。王颖女士 1997 年 1 月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长，天津分行行长，深圳分行行长，招商银行行长助理。2023 年 11 月起任招商银行副行长。

### 三、基础设施基金托管业务主要人员情况

孙乐女士，招商银行资产托管部总经理，硕士研究生毕业，2001 年 8 月加入招商银行至今，历任招商银行合肥分行风险控制部副经理、经理、信贷管理部总经理助理、副总经理、总经理、公司银行部总经理、中小企业金融部总经理、投行与金融市场部总经理；无锡分行行长助理、副行长；南京分行副行长，具有 20 余年银行从业经验，在风险管理、信贷管理、公司金融、资产托管等领域有深入的研究和丰富的实务经验。

### 四、基金托管业务经营情况

截至 2024 年 9 月 30 日，招商银行累计托管 1,518 只证券投资基金。

### 五、基础设施基金托管业务经营情况

招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。

截至 2024 年 9 月，合计 15 只基础设施公募 REITs 基金托管人为招商银行，具体如下：

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
1	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
2	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
3	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
4	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
5	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
6	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
7	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
8	鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
9	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
10	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	2022年8月	基金托管人
11	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年10月	基金托管人
12	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金	2024年2月	基金托管人
13	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金	2024年4月	基金托管人
14	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2024年6月	基金托管人
15	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	2024年9月	基金托管人

招商银行托管项目涵盖仓储物流、高速公路、产业园、碳中和、污水处理、清洁能源、保障型租赁住房等主流基础设施类型，覆盖京津冀、粤港澳大湾区、长江三角洲等重点区域，聚焦优质资产，创新规范并举，为基金托管人履职、规范公募 REITs 资金监管实操流程提供了示范效应。

## 六、基金托管人的内部控制制度

### （一）内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

### （二）内部控制组织结构

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；总行风险管理部、法律合规部、审计部独立对资产托管业务进行评估监督，并提出内控

提升管理建议。

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立风险合规管理相关团队，负责部门内部风险预防和控制，及时发现内部控制缺陷，提出整改方案，跟踪整改情况，并直接向部门总经理室报告。

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

### 1、内部控制原则

（1）全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

（2）审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

（3）独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

（4）有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

（5）适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

（6）防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与招商银行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

（7）重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务重要事项和高风险环节。

（8）制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置、权责分配及业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

## 2、内部控制措施

（1）完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，建立了三层制度体系，即：基本规定、业务管理办法和业务操作规程。制度结构层次清晰、管理要求明确，满足风险管理全覆盖的要求，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

（2）业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

（3）客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中获取的客户资料严格保密，除法律法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不向任何机构、部门或个人泄露。

（4）信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统机房、权限管理实行双人双岗双责，电脑机房 24 小时值班并设置门禁，所有电脑设置密码及相应权限。业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

（5）人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯队队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源管理。

## 七、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，应及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

## 八、基金托管人对基金管理人运作基础设施基金进行监督的方法和程序

为规范招商银行托管的基础设施证券投资基金安全、高效地运行，保障投资人的合法权益，根据《基金法》《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》和《招商银行资产托管业务基本制度》，并制定行内基础设施证券投资基金托管操作规程。

操作规程涵盖了招商银行托管基础设施证券投资基金全生命周期托管业务，主要包括产品准入、合同审核及签署、账户管理、产品成立、指令处理、核算估值、信息披露、投资监督、财产保管、产品到期等相关业务操作。

## 第七部分 相关参与机构

### 一、计划管理人/财务顾问

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

成立日期：1995年07月31日

电话：010-65051166

传真：010-65051156

法定代表人：陈亮

联系人：贾舟祺、刘展睿、黄颖、舒毅、黎浩然、胡炜、沈铭杰、于鹏、王梦雯、  
马澍焜

### 二、外部管理机构

名称：山东鲁能商业管理有限公司

注册地址：济南市历下区天地坛街1号

办公地址：济南市历下区天地坛街1号

成立日期：2019年6月6日

电话：0531-68975542

法定代表人：杨荣刚

### 三、基金份额发售机构

#### （一）场外销售机构

##### 1、直销机构（直销柜台）

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦B座43层

法定代表人：李金泽

电话：010-63211122

传真：010-66159121

联系人：张显

客户服务电话：400-868-1166

网站：[www.ciccfund.com](http://www.ciccfund.com)

##### 2、其他销售机构

其他销售机构详见本基金基金份额发售公告或基金管理人网站。

#### （二）场内销售机构

本基金办理场内认购、交易业务的销售机构为具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位。

### 四、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街17号

办公地址：北京市西城区太平桥大街17号



成立日期：2001 年 03 月 21 日

电话：010-59378835

传真：010-59378839

法定代表人：于文强

联系人：朱立元

## 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 3 号楼南塔 22-31 层

办公地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-31 层

成立日期：1994 年 11 月 10 日

电话：010-5957-2288

传真：010-6568-1022/1838

事务所负责人：张学兵

联系人：许菁

## 六、基础设施资产的评估机构

名称：深圳市世联土地房地产评估有限公司

注册地址：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 126 号卓越梅林中心广场（南区）  
卓悦汇 B1901、1903

办公地址：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 126 号卓越梅林中心广场（南区）  
卓悦汇 B1901、1903

成立日期：2003 年 04 月 02 日

电话：0755-82548160

传真：0755-82548116

法定代表人：李娜

联系人：陈迅

## 七、会计师事务所

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

办公地址：北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

成立日期：2012年7月10日

电话：010-85085000

传真：010-85085111

执行事务合伙人：邹俊

主要业务负责人：高松

联系人：高松

## 第八部分 风险揭示

本基金为基础设施基金，通过主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的。基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

### 一、基础设施基金的特有风险

#### （一）与消费基础设施相关的行业风险

##### 1. 宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险

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

##### 2. 城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

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

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

##### 3. 相关政策法规发生变化的风险

消费基础设施的建设及运营管理受到大量法律和行政法规的约束和影响，相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府对相关政策作出调整，均

可能对基础设施项目的运营产生影响。

#### **4. 消费基础设施相关行业竞争加剧的风险**

消费基础设施相关行业的竞争格局较为分散且日趋激烈，基础设施项目的竞品项目包括全国性及区域性的其他知名品牌消费基础设施项目，随着竞品项目的增加，现有或未来的市场份额竞争将进一步加剧。基础设施项目需在物业运营管理、品牌知名度、融资渠道、租赁价格及服务质量等多方面进行竞争，但竞品项目可能拥有更优良的经营纪录、财务、运营管理、招商、营销及其他资源以支持其发展。

随着消费基础设施相关行业的持续发展及竞争加剧，将可能影响基础设施项目目前的市场地位，进而可能对经营产生不利影响。

#### **5. 电商发展对线下零售行业冲击的风险**

随着互联网技术的发展，在线购物平台的便利性、灵活性使线下零售行业面临持续可替代性的挑战。电商平台通过数据收集分析和个性化推荐等技术手段，对不断升级的消费需求和变化的消费理念有更快的响应能力，并提供更个性化的消费体验。而线下零售行业往往需要较长时间来适应市场变化和调整经营策略，这使得具备一定优势的电商在市场竞争中对线下零售行业经营形成了多方面的冲击。

基础设施项目的经营模式、营销体系等核心竞争力迭代升级的响应速度将持续影响其竞争力，若基础设施项目的运营管理未与时俱进，将可能对经营产生不利影响。

#### **6. 消费基础设施无法持续作为购物中心经营的风险**

消费基础设施存续期较长，运营情况受消费趋势、城市规划调整、运营管理能力等影响较大，尽管截至目前尚未发现基础设施项目由于上述因素而存在无法持续运营的显著风险，依然不排除基础设施项目在运作期内，由于上述因素而影响运营可持续性和稳定性，甚至无法作为购物中心持续经营的风险。

### **（二）基础设施基金的投资管理风险**

#### **1. 基金首次投资的交易风险**

##### **（1）基金首次投资的交割风险**

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额

后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据项目公司《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100% 股权，并根据《股东借款协议》和《增资协议》通过股东借款和增资（如有）的形式完成对项目公司的投资。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

## （2）股权转让前项目公司或基础设施资产可能存在的税务、或有事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司及基础设施资产已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司或基础设施资产可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债等事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

## 2. 基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“中金-中国绿发商业资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有基础设施资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于目标基础设施资产运营情况。

在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于预测现金流，存在基金收益率不佳的风险。目标基础设施资产运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

### （1）运营收入的相关风险

本基金拟投资的目标基础设施资产历史出租率情况良好，租金收入较为稳定，但消费基础设施相关行业市场竞争激烈，基础设施项目在维持较高出租率并同时保持甚

至提高租金水平方面，将持续面临市场竞争和挑战：

**出租率降低或租金下调的风险：**若全国或基础设施项目所在地宏观经济发展放缓，导致租户所属行业发展出现波动，当地政策和商业规划改变，以及电商对线下实体门店分流等影响，可能导致市场租赁需求降低。此外，区域新增土地供应以及竞争对手的加入可能增大基础设施项目周边可比购物中心供给，若基础设施项目周边出现新增项目供应，与之形成竞争关系，可能对基础设施项目的出租率及租金水平产生不利影响。与此同时，虽然本基金结合存续租约和市场情况在可供分配金额预测中对未来租金水平及租金增长率进行了预估，但无法保证该等预测可以最终实现。

**租金收入受营业额影响的风险：**目标基础设施资产的租金收入主要包括固定租金收入、扣点租金收入和两者取高租金收入三部分。2024年1-9月，固定租金收入占租金收入比例为67.09%，扣点租金收入占租金收入比例为4.93%，两者取高租金收入占租金收入比例为27.98%。其中，扣点租金收入与相关租户营业额及各租户扣点比例呈现较高相关性，若目标基础设施资产当地消费市场衰退或低迷，或者项目租户的总体经营情况产生结构性变化，扣点租金收入可能面临较大幅度波动，进而对目标基础设施资产的总体收入造成不利影响。

**租约集中到期与招租的风险：**截至2024年9月30日，目标基础设施资产在2025年和2026年到期的租赁面积占可租赁面积的比例分别为16.32%和22.38%。2024年1-9月，前述将于2025年和2026年到期租户的租金收入占全部店铺租赁收入的比例分别为29.09%和28.57%。上述租约到期后若未能及时找到可替代承租人，基础设施资产可能产生空置面积和一定空置期，项目空置率提高将对基金收益产生不利影响。未来替换租户或存续租户续租的租金水平可能低于原有租约的租金价格，进一步对基金收益造成不利影响。

**新租约招商的风险：**目标基础设施资产的招商服务由外部管理机构有关人员主导进行。当在执行租约面临到期时，存在无法续约或以有利商业条款完成续约的可能。倘若外部管理机构在招商活动中遇阻，基础设施项目的出租收入可能下降，其经营表现及财务状况可能会因此受到不利影响，导致基金的经营业绩受到不利影响。

**提前退租的风险：**根据部分租约的约定，部分提前退租的租户需要支付违约金或租赁方有权扣留租赁押金，但是上述违约金或押金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的

全部租金损失。

**重要租户退出的风险：**目标基础设施资产由数家在业内获广泛认可的大型租户作为主力店，倘若该类主力店或其他主要租户不履行合同义务或因故终止营运，项目的运营可能会受到不利影响。2024年1-9月，按店铺租赁收入计算的前十大承租方店铺租赁收入占比为19.90%。其中，租赁面积排名第一的主力租户的租赁面积占比为12.46%，店铺租赁收入占比为3.87%。前述现金流贡献占比较高的承租人若提前退租、拒绝履行租约或拖欠租金，或上述租约到期后未能及时找到可替代承租人，可能将对基础设施资产的经营表现产生较大不利影响。

**租约特殊条款的相关风险：**项目部分店铺租约存在关于目标基础设施资产经营、处置的特殊限制条款，包括转租限制条款、提前退租条款、优先购买权条款及租金优惠减免条款等。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当负责维护租赁客户关系，确保避免触发租赁合同特殊条款或确保该等特殊条款的触发不影响目标基础设施项目租金收入，不影响基础设施基金及其投资者利益。若触发相关特殊条款，则可能对目标基础设施资产的运营产生一定不利影响，如租户可能提前退租或获得租金减免，进而对基础设施资产的短期运营现金流情况产生不利影响，或可能限制项目公司与其他同类租户签署租赁协议，进而影响基础设施资产的短期运营表现等。

## （2）运营支出及相关税费增长的风险

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

- 1) 直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；
- 2) 相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；
- 3) 基础设施项目购买分包服务成本的增加；
- 4) 基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；随着目标基础设施资产使用期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响；

- 5) 通胀率的上升，劳务成本的提高，以及平均工资上涨带来的员工成本提高；
- 6) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；
- 7) 其他不可预见情况导致的支出增长。

### （3）维修和改造的相关风险

为提高消费者的购物体验，增加消费基础设施项目的吸引力和竞争力，本基金持有的消费基础设施资产未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应新的市场需求。

基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷或短缺、物资设备供应短缺、承包商未能履约、建设事故、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况。上述事项的发生，可能导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟，使基础设施项目无法在理想状态下运营，从而对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。基础设施项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的运营及招商情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

基础设施项目的评估报告及可供分配金额测算报告已对未来可能因基础设施项目维修和改造而发生的资本性支出进行了适当的考虑。基金运作期内，基金管理人和外部管理机构将根据基础设施项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。外部管理机构亦已作出承诺，承诺本基金发行后三年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对基础设施项目运营现金流及本基金的收益产生不利影响。

此外，购物中心类项目的部分装修升级改造因涉及品牌设计、特殊结构等定制化需求，可能需要的改造投入金额较大，按相关法律法规要求，可能需办理施工许可证及二次消防验收等相关建设手续。若因装修升级改造受到相关主管部门的行政处罚，可能对本基金造成不利影响。

### （4）其他运营相关的风险

**信息技术系统失灵的风险：**为提高运营效率，基础设施项目利用信息技术系统监控



及管理日常的业务运营。但信息技术系统容易受到非可控情况的损坏或干扰，该等情况包括但不限于火灾、电力中断、硬件故障、软件程序错误、通讯故障、电脑病毒、人为错误、黑客入侵及其他类似事件。该等系统如果失灵或出现故障，均可能干扰基础设施项目正常的业务运作并导致在失灵或故障期间营运及管理效率大幅降低。系统如长期失灵或发生故障，可能对基础设施项目物业及向客户提供服务的能力造成巨大影响，进而对业务及经营业绩造成重大不利影响。

**法律及诉讼的风险：**基础设施项目运营过程中，可能会与各方（包括租户、供应商、施工方、客户等）产生纠纷。该等纠纷可能会产生相关法律及诉讼成本。此外还可能会与监管部门产生分歧，而可能涉及行政诉讼及不利判决，进而导致付款责任或其他情形干扰项目运营。此外，项目的管理层人员或许会受到起诉或其他法律诉讼，即使项目公司并无直接卷入诉讼，该等诉讼也可能影响项目的声誉，进而对基础设施项目运营产生不利影响。

**安全生产、环境保护和意外事件的风险：**在开展基础设施项目运营、维修保养和改造过程中，需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致基础设施项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

**基础设施资产保险可能无法充分涵盖基础设施资产可能遭受的所有损失的风险：**基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保。虽然在基金运作期内，基金管理人与外部管理机构将根据基础设施资产于评估基准日的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对基础设施资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生影响。

**未进行租约备案的风险：**目标基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当确保基础设施项目中的物业持续合法合规地经营，如因外部管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，基金管理人将按照运营管理服务协议的约定扣减支付给外部管理机构的运营管理费。虽然外部管理机构已出具承诺函，承诺将积极督促项目公司根据房屋租赁主管部门要求办理房屋租赁登记备案事宜，但仍可能出现因租约未备案受到处罚而影响运营的情况，进而影响到基金投资人利益。

**基础设施项目消防安全管理相关风险：**基础设施项目已根据《消防法》等相关法律法规办理建设工程消防验收手续，并依法取得公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证。由于基础设施项目属于公众聚集场所，在项目运营过程中需持续满足国家消防管理政策及地方消防主管部门对于公众聚集场所的消防技术标准以及消防安全要求，未来如发生相关消防管理政策变化、消防主管部门管理要求调整等情形，或发生不可预见的消防安全风险事项，可能对基础设施项目运营产生不利影响，进而可能对基金份额持有人的投资收益带来影响。

**可租赁面积变动的风险：**目标基础设施项目属于消费基础设施行业中的购物中心。为了提升项目客流量、租赁坪效或租金单价，进而提升项目经营业绩，购物中心项目在日常经营过程中可能会对部分区域进行调整升级，以优化商铺空间格局、动线设计或业态分布。此外，购物中心项目在日常经营过程中，也可能对单个商铺或其周边区域进行动态调整。目标基础设施项目如发生上述涉及商铺空间格局调整的事项，可能导致项目可租赁面积发生变化。若本项目由于商铺空间格局调整导致可租赁面积下降，且租金单价未能得到提升，可能导致租金收入下降，进而对目标基础设施项目的收益产生不利影响。

### 3. 估值与现金流预测的风险

#### （1）估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产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。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估

值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成对未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，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，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的情形。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内基础设施资产价值的变动情况。

## **(2) 基金可供分配金额预测风险**

本基金可供分配金额主要由项目公司所持基础设施资产所产生的租金收入等形成。在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

## **(3) 股东借款带来的现金流波动风险**

本基金在专项计划层面设置了股东借款，专项计划收购项目公司将向项目公司发放股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

## **4. 基础设施项目直接或间接对外融资的风险**

基金可对外借款用于基础设施项目的日常运营、维修改造、基础设施项目收购等，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金额不得

超过基金净资产的 20%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，基金及基础设施项目可能无法取得充足的借款资金，对基础设施项目的正常维护改造及并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。

若目标基础设施项目直接或间接对外借入款项，而基础设施项目的经营现金流入不达预期，或基础设施项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

- （1）基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；
- （2）基金或项目公司无法进一步获得外部借款；
- （3）存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；
- （4）基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等基础设施资产等措施；

上述事件的发生，对基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均可能造成重大不利影响。

## 5. 基础设施项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置基础设施项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况下被动出售基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行基础设施项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《股权转让协议》的约定，原始权益人承诺并确认，因《股权转让协议》约定

的股权交割日以前发生的任何事实或原因，而导致项目公司或基金管理人需承担任何负债或责任的，无论该等负债或责任所对应的应付款项实际支付时间在股权交割日之前或之后，均应当由原始权益人直接和最终承担；若项目公司、计划管理人或基金管理人因此被第三方追偿而遭受损失的，原始权益人应当在发生上述情形后的5个工作日内将所遭受的损失款项全额支付给项目公司、计划管理人或基金管理人。中国绿发集团、鲁能集团、鲁能商管根据相关法规承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人可以充分履行相关承诺。

基础设施项目的转让，多以项目公司股权交易的方式进行，不涉及底层资产的直接交易。但如若发生底层资产的直接转让，基础设施资产所在地的地方性法规及政策及土地出让合同中存在的关于土地转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求，在未来收购或处置相关目标基础设施资产的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产的风险。

本基金存续期为30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，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置、或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

## 6. 土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有

权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

目标基础设施资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日为 2054 年 8 月 25 日，存在于基础设施基金到期前目标基础设施资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前目标基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，目标基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回且获得的补偿金不足以覆盖基础设施项目估值或弥补经营损失的情况，基金及基础设施项目将受到重大不利影响。

## 7. 基础设施基金利益冲突与关联交易风险

### （1）关联交易风险

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构、专项计划购买、出售项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

### （2）利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人/外部管理机构之间的潜在利益冲突。

由中金基金作为基金管理人的中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金印力消费 REIT”）已于 2024 年 4 月 17 日披露《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》，中金印力消费 REIT 是主要投资于消费基础设施项目的基础设施基金，因此，本基金成立后，基金管理人将管理

与本基金具有同类型基础设施资产的基础设施基金。

本基金原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”），但未来不排除原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系和利益冲突风险。

### （三）其他与基础设施基金相关的特别风险

#### 1. 集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于消费基础设施类型的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基础设施项目公司全部股权。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。

#### 2. 流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 30 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

#### 3. 募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

#### 4. 基金管理人的管理风险

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和对经济形势、消费基础设施相关行业、证券价格走势的判断，如基金管

理人判断有误、获取信息不全、或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

#### **5. 外部管理机构的尽职履约风险**

本基金运作过程中，基金管理人将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，同时，基金管理人拟委托符合条件的外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责。在已建立相关机制防范外部管理机构履约风险的情况下（见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”部分内容），如外部管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致基础设施项目运营情况不善、租金下降等风险。

#### **6. 计划管理人、托管人尽职履约风险**

基础设施基金的正常运行依赖于计划管理人、基金及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/或托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给基础设施基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

#### **7. 税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险**

基础设施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、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。本基金运作过程中，基础设施项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

#### **8. 专项计划等特殊目的载体提前终止风险**

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专



项计划更换资产支持证券管理人甚至导致本基金基金合同提前终止。

## 9. 不可抗力风险

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，目标基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、基础设施项目的持续经营能力等造成不利影响，导致基础设施项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

## 二、其他一般性风险因素

### （一）基金价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受投资者偏好、市场流动性、舆论情况等影响，基金价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值。短期持有本基金的投资者，可能因基金价格波动的变化造成盈利或亏损。

### （二）暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在深圳证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被深圳证券交易所终止上市，连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），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。

### （三）相关参与机构的操作及技术风险

基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、中国证券登记结算有限责

任公司、交易所等机构内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

#### （四）基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。

#### （五）证券市场风险

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

##### 1. 政策风险

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

##### 2. 经济周期风险

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

##### 3. 利率风险

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

##### 4. 收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金

投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

## 5. 购买力风险

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

## 6. 再投资风险

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

## 7. 信用风险

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

## 8. 其他风险

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

本风险揭示的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

## 第九部分 基金的募集

本基金由基金管理人按照《基金法》《公募基金运作办法》《销售办法》《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定募集，募集申请于【】年【】月【】经中国证监会证监许可【】号文注册。

基金管理人聘请中金公司担任本基金的财务顾问，受托办理本基金的基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

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。

### 一、基金类型和运作方式

#### （一）基金的类别

公开募集基础设施证券投资基金。

#### （二）基金的运作方式

契约型、封闭式。

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

本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购（由于基金的扩募引起的份额发售除外）、赎回。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情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。

本基金在深圳证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与深圳证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。

### （三）基金上市交易场所

深圳证券交易所

## 二、基金存续期限

自基金合同生效之日起 30 年，但基金合同另有约定的除外。

存续期期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

## 三、封闭式基金核准规模

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份。

## 四、发售方式

本基金将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行，发售方式包括通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构进行发售，认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。其中：

（一）战略投资者需根据事先签订的战略配售协议进行认购。

（二）对网下投资者进行询价发售，如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应当相同。

（三）对于公众投资者，待网下询价结束后，基金份额通过各销售机构以询价确定的认购价格公开发售。公众投资者可通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。

除法律法规另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得提前发售基金份额。

## 五、发售时间

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。

## 六、发售对象

本基金发售对象包括符合法律法规规定的可投资于基础设施基金的战略投资者、网下投资者及公众投资者。其中：

（一）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，包括：

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关联方的董事、监事及高级管理人员为参与战略配售依法设立的资产管理计划；

7、其他具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值的专业机构投资者。

（二）网下投资者指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投

资者、人民币合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及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金网下询价。

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

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

具体发售对象见基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的其他相关公告（如有）。

## 七、战略配售数量、比例及持有期限安排

原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的基础设施基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

基础设施项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与本基金份额战略配售的，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有本基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

本基金战略配售情况详见招募说明书及届时披露的基金份额发售公告等文件。

## 八、募集场所

本基金办理场内认购、交易业务的销售机构为具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位。

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，其他销售机构的具体名单请参见基金份额发售公告或基金管理人网站。

## 九、基金的定价方式、认购价格和认购费用

### （一）定价方式

本基金首次发售的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，询价机制详见询价公告。扩募发行的定价原则和定价方法详见基金合同第十四部分“新购入基础设施项目与基金的扩募”。

基金份额认购价格确定后，由基金管理人在届时发布的基金份额发售公告中载明。

### （二）认购费用

投资人在募集期内可以多次认购基金份额，基金份额的认购费按每笔基金份额认购申请单独计算。本基金的场外认购费率如下：

**表 9-9-2-1：认购费率**

单笔认购金额（M）	认购费率
M<500 万元	0.40%
M≥500 万元	1,000 元/笔

对于网下投资者和战略投资者，本基金不收取认购费。

基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。

本基金的认购费用应在投资人认购基金份额时收取。基金认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记结算等募集期间发生的各项费用。



### （三）基金认购份额/金额的计算

#### 1、战略投资者和网下发售认购金额的计算

本基金的网下投资者、战略投资者认购采取份额认购的方式。

认购金额的计算方法如下：

认购金额 = 认购价格 × 认购份额

认购费用 = 0

#### 2、公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者场外认购采取金额认购的方式；场内认购采用份额认购的方式。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

1) 认购费用适用比例费率时，计算公式为：

净认购金额 = 认购金额 / (1 + 认购费率)

认购费用 = 认购金额 - 净认购金额

认购份额 = 净认购金额 / 基金份额认购价格

2) 认购费用适用固定金额时，计算公式为：

认购费用 = 固定金额

净认购金额 = 认购金额 - 认购费用

认购份额 = 净认购金额 / 基金份额认购价格

净认购金额、认购费用的计算按照四舍五入方法，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。认购份额的计算按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，采用截位法保留到整数，小数部分对应的金额将退还给投资者。

##### （2）场内认购基金份额的计算

1) 认购费用适用比例费率时，认购金额的计算方法如下：

认购金额=认购价格×认购份额×（1+认购费率）

认购费用=认购价格×认购份额×认购费率

2) 认购费用适用固定金额时，认购金额的计算方法如下：

认购金额=认购价格×认购份额+固定费用

认购费用=固定费用

认购费用由基金管理人收取，投资者需以现金方式交纳认购费用。

认购费用、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。

## 十、投资者对基金份额的认购

### （一）认购时间安排

投资者可在募集期内前往本基金的销售网点办理基金份额认购手续，具体的业务办理时间详见基金份额发售公告或各其他销售机构相关业务办理规则。

### （二）投资者认购应提交的文件和办理的手续

#### 1、公众投资者

投资者办理场内认购时，需具有深圳证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户。

投资者办理场外认购时，需具有登记机构的开放式基金账户。

投资者认购本基金所应提交的文件和具体办理手续详见基金份额发售公告或其他各销售机构相关业务办理规则。

#### 2、网下投资者

基金份额认购价格确定后，询价阶段提供有效报价的投资者方可参与网下认购。

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后，

应通过基金管理人直销渠道缴纳认购款项，并通过中国证券登记结算有限责任公司（以下简称“中国结算”）登记份额。网下投资者应当使用深圳证券账户参与网下认购，不持有上述账户的，可使用开放式基金账户参与认购。

### （三）认购的方式及确认

#### 1、认购的方式

本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和登记机构认可的深圳证券交易所会员单位进行。本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行。

##### （1）战略投资者的认购方式

战略投资者根据事先签订的战略配售协议进行认购。战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。

##### （2）网下投资者的认购方式

网下投资者应当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，参与基金份额的网下配售，且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，由登记机构登记份额。

##### （3）公众投资者的认购方式

公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额。

场内认购是指通过本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经深圳证券交易所和登记机构认可的深圳证券交易所会员单位认购基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在证券登记结算系统投资人的深圳证券账户下。

场外认购是指通过基金管理人的直销网点及基金场外销售机构的销售网点认购或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式认购基金份额的行为（具体名单详见基金

份额发售公告或基金管理人网站）。通过场外认购的基金份额登记在基金登记结算系统投资人的开放式基金账户下。

2、投资者在募集期内可以多次认购基金份额，认购费用按每笔认购申请单独计算，但已受理的认购申请不得撤销。

3、投资者在 T 日规定时间内提交的认购申请，通常应在 T+2 日到原销售网点查询认购申请的受理情况。

#### 4、回拨份额的发售和配售

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

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

基金管理人、财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知深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。

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

对在基金管理人最终确认中被全部确认失败的场外认购申请，场外认购资金及经基金管理人确认的相关利息将退还投资者。对部分确认失败的场外认购申请，仅将确认失败部分的认购资金（本金）退还投资者，对确认失败部分认购资金产生的利息不予退还，登记机构将经基金管理人确认的全部认购资金（包含认购失败部分的认购资金）利息归入基金财产。

投资者认购前，应认真阅读基金管理人及其他销售机构的业务规则，一旦选择在某

销售机构提出认购申请，即视为投资者已完全阅读、理解并认可该销售机构的业务规则，并接受该规则的约束。

#### （四）认购的限制

##### 1、网下投资者

（1）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总数量。

（2）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。配售对象关联账户是指与配售对象场内证券账户、场外基金账户注册资料中的“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的账户。证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的，不受上述限制。

（3）如基金管理人网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得配售比例应当相同。

##### 2、公众投资者

（1）通过基金管理人的直销柜台进行认购，单个基金账户单笔首次认购最低金额为 1,000 元，追加认购最低金额为单笔 100 元；

（2）通过本基金其他场外销售机构进行认购，首次认购最低金额为 1,000 元，追加认购最低金额为单笔 100 元；各销售机构对最低认购金额及交易级差有其他规定的，以各销售机构的业务规定为准；

（3）投资者通过场内销售机构认购本基金，单笔认购申请的份额为 1,000 份或其整数倍。

#### （五）超过募集目标的约定

本基金募集规模超过募集目标的情况下，对于回拨和比例配售的安排，详见基金管理人届时发布的基金份额发售公告。

战略投资者不参与比例配售。

## 十一、募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产。

## 十二、基金发售、预期上市时间表

本基金发售、预期上市时间表如下：

**表 9-12-1：发售及预期上市时间表**

日期	发售安排
X-3 日	披露《询价公告》《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品资料概要》等相关公告和文件 网下投资者提交核查文件
X 日 询价日	询价日，网下投资者询价时间为 9:30-15:00
T-3 日	披露基金份额发售公告、基金管理人关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见
T 日 募集期首日	网下基金份额认购日（9:30-15:00）及缴款日 公众认购日及缴款日（场内认购时间为 9:30-11:30,13:00-15:00；场外认购时间以相关销售机构规定为准）
L 日 募集期结束日	网下认购日（9:30-15:00）及缴款截止日（17:00 截止） 公众认购及缴款截止日（场内认购时间为 9:30-11:30,13:00-15:00；场外认购时间以相关销售机构规定为准） 战略投资者缴款截止日（17:00 截止）
L+1 日	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众发售的基金份额数量及配售比例
L+1 日后	会计师事务所验资、中国证监会募集结果备案后，披露《基金合同生效公告》，在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理

注 1：X 日为询价日，T 日为募集期首日，L 日为募集期结束日；询价日后的具体时间安排以基金管理人发布的《发售公告》及后续公告公示的日期为准；

注 2：如无特别说明，上述日期为交易日，因特别事项影响本次发售的，基金管理人将及时公告，修改发售日程；

注 3：本基金发售及上市时间安排最终以基金管理人发布的基金份额发售公告、基金合同生效公告、上市交易公告书等为准。

## 十三、发售的中止

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。

除规定的中止发售情形外，基金管理人还可以约定中止发售的其他具体情形并事先披露。

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。

**十四、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。**

## 第十部分 基金合同的生效

### 一、基金备案的条件

本基金募集期限届满时，同时满足下述情形，本基金达到备案条件：

- （一）基金份额总额不低于准予注册规模的 80%；
- （二）募集资金规模达到 2 亿元且基金认购人数不少于 1,000 人；
- （三）原始权益人或其同一控制下的关联方按规定参与战略配售；
- （四）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；
- （五）无导致基金募集失败的其他情形。

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

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

### 二、基金合同不能生效时募集资金的处理方式

如果募集期限届满，未满足基金备案条件，则基金合同不能生效，届时应按照如下方式处理：

- （一）募集期间产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付；
- （二）基金管理人应当在基金募集期限届满后 30 日内退还投资者已缴纳的款项，



并加计银行同期存款利息；

（三）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得向投资人请求报酬。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，在本基金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，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。

### 一、上市交易的场所

深圳证券交易所。

### 二、上市交易的时间

在符合上市条件的前提下，基金管理人可依据《深交所基金上市规则》，向深圳证券交易所申请本基金份额上市交易。

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

### 三、上市交易的规则

本基金上市交易遵循《深圳证券交易所交易规则》《深交所基金上市规则》《深交所基础设施基金业务办法》等相关规定。

基金份额上市交易后，投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与深圳证券交易所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额，可通过办理跨系统转托管业务参与深圳证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。

本基金上市期间，基金管理人选定做市商为基础设施基金提供双边报价等服务的，基金管理人及做市商开展基金做市服务业务按照深圳证券交易所相关业务规则执行。

#### 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的有关规定办理。

#### 五、上市交易的行情揭示

本基金在深圳证券交易所上市交易，交易行情通过行情发布系统揭示。

#### 六、上市交易的停复牌和终止上市

本基金的停复牌和终止上市按照相关法律法规、中国证监会及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。

#### 七、基础设施基金所采用的交易、结算方式

基础设施基金可以采用竞价、大宗和询价等深圳证券交易所认可的交易方式交易。

除《深交所基础设施基金业务办法》另有规定外，基础设施基金采用竞价及大宗交易的，具体的委托、申报、成交、交易时间等事宜应当适用深圳证券交易所基金交易的相关规定。

基础设施基金交易实行价格涨跌幅限制，基础设施基金上市首日涨跌幅限制比例为30%，非上市首日涨跌幅限制比例为10%，深圳证券交易所另有规定的除外。

基础设施基金涨跌幅价格的计算公式为：涨跌幅价格=前收盘价×(1±涨跌幅比例)

基础设施基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过1亿份；基础设施基金采用询价和大宗交易的，单笔申报数量应当为1,000份或者其整数倍。

基础设施基金申报价格最小变动单位为0.001元。

基础设施基金的基金份额上市交易时产生的费用，由基金份额持有人依法缴纳。

本基金结算方式根据《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）》及其他有关规定执行。中国证券登记结算有限责任公司为本基金的交易提供多边净额清算、逐笔全额结算等结算服务。

## 八、基础设施基金收购及相关权益变动事项

基础设施基金的收购及份额权益变动活动，投资者应当按照《深交所基础设施基金业务办法》履行相应的程序或者义务；《深交所基础设施基金业务办法》未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

投资者及其一致行动人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予以公告。

（一）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 10% 时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖基础设施基金的份额。

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 10% 后，其后续每增加或减少 5%，应当依照前述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，不得再行买卖基础设施基金的份额。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，如投资者及其一致行动人违反前述两款约定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 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。

（二）投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 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。

（三）投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 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。

（四）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50% 时，继续增持基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《深交所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% 的，继续增持基础设施基金份额的，适用前述规定。

如基础设施基金被收购，基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予以公告。

以要约方式进行基础设施基金收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，基础设施基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式进行基础设施基金收购的，当事人应当参照深圳证券交易所和登记机构上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（五）投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 2/3 的，继续增持基础设施基金份额的，可免于发出要约。

除符合上述规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 50% 的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持基础设施基金份额。

## 九、基金份额折算与变更登记

基金合同生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。

本基金进行基金份额折算的，基金管理人应事先确定基金份额折算日，并依照《公募基金信息披露办法》的有关规定进行公告。基金份额折算由基金管理人向登记机构申请办理基金份额折算与变更登记。基金份额折算后，基金的基金份额总额与基金份额持

有人持有的基金份额数额将发生调整，但调整后的基金份额持有人持有的基金份额占基金份额总额的比例不发生变化。基金份额折算对基金份额持有人的权益无实质性影响（因尾数处理而产生的损益不视为实质性影响）。基金份额折算后，基金份额持有人将按照折算后的基金份额享有权利并承担义务。

如果基金份额折算过程中发生不可抗力，基金管理人可延迟办理基金份额折算。基金份额折算的具体方法见基金管理人届时公告。

## 十、基金份额的冻结和解冻

登记机构只受理国家有权机关依法要求的基金份额的冻结与解冻，以及登记机构认可、符合法律法规的其他情况下的冻结与解冻。开放式基金账户/深圳证券账户或基金份额被冻结的，被冻结基金份额所产生的权益一并冻结，法律法规、中国证监会或法院判决、裁定另有规定的除外。

## 十一、基金份额的转让

在法律法规允许且条件具备的情况下，基金管理人可受理基金份额持有人通过中国证监会认可的交易场所或者交易方式进行份额转让的申请并由登记机构办理基金份额的过户登记。基金管理人拟受理基金份额转让业务的，将提前公告，基金份额持有人应根据基金管理人公告的规则办理基金份额转让业务。

基金管理人应当对战略投资者持有的基础设施基金战略配售份额进行限售管理。限售安排应当符合《基础设施基金指引》关于基金战略配售份额最低持有期限的规定以及相关约定。

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照深交所上市基金做市业务相关规定执行。

## 十二、其他业务

在不违反法律法规及中国证监会规定的前提下，基金管理人可在对基金份额持有人利益无实质性不利影响的情形下，办理基金份额的质押业务或其他基金业务，基金管理人可制定相应业务的规则，并依照《公募基金信息披露办法》的有关规定进行公告。

十三、若相关法律法规、中国证监会、深圳证券交易所及登记机构对基金上市交易的规则等相关规定内容进行调整的，本基金基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。

十四、若深圳证券交易所、登记机构增加了基金上市交易、份额转让等新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

## 第十二部分 基金的投资

### 一、投资目标

本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。

### 二、投资范围及比例

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资基础设施资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施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。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

### 三、投资策略

#### （一）基础设施项目投资策略

##### 1、初始基金资产投资策略

基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划资产支持证券”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、基础设施项目具体情况等详见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”及第十四部分“基础设施项目基本情况”。

##### 2、运营管理策略

本基金管理人将主动履行基础设施项目运营管理职责，并聘请具备先进消费基础设施运营管理经验的外部管理机构根据基金合同、运营管理服务协议约定承担部分基础设施项目运营管理职责。通过主动管理，积极提升基础设施项目的运营业绩表现。本基金关于基础设施项目的具体运营管理安排详见本招募说明书第十六部分“现金流测算分析及未来运营展望”之“一、基础设施项目的未来运营展望及主要运营策略”。

##### 3、资产收购策略

基金合同生效后，本着基金份额持有人利益最大化原则，结合本基金运营管理情况，基金管理人将积极开展研究、尽职调查并借助外部管理机构项目资源，积极挖掘并新增

收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理法规制度的优质、具有稳定现金流的消费基础设施项目。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定基础设施项目收购方案。

#### 4、更新改造策略

基金合同生效后，将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，为租户提供有竞争力的服务。在依法合规的前提下，基金管理人聘请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。

#### 5、出售及处置策略

本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及基础设施项目运营情况，基金管理人将适时制定基础设施项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定基础设施项目出售方案。

#### 6、对外借款策略

本基金直接或间接对外借入款项的，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当遵守基金合同关于借款的条件和限制。

### （二）债券及货币市场工具的投资策略

本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售基础设施项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

## 四、投资限制

### （一）组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

1、本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2、本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

（1）除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（2）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

3、进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

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

5、本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

6、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述 2 中规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整

整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

## （二）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

- 1、承销证券；
- 2、违反规定向他人贷款或者提供担保；
- 3、从事承担无限责任的投资；
- 4、买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；
- 5、向其基金管理人、基金托管人出资；
- 6、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；
- 7、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人可在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准。

## 五、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：

（一）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（二）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（三）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；

（四）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；

（五）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（六）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，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

## 六、业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无需召开基金份额持有人大会。

## 七、风险收益特征

本基金为基础设施证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

## 八、基金管理人代表基金行使相关权利的处理原则及方法

（一）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使股东、债权人等相关权利，保护基金份额持有人的利益；

（二）有利于基金财产的安全与增值；

（三）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。

## 第十三部分 基金的财产

### 一、基金资产总值/基金总资产

基金资产总值/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，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

### 二、基金资产净值/基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并及个别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。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、外部管理机构、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。

本基础设施基金涉及的相关账户各层级账户的设置、使用和监管，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”之“五、项目资金收支及风险管控安排”。

### 四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部管理机构及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部管理机构及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和基金合同的规定处分外，基金财产不得被处分。

基金管理人、基金托管人因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。

基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

本基金的债权，不得与基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部管理机构及其他参与机构的固有资产产生的债务相互抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销；基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

## 五、基础设施项目的处置安排

### （一）基金合同存续期间的处置

本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及基础设施项目运营情况，基金管理人将适时制定基础设施项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构应协助、配合制定基础设施项目出售方案。

经基金份额持有人大会决议，可以对金额（指连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 20%的基础设施项目进行出售（如本基金投资于多个基础设施项目的，可以对基础设施项目中的一个或多个项目进行出售，下同）。基金管理人应按照基金份额持有人大会确定的出售方案出售相应的基础设施项目，并按照基金份额持有人大会确定的用途使用基础设施项目出售所得收入。

对于金额（指连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 20%的基础设施项目或其他根据法律法规规定基金管理人有权自行决定基础设施项目的出售而无需召开基金份额持有人大会决议的，基金管理人有权为了基金份额持有人的利益决定对基础设施项目中的一个或多个项目进行出售、决定出售所得收入用途等事项。



## （二）基金合同终止情形下的处置

出现基金合同约定的基金合同终止事由的，如本基金持有的基础设施项目尚未变现的，基金管理人应当及时对基础设施项目进行处置。

## 第十四部分 基础设施项目基本情况

### 一、基础设施项目概况及运营数据

#### （一）基础设施资产概况

##### 1、基础设施资产基本情况

本基金通过特殊目的载体实现对基础设施项目的控制，本基金初始投资的目标基础设施资产为领秀城贵和购物中心，现由项目公司贵和茂商管依法合规直接持有。目标基础设施资产截至 2024 年 9 月 30 日的基本信息如下：

表 14-1-1-1：目标基础设施资产的基本情况

项目名称	领秀城贵和购物中心
行业领域	消费基础设施
资产所在地	山东省济南市市中区
四至	西至温秀路、南至俭秀路、东至领仁路、北至良秀路
资产建筑面积	20.09 万平方米
商业建筑面积	购物中心部分面积 16.21 万平方米
可租赁面积	8.47 万平方米 (不含地下车位，截至 2024 年 9 月 30 日)
开竣工时间	2012 年 5 月 4 日开工，2016 年 7 月 26 日竣工
当期不动产评估净值（万元）	156,540

##### 2、基础设施资产入池资产范围

目标基础设施资产的资产范围，即领秀城贵和购物中心系指：

位于济南市市中区鲁能领秀城十二区鲁能领秀城商业综合体的购物中心部分的不动产，即编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》项下商场 -101、101、201、301、401、501 以及-2 层共计 787 个车位（不含-2802），建筑面积合计 200,940.98 平方米；以及该等不动产相关附属设施设备。目标基础设施资产具体不动产信息详见下表：

表 14-1-1-2：目标基础设施资产所涉不动产权证及其附页信息表

资产名称	证书编号	权利人名称	房屋坐落	宗地用途	房屋用途	宗地面积 (平方米) 3	建筑面积 (平方米)	土地使用年限
领秀城贵和购物中心	鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号	山东贵和茂商业管理有限公司	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层车位（详见附页） <sup>4</sup>	低密度生态型综合居住社区用地	公建	2,155,549	200,940.98	2054 年 8 月 25 日止

单元序号	不动产单元号	用途	建筑面积 (平方米)	备注
1-787	（详见鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号不动产权证附页）	车位/大车位	38,815.67 <sup>5</sup>	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体-2 层（不含-2802）
788	370103019208GB01210F02901175	商场	44,394.1	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体-101
789	370103019208GB01210F02901179	商场	29,168.98	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 101
790	370103019208GB01210F02900762	商场	26,703.04	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 201
791	370103019208GB01210F02900712	商场	28,415.01	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 301
792	370103019208GB01210F02901201	商场	25,997.85	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 401
793	370103019208GB01210F02900764	商场	7,446.33	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 501

其产权归属情况详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“四、基础设施项目合规情况”之“（二）基础设施资产的固定资产投资管理相关手续情况”。

### 3、基础设施资产基本情况

领秀城贵和购物中心坐落于山东省济南市市中区二环南路与英雄山路交叉口，定位

<sup>3</sup> 系指不动产权证载明的“共有宗地面积”，不动产权证附记页载明“本证记载的市中区鲁能领秀城十二区商业综合体所在地块是指在《鲁能领秀城居住区规划设计方案》的 A3 地块。该地块用地面积为 105163 平方米，其中山东贵和茂商业管理有限公司持有房屋建筑面积 200940.98 平方米，依据其对应该地块上全部房屋总建筑面积的比例核算，其对应的土地占比为 A3 地块用地面积的 54.72%。山东贵和茂商业管理有限公司合法享有该房屋及其相应的土地使用权。该房屋及其相应的土地使用权可以一并转让，依法办理该等不动产的转移登记手续”。

<sup>4</sup> 不含市中区鲁能领秀城十二区商业综合体车位-2802。

<sup>5</sup> 此处为 787 个车位合计证载面积。

集百货零售、餐饮美食、休闲娱乐等为一体的体验式购物中心，是中国绿发集团“创一流特色”商业标杆作品之一。领秀城贵和购物中心于 2014 年 12 月 28 日开始运营，主营业区共 6 层。截至 2024 年 9 月 30 日，目标基础设施资产总建筑面积为 200,940.98 平方米，其中商业部分建筑面积为 162,125.31 平方米，可租赁面积为 84,686.85 平方米，土地剩余年限约 29.90 年，当期资产评估值为 156,540 万元。

图 14-1-1-1：领秀城贵和购物中心外观图



图 14-1-1-2：领秀城贵和购物中心外观图



图 14-1-1-3：领秀城贵和购物中心内部图



关于目标基础设施项目的竞争力分析请见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目所属行业、市场、地区概况”之“（六）目标基础设施项目的优势与挑战”。

#### 4、关于目标基础设施资产的建筑面积情况

根据《建设工程规划许可证》及其附表、附件设计方案等手续，拟入池领秀城贵和购物中心B1至F5层“商业”功能区的房屋建筑面积合计为158,564m<sup>2</sup>。根据济南市房产测绘研究院出具的“市中区鲁能领秀城十二区商业综合体”的《房产测绘成果报告书》（简称“房产测绘报告”），拟入池领秀城贵和购物中心B1至F5层对应的“商业”功能区建筑面

积为162,125.31m<sup>2</sup>，《不动产权证书》项下“商场”的房屋建筑面积合计为162,125.31m<sup>2</sup>，二者一致，而与《建设工程规划许可证》所载明的“商业”功能区建筑面积有少量差异。对此：

1) 关于主管部门的相关意见：一方面，鲁能领秀城商业综合体项目已依法办理了规划核实验收手续、工程竣工“五方”验收及验收备案等一系列验收手续，并依法取得了《不动产权证书》；另一方面，济南市自规局于2023年8月15日统一出具了《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，确认：“三、鲁能领秀城十二区商业综合体项目包含商业、办公、酒店、商务公寓、车位等多种规划用途，原济南市规划局于2012年6月29日为山东鲁能亘富开发有限公司的鲁能领秀城商业综合体项目核发了《建设工程规划许可证》(建字第370103201200145号)。该项目实际建设符合规划许可要求，2016年8月31日原济南市规划局为该项目核发了《建设工程竣工规划核实合格证》(核字第370103201600044号)。前述《建设工程规划许可证》《建设工程竣工规划核实合格证》目前均为合法有效，不存在被撤销之情形。四、不动产登记机构按照相关法律法规规定，依法对该项目办理不动产登记，核发不动产权证书，证号为鲁(2017)济南市不动产权第0104773号，不动产登记簿和不动产权证书均合法有效，山东鲁能亘富开发有限公司合法享有上述不动产的土地使用权、房屋所有权和出租经营权，可以依法办理相关不动产转移登记手续。”

2) 关于测绘机构的相关意见：鲁能领秀城商业综合体项目的测绘机构济南市房产测绘研究院于2023年6月20日出具了《关于鲁能领秀城十二区商业综合体相关事宜的说明》，测绘机构确认，“该项目的实测绘过程及结果符合《房产测量规范》等规范要求……经核查，不存在‘超规多建’的情况，前述差异在规划文件、房产测绘报告中实际能够一一对应”，对于相关面积数据差异之原因与构成，测绘机构进行了相应说明：由于规划、实测绘等环节对于建筑面积的计算遵循各自的规范标准，会导致《建设工程规划许可证》等规划文件中关于“商业”或“商场”的分类方式、建筑面积计算范围与房产测绘报告所记载的分类方式、建筑面积计算范围存在相关差异。在《建设工程规划许可证》等规划文件中的“商业”建筑面积系依据《建筑工程建筑面积计算规范》中相关规范，按照报规图中各层商场功能区的轮廓范围（包括内部所有的设备间等）累计计算完成；在实测绘环节，是依据《房产测量规范》(GB/T17986-2000)，先测量“商业”户室套内建筑面积，然后按照多级分摊规则统计应分摊面积，将两者相加得出测绘建筑面积，该项目的实测绘

过程及结果符合《房产测量规范》等规范要求。

综上，包括领秀城贵和购物中心在内的鲁能领秀城商业综合体项目实际建设符合规划许可要求，经重组和重新核发不动产权证，项目公司已办理完毕不动产过户转移登记手续和不动产权证换发手续，拟入池目标基础设施资产的房屋所有权及其对应土地使用权归属于项目公司，权属清晰。

## （二）基础设施资产所处区位与建设规划

目标基础设施资产位于济南市市中区，属济南市区中南部，是济南市中心城区，区内驻有中共山东省委等党政机关，多家世界 500 强企业区域总部，济南大学、山东大学兴隆山校区等高等院校。

目标基础设施资产用地位于二环南路以南、103 省道以东，其四至为：东至领仁路，南至俭秀路，西至温秀路，北至良秀路。目标基础设施资产距济南站驾车 11 公里，距济南西站驾车约 20 公里；位于二环南高架及顺河高架等交叉口，顺河高架连通南北，经顺河高架可达趵突泉等城市核心区域；二环南高架连通东西，经二环南高架及二环西高架可达济南西高铁站。公共交通层面，目标基础设施资产西侧设有英雄山立交桥南公交站，南侧设有领秀城西门公交站，途经公交线路有 65 路、67 路、502 路、K142 路、K17 路、K27 路、K4 路、K88 路等，区域内公共交通通达性强。且项目紧邻领秀城及华润等大型居住社区，步行即可满足周边居民购物需求。

目标基础设施项目现状交通条件便捷，根据鲁能商管的说明，截至本招募说明书出具之日，暂无关于周边道路拓宽、改造、封闭等未来交通规划信息。

目标基础设施项目区位图如下图所示：

图 14-1-2-1：领秀城贵和购物中心区位图



图 14-1-2-2：基础设施项目所在详细区位图



根据深圳市世联土地房地产评估有限公司（以下简称“世联评估”）出具的目标基础



设施资产评估报告，领秀城贵和购物中心区位状况详见下表：

**表 14-1-2-1：领秀城贵和购物中心区位状况**

<b>项目名称</b>	领秀城贵和购物中心
<b>坐落</b>	山东省济南市市中区二环南路与英雄山路交叉口
<b>临街状况</b>	北临良秀路，南临俭秀路，东临领仁路，西临温秀路
<b>交通状况</b>	<b>道路状况：</b> 周边有二环南路、顺河高架等道路均为城市交通主干道可连接到济南市其他区域及周边城市； <b>公共交通：</b> 公交线路 65 路、67 路、502 路、K142 路、K17 路、K27 路、K4 路、K88 路等，公共交通便利； <b>停车方便程度：</b> 有充足的停车位，停车便捷。
<b>基础设施</b>	<b>银行网点：</b> 天津银行、浦发银行、光大银行、北京银行； <b>医院：</b> 山东省警官总医院、山东省职业病医院、山东电力高等专科学校医院； <b>学校：</b> 山东省实验幼儿园南校区、济南育英中学、胜利大街小学领秀城第一校区。
<b>环境状况</b>	<b>自然环境：</b> 周边有领秀城森林公园与小龟山山体公园，自然环境较好； <b>人文环境：</b> 周边有山东大学兴隆山校区、山东医学高等专科学校、山东财经大学舜耕校区等，人文环境较好。
<b>公共服务设施</b>	区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯、通暖、煤气等配套设施，能满足生产和生活的需要。

### （三）基础设施项目运营情况

#### 1、运营模式

基础设施项目为购物中心，运营模式为租赁模式，主要为以自持购物中心向符合要求的承租商户提供租赁并向租户收取租金等收入。收益模式为租赁，计租方式包括固定租金、扣点租金和两者取高三种方式。

**表 14-1-3-1：基础设施项目计租方式情况**

计租方式	简介	2024 年 1-9 月租金收入占比（含税）
固定租金	租户在约定时期按照合同约定的固定租金单价和租赁面积支付租金	67.09%
扣点租金	租户按照营业额乘以合同约定的扣点比例支付租金	4.93%
固定租金与扣点租金两者取高（“两者取高”）	租户在约定时期先按照合同约定的固定租金单价和租赁面积支付租金；按租户营业额乘以合同约定的扣点比例计算扣点租金，如扣点租金高于固定租金，租户于次月支付超出固定租金部分的扣点租金	27.98%

租金结算方式：基础设施项目的营业收入中，固定租金收入、物业管理费收入、广告位收入、固定点位场租及仓储收入主要以季度预付为主，临时场租因为时限较短，主要为一次性交付结算。扣点租金收入主要以月度结算为主，两者取高租金收入主要以月度预付及次月结算为主。停车位租赁收入主要按以季度预付或年度预付为主。根据项目公司内部规定，项目公司通常收取租户（除停车位租户外）三个月的租赁保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险。

截至本招募说明书签署日，基础设施项目的运营和管理由山东鲁能商业管理有限公司负责。鲁能商管作为中国绿发商业资产运营管理平台，深耕业务近三十年，拥有成熟的商业综合体运营经验及专业化人才队伍，具备消费类基础设施项目运营管理的专业性和持续性，通过积极的主动运营管理和深厚的品牌资源积累，使基础设施项目整体经营和运行持续保持在良好状态。

根据鲁能商管的说明，截至本招募说明书签署日，目标基础设施项目并未发生重大租赁调整情况，也无重大租户调整计划。

## 2、运营年限

基础设施项目于 2014 年 12 月正式开业运营，截至目前已运营超过 9 年，满足资产运营时间要求。

## 3、基础设施项目现金流真实性

基础设施项目资产现金流基于真实、合法的经营活动产生，租金基于市场化定价；收入来自于市场化租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入。基础设施项目不存在收入占比超过 10%的现金流提供方。

## 4、基础设施项目现金流稳定性

### （1）历史运营情况

基础设施项目最近三年及一期经营情况如下表所示：

表 14-1-3-2：基础设施项目最近三年及一期经营情况

类别	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
客流量（万人次）	1,304.77	1,127.24	1,385.42	1,092.45

类别	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
营业额（万元）	104,600.74	94,358.15	188,763.48	166,867.30
新能源汽车营业额（万元）	10,207.10	10,882.57	94,652.72	97,229.49
除新能源汽车外营业额（万元）	94,393.64	83,475.58	94,110.76	69,637.81
营业收入（万元）	13,667.29	10,810.31	15,061.48	11,981.76
加权平均出租率（%）	97.21%	93.04%	95.17%	96.02%
期末出租率（%）	96.58%	90.35%	97.42%	94.53%
续租率（%）	68.91%	66.71%	71.42%	63.41%
平均固定租金单价（不含税）（元/平方米/天）	3.28	3.57	3.76	3.92
平均固定租金单价增长率（%）	—	8.8%	5.3%	4.3%
月租金坪效（不含税）（元/平方米/月）	89.00	65.24	99.64	104.05
月销售坪效（元/平方米）	1,029.29	928.50	1,857.47	1,642.00
租售比	12.63%	11.06%	7.61%	6.73%
成本税金总计（万元）	6,440.04	5,883.18	6,306.54	4,303.74
运营净收益（万元）	7,227.25	4,927.13	8,754.94	7,678.02
项目运营净收益率	52.88%	45.58%	58.13%	64.08%

注：1、上表店铺租金收入依据备考审计报告数据；根据鲁能商管提供的租金减免情况，2022年租金减免收入为2,852.90万元。

2、2023年营业额18.88亿元，同比2022年的9.44亿元出现较大幅度提升，其中新能源汽车营业额9.47亿元，同比2022年的1.09亿元提升8.38亿元。去除新能源汽车营业额因素影响后，2023年实际营业额9.41亿元，同比2022年的8.35亿元提升近13%。

3、加权平均出租率=∑各月末已租赁面积/∑各月末可租赁面积。

4、续租率=当期到期续约租户面积/到期租户总面积。

5、平均固定租金单价=∑(合同约定的租赁面积×对应的日租金单价×对应单价的计租天数)/∑(期间租户签约面积×当年计租天数)，公式中日租金单价指约中固租部分和两者取高租金里的固租部分的单价，计租天数未剔除因公共卫生事件等不可抗力而导致的租金减免天数。

6、月租金坪效=当期店铺租金收入（不含税）/期末可租赁面积/当期月数。

7、月销售坪效=当期营业总额/期末可租赁面积/当期月数。

8、租售比=(当期店铺租金收入+当期物业管理收入+当期推广费收入)/当期营业额，前述收入与营业额为含税口径。

9、运营净收益=运营收入-运营成本-税金及附加。

10、项目运营净收益率=运营净收益/营业收入。

11、2024年客流量为1424.13万人次。

## （2）基础设施项目收入构成情况

根据资产评估报告，项目运营收入构成包括店铺租金收入、物业管理费收入、场租多经及仓储收入、停车场收入、推广费收入、广告位收入及其他收入，为现金流增长提供多元化增长潜力。其中店铺租金收入占比最高，为基础设施项目经营稳定性提供良好支撑，具体如下表所示：

表 14-1-3-3：基础设施项目 2024 年 1-9 月收入类型占比

收入类型	收入占比（%）
店铺租金收入	66.19
物业管理费收入	18.32
场租多经及仓储收入	6.42
停车场收入	4.61
推广费收入	2.03
广告位收入	2.43
其他收入	0.01
<b>合计</b>	<b>100.00</b>

截至 2024 年 9 月末，店铺、停车位、广告位、场地、仓库经营和租赁情况如下：

### 1) 商铺租赁情况

目标基础设施经营商铺租赁并根据商铺租赁合同的约定向租户收取店铺租金收入、物业管理费收入和推广费收入。根据项目公司提供的商铺租赁合同台账，截至 2024 年 9 月末，目标基础设施资产正在履行的商铺租赁合同共 229 份。

### 2) 停车场经营情况

目标基础设施资产范围内的配套停车位位于 B2 层、共计 787 个已办理相应不动产权证书的产权车位（不涉及人防车位），其中 731 个车位可用于停车用途，56 个车位无法用于停车用途。截至 2024 年 9 月末，目标基础设施资产正在履行的停车位租赁合同共 13 份，其余均为临时车位。

### 3) 广告位租赁情况

目标基础设施资产涉及大型户外广告（46 块）、非大型户外广告和店招牌匾（停车场入口处外挂灯箱广告 2 块、落地式户外立牌广告 28 处。目标基础设施资产项下共设置了 13 处临街门楣牌匾、一处品牌墙）和室内广告。根据项目公司提供的广告位租赁合同台账，截至 2024 年 9 月末，目标基础设施资产正在履行的广告位租赁合同共 22 份。

#### 4) 场地、仓库租赁合同

根据项目公司提供的场地租赁合同台账、仓库租赁合同台账，截至 2024 年 9 月末，目标基础设施资产正在履行的场地租赁合同共 57 份、仓库租赁合同共 19 份。

### 5、基础设施项目现金流分散性

基础设施项目资产租金来源合理分散，2024 年 1-9 月，基础设施项目营业收入为 11,981.76 万元，以店铺租金收入为主，店铺租金收入 7,930.47 万元，占当期收入比例 66.19%。

截至 2024 年 9 月末，基础设施项目正在履行的商铺租赁合同共 229 份，租户业态较为全面，租金收入具有良好的分散度。

#### （1）租户计租方式分布

基础设施项目属于购物中心行业，主要为以自持购物中心向符合要求的承租商户提供租赁并向租户收取租金等收入。收益模式为租赁，计租方式包括固定租金、扣点租金和两者取高三种方式。

截至 2024 年 9 月末，根据计租方式统计的租赁面积及占比情况如下表所示：

表 14-1-3-4：2024 年 9 月末签约店铺计租方式及占比情况

计租方式	租赁面积（平方米）	店铺承租租约数	租赁面积占比
固定租金	37,259.50	150	46.54%
扣点租金	9,853.85	20	12.31%
两者取高	32,944.00	59	41.15%
合计	<b>80,057.35</b>	<b>229</b>	<b>100%</b>

#### （2）租户业态分布

截至 2024 年 9 月末，店铺租户业态主要包括零售、餐饮、儿童、娱乐、配套等多个业态，具体分布情况如下：

表 14-1-3-5：2024 年 9 月末店铺租户业态分布情况

租户业态	店铺承租租约数	数量占比	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
零售	94	41.05%	31,946.50	39.91%
餐饮	71	31.00%	17,574.85	21.95%
配套	31	13.54%	8,249.00	10.30%
儿童	28	12.23%	12,147.00	15.17%
娱乐	5	2.18%	10,140.00	12.67%
<b>合计</b>	<b>229</b>	<b>100.00%</b>	<b>80,057.35</b>	<b>100.00%</b>

注：配套业态主要包括美容美发、运动健身等生活服务和新能源汽车展厅。

### （3）租户集中度分析及应对集中换租风险的缓释措施

#### 1) 租户集中度分析

2024 年 1-9 月，目标基础设施项目按店铺租赁收入（店铺租赁收入包含店铺租金收入、店铺物业管理费收入及推广费收入，下同）计算的前十大承租方店铺租赁收入合计占比为 19.90%。前十大收入占比承租方店铺租赁收入占比均不超过 5%，前十大面积占比承租方承租面积占比均不超过 15%，收入来源具有较高的分散性。具体明细如下：

表 14-1-3-6：2024 年 1-9 月基础设施项目店铺租赁收入前十大承租方情况

序号	租户名称	业态	店铺租赁收入占比（含税）	店铺租赁期限终止日	是否为原始权益人关联方
1	主力店1	零售	3.87%	2034/12/27	否
2	主力店2	娱乐	3.40%	2029/12/30	否
3	次主力店2	儿童	2.58%	2026/9/30	否
	次主力店5	儿童		2026/1/17	
4	次主力店3	餐饮	1.93%	2027/5/31	否
5	主力店3	零售	1.54%	2034/12/27	否
6	专门店1	配套	1.54%	2028/9/30	否
7	专门店2	零售	1.41%	2024/10/15	否
8	专门店3	儿童	1.24%	2025/8/31	否
	次主力店4	儿童		2029/4/10	

序号	租户名称	业态	店铺租赁收入占比（含税）	店铺租赁期限终止日	是否为原始权益人关联方
9	专门店4	餐饮	1.23%	2025/3/31	否
	专门店5	餐饮		2025/2/28	否
10	专门店6	配套	1.16%	2026/11/30	否
合计			<b>19.90%</b>		

注：上表序号 7 租户（专门店 2）已续租至 2029 年 10 月 15 日。

表 14-1-3-7：截至 2024 年 9 月 30 日基础设施项目租赁面积前十大承租方情况

序号	租户名称	业态	租赁面积占比	店铺租赁期限终止日	是否关联方
1	主力店1	零售	12.46%	2034/12/27	否
2	主力店2	娱乐	6.89%	2029/12/30	否
3	次主力店2	儿童	2.36%	2026/9/30	否
	次主力店5	儿童	2.03%	2026/1/17	否
4	主力店3	零售	3.71%	2034/12/27	否
5	主力店4	娱乐	3.54%	2024/12/27	否
6	次主力店1	零售	2.50%	2035/11/4	否
7	专门店3	儿童	0.17%	2025/8/31	否
	次主力店4	儿童	2.30%	2029/4/10	否
8	次主力店3	餐饮	2.34%	2027/5/31	否
9	次主力店6	零售	1.76%	2025/12/20	否
10	次主力店7	配套	1.60%	2028/6/30	否
合计			<b>41.66%</b>		

注：上表序号 5 租户（主力店 4）已续租至 2030 年 12 月 27 日。

## 2) 应对集中换租风险的缓释措施

项目运营团队提前对下一年度到期续租或汰换品牌统筹编制招调计划。针对 2025 年即将到期的租赁面积，鲁能商管招商运营团队已根据项目经营策略、各楼层定位、业态布局和市场动态进行评估制定了详细的招调计划，匹配了较为充足的储备租户，并提前开始续租换租准备工作。截至本招募说明书签署之日，2025 年预计续租及新租、换租租户均已明确签约意向，鲁能商管另已洽谈十余家储备租户，用于未来租户结构的灵活

调整。同时，就新签品牌，鲁能商管将按照调整计划锁定一个目标品牌，同时多个备选品牌做招商洽谈，为铺位调整升级提供多元选择，促进优质租户的如期入驻，并努力提升租金水平。领秀城贵和购物中心 2025 年到期业态以零售、配套为主。针对租户到期情况，领秀城贵和购物中心计划性的对相应业态品牌进行储备，加强项目长期运营的稳定性。在储备租户方面，外部管理机构针对未来到期店铺已储备了超 200 个储备品牌。为进一步丰富整体业态布局，提升购物中心时尚潮流度，储备租户以购物中心缺失品类及当下市场新兴品牌为主要方向。

#### （4）租赁合同期限分布与加权平均租期

截至 2024 年 9 月 30 日，在执行租赁合同的租期最长为 20 年，其中租期在 5 年以内（含）的租赁面积占比为 49.23%，租期在 5（不含）至 10（含）年的租赁面积占比为 17.30%，租期在 10（不含）年以上的租赁面积占比为 28.00%。

表 14-1-3-8：租约租期分布统计

租赁期（年）	租赁面积（平方米）	店铺承租租约数	租赁面积占比	2024 年 1-9 月店铺租赁收入占比（含税）
5 以内（含）	41,692.50	203	49.23%	79.79%
5-10（含）	14,650.00	17	17.30%	9.24%
10 年及以上	23,714.85	9	28.00%	10.98%
空置	4,629.50	—	5.47%	—
<b>合计</b>	<b>84,686.85</b>	<b>229</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

截至 2024 年 9 月 30 日，项目在执行租约加权平均租期（加权平均租期= $\sum$ （某租户租期×某租户租赁面积）/ $\sum$  该租户店铺租赁面积）如下：

表 14-1-3-9：2024 年 9 月末店铺加权平均租期

统计范围	加权平均租期（年）-已租赁面积口径
所有在执行租约	8.21
其中：主力店	17.37
其中：次主力店	6.83
其中：专门店	3.86



### （5）加权平均剩余租期

截至 2024 年 9 月 30 日，基础设施项目在执行租约加权平均剩余租期（加权平均剩余租期= $\Sigma$ （某租户剩余租期 $\times$ 某租户租赁面积）/ $\Sigma$  该租户店铺租赁面积）如下：

表 14-1-3-10：2024 年 9 月末店铺租约加权平均剩余租期

统计范围	加权平均剩余租期（年）-已租赁面积口径
所有在执行租约	3.70
其中：主力店	7.62
其中：次主力店	3.67
其中：专门店	1.64

### （6）租赁合同到期分布

截至 2024 年 9 月 30 日，基础设施项目未来租赁到期分布情况如下：

表 14-1-3-11：租赁合同未来到期分布统计

到期时间	租赁面积（平方米）	店铺承租租约数	租赁面积占比	2024 年 1-9 月店铺租赁收入占比（含税）
2024 年及以前	10,154.00	40	11.99%	16.84%
2025 年	13,816.50	85	16.32%	29.09%
2026 年	18,956.35	67	22.38%	28.57%
2027 年及以后	37,130.50	37	43.84%	25.50%
空置	4,629.50	—	5.47%	—
合计	<b>84,686.85</b>	<b>229</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

### （7）租约、租户储备情况

截至 2024 年 9 月 30 日，领秀城贵和购物中心签约店铺租约共计 229 个，租户业态较为全面，租金收入具有良好的分散度，有利于鲁能商管对场内租户、经营业态的灵活调整，释放未来收入增长空间。同时，鲁能商管运营团队已就预计即将到期租户制定了详细的招调计划，匹配了较为充足的储备租户，确保租户集中到期的平稳过渡及资产整体运营稳定性，详见本章节“5、基础设施项目现金流分散性”之“（3）租户集中度分析及应对集中换租风险的缓释措施”。

### （8）基础设施项目的收缴率

基础设施项目历史收缴率情况良好，根据评估报告及原始权益人提供数据，2021年、2022年、2023年及2024年前三季度租金收缴率<sup>6</sup>均为100%。

### （9）关联交易情况

根据审计机构出具的备考审计报告、原始权益人和项目公司出具的《承诺及说明函》及其他相关资料，截至2024年9月30日，项目公司与原始权益人及其关联方之间仍在履行的关联交易如下：

表 14-1-3-12：项目公司与原始权益人及其关联方之间关联交易情况

关联方名称	关联交易内容	合同期限	基础设施基金发行上市后是否仍构成持续关联交易
山东鲁能亘富开发有限公司（“亘富公司”）	亘富公司的广告位租赁、屋顶光伏发电的场地租赁及其他配套租赁等。2021年-2023年及2024年1-9月，关联收入占营业收入的比例分别为0.31%、0.49%、1.08%和2.35%，占比较低	广告位租赁合同期限为2023年11月至2026年8月；场地租赁合同期限为2023年11月至2024年10月；其他配套租赁合同期限为2024年5月至2026年8月	是。广告位租赁、屋顶光伏发电的场地租赁及其他配套租赁分别为亘富公司正常营销推广、经营屋顶光伏及绿发济南品牌经营配套需要；在基础设施基金存续期内，亘富公司将继续依照租赁合同约定经营相关业务
亘富公司、国家电网有限公司及其下属单位（“国家电网”）	（1）屋顶光伏电费：项目公司向亘富公司采购屋顶光伏电力并支付电费； （2）除屋顶光伏电费外其他电费：为实现项目公司用电便利，除屋顶光伏部分用电外，根据重组协议的约定，电表开户主体仍为亘富公司，在亘富公司每月统一与国家电网完成相关电费结算后，项目公司按照实际发生的电费情况向亘富公司支付电费	与亘富公司的屋顶光伏购电合同期限为2024年8月至2024年10月	是。购电交易系基础设施项目为维持正常运营所必需；在基础设施基金存续期内，项目公司将依照屋顶光伏购电合同和重组协议约定的安排继续向关联方采购电力
山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司（“鲁能商管贵生分公司”）	鲁能商管贵生分公司承租商场店铺并代理经营周大福品牌，属于基础设施项目开展的正常商业业务活动，租赁面积合计220平方米；2021年-2023年及2024年1-9月，关联收入占营业收入的比例分别为0.23%、0.38%、0.54%和0.86%，占比较低	L1层租赁合同期限为2023年5月至2025年4月；B1层租赁合同期限为2023年3月至2025年2月	是。品牌代理系鲁能商管长期开展的主营业务之一，承租商场店铺开展代理品牌业务符合购物中心正常经营业态规划及客群消费需求；在基础设施基金存续期内，鲁能商管贵生分公司将继续依照租赁合同约定开展代理经营

<sup>6</sup> 收缴率=当年（期）实际收到的租金/租赁合同对应的当年（期）应收租金，下同。

关联方名称	关联交易内容	合同期限	基础设施基金发行上市后是否仍构成持续关联交易
山东鲁能商业管理有限公司	项目公司委托鲁能商管为目标基础设施资产提供运营管理服务并支付运营管理费；	项目公司重组完成后的运营管理服务协议期限为 2023 年 10 月至基础设施基金成立	否。在基础设施基金存续期内，项目公司将根据与基金管理人和鲁能商管重新签署的《运营管理服务协议》，委托拟作为外部管理机构的鲁能商管为基础设施项目提供运营管理服务

根据法律顾问出具的法律意见书，鲁能商管已制定《山东鲁能商业管理有限公司关联交易内部控制规范》（以下简称“《关联交易制度》”），对关联人及关联交易定义、关联交易的审批权限和审批程序、关联交易定价等事项进行了规定。鲁能商管已于其制定的《山东鲁能商业管理有限公司采购管理规范（试行）》中规定了鲁能商管内部的采购职责分工、采购计划、采购审批及实施等，包括项目公司在内的鲁能商管所属各单位均应遵守前述内部制度。项目公司就该等关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行的内部管理制度要求。

截至 2024 年 9 月 30 日，经核查项目公司开展前述关联交易的内部审批文件，并结合鲁能商管、项目公司的相关承诺与说明，项目公司已按照《关联交易制度》就开展前述关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行内部管理制度要求。

相关关联交易已经审计机构完成审计，原始权益人、项目公司已分别就历史三年及一期目标基础设施资产相关的关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性出具相应书面说明与承诺：“关联能耗交易、关联租赁交易和关联方借款定价依据为参考有可比的独立第三方的市场价格或收费标准，关联服务交易定价依据为合理的构成价格（即合理成本费用加合理利润），前述关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形；关联交易已按照内部制度履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司现行内部管理制度要求”。

#### （10）可租赁面积与建筑面积差异情况说明

截至 2024 年 9 月 30 日，领秀城贵和购物中心商场部分的建筑面积为 162,125.31 平方米，可租赁面积为 84,686.85 平方米。建筑面积为不动产权证记载的房屋建筑面积（含

购物中心消防通道、公共区域、卫生间等不可租赁面积），可租赁面积为实际能向租户出租的店铺套内面积，因此上述两个面积口径存在一定差异。

从行业普遍情况来看，购物中心为保证顾客拥有较为良好的购物体验及顺畅的场内动线并兼顾消防需求，一般会精心设计商铺与配套区域面积占比，使得商业建筑面积与总可租赁面积达到合理比例，从而延长顾客在项目中的停留时间。购物中心一般得铺率（即购物中心部分的可租赁面积/购物中心部分的建筑面积）在 40%-60%左右，本项目得铺率约为 52%，处于商业项目得铺率的合理范围。

### （11）商铺租赁合同的特殊条款

经基金管理人、计划管理人及法律顾问抽查，部分租赁合同中存在租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等条款。对此，《运营管理服务协议》已约定外部管理机构应负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发对目标基础设施资产租金收入和公募基金及其投资者利益的影响。

其中，关于优先购买权条款，截至 2024 年 9 月 30 日，目标基础设施资产签约租户中仅必胜客一家承租人（名下两家店铺）未明确放弃优先购买权，其余全部承租人均已明确在整体出售目标基础设施资产的情况下放弃对租赁物的优先购买权。根据《民法典》第 726 条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，该租户未明确放弃优先购买权条款的行权对象仅为该租户承租的房屋而非基础设施项目整体物业，鲁能商管将其持有的项目公司 100%股权以非公开协议转让方式转让给专项计划的交易亦不涉及所租赁房屋的转让，故该租户的优先购买权不构成对目标基础设施资产整体转让的处置限制，亦不会对本次以项目公司 100%股权非公开协议转让方式发行基础设施公募 REIT 产生影响。

根据基金管理人、计划管理人及法律顾问对上述特殊条款的核查，上述特殊条款不存在违反现行法律、行政法规中的禁止性规定的情形。截至 2024 年 9 月 30 日，上述特殊条款未造成目标基础设施资产发生提前退租等重大不利事项，未对目标基础设施资产的经营产生重大不利影响。《运营管理服务协议》已就上述特殊条款设置了相应风险缓释措施。在各方严格履行相关租赁合同的前提下，上述特殊条款不会对目标基础设施资

产的运营以及处置产生重大不利影响。

### （12）商铺租赁合同的租赁登记备案

截至本招募说明书出具之日，项目公司尚未就目标基础设施资产正在履行的商铺租赁合同办理租赁登记备案手续。根据《民法典》第 706 条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”据此，法律顾问认为，租赁合同未办理登记备案手续不影响租赁合同的效力。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第 14 条和第 23 条的规定，未办理租赁合同备案的，可能面临限期改正、罚款等行政处罚。

对此，鲁能商管在其出具的相关说明与承诺中确认：“如项目公司因前述事项受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失的，由鲁能商管进行最终承担。”

对于商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜，《运营管理服务协议》已约定如因外部管理机构原因导致其受托管理项目未能合法合规经营、或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚的，处理结果为扣减不低于所受经济处罚的等额金额，视情节严重程度与外部管理机构协商确认具体金额；无经济处罚金额的，视情节严重程度与外部管理机构协商确认扣减金额。《运营管理服务协议》已就商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜设置了相应的风险缓释措施。

综上所述，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，在各方严格履行相关协议的前提下，上述商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜不会对目标基础设施资产的经营产生重大不利影响。

## 二、基础设施资产估值情况

### （一）基础设施资产评估结果

世联评估作为资产评估机构对目标基础设施资产进行了评估，就基础设施资产于价值时点 2024 年 9 月 30 日的市场价值出具了目标物业评估报告。截至 2024 年 9 月末，选取收益法作为本次估价的基本方法，目标基础设施资产估值为 15.654 亿元。本次估值结果如下：

表 14-2-1-1：截至 2024 年 9 月 30 日基础设施资产估值结果

评估对象		领秀城贵和购物中心
市场价值	建筑面积（平方米）	200,940.98
	总价（万元）（取整至十位）	156,540
	单价（元/平方米）（取整）	7,790

## （二）基础设施资产评估方法

本项目评估机构根据《资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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》等相关规定，采用收益法（权重 100%）作为本次目标基础设施资产价值的评估方法，对目标基础设施项目领秀城贵和购物中心的市场价值进行了估价。

## （三）基础设施资产评估参数选取

### 1、项目运营收入评估参数假设

#### （1）店铺租金收入

##### 1) 租约限制

本次目标基础设施资产截至价值时点 2024 年 9 月 30 日店铺已出租租赁面积为 80,057.35 平方米，店铺可租赁面积为 84,686.85 平方米，该时点店铺可租赁面积整体出租率约为 94.53%。本次评估租约期内考虑租约的限制，租约期外考虑按照相近业态设定延续；扣点租金参照近期收入水平进行预测，且租约内不考虑增长。

##### 2) 确定出租面积

本次目标基础设施资产为建筑面积为 162,125.31 平方米的商场用途物业及 38,815.67 平方米的车位物业，可租赁面积为 84,686.85 平方米。

##### 3) 确定月租金

根据初始评估报告，租约期内参照租约合同的租金，租约外的店铺租金按照已签租约基础上递增租金增长率的方式进行确定。

**确定固定租金：**对于已租赁物业固定租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（即实际租金），租赁期外会在原履行租约租金的基础上进行一定水平的上浮，上浮的幅度参照租金增长率，以此计算租金收入。

**确定扣点租金：**目标基础设施资产扣点租金收入与对应扣点商户营业额呈现较高相关性，具体呈现为：扣点租金收入=扣点商户营业额×扣点扣率。根据原始权益人提供的历史经营数据及评估报告，对历史五年一直存续的扣点商户营业额及租金收入情况进行整理：

**表 14-2-3-1：历史扣点租金收入情况**

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
扣点租户营业额（万元）	6,128.98	4,799.78	5,558.06	5,073.56	5,313.90	3,639.79
租金收入（万元）	345.51	208.97	372.54	349.57	384.63	257.26

注：根据原始权益人提供的资料，历史五年（2019-2023 年）一直存续的扣点商户共计 11 户。

通过历史数据可以看出该部分商户的营业额及租金收入情况处于一个波动的状态，没有明显增长趋势，因此审慎的设定扣点租金在租期内按照 2023 年的收入情况进行预测，不考虑增长。

由于本项目的主要店铺租金收入为固定租金，因此设定该部分扣点商户租赁期外设定为固定租金模式，会在原履行租约租金的基础上进行一定水平的上浮，上浮的幅度参照租金增长率，以此计算租金收入。

**确定两者取高租金：**对历史五年两者取高计租方式商户全年固租标准与全年实际收入进行比较，除某餐饮类租户<sup>7</sup>外，其余租户全年实际收入水平基本与固定租金标准一致，因此设定该部分商户租约内按照固租约定租金水平进行预测，租赁期外会在原履行租约租金的基础上进行一定水平的上浮，上浮的幅度参照租金增长率，以此计算租金收入。

#### 4) 确定出租率

根据基础设施项目历史及价值时点出租率情况、原始权益人访谈及市场调研，结合

<sup>7</sup> 由于该餐饮类租户的历史店铺租金收入情况远超固租标准，因此参照扣点商户的标准进行预测。

项目所在区位情况，基础设施项目已进入运营稳定期，出租率呈平稳趋势。截至 2024 年 9 月 30 日项目的出租率为 94.53%；2020 年及 2022 年出租率较低，主要系本项目受济南当地较为严格的公共卫生事件管控政策影响，如剔除 2020 和 2022 两年特殊情况出租率，2019 年、2021 年和 2023 年的平均出租率为 95.99%。根据世联评估的市场调研，济南地区周边同类物业市场案例的空置率一般保持在 1.9%-8.13%，目标基础设施资产所在的二环南路商圈的平均空置率为 4.6%。

表 14-2-3-2：历史加权平均出租率情况

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年前三季度
加权平均出租率	95.58%	94.73%	97.21%	93.04%	95.17%	96.02%

评估机构综合考虑历史出租率、价值时点年末出租率以及租约存续年限等情况的影响，设定本项目预测期内的平均出租率为 94%。

### 5) 收缴率

基础设施项目历史收缴率情况良好，根据初始评估报告及原始权益人提供数据，2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年 1-9 月租金收缴率均为 100%。因报告期内收缴率均为 100%，且外部管理机构制定有相应的制度与措施保证租金的收缴。综上，本次评估按照 100%收缴率进行计算。

### 6) 租金增长率

根据历史运营情况、租约情况、该区域商业的市场状况、市场对标项目的发展经验，评估机构分别分析各类型店铺的部分数据。

表 14-2-3-2：各类店铺租金增长率情况

序号	店铺类型	租约内加权平均租金增长率	可比竞品租金增长率区间	截至 2024 年 9 月 30 日在执行租约的加权平均租赁期限（年）	截至 2024 年 9 月 30 日在执行租约的加权平均剩余租赁期限（年）
1	主力店	3%	3%-4%	17.37	7.62
2	次主力店	6.9%	4%-5%	6.83	3.67
3	专门店	5.4%	5%-7%	3.86	1.64

注：租约内加权租金增长率= $\Sigma$ （某类型店铺固定租金年化增长率×某类型店铺租赁面积）/ $\Sigma$ （某类型店铺租赁面积）



各类型店铺的租金增长率基本与市场情况相吻合，对于高于市场情况的部分，在预测时将审慎地考虑市场情况的影响，同时结合各类店铺的加权平均剩余租赁期限及加权平均租赁期限情况，对未来十年主力店、次主力店和专门店三种店铺的增长率进行分段假设：

主力店：前期 3%（2024-2031 年），长期增长率 2.5%；

次主力店：前期 4%（2024-2027 年）、3.5%（2028-2035 年），长期增长率 2.5%；

专门店：4%（2024-2025 年）、3.5%（2026-2029 年）、3.0%（2030-2033 年），长期增长率 2.5%。

目标基础设施项目长期增长率 2.5%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。长期增长率的合理性分析详见本节“3、长期增长率”。

## （2）其他收入预测

领秀城贵和购物中心其他现金流入主要包括物业管理费收入、推广费收入、广告位收入、场租及多经收入、仓库使用费收入、光伏发电屋顶租赁收入、地下停车位收入等。

### 1) 物业管理费、推广费收入

领秀城贵和购物中心物业管理费现行标准为 55 元/平方米/月（含税），推广费收入现行标准为 10 元/平方米/月（含税），后续新签或换租物业管理费、推广费将按照上述标准执行，续签租户按照租赁期内标准进行延续。截至 2024 年 9 月 30 日，部分新签合同中不再体现推广费收入，将该部分金额合并至物业管理费，故将物业管理费与推广费合并预测。截至 2024 年 9 月 30 日，部分租户由于签约较早，尚未调整到当前收费标准。对于已出租物业的物业管理费，租赁期限内采用租赁合同中约定的物业管理费水平（即实际物业管理费）计算，剩余租赁期大于五年的在租赁期限到期进行增长、剩余租赁期小于五年的从 2029 年开始每 5 年进行增长。物业管理费增长幅度为每五年 14.45%<sup>8</sup>。

### 2) 广告位收入

<sup>8</sup> 参照《中国物业管理行业总结》2019 年度及 2022 年度报告，计算济南市样本物业管理费的复合增长率为 2.74%，故 5 年的增长为 14.45%

根据领秀城贵和购物中心 2024 年经营预测及新签《广告位租赁合同》，年广告位收入约为 393 万元/年，基于 2024 年 1-9 月经营情况、历史季度分配情况及 2024 年预算情况，基础设施项目 2024 年前三季度已完成全年预测广告位收入的 74%。广告位收入 2024 年第四季度按经营预测约 102 万元计算，即 2024 年收入合计约 393 万元，非新签《广告位租赁合同》部分在预测期内后续年度在 2024 年预算基础上参照专门店铺对应增长率测算<sup>9</sup>，即前期 4%（2024-2025 年）、3.5%（2026-2029 年）、3.0%（2030-2033 年），长期增长率 2.5%。

### 3) 场租及多经收入

根据领秀城贵和购物中心 2024 年经营预测及新签《场租租赁合同》，年场租及多经收入约为 793 万元/年，基于 2024 年 1-9 月经营情况、历史季度分配情况及 2024 年预算情况，基础设施项目 2024 年前三季度已完成全年预测场租及多经收入的 93%。场租及多经收入 2024 年第四季度按经营预测约 53 万元计算，即 2024 年收入合计 793 万元，非新签《场租租赁合同》部分预测期内后续年度在 2024 年预算基础上参照专门店铺对应增长率测算，即前期 4%（2024-2025 年）、3.5%（2026-2029 年）、3.0%（2030-2033 年），长期增长率 2.5%。

### 4) 仓库使用费收入

根据领秀城贵和购物中心 2023 年预算完成情况及 2024 年的经营预测，本基础设施项目年仓库使用费收入约为 80 万元/年，2023 年内对仓库进行拆除改造，预计 2024 年的仓库使用费收入为 35.02 万元。基于 2024 年 1-9 月经营情况、历史季度分配情况及 2024 年预算情况，2024 年前三季度已完成全年预测仓库使用费收入的 85%。本次估价仓库使用费收入 2024 年第四季度按经营预测约 5 万元计算，即 2024 年仓库使用费收入合计约 35.02 万元，预测期内后续年度在 2024 年基础上参照专门店铺对应增长率测算。

### 5) 光伏发电屋顶租赁收入

根据已签订的《屋顶光伏发电场地租赁合同》，租期为 20 年，年租金为 60,000 元（含税），到期后不再续租。

---

<sup>9</sup> 鉴于专门店租金是全年租金收入的最主要部分，广告费收入、场租及仓储收入历史年度增长幅度较大，且整体租赁期限较短、租赁形式相对灵活，故前述收入的未来增长率均参照专门店铺租金增长率设置。

## 6) 地下停车位收入

根据原始权益人提供之目标基础设施项目 2023 年预算完成情况及 2024 年的经营预测，参照原始权益人提供的车辆样本，将每周中各天样本进行平均后，分别得出工作日及节假日的 B2 层车辆进场数量占比分别为 80.37%、60.53%，将此数据进行加权并剔除地上车位的影响，从而得出 B2 层日均车辆进场数量占整体地下停车场日均车辆进场数量的比例为 70%，由此结合 2023 年停车位收入预算，预测 B2 层停车位的收入情况，目标基础设施项目年停车场收入约为 679 万元/年。评估机构对独立运营后的停车场车流量进行了跟踪了解，B2 层车流量的占比均超过 70%。本次估价停车场收入评估以 679 万元为基础，预测期后续年度的停车场收入设定下次调价为 2027 年，且之后每 3 年停车费单价增长 2 元/小时，根据原始权益人提供的相关说明，原始权益人充分结合目前的实际经营和城市发展趋势，制定了贵和茂停车场的经营规划及收费策略方案，其中设定停车场未来单价达到 16 元/小时后不再增长。（停车场自 2015 年收费以来分别在 2017 年及 2022 年进行了调价，调价幅度均为 2 元，调整频率平均约为 3 年。当前停车费单价为 3 元/半小时。）

## 2、运营期间成本费用评估参数假设

### （1）运营成本

项目的经营成本及期间费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用如物业成本，也包括期间费用如管理费用等间接费用。领秀城贵和购物中心运营成本费用主要包含人力成本、营业成本、管理费用、销售费用等。各项成本费用预测情况如下：

#### 1) 人力成本

本项目人力成本主要包括项目所支出的人力薪酬、福利奖金等人力相关成本，由营业成本及管理费用中的职工薪酬构成。根据原始权益人提供之备考审计报告及经营预测，目标基础设施资产 2024 年 1-9 月人力成本为 1,026.74 万元，其中前三季度约已使用全年预测人力成本的 64%，本次估价人力成本 2024 年第四季度按经营预测 570.68 万元计算，即 2024 年人力成本合计 1,597.42 万元。本次测算 2024 年根据原始权益人提供的经营预测数据测算，自 2024 年起至预测期末该费用按每年上涨 3.0%测算。

#### 2) 营业成本

本项目营业成本主要包括物业管理费、能源费、修理费、取暖费等。物业管理费包含项目客服服务费、保安服务费、石材养护费、消杀服务费、保洁服务等物业相关费用。根据原始权益人提供之经营预测，2024年物业管理费约为1,024.26万元。2024年1-9月物业管理费为712.48万元，其中前三季度已使用全年预测物业管理费的70%，本次估价物业管理费2024年第四季度按经营预测311.78万元计算。本次估价2024年物业管理费根据原始权益人提供之目标基础设施项目经营预测金额测算，预测期内后续年度在2024年基础上按年增幅2%测算。预测期内后续年度在2024年基础上按照各项费用（除维修费、物业管理费）平均年增幅2%测算。维修费用参照世联评估出具的工程尽调报告预测数据，2024年第四季度、2025年预计分别为283.67万元（含税）、586.22万元（含税）。

### 3) 管理费用

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，包括办公费、低值易耗品费、差旅费等。根据原始权益人提供之目标基础设施资产经营预测，2024年管理费用约为167万元。目标基础设施资产2024年1-9月管理费用约为55万元，其中前三季度约已使用全年预测管理费用的33%，本次估价管理费用2024年第四季度按经营预测112万元计算。本次估价2024年管理费用根据原始权益人提供之目标基础设施资产经营预测金额测算，预测期内后续年度在2024年基础上按照各项费用（除保险费、劳动保护费）平均年增幅约2%测算。保险费结合2023年历史数据及2024年预计数据确定为270,042元/年。劳动保护费参考历史趋势以及原始权益人的预测该笔费用隔一年会有较大支出，因此2024及2025年预测费用分别为50,000元与343,734元，预测期内后续年度在此基础上按年增幅2%测算。

### 4) 销售费用

销售费用是指包括项目公司在销售商品或者服务过程中发生的广告宣传费、中介费等经营费用。根据原始权益人提供之目标基础设施资产经营预测，目标基础设施资产2024年销售费用约为716万元。目标基础设施资产2024年1-9月销售费用约为326万元，约已使用全年预测销售费用的46%，本次估价销售费用2024年第四季度按经营预测390万元计算。本次估价2024年管理费用根据原始权益人提供之目标基础设施项目经营预测金额测算，预测期内后续年度在2024年基础上按年增幅2%测算。

### 3、资本性支出预测

报告期内，本项目各年度资本性支出情况如下表所示：

表 14-2-3-3：基础设施项目报告期内资本性支出（含税）<sup>10</sup>

单位：万元

2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 <sup>11</sup>
473.36	157.05	225.19	193.62

根据基础设施项目历史资本性支出数据及项目公司确认，报告期内本项目年平均资本性支出为 262.31 万元（含税）。

根据世联评估出具的工程尽调报告，领秀城贵和购物中心在全周期预测期内的资本性支出（含税）共计 14,391.47 万元，其中 2024 年第四季度资本性支出预测为 252.00 万元，2025 年资本性支出预测为 441.00 万元，未来预测期前十年资本性支出（含税）预测数据如下：

表 14-2-3-4：未来预测期前十年资本性支出（含税）预测情况

时间	2024 年 Q4	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
资本性支出 （万元）	252.00	441.00	492.50	528.50	661.70
时间	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
资本性支出 （万元）	662.07	515.24	611.70	611.70	639.40

### 4、税费支出预测

#### （1）房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税分为从价计征房产税和从租计征房产税，其中固定租金计租收入部分按照出租房地产从租计征模式计算房产税（按照年税率 12% 计算），领秀城贵和购物中心之未出租部分扣除房产原值的 30% 后按照 1.2% 求取房产税。

<sup>10</sup> 报告期内资本性支出为含增值税金额。

<sup>11</sup> 根据项目公司确认，2024 年全年资本性支出实际主要发生在 10-12 月（四季度），1-9 月未发生资本性支出。

## （2）增值税

领秀城贵和购物中心主要收入为商场租赁收入和其他收入，其中其他收入主要为广告位收入、场租及多经收入、仓库使用费、光伏发电屋顶租赁、物业管理费、推广费与停车费，而商场租赁收入和其他收入的增值税税率见下表；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

表 14-2-3-5：基础设施项目适用税率

租金增值税	含税收入/109%*9%
广告位收入增值税	
场租及多经收入增值税	
仓库使用费增值税	
停车场收入增值税	
光伏租金增值税	
物业管理费增值税	含税收入/106%*6%
推广费增值税	

## （3）教育费附加及地方教育附加

根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。根据《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号），各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。教育费附加及地方教育费附加=增值税×(2%+3%)。

## （4）城市维护建设税

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。项目公司所在地在市区的税率为 7%，领秀城贵和购物中心城市维护建设税按增值税的 7% 计算。城市维护建设税=增值税×7%。

## （5）印花税

根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》，财产租赁合同税率为 0.1%，本次预测印

花税采用不含税租金总收入的 0.1%。印花税=不含税租金总收入×0.1%。

## （6）城镇土地使用税

根据济南市地方税务局相关政策及企业提供的城镇土地使用税缴纳数据，领秀城贵和购物中心为城市二级地块，缴费标准为 12.8 元/平方米，城镇土地使用税按年计征，按季缴纳。领秀城贵和购物中心所分摊的土地面积为 57,869.26 平方米，年度征收税额为  $57,869.26 \times 12.8 = 740,726.53$  元。

## 5、长期增长率

评估机构综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、商圈活跃度以及目标基础设施项目自身增长情况，长期增长率假设采用 2.5%。具体分析如下：

### （1）城市宏观情况分析

济南市是山东省会，2024 年前三季度济南市生产总值为 9,675.1 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%。在居民消费价格指数(CPI)层面，自 2004 年起济南市居民消费者价格每年增幅约为 2.4%，整体维持在合理健康的上涨水平。综合来看，济南市宏观经济发展迅速，居民生活水平逐年提高，居民消费及意愿逐年活跃，城市 GDP 与社会消费品零售总额除特殊年份外年增速均高于 3%，未来发展态势积极乐观，稳定的 CPI 水平也为未来增长提供坚实支撑。

### （2）资产周边市场分析

目标基础设施项目位于济南市市中区二环南路商圈，属济南市区中南部，是济南市中心城区，区内驻有中共山东省委等党政机关，多家世界 500 强企业区域总部，济南大学、山东大学兴隆山校区等高等院校。根据评估机构调查，二环南路商圈商业存量较小，租金水平处于市场中等水平，空置率优于全市其他商圈；商圈内已建成项目与本项目不形成直接竞争，当前目标基础设施项目市场竞争压力较小。除此之外，济南市及市中区商业政策不断完善，为目标基础设施项目发展提供有利支撑，并提供了广阔的发展空间和商机。

### （3）资产自身情况分析

目标基础设施项目客流量增长快速，3 公里范围内共有小区约 216 个，常住人口规

模 47.55 万人，人口基数庞大，为目标基础设施项目提供稳定的客流，目标基础设施项目未来租金收入增长潜力充足。此外，目标基础设施项目在经营过程中，鲁能商管持续通过品牌调整、区域升级为项目不断赋能，带动项目客流量、营业额及现金流不断提升，未来增长潜力充足。

综上，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、商圈活跃度以及资产自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等不可抗力因素，长期增长率假设采用 2.5% 属于合理水平。

## 6、收益年期

目标基础设施资产为钢筋混凝土框架结构，根据《资产评估常用方法与参数手册》，钢筋混凝土结构的非生产用房寿命年限为 60 年，因此评估机构确定目标基础设施资产完整经济寿命为 60 年，根据原始权益人提供的相关资料，目标基础设施资产竣工于 2016 年，则剩余经济寿命为 51.82 年；根据目标基础设施资产的《不动产权证书》，目标基础设施资产土地使用权终止日期为 2054 年 8 月 25 日，截止至价值时点，目标基础设施资产土地剩余使用年限为 29.90 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济寿命，根据孰短原则和谨慎原则故确定收益年限为土地剩余使用年限即 29.90 年。

### （四）基础设施资产的报酬率（折现率）

#### 1、目标基础设施资产的报酬率（折现率）假设

目标基础设施资产采用收益法估价时，就运营净收益采用适当折现率进行折现以计算目标基础设施资产的市场价值，本次评估测算采用 7.25% 的折现率。

评估机构采用累加法确定上述折现率， $\text{报酬率（折现率）} = \text{安全利率} + \text{投资风险补偿率} + \text{管理负担补偿率} + \text{缺乏流动性补偿率} - \text{投资带来的优惠率}$ 。

其中：安全利率按照评估基准日时点中债十年期国家债券的收益率即 2.16% 进行取值；投资风险补偿率根据基础设施资产所在区域市场、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，目标基础设施资产实体及运营状况良好，故采用 5% 的风险报酬率；一般认为的房地产行业管理负担补偿率为 0.1%；一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.0%；一般认为投资房地产带来的优惠率为 1.1%。最后，由上述加总确定折现率为 7.25%（按照 0.25 规整）。



对比目前已上市的华夏首创奥莱 REIT 所持有的济南项目（折现率为 8.25%），本项目在选址、业态和收入模式上均具有差异。奥特莱斯项目一般选址远离市区，收入模式以联营与提点为主，收入波动性较大；而本项目位于城市核心区域，业态为购物中心，具有更强的抗风险能力和更稳定的收入预期。

综合考虑以上因素，本项目的折现率取值 7.25%，既反映了项目所在区域的经济实力和消费能力，也充分考虑了业态差异和市场竞争环境，评估机构认为采用上述折现率较为合理。

## 2、本项目报酬率（折现率）与已发行公募 REITs 的对比分析

本次评估测算采用的报酬率（折现率）为 7.25%，报酬率（折现率）与已发行购物中心公募 REITs 项目折现率比较情况如下：

表 14-2-4-1：本项目报酬率（折现率）与已发行购物中心基础设施公募 REITs 的对比

项目名称	估价时点	报酬率
本项目	2024 年 9 月 30 日	7.25%
华夏大悦城商业 REIT	2024 年 3 月 31 日	7.00%
华安百联消费 REIT	2023 年 12 月 31 日	6.50%
中金印力消费 REIT	2023 年 9 月 30 日	7.00%
华夏华润商业 REIT	2023 年 9 月 30 日	7.00%
华夏金茂商业 REIT	2023 年 6 月 30 日	7.25%

已发行购物中心基础设施公募 REITs 的报酬率（折现率）主要在 6.50%-7.25%之间，本项目目标基础设施资产估值报酬率（折现率）取值 7.25%，处于已发行购物中心 REITs 项目折现率取值区间。

### （五）估值结果的合理性分析

#### 1、国内大宗交易市场概览

根据戴德梁行、瑞思不动产金融研究院于 2024 年 10 月出具的《中国 REITs 指数之不动产资本化率调研报告》，2024 年上半年中国内地共录得 80 宗、共计 611 亿元的大宗交易，相较于 2023 年上半年交易宗数及总交易额分别下探约 40%-50%。平均单宗交易金额约为 7.6 亿元，略低于去年平均 8.6 亿元的水平。按物业类型看，2024 年上半年

仍然以写字楼或商务园区为主力，占比约 47%，交易金额 288 亿元。其次为综合体和零售，分别占比 22%和 14%，交易额为 136 亿元、86 亿元。公寓市场以 7%的份额、40 亿元规模暂列其后。

## 2、可比估值水平及资本化率分析

领秀城贵和购物中心资本化率（Cap Rate）、估值单价（总建筑面积口径）与截至本招募说明书出具之日入池资产为购物中心业态的已上市消费基础设施公募 REITs 项目比较如下：

表 14-2-5-1：本项目资本化率与市场已发行消费基础设施 REITs 项目资本化率<sup>12</sup>及估值单价比较

项目名称	Cap Rate	估值单价（元/平方米）	估价时点
本项目	6.01%（2025 年）	7,790	2024 年 9 月 30 日
华夏大悦城商业 REIT	6.34%（2025 年）	18,796	2024 年 3 月 31 日
华安百联消费 REIT	6.90%（2024 年）	18,659	2023 年 12 月 31 日
华夏华润商业 REIT	5.41%（2024 年）	19,434	2023 年 9 月 30 日
中金印力消费 REIT	6.00%（2024 年）	15,855	2023 年 9 月 30 日
华夏金茂商业 REIT	5.46%（2024 年）	10,400	2023 年 6 月 30 日

对比已发行消费基础设施 REITs 项目资本化率水平来看，本项目估值对应的资本化率在合理范围内。

## （六）估值敏感性分析及压力测试

### 1、运营净收益变化对估值影响的敏感性分析

目标基础设施资产的运营净收益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。“基准运营净收益”情景为本次估值 15.654 亿对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

表 14-2-6-1：运营净收益变化对估值的影响

运营净收益变化比例	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	14.089	-10%

<sup>12</sup> 资本化率=扣减资本性支出前的运营净收益/资产评估价值

运营净收益变化比例	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 5%	14.872	-5%
基准	15.654	0%
增长 5%	16.437	5%
增长 10%	17.22	10%

## 2、长期增长率变化对估值影响的敏感性分析

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 15.654 亿对应的长期增长率（2.5%）。

表 14-2-6-2：长期增长率变化对估值的影响

长期增长率变化比例	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	15.236	-3%
下降 0.25%	15.442	-1%
基准（2.5%）	15.654	0%
增长 0.25%	15.873	1%
增长 0.5%	16.098	3%

### （七）估值结果及其与账面价值的差异情况

截至 2024 年 9 月 30 日，目标基础设施项目收益法评估价值为 156,540 万元。根据原始权益人提供的项目公司截至 2024 年 9 月 30 日未经审计的财务报表，因项目公司重组完成，投资性房地产和固定资产以公允价值入账后，账面价值为 160,370.46 万元，本次评估价值减值率为 2.39%，为公允价值计量后扣除折旧金额的结果，评估结果为目前资产正常经营的计算结果，差异较小，属于正常市场波动，未发生明显减值。

## 三、基础设施项目所属行业、市场、地区概况

中国证监会及国家发展改革委于 2023 年 10 月及 2024 年 7 月分别发布修订后的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《国家发展改革委关于全面推动基

基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（1014号文），明确将百货商场、购物中心、农贸市场等消费基础设施等明确纳入基础设施范围，支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目。商业不动产类消费基础设施项目发行公募REITs将进一步助力消费升级和商业不动产发展新模式的探索，推动盘活存量资产、扩大有效投资和提振消费。

## （一）消费基础设施相关行业主要法律法规政策及对基础设施项目运营的影响

### 1、消费基础设施相关行业的监管体制

目前，我国对消费基础设施尚未设置全国性统一的专属行业分类。因消费基础设施的建设与运营涉及土地、规划、工程建设、劳动力、税收等多个方面，现商务服务业主要受国家发改委、自然资源部(包含原国土资源部职责)、住建部、人力资源和社会保障部等部门的监管。

### 2、消费基础设施相关行业重要发展规划文件

表 14-3-1-1：消费基础设施相关行业发展规划及相关法律法规文件概览表

消费基础设施相关行业发展规划及相关法律法规文件概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《“十四五”商务发展规划》	2021年6月	提出了一系列措施，以促进消费升级和消费结构优化。规划强调要加快数字化转型，推动线上线下融合发展。通过数字化手段，提高消费者的购物体验 and 便利性。其次，提出要加强品牌建设和质量提升，可以增强企业的市场竞争力，吸引更多消费者选择优质产品和服务。
2	《“十四五”市场监管现代化规划》	2021年12月	指出要推进服务业标准化、品牌化建设，完善商贸旅游、家政服务、现代物流、医疗卫生、养老服务、休闲娱乐、教育培训、体育健身等服务业标准体系，加快电子商务、知识产权、检验检测认证、婴幼儿托育、信息技术等新兴服务领域标准研制。健全服务质量认证体系，开展服务认证示范活动，建立生活性服务业质量认证制度。
3	《中共中央国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》	2022年3月	加快建立全国统一的市场制度规则，打破地方保护和市场分割，打通制约经济循环的关键堵点，促进商品要素资源在更大范围内畅通流动，加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场，全面推动我国市场由大到强转变，为建设高标准市场体系、构建高水平社会主义市场经济体制提供坚强支撑。
4	《国务院办公厅关于进一步	2022年4月	提出鼓励各地区围绕商业、文化、旅游、体育

消费基础设施相关行业发展规划及相关法律法规文件概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
	步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》		等主题有序建设一批设施完善、业态丰富、健康绿色的消费集聚区，稳妥有序推进现有步行街设施改造和业态升级，积极发展智慧商圈。
5	《国务院办公厅转发国家发展改革委关于恢复和扩大消费措施的通知》	2023年8月	坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，把恢复和扩大消费摆在优先位置，优化就业、收入分配和消费全链条良性循环促进机制，增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，充分挖掘超大规模市场优势，畅通经济循环，释放消费潜力，更好满足人民群众对高品质生活的需要。
6	《国务院关于促进服务消费高质量发展的意见》	2024年8月	完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，扩大服务业开放，着力提升服务品质、丰富消费场景、优化消费环境，以创新激发服务消费内生动能，培育服务消费新增长点，为经济高质量发展提供有力支撑。
7	《零售业创新提升工程实施方案》	2024年11月	聚焦零售商业设施改造提升，健全工作机制，创新工作方式，强化支持政策，通过推动场景化改造、品质化供给、数字化赋能、多元化创新、供应链提升，实现零售业高质量发展。

表 14-3-1-2：济南市提振消费主要文件概览表

济南市提振消费主要文件概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《济南市促进消费持续恢复发展的若干措施》	2022年5月	《措施》共包括七部分24条政策措施：第一部分是推动汽车消费。第二部分是促进住房消费。第三部分是拓展文旅消费。第四部分是提振体育消费。第五部分是推出系列促消费活动。第六部分是激活夜间消费。第七部分是加大助企纾困力度。
2	《济南市大力提振文化和旅游消费的若干措施》	2023年1月	坚持把恢复和扩大消费摆在优先位置，增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，推动我市文旅消费全面复苏，现提出如下措施：一、集中发放文旅惠民消费券。二、支持景区首道门票减免。三、开展重大文旅活动促消费行动。四、支持拓展文化消费。五、推动景区品质提升。六、推动国内旅游市场快速复苏。七、加快启动入境旅游市场。八、推动乡村旅游加快回暖。九、实施文旅行业“助企暖企”行动。十、推动提升旅游服务质量。
3	《关于进一步提振扩大消费的若干政策措施》	2023年8月	分四大项：一、强化大宗消费支撑。二、优化服务消费供给。三、培育新消费增长点。四、优化城乡消费环境。细分40项政策措施。
4	《济南市推动消费品以旧换新实施方案》	2024年6月	开展汽车以旧换新、推动家电以旧换新、推动家装厨卫“焕新”。
5	《济南市进一步促进经济稳健向好、进中提质的若干政策措施》	2024年9月	对首版次高端软件最高奖励200万元、“以需定供”增加保障性住房供给、汽车报废更新最高给予2万元补贴、举办“技耀泉城”海右技能人才大赛。

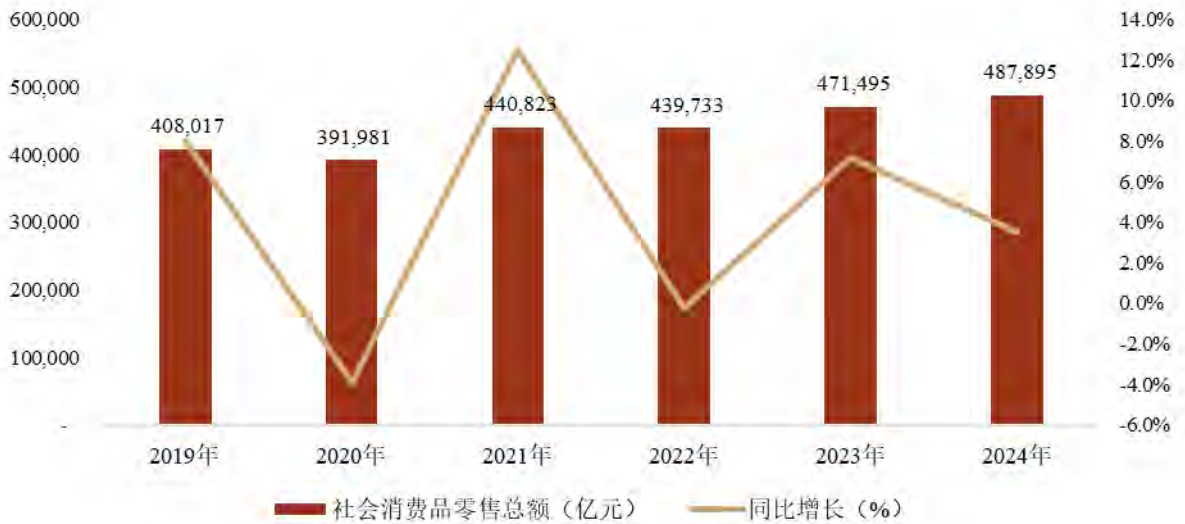
## （二）行业发展分析

### 1、发展机遇及有利因素

#### （1）经济发展持续进步

社会消费品零售总额及居民人均消费支出不断提升，居民消费信心及消费意愿不断增强，将推动消费基础设施项目的持续进步。2024年社会消费品零售总额与2019年相比增长79,878亿元，增长约20%；全年社消总额增速也已基本恢复至2019年水平，居民消费信心及心理预期不断增强，消费需求稳步提升。

图 14-3-2-1：2019-2024 年社会消费品零售总额及其增长速度



数据来源：国家统计局网站、世联评估

2019-2024 年人均可支配收入及人均消费支出均持续增长，2019 年至今人均消费支出年增长速度普遍高于人均可支配收入年增长速度，体现出消费者具备较高的消费意愿。2024 年全年全国居民人均可支配收入 41,314 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%；全年全国居民人均消费支出 28,227 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%。

图 14-3-2-2：2019-2024 年全国居民人均可支配收入及人均消费支出走势



数据来源：国家统计局网站、世联评估

## （2）城市化进程不断推进

随着城市化进程的不断推进，人口不断向城市聚集，居民消费需求不断增加，因此，消费基础设施行业在城市化进程中有着巨大的机遇，国家“十四五”规划明确提出：要发挥中心城市和城市群等优势区域的辐射带动能力，以中心城市为引领，提升城市群功能。同时，顺应未来新型城镇化趋势，加强一线城市与周边城市协同，构建都市圈消费生态，拓展消费辐射范围，使周边城市居民便捷共享一线城市商业资源，扩大消费腹地，继续促进消费基础设施相关行业蓬勃发展。

## （3）新技术发展并广泛应用

互联网技术的不断创新及广泛应用，使得消费基础设施项目的发展和运营效率得到了显著提高；运营端可通过智能化管理实现更加个性化的服务和精准的营销策略，从而提高项目运营效率和可靠性。消费端便捷的数字化支付方式及享受智能化个性化的服务，实现无缝对接，提高了消费效率，享受更好的消费体验。

## （4）新消费模式创新融合

随着“新零售”概念的推进，线上线下的融合愈加紧密。消费者通过线下体验线上购买的方式完成消费过程。这种模式不仅提高了消费的便捷性，也为消费基础设施项目带来了更多的流量和商机，未来的消费基础设施项目将以“体验”为核心，通过独特的主题活动、互动体验等方式，创造出沉浸式消费场景，增强消费者的参与感，提升客户黏性。

## 2、面临的挑战

消费基础设施相关行业面临行业竞争加剧、经营管理等方面的挑战，如消费基础设施项目存量巨大、区域集中度高、核心地区新增土地供应有限、空置率上升、租金下降、消费者需求变化等众多因素，行业竞争激烈。消费基础设施项目经营期间，需要面对招商策略、成本控制、对外融资、安全环保、合规经营等经营管理方面的挑战，优质的市场化外部管理机构对消费基础设施的稳健运营至关重要。

## 3、未来趋势展望

“十四五”期间，消费升级将一直是国家经济发展的动能之一。随着“十四五”规划的持续推进，促进消费提升等引导政策将不断出炉，为消费基础设施行业发展创造有利的政策环境。在消费升级的助推下，行业持续回暖，继续保持稳步增长的态势。



近年来居民人均消费支出稳步提升，消费意愿也在 2023 年后再次迎来回升。随着城镇化进程深入和居民可支配收入增加，叠加“促消费、稳内需”政策不断出台，国内消费需求有望进一步释放，促进消费基础设施行业需求提升。

伴随着我国经济的不断发展、城市化进程的持续推进、居民收入的不断提高、消费的持续升级以及政府鼓励消费政策的实施，将推动消费基础设施行业空间持续提升。

购物中心作为一类消费基础设施，其经营收入的多样性较高、具有较好的分散性，同时经营也更为市场化，能够随着消费者零售额的提升而带来收益的提升。这些特点，使得购物中心作为公募 REITs 的底层资产，更具有资产升值潜力，中国购物中心的长远发展稳定可期。

### （三）运营管理消费基础设施项目的特点分析

#### 1、运营特点

运营管理消费基础设施项目的特点是在资产存续的周期内，消费基础设施项目需根据消费者的喜好、市场环境变化、城市区位特色、自身项目定位等因素持续提供可更新迭代的服务，通过提供良好的设施支持、营销推广、以及合理的租金结构等方式，持续优化租户及品牌组合，提升消费者消费体验，吸引消费者到访和购买，提高销售额和利润。消费基础设施项目需要不断创新和改进，以适应消费者需求的变化和市场竞争的压力。

#### 2、经营模式

对于成熟的消费基础设施项目，主要的收入来源为租金和管理费收入，需要承担包括物业管理费、市场营销费、保险费、房产税、增值税、土地使用税、印花税等在内的运营支出，以及设施维护所需的资本性支出、资产折旧成本、外部借款利息、所得税等。

#### 3、行业壁垒

##### （1）核心地段稀缺性壁垒

优质的地段具有不可复制性、覆盖范围广、辐射面积大、商业氛围浓、消费能力强、交通便利等特点，对于消费基础设施项目的经营发展非常重要，因此稀缺性特征明显。随着我国消费服务业的不断发展，目前各城市的核心地段大多已被现有项目占据，并已

形成一定的区位优势与品牌影响力，且核心地段商服用地的市场供应相对有限，因此，行业新进入者在商圈选址、商圈环境运营与培育方面面临更多的投入与风险。

## （2）品牌壁垒

消费基础设施相关行业知名的头部品牌通过长期积累和持续投入，对消费者具有较大吸引力，能够增强消费者的认同感并形成消费偏好与惯性，知名品牌在卓越的经营管理基础上，通过制定合理的品牌战略、维护和发展品牌形象，较易维持并提高其市场占有率、利润率和顾客认可度及忠诚度。而新品牌的建设则需经历较长时间的培育与经营。

## （3）资金壁垒

消费基础设施相关行业为资金密集型行业，需进行经营场所、店面装修、物流系统和信息系统等方面的初始投资，还需保有大规模的流动资金，资金需求量巨大。同时，消费基础设施项目在规划、营销、运营、招商等方面具有明显的规模经济效应，对相关运营企业提出了较高的资金投入要求。

## （四）基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

### 1、宏观经济概况

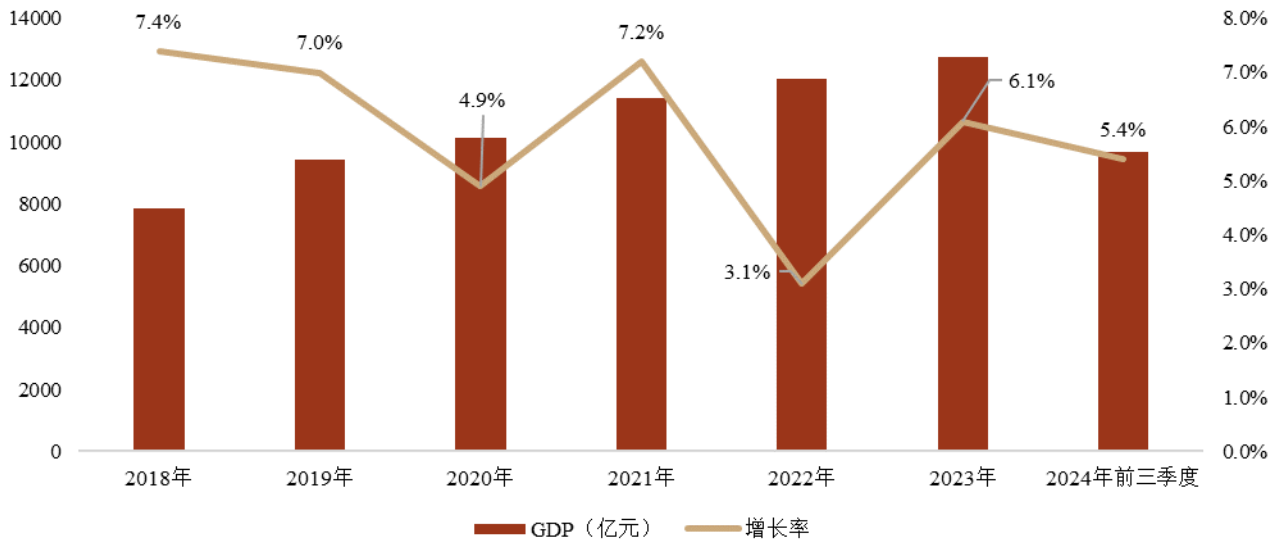
#### （1）区域经济指标

##### 1) 济南市

根据市级地区生产总值统一核算结果，2024 年前三季度济南市地区生产总值为 9,675.1 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%。分产业看，第一产业增加值 286.0 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 3,096.8 亿元，同比增长 6%；第三产业增加值 6,292.3 亿元，同比增长 5.1%。

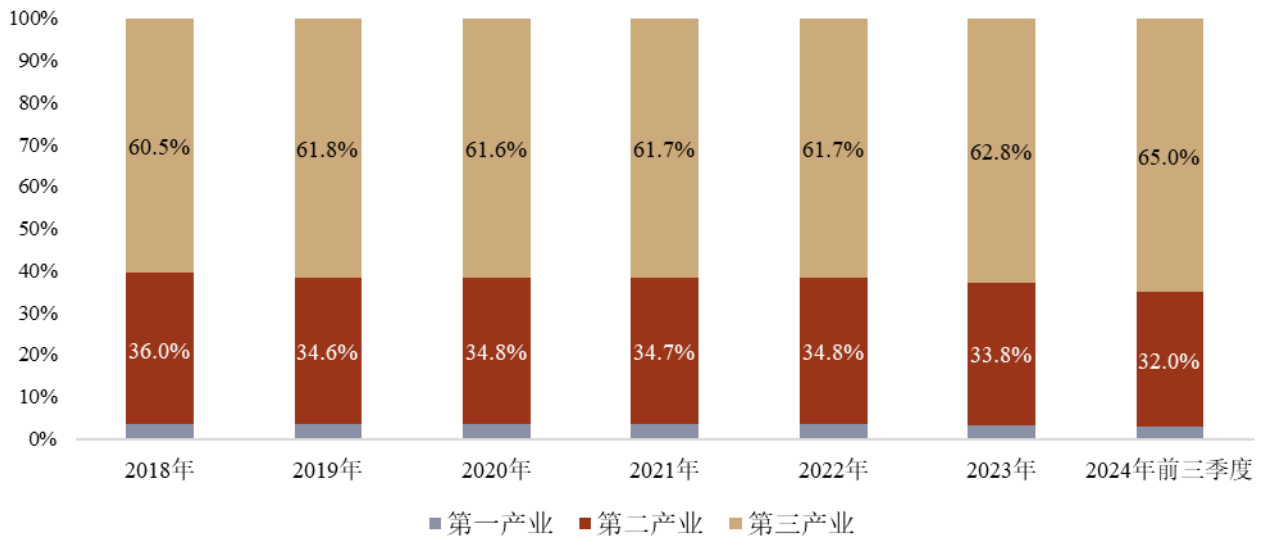
从历年走势来看，济南市 GDP 总量逐年上涨，除 2020 及 2022 年增速较低外，其他年份均保持较高水平增长。

图 14-3-4-1：2018-2024 年前三季度济南市 GDP 总量及增速走势



数据来源：济南市统计局网站、世联评估

图 14-3-4-2：济南市历年三类产业增加值占 GDP 总量比例



数据来源：济南市统计局网站、世联评估

## 2) 市中区

根据济南市公布的 2024 年前三季度各区县地区生产总值情况来看，市中区地区生产总值 1,078.9 亿元，位居全市第三位，同比增长 5.9%。人均可支配收入方面，市中区依然保持较高数值，2024 年前三季度全体居民人均可支配收入 55,663 元，位居全市第

三位，同比增长 4.6%，区域居民消费能力较高。

## （2）区域产业规划

### 1) 济南市

根据《济南市人民政府关于印发济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，提出加快发展现代产业体系，坚持把发展经济着力点放在实体经济上，聚焦新技术、紧随新消费、支持大融合、催生新模式，加强系统谋划，突出智能经济，推进产业基础高级化、产业链现代化，加快构建结构优化、技术先进、绿色低碳、竞争力强的现代产业体系，提高省会经济规模、质量效益和核心竞争力。

### 2) 市中区

根据《济南市市中区人民政府关于印发济南市市中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，产业发展规划方面，将以“立足差异化、突出集聚化、促进高端化”为导向，大力优化产业生态，改造提升传统动能，重点聚焦现代金融、数字经济、科技文创、智能制造等领域，加快发展新动能主导的现代产业体系，提高区域经济规模、质量效益和核心竞争力，推动新旧动能转换塑成新的更大优势，助力区域经济在更高水平上实现新的转型跨越。

## （3）人口情况

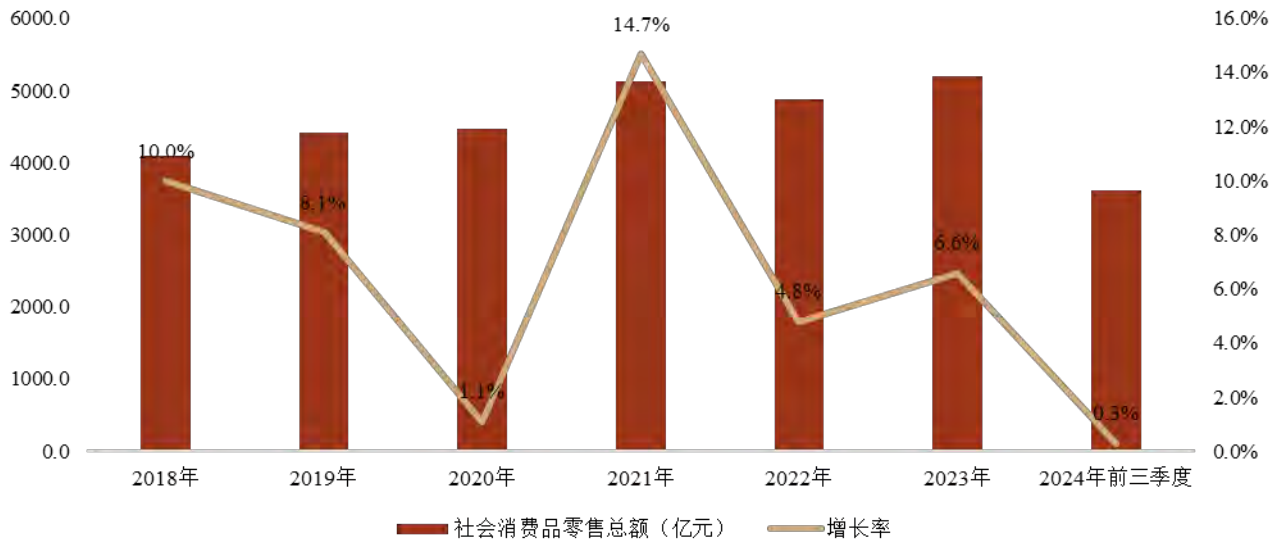
根据第七次全国人口普查数据，济南市常住人口 9,202,432 人，与 2010 年第六次全国人口普查相比共增加 1,089,919 人，增长 13.44%，年平均增长率为 1.27%。其中市中区常住人口 903,714 人，与 2010 年第六次全国人口普查相比共增加 190,133 人，增长 26.64%，常住人口占全市比重 9.82%，占比排全市第三。

## （4）社会消费品零售总额与增长

2024 年前三季度，济南市社会消费品零售总额 3,611.4 亿元，同比增长 0.3%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 3,169.8 亿元，增长 0.4%；乡村消费品零售额 441.6 亿元，下降 0.2%。部分升级类商品销售表现亮眼，限额以上单位通讯器材类商品零售额增长 42.2%，体育娱乐用品类商品零售额实现倍增。新能源汽车销售保持较快增长，限额以上单位新能源汽车商品零售额 160.1 亿元，增长 13.4%。

从历年走势来看，济南社会消费品零售总额虽受疫情影响在增速上有所放缓，但总量整体呈现逐年上涨趋势，2023 年零售总额 5,199 亿元，达到近几年最高水平，居民消费需求稳步提升。

图 14-3-4-3：2018-2024 年前三季度济南市社会消费品零售总额及增速走势



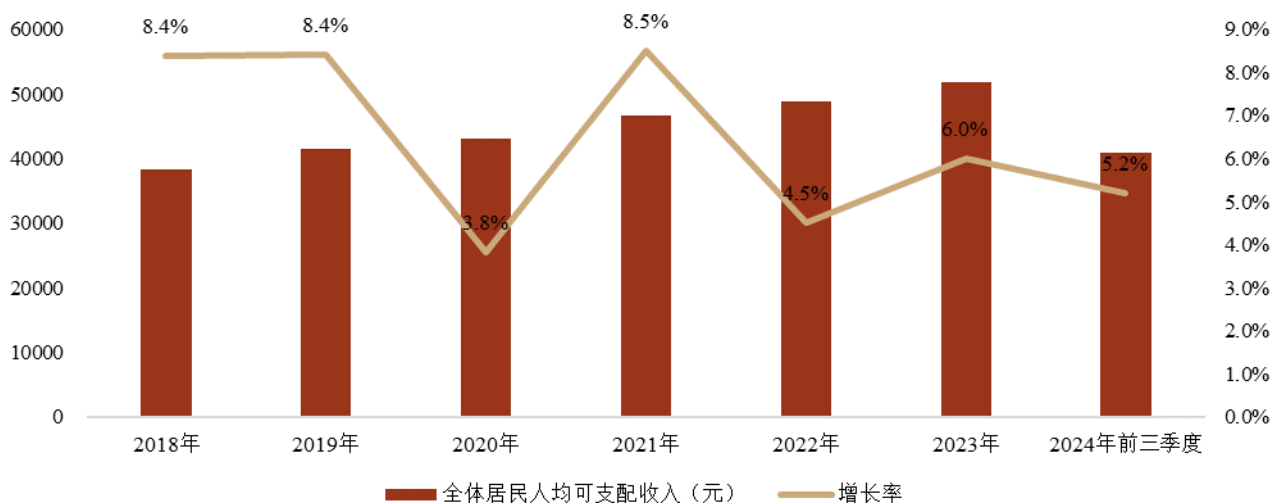
数据来源：济南市统计局网站、世联评估

### （5）城乡居民收入稳步增长，物价温和上涨

2024 年前三季度，全市居民人均可支配收入 40,840 元，同比增长 5.2%，其中，城镇居民人均可支配收入 48,724 元，同比增长 4.6%；农村居民人均可支配收入 22,522 元，同比增长 6.6%。居民消费价格指数（CPI）累计上涨 0.4%，总体保持稳定。分类别看，八大类商品及服务价格指数“四涨四降”。其他用品及服务价格上涨 5.1%、教育文化娱乐价格上涨 2.7%、医疗保健价格上涨 1.9%、生活用品及服务价格上涨 1.0%；交通通信价格下降 0.6%、衣着价格下降 0.6%、居住价格下降 0.4%、食品烟酒价格下降 0.2%。

从历年走势来看，济南市全体居民人均可支配收入逐年增长，2023 年首次突破 5 万元，居民消费能力稳步提升。

图 14-3-4-4：2018-2024 年前三季度济南市全体居民人均可支配收入及增速走势



数据来源：济南市统计局网站、世联评估

## 2、地区消费市场情况

### (1) 商业市场概览及商圈分布

随着商业发展，济南市共分为泉城路、洪楼、西客站、二环南路等共计八大商圈。从商圈成熟度来看，高新商圈及奥体 CBD 商圈为城市新兴商圈，其他商圈均为成熟商圈。

济南市区主要商圈分布情况如下：

表 14-3-4-5：济南市区主要商圈分布情况

商圈名称	区域	商圈成熟度	商圈特征	代表项目
泉城路商圈	历下区	成熟商圈	是济南具有悠久历史的传统中心商业区，济南的商业和政治中心，商圈内2011年恒隆广场开业，2014年世茂广场开业，使商圈内部开始有了大型购物中心，商业从百货开始转型；目前，商圈内有6家大型购物中心，17家独立百货和商业街区，已开业购物中心商业保有面积超过42万平方米	恒隆广场、世茂广场、贵和购物中心、银座购物广场等
大观园商圈	市中区	成熟商圈	兴建于1931年，被誉为全国曲艺三大码头之一，2010年，济南魏家庄万达广场开业，大观园商圈从原有的百货商业进一步跨进购物中心时代	济南魏家庄万达广场
洪楼商圈	历城区	成熟商圈	是济南的核心商圈之一，周边以银座、乐购、大润发等商业项目为主，是济南少有的	济南印象城等

商圈名称	区域	商圈成熟度	商圈特征	代表项目
			核心文化区	
高新商圈	历下区	新兴商圈	目前济南高新区已经发展成为东部片区的成熟社区集群，高新区国际会展中心周边已建成项目有高新万达广场、丁豪广场、高新区银座、雨滴广场、美莲广场、济南万科城新街坊等项目	高新万达广场等
奥体CBD商圈	历下区	新兴商圈	济南CBD为国家级特色商务中心区，规划高档商业商务设施、大型商超、五星级酒店等，使中央商务区成为富有现代气息的活力之都、魅力新城，目前已建成项目有龙湖天街、万象城等	万象城、龙湖天街等
西客站商圈	槐荫区	成熟商圈	在济南城市西进发展战略不断推进的大背景下，以山东会展中心、宜家家居、迪卡侬等为主的项目在重塑西城格局，济南西客站商圈正迅速崛起，并形成强大的经济辐射作用带动区域发展	宜家家居、迪卡侬等
和谐广场商圈	槐荫区	成熟商圈	2011年底，和谐广场正式开业，建筑面积14万平方米，成为当时济南西部首家大型商业综合体，片区依托和谐广场成为济南新晋商圈，2015年连城广场开业，使得和谐商圈得到进一步壮大	和谐广场等
二环南路商圈	市中区	成熟商圈	2010年银座奥特莱斯（七里山店）开业，2013年中海环宇城正式开业，2014年底随着济南鲁能领秀城贵和购物中心开业，二环南路商圈逐渐成形，济南鲁能领秀城贵和购物中心超大体量的商业项目入市极大弥补了南部商业的空白，近几年随着商圈发展不断完善、成熟，南部商业渐渐形成规模	领秀城贵和购物中心等

济南市区主要商圈分布图如下：

图 14-3-4-6：济南市区主要商圈分布图



## （2）整体运营情况

根据世联评估出具的《济南领秀城贵和购物中心市场尽调报告》，截至 2024 年上半年，济南市全市零售总存量达 392.2 万平方米，空置率 9.06%，较 2023 年下降 0.08%，较 2023 年上半年下降 1.2%，录得净吸纳量 2,920 平方米。

项目所在商圈为二环南路商圈，2024 年上半年商业存量为 29.1 万平方米，存量较小，首层平均租金报价为 120-400 元/平方米/月，处于市场中等水平；空置率为 4.6%，优于全市其他商圈。

2024 年上半年济南各商圈租金及空置率情况如下：

表 14-3-4-7：2024 年上半年济南各商圈租金及空置率情况

核心商圈	存量（万平方米）	首层平均租金报价（元/平方米/月）	空置率
泉城路商圈	52.2	300-900	5.50%
大观园商圈	21	150-500	5.70%
洪楼商圈	43.8	140-420	9.30%
和谐广场商圈	32.5	100-420	8.50%
二环南路商圈	29.1	120-400	4.60%
高新商圈	49	100-500	11.40%
奥体CBD商圈	43.5	120-550	5.40%
西客站商圈	49.8	80-290	18.90%

数据来源：戴德梁行 2023 年上半年、2023 年下半年及 2024 年上半年《济南写字楼与零售市场概况》、世联评估分析

## （3）主要在运营物业现状分析

济南当前商场主要在运营物业发展成熟，世联评估通过品牌开发商项目、市场口碑较好、商业体量与目标基础设施项目相近等几个维度，选取环宇城购物中心、和谐广场、万达广场、世茂广场、龙湖奥体天街、印象城、贵和购物中心（泉城路店）、恒隆广场、华润万象城几个济南市主要在运营购物中心进行现状分析。



图 14-3-4-8：济南市主要在运营商场区位图



济南当前商场主要在运营物业基础信息如下：

表 14-3-4-9：济南当前商场主要在运营物业基础信息情况

所属区域	项目名称	开发商	开业时间	购物中心类型	商业面积（万平方米）	商业楼层
市中区	环宇城购物中心	中海地产	2013年	区域型购物中心	8	-1层至5层
槐荫区	和谐广场	银座集团	2011年	超区域型购物中心	14	-1层至7层
市中区	万达广场（济南魏家庄店）	万达集团	2010年	超区域型购物中心	16	1层至6层
历下区	济南世茂广场	上海世茂	2014年	超区域型购物中心	12	1层至5层
历下区	恒隆广场	恒隆地产	2011年	超区域型购物中心	17.1	1层至7层
历下区	贵和购物中心（泉城路店）	鲁能集团	1997年	城市型购物中心	7.3	-1层至5层
历下区	济南万象城	华润置地	2019年	超区域性购物中心	19	-2层至6层
历城区	济南印象城	印力集团	2019年	超区域型购物中心	11	-1层至7层
历城区	龙湖奥体天街	龙湖集团	2021年	区域型购物中心	7.7	-2层至6层

数据来源：世联评估

#### （4）市场未来供应及展望

根据世联评估出具的《济南领秀城贵和购物中心市场尽调报告》，基础设施项目所在市中区未来将有两个项目入市，分别是济南中南·悠漫里和南北康印象城项目，两个项目距离本项目均约 3 公里。其中济南中南·悠漫里商业面积 3 万平方米，目前仍未有最新开业信息，具体开业时间待定；南北康印象城目前处于停工状态，复工及开业时间不定，商业面积 5.5 万平方米。

图 14-3-4-10：市中区未来入市项目区位图



表 14-3-4-11：市中区未来入市项目信息

预计入市时间	所在区域	项目名称	商业面积	项目介绍	项目位置
待定	市中区	济南中南悠漫里	3万平方米	以特色餐饮为主题，融合文创体验、时尚购物、休闲娱乐	市中区南外环路18号
待定	市中区	南北康印象城	5.5万平方米	采用体验式、一站式、全业态的现代商业模式，以亲子、餐饮、娱乐为主要业态，打造年轻潮流聚集地	市中区南北康片区

数据来源：世联评估

从济南市未来新增供应零售商业分析来看，成规模的购物中心/商业街区项目一共有 10 个，其中购物中心共 8 个，商业街区共 2 个，主要功能均以餐饮、零售、娱乐、购物为主。

从入市时间来看，原计划 2024 年开业的项目时间均推迟到 2025 年，2025 年预计入市项目 8 个，2026 年及 2027 年各入市 1 个大型购物中心。

从供应区域来看，槐荫区未来竞争较为激烈，共 4 个项目入市，且体量较大；其次为历城区有 3 个项目入市；历下区预计有 2 个商业项目入市，天桥区预计有 1 个项目入市。

从辐射范围来看，由于全市待入市项目商业面积均较大，可辐射范围较远，辐射范围末端能够辐射到本项目，在客户上会有一些的交叉，待入市项目虽距目标基础设施项目较远，但多个规模性项目批量入市，预计对本项目客流量稳定性将造成一定影响。

#### （五）目标基础设施项目部分竞品情况

根据世联评估出具的《济南领秀城贵和购物中心市场尽调报告》，依据行业经验，购物中心按建筑面积划分，可分为邻里型购物中心、社区型购物中心、区域型购物中心、超区域型购物中心、城市型购物中心五大类型，具体情况如下：

表 14-3-5-1：购物中心划分标准

商业类型	建筑面积	辐射范围	辐射人口
邻里型	≤2万平方米	1公里以内	低于5万人
社区型	2—5万平方米	3公里以内	5-10万人
区域型	5-10万平方米	3-6公里，在交通便捷、距商业中心较远的区域，辐射范围可达8公里	10-25万人
超区域型	10-20万平方米	10公里以上，超出本地“片区”或“区域”	超过50万人
城市型	20-50万平方米或引入顶级品牌	包括本城市全部以及周边城市	几百万甚至千万人

数据来源：世联评估

目标基础设施项目作为商业面积约超过 10 万平方米的大型购物中心，属于超区域型商业，商业辐射范围可达 10 公里以上，但由于项目周边竞品较少，可在竞品选择上可扩大筛选范围，因此，在全市层面进行可比竞品筛选，最终确定 3 个项目作为可比竞品进行对比分析。

可比物业经营指标对比分析如下：

表 14-3-5-2：项目可比物业对比情况

项目名称	领秀城贵和购物中心	可比竞品1	可比竞品2	可比竞品3
商圈	二环南路商圈	二环南路商圈	洪楼商圈	奥体CBD商圈

项目名称	领秀城贵和购物中心	可比竞品1	可比竞品2	可比竞品3
开业时间	2014年	2013年	2019年	2021年
商业面积	16.21万平方米	7.6万平方米	11万平方米	7.7万平方米
交通条件	主干道：望岳路、二环南路、顺河高架 地铁：距2号线“老屯站”约9.2公里	主干道：二环南路、郎茂山路 地铁：距2号线“腊山南站”约7公里	主干道：花园路、二环东路 地铁：距2号线“七里堡站”约0.9公里	主干道：奥体西路 地铁：紧邻3号线“礼耕路站”，距3号线“奥体中心站”约0.7公里
目标客群	周边居民、区域居民	周边居民、学生客群	周边居民、区域居民	周边居民、区域居民
商场定位	超区域型购物中心	区域型购物中心	超区域型购物中心	区域型购物中心
2024年前三季度主力店平均租金单价（元/平/月）	48	34	41	36
主力店租金递增率	2.5%-5.4%	3%-4%	3%-4%	3%-4%
2024年前三季度次主力店平均租金单价（元/平/月）	48	51	72	52
次主力店租金递增率	3.5%-5.9%	5%	4%-5%	4%-5%
2024年前三季度非主力店平均租金单价（元/平/月）	181	118	191	153
专门店租金递增率	1.2%-11%	5%	5%-7%	5%-6%
2024年前三季度整场平均租金单价（元/平/月）	120	94	157	111
整场店铺租金递增率	1.2%-11%	4%	3%-7%	3%-6%
物业费（元/平/月）	55	60	75	65
2024年9月末出租率	94.53%	91.87%	98%	95%
与本项目对比	--	与本项目位于同一商圈，但体量较小，定位为社区邻里中心，根据世联评估市场调研，项目整体运营状况一般，客户认可度	位于洪楼商圈，是济南的第二大商圈，所在商圈成熟度比本项目所在商圈更高；距济南最核心商圈—泉城路商圈不足5公	位于奥体CBD商圈，是济南新兴商圈之一，主要服务于周边办公及居住社区集群；可比实例3所在商圈与本项目所在商

项目名称	领秀城贵和购物中心	可比竞品1	可比竞品2	可比竞品3
		不如本项目，以餐饮及日常生活服务为主，缺乏娱乐、体验业态，经营指标较本项目略低较为合理	里，享受核心商圈辐射带动作用，在区位层面比本项目更好；开业时间短，成新率比本项目高；距地铁站约1公里，交通便捷性比本项目强；综合以上因素，可比实例2经营指标比本项目稍高较为合理	圈同样位于城市中心边缘区域，商圈租金水平与本项目所在商圈租金水平相近，但可比实例3所在商圈商业项目较多，竞争压力较大；可比实例3开业时间较短，成新率比本项目高；可比实例3紧邻地铁3号线，交通便捷性比本项目强；综合以上因素，可比实例3经营指标与本项目整体持平较为合理

注：1、数据来源为世联评估市场调研数据；

2、租金单价内含固定租金及扣点租金，不含物业管理费、推广费、增值税；平均租金单价= $\sum$ （各店铺前三季度应收租金） $\div$  $\sum$ （已租赁面积 $\times$ 计租时间）。

## （六）目标基础设施项目的优势与挑战

### 1、目标基础设施项目的竞争优势

#### （1）位于成熟大型社区腹地，奠定消费人群基础

领秀城贵和购物中心位于鲁能领秀城，鲁能领秀城为知名的教育大盘，为容纳 13 万人的居住社区，为本项目带来拥有稳定的家庭型客群基础；同时，项目 3 公里范围内，共有小区 216 个，常住人口规模 47.55 万人，人口基数庞大，为项目提供核心客群；项目毗邻二环南高架，距离济南西站和济南东站皆仅需 20 分钟车程，便于打造辐射各大社区的 20 分钟生活圈，客群辐射全市。本项目核心家庭客群日常消费需求旺盛，尤其是高频次的生活类消费（如超市、餐饮、儿童教育等），同时，家庭客群黏性高，对儿童教育、亲子娱乐、日常采买等需求持续性强，消费习惯较稳定，复购率较高。

#### （2）商业定位准确，消费业态全覆盖

领秀城贵和购物中心主要辐射周边社区居民，作为区域内综合性购物中心，定位全能型生活广场，功能上满足都市家庭消费、休闲、生活需求，与所辐射人群消费需求高度契合。品牌业态涵盖零售、餐饮、教育、娱乐等，满足家庭客群“一站式”购物需求，

减少消费外溢。

### **（3）区域内核心商业项目，具有一定稀缺性**

领秀城贵和购物中心作为济南南部的标杆型商业项目之一，已形成一定“先发优势”，周边客群主要依靠本项目满足购物及休闲娱乐等需求，客群较为充足且稳定。

领秀城贵和购物中心为目前周边 5 公里范围内唯一体量超 10 万平方米的大型综合性购物中心，除中海环宇城为社区型购物中心外，区域内暂无其他竞品项目；未来三年规划的竞品方面，项目周边区域可能有两个项目入市，但均体量较小、偏向于社区型商业且开业时间具有不确定性。因此，目前暂无潜在竞争项目入市。领秀城贵和购物中心在所处商圈内暂无相同体量的竞品项目，具有一定的稀缺性。

### **（4）成熟商业品牌，运营方实力雄厚**

鲁能商管作为中国绿发集团唯一的商业运营管理平台，拥有近三十年的商业运营与管理的经验优势，依托央企股东背景的资源支持，在多方面具备行业较为领先的竞争优势。

领秀城商业综合体作为中国绿发集团三大产品线中的鲁能城产品线，包含购物中心、希尔顿酒店、酒店公寓和甲级写字楼。领秀城贵和购物中心属于鲁能商管打造的成熟“贵和”系商业品牌，为继泉城路贵和购物中心后的第二个“贵和”系商业代表作，目前主要商户包括耀莱成龙影城、世纪星冰场、迪卡侬等近 300 家品牌，是济南市南部最大的商业综合体项目之一。

鲁能商管已为基础设施项目配备了经验丰富的招商及运营团队，共享鲁能商管丰厚的品牌资源库，助力基础设施项目持续引入优质品牌租户，为基础设施项目长期运营稳定奠定基础。

## **2、目标基础设施项目所面临的挑战**

截至本招募说明书出具日，领秀城贵和购物中心所在市中区及二环南路商圈暂无直接竞争项目入市，但在全市范围内，规划在未来 3 年入市的且商业面积超 5 万平方米的购物中心/商业街区项目较多，预计将带来未来市场竞争压力。同时，济南市二环南路商圈作为城市南部的重要发展区域，未来可能存在商业项目的入驻和规划，区域内的消费基础设施项目竞争将会更激烈，导致基础设施项目产生一定的分流影响。

## 四、基础设施项目合规情况

### （一）基础设施项目符合相关政策要求的情况

本基金目标基础设施资产为消费类基础设施资产，符合国家重大战略、宏观调控政策、国家和当地的国民经济和社会发展规划及有关专项规划情况。具体分析详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目所属行业、市场、地区概况”之“（一）消费基础设施相关行业主要法律法规政策及对基础设施项目运营的影响”。

### （二）基础设施资产的固定资产投资管理相关手续情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据北京市中伦律师事务所出具的《法律意见书》，目标基础设施资产已履行了立项、规划、用地、节能、环评、施工许可、竣工验收等必要固定资产投资管理手续，该等固定资产投资建设手续均已依法履行或已获得相关有权政府主管部门的认可，满足固定资产投资管理合规性的要求，依法可投入运营，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

目标基础设施资产固定资产投资管理相关手续具体情况如下：

#### 1、初始建设

表 14-4-2-1：目标基础设施资产初始建设文件信息表

手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
项目核准	《济南市发展和改革委员会关于鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体开发建设项目核准的批复》	2013 年 4 月 28 日	济南市发改委	济发改投资（2013）236 号	鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目属于鲁能领秀城一期、二期开发项目的一部分，根据项目实施的实际情况和相关部门意见，经研究，同意对项目予以核准。
规划许可	《建设用地规划许可证》	2006 年 12 月 7 日	原济南市规划局	（2006）鲁 01-02-200	<b>用地单位：</b> 山东鲁能巨富开发有限公司 <b>用地项目名称：</b> 公建 <b>用地位置：</b> 省道 103 东侧、二环南路以南 <b>用地面积：</b> 17.94 公顷
	《建设用地规划意见》	2006 年 12 月 7 日	原济南市规划局	济规管地字（2006）第 200 号	经研究，同意按附图所标蓝线范围办理用地规划手续，总用地面积约 17.94 公顷（其中城市规划道路、城市绿化带占地约 1.63 公顷），可规划建设用地约 16.31 公顷，性质为



手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明	
				公建。	
《建设工程规划许可证》	2012年6月29日	原济南市规划局	建字第370103201200145号	<b>建设单位（个人）：</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>建设项目名称：</b> 鲁能领秀城商业综合体项目 <b>建设位置：</b> 市中区103省道以东，二环南路以南 <b>建设规模：</b> 总建筑面积407565平方米，其中地上建筑面积269019平方米，地下建筑面积138546平方米	
土地取得方式	协议出让				
用地预审意见	济南市自然资源与规划局于2024年11月14日出具《关于〈《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》（济自然规划函〔2023〕479号）补充说明的请示〉的复函》进一步明确：“根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号文）“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”的规定，鲁能领秀城商业综合体项目属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，相关手续合法合规，无需再行办理用地预审意见。”				
《济南市人民政府关于同意收回国有土地并向山东鲁能亘富开发有限公司出让土地使用权的批复》	2004年8月29日	济南市人民政府	济政土字〔2004〕453号	总计3242831.37平方米国有土地使用权协议出让给山东鲁能亘富开发有限公司，土地用途为低密度的生态型综合居住社区用地，出让年限：住宅70年，公建50年。	
用地手续 建设用地批准书	济南市自规局已于2023年8月15日出具《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，确认“鲁能领秀城商业综合体项目，原济南市规划局于2006年12月7日办理了包含该项目在内的《建设用地规划许可证》（编号：〔2006〕鲁01-02-200）。根据“自然资规〔2019〕2号文”等规定，目前已将建设用地批准书与建设用地规划许可证合并从而不再单独核发建设用地批准书，本项目无需补办建设用地批准书。”				
《国有土地使用权出让合同》	2004年8月26日	原济南市国土资源局	济国土资合字〔2004〕264号	以协议出让的方式向亘富公司出让宗地总面积为3,242,831.37平方米，坐落于济南市市中区、二环南路以南、103省道以东的国有建设用地使用权，出让价款为3,404,97.29385万元。	
《国有建设用地使用权出让合同变更协议》	2015年4月3日	原济南市国土资源局	济国土资合字〔2004〕264-1号	对编号为济国土资合字〔2004〕264号的原国有土地出让合同涉及的综合容积率进行了变更，亘富公司应按照规定确认的三个时段补缴土地出让金差价，合计152939.0617万元。	
节能审查	《关于对山东鲁能亘富开发有限	2013年4月11日	济南市发改委	济发改能审书〔2013〕25号	《鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书》以及济南市

手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	公司鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书的审查意见》				工程咨询院《关于<鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书>的评审意见》收悉。原则同意该项目节能评估报告书。
环境影响评价 批复	《济南市环保局关于鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响报告书的批复》	2005年5月23日	原济南市环境保护局	济环函(2005)26号	同意《鲁能柏石峪片区改造开发项目环境影响报告书(报批版)》通过。
	《济南市环保局关于山东鲁能亘富开发有限公司鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响变更报告的批复》	2014年4月17日	原济南市环境保护局	济环报告书(2014)1号	同意《关于鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响变更报告书评估报告》通过。
施工许可	《济南市建设工程施工图设计文件审查合格书》	2013年2月28日	原济南市城乡建设委员会	(2013)第014号	依据《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》，对鲁能领秀城商业综合体项目工程施工图设计文件进行了审查，审查合格。
	《建筑工程施工许可证》	2013年10月12日	原济南市城乡建设委员会	20130151	<b>建设单位：</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>工程名称：</b> 鲁能领秀城商业综合体项目 <b>建设地址：</b> 市中区二环南路以南103省道以东 <b>建设规模：</b> 407482
竣工验收 综合验收	《建筑工程竣工验收报告》	2016年8月30日	建设单位、施工单位、勘察单位、设计单位、监理单位	无编号	该工程符合国家有关法律、法规和强制性标准的规定，质量合格，一致通过验收。
	《房屋建筑工程竣工验收备案单》	2016年9月13日	原济南市城乡建设委员会	201624111	该工程竣工备案文件收讫，经审查文件齐全，符合法定程序，予以竣工验收备案。
	《房地产开发项目竣工综合验收备案证明》	2017年3月17日	原济南市城乡建设委员会	济综验第2017017号	<b>项目名称：</b> 鲁能领秀城商业综合体项目 <b>项目位置：</b> 市中区103省道以东，二环南路以南 <b>开发单位：</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>总建筑面积：</b> 407482.06平方米

手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明	
				<b>备案范围内建筑名称或楼号：鲁能领秀城商业综合体（5层裙房）</b>	
消防设计审核与消防验收	《建设工程消防设计审核意见书》	2013年8月16日	济南市公安消防支队	济公消审字（2013）第0339号	就鲁能领秀城商业综合体工程，同意该工程消防设计。
	《建设工程消防设计审核意见书》	2014年8月25日	济南市公安消防支队	济公消审字（2014）第0299号	就鲁能领秀城商业综合体商业裙房及地下室设计变更工程，同意该工程消防设计。
	《建设工程消防设计审核意见书》	2014年12月12日	济南市公安消防支队	济公消审字（2014）第0465号	就鲁能领秀城商业综合体商场部分装修，审核建设工程消防设计文件合格，同意该工程消防设计。
	《建设工程消防设计审核意见书》	2014年12月29日	济南市公安消防支队	济公消审字（2014）第0510号	就鲁能领秀城商业综合体一期找茶等20家小商铺装修，审核建设工程消防设计文件合格。
	《建设工程消防设计备案凭证》	2015年7月13日	济南市公安消防支队	济公消设备字（2015）第224号	就鲁能领秀城商业综合体裙房 F1-015、016、F2-016（H&M）铺位装修建设工程，审核备案材料齐全，依法核发备案凭证。
	《建设工程消防设计审核意见书》	2015年9月14日	济南市公安消防支队	济公消审字（2015）第0343号	就鲁能领秀城商业综合体二期酷动等87家小商铺装修，同意该工程消防设计。
	《建设工程消防验收意见书》	2014年12月26日	济南市公安消防支队	济公消验字（2014）第0240号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体商业裙房及地下室（3层滑冰场、-1层迪卡侬卖场、-1层北京华联超市）的工程，综合评定该建设工程消防验收合格。
	《建设工程消防验收意见书》	2014年12月26日	济南市公安消防支队	济公消验字（2014）第0241号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体商业裙房（济南耀莱成龙影院）的工程，综合评定该建设工程消防验收合格。
	《建设工程消防验收意见书》	2015年4月3日	济南市公安消防支队	济公消验字（2015）第0045号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体地下（B2层-B4层局部）的工程，综合评定该工程消防验收合格。
	《建设工程消防验收意见书》	2015年7月10日	济南市公安消防支队	济公消验字（2015）第0111号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体裙房及地下室（B1-F5层）局部的工程（不含-1层北京华联超市、-1层迪卡侬卖场、3层滑冰场、4层济南耀莱成龙影院及4层悦KTV），综合评定该工程消防验收合格。
	《建设工程消防验收备案结果通知书》	2015年10月30日	济南市公安消防支队	济公消验备（2015）第0177号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体裙房 F1-015、016、F2-016（H&M）铺位装修的工程，备案结果为抽查合格。
	《建设工程消防验收意见书》	2016年3月30日	济南市公安消防支队	济公消验字（2016）第0055号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体COCO奶茶等87家小商铺装修的工程，综合评定该工程消防验收合格。
《建设工程消防	2018年1	济南市公	济公消验字	就工程名称为济南市中悦歌娱乐中	

手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
	验收意见书》	月 5 日	安消防支队	(2018) 第 0002 号	心装修改造（复验）的工程，综合评定该建设工程消防验收复验合格。
规划验收	《建设工程竣工规划核实合格证》	2016 年 8 月 31 日	原济南市规划局	核字第 3701032016000 44	<b>建设单位（个人）：</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>建设项目名称：</b> 鲁能领秀城商业综合体项目 <b>建设位置：</b> 市中区 103 省道以东，二环南路以南 <b>建设规模：</b> 407565 平方米
	环保验收	亘富公司已于 2023 年 9 月 14 日按照现行有效规定补办了相关环保验收手续并编制了《鲁能领秀城商业综合体项目、鲁能领秀城 K2 地块学校、K2 地块幼儿园、K2 地块住宅及配套公建项目竣工环境保护验收意见》，验收结论如下：“鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体开发建设项目环保审查、审批手续完备，项目配套的污染防治设施及措施按照环评要求建成和落实，环保管理基本符合相关要求，同意通过项目竣工环境保护验收。”同时，亘富公司已于 2023 年 9 月 14 日在工程建设验收公示网 <sup>13</sup> 对相关竣工环境保护验收文件进行了公示，公示时间为 2023 年 9 月 14 日至 2023 年 10 月 17 日（20 个工作日），公示期已届满；目前，亘富公司已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统 <sup>14</sup> 报送了相关信息，环境保护主管部门已对上述信息予以公开。			
	节能验收	济南市发改委已于 2023 年 11 月 17 日出具《关于鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目节能验收情况的说明》，确认：“2013 年 4 月 11 日，我委根据《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展改革委令 第 6 号）出具了《关于对山东鲁能亘富开发有限公司鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书的审查意见》（济发改能审书（2013）25 号）。鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目属于一期、二期续建工程项目的一部分，并于 2016 年 12 月通过竣工验收。该项目竣工验收时，国家及省级层面当时没有单独进行节能验收的具体规定。”同时，亘富公司于 2023 年 10 月 13 日出具了《关于鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目节能验收备案的情况说明》作出了类似的情况说明。另一方面，亘富公司参考现行规定组织进行了相关节能验收。亘富公司已于 2023 年 9 月 15 日办理相关自主验收手续并组织编制了《鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目节能验收报告》，验收结论为：“鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目符合国家产业政策及山东省有关法律法规要求，满足节能评估要求，达到节能验收条件。”2023 年 9 月 15 日，亘富公司取得《鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目节能验收专家组评审意见表》，评审意见为：“本项目建设实施后在建设方案、用能设备、节能技术和管理措施、能源计量器具配置、能效水平和能源消费量等方面，均已按项目批复的节能审查意见的要求实施。专家组经过综合讨论分析，同意《鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目节能验收报告》通过评审。”			

<sup>13</sup> 注：工程建设验收公示网的网址如下：<https://www.yanshougs.com/content/75331.html>，北京市中伦律师事务所于 2024 年 12 月 25 日进行检索核查。

<sup>14</sup> 全国建设项目竣工环境保护验收信息系统的网址如下：<http://114.251.10.205/#/sv-ctp-sv-new-5?details=4&noside=no>，于 2024 年 12 月 25 日进行检索核查。

## 2、其他事项

表 14-4-2-2：目标基础设施资产其他审核手续信息表

手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明	
《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》	2024年8月9日	济南市消防救援支队	济消安许字（2024）第0045号	根据你单位（场所）关于（场所名称）领秀城贵和购物中心（地址：山东省济南市市中区二环南路2688号鲁能领秀城贵和购物中心）投入使用、营业前消防安全检查的申请，我支队于2024年08月09日进行了材料审查，决定对你单位（场所）准予行政许可。	
安全设施审查与验收	巨富公司已经组织编制了《安全生产条件和设施综合分析报告》《安全设施竣工验收报告》，济南市市中区应急管理局已于2023年9月15日出具了《济南市市中区应急管理局关于支持山东鲁能商业管理有限公司申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》，函复确认“领秀城十二区商业综合体项目已经出具了消防验收意见书、建筑工程竣工验收报告以及安全设施相关现状评价和验收。该项目符合建设项目安全设施‘三同时’相关的法律政策要求，同意按现状继续运营使用，不影响目标基础设施项目的合法建设、运营，不存在因该事项而应受到相关处罚的情形。”				
其他 审查 手续	《防雷装置设计技术评价意见书》	2013年1月4日	山东省雷电防护技术中心	鲁雷评字（2012）218号	认定施工图防雷设计符合国家现行规范标准。
	《防雷装置设计核准书》	2013年1月31日	济南市气象局	鲁（济）雷核准字：2012-209	同意该工程的防雷装置设计。
	《防雷装置验收报告》	2016年8月15日	山东省雷电防护技术中心	鲁（济）雷（验）字（2016）C-5204号	认定所验项目的防雷装置施工符合国家现行规范标准。
抗震 设 防 批 复	《关于领秀城商业综合体项目超限建筑抗震设防的批复》	2012年5月11日	山东省住房和城乡建设厅	鲁建设审（2012）36号	对报送的领秀城商业综合体项目超限建筑抗震设计文件进行了专项审查，审查结论为通过。
	《鲁能领秀城商业综合体项目抗震设防专项审查意见》	2012年5月2日	山东省超限高层建筑工程抗震设防审查专家委员会	无编号	项目抗震设防专项审查结论为通过。
卫生 审 查 认 可 与 验	《建设项目设计卫生审查认可书》	2013年1月30日	原济南市卫生局卫生监督所	济卫（预）审字（2013）年第（007）号	客房、商场、游泳池、影剧院等按照提供的图纸和卫生学评价报告的意见完善设计并施工；竣工后经我局验收同意后，方可正式投入使用。
	卫生验收	济南市市中区卫生健康局已于2023年8月1日出具《济南市市中区卫生健康局关于支持申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》，确认“鉴于近年来国家以及地方法规政策的调整，根据目前的《公共场所卫生管理条例》以及山东省和济南市相关法规政策，			

手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
收		已取消了针对公共场所的新建、改建、扩建项目的预防性卫生审查、卫生验收制度，继续保留针对公共场所的卫生许可证制度，且根据机构职能清单，我局对辖区内公共场所的公共卫生相关事项享有监督管理权限。因此，我局确认如下：领秀城十二区商业综合体项目符合关于公共场所卫生相关的法律政策要求，因相关法规政策调整从而无需补办相关预防性卫生审查的验收手续，同意按现状继续进行运营使用，不存在因该等事宜而应受到相关处罚的情形。”			
	《卫生许可证》	2023年12月13日	济南市市中区行政审批服务局	鲁卫公证字（2023）第370103-000638号	单位名称：山东贵和茂商业管理有限公司 法定代表人（负责人）：杨荣刚 地址：山东省济南市市中区二环南路2688号鲁能领秀城贵和购物中心F2层-L204 许可项目：商城、公共场所 有效期限：2023年12月13日至2027年12月12日
	《卫生许可证》	2024年1月11日	济南市市中区行政审批服务局	鲁卫水证字（2024）第370103-000004号	单位名称：山东贵和茂商业管理有限公司 法定代表人（负责人）：杨荣刚 地址：东至领仁路，西至英雄山路，南至俭秀路，北至良秀路 许可项目：二次供水、生活饮用水 有效期限：2024年1月11日至2028年1月10日
	《城镇污水排入排水管网许可证》	2023年11月29日	济南市市中区水务局	市中水务字第0040号	排水户名称：山东贵和茂商业管理有限公司 排水行为发生地的详细地址：山东省济南市市中区二环南路2688号 排水户类型：餐饮 有效期：2023年11月29日至2028年11月29日
	《济南市价格监督检查局公示牌、价目表（牌）监制核准表》	2014年12月4日	济南市价格监督检查局	收费公示核准（2014）04号	申报单位：山东商贸有限公司济南领秀城商业管理分公司 监制内容：停车场公示牌
	《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》	2023年12月7日	济南市公安局交通警察支队	SZTCCBA011	停车场名称：领秀城贵和购物中心停车场 停车场地址：济南市市中区二环南路2688号B2层 停车场类型：综合体项目配套 停车场面积：3.88万平方米 产权单位：山东贵和茂商业管理有限公司
	《户外广告设置许可证》	2024年12月10日	济南市行政审批服务局	济行审城字第012024106号	设置人：山东贵和茂商业管理有限公司 广告位置：济南市市中区103省道以东，二环南路以南领秀城贵和购物中心 广告形式：楼体广告+电子显示屏

手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
				广告类别：商业广告 批准期限：2024年12月27日至2025年12月27日
《济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会关于支持山东鲁能商业管理有限公司申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》				济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会已于2023年10月19日出具了《济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会关于支持山东鲁能商业管理有限公司申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》，函复确认：“基于领秀城贵和购物中心作为商场运营的特点与实际需要，截至目前，领秀城贵和购物中心商场停车场入口处外挂灯箱广告2块、商场入口处共设置了28处落地式户外立牌广告，在商场外设置了13处临街门楣牌匾和一处品牌墙（包括十个品牌标识组成），我处依照职权划分对于本辖区内户外广告和牌匾标识享有监督管理职权，对于领秀城贵和购物中心相关的前述户外广告和牌匾标识使用现状无异议，同意按现状继续进行保留使用，不存在因该等事宜而应受到相关处罚或整改的情形。”

### 3、资产权属情况

#### （1）目标基础设施资产的权属状况

2024年11月18日，济南市自规局向项目公司重新核发了编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东贵和茂商业管理有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，宗地面积为2155549 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积为200940.98 m<sup>2</sup>，使用期限为2004年8月26日起至2054年8月25日止。

同时，根据不动产档案查询结果，基金管理人、专项计划管理人及法律顾问认为，截至本招募说明书出具之日，目标基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权属于项目公司，权属清晰，项目公司合法且完全持有目标基础设施资产的所有权。

#### （2）共有设施设备资产相关情况

根据《重组协议》的约定，在资产重组完成后，《重组协议》附件一所述的车辆无人值守智能化设备、消防系统、保护信息管理系统、音视频及会场控制系统等不动产相关附属设施设备，在资产重组完成后由亘富公司转移给项目公司。截至本招募说明书出具之日，前述资产重组已完成，不动产相关附属设施设备由项目公司享有。但其中，由于目标基础设施资产属于鲁能领秀城商业综合体的组成部分，前述不动产相关附属设施

设备中的“车辆无人值守智能化设备、消防系统、保护信息管理系统”等（具体见《重组协议》附件六，以下简称“共有设施设备”），属于项目公司、亘富公司等鲁能领秀城商业综合体业主共同共有。

此外，就共有设施设备不影响入池资产正常运营设置了相应保障措施，具体包括：

1) 权属共同共有：由项目公司、亘富公司等鲁能领秀城商业综合体的业主共同共有。

2) 共同进行使用：为满足各自就其所持有相关不动产的必要且合理需求，将继续按照相关附属设施的正常功能用途共同进行使用，任何一方不得擅自采取有碍该等附属设施正常功能用途之发挥或妨碍其他方必要且合理使用的措施或行动。

3) 管理职责：共有设施设备由亘富公司/亘富商管分公司统一承担日常管理、维修与养护责任。如项目公司为领秀城贵和购物中心正常运营之需而向亘富公司/亘富商管分公司提出对共有设施设备的管理、维修与养护要求，亘富公司/亘富商管分公司应当按照项目公司的要求履行相应责任。

4) 费用承担：因亘富公司/亘富商管分公司统一承担共有设施设备日常管理、维修与养护责任所发生的相关费用支出（含所发生的水电气暖等各项必要费用）按照领秀城商业综合体项下领秀城贵和购物中心、办公的地上建筑面积之比例（即77.78%：22.22%）由项目公司、亘富公司分别承担。

5) 重大事项协商一致：如需对共有设施设备采取重大修缮、改造升级、置换等措施并发生相关费用支出的，需经亘富公司、项目公司各方共同协商一致后方可开展。

6) 一致行动承诺：如果因亘富公司对外转让商业综合体项下除目标基础设施资产之外其他部分业态区域形成多个业主，从而最终影响了项目公司或公募 REITs 项下相关产权方对上述共有部分附属设施的控制权的，亘富公司承诺，将取得相关方关于上述共有设施设备在运营管理与决策等事项方面与公募 REITs 项下相关产权方采取一致行动的承诺函。对此，分别持有商业综合体写字楼第 25 层-27 层所有权的华润电力风能（蓬莱大辛店）有限公司、华润新能源（五莲）风能有限公司、华润新能源（莒县）风能有限公司均已向亘富公司与项目公司发送回函，同意在鲁能领秀城商业综合体共同管理事项的业主决策程序和物业运营维护落实程序中，与亘富公司和项目公司保持一致意见和



一致行动。

基于以上，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，共有设施设备其他方共有人与项目公司的权责划分清晰，目标基础设施资产涉及的共有设施设备安排，不影响目标基础设施资产的稳定运营。

### （3）目标基础设施资产的完整性

目标基础设施资产领秀城贵和购物中心为鲁能领秀城商业综合体项目组成部分。

鲁能领秀城商业综合体项目包括：1）领秀城贵和购物中心；2）鲁能领秀城商业综合体项目中除了领秀城贵和购物中心以外的其他资产，包括写字楼鲁能国际中心、济南希尔顿酒店及公寓以及非入池车位（以下简称“商业综合体非入池资产”）。

鲁能领秀城商业综合体项目资产权属构成中，领秀城贵和购物中心房屋建筑面积占鲁能领秀城商业综合体建筑面积比例约为54.72%，超过50%。具体如下表所示：

项目名称	是否为入池资产	资产范围	权属主体	建筑面积
鲁能领秀城商业综合体项目	入池资产	领秀城贵和购物中心商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层共计 787 个车位（不含-2802）	项目公司	200,940.98 平方米
	非入池资产	写字楼第 1-24 层和第 28-30 层	亘富公司	41,029.45 平方米
		酒店及公寓第 1-40 层	亘富公司	86,187.66 平方米
		非入池车位	亘富公司	33,773.98 平方米
		写字楼第 25 层	华润电力风能（蓬莱大辛店）有限公司	1,760.01 平方米
		写字楼第 26 层	华润新能源（五莲）风能有限公司	1,760.01 平方米
		写字楼第 27 层	华润新能源（莒县）风能有限公司	1,760.01 平方米

就目标基础设施资产的完整性分析如下：

1) 从建筑物物理构造上看，领秀城贵和购物中心是鲁能领秀城商业综合体项目的裙房，其与鲁能领秀城商业综合体项下的酒店、写字楼及非入池车位均已经通过墙壁、闸机、门禁等方式进行物理间隔，在建筑物构造上边界清晰。

2) 从产证的权属上看，领秀城贵和购物中心独立于商业综合体非入池资产，单独就该入池不动产取得单独所有的房屋所有权，证载目标基础设施资产入池资产权属清晰、范围明确。

3) 从建筑物功能和运营稳定保障上看，《重组协议》及补充协议已对商业综合体共有设施设备的权属、责任划分、管理、维修、费用负担等作出明确约定，保障底层资产运营管理的稳定性。关于共有设施设备的具体情况详见本招募说明书本章节之“四、基础设施项目合规情况”之“（二）基础设施资产的固定资产投资管理相关手续情况”之“3、资产权属情况”之“（2）共有设施设备资产相关情况”。

基于以上，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，目标基础设施资产已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分及相关附属设施、配套设施完整纳入底层资产范围。

#### 4、权利负担及解除安排

##### （1）目标基础设施项目质押、查封及其他司法强制措施情况

经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2025 年 1 月 20 日，项目公司的股权不存在被质押的情形，项目公司的股权不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

经基金管理人、专项计划管理人和北京市中伦律师事务所在动产融资统一登记公示系统<sup>15</sup>以项目公司为担保人进行的查询，并结合加盖济南市不动产登记信息查询专用章的《房屋权属状况信息（批量）》（打印时间为 2025 年 1 月 15 日）查询结果，目标基础设施资产以及目标基础设施资产运营收入的全部或部分均不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等任何权利负担，亦不存在被转让或处分的情形。

##### （2）目标基础设施资产对外借款情况

根据项目公司提供的出具日期为 2025 年 1 月 8 日的《企业信用报告》以及项目公司提供的资料，项目公司（作为借款人）与招商银行济南分行（作为贷款人）签署了《借款合同》（编号：2023 年招济 22 字第 1266 号），约定招商银行济南分行向项目公司发放不超过人民币 11.7 亿元的贷款用于归还项目公司前期资产重组过程中形成的股东借

<sup>15</sup> 网址：[www.zhongdengwang.org.cn](http://www.zhongdengwang.org.cn)。最后查询日期：2025 年 1 月 20 日。

款<sup>16</sup>。根据业务编号为 25S036R8000001333053、25S036R8000001333133、25S036R8000005146170 的出账回单，项目公司已通过招商银行济南分行济南经四路支行向都城伟业集团有限公司支付 11.7 亿元用于归还前述股东借款。

根据鲁能商管与项目公司于 2025 年 2 月签署的《山东鲁能商业管理有限公司与山东贵和茂商业管理有限公司之借款合同》（以下简称“《关联方借款合同》”），鲁能商管向项目公司发放关联方借款用于偿还《借款合同》项下的部分借款。截至本招募说明书出具之日，该《关联方借款合同》项下的未偿本金余额为人民币 17,500.00 万元。根据项目公司提供的出账回单，截至本招募说明书签署之日，项目公司已向招商银行济南分行归还借款本金 23,102.00 万元，《借款合同》项下的未偿本金余额为 93,898.00 万元。

#### 1) 基础设施资产/项目公司股权的权利限制

根据招商银行济南分行与项目公司签订的《借款合同》（编号：2023 年招济 22 字第 1266 号），项目公司在进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前须通知招商银行济南分行，招商银行济南分行有权根据实际情况要求项目公司提前结清贷款。

#### 2) 权利负担解除安排

对于上述权利限制，招商银行济南分行与项目公司签订的《借款合同》中同时约定，招商银行济南分行知悉、同意并确认，因项目公司为实施公募 REITs 发行之目的和需要而进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项调整的，以及项目公司股权转让给公募 REITs 的，不受《借款合同》约定的相关限制条件约束，因此，《借款合同》项下的相关资产转让限制相应得以解除。

### 5、实际用途与权证所载用途、规划用途的一致性

编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》中记载宗地用

---

<sup>16</sup> 亘富公司、都城伟业集团有限公司和项目公司签署了《山东鲁能亘富开发有限公司与都城伟业集团有限公司与山东贵和茂商业管理有限公司之债务转移协议》，约定将亘富公司对都城伟业负有的本金金额合计为人民币 11.7 亿元以及相应的应付利息及其他应付款项（如有）的股东借款债务转移给项目公司，由项目公司承担该等股东借款债务的全部偿还义务

途为低密度生态型综合居住社区用地。本公募 REITs 项目入池资产为鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）中的 A3 地块鲁能领秀城商业综合体项目的组成部分。鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）是一个综合性片区开发项目，以生活居住为主，并建设相应的商贸金融及城市配套公共设施，整个地块为一宗综合性用地：

根据本项目立项申请、济南市发改委作出的《关于鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体开发建设项目核准的批复》，鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）是一个综合片区开发项目，规划为低密度大型生态综合居住社区，分两期开发建设；其中，K2 地块及商业综合体属于鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）二期的一部分，主要建设内容包括普通商品住宅、商业综合体、配套公建和地下停车场及储藏室等。因此，目标基础设施资产的建筑物用途/类型为商业、车库，符合立项要求。

编号为济国土资合字〔2004〕264 号的《国有土地使用权出让合同》载明“本合同项下出让宗地的用途为以生活居住为主，相应建设商贸金融及城市配套公共设施的生态型综合居住社区”。实践中，对于综合性用地的性质/用途，一般是以建筑面积占比最大的建筑物性质/用途进行统一描述，本地块是以居住为主，所以，用地性质/用途是统一描述为“低密度生态型综合居住社区用地”，但可以建设所规划的商业等其他建筑物，这也是综合性用地的主要特征。因此，目标基础设施资产的建筑物用途/类型为商业、车库，符合用地要求。

根据工程规划许可手续，鲁能领秀城商业综合体办理了一本独立的《建设工程规划许可证》，载明了建筑物类型包括商业、办公、酒店、商务公寓、车库等。

在鲁能领秀城商业综合体已办理的编号为鲁（2017）济南市不动产权第 0104773 号的《不动产权证书》中，也明确载明了商场、酒店、商务公寓、车位等；在领秀城贵和购物中心于资产重组后已办理的编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》中，也明确载明了商场、车位等。

综上所述，目标基础设施资产的实际用途与权证所载用途、规划用途保持一致，符合立项、用地、规划等要求。

### （三）基础设施项目转让合法性

#### 1、基础设施项目的转让条件

经基金管理人、计划管理人核查并根据北京市中伦律师事务所出具的《法律意见书》，就法律法规、政策文件、投资建设手续等相关规定或协议中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，基础设施项目符合相关要求或具备解除条件的情况如下：

根据招商银行济南分行与项目公司签订的《借款合同》（编号：2023 年招济 22 字第 1266 号），项目公司在进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前须通知招商银行济南分行，招商银行济南分行有权根据实际情况要求项目公司提前结清贷款。

对于上述权利限制，招商银行济南分行与项目公司签订的《借款合同》中同时约定，招商银行济南分行知悉、同意并确认，因项目公司为实施公募 REITs 发行之目的和需要而进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项调整的，以及项目公司股权转让给公募 REITs 的，不受《借款合同》约定的相关限制条件约束，因此，《借款合同》项下的相关资产转让限制相应得以解除。

## 2、项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策

### （1）原始权益人的内部决策程序

#### 1) 中国绿发集团的内部决策程序

根据《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会议规则（试行）》第 3 条第（3）款第 6 项，就原始权益人将其所持有的项目公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得中国绿发集团总经理办公会的同意。截至本招募说明书出具之日，已取得中国绿发集团总经理办公会出具的《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会决议》，同意如下事项：

同意为本次公募 REITs 申报与发行之目的，在完成前述资产重组安排后，由鲁能商管在符合法律法规和有权主管机关要求的情况下，将鲁能商管持有的项目公司 100%的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募 REITs 项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转

让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司 100%的股权转让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需按公司制度履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募 REITs 询价结果最终确定。

## 2) 原始权益人股东的内部决策程序

根据《山东鲁能商业管理有限公司章程》第 22 条第（12）项，就原始权益人将其持有的项目公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得鲁能商管的股东鲁能集团的同意。截至本招募说明书出具之日，已取得鲁能商管的股东鲁能集团出具的《山东鲁能商业管理有限公司股东决定》，同意如下事项：

同意为本次公募 REITs 申报与发行之目的，在完成前述资产重组安排后，由鲁能商管在符合法律法规和有权主管机关要求的情况下，将鲁能商管持有的项目公司 100%的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募 REITs 项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司 100%的股权转让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募 REITs 询价结果最终确定。

## 3) 原始权益人的内部决策程序

根据《山东鲁能商业管理有限公司章程》第35条第（10）项，就原始权益人将其持有的项目公司100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得鲁能商管董事会的同意。截至本招募说明书出具之日，已取得鲁能商管董事会出具的《山东鲁能商业管理有限公司第一届董事会第十四次会议决议》，同意如下事项：

同意为本次公募 REITs 申报与发行之目的，在完成前述资产重组安排后，由鲁能商管在符合法律法规和有权主管机关要求的情况下，将鲁能商管持有的项目公司 100%的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募 REITs 项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司 100%的股权转让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需履行评估备案程序，股权

转让价格应结合公募 REITs 询价结果最终确定。

## （2）项目公司的内部决策程序

根据《山东贵和茂商业管理有限公司章程》第8条的规定，就原始权益人将其所持有的项目公司100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得贵和茂商管股东鲁能商管的同意。截至本招募说明书出具之日，已取得鲁能商管出具的《山东贵和茂商业管理有限公司股东决定》，同意如下事项：

同意为本次公募REITs申报与发行之目的，将鲁能商管持有的项目公司100%的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募REITs项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。具体由中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司100%的股权转让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募REITs询价结果最终确定。

综上，原始权益人和项目公司的内部决策文件内容不违反《公司法》和各自《公司章程》的相关规定，原始权益人和项目公司已完成关于基础设施项目转让的内部决策程序。

## 3、发行环节所涉国有资产交易行为的合法性

根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号，以下简称“32号令”）第10条、第11条、第12条、第13条、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）第4条的规定，鲁能商管还应当：（a）做好项目公司100%股权转让的可行性研究和方案论证；（b）委托会计师事务所对项目公司进行审计；（c）委托具有相应资质的评估机构对其持有的项目公司的100%股权进行资产评估，并对资产评估结果进行备案；（d）原则上通过产权交易机构公开进行项目公司100%股权的转让。

对此，根据国务院国资委《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）第3条、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）第2条第（四）款的规定，国有企业发行基础设施REITs

涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。因此，本项目涉及的国有产权（即项目公司100%股权）非公开协议转让的，应当报同级国资监管机构（即国务院国资委）批准。就此，中国绿发集团拟积极沟通由国务院国资委出具相应批复文件，同意本项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。根据中国绿发集团已出具的承诺函，承诺：“将积极沟通国务院国资委在公募REITs发售之前取得相应批复文件，同意本公募REITs项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。”同时，按照中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等REITs监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。

在REITs发行环节所涉及的鲁能商管将其所持有项目公司100%股权直接或间接转让给REITs项下相关载体的国有资产转让安排，已取得中国绿发集团总经理办公会以及鲁能商管公司董事会决议、股东决议，在取得国务院国资委的批准后，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

#### **4、标的股权转让对价公允性**

基础设施基金的询价、定价按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据目标基础设施资产评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。因此，基于基础设施基金认购价格的定价机制的公允性，根据《股权转让协议》的约定以基础设施基金认购价格为基础调整后的标的股权的转让对价具有公允性。

#### **5、与协议出让土地相关的无异议函**

经核查，目标基础设施资产中土地使用权以协议出让方式取得：2004年8月26日，原济南市国土资源局与亘富公司签署了编号为济国土资合字（2004）264号的《国有土地使用权出让合同》，济南市国土资源局以协议出让的方式出让鲁能领秀城商业综合体项目的土地使用权。2004年8月29日，济南市人民政府出具了编号为济政土字（2004）453号的《济南市人民政府关于同意收回国有土地并向山东鲁能亘富开发有限公司出让土地使用权的批复》，批准以协议出让方式将鲁能领秀城商业综合体项目的土地使用权出让给亘富公司。



就此，济南市自规局（作为《国有土地使用权出让合同》签署方原济南市国土资源局的职能承继机构）已于2023年8月15日出具了《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，确认：“经核查，山东鲁能亘富开发有限公司于2004年以协议出让方式取得位于二环南路以南、103省道以东的一宗以生活居住为主，相应建设商贸金融及城市配套公共设施的低密度生态型综合居住社区用地，根据《国有土地使用权出让合同》（济国土资合字〔2004〕164号）及其变更协议，结合项目进展情况，土地使用权及地上建筑物转让或处置无其他限制性条款。对于山东鲁能亘富开发有限公司拟过户至其项目公司的上述相关资产作为目标基础设施资产，以项目公司100%股权转让方式申报和发行消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议。”

综上，本项目已满足《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）附件第二条第（三）款第2项和《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）附件第三条第（三）款第1项的规定，如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

#### （四）基础设施项目权属期限、经营资质及展期安排

##### 1、基础设施项目权属期限情况

本基金拟持有的目标基础设施资产的国有土地使用证/房地产权证/不动产权证书记载的土地使用权到期日为2054年8月25日。

##### 2、基础设施项目的权属到期安排

根据《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）、《城市房地产管理法》（2019年修正）、《土地管理法》（2019年修正）及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年修订）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

针对基础设施项目权属到期的情况，基金管理人将根据政策法规、市场环境和基础设施资产运营情况，以持有人利益优先的基本原则拟定处理方案提交基金份额持有人大会审议（如需）并负责实施。

鉴于目前目标基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，同时未来国家有关宏观经济政策、行业政策、相关法律法规及配套政策或发生变化（包括但不限于土地使用权续期的批准原则、批准续期标准），目标基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性，相关风险请见本招募说明书第八部分“风险揭示”。

### **3、基础设施项目处置安排**

基金合同终止或基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算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。

具体安排请见本招募说明书第二十六部分“基金的终止与清算”。

### **4、经营资质**

经基金管理人、专项计划管理人核查并根据北京市中伦律师事务所出具的《法律意见书》，项目公司已取得经营目标基础设施资产所需的《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》《卫生许可证》《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》《户外广告设置许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》等经营目标基础设施资产所需的必要经营资质。

#### **（1）《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》**

经基金管理人、专项计划管理人核查并根据北京市中伦律师事务所出具的《法律意见书》，截至本招募说明书出具之日，目标基础设施资产已办理了持证主体为项目公司的《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》，具体信息如下：停车场名称：领秀城贵和购物中心停车场；停车场地址：济南市市中区二环南路 2688 号 B2 层；停车场类型：综合体项目配套；停车场面积：3.88 万平方米；产权单位：山东贵和茂商业管理有限公司。

#### **（2）《户外广告设置许可证》**

经基金管理人、专项计划管理人核查并根据北京市中伦律师事务所出具的《法律意见书》，贵和茂商管已于2024年12月10日取得济南市行政审批服务局核发的《户外广告设置许可证》，其中载明：设置人为山东贵和茂商业管理有限公司，广告位置为济南市市中区103省道以东，二环南路以南贵和购物中心，广告形式为楼体广告+电子显示屏，广告类别为商业广告，批准期限为2024年12月27日至2025年12月27日，编号为济行审城字第012024106号。

### （3）其他经营资质

《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》《卫生许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》参见第十四部分“基础设施项目基本情况”之“四、基础设施项目合规情况”之“（二）基础设施资产的固定资产投资管理相关手续情况”之“2、其他事项”。

### （4）经营资质展期安排

目标基础设施资产的《卫生许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》《户外广告设置许可证》在基础设施基金存续期内涉及展期安排。

为缓释前述资质文件未及时展期的风险，中金基金、鲁能商管与贵和茂商管签署《运营管理服务协议》，其中约定如下风险缓释条款：“外部管理机构提供的运营管理服务包括：……16.确保基础设施项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与基础设施项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照和基础设施项目经营所必需的特定资质（如卫生许可证、污水排入排水管网许可证、户外广告设置许可证）等手续/资料，确保项目公司持续合法合规运营和相关经营资质合法、有效”。

如发生“因外部管理机构原因导致其受托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚”的违规事项，通过“扣减不低于所受经济处罚的等额金额，视情节严重程度与外部管理机构协商确认具体金额”或“无经济处罚金额的，视情节严重程度与外部管理机构协商确认扣减金额”来进行处理。

## 五、基础设施资产的使用现状及维护情况

### （一）建筑物状况

领秀城贵和购物中心所在的商业综合体（购物中心、酒店、办公）于 2016 年 7 月 26 日竣工验收，其中购物中心部分于 2014 年 12 月运营，为大型商业购物中心，综合成新率约为 88%。

目标基础设施资产总层数 7 层(地上 5 层，地下 2 层)，建筑结构为钢混结构，证载建筑面积为 200,940.98 平方米。

领秀城贵和购物中心地上共 5 层，地下 2 层，地下 1 层-5 层作为商业部分使用，地下 2 层作为购物中心停车场使用。截至 2024 年 9 月 30 日，领秀城贵和购物中心共配有扶梯 61 部、客梯 11 部，货梯 14 部。楼宇同时配有 LED 屏幕、中央空调、音视频及会场控制系统、制冰系统(冰场)、蓄冰设备(冰场)、电气火灾监控系统、监控系统、门禁系统、保护信息管理系统、车场会员智慧营销系统项目等设备设施及安防系统。

领秀城贵和购物中心定位集百货零售、餐饮美食、休闲娱乐、电影院、儿童娱乐等为一体的体验式购物中心，主营业区以展位、互动展区、专柜和铺位的形式出租，经营项目包含服饰、箱包、餐饮、教育等。

根据管理人及评估机构实地查勘，截至 2024 年 9 月 30 日，基础设施资产主体结构完好，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。

### （二）维修保养及改造需求或规划

基础设施项目定期进行建筑物管理、设施设备管理等维修保养工作，具体如下：

#### 1、建筑物管理

对基础设施资产区域内建筑物及配套设施进行日常修缮及管理服务，包含：屋面维修，外立面玻璃幕墙、石材幕墙维修，室内精装修维修保养（地面、墙面、天花、室内玻璃栏杆、防火门、卫生间、休息凳、机电设施及其他零星工程）等。

#### 2、设施设备管理

对基础设施资产区域内设施设备进行日常维修维护管理，包含以下内容：

- 1) 电气工程的零星维修；
- 2) 消防工程各个系统的日常检测及零星维修；
- 3) 电梯工程日常维护及检查修理；
- 4) 给排水及空调工程设备及零星工程的日常维修；
- 5) 智能化工程设备的零星维修及系统的日常维护；
- 6) 通风工程的设备及零配件的日常维修；
- 7) 燃气工程零星维修；
- 8) 其他工程的零星维修及第三方的检测；
- 9) 室外工程的日常维修。

为保证商场设备及物理环境始终处于良好运行状态，外部管理机构计划结合基础设施资产及相关配套设备的运营年限对预测期间投资性房地产的重大资本性支出金额进行预留并根据基础设施资产的现有运营状况和预计使用年限来预测每年资本性支出的使用情况。外部管理机构拟根据项目运营情况及运营计划阶段性进行项目的品质提升及改造，涉及远传水表、监控及门禁、配电室及公区照明智能化、风机盘管远程控制、油水分离器、入口门的升级改造，以及监控与监控大屏维修、电梯维修、停车场地坪维修、采光顶玻璃镀膜保温改造等多个方面，以此维持商场运营稳定性，提升租户租赁体验并增强粘性。

实际使用过程中则会根据基础设施项目运营情况作出相应调整。

2025 年度计划内的资本性支出可以分为 5 类：

- (1) 精装修工程维修改造；
- (2) 给排水系统维修改造；
- (3) 电梯工程维修改造；
- (4) 智能化系统维修改造；
- (5) 消防系统维修改造。

根据原始权益人提供的 2025 年资本性支出预算及世联评估出具的工程尽调报告，2025 年基础设施项目的资本性支出预测总额为约 441 万元（含税），具体情况如下表：

**表 14-5-2-2：基础设施项目 2025 年度资本性支出预测**

<b>2025 年资本性支出综合计划</b>	
<b>项目名称</b>	<b>金额：万元（含税）</b>
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心远传水表升级改造项	68
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心监控及门禁升级改	35
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心配电室及公区照	26
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心公区风机盘管远	15
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心油水分离器改	33
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心入口门升级改	70
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心监控大屏维修	30
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心监控维修项目	35
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心电梯维修项目	57
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心停车场地坪维	30
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心采光顶玻璃镀膜	42
<b>合计</b>	<b>441</b>

### （三）保险情况

原始权益人作为投保人、项目公司作为被保险人已就目标基础设施项目向中国人民财产保险股份有限公司购买保险，投保范围包括财产一切险、公众责任保险及机器损坏保险。具体信息如下：

1、财产一切险（保险单号：PQYC202437010000000113）：保险期间自 2024 年 06 月 14 日零时起，至 2025 年 06 月 13 日二十四时止；财产一切险的保险金额共计人民币 1,698,410,000.00 元，能够足额覆盖价值时点的物业评估价值。

2、公众责任险（保险单号：PZCG202437010000000180）：保险期间自 2024 年 06 月 14 日零时起，至 2025 年 06 月 13 日二十四时止；保险金额为人民币 20,000,000.00

元，累计责任限额为人民币 20,000,000.00 元，每次事故每人责任限额为人民币 1,000,000.00 元，每次事故责任限额为人民币 5,000,000.00 元，每次事故财产损失责任限额为人民币 2,000,000.00 元。

3、机器损坏险（保险单号：PQSD202437010000000031）：保险期间自 2024 年 06 月 14 日零时起，至 2025 年 06 月 13 日二十四时止；保险金额为人民币 67,216,376.88 元。

## 六、基础设施项目风险情况

详见本招募说明书第八部分“风险揭示”。

## 第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

### 一、报告期基础设施项目财务信息

#### （一）编制基础

基础设施项目备考财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“毕马威华振审字第 2500082 号”的备考审计报告。

备考财务报表系基于以下编制基础：

贵和茂商管管理层认为领秀城贵和购物中心项目的经营活动、融资安排及其他可运用的财务资源能够提供足够的营运资金，以确保贵和茂商管在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营。因此备考财务报表以持续经营为编制基础。

在项目公司成立日前，领秀城贵和购物中心项目并非真实的公司实体，备考财务报表所附的项目公司成立日前财务信息并不反映领秀城贵和购物中心项目如作为真实的公司实体时真实财务状况和经营成果。项目公司成立后，参考同一控制企业合并的处理原则，领秀城贵和购物中心项目的投资性房地产及固定资产以中国绿发集团合并报表中的历史成本反映。

领秀城贵和购物中心项目资产产权清晰、物理特征可明确区分。在领秀城贵和购物中心项目交割到项目公司前，备考财务信息基于亘富公司的历史会计记录，按照下述编制基础进行编制。

1、在领秀城贵和购物中心项目交割到贵和茂商管前编制备考净资产表时：

（1）领秀城贵和购物中心项目的固定资产及投资性房地产，按照其于亘富公司的历史成本反映，其中土地按照其地上建筑面积占比拆分。

（2）领秀城贵和购物中心项目运营所产生的经营性往来款项如预付账款、合同负债、预收账款、其他应收款及其他应付款等，按照其于亘富公司的账面价值反映。

（3）领秀城贵和购物中心项目非独立法律实体，无法单独缴纳企业所得税，亦无法单独计算暂时性差异，因此备考净资产表中未确认应交企业所得税和递延所得税。



（4）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产不区分所有者权益的明细项目，领秀城贵和购物中心项目在备考历史期间的所有者权益内部交易事项亦未单独反映。

2、在领秀城贵和购物中心项目交割到贵和茂商管前编制备考利润表编制时：

（1）与领秀城贵和购物中心项目直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、费用、信用减值损失和资产减值损失直接纳入备考利润表。

（2）领秀城贵和购物中心项目及其他项目共同产生的车位收入，按照领秀城贵和购物中心与其他项目的车位面积占车位经营总面积比例进行分摊。

（3）同时为领秀城贵和购物中心项目及其他项目发生的成本费用，按照领秀城贵和购物中心与其他项目的收入比例进行分摊。

（4）领秀城贵和购物中心项目于备考期间无偿使用亘富公司的光伏发电，相关能源费用按照实际用电量及用电平均单价计算得出。

（5）房产税按照领秀城贵和购物中心项目实际对商户的出租和自用情况，按照房产税的计缴标准从租或从价计算得出。

（6）税前利润的情况下，所得税费用以所得税率 25%按照备考财务报表的经营成果数据计算得出，税前亏损及存在以前年度累计未弥补亏损的情况下不考虑当年所得税费用，未确认相应的应交企业所得税及递延所得税。

## （二）财务报表情况

项目公司备考财务报表<sup>17</sup>情况如下：

**表 15-1-1-1：项目公司备考资产负债表**

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	14,631.08	6,114.20	-	-
应收账款	2.08	18.54	12.87	-

<sup>17</sup> 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)对项目公司的备考财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。备考财务报表中未包含现金流量表。

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
预付账款	35.97	195.11	193.62	225.27
其他应收款	8.29	566.03	10.90	2.77
其他流动资产	-	1.13	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>14,677.43</b>	<b>6,895.01</b>	<b>217.39</b>	<b>228.04</b>
<b>非流动资产：</b>				
投资性房地产	93,226.14	96,255.20	100,293.93	104,332.67
固定资产	4,000.20	5,878.29	9,159.10	12,872.73
长期待摊费用	-	-	59.13	122.01
<b>非流动资产合计</b>	<b>97,226.34</b>	<b>102,133.49</b>	<b>109,512.17</b>	<b>117,327.41</b>
<b>资产总计</b>	<b>111,903.77</b>	<b>109,028.50</b>	<b>109,729.56</b>	<b>117,555.45</b>
<b>流动负债：</b>				
应付账款	458.35	318.34	196.25	186.98
预收账款	2,358.29	867.99	2,663.48	2,176.74
合同负债	613.82	181.67	287.86	664.77
应付职工薪酬	0.07	1.14	-	-
应交税费	689.30	315.82	81.70	157.53
其他应付款	2,837.27	2,402.20	1,610.18	1,853.61
一年内到期的非流动负债	973.38	626.60	-	-
其他流动负债	2.87	10.17	1.79	0.38
<b>流动负债合计</b>	<b>7,933.35</b>	<b>4,723.93</b>	<b>4,841.27</b>	<b>5,040.01</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	116,122.50	116,415.00	-	-
长期应付款	1,601.05	1,748.62	2,890.32	2,396.46
<b>非流动负债合计</b>	<b>117,723.55</b>	<b>118,163.62</b>	<b>2,890.32</b>	<b>2,396.46</b>
<b>负债合计</b>	<b>125,656.90</b>	<b>122,887.55</b>	<b>7,731.59</b>	<b>7,436.47</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>-13,753.13</b>	<b>-13,859.05</b>	<b>101,997.97</b>	<b>110,118.99</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>111,903.77</b>	<b>109,028.50</b>	<b>109,729.56</b>	<b>117,555.45</b>

表 15-1-1-2：项目公司备考利润表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
营业收入	11,981.76	15,061.48	10,810.31	13,667.29

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
<b>减：营业成本</b>	<b>7,220.92</b>	<b>10,493.00</b>	<b>10,955.71</b>	<b>15,273.16</b>
税金及附加	1,461.73	1,683.97	1,123.12	1,409.80
销售费用	325.95	709.03	937.21	977.76
管理费用	208.03	740.09	741.50	849.05
财务费用	2,693.42	762.05	-	-
加：其他收益	0.00	38.51	83.11	142.33
信用减值损失	-	-	-	-29.41
<b>营业利润</b>	<b>71.73</b>	<b>711.85</b>	<b>-2,864.12</b>	<b>-4,729.56</b>
加：营业外收入	34.19	41.44	113.44	26.19
减：营业外支出	-	-	-	0.03
<b>利润总额</b>	<b>105.92</b>	<b>753.29</b>	<b>-2,750.68</b>	<b>-4,703.40</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>净利润</b>	<b>105.92</b>	<b>753.29</b>	<b>-2,750.68</b>	<b>-4,703.40</b>
<b>综合收益总额</b>	<b>105.92</b>	<b>753.29</b>	<b>-2,750.68</b>	<b>-4,703.40</b>

### （三）主要财务指标分析

#### 1、资产负债情况

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司总资产分别为117,555.45万元、109,729.56万元、109,028.50万元和111,903.77万元，主要以投资性房地产、固定资产等非流动资产为主，近三年及一期末项目公司非流动资产占总资产的比例分别为99.81%、99.80%、93.68%和86.88%；总负债分别为7,436.47万元、7,731.59万元、122,887.55万元和125,656.90万元，主要为公司预收账款、其他应付款、长期借款及长期应付款等。2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司资产负债率分别为6.33%、7.05%、112.71%和112.29%，2023年末及2024年9月末资产负债率较高的原因是负债中包含了资产重组过程中自亘富公司转移至项目公司的标的资产相关债务（外部借款）11.7亿元，未来将根据REITs资产组估值通过股东借款、增资等形式进行适当调整，同时项目公司总资产将以发行REITs时点的评估公允价值入账，以达到公募REITs搭建“股+债”结构的需要。

#### （1）资产情况

表 15-1-3-1：项目公司备考财务报表资产情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 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
<b>流动资产：</b>								
货币资金	14,631.08	13.07	6,114.20	5.61	-	-	-	-
应收账款	2.08	0.00	18.54	0.02	12.87	0.01	-	-
预付账款	35.97	0.03	195.11	0.18	193.62	0.18	225.27	0.19
其他应收款	8.29	0.01	566.03	0.52	10.9	0.01	2.77	0.00
其他流动资产	-	-	1.13	0.00	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>14,677.43</b>	<b>13.12</b>	<b>6,895.01</b>	<b>6.32</b>	<b>217.39</b>	<b>0.20</b>	<b>228.04</b>	<b>0.19</b>
<b>非流动资产：</b>								
投资性房地产	93,226.14	83.31	96,255.20	88.28	100,293.93	91.40	104,332.67	88.75
固定资产	4,000.20	3.57	5,878.29	5.39	9,159.10	8.35	12,872.73	10.95
长期待摊费用	-	-	-	-	59.13	0.05	122.01	0.10
<b>非流动资产合计</b>	<b>97,226.34</b>	<b>86.88</b>	<b>102,133.49</b>	<b>93.68</b>	<b>109,512.17</b>	<b>99.80</b>	<b>117,327.41</b>	<b>99.81</b>
<b>资产总计</b>	<b>111,903.77</b>	<b>100.00</b>	<b>109,028.50</b>	<b>100.00</b>	<b>109,729.56</b>	<b>100.00</b>	<b>117,555.45</b>	<b>100.00</b>

## 1) 货币资金

2021 年-2023 年末及 2024 年 9 月末，贵和茂商管货币资金余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、6,114.20 万元和 14,631.08 万元，分别占总资产的 0.00%、0.00%、5.61%和 13.07%。报告期内贵和茂商管货币资金均为银行存款，近一年及一期项目公司银行存款主要来自公司日常生产经营。

## 2) 投资性房地产

表 15-1-3-2：项目公司备考财务报表投资性房地产

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
一、账面原值	134,368.46	134,368.46	134,368.46	134,368.46
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额	38,113.27	34,074.53	30,035.79	25,997.05

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
2、本期增加金额	3,029.05	4,038.74	4,038.74	4,038.74
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、期末余额	41,142.32	38,113.27	34,074.53	30,035.79
三、减值准备	-	-	-	-
四、期末账面价值	<b>93,226.14</b>	<b>96,255.20</b>	<b>100,293.93</b>	<b>104,332.67</b>

2021年-2023年末及2024年9月末，贵和茂商管投资性房地产账面价值分别为104,332.67万元、100,293.93万元、96,255.20万元和93,226.14万元，分别占总资产的88.75%、91.40%、88.28%和83.31%。项目公司投资性房地产采用年限平均法进行后续计量，房屋建筑物与土地使用权均按照直线法进行折旧或摊销，故报告期内账面价值逐年递减。

### 3) 固定资产

2021年-2023年末及2024年9月末，贵和茂商管固定资产账面价值分别为12,872.73万元、9,159.10万元、5,878.29万元和4,000.20万元，分别占总资产的10.95%、8.35%、5.39%和3.57%。项目公司固定资产包含机器设备、电子设备和其他设备，按照年限平均法分类逐年计提折旧，机器设备折旧年限7-12年，电子设备折旧年限5-10年，其他设备折旧年限7年，残值率均为5%，故报告期内账面价值逐年递减。

## (2) 负债情况

表 15-1-3-3：项目公司备考财务报表负债情况

单位：万元、%

项目	2024年9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
<b>流动负债：</b>								
应付账款	458.35	0.36	318.34	0.26	196.25	2.54	186.98	2.51
预收账款	2,358.29	1.88	867.99	0.71	2,663.48	34.45	2,176.74	29.27
合同负债	613.82	0.49	181.67	0.15	287.86	3.72	664.77	8.94
应付职工薪酬	0.07	0.00	1.14	0.00	-	-	-	-
应交税费	689.30	0.55	315.82	0.26	81.7	1.06	157.53	2.12

项目	2024年9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
其他应付款	2,837.27	2.26	2,402.20	1.95	1,610.18	20.83	1,853.61	24.93
一年内到期的非流动负债	973.38	0.77	626.6	0.51	-	-	-	-
其他流动负债	2.87	0.00	10.17	0.01	1.79	0.02	0.38	0.01
<b>流动负债合计</b>	<b>7,933.35</b>	<b>6.31</b>	<b>4,723.93</b>	<b>3.84</b>	<b>4,841.27</b>	<b>62.62</b>	<b>5,040.01</b>	<b>67.77</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	116,122.50	92.41	116,415.00	94.73	-	-	-	-
长期应付款	1,601.05	1.27	1,748.62	1.42	2,890.32	37.38	2,396.46	32.23
<b>非流动负债合计</b>	<b>117,723.55</b>	<b>93.69</b>	<b>118,163.62</b>	<b>96.16</b>	<b>2,890.32</b>	<b>37.38</b>	<b>2,396.46</b>	<b>32.23</b>
<b>负债合计</b>	<b>125,656.90</b>	<b>100.00</b>	<b>122,887.55</b>	<b>100.00</b>	<b>7,731.59</b>	<b>100.00</b>	<b>7,436.47</b>	<b>100.00</b>

### 1) 预收账款

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司预收账款分别为2,176.74万元、2,663.48万元、867.99万元和2,358.29万元，2022年末项目公司预收款项较2021年末增加486.74万元，增幅为22.36%；2023年末项目公司预收款项较2022年末减少1,795.49万元，降幅为67.41%；2024年9月末项目公司预收款项较2023年末增加1,490.30万元，增幅为171.70%，报告期内项目公司预收款项均为对租户的预收租金，2023年金额较小主要系2023年度入池底层资产权属转移后租赁合同等经营收入类合同全部换签所致。

### 2) 其他应付款

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司其他应付款分别为1,853.61万元、1,610.18万元、2,402.20万元和2,837.27万元。2022年末项目公司其他应付款较2021年末减少243.43万元，降幅为13.13%；2023年末项目公司其他应付款较2022年末增加792.02万元，增幅为49.19%，主要系2023年度押金及保证金增加；2024年9月末项目公司其他应付款较2023年末增加435.07万元，增幅为18.11%。

表 15-1-3-4：项目公司备考财务报表其他应付款

单位：万元、%

项目	2024年9月30日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金及保证金	2,325.63	81.97	1,901.50	79.16	926.82	57.56	1,330.96	71.80
能源费	395.98	13.96	412.52	17.17	473.00	29.38	330.84	17.85
广宣及制作费	67.58	2.38	11.86	0.49	137.42	8.53	96.92	5.23
材料费	-	-	0.28	0.01	18.06	1.12	17.65	0.95
党建及残保金	0.57	0.02	-	-	33.36	2.07	34.17	1.84
其他	47.51	1.67	76.04	3.17	21.52	1.34	43.08	2.32
<b>合计</b>	<b>2,837.27</b>	<b>100.00</b>	<b>2,402.20</b>	<b>100.00</b>	<b>1,610.18</b>	<b>100.00</b>	<b>1,853.61</b>	<b>100.00</b>

### 3) 长期借款

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司长期借款分别为0.00万元、0.00万元、116,415.00万元及116,122.50万元，近一年及一期项目公司长期借款增加主要系巨富公司将领秀城贵和购物中心资产连同11.7亿元股东借款一同作价出资注入项目公司，股东借款在转入项目公司后以外部金融机构借款进行了替换。

### 4) 长期应付款

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司长期应付款分别为2,396.46万元、2,890.32万元、1,748.62万元和1,601.05万元，占总负债的比例分别为32.23%、37.38%、1.42%及1.27%，报告期内项目公司长期应付款均为租赁保证金。

## 2、收入及盈利水平

### (1) 营业收入

表 15-1-3-5：项目公司备考财务报表营业收入情况

单位：万元、%

项目	2024年1-9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
<b>主营业务：</b>								
店铺租赁收入	7,930.47	66.19	10,125.55	67.23	6,629.99	61.33	9,127.57	66.78
物业管理费	2,194.78	18.32	2,828.39	18.78	2,847.25	26.34	3,021.38	22.11

项目	2024年1-9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
场租仓储费	769.28	6.42	921.93	6.12	615.01	5.69	815.07	5.96
车场收入	551.84	4.61	643.95	4.28	393.33	3.64	468.87	3.43
推广费收入	243.06	2.03	302.75	2.01	180.27	1.67	56.92	0.42
广告位	291.02	2.43	188.82	1.25	75.38	0.70	84.15	0.62
其他收入	1.31	0.01	50.09	0.33	69.07	0.64	93.34	0.68
<b>合计</b>	<b>11,981.76</b>	<b>100.00</b>	<b>15,061.48</b>	<b>100.00</b>	<b>10,810.31</b>	<b>100.00</b>	<b>13,667.29</b>	<b>100.00</b>

项目公司近三年及一期营业总收入分别为13,667.29万元、10,810.31万元、15,061.48万元和11,981.76万元；近三年及一期收入主要为店铺租赁收入，分别为9,127.57万元、6,629.99万元、10,125.55万元和7,930.47万元，占营业收入的比例分别为66.78%、61.33%、67.23%和66.19%。2022年项目公司营业收入较同期变动浮动较大主要原因为公共卫生事件影响，项目公司根据安排在2022年对租户适当减免租金、物业管理费导致，当年减免金额合计达2,852.90万元。还原政策减免收入影响后，项目整体营业收入处于平稳增长态势。项目公司2023年度共计实现营业收入15,061.48万元，较2022年同期实现显著增长，主要原因系2023年度项目出租水平和租金单价均有所提升。

## （2）营业成本

近三年及一期项目公司营业成本情况如下表所示：

表 15-1-3-6：项目公司备考财务报表营业成本情况

单位：万元、%

项目	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
折旧和摊销费用	4,912.88	41.00	7,319.55	48.60	7,782.48	71.99	12,069.74	88.31
人工及劳务成本	873.37	7.29	1,008.08	6.69	883.18	8.17	935.96	6.85
物业管理费	712.48	5.95	912.05	6.06	927.32	8.58	948.72	6.94
能源费	288.66	2.41	359.28	2.39	505.93	4.68	490.52	3.59
修理费	248.63	2.08	638.14	4.24	588.38	5.44	594.84	4.35



项目	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
取暖费	183.97	1.54	253.59	1.68	265.48	2.46	231.38	1.69
其他	0.93	0.01	2.30	0.02	2.94	0.03	2.01	0.01
合计	<b>7,220.92</b>	<b>60.27</b>	<b>10,493.00</b>	<b>69.67</b>	<b>10,955.71</b>	<b>101.35</b>	<b>15,273.16</b>	<b>111.75</b>

近三年及一期，项目公司营业成本分别为 15,273.16 万元、10,955.71 万元、10,493.00 万元和 7,220.92 万元。项目公司营业成本主要包括折旧摊销及经营成本，其中折旧摊销成本分别为 12,069.74 万元、7,782.48 万元、7,319.55 万元和 4,912.88 万元，近三年及一期在营业成本中平均占比达 71.96%；报告期内，项目公司经营成本保持稳定，分别为 3,203.42 万元、3,173.23 万元、3,173.44 万元和 2,308.04 万元，经营成本主要包括人工及劳务成本、物业管理、能源费等各类运营成本。按照会计准则计提的折旧摊销变动是造成营业成本变动的主要原因，进而影响历史期间会计净利润表现。

### （3）税金及附加

表 15-1-3-7：项目公司备考财务报表税金及附加情况

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
房产税	1,233.77	1,416.69	988.89	1,256.09
城镇土地使用税	55.55	74.07	74.10	74.10
城市维护建设税	72.90	49.54	34.63	45.83
教育费附加	52.07	35.38	24.74	32.74
印花税	47.43	108.29	0.77	1.05
合计	<b>1,461.73</b>	<b>1,683.97</b>	<b>1,123.12</b>	<b>1,409.80</b>

报告期内项目公司税金及附加分别为 1,409.80 万元、1,123.12 万元、1,683.97 万元和 1,461.73 万元，税金及附加主要为房产税，房产税金额主要受租金收入的影响而波动。

### （4）管理费用、销售费用及财务费用

项目公司近三年及一期管理费用分别为 849.05 万元、741.50 万元、740.09 万元和 208.03 万元，主要为职工薪酬及信息系统运维费；销售费用分别为 977.76 万元、937.21 万元、709.03 万元和 325.95 万元，主要为广告宣传费及招商佣金费；财务费用分别为 0.00 万元、0.00 万元、762.05 万元和 2,693.42 万元，主要为因发行 REITs 搭建债务形成的 11.7 亿元长期借款<sup>18</sup>的利息支出，未来将根据 REITs 资产组估值通过股东借款、增资等形式进行适当调整。

### （5）其他收益

项目公司近三年及一期其他收益分别为 142.33 万元、83.11 万元、38.51 万元和 0.00 万元，主要为政府补贴及进项税加计抵减。报告期内，政府补贴收入均计入其他收益中，营业收入中不含政府补贴资金，明细如下：

表 15-1-3-8：项目近三年及一期政府补贴收入情况

补贴类别	政府补贴金额（万元）				收益来源	补贴方式	政策依据
	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年			
稳岗补贴	-	3.83	5.31	14.27	济南市人力资源和社会保障局	失业保险返还	《山东省人力资源和社会保障厅、山东省财政厅关于继续实施失业保险稳岗扩围政策的通知》【鲁人社字（2021）98 号】、《山东省人力资源和社会保障厅关于做好近期失业保险稳就业政策落实有关工作的通知》【鲁人社函（2023）70 号】
扩消费促发展专项资金	-	-	30.00	70.00	济南市市中区商务局	现金补贴	《关于做好 2020 年度济南市扩消费、促发展专项资金项目申报工作的通知》【济商务字（2020）84 号】、《关于做好 2021 年度济南市扩消费、促发展专项资金项目申报工作的通知》【济商务字（2021）57 号】
补贴合计	-	3.83	35.31	84.27	-	-	-

近三年及一期，项目公司收到的政府补贴分别为 84.27 万元、35.31 万元、3.83 万元

<sup>18</sup> 项目公司于 2023 年 10 月底完成重组，亘富公司将领秀城贵和购物中心资产，连同 11.7 亿元股东借款（用于偿还底层资产原有 CMBS 产品提前到期的短期借款），一同作价出资注入项目公司，以在项目公司层面完成股债比搭建，股东借款在转入项目公司后于 2023 年 12 月以外部金融机构借款进行替换。

和 0 元，主要为稳岗补贴、扩消费促发展专项资金。近三年及一期，项目公司的政府补贴收入占营业收入的比重分别为 0.62%、0.33%、0.03%和 0.00%，在当期收入所占比例均未达 1%，对项目公司净利润及现金流的影响较为有限；同时，根据评估预测与假设内容，项目公司的未来收入预测值中不含政府补贴收入，故政府补贴的确定性和可持续性不会对未来项目收入及可分配现金流的稳定性产生影响。

## （6）盈利情况分析

表 15-1-3-9：项目公司备考财务报表盈利情况分析

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	11,981.76	15,061.48	10,810.31	13,667.29
营业成本	7,220.92	10,493.00	10,955.71	15,273.16
营业利润	71.73	711.85	-2,864.12	-4,729.56
利润总额	105.92	753.29	-2,750.68	-4,703.40
净利润	105.92	753.29	-2,750.68	-4,703.40
毛利率	39.73%	30.33%	-1.35%	-11.75%

近三年及一期，项目公司分别取得净利润-4,703.40 万元、-2,750.68 万元、753.29 万元和 105.92 万元，2021-2022 年度项目公司净利润整体为负但呈现上升趋势，一是由于项目公司报告期内折旧摊销影响，项目建造成本较高，折旧摊销较大，自 2014 年末投入运营以来，根据最终控制方中国绿发集团制定的固定资产折旧年限规定，采用一致的折旧计提政策，期间未发生变更。2019-2021 年每年折旧摊销稳定在 1.2 亿以上，是造成历史期间会计净利润为负的主要原因，随着项目经营年限增加，根据公司折旧计提政策，项目折旧金额也将逐年递减；二是由于报告期内受公共卫生事件影响，2022 年项目公司根据安排对租户适当减免租金导致当年营业收入略有下滑，对项目公司当年净利润造成一定冲击。2023 年，项目公司净利润由负转正，受益于 2023 年以来，公共卫生事件不利影响因素逐渐减弱，经济回暖、消费需求提升，项目公司出租率及租金收入均提升至历史较好水平，同时部分固定资产折旧年限陆续到期，折旧摊销规模亦有所减少。2024 年 1-9 月，项目公司实现会计净利润 105.92 万元，会计净利润水平相对较低，主要系项目公司因发行 REITs 的重组过程中自亘富公司转移至项目公司的标的资产相关债务（外部借款）11.7 亿元所产生的财务费用较高。

## 二、基础设施项目历史经营业绩分析

基础设施项目历史经营业绩分析参见第十四部分“基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况及运营数据”之“（三）基础设施项目运营情况”。

## 三、基金设立前基础设施项目存续对外借款情况

截至 2024 年 9 月 30 日，项目公司对外借款金额合计 117,095.88 万元，包括长期借款 116,122.50 万元和一年内到期的长期借款 973.38 万元。

根据招商银行济南分行与项目公司签署的《借款合同》，招商银行济南分行向项目公司发放不超过人民币 117,000.00 万元的贷款用于归还借款，贷款利率为浮动利率，以 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）为基准利率减 100 个基点（BPs）。根据业务编号为 25S036R8000001333053、25S036R8000001333133、25S036R8000005146170 的出账回单，项目公司已向都城伟业集团有限公司支付 117,000.00 万元用于归还《山东鲁能亘富开发有限公司与都城伟业集团有限公司与山东贵和茂商业管理有限公司之债务转移协议》项下的相应借款。

根据前述《借款合同》的约定，双方一致同意并确认，项目公司为实施公募 REITs 发行之目的和需要，有权随时向招商银行济南分行提前偿还《借款合同》项下的部分或全部贷款。项目公司行使相应提前还款权利时，无需事先取得招商银行济南分行之同意，项目公司无需就提前还款支付违约金。

报告期后，根据鲁能商管与项目公司签署的《关联方借款合同》，鲁能商管向项目公司发放关联方借款用于偿还《借款合同》项下的部分招商银行借款。截至本招募说明书签署之日，该《关联方借款合同》项下的未偿本金余额为人民币 17,500.00 万元。根据项目公司提供的出账回单，截至本招募说明书签署之日，项目公司已向招商银行济南分行归还借款本金 23,102.00 万元，《借款合同》项下的未偿本金余额为 93,898.00 万元。

就上述借款合同项下债务，基础设施基金成立后将以募集资金偿还；该等安排符合

《股东借款协议》和《增资协议》中的相关约定。

除上述借款外，基础设施项目不存在其他向金融机构或关联方举借有息负债的情况。

## 第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望

### 一、基础设施项目的未来运营展望及主要运营策略

#### （一）未来运营展望

济南市作为山东省省会，特大城市，是国务院批复确定的黄河流域重要的中心城市，国家历史文化名城，全国性综合交通枢纽城市，北方先进制造业基地、北方商贸物流中心、区域性科技创新高地，具备长期高质量发展潜力。

本基金拟通过专项计划持有的基础设施项目为领秀城贵和购物中心，坐落于二环南路与英雄山路“黄金十字”交叉口，占位“市中新南城”枢纽要地，辐射领秀城周边社区庞大消费客群，自2014年12月开始运营，定位为集“购物体验、体育休闲、生活服务”于一体的全能型生活广场，同时也是济南首个全景式家庭购物中心，填补了济南南城商业空白，是济南市南部地区头部商业综合体项目之一。

基金运作期内，基金管理人以基金份额持有人利益优先的原则，主动管理基础设施项目，维护资产资金安全，与外部管理机构各司其职各显所长，努力为基金份额持有人提供稳定的分红，争取长期的分红增长和基础设施资产的增值。外部管理机构利用其丰富的行业经验和扎实的客户基础，力争在保持基础设施项目较高的出租率的同时，争取租金的增长，提高基础设施项目经营效率。

#### （二）主要运营策略

1、为积极提升基础设施项目的运营效率，拟采取的运营策略如下：

（1）不断提高基础设施项目品质与服务，打造良好运营环境，及时做好续租扩租等客户服务，提前规划招商调整方案，针对到期租户主动开展客户维护及续租的沟通工作，及时了解租户经营动态。管理租户集中度风险，确保租户结构的多元化与稳定性，维持项目较高出租率水平，并力争实现租金水平稳步提高。

（2）外部管理机构充分发挥其在济南当地商业领域深耕多年的优势，结合大数据分析、市场调研等具体手段，深入剖析区域经济发展趋势、消费者行为变化、竞争对手优劣势。精准定位目标客群，挖掘未被满足的市场需求，推动商户之间的跨界合作，实

现资源共享、优势互补，构建互利共赢的商业生态系统，持续巩固本项目在本地的独特竞争优势。

（3）借助中国绿发集团商业运营管理平台成熟的招商体系，发挥集约化优势，深挖市场新锐品牌，做好战略合作品牌资源的关系维护，在聚合品牌资源的同时提高租户长期的稳定性及忠诚度，充分发挥品牌租户“客流压舱石”的作用，促进长期合作共赢，对购物中心的健康稳定经营提供强有力的保障。

（4）基金管理人与外部管理机构通过定期举办例会方式，及时了解租户经营现状，跟进制订年度招商调整方案，紧跟市场变化趋势，精准研判品牌发展势能，积极引入市场业绩表现突出且影响力较大的新品牌，强化精品资源组合，为项目贡献源源不断的生命力，助力项目持续运营提升。

（5）外部管理机构积极开展与租户的共创式营销推广，通过协助租户进行开业筹备、举办线下营销活动、联合促销等形式，联动空间规划、装饰风格、氛围营造等商业元素，协同推动客流量及商户营业额提升；通过精细化运营，举办特色推广活动，提升基础设施项目人气与品牌影响，激发消费者情感共鸣，扩大项目品牌声量。

（6）借助外部管理机构的数字化运营管理平台，以科技赋能消费者服务、商户服务、运营管理全流程，整合客流分析、销售数据、设备管理等信息，运用人工智能、物联网等技术，实现全链条业务流程的智能化管理，提升项目数治化及数智化水平。

（7）借势外部管理机构在绿色低碳领域内的既有经验优势，深入推行项目绿色发展环保运营理念，采用节能设备、优化能源管理、加强垃圾分类处理，开展绿色营销活动，引导消费者践行绿色消费，实现经济效益与环境效益的平衡发展。

2、为应对市场风险，保障项目后续的稳定运营，拟采取的运营策略如下：

（1）延续基础设施项目原有的项目运营策略与运营团队

在本基金存续期间内，基金管理人拟委托鲁能商管作为外部管理机构，继续按照基础设施项目在执行的品质和标准共同为目标基础设施项目提供运营管理服务，维持基础设施项目的既有战略定位、品牌效应，延续基础设施项目原有的运营机制。外部管理机构原有的核心管理团队也将继续为基础设施项目提供服务，减少运营管理变动成本。

外部管理机构在消费基础设施行业深耕多年，对目标基础设施项目所在地区了解深

入，且为基础设施项目配备了经验丰富的招商及运营团队，为项目长期的优异经营表现奠定坚实基础。外部管理机构的运营管理及资质和经验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”之“三、外部管理机构的运营管理资质情况”。

### （2）通过运营管理服务协议实现对外部管理机构的约束与激励

基金管理人与外部管理机构通过运营管理服务协议明确各方权责利安排及运营管理职责衔接，由外部管理机构负责基础设施项目运营方案的发起及日常运营事项的执行，其中对基础设施项目具有重大影响的事项，由基金管理人在基础设施基金层面进行决策，如项目公司的年度预算、经营规划以及重大维修改造方案审批等。基金管理人与外部管理机构的运营管理职责安排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”之“四、运营管理安排”之“（一）运营管理职责安排”。

运营管理服务协议主要通过运营管理费用机制对外部管理机构形成激励。运营管理费用的核算将与基础设施项目的经营业绩挂钩，以确保外部管理机构与基础设施基金利益一致，从而达到考核运营成果、奖优惩劣的目的，促进外部管理机构降本增效，实现精细化运营。外部管理机构的激励与考核安排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”之“四、运营管理安排”之“（二）外部管理机构的激励与考核安排”。

前述运营管理机制安排和运营管理费用的设置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，有利于保障基础设施项目平稳运营。

### （3）制定项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人制定了项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度及其他配套管理制度，包括预算管理、印章管理、资金和账户管理、业务沟通及信息披露等，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”之“四、运营管理安排”之“（三）运营管理风险管控安排”。除此之外，基金管理人将制定安全生产管理方案，通过建立、健全安全生产责任制、落实安全风险分级管控和隐患排查治理、组织实施安全生产教育培训和检查等，进一步保障基础设施平稳运营。

### （4）相关主体承诺采取有效措施缓释利益冲突风险

基础设施基金发行前，原始权益人/外部管理机构等相关主体已出具《关于避免同业



竞争的承诺函》，承诺采取有效措施防范利益冲突风险，详见本招募说明书第十九部分“利益冲突与关联交易”之“一、利益冲突”之“（二）本基金利益冲突的防范”。

## 二、基金可供分配金额测算情况

根据《基础设施基金指引》及《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，基金管理人编制了 2025 年度及 2026 年度（以下简称“预测期”）的《可供分配金额测算报告》。《可供分配金额测算报告》包括预测合并利润表及预测可供分配金额计算表、预测合并现金流量表及相关附注。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对《可供分配金额测算报告》进行了审核并出具了可供分配金额测算报告审核报告。投资者应当阅读《可供分配金额测算报告》及审核报告全文。

《可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对评估《可供分配金额测算报告》至关重要的所有重要信息。虽然《可供分配金额测算报告》是根据审慎原则编制的，但《可供分配金额测算报告》所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2025 年度、2026 年度预测可供分配金额分别为 7,606.99 万元和 7,690.97 万元，假设基金发行规模 15.654 亿元<sup>19</sup>，并按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配，2025 年度、2026 年度预测现金流分派率分别为 4.86%、4.91%。特别地，《可供分配金额测算报告》以本基金所投资的基础设施项目历史备考财务报表信息所反映的经营业绩及项目公司 2024 年 12 月 31 日未经审计的财务报表为基础，并假设本基金取得项目公司控股权的日期为 2025 年 1 月 1 日。需特别说明的是，因本基金实际设立日期以及取得项目公司控股权的日期（以下简称“交割日”）并非 2025 年 1 月 1 日，故本基金 2025 年度的预测现金流分派率需要根据本基金在 2025 年度对项目公司享有控股权的实际天数进行折算。

经测算对比，《可供分配金额测算报告》中项目公司 2025 年度和 2026 年度净运营

---

<sup>19</sup> 分派率的计算基于假设基金拟发售总额 15.654 亿元，并按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配计算。实际发售规模将根据本基金询价发售募集规模确定。基金发行规模假设的计算详见本部分下文“可供分配金额测算具体假设”中对于预测现金分派率的假设。

收入<sup>20</sup>分别为 89,917,786 元和 91,598,442 元；初始评估报告中项目公司 2025 年度和 2026 年度净运营收入分别为 90,090,614 元和 91,781,228 元。《可供分配金额测算报告》与评估报告关于项目公司 2025 年度和 2026 年度的净运营收入测算结果差异分别为 0.19% 和 0.20%，未超过 5%。

### （一）预测合并利润表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金预测期内预测合并利润表如下：

**表 16-3-1-1：预测期基金预测合并利润表**

单位：元

	2025 年度预测	2026 年度预测
一、营业总收入	162,839,182.85	166,011,848.38
其中：营业收入	162,774,432.64	165,940,502.84
利息收入	64,750.21	71,345.54
二、营业总成本	156,310,490.50	157,184,588.56
减：营业成本	89,114,235.46	88,761,979.88
税金及附加	20,000,011.48	20,449,731.40
管理费用	2,737,077.30	2,756,418.01
销售费用	6,812,521.68	6,948,772.11
财务费用	2,516,866.60	2,516,866.60
管理人报酬	34,982,098.73	35,603,141.31
托管费	147,679.25	147,679.25
三、经营利润及利润总额	6,528,692.35	8,827,259.82
减：所得税费用	-	-
四、净利润及综合收益总额	6,528,692.35	8,827,259.82

### （二）预测合并现金流量表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金预测期内预测合并现金流量表如下：

<sup>20</sup> 项目公司净运营收入=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用+其他收益+营业外收入-营业外支出+利息支出+折旧及摊销-资本性支出

表 16-3-2-1：预测期基金预测合并现金流量表

单位：元

	2025 年度预测	2026 年度预测
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	189,214,947.24	180,753,115.11
收到与其他经营活动有关的现金	7,877,537.87	916,234.61
经营活动现金流入小计	197,092,485.11	181,669,349.72
购买商品、接受劳务支付的现金	-56,695,608.03	-51,843,261.94
支付的各项税费	-39,090,451.20	-32,932,701.30
支付其他与经营活动有关的现金	-18,485,980.18	-13,362,412.15
经营活动现金流出小计	-114,272,039.41	-98,138,375.39
经营活动产生的现金流量净额	82,820,445.70	83,530,974.33
二、投资活动产生的现金流量：		
取得利息收入收到的现金	64,750.22	71,345.55
投资活动现金流入小计	64,750.22	71,345.55
购建投资性房地产所支付的现金	-4,410,014.88	-4,925,045.08
取得基础设施项目所支付的现金	-1,473,785,810.08	-
投资活动现金流出小计	-1,478,195,824.96	-4,925,045.08
投资活动使用的现金流量净额	-1,478,131,074.74	-4,853,699.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,565,400,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,565,400,000.00	-
向本基金投资者分配支付的现金	-	-76,069,864.47
筹资活动现金流出小计	-	-76,069,864.47
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	1,565,400,000.00	-76,069,864.47
四、现金及现金等价物净增加额	170,089,370.96	2,607,410.33
加：年初现金及现金等价物余额	-	170,089,370.96
五、年末现金及现金等价物余额	170,089,370.96	172,696,781.29

### （三）预测可供分配金额计算表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金预测期内可供分配金额计算表如下：

表 16-3-3-1：预测期基金可供分配金额计算表

单位：元

	2025 年度预测	2026 年度预测
一、净利润	6,528,692.35	8,827,259.82
二、税息折旧及摊销前利润调整项		
折旧与摊销费用	73,451,584.76	73,007,499.94
支付专项计划利息收入增值税	2,516,866.60	2,516,866.60
三、税息折旧及摊销前利润	82,497,143.71	84,351,626.36
四、可供分配金额调整项		
基础设施基金发行份额募集的资金	1,565,400,000.00	-
购买基础设施项目的支出	-1,473,785,810.08	-
支付专项计划利息收入增值税	-2,516,866.60	-2,516,866.60
应收和应付项目的变动	2,904,918.80	1,767,560.12
预留经营活动所需现金	-3,370,918.88	-3,370,918.88
预留项目公司押金、保证金等	-90,648,587.60	-92,416,147.73
预留资本性支出	-4,410,014.88	-4,925,045.08
年初现金余额	-	170,089,370.96
当年向投资者分配	-	-76,069,864.47
五、可供分配金额	76,069,864.47	76,909,714.68
六、预测分配金额	76,069,864.47	76,909,714.68
七、预测现金分派率	4.86%	4.91%

### 三、基金未来两年可供分配金额测算的核心假设

#### （一）可供分配金额测算基本假设

以下是在预测期内编制《可供分配金额测算报告》时采用的一般性假设，一般性假设依据目前的宏观经济和市场情况得出，在未来未必会如预期发生，并且变动可能重大，因此预测可供分配金额的实际结果与《可供分配金额测算报告》中的预测可能存在差异。

1、本基金、专项计划及项目公司在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

2、本基金、专项计划及项目公司在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，

对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

3、本基金、专项计划及项目公司在目前经营的任何国家或地区，税基或税率（无论是直接还是间接）都不会有实质性的变化。

4、本基金、专项计划及项目公司目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

5、本基金、专项计划及项目公司业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

6、本基金、专项计划及项目公司有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展。

7、无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

8、本基金、专项计划及项目公司业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

9、不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

10、本基金、专项计划及项目公司经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

11、不会受到基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

12、目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对本可供分配金额测算报告产生重大影响。

13、在预测期内，投资性房地产无处置计划。

14、主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

15、在预测期内，假定本基金不会发生扩募。

## （二）可供分配金额测算特定假设、附注和具体假设

### 1、本基金首次发售募集的资金

根据深圳市世联土地房地产评估有限公司于评估基准日 2024 年 9 月 30 日对基础设施项目的评估结果，本基金首次公开发售拟募集的资金规模为人民币 15.654 亿元，扣除基金层面预留费用（如有）后，100%基金资产投资于专项计划的全部份额，专项计划取得原由鲁能商管持有的项目公司的 100%股权。《可供分配金额测算报告》中，将上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。

### 2、购买基础设施项目

根据《基础设施基金指引》的要求、本基金向战略投资者定向配售的安排，鲁能商管或其同一控制下的关联方将认购本基金发行的一定份额，假设鲁能商管及其同一控制下的关联方合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制。根据本基金拟与鲁能商管签订的《基础设施项目运营管理服务协议》，本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行运营管理基础设施项目的职责，包括对外部管理机构的履职情况的监督和考核，从而鲁能商管提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制，本基金通过专项计划购买项目公司构成非同一控制下的并购交易。本基金选择采用集中度测试对所购买的项目公司是否构成业务进行判断。由于项目公司的总资产公允价值几乎相当于项目公司投资性房地产的公允价值，可以通过集中度测试，故本基金购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。《可供分配金额测算报告》以此作为假设编制。

### 3、营业收入

预测的营业收入主要包括预测的租金收入（含固定租金、扣点租金和两者取高租金收入）、物业费 and 推广费收入、场租及多经收入、停车场收入、广告位收入及其他收入。预测期内，各项收入预测明细如下：

表 16-3-2-1：项目公司预测期内各项收入预测情况

	2025 年度预测（元）	2026 年度预测（元）
店铺租金收入	111,313,119.00	114,777,523.00

	2025 年度预测（元）	2026 年度预测（元）
物业费和推广费收入	32,046,132.00	32,445,283.00
场租及多经收入	8,230,880.00	8,407,447.48
停车场收入	6,790,000.00	6,790,000.00
广告位收入	3,975,081.00	3,088,282.60
其他收入 <sup>21</sup>	419,220.64	431,966.76
合计	162,774,432.64	165,940,502.84

### （1）店铺租金收入

1) 现有租约产生的固定租金收入为现有租约每平方米不含税固定租金乘以现有租约商铺的可租赁面积计算得到；对于现有租约到期后预计将更新的商铺租赁（“新签租约”）产生的固定租金收入按照预测的每平方米每月不含税固定租金乘以新签租约商铺的可租赁面积计算得到。即：

现有租约月固定租金收入=每平方米每月不含税固定租金×现有租约商铺的可租赁面积

新签租约月固定租金收入=预测的每平方米每月不含税固定租金× 新签租约商铺的可租赁面积×预测出租率

扣点租金收入与商场营业额及各租户扣点比例呈现较高相关性，审慎设定扣点租金在租期内按照 2023 年的收入情况进行预测，不考虑增长。由于基础设施项目的主要店铺租金收入为固定租金收入，因此设定该部分扣点商户在现有租约的租赁期外为固定租金模式，租赁期外在原履行租约租金的基础上按照租金年增长率假设上浮。

历史上两者取高计租方式的租户按照固定租金标准计算的全年租金收入与全年实际租金收入接近，审慎设定该部分租户在租约内按照固定租金约定租金水平进行预测，租赁期外在原履行租约租金的基础上按照租金年增长率假设上浮。

上述预测结果依赖于一系列的假设，而这些假设是基金管理人根据原始权益人提供的基础设施项目历史运营情况、外部管理机构对预测期内项目公司的经营计划、评估机

<sup>21</sup> 根据评估报告，其他收入主要包括仓储租赁收入、其他业务等。

构提供的类似商场的发展经验及该区域商场的市场状况作出的，包括：

(a) 预测期开始日项目公司建筑面积为 162,125.31 平方米的商场用途物业及 38,815.67 平方米的车位物业，店铺可租赁建筑面积为 84,686.85 平方米。

(b) 假设现有租约到期时全部换租，项目公司新签租约的市场租金按照每年更新。

(c) 评估机构根据项目公司商铺的租赁面积大小和租金水平，将商铺分类为主力店、次主力店与专门店。

基于项目公司历史期间的租金增长率、评估机构对项目公司所在区域的商业市场状况调研及市场对标项目的发展经验，对于新签租约部分，预测期间次主力店固定租金年增长率为 4%，专门店 2025 年和 2026 年固定租金年增长率分别为 4%和 3.5%，主力店固定租金年增长率为 3%。

(d) 基于项目公司历史期间的实际出租面积占可租赁面积的比例（“历史出租率”）及评估机构对项目公司所在区域的商业地产市场的调研，基础设施项目的出租率在预测期间预测出租率为 94%。

历史加权平均出租率：

	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
加权平均出租率	97.21%	93.04%	95.17%	96.02%

## （2）物业费和推广费收入

基础设施项目物业管理费现行标准为 55 元/平方米/月（含税），推广费现行标准为 10 元/平方米/月（含税），预测期间新签或换租租约物业管理费、推广费按照上述标准执行；现有租户在租赁期内按照租约约定的费用标准预测，租约到期续签时，按照现有租约租赁期内标准进行延续。

## （3）场租及多经收入

根据经营预测及预算、《场租租赁合同》以及历史期间实际实现的场租及多经收入情况，预测 2025 年基础设施项目场租及多经收入为人民币 823 万元，2026 年基础设施项目场租及多经收入为人民币 841 万元。



#### （4）停车场收入

根据目前基础设施项目当前车流量及停车场使用率，预测 2025 年基础设施项目停车场收入为人民币 679 万元，预测 2026 年基础设施项目停车场收入为人民币 679 万元。

#### （5）广告位收入和其他收入

根据经营预测及预算、《广告位租赁合同》以及历史期间实际实现的广告位收入和其他收入情况，预测 2025 年基础设施项目广告位及其他收入分别为人民币 398 万元和人民币 42 万元，2026 年基础设施项目广告位及其他收入分别为人民币 309 万元和人民币 43 万元。

（6）收缴率<sup>22</sup>：基础设施项目历史收缴率情况良好，2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年前三季度租金收缴率均为 100%，因此假设预测期内收缴率为 100%。

### 4、利息收入

利息收入主要为租赁保证金存放银行的存款产生的利息。本基金依据对预测期间收取租户的租赁保证金平均余额的预测及活期存款利率 0.15%对利息收入进行预测。

### 5、营业成本

营业成本主要包括基础设施项目运营的各项成本，包括折旧和摊销、维护维修费、能源费及物业管理费等。各类费用均分别根据相应的合同约定、项目公司历史情况、本基金未来费用预算及在预计使用寿命内按年限平均法测算得出。预测期内，各项成本预测明细如下：

表 16-3-2-2：项目公司预测期内各项成本预测情况

	2025 年度预测（元）	2026 年度预测（元）
折旧及摊销	73,451,584.76	73,007,499.94
维护维修费	5,448,758.51	5,351,947.29
能源费	7,578,465.60	7,714,397.53
物业管理费	2,635,426.59	2,688,135.12
合计	89,114,235.46	88,761,979.88

<sup>22</sup> 收缴率 = 当年(期) 实际收到的租金 / 租赁合同对应的当年(期) 总应收租金

（1）折旧及摊销是基于本基金收购基础设施项目对应的投资性房地产公允价值作为初始入账成本，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，以此考虑预测期间投资性房地产的折旧和摊销。

（2）根据基础设施项目历史情况、经营预测及预算，并结合本项目工程尽调机构的预测，预测 2025 年基础设施项目维护维修费为人民币 545 万元，2026 年基础设施项目维护维修费为人民币 535 万元。

（3）能源费包括基础设施项目公共区域所发生的电费、水费及供暖费。根据基础设施项目历史情况、经营预测及预算，预测 2025 年基础设施项目能源费为人民币 758 万元，2026 年基础设施项目能源费为人民币 771 万元。

（4）物业管理费包括基础设施项目发生的石材养护、园林养护及清洗等支出。根据基础设施项目历史情况、经营预测及预算，预测 2025 年基础设施项目物业管理费为人民币 264 万元，2026 年基础设施项目物业管理费为人民币 269 万元。

## 6、税金及附加

预测期间，税金及附加根据项目公司所适用的税收政策进行预测，明细如下：

表 16-3-2-3：项目公司预测期内税金及附加明细情况

	2025 年度预测（元）	2026 年度预测（元）
房产税	17,432,031.95	17,849,289.96
城镇土地使用税	740,726.53	740,726.53
城市维护建设税	993,600.24	1,010,922.32
教育费附加	709,714.46	722,087.37
印花税	123,938.30	126,705.22
合计	20,000,011.48	20,449,731.40

## 7、管理费用

管理费用包括基础设施项目发生的信息系统运维费、保险费及聘请审计、评估等中介提供专业服务的服务费等。预测 2025 年基础设施项目管理费用为人民币 274 万元，2026 年基础设施项目管理费用为人民币 276 万元。

## 8、销售费用

销售费用包括基础设施项目发生的广告宣传费等。预测 2025 年基础设施项目销售费用为人民币 681 万元，2026 年基础设施项目销售费用为人民币 695 万元。

## 9、管理人报酬和托管费

管理人报酬为需支付给外部管理机构的运营管理费及基金管理人和专项计划管理人的固定管理费，托管费为需支付给基金托管人的托管费，基金的管理费用和托管费具体计算公式详见本招募说明书第二十三部分“基金的费用与税收”之“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”，其中：

（1）预测期内假设实际经营净现金流等于经营净现金流目标值，故假定预测期间浮动管理费为零。

（2）假设基金层面的基金管理费、托管费当期/年计提当期/年支付。

10、可供分配测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能收到的政府补助、可能发生的应收款项坏账准备的计提和转回、可能发生的营业外收支项目，因此，预测期间其他收益、资产减值损失、营业外收入和营业外支出金额为 0。

11、本基金本次发行募集的资金，假设 100%投资于专项计划，用于专项计划向原始权益人支付购买基础设施项目。此外由于项目公司于预测期期初存在应付账款、预收账款、其他应付款、合同负债、其他流动负债和应交税费等经营性负债，因此假设对前述账面现金进行部分预留以覆盖预测期期初经营性负债，具体假设详见附注 13。

购买基础设施项目支付的对价：人民币 15.654 亿元

减：购买日基础设施项目持有的现金及现金等价物：人民币 0.916 亿元

购买基础设施项目的净支出：人民币 14.738 亿元

12、根据基础设施基金操作指引的要求，应收和应付项目的变动为预测可供分配金额涉及的调整项。本基金相关调整项包括应收及应付款项的变动。项目公司的应收和应付项目主要为应收账款、预付账款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款、应交税费及长期应付款。

假设预测期期初项目公司应收账款将在 2025 年收回，预测期间租户按照租约约定

支付租金及其他款项。

预付账款为项目公司预付的经营性支出。预测期间，假设预测期期初的预付账款将在 2025 年度完成采购，2025 年 12 月 31 日及 2026 年 12 月 31 日预付账款余额为零。

应付账款为项目公司应付经营性支出和应付资本性支出等。应付账款以各项费用协议约定的付款周期为基础进行预测。

预收款项为项目公司预收的商铺租金，合同负债为项目公司预收的物业管理费等。根据租赁合同约定，项目公司一般预收三个月租金，预测期间预收账款的余额根据历史平均周转天数 106 天进行预测，预测期合同负债的余额根据历史平均周转天数 49 天进行预测。

其他应付款为项目公司层面的租赁保证金，长期应付款为预计在一年之后支付的租赁保证金。预测期的租赁保证金余额在预测期期初余额的基础上按照预测期内租金收入进行预测。

应交税费为项目公司层面的应交增值税及其他税金等。假设预测期内的各项税费当月发生当月支付，预测期期初的应交税费的余额在 2025 年度支付。

13、预留经营活动所需现金包括项目公司预留的运营相关成本费用和不可预见费用。为保障基础设施项目的物业服务水平，假设 2025 年末和 2026 年末各预留一定的运营相关成本费用。预留经营活动所需现金于 2025 年度和 2026 年度的金额均为人民币 337 万元，假设 2025 年度预留不可预见费将在 2026 年度实际支出。

14、项目公司存在收取租户的押金、保证金等，这部分款项将根据相关合同的约定退还租户，本基金全额预留了这部分款项，这部分款项的变动不影响项目公司的净利润，在预测期均全额预留的假设下亦不影响可供分配金额。

15、预留资本性支出本基金的基金管理人根据历史情况、工程技术尽调机构及外部管理机构确认的更新改造计划对基础设施项目未来需要的重大更新改造支出作出的假设，假设资本性支出在当年未发生，按照折旧年限 8 年、残值率为零计提折旧。预计 2025 年度及 2026 年度发生资本性支出（含税）分别为人民币 441 万元和人民币 493 万元。

16、基于目前预测的合并现金流，本基金在预留了未来合理的相关支出后，预计仍

具备充足的货币资金，因此在预测期内的各期间，假设本基金按照预测可供分配金额的100%向投资者分配，2025年度预测分配金额为人民币76,069,864.47元，预测现金分派率<sup>23</sup>为4.86%，2026年度分配金额为人民币76,909,714.68元，预测现金分派率为4.91%，假定上述预测分配金额100%向投资者分配，拟于次年宣告并分配。

---

<sup>23</sup> 现金分派率为当年预测分配金额占本基金预计的募集规模的比例，下同。

## 第十七部分 原始权益人

### 一、原始权益人基本情况

#### （一）基本情况

本基金的原始权益人为鲁能商管，于 2019 年 6 月 6 日正式成立，主要从事商业资产项目运营管理、品牌代理等业务。

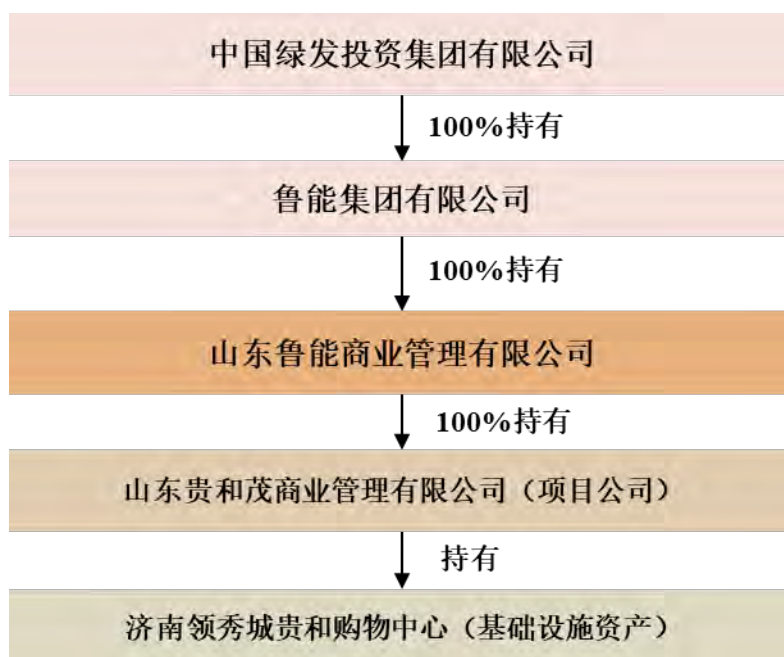
截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管基本情况如下：

表 17-1-1-1：鲁能商管概况

公司名称	山东鲁能商业管理有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91370100MA3PY5DP1U
成立日期	2019 年 6 月 6 日
法定代表人	杨荣刚
注册资本	121,836.777217 万元人民币
实缴资本	121,836.777217 万元人民币
注册地址	济南市历下区天地坛街 1 号
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；旅游开发项目策划咨询；日用家电零售；日用电器修理；家用电器安装服务；电子产品销售；五金产品批发；厨具卫具及日用杂品批发；家具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；建筑装饰材料销售；机械设备销售；特种设备销售；职工疗休养策划服务；办公用品销售；办公设备销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；制冷、空调设备销售；照明器具销售；食用农产品批发；食用农产品零售；农副产品销售；货物进出口；保健食品（预包装）销售【分支机构经营】；化妆品零售【分支机构经营】；日用百货销售【分支机构经营】；个人卫生用品销售【分支机构经营】；针纺织品销售【分支机构经营】；服装服饰批发【分支机构经营】；服装服饰零售【分支机构经营】；鞋帽零售【分支机构经营】；钟表销售【分支机构经营】；眼镜销售（不含隐形眼镜）【分支机构经营】；箱包销售【分支机构经营】；通讯设备销售【分支机构经营】；会议及展览服务【分支机构经营】；照相机及器材销售【分支机构经营】；珠宝首饰批发【分支机构经营】；珠宝首饰零售【分支机构经营】；珠宝首饰回收修理服务【分支机构经营】；珠宝首饰制造【分支机构经营】；金银制品销售【分支机构经营】；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）【分支机构经营】；礼品花卉销售【分支机构经营】；健身休闲活动【分支机构经营】；租赁服务（不含许可类租赁服务）【分支机构经营】；小微型客车租赁经营服务【分支机构经营】；停车场服务【分支机构经营】；普通货物仓

公司名称	山东鲁能商业管理有限公司
	<p>储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）【分支机构经营】；广告设计、代理【分支机构经营】；摄影扩印服务【分支机构经营】；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）【分支机构经营】；洗烫服务【分支机构经营】；日用产品修理【分支机构经营】。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；住宿服务；酒类经营；食品销售【分支机构经营】；烟草制品零售【分支机构经营】；药品零售【分支机构经营】；出版物零售【分支机构经营】；餐饮服务【分支机构经营】；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）【分支机构经营】；生活美容服务【分支机构经营】；理发服务【分支机构经营】；洗浴服务【分支机构经营】；高危险性体育运动（游泳）【分支机构经营】。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p>

图 17-1-1-1：截至本招募说明书出具日鲁能商管及基础设施资产概况图



## （二）公司设立与存续情况

### 1、设立情况

原始权益人山东鲁能商业管理有限公司，成立于 2019 年 6 月 6 日，是由鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）出资设立的有限责任公司（国有法人独资）。公司成立时注册资本为 112,734.777217 万元，实收资本为 112,734.777217 万元，其中货币出资 109,919.576167 万元，剩余资本 2,815.20105 万元，为实物出资。公司成立时股东及出

资情况如下：

**表 17-1-2-1：原始权益人鲁能商管概况**

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	鲁能集团有限公司	112,734.777217	100

## 2、主要历史沿革情况及存续情况

经核查并根据法律顾问出具的《法律意见书》，鲁能商管系依法设立且有效存续的有限责任公司。

鲁能商管成立于 2019 年 6 月 6 日，由鲁能集团全资设立，成立时注册资本 112,734.777217 万元人民币，并获颁核准后的营业执照。

鲁能商管于 2022 年 12 月获控股股东鲁能集团增资 9,102 万元，全部为货币出资，本次增资后注册资本为 121,836.777217 万元人民币，并于 2023 年 3 月完成注册资本的工商变更与核准。

截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管已通过股权收购方式全资持有了项目公司山东贵和茂商业管理有限公司持有的济南领秀城贵和购物中心（基础设施资产）的控制权。鲁能商管实收资本 121,836.777217 万元。

经核查，并根据鲁能商管确认，鲁能商管不存在影响持续经营的重大法律障碍。经基金管理人、计划管理人查询中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 8 日出具的鲁能商管的《企业信用报告》，鲁能商管不存在未结清的不良贷款信息；经基金管理人及计划管理人查询全国法院被执行人信息查询网（网址：<http://zhixing.court.gov.cn/search/>）、中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至 2025 年 1 月 20 日，在前述网站公布的信息中，鲁能商管不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

## 3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

鲁能商管的单一股东为鲁能集团，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管股权结构如下图所示：



图 17-1-2-1：鲁能商管股权结构图

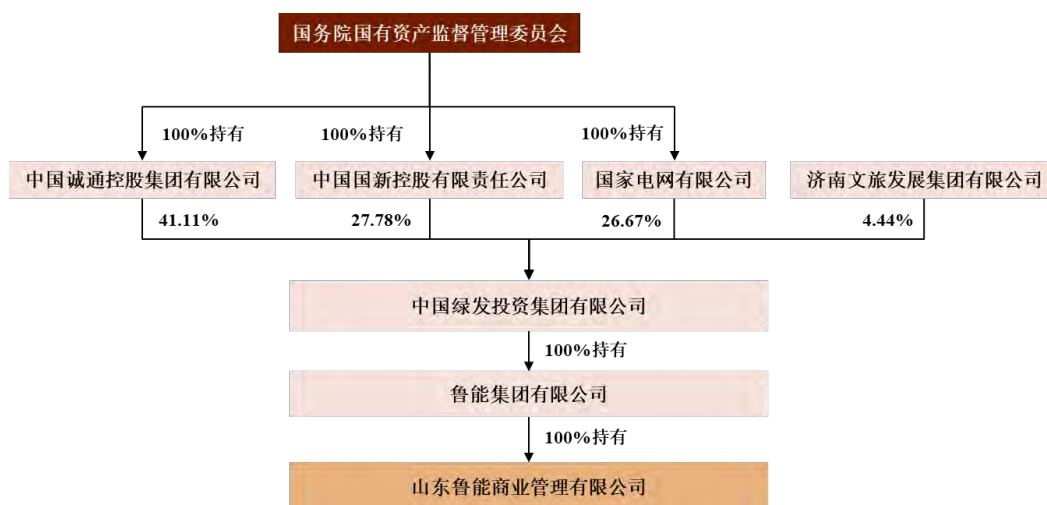


表 17-1-2-2：鲁能商管股权结构情况表

序号	股东名称	认缴出资（万元）	股权比例（%）
1	鲁能集团有限公司	121,836.777217	100

截至 2024 年 9 月末，鲁能商管的控股股东为鲁能集团有限公司，持股比例 100%；穿透最终控股股东为中国绿发投资集团有限公司，持股比例 100%，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

截至 2024 年 9 月末，鲁能集团为鲁能商管的控股股东，其直接持有鲁能商管 100% 的股份。鲁能集团成立于 2002 年 12 月，是中国绿发全资子公司。鲁能集团以绿色能源发电、商业运营管理、低碳城市开发为主营业务。

截至 2024 年 9 月末，中国绿发集团通过持有鲁能商管控股股东鲁能集团 100% 股权实现对鲁能商管的全资控股。

中国绿发集团是接受国务院国资委直接管理的一家多元化股权中央企业，于 2020 年 12 月重组成立。从股权结构上来看：国资委委托中国诚通持股 35.56%、委托中国国新持股 22.23%，合计 57.79%；国家电网持股 26.67%；中国诚通持股 5.55%；中国国新持股 5.55%；济南文旅持股 4.44%。中国绿发集团在党的建设、生产经营等重大事项方面接受国务院国资委的直接监管，已于 2021 年 9 月取得国务院国资委《国家出资企业产权登记证》，公司的产权登记、资产评估备案、产权交易等国有产权管理工作，按照国务院国资委履行出资人职责的中央企业直接管理。根据国务院国资委核定的主责主业，

中国绿发集团以绿色发展为主题，以绿色能源、幸福产业、低碳城市以及国家鼓励发展的战略性新兴产业投资为发展方向。2024 年，中国绿发集团在中央企业党建工作责任自考核评价中再次获评 A 级，连续三年获评巡视巡查考核 A 档，并成为首家通过合规管理体系国际国内双认证的一级央企，在中央企业合规管理体系有效性评价中获评 A 级。

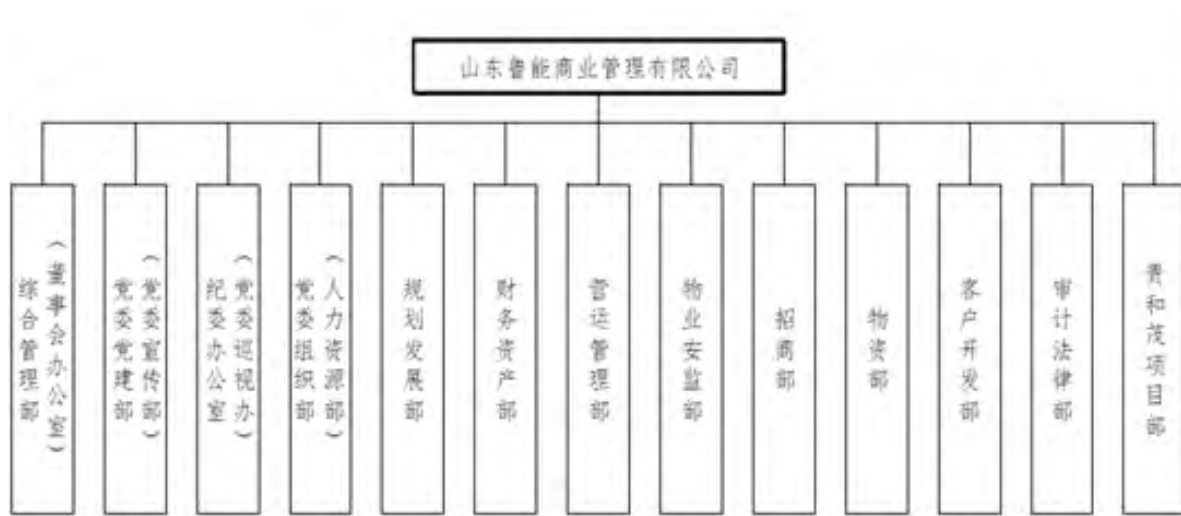
中国绿发集团资本实力较为雄厚，具有较为突出的资源整合优势，在战略规划、业务开展与资源获取上均能够得到股东方更为全面的指导与支持，展现央企的竞争优势。中国绿发集团的商业运营板块业务从济南泉城路贵和购物中心起步，已有近三十年的行业运营经验，目前已形成涵盖购物中心、写字楼、文旅型商业、社区型商业、多业态综合体及自营品牌等多元化商业经营形态的发展格局和方向。中国绿发集团在商业运营板块充分发挥集团产业协同优势，协同城市综合体开发、城镇化开发及文旅产业发展，同时还重点协同低碳城市产业，打造特色业态及一系列具有示范效应的地标项目，实现商业绿色低碳智慧发展。

截至 2024 年 9 月末，国务院国有资产监督管理委员会为鲁能商管的实际控制人。

#### 4、组织架构

截至 2024 年 9 月末，鲁能商管组织架构如下图所示：

图 17-1-2-2：鲁能商管组织架构图



鲁能商管设有综合管理部（董事会办公室）、党委党建部（党委宣传部）、纪委办公室（党委巡察办）、党委组织部（人力资源部）、规划发展部、财务资产部、营运管

理部、物业安监部、审计法律部、招商部、物资部、客户开发部、贵和茂项目部等 13 个重要职能部门，具体职能如下：

表 17-1-2-3：鲁能商管部门职能

序号	部门	职责
1	综合管理部（董事会办公室）	根据集团公司、商管公司党委部署和战略发展，组织开展政策研究及重大事项督办工作，统筹负责文秘、董事会、行政、会议、信访、值班、后勤、保密等工作，发挥参谋助手、行政中枢、综合协调职能，促进公司党委决策落地、保障战略规划实施、维护企业秩序稳定。
2	党委党建部（党委宣传部）	根据集团公司、商管公司党委的要求，开展党建责任、理论学习、基层党组织建设、党员教育管理、企业文化和精神文明建设、统战管理和团青管理、宣传、意识形态管理、工会管理等工作，充分发挥党组织的政治核心作用、党员的先锋模范作用及群团组织的桥梁纽带作用，以满足高质量党建引领公司高质量发展的需要。
3	纪委办公室（党委巡察办）	全面履行党章赋予的职责，落实好监督执纪问责主责主业，深化转职能、转方式、转作风，履行好监督责任和协助职责，坚持将监督挺在前面，依规依纪依法开展执纪审查和问责工作；做好巡视巡察相关工作，强化自我监督管理，完成集团公司党委、纪委，商管公司党委、纪委交办的工作任务等职责。
4	党委组织部（人力资源部）	全面落实集团公司、商管公司党委决策部署，持续加强中层管理人员和人才队伍建设，建立适应现代企业制度要求的市场化管理机制，开展人力资源规划、队伍建设、组织人事管理、员工管理、薪酬绩效管理、教育培训管理、组织管理、社保管理、福利管理等，为推进建设世界一流特色商业提供坚强的组织保障和队伍支撑。
5	规划发展部	根据集团公司、商管公司党委部署和战略发展，组织实施公司产业发展规划、发展项目可行性论证及拓展实施；负责市场调研与对标、计划管理、固定资产管理、经营考核与分析、公司规章制度和权责流程等管理标准体系建设、科技信息管理、全面深化改革等相关工作。
6	财务资产部	根据集团公司、商管公司发展战略、生产经营和财务管理制度与规划，组织实施预算管理、资金管理、会计核算管理、税务管理、内控管理、资产价值管理和财务队伍建设等工作，对公司各种经济活动进行及时准确地反映、监督和控制，确保公司发展经营的资金需求和财务安全，不断优化国有资本布局，实现国有资产保值增值。
7	营运管理部	根据集团公司、商管公司党委部署和战略发展，对公司营销、营运、会员工作进行协调监督、管理，保证公司及商场相关营运、营销、会员管理工作的良好运行，以满足公司业务经营效益、专业化管理、运行提升。
8	物业安监部	根据《安全生产法》相关规定，集团公司、商管公司党委部署和战略发展，以及部门职能定位及安全规章制度要求，组织开展公司安全生产、安全风险管控及隐患排查治理双重预防机制建设，保障公司安全稳定运营局面。负责公司设备管理、工程项目技改维修审核、物业归口费用管控、外包服务品质检查等工作，保证公司物业后勤按照规范要求满足各单位日常需求。
9	审计法律部	根据国资委、集团公司依法治企要求以及法律合规等各项制度，组织开展法治建设、法律事务管理、合同管理、合规管理、法治宣传教育管理、审计综合管理等各类法律合规保障工作，不断健全优化公司依法合规经营制度体系和组织体系，对公司合规经营情况进行监督、管理，满足公司法律合规风险防范、合规经营需要，为公司高质量发展提供坚实法治保障。

序号	部门	职责
10	招商部	根据集团公司、商管公司党委工作部署和战略发展要求，依据市场发展趋势和项目定位，组织实施项目业态规划、招商实施、品牌管理、招商管理及人才梯队建设工作，完成公司交办的各项招商任务。
11	物资部	根据集团公司要求加强采购管理集约化、规范化、信息化、协同化和法制化的要求，设置物资经营部，负责公司招标采购管理、废旧物资管理、供应商库、评标专家、监督专家的管理、采购项目档案管理工作，以满足公司管理法制化和高质量发展的要求。
12	客户开发部	根据集团公司、商管公司党委部署及战略发展，组织开展集团内外开展团购营销、客户开发与维护以及异业联动等工作，以满足公司在改革发展过程中，展现央企责任担当、持续提升公司社会知名度的同时，进一步为公司增收创收、创新业务板块，推动公司多元化发展的需要。
13	贵和茂项目部	根据集团公司、商管公司党委工作部署和战略发展要求，依据市场发展趋势和项目定位，负责济南领秀城贵和购物中心项目的运营管理及REITs业务相关协助工作。

## 5、治理结构及内控制度

### (1) 治理结构

鲁能商管是依照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规组建的有限责任公司，具有独立的企业法人资格，是依法自主经营、独立核算、自负盈亏、独立承担民事责任，落实国资监管要求的经济实体。鲁能商管的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任，鲁能商管以其全部资产对公司的债务承担责任。

鲁能商管主要治理结构情况如下：

#### 1) 股东

鲁能商管单一控股股东为鲁能集团有限公司。

股东行使以下职权：

- a) 决定公司的战略和发展规划；
- b) 决定公司的经营方针和年度投资计划；
- c) 组建公司董事会，委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行考核，决定其报酬；
- d) 审议批准董事会的工作报告；

- e) 审议批准监事的报告；
- f) 审议批准公司年度预算方案和决算方案；
- g) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- h) 决定公司增加或减少注册资本的方案；
- i) 决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式等事宜；
- j) 制定或批准公司章程和章程修改方案；
- k) 对公司发行公司债券作出决议；
- l) 批准公司国有资产转让、国有产权变动事项；
- m) 批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案；
- n) 对公司年度财务决算进行审计、对公司重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；
- o) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项；
- p) 审议批准公司所属管理口径单位及其他重要分公司、子公司的设立或注销；
- q) 审议批准重大资产（股权）投资、处置和划转、对外捐赠或者赞助事项；
- r) 法律、行政法规或本章程规定的其他职权。

## 2) 董事会

公司设董事会，对股东负责。董事会由 9 名董事组成。内部董事 4 名，外部董事 5 名。

董事会设董事长 1 名，由股东任命。董事会成员中包括 1 名职工董事，经由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。非由职工代表担任的董事，经股东委派产生。

董事每届任期不得超过 3 年，除另有规定外，任期届满，经委派或者选举可以连任。外部董事在同一企业连续任职一般不超过 6 年。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- a) 执行股东决定，向股东报告工作；
- b) 制订公司战略和发展规划；
- c) 制订公司投资计划，决定投资方案；
- d) 制订公司的年度财务预算和决算方案；
- e) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；
- f) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- g) 制订发行公司债券方案；
- h) 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- i) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；
- j) 制订公司国有资产转让、国有产权变动方案；
- k) 制定公司的基本管理制度；
- l) 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司等机构的设立或者撤销；
- m) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；
- n) 根据有关规定和程序，聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、财务总监（总会计师），根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书，按照有关规定，决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；
- o) 制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等（集团公司另有规定的，从其规定）；批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；
- p) 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，在满足国资委资产负债

率管控要求的前提下决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

q) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制；

r) 审议融资方案、对外捐赠或者赞助事项及一定金额以上的资产处置方案；

s) 批准公司对外担保事项，原则上不得对无产权关系的企业提供担保，依据法律规定应由股东决议的除外；

t) 制订董事会的工作报告；

u) 决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的事项；

v) 法律、行政法规、本章程规定和股东授权行使的其他职权。

### 3) 监事

公司不设监事会，设 1 名监事。由股东委派，董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届三年。任期届满，连选可以连任。

监事行使下列职权：

a) 检查公司财务；

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

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

d) 向股东提出提案；

e) 依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

f) 公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

### 4) 经理层

公司设总经理 1 名，副总经理若干名，专业总监若干名，对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理和监事的监督。总经理对董事会负责，向董事会报告工作，董事会闭会期间向董事长报告工作。

经理层应当制订总经理工作规则，经董事会批准后实施。总经理应当通过总经理办公会等会议形式行使董事会授权。

总经理行使下列职权：

- a) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- b) 拟订公司战略和发展规划、经营计划，并组织实施；
- c) 拟订公司投资计划和投资方案，并组织实施；
- d) 根据董事会授权决定一定额度内的投资项目；
- e) 根据公司投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；
- f) 拟订发行公司债券方案及其他融资方案；
- g) 拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案；
- h) 拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额以下的资产处置方案；
- i) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；
- j) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- k) 拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；
- l) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- m) 拟订公司的改革、重组方案；
- n) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；
- o) 按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；



p) 拟订公司的收入分配方案；

q) 拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

r) 建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

s) 协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

t) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

u) 法律、行政法规、本章程规定和董事会授权行使的其他职权。

## （2）内控制度

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，总体遵照并执行中国绿发集团制定的一系列内控制度，包括财务资产、规划发展、采购管理、审计监察、安全生产、生态环保、组织人事、信息安全与档案管理、商场及写字楼营运、营销、招商等重要方面。

在公司重大决策和内控治理方面，鲁能商管贯彻落实《中国共产党国有企业基层组织工作条例（试行）》《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》，把加强党的领导和完善公司治理统一起来，制定并实施《山东鲁能商业管理有限公司“三重一大”决策管理办法（试行）》，在涉及企业重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作等事项，坚持集体决策、科学决策、民主决策、依法决策的原则，充分发挥集体智慧和力量，规范决策行为，提高决策水平，防范决策风险，确保国有资产保值增值，实现公司安全健康发展。

### 1) 财务资产

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，遵照中国绿发集团制定的相关财务制度，制定并执行相关财务管理和资金使用制度，依据《山东鲁能商业管理有限公司全面预算管理流程》规范公司预、决算工作，明确预、决算工作的指导作用；依据《山东鲁能商业管理有限公司费用报销流程》明确费用标准及管控要求，规范费用报销；依据《山东鲁能商业管理有限公司固定资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司无形资产管理规范》规范公司对资产的管理，为资产管理提供明确的依据和标准；依据《山东鲁能商业管理有限公司资金管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司 REITs 募集资金管理与使

用规范》对公司自有资金、募集资金等结合内外规要求和公司决策安排、预算管理等进行合理合法合规的使用，保障资金划转操作的安全，确保财务工作规范化、制度化、统一化，满足内外部的审计监察要求。

## 2) 规划发展

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，遵照中国绿发集团制定的相关投融资管理制度，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司投资管理规范》，通过规范投资行为、明确职责分工，清晰管理界面确保公司在境内从事的固定资产投资、股权投资决策能够更好地落实国有资本保值增值责任，提高投资收益。规范要求公司对投资实行“事前、事中、事后”全过程管理，包括项目规划、前期、计划安排、工程建设、后评级等各个阶段。此外，公司制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司综合计划项目专业评审会管理规范》，通过设立综合计划项目专业评审会机制（非决策机构），对拟投资相关事项出具专业评审意见，支撑后续相关会议决策，评审范围主要包括产业技改、产业大修、零星购置、信息化、科技创新等。

## 3) 采购管理

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，依据国家招标投标法律法规并遵照中国绿发集团制定的相关采购管理制度，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司采购管理规范》。按照中国绿发集团采购工作的有关规定，公司实行集中采购管理，明确招评标审定委员会是公司招投标工作的领导机构，负责指导和监督公司系统贯彻执行国家招投标法律法规、集团公司规章制度，决定采购工作重大事项。物资部则作为公司采购工作的归口管理部门，同时采购活动接受公司监督人员、法律顾问或法务人员的监督审查，并根据采购预算金额、采购内容对采购审批授权进行分层管理。

## 4) 审计监察

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，根据《中国绿发投资集团有限公司审计工作管理办法》等中国绿发集团相关审计工作管理办法，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司审计工作管理办法》《山东鲁能商业管理有限公司审计结果运用管理办法》《山东鲁能商业管理有限公司违规经营投资责任追究实施办法》，办法规定公司审计法律部履行审计监督职责，并向公司党委和董事会报告工作。审计工作主要对公司各项经济活动、财务收支、内部控制、风险管理以及领导干部经济责任履行情况等，实施独立、

客观的监督、评价和建议，同时对公司落实审计结果所采取的措施与行动进行监督与评价，审计结果运用遵循“统一领导、协同实施、及时有效”的原则。

## 5) 安全生产

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，依据《中华人民共和国安全生产法》等有关法律法规和中国绿发集团相关安全生产管理规定，结合公司组织管理形式制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司安全生产管理工作规范》《山东鲁能商业管理有限公司安全生产日常工作管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司安全工作奖惩规范》等规范文件，要求公司各级应建立和完善安全风险管理体系、应急管理体系、事故调查体系，构建事前预防、事中控制、事后查处的工作机制，形成科学有效并持续改进的工作体系。通过明确安全生产目标、落实安全生产责任制、设立安全监察管理部门等规定对包括消防安全、内部秩序维护、食品安全、交通安全、施工安全、经营安全、安全教育培训、应急管理、安全考核与奖惩等在内的安全生产全流程进行规范管理。

## 6) 生态环保

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，依据《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》等生态环保法律法规和中国绿发集团生态环保制度，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司生态环保管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司生态环保责任规范》，明确公司生态环保工作坚持“保护优先、预防为主、综合治理、损害担责”原则，坚持“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”、坚持“管行业必须管环保、管业务必须管环保、管生产经营必须管环保”，同时明确物业安监部是公司生态环保工作的监督管理部门，并将实现生态环保目标纳入公司考核奖惩机制。

## 7) 组织人事

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，根据中国绿发集团对于员工管理、中层管理干部选拔任用工作体系的有关规定，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司考勤、休假管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司中层管理人员竞聘上岗管理规范》等一系列员工考核管理办法，明确公司人力资源管理部门是劳动用工的归口管理部门，规定了员工录用的主要方式和应当履行的程序，对员工在岗期间的职责和行为规范进行了约束。公司在相关文件中亦明确了全员绩效管理的考核体系，对于符合各项规章制度规定的专业工作年限与绩效考核等级等

员工，可通过岗位竞聘方式晋升职级。通过制度建立与企业发展战略相适应的员工管理机制，促进企业管理质效提升。

#### **8) 信息安全与档案管理**

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，依据《中华人民共和国档案法》及中国绿发集团相关信息安全及文件档案管理规定，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司档案管理规定》等制度，明确了公司档案工作实行统一领导、分级管理，按照“谁主管、谁负责”、“谁形成、谁整理”的原则开展档案和信息管理工作。各部门应配备专职或兼职档案人员，并保证档案人员相对稳定。同时规范档案查询、借阅程序，应按照公司相关保密规定和知识产权管理要求，严格涉及企业秘密、相关档案利用权限的控制。

#### **9) 商场及写字楼运营管理**

鲁能商管为明确购物中心运营工作职责，实现运营管理标准化，持续提升购物中心营运管理水平，制定并执行《商业运营管理标准化操作手册》等一系列工作流程及管理办法。通过晨会、卖场巡视检查、迎宾工作、交接班、销售数据校验、会员管理等环节对营运部日常工作进行全流程标准化管理。

#### **10) 商场及写字楼营销管理**

鲁能商管为规范营销管理工作，提升工作效率，实现公司营销管理规范化，制定并执行《商业运营管理标准化操作手册》《山东鲁能商业管理有限公司营销后评估管理规范》，营销事项管理涵盖了事前审批、过程监督、活动评估、事后检查等环节，针对年度营销活动计划、月度营销计划、重点品牌大型营销活动等不同类型的营销计划按照主导单位、规模、档期和费用预算的不同，明确了相应的审批流程、牵头部门，并严格营销费用预算和控制工作。此外，为确保活动实施顺畅保证活动效果，活动实施中实行验收、监督和后评估机制。

#### **11) 商场及写字楼招商管理**

鲁能商管为规范招商管理工作，提高经营效益，建立稳定可持续的品牌开拓与储备体系，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司招商管理规范》，招商流程管理涵盖了品牌引进、合同签约、合同信息化、品牌装修、招商后评估、合同调整与终止等关键环节，通过对招商环节的操作流程、职责分工进行明确规范，实现了对招商策略、业态调

整规划、合同标准化管理、招商评估管理等工作的闭环管理，实现购物中心供应商与商场的双赢。

总体而言，鲁能商管内部控制制度完善，有效降低了内部控制风险，确保各项日常工作正常开展。

### （三）业务情况

#### 1、主营业务

鲁能商管是中国绿发集团的商业资产管理平台和绿色服务平台，深耕商业资产管理业务近三十年，以绿色低碳发展理念为引领，拥有成熟的商业综合体运营经验，为中国绿发集团商业资产运营提供前策定位、可研分析、品牌招商、项目运营、资本运作等各项服务，主要承担了中国绿发集团“幸福产业”板块的业务发展与开拓。

中国绿发集团幸福产业聚焦人民群众对美好生活的向往，布局高端酒店、文旅度假、特色商业、物业服务、健康养老等业务，致力于建设国际一流绿色资产管理和美好生活服务企业，以高质量产品和优质服务满足人民对美好生活的需要，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。目前运营酒店 40 家、10 个特色商业综合体、5 大文旅项目、6 大区域物业公司（含高端商办），打造具有世界级影响力和竞争力的一流产业。产业全面倡导绿色、健康理念，将“低能耗、低污染、高效益、高责任”贯穿于酒店、文旅、商业、物业等产业发展全过程，推动形成绿色低碳循环的运营方式。商业项目在济南、天津、北京、重庆、文昌等地发展大型商业综合体、特色风情商业街等，打造具有知名度和美誉度的贵和商业品牌。探索零碳排放建筑和低碳园区，打造健康办公和娱乐空间，目前已有 7 家商业项目实现“绿色商场”等认证。

鲁能商管业务范围涉及商业项目运营管理、品牌代理等多领域，充分发挥平台公司统筹管理作用，已形成成熟的“贵和”系商业品牌，并长期运营中国绿发“鲁能城”、“美丽汇”、“秀街”等商业产品线；同时坚持多元业务发展，致力于打通商业上下游产业链，并通过专业化、标准化的服务及管理体系，积累了优秀的运营能力及品牌资源，为顾客和商户提供精益服务。

鲁能商管的商业运营业务起步于山东济南，自 1997 年首个商业购物中心——济南泉城路贵和购物中心开业以来，已积累了近三十年的商业资产管理经验，在济南地区运

营的商业购物中心包括济南泉城路贵和购物中心和本次项目基础设施资产济南领秀城贵和购物中心。通过不同的商圈定位和创新的运营模式，在济南成功打造了“贵和”系特色商业品牌。近年来鲁能商管在中国绿发集团的业务规划与指导下，持续致力于将中国绿发集团商业运营版图拓展至全国范围，聚焦一二线省会及核心城市，在京津冀、长三角、环渤海、川渝、海南和新疆等国家重点发展区域布局了“鲁能城”、“美丽汇”等商业购物中心品牌，由鲁能商管本部进行统筹管理及资源共享，经营管理中国绿发集团商业项目 10 个，合作品牌超 4500 家，构建了完善的大会员体系，展现了较强的商业运营管理能力和明确的产业布局思路。同时，鲁能商管坚持以绿色低碳为引领，截至 2024 年末，在管购物中心及写字楼项目获评绿色零碳类认证占比达 100%。

鲁能商管的品牌运营业务主要以商场运营所需的品牌代理为主，由独立的分公司负责。通过品牌合作获取品牌资源，提升招商话语权和谈判优势，及时洞察商业前端趋势变化，提高在管商业项目的经营稳定性及利润率。品牌运营业务能够与鲁能商管的商业运营业务相协同，通过将运营品牌引入在管商业购物中心，带动产品销售并提供相应的品牌体验与售后服务，与商业运营板块形成良性互动。

综上所述，鲁能商管为持有消费基础设施、开展相关业务的独立法人主体，未从事商品住宅开发业务。

## 2、所在行业相关情况

鲁能商管所处行业为商业项目运营管理，主要围绕消费基础设施等项目进行运营管理，具体行业情况详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目所属行业、市场、地区概况”。

## 3、行业地位及竞争优势

### （1）行业地位

鲁能商管是中国绿发集团商业运营板块核心运营管理主体和唯一的商业运营管理平台，也是中国绿发商业运营管理领域的探路者，定位于中国绿发集团商业资产管理平台、绿色服务平台。鲁能商管自 1997 年开始运营中国绿发首个商业项目——济南泉城路贵和购物中心，在商业运营板块已积累近三十年行业经验。截至目前，管理运营包括济南市两家成熟商业品牌“贵和”系购物中心在内的全国范围多个商业综合体项目。鲁能

商管及控股股东、实际控制人持有的同类核心资产详见本章节“三、原始权益人持有或运营的其他同类资产情况”。

鲁能商管经过近三十年的悉心打磨，在济南成功打造了“贵和”系商业品牌，也成为中国绿发集团首个标志性商业项目品牌。一直以来，“贵和”系商业品牌以“崇尚高雅文化、引领时尚消费”为宗旨，努力成为现代消费文化、现代消费观念、现代消费方式的引领者和倡导者。鲁能商管打造的“贵和”商业项目均获得“绿色商场”认证，并多次获得省市级“消费者满意单位”“放心消费示范单位”、获评“山东高质量发展优秀企业”、在中国商场价值榜中斩获多个奖项，泉城路贵和购物中心荣获“全国示范智慧商店”称号。“贵和”系商业项目在山东地区形成了良好的品牌知名度和美誉度，具备了较高的市场价值和影响力。

近年来，鲁能商管运营管理的商业项目多次获得国家及省部级奖励和荣誉，具体如下所示：

**表 17-1-3-1：发起人（原始权益人）运营管理的商业项目近年获得的主要奖项和荣誉**

年份	认证级别	奖项或荣誉名称	获奖主体	奖项或荣誉授予方
2022 年	国际认证	BREEAM 低碳运营卓越级认证	领秀城商业综合体	英国建筑研究院（BRE）和全球公认的第三方权威认证机构德国莱茵 TÜV 联合评审
2021 年		LEED 铂金级认证	济南鲁能国际中心	USGBC
2024 年	国家级	全国青年安全生产示范岗	天津鲁能城购物中心	共青团中央
2023 年		第 21 届全国青年文明号	贵和购物中心	共青团中央
2022 年		一星级全国青年文明号	贵和购物中心	共青团中央
2022 年		全国示范智慧商店	贵和购物中心	国家商务部
2021 年		全国五一巾帼标兵岗	贵和购物中心	中华全国总工会
2021 年		2020 年绿色商场创建单位	领秀城贵和购物中心	国家商务部办公厅
2021 年	省部级	2021 年绿色商场	天津鲁能城购物中心	天津市商务局
2021 年		山东省放心消费示范单位	贵和购物中心	山东省工商行政管理局
2022 年		2021 年度绿色商场	贵和购物中心	山东省商务厅
2022 年		2022 山东高质量发展优秀企业	贵和购物中心、领秀城贵和购物中心	双循环发展大会山东高质量发展高峰论坛组委会
2022 年		省级旅游休闲街区	文昌市南洋美丽汇旅游休闲街区	海南省旅游和文化广电体育厅
2023 年		天津市放心消费示范企业	天津鲁能城购物中心	天津市商务局

年份	认证级别	奖项或荣誉名称	获奖主体	奖项或荣誉授予方
2023年		山东省商业中心型体育服务综合体称号	领秀城贵和购物中心	山东省体育局
2024年		天津市五一劳动奖状	天津鲁能城购物中心	天津市总工会
2024年		山东省绿色消费发展企业典型案例（第三期）	领秀城贵和购物中心	山东省发改委
2024年		山东省2023高质量发展企业优秀案例	贵和购物中心	山东省高质量发展大会组委会（齐鲁晚报·齐鲁壹点联合多家权威智库机构）

鲁能商管的商业项目屡获行业殊荣和各级表彰，亦充分展现了鲁能商管出色的运营管理能力和较为显著的行业地位。其中，作为本次项目基础设施资产的济南领秀城贵和购物中心及其所在的城市综合体项目，是中国绿发集团打造的首个绿色商业综合体，该综合体项目已获得 BREEAM 低碳运营卓越级认证，其中领秀城贵和购物中心获得“绿色商场”认证，鲁能国际中心获得 LEED 铂金级认证。

## （2）竞争优势

中国绿发集团将商业板块定位为集团发展的重要支柱。鲁能商管作为中国绿发集团唯一的商业运营管理平台，战略定位清晰，并拥有近三十年的商业运营与管理的经验优势，同时依托央企股东背景的资源支持，在多方面具备行业较为领先的竞争优势：

### ① 股东资源整合优势

鲁能商管是中国绿发的全资控股子公司，也是中国绿发集团“幸福产业”板块的重要参与主体。中国绿发集团作为一家由国务院国资委直接监管的中央企业，从股权结构上来看，国资委委托中国诚通持股 35.56%、委托中国国新持股 22.23%，合计 57.79%；国家电网持股 26.67%；中国诚通持股 5.55%；中国国新持股 5.55%；济南文旅持股 4.44%。中国绿发集团在党的建设、生产经营等重大事项方面接受国务院国资委的直接监管，资本实力较为雄厚，具有较为突出的资源整合优势，在战略规划、业务开展与资源获取上均能够得到更为全面的指导与支持，展现央企的竞争优势。中国绿发集团的商业运营板块业务从济南泉城路贵和购物中心起步，已有近三十年的行业运营经验，目前已形成涵盖购物中心、写字楼、文旅型商业、社区型商业、多业态综合体及自营品牌等多元化商业经营形态的发展格局和方向。中国绿发集团在商业运营板块充分发挥集团产业协同优



势，协同城市综合体开发、城镇化开发及文旅产业发展，同时还重点协同低碳城市产业，打造特色业态及一系列具有示范效应的地标项目，实现商业绿色低碳智慧发展。

作为中国绿发集团旗下重要的商业运营管理平台，鲁能商管的各商业项目能够持续得到中国绿发的资源支持，推动鲁能商管在全国范围内推进商业运营管理业务的拓展。根据集团战略规划及本次 REITs 项目推进安排，中国绿发集团未来将持续为鲁能商管注入优质消费基础设施项目资产。中国绿发集团作为央企的资源整合能力也将为鲁能商管提供更加广阔的发展平台和机遇，同时能够借助股东的产业协同效应，以绿色低碳为引领，结合低碳城市业务，将低碳环保理念融入商业项目的投资与运营管理之中，成为现代服务业绿色发展“排头兵”。

## ②资产布局区位优势

鲁能商管起步于山东济南，自成立以来持续深耕济南商业领域，目前已形成了较为成熟的“贵和”系商业购物中心品牌，凭借差异化竞争，在济南市中高端购物中心领域独树一帜。从区位环境来看，济南市作为山东省的省会城市，也是历史文化旅游名城。2020年，济南市地区 GDP 首次突破万亿元大关，2021 年被评为国家特大城市，其城市地位有较为显著的跃升。随着济南市的城市化进程不断加快，消费需求增大、消费逐渐多样化，对商业综合体的品质要求也将更加凸显，能够与贵和购物中心的定位和目标相契合。

此外，鲁能商管的股东中国绿发集团商业运营板块业态种类较为丰富，涉及商业项目运营管理、品牌运营等多领域板块，产业区位优势鲜明，目前已布局全国超过 25 个城市。近年来鲁能商管在中国绿发集团的支持下，逐步规划并开启了全国商业布局的发展方向。在拓展过程中，鲁能商管尤为注重对资产布局的区位选择，始终秉持区域聚焦与产业协同的发展理念，以一二线省会及核心城市为优先拓展区域，业务覆盖京津冀、长三角、环渤海、川渝、海南和新疆等国家重点发展区域，充分考量该区位与低碳城市业务发展和文旅产业是否能够形成有效协同。目前鲁能商管运营的商业项目主要分布在北京、天津、济南、重庆、大连等一二线城市，位置资源优越，为鲁能商管未来持续发展奠定了坚实的基础。

## ③行业运营管理经验优势

鲁能商管在商业运营领域积累了近三十年的管理经验，商业项目运营制度及业务管

理模式健全，在招商管理、运营管理、安全管理等方面制定了完善的运营管理制度体系，在品牌引进、合同签约、商户管理等方面建立了完善的业务流程规范。同时，在各业务领域建立明晰的内部分工与内控制度，充分发挥本部招商中心、营运管理部、物业安监部、规划发展部等专业部门统筹优势，培育了一支在精品百货、商业综合体、写字楼筹开和运营等方面拥有丰富经验的运营管理团队，积累了全级次、全品类超过 4,500 家优质商业品牌资源和客户资源。管理的商业项目在行业内具备较强的竞争力，并荣获了众多商业运营奖项。

截至 2024 年 9 月末，鲁能商管从事商业项目运营管理业务职工平均工龄 14 年，本科及以上学历的人员占比 72%，主要管理人员具有品牌招商、商业运营、资本运作、商业不动产投资、财务管理及企业管理等方面的复合型背景。为保证基础设施资产运营的稳定性，未来鲁能商管作为外部管理机构拟配备运营管理人员共约 91 人，其中业务人员约 78 人，管理人员约 13 人，相关人员在消费基础设施项目运营管理方面均拥有较丰富的经验和较强的工作能力。同时作为中国绿发的商业运营平台，鲁能商管近年来持续布局全国，将管理团队输出到各类新建、收购的商业项目中，其“1+3+N”人才培养体系一方面能够为项目快速组建商业综合体运营管理团队，提供运管人才保障；另一方面也通过管理输出为自身商业运营管理团队的能力提升与人才储备均积累了宝贵的经验，持续巩固鲁能商管的行业管理经验优势。

#### ④数字化平台建设优势

为积极顺应新时代消费潮流，不断提升消费者购物体验，鲁能商管致力于将商业运营与数字化相结合，并形成数字化商业管理平台。

一方面，鲁能商管于 2017 年开始搭建领秀城贵和购物中心会员体系，为购物中心会员提供积分换购、停车权益等多样化优惠权益，多渠道创建良好的会员体验互动平台，健全新媒体营销渠道，为购物中心吸引并锁定了较为忠实的消费群体。

另一方面，鲁能商管不断深化商业平台的一体化、数字化建设，精研 AI 在现代商业全过程管理深度运用，构建“AI+商业大模型”，持续优化商场商服、智慧招商、工程物业等系统，通过消费行为大数据及专业场景大模型，助力提升项目整体销售水平，提升租金收益。

#### 4、主营业务收入构成及经营情况

最近三年及一期，鲁能商管营业收入、营业成本和毛利润构成情况如下：

表 17-1-3-2：鲁能商管近三年及一期各业务板块收入构成

单位：万元、%

	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度 <sup>24</sup>		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	52,584.93	85.92	63,360.72	89.08	55,711.53	86.56	168,445.72	95.78
商业旅游	52,584.93	85.92	63,360.72	89.08	55,711.53	86.56	168,445.72	95.78
其他业务收入	8,615.39	14.08	7,765.01	10.92	8,649.97	13.44	7,417.64	4.22
商旅服务其他收入	4,474.46	7.31	3,021.92	4.25	2,280.97	3.54	2,795.07	1.59
出租固定资产	0.53	0.00	9.38	0.01	8.50	0.01	6.19	0.00
能源费收入	64.27	0.11	11.16	0.02	-13.34	-0.02	390.29	0.22
投资性房地产	1,078.17	1.76	695.34	0.98	455.42	0.71	764.16	0.43
其他	2,997.96	4.90	4,027.21	5.66	5,918.41	9.20	3,461.93	1.97
营业收入合计	61,200.32	100.00	71,125.73	100.00	64,361.50	100.00	175,863.36	100.00

表 17-1-3-3：鲁能商管近三年及一期各业务板块成本构成

单位：万元、%

	2024 年 1-9 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
主营业务成本	35,038.96	96.97	40,100.99	99.40	36,545.83	99.45	142,192.64	98.76
商业旅游	35,038.96	96.97	40,100.99	99.40	36,545.83	99.45	142,192.64	98.76
其他业务成本	1,095.19	3.03	241.88	0.60	202.01	0.55	1,779.27	1.24
商旅服务其他成本	607.26	1.68	-7.24	-0.02	66.62	0.18	648.73	0.45
出租固定资产	0.77	0.00	9.25	0.02	9.25	0.03	0.00	0.00
能源费成本	3.98	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	990.63	0.69
投资性房地产	474.55	1.31	151.83	0.38	126.01	0.34	126.01	0.09
其他	8.63	0.02	88.05	0.22	0.14	0.00	13.90	0.01

<sup>24</sup> 原始权益人 2022 年度数据采用 2023 年度审计报告期初数，主要系 2022 年度原始权益人所有收入均采用总额法确认，对于原始权益人作为代理人确认的业务未按照净额法确认收入，2023 年度原始权益人对上述事项进行了追溯调整，下同。

	2024年1-9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
营业成本合计	36,134.15	100.00	40,342.87	100.00	36,747.84	100.00	143,971.91	100.00

表 17-1-3-4：鲁能商管近三年及一期各业务板块毛利润构成

单位：万元、%

	2024年1-9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
主营业务毛利润	17,545.97	70.00	23,259.74	75.56	19,165.70	69.41	26,253.08	82.32
商业旅游	17,545.97	70.00	23,259.74	75.56	19,165.70	69.41	26,253.08	82.32
其他业务毛利润	7,520.20	30.00	7,523.13	24.44	8,447.95	30.59	5,638.37	17.68
商旅服务其他	3,867.20	15.43	3,029.17	9.84	2,214.36	8.02	2,146.34	6.73
出租固定资产	-0.24	0.00	0.14	0.00	-0.74	0.00	6.19	0.02
能源费	60.29	0.24	11.16	0.04	-13.34	-0.05	-600.35	-1.88
投资性房地产	603.62	2.41	543.52	1.77	329.40	1.19	638.15	2.00
其他	2,989.33	11.93	3,939.16	12.80	5,918.27	21.43	3,448.03	10.81
营业毛利润合计	25,066.17	100.00	30,782.87	100.00	27,613.65	100.00	31,891.45	100.00

鲁能商管的主营业务主要是商业旅游收入，来自于公司经营管理的商业、酒店、写字楼等资产带来的租金、商品销售、客房餐饮等营业收入。2021-2023年及2024年1-9月，鲁能商管取得营业收入分别为175,863.36万元、64,361.50万元、71,125.73万元和61,200.32万元，2022年公司营业收入较2021年有所下降主要原因系会计政策的更新调整。同时，2022年度受公共卫生事件因素影响，叠加响应政策要求鲁能商管对租赁商户的租金进行适当减免，商业旅游板块业务收入有所减少。

鲁能商管的主营业务收入、成本、毛利润等情况分析请见本章节“（四）财务情况”之“3、财务状况分析”“（3）收入利润水平”。

## 5、同类核心资产经营情况

除基础设施项目之外，原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的同类核心资产区位情况及运营指标情况，详见本部分“三、原始权益人持有或运营的其他同类资产情

况”。

鲁能商管及其控股股东、实际控制人持有的同类核心商业资产均位于国内一、二线城市，作为目标基础设施项目的领秀城贵和购物中心是中国绿发集团重点打造的首个集“购物体验、体育休闲、生活服务”于一体的全能型生活广场，同时也是济南首个全能型家庭生活购物中心，是济南市南部地区头部商业综合体项目之一。

从运营时间、项目规模及运营成熟度上来看，鲁能商管及其控股股东、实际控制人持有的同类核心商业资产中排名前列的主要是济南泉城路贵和购物中心<sup>25</sup>、领秀城贵和购物中心（目标基础设施资产）、天津鲁能城购物中心<sup>26</sup>、北京鲁能美丽汇购物中心。上述同类成熟购物中心项目的盈利情况<sup>27</sup>如下：

**表 17-1-3-5：原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的同类成熟购物中心资产情况统计**

单位：万平方米、万元、%

同类成熟资产名称	所在地区	资产状态	建筑面积 <sup>28</sup>	运营剩余年限	2023 年度营业收入	2023 年度经营性净现金流 <sup>29</sup>
济南领秀城贵和购物中心	济南市	已开业，2014 年 12 月	20.09	约 30 年	15,061.48	8,894.20
济南泉城路贵和购物中心	济南市	已开业，1997 年 10 月	7.23	约 13 年	23,689.70	7,865.10
天津鲁能城购物中心	天津市	已开业，2018 年 1 月；	23.19	约 28 年	15,149.40	6,738.68
北京鲁能美丽汇购物中心	北京市	已开业，2018 年 12 月	3.72	约 23 年	3,107.99	1,288.06

根据 2023 年度各商业项目的营业收入、经营性净现金流等盈利指标情况来看，基础设施项目资产领秀城贵和购物中心均展现了较强的运营优势，其中领秀城贵和购物中心 2023 年度的经营性净现金流（NOI）指标更是以 8,894.20 万元在体系内排名第一，体现了目标基础设施项目较高的经营成熟度和盈利能力。

<sup>25</sup> 济南泉城路贵和购物中心系济南泉城路贵和商业综合体中的购物中心业态，下同。

<sup>26</sup> 天津鲁能城购物中心系天津鲁能城商业综合体中的购物中心业态，下同。

<sup>27</sup> 同类成熟资产主要是指与目标基础设施项目业态相同的购物中心资产，部分项目属于多业态综合体项目，为确保数据可比性，盈利情况指标仅统计购物中心资产部分。

<sup>28</sup> 建筑面积含地上和地下面积（含车位）

<sup>29</sup> 经营性净现金流（NOI）= EBITDA - 运营资金追加 - 资本性支出 + 期末运营资金回收，下同；

从历史期间出租率来看，领秀城贵和购物中心在鲁能商管体系内管理的同类项目中，亦处于领先地位。领秀城贵和购物中心 2019 年底出租率已达到 98.5%，2019 年-2023 年外部客观环境影响下平均出租率亦在 95%以上的较高水平。2023 年度，领秀城贵和购物中心客流逾千万人次，年末出租率达 97%以上，展现了目标基础设施项目较为稳定的经营态势。

领秀城贵和购物中心在 2021 年获评国务院办公厅“绿色商场”创建单位称号，2022 年获评全国首批首个 BREEAM 低碳运营卓越级认证、2022 年获评山东高质量发展优秀企业等荣誉称号、“中国购物中心+峰会金鼎奖-2022 年度城市商业新地标”、2023 年获评中国商业价值榜年度可持续发展先锋奖、2024 年被纳入山东省发改委发布的“山东省绿色消费发展企业典型案例”，此外报告期内还获得“济南市青年发展友好型城市集聚区”、“济南市潮流品质新地标”、“济南市智慧商圈”以及商业地产“金灯奖”等多项荣誉。

综上所述，济南领秀城贵和购物中心凭借合理充裕的剩余运营年限、较高的经营成熟度和盈利能力、较为稳定的经营态势成为目标基础设施项目资产。

#### （四）财务情况

北京大地泰华会计师事务所（特殊普通合伙）对山东鲁能商业管理有限公司 2021 年的合并报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大地泰华会审字（2022）100001-27 号）。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对山东鲁能商业管理有限公司 2022 年和 2023 年度的合并报表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告（信会师报字（2023）第 ZG23317 号、信会师报字（2024）第 ZG221484 号），其中 2022 年末数据引用的是鲁能商管 2023 年经审计的年度合并报表期初数。2024 年 1-9 月的合并财务报表未经审计。

### 1、财务数据

#### （1）合并资产负债表

表 17-1-4-1：鲁能商管最近三年及一期末资产负债表

单位：万元				
项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	46,302.98	16,261.26	5,116.28	4,681.67

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
应收账款	3,574.55	2,036.37	2,366.28	429.91
预付款项	507.39	683.13	8,747.71	469.01
应收资金集中管理款	-	17,080.18	20,058.29	25,371.16
其他应收款	20,026.25	20,383.98	17,513.15	15,321.12
存货	3,388.55	3,342.60	3,269.11	3,114.63
一年内到期的非流动资产	-	2,127.37	92,221.09	96,127.65
其他流动资产	95,030.79	94,249.49	2,059.67	1,512.65
<b>流动资产合计</b>	<b>168,830.51</b>	<b>156,164.37</b>	<b>151,351.58</b>	<b>147,027.80</b>
<b>非流动资产：</b>				
投资性房地产	110,119.99	113,621.51	1,355.89	1,481.90
固定资产	4,622.05	7,038.78	1,276.74	1,131.25
其中：固定资产原价	52,792.00	52,640.48	4,192.23	4,030.65
累计折旧	48,169.96	45,601.70	2,915.48	2,899.40
使用权资产	8,633.95	15,122.04	23,396.06	31,620.63
无形资产	37.03	50.75	70.84	47.95
长期待摊费用	5,442.97	6,487.19	5,329.31	4,621.00
递延所得税资产	4,462.56	676.87	754.29	0.00
其他非流动资产	697.86	561.53	0.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>134,016.40</b>	<b>143,558.67</b>	<b>32,183.13</b>	<b>38,902.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>302,846.91</b>	<b>299,723.04</b>	<b>183,534.70</b>	<b>185,930.53</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	12,112.23	9,783.86	6,157.46	11,090.27
预收款项	2,284.17	359.49	238.33	133.22
合同负债	693.01	123.00	265.01	48.52
应付职工薪酬	2,059.95	2,110.94	2,775.58	2,112.34
应交税费	1,826.46	936.50	165.24	670.26
其中：应交税金	-	919.68	161.62	663.80
其他应付款	18,762.01	19,358.51	12,286.08	12,560.15
一年内到期的非流动负债	3,554.78	10,402.76	8,843.46	9,635.96
其他流动负债	11.08	8.65	32.84	0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>41,303.69</b>	<b>43,083.72</b>	<b>30,764.00</b>	<b>36,250.71</b>
<b>非流动负债：</b>				

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
长期借款	123,305.00	124,182.50	-	-
租赁负债	8,346.05	8,334.07	17,569.74	24,786.70
预计负债	5,951.54	5,951.54	5,951.54	5,951.54
递延所得税负债	3,785.69	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>141,388.28</b>	<b>138,468.11</b>	<b>23,521.29</b>	<b>30,738.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>182,691.97</b>	<b>181,551.83</b>	<b>54,285.29</b>	<b>66,988.96</b>
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	121,836.78	121,836.78	121,836.78	112,734.78
国有法人资本	121,836.78	121,836.78	121,836.78	112,734.78
实收资本（或股本）净额	121,836.78	121,836.78	121,836.78	112,734.78
资本公积	-	-	5,598.93	5,598.93
盈余公积	164.44	164.44	202.50	81.66
其中：法定公积金	164.44	164.44	202.50	81.66
未分配利润	-1,846.29	-3,830.01	1,611.20	526.21
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	120,154.94	118,171.22	129,249.41	118,941.57
少数股东权益				
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>120,154.94</b>	<b>118,171.22</b>	<b>129,249.41</b>	<b>118,941.57</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>302,846.91</b>	<b>299,723.04</b>	<b>183,534.70</b>	<b>185,930.53</b>

## （2）合并利润表

表 17-1-4-2：鲁能商管最近三年及一期末利润表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
<b>营业总收入</b>	<b>61,200.33</b>	<b>71,125.73</b>	<b>64,361.50</b>	<b>175,863.36</b>
其中：营业收入	61,200.33	71,125.73	64,361.50	175,863.36
<b>营业总成本</b>	<b>61,366.21</b>	<b>73,917.03</b>	<b>67,529.31</b>	<b>174,369.73</b>
其中：营业成本	36,134.15	40,342.87	36,747.84	143,971.91
税金及附加	2,729.53	2,348.65	1,839.00	2,190.15
销售费用	8,832.40	13,551.08	12,604.06	12,125.66
管理费用	10,147.99	15,458.46	14,641.90	13,818.59
财务费用	3,522.13	2,215.97	1,696.51	2,263.42



项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
其中：利息费用	3,525.33	1,996.73	1,467.47	1,832.96
利息收入	235.36	136.36	139.95	110.15
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	1.84	3.19	-1.62	-4.74
加：其他收益	13.76	451.98	158.58	317.65
投资收益（损失以“-”号填列）	2,626.99	3,785.45	3,768.68	4,129.09
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-0.20	-13.99	0.00	-8.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4.19	-	-	-
<b>营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,478.87</b>	<b>1,432.16</b>	<b>759.45</b>	<b>5,931.86</b>
加：营业外收入	41.02	7.81	69.25	3.16
减：营业外支出	0.24	1.11	27.72	2,605.80
<b>利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>2,519.65</b>	<b>1,438.86</b>	<b>800.98</b>	<b>3,329.22</b>
减：所得税费用	535.93	605.97	295.64	1,768.03
<b>净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,983.72</b>	<b>832.89</b>	<b>505.33</b>	<b>1,561.19</b>
按所有权归属分类：				
归属于母公司所有者的净利润	1,983.72	832.89	505.33	1,561.19
少数股东损益	-	-	-	-
按经营持续性分类：				
持续经营净利润	1,983.72	832.89	505.33	1,561.19
终止经营净利润	-	-	-	-

### （3）合并现金流量表

表 17-1-4-3：鲁能商管最近三年及一期末现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	123,376.43	164,553.40	150,601.60	195,528.62
收到的税费返还	692.40	657.15	337.75	-
收到其他与经营活动有关的现金	21,595.08	8,595.77	6,404.35	1,528.04
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>145,663.92</b>	<b>173,806.31</b>	<b>157,343.69</b>	<b>197,056.66</b>

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
购买商品、接受劳务支付的现金	85,489.13	122,729.63	126,057.55	164,971.42
支付给职工及为职工支付的现金	7,997.60	12,010.43	11,827.13	12,117.59
支付的各项税费	5,229.46	4,701.55	5,554.44	5,740.33
支付其他与经营活动有关的现金	8,595.13	12,090.04	9,290.89	13,438.24
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>107,311.32</b>	<b>151,531.65</b>	<b>152,729.99</b>	<b>196,267.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>38,352.60</b>	<b>22,274.66</b>	<b>4,613.70</b>	<b>789.07</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	96,000.00	10,000.00
取得投资收益收到的现金	3,813.90	3,016.18	3,955.75	4,303.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.77	0.45	0.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
<b>收到其他与投资活动有关的现金</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3,813.90</b>	<b>3,016.95</b>	<b>99,956.20</b>	<b>14,304.02</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	557.03	12,525.56	10,811.00	5,330.61
投资支付的现金	-	-	92,100.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	52,770.92	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>557.03</b>	<b>65,296.48</b>	<b>102,911.00</b>	<b>5,330.61</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,256.87</b>	<b>-62,279.53</b>	<b>-2,954.80</b>	<b>8,973.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	54,500.00	9,102.00	-
取得借款收到的现金	-	125,450.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>179,950.00</b>	<b>9,102.00</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金	633.75	117,422.50	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,948.91	885.59	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	7,985.09	10,492.06	10,326.29	10,082.74
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>11,567.75</b>	<b>128,800.15</b>	<b>10,326.29</b>	<b>10,082.74</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-11,567.75</b>	<b>51,149.85</b>	<b>-1,224.29</b>	<b>-10,082.74</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>30,041.71</b>	<b>11,144.98</b>	<b>434.61</b>	<b>-320.27</b>

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
加：期初现金及现金等价物余额	16,261.26	5,116.28	4,681.67	5,001.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>46,302.98</b>	<b>16,261.26</b>	<b>5,116.28</b>	<b>4,681.67</b>

## 2、财务指标

表 17-1-4-4：鲁能商管主要财务数据和指标

指标	2024年9月末/ 2024年1-9月	2023年末 /2023年度	2022年末 /2022年度	2021年末 /2021年度
总资产（万元）	302,846.91	299,723.04	183,534.70	185,930.53
总负债（万元）	182,691.97	181,551.83	54,285.29	66,988.96
所有者权益（万元）	120,154.94	118,171.22	129,249.41	118,941.57
营业总收入（万元）	61,200.33	71,125.73	64,361.50	175,863.36
利润总额（万元）	2,519.65	1,438.86	800.98	3,329.22
净利润（万元）	1,983.72	832.89	505.33	1,561.19
归属于母公司所有者的净利润（万元）	1,983.72	832.89	505.33	1,561.19
经营活动产生现金流量净额（万元）	38,352.60	22,274.66	4,613.70	789.07
投资活动产生现金流量净额（万元）	3,256.87	-62,279.53	-2,954.80	8,973.41
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-11,567.75	51,149.85	-1,224.29	-10,082.74
流动比率（倍）	4.09	3.62	4.92	4.06
速动比率（倍）	4.01	3.55	4.81	3.97
资产负债率（%）	60.32	60.57	29.58	36.03
营业毛利率（%）	40.96	43.28	42.90	18.13
平均总资产回报率（%）	2.01	1.42	1.23	2.71
加权平均净资产收益率（%）	1.66	0.67	0.41	1.32
EBITDA（万元）	22,237.79	14,454.72	12,869.46	14,892.37
EBITDA利息保障倍数（倍）	6.31	7.24	8.77	8.12
应收账款周转率（次）	21.81	32.31	46.04	505.95
存货周转率（次）	10.74	12.20	11.51	55.48
总资产周转率（次）	0.2	0.29	0.35	0.92

- 1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- 2) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3) 资产负债率=负债总额/资产总额；

- 4) 营业毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业总收入；
- 5) 平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额，平均资产总额=（资产总额期初数+资产总额期末数）/2；
- 6) 加权平均净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/平均净资产总额，平均净资产总额=（净资产总额期初数+净资产总额期末数）/2；
- 7) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+使用权资产折旧；
- 8) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- 9) 应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值）/2]；
- 10) 存货周转率=营业成本/[（期初存货账面价值+期初合同资产账面价值+期末存货账面价值+期末合同资产账面价值）/2]；
- 11) 总资产周转率=营业收入/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]；上述财务指标均以合并报表口径进行计算。

### 3、财务状况分析

#### （1）资产情况

表 17-1-4-5：鲁能商管最近三年及一期合并报表资产结构情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	46,302.98	16,261.26	5,116.28	4,681.67
应收账款	3,574.55	2,036.37	2,366.28	429.91
预付款项	507.39	683.13	8,747.71	469.01
应收资金集中管理款	-	17,080.18	20,058.29	25,371.16
其他应收款	20,026.25	20,383.98	17,513.15	15,321.12
存货	3,388.55	3,342.60	3,269.11	3,114.63
一年内到期的非流动资产	0.00	2,127.37	92,221.09	96,127.65
其他流动资产	95,030.79	94,249.49	2,059.67	1,512.65
<b>流动资产合计</b>	<b>168,830.51</b>	<b>156,164.37</b>	<b>151,351.58</b>	<b>147,027.80</b>
<b>非流动资产：</b>				
投资性房地产	110,119.99	113,621.51	1,355.89	1,481.90
固定资产	4,622.05	7,038.78	1,276.74	1,131.25
其中：固定资产原价	52,792.00	52,640.48	4,192.23	4,030.65

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
累计折旧	48,169.96	45,601.70	2,915.48	2,899.40
使用权资产	8,633.95	15,122.04	23,396.06	31,620.63
无形资产	37.03	50.75	70.84	47.95
长期待摊费用	5,442.97	6,487.19	5,329.31	4,621.00
递延所得税资产	4,462.56	676.87	754.29	0.00
其他非流动资产	697.86	561.53	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>134,016.40</b>	<b>143,558.67</b>	<b>32,183.13</b>	<b>38,902.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>302,846.91</b>	<b>299,723.04</b>	<b>183,534.70</b>	<b>185,930.53</b>

鲁能商管 2021-2023 年及 2024 年 9 月末的资产总计分别为 185,930.53 万元、183,534.70 万元、299,723.04 万元和 302,846.91 万元。2022 年末资产总计较 2021 年末减少 1.29%；2023 年末资产总计较 2022 年末增长 116,188.34 万元，增幅为 63.31%，主要系由于 2023 年度山东贵和茂商业管理有限公司（即项目公司）通过资产重组并入鲁能商管合并报表范围。2024 年 9 月末资产总计较 2023 年末增加 3,123.87 万元，增幅 1.04%，主要系货币资金科目的增加。

鲁能商管主要流动资产科目包括货币资金、其他应收款、其他流动资产等。鲁能商管 2021-2023 年末及 2024 年 9 月末的流动资产合计分别为 147,027.80 万元、151,351.58 万元、156,164.37 万元和 168,830.51 万元。2022 年末流动资产较上年末增加 4,323.78 万元，增幅为 2.94%；2023 年末流动资产较上年末增加 4,812.80 万元，增幅为 3.18%；2024 年 9 月末流动资产较上年末增加 12,666.13 万元，增幅为 8.11%。

鲁能商管非流动资产主要包括投资性房地产、使用权资产等。鲁能商管 2021-2023 年末及 2024 年 9 月末的非流动资产合计分别为 38,902.73 万元、32,183.13 万元、143,558.67 万元和 134,016.40 万元，分别占资产总额的 20.92%、17.54%、47.90%和 44.25%。2022 年末非流动资产较 2021 年末减少 6,719.61 万元，降幅 17.27%；2023 年末非流动资产较上年末增长 111,375.54 万元，增幅为 346.07%，主要原因是项目公司通过资产重组并入鲁能商管带来投资性房地产增长所致；2024 年 9 月末非流动资产较上年末减少 9,542.27 万元，降幅为 6.65%，主要系投资性房地产的折旧。

### 1) 流动资产项目分析

### （a）货币资金

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的货币资金余额分别为4,681.67万元、5,116.28万元、16,261.26万元和46,302.98万元。2022年末较2021年末货币资金增加434.61万元，增幅为9.28%，基本保持平稳，公司货币资金主要为银行存款，无受限货币资金；2023年末较2022年末货币资金增加11,144.98万元，增幅为217.83%，货币资金规模增长较多主要系本年收购子公司（即项目公司贵和茂商管）带来的期末余额增加，无受限货币资金；2024年9月末较2023年末货币资金增加30,041.71万元，增幅为184.74%，其中1.7亿元主要系根据中国绿发集团资金管理要求，在2023年末进行集团资金归集转入其他应收款科目，后于2024年初根据经营需要重新划入公司账户并转入货币资金科目，此外2024年度项目公司贵和茂商管基于基础设施资产领秀城贵和购物中心的正常经营周转产生的资金亦在当年进行了留存，带来了货币资金的进一步增加。

### （b）其他应收款

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的其他应收款余额分别为15,321.12万元、17,513.15万元、20,383.98万元和20,026.25万元。其他应收款主要是应收押金保证金或往来款。2022年末其他应收款较2021年末增加2,192.03万元，增幅为14.31%；2023年末其他应收款较上年末增加2,870.83万元，增幅为16.39%，主要系应收代理品牌押金保证金款项增加所致；2024年9月末其他应收款较上年末减少357.73万元，降幅为1.75%，变动幅度较小。

### （c）其他流动资产

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的其他流动资产余额分别为1,512.65万元、2,059.67万元、94,249.49万元和95,030.79万元。其他流动资产主要包括增值税留抵税额、预缴企业所得税、待认证进项税和委托贷款及应收利息等。2022年末其他流动资产较2021年末增加547.01万元，增幅为36.16%，主要系预缴企业所得税的增加；2023年末公司其他流动资产较上年末增加92,189.83万元，主要系一年内到期的非流动资产转入其他流动资产，2023年公司根据集团资金安排将预计于2024年到期的9亿元一年期的集团内部借款委托贷款展期至2025年7月，该笔委托贷款系集团内委托贷款，执行借款利率3.45%，信用风险相对可控；2024年9月末其他流动资产较上年末增加781.30万元，增幅为0.83%，变动幅度较小。

## 2) 非流动资产项目分析

### (a) 投资性房地产

2021-2023年末及2024年9月末，鲁能商管投资性房地产账面价值分别为1,481.90万元、1,355.89万元、113,621.51万元和110,119.99万元，主要包括房屋建筑物及土地使用权。2022年末投资性房地产较2021年末减少126.01万元，降幅为8.50%；2023年末投资性房地产较2022年末增加112,265.62万元，增幅较大，主要系当年完成了对基础设施资产所属的项目公司的收购，项目公司所有的购物中心投资性房地产在鲁能商管合并报表中体现；2024年9月末投资性房地产较2023年末减少3,501.52万元，降幅为3.08%。

### (b) 使用权资产

2021-2023年末及2024年9月末，鲁能商管使用权资产账面价值分别为31,620.63万元、23,396.06万元、15,122.04万元和8,633.95万元，主要为鲁能商管经营部分商业项目租赁的楼宇、本部租赁自用的办公楼，经营代理品牌的贵生分公司租赁的门店场所等。使用权资产根据集团会计政策每年计提折旧，因此报告期内使用权资产余额呈现逐年减少的趋势。2022年末使用权资产较2021年末减少8,224.58万元，降幅为26.01%；2023年末使用权资产较2022年末减少8,274.02万元，降幅为35.36%；2024年9月末使用权资产较2023年末减少6,488.09万元，降幅为42.90%。

## (2) 负债情况

表 17-1-4-6：鲁能商管最近三年及一期合并报表负债结构情况表

单位：万元

科目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	12,112.23	9,783.86	6,157.46	11,090.27
预收款项	2,284.17	359.49	238.33	133.22
合同负债	693.01	123.00	265.01	48.52
应付职工薪酬	2,059.95	2,110.94	2,775.58	2,112.34
应交税费	1,826.46	936.50	165.24	670.26
其中：应交税金	-	919.68	161.62	663.80
其他应付款	18,762.01	19,358.51	12,286.08	12,560.15

科目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
一年内到期的非流动负债	3,554.78	10,402.76	8,843.46	9,635.96
其他流动负债	11.08	8.65	32.84	0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>41,303.69</b>	<b>43,083.72</b>	<b>30,764.00</b>	<b>36,250.71</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	123,305.00	124,182.50	-	-
租赁负债	8,346.05	8,334.07	17,569.74	24,786.70
预计负债	5,951.54	5,951.54	5,951.54	5,951.54
递延所得税负债	3,785.69	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>141,388.28</b>	<b>138,468.11</b>	<b>23,521.29</b>	<b>30,738.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>182,691.97</b>	<b>181,551.83</b>	<b>54,285.29</b>	<b>66,988.96</b>

鲁能商管的负债主要由其他应付款、长期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债组成。2021-2023年末及2024年9月末，鲁能商管负债总额分别为66,988.96万元、54,285.29万元、181,551.83万元和182,691.97万元，负债规模随资产规模同步增长，资产负债率分别为36.03%、29.58%、60.57%和60.32%，2023年度鲁能商管完成对项目公司收购并纳入合并报表范围，项目公司的长期借款带来了负债规模的上升，总体来看报告期内鲁能商管资产负债结构整体表现较为稳定，处于合理区间范围。

鲁能商管主要流动负债科目包括应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的流动负债合计余额分别为36,250.71万元、30,764.00万元、43,083.72万元和41,303.69万元，占总负债比例分别为54.11%、56.67%、23.73%和22.61%。2022年末流动负债较年初减少5,486.71万元，减幅为15.14%，主要系应付账款减少所致；2023年末流动负债较年初增加12,319.72万元，增幅为40.05%，主要系当年收购项目公司所致；2024年9月末流动负债较年初减少1,780.02万元，减幅为4.13%，规模及占比相对稳定。

鲁能商管主要非流动负债科目包括长期借款和租赁负债，鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的非流动负债合计余额分别为30,738.24万元、23,521.29万元、138,468.11万元和141,388.28万元，占总负债的比例分别为45.89%、43.33%、76.27%和77.39%。2022年末非流动负债较年初减少7,216.96万元，减幅为23.48%，主要系租赁负债减少所致，租赁负债主要系鲁能商管部分经营场所的应付租赁费用；2023年末非流动负债较年初增



加114,946.82万元，增幅较大，主要系2023年度，因发行REITs项目公司重组进入鲁能商管，带来的长期借款相应增加所致，相关重组公司已于2023年完成；2024年9月末非流动负债较年初增加2,920.17万元，增幅为2.11%，主要系递延所得税负债的增加所致。

## 1) 流动负债项目分析

### (a) 应付账款

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的应付账款余额分别为11,090.27万元、6,157.46万元、9,783.86万元和12,112.23万元，应付账款主要为应付质保金、应付供应商采购款、应付代理品牌公司货款等，账龄一年以内为主。2022年末应付账款较年初减少4,932.81万元，减幅为44.48%，其中一年以内应付账款余额6,085.48万元，占比达98.83%；2023年末应付账款较年初增加3,626.40万元，增幅为58.89%，主要是鲁能商管经营代理品牌或供应商的应付货款等，其中一年以内应付账款余额9,711.25万元，占比达99.26%；2024年9月末应付账款较年初增加2,328.37万元，增幅为23.80%。

### (b) 其他应付款

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的其他应付款余额分别为12,560.15万元、12,286.08万元、19,358.51万元和18,762.01万元。2022年末其他应付款较年初减少274.07万元，减幅为2.18%，主要系应付保证金及押金、代收代付相关款项；2023年末其他应付款较年初增加7,072.43万元，增幅为57.56%，当年鲁能商管完成了对项目公司的重组并购，带来了应付租户押金及保证金的增加；2024年9月末其他应付款较年初减少596.50万元，减幅为3.08%。

## 2) 非流动负债项目分析

### (a) 长期借款

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的长期借款余额分别为0万元、0万元、124,182.5万元和123,305.00万元。2023年末长期借款较年初增加124,182.5万元，主要系项目公司因发行REITs的重组过程中，自原基础资产持有主体转移至项目公司的标的资产相关外部借款11.7亿元及因此产生的借款利息。2024年9月末长期借款较年初减少877.50万元，减幅为0.71%。

### (b) 租赁负债

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的租赁负债余额分别为24,786.70万元、17,569.74万元、8,334.07万元和8,346.05万元，主要系鲁能商管部分经营场所的应付租金，鲁能商管根据会计政策于房屋租赁期初确认租赁期内的应付租赁费用，并于租赁期间根据协议按期支付租赁费用，主要包括鲁能商管经营部分商业项目租赁的楼宇、本部租赁自用的办公楼，经营代理品牌的贵生分公司租赁的门店场所等。2022年末鲁能商管租赁负债较年初减少7,216.96万元，减幅为29.12%；2023年末鲁能商管租赁负债较年初减少9,235.68万元，减幅为52.57%；2024年9月末鲁能商管租赁负债较年初增加11.98万元，变动幅度较小。

### （3）收入利润水平

#### a.收入情况

表 17-1-4-7：鲁能商管最近三年及一期营业总收入构成情况表

单位：万元、%

	2024年1-9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	52,584.93	85.92	63,360.72	89.08	55,711.53	86.56	168,445.72	95.78
商业旅游	52,584.93	85.92	63,360.72	89.08	55,711.53	86.56	168,445.72	95.78
其他业务收入	8,615.39	14.08	7,765.01	10.92	8,649.97	13.44	7,417.64	4.22
商旅服务其他收入	4,474.46	7.31	3,021.92	4.25	2,280.97	3.54	2,795.07	1.59
出租固定资产	0.53	0.00	9.38	0.01	8.50	0.01	6.19	0.00
能源费收入	64.27	0.11	11.16	0.02	-13.34	-0.02	390.29	0.22
投资性房地产	1,078.17	1.76	695.34	0.98	455.42	0.71	764.16	0.43
其他	2,997.96	4.90	4,027.21	5.66	5,918.41	9.20	3,461.93	1.97
营业收入合计	61,200.32	100.00	71,125.73	100.00	64,361.50	100.00	175,863.36	100.00

鲁能商管的主营业务主要是商业旅游收入，来自于公司经营管理的商业、酒店、写字楼等资产带来的租金、商品销售、客房餐饮等营业收入。2021-2023年及2024年1-9月，鲁能商管取得营业收入分别为175,863.36万元、64,361.50万元、71,125.73万元和61,200.32万元，2022年公司营业收入较2021年有所下降主要原因系会计政策的更新调整，2022年之前鲁能商管所有收入均采用总额法确认，2023年度鲁能商管在审计报告中对上述事项

进行了追溯调整，对于鲁能商管作为代理人确认的业务按照净额法确认收入。商业旅游收入占营业收入的比重最高，主要包括租金、商品销售等，2021-2023年及2024年1-9月，商业旅游收入取得的营业收入分别为168,445.72万元、55,711.53万元、63,360.72万元及52,584.93万元，占营业收入的比例分别为95.78%、86.58%、89.08%和85.92%，主营业务收入呈现稳步增长态势，且占比结构较为稳定。其他收入主要包括商旅服务其他、投资性房地产收入、其他板块等，其中商旅服务其他业务主要来自于营销佣金收入、贵和购物中心工本费收入、手续费收入等；投资性房地产收入主要来自于鲁能商管本部投资性房地产租赁收入，其他板块主要为部分鲁能商管运营商业项目的扣点租金收入，2021-2023年及2024年1-9月，其他业务收入分别为7,417.64万元、8,649.97万元、7,765.01万元及8,615.39万元，占营业收入的比例分别为4.22%、13.44%、10.92%和14.08%。

#### b.成本情况

表 17-1-4-8：鲁能商管最近三年及一期营业总成本构成情况表

单位：万元、%

	2024年1-9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
<b>主营业务成本</b>	<b>35,038.96</b>	<b>96.97</b>	<b>40,100.99</b>	<b>99.40</b>	<b>36,545.83</b>	<b>99.45</b>	<b>142,192.64</b>	<b>98.76</b>
商业旅游	35,038.96	96.97	40,100.99	99.40	36,545.83	99.45	142,192.64	98.76
<b>其他业务成本</b>	<b>1,095.19</b>	<b>3.03</b>	<b>241.88</b>	<b>0.60</b>	<b>202.01</b>	<b>0.55</b>	<b>1,779.27</b>	<b>1.24</b>
商旅服务其他成本	607.26	1.68	-7.24	-0.02	66.62	0.18	648.73	0.45
出租固定资产	0.77	0.00	9.25	0.02	9.25	0.03	0.00	0.00
能源费成本	3.98	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	990.63	0.69
投资性房地产	474.55	1.31	151.83	0.38	126.01	0.34	126.01	0.09
其他	8.63	0.02	88.05	0.22	0.14	0.00	13.90	0.01
<b>营业成本合计</b>	<b>36,134.15</b>	<b>100.00</b>	<b>40,342.87</b>	<b>100.00</b>	<b>36,747.84</b>	<b>100.00</b>	<b>143,971.91</b>	<b>100.00</b>

2021-2023年及2024年1-9月，鲁能商管营业成本分别为143,971.91万元、36,747.84万元、40,342.87万元和36,134.15万元，营业成本的变动趋势与营业收入基本保持一致。从营业成本的结构占比来看，大部分为主营板块商业旅游业务产生，占营业成本的比例96%以上。

c.利润情况

表 17-1-4-9：鲁能商管最近三年及一期营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

	2024 年 1-9 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
主营业务毛利润	17,545.97	70.00	23,259.74	75.56	19,165.70	69.41	26,253.08	82.32
商业旅游毛利润	17,545.97	70.00	23,259.74	75.56	19,165.70	69.41	26,253.08	82.32
其他业务毛利润	7,520.20	30.00	7,523.13	24.44	8,447.95	30.59	5,638.37	17.68
商旅服务其他	3,867.20	15.43	3,029.17	9.84	2,214.36	8.02	2,146.34	6.73
出租固定资产	-0.24	0.00	0.14	0.00	-0.74	0.00	6.19	0.02
能源费	60.29	0.24	11.16	0.04	-13.34	-0.05	-600.35	-1.88
投资性房地产	603.62	2.41	543.52	1.77	329.40	1.19	638.15	2.00
其他	2,989.33	11.93	3,939.16	12.80	5,918.27	21.43	3,448.03	10.81
营业毛利润合计	25,066.17	100.00	30,782.87	100.00	27,613.65	100.00	31,891.45	100.00

表 17-1-4-10：鲁能商管最近三年及一期各业务板块毛利率

单位：%

	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
主营业务毛利率	33.37	36.71	34.40	15.59
商业旅游	33.37	36.71	34.40	15.59
其他业务毛利率	87.29	96.89	97.66	76.01
商旅服务其他	86.43	100.24	97.08	76.79
出租固定资产	-45.10	1.44	-8.71	100.00
能源费	93.81	100.00	100.00	-153.82
投资性房地产	55.99	78.17	72.33	83.51
其他	99.71	97.81	100.00	99.60
营业毛利率	40.96	43.28	42.90	18.13

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，鲁能商管的营业毛利润分别为 31,891.45 万元、27,613.65 万元、30,782.87 万元和 25,066.17 万元，营业毛利率分别为 18.13%<sup>30</sup>、42.90%、

30 鲁能商管 2021 年毛利率偏低的主要原因是当年公司所有收入均采用总额法确认，因此营业收入规模相较 2022

43.28%和 40.96%，2022 年以来公司营业毛利率总体较为稳定。2022 年鲁能商管的营业毛利润有所下降，主要系当年受公共卫生事件影响，公司主营业务的商业旅游板块影响较大，2023 年以来随着外部环境的恢复、经济企稳复苏，公司营业毛利润表现稳步回升，2024 年 1-9 月，鲁能商管综合营业毛利率 40.96%，主要系部分款项账期结算在第四季度，导致鲁能商管营业毛利率呈现一定季节性特征。

### （3）现金流量分析

表 17-1-4-11：鲁能商管最近三年及一期现金流量情况表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	145,663.92	173,806.31	157,343.69	197,056.66
经营活动现金流出小计	107,311.32	151,531.65	152,729.99	196,267.59
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>38,352.60</b>	<b>22,274.66</b>	<b>4,613.70</b>	<b>789.07</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
投资活动现金流入小计	3,813.90	3,016.95	99,956.20	14,304.02
投资活动现金流出小计	557.03	65,296.48	102,911.00	5,330.61
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,256.87</b>	<b>-62,279.53</b>	<b>-2,954.80</b>	<b>8,973.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	-	179,950.00	9,102.00	-
筹资活动现金流出小计	11,567.75	128,800.15	10,326.29	10,082.74
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-11,567.75</b>	<b>51,149.85</b>	<b>-1,224.29</b>	<b>-10,082.74</b>

近三年及一期，鲁能商管分别实现经营活动产生的现金流量净额789.07万元、4,613.70万元、22,274.66万元和38,352.60万元，鲁能商管经营活动现金流入主要来源于公司的主营业务。2021-2023年，鲁能商管经营活动产生的现金流量净额逐年递增，2022年度经营性净现金流同比增加3,824.63万元，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅减少所致。2023年鲁能商管经营性净现金流较2022年增加17,660.96万元，主要原因为2023年公司主营业务经营情况稳中向好，同时2023年下半年完成了对项目公司的重组收购，经营业务收入增长较为明显，导致销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经

年以后采用净额法确认收入的规模有一定差异。

营活动有关的现金增加。2024年1-9月鲁能商管经营性净现金流较2023年增加16,077.94万元，主要受益于2024年以来基础设施资产的良好运营，销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金稳步提升。

近三年及一期，鲁能商管分别实现投资活动产生的现金流量净额8,973.41万元、-2,954.80万元、-62,279.53万元和3,256.87万元，鲁能商管投资活动现金流入主要来源于收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金，投资活动现金流出主要是构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金。2021-2023年，鲁能商管投资活动产生的现金流量净额呈现波动递减趋势，2022年度投资活动净现金流同比减少11,928.21万元，主要系当年鲁能商管为重庆商业项目支付的第一批购买价款。2023年鲁能商管投资活动净现金流较2022年减少59,324.73万元，主要系2023年下半年鲁能商管完成了对项目公司的股权收购，导致取得子公司及其他营业单位支付的现金显著增加。2024年1-9月鲁能商管投资活动净现金流较2023年增加65,536.40万元，主要系根据公司和中國绿发集团投资计划2024年1-9月暂未发生较大规模的投资活动。

近三年及一期，鲁能商管分别实现筹资活动产生的现金流量净额-10,082.74万元、-1,224.29万元、51,149.85万元和-11,567.75万元，鲁能商管筹资活动现金流入主要来源于吸收投资收到的现金及取得借款收到的现金，投资活动现金流出主要是偿还债务支付的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。2023年鲁能商管筹资活动净现金流51,149.85万元，呈现净流入状态，较2022年增加52,374.14万元，主要系2023年下半年鲁能商管根据集团规划和资金支持完成了对项目公司的股权收购，当年吸收投资收到的现金显著增加。2024年1-9月鲁能商管筹资活动净现金流较2023年减少62,717.60万元，主要系公司2024年1-9月暂未发生筹资活动现金流入。

## （五）资信状况

### 1、公开市场融资情况

截至2024年9月30日，鲁能商管暂无公开市场融资。

### 2、银行授信情况

截至2024年9月30日，鲁能商管获得多家金融机构的授信总额共14.545亿元，其中已使用授信额度12.545亿元，未使用授信额度2亿元。

### 3、对外担保的情况

截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管暂未对外提供担保。

### 4、历史信用及评级情况

经基金管理人及计划管理人核查，鲁能商管信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；鲁能商管最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

经查阅鲁能商管提供的 2025 年 1 月 8 日打印的《企业信用报告》，鲁能商管不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<http://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证监会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（网址：<https://www.mps.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：<http://www.ccgp.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/>）和中国裁判文书网（网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>），截至查询日 2025 年 1 月 20 日，未在前述网站公布的信息中发现鲁能商管在最近三年及一期内存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

经核查，鲁能商管信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；鲁能商管最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

## （六）原始权益人涉房及独立性情况

### 1、鲁能商管为开展消费基础设施业务的独立法人主体

根据鲁能商管的《营业执照》、公司章程，并经适当核查，截至本招募说明书出具之日，原始权益人鲁能商管为持有消费基础设施、开展消费基础设施业务的独立法人，未从事商品住宅开发业务。

### 2、鲁能商管与中国绿发集团的商品住宅开发业务有效隔离并保持相对独立

#### （1）机构独立

从机构独立性角度而言，根据《公司法》、鲁能商管的公司章程，鲁能商管设股东、董事会、监事、经理，公司章程规定了股东、董事会、监事、经理的职责权限，并根据不同职能设置内部组织架构，以及制定了“三重一大”决策规则、董事会议事规则、重大事项决策清单、资金管理、预算管理、往来款管理、固定资产管理、采购管理、招商管理、营销管理、投资管理、担保管理、员工管理、绩效管理、工资总额管理、印章管理、档案管理、安全生产管理、关联交易等内部控制制度。

#### （2）人员独立

从人员独立性角度而言，鲁能商管制定了《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》，聘用相应的高级管理人员并签署劳动合同，保证任职独立性，且高级管理人员均未在中国绿发集团旗下从事商品住宅开发业务的公司任职；公司聘用若干具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员，并签署劳动合同。

#### （3）财务独立

从财务独立性角度而言，经核查，鲁能商管已制定《山东鲁能商业管理有限公司担保管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司会计核算流程》《山东鲁能商业管理有限公司无形资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司股权投资管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司资金管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司固定资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司全面预算管理流程》等必要的财务管理制度，并配备必要的财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户；其与中国绿发集团不存在共用银行账户、资金混同的情况。此外，鲁能商管已就发行基础设施 REITs 所获得的回收资金的使用建立《山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施 REITs 募集资



金管理与使用规范》，对募集资金使用及管理的具体流程及事项作出明确规定。

#### （4） 资产独立

从资产独立性角度而言，鲁能商管就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产采用自有、租赁等不同形式，其中涉及使用中国绿发集团或其关联方拥有的资产、信息系统等情形的，采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价，所涉资产权属清晰、互相独立。

鲁能商管已就关联交易的管理事项制定《山东鲁能商业管理有限公司关联交易内部控制规范》，明确关联企业之间的交易按照市场化交易原则，通过签署业务协议、市场化定价等方式进行关联交易管理。

#### （5） 业务独立

从业务独立性角度而言，鲁能商管系能够独立开展业务的法人主体，就鲁能商管的日常经营事项，鲁能商管根据其公司章程和已制定实施的《山东鲁能商业管理有限公司档案管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司采购管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司董事会议事规则》《山东鲁能商业管理有限公司“三重一大”决策管理办法（试行）》《关于公司重大事项决策权责清单（试行）及董事会授权董事长、总经理决策方案的汇报》《山东鲁能商业管理有限公司印章管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司营销管理实施规范》《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司招商管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司安全生产管理工作规范》等内部制度进行决策，中国绿发集团的下属公司鲁能集团仅根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与鲁能商管资产重大事项的决策，不直接参与鲁能商管的业务经营。

综上，鲁能商管是开展消费基础设施业务的独立法人主体，未从事商品住宅开发业务，经相关内部制度的有效制定与实施，在机构、人员、财务、资产和业务等方面与中国绿发集团的商品住宅开发业务有效隔离，保持相对独立。

## 二、本基金首次发售前原始权益人对基础设施项目的所有权情况及原始权

## 益人的内部授权与外部审批情况

### （一）原始权益人享有基础设施项目所有权情况

经核查贵和茂商管的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至本招募说明书出具之日，原始权益人直接持有项目公司 100%的股权，并通过项目公司穿透享有基础设施资产权益，且不存在重大经济、法律、权属纠纷或争议，不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制。经基金管理人、计划管理人及律师核查项目公司于 2024 年 11 月 18 日取得的济南市自规局核发的编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》，并根据加盖济南市不动产登记信息查询专用章的《房屋权属状况信息（批量）》（打印时间为 2025 年 1 月 15 日），目标基础设施项目的房屋所有权归属于项目公司，贵和茂商管为基础设施资产的产权人，有权依法占有、使用或出租基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

综上，原始权益人穿透享有基础设施资产的完全所有权。

### （二）原始权益人内部授权情况

根据鲁能商管董事会出具的《山东鲁能商业管理有限公司第一届董事会第十四次会议决议》、鲁能商管控股股东鲁能集团出具的《山东鲁能商业管理有限公司股东决定》，原始权益人已就开展基础设施 REITs 相关事项履行了内部程序，取得了作为原始权益人的合法有效的内部授权。

原始权益人、原始权益人控股股东、中国绿发集团内部授权情况详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“四、基础设施项目合规情况”之“（三）基础设施项目转让合法性”之“2、项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策”。

### （三）外部审批情况

#### 1、法律和相关协议对基础设施项目转让的规定和限制

根据招商银行济南分行与项目公司签订的《借款合同》（编号：2023 年招济 22 字第 1266 号），项目公司在进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前须通知招商银行济南分

行，招商银行济南分行有权根据实际情况要求项目公司提前结清贷款。

## 2、就转让限制取得的批准及出具的文件

（1）2023年8月15日，济南市自然资源和规划局出具了《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，载明：“经核查，山东鲁能亘富开发有限公司于2004年以协议出让方式取得位于二环南路以南、103省道以东的一宗以生活居住为主，相应建设商贸金融及城市配套公共设施的低密度生态型综合居住社区用地，根据《国有土地使用权出让合同》（济国土资合字〔2004〕264号）及其变更协议，结合项目进展情况，土地使用权及地上建筑物转让或处置无其他限制性条款。对于山东鲁能亘富开发有限公司拟过户至其项目公司的上述相关资产作为目标基础设施项目，以项目公司100%股权转让方式申报和发行消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议”。

（2）对于《借款合同》（编号：2023年招济22字第1266号）存在的权利限制，招商银行济南分行与项目公司签订的《借款合同》中同时约定，招商银行济南分行知悉、同意并确认，因项目公司为实施公募REITs发行之目的和需要而进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项调整的，以及项目公司股权转让给公募REITs的，不受《借款合同》约定的相关限制条件约束，因此，《借款合同》项下的相关资产转让限制相应得以解除。

## （四）国资批复情况

国资批复情况详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“四、基础设施项目合规情况”之“（三）基础设施项目转让合法性”之“3、发行环节所涉国有资产交易行为的合法性”。

## 三、原始权益人持有或运营的其他同类资产情况

### （一）原始权益人持有或运营的其他同类资产情况

根据中国绿发集团内部决策安排及对鲁能商管的战略定位，鲁能商管为中国绿发的独立商业资产运营管理平台，未来将担任消费基础设施公募REITs首发及扩募的原始权益人及外部管理机构继续深耕消费基础设施领域，原始权益人目前持有或运营管理的

核心商业资产（已运营）情况如下：

表 17-3-1-1：鲁能商管持有或运营的其他同类资产主要财务数据和指标（已运营）

序号	资产名称	所属行业	所在区域	资产运营状态	建筑面积（万平方米）	截至 2024 年 9 月末出租率
1	天津鲁能城商业综合体	商业综合体（含购物中心、商业办公用房）	天津	已开业，购物中心开业时间 2018 年 1 月；商业办公用房开业时间 2018 年 8 月	28.42（其中商业办公用房 5.23 万平方米）	购物中心 96.37%；写字楼 80.82%
2	北京鲁能美丽汇购物中心	购物中心	北京	已开业，2018 年 12 月	3.72	97.93%
3	济南泉城路贵和商业综合体	商业综合体（含购物中心、酒店）	山东	已开业，购物中心 1997 年 10 月；酒店 2001 年 10 月	13.84（其中酒店 6.61 万平方米）	购物中心 93.08%，酒店入住率 84.09%
4	格拉斯小镇中心	社区商业	北京	已开业，2016 年 1 月	2.28	99.73%
5	重庆南渝秀街	社区商业	重庆	已开业，2017 年 12 月	2.17	87.95%
6	苏州鲁能美丽汇	社区商业	苏州	已开业，2021 年 9 月	2.59	62.00%
7	文昌南洋美丽汇	购物中心	海南	已开业，2021 年 9 月	8.21	58.61%

在上述已运营的同类资产中，原始权益人持有或运营的济南泉城路贵和商业综合体、天津鲁能城商业综合体、北京鲁能美丽汇购物中心 3 个项目已运营较为成熟，拟作为首批可扩募资产，其他资产作为储备可扩募资产，随着运营时间的推进、运营成熟度的不断提升，未来根据中国绿发集团的规划以及基金扩募安排将分阶段适时装入 REITs 平台。

除上述已运营的同类资产，中国绿发集团亦有较为充足的在建同类资产，未来竣工后拟作为可扩募资产进行重点打造和培育，在建同类资产具体情况如下：

表 17-3-1-2：中国绿发集团持有的在建储备可扩募资产情况

资产名称	所属行业	所在地区	资产状态（在建、完工或运营及时间）	建筑面积 <sup>31</sup> （万平方米）	决算总投资（亿元）
厦门国际中心商业项目	购物中心	福建	在建，预计开业时间 2025 年 8	2.77	5.72

<sup>31</sup> 建筑面积含地上和地下面积（含车位），下同。

资产名称	所属行业	所在地区	资产状态（在建、完工或运营及时间）	建筑面积 <sup>31</sup> （万平方米）	决算总投资（亿元）
			月		
重庆鲁能城商业综合体	商业综合体（含购物中心、酒店）	重庆	在建，预计开业时间 2026 年 12 月	20.21（其中酒店 3.17 万平方米）	14.71
乌鲁木齐商业项目	购物中心	新疆	在建，预计开业时间 2025 年 12 月	14.33	14.77
合计	-	-	-	37.31	35.20

## （二）原始权益人及其同一控制下的关联方在目标基础设施项目辐射范围内的同业竞争情况

原始权益人鲁能商管及其同一控制下的关联方在中国境内持有或运营了较多消费基础设施项目。截至 2024 年 9 月 30 日，原始权益人及其同一控制下的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于济南的消费基础设施项目，除目标基础设施项目外，还包括济南泉城路贵和购物中心，可能与本基金所持有的目标基础设施项目存在潜在业务竞争关系。

表 17-3-2-1：原始权益人及其同一控制下的关联方持有的其他位于济南的同类资产

序号	物业名称	所在地区	业态	开业时间	购物中心部分建筑面积（万平方米）	2024 年 9 月末购物中心部分出租率
1	济南泉城路贵和购物中心	山东省济南市	购物中心	1997 年 10 月	7.23	93.08%

前述消费基础设施项目不位于目标基础设施项目所在的市区，距离目标基础设施项目约 10 公里，与目标基础设施项目不属于竞争性项目。

## 四、原始权益人的主要义务

根据《基础设施基金指引》等相关法律文件规定或约定，原始权益人的主要义务包括：

（一）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

（二）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；

（三）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；

（四）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。

## 五、原始权益人及控股股东对相关事项的承诺

### 1、原始权益人的承诺

#### （1）原始权益人关于发行公开募集基础设施证券投资基金的承诺

原始权益人鲁能商管已于 2025 年 2 月 20 日出具《关于申请发行公开募集基础设施证券投资基金相关事项的承诺函》，承诺内容如下：

1) 基础设施项目真实、合法、完整，原始权益人向基金管理人、财务顾问、本项目各中介机构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、准确、完整、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，原始权益人承诺将购回本次基础设施基金全部基金份额。

3) 原始权益人依法合规间接拥有项目所有权，目标基础设施资产不存在权属方面的重大经济或法律纠纷，山东贵和茂商业管理有限公司在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产。目标基础设施资产近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

4) 鲁能商管最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进

行融资的情形；鲁能商管近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

5) 原始权益人为持有消费基础设施、开展消费基础设施业务的独立法人，未从事商品住宅开发业务，不存在为商品住宅开发项目直接或变相提供融资，或者变相规避房地产调控要求的行为。

6) 原始权益人已完整披露了本项目所涉资产（包括国有建设用地使用权、原始权益人股权、经营收入、建筑物及构筑物以及其他相关资产）的转让限定条件、特殊规定及约定，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关的事项，并承担相应法律责任。

7) 本基金募集不涉及鲁能商管替政府举债，由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

8) 原始权益人不存在且将不会侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目。

9) 原始权益人承诺建立并落实回收资金管理制度，对基础设施基金净回收资金实行严格闭环管理，确保发行基础设施基金所取得的净回收资金不会用于商品住宅开发业务，确保不规避房地产调控要求，为商品住宅开发项目直接或变相融资。

10) 承诺基础设施基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律責任。

11) 基础设施基金发行或存续期间内，如贵和茂商管因基础设施项目所涉租赁合同的登记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，由原始权益人全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本。鲁能商管作为原始权益人/外部管理机构将积极督促项目公司根据房屋租赁主管部门要求办理房屋租赁登记备案事宜。

12) 在运营管理安排中，原始权益人承诺将采取促进项目持续健康平稳运营的保障措施。

13) 原始权益人承诺配合基金管理人、基金托管人、财务顾问以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责。

14) 原始权益人承诺依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

15) 原始权益人承诺履行法律法规及相关协议约定的其他义务。

## **(2) 原始权益人关于募集资金使用的承诺**

原始权益人鲁能商管已于 2025 年 2 月 20 日出具《关于募集资金使用事宜的承诺函》，承诺内容如下：

1) 承诺将遵照《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）、《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，简称“236 号文”）及《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号，简称“1014 号文”）的规定使用净回收资金。

2) 原始权益人通过本项目所回收的全部净回收资金（即本公募 REITs 项目公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、预留资金、发起人（原始权益人）认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额）拟用于“乌鲁木齐商业项目”（相关募投项目可根据 REITs 监管要求进行调整和最终确定），或其他符合规定的用途。

3) 回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和原始权益人主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅或商业地产开发项目<sup>32</sup>；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

4) 募集资金拟投资项目情况详见本章节“六、原始权益人回收资金用途”。

5) 原始权益人严格监督发行基础设施 REITs 的全部净回收资金用于经同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途；严格监督和确保发行基础设施 REITs 的全部净回收资金和其他因发行基础设施 REITs 而回收的资金（如有）不会用于

---

<sup>32</sup> 前述商业地产开发领域不包括消费基础设施、租赁住房等中国证监会认为可以发行基础设施基金的行业范围，下同。



商品住宅或商业地产开发业务；如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。

### **（3）原始权益人关于回购的承诺**

原始权益人鲁能商管已于 2025 年 2 月 20 日出具《关于回购要求的承诺函》，承诺内容如下：

如原始权益人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益。

### **（4）原始权益人关于纳税方案的承诺**

原始权益人鲁能商管已于 2025 年 2 月 20 日出具《关于纳税方案的承诺函》，承诺内容如下：

1) 原始权益人已向主管税务机关提供了基础设施 REITs 纳税方案，并就纳税方案与主管税务机关进行了沟通。原始权益人向发展改革委等监管机构提供的纳税方案与向税务部门提供的纳税方案完全一致。

2) 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 过程中可能涉及的相关税费，原始权益人将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有经济和法律风险，不将相关税收风险转由基础设施 REITs 基金管理人或投资人承担。

## **2、原始权益人控股股东的承诺：**

### **（1）鲁能集团关于发行公开募集基础设施证券投资基金的承诺**

鲁能集团已于 2025 年 2 月 20 日出具《关于山东鲁能商业管理有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金相关事项的承诺函》，承诺内容如下：

1) 如鲁能集团、鲁能商管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，鲁能集团将自行或督促鲁能商管购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

2) 鲁能集团不会以任何方式挪用发行基础设施基金的回收资金。鲁能集团承诺将严格监督原始权益人将发行基础设施基金所取得的净回收资金用于经主管部门同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途。

3) 鲁能集团承诺将严格监督原始权益人建立并落实回收资金管理制度，对基础设施基金净回收资金实行严格闭环管理，确保发行基础设施基金所取得的净回收资金不会用于商品住宅开发业务，确保不规避房地产调控要求，为商品住宅开发项目直接或变相融资。

4) 鲁能集团承诺将严格监督鲁能商管履行其在基础设施基金及相关协议文件、承诺函项下的义务，如鲁能商管存在任何不履行相关协议文件、承诺函项下义务或违反其在协议文件、承诺函项下的陈述、保证或承诺的情形，鲁能集团将严格监督鲁能商管进行改正并承担违约赔偿责任（如有），如鲁能商管未能或未及时履约或承担违约赔偿责任，鲁能集团将及时提供支持（包括但不限于代其履行相关付款义务）。

## （2）鲁能集团关于募集资金使用的承诺

鲁能集团已于 2025 年 2 月 20 日出具《关于募集资金使用事宜的承诺函》，承诺内容如下：

1) 承诺将遵照《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）、《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，简称“236 号文”）及《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号，简称“1014 号文”）的规定督促、要求鲁能商管使用净回收资金。

2) 鲁能商管通过本项目所回收的全部净回收资金（即本公募 REITs 项目公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、预留资金、发起人（原始权益人）认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额）拟用于“乌鲁木齐商业项目”（相关募投资项目可根据 REITs 监管要求进行调整和最终确定），或其他符合规定的用途。

3) 回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和鲁能集团主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅或商业地产开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

4) 募集资金拟投资项目情况详见本章节“六、原始权益人回收资金用途”。

5) 鲁能集团严格监督发行基础设施 REITs 的全部净回收资金用于经同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途；严格监督和确保发行基础设施 REITs 的全部净回收资金和其他因发行基础设施 REITs 而回收的资金（如有）不会用于商品住宅或商业地产开发业务；鲁能集团承诺鲁能集团为开展本项目向鲁能商管发放的关联方借款资金不来源于商品住宅或商业地产开发业务相关资金。

### **(3) 鲁能集团关于回购的承诺**

鲁能集团已于 2025 年 2 月 20 日出具《关于回购要求的承诺函》，承诺内容如下：

如鲁能集团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，鲁能集团将督促鲁能商管或由鲁能集团购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

### **3、中国绿发集团的承诺：**

#### **(1) 中国绿发集团关于发行公开募集基础设施证券投资基金的承诺**

中国绿发集团已于 2025 年 2 月 20 日出具《关于山东鲁能商业管理有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金相关事项的承诺函》，承诺内容如下：

1) 如鲁能商管及其控股股东、中国绿发集团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，中国绿发集团将督促鲁能商管及其控股股东购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

2) 中国绿发集团不会以任何方式挪用发行基础设施基金的回收资金。中国绿发集团承诺将严格监督原始权益人将发行基础设施基金所取得的净回收资金用于经主管部门同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途。

3) 中国绿发集团承诺将严格监督原始权益人建立并落实回收资金管理制度，对基础设施基金净回收资金实行严格闭环管理，确保发行基础设施基金所取得的净回收资金不会用于商品住宅开发业务，确保不规避房地产调控要求，为商品住宅开发项目直接或变相融资。

4) 中国绿发集团承诺将严格监督鲁能商管及其控股股东履行其在基础设施基金及相关协议文件、承诺函项下的义务，如鲁能商管及其控股股东存在任何不履行相关协议文件、承诺函项下义务或违反其在协议文件、承诺函项下的陈述、保证或承诺的情形，中国绿发集团将严格监督鲁能商管及其控股股东进行改正并承担违约赔偿责任（如有），如鲁能商管及其控股股东未能或未及时履约或承担违约赔偿责任，中国绿发集团将及时提供支持（包括但不限于代其履行相关付款义务）。

## （2）中国绿发集团关于募集资金使用的承诺

中国绿发集团已于 2025 年 2 月 20 日出具《关于募集资金使用事宜的承诺函》，承诺内容如下：

1) 承诺将遵照《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）、《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，简称“236 号文”）及《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号，简称“1014 号文”）的规定督促、要求鲁能商管使用净回收资金。

2) 鲁能商管通过本项目所回收的全部净回收资金（即本公募 REITs 项目公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、预留资金、发起人（原始权益人）认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额）拟用于“乌鲁木齐商业项目”（相关募投资项目可根据 REITs 监管要求进行调整和最终确定），或其他符合规定的用途。

3) 回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和中国绿发集团主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅或商业地产开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

4) 募集资金拟投资项目情况详见本章节“六、原始权益人回收资金用途”。

5) 中国绿发集团严格监督发行基础设施 REITs 的全部净回收资金用于经同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途；严格监督和确保发行基础设施

REITs 的全部净回收资金和其他因发行基础设施 REITs 而回收的资金（如有）不会用于商品住宅或商业地产开发业务。

### （3）中国绿发集团关于回购的承诺

中国绿发集团已于 2025 年 2 月 20 日出具《关于回购要求的承诺函》，承诺内容如下：

如鲁能商管及其控股股东、中国绿发集团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，中国绿发集团将督促鲁能商管及其控股股东购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

### （4）中国绿发集团关于可扩募性的承诺

中国绿发集团已于 2025 年 2 月 20 日出具《关于扩募可行性问题的承诺函》，承诺内容如下：

1) 为满足公募 REITs 监管要求，鲁能商管作为中国绿发集团统一部署的独立商业资产运营管理平台，未来将担任消费基础设施公募 REITs 首发及扩募的原始权益人及外部管理机构。

2) 在本公募 REITs 首次发行后，中国绿发集团将根据届时监管审核要求以及本公募 REITs 发展规划，以鲁能商管作为原始权益人持续推动本公募 REITs 的扩募和发展。

3) 中国绿发集团将确保通过资产转让、无偿划转、出资/增资等合法方式，将中国绿发集团自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的可扩募资产，根据监管要求转移至原始权益人的控制之下。如相关可扩募资产因发行类 REITs、CMBS 等负有抵押、质押等权利负担和权利限制的，中国绿发集团确保将在扩募时根据监管要求解除相关抵押、质押担保。

## 六、原始权益人回收资金用途

### （一）原始权益人回收资金用途

原始权益人鲁能商管拟以不低于获得项目公司转让对价后的净回收资金的 90%(含)

用于新的投资项目。

原始权益人拟投资项目符合国家宏观政策与规划，将进一步改善区域消费条件、打造消费新地标，能够为当地经济社会带来积极的影响与较高价值。

本次回收资金拟投项目建设主体、总投资额、投资缺口、建设内容和建设进展情况如下：

**表 17-6-1：募集资金拟新投资项目**

类别		募集资金拟新投资项目情况
项目名称		乌鲁木齐商业项目
项目总投资 (亿元)		14.77
项目资本金 (亿元)		7.385
项目资本金缺口 (亿元)		5.135
建设内容和规模		地上部分8.49万m <sup>2</sup> ，建设内容为商业（购物中心），地下部分5.85万m <sup>2</sup> ，建设内容为车库、商业、储藏室及物业用房
前期工作进展		2023年8月18日已签订国有建设用地使用权出让合同；2023年9月27日获得完成投资项目备案；2023年11月10日获得用地规划许可证；2024年3月23日就购物中心部分单独获得建设工程规划许可证，2024年5月23日已单独获得建筑工程施工许可证，已具备后续独立拆分的条件。预计于2025年10月竣工，于2025年12月投入运营
(拟) 开工时间		2024年5月
拟使用募集资金规模 (亿元)	山东鲁能商业管理有限公司	净回收资金约3.13亿元 <sup>33</sup> ，其中约0.31亿元用于原始权益人补充流动资金，剩余约2.82亿元用于项目建设
募集资金投入项目的具体方式	山东鲁能商业管理有限公司	原始权益人以净回收资金向乌鲁木齐商业项目所对应的项目公司增资并作为乌鲁木齐商业项目所对应的项目公司资本金，用于乌鲁木齐商业项目的投资建设

## （二）原始权益人回收资金管理

为规范鲁能商管净回收资金的使用与管理，鲁能商管根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《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）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动

<sup>33</sup> 净回收资金以最终发行及交割审计结果为准。

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）、《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2024年修订）》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定，结合鲁能商管实际情况，制定了《山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施 REITs 募集资金管理与使用规范》。

鲁能商管的董事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用净回收资金，自觉维护公司净回收资金安全不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变净回收资金用途。鲁能商管的直接或间接控股股东不得以任何方式挪用净回收资金，并监督鲁能商管按照规定使用净回收资金。

鲁能商管应接受中国证监会各派出机构、深圳证券交易所、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会等有关单位按照相关法律法规的规定对鲁能商管净回收资金管理或使用事项进行持续督导工作，基金管理人有权根据相关规定，将鲁能商管回收资金使用等有关情况按相关信息披露要求向社会公开。

#### 1) 净回收资金资金存储

净回收资金指基础设施基金最终募集资金规模扣除用于偿还与基础设施项目相关的存量外部债务（如有）、预留资金、缴纳税费、原始权益人及其关联方按规则参与战略配售、项目公司留存运营资金等资金（以基金管理人发布的《基金份额发售公告》为准）后的回收资金。

净回收资金=基础设施基金最终募集资金规模 - 偿还与基础设施项目相关的存量外部债务（如有）- 预留资金 - （拟）缴纳税费 - 原始权益人及相关方参与本基金战略配售的资金。

前述“预留资金”包括但不限于：(a)基础设施基金层面的基金上市费用、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准；(b)专项计划层面为本期资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的资金汇划费、登记托管服务费、认购资金的验资费等必要费用，及向项目公司增资和向项目公司发放股东借款、项目公司股权转让事宜需由专项计划缴纳的印花税等必要费用，具体金额以计划管理人的计算为准；(c)项目公司层面因计划管理人向

项目公司发放股东借款等事宜需由项目公司缴纳的印花税等费用、物业维修储备资金以及为维持项目公司日常运营预留的必要资金。

鲁能商管净回收资金需设立专项管理账户进行管理。净回收资金专户不得存放非净回收资金或用作其他用途。鲁能商管、基金管理人、资产支持证券管理人、回收资金的存放银行等应当共同签订资金监管协议明确各自监督职责，不得违规变更回收资金用途。

## 2) 净回收资金使用

鲁能商管使用净回收资金应当遵循如下要求：

a. 应当按照发行申请文件中承诺的净回收资金使用计划使用净回收资金。

b. 90%（含）以上的净回收资金优先用于消费基础设施项目的建设及盘活。

c. 在净回收资金未全部用于拟投项目之前，为了提高资金使用效率，在坚持稳健、审慎并遵守有关法律、法规、规范性文件的前提下，对暂时闲置的净回收资金鲁能商管可进行低风险且高流动性的金融产品投资，但不得用于高风险的投资领域。

d. 净回收资金使用的申请、审批权限、决策程序、风险控制措施参照鲁能商管财务管理制度相关规定执行。

e. 鲁能商管应当于每季度结束后 5 个工作日内向深圳证券交易所及国家发展和改革委员会投资司报告净回收资金使用情况，并抄送再投资项目涉及的省级发展和改革委员会。同时，鲁能商管应向基金管理人及时提供真实、准确、完整的净回收资金使用情况说明，以确保基金管理人依法将净回收资金使用等有关情况在定期报告和临时报告中披露。

## 3) 净回收资金投向变更

a. 鲁能商管净回收资金应当按照招募说明书所列用途使用。募投项目发生变更的，必须经鲁能商管“三重一大”事项决策程序，向深圳证券交易所提交净回收资金投向变更报告，并向有关省级发展和改革委员会备案并说明情况，并及时通知基金管理人。

b. 变更后的净回收资金使用应不违反《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《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）、《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）、《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2024年修订）》及中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会等有关单位出具的有关法律、法规、规范性文件的规定。

#### 4) 净回收资金使用管理与监督

a. 鲁能商管应当按有关法律、法规及规范性文件的规定，真实、准确、完整地披露净回收资金的实际使用情况。

b. 基金管理人应当至少每年检查净回收资金的使用情况是否与招募说明书约定一致。

#### (2) 净回收资金监管协议

为保证鲁能商管净回收资金的使用符合相关法律法规相关规定，鲁能商管拟在北京银行济南分行开立净回收资金使用专户，由北京银行济南分行作为监管银行开展净回收资金监管，鲁能商管、北京银行济南分行、基金管理人及计划管理人共同签署了《净回收资金监管协议》，协议主要约定如下：

1) 鲁能商管有自主经营权，并有权且有义务按照基础设施基金法律文件、相关法律法规及《净回收资金监管协议》规定的用途使用净回收资金。确需变更净回收资金用途的，鲁能商管应：

a. 由具备专业资质的律师事务所出具法律意见，确认变更后净回收资金投向符合相关要求，该等律师费用由甲方承担。

b. 按基金管理人要求提供变更后净回收资金投向项目列表、相关项目符合法律法规要求的证明文件、说明材料等，向深圳证券交易所提交净回收资金投向变更报告，并向有关省级发展和改革委员会备案并说明情况。

c. 在变更净回收资金用途的事项依法履行完毕确认后，应及时更新拟投项目情况表，并告知北京银行济南分行、基金管理人和计划管理人。

2) 鲁能商管应根据相关法律法规的要求，建立并落实净回收资金管理制度（即《山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施 REITs 募集资金管理与使用规范》），除国家法律法规或监管部门有关规定变更导致净回收资金管理制度相应内容需要修订外，未经基金管理人及计划管理人书面同意，鲁能商管不得修订净回收资金管理制度。

3) 北京银行济南分行应按约定监管净回收资金使用专户，保证鲁能商管按照相关法律法规、基础设施基金法律文件及协议的要求使用净回收资金。若鲁能商管的划款指令不符合净回收资金监管协议约定时，北京银行济南分行应予以拒绝，并于 2 个工作日内通知基金管理人及计划管理人。

4) 基金管理人及计划管理人有权知悉净回收资金使用专户的设立、资金存储及支付情况，有权调阅甲方净回收资金使用专户中资金进出情况，有权要求鲁能商管提供上述账户的明细账册、原始凭证和银行对账单、提供电子材料或复印件，并可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。鲁能商管、北京银行济南分行应配合基金管理人及计划管理人监督权的行使。

## 七、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

本项目原始权益人鲁能商管或其同一控制下的关联方将参与战略配售，拟认购基金份额占本次基金份额发售比例不低于 20%，最终比例以发售公告为准。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。

## 第十八部分 基础设施项目运营管理安排

### 一、基础设施项目运营管理安排概况

本基金运作过程中，基金管理人将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，同时，基金管理人拟委托鲁能商管作为外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

经核查，外部管理机构治理及财务状况良好，具备丰富的基础设施项目运营管理经验，除尚待按照《基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，鲁能商管具备《基础设施基金指引》第四十条及《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）（2024年修订）》第八条规定的担任基础设施基金目标基础设施项目的外部管理机构的资质及权限，待于中国证监会备案后即可担任本基金的基础设施项目外部管理机构。

基金管理人、外部管理机构与项目公司就本基金签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定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的体安排。

### 二、基金管理人的运营管理资质

基金管理人的基本情况、人员配备、内控制度等情况详见本招募说明书第五部分“基金管理人”。

### 三、外部管理机构的运营管理资质情况

#### （一）外部管理机构基本情况

##### 1、外部管理机构的基本情况

基金发行后，基金管理人拟与鲁能商管及项目公司签署《运营管理服务协议》委托其为外部管理机构，为本基金持有的目标基础设施项目提供运营管理服务。

鲁能商管基本信息、设立、存续和历史沿革情况、股权结构、治理结构、主要业务情况、财务状况及资信情况详见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。

## 2、外部管理机构的持续经营能力

鲁能商管是中国绿发集团的商业资产管理平台和绿色服务平台，深耕商业资产管理业务近三十年。鲁能商管的商业运营业务版图以山东济南为起点，聚焦一二线省会及核心城市，在京津冀、长三角、环渤海、川渝、海南和新疆等国家重点发展区域布局了“鲁能城”、“美丽汇”等商业购物中心品牌，由鲁能商管本部进行统筹管理及资源共享，经营管理中国绿发集团商业项目 10 个，合作品牌超 4,500 家，构建了完善的大会员体系。

2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-9 月份，鲁能商管的营业收入分别为 175,863.36 万元、64,361.50 万元、71,125.73 万元和 61,200.32 万元，净利润分别为 1,561.19 万元、505.33 万元、832.89 万元和 1,983.72 万元。公司营业收入及净利润整体处于平稳增长态势，财务状况良好，具备持续经营能力。

根据法律顾问出具的法律意见书，截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管为合法存续的有限责任公司，鲁能商管不存在营业期限届满、股东决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止的情形，鲁能商管的主要经营性资产不存在被采取查封、扣押、拍卖等强制性措施的情形，鲁能商管不存在现行法律、法规禁止、限制鲁能商管开展目前业务的情形，鲁能商管不存在影响持续经营的法律障碍。

综上，鲁能商管具备独立开展业务的能力，定位明确，公司财务状况良好，符合《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）（2024 年修订）》第八条关于外部管理机构具备持续经营能力的要求。

## （二）与基础设施项目运营相关的业务情况

### 1、证监会备案情况

鲁能商管尚待按照《基金法》第 97 条和《基础设施基金指引》第 40 条的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案。

## 2、人员配备情况

鲁能商管已配备了充足的具有消费基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。主要管理人员均为具备丰富的消费基础设施项目运营管理经验的资深行业人员，核心管理团队具有品牌招商、商业运营、资本运作、商业不动产投资、财务管理及企业管理等方面的复合型背景，相关从业经验期限平均超过20年，熟悉消费基础设施项目运营管理业务流程，拥有良好的业界声誉。鲁能商管运营管理团队的整体介绍详见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。

外部管理机构核心管理人员及运营管理相关部门负责人具体介绍如下：

**表 18-3-2-1：外部管理机构主要人员情况**

姓名	职务	相关职业经历	职责
杨荣刚	公司法定代表人、董事长、党委书记	1999年加入山东鲁能商贸公司，曾任贵和购物中心总经理、鲁能集团商业管理部、商业旅游部等商业资产运营相关职位。现任鲁能商管董事长、党委书记。拥有20余年商业运营及企业管理经验。	对公司改革发展负首要责任，根据公司章程的规定行使职权，负责公司全面工作，主持党委工作和董事会工作，履行党的建设第一责任。对管理业务负直接领导和直接管理责任。
张霞	党委副书记、董事、副总经理（主持工作）	1997年加入山东鲁能商贸公司，曾任贵和购物中心副总经理，鲁能商管招商中心主任、总经理助理等职位，现任鲁能商管党委副书记、董事、副总经理（主持工作）。业务经验丰富，拥有20余年招商运营及企业管理经验。	对董事会负责，依据公司章程行使主持公司的经营管理工作，负责公司生产经营管理日常工作，负责公司安全生产、招商管理工作，主持公司经理层工作。对管理业务负直接领导和直接管理责任。
房政	党委委员、财务总监、首席合规官、总法律顾问	2006年加入鲁能集团，曾任职于鲁能集团资本运营部、投资规划处、财务资产部、上海分公司，厦门绿发投资有限公司等。现任鲁能商管党委委员、财务总监、首席合规官、总法律顾问。具有丰富的商业运营、财务管理、资本运作工作经验。	协助党委书记、董事长负责内部审计、法律合规工作，负责财务资产、资本运营、招投标管理工作。对分管业务负直接领导和直接管理责任。
武华	财务资产部经理	2013年加入山东鲁能亘富开发有限公司，曾任职于山东鲁能亘富开发有限公司、鲁能集团、中国绿发、北京商业旅游管理分公司、鲁能新能源（集团）有限公司、天津中绿电投资股份有限公司财务资产部。现任鲁能商管财务资产部经理。具有5年以上财务管理	根据公司发展及管理要求，开展财务制度与流程的管理、制定适用的财务管理细则、编制执行财务预算、资金筹集运用管理、组织财务核算及管理、审核监督公司各项经济业务、对经济环境及经营指标进行测算分析，为企业的经营管理和决策提供专业支持，以保证公司平稳运营。

姓名	职务	相关职业经历	职责
		工作经验。	
张秦	物业安监部经理	2008年加入天津鲁能置业有限公司，曾任职于天津鲁能置业有限公司工程建设部、天津鲁能置业有限公司商业管理分公司工程物业部、鲁能集团北京商业旅游管理分公司安监部。现任鲁能商管物业安监部经理。具有5年以上工程维护从业经验。	根据公司发展及管理要求，组织开展公司安全生产、安全风险管控及隐患排查治理双重预防机制建设。开展公司工程设备、物业外包服务、物业客服、工程物品物料等管理工作，协助公司编制外拓项目物业管理服务方案，做好物业归口能耗费用管控，为公司各业态提供符合实际需求的高质量物业服务。
施智伟	招商部经理	1997年加入山东鲁能商贸有限公司，先后在贵和购物中心担任主管、楼层经理，后陆续任职于山东鲁能商贸有限公司招商中心、山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司营运管理部及招商部。现任鲁能商管招商部经理。具有5年以上招商运营及商管服务从业经验。	根据公司发展及管理要求，全面负责招商管理、招商策略、招商实施、资源储备、专业人才培养等各项工作。
宋娜	营运管理部经理兼招商部副经理	2004年加入山东鲁能商贸有限公司，先后在贵和购物中心担任楼层领班、值班经理，后陆续任职于山东鲁能商贸有限公司招商中心、山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司招商管理部。现任鲁能商管营运管理部经理兼招商部副经理。具有5年以上招商运营及商管服务从业经验。	根据公司发展及管理要求，负责公司营销、营运、会员、数据分析及项目品质管理进行指导、监督工作，保证公司及各项目单位营运、营销、会员及项目品质管理工作的良好运行，以保证公司业务经营效益高效运行、专业化管理水平提升。
王金泉	规划发展部经理	2012年7月任职于国家电网（上海）智能电网研究投资有限公司计划经营部总账管理；2014年2月任职于华润置地（山东）发展有限公司投资运营部投资经理；2016年加入山东鲁能商贸有限公司，陆续任职于山东鲁能商贸有限公司发展策划部、鲁能商管贵生分公司。现任鲁能商管规划发展部经理。具有5年以上投资规划工作经验。	根据公司发展及管理要求，开展公司战略规划制定及新拓展项目市场调研、可行性研究和策划定位；全面负责综合计划管理、经营分析与考核、制度流程管理、信息管理、市场调研与对标管理等工作。

基础设施基金成立后，为保证基础设施资产运营的稳定性，外部管理机构拟为目标基础设施项目配备的运管团队工作人员将以基础设施项目原有运营管理人员为主，以对基础设施基金和投资人利益形成较好保障。

### 3、组织结构和内部控制情况

鲁能商管组织结构情况详见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）公司设立与存续情况”之“4、组织架构”和“5、治理结构及内控制度”。

### 4、业务制度和流程

#### （1）业务管理模式

截至本招募说明书出具之日，基础设施项目已重组至项目公司，基础设施项目由鲁能商管负责运营管理，项目公司与鲁能商管签署运营管理服务协议，聘请鲁能商管作为外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务。

基础设施基金发行设立后，拟由基金管理人、项目公司和鲁能商管重新签署运营管理服务协议，继续聘请鲁能商管担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构。鲁能商管设立独立部门负责基础设施项目的运营管理，并采取充分、适当的措施缓释利益冲突风险。

#### （2）运营管理相关制度及流程

鲁能商管通过多年的消费基础设施运营管理业务实践，逐步建立完善的内部分工与内控制度，集中优势资源禀赋，赋能项目运营管理，为消费基础设施项目的稳定运营提供了体系保障。

鲁能商管在公司治理、行政办公、党建、组织人事、人力资源、规划发展、财务资产、采购管理、安全监察、营运、营销、物业运营管理、招商等方面制定了完善的内部管理制度体系，相关制度详见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）公司设立与存续情况”之“4、组织架构”和“5、治理结构及内控制度”。

### 5、运营管理资质和经验

#### （1）鲁能商管的不动产运营管理资质情况

鲁能商管的经营范围详见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。截至2024年9月30日，鲁能商管可以在经营范围内为目标基础设施项

目提供运营管理服务，符合《基础设施基金指引》第 40 条第 1 款第（1）项的规定。

### （2）鲁能商管的消费基础设施运营管理经验

鲁能商管是中国绿发集团商业板块发源地，该板块业务起步于山东济南，自 1997 年首个商业购物中心济南泉城路贵和购物中心开业以来，已积累了近三十年的商业资产管理经验，在一二线省会及核心城市均布局了核心商业项目。鲁能商管尤其在济南地区深耕多年，积累了丰富的运营管理资源，对当地市场有深入理解，深入了解本土区位优势、消费者偏好，定期进行市场调研与行业交流，捕捉新的消费热点及趋势，对当地市场形成专业研判。鲁能商管在当地拥有 2 个“贵和”系购物中心，分别是泉城路贵和购物中心和本次入池资产领秀城贵和购物中心，资产运营表现良好，长期运营业绩稳定，销售额、出租率等运营指标均位于济南商业市场前列。有关鲁能商管领先运营管理能力的介绍和鲁能商管目前所管理的核心商业资产情况详见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（三）业务情况”。综上，外部管理机构具备成熟的商业资产运营管理经验和良好的市场定位能力，为基础设施项目制定适宜的运营管理机制，稳定提升资产收益水平。

### （3）鲁能商管担任外部管理机构的相应权限

中国绿发集团和鲁能商管的有权决策机构已同意鲁能商管担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构，为目标基础设施项目等相关事项提供相关运营管理等服务并签署运营管理服务协议等相关法律文件。鲁能商管就担任基础设施项目的外部管理机构已获得相应的授权和批准。

## 6、利益冲突防范措施

本基金外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目，但未来不排除外部管理机构及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所投资的目标基础设施项目存在同业竞争关系和利益冲突风险。利益冲突防范措施详见第十九部分“利益冲突与关联交易”之“一、利益冲突”之（二）本基金利益冲突的防范”。



## 四、运营管理安排

### （一）运营管理职责安排

结合消费基础设施项目运营管理模式特点，基金管理人已与外部管理机构签署运营管理服务协议。

#### 1、基金管理人的运营管理职责范围

基础设施基金运作过程中，基金管理人履行基础设施项目运营管理职责范围包括：

- （1）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
- （2）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；
- （3）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；
- （4）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；
- （5）制定及落实基础设施项目运营策略；
- （6）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；
- （7）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；
- （8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；
- （9）实施基础设施项目维修、改造等；
- （10）基础设施项目档案归集管理等；
- （11）按照要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
- （12）依法披露基础设施项目运营情况；
- （13）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；
- （14）建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

(15) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

(16) 中国证监会规定的其他职责。

其中，针对上述（4）-（9）条，基金管理人、项目公司与外部管理机构拟签订运营管理服务协议，约定外部管理机构受委托履行的运营管理职责及对基金管理人履职的协助内容，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人将自行派员负责项目公司财务管理。

## 2、委托外部管理机构的运营管理职责

外部管理机构受委托应履行的具体运营管理职责如下：

(1) 按约定代表项目公司发起付款、用印、协议签署、文档调用等申请；

(2) 提供项目公司月度/季度/年度财务报表以满足基金管理人信息披露的要求，配合审计开展工作并为其提供必要协助和信息等；

(3) 应于每月度/季度/半年度和年度出具当期《运营管理服务报告》；

(4) 为基础设施项目购买足够的商业保险，包括但不限于财产保险和公众责任保险等，并维持该等保险的有效性，办理投保、续保、理赔等事项；

(5) 制定及落实基础设施项目运营策略，对基础设施资产进行运营管理与维护。包括制定项目运营方案和策略，积极对市场进行调研编制业务经营计划、维修维保计划和年度预算，进行项目现金流预测，编制租赁策略，协助项目公司进行基础设施资产的招商，为项目公司资产的购入、出售、处置方案提供建议等；

(6) 执行和落实基础设施资产的具体租赁策略，在符合租赁策略租金单价的前提下协助项目公司进行租约的谈判，并对租户（潜在的或现有的）进行必要的资信调查，协助项目公司起草或修订基础设施资产租约的标准文本，安排租约签署；代表项目公司向租户移交其所承租的区域，以及在任何租约届满后监督相应的租户及时腾空并交还所承租的区域；如租户对承租区域有改造需求的，前期协助配合改造、退租时协助配合还原（如需）；

(7) 尽所有合理的努力协助项目公司收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，包括但不限于所有租金、物业管理费、广告收入、车位收入等及基础设施资产的租户、

转租人、被许可人及受让人应支付的其它款项与费用，及其他合法经营业务而产生的收入；追收欠缴款项等；对租金等款项回收异常、逾期、租约提前终止等情形及时报告风险；向项目公司提供针对租户违约行为处理方案的咨询服务及建议，协助项目公司向租户发出催讨文书及采取法律行动等；

（8）在预算授权范围内，协助项目公司签署并执行基础设施项目运营的相关协议，在基金管理人和/或托管人监督下执行预算范围内的日常支出；就预算外事项，需向基金管理人发起申请并书面说明情况，在基金管理人审批授权通过后协助基金管理人或项目公司签署和执行相关协议，执行相关预算外支出；

（9）负责基础设施项目的安全生产并承担相应的安全生产管理责任，外部管理机构应指定专人为安全生产的主要负责人，建立、健全安全生产责任制，制定安全生产规章制度和操作规程、组织实施安全生产教育和培训计划，保证基础设施项目安全生产投入的有效实施，落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，制定年度安全生产目标并及时消除生产安全事故隐患等；

（10）执行基础设施项目日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；制定应急处理方案，如发生自然灾害、紧急事故等特殊情形，确保及时与基金管理人沟通和披露、提出合法有效解决方案并实施；

（11）负责制定及实施基础设施项目维修、维保，改造、保养等方案；如出现运营管理期限内基础设施项目或其附属物、内部装饰装修和机器设备需处置或报废的情况，需向基金管理人申报，经批准后方可执行；

（12）向项目公司提供关于筛选合适的采购方及服务提供商、合理控制成本、质量审核，以及关系的维护相关的咨询服务及建议，协助项目公司进行商业谈判，并对项目公司采购的第三方服务质量进行监督；为项目公司提供日常法律支持，包括协助项目公司审阅租赁合同、服务采购合同等、协助处理项目公司相关法律纠纷等；

（13）负责与基础设施项目的物业管理服务机构进行对接，就物业管理服务合同项下的日常事宜进行沟通，并代表项目公司要求物业管理服务机构提供物业管理服务合同项下的各项物业管理服务；核实物业管理相关成本等除租金收入以外的购物中心项目的支出及收入收费标准，将上述标准落实在租赁合同或物业管理服务合同等相关文件中；

（14）确保基础设施项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与基础设施项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料；

（15）对接相关行业主管部门并按照主管部门的要求，协助项目公司接洽政府检查等工作，包括各类年度申报工作、消防检查、安全检查等；

（16）及时协助项目公司提供基金管理人除上述财务信息披露外其他信息披露所需的与基础设施项目相关的信息，包括但不限于基础设施项目运营情况分析、基础设施项目所属行业情况分析、基础设施项目相关保险的情况及基础设施项目未来发展展望等；

（17）了解行业政策及周边环境变化等可能影响到基础设施资产运营的情况，并及时向基金管理人进行反馈；如发生政策变动、租金调整等可能对基础设施项目、项目公司利益造成影响，应以持有人利益优先为原则，积极与相关部门沟通争取，维护基础设施项目、项目公司利益。

### **3、外部管理机构协助的运营管理职责**

为保障运营管理效率，基金管理人与外部管理机构建立沟通和协同机制，外部管理机构为基金管理人的履职予以协助，主要包括：

- （1）及时办理基础设施项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
- （2）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；
- （3）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；
- （4）基础设施项目档案归集管理等；
- （5）按照《基础设施基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
- （6）为基础设施项目运营情况的信息披露提供必要信息和汇报材料；
- （7）制定关联交易和利益冲突防范制度，配合基金管理人进行关联交易管理等，并在项目运营管理过程中，按照风险防范制度要求落实工作和进行信息披露等；
- （8）积极配合、提供资产处置建议，并就处置过程提供咨询服务；

（9）对基金拟购入的基础设施项目提供建议和咨询服务，拟定预算和购入方案，并就此向基金管理人提供咨询服务。

外部管理机构接受基金管理人的委托履行前述协助职责过程中，需要根据基金管理人的要求和指示开展相应协助工作，外部管理机构需根据自身的专业确保基金管理人的要求和指示符合相应法律法规和其他监管政策的要求。

#### 4、运营管理重要事项的决策机制

就基础设施项目的运营管理事项，结合消费基础设施项目运营模式特点，基金管理人与外部管理机构就基础设施项目运营管理重要事项设置了审批权限及/或管理方案，以充分发挥外部管理机构及相关方在基础设施项目运营管理及风险控制等方面的专业能力，调动外部管理机构自主能动性。

运营管理机构及基金经理、项目公司财务负责人制定项目公司年度经营预算，年度经营预算包括预算报表及预算情况说明，内容包括：上期预算执行情况说明（若有），市场情况分析 & 年度经营计划（如招商策略及租户结构安排，租金水平、免租安排等重要租赁要素，运营成本及资本支出管理计划等方面），以及运营管理协议约定的其他事项。项目公司年度经营预算经过运营咨询委员会讨论后，提交基金管理人 REITs 投委会审批。

年度经营预算执行期间，确因市场经营环境、监管政策、主管机关要求等原因需对年度经营预算进行调整，或发生预算外事项，可以向基金管理人 REITs 投委会申请调整年度经营预算或预算外事项申请，履行相应的审批程序。

外部管理机构、基金经理及相关人员根据经基金管理人 REITs 投委会审批通过的年度经营预算（及其调整）或预算外事项决策，执行运营管理相关协议及资金支付审批。

就与基金管理人确认一致的年度预算及相关资金计划范围内，在符合双方确认的文本标准条款（如有）的基础上，在协商一致的前提下，基金管理人可以授权外部管理机构在基金管理人指定系统审批、用印签署并执行符合条件的基础设施项目运营的相关协议。

本基金基础设施项目运营管理相关的其他重要事项如关联交易、对外借款、审批重大协议的签署、项目运营过程中可能导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变

化的事项等，需根据本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”之“一、基金层面治理安排”之“（三）基金管理人基础设施基金治理机制”及运营管理服务协议等相关文件约定履行相应审批程序；若运营管理相关重要事项根据法律法规或《基金合同》约定需经基金份额持有人大会进行决策的（如金额超过基金净资产 5%的关联交易、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项），还应召开基金份额持有人大会进行表决。

## （二）外部管理机构的激励与考核安排

### 1、外部管理机构的聘任、解聘及监督机制

运营管理服务协议已约定了外部管理机构的解聘情形和程序，以及继承及终止安排，详见本章“（四）外部管理机构的解聘情形、解聘程序、选任条件、选任程序等事项”。

根据运营管理服务协议约定，基金管理人有权对外部管理机构的运营管理服务进行监督检查，详见本章“（三）运营管理风险管控安排”。外部管理机构应按运营管理服务协议约定的范围、内容和标准向基金管理人提供基础设施项目的运营管理服务并接受基金管理人的考核；对考核中的不足之处，外部管理机构有义务在合理的期限内进行整改。如出现下列违规事项，经基金管理人与外部管理机构确认后，基金管理人将在次年，按以下约定指定项目公司扣减当年应支付给外部管理机构的运营管理费；项目公司扣减的运营管理费总额应当与运营管理服务协议约定的处罚/扣减金额相当：

**表 18-4-2-1：外部管理机构考核机制**

违规事项	处理结果
因外部管理机构原因导致其受托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚	扣减不低于所受经济处罚的等额金额，视情节严重程度与外部管理机构协商确认具体金额 无经济处罚金额的，视情节严重程度与外部管理机构协商确认扣减金额
因外部管理机构原因导致基础设施基金信息披露或运作管理等违反监管要求的，包括但不限于违反关联交易审查要求、未按要求提供或披露经营报告资料等	根据情节严重程度，与外部管理机构确认扣减金额
因外部管理机构运营原因，导致受托管理项目的实际经营业绩与预测产生重大出入且造成负面影响的	根据情节严重程度，与外部管理机构确认扣减金额
因外部管理机构原因导致其受托管理项目发生安全责任事故或重大财产损失	根据情节严重程度，与外部管理机构确认扣减金额或弥补财产损失
因外部管理机构运营管理服务问题，引发严重社会负面影响，或受到省级及以上主管部门通报批	根据情节严重程度，与外部管理机构确认扣减金额

违规事项	处理结果
评的	
因外部管理机构违反其出具的《关于避免同业竞争的承诺函》等承诺函或本协议项下关于避免同业竞争、关联交易管理等承诺内容的原因导致基础设施项目净现金流下降	扣减该等违规事项导致基础设施项目净现金流下降的金额

## 2、运营管理费的激励机制

根据运营管理服务协议约定，外部管理机构所收取的运营管理费用拟分为基础管理费用和浮动管理费用，运营管理费用的核算将与基础设施项目的经营业绩挂钩，以确保外部管理机构与基础设施基金利益一致，充分激励其发挥专业运营管理能力，提高基金整体业绩表现。一方面，以项目公司当年实现的营业总收入和净运营收入作为“双基数”的基础管理费在激励外部管理机构全方位提高项目公司收益的同时，也考核了外部管理机构的成本管控能力；另一方面，锚定项目公司经营净现金流目标值的浮动管理费通过超额奖励和不达标倒扣的方式对外部管理机构形成“双向激励”，达到奖优惩劣的效果。

运营管理费的具体安排详见本招募说明书第二十三部分“基金的费用与税收”之“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”之“（一）基金的管理费用”。

## 3、运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制

根据运营管理服务协议的约定，为激励经营管理团队的工作积极性，外部管理机构原则上应将浮动管理费的部分金额用于团队激励，促进经营管理团队提高运营业绩并保持基础设施项目长期稳健运营。

综上，运营管理服务协议已约定外部管理机构的聘任、解聘和监督机制和运营管理团队绩效评价及收入分配机制，亦设置了与基础设施基金利益充分绑定的运营管理费收费机制，能够对外部管理机构形成有效的激励约束作用。

### （三）运营管理风险管控安排

#### 1、运营管理制度安排

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人制定了项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度及其他配套管理制度，包括预算管理、

印章管理、资金和账户管理、业务沟通及信息披露等：

**预算管理：**基金管理人建立全面预算管理制度，通过编制营运计划、投融资计划及成本费用预算等来实施预算管理控制。由外部管理机构编制项目公司年度预算并提交基金管理人审批，年度预算编制围绕项目公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映项目公司未来发展计划，以合理假设模拟项目公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，制度明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

**印章管理：**为保证项目公司章、证、照使用的权威性、合法性和安全性，基金管理人制定了章、证、照保管和使用的管理机制。在外部管理机构关于印章使用及审批流程的相关内部管理制度基础之上，基金管理人明确了章、证、照的使用权限、使用程序和审批流程。通过基金管理人设置的管理机制保证章、证、照的独立使用，同时，基金管理人将建立并定期复核用章台账以实现对手章、证、照的安全保管和使用情况的监督。

**资金和账户管理：**基金管理人将监督项目公司开设资金账户，明确资金账户的新设、变更、注销的审批流程，保证账户使用和资金安全不受损。基金管理人通过托管人对账户进行封闭监管，对监管账户的资金接收、存放及支付进行监督和管理。基金将指示项目公司合理安排资金流向，并检查监管账户资金使用情况及相关文件资料。

**业务沟通与信息披露：**为明确基础设施基金的信息披露事务管理和报告制度；按照《基础设施基金指引》和基金法等法规要求，明确定期沟通/报告、临时沟通/报告的频率和内容，约定项目公司重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。逐层落实了信息披露责任，保证基金对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

## **2、委托运营管理风险管控**

基金管理人对外部管理机构制定的预算进行审批。以年度业务经营计划完成情况为考核基础，如出现重大风险事项发生导致基金管理人、基础设施基金或基础设施项目遭受损失的，基金管理人有权按照运营管理服务协议的约定要求外部管理机构赔偿损失。基金管理人对外部管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训，每半年开展对外部管理机构的风险管理和关联交易检查，防范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。



### 3、基金管理人对外部管理机构的履职监督机制

运营管理服务协议已约定基金管理人对外部管理机构的履职监督机制，基金管理人对外部管理机构的监督检查权具体包括：（a）查阅、复制、摘抄与业务和/或物业相关的、由外部管理机构保管的文档、制度、操作规范、记录、证书、账册或会计凭证；（b）检查物业的状况；（c）检查关联交易管理执行情况；（d）财务预算执行情况；及（e）就基金管理人为维护基金份额持有人利益监督外部管理机构履职而合理认为必要的其他事项进行检查。

其中，基金管理人对外部管理机构从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件、履职情况、财务预算执行情况的检查频率不少于每半年1次。

### 4、突发事件的处理和披露机制

基金管理人和外部管理机构已设置突发事件及时响应处置披露机制。根据运营管理服务协议的约定，外部管理机构将及时告知基金管理人已发生的与基金管理人、项目公司业务和/或物业相关的重大事件。突发事件发生后，基金管理人和外部管理机构将及时披露突发事件的情况以及对基础设施项目运营稳定性的影响，以及后续应对措施，做好投资者关系管理工作，必要时将采取发布临时公告、召开情况说明会等措施防范化解相关负面影响。

#### （四）外部管理机构的解聘情形、解聘程序、选任条件、选任程序等事项

##### 1、外部管理机构职责终止的情形

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，有下列情形之一的，外部管理机构职责终止：

（1）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被基金管理人解聘；

（2）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，被基金管理人解聘；

（3）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，被基金管理人解聘；

（4）外部管理机构被基金份额持有人大会决议解聘；

（5）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

其中，上述（1）、（2）、（3）项为基金管理人解聘外部管理机构的法定情形。

## 2、外部管理机构的更换程序

### （1）外部管理机构的解聘流程

#### 1) 因法定情形解聘外部管理机构

发生解聘外部管理机构的法定情形的，基金管理人应解聘外部管理机构，无需提交基金份额持有人大会投票表决；

基金管理人有权在上述法定情形发生之日起 6 个月内提名新任外部管理机构，并根据以下第（2）项“外部管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会，由基金份额持有人大会选任新任外部管理机构。

#### 2) 因非法定情形解聘外部管理机构的流程

基金管理人、基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人有权根据以下第 2 项“外部管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会，提请基金份额持有人大会解聘外部管理机构并选任新任外部管理机构。基金管理人、基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人应在提请解聘外部管理机构的同时提名新任外部管理机构，方可召集基金份额持有人大会。

### （2）外部管理机构的更换流程

1) 提名：新任外部管理机构由基金管理人、基金托管人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

基金管理人应当对提名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；

2) 决议：基金份额持有人大会应对现任外部管理机构的解聘（基金管理人因法定情形解聘外部管理机构的除外）和新任外部管理机构的任命形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表

决通过之日起生效；

3) 备案：基金份额持有人大会更换外部管理机构的决议须报中国证监会备案；

4) 公告：外部管理机构更换后，由基金管理人于更换外部管理机构的基金份额持有人大会决议生效后 2 日内在规定媒介公告。

#### **（五）运营管理服务协议约定的违约责任与赔偿安排**

1、运营管理服务协议当事人一方应就因其违反该协议而致使其他方和/或其他方的关联方、董事、员工、代表、承继人或获准的受让人（以下简称“受偿方”）所遭受的或与之有关的所有损失向其他方和/或其受偿方给予足额赔偿。

2、由于外部管理机构的违约行为或重大过失导致基金管理人、基础设施基金或基础设施项目（含项目公司法定代表人、董事、监事、高级管理人员）遭受损失、受到主管部门处罚或产生对第三方的赔偿责任的，相关责任由外部管理机构承担，基金管理人及/或项目公司有权要求外部管理机构赔偿和/或根据运营管理服务协议约定扣收运营管理费以赔偿损失。

#### **（六）运营管理服务协议的终止**

##### **1、协议终止事项**

运营管理服务协议于以下事件之一发生之日终止：

（1）外部管理机构任期届满或被解聘时；

（2）基金管理人与外部管理机构协商一致时；

（3）基金管理人不再担任基础设施基金的管理人时（但运营管理服务协议第 12.1 条所述基金管理人变更为中金基金依法设立的子公司的相关情形除外）。

##### **2、协议终止后的相关安排**

（1）外部管理机构应尽快将与业务和物业相关的所有文档、记录、账册和会计资料交予基金管理人或其指定方；

（2）外部管理机构应尽快腾空并向基金管理人或其指定方交付由外部管理机构和/或其关联方所占据的物业的任何区域；

(3) 外部管理机构应尽快将运营管理服务协议已终止的信息通知仍为基金管理人、项目公司提供第三方服务的第三方服务提供者以及其他与基金管理人、项目公司有未了结业务往来的人士；

(4) 外部管理机构应按照基金管理人的合理要求，给予基金管理人必要的协助以确保业务的开展不受运营管理服务协议终止的影响；和

(5) 积极协助、配合与基础设施资产交接有关的其他各项工作。

#### **(七) 运营管理服务协议的争议解决方式**

因运营管理服务协议引起或与该协议相关的任何争议、分歧或索赔应提交中国国际经济贸易仲裁委员会（“贸仲会”）在北京仲裁解决。仲裁应根据贸仲会于仲裁进行时有效的仲裁规则及运营管理服务协议相关规定进行。

## **五、项目资金收支及风险管控安排**

### **(一) 本基金涉及的各层级账户的设置与监管**

基金管理人拟与招商银行（作为基金托管人）签订基金托管协议，计划管理人拟与招商银行济南分行（作为计划托管人）签订《专项计划托管协议》，基金管理人、计划管理人、项目公司拟与招商银行济南分行（作为监管银行）签订账户监管协议。招商银行、招商银行济南分行应按照基金托管协议、《专项计划托管协议》和账户监管协议所规定的职责和操作流程为本基金涉及的各层级银行账户及其资金流向进行全程监督、闭环管理。

1、基金托管账户：指基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立的资金账户，用于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。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金收益、收取认购款，均需通过基金资金账户进行。

2、专项计划托管账户：指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处开立的资金账户，专项计划资金的一切收支活动，包括但不限于自募集专用账户接收认购资金、向原始权益人划付项目公司股权转让价款、向项目公司增资、向项目公司发放股东借款、

接收项目公司当期应付目标债权本息或可供分配股东利润等、进行合格投资、缴纳专项计划税费、接收专项计划回收资金、支付专项计划费用以及向资产支持证券持有人划付专项计划利益分配款项，均必须通过该账户进行。

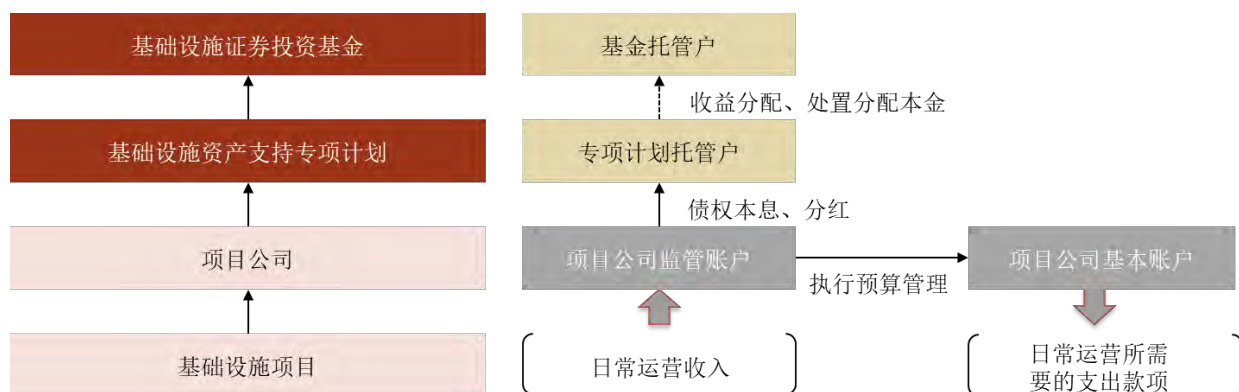
3、项目公司监管账户/运营收入监管账户：指项目公司在监管银行开立的，用于接收计划管理人（代表专项计划）发放的股东借款（如涉及）及增资款（如涉及）、支付分红/股利、偿还存量有息负债、股东借款、外部贷款（如有）、归集项目公司现金资产、收取项目公司收入、收取外部贷款（如有）、进行《项目公司资金监管协议》所约定的监管账户合格投资、支付《项目公司资金监管协议》及其他专项计划文件及基金文件约定的其他款项（包括但不限于向项目公司基本账户拨付运营管理费、预算内款项和预算外款项等）的人民币资金账户。

4、项目公司支出账户/项目公司基本账户：指项目公司在监管银行开立的，用于缴纳公共事业费、税费、支付项目维修维保支出、支付《运营管理服务协议》项下运营管理等成本、以及其他项目公司日常运营支出和费用、经基金管理人审批同意的预算总额外支出及费用的专用账户。根据前述款项支付的实际需要，从监管账户向基本账户拨付相应资金。

除上述账户外，本基金原则上不得有任何其他账户。如因基金运作或项目公司运营确需新设其他账户的，基金管理人需向托管人、监管银行充分说明其存在的必要性和合理性，经托管人、监管银行同意后，方可开立并纳入托管人、监管银行的统一监督管理。

## （二）各层级账户资金流转示意图

图 18-5-2-1：基金设立后各层级账户资金流转示意图



### （三）各层级账户的使用安排

1、项目公司应当在专项计划设立之前将基础设施资产的租赁合同等相关收入合同中的收款账户变更为项目公司监管账户，并确保自专项计划设立日（含该日）起，以项目公司监管账户作为唯一收取项目公司运营收入的收款账户，并监督项目公司运营收入的资金及时划入项目公司监管账户。如有承租方或其他业务相对方将租金等款项转入项目公司其他账户的，项目公司应及时向监管账户转付该等款项。

2、在专项计划设立日，基金管理人应将项目公司基本账户中留存的现金资产扣除必要的账户预留款项后全部拨付至监管账户。基金管理人应于专项计划设立日按照已审批的当期资金拨付预算向监管银行下达拨付指令。

3、经基金管理人申请，监管银行应为基金管理人及其指定方开通项目公司监管账户的网银查询功能。计划管理人、项目公司等相关方如需要开通网银查询功能，应向基金管理人提出申请，并由基金管理人根据相关约定安排为其开通。

4、项目公司基本账户专门用于支付项目公司运营资金及应退押金并向监管账户划付剩余留存资金的人民币资金账户。除收取项目公司监管账户拨付的资金及基金管理人认可的其他款项外，原则上项目公司基本账户不得作为任何资金的收款账户。

5、根据运营管理服务协议，基金管理人与外部管理机构经书面确定下年预算，基金管理人基于已经审批的预算与季度末项目公司基本账户余额之差，每季度由项目公司监管账户向项目公司基本账户拨付资金。

6、如项目公司存在突发性或预算外用款需求，经基金管理人审核通过后，应先从监管银行自项目公司监管账户向项目公司基本账户拨付预算，后由项目公司基本账户对外支付。

7、项目公司以监管账户内的资金偿还专项计划股东借款本息时，基金管理人应当根据计划管理人发出的付息还款通知书、提前还款通知书（如有）、利润分配决议（如有）、处分分配决议（如有）等文件约定的金额，在对应还款日向监管银行发起符合《项目公司资金监管协议》约定的划款指令，指令监管银行将监管账户内的相应资金支付至专项计划托管账户。

8、计划管理人于划款指令发送日向计划托管人发送分配当期应分配的资产支持证

券所有收益的划款指令，计划托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于计划托管人划款日按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户。

## 第十九部分 利益冲突与关联交易

### 一、利益冲突

#### （一）本基金利益冲突的情形

##### 1、基金管理人

由中金基金作为基金管理人的中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金印力消费 REIT”）已于 2024 年 4 月 17 日披露《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》，中金印力消费 REIT 是主要投资于消费基础设施项目的基础设施基金，因此，本基金成立后，基金管理人将管理与本基金具有同类型基础设施资产的基础设施基金。

鉴于本基金与中金印力消费 REIT 项下基础设施资产处在不同区域且未来潜在扩募基础设施资产范围重叠可能性较低，外部管理机构不存在关联关系，基金管理人认为现阶段同时管理两只消费基础设施类的基础设施基金不存在利益冲突，具体说明如下：

##### （1）初始投资及潜在扩募基础设施资产所处区域及范围不同

本基金拟投资的领秀城贵和购物中心位于山东省济南市市中区；中金印力消费 REIT 持有的基础设施资产位于浙江省杭州市余杭区。两只基金的目标基础设施资产所处地理位置不同，所服务的经济和社会区域以及租赁需求不同，因此不存在直接利益冲突或竞争关系。

同时，两只基金未来拟扩募购入的基础设施项目预计将主要来源于各自的原始权益人或其关联方，扩募基础设施资产范围重叠的可能性较低，因此，两只基金在扩募方面亦不存在直接利益冲突或竞争关系。

##### （2）外部管理机构不同

针对本基金及中金印力消费 REIT 项下基础设施项目的运营管理，基金管理人分别聘请了不同的外部管理机构，且该等外部管理机构之间不存在关联关系。两只基金的外部管理机构在相关专业领域和各自主要经营区域范围内具备丰富的管理经验及成熟的运营团队，分别为两只基金项下基础设施资产的稳定运作提供支持。两只基金由不同的



外部管理机构和运营管理人员提供运营管理服务可有效避免基金管理人在管消费基础设施类 REITs 运营管理过程中出现利益冲突。

## 2、原始权益人/外部管理机构

本基金初始发售时，本基金的原始权益人和外部管理机构均为鲁能商管。根据鲁能商管的说明，除基础设施项目外，本基金原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”），但未来不排除原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系和利益冲突风险。

### （二）本基金利益冲突的防范

#### 1、与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

##### （1）与基金管理人的利益冲突

中金印力消费 REIT 及本基金成立后，基金管理人将同时管理 2 只消费基础设施类基础设施基金，因 2 只基金资产区位不同，外部管理机构不同，投资及扩募资产范围重叠可能性较低等原因，中金印力消费 REIT 及本基金现阶段不存在利益冲突。由于基金存续时间较长，未来不排除在运营管理层面或投资扩募层面存在潜在利益冲突。针对潜在的利益冲突，基金管理人已制定了相关风险缓释措施。

##### （2）利益冲突的防范措施

本基金拟通过以下措施缓释相关潜在利益冲突风险，包括：

###### 1) 基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《公平交易管理办法》《异常交易监控管理办法》等，以防范本基金层面的利益冲突风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了覆盖投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查及关联交易管理的专项内部规章制度，建立了基础设施基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

## 2) 基础设施基金的运营管理层面

对于所管理的不同的消费基础设施类基础设施基金，基金管理人聘请不同的外部管理机构并将通过基础设施项目运营管理服务协议约定，基础设施基金项目公司的预算由外部管理机构拟定，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，所管理的不同的消费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，由基础设施基金投资决策委员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。

## 2、与原始权益人/外部管理机构之间的利益冲突防范措施

### (1) 与原始权益人/外部管理机构的利益冲突

本基金初始发售时，本基金的原始权益人和外部管理机构均为鲁能商管。根据鲁能

商管的说明，除基础设施项目外，本基金原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理其他竞品项目，但未来不排除原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系和利益冲突风险。

## （2）利益冲突的防范措施

原始权益人/外部管理机构已通过加强内部制度建设、出具避免同业竞争的承诺函、履行运营管理服务协议的约定以及设立独立的基础设施基金运营管理部门的方式，对可能存在的利益冲突风险采取了充分的缓释措施，相关缓释措施具有合理性、充分性和可行性。

1) 鲁能商管、其控股股东鲁能集团及其最终控股股东中国绿发集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》：

截至承诺函出具之日，除目标基础设施项目外，原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”）。

在公募 REITs 存续期间内，原始权益人、其控股股东及其最终控股股东将根据公司自身针对消费基础设施项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于公司自身和/或其同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理标准为目标基础设施资产提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为目标基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

在鲁能商管作为外部管理机构期间，如鲁能商管持有或运营竞品项目的，鲁能商管将采取充分、适当的措施，公平对待目标基础设施资产和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。鲁能商管承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞品项目，亦不会利用自身的地位优势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品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。中国绿发集团、鲁能集团将监督、要求鲁能商管履行上述承诺。

在公募 REITs 存续期间内，如因目标基础设施项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，鲁能商管承诺将与基金管理人积极协商解决措施。中国绿发集团、鲁能集团将监督、要求鲁能商管履行上述承诺。

2) 根据基金管理人、项目公司与外部管理机构签署的《运营管理服务协议》，外部管理机构承诺：

在外部管理机构内部公平对待所管理的所有消费基础设施项目，不会把基础设施项目的租户信息提供给其他消费基础设施项目的运营人员，不会引导基础设施项目的租户转向其他消费基础设施项目；不会且将敦促关联方不得，利用外部管理机构的身份或利用该身份获得的信息作出不利于项目公司及基础设施资产而有利于其他以自有资金投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；

外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行本协议下职责出现利益冲突的，外部管理机构应当事先书面通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其份额持有人的利益。

3) 外部管理机构已设置了独立的部门负责目标基础设施项目的运营管理，并将采取充分、适当的措施缓释利益冲突风险。

## 二、本基金首次发售前基础设施项目的关联交易

本基金首次发售之前，项目公司与原始权益人及其关联方之间存在因业务运营需要而产生的关联交易详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况及运营数据”之“（三）基础设施项目运营情况”之“5、基础设施项目现金流分散性”之“（9）关联交易情况”。

### 三、基金运作期内基础设施基金的关联交易

#### （一）关联方认定

本基金的关联方包括关联法人和关联自然人。

##### 1、具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、计划管理人、外部管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、计划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、具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

（1）直接或者间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、计划管理人、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进行倾斜的自然人。

## （二）关联交易的类型

本基金的关联交易，是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

1、基金层面：购买资产支持证券、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、出售项目公司股权；

3、项目公司层面：基础设施项目购入与出售、基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。

关联交易具体包括如下事项：

1、购买或者出售资产；

2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3、提供财务资助；

4、提供担保；

5、租入或者租出资产；

6、委托或者受托管理资产和业务；

7、赠与或者受赠资产；

8、债权、债务重组；

9、签订许可使用协议；

10、转让或者受让研究与开发项目；

11、购买原材料、燃料、动力；

- 12、销售产品、商品；
- 13、提供或者接受劳务；
- 14、委托或者受托销售；
- 15、在关联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）本基金初始的关联交易

根据基金运作期内关联方认定和关联交易的类型，预计本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

**表 19-3-3-1：本基金成立时初始的关联交易情况**

关联方名称	关联关系	关联交易内容
中金公司	中金公司是计划管理人及基金管理人的控股股东	基金合同生效后，本基金募集资金扣除募集期的认购资金利息以及基金成立初期必要税费（如有）外，拟全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划资产支持证券”
鲁能商管	鲁能商管为本基金首次募集时的原始权益人及外部管理机构	本基金持有的基础设施资产支持专项计划受让鲁能商管持有的项目公司 100% 股权；本基金聘请鲁能商管担任外部管理机构

除上表外，本基金成立时预计存在的其他关联交易内容详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况及运营数据”之“（三）基础设施项目运营情况”。本基金将根据基金合同约定以及内部关联交易制度在认购专项计划份额前履行关联交易的内部程序。

### （四）关联交易的决策机制

#### 1、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

关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理制度履行基础设施基金投资决策委员会审议等内部审批程序。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应提交基金管理人董事会（包括 2/3 以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

对于本基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5% 的关联交易，还需依据《基础设施基金指引》及基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

## 2、审批的豁免

与本基金关联人进行的下列交易可以免于按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于：

- （1）存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额；
- （2）按照基金合同、托管协议等本基金文件约定支付的基金的管理费用；
- （3）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易；

（4）按照本基金基金合同、托管协议等本基金文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

### （五）关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者深圳证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向深圳证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。



## 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）本基金应当符合的条件

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的前提下，本基金在新购入基础设施项目时应当符合下列条件：

1、符合《基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》《深交所基础设施基金业务办法》及相关规定的要求；

2、基础设施基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满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）新购入基础设施项目应当符合的条件

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的前提下，本基金新购入的基础设施项目应当符合下列条件：

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基础设施基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响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；
- 8、适用法规及监管政策关于新购入基础设施项目的其他要求。

（三）基金管理人、基金托管人及持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人等主体应当符合的条件

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的前提下，本基金新购入基础设施项目时基金管理人、基金托管人及持有份额不低于 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》《深交所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基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形；
- 6、基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 1 年不存

在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

7、基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 3 年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

8、中国证监会和深交所规定的其他条件。

此外，如为新购入基础设施项目而发生基金扩募的，还应当满足《基金法》第七十九条规定的封闭式基金扩募条件。

## 二、新购入基础设施项目与扩募程序

本基金新购入基础设施项目的，可以单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入基础设施项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

### （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基础设施基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

### （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。

涉及新设立基础设施资产支持专项计划和发行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专项计划设立、基础设施资产支持证券发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入基础设施项目出具意见。

### （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（如有）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（以下简称“变更注册程序”）。对于基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入基础设施项目召开基金份额持有人大会的，基础设施基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日上午 10:30 复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日开市时复牌）。

基金管理人首次发布新购入基础设施项目临时公告至提交基金变更注册申请之前，应当定期发布进展公告，说明本次购入基础设施项目的具体进展情况。若本次购入基础设施项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

基金管理人向中国证监会申请基础设施基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向深交所提交基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请，以及《深交所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、本基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（以下简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原基础设施基金持有人配售份额（以下简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（以下简称“公开扩募”）。

## 三、扩募定价原则、定价方法

### （一）向原持有人配售

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

### （二）公开扩募

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的基础设施基金交易均价。

### （三）定向扩募

1、定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价的 90%。

2、定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为当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) 通过当次扩募拟引入的战略投资者。

3、定向扩募的发售对象属于“新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方”以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

#### 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等相关公告。

五、法律法规或监管部门对基础设施基金新购入基础设施项目和扩募另有规定的，从其规定。

## 第二十一部分 基金资产的估值

### 一、估值日

本基金的估值日为基金合同生效后每年6月30日及12月31日，以及法律法规规定的其他日期。

### 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、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，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一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基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（一）基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第13号》的要求，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应当按照《企业会计准则第20号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

## （二）基础设施基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，即以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第39号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

（三）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决定是否计提资产减值准备。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。

## （四）基础设施资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

## （五）基础设施项目资产的估值

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该基础设施项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，基础设施项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从



交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

（六）证券交易所上市的有价证券的估值

1、交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值全价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

2、交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所上市的资产支持证券，采用估值技术确定公允价值。

（七）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为计量日的公允价值进行估值；对于活跃市场报价未能代表计量日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认计量日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，则采用估值技术确定公允价值。

（八）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值全价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，回售登记截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

（九）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（十）如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（十一）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。

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，按照基金管理人对基础设施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

（一）基金份额净值是按照每个估值日闭市后，基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

（二）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（三）基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（四）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

#### 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。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

#### （一）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

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。

#### （二）估值错误处理原则

1、估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，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

分支支付给估值错误责任方；

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1、查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4、根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

（四）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1、基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2、错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

3、当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

（1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

（2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实

际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

（3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

（4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4、前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

## 六、暂停估值的情形

（一）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（二）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；

（三）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

基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

## 八、特殊情况的处理

（一）基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第（十）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（二）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

（一）基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

（二）基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过3年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

- 1、基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；
- 2、本基金扩募；
- 3、提前终止基金合同拟进行资产处置；
- 4、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；
- 5、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

### （三）评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：1、评估基础及所用假设的全部重要信息；2、所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；3、基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；4、基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；5、影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；6、评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；7、调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；8、可能影响基础设施项目评估的其他事项。

### （四）更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

## 第二十二部分 基金的收益分配

### 一、基金可供分配金额

基金的可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。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：

- （一）折旧和摊销；
- （二）利息支出；
- （三）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：

- （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（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）；
- （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；
- （七）未来合理的相关支出预留，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；



（八）其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序（如有），并与基金托管人协商一致后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

## 二、基金收益分配原则

（一）本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及登记机构的相关规定；

（二）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于1次，若基金合同生效不满6个月可不进行收益分配；

具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营管理情况另行确定；

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规规定及基金合同的约定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，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调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

## 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、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

#### 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，基金管理人应当至少在权益登记日前 2 个交易日，依照《公募基金信息披露办法》《基础设施基金指引》的有关规定在规定媒介上公告。

#### 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者自行承担。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

## 第二十三部分 基金的费用与税收

### 一、基金费用的种类

（一）基金的管理费用；

（二）基金的托管费用；

（三）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用；

（四）基金合同生效后，为基金提供专业服务（包括基础设施项目的购入与出售等）的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费；

（五）与基金相关的仲裁费和诉讼费；

（六）基金份额持有人大会费用；

（七）基金的证券交易结算费用；

（八）基金的银行汇划费用；

（九）基金上市费及年费、登记结算费用；

（十）基金账户开户费用、维护费用；

（十一）除上述所列费用以外，基础设施基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、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、召开基础设施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；

（十二）按照国家有关规定和基金合同约定，可以在基础设施基金产品中列支的其他费用。

## 二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

### （一）基金的管理费用

本基金的管理费用包括固定管理费用、基础管理费用及浮动管理费用。其中，固定管理费用由基金管理人和计划管理人收取，基础管理费用及浮动管理费用为外部管理机构收取的运营管理费用。

#### 1、固定管理费用

固定管理费用的 85%由基金管理人收取，15%由计划管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

$$H = \sum (P_i \times N_i) \times 0.20\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的固定管理费用；

$P_i$  为截至该日，本基金第 i 次募集的认购价格；

$N_i$  为截至该日，本基金第 i 次募集的认购份额；

基金募集包括基金首次发售和基金扩募发售，募集的认购价格和认购份额以基金合同生效公告和扩募相关公告中披露为准。

基金的固定管理费用按日计提、按年支付。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定账户路径支付。

#### 2、基础管理费用

基金的基础管理费用由外部管理机构收取。基础管理费用的计算方法如下：

$$\text{基础管理费用} = I \times \text{基础运营管理费率(年度)\%} + P \times 3\%$$

其中 I 表示项目公司当年经审计的营业总收入，计算公式为：I=项目公司的营业总收入=营业收入+营业外收入+其他收益，以项目公司年度审计报告为准，其中专项计划设立当年 I 值的计算为自专项计划设立日（含）至当年 12 月 31 日止（含）；

基础运营管理费率（年度）取值为：专项计划设立之日起至 2032 年为 19.2%，2033

年及之后为 18.7%。

P 表示项目公司当年实现的净运营收入，计算公式为：

$P = \text{项目公司净运营收入} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{财务费用} + \text{其他收益} + \text{营业外收入} - \text{营业外支出} + \text{利息支出} + \text{折旧及摊销} - \text{资本性支出}$ 。

P 值的计算依据项目公司年度审计报告，其中，专项计划设立当年 P 值的计算为自专项计划设立日（含）至当年 12 月 31 日止（含）；营业成本和管理费用仅考虑基础管理费中的人工成本及行政管理费部分金额（金额以初始评估报告预测金额为准），需剔除基础管理费用中的管理输出费用部分金额和浮动管理费。

基础管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的频率和账户路径支付。

### 3、浮动管理费用

基金的浮动管理费用由外部管理机构收取。浮动管理费用的计算方法如下：

$\text{浮动管理费用} = (C - T) \times 20\%$ ；

其中，C 表示项目公司当年实现的经营净现金流，计算公式为：

$C = \text{项目公司经营净现金流} = \text{项目公司净运营收入} - (\text{应收账款期末余额} - \text{应收账款期初余额})$ ，但应收账款余额核销金额需剔除，以项目公司年度审计报告为准；其中专项计划设立当年，C 值的计算为自专项计划设立日（含）至当年 12 月 31 日止（含），应收账款期初余额为交割日经审计的应收账款余额。

T 表示项目公司经营净现金流目标值。自基础设施基金间接享有项目公司股东权利之日起，项目公司经营净现金流目标值以初始评估报告中记载的对应期间的运营净收益预测金额为准。基础设施基金成立当年的经营净现金流目标值=根据初始评估报告计算的当年目标运营净收益-自评估基准日（不含）至交割审计基准日（含）期间的实际运营净收益，其中交割审计基准日为交割日的前一日。特别地，当  $C < T$  时，将相应扣减当年基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当年确认的基础管理费用金额的 50%。

浮动管理费用根据年度实际经营情况一次性计提，按年支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径支付。

项目公司每年度经审计的营业总收入、净运营收入和经营净现金流金额确认之后，基金管理人根据基金合同确定当年应支付的基础管理费用和浮动管理费用，并对已计提的浮动管理费用进行调整后按照运营管理服务协议的约定支付。如当年度已支付的基础管理费用和浮动管理费用高于当年度应付基础管理费用和浮动管理费用，运营管理机构应按照运营管理服务协议的约定将差额金额划转至项目公司监管账户。

经履行适当程序，基金管理人有权根据基金扩募、基础设施项目购入或出售的基础设施项目实际变化情况对上述规则进行调整。

## （二）基金的托管费用

基金托管费用的计提方法、计提标准和支付方式如下：

本基金的托管费用按基金净资产的 0.01% 年费率计提。托管费用的计算方法如下：

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的托管费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因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进行调整，分段计算；

基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的托管费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

上述“一、基金费用的种类”中第（三）—（十二）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。

## （三）各主体收取费用的分配情况及合理性分析

根据《可供分配金额测算报告》的测算，基金管理人、计划管理人及外部管理机构预计收取的费用水平如下（不含税）：

表 23-2-3-1：各主体收费水平预测情况

单位：万元

收费主体	费用科目	2025 年	2026 年
基金管理人	固定管理费用	236.84	236.84
计划管理人		41.80	41.80
外部管理机构	基础管理费用	3,202.85	3,264.96
	浮动管理费用	0	0
	<b>外部管理机构合计收费</b>	<b>3,202.85</b>	<b>3,264.96</b>

### 1、基金管理人与计划管理人收取费用的合理性分析

#### （1）基金管理人收费水平合理性分析

基金管理人设立创新投资部作为 REITs 业务专门部门，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创新投资部的人员人力成本、日常管理活动开支以及 REITs 业务相关系统开发及维护费用和公司中后台支持成本等。

截至本招募说明书出具之日，基金管理人基础设施基金业务开展正常，基金管理人管理的已上市基础设施基金包括中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、中金安徽交控高速公路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、中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金、中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金、中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金和中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金。如本基金发行成功，结合在管项目情况及业务发展规划，预计基金管理人收费水平能够有效覆盖开展 REITs 业务的相关成本；后续本基金如能顺利开展扩募并新购入基础设施项目，基金管理人的实际收费水平预计将随基金规模的提升而进一步提升。

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，随着未来持续新发产品和存续期产品的扩募，创新投资部人均管理的基础设施基金规模将有一定的提升，并有利于进一步降低边际成本。综上，基金管理人实际收取费用水平能够有效覆盖展业成本。

## （2）计划管理人收费水平合理性分析

计划管理人主要依据《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，不直接承担运营职责也无主动决策流程。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，计划管理人实际收取费用水平能够有效覆盖展业成本。后续本基金如能顺利开展扩募并新购入基础设施项目，计划管理人的实际收费水平亦将随基金净资产规模的提升而进一步提升。

综上，基金管理人及计划管理人认为，本基金的基金管理费收取安排符合管理人职责分工，且能够有效覆盖管理人的展业成本。前述收费安排亦已履行基金管理人及计划管理人内部适当审批程序，未违反现行适用法规要求。

## 2、外部管理机构收取费用的合理性分析

本基金存续期内，外部管理机构所收取的运营管理费用包括基础管理费用及浮动管理费用。分别分析如下：

### （1）基础管理费用的合理性分析

基础管理费用包含两部分：一是外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务所需的人工成本和行政管理费，具体包括人工成本、客服服务费、保安服务费、保洁服务费、劳务外包费用及行政管理费等成本科目；二是外部管理机构为基础设施项目提供标准化购物中心运营管理体系及信息系统、各类平台资源导入所需的服务费用等。

#### 1) 基础管理费用中人工成本及行政管理费部分

可供分配预测期内，基础管理费用中人工成本及行政管理费部分的预计金额与历史期间的对比如下：



表 23-2-3-2：基础管理费用历史发生情况与预测对比

单位：万元

期间	历史期间			可供分配预测期间	
年份	2021 年	2022 年	2023 年	2025 年	2026 年
人工成本	1,577	1,456	1,551	1,645	1,695
物业相关人工成本	659	678	617	781	797
行政管理费	86	41	94	124	97
人工成本及行政管理费用合计	2,322	2,175	2,261	2,551	2,588
人工成本及行政管理费用占营业总收入的比例	16.78%	19.76%	14.94%	15.37%	15.19%

注：物业相关人工成本包含客服服务费、保安服务费、保洁服务费、劳务外包费用。

人工成本及行政管理费与历史水平整体可比，且符合基础设施项目未来运营产生成本的预测，具体论证如下：

2021 年、2022 年和 2023 年，基础设施项目人工成本及行政管理费部分金额分别为 2,322 万元、2,175 万元和 2,261 万元，占营业总收入的比例分别为 16.78%、19.76%和 14.94%。最近三年基础设施项目的人工成本及行政管理费部分整体金额较为稳定。2022 年受公共卫生事件影响，基础设施项目响应政策号召对租户适当减免租金、物业管理费，当年减免金额合计 2,852.90 万元。还原政策减免收入影响后，2022 年基础设施项目人工成本及行政管理费部分占营业总收入的比例为 15.69%，2021 年-2023 年平均为 15.80%。

基于初始评估报告的预测，2025 年和 2026 年预测的人工成本及行政管理费金额为 2,551 万元和 2,588 万元，占营业总收入的比例分别为 15.37%和 15.19%，预测期两年平均为 15.28%，与历史平均水平基本一致。

## 2) 基础管理费用中管理输出费用部分

①管理输出费用主要系外部管理机构为基础设施项目提供标准化购物中心运营管理体系及信息系统、各类平台资源导入所需的服务费用等

外部管理机构重点围绕消费者消费体验提升和租户的经营提升，通过精细化管理水平持续提升商场经营业绩及核心竞争力。具体工作包括：a) 根据项目经营策略，明确

每年的招调方案，持续开展租户招商、谈判、签约工作，为项目持续引入优质商户；b) 以租户持续稳定经营为目的，持续跟踪租户的经营状况，掌握租户经营需求，并对租户进行经营辅导；c) 制定全年推广策略及推广方案，持续输出营销推广活动，联动场内租户，努力提升基础设施项目的客流量；d) 以物业安全运营及提升消费者购物体验为导向，加强物业保养、维护维保及品质提升改造工作，打造消费者满意的购物环境。

鲁能商管以绿色低碳发展理念为引领，业务模式包括为消费基础设施资产运营提供前策定位、可研分析、品牌招商、项目运营、资本运作等各项服务，赋能外部管理机构在消费基础设施产业链的各个环节，最大化基础设施项目的核心竞争力。在产品端提供专业定制化的产品设计，持续升级消费场景，提升项目品牌影响力。在招商端储备丰富的品牌资源及广泛的租户关系网络，与重点品牌和优质租户等建立战略合作关系，丰富项目的品牌结构。在运营端为项目提供定制化、精细化的运营管理服务。

②管理输出费用与同类市场化项目收费水平可比，属于市场化合理收费

已上市同类购物中心 REITs 的运营管理费用中均包含管理输出费用部分，根据已披露的招募说明书，相关收费水平如下表所示。

名称	中金印力消费 REIT	华夏华润商业 REIT	华夏金茂商业 REIT	华夏大悦城商业 REIT	华安百联消费 REIT
年份	2024 年	--	2024 年	2024 年	2024 年
管理输出费用占营业收入比例	9.3%	未披露	2.7%	4.3%	未披露

2025 年和 2026 年，外部管理机构预计所收取的基础管理费用中管理输出费用部分约占基础设施项目营业总收入的 4.0%，处于已上市同类项目收费水平的可比区间内。

③考虑到对基础设施基金提供服务较一般资管服务更为复杂，给予外部管理机构一定服务报酬具有必要性和合理性

基础设施 REITs 作为公开上市的金融产品，相应的监管规则对其底层基础资产的运营管理、信息披露等事项也提出了较高的要求。基金管理人聘请的外部管理机构在常规基础设施项目运营管理工作范围外，需要完成较多的委托或协助事项，包括但不限于：a) 编制经营及预算计划；b) 提供市场情况分析；c) 协助制定年度预算；d) 协助进行项目维修与改造；e) 协助进行档案资料归集等。除上述委托或者协助事项外，外部管

理机构还需要协助进行信息披露，向基金管理人、计划管理人提供资产运营相关的报告，具体包括定期报告（年度报告、中期报告、季度报告、月度报告）和临时报告等。上述报告对真实性、准确性、及时性要求严格，在一般运营管理工作基础上增加了较大工作量。因此，考虑到上市产品对运营管理、信息披露等方面的要求，给予外部管理机构一定服务报酬具有必要性和合理性。

## （2）浮动管理费用的收取方式及合理性分析

本基金运营管理费用在基础管理费用的基础上进一步设置了浮动管理费用，用于进一步考核激励外部管理机构，促使其提高运营质效，促进基础设施项目长期稳健运营。

以经营净现金流的实现值与目标值的差额作为收费基数的浮动管理费用可进一步考核基础设施项目经营的目标达成情况，从而更加全面有效的考察基础设施项目的整体运营情况，对外部管理机构形成有效激励，加强外部管理机构与基金份额持有人的利益绑定。

特别地，根据浮动管理费用的收费机制，在基础设施项目运营效果不及预期导致经营净现金流实现值低于目标值时，浮动管理费用为负，也即会扣减当年度基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当年确认的基础管理费用金额的 50%。除此之外，为激励经营管理团队提高运营业绩并保持基础设施项目长期稳健运营，基金管理人在运营管理服务协议中设置团队激励机制，外部管理机构原则上应将浮动管理费的部分金额用于团队激励。

前述浮动管理费的设置可有效促进外部管理机构及经营管理团队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。

## 三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（一）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；

（二）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；

（三）基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用（基金募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；

（四）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

本基金支付给基金管理人及基金托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。基金份额持有人须自行缴纳的相关税收，由基金份额持有人自行负责，基金管理人和基金托管人不承担代扣代缴或纳税义务。

## 第二十四部分 基金的会计与审计

### 一、基金会计政策

（一）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

（二）基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于2个月，可以并入下一个会计年度披露；

（三）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（四）会计制度执行国家有关会计制度；

（五）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、应收款项，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

#### 1、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和建筑物，以及持有并准备增值后转让的土地使用权，以购买日的公允价值作为购置成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	30年	5.00	3.17	直线法
土地使用权	42年	-	2.38	直线法

对投资性房地产的折旧年限、预计净残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核。

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《企业会计准则第3号——投资性房地产》（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）、《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，为了向基金份额持有人提供更可靠、更相关的会计信息，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

## 2、应收账款

应收款项为应收账款及其他应收款。

本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

## 3、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（六）本基金独立建账、独立核算；

（七）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（八）基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并确认；

（九）基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施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

（一）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

（二）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（三）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

（四）会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

## 第二十五部分 基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《公募基金运作办法》《公募基金信息披露办法》《基础设施基金指引》《深交所基金上市规则》、深交所业务规则、基金合同及其他有关规定，相关法律法规关于信息披露的规定发生变化时，本基金从其最新规定。

本基金应当充分披露与产品特征相关的重要信息，确不适用的常规基金信息披露事项，可不予披露，包括但不限于：于每周披露基金资产净值和基金份额净值，于半年度和年度最后一个交易日披露基金份额净值和基金份额累计净值，在定期报告中披露基金净值增长率及相关比较信息。

### 二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的媒介披露，并保证基金投资者能够按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

三、本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

- （一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- （二）对证券投资业绩进行预测；



- （三）违规承诺收益或者承担损失；
- （四）诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；
- （五）登载任何自然人、法人或者其他组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；
- （六）中国证监会禁止的其他行为。

**四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。**

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

## **五、公开披露的基金信息**

公开披露的基金信息包括：

### **（一）基金合同、基金招募说明书、基金托管协议、基金产品资料概要**

1、基金合同是界定基金合同当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

2、基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务等内容。基金合同生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3、基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4、基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金合同生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5、基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的3日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告、基金合同提示性公告登载在规定媒介上；将基金份额发售公告、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网站上。

## **（二）基金发售方案、询价公告**

基金管理人应当就本基金发售、询价的具体事宜编制基金发售方案及询价公告，深圳证券交易所对发售申请无异议的，连同基金合同、招募说明书及产品资料概要登载于规定媒介。

## **（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，并在基金份额发售首日的3日前登载于规定媒介上。

## **（四）基金合同生效公告**

基金管理人应当在基金合同生效的次日（若遇法定节假日规定报刊休刊，则顺延至法定节假日后首个出报日。下同）在规定媒介上登载基金合同生效公告。

## **（五）基金份额上市交易公告书**

本基金基金份额获准在深圳证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的3个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载于规定媒介上，并将上市交易公告书提示性公告登载于规定媒介上。

## **（六）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告**

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告

正文登载于规定网站上，并将年度提示性报告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，内容包括：

1、基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基金所持有的基础设施项目明细及相关运营情况；

3、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、基金所持有的基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、基金所持有的项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6、基础设施基金与专项计划管理人和托管人、外部管理机构等履职情况；

7、基础设施基金与专项计划管理人、托管人及其他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、报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基础设施基金份额

及变化情况；

11、可能影响投资者决策的其他重要信息。

基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

基金信息披露文件涉及评估报告相关事项的，应在显著位置特别声明相关评估结果不代表基础设施资产的真实市场价值，也不代表基础设施资产能够按照评估结果进行转让。

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

基金合同生效不足 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。

### （七）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当在 2 日内编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

- 1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项；
- 2、基金终止上市交易、基金合同终止、基金清算；
- 3、基金扩募、延长基金合同期限；
- 4、转换基金运作方式、基金合并；
- 5、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，更换会计师事务所、律师事务所、评估机构、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、基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、变更基金管理人的实际控制人；
- 9、基金份额回拨、基金中止发售、基金募集期延长或提前结束募集；
- 10、基金管理人高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；
- 11、基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；
- 12、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；
- 13、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、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，或者从事其它重大关联交易事项，中国证监会另有规定的情形除外；
- 15、基金收益分配事项；
- 16、管理费用、托管费用等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；
- 17、基金推出新业务或服务；
- 18、基础设施基金交易价格发生较大波动、基金停复牌；
- 19、基金持有的项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；
- 20、金额占基金净资产 10%及以上的交易；
- 21、金额占基金净资产 10%及以上的损失；
- 22、基础设施项目购入或出售；
- 23、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；

24、基金管理人、计划管理人发生重大变化或管理基础设施基金的主要负责人员发生变动；

25、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；

26、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；

27、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；

28、出现要约收购情形时；

29、发生以下第（十二）项约定需进行权益变动公告的情形；

30、中国证监会和证券交易所规定以及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。

#### （八）澄清公告

在基金合同存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清并将有关情况立即报告中国证监会、基金上市交易的证券交易所。

#### （九）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）战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的基础设施基金战略配售份额符合解除限售条件的，基金管理人应当在不晚于限售解除日 5 日前披露基础设施基金基本情况、解除限售份额的基本情况、解除限售的依据、本次解除限售后剩余的限售份额情况、未来解除限售安排、律师的核查意见（如有）、对基金份额持有人权益的影响分析，并提示相应风险（如有）。基金管理人应当于限售解除日前 1 周内披露 2 次提示性公告，说明解禁具体安排、基础设施项目主要经营业绩，并提示解禁相应风险（如有）。

### （十一）清算报告

基金合同出现终止情形的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

### （十二）权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

2、投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过深圳证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

3、投资者及其一致行动人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；

4、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的 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；

5、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 50%时，继续增持本基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《深交所基础设施基金业务办法》规定情形的可免除发出要约；被收购基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告（如按相关规定及监管要求需要）。

### （十三）中国证监会和证券交易所规定的其他信息。

## 六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则的规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告和更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等公开披露的相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或者电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在指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指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指定媒介和基金上市交易的证券交易所披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后 10 年。

## 七、暂缓披露基金信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂缓披露基金相关信息：

- （一）不可抗力；



（二）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有深圳证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

- 1、拟披露的信息未泄露；
- 2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3、基础设施基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓事项，建立相应的内部管理制度，明确信息披露暂缓的内部审核程序。深圳证券交易所对暂缓披露实行事后监管。

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，导致基础设施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。

（三）法律法规规定、中国证监会认定或基金合同约定的其他情形。

## 八、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

## 九、法律法规或监管部门对信息披露另有规定的，从其规定。

## 第二十六部分 基金的终止与清算

### 一、基金合同的变更

（一）变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

（二）关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议，自生效后方可执行，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：

- （一）基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；
- （二）基金份额持有人大会决定终止的；
- （三）在基金合同生效之日起 6 个月内中金-中国绿发商业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；
- （四）本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目；
- （五）本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他基础设施资产支持证券；
- （六）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- （七）本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；
- （八）基金管理人、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；

（九）基金合同约定的其他情形；

（十）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

### 三、基金财产的清算

（一）基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

（二）在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（三）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（四）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（五）基金财产清算程序：

- 1、基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- 2、对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- 3、对基金财产进行会计核算和变现；
- 4、制作清算报告；
- 5、聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- 6、将清算报告报中国证监会备案并公告；
- 7、对基金剩余财产进行分配。

（六）基金财产清算的期限为 6 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，清算期限相应顺延。

（七）基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

#### 四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

#### 五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

#### 六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

#### 七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

## 第二十七部分 基金合同的内容摘要

### 一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

#### （一）基金份额持有人的权利与义务

1. 根据《基金法》、《公募基金运作办法》、《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）依法并按照基金合同和招募说明书的规定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》、《公募基金运作办法》、《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、其他基金份额持有人合法权益的活动；
- (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) 遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则；
- (10) 基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务规则》有关权益变动的管理及披露要求。其中，基金份额持有人拥有权益的基金份额达到特定比例时，应按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务，拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持基础设施基金份额的，应按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务。原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照规定履行相应的通知、公告等义务；
- (11) 基金份额持有人及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《深交所基础设施基金业务办法》第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权；
- (12) 战略投资者持有基金份额需遵守《基础设施基金指引》、《业务规则》等相关要求；
- (13) 作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务，包括以下内容：
  - 1) 不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；
  - 2) 配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；
  - 3) 确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、

准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4) 依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

5) 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。

(14) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

## **(二) 基金管理人的权利与义务**

1. 根据《基金法》、《公募基金运作办法》、《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人的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) 发行和销售基金份额；

(6) 按照规定召集基金份额持有人大会；

(7) 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

(8) 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；

(9) 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；

(10) 依据基金合同及有关法律决定基金收益的分配方案；

(11) 依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（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：

1）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；

2）项目公司股东享有的权利；

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（13）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；

（14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

（16）选择外部管理机构，并依据基金合同解聘、更换外部管理机构；

（17）委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，派员负责基础设施项目财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况；

（18）基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会，关于本基金运营咨询委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本基金招募说明书；

（19）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所有关规则未明确行使主体的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20% 及以下的基础设施项目购入或出售事项（不含扩募）、决定基础设施基金直接或间接对外借入款项、决定本基金成立后金额不超过本基金净资产 5% 的关联交易（连续 12 个月内累计发生金额）等；

（20）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（21）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》、《公募基金运作办法》、《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）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（2）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜等；

（3）办理基金备案手续；

（4）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；

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

（6）按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，也可根据《基础设施基金指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（7）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；

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

（9）依法接受基金托管人的监督；

（10）按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表；

（11）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（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不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

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

（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；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

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

（21）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行义务，如认为基金托管人违反基金合同及有关法律的规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（22）基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（23）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，基金管理人将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

- (24) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；
- (25) 建立并保存基金份额持有人名册；
- (26) 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》、《公募基金运作办法》、《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

- (1) 自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产；
- (2) 依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；
- (3) 监督基金管理人对本基金的投资运作；
- (4) 监督基础设施基金资金账户、项目公司监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；
- (5) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；
- (6) 根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；
- (7) 提议召开或召集基金份额持有人大会；
- (8) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；
- (9) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2. 根据《基金法》、《公募基金运作办法》、《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，不得为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）确保基础设施基金资金账户、项目公司监管账户等重要资金账户及资金流向符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；

（8）监督、复核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相关法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（9）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行收益分配、信息披露等；

（10）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（11）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；

（12）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（13）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值；

（14）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（15）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；

（16）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（17）建立并保存基金份额持有人名册；

（18）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（19）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

（20）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；

（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）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

## 二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

### （一）基金份额持有人大会召集

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

2. 基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

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

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

5. 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。

## （二）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。

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本基金合同第八部分第八条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的50%以上（含50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

### （2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前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。

### （三）表决程序与规则

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1. 一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。

除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

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

- （1）转换基金运作方式；
- （2）更换基金管理人或者基金托管人；
- （3）提前终止基金合同；
- （4）本基金与其他基金合并；
- （5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；
- （6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目购入或出售；
- （7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；
- （8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；
- （9）本基金运作期间内由于国家或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的情形，拟执行减免租金政策的，但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司未因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的除外。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的书面表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但



应当计入出具书面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。

### 三、基础设施项目的运营管理安排

#### （一）外部管理机构的基本情况

本基金运作过程中，基金管理人将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，同时，基金管理人拟委托符合条件的外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。外部管理机构的基本信息、专业资质、人员配备等请参见本基金招募说明书。

#### （二）运营管理职责安排

基金管理人、项目公司与外部管理机构于运营管理服务协议中明确约定基金管理人与外部管理机构的运营职责范围，具体安排请参见本基金招募说明书。

#### （三）运营管理服务协议约定的违约责任和赔偿安排

运营管理服务协议当事人一方应就因其违反该协议而致使其他方和/或其他方的关联方、董事、员工、代表、承继人或获准的受让人（以下简称“受偿方”）所遭受的或与之有关的所有损失向其他方和/或其受偿方给予足额赔偿。

由于外部管理机构的违约行为或重大过失导致基金管理人、基础设施基金或基础设施项目遭受损失的，基金管理人及/或项目公司有权要求外部管理机构赔偿损失。

若受偿方就相关损失从违约方之外的其他方或其他路径已获得足额赔偿或补偿的（例如根据相关保单已由保险公司进行实际理赔且能够覆盖受偿方的损失），受限于受偿方不再因违约事项遭受进一步损失，受偿方有权豁免由违约方继续承担损失赔偿责任。

## 四、基金收益分配原则、执行方式

### （一）基金收益分配原则

1. 本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及登记机构的相关规定；

2. 在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营管理情况另行确定；

3. 每一基金份额享有同等分配权；

4. 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规规定及基金合同的约定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，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调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

### （二）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

### （三）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，基金管理人应当至少在权益登记日前 2 个交易日，依照《公募基金信息披露办法》、《基础设施基金指引》的有关规定在规定媒介上公告。

### （四）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构

的相关规定进行处理。

## 五、基金财产的投资方向和投资比例

### （一）投资目标

本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。

### （二）投资范围及比例

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资基础设施资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施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。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

### （三）投资限制

#### 1. 组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

1) 除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

2) 除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（3）进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

（4）本基金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%；基础设施基金总资产被动超过基金净资产 140%

的，基础设施基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等；

（5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与本基金合同约定的投资范围保持一致；

（6）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述（2）中规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自本基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

## 2. 禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

- （1）承销证券；
- （2）违反规定向他人贷款或者提供担保；
- （3）从事承担无限责任的投资；
- （4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；
- （5）向其基金管理人、基金托管人出资；

(6) 从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

(7) 法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准。

#### （四）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，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

## 六、基金合同变更和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

### （一）基金合同的变更

1. 变更基金合同涉及法律法规规定或本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2. 关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议，自生效后方可执行，自决议生效后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. 基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；
2. 基金份额持有人大会决定终止的；
3. 在基金合同生效之日起 6 个月内中金-中国绿发商业资产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；
4. 本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目；
5. 本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他基础设施资产支持证券；
6. 本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
7. 本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；
8. 基金管理人、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；
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财产清算。

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、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。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）对基金财产进行会计核算和变现；
- （4）制作清算报告；
- （5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- （6）将清算报告报中国证监会备案并公告；
- （7）对基金剩余财产进行分配。

6. 基金财产清算的期限为 6 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，清算期限相应顺延。

7. 基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。



#### （四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

#### （五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

#### （六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

#### （七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

### 七、争议解决方式

各方当事人同意，对于因基金合同的订立、内容、履行和解释或与基金合同有关的争议，基金合同当事人应尽量通过协商、调解途径解决。不愿或者不能通过协商、调解解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律（为本基金合同之目的，不含港澳台立法）管辖并从其解释。

## 八、基金合同存放地和投资者取得的方式

基金合同可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正文为准。

## 第二十八部分 基金托管协议的内容摘要

### 一、基金托管协议当事人

#### （一）基金管理人（也可称资产管理人）

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦B座43层

邮政编码：100020

法定代表人：李金泽

成立时间：2014年2月10日

批准设立机关：中国证券监督管理委员会

批准设立文号：中国证监会证监许可〔2014〕97号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币7亿元

存续期间：持续经营

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

#### （二）基金托管人（也可称资产托管人）

名称：招商银行股份有限公司(简称：招商银行)

住所：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

邮政编码：518040

法定代表人：缪建民

成立时间：1987年4月8日

批准设立机关及批准设立文号：中国人民银行银复字（1986）175号文、银复（1987）86号文

基金托管业务批准文号：证监基金字〔2002〕83号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币252.20亿元

存续期间：持续经营

## 二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人根据有关法律法规的规定以及《基金合同》的约定，对基金投资范围、投资对象、投资比例、投资限制、关联方交易等进行监督。

1.本基金的投资范围为：包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为AAA的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资基础设施资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如本基金投资的信用评级为AAA级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基

金管理人应当在 60 个工作日内调整。

2. 本基金各类品种的投资比例、投资限制为：

（1）本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施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。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

（2）本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

1) 除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

2) 除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%。

（3）进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期。

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

（5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展

逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致。

（6）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述（2）中规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

### 3.借款限制

本基金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，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

4.本基金财产不得用于以下投资或者活动：

- （1）承销证券；
- （2）违反规定向他人贷款或者提供担保；
- （3）从事承担无限责任的投资；
- （4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；
- （5）向其基金管理人、基金托管人出资；
- （6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；
- （7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行，符合中国证监会的规定，并履行信息披露义务。从事重大关联交易的，应提交基金管理人董事会（包括 2/3 以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准。

（二）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人选择存款银行进行监督。基金投资银行定期存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供存款银行名单的，视为基金管理人认可所有银行，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。对于不符合规定的银行存款，基金托管人可以拒绝执行，并通知基金管理人。

本基金投资银行存款应符合如下规定：

1.本基金投资于有固定期限银行存款的比例不得超过基金资产净值的 20%，但投资于有存款期限，根据协议可提前支取的银行存款，不受上述比例限制；投资于具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金资产净值的比例合计不得超过 20%；投资于不具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金资产净值的比例合计不得超过 5%。

有关法律法规或监管部门制定或修改新的定期存款投资政策，基金管理人履行适当程序后，可相应调整投资组合限制的规定。

2.基金管理人负责对本基金存款银行的评估与研究，建立健全银行存款的业务流程、岗位职责、风险控制措施和监察稽核制度，切实防范有关风险。基金托管人负责对本基金银行定期存款业务的监督与核查，审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

（1）基金管理人负责控制信用风险。信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及到存款银行选择方面的风险。因选择存款银行不当造成基金财产损失的，由基金管理人承担责任。

（2）基金管理人负责控制流动性风险，并承担因控制不力而造成的损失。流动性风险主要包括基金管理人要求全部提前支取、部分提前支取或到期支取而存款银行未能及时兑付的风险、基金投资银行存款不能满足基金正常结算业务的风险、因全部提前支取或部分提前支取而涉及的利息损失影响估值等涉及到基金流动性方面的风险。

（3）基金管理人须加强内部风险控制制度的建设。如因基金管理人员工职务行为导致基金财产受到损失的，需由基金管理人承担由此造成的损失。

（4）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。

（三）基金投资银行存款协议的签订、账户开设与管理、投资指令与资金划付、存款凭证传递、账目核对、到期兑付、提前支取、基金投资银行存款的监督

1.基金投资银行存款协议的签订



（1）基金管理人应与符合资格的存款银行总行或其授权分行签订《基金存款业务总体合作协议》（以下简称“《总体合作协议》”），确定《存款协议书》的格式范本。《总体合作协议》和《存款协议书》的格式范本由基金托管人与基金管理人共同商定。

（2）基金托管人依据相关法规对《总体合作协议》和《存款协议书》的内容进行复核，审查存款银行资格等。

（3）基金管理人应在《存款协议书》中明确存款证实书或其他有效存款凭证的办理方式、邮寄地址、联系人和联系电话，以及存款证实书或其他有效凭证在邮寄过程中遗失后，存款余额的确认及兑付办法等。

（4）由存款银行指定的存放存款的分支机构（以下简称“存款分支机构”）寄送或上门交付存款证实书或其他有效存款凭证的，基金托管人可向存款分支机构的上级行发出存款余额询证函，存款分支机构及其上级行应予配合。

（5）基金管理人应在《存款协议书》中规定，基金存放到期或提前兑付的资金应全部划转到指定的基金托管账户，并在《存款协议书》写明账户名称和账号，未划入指定账户的，由存款银行承担一切责任。

（6）基金管理人应在《存款协议书》中规定，在存期内，如本基金银行账户、预留印鉴发生变更，基金管理人应及时书面通知存款行，书面通知应加盖基金托管人预留印鉴。存款分支机构应及时就变更事项向基金管理人、基金托管人出具正式书面确认书。变更通知的送达方式同开户手续。在存期内，存款分支机构和基金托管人的指定联系人变更，应及时以加盖公章的书面形式通知对方。

（7）基金管理人应在《存款协议书》中规定，因定期存款产生的存单不得被质押或以任何方式被抵押，不得用于转让和背书。

## 2.基金投资银行存款时的账户开设与管理

（1）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。

（2）基金投资于银行存款时的预留印鉴由基金托管人保管和使用。

### 3.存款凭证传递、账目核对及到期兑付

#### （1）存款证实书等存款凭证传递

存款资金只能存放于存款银行总行或者其授权分行指定的分支机构。基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款银行分支机构应为基金开具存款证实书或其他有效存款凭证（以下简称“存款凭证”），该存款凭证为基金存款确认或到期提款的有效凭证，且对应每笔存款仅能开具唯一存款凭证。资金到账当日，由存款银行分支机构指定的会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥后，将存款凭证原件通过快递寄送或上门交付至基金托管人指定联系人；若存款银行分支机构代为保管存款凭证的，由存款银行分支机构指定会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥。

#### （2）存款凭证的遗失补办

存款凭证在邮寄过程中遗失的，由基金管理人向存款银行提出补办申请，基金管理人应督促存款银行尽快补办存款凭证，并按以上（1）的方式快递或上门交付至基金托管人，原存款凭证自动作废。

#### （3）账目核对

每个工作日，基金管理人应与基金托管人核对各项银行存款投资余额及应计利息。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，对于存期超过3个月的定期存款，基金托管人于每季度向存款银行发起查询查复，存款银行应按照中国人民银行查询查复的有关时限要求及时回复。基金管理人有责任督促存款银行及时回复查询查复。因存款银行未及时回复造成的资金被挪用、盗取的责任由存款银行承担。

存款银行应配合基金托管人对存款凭证的询证，并在询证函上加盖存款银行公章寄送至基金托管人指定联系人。

#### （4）到期兑付

基金管理人提前通知基金托管人通过快递将存款凭证原件寄给存款银行分支机构指定的会计主管。存款银行未收到存款凭证原件的，应与基金托管人电话询问。存款到期前基金管理人与存款银行确认存款凭证收到并于到期日兑付存款本息事宜。

基金托管人在存款到期日未收到存款本息或存款本息金额不符时，通知基金管理人并与存款银行接洽存款到账时间及利息补付事宜。基金管理人应将接洽结果告知基金托管人，基金托管人收妥存款本息的当日通知基金管理人。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款凭证在邮寄过程中遗失的，存款银行应立即通知基金托管人，基金托管人在原存款凭证复印件上加盖公章并出具相关证明文件后，与存款银行指定会计主管电话确认后，存款银行应在到期日将存款本息划至指定的基金资金账户。如果存款到期日为法定节假日，存款银行顺延至到期后第一个工作日支付，存款银行需按原协议约定利率和实际延期天数支付延期利息。

#### 4.提前支取

如果在存款期限内，由于基金规模发生缩减的原因或者出于流动性管理的需要等原因，基金管理人可以提前支取全部或部分资金。

提前支取的具体事项按照基金管理人与存款银行签订的《存款协议书》执行。

#### 5.基金投资银行存款的监督

基金托管人发现基金管理人在进行存款投资时有违反有关法律法规的规定及《基金合同》的约定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人在 10 个工作日内纠正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在 10 个工作日内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。基金托管人发现基金管理人重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人在 10 个工作日内纠正或拒绝结算，若因基金管理人拒不执行造成基金财产损失的，相关损失由基金管理人承担，基金托管人不承担任何责任。

（四）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单并约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金管理人有责任确保及时将更新后的交易对手名单发送给基金托管人，否则由此造成的损失应由基金管理人承担。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供银行间债券市场交易对手名单的，视为基金管理人认可全市场交易对手。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提提供的银行间债券市场交易对

手名单进行交易。在基金存续期间基金管理人可以调整交易对手名单，但应将调整结果至少提前一个工作日书面通知基金托管人。新名单确定时已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算，但不得再发生新的交易。如基金管理人根据市场需要临时调整银行间债券交易对手名单及结算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前 3 个交易日内与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷及损失。若未履约的交易对手在基金管理人确定的时间内仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人可以对相应损失先行予以承担，然后再向相关交易对手追偿。基金托管人则根据银行间债券市场成交单对合同履行情况进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手进行交易时，基金托管人应及时提醒基金管理人，基金托管人不承担由此造成的任何损失和责任，但应当予以必要的协助。

（五）基金管理人应当对投资中期票据业务进行研究，认真评估中期票据投资业务的风险，本着审慎、勤勉尽责的原则进行中期票据的投资业务，并应符合法律法规及监管机构的相关规定。

（六）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基础设施项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、基金参考份额净值（如有）、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。

（七）基金托管人对基金管理人为基础设施项目购买足够的保险进行监督。

基金管理人或外部管理机构接受基金管理人委托，按照法律法规的规定并参照行业惯例，为基础设施项目购买财产一切险及公众责任险等。基金管理人需向基金托管人提供各基础设施项目涉及的所有保险单。基金托管人据以监督保额是否大于等于基础设施项目资产估值。

（八）基金托管人对基础设施项目公司借入款项安排的监督

基础设施项目公司借入款项前，基金管理人应向基金托管人提供拟签署的《借款合同》草案，《借款合同》草案应当对项目公司借款金额、借款用途作出约定，《借款合

同》约定的借款用途仅限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等。基金托管人同意后，基金管理人负责监督项目公司按照《借款合同》草案签署。如若《借款合同》有实质性修改的，基金管理人应重新提交基金托管人审核，否则不得签署《借款合同》，由此导致的损失基金托管人不予承担。

基础设施项目公司借入款项后，如若贷款银行要求在银行开立放款账户和/或采用受托支付方式放款的，则由贷款银行根据《借款合同》对放款进行监督。基金管理人向基金托管人提供放款流水，基金托管人据此监督借款用途、借款金额是否符合《借款合同》约定。

如不采取上述模式放款的，则应将“项目公司监管账户”作为借入款项的收款账户，由基金托管人根据基金管理人、计划管理人、项目公司监管银行（即基金托管人下属分行）、项目公司四方相关约定对项目公司用款履行监管职责。

（九）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反法律法规、《基金合同》和本托管协议的规定，应及时以电话、邮件或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到通知后应及时核对并回复基金托管人，对于收到的书面通知，基金管理人应以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（十）基金管理人应积极配合和协助基金托管人依照法律法规、《基金合同》和本托管协议对基金业务执行核查。包括但不限于：对基金托管人发出的提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、基金合同和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（十一）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即通知基金管理人及时纠正，由此造成的损失由基金管理人承担，基金托管人在履行其通知义务后，予以免责。

（十二）基金托管人发现基金管理人存在重大违规行为，应及时报告中国证监会，同

时通知基金管理人限期纠正。

### 三、基金管理人 对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人 对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括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；复核基金管理人计算的基金资产净值和基金份额净值、基金参考份额净值（如有）；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；根据基金管理人指令办理清算交收、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、《基础设施基金指引》、基金合同、托管协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。

（三）基金托管人有义务配合和协助基金管理人依照法律法规、基金合同和本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。

（四）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。

### 四、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

1.基金财产应独立于原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计

划托管人、计划管理人、外部管理机构及其他参与机构的固有财产。

（1）原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

（2）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、计划托管人、计划管理人、外部管理机构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。

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.基金托管人按照规定开设基金财产投资所需的相关账户，包括资金账户、证券账户及投资所需的其他账户；监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户（即项目公司相关资金账户）等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规和基金合同的约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

4.基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，与基金托管人的其他业务和其他基金的托管业务实行严格的分账管理，独立核算，确保基金财产的完整与独立。

5.基金托管人根据基金管理人的指令，按照基金合同和本协议的约定保管基金财产。未经基金管理人的正当指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。

6.对于因为基金投资产生的应收资产，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。

7.基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，由于该等机构或该机构会员单位等本协议当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

8.除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）基金募集期间及募集资金的验资

1.基金募集期间募集的资金应开立“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2.基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数符合《基金法》、《运作办法》等有关规定后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的基金资金账户，同时在规定时间内，基金管理人应聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。

3.若基金募集期限届满，未能达到基金备案的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜。

### （三）基金资金账户的开立和管理

1.基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。托管账户名称应为“中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金（产品名称）”，预留印鉴为基金托管人印章。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金收益、收取认购款，均需通过本基金的资金账户进行。

2.基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3.基金资金账户的开立和管理应符合法律法规及银行业监督管理机构的有关规定。

### （四）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1.基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司为基金开立基金托管人与基金联名的证券账户。

2.基金证券账户的开立和使用，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或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用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本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

#### （五）债券托管账户的开设和管理

基金合同生效后，基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司的有关规定，以基金的名义在银行间市场登记结算机构开立债券托管账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

#### （六）其他账户的开立和管理

1.因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规和基金合同的规定，由基金管理人协助基金托管人按照有关法律法规和本协议的约定协商后开立。新账户按有关规定使用并管理。

2.法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

#### （七）基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证按约定由基金托管人存放于基金托管人的保管库，或存入中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司、中国证券登记结算有限责任公司或票据营业中心的代保管库，实物保管凭证由基金托管人持有。实物证券等有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由上述存放机构及基金托管人以外机构实际有效控制的有价凭证不承担保管责任。

#### （八）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同的原件分别由基金管理

人、基金托管人保管。除本协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同应保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人应在重大合同签署后及时将重大合同扫描件传真给基金托管人，并在三十个工作日内将正本送达基金托管人处。因基金管理人发送的重大合同传真件与事后送达的重大合同原件不一致所造成的后果，由基金管理人负责。重大合同的保管期限为基金合同终止后不少于 20 年，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公章的合同传真件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。基金管理人向基金托管人提供的合同传真件与基金管理人留存原件不一致的，以传真件为准。

#### （九）基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

基础设施项目涉及的文件类型包括但不限于：各投资层级上相关确权文件，以及不动产权证、土地出让合同。

基金托管人对于上述文件将根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及进行建档规范管理。在项目存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成基金权属证书灭失、损毁给基金造成的损失，基金托管人应当承担相应责任，但基金权属证书因办理抵质押、行政审批、备案、登记等手续必须移交贷款银行或行政管理机关保管的，基金托管人仅负责保管接收凭证，由实际保管人承担权属证书原件的保管责任。

## 五、基金资产净值计算、估值和会计核算

### （一）基金资产净值、基金份额净值的计算、复核与完成的时间及程序

#### 1. 基金资产净值

基金资产净值是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并及个别财务报表

层面计量的净资产。

基金份额净值是指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数的价值，基金份额净值的计算，精确到 0.0001 元，小数点后第五位四舍五入，国家法律法规另有规定的，从其规定。

基金管理人每个估值日计算基金资产净值、基金份额净值、基金份额参考净值（如有），经基金托管人复核，按规定公告。

2.基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

## （二）基金资产的估值

基金管理人及基金托管人应当按照《基金合同》的约定进行估值。

## （三）基金份额净值错误的处理方式

基金管理人及基金托管人应当按照《基金合同》的约定处理份额净值错误。

## （四）基金会计制度

按国家有关部门规定的会计制度执行。

## （五）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。

## （六）基金财务报表与报告的编制和复核

### 1.财务报表的编制

基金财务报表由基金管理人编制，基金托管人复核。

### 2.报表复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金财务报表后，进行独立的复核。核对不符时，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整，直至双方数据完全一致。

### 3.财务报表的编制与复核时间安排

基金管理人、基金托管人应当在每月结束后 5 个工作日内完成月度报表的编制及复核；在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制及复核；在上半年结束之日起 2 个月内完成基金中期报告的编制及复核；在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制及复核。基金托管人在复核过程中，发现双方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

（七）在有需要时，基金管理人应每季度向基金托管人提供基金业绩比较基准的基础数据和编制结果。

## 六、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称、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分别保管基金份额持有人名册，保存期不少于 20 年。如不能妥善保管，则按相关法律法规承担责任。

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，并保证其的真实性、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。

## 七、争议的解决方式

双方当事人同意，因本协议而产生的或与本协议有关的一切争议，如经友好协商、

调解未能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该机构届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，各自继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中华人民共和国法律（为本协议之目的，不含港澳台立法）管辖并从其解释。

## 八、托管协议的变更、终止与基金财产的清算

### （一）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。基金托管协议的变更应报中国证监会备案。

### （二）基金托管协议终止的情形

- 1、《基金合同》终止；
- 2、基金托管人因解散、破产、撤销等事由，不能继续担任基金托管人的职务，而在6个月内无其他适当的托管机构承接其原有权利义务；
- 3、基金管理人因解散、破产、撤销等事由，不能继续担任基金管理人的职务，而在6个月内无其他适当的基金管理公司承接其原有权利义务；
- 4、发生法律法规或《基金合同》规定的其他终止事项。

### （三）基金财产的清算

基金管理人与基金托管人按照《基金合同》的约定处理基金财产的清算。

## 第二十九部分 对基金份额持有人的服务

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。基金管理人根据基金份额持有人的需要和市场的变化，不断完善并增加或修改服务项目。主要服务内容如下：

### 一、对交易确认单的寄送服务

每次交易结束后，投资人可在 T+2 日后通过销售机构的网点查询和打印交易确认单，或在 T+2 日后通过电话、网上服务手段查询交易确认情况。基金管理人向投资人寄送交易确认单。

### 二、网上理财服务

通过本基金管理人网站，投资人可获得如下服务：

#### （一）查询服务

直销柜台投资人可以通过基金管理人网站查询所持有基金的基金份额、交易记录等信息。

#### （二）信息资讯服务

投资人可以通过基金管理人网站获取基金和基金管理人的各类信息，包括基金的法律文件、基金定期报告、基金临时公告及基金管理人最新动态等相关资料。

### 三、电子邮件服务

基金管理人为投资人提供电子邮件方式的业务咨询、投诉受理、基金份额查询等服务。

#### 四、客户服务中心电话服务

投资人或基金份额持有人如果了解交易情况、基金账户余额、基金产品与服务等信息，拨打基金管理人全国统一客服电话 400-868-1166（免长途话费）可享有如下服务：

（一）自助语音服务：客服中心自助语音系统提供 7×24 小时的全天候服务，投资人可以自助查询账户余额、交易情况等信息。

（二）人工电话服务：客服可以为投资人提供业务咨询、信息查询、资料修改、投诉受理等服务。

（三）电话留言服务：非人工服务时间或线路繁忙时，投资人可进行电话留言。

基金管理人网站和电子信箱

基金管理人网址：[www.ciccfund.com](http://www.ciccfund.com)

电子信箱：[services@ciccfund.com](mailto:services@ciccfund.com)

五、如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

## 第三十部分 其他应披露事项

无。



## 第三十一部分 招募说明书的存放及查阅方式

本招募说明书存放在基金管理人、基金托管人和基金销售机构的住所，投资人可在办公时间查阅；投资人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。对投资人按此种方式所获得的文件及其复印件，基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

投资人还可以直接登录基金管理人的网站（[www.ciccfund.com](http://www.ciccfund.com)）查阅和下载招募说明书。

## 第三十二部分 备查文件

（一）中国证监会准予中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金注册的文件

（二）《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

（三）《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

（四）关于中金基金管理有限公司申请募集注册中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书

（五）基金管理人业务资格批复和营业执照

（六）基金托管人业务资格批复和营业执照

（七）中国证监会要求的其他文件

基金托管人业务资格批件和营业执照存放在基金托管人处；基金合同、基金托管协议及其余备查文件存放在基金管理人处。投资人可在营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。



中金基金管理有限公司

2024年2月25日

## 第三十三部分 招募说明书附件

附件一、原始权益人及其控股股东和实际控制人的承诺函，外部管理机构承诺函

附件二、基础设施项目财务报告及审计报告

附件三、可供分配金额测算报告

附件四、尽职调查报告

附件五、财务顾问报告

附件六、基础设施项目评估报告

附件一 原始权益人及其控股股东和实际控制人的承诺函，外部管理机构  
承诺函

# 中国绿发投资集团有限公司

## 关于避免同业竞争的承诺函

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施项目”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。中国绿发投资集团有限公司（简称“中国绿发集团”或“本公司”）穿透持有鲁能商管的 100% 股权，是鲁能商管的最终控股股东。

本公司现就避免同业竞争的事项承诺如下：

1、截至本承诺函出具之日，除目标基础设施项目外，原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”）。

2、在公募 REITs 存续期间内，原始权益人及其最终控股股东将根据公司自身针对消费基础设施项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于公司自身和/或其同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理标准为目标基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为目标基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

3、在鲁能商管作为外部管理机构期间，如鲁能商管持有或运营竞品项目的，本公司将督促鲁能商管采取充分、适当的措施，公平对待目标基础设施项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司将监督、要求鲁能商管承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞品项目，亦不会利用自身的地位优势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品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4、在公募 REITs 存续期间内，如因目标基础设施项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司将监督、要求鲁能商管承诺与基金管理人积极协商解决措施。

5、本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（此页无正文，为《中国绿发投资集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》的  
签章页）

中国绿发投资集团有限公司（公章）



法定代表人或授权代表（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the legal representative or authorized representative.

2015 年 2 月 20 日

# 中国绿发投资集团有限公司

## 关于回购要求的承诺函

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施资产”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。中国绿发投资集团有限公司（简称“中国绿发集团”或“本公司”）穿透持有鲁能商管的 100% 股权，是鲁能商管的最终控股股东。

本公司作为鲁能商管的最终控股股东特出具以下承诺：

如鲁能商管及其控股股东、本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司将督促鲁能商管及其控股股东购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。（以下无正文）



（此页无正文，为《中国绿发投资集团有限公司关于回购要求的承诺函》的签章页）



法定代表人或授权代表（签字）：



2015 年 2 月 20 日

# 中国绿发投资集团有限公司

## 关于募集资金使用事宜的承诺函

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施资产”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。中国绿发投资集团有限公司（简称“中国绿发集团”或“本公司”）穿透持有鲁能商管的 100% 股权，是鲁能商管的最终控股股东。

本公司作为鲁能商管的最终控股股东特出具以下承诺：

一、承诺将遵照《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）、《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，简称“236 号文”）及《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资[2024]1014 号，简称“1014 号文”）的规定督促、要求鲁能商管使用净回收资金。

二、鲁能商管通过本项目所回收的全部净回收资金（即本公募 REITs 项目公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、预留资金、发起人（原始权益人）认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额）拟用于“乌鲁木齐商业项目”（相关募投项目可根据 REITs 监管要求进行调整和最终确定），或其他符合规定的用途。

三、回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和本公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相

用于商品住宅或商业地产开发项目<sup>1</sup>；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

四、募集资金拟投资项目情况具体如下：

项目名称		乌鲁木齐商业项目
项目总投资（万元）		147,700 万元
项目资本金（万元）		73,850 万元
项目资本金缺口（万元）		51,350 万元
建设地点（省、市）		新疆维吾尔自治区、乌鲁木齐市
建设内容和规模		地上部分【8.49】万 m <sup>2</sup> ，建设内容为商业（购物中心），地下部分【5.85】万 m <sup>2</sup> ，建设内容为车库、商业、储藏室及物业用房
前期工作进展		2023 年 8 月 18 日已签订国有建设用地使用权出让合同；2023 年 9 月 27 日获得完成投资项目备案；2023 年 11 月 10 日获得用地规划许可证；2024 年 3 月 23 日就购物中心部分单独获得建设工程规划许可证，2024 年 5 月 23 日已单独获得建筑工程施工许可证，已具备后续独立拆分的条件。预计于 2025 年 10 月竣工，于 2025 年 12 月投入运营
开工时间		2024 年 5 月
拟使用募集资金规模（万元）	鲁能商管	净回收资金约 3.13 亿元 <sup>2</sup> ，其中约 0.31 亿元用于补充原始权益人补充流动资金,剩余约 2.82 亿元用于项目建设
募集资金投入项目的具体方式	鲁能商管	原始权益人以净回收资金向乌鲁木齐商业项目所对应的项目公司增资并作为乌鲁木齐商业项目所对应的项目公司资本金，用于乌鲁木齐商业项目的投资建设

五、本公司严格监督发行基础设施 REITs 的全部净回收资金用于经同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途；严格监督和确保发行基础设施 REITs 的全部净回收资金和其他因发行基础设施 REITs 而回收的资金（如有）不会用于商品住宅或商业地产开发业务。

（以下无正文）


<sup>1</sup> 前述商业地产开发领域不包括消费基础设施、租赁住房等中国证监会认为可以发行基础设施基金的行业范围，下同。

<sup>2</sup> 净回收资金以最终发行及交割审计结果为准。

（此页无正文，为《中国绿发投资集团有限公司关于募集资金使用事宜的承诺函》  
的签章页）



法定代表人或授权代表（签字）：

  
2025 年 2 月 20 日

# 中国绿发投资集团有限公司

## 关于山东鲁能商业管理有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金相关事项的 承诺函

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施资产”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。中国绿发投资集团有限公司（简称“中国绿发集团”或“本公司”）穿透持有鲁能商管的 100% 股权，是鲁能商管的最终控股股东。

本公司作为鲁能商管的最终控股股东，特作出如下承诺：

一、如鲁能商管及其控股股东、本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司将督促鲁能商管及其控股股东购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

二、本公司不会以任何方式挪用发行基础设施基金的回收资金。本公司承诺将严格监督原始权益人将发行基础设施基金所取得的净回收资金用于经主管部门同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途。

三、本公司承诺将严格监督原始权益人建立并落实回收资金管理制度，对基础设施基金净回收资金实行严格闭环管理，确保发行基础设施基金所取得的净回收资金不会用于商品住宅开发业务，确保不规避房地产调控要求，为商品住宅开发项目直接或变相融资。

四、本公司承诺将严格监督鲁能商管及其控股股东履行其在基础设施基金及相关协议文件、承诺函项下的义务，如鲁能商管及其控股股东存在任何不履行相

关协议文件、承诺函项下义务或违反其在协议文件、承诺函项下的陈述、保证或承诺的情形，本公司将严格监督鲁能商管及其控股股东进行改正并承担违约赔偿责任（如有），如鲁能商管及其控股股东未能或未及时履约或承担违约赔偿责任，本公司将及时提供支持（包括但不限于代其履行相关付款义务）。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（此页无正文，为《中国绿发投资集团有限公司关于山东鲁能商业管理有限公司  
申请发行公开募集基础设施证券投资基金相关事项的承诺函》的签章页）



中国绿发投资集团有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）

2025 年 2 月 20 日

# 中国绿发投资集团有限公司

## 关于扩募可行性问题的承诺函

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施资产”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。中国绿发投资集团有限公司（简称“中国绿发集团”或“本公司”）穿透持有鲁能商管的 100% 股权，是鲁能商管的最终控股股东。

本公司作为鲁能商管的最终控股股东承诺如下：

原始权益人鲁能商管及本公司以绝对控股或相对控股方式持有众多符合相关法律法规要求的可扩募资产，就扩募可行性问题，本公司特作出如下承诺及声明：

(1) 为满足公募 REITs 监管要求，鲁能商管作为本公司统一部署的独立商业资产运营管理平台，未来将担任消费基础设施公募 REITs 首发及扩募的原始权益人及外部管理机构。

(2) 在本公募 REITs 首次发行后，本公司将根据届时监管审核要求以及本公募 REITs 发展规划，以鲁能商管作为原始权益人持续推动本公募 REITs 的扩募和发展。

(3) 本公司将确保通过资产转让、无偿划转、出资/增资等合法方式，将本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的可扩募资产，根据监管要求转移至原始权益人的控制之下。如相关可扩募资产因发行类 REITs、CMBS 等负有抵押、质押等权利负担和权利限制的，本公司确保将在扩募时根据监管要求解除相关抵押、质押担保。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会



公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（此页无正文，为《中国绿发投资集团有限公司关于扩募可行性问题的承诺函》  
的签章页）

中国绿发投资集团有限公司（公章）



法定代表人或授权代表（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "王军", written over the printed text "法定代表人或授权代表（签字）".

2015 年 2 月 20 日

# 鲁能集团有限公司

## 关于避免同业竞争的承诺函

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施项目”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。鲁能集团有限公司（简称“鲁能集团”或“本公司”）持有鲁能商管的 100% 股权，为鲁能商管的控股股东。

本公司现就避免同业竞争的事项承诺如下：

1、截至本承诺函出具之日，除目标基础设施项目外，原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”）。

2、在公募 REITs 存续期间内，原始权益人及其控股股东将根据公司自身针对消费基础设施项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于公司自身和/或其同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理标准为目标基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为目标基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

3、在鲁能商管作为外部管理机构期间，如鲁能商管持有或运营竞品项目的，本公司将督促鲁能商管采取充分、适当的措施，公平对待目标基础设施项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司将监督、要求鲁能商管承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞品项目，亦不会利用自身的地位优势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品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4、在公募 REITs 存续期间内，如因目标基础设施项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司将监督、要求鲁能商管承诺与基金管理人积极协商解决措施。

5、本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

(此页无正文，为《鲁能集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》的签章页)

鲁能集团有限公司（公章）



法定代表人或授权代表（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '吴世平' (Wu Shiping), written over a faint circular stamp.

2015 年 2 月 20 日

# 鲁能集团有限公司

## 关于回购要求的承诺函

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施资产”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。鲁能集团有限公司（简称“鲁能集团”或“本公司”）持有鲁能商管的 100% 股权，为鲁能商管的控股股东。

本公司作为鲁能商管的控股股东特出具以下承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司将督促鲁能商管或由本公司购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（以下无正文）

(此页无正文，为《鲁能集团有限公司关于回购要求的承诺函》的签章页)



鲁能集团有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '陈斌' (Chen Bin), written in a cursive style.

2015 年 2 月 20 日

# 鲁能集团有限公司

## 关于募集资金使用事宜的承诺函

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施资产”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。鲁能集团有限公司（简称“鲁能集团”或“本公司”）持有鲁能商管的 100% 股权，为鲁能商管的控股股东。

本公司作为鲁能商管的控股股东特出具以下承诺：

一、承诺将遵照《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）、《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，简称“236 号文”）及《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资[2024]1014 号，简称“1014 号文”）的规定督促、要求鲁能商管使用净回收资金。

二、鲁能商管通过本项目所回收的全部净回收资金（即本公募 REITs 项目公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、预留资金、发起人（原始权益人）认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额）拟用于“乌鲁木齐商业项目”（相关募投项目可根据 REITs 监管要求进行调整和最终确定），或其他符合规定的用途。

三、回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和本公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅或商业地产开发项目<sup>1</sup>；回收资金将严格按照进度要求使用，即基

---

<sup>1</sup> 前述商业地产开发领域不包括消费基础设施、租赁住房等中国证监会认为可以发行基础设施基金的行业



基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

四、募集资金拟投资项目情况具体如下：

项目名称		乌鲁木齐商业项目
项目总投资（万元）		147,700 万元
项目资本金（万元）		73,850 万元
项目资本金缺口（万元）		51,350 万元
建设地点（省、市）		新疆维吾尔自治区、乌鲁木齐市
建设内容和规模		地上部分【8.49】万m <sup>2</sup> ，建设内容为商业（购物中心），地下部分【5.85】万m <sup>2</sup> ，建设内容为车库、商业、储藏室及物业用房
前期工作进展		2023 年 8 月 18 日已签订国有建设用地使用权出让合同；2023 年 9 月 27 日获得完成投资项目备案；2023 年 11 月 10 日获得用地规划许可证；2024 年 3 月 23 日就购物中心部分单独获得建设工程规划许可证，2024 年 5 月 23 日已单独获得建筑工程施工许可证，已具备后续独立拆分的条件。预计于 2025 年 10 月竣工，于 2025 年 12 月投入运营
开工时间		2024 年 5 月
拟使用募集资金规模（万元）	鲁能商管	净回收资金约 3.13 亿元 <sup>2</sup> ，其中约 0.31 亿元用于补充原始权益人补充流动资金,剩余约 2.82 亿元用于项目建设
募集资金投入项目的具体方式	鲁能商管	原始权益人以净回收资金向乌鲁木齐商业项目所对应的项目公司增资并作为乌鲁木齐商业项目所对应的项目公司资本金，用于乌鲁木齐商业项目的投资建设

五、本公司严格监督发行基础设施 REITs 的全部净回收资金用于经同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途；严格监督和确保发行基础设施 REITs 的全部净回收资金和其他因发行基础设施 REITs 而回收的资金（如有）不会用于商品住宅或商业地产开发业务；本公司承诺本公司为开展本项目向鲁能商管发放的关联方借款资金不来源于商品住宅或商业地产开发业务相关资金。

（以下无正文）

范围，下同。

<sup>2</sup> 净回收资金以最终发行及交割审计结果为准。

（此页无正文，为《鲁能集团有限公司关于募集资金使用事宜的承诺函》的签章页）



鲁能集团有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '吴斌' (Wu Bin), written in a cursive style.

2015 年 2 月 20 日

**鲁能集团有限公司**

**关于山东鲁能商业管理有限公司申请发行公开募集基础设施**

**证券投资基金相关事项**

**的承诺函**

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施资产”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。鲁能集团有限公司（简称“鲁能集团”或“本公司”）持有鲁能商管的 100% 股权，为鲁能商管的控股股东。

本公司作为鲁能商管的控股股东特出具以下承诺：

一、如本公司、鲁能商管提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司将自行或督促鲁能商管购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

二、本公司不会以任何方式挪用发行基础设施基金的回收资金。本公司承诺将严格监督原始权益人将发行基础设施基金所取得的净回收资金用于经主管部门同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途。

三、本公司承诺将严格监督原始权益人建立并落实回收资金管理制度，对基础设施基金净回收资金实行严格闭环管理，确保发行基础设施基金所取得的净回收资金不会用于商品住宅开发业务，确保不规避房地产调控要求，为商品住宅开发项目直接或变相融资。

四、本公司承诺将严格监督鲁能商管履行其在基础设施基金及相关协议文件、承诺函项下的义务，如鲁能商管存在任何不履行相关协议文件、承诺函项下义务或违反其在协议文件、承诺函项下的陈述、保证或承诺的情形，本公司将严

格监督鲁能商管进行改正并承担违约赔偿责任（如有），如鲁能商管未能或未及时履约或承担违约赔偿责任，本公司将及时提供支持（包括但不限于代其履行相关付款义务）。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（此页无正文，为《鲁能集团有限公司关于山东鲁能商业管理有限公司申请发行公开募集基础设施证券投资基金相关事项的承诺函》的签章页）



鲁能集团有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to be '王斌' (Wang Bin).

2025 年 2 月 20 日

# 山东鲁能商业管理有限公司

## 关于避免同业竞争的承诺函

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”或“本公司”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施项目”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。

本公司作为基础设施基金的原始权益人及外部管理机构，现就避免同业竞争的事项承诺如下：

1、截至本承诺函出具之日，除目标基础设施项目外，原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”）。

2、在公募 REITs 存续期间内，原始权益人、其控股股东及其最终控股股东将根据公司自身针对消费基础设施项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于公司自身和/或其同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理标准为目标基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为目标基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

3、在鲁能商管作为外部管理机构期间，如鲁能商管持有或运营竞品项目的，鲁能商管将采取充分、适当的措施，公平对待目标基础设施项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。鲁能商管承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞品项目，亦不会利用自身的地位优势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品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。



4、在公募 REITs 存续期间内，如因目标基础设施项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，鲁能商管承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

5、本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（此页无正文，为《山东鲁能商业管理有限公司关于避免同业竞争的承诺函》的签章页）

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人或授权代表（签字）：

杨朝刚

2025 年 2 月 20 日





# 山东鲁能商业管理有限公司

## 关于回购要求的承诺函

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”或“本公司”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施资产”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。

本公司作为发起人（原始权益人）和外部管理机构特出具以下承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（以下无正文）

（此页无正文，为《山东鲁能商业管理有限公司关于回购要求的承诺函》的签章页）

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人或授权代表（签字）：

杨荣刚

2025 年 2 月 20 日

# 山东鲁能商业管理有限公司

## 关于募集资金使用事宜的承诺函

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”或“本公司”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施资产”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。作为本项目发起人（原始权益人），本公司特出具以下承诺：

一、承诺将遵照《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）、《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，简称“236号文”）及《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资[2024]1014号，简称“1014号文”）的规定使用净回收资金。

二、本公司通过本项目所回收的全部净回收资金（即本公募 REITs 项目公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、预留资金、发起人（原始权益人）认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额）拟用于“乌鲁木齐商业项目”（相关募投项目可根据 REITs 监管要求进行调整和最终确定），或其他符合规定的用途。

三、回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和本公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅或商业地产开发项目<sup>1</sup>；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

<sup>1</sup> 前述商业地产开发领域不包括消费基础设施、租赁住房等中国证监会认为可以发行基础设施基金的行业范围，下同。

四、募集资金拟投资项目情况具体如下：

项目名称		乌鲁木齐商业项目
项目总投资（万元）		147,700 万元
项目资本金（万元）		73,850 万元
项目资本金缺口（万元）		51,350 万元
建设地点（省、市）		新疆维吾尔自治区、乌鲁木齐市
建设内容和规模		地上部分【8.49】万m <sup>2</sup> ，建设内容为商业（购物中心），地下部分【5.85】万m <sup>2</sup> ，建设内容为车库、商业、储藏室及物业用房
前期工作进展		2023年8月18日已签订国有建设用地使用权出让合同；2023年9月27日获得完成投资项目备案；2023年11月10日获得用地规划许可证；2024年3月23日就购物中心部分单独获得建设工程规划许可证，2024年5月23日已单独获得建筑工程施工许可证，已具备后续独立拆分的条件。预计于2025年10月竣工，于2025年12月投入运营
开工时间		2024年5月
拟使用募集资金规模（万元）	鲁能商管	净回收资金约 3.13 亿元 <sup>2</sup> ，其中约 0.31 亿元用于补充原始权益人补充流动资金,剩余约 2.82 亿元用于项目建设
募集资金投入项目的具体方式	鲁能商管	原始权益人以净回收资金向乌鲁木齐商业项目所对应的项目公司增资并作为乌鲁木齐商业项目所对应的项目公司资本金，用于乌鲁木齐商业项目的投资建设

五、本公司严格监督发行基础设施 REITs 的全部净回收资金用于经同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途；严格监督和确保发行基础设施 REITs 的全部净回收资金和其他因发行基础设施 REITs 而回收的资金(如有)不会用于商品住宅或商业地产开发业务；如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。

（以下无正文）

<sup>2</sup> 净回收资金以最终发行及交割审计结果为准。

（此页无正文，为《山东鲁能商业管理有限公司关于募集资金使用事宜的承诺函》  
的签章页）

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人或授权代表（签字）：

杨朝刚

2025年2月20日

**山东鲁能商业管理有限公司**  
**关于申请发行公开募集基础设施证券投资基金相关事项**  
**的承诺函**

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”或“本公司”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施资产”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。

本公司作为基础设施基金发起人（原始权益人）和外部管理机构，特出具以下承诺：

一、基础设施项目真实、合法、完整，本公司向基金管理人、财务顾问、本项目各中介机构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、准确、完整、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，本公司承诺将购回本次基础设施基金全部基金份额。

三、本公司依法合规间接拥有项目所有权，目标基础设施资产不存在权属方面的重大经济或法律纠纷，山东贵和茂商业管理有限公司在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产。目标基础设施资产近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

四、鲁能商管最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂



停或者限制进行融资的情形；鲁能商管近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

五、本公司为持有消费基础设施、开展消费基础设施业务的独立法人，未从事商品住宅开发业务，不存在为商品住宅开发项目直接或变相提供融资，或者变相规避房地产调控要求的行为。

六、本公司已完整披露了本项目所涉资产（包括国有建设用地使用权、本公司股权、经营收入、建筑物及构筑物以及其他相关资产）的转让限定条件、特殊规定及约定，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关的事项，并承担相应法律责任。

七、本基金募集不涉及本公司替政府举债，由政府提供担保或由财政资金偿还等新增地方政府隐性债务的情形。

八、本公司不存在且将不会侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目。

九、本公司承诺建立并落实回收资金管理制度，对基础设施基金净回收资金实行严格闭环管理，确保发行基础设施基金所取得的净回收资金不会用于商品住宅开发业务，确保不规避房地产调控要求，为商品住宅开发项目直接或变相融资。

十、承诺基础设施基金发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施基金过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律責任。

十一、基础设施基金发行或存续期间内，如贵和茂商管因基础设施项目所涉租赁合同的登记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。鲁能商管作为原始权益人/外部管理机构将积极督促项目公司根据房屋租赁主管部门要求办理房屋租赁登记备案事宜。

十二、在运营管理安排中，本公司承诺将采取促进项目持续健康平稳运营的保障措施。

十三、本公司承诺配合基金管理人、基金托管人、财务顾问以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责。

十四、本公司承诺依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

十五、本公司承诺履行法律法规及相关协议约定的其他义务。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。





（此页无正文，为《山东鲁能商业管理有限公司关于申请发行公开募集基础设施证券投资基金相关事项的承诺函》的签章页）



山东鲁能商业管理有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to be "李新" (Li Xin).

2025 年 2 月 20 日

# 山东鲁能商业管理有限公司

## 关于基础设施 REITs 纳税方案的承诺函

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”或“本公司”）拟作为发起人（原始权益人）和外部管理机构，以鲁能商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管”）所持有的济南领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“目标基础设施资产”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。

本公司作为基础设施基金的原始权益人及外部管理机构，现就所涉纳税方案的事项承诺如下：

1、本公司已向主管税务机关提供了基础设施 REITs 纳税方案，并就纳税方案与主管税务机关进行了沟通。本公司向发展改革委等监管机构提供的纳税方案与向税务部门提供的纳税方案完全一致。

2、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（含滞纳金或罚金）并承担所有经济和法律风险，不将相关税收风险转由基础设施 REITs 基金管理人或投资人承担。

3、本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（此页无正文，为《山东鲁能商业管理有限公司关于基础设施 REITs 纳税方案的承诺函》的签章页）

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人或授权代表（签字）：

栾学刚  
2025 年 2 月 20 日

**山东鲁能商业管理有限公司**  
**中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域**  
**不动产投资信托基金（REITs）项目**  
**关于自身运营情况的承诺函**

致：国家发展和改革委员会

山东鲁能商业管理有限公司拟作为发起人（原始权益人）和运营管理机构以领秀城贵和购物中心作为标的的设施项目申请发行基础设施 REITs。山东鲁能商业管理有限公司承诺：

山东鲁能商业管理有限公司近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人（签字）

杨学刚

2024 年 11 月 20 日

山东贵和茂商业管理有限公司  
中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域  
不动产投资信托基金（REITs）项目  
关于自身运营情况的承诺函

致：国家发展和改革委员会

山东鲁能商业管理有限公司拟作为发起人（原始权益人）和运营管理机构以山东贵和茂商业管理有限公司持有的领秀城贵和购物中心作为标的基础设施项目申请发行基础设施 REITs。山东贵和茂商业管理有限公司承诺：

山东贵和茂商业管理有限公司近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

山东贵和茂商业管理有限公司（公章）



法定代表人（签字）

杨学刚

2024 年 11 月 20 日

**山东鲁能商业管理有限公司**  
**中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域**  
**不动产投资信托基金（REITs）项目**  
**关于项目权属和项目运营的承诺函**

**致：国家发展和改革委员会**

山东鲁能商业管理有限公司拟作为发起人（原始权益人）以领秀城贵和购物中心作为标的基础设施项目申请发行基础设施 REITs（以下简称“本项目”）。山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“本公司”）承诺：

1、山东鲁能商业管理有限公司依法合规间接拥有项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，山东贵和茂商业管理有限公司在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产。项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

2、本项目近 3 年运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。

3、就截至本承诺函出具之日，标的基础设施项目运营方面存在的相关合规事项，本公司承诺如下：

第一，关于共有附属设施设备情况：根据本次 REITs 发行方案，需先行实施相关重组安排：山东鲁能亘富开发有限公司（以下简称“亘富公司”）已于 2023 年 10 月 9 日新设立一家项目公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”），根据《重组协议》约定，将当前拟入池标的基础设施项目以实物出资/增资的形式转移至新设项目公司，使得拟入池标的基础设施项目由新设项目公司持有，标的基础设施项目以外的其他不入池资产继续保留在亘富公司。其中，由于标的基础设施项目属于鲁能领秀城商业综合体的组成部分，在资产重组完成后，车辆无人值守智能化设备、消防系统等部分附属设施设备，由项目公司、亘富公司等鲁能领秀城商业综合体的业主共同共有。本公司承诺，REITs 项下的项目公

司转让、使用、管理及采取任何形式处置标的基础设施项目的，本公司将协调并督促亘富公司与受让人或相关管理人继续共同共有、共同使用上述附属设施设备，不会对项目公司或受让人转让、使用、管理或采取任何形式处置上述附属设施设备造成实质障碍。本公司承诺，本公司将协调并督促亘富公司对商业综合体除标的基础设施项目的其他部分业态区域（包括写字楼、酒店及公寓等，下同）进行赠与、转让、出售、抵押、提供诉讼保全担保或者其他任何方式的处分，将与相关方提前沟通并签署相应承诺，保证相关方在取得商业综合体除标的基础设施项目的其他部分建筑物的相关权益（包括所有权或使用权或担保权益等）时，不会对项目公司转让、使用、管理或采取任何形式处置上述附属设施设备造成实质障碍；如果因亘富公司对外转让商业综合体项下除标的基础设施项目之外其他部分业态区域形成多个业主，从而最终影响公募 REITs 项下相关产权方对上述共有部分附属设施设备的控制权的，本公司承诺协调并督促亘富公司取得相关方关于上述共有部分附属设施设备在运营管理与决策等事项方面与 REITs 采取一致行动的承诺函。

第二，关于地下车场事宜：本公司确认，截至 2023 年 12 月 31 日，标的基础设施项目项下 B2 层约 10 个产权车位相关区域实际被改建用作汽车美容店进行对外出租。另外，基于领秀城购物中心实际运营的必要配套需求，存在部分车位被用于设置油水分离器（涉及 7 个车位）、垃圾处理站（涉及 10 个车位）等用途；另有小部分车位属于因立柱、斜顶等物体导致无法停车（涉及 19 个车位）、为避免堵车和事故等通行便利考虑而用作停车场行车通道等情况从而未作划线停车用途（涉及车位 20 个）。

本公司承诺，本公司与山东鲁能亘富开发有限公司商管分公司（以下简称“商管分公司”）未曾因前述事宜受到任何主管部门的调查、处罚等情况，也未曾因前述事宜与承租人等相关方发生纠纷争议、诉讼或仲裁等情况。相关事项已全部整改完毕，具体情况如下：（1）已经于 2024 年 3 月 8 日对于占用 B2 层相关车位的汽车美容店完成了整改拆除腾空，并已经重新进行车位划线恢复车位原有用途；（2）纳入标的基础设施项目范围内的 B2 层相关产权车位共计 787 个，截至本承诺函出具之日，共有 731 个车位可用于停车用途，共有 56 个车位无法用于停车用途；（3）本公司与商管分公司承诺，前述事项不会对标的基础设施项

目的权属、正常运营和本公司的正常经营活动造成重大不利影响，在完成相应整改、恢复之前，如本公司、项目公司因前述事项受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失（如拆除费用、违约金等）的，由本公司进行最终承担；同时，本公司承诺，对于该等事宜承担积极采取相关措施以妥善处置、降低相关舆论影响等责任。

第三，关于建筑的合法合规性：本公司确认，截至 2023 年 12 月 31 日：(i) 位于标的基础设施项目二层的一处专营装饰装修的租户在装修及经营过程中，将所租赁的部分区域自行装修改造为复式跃层结构以满足其经营需要，前述区域属于编号为鲁（2023）济南市不动产权第 0286915 号《不动产权证书》项下证载用途为“商场”范围内，未占用消防疏散通道等公共区域；(ii) 位于标的基础设施项目 B2 层的一处租户将开放式卸货平台的部分区域自行装修改造后用作卸货及封闭式仓库；(iii) 位于一层的三处租户在装修及经营过程中涉及占用原有部分消防通道及公共区域作为租赁经营区域。

本公司承诺：（1）项目公司未曾因前述事宜受到任何主管部门的调查、处罚等情况，也未曾因前述事宜与承租人等相关方发生纠纷争议、诉讼或仲裁等情况；（2）本公司承诺，相关事项已全部整改完毕，具体情况如下：第一，就相关租户装修改造的复式跃层结构区域，已经于 2024 年 3 月 8 日对复式跃层结构区域进行停用封堵性整改，同时已经于 2024 年 3 月 29 日前补办取得相关施工许可手续以及所适用的相关消防手续；第二，就卸货平台区域，已经于 2024 年 3 月 8 日完成整改拆除并恢复原有用途；第三，就相关租户占用消防通道及公共区域事宜，已经于 2024 年 3 月 8 日完成整改拆除并恢复原有用途，且已取得山东和瑞消防技术服务有限公司于 2024 年 3 月 8 日出具的《关于领秀城贵和购物中心卓跃儿童、七田真、C&A 商户消防疏散专项检查意见》，结论如下：“经我司专项检查，卓跃儿童、七田真以及 C&A 三家商户消防疏散情况符合《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）关于公共建筑安全疏散相关规定，不存在占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的情形，具备使用条件，特此说明。”

（3）本公司承诺，前述事项不会对标的基础设施项目的权属、正常运营和项目公司的正常经营活动造成重大不利影响，如项目公司因前述事项受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失（如拆除费用、违约金等）



的，由本公司进行最终承担；同时，本公司承诺，对于该等事宜承担积极采取相关措施以妥善处置、降低相关舆论影响等责任；（4）本公司承诺，针对前述整改、拆除处理工作，本公司将委托相应房屋安全鉴定机构对房屋结构的完损程度或者使用状况是否危及安全使用进行查勘、鉴别、检测、评定并由房屋安全鉴定机构出具相应《房屋安全鉴定报告》。

4、本公司承诺，若项目公司因标的的基础设施项目在本公募 REITs 发行之前的相关报批报建手续、规划用途以及其他资产运营等方面的原因而受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失的，由我公司进行最终承担。

5、本公司拟担任本项目的运营管理机构，本项目的运营管理安排及相关机制正在有序推进中。本公司拥有丰富的同类项目运营管理经验，将配备充足的经营管理人员对标的的基础设施项目进行运营管理，相关人员均在购物中心行业从业多年，具有丰富的购物中心资产运营管理经验；保证本公司治理与财务状况良好，具有持续经营能力，以促进本次公募 REITs 项目持续健康平稳运营的保障措施。

6、本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。在本公募 REITs 项目终止并清算完毕前，本公司的前述承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给本公募 REITs 项目及其基金份额持有人造成损失的，一切损失将由本公司承担。

山东鲁能商业管理有限公司（公章）

法定代表人（签字）

杨荣刚

2024 年 11 月 20 日

**山东鲁能商业管理有限公司**  
**中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域**  
**不动产投资信托基金（REITs）项目**  
**关于资产完整性的承诺函**

**致：国家发展和改革委员会**

山东鲁能商业管理有限公司拟作为发起人（原始权益人）以领秀城贵和购物中心作为标的基础设施项目申请发行基础设施 REITs（以下简称“本项目”）。山东鲁能商业管理有限公司承诺：

山东贵和茂商业管理有限公司合法持有编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》项下标的基础设施项目所对应的房屋所有权及其对应的土地使用权。标的基础设施项目的房屋建筑面积为 200940.98 m<sup>2</sup>，其中，标的基础设施项目《不动产权证书》载明的商场-1 至 5 层建筑面积为 162125.31 m<sup>2</sup>、-2 层车位（不含-2802）建筑面积为 38815.67 m<sup>2</sup>。标的基础设施项目已整体作为底层资产申请发行基础设施 REITs，不存在部分资产已经对外出售的情况。本项目已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人（签字）

杨荣刚

2024 年 11 月 20 日

**山东鲁能商业管理有限公司**  
**中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域**  
**不动产投资信托基金（REITs）项目**  
**关于政府补贴的承诺函**

**致：国家发展和改革委员会**

山东鲁能商业管理有限公司拟作为发起人（原始权益人）以领秀城贵和购物中心作为标的设施项目申请发行基础设施 REITs。山东鲁能商业管理有限公司承诺：

标的设施项目 2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年 1-6 月（以下简称“近三年及一期”）营业收入不含政府补助，取得的政府补助计入其他收益，主要为稳岗补贴、扩消费促发展专项资金，合计金额分别为【84.27】万元、【35.31】万元和【3.83】万元和 0 万元，占近三年营业收入的比例分别为【0.62%】、【0.33%】和【0.03%】和 0%，金额占比较小。除上述历史期间的政府补助外，项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人（签字）

杨学刚

2024 年 11 月 20 日

**山东鲁能商业管理有限公司**  
**中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域**  
**不动产投资信托基金（REITs）项目**  
**关于影响项目稳定运营重要因素的承诺函**

致：国家发展和改革委员会

山东鲁能商业管理有限公司拟作为发起人（原始权益人）以领秀城贵和购物中心作为标的基础设施项目申请发行基础设施 REITs（以下简称“项目”或“本项目”）。山东鲁能商业管理有限公司承诺：

对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。项目发行后 3 年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人（签字）

杨学刚

2024 年 11 月 20 日

**山东鲁能商业管理有限公司**  
**中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域**  
**不动产投资信托基金（REITs）项目**  
**关于连廊、夹层等建筑情况的承诺函**

**致：国家发展和改革委员会**

山东鲁能商业管理有限公司拟作为发起人（原始权益人）以领秀城贵和购物中心作为标的基础设施项目申请发行基础设施 REITs。山东鲁能商业管理有限公司承诺：

发行基础设施 REITs 的底层资产及底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。且项目公司、各租户等相关方在标的基础设施项目的任何区域内不存在未经批准而占用消防疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为等违反消防、规划等法律法规之情形；在拟入池标的基础设施项目资产范围内不存在其他涉及对商业、车位、物业用房、设备用房、无用空间、架空区域等区域进行改建、违建、加建或改变规划用途等问题，不存在其他任何的实际用途、规划用途与产证用途不一致的情况；不存在任何的故意隐瞒、遗漏或误导性陈述的合法合规问题。

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人（签字）

*杨荣刚*

2024年11月20日

**山东鲁能商业管理有限公司**  
**中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域**  
**不动产投资信托基金（REITs）项目**  
**关于可转让性的承诺函**

致：国家发展和改革委员会

山东鲁能商业管理有限公司拟作为发起人（原始权益人）以领秀城贵和购物中心作为标的的设施项目申请发行基础设施 REITs（以下简称“本项目”）。山东鲁能商业管理有限公司承诺：

本公司如实披露了基础设施 REITs 项目所涉转让事宜相关的所有限定条件，对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项。

本项目项下的土地系以协议出让方式取得土地使用权，已取得济南市自然资源和规划局出函确认对以项目公司 100%股权转让方式申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的无异议函。

在国家 and 地方有关法规制度及政策文件，项目审批、核准或备案手续，土地出让合同中，对本项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，本项目均已符合相关要求。

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人（签字）

杨学刚

2024 年 11 月 20 日

**山东鲁能商业管理有限公司**  
**中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域**  
**不动产投资信托基金（REITs）项目**  
**关于税收处理的承诺函**

**致：国家发展和改革委员会**

山东鲁能商业管理有限公司拟作为发起人（原始权益人）和运营管理机构以领秀城贵和购物中心作为标的的设施项目申请发行基础设施 REITs（以下简称“本项目”）。山东鲁能商业管理有限公司承诺：

本项目涉及与山东鲁能商业管理有限公司相关的税收安排符合相关政策规定和有权主管部门要求，不存在重大瑕疵和合规性风险。基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务机关要求补充缴纳发行基础设施 REITs 中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，山东鲁能商业管理有限公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人（签字）

杨学刚

2024 年 11 月 20 日

**山东鲁能商业管理有限公司**  
**中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域**  
**不动产投资信托基金（REITs）项目**  
**关于回收资金使用的承诺函**

**致：国家发展和改革委员会**

山东鲁能商业管理有限公司拟作为发起人（原始权益人）以领秀城贵和购物中心作为标的的设施项目申请发行基础设施 REITs（以下简称“本项目”）。山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“本公司”）承诺：

本公司通过本项目所回收的全部净回收资金（即本公募 REITs 项目公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、发起人（原始权益人）认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额）拟用于“乌鲁木齐商业项目”（相关募投项目可根据 REITs 监管要求进行调整和最终确定），或其他符合规定的用途。

回收资金拟投资或收购的固定资产投资情况真实，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和本公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人（签字）

杨学刚

2024 年 11 月 20 日



**山东鲁能商业管理有限公司**  
**中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域**  
**不动产投资信托基金（REITs）项目**  
**关于申报材料真实、有效、合规、完备的承诺函**

致：国家发展和改革委员会

山东鲁能商业管理有限公司拟作为发起人（原始权益人）以领秀城贵和购物中心作为标的基础设施项目申请发行基础设施 REITs（以下简称“本项目”）。山东鲁能商业管理有限公司承诺：

山东鲁能商业管理有限公司在本项目中所提供的所有申报材料均是真实、有效、合规、完备的，不存在虚假陈述、误导性陈述、隐瞒或重大遗漏的情形，上述材料上所有签字与印章均是真实的，且复印件均与该等文件的原件一致；如我公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，山东鲁能商业管理有限公司承诺，山东鲁能商业管理有限公司将与中国绿发投资集团有限公司、鲁能集团有限公司共同购回全部基金份额或基础设施项目权益。

山东鲁能商业管理有限公司（公章）



法定代表人（签字）

杨学刚

2024年11月20日



## 中国绿发投资集团有限公司

# 关于中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域不动产 投资信托基金（REITs）项目相关事项的 承诺函

致：国家发展和改革委员会

山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“山东商管”）拟作为发起人（原始权益人）和运营管理机构，以山东商管全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”或“贵和茂商管公司”）所持有的领秀城贵和购物中心项下相关资产（以下简称“标的基础设施项目”）申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“本项目”或“本公募 REITs 项目”）。

中国绿发投资集团有限公司（以下简称“本公司”）通过鲁能集团有限公司间接持有山东商管的 100% 股权，特就本项目所涉相关事项作出如下承诺：

1、原始权益人山东商管及本公司以绝对控股或相对控股方式持有众多符合相关法律法规要求的可扩募资产，就扩募可行性问题，本公司特作出如下承诺及声明：

- (1) 为满足公募 REITs 监管要求，山东商管作为本公司统一部署的独立商业资产运营管理平台，未来将担任消费基础设施公募 REITs 首发及扩募的原始权益人及运营管理机构。
- (2) 在本公募 REITs 首次发行后，本公司将根据届时监管审核要求以及本公募 REITs 发展规划，以山东商管作为原始权益人持续推动本公募 REITs 的扩募和发展。
- (3) 本公司将确保通过资产转让、无偿划转、出资/增资等合法方式，将本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营

管理的可扩募资产，根据监管要求转移至原始权益人的控制之下。如相关可扩募资产因发行类 REITs、CMBS 等负有抵押、质押等权利负担和权利限制的，本公司确保将在扩募时根据监管要求解除相关抵押、质押担保。

2、本公司在本项目中所提供的所有申报材料均是真实、有效、合规、完备的，不存在虚假陈述、误导性陈述、隐瞒或重大遗漏的情形，上述材料上所有签字与印章均是真实的，且复印件均与该等文件的原件一致；如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺，本公司将与山东商管共同购回全部基金份额或基础设施项目权益。

3、就发行本公募 REITs 项目取得的募集资金净额（即发起人（原始权益人）向本公募 REITs 项目出售基础设施项目对应的项目公司股权而获得本公募 REITs 项目公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、发起人（原始权益人）认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额）的使用，本公司特作出如下承诺：

（1） 严格监督发行本公募 REITs 项目的募集资金净额用于经批准同意的基础设施项目的投资和建设，以及其他符合规定的用途。

（2） 严格监督和确保发行本公募 REITs 项目的募集资金净额不会用于商品住宅开发业务。

（3） 同意本承诺函在招募说明书中披露。

4、在 REITs 发行环节，涉及山东商管采用非公开协议方式将其所持有的项目公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体相关国有资产交易行为。对此，本公司承诺，将积极沟通国务院国资委在公募 REITs 发售之前取得相应批复文件，同意本公募 REITs 项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。同时，按照中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等 REITs 监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。

5、本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、

社会公众及投资者的监督,积极采取合法措施履行本承诺,并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺,任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。在本公募 REITs 项目终止并清算完毕前,本公司的前述承诺始终有效,且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给本公募 REITs 项目及其基金份额持有人造成损失的,一切损失将由本公司承担。



（此页无正文，为《中国绿发投资集团有限公司关于中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目相关事项的承诺函》的签章页）

中国绿发投资集团有限公司（公章）



法定代表人或授权代表（签字）：

  
2024年11月20日

**附件二 基础设施项目财务报告及审计报告**

山东贵和茂商业管理有限公司  
备考财务报表及审计报告

2021年度、2022年度、2023年度及截至  
2024年9月30日止9个月期间的备考财务报表

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：京255SEYMSMP





KPMG Huazhen LLP  
8th Floor, KPMG Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Beijing 100738  
China  
Telephone +86 (10) 8508 5000  
Fax +86 (10) 8518 5111  
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
中国北京  
东长安街1号  
东方广场毕马威大楼8层  
邮政编码:100738  
电话 +86 (10) 8508 5000  
传真 +86 (10) 8518 5111  
网址 kpmg.com/cn

## 审计报告

毕马威华振审字第 2500082 号

山东贵和茂商业管理有限公司:

### 一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 34 页的山东贵和茂商业管理有限公司(以下简称“贵和茂公司”)备考财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 9 月 30 日的备考净资产表,2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 9 月 30 日止 9 个月期间的备考利润表以及相关备考财务报表附注。

我们认为,后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注 2(以下简称“附注 2”)所述的编制基础编制。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则(以下简称“审计准则”)的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵和茂公司,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。

### 三、 强调事项——编制基础

我们提醒备考财务报表使用者关注附注 2 对编制基础的说明。贵和茂公司备考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。因此,该备考财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。





## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2500082 号

### 四、其他事项——审计报告使用目的

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使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

### 五、管理层和治理层对备考财务报表的责任

管理层负责按照附注 2 所述的编制基础编制备考财务报表 (包括确定附注 2 所述的编制基础对于在具体情况下编制备考财务报表的可接受性)，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估贵和茂公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非贵和茂公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵和茂公司的财务报告过程。

### 六、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。



审计报告(续)

毕马威华振审字第 2500082 号

六、注册会计师对备考财务报表审计的责任(续)

- (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，就可能导致对贵和茂公司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备考财务报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵和茂公司不能持续经营。

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。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师

高松



中国北京

童雪唯



2025 -02- 21



山东贵和茂商业管理有限公司

备考净资产表

2021年12月31日、2022年12月31日、2023年12月31日及2024年9月30日

(金额单位：人民币元)

	附注	2024年 9月30日	2023年 12月31日	2022年 12月31日	2021年 12月31日
<b>资产</b>					
<b>流动资产：</b>					
货币资金	6	146,310,797.02	61,141,990.57	-	-
应收账款	7	20,833.94	185,437.71	128,724.66	-
预付账款	8	359,711.56	1,951,104.85	1,936,216.50	2,252,694.97
其他应收款	9	82,945.01	5,660,261.12	109,003.62	27,711.84
其他流动资产		-	11,332.25	-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>146,774,287.53</b>	<b>68,950,126.50</b>	<b>2,173,944.78</b>	<b>2,280,406.81</b>
<b>非流动资产：</b>					
投资性房地产	10	932,261,437.41	962,551,968.99	1,002,939,344.76	1,043,326,720.53
固定资产	11	40,001,965.90	58,782,899.65	91,591,042.07	128,727,308.93
其他非流动资产	12	-	-	591,291.61	1,220,101.27
<b>非流动资产合计</b>		<b>972,263,403.31</b>	<b>1,021,334,868.64</b>	<b>1,095,121,678.44</b>	<b>1,173,274,130.73</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,119,037,690.84</b>	<b>1,090,284,995.14</b>	<b>1,097,295,623.22</b>	<b>1,175,554,537.54</b>

刊载于第4页至第34页的备考财务报表附注为本备考财务报表的组成部分。



山东贵和茂商业管理有限公司

备考净资产表(续)

2021年12月31日、2022年12月31日、2023年12月31日及2024年9月30日

(金额单位:人民币元)

	附注	2024年 9月30日	2023年 12月31日	2022年 12月31日	2021年 12月31日
<b>负债和净资产</b>					
<b>流动负债:</b>					
应付账款	13	4,583,516.44	3,183,433.52	1,962,521.05	1,869,784.34
预收账款	14	23,582,864.96	8,679,929.17	26,634,753.34	21,767,442.76
合同负债	15	6,138,238.37	1,816,680.78	2,878,635.13	6,647,655.64
应付职工薪酬		744.70	11,371.62	-	-
应交税费	5(3)	6,892,966.41	3,158,210.76	817,036.88	1,575,275.92
其他应付款	16	28,372,707.87	24,022,018.92	16,101,834.83	18,536,077.75
一年内到期的非流动负债	17	9,733,750.00	6,266,000.00	-	-
其他流动负债		28,747.36	101,683.37	17,917.28	3,829.92
<b>流动负债合计</b>		<b>79,333,536.11</b>	<b>47,239,308.14</b>	<b>48,412,698.51</b>	<b>50,400,066.33</b>
<b>非流动负债:</b>					
长期借款	18	1,161,225,000.00	1,164,150,000.00	-	-
长期应付款	19	16,010,501.00	17,486,195.20	28,903,236.04	23,964,598.72
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,177,235,501.00</b>	<b>1,181,636,195.20</b>	<b>28,903,236.04</b>	<b>23,964,598.72</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,256,569,037.11</b>	<b>1,228,875,503.34</b>	<b>77,315,934.55</b>	<b>74,364,665.05</b>
<b>净(负债)/资产</b>		<b>(137,531,346.27)</b>	<b>(138,590,508.20)</b>	<b>1,019,979,688.67</b>	<b>1,101,189,872.49</b>
<b>负债和净资产合计</b>		<b>1,119,037,690.84</b>	<b>1,090,284,995.14</b>	<b>1,097,295,623.22</b>	<b>1,175,554,537.54</b>

此备考财务报表已于 2025-02-21

获山东贵和茂商业管理有限公司批准。

杨荣刚  
法定代表人

王秀丽  
会计机构负责人



刊载于第4页至第34页的备考财务报表附注为本备考财务报表的组成部分。



山东贵和茂商业管理有限公司

备考利润表

2021年度、2022年度、2023年度及截至2024年9月30日止9个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	截至2024年 9月30日止 9个月期间	2023年	2022年	2021年
营业收入	20	119,817,606.53	150,614,836.05	108,103,064.34	136,672,940.14
减：营业成本	20	72,209,151.47	104,929,957.19	109,557,081.56	152,731,554.09
税金及附加	21	14,617,271.54	16,839,667.80	11,231,215.34	14,098,048.42
销售费用	22	3,258,471.05	7,080,346.45	9,372,081.93	9,777,618.04
管理费用	23	2,080,279.28	7,400,923.05	7,414,974.50	8,490,527.72
财务费用	24	26,934,171.41	7,620,478.22	-	-
其中：利息费用		27,724,125.00	7,622,225.00	-	-
利息收入		816,383.24	7,089.23	-	-
加：其他收益	25	20.37	385,084.30	831,062.73	1,423,256.01
信用减值损失		-	-	-	(294,066.05)
营业利润/(亏损)		717,282.17	7,118,547.64	(28,841,226.26)	(47,295,618.17)
加：营业外收入	26	341,879.76	414,368.15	1,134,426.05	261,947.67
减：营业外支出		-	-	-	300.00
利润/(亏损)总额		1,059,161.93	7,532,915.79	(27,506,800.21)	(47,033,970.50)
减：所得税费用		-	-	-	-
净利润/(亏损)		1,059,161.93	7,532,915.79	(27,506,800.21)	(47,033,970.50)
其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
综合收益总额		1,059,161.93	7,532,915.79	(27,506,800.21)	(47,033,970.50)

此备考财务报表已于

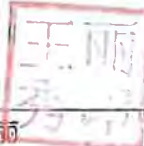
2025-02-21

获山东贵和茂商业管理有限公司批准。

杨荣刚  
法定代表人



王秀丽  
会计机构负责人



刊载于第4页至第34页的备考财务报表附注为本备考财务报表的组成部分。



山东贵和茂商业管理有限公司  
备考财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

1 基本情况

(1) 公司基本情况

山东贵和茂商业管理有限公司(以下简称“本公司”)于2023年10月9日成立于山东省济南市,于本报告日本公司的母公司为山东鲁能商业管理有限公司(以下简称“鲁能商管公司”),最终控股股东为中国绿发投资集团有限公司(以下简称“绿发集团”)。

本公司持有位于山东省济南市的领秀城贵和购物中心(以下简称“领秀城购物中心项目”),主要从事购物中心租赁及运营管理相关业务。

(2) 本次交易的基本情况

于2023年10月31日,山东鲁能巨富开发有限公司(以下简称“鲁能巨富公司”)将领秀城购物中心项目的房屋所有权及其对应的土地使用权以及相关的债权、债务等资产组以评估值人民币528,410,000.00元出资至本公司。

2023年12月26日,鲁能巨富公司与鲁能商管公司签署股权转让协议,将其持有的本公司全部股权转让至鲁能商管公司。

鲁能商管公司拟以本公司持有的领秀城购物中心项目作为底层基础设施资产试点申报发行基础设施领域不动产投资信托基金(以下简称“基础设施REITs”)。

2 备考财务报表的编制基础

本公司管理层认为领秀城购物中心项目的经营活动、融资安排及其他可运用的财务资源能够提供足够的营运资金,以确保本公司在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营。因此本备考财务报表以持续经营为编制基础。

本备考财务报表仅供本公司的母公司鲁能商管公司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,不适用于其他目的。



本备考财务报表只列示领秀城购物中心项目于 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 9 月 30 日的备考净资产表，2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 9 月 30 日止 9 个月期间的备考利润表以及相关备考财务报表附注，不包括 2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 9 月 30 日止 9 个月期间的备考现金流量表、备考所有者权益变动表以及相关备考财务报表附注，亦未披露与金融工具相关风险、公允价值 and 资本管理等相关性较低的附注项目。因此，本备考财务报表不是一份完整的财务报表，也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

在本公司成立日前，领秀城购物中心项目并非真实的公司实体，本备考财务报表所附的本公司成立日前财务信息并不反映领秀城购物中心项目如作为真实的公司实体时真实财务状况和经营成果。本公司成立后，参考同一控制企业合并的处理原则，领秀城购物中心项目的投资性房地产及固定资产以绿发集团合并报表中的历史成本反映。

领秀城购物中心项目资产产权清晰、物理特征可明确区分。在领秀城购物中心项目交割到本公司前，备考财务信息基于鲁能巨富公司的历史会计记录，按照下述编制基础进行编制。

- (1) 在领秀城购物中心项目交割到本公司前编制备考净资产表时：
  - (a) 领秀城购物中心项目的固定资产及投资性房地产，按照其于鲁能巨富公司的历史成本反映，其中土地按照其地上建筑面积占比拆分。
  - (b) 领秀城购物中心项目运营所产生的经营性往来款项如预付账款、合同负债、预收账款、其他应收款及其他应付款等，按照其于鲁能巨富公司的账面价值反映。
  - (c) 领秀城购物中心项目非独立法律实体，无法单独缴纳企业所得税，亦无法单独计算暂时性差异，因此备考净资产表中未确认应交企业所得税和递延所得税。
  - (d) 按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。不区分所有者权益的明细项目，领秀城购物中心项目在备考历史期间的所有者权益内部交易事项亦未单独反映。
- (2) 在领秀城购物中心项目交割到本公司前编制备考利润表编制时：
  - (a) 与领秀城购物中心项目直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、费用、信用减值损失和资产减值损失直接纳入备考利润表。
  - (b) 领秀城购物中心项目及其他项目共同产生的车位收入，按照领秀城购物中心与其他项目的车位面积占车位经营总面积比例进行分摊。
  - (c) 同时为领秀城购物中心项目及其他项目发生的成本费用，按照领秀城购物中心与其他项目的收入比例进行分摊。
  - (d) 领秀城购物中心项目于备考期间无偿使用鲁能巨富公司的光伏发电，相关能源费用按照实际用电量及用电平均单价计算得出。



- (e) 房产税按照领秀城购物中心项目实际对商户的出租和自用情况，按照房产税的计缴标准从租或从价计算得出。
- (f) 税前利润的情况下，所得税费用以所得税率 25%按照备考财务报表的经营成果数据计算得出，税前亏损及存在以前年度累计未弥补亏损的情况下不考虑当年所得税费用，未确认相应的应交企业所得税及递延所得税。

除上述事项外，本备考财务报表根据以下附注 3 中所述的会计政策编制。这些会计政策符合中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定。

### (3) 会计年度

本公司的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (4) 记账本位币及列报货币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

## 3 主要会计政策和主要会计估计

### (1) 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备（参见附注 3(5)）在资产负债表内列示。本公司将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建投资性房地产以成本减减值准备（参见附注 3(5)）在资产负债表内列示。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。

	使用寿命	预计净残值	折旧率
房屋建筑物	30 年	5.00%	3.17%
土地使用权	42 年	-	2.38%

本公司至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。





## (2) 固定资产及在建工程

固定资产指本公司为经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

自 2022 年 1 月 1 日开始，企业将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

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，在与支出相关的经济利益很可能流入目标主体时资本化计入固定资产成本，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。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件。

	使用寿命	预计净残值	折旧率
机器设备	7-12 年	5.00%	7.92%-13.57%
电子设备	5-10 年	5.00%	9.50%-19.00%
其他设备	7 年	5.00%	13.57%

本公司至少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。



### (3) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

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

本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司无融资租赁。

本公司无作为转租出租人的情形。经营租赁的租赁收款额在不可撤销的租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (4) 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收资本等。

#### (a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。



在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本公司按照根据附注 3(9) 会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本公司金融资产的分类

本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本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。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。



除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的**业务模式**，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的**业务模式**。

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

(ii) 本公司金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。



- 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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(c) 金融负债的分类和后续计量

本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及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(d) 抵销

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

- 本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；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司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；



- 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(f) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入所有者权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

(g) 减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产。

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

(i) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本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。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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



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

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

除应收账款和租赁应收款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(ii) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(iii) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。



根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

(iv) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

(v) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(vi) 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本公司催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。





(5) 资产减值准备

除附注 3(4)中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定采用成本模式计量的投资性房地产是否存在减值的迹象。

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产的公允价值（参见附注 3(6)）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

(6) 公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

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

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



## (7) 所得税

除因直接计入所有者权益 (包括其他综合收益) 的交易或者事项产生的所得税外, 本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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

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

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

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

资产负债表日, 本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, 则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时, 减记的金额予以转回。

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

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关, 但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内, 涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

## (8) 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务, 且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司, 以及有关金额能够可靠地计量, 则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的, 预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。



## (9) 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；



客户已接受该商品或服务。

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

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

物业管理收入、商业运营服务收入

本公司对外提供物业管理服务和商业运营服务, 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益, 属于某一段时间内履行的履约义务, 按照时段法确认收入, 根据已服务天数占总服务天数的比例或其他合理方式确定履约义务进度。

#### (10) 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产, 但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件, 并能够收到时, 予以确认。

政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助, 本公司将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助, 如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的, 本公司将其确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入其他收益或营业外收入; 否则直接冲减相关成本。

#### (11) 关联方

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



## (12) 主要会计估计及判断

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

本公司的主要会计估计包括附注 3(1) 和 (2) 载有关于投资性房地产和固定资产等资产的折旧及摊销和附注 7、9 载有应收账款和其他应收款资产减值所涉及的会计估计。

## 4 主要会计政策的变更

### (1) 会计政策变更的内容及原因

(i) 本公司自 2021 年度起执行了财政部近年颁布的以下企业会计准则相关规定及 2021 年财政部发布的企业会计准则实施问答及案例，主要包括：

- 《企业会计准则第 14 号——收入 (修订)》(“新收入准则”)
- 《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量 (修订)》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移 (修订)》、《企业会计准则第 24 号——套期会计 (修订)》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报 (修订)》(统称“新金融工具准则”)
- 《企业会计准则第 21 号——租赁 (修订)》(“新租赁准则”)

#### (a) 新收入准则

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

在原收入准则下，本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。提供劳务收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转



让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金  
额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以  
现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内  
采用实际利率法摊销。

本公司依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表  
中列示合同资产或合同负债。同时，本公司依据新收入准则对与收入相关的信息披露要  
求提供更多披露，例如相关会计政策、有重大影响的判断、与客户合同相关的信息、与  
合同成本有关的资产的信息等。

首次执行新收入准则对本公司 2021 年年初净资产无重大影响。采用变更后会计政策编  
制的 2021 年度备考利润表各项目、2021 年度备考净资产表各项目，与假定采用变更前  
会计政策编制的这些备考报表项目相比，没有重大变化。

#### (b) 新金融工具准则

新金融工具准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确  
认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——  
套期保值》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》  
(统称“原金融工具准则”)。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2)  
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及 (3) 以公允价值计量且其变  
动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理  
金融资产的商业模式及该资产的主合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金  
融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类  
别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将  
混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模  
型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则  
下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

首次执行新金融工具准则对本公司 2021 年年初净资产无重大影响。



(c) 新租赁准则

新租赁准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“原租赁准则”)。

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

• 作为出租人

本公司无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初净资产及备考财务报表其他相关项目金额。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(ii) 本公司于 2022 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引,主要包括:

- 《企业会计准则解释第 15 号》(财会 [2021] 35 号)(“解释第 15 号”)中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”(“试运行销售的会计处理”)的规定;
- 解释第 15 号中“关于亏损合同的判断”的规定;及
- 《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》(财会 [2022] 13 号)。

采用上述规定未对本公司的备考财务状况及经营成果产生重大影响。

(iii) 本公司于 2023 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引,主要包括:

- 《企业会计准则解释第 16 号》(财会 [2022] 31 号)(“解释第 16 号”)中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”的规定。

根据该规定,本集团对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易,不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。

本公司没有这类单项交易,因此采用上述规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。



- (iv) 本公司于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：
- 《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号)(以下简称“解释第 17 号”)中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定；
  - 《企业会计准则应用指南汇编 2024》中“关于保证类质保费用的列报”规定。

采用上述规定未对本公司的备考财务状况及经营成果产生重大影响。

## 5 税项

- (1) 本公司适用的与房屋租赁相关的税费有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税及房产税等。

税种	计缴标准
增值税	按税法规定的商务辅助服务收入和不动产经营租赁服务收入的 6%或 9%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 7%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的 2%
城镇土地使用税	按照土地使用面积每年每平方米人民币 12.8 元
房产税	对于从租计征的部分，按房屋租金收入的 12%计算房产税；对于从价计征的部分，按房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%计算房产税。

## (2) 所得税

本公司的法定税率为 25%，各期间 / 年度按法定税率执行。





(3) 应交税费

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应交房产税	4,153,592.24	2,753,930.34	-	-
应交增值税	2,169,822.73	-	619,506.59	1,295,358.11
应交土地使用税	185,181.63	123,454.42	-	-
应交印花税	125,163.86	222,423.59	25,269.44	-
应交其他税费	259,205.95	58,402.41	172,260.85	279,917.81
合计	<u>6,892,966.41</u>	<u>3,158,210.76</u>	<u>817,036.88</u>	<u>1,575,275.92</u>

6 货币资金

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
银行存款	<u>146,310,797.02</u>	<u>61,141,990.57</u>	-	-

7 应收账款

(1) 按客户类别分析如下:

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收第三方	20,833.94	185,437.71	128,724.66	1,017,285.50
减: 坏账准备	-	-	-	1,017,285.50
合计	<u>20,833.94</u>	<u>185,437.71</u>	<u>128,724.66</u>	<u>-</u>

于 2024 年 9 月 30 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，应收账款为应收租金。



(2) 按账龄分析如下:

账龄	2024 年 9月30日	2023 年 12月31日	2022 年 12月31日	2021 年 12月31日
1年以内(含1年)	20,833.94	185,437.71	128,724.66	-
3年以上	-	-	-	1,017,285.50
小计	20,833.94	185,437.71	128,724.66	1,017,285.50
减: 坏账准备	-	-	-	1,017,285.50
合计	20,833.94	185,437.71	128,724.66	-

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 坏账准备变动情况如下:

	2024 年 9月30日	2023 年 12月31日	2022 年 12月31日	2021 年 12月31日
期 / 年初金额	-	-	1,017,285.50	723,691.95
本期 / 年计提	-	-	-	293,593.55
本期 / 年核销	-	-	1,017,285.50	-
期 / 年末余额	-	-	-	1,017,285.50

(4) 应收账款预期信用损失的评估

本公司应收账款主要系应收租金及物业管理费。本公司对应收账款始终按照整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。对于信用状况恶化的单个客户，本公司采用单项方式计提坏账准备。对于未出现信用状况恶化的客户，根据本公司的历史经验，及对不同细分租户及客户群体信用状况的评估，本公司认为应收账款不存在重大的预期信用损失风险。



8 预付账款

账龄	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	359,711.56	1,951,104.85	1,936,216.50	2,252,694.97
小计	359,711.56	1,951,104.85	1,936,216.50	2,252,694.97
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	359,711.56	1,951,104.85	1,936,216.50	2,252,694.97

9 其他应收款

(1) 按客户类别分析如下：

	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收关联方	-	5,524,222.74	-	-
应收第三方	82,945.01	136,038.38	109,003.62	35,611.84
小计	82,945.01	5,660,261.12	109,003.62	35,611.84
减：坏账准备	-	-	-	7,900.00
合计	82,945.01	5,660,261.12	109,003.62	27,711.84

(2) 按账龄分析如下：

账龄	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	82,945.01	5,660,261.12	109,003.62	27,711.84
3 年以上	-	-	-	7,900.00
小计	82,945.01	5,660,261.12	109,003.62	35,611.84
减：坏账准备	-	-	-	7,900.00
合计	82,945.01	5,660,261.12	109,003.62	27,711.84

账龄自其他应收款确认日起开始计算。



(3) 坏账准备变动情况如下:

	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 - 已发生 信用减值	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 - 已发生 信用减值	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 - 已发生 信用减值	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 - 已发生 信用减值
期 / 年初金额	-	-	7,900.00	7,427.50
本期 / 年计提	-	-	-	472.50
本期 / 年核销	-	-	7,900.00	-
期 / 年末余额	-	-	-	7,900.00

10 投资性房地产

	房屋、建筑物	土地使用权	合计
原价			
2021 年 1 月 1 日, 2021 年 12 月 31 日, 2022 年 12 月 31 日, 2023 年 12 月 31 日 及 2024 年 9 月 30 日余额	1,142,243,371.66	201,441,261.47	1,343,684,633.13
减: 累计折旧或摊销			
2021 年 1 月 1 日余额	225,291,132.81	34,679,404.02	259,970,536.83
本年增加	35,446,283.70	4,941,092.07	40,387,375.77
2021 年 12 月 31 日余额	260,737,416.51	39,620,496.09	300,357,912.60
本年增加	35,446,283.70	4,941,092.07	40,387,375.77
2022 年 12 月 31 日余额	296,183,700.21	44,561,588.16	340,745,288.37
本年增加	35,446,283.70	4,941,092.07	40,387,375.77
2023 年 12 月 31 日余额	331,629,983.91	49,502,680.23	381,132,664.14
本期增加	26,584,712.53	3,705,819.05	30,290,531.58
2024 年 9 月 30 日余额	358,214,696.44	53,208,499.28	411,423,195.72
账面价值			
2024 年 9 月 30 日	784,028,675.22	148,232,762.19	932,261,437.41
2023 年 12 月 31 日	810,613,387.75	151,938,581.24	962,551,968.99
2022 年 12 月 31 日	846,059,671.45	156,879,673.31	1,002,939,344.76
2021 年 12 月 31 日	881,505,955.15	161,820,765.38	1,043,326,720.53



2019年9月，鲁能巨富公司以鲁能领秀城商业综合体（包含领秀城购物中心项目）作为底层资产，发行了“鲁能集团-中金公司-济南领秀城商业综合体资产支持专项计划”（以下简称“领秀城CMBS”），鲁能巨富公司将应收账款、投资性房地产质押、抵押给中国金谷国际信托有限责任公司。领秀城CMBS已于2023年11月16日提前还款，中国金谷国际信托有限责任公司已分别于2023年11月17日、2023年11月20日办理完毕应收账款质押注销登记和投资性房地产抵押注销登记。

## 11 固定资产

	机器设备	电子设备	其他设备	合计
原价				
2021年1月1日余额	328,155,815.83	90,703,197.62	60,646,853.41	479,505,866.86
在建工程转入	-	1,051,051.03	-	1,051,051.03
2021年12月31日余额	328,155,815.83	91,754,248.65	60,646,853.41	480,556,917.89
在建工程转入	-	301,139.38	-	301,139.38
2022年12月31日、2023年12月31日余额	328,155,815.83	92,055,388.03	60,646,853.41	480,858,057.27
本期购置	-	-	57,345.13	57,345.13
2024年9月30日余额	328,155,815.83	92,055,388.03	60,704,198.54	480,915,402.40
减：累计折旧或摊销				
2021年1月1日余额	184,157,550.60	44,469,903.39	42,892,148.00	271,519,601.99
本年增加	56,097,711.82	10,622,421.86	13,589,873.29	80,310,006.97
2021年12月31日余额	240,255,262.42	55,092,325.25	56,482,021.29	351,829,608.96
本年增加	25,567,677.79	10,737,239.00	1,132,489.45	37,437,406.24
2022年12月31日余额	265,822,940.21	65,829,564.25	57,614,510.74	389,267,015.20
本年增加	22,796,550.25	10,011,592.17	-	32,808,142.42
2023年12月31日余额	288,619,490.46	75,841,156.42	57,614,510.74	422,075,157.62
本期增加	11,379,845.05	7,458,433.83	-	18,838,278.88
2024年9月30日余额	299,999,335.51	83,299,590.25	57,614,510.74	440,913,436.50
账面价值				
2024年9月30日	28,156,480.32	8,755,797.78	3,089,687.80	40,001,965.90
2023年12月31日	39,536,325.37	16,214,231.61	3,032,342.67	58,782,899.65
2022年12月31日	62,332,875.62	26,225,823.78	3,032,342.67	91,591,042.07
2021年12月31日	87,900,553.41	36,661,923.40	4,164,832.12	128,727,308.93



12 其他非流动资产

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
招商佣金费	-	-	591,291.61	1,220,101.27

13 应付账款

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付服务费	4,583,516.44	3,183,433.52	1,962,521.05	1,869,784.34

14 预收款项

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收租金	23,582,864.96	8,679,929.17	26,634,753.34	21,767,442.76

15 合同负债

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
物业管理费	5,615,026.90	1,541,412.68	2,613,572.48	6,294,910.31
推广费	523,211.47	275,268.10	265,062.65	352,745.33
合计	6,138,238.37	1,816,680.78	2,878,635.13	6,647,655.64

16 其他应付款

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
押金及保证金	23,256,325.43	19,015,024.83	9,268,172.28	13,309,550.23
能源费	3,959,845.61	4,125,226.99	4,729,975.47	3,308,373.39
广宣及制作费	675,771.78	118,625.00	1,374,217.35	969,168.00
材料费	-	2,778.10	180,601.51	176,474.27
党建及残保金	5,685.81	-	333,636.74	341,701.66
其他	475,079.24	760,364.00	215,231.48	430,810.20
合计	28,372,707.87	24,022,018.92	16,101,834.83	18,536,077.75

17 一年内到期的非流动负债

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	9,733,750.00	6,266,000.00	-	-



## 18 长期借款

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
银行借款	1,170,958,750.00	1,170,416,000.00	-	-
减：一年内到期的长期借款	9,733,750.00	6,266,000.00	-	-
合计	1,161,225,000.00	1,164,150,000.00	-	-

本公司于 2023 年 10 月与都城伟业集团有限公司签订本金合计为人民币 1,170,000,000.00 元的借款合同，借款利率 3.89%。本公司已于 2023 年 12 月 28 日偿还该笔借款。

本公司于 2023 年 12 月与招商银行股份有限公司济南分行签订本金合计为人民币 1,170,000,000.00 元的借款合同，借款利率为五年以上期限 LPR 减 100 个基点，借款期限至 2034 年 12 月 26 日。该笔借款用于归还与都城伟业集团有限公司签订的 11.7 亿元借款。都城伟业集团有限公司为该借款提供流动性支持。

## 19 长期应付款

	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
租赁保证金	16,010,501.00	17,486,195.20	28,903,236.04	23,964,598.72

## 20 营业收入及成本

	截至 2024 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入				
店铺租赁	79,304,678.80	101,255,510.36	66,299,942.70	91,275,730.83
物业管理费	21,947,826.85	28,283,910.99	28,472,537.55	30,213,799.22
场租仓储费	7,692,835.08	9,219,320.20	6,150,101.21	8,150,684.75
车场收入	5,518,372.04	6,439,540.80	3,933,326.45	4,688,651.74
推广费收入	2,430,605.63	3,027,462.39	1,802,660.01	569,222.65
广告位	2,910,156.52	1,888,217.24	753,840.54	841,482.30
其他	13,131.61	500,874.07	690,655.88	933,368.65
合计	119,817,606.53	150,614,836.05	108,103,064.34	136,672,940.14
其中：合同产生的收入	29,665,670.08	37,245,389.66	34,652,911.95	36,334,122.10
经营租赁收入	90,151,936.45	113,369,446.39	73,450,152.39	100,338,818.04



	截至 2024 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
<b>营业成本</b>				
折旧和摊销费用	49,128,810.46	73,195,518.19	77,824,782.01	120,697,382.74
人工及劳务成本	8,733,666.63	10,080,840.00	8,831,787.18	9,359,559.16
物业管理费	7,124,799.04	9,120,452.50	9,273,204.99	9,487,209.66
能源费	2,886,570.07	3,592,847.76	5,059,323.60	4,905,187.40
修理费	2,486,285.38	6,381,411.00	5,883,789.01	5,948,378.84
取暖费	1,839,704.85	2,535,850.31	2,654,830.99	2,313,773.44
其他	9,315.04	23,037.43	29,363.78	20,062.85
<b>合计</b>	<b>72,209,151.47</b>	<b>104,929,957.19</b>	<b>109,557,081.56</b>	<b>152,731,554.09</b>

## 21 税金及附加

项目	截至 2024 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
房产税	12,337,658.98	14,166,907.31	9,888,901.22	12,560,858.84
城镇土地使用税	555,544.89	740,726.56	740,987.18	740,987.18
城市维护建设税	729,007.25	495,356.36	346,296.60	458,346.64
教育费附加	520,719.46	353,825.99	247,354.71	327,390.46
印花税	474,340.96	1,082,851.58	7,675.63	10,465.30
<b>合计</b>	<b>14,617,271.54</b>	<b>16,839,667.80</b>	<b>11,231,215.34</b>	<b>14,098,048.42</b>

## 22 销售费用

项目	截至 2024 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
广告宣传费	3,204,333.95	6,361,521.23	6,432,784.02	8,652,996.77
招商佣金费	-	600,725.57	2,873,337.90	1,048,623.59
其他费用	55,137.10	128,099.65	65,960.01	75,997.68
<b>合计</b>	<b>3,259,471.05</b>	<b>7,090,346.45</b>	<b>9,372,081.93</b>	<b>9,777,618.04</b>

2022 年招商佣金费包括本年新增的招商佣金费以及以前年度的招商佣金费的摊销。





## 23 管理费用

项目	截至 2024 年			
	9 月 30 日止 9 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
职工薪酬	1,533,710.19	5,427,950.52	5,730,326.47	6,411,065.08
信息系统运维费	395,206.53	501,277.05	704,127.30	527,441.57
保险费	76,470.54	270,041.90	374,561.37	525,893.97
差旅费	16,641.87	276,671.04	113,553.44	148,070.33
其他	58,250.13	924,982.54	492,405.92	878,056.77
合计	2,080,279.26	7,400,923.05	7,414,974.50	8,490,527.72

## 24 财务费用

项目	截至 2024 年			
	9 月 30 日止 9 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
利息支出	27,724,125.00	7,622,225.00	-	-
利息收入	(816,383.24)	(7,089.23)	-	-
其他财务费用	26,429.65	5,342.45	-	-
合计	26,934,171.41	7,620,478.22	-	-

## 25 其他收益

项目	截至 2024 年			
	9 月 30 日止 9 个月期间	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
进项税加计抵减	-	342,443.42	471,107.85	561,054.85
稳岗补贴	-	38,327.67	53,081.63	142,706.57
扩消费促发展专项基金(注)	-	-	300,000.00	700,000.00
代扣个人所得税手续费返还	20.37	4,313.21	6,873.25	19,494.59
合计	20.37	385,084.30	831,062.73	1,423,256.01

注：根据《济南市扩消费、促发展专项资金使用管理办法》(济商务字〔2020〕77号)，领秀城购物中心项目申报济南市扩消费、促发展专项资金扶持项目，并自 2021 年起自市中区商务局取得该笔专项资金。



## 26 营业外收入

项目	截至 2024 年 9 月 30 日			
	止 9 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
违约金收入	341,879.76	414,368.15	1,134,426.05	261,947.67

## 27 利润表补充资料

项目	截至 2024 年 9 月 30 日			
	止 9 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	119,817,606.53	150,614,836.05	108,103,064.34	136,672,940.14
减：折旧和摊销费用	49,128,810.46	73,195,518.19	77,824,782.01	120,697,382.74
人工及劳务成本	10,267,376.82	15,508,790.52	14,562,113.65	15,770,624.24
税金及附加	14,617,271.54	16,839,667.80	11,231,215.34	14,098,048.42
物业管理费	7,124,799.04	9,120,452.50	9,273,204.99	9,487,209.66
财务费用	26,934,171.41	7,620,478.22	-	-
广告宣传费	3,204,333.95	6,361,521.23	6,432,784.02	8,652,996.77
修理费	2,486,285.38	6,381,411.00	5,883,789.01	5,948,378.84
能源费	2,886,570.07	3,592,847.76	5,059,323.60	4,905,187.40
取暖费	1,839,704.85	2,535,850.31	2,654,830.99	2,313,773.44
招商佣金费	-	600,725.57	2,873,337.90	1,048,623.59
其他费用	611,000.84	1,739,025.31	948,909.09	1,046,333.21
营业利润 / (亏损)	717,282.17	7,118,547.64	(28,641,226.26)	(47,295,618.17)

## 28 关联方关系及其交易

### (1) 关联方交易

#### (A) 采购商品

关联交易内容	截至 2024 年 9 月 30 日				
	止 9 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年	
国家电网有限公司及其下属单位	电费	-	14,257,491.63	14,407,371.95	15,791,711.37
山东鲁能巨富开发有限公司	电费	13,948,003.41	371,789.49	463,580.93	-
山东鲁能商业管理有限公司	低值易耗品	29,650.46	123,785.40	29,832.82	13,062.80
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	低值易耗品	-	-	45,771.84	-
合计		13,977,653.87	14,753,066.52	14,946,557.54	15,804,774.17



(B) 接受服务

	关联交易内容	截至2024年9月30日			
		止9个月期间	2023年	2022年	2021年
山东鲁能商业管理有限公司	运营管理费、 招商佣金费等	7,814,353.34	3,291,388.01	3,100,623.74	1,770,147.77

(C) 提供出租及服务

	关联交易内容	截至2024年9月30日			
		止9个月期间	2023年	2022年	2021年
山东鲁能巨富开发有限公司	广告位、 场租租赁	2,810,608.35	1,624,688.87	529,397.26	423,202.13
山东鲁能商业管理有限公司	租金、物业费及 推广费	1,035,016.56	820,594.04	409,769.81	320,894.67
合计		3,845,624.91	2,445,282.91	939,167.07	744,096.80

(D) 关联方资金拆借

	2023年		
	拆入资金	偿还资金	利息费用
都城伟业集团有限公司	1,170,000,000.00	1,170,000,000.00	7,206,225.00

上述与关联方进行的交易是按一般正常商业条款或相关协议进行的。

(2) 关联方往来

(A) 应收关联方款项

		2024年	2023年	2022年	2021年
		9月30日	12月31日	12月31日	12月31日
其他应收款	山东鲁能巨富开发有限公司商业管理分公司	-	5,524,222.74	-	-

(B) 应付关联方款项

		2024年	2023年	2022年	2021年
		9月30日	12月31日	12月31日	12月31日
应付账款	山东鲁能商业管理有限公司	3,277,309.31	2,284,539.48	33,711.08	-
应付账款	山东鲁能巨富开发有限公司	27,360.00	-	-	-
其他应付款	山东鲁能巨富开发有限公司	1,808,495.58	-	-	-
其他应付款	国家电网有限公司及其下属单位	-	1,393,805.31	1,164,601.77	1,370,134.01
预收款项	山东鲁能巨富开发有限公司	937,972.30	1,089,000.00	-	-
预收款项	山东鲁能商业管理有限公司	306,756.69	-	86,400.00	86,400.00
合同负债	山东鲁能巨富开发有限公司	-	-	161,666.34	-
合同负债	山东鲁能商业管理有限公司	40,471.71	-	19,800.00	19,800.00



(3) (1) 和 (2) 涉及交易的关联方与本公司的关系

<u>公司名称</u>	<u>与本集团关系</u>
中国绿发投资集团有限公司	最终控制方
都城伟业集团有限公司	同一最终控制方
山东鲁能商业管理有限公司	母公司
山东鲁能巨富开发有限公司	同一最终控制方
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	同一最终控制方
国家电网有限公司及其下属单位	其他关联方





# 营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110000599649382G

扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。



名称 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 人民币元 12129 万元

类型 台湾海峡投资特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 07 月 10 日

执行事务合伙人 邹俊

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；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。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2024 年 11 月 27 日

本文件仅用于出具业务报告目的使用，不得作任何其他用途

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 000421

# 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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



此复印件仅供出具业务报告目的使用，其他用途无效

名称: 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 邹俊

主任会计师:

办公场所: 北京市东长安街1号东安广场

东2座办公楼8层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

会计师事务所编号: 11000241

注册资本(出资额): 人民币壹亿零壹拾伍万元整

批准设立文号: 财会函(2012)31号

批准设立日期: 二〇一二年七月五日





姓名 高松

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1976-04-20

Date of birth

工作单位 毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)

Working unit

身份证号码

Identity card No. 230103197604202228



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.



110001540033

证书编号：  
No. of Certificate

黑龙江省注册会计师协会

批准注册协会：  
Authorized Institute of CPAs

2002 年 06 月 28 日  
/y /m /d

发证日期：  
Date of Issuance



姓名：高松  
证书编号：110001540033

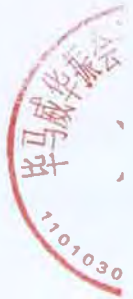
年 月 日  
/y /m /d







姓 名 童雪唯  
Full name 童雪唯  
性 别 女  
Sex 女  
出生日期 1991-11-18  
Date of birth 1991-11-18  
工作单位 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)  
身份证号码 13052819911183426  
Identity card No. 13052819911183426





年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本  
The  
this



有效一年，  
1 year after

姓名：董雪唯

证书编号：110002414349



证书编号：  
No. of Certificate 110002414349

批准注册协会：  
Authorized Institute of CP 北京注册会计师协会

发证日期：  
Date of Issuance 2015 年 09 月 16 日



### 附件三 可供分配金额测算报告

有关中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金  
2025 年度及 2026 年度可供分配金额测算报告及审核报告

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: 京2529292S1K





KPMG Huazhen LLP  
8th Floor, KPMG Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Beijing 100738  
China  
Telephone +86 (10) 8508 5000  
Fax +86 (10) 8518 5111  
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
中国北京  
东长安街1号  
东方广场毕马威大楼8层  
邮政编码:100738  
电话 +86 (10) 8508 5000  
传真 +86 (10) 8518 5111  
网址 kpmg.com/cn

## 审核报告

毕马威华振专字第 2500633 号

中金基金管理有限公司：

我们审核了后附的由中金基金管理有限公司(即中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金管理人，以下简称“该基金管理人”)编制的中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“该基金”)2025年度及2026年度可供分配金额计算表及相关附注(以下合称“可供分配金额测算报告”)。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》。该基金管理人对该预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的可供分配金额测算报告的第6部分、第7部分和第8部分中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为可供分配金额测算提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附的可供分配金额测算报告的第3部分“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。



审核报告 (续)

毕马威华振专字第 2500633 号

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使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。



毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师

高松



高松

中国 北京

童雪唯

童雪唯



2025 -02- 21



中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

本可供分配金额测算报告是中金基金管理有限公司管理层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, 投资者进行投资决策时应谨慎使用。

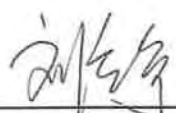
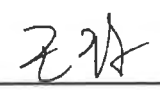
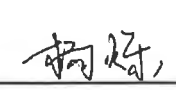
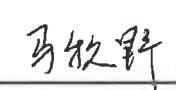
	附注	2025 年度预测	2026 年度预测
一、净利润		6,528,692.35	8,827,259.82
二、税息折旧及摊销前利润调整项			
折旧与摊销费用	8.3(i)	73,451,584.76	73,007,499.94
支付专项计划利息收入增值税		<u>2,516,866.60</u>	<u>2,516,866.60</u>
三、税息折旧及摊销前利润		82,497,143.71	84,351,626.36
四、可供分配金额调整项			
基础设施基金发行份额募集的资金	7.1	1,565,400,000.00	-
购买基础设施项目的支出	8.9	(1,473,785,810.08)	-
支付专项计划利息收入增值税		(2,516,866.60)	(2,516,866.60)
应收和应付项目的变动	8.10	2,904,918.80	1,767,560.12



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表 (续)**  
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2025 年度预测	2026 年度预测
<b>四、可供分配金额调整项 (续)</b>			
预留经营活动所需现金	8.11	(3,370,918.88)	(3,370,918.88)
预留项目公司押金、保证金等	8.12	(90,648,587.60)	(92,416,147.73)
预留资本性支出	8.13	(4,410,014.88)	(4,925,045.08)
年初现金余额		-	170,089,370.96
当年向投资者分配		-	(76,069,864.47)
<b>五、可供分配金额</b>		<b>76,069,864.47</b>	<b>76,909,714.68</b>
<b>六、预测分配金额</b>	8.14	76,069,864.47	76,909,714.68
<b>七、预测现金分派率</b>	8.14	4.86%	4.91%

此可供分配金额计算表已于 2025 年 2 月 21 日获中金基金管理有限公司批准。

			
刘立宇	王琛	杨烁	马牧野
基金管理人业务 负责人	项目负责人	项目负责人	项目负责人
(签名)	(签名)	(签名)	(签名)

公司盖章





中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金  
2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

1. 预测合并利润表及预测合并现金流量表

1.1 预测合并利润表

	附注	2025 年度预测	2026 年度预测
一、营业总收入		162,839,182.85	166,011,848.38
其中: 营业收入	8.1	162,774,432.64	165,940,502.84
利息收入	8.2	64,750.21	71,345.54
二、营业总成本		156,310,490.50	157,184,588.56
减: 营业成本	8.3	89,114,235.46	88,761,979.88
税金及附加	8.4	20,000,011.48	20,449,731.40
管理费用	8.5	2,737,077.30	2,756,418.01
销售费用	8.6	6,812,521.68	6,948,772.11
财务费用		2,516,866.60	2,516,866.60
管理人报酬	8.7	34,982,098.73	35,603,141.31
托管费	8.7	147,679.25	147,679.25
三、经营利润及利润总额		6,528,692.35	8,827,259.82
减: 所得税费用		-	-
四、净利润及综合收益总额		6,528,692.35	8,827,259.82



中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金  
2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

1. 预测合并利润表及预测合并现金流量表 (续)

1.2 预测合并现金流量表

	附注	2025 年度预测	2026 年度预测
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	8.15(1)	189,214,947.24	180,753,115.11
收到与其他经营活动有关的现金	8.15(2)	7,877,537.87	916,234.61
经营活动现金流入小计		<u>197,092,485.11</u>	<u>181,669,349.72</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	8.15(3)	(56,695,608.03)	(51,843,261.94)
支付的各项税费	8.15(4)	(39,090,451.20)	(32,932,701.30)
支付其他与经营活动有关的现金	8.15(5)	(18,485,980.18)	(13,362,412.15)
经营活动现金流出小计		<u>(114,272,039.41)</u>	<u>(98,138,375.39)</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>82,820,445.70</u>	<u>83,530,974.33</u>
二、投资活动产生的现金流量:			
取得利息收入收到的现金		<u>64,750.22</u>	<u>71,345.55</u>
投资活动现金流入小计		<u>64,750.22</u>	<u>71,345.55</u>



中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金  
2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

1. 预测合并利润表及预测合并现金流量表 (续)

1.2 预测合并现金流量表 (续)

	附注	2025 年度预测	2026 年度预测
购建投资性房地产所支付的现金	8.15(6)	(4,410,014.88)	(4,925,045.08)
取得基础设施项目所支付的现金	8.9	<u>(1,473,785,810.08)</u>	<u>-</u>
投资活动现金流出小计		<u>(1,478,195,824.96)</u>	<u>(4,925,045.08)</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>(1,478,131,074.74)</u>	<u>(4,853,699.53)</u>
三、筹资活动产生的现金流量:			
发行基金份额收到的现金	7.1	<u>1,565,400,000.00</u>	<u>-</u>
筹资活动现金流入小计		<u>1,565,400,000.00</u>	<u>-</u>
向本基金投资者分配支付的现金	8.14	<u>-</u>	<u>(76,069,864.47)</u>
筹资活动现金流出小计		<u>-</u>	<u>(76,069,864.47)</u>
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		<u>1,565,400,000.00</u>	<u>(76,069,864.47)</u>
四、现金及现金等价物净增加额		170,089,370.96	2,607,410.33
加: 年初现金及现金等价物余额		<u>-</u>	<u>170,089,370.96</u>
五、年末现金及现金等价物余额		<u>170,089,370.96</u>	<u>172,696,781.29</u>



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

## 2. 基本情况

### 2.1 基金情况

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)拟由中金基金管理有限公司(以下简称“中金基金”)依据《中华人民共和国证券投资基金法》(以下简称“《基金法》”)、《公开募集基础设施证券投资基金指引》(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(REITs)规则适用指引第1号——审核关注事项(试行)(2024年修订)》(以下简称“《深交所审核指引(试行)》”)、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第2号——发售业务》及其他有关法律法规及监管政策的规定以及《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下简称“《基金合同》”)的约定负责公开募集。

本基金为契约型、封闭式基金, 存续期限为基金合同生效日起 30 年, 拟募集资金预计约为人民币 15.654 亿元。本基金拟在成立后在深圳证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为中金基金, 基金托管人为招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)。

### 2.2 基金及专项计划的基本情况

#### 2.2.1 基金的基本情况

本基金是契约型、封闭式的基础设施证券投资基金。本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在深圳证券交易所上市, 不开放申购、赎回及转换转出业务(由于基金扩募引起的申购除外)。

山东鲁能商业管理有限公司(以下简称“鲁能商管”或“原始权益人”)将子公司山东贵和茂商业管理有限公司(“项目公司”)所持有的济南领秀城贵和购物中心(“基础设施项目”)作为公开发行募集基础设施证券投资基金的基础资产。项目公司的营业期限自 2023 年 10 月 9 日开始, 主营业务为自有非居住房地产租赁、普通货物仓储服务、柜台、摊位出租、租赁服务; 停车场服务; 物业管理及商业综合体管理服务。

#### (1) 基金的投资目标

本基金将主要资产通过投资专项计划穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利, 基金管理人主动运营管理基础设施项目, 以获取基础设施项目租金收益等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

(2) 基金存续期限

自基金合同生效之日起 30 年。

存续期限届满后, 经基金份额持有人大会决议通过, 本基金可延长存续期限。否则, 本基金将终止运作并清算, 无需召开基金份额持有人大会。

(3) 基金发售总额

本基金拟发售总额约为人民币 15.654 亿元。本基金的最终拟发售基金总额需根据询价结果确定, 最终发售份额以中国证监会关于准予本基金注册的批文为准。

(4) 基金交易安排

本基金成立后, 拟通过中国国际金融股份有限公司(以下简称“中金公司”或“专项计划管理人”)成立并管理的基础设施资产支持专项计划(“专项计划”), 中金基金将以募集资金在扣除基金层面预留费用(如有)后, 100%基金资产投资于专项计划的全部份额, 专项计划取得原由鲁能商管持有的项目公司的 100%股权。完成以上交易后, 上述专项计划将持有项目公司 100%股权。本基金、专项计划与项目公司以下合称“本基金”。本基金的交易安排如下:

(a) 基金合同生效后, 中金基金以募集资金在扣除基金层面预留费用(如有)后, 100%投资于由中金公司作为专项计划管理人发行的专项计划全部份额。

(b) 专项计划取得项目公司 100%股权后, 将根据相关股东借款协议、增资协议的约定向项目公司发放股东借款并增资, 以用于项目公司偿付存量银行借款及利息。假设上述安排在 2025 年 1 月 1 日完成。

(c) 基金管理人及专项计划管理人根据本基金和专项计划相关文件的约定, 基金管理人负责运营管理基础设施项目, 以获取基础设施项目租金、物业管理费等稳定现金流为主要目的, 并将 90%以上合并后本基金年度可供分配金额向基金份额持有人进行分红, 每年不得少于 1 次。

(d) 中金基金委托鲁能商管担任本基金的外部管理机构(“外部管理机构”或“运营管理机构”), 在法律、法规允许的范围内负责基础设施项目的日常运营管理、制定及落实商业地产运营策略等。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

(e) 招商银行受托担任本基金和专项计划的托管人以及项目公司账户的监督人, 主要负责保管基金资产、权属文件, 监督重要资金账户及资金流向; 监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买等情况; 监督项目公司运营收入、支出及借入款项(如有)资金安排等事项。

### 2.2.2 专项计划的基本情况

专项计划的资产支持证券不分层, 不参与信用评级, 全部份额由本基金认购。

#### (1) 计划管理人

专项计划管理人为中金公司。

#### (2) 规模

计划管理人根据本基金的询价发行结果确定资产支持证券的募集规模, 本基金募集规模假设为人民币 15.654 亿元。

#### (3) 收益分配方式

专项计划的分配包括普通分配、处分分配和特殊分配, 具体的分配实施流程及分配顺序按照《专项计划标准条款》的规定进行; 基础设施资产支持证券不设预期收益率, 以基础设施项目未来运营、管理产生的现金流以及未来处分收入(如有)向基础设施资产支持证券持有人进行分配。

#### (4) 资产支持证券份额的取得

基金管理人根据其签署的《专项计划认购协议》及《专项计划标准条款》交付的认购资金取得资产支持证券份额。

### 3. 编制基础

本可供分配金额测算报告包括 2025 年度及 2026 年度(以下合称“预测期间”)的可供分配金额计算表、预测合并利润表、预测合并现金流量表以及相关附注。

本可供分配金额测算报告假设本基金成立于 2025 年 1 月 1 日, 且于 2025 年 1 月 1 日完成对基础设施项目资产收购, 因此以 2025 年度及 2026 年度作为预测期间测算可供分配金额, 并假设自基金成立日即合并专项计划和项目公司。本基金成立日可能和目前的假设不一致。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

本可供分配金额测算报告是中金基金管理层以本基金所投资的基础设施项目历史备考财务报表信息所反映的经营业绩及项目公司 2024 年 12 月 31 日未经审计的财务报表为基础, 在充分考虑预测期间本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营计划、投资计划、财务预算及附注 6 基本假设、附注 7 特定假设和附注 8 各项具体假设的前提下, 本着谨慎的原则而编制的。本可供分配金额测算报告按照《基础设施基金指引》《深交所审核指引(试行)》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引》(以下简称“基础设施基金操作指引”)的相关要求以及《基金合同》中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。

本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策, 与基础设施项目 2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 9 月 30 日止九个月期间备考财务报表所应用的主要会计政策无重大差异。主要会计政策详见附注 4。

#### **4. 主要会计政策**

##### **(1) 会计期间**

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### **(2) 营业周期**

本基金的主要业务为持有及运营出租的商业地产基础设施项目, 营业周期为出租商业地产至收回现金或现金等价物为止的期间, 通常小于 12 个月。

##### **(3) 记账本位币**

本基金的记账本位币为人民币, 编制财务报表采用的货币为人民币。本基金选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

##### **(4) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

本基金取得对另一个或多个企业(或一组资产或净资产)的控制权且其构成业务的, 该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易, 购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时, 将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试, 则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试, 仍应按照业务条件进行判断。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

当本基金取得了不构成业务的一组资产或净资产时, 应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配, 不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

**非同一控制下的企业合并**

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 为非同一控制下的企业合并。本基金作为购买方, 为取得被购买方控制权而付出的资产 (包括购买日之前所持有的被购买方的股权)、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和, 减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额, 如为正数则确认为商誉; 如为负数则计入当期损益。本基金将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本基金为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本基金在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

**(5) 合并财务报表的编制方法**

**(a) 总体原则**

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定, 包括本基金控制的子公司。控制, 是指本基金拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本基金是否拥有对被投资方的权力时, 本基金仅考虑与被投资方相关的实质性权利 (包括本基金自身所享有的及其他方所享有的实质性权利)。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时, 合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额, 包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失, 有证据表明该损失是相关资产减值损失的, 则全额确认该损失。





**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

(b) 合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司, 在编制合并当期财务报表时, 以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

(6) 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(7) 投资性房地产

本基金将持有的为赚取租金或资本增值, 或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本基金采用成本模式计量投资性房地产, 即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在净资产表内列示。本基金将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销, 除非投资性房地产符合持有待售的条件。

自行建造的采用成本模式计量的投资性房地产, 其成本由建造该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成, 包括土地开发费、建安成本、应予以资本化的借款费用(参见附注 4(17))、支付的其他费用和分摊的间接费用等。

在建投资性房地产以成本减减值准备(参见附注 4(11))在净资产表内列示, 并于达到预定可使用状态时转入投资性房地产。

与投资性房地产相关的土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为:

	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值</u>	<u>折旧率</u>
房屋建筑物	30 年	5.00%	3.17%
土地使用权	42 年	-	2.38%

本基金至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

(8) 固定资产及在建工程

固定资产指本基金为经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备(参见附注 4(11))在净资产表内列示, 在建工程以成本减减值准备(参见附注 4(11))在净资产表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用(参见附注 4(17))和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

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, 在与支出相关的经济利益很可能流入目标主体时资本化计入固定资产成本, 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。

企业将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售, 按照《企业会计准则第 14号——收入》、《企业会计准则第1号——存货》等规定, 对相关的收入和成本分别进行会计处理, 计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额, 并于报废或处置日在损益中确认。

本基金将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧, 除非固定资产符合持有待售的条件。

本基金至少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。

(9) 租赁

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

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利, 本基金进行如下评估:



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**

**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**

**(除特别注明外，金额单位为人民币元)**

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

(a) 本基金作为承租人

本基金无作为承租人的租赁。

(b) 本基金作为出租人

在租赁开始日，本基金将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本基金无融资租赁。

本基金无作为转租出租人的情形。经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本基金将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

(10) 金融工具

本基金的金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收款项、应付款项、借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在本基金成为相关金融工具合同条款的一方时，于净资产表内确认。



在初始确认时, 金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产或金融负债, 相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款, 本基金按照根据附注 4(16) 会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本基金金融资产的分类

本基金通常根据管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征, 在初始确认时将金融资产分为不同类别: 以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

本基金将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 分类为以摊余成本计量的金融资产:

- 本基金管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标;
- 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。

本基金将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 分类为以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商业模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标;
- 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。

对于非交易性权益工具投资, 本基金可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出, 且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。



除上述以摊余成本计量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外, 本基金将其余所有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, 如果能够消除或显著减少会计错配, 本基金可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

(ii) 本基金金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量, 产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益, 除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后, 对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失, 在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时, 计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**

**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**

**(除特别注明外，金额单位为人民币元)**

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

**(c) 金融负债的分类和后续计量**

本基金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及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

**(d) 抵销**

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

- 本基金具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本基金计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时, 本基金终止确认该金融资产:

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 该金融资产已转移, 且本基金将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;
- 该金融资产已转移, 虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的, 本基金将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值;
- 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额 (涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资) 之和。

金融负债 (或其一部分) 的现时义务已经解除的, 本基金终止确认该金融负债 (或该部分金融负债)。

(f) 减值

本基金以预期信用损失为基础, 对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

- 以摊余成本计量的金融资产。

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



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外，金额单位为人民币元)**

(i) 预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

除应收账款和租赁应收款外，本基金对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在净资产表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(ii) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。





**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

(iii) 信用风险显著增加

本基金通过比较金融工具在净资产表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险, 以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时, 本基金考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。本基金考虑的信息包括:

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况;
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级 (如有) 的严重恶化;
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化;
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化, 并将对债务人对本基金的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质, 本基金以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时, 本基金可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类, 例如逾期信息和信用风险评级。

(iv) 已发生信用减值的金融资产

本基金在净资产表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时, 该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 本基金出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。



中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金  
2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(v) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化, 本基金在每个净资产表日重新计量预期信用损失, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产, 损失准备抵减该金融资产在净资产表中列示的账面价值; 对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资, 本基金在其他综合收益中确认其损失准备, 不抵减该金融资产的账面价值。

(vi) 核销

如果本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回, 则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本基金确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是, 被减记的金融资产仍可能受到本基金催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(11) 资产减值准备

除附注 4(10)和 4(13)中涉及的资产减值外, 长期资产的减值按下述原则处理:

本基金在净资产表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象, 包括:

- 固定资产;
- 采用成本模式计量的投资性房地产等。

本基金对存在减值迹象的资产进行减值测试, 估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成, 是可以认定的最小资产组合, 其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产的公允价值 (参见附注 4(12)) 减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值, 按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

可收回金额的估计结果表明, 资产的可收回金额低于其账面价值的, 资产的账面价值会减记至可收回金额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失, 根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减各项资产的账面价值, 但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不会转回。

**(12) 公允价值的计量**

除特别声明外, 本基金按下述原则计量公允价值:

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

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

**(13) 所得税**

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

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

净资产表日, 如果本基金拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时, 那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

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

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

净资产表日, 本基金对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时, 减记的金额予以转回。

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

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关, 但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内, 涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

**(14) 预计负债**

如果与或有事项相关的义务是本基金承担的现时义务, 且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本基金, 以及有关金额能够可靠地计量, 则本基金确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的, 预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

**(15) 收入确认**

收入是本基金在日常活动中形成的、会导致基金份额持有人权益增加且与基金份额持有人投入资本无关的经济利益的总流入。

本基金在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品或服务的控制权时, 确认收入。

满足下列条件之一时, 本基金属于在某一时段内履行履约义务, 否则, 属于在某一时点履行履约义务:



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

- 客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益;
- 客户能够控制本基金履约过程中在建的商品;
- 本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

- 本基金就该商品或服务享有现时收款权利;
- 本基金已将该商品的实物转移给客户;
- 本基金已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户;
- 客户已接受该商品或服务。

与本基金取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

#### 物业管理收入

本公司对外提供物业管理服务和商业运营服务, 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益, 属于某一段时间内履行的履约义务, 按照时段法确认收入, 根据已服务天数占总服务天数的比例或其他合理方式确定履约义务进度。

#### (16) 政府补助

政府补助是本基金从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产, 但不包括政府以投资者身份向本基金投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件, 并能够收到时, 予以确认。

政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

与资产相关的政府补助, 本基金将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助, 如果用于补偿本基金以后期间的相关成本费用或损失的, 本基金将其确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入其他收益或营业外收入; 否则直接计入其他收益或营业外收入。

**(17) 借款费用**

本基金发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用, 予以资本化并计入相关资产的成本, 其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内, 本基金按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额 (包括折价或溢价的摊销):

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款, 本基金以专门借款按实际利率计算的当期利息费用, 减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款, 本基金根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

资本化期间是指本基金从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间, 借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时, 借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时, 借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的, 本基金暂停借款费用的资本化。

**(18) 利润分配**

净资产表日后, 经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润, 不确认为净资产表日的负债, 在附注中单独披露。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

(19) 主要会计估计及判断

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

5. 税项

(1) 本基金及专项计划适用的税种及税率如下:

根据财政部、国家税务总局财税字[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于明确金融、房地产开发及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:

- (a) 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。
- (b) 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, 以及产生的利息及利息性质的收入为销售额。
- (b) 对基金从证券市场中取得的收入, 包括买卖债券的价差收入, 债券的利息收入及其他收入, 暂不征收企业所得税。
- (c) 资管产品的城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加等税费按照实际缴纳的增值税额的适用比例计算缴纳。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

(2) 项目公司适用的税种及税率如下:

税种	计缴标准
增值税	按税法规定的商务辅助服务收入和不动产经营租赁服务收入的 6%或 9%计算销项税额, 在扣除当期允许抵扣的进项税额后, 差额部分为应缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 7%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的 2%
城镇土地使用税	按照土地使用面积每年每平方米人民币 12.8 元
房产税	对于从租计征的部分, 按房屋租金收入的 12%计算房产税; 对于从价计征的部分, 按房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%计算房产税。

(3) 根据税法规定, 项目公司的企业所得税税率均为 25%。资产支持专项计划的印花税、增值税及所得税等相关税收由基金财产支出。本基金适用税收优惠政策, 暂不征收企业所得税。

**6. 可供分配金额测算报告基本假设**

以下是在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设, 这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的, 在未来未必会如预期那样发生, 并且变动可能重大, 因此预测可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异。

- 6.1 在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区, 政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。
- 6.2 在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区, 对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。
- 6.3 在目前经营的任何国家或地区, 税基或税率 (无论是直接还是间接) 都不会有实质性的变化。
- 6.4 目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照, 在预测期内不会被吊销, 并在到期时将可以进行续期。





**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

- 6.5 业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内, 将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外, 经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。
- 6.6 有足够的资本或将有能力获得足够的融资, 以满足其未来对营运资金和资本支出的需求, 以维持稳定的发展。
- 6.7 无重大股权投资收购或处置计划, 项目公司股权不会发生重大变化。
- 6.8 业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。
- 6.9 不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩, 利率和外币汇率也不会发生重大变化。
- 6.10 经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因, 包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。
- 6.11 不会受到基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。
- 6.12 目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对本可供分配金额测算报告产生重大影响。
- 6.13 在预测期内, 投资性房地产无处置计划。
- 6.14 主要租户或供应商的业务将持续经营, 不会对本基金的经营产生不利影响。
- 6.15 在预测期内, 假定本基金不会发生扩募。

**7. 可供分配金额测算报告的特定假设**

**7.1 本基金首次发售募集的资金**

根据深圳市世联土地房地产评估有限公司于评估基准日 2024 年 9 月 30 日对基础设施项目的评估结果, 本基金首次公开发售拟募集的资金规模为人民币 15.654 亿元, 扣除基金层面预留费用(如有)后, 100%基金资产投资于专项计划的全部份额, 专项计划取得原由鲁能商管持有的项目公司的 100%股权。本可供分配金额测算报告中, 将上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为调整项, 并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

7.2 购买基金设施项目

根据《基础设施基金指引》的要求、本基金向战略投资者定向配售的安排, 鲁能商管或其同一控制下的关联方将认购本基金发行的一定份额, 假设鲁能商管及其同一控制下的关联方合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制。根据本基金与鲁能商管签订的《基础设施项目运营管理服务协议》, 本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行运营管理基础设施项目的职责, 包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核, 从而鲁能商管提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制, 本基金通过专项计划购买项目公司构成非同一控制下的并购交易。本基金选择采用集中度测试对所购买的项目公司是否构成业务进行判断。由于项目公司的总资产公允价值几乎相当于项目公司投资性房地产的公允价值, 可以通过集中度测试, 故本基金购买项目公司不构成业务合并, 作为资产购买交易进行确认和计量。本可供分配金额测算报告以此作为假设编制。

8. 附注和具体假设

8.1 营业收入

- (1) 预测的营业收入主要包括预测的租金收入(含固定租金、扣点租金和两者取高租金收入)、物业费 and 推广费收入、场租及多经收入、停车场收入、广告位收入及其他收入。预测期内, 各项收入预测明细如下:

		2025 年度预测	2026 年度预测
	注		
租金收入	(i)	111,313,119.00	114,777,523.00
物业费和推广费收入	(i)	32,046,132.00	32,445,283.00
场租及多经收入	(ii)	8,230,880.00	8,407,447.48
停车场收入	(iii)	6,790,000.00	6,790,000.00
广告位收入	(iv)	3,975,081.00	3,088,282.60
其他收入	(iv)	419,220.64	431,966.76
合计		<u>162,774,432.64</u>	<u>165,940,502.84</u>



中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金

2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

- (i) 现有租约产生的固定租金收入为现有租约每平方米不含税固定租金乘以现有租约商铺的签约出租面积计算得到; 对于现有租约到期后预计将更新的商铺租赁(“新签租约”)产生的固定租金收入按照预测的每平方米每月不含税固定租金乘以新签租约商铺的可租赁面积计算得到。即:

现有租约月固定租金收入=每平方米每月不含税固定租金× 现有租约商铺的签约出租面积

新签租约月固定租金收入=预测的每平方米每月不含税固定租金× 新签租约商铺的可租赁面积×预测出租率

扣点租金收入与商场营业额及各租户扣点比例呈现较高相关性, 审慎设定扣点租金在租期内按照 2023 年的收入情况进行预测, 不考虑增长。由于基础设施项目的主要店铺租金收入为固定租金收入, 因此设定该部分扣点商户在现有租约的租赁期外为固定租金模式, 租赁期外在原履行租约租金的基础上按照租金年增长率假设上浮。

历史上两者取高计租方式的租户按照固定租金标准计算的全年租金收入与全年实际租金收入接近, 审慎设定该部分租户在租约内按照固定租金约定租金水平进行预测, 租赁期外在原履行租约租金的基础上按照租金年增长率假设上浮。

上述预测结果依赖于一系列的假设, 而这些假设是基金管理人根据原始权益人提供的基础设施项目历史运营情况、外部管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的类似商场的发展经验及该区域商场的市场状况作出的, 包括:

- (a) 预测期开始日项目公司建筑面积为 162,125.31 平方米的商场用途物业及 38,815.67 平方米的车位物业, 店铺可出租建筑面积为 84,686.85 平方米。
- (b) 假设现有租约到期时全部换租, 项目公司新签租约的固定租金按照每年更新。
- (c) 第三方评估机构根据项目公司商铺的租赁面积大小和租金水平, 将商铺分类为主力店、次主力店与专门店。主力店为具有较大品牌影响力且吸客能力强的租户, 租赁面积一般在 3,000 平方米 (含) 以上、租期长 (通常 10 年及以上) 的特点, 租金通常低于同楼层的专门店水平。次主力店租赁面积一般在 1,000 平方米 (含) 以上, 不符合主力店要求的店铺。除主力店、次主力店外, 其它店铺为专门店商铺。



## 中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金

### 2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

基于项目公司历史期间的租金增长率、第三方评估机构对项目公司所在区域的商业市场状况调研及市场对标项目的发展经验, 对于新签租约部分, 预测期间次主力店固定租金年增长率为 4%, 专门店 2025 年和 2026 年固定租金年增长率分别为 4% 和 3.5%, 主力店固定租金年增长率为 3%。

- (d) 基于项目公司历史期间的实际出租面积占可租赁面积的比例 (“历史出租率”) 及第三方评估机构对项目公司所在区域的商业地产市场的调研, 基础设施项目的出租率在预测期间预测出租率为 94%。

历史加权平均出租率:

	2021 年 历史出租率 实际	2022 年 历史出租率 实际	2023 年 历史出租率 实际	2024 年 1-9 月 历史出租率 实际
基础设施项目	97.21%	93.04%	95.17%	96.02%

- (e) 基础设施项目物业管理费现行标准为 55 元/平方米/月 (含税), 推广费现行标准为 10 元/平方米/月 (含税), 预测期间新签或换租租约物业管理费、推广费按照上述标准执行; 现有租户在租赁期内按照租约约定的费用标准预测, 租约到期续签时, 按照现有租约租赁期内标准进行延续。

- (ii) 根据经营预测及预算、《场租租赁合同》以及历史期间实际实现的场租及多经收入情况, 预测 2025 年基础设施项目场租及多经收入为人民币 823 万元, 2026 年基础设施项目场租及多经收入为人民币 841 万元。
- (iii) 根据目前基础设施项目当前车流量及停车场使用率, 预测 2025 年基础设施项目停车场收入为人民币 679 万元, 预测 2026 年基础设施项目停车场收入为人民币 679 万元。
- (iv) 根据经营预测及预算、《广告位租赁合同》以及历史期间实际实现的广告位收入和其他收入情况, 预测 2025 年基础设施项目广告位及其他收入分别为人民币 398 万元和人民币 42 万元, 2026 年基础设施项目广告位及其他收入分别为人民币 309 万元和人民币 43 万元。
- (v) 收缴率<sup>1</sup>: 基础设施项目历史收缴率情况良好, 2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年前三季度租金收缴率均为 100%, 因此假设预测期内收缴率为 100%。

<sup>1</sup> 收缴率 = 当年(期) 实际收到的租金 / 租赁合同对应的当年(期) 总应收租金



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

8.2 利息收入

利息收入主要为租赁保证金存放银行的存款产生的利息。本基金依据对预测期间收取租户的租赁保证金平均余额的预测及活期存款利率 0.15%对利息收入进行预测。

8.3 营业成本

营业成本主要包括基础设施项目运营的各项成本, 包括折旧和摊销、维护维修费、能源费及物业管理费等。各类费用均分别根据相应的合同约定、项目公司历史情况、本基金未来费用预算及在预计使用寿命内按年限平均法测算得出。预测期内, 各项成本预测明细如下:

		<u>2025 年度预测</u>	<u>2026 年度预测</u>
	注		
折旧及摊销	(i)	73,451,584.76	73,007,499.94
维护维修费	(ii)	5,448,758.51	5,351,947.29
能源费	(iii)	7,578,465.60	7,714,397.53
物业管理费	(iv)	<u>2,635,426.59</u>	<u>2,688,135.12</u>
合计		<u>89,114,235.46</u>	<u>88,761,979.88</u>

- (i) 折旧及摊销是基于本基金收购基础设施项目对应的投资性房地产公允价值作为初始入账成本, 假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变, 以此考虑预测期间投资性房地产的折旧和摊销。
- (ii) 根据基础设施项目历史情况、经营预测及预算, 并结合第三方工程技术尽调机构的预测, 预测 2025 年基础设施项目维护维修费为人民币 545 万元, 2026 年基础设施项目维护维修费为人民币 535 万元。
- (iii) 能源费包括基础设施项目公共区域所发生的电费、水费及供暖费。根据基础设施项目历史情况、经营预测及预算, 预测 2025 年基础设施项目能源费为人民币 758 万元, 2026 年基础设施项目能源费为人民币 771 万元。
- (iv) 物业管理费包括基础设施项目发生的石材养护、园林养护及清洗等支出。根据基础设施项目历史情况、经营预测及预算, 预测 2025 年基础设施项目物业管理费为人民币 264 万元, 2026 年基础设施项目物业管理费为人民币 269 万元。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

8.4 税金及附加

预测期间, 税金及附加明细如下:

	<u>2025 年度预测</u>	<u>2026 年度预测</u>
房产税	17,432,031.95	17,849,289.96
城镇土地使用税	740,726.53	740,726.53
城市维护建设税	993,600.24	1,010,922.32
教育费附加	709,714.46	722,087.37
印花税	123,938.30	126,705.22
合计	<u>20,000,011.48</u>	<u>20,449,731.40</u>

8.5 管理费用包括基础设施项目发生的信息系统运维费、保险费及聘请审计、评估等中介提供专业服务的服务费等。预测 2025 年基础设施项目管理费用为人民币 274 万元, 2026 年基础设施项目管理费用为人民币 276 万元。

8.6 销售费用包括基础设施项目发生的广告宣传费等。预测 2025 年基础设施项目销售费用为人民币 681 万元, 2026 年基础设施项目销售费用为人民币 695 万元。

8.7 管理人报酬和托管费

管理人报酬为需支付给运营管理机构的运营管理费及基金管理人和专项计划管理人的固定管理费, 托管费为需支付给基金托管人的托管费, 其中:

i. 运营管理费根据本基金拟签订的《基础设施项目运营管理服务协议》约定定价机制预测, 运营管理费包括基础管理费和浮动管理费。

(a) 基础管理费

于预测期内, 基础管理费计算公式如下:

$$\text{基础管理费用} = I \times 19.2\% + P \times 3\%$$

其中, I 表示项目公司当年经审计的营业总收入, 计算公式为: I = 项目公司的营业总收入 = 营业收入 + 营业外收入 + 其他收益, P 表示项目公司当年实现的净运营收入, 计算公式为:



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**

**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

$P = \text{项目公司净运营收入} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{财务费用} + \text{其他收益} + \text{营业外收入} - \text{营业外支出} + \text{利息支出} + \text{折旧及摊销} - \text{资本性支出}$ , 其中项目公司净运营收入的计算仅考虑基础管理费中的人工成本及行政管理费部分(金额以初始评估报告预测金额为准), 不考虑基础管理费用中的管理输出费用部分和浮动管理费。

于预测期内根据上述基础管理费的计算公式, 据此计算需在各个预测期内支付的基础管理费金额(含增值税)。

(b) 浮动管理费

预测期内, 基于基础设施项目目标净运营收入完成情况, 运营管理机构收取浮动管理费或扣减基础管理费。

$\text{浮动管理费用} = (C - T) \times 20\%$

其中, C 表示项目公司当年实现的经营净现金流, 计算公式为:

$C = \text{项目公司经营净现金流} = \text{项目公司净运营收入} - (\text{应收账款期末余额} - \text{应收账款期初余额})$ , 但应收账款余额核销金额需剔除, 以项目公司年度审计报告为准。

T 表示项目公司经营净现金流目标值。特别地, 当  $C < T$  时, 将相应扣减当年基础管理费用, 扣减上限不超过外部管理机构当年确认的基础管理费用金额的 50%。

预测期内假设实际经营净现金流等于经营净现金流目标值, 故假定预测期间浮动管理费为零。

- ii. 基金管理人和计划管理人收取的固定管理费和托管费分别按照本基金拟发行的募集规模和本基金净资产的固定比例计算得出, 在预测期内按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认, 即: 每日计提的固定管理费 = 本基金拟发行的募集规模  $\times$  0.20% / 当年天数; 每日计提的托管费 = 本基金净资产  $\times$  0.01% / 当年天数。

假设基金层面的基金管理费、托管费当期 / 年计提当期 / 年支付。

- 8.8 本可供分配测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能收到的政府补助、可能发生的应收款项坏账准备的计提和转回、可能发生的营业外收支项目, 因此, 预测期间其他收益、资产减值损失、营业外收入和营业外支出金额为 0。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

8.9 如附注 7.1 所述, 本基金本次发行募集的资金, 假设 100%投资于专项计划, 用于专项计划向原始权益人支付购买基础设施项目。此外由于项目公司于预测期期初存在应付账款、预收账款、其他应付款、合同负债、其他流动负债和应交税费等经营性负债, 因此假设对前述账面现金进行部分预留以覆盖预测期期初的经营性负债, 具体详见 8.10、8.11 和 8.12。

购买基础设施项目支付的对价	人民币 15.654 亿元
减: 购买日基础设施项目持有的现金及现金等价物	人民币 0.916 亿元
购买基础设施项目的净支出	人民币 14.738 亿元

8.10 根据基础设施基金操作指引的要求, 应收和应付项目的变动为预测可供分配金额涉及的调整项。本基金相关调整项包括应收及应付款项的变动。项目公司的应收和应付项目主要为应收账款、预付账款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款、应交税费及长期应付款。

假设预测期期初项目公司应收账款将在 2025 年收回, 预测期间租户按照租约约定支付租金及其他款项。

预付账款为项目公司预付的经营性支出。预测期间, 假设预测期期初的预付账款将在 2025 年度完成采购, 2025 年 12 月 31 日及 2026 年 12 月 31 日预付账款余额为零。

应付账款为项目公司应付经营性支出和应付资本性支出等。应付账款以各项费用协议约定的付款周期为基础进行预测。

预收款项为项目公司预收的商铺租金, 合同负债为项目公司预收的物业管理费等。根据租赁合同约定, 项目公司一般预收三个月租金, 预测期间预收账款的余额根据历史平均周转天数 106 天进行预测, 预测期合同负债的余额根据历史平均周转天数 49 天进行预测。

其他应付款为项目公司层面的租赁保证金, 长期应付款为预计在一年之后支付的租赁保证金。预测期的租赁保证金余额在预测期期初余额的基础上按照预测期内租金收入进行预测。

应交税费为项目公司层面的应交增值税及其他税金等。假设预测期内的各项税费当月发生当月支付, 预测期期初的应交税费的余额在 2025 年度支付。





**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

- 8.11 预留经营活动所需现金包括项目公司预留的运营相关成本费用和不可预见费用。为保障基础设施项目的物业服务水平, 假设 2025 年末和 2026 年末各预留一定的运营相关成本费用。预留经营活动所需现金于 2025 年度和 2026 年度的金额均为人民币 337 万元, 假设 2025 年度预留不可预见费将在 2026 年度实际支出。
- 8.12 项目公司存在收取租户的押金、保证金等, 这部分款项将根据相关合同的约定退还租户, 本基金全额预留了这部分款项, 这部分款项的变动不影响项目公司的净利润, 在预测期均全额预留的假设下亦不影响可供分配金额。
- 8.13 预留资本性支出本基金的基金管理人根据历史情况、第三方工程技术尽调机构及外部管理机构确认的更新改造计划对基础设施项目未来需要的重大更新改造支出作出的假设, 假设资本性支出在当年末发生, 按照折旧年限 8 年、残值率为零计提折旧。预计 2025 年度及 2026 年度发生资本性支出分别为人民币 441 万元和人民币 493 万元 (含税)。
- 8.14 基于目前预测的合并现金流, 本基金在预留了未来合理的相关支出后, 预计仍具备充足的货币资金, 因此在预测期内的各期间, 假设本基金按照预测可供分配金额的 100% 向投资者分配, 2025 年度预测分配金额为人民币 76,069,864.47 元, 预测现金分派率<sup>1</sup>为 4.86%, 2026 年度分配金额为人民币 76,909,714.68 元, 预测现金分派率<sup>1</sup>为 4.91%, 假定上述预测分配金额 100% 向投资者分配, 拟于次年宣告并分配。

注 1: 现金分派率为当年预测分配金额占本基金预计的募集规模的比例。

**8.15 预测合并现金流量表预测和具体假设**

- (1) 销售商品、提供劳务收到的现金包含租金收入、物业费收入、场租及多经收入、停车场收入、广告位收入及其他收入、增值税销项发生额及相关应收账款、预收款项、合同负债余额在预测期内的变动。假设预测期内租金收入能够按合同约定定期收取, 不会发生坏账。
- (2) 收到其他与经营活动有关的现金主要为预测期内收取的租户租赁保证金的变动。
- (3) 购买商品、接受劳务支付的现金包含营业成本中的能源费、维护维修费、物业管理费、增值税进项税发生额及相关应付账款、预付款项余额在预测期内的变动。
- (4) 支付的各项税费包含税金及附加、支付的增值税及相关应交税费余额在预测期内的变动。



**中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金**  
**2025 年度及 2026 年度可供分配金额计算表附注**  
**(除特别注明外, 金额单位为人民币元)**

- (5) 支付其他与经营活动有关的现金包含支付的销售费用、管理费用、管理人报酬、托管费、增值税进项税发生额及相关其他应付款在预测期内的变动。
- (6) 购建投资性房地产所支付的现金为基础设施项目发生的资本性支出。

**9. 关键假设的敏感性分析**

可供分配金额测算报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的,并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测,因此可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金投资者评估部分假设对可供分配金额的影响,下表针对不包含利息收入的营业收入(“运营收入”)和不包含折旧与摊销的营业成本(“运营成本”)之关键假设进行了敏感性分析,以说明关键假设对可供分配金额的影响。

预测期内,运营收入和运营成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下:

2025 年度:

项目	调整后可供分配金额 (人民币元)	调整后分配率
运营收入下降5%	70,213,893.70	4.49%
运营收入上涨5%	81,611,869.51	5.21%
运营成本下降5%	76,665,306.90	4.90%
运营成本上涨5%	75,160,456.31	4.80%

2026 年度:

项目	调整后可供分配金额 (人民币元)	调整后分配率
运营收入下降5%	71,023,438.01	4.54%
运营收入上涨5%	82,631,215.63	5.28%
运营成本下降5%	77,584,126.61	4.96%
运营成本上涨5%	76,070,527.03	4.86%



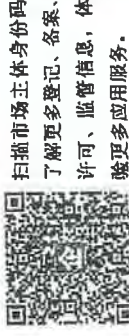


# 营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110000599649382G



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 台湾投资特殊普通合伙企业  
执行事务合伙人 邹俊  
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 人民币元 12129 万元

成立日期 2012 年 07 月 10 日

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层



2024 年 11 月 27 日

登记机关

不得作任何其他用途

本文件仅用于出具业务报告目的使用

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



证书序号: NC 000421

### 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

中华人民共和国财政部

此复印件仅供出具业务报告时使用, 其他用途无效



## 执业证书



名称: 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 邹俊

主任会计师:

办公场所: 北京市东长安街1号东广场

东2座办公楼8层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

会计师事务所编号: 11000241

注册资本(出资额): 人民币壹亿零壹拾伍万元整

批准设立文号: 财会函(2012) 31号

批准设立日期: 二〇一二年七月五日





姓 名 高松  
Full name  
性 别 女  
Sex  
出生日期 1976-04-20  
Date of birth  
工作单位 毕马威华振会计师事务所  
Working unit (特殊普通合伙)  
身份证号码 230103197604202228  
Identity card No.



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.



110001540033

证书编号：  
No. of Certificate

批准注册协会：  
Authorized Institute of CPAs

2002 年 06 月 28 日  
/y /m /d

发证日期：  
Date of Issuance



姓名：高松  
证书编号：110001540033

年 月 日  
/y /m /d





姓名	童雪唯
Full name	童雪唯
性别	女
Sex	女
出生日期	1991-11-18
Date of birth	1991-11-18
工作单位	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	130528199111188426
Identity card No.	130528199111188426





年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本  
This  
this:



有效一年  
1 year after

姓名：董露唯  
证书编号：110002414349



证书编号：  
No. of Certificate 110002414349

批准注册协会：  
Authorized Institute of CP 北京注册会计师协会

发证日期：  
Date of Issuance 2015 年 09 月 16 日





## 附件四 尽职调查报告

中金中国绿发商业资产  
封闭式基础设施证券投资基金、  
中金-中国绿发商业资产  
资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

基金管理人：中金基金管理有限公司

计划管理人：中国国际金融股份有限公司

2025年2月

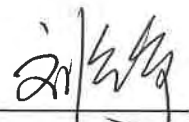
## 声 明

中金基金管理有限公司作为基金管理人，已按照《证券法》、《证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《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》”）、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（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）（2024年修订）》《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》等法律法规的要求，对基础设施基金拟持有的基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

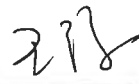
尽职调查项目组成员签字：



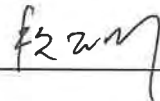
李耀光



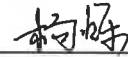
刘立宇



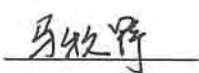
王琛



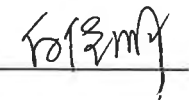
段云珩



杨烁



马牧野



白佳明



中金基金管理有限公司（盖章）

2025年2月26日

## 声 明

中国国际金融股份有限公司作为计划管理人，已按照《证券法》、《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尽职调查工作指引（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）（2024年修订）》《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》等法律法规的要求，对基础设施项目以及业务与人等相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性和完整性承担相应责任。

尽职调查项目组成员签字：

贾自谦

刘辰着 黄翔

俞敏文 魏志 胡伟

黎清燕

王梦雯

马澍焜

于鹏

中国国际金融股份有限公司（盖章）



本项目是指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”或“基金管理人”）拟按照《基础设施基金指引》设立并发售中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”或“基金”或“本基金”），认购中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“计划管理人”）拟按照《证券公司客户资产管理业务管理办法》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定设立的中金-中国绿发商业资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），基础设施基金拟成为专项计划发售的中金-中国绿发商业资产支持专项计划资产支持证券（以下简称“资产支持证券”）的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等载体（以下统称“特殊目的载体”）获得目标基础设施项目全部所有权或经营权利，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。

中金基金（作为基金管理人）和中金公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，认真履行了尽职调查义务，对基础设施基金拟持有的业务参与者以及基础设施项目进行调查。本尽职调查报告所称业务参与者，包括原始权益人山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“原始权益人”或“鲁能商管”）、外部管理机构山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“外部管理机构”或“鲁能商管”）、基金托管人和计划托管人招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”或“托管人”）；本尽职调查报告中所称基础设施项目是指项目公司、基础设施资产的合称，其中项目公司是指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的法人实体。

除非另有说明，本报告所呈列资料乃来自各种官方的政府刊物及其他刊物等公开信息，以及深圳市世联土地房地产评估有限公司（以下简称“评估机构”或“世联评估”）编制的市场调研报告和资产估价报告、北京市中伦律师事务所（以下简称“法律顾问”或“中伦律所”）出具的法律意见书，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“审计师”或“毕马威审计”）编制的项目公司近三年及一期财务报表（以下简称“财务报表”）审计报告，和可供分配金额测算报告（以下简称“可供分配金额测算报告”）的审核报告，山东百丞税务师事务所有限公司（以下简称“税务顾问”或“百丞税务”）编制的税务意见书，以及中国绿发投资集团有限公司、鲁能集团有限公司及山东鲁能商业管理有限公司提供的项目情况说明和其他证明材料。我们并无理由相信该等资料在任何重大方面失实或存在误导成分。除非另有说明，本尽职调查报告中使用而未单独定义的术语与《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

（以下简称“招募说明书”）、《中金-中国绿发商业资产支持专项计划说明书》（以下简称《专项计划说明书》或“计划说明书”）项下相同的术语具有相同的含义。

## 目录

<b>第一章 尽职调查情况描述 .....</b>	<b>5</b>
一、尽职调查基准日 .....	5
二、尽职调查的内容及程序 .....	5
三、尽职调查的主要结论 .....	12
<b>第二章 业务参与人 .....</b>	<b>14</b>
一、原始权益人：山东鲁能商业管理有限公司 .....	14
二、外部管理机构：山东鲁能商业管理有限公司 .....	61
三、基金托管人及计划托管人：招商银行股份有限公司 .....	67
<b>第三章 项目公司的法律情况 .....</b>	<b>76</b>
一、项目公司：山东贵和茂商业管理有限公司 .....	76
<b>第四章 项目公司的业务及财务情况 .....</b>	<b>86</b>
一、项目公司的行业情况及竞争状况 .....	86
二、项目公司的主营业务及经营模式 .....	92
三、利益冲突及关联交易 .....	94
四、项目公司的财务状况分析 .....	99
五、期后事项 .....	111
<b>第五章 基础设施资产 .....</b>	<b>114</b>
一、基础设施资产概览 .....	114
二、基础设施资产的权属情况 .....	115
三、基础设施资产的合法合规性 .....	121
四、基础设施资产的使用现状及维护情况 .....	136
五、基础设施资产所处的行业及区域情况分析 .....	142

六、租约及历史现金流情况.....	156
七、基础设施资产的估值情况.....	165
八、基础设施资产的现金流预测.....	177
<b>第六章 基础设施项目的风险揭示 .....</b>	<b>178</b>
一、消费基础设施行业的风险.....	178
二、项目投资和运营的相关风险.....	179



## 第一章 尽职调查情况描述

### 一、尽职调查基准日

本项目的联合尽职调查工作于2023年10月启动，于2025年1月24日结束，尽职调查报告的基准日为2024年9月30日，报告期为2021年1月1日至2024年9月30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、尽职调查的内容及程序

基金管理人、计划管理人根据《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）》、《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》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖业务参与人及基础设施项目两方面内容。

#### （一）尽职调查的内容

##### 1、对业务参与人的尽职调查内容

（1）原始权益人：调查了原始权益人的设立、存续及组织架构、财务状况、对项目享有完全所有权情况、项目转让内部授权情况、项目转让外部审批情况、合法合规经营情况等；

（2）外部管理机构：调查了外部管理机构的设立、存续及组织架构、机构资质、运营经验及人员配备、内部组织架构及内控情况、管理人员相关情况、财务状况、利益冲突防范机制、资信水平及合法合规经营情况等；

（3）托管人：调查了基金托管人、计划托管人的基本情况、业务资质和资信状况等。

##### 2、对基础设施项目的尽职调查内容

（1）项目公司：基于公平开展尽调的原则，调查了项目公司的设立情况及股东出资情况、重大重组情况、组织架构与内部控制情况、独立性情况、商业信用情况、所在

行业情况及竞争状况、经营模式、同业竞争与关联交易情况、项目公司财务表现及期后事项等方面。

(2) 基础设施资产：

1) 调查了基础设施资产安全性及投资价值：

a. 基础设施资产账面价值与评估价值的差异情况，法律权属及抵质押、担保情况；

b. 基础设施资产的合法合规性，如依法审批、登记、备案履行情况、工程建设质量情况等；

c. 基础设施资产现状、保险购买、维修改造情况等；

d. 基础设施资产运营所处外部环境以及竞争情况。

2) 调查了基础设施资产的现金流情况：

a. 基础设施资产现金流真实性情况：包括但不限于基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动；形成基础设施资产的法律协议或文件是否合法、有效；价格或收费标准是否符合相关规定；

b. 调查了基础设施资产现金流的稳定性、分散度：核查项目运营是否满三年并对基础设施资产的现金流构成以及历史现金流情况、波动情况及波动原因进行调查，分析现金流的独立性、稳定性；基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，对现金流提供方的集中度风险进行分析；

c. 调查了基础设施资产现金流的预测情况；结合可供分配金额测算报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入、成本支出项目预测参数的设置依据及合理性。预测和分析基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数的设置依据及其合理性和充分性；

d. 调查了基础设施资产的重要现金流提供方：对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情况进行了调查。

## （二）尽职调查的程序

中金基金（作为基金管理人）和中金公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，组成联合尽职调查工作组，对基础设施基金拟持有的基础设施项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、税务、现金流预测、技术尽职调查等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请北京市中伦律师事务所（特殊的普通合伙）（“法律顾问”）、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（“审计师”）、深圳市世联土地房地产评估有限公司（“评估机构”及“技术尽调机构”）、山东百丞税务师事务所有限公司（“税务顾问”），共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

### 1、对业务参与人的尽职调查程序

#### （1）原始权益人

（a）查阅原始权益人的营业执照及资质文件、公司章程、最近三年审计报告及一期财务报告、评级报告等，掌握原始权益人的设立、存续情况、股权结构、公司组织架构与治理结构、财务状况和主体评级情况；

（b）是否对基础设施项目享有完全所有权或经营权利，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷；查阅开展本次业务而获取的必要的内部授权文件和外部审批文件，了解原始权益人转让基础设施项目是否获得合法有效的内部授权和外部有权机构审批；

（c）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解原始权益人的资信情况；

（d）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查原始权益人最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录；

（e）查阅原始权益人控股股东的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握原始权益人控股股东和实际控制人的设立、存续情况、组织架构与治理结构情况；

（f）访谈原始权益人的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，深入了解相关情况，并以访谈纪要的形式存档。

## **(2) 外部管理机构**

(a) 查阅外部管理机构的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握外部管理机构的设立存续情况和历史沿革、股权结构、组织架构与治理结构；

(b) 查阅外部管理机构不动产运营管理资质文件（如有），访谈外部管理机构的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，了解外部管理机构运营管理经验、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和其他专业人员配备情况，以及是否同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务。如有，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施；

(c) 查阅外部管理机构的不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，了解外部管理机构的基础设施项目运营管理业务制度和流程；

(d) 查阅外部管理机构相关内部控制文件，掌握外部管理机构的内部组织结构情况、内部控制的监督和制度有效性；

(e) 调阅管理人员和员工情况相关材料，了解管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势；

(f) 查阅外部管理机构最近三年及一期财务报告及审计报告，分析主要财务指标及其持续经营能力；

(g) 查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公开网站等，调查外部管理机构最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录。

## **(3) 托管人**

(a) 查阅托管人的基本情况、财务状况，主要风险控制指标，是否符合监管部门相关规定；

(b) 查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解托管人的资信情况；

(c) 查阅托管人的业务资质、在基础设施领域资产管理产品托管经验；

(d) 了解托管人为开展基础设施基金托管业务配备的专业人员情况。

## 2、对基础设施项目的尽职调查程序

### (1) 项目公司

(a) 查阅项目公司设立时及历次变更后（如有）的营业执照、公司章程、工商登记文件等材料，核查项目公司的设立程序、历史沿革情况以及工商注册登记的合法性、真实性；

(b) 调阅股东出资情况相关的材料，核查项目公司股东数量、住所、出资比例等情况；核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况，以及有关股东投入资产的计量属性；

(c) 查阅与项目公司重大股权变动和重大重组（如有）等对投资者做出投资决策具有重大影响的重置事项、相关的根据公司章程规定的权力部门决策或审批文件、估价报告（如有）、审计报告（如有）、验资报告（如有）、《股权转让协议》、工商变更登记文件、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如涉及）、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件等资料，核查项目公司历次增资、减资、股东变动的合法、合规性；核查项目公司股本总额、股东结构和实际控制人的重大变动情况；调查项目公司重组动机、内容、程序和完成情况；

(d) 查阅项目公司章程以及内部控制文件，调查公司章程符合《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等法律法规有关规定的情况以及了解项目公司的内部组织结构和内部控制制度；

(e) 调查项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有；调查商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况，核查这些资产是否存在法律纠纷或潜在纠纷（如有）；调查金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向等，调查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性。调查项目公司是否设立财务会计部门或安排有财务人员团队、建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度，是否独立在银行开户、独立纳税等，判断其财务独立性；

(f) 查询《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，掌握项目公司的商业信用情况；

(g) 查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查项目公司在工商、税务等方面是否存在重大不良记录；

(h) 根据项目公司的主营业务，确定项目公司所属行业。通过收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势，了解项目公司所属行业的发展情况；通过查阅市场调研报告了解基础设施项目所在区域的市场情况以及行业技术特点和经营模式；

(i) 了解项目公司的主营业务概况、业务开展的时间、盈利模式、盈利和现金流的稳定性及持续性；了解基础设施资产现金流的回收流程以及管理系统；获取已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等；

(j) 调查了潜在的同业竞争及关联交易情况。调查原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对基础设施项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较。调查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况。调查项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因；基础设施资产现金流来源于关联方的比例，是否影响基础设施项目的市场化运营；

(k) 对项目公司近三年及一期备考财务报告及审计报告进行调查。对报告期内的主要会计科目、财务数据、财务指标的变动以及可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量的情况进行调查并作出合理分析和说明。

## **(2) 基础设施资产**

### **1) 资产安全性及投资价值**

(a) 查阅估价报告等文件，调查基础设施资产账面价值和评估价值情况；

(b) 查阅基础设施资产的权属文件，调查基础设施资产的法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况，已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序，担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、权利质押登记的可操作性等情况；

(c) 查阅基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况，了解基础设施资产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情况，工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求；了解基础设施资产是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况；

(d) 查阅市场调研报告及技术尽职调查报告，了解基础设施资产的用地性质、所处区位和建设规划是否符合相关要求；了解基础设施资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；基础设施资产各项设施设备现状；基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等；

(e) 查阅市场调研报告，分析基础设施资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对基础设施资产现金流稳定性的影响；基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；基础设施资产运营相关的客群分析；区域经济发展对基础设施资产运营的影响分析；区域内现有在运营和未来三年已规划可比竞品分析等。

## **2) 现金流真实性**

调查基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动，形成基础设施资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效，价格或收费标准是否符合相关规定。

## **3) 现金流稳定性、分散度**

查阅估价报告、市场调研报告、审计报告等材料，调查基础设施资产的现金流构成以及至少最近三年的历史现金流情况（含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况及波动原因，分析现金流的独立性、稳定性，调查基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入。

## **4) 现金流预测情况**

结合现金流预测报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性。预测和分析基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性。

### 5) 重要现金流提供方

对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超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的情况（如有）进行了调查。

## 三、尽职调查的主要结论

本尽职调查报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于对本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估、税务、技术等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、税务咨询机构、技术尽调机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

中金基金作为基金管理人、中金公司作为计划管理人对业务参与人与基础设施项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、主要业务参与人出具的《承诺函》及《确认函》中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的估价报告和市场调研报告、税务咨询机构出具的税务意见书以及技术尽调机构出具的技术尽职调查报告，基金管理人和计划管理人认为截至报告基准日：本项目业务参与人和基础设施项目等符合《证券法》、《证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《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》、《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）（2024年修订）》等法律法规的规定，满足公开发行基础设施证券投资基金的要求。

## 第二章 业务参与人

### 一、原始权益人：山东鲁能商业管理有限公司

#### (一) 基本情况

基础设施项目原始权益人为山东鲁能商业管理有限公司(以下简称“鲁能商管”), 于2019年6月6日正式成立, 主要从事商业资产项目运营管理、品牌代理等业务。

截至2024年9月30日, 鲁能商管基本情况如下:

表 2-1-1-1: 原始权益人鲁能商管概况

公司名称	山东鲁能商业管理有限公司
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
统一社会信用代码	91370100MA3PY5DP1U
成立日期	2019年6月6日
法定代表人	杨荣刚
注册资本	121,836.777217万元人民币
实缴资本	121,836.777217万元人民币
注册地址	济南市历下区天地坛街1号
经营范围	一般项目: 商业综合体管理服务; 物业管理; 非居住房地产租赁; 柜台、摊位出租; 咨询策划服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 企业管理咨询; 旅游开发项目策划咨询; 日用家电零售; 家用电器修理; 家用电器安装服务; 电子产品销售; 五金产品批发; 厨具卫具及日用杂品批发; 家具销售; 互联网销售(除销售需要许可的商品); 建筑装饰材料销售; 机械设备销售; 特种设备销售; 职工疗休养策划服务; 办公用品销售; 办公设备销售; 体育用品及器材零售; 体育用品及器材批发; 制冷、空调设备销售; 照明器具销售; 食用农产品批发; 食用农产品零售; 农副产品销售; 货物进出口; 保健食品(预包装)销售【分支机构经营】; 化妆品零售【分支机构经营】; 日用百货销售【分支机构经营】; 个人卫生用品销售【分支机构经营】; 针纺织品销售【分支机构经营】; 服装服饰批发【分支机构经营】; 服装服饰零售【分支机构经营】; 鞋帽零售【分支机构经营】; 钟表销售【分支机构经营】; 眼镜销售(不含隐形眼镜)【分支机构经营】; 箱包销售【分支机构经营】; 通讯设备销售【分支机构经营】; 会议及展览服务【分支机构经营】; 照相机及器材销售【分支机构经营】; 珠宝首饰批发【分支机构经营】; 珠宝首饰零售【分支机构经营】; 珠宝首饰回收修理服务【分支机构经营】; 珠宝首饰制造【分支机构经营】; 金银制品销售【分支机构经营】; 工艺美术品及礼仪用品制造(象牙及其制品除外)【分支机构经营】; 礼品花卉销售【分支机构经营】; 健身休闲活动【分支机构经营】; 租赁服务(不含许可类租赁服务)【分支机构经营】; 小微型汽车租赁经营服务【分支机构经营】; 停车场服务【分支机构经营】; 普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)【分支机构经营】; 广告设

	<p>计、代理【分支机构经营】；摄影扩印服务【分支机构经营】；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）【分支机构经营】；洗烫服务【分支机构经营】；日用产品修理【分支机构经营】。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；住宿服务；酒类经营；食品销售【分支机构经营】；烟草制品零售【分支机构经营】；药品零售【分支机构经营】；出版物零售【分支机构经营】；餐饮服务【分支机构经营】；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）【分支机构经营】；生活美容服务【分支机构经营】；理发服务【分支机构经营】；洗浴服务【分支机构经营】；高危险性体育运动（游泳）【分支机构经营】。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p>
--	---

图 2-1-1-1: 截至 2024 年 9 月 30 日鲁能商管及基础设施资产概况图



## （二）公司设立与存续情况

### 1、设立情况

原始权益人山东鲁能商业管理有限公司，成立于 2019 年 6 月 6 日，是由鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）出资设立的有限责任公司（国有法人独资）。公司成立时注册资本为 112,734.777217 万元，实收资本为 112,734.777217 万元，其中货币出资 109,919.576167 万元，剩余资本 2,815.20105 万元，为实物出资。公司成立时股东及出资情况如下：

表 2-1-2-1: 原始权益人鲁能商管概况

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	鲁能集团有限公司	112,734.777217	100

## 2、存续情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据法律顾问出具的《法律意见书》，鲁能商管系依法设立且有效存续的有限责任公司。

鲁能商管成立于 2019 年 6 月 6 日，由鲁能集团全资设立，成立时注册资本 112,734.777217 万元人民币，并获颁核准后的营业执照。

鲁能商管于 2022 年 12 月获控股股东鲁能集团增资 9,102 万元，全部为货币出资，本次增资后注册资本为 121,836.777217 万元人民币，并于 2023 年 3 月完成注册资本的工商变更与核准。

截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管已通过股权收购方式全资持有了项目公司山东贵和茂商业管理有限公司持有的济南领秀城贵和购物中心（基础设施资产）的控制权。鲁能商管实收资本 121,836.777217 万元。

经基金管理人及计划管理人核查，并根据鲁能商管确认，鲁能商管不存在影响持续经营的重大法律障碍。经基金管理人、计划管理人查询鲁能商管提供的中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 8 日出具的鲁能商管的《企业信用报告》，鲁能商管不存在未结清的不良贷款信息；经基金管理人及计划管理人查询全国法院被执行人信息查询网（网址：<http://zhixing.court.gov.cn/search/>）、中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至 2025 年 1 月 20 日，在前述网站公布的信息中，鲁能商管不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

## 3、股权结构

鲁能商管的单一股东为鲁能集团，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管股权结构如下图所示：

图 2-1-2-1: 鲁能商管股权结构图

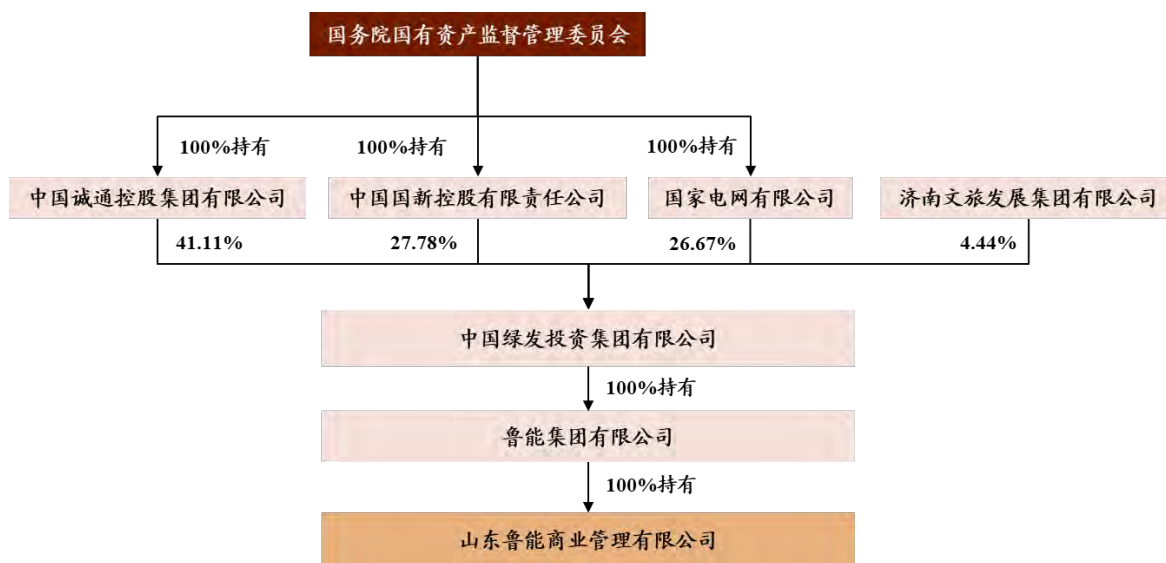


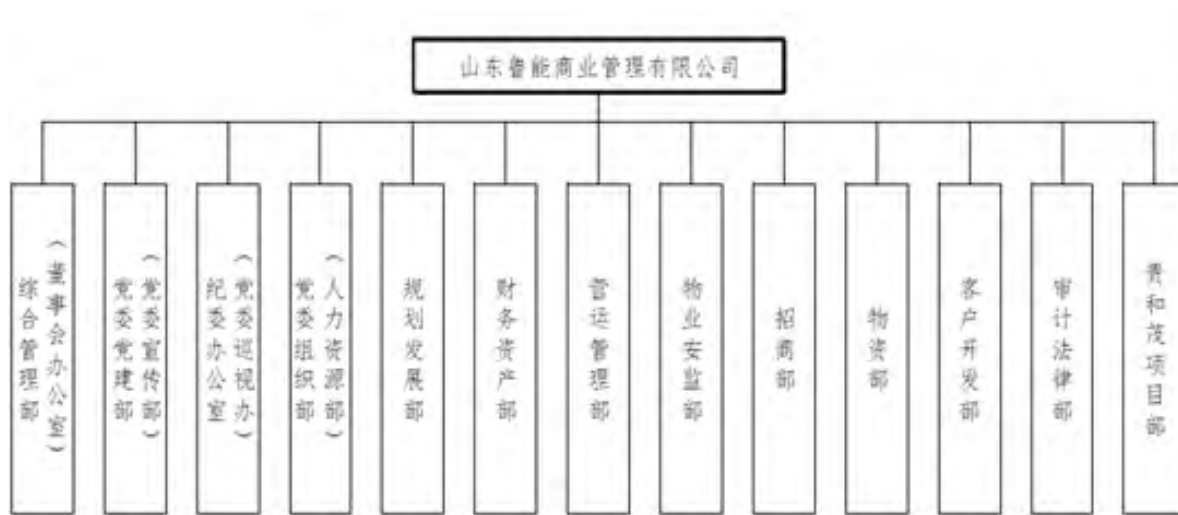
表 2-1-2-2: 鲁能商管股权结构情况表

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	股权比例 (%)
1	鲁能集团有限公司	121,836.777217	100

#### 4、组织架构

截至 2024 年 9 月末，鲁能商管组织架构如下图所示：

图 2-1-2-2: 鲁能商管组织架构图



鲁能商管设有综合管理部（董事会办公室）、党委党建部（党委宣传部）、纪委办公室（党委巡察办）、党委组织部（人力资源部）、规划发展部、财务资产部、营

运管理部、物业安监部、审计法律部、招商部、物资部、客户开发部、贵和茂项目部等 13 个重要职能部门，具体职能如下：

表 2-1-2-3: 鲁能商管部门职能

序号	部门	职责
1	综合管理部（董事会办公室）	根据集团公司、商管公司党委部署和战略发展，组织开展政策研究及重大事项督办工作，统筹负责文秘、董事会、行政、会议、信访、值班、后勤、保密等工作，发挥参谋助手、行政中枢、综合协调职能，促进公司党委决策落地、保障战略规划实施、维护企业秩序稳定。
2	党委党建部（党委宣传部）	根据集团公司、商管公司党委的要求，开展党建责任、理论学习、基层党组织建设、党员教育管理、企业文化和精神文明建设、统战管理和团青管理、宣传、意识形态管理、工会管理等工作，充分发挥党组织的政治核心作用、党员的先锋模范作用及群团组织的桥梁纽带作用，以满足高质量党建引领公司高质量发展的需要。
3	纪委办公室（党委巡察办）	全面履行党章赋予的职责，落实好监督执纪问责主责主业，深化转职能、转方式、转作风，履行好监督责任和协助职责，坚持将监督挺在前面，依规依纪依法开展执纪审查和问责工作；做好巡视巡察相关工作，强化自我监督管理，完成集团公司党委、纪委，商管公司党委、纪委交办的工作任务等职责。
4	党委组织部（人力资源部）	全面落实集团公司、商管公司党委决策部署，持续加强中层管理人员和人才队伍建设，建立适应现代企业制度要求的市场化管理机制，开展人力资源规划、队伍建设、组织人事管理、员工管理、薪酬绩效管理、教育培训管理、组织管理、社保管理、福利管理等，为推进建设世界一流特色商业提供坚强的组织保障和队伍支撑。
5	规划发展部	根据集团公司、商管公司党委部署和战略发展，组织实施公司产业发展规划、发展项目可行性论证及拓展实施；负责市场调研与对标、计划管理、固定资产管理、经营考核与分析、公司规章制度和权责流程等管理标准体系建设、科技信息管理、全面深化改革等相关工作。
6	财务资产部	根据集团公司、商管公司发展战略、生产经营和财务管理制度与规划，组织实施预算管理、资金管理、会计核算管理、税务管理、内控管理、资产价值管理和财务队伍建设等工作，对公司各种经济活动进行及时准确地反映、监督和控制，确保公司发展经营的资金需求和财务安全，不断优化国有资本布局，实现国有资产保值增值。
7	营运管理部	根据集团公司、商管公司党委部署和战略发展，对公司营销、营运、会员工作进行协调监督、管理，保证公司及商场相关营运、营销、会员管理工作的良好运行，以满足公司业务经营效益、专业化管理、运行提升。
8	物业安监部	根据《安全生产法》相关规定，集团公司、商管公司党委部署和战略发展，以及部门职能定位及安全规章制度要求，组织开展公司安全生产、安全风险管控及隐患排查治理双重预防机制建设，保障公司安全稳定运营局面。负责公司设备管理、工程项目技改维修审核、物业归口费用管控、外包服务品质检查等工作，保证公司物业后勤按照规范要求满足各单位日常需求。
9	审计法律部	根据国资委、集团公司依法治企要求以及法律合规等各项制度，组织开展法治建设、法律事务管理、合同管理、合规管理、法治宣传教育管理、审计综合管理等各类法律合规保障工作，不断健全优化公司依法合规经营制度体系和组织体系，对公司合规经营情况进行监督、管理，满足公司法律合规风险防范、合规经营需要，为公司高质量发展

序号	部门	职责
		提供坚实法治保障。
10	招商部	根据集团公司、商管公司党委工作部署和战略发展要求,依据市场发展趋势和项目定位,组织实施项目业态规划、招商实施、品牌管理、招商管理及人才梯队建设工作,完成公司交办的各项招商任务。
11	物资部	根据集团公司要求加强采购管理集约化、规范化、信息化、协同化和法制化的要求,设置物资经营部,负责公司招标采购管理、废旧物资管理、供应商库、评标专家、监督专家的管理、采购项目档案管理工作,以满足公司管理法制化和高质量发展的要求。
12	客户开发部	根据集团公司、商管公司党委部署及战略发展,组织开展集团内外开展团购营销、客户开发与维护以及异业联动等工作,以满足公司在改革发展过程中,展现央企责任担当、持续提升公司社会知名度的同时,进一步为公司增收创收、创新业务板块,推动公司多元化发展的需要。
13	贵和茂项目部	根据集团公司、商管公司党委工作部署和战略发展要求,依据市场发展趋势和项目定位,负责济南领秀城贵和购物中心项目的运营管理及 REITs 业务相关协助工作。

## 5、治理结构及内控制度

### (1) 治理结构

鲁能商管是依照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规组建的有限责任公司,具有独立的企业法人资格,是依法自主经营、独立核算、自负盈亏、独立承担民事责任,落实国资监管要求的经济实体。鲁能商管的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任,鲁能商管以其全部资产对公司的债务承担责任。

鲁能商管主要治理结构情况如下:

#### 1) 股东

鲁能商管单一控股股东为鲁能集团有限公司。

股东行使以下职权:

- a) 决定公司的战略和发展规划;
- b) 决定公司的经营方针和年度投资计划;
- c) 组建公司董事会,委派和更换非由职工代表担任的董事、监事,对其进行考核,决定其报酬;
- d) 审议批准董事会的工作报告;

- e) 审议批准监事的报告;
- f) 审议批准公司年度预算方案和决算方案;
- g) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案;
- h) 决定公司增加或减少注册资本的方案;
- i) 决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式等事宜;
- j) 制定或批准公司章程和章程修改方案;
- k) 对公司发行公司债券作出决议;
- l) 批准公司国有资产转让、国有产权变动事项;
- m) 批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案;
- n) 对公司年度财务决算进行审计、对公司重大事项进行抽查检查, 并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计;
- o) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项;
- p) 审议批准公司所属管理口径单位及其他重要分公司、子公司的设立或注销;
- q) 审议批准重大资产(股权)投资、处置和划转、对外捐赠或者赞助事项;
- r) 法律、行政法规或本章程规定的其他职权。

## 2) 董事会

公司设董事会, 对股东负责。董事会由 9 名董事组成。内部董事 4 名, 外部董事 5 名。

董事会设董事长 1 名, 由股东任命。董事会成员中包括 1 名职工董事, 经由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。非由职工代表担任的董事, 经股东委派产生。

董事每届任期不得超过 3 年, 除另有规定外, 任期届满, 经委派或者选举可以连任。外部董事在同一企业连续任职一般不超过 6 年。

董事会对股东负责, 行使下列职权:

- a) 执行股东决定, 向股东报告工作;



- b) 制订公司战略和发展规划;
- c) 制订公司投资计划, 决定投资方案;
- d) 制订公司的年度财务预算和决算方案;
- e) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案;
- f) 制订公司增加或者减少注册资本的方案;
- g) 制订发行公司债券方案;
- h) 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案;
- i) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案;
- j) 制订公司国有资产转让、国有产权变动方案;
- k) 制定公司的基本管理制度;
- l) 决定公司内部管理机构的设置, 决定分公司、子公司等机构的设立或者撤销;
- m) 根据授权, 决定公司内部有关重大改革重组事项, 或者对有关事项作出决议;
- n) 根据有关规定和程序, 聘任或解聘公司总经理, 根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、财务总监(总会计师), 根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书, 按照有关规定, 决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项;
- o) 制订公司的重大收入分配方案, 包括公司工资总额预算与清算方案等(集团公司另有规定的, 从其规定); 批准公司职工收入分配方案、公司年金方案;
- p) 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系, 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案, 指导、检查和评估公司内部审计工作, 审议公司内部审计报告, 决定公司内部审计机构的负责人, 建立审计部门向董事会负责的机制, 董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告, 决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬, 在满足国资委资产负债率管控要求的前提下决定公司的资产负债率上限, 对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价;
- q) 听取总经理工作报告, 检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况, 建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制;

r) 审议融资方案、对外捐赠或者赞助事项及一定金额以上的资产处置方案;

s) 批准公司对外担保事项,原则上不得对无产权关系的企业提供担保,依据法律规定应由股东决议的除外;

t) 制订董事会的工作报告;

u) 决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的事项;

v) 法律、行政法规、本章程规定和股东授权行使的其他职权。

### 3) 监事

公司不设监事会,设1名监事。由股东委派,董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届三年。任期届满,连选可以连任。

监事行使下列职权:

a) 检查公司财务;

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

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

d) 向股东提出提案;

e) 依照《公司法》有关规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;

f) 公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议,并对董事会决议事项提出质询或者建议。

### 4) 经理层

公司设总经理1名,副总经理若干名,专业总监若干名,对董事会负责,向董事会报告工作,接受董事会的监督管理和监事的监督。总经理对董事会负责,向董事会报告工作,董事会闭会期间向董事长报告工作。

经理层应当制订总经理工作规则,经董事会批准后实施。总经理应当通过总经理办公会等会议形式行使董事会授权。

总经理行使下列职权:

- a) 主持公司的经营管理工作, 组织实施董事会的决议;
- b) 拟订公司战略和发展规划、经营计划, 并组织实施;
- c) 拟订公司投资计划和投资方案, 并组织实施;
- d) 根据董事会授权决定一定额度内的投资项目;
- e) 根据公司投资计划和投资方案, 批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出;
- f) 拟订发行公司债券方案及其他融资方案;
- g) 拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案;
- h) 拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案, 批准公司一定金额以下的资产处置方案;
- i) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案, 利润分配方案和弥补亏损方案;
- j) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案;
- k) 拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案;
- l) 拟订公司的基本管理制度, 制定公司的具体规章;
- m) 拟订公司的改革、重组方案;
- n) 按照有关规定, 提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员;
- o) 按照有关规定, 聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员;
- p) 拟订公司的收入分配方案;
- q) 拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案, 经董事会批准后组织实施;
- r) 建立总经理办公会制度, 召集和主持公司总经理办公会议;
- s) 协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作;
- t) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议;

u) 法律、行政法规、本章程规定和董事会授权行使的其他职权。

## (2) 内控制度

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，总体遵照并执行中国绿发集团制定的一系列内控制度，包括财务资产、规划发展、采购管理、审计监察、安全生产、生态环保、组织人事、信息安全与档案管理、商场及写字楼营运、营销、招商等重要方面。

在公司重大决策和内控治理方面，鲁能商管贯彻落实《中国共产党国有企业基层组织工作条例（试行）》《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》，把加强党的领导和完善公司治理统一起来，制定并实施《山东鲁能商业管理有限公司“三重一大”决策管理办法（试行）》，在涉及企业重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作等事项，坚持集体决策、科学决策、民主决策、依法决策的原则，充分发挥集体智慧和力量，规范决策行为，提高决策水平，防范决策风险，确保国有资产保值增值，实现公司安全健康发展。

### 1) 财务资产

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，遵照中国绿发集团制定的相关财务制度，制定并执行相关财务管理和资金使用制度，依据《山东鲁能商业管理有限公司全面预算管理流程》规范公司预、决算工作，明确预、决算工作的指导作用；依据《山东鲁能商业管理有限公司费用报销流程》明确费用标准及管控要求，规范费用报销；依据《山东鲁能商业管理有限公司固定资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司无形资产管理规范》规范公司对资产的管理，为资产管理提供明确的依据和标准；依据《山东鲁能商业管理有限公司资金管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司 REITs 募集资金管理与使用规范》对公司自有资金、募集资金等结合内外规要求和公司决策安排、预算管理等进行合理合法合规的使用，保障资金划转操作的安全，确保财务工作规范化、制度化、统一化，满足内外部的审计监察要求。

### 2) 规划发展

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，遵照中国绿发集团制定的相关投融资管理制度，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司投资管理规范》，通过规范投资行为、明确职责分工，清晰管理界面确保公司在境内从事的固定资产投资、股权投资决策能够

更好地落实国有资本保值增值责任，提高投资收益。规范要求公司对投资实行“事前、事中、事后”全过程管理，包括项目规划、前期、计划安排、工程建设、后评级等各个阶段。此外，公司制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司综合计划项目专业评审会管理规范》，通过设立综合计划项目专业评审会机制（非决策机构），对拟投资相关事项出具专业评审意见，支撑后续相关会议决策，评审范围主要包括产业技改、产业大修、零星购置、信息化、科技创新等。

### 3) 采购管理

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，依据国家招标投标法律法规并遵照中国绿发集团制定的相关采购管理制度，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司采购管理规范》。按照中国绿发集团采购工作的有关规定，公司实行集中采购管理，明确招评标审定委员会是公司招投标工作的领导机构，负责指导和监督公司系统贯彻执行国家招标投标法律法规、集团公司规章制度，决定采购工作重大事项。物资部则作为公司采购工作的归口管理部门，同时采购活动接受公司监督人员、法律顾问或法务人员的监督审查，并根据采购预算金额、采购内容对采购审批授权进行分层管理。

### 4) 审计监察

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，根据《中国绿发投资集团有限公司审计工作管理办法》等中国绿发集团相关审计工作管理办法，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司审计工作管理办法》《山东鲁能商业管理有限公司审计结果运用管理办法》《山东鲁能商业管理有限公司违规经营投资责任追究实施办法》，办法规定公司审计法律部履行审计监督职责，并向公司党委和董事会报告工作。审计工作主要对公司各项经济活动、财务收支、内部控制、风险管理以及领导干部经济责任履行情况等，实施独立、客观的监督、评价和建议，同时对公司落实审计结果所采取的措施与行动进行监督与评价，审计结果运用遵循“统一领导、协同实施、及时有效”的原则。

### 5) 安全生产

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，依据《中华人民共和国安全生产法》等有关法律法规和中国绿发集团相关安全生产管理规定，结合公司组织管理形式制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司安全生产管理工作规范》《山东鲁能商业管理有限公司安全生产日常工作管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司安全工作奖惩规范》等规范

文件，要求公司各级应建立和完善安全风险管理体系、应急管理体系、事故调查体系，构建事前预防、事中控制、事后查处的工作机制，形成科学有效并持续改进的工作体系。通过明确安全生产目标、落实安全生产责任制、设立安全监察管理部门等规定对包括消防安全、内部秩序维护、食品安全、交通安全、施工安全、经营安全、安全教育培训、应急管理、安全考核与奖惩等在内的安全生产全流程进行规范管理。

## 6) 生态环保

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，依据《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》等生态环保法律法规和中国绿发集团生态环保制度，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司生态环保管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司生态环保责任规范》，明确公司生态环保工作坚持“保护优先、预防为主、综合治理、损害担责”原则，坚持“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”、坚持“管行业必须管环保、管业务必须管环保、管生产经营必须管环保”，同时明确物业安监部是公司生态环保工作的监督管理部门，并将实现生态环保目标纳入公司考核奖惩机制。

## 7) 组织人事

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，根据中国绿发集团对于员工管理、中层管理干部选拔任用工作体系的有关规定，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司考勤、休假管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司中层管理人员竞聘上岗管理规范》等一系列员工考核管理办法，明确公司人力资源管理部门是劳动用工的归口管理部门，规定了员工录用的主要方式和应当履行的程序，对员工在岗期间的职责和行为规范进行了约束。公司在相关文件中亦明确了全员绩效管理的考核体系，对于符合各项规章制度规定的专业工作年限与绩效考核等级等员工，可通过岗位竞聘方式晋升职级。通过制度建立与企业发展战略相适应的员工管理机制，促进企业管理质效提升。

## 8) 信息安全与档案管理

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，依据《中华人民共和国档案法》及中国绿发集团相关信息安全及文件档案管理规定，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司档案管理规范》等制度，明确了公司档案工作实行统一领导、分级管理，按照“谁主管、谁负责”、“谁形成、谁整理”的原则开展档案和信息管理工作。各部门应配备专职或

兼职档案人员，并保证档案人员相对稳定。同时规范档案查询、借阅程序，应按照国家相关保密规定和知识产权管理要求，严格涉及企业秘密、相关档案利用权限的控制。

### 9) 商场及写字楼营运管理

鲁能商管为明确购物中心运营工作职责，实现营运管理标准化，持续提升购物中心营运管理水平，制定并执行《商业运营管理标准化操作手册》等一系列工作流程及管理办法。通过晨会、卖场巡视检查、迎宾工作、交接班、销售数据校验、会员管理等环节对营运部日常工作进行全流程标准化管理。

### 10) 商场及写字楼营销管理

鲁能商管为规范营销管理工作，提升工作效率，实现公司营销管理规范化，制定并执行《商业运营管理标准化操作手册》《山东鲁能商业管理有限公司营销后评估管理规范》，营销事项管理涵盖了事前审批、过程监督、活动评估、事后检查等环节，针对年度营销活动计划、月度营销计划、重点品牌大型营销活动等不同类型的营销计划按照主导单位、规模、档期和费用预算的不同，明确了相应的审批流程、牵头部门，并严格营销费用预算和控制工作。此外，为确保活动实施顺畅保证活动效果，活动实施中实行验收、监督和后评估机制。

### 11) 商场及写字楼招商管理

鲁能商管为规范招商管理工作，提高经营效益，建立稳定可持续的品牌开拓与储备体系，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司招商管理规范》，招商流程管理涵盖了品牌引进、合同签约、合同信息化、品牌装修、招商后评估、合同调整与终止等关键环节，通过对招商环节的操作流程、职责分工进行明确规范，实现了对招商策略、业态调整规划、合同标准化管理、招商评估管理等工作的闭环管理，实现购物中心供应商与商场的双赢。

总体而言，鲁能商管内部控制制度完善，有效降低了内部控制风险，确保各项日常工作的正常开展。

## 6、控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 9 月末，鲁能商管的控股股东为鲁能集团有限公司，持股比例 100%；穿透最终控股股东为中国绿发投资集团有限公司（“中国绿发集团”），持股比例 100%，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

截至 2024 年 9 月末，鲁能集团为鲁能商管的控股股东，其直接持有鲁能商管 100% 的股份。鲁能集团成立于 2002 年 12 月，是中国绿发集团全资子公司。鲁能集团以绿色能源发电、商业运营管理、低碳城市开发为主营业务。

截至 2024 年 9 月末，中国绿发集团通过持有鲁能商管控股股东鲁能集团 100% 股权实现对鲁能商管的全资控股。

中国绿发集团是接受国务院国资委直接管理的一家多元化股权中央企业，于 2020 年 12 月重组成立。从股权结构上来看：国资委委托中国诚通持股 35.56%、委托中国国新持股 22.23%，合计 57.79%；国家电网持股 26.67%；中国诚通持股 5.55%；中国国新持股 5.55%；济南文旅持股 4.44%。中国绿发集团在党的建设、生产经营等重大事项方面接受国务院国资委的直接监管，已于 2021 年 9 月取得国务院国资委《国家出资企业产权登记证》，公司的产权登记、资产评估备案、产权交易等国有产权管理工作，按照国务院国资委履行出资人职责的中央企业直接管理。根据国务院国资委核定的主责主业，中国绿发集团以绿色发展为主题，以绿色能源、幸福产业、低碳城市以及国家鼓励发展的战略性新兴产业投资为发展方向。2024 年，中国绿发集团在中央企业党建工作责任自考核评价中再次获评 A 级，连续三年获评巡视巡查考核 A 档，并成为首家通过合规管理体系国际国内双认证的一级央企，在中央企业合规管理体系有效性评价中获评 A 级。

中国绿发集团资本实力较为雄厚，具有较为突出的资源整合优势，在战略规划、业务开展与资源获取上均能够得到股东方更为全面的指导与支持，展现央企的竞争优势。中国绿发集团的商业运营板块业务从济南泉城路贵和购物中心起步，已有近三十年的行业运营经验，目前已形成涵盖购物中心、写字楼、文旅型商业、社区型商业、多业态综合体及自营品牌等多元化商业经营形态的发展格局和方向。中国绿发集团在商业运营板块充分发挥集团产业协同优势，协同城市综合体开发、城镇化开发及文旅产业发展，同时还重点协同低碳城市产业，打造特色业态及一系列具有示范效应的地标项目，实现商业绿色低碳智慧发展。



截至 2024 年 9 月末，国务院国有资产监督管理委员会为鲁能商管的实际控制人。

### （三）业务情况

#### 1、公司主营业务

鲁能商管是中国绿发集团的商业资产管理平台和绿色服务平台，深耕商业资产管理业务近三十年，以绿色低碳发展理念为引领，拥有成熟的商业综合体运营经验，为中国绿发集团商业资产运营提供前策定位、可研分析、品牌招商、项目运营、资本运作等各项服务，主要承担了中国绿发集团“幸福产业”板块的业务发展与开拓。

中国绿发集团幸福产业聚焦人民群众对美好生活的向往，布局高端酒店、文旅度假、特色商业、物业服务、健康养老等业务，致力于建设国际一流绿色资产管理和美好生活服务企业，以高质量产品和优质服务满足人民对美好生活的需要，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。目前运营酒店 40 家、10 个特色商业综合体、5 大文旅项目、6 大区域物业公司（含高端商办），打造具有世界级影响力和竞争力的一流产业。产业全面倡导绿色、健康理念，将“低能耗、低污染、高效益、高责任”贯穿于酒店、文旅、商业、物业等产业发展全过程，推动形成绿色低碳循环的运营方式。商业项目在济南、天津、北京、重庆、文昌等地发展大型商业综合体、特色风情商业街等，打造具有知名度和美誉度的贵和商业品牌。探索零碳排放建筑和低碳园区，打造健康办公和娱乐空间，目前已有 7 家商业项目实现“绿色商场”等认证。

鲁能商管业务范围涉及商业项目运营管理、品牌代理等多领域，充分发挥平台公司统筹管理作用，已形成成熟的“贵和”系商业品牌，并长期运营中国绿发集团“鲁能城”、“美丽汇”、“秀街”等商业产品线；同时坚持多元业务发展，致力于打通商业上下游产业链，并通过专业化、标准化的服务及管理体系，积累了优秀的运营能力及品牌资源，为顾客和商户提供精益服务。

鲁能商管的商业运营业务起步于山东济南，自 1997 年首个商业购物中心——济南泉城路贵和购物中心开业以来，已积累了近三十年的商业资产管理经验，在济南地区运营的商业购物中心包括济南泉城路贵和购物中心和本次项目基础设施资产济南领秀城贵和购物中心。通过不同的商圈定位和创新的运营模式，在济南成功打造了“贵和”系特色商业品牌。近年来鲁能商管在中国绿发集团的业务规划与指导下，持续致力于将中国绿发集团的商业运营版图拓展至全国范围，聚焦一二线省会及核心城市，在京津冀、

长三角、环渤海、川渝、海南和新疆等国家重点发展区域布局了“鲁能城”、“美丽汇”等商业购物中心品牌，由鲁能商管本部进行统筹管理及资源共享，经营管理中国绿发集团商业项目 10 个，合作品牌超 4500 家，构建了完善的大会员体系，展现了较强的商业运营管理能力和明确的产业布局思路。同时，鲁能商管坚持以绿色低碳为引领，截至 2024 年末，在管购物中心及写字楼项目获评绿色零碳类认证占比达 100%。

鲁能商管的品牌运营业务主要以商场运营所需的品牌代理为主，由独立的分公司负责。通过品牌合作获取品牌资源，提升招商话语权和谈判优势，及时洞察商业前端趋势变化，提高在管商业项目的经营稳定性及利润率。品牌运营业务能够与鲁能商管的商业运营业务相协同，通过将运营品牌引入在管商业购物中心，带动产品销售并提供相应的品牌体验与售后服务，与商业运营板块形成良性互动。

综上所述，鲁能商管为持有消费基础设施、开展相关业务的独立法人主体，未从事商品住宅开发业务。

## 2、所在行业相关情况

鲁能商管所处行业为商业项目运营管理，主要围绕消费基础设施等项目进行运营管理，具体行业情况详见本报告“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、项目公司的行业情况及竞争状况”。

## 3、行业地位和竞争优势

### （1）行业地位

鲁能商管是中国绿发集团商业运营板块核心运营管理主体和唯一的商业运营管理平台，也是中国绿发集团商业运营管理领域的探路者，定位于中国绿发集团商业资产管理平台、绿色服务平台。鲁能商管自 1997 年开始运营中国绿发集团首个商业项目——济南泉城路贵和购物中心，在商业运营板块已积累近三十年行业经验。截至目前，管理运营包括济南市两家成熟商业品牌“贵和”系购物中心在内的全国范围多个商业综合体项目。鲁能商管及控股股东、实际控制人持有的同类核心资产详见本章节之“（三）业务情况”之“5、同类资产经营情况”。

鲁能商管经过近三十年的悉心打磨，在济南成功打造了“贵和”系商业品牌，也成为中国绿发集团首个标志性商业项目品牌。一直以来，“贵和”系商业品牌以“崇尚高

雅文化、引领时尚消费”为宗旨，努力成为现代消费文化、现代消费观念、现代消费方式的引领者和倡导者。鲁能商管打造的“贵和”商业项目均获得“绿色商场”认证，并多次获得省市级“消费者满意单位”“放心消费示范单位”、获评“山东高质量发展优秀企业”、在中国商场价值榜中斩获多个奖项，泉城路贵和购物中心荣获“全国示范智慧商店”称号。“贵和”系商业项目在山东地区形成了良好的品牌知名度和美誉度，具备了较高的市场价值和影响力。

近年来，鲁能商管运营管理的商业项目多次获得国家及省部级奖励和荣誉，具体如下所示：

表 2-1-3-1 原始权益人运营管理的商业项目近年获得的主要奖项和荣誉

年份	认证级别	奖项或荣誉名称	获奖主体	奖项或荣誉授予方
2022 年	国际认证	BREEAM 低碳运营卓越级认证	领秀城商业综合体	英国建筑研究院 (BRE) 和全球公认的第三方权威认证机构德国莱茵 TÜV 联合评审
2021 年		LEED 铂金级认证	济南鲁能国际中心	USGBC
2024 年	国家级	全国青年安全生产示范岗	天津鲁能城购物中心	共青团中央
2023 年		第 21 届全国青年文明号	贵和购物中心	共青团中央
2022 年		一星级全国青年文明号	贵和购物中心	共青团中央
2022 年		全国示范智慧商店	贵和购物中心	国家商务部
2021 年		全国五一巾帼标兵岗	贵和购物中心	中华全国总工会
2021 年	省部级	2020 年绿色商场创建单位	领秀城贵和购物中心	国家商务部办公厅
2021 年		2021 年绿色商场	天津鲁能城购物中心	天津市商务局
2021 年		山东省放心消费示范单位	贵和购物中心	山东省工商行政管理局
2022 年		2021 年度绿色商场	贵和购物中心	山东省商务厅
2022 年		2022 山东高质量发展优秀企业	贵和购物中心、领秀城贵和购物中心	双循环发展大会山东高质量发展高峰会组委会
2022 年		省级旅游休闲街区	文昌市南洋美丽汇旅游休闲街区	海南省旅游和文化广电体育厅
2023 年		天津市放心消费示范企业	天津鲁能城购物中心	天津市商务局
2023 年		山东省商业中心型体育服务综合体称号	领秀城贵和购物中心	山东省体育局
2024 年		天津市五一劳动奖状	天津鲁能城购物中心	天津市总工会
2024 年		山东省绿色消费发展企业典型案例 (第三期)	领秀城贵和购物中心	山东省发改委
2024 年		山东省 2023 高质量发展企业优秀案例	贵和购物中心	山东省高质量发展大会组委会 (齐鲁晚报·齐鲁壹点联合多家权威智

年份	认证级别	奖项或荣誉名称	获奖主体	奖项或荣誉授予方 (库机构)

鲁能商管的商业项目屡获行业殊荣和各级表彰，亦充分展现了鲁能商管出色的运营能力和较为显著的行业地位。其中，作为本次项目基础设施资产的济南领秀城贵和购物中心及其所在的城市综合体项目，是中国绿发集团打造的首个绿色商业综合体，该综合体项目已获得 BREEAM 低碳运营卓越级认证，其中领秀城贵和购物中心获得“绿色商场”认证，鲁能国际中心获得 LEED 铂金级认证。

## (2) 竞争优势

中国绿发集团将商业板块定位为集团发展的重要支柱。鲁能商管作为中国绿发集团唯一的商业运营管理平台，战略定位清晰，并拥有近三十年的商业运营与管理的经验优势，同时依托央企股东背景的资源支持，在多方面具备行业较为领先的竞争优势：

### ① 股东资源整合优势

鲁能商管是中国绿发集团的全资控股子公司，也是中国绿发集团“幸福产业”板块的重要参与主体。中国绿发集团作为一家由国务院国资委直接监管的中央企业，从股权结构上来看，国资委委托中国诚通持股 35.56%、委托中国国新持股 22.23%，合计 57.79%；国家电网持股 26.67%；中国诚通持股 5.55%；中国国新持股 5.55%；济南文旅持股 4.44%。中国绿发集团在党的建设、生产经营等重大事项方面接受国务院国资委的直接监管，资本实力较为雄厚，具有较为突出的资源整合优势，在战略规划、业务开展与资源获取上均能够得到更为全面的指导与支持，展现央企的竞争优势。中国绿发集团的商业运营板块业务从济南泉城路贵和购物中心起步，已有近三十年的行业运营经验，目前已形成涵盖购物中心、写字楼、文旅型商业、社区型商业、多业态综合体及自营品牌等多元化商业经营形态的发展格局和方向。中国绿发集团在商业运营板块充分发挥集团产业协同优势，协同城市综合体开发、城镇化开发及文旅产业发展，同时还重点协同低碳城市产业，打造特色业态及一系列具有示范效应的地标项目，实现商业绿色低碳智慧发展。

作为中国绿发集团旗下重要的商业运营管理平台，鲁能商管的各商业项目能够持续得到中国绿发集团的资源支持，推动鲁能商管在全国范围内推进商业运营管理业务的拓展。根据集团战略规划及本次 REITs 项目推进安排，中国绿发集团未来将持续为鲁能商

管注入优质消费基础设施项目资产。中国绿发集团作为央企的资源整合能力也将为鲁能商管提供更加广阔的发展平台和机遇，同时能够借助股东的产业协同效应，以绿色低碳为引领，结合低碳城市业务，将低碳环保理念融入商业项目的投资与运营管理之中，成为现代服务业绿色发展“排头兵”。

## ②资产布局区位优势

鲁能商管起步于山东济南，自成立以来持续深耕济南商业领域，目前已形成了较为成熟的“贵和”系商业购物中心品牌，凭借差异化竞争，在济南市中高端购物中心领域独树一帜。从区位环境来看，济南市作为山东省的省会城市，也是历史文化旅游名城。2020年，济南市地区GDP首次突破万亿元大关，2021年被评为国家特大城市，其城市地位有较为显著的跃升。随着济南市的城市化进程不断加快，消费需求量增大、消费逐渐多样化，对商业综合体的品质要求也将更加凸显，能够与贵和购物中心的定位和目标相契合。

此外，鲁能商管的股东中国绿发集团商业运营板块业态种类较为丰富，涉及商业项目运营管理、品牌运营等多领域板块，产业区位优势鲜明，目前已布局全国超过25个城市。近年来鲁能商管在中国绿发集团的支持下，逐步规划并开启了全国商业布局的发展方向。在拓展过程中，鲁能商管尤为注重对资产布局的区位选择，始终秉持区域聚焦与产业协同的发展理念，以一二线省会及核心城市为优先拓展区域，业务覆盖京津冀、长三角、环渤海、川渝、海南和新疆等国家重点发展区域，充分考量该区位与低碳城市业务发展和文旅产业是否能够形成有效协同。目前鲁能商管运营的商业项目主要分布在北京、天津、济南、重庆、大连等一二线城市，位置资源优越，为鲁能商管未来持续发展奠定了坚实的基础。

## ③行业运营管理经验优势

鲁能商管在商业运营领域积累了近三十年的管理经验，商业项目运营制度及业务管理模式健全，在招商管理、运营管理、安全管理等方面制定了完善的运营管理制度体系，在品牌引进、合同签约、商户管理等方面建立了完善的业务流程规范。同时，在各业务领域建立明晰的内部分工与内控制度，充分发挥本部招商中心、营运管理部、物业安监部、规划发展部等专业部门统筹优势，培育了一支在精品百货、商业综合体、写字楼筹开和运营等方面拥有丰富经验的运营管理团队，积累了全级次、全品类超过4,500家优

质商业品牌资源和客户资源。管理的商业项目在行业内具备较强的竞争力，并荣获了众多商业运营奖项。

截至 2024 年 9 月末，鲁能商管从事商业项目运营管理业务职工平均工龄 14 年，本科及以上学历的人员占比 72%，主要管理人员具有品牌招商、商业运营、资本运作、商业不动产投资、财务管理及企业管理等方面的复合型背景。为保证基础设施资产运营的稳定性，未来鲁能商管作为外部管理机构拟配备运营管理人员共约 91 人，其中业务人员约 78 人，管理人员约 13 人，相关人员在消费基础设施项目运营管理方面均拥有较丰富的经验和较强的工作能力。同时作为中国绿发集团的商业运营平台，鲁能商管近年来持续布局全国，将管理团队输出到各类新建、收购的商业项目中，其“1+3+N”人才培养体系一方面能够为项目快速组建商业综合体运营管理团队，提供运管人才保障；另一方面也通过管理输出为自身商业运营管理团队的能力提升与人才储备均积累了宝贵的经验，持续巩固鲁能商管的行业管理经验优势。

#### ④数字化平台建设优势

为积极顺应新时代消费潮流，不断提升消费者购物体验，鲁能商管致力于将商业运营与数字化相结合，并形成数字化商业管理平台。

一方面，鲁能商管于 2017 年开始搭建领秀城贵和购物中心会员体系，为购物中心会员提供积分换购、停车权益等多样化优惠权益，多渠道创建良好的会员体验互动平台，健全新媒体营销渠道，为购物中心吸引并锁定了较为忠实的消费群体。

另一方面，鲁能商管不断深化商业平台的一体化、数字化建设，精研 AI 在现代商业全过程管理深度运用，构建“AI+商业大模型”，持续优化商场商服、智慧招商、工程物业等系统，通过消费行为大数据及专业场景大模型，助力提升项目整体销售水平，提升租金收益。

#### 4、最近三年及一期主营业务情况

最近三年及一期，鲁能商管营业收入、营业成本和毛利润构成情况如下：

表 2-1-3-2: 鲁能商管近三年及一期各业务板块收入构成

单位: 万元、%

	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度 <sup>1</sup>		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	52,584.93	85.92	63,360.72	89.08	55,711.53	86.56	168,445.72	95.78
商业旅游	52,584.93	85.92	63,360.72	89.08	55,711.53	86.56	168,445.72	95.78
其他业务收入	8,615.39	14.08	7,765.01	10.92	8,649.97	13.44	7,417.64	4.22
商旅服务其他收入	4,474.46	7.31	3,021.92	4.25	2,280.97	3.54	2,795.07	1.59
出租固定资产	0.53	0.00	9.38	0.01	8.50	0.01	6.19	0.00
能源费收入	64.27	0.11	11.16	0.02	-13.34	-0.02	390.29	0.22
投资性房地产	1,078.17	1.76	695.34	0.98	455.42	0.71	764.16	0.43
其他	2,997.96	4.90	4,027.21	5.66	5,918.41	9.20	3,461.93	1.97
营业收入合计	61,200.32	100.00	71,125.73	100.00	64,361.50	100.00	175,863.36	100.00

表 2-1-3-3: 鲁能商管近三年及一期各业务板块成本构成

单位: 万元、%

	2024 年 1-9 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
主营业务成本	35,038.96	96.97	40,100.99	99.40	36,545.83	99.45	142,192.64	98.76
商业旅游	35,038.96	96.97	40,100.99	99.40	36,545.83	99.45	142,192.64	98.76
其他业务成本	1,095.19	3.03	241.88	0.60	202.01	0.55	1,779.27	1.24
商旅服务其他成本	607.26	1.68	-7.24	-0.02	66.62	0.18	648.73	0.45
出租固定资产	0.77	0.00	9.25	0.02	9.25	0.03	0.00	0.00
能源费成本	3.98	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	990.63	0.69
投资性房地产	474.55	1.31	151.83	0.38	126.01	0.34	126.01	0.09
其他	8.63	0.02	88.05	0.22	0.14	0.00	13.90	0.01
营业成本合计	36,134.15	100.00	40,342.87	100.00	36,747.84	100.00	143,971.91	100.00

<sup>1</sup> 原始权益人 2022 年度数据采用 2023 年度审计报告期初数, 主要系 2022 年度原始权益人所有收入均采用总额法确认, 对于原始权益人作为代理人确认的业务未按照净额法确认收入, 2023 年度原始权益人对上述事项进行了追溯调整, 下同。

表 2-1-3-4: 鲁能商管近三年及一期各业务板块毛利润构成

单位: 万元、%

	2024 年 1-9 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
<b>主营业务毛利润</b>	<b>17,545.97</b>	<b>70.00</b>	<b>23,259.74</b>	<b>75.56</b>	<b>19,165.70</b>	<b>69.41</b>	<b>26,253.08</b>	<b>82.32</b>
商业旅游	17,545.97	70.00	23,259.74	75.56	19,165.70	69.41	26,253.08	82.32
<b>其他业务毛利润</b>	<b>7,520.20</b>	<b>30.00</b>	<b>7,523.13</b>	<b>24.44</b>	<b>8,447.95</b>	<b>30.59</b>	<b>5,638.37</b>	<b>17.68</b>
商旅服务其他	3,867.20	15.43	3,029.17	9.84	2,214.36	8.02	2,146.34	6.73
出租固定资产	-0.24	0.00	0.14	0.00	-0.74	0.00	6.19	0.02
能源费	60.29	0.24	11.16	0.04	-13.34	-0.05	-600.35	-1.88
投资性房地产	603.62	2.41	543.52	1.77	329.40	1.19	638.15	2.00
其他	2,989.33	11.93	3,939.16	12.80	5,918.27	21.43	3,448.03	10.81
<b>营业毛利润合计</b>	<b>25,066.17</b>	<b>100.00</b>	<b>30,782.87</b>	<b>100.00</b>	<b>27,613.65</b>	<b>100.00</b>	<b>31,891.45</b>	<b>100.00</b>

鲁能商管的主营业务主要是商业旅游收入，来自于公司经营管理的商业、酒店、写字楼等资产带来的租金、商品销售、客房餐饮等营业收入。2021-2023 年及 2024 年 1-9 月，鲁能商管取得营业收入分别为 175,863.36 万元、64,361.50 万元、71,125.73 万元和 61,200.32 万元，2022 年公司营业收入较 2021 年有所下降主要原因系会计政策的更新调整。同时，2022 年度受公共卫生事件因素影响，叠加响应政策要求鲁能商管对租赁商户的租金进行适当减免，商业旅游板块业务收入有所减少。

鲁能商管的主营业务收入、成本、毛利润等情况分析请见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人：山东鲁能商业管理有限公司”之“（四）财务情况”之“3、财务分析”“（3）、收入利润水平”。

### 5、同类资产经营情况

根据中国绿发集团内部决策安排及对鲁能商管的战略定位，鲁能商管为中国绿发的独立商业资产运营管理平台，未来将担任消费基础设施公募 REITs 首发及扩募的原始权益人及外部管理机构继续深耕消费基础设施领域，除基础设施项目之外，原始权益人及其关联方持有的目前持有或运营管理的核心商业资产主要分布在北京、天津、重庆、济南、苏州等一二线城市，已运营同类资产的区位情况及运营指标情况如下：



表 2-1-3-5: 鲁能商管持有或运营的其他同类资产主要财务数据和指标 (已运营)

序号	资产名称	所属行业	所在区域	资产运营状态	建筑面积 (万平方米)	截至 2024 年 9 月 末出租率
1	天津鲁能城商业综合体	商业综合体 (含购物中心、商业办公用房)	天津	已开业, 购物中心 开业时间 2018 年 1 月; 商业办公用 房开业时间 2018 年 8 月	28.42	购物中心 96.37%; 写字楼 80.82%
2	北京鲁能美丽汇购物中心	购物中心	北京	已开业, 2018 年 12 月	3.72	97.93%
3	济南泉城路贵和商业综合体	商业综合体 (含购物中心、酒店)	山东	已开业, 购物中心 1997 年 10 月; 酒 店 2001 年 10 月	13.84	购物中心 93.08%, 酒店入住 率 84.09%
4	格拉斯小镇中心	社区商业	北京	已开业, 2016 年 1 月	2.28	99.73%
5	重庆南渝秀街	社区商业	重庆	已开业, 2017 年 12 月	2.17	87.95%
6	苏州鲁能美丽汇	社区商业	苏州	已开业, 2021 年 9 月	2.59	62.00%
7	文昌南洋美丽汇	购物中心	海南	已开业, 2021 年 9 月	8.21	58.61%

在上述已运营的同类资产中, 原始权益人持有或运营的济南泉城路贵和商业综合体、天津鲁能城商业综合体、北京鲁能美丽汇购物中心 3 个项目已运营较为成熟, 拟作为首批可扩募资产, 其他资产作为储备可扩募资产, 随着运营时间的推进、运营成熟度的不断提升, 未来根据中国绿发集团的规划以及基金扩募安排将分阶段适时装入 REITs 平台。

作为目标基础设施项目的领秀城贵和购物中心是中国绿发集团重点打造的首个集“购物体验、体育休闲、生活服务”于一体的全能型生活广场, 同时也是济南首个全能型家庭生活购物中心, 是济南市南部地区头部商业综合体项目之一。

从运营时间、项目规模及运营成熟度上来看, 鲁能商管及其控股股东、实际控制人持有的同类核心商业资产中排名前列的主要是济南泉城路贵和购物中心<sup>2</sup>、领秀城贵和购物中心(目标基础设施资产)、天津鲁能城购物中心<sup>3</sup>、北京鲁能美丽汇购物中心。上述同类成熟购物中心项目的盈利情况<sup>4</sup>如下:

<sup>2</sup> 济南泉城路贵和购物中心系济南泉城路贵和商业综合体中的购物中心业态, 下同。

<sup>3</sup> 天津鲁能城购物中心系天津鲁能城商业综合体中的购物中心业态, 下同。

<sup>4</sup> 同类成熟资产主要是指与本基础设施项目业态相同的购物中心资产, 部分项目属于多业态综合体项目, 为确保数

表 2-1-3-6 原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的同类成熟购物中心资产情况统计

单位：万平方米、万元、%

同类成熟资产名称	所在地区	资产状态	建筑面积 <sup>5</sup>	运营剩余年限	2023 年度营业收入	2023 年度经营性净现金流 <sup>6</sup>
济南领秀城贵和购物中心	济南市	已开业， 2014 年 12 月	20.09	约 30 年	15,061.48	8,894.20
济南泉城路贵和购物中心	济南市	已开业， 1997 年 10 月	7.23	约 13 年	23,689.70	7,865.10
天津鲁能城购物中心	天津市	已开业， 2018 年 1 月；	23.19	约 28 年	15,149.40	6,738.68
北京鲁能美丽汇购物中心	北京市	已开业， 2018 年 12 月	3.72	约 23 年	3,107.99	1,288.06

根据 2023 年度各商业项目的营业收入、经营性净现金流等盈利指标情况来看，基础设施项目资产领秀城贵和购物中心均展现了较强的运营优势，其中领秀城贵和购物中心 2023 年度的经营性净现金流（NOI）指标更是以 8,894.20 万元在体系内排名第一，体现了目标基础设施项目较高的经营成熟度和盈利能力。

从历史期间出租率来看，领秀城贵和购物中心在鲁能商管体系内管理的同类项目中，亦处于领先地位。领秀城贵和购物中心 2019 年底出租率已达到 98.5%，2020 年-2022 年外部客观环境影响下平均出租率亦保持在 95% 的较高水平。2023 年度，领秀城贵和购物中心客流逾千万人次，年末出租率达 97% 以上。2024 年 9 月，领秀城贵和购物中心出租率 94.53%，展现了目标基础设施项目较为稳定的经营态势。

领秀城贵和购物中心在 2021 年获评国务院办公厅“绿色商场”创建单位称号，2022 年获评全国首批首个 BREEAM 低碳运营卓越级认证、2022 年获评山东高质量发展优秀企业等荣誉称号、“中国购物中心+峰会金鼎奖-2022 年度城市商业新地标”、2023 年获评中国商业价值榜年度可持续发展先锋奖、2024 年被纳入山东省发改委发布的“山东省绿色消费发展企业典型案例”，此外报告期内还获得“济南市青年发展友好型城市

据可比性，盈利情况指标仅统计购物中心资产部分。

<sup>5</sup> 建筑面积含地上和地下面积（含车位）

<sup>6</sup> 经营性净现金流（NOI）= EBITDA - 运营资金追加 - 资本性支出 + 期末运营资金回收，下同；

集聚区”、“济南市潮流品质新地标”、“济南市智慧商圈”以及商业地产“金灯奖”等多项荣誉。

综上所述，济南领秀城贵和购物中心凭借合理充裕的剩余运营年限、较高的经营成熟度和盈利能力、较为稳定的经营态势成为目标基础设施项目资产。

除上述已运营的同类资产，中国绿发集团亦有较为充足的在建同类资产，未来竣工后拟作为可扩募资产进行重点打造和培育，在建同类资产具体情况如下：

表 2-1-3-7：中国绿发持有的在建储备可扩募资产情况

资产名称	所属行业	所在地区	资产状态（在建、完工或运营及时间）	建筑面积 <sup>7</sup> （万平方米）	决算总投资（亿元）
厦门国际中心商业项目	购物中心	福建	在建，预计开业时间 2025 年 8 月	2.77	5.72
重庆鲁能城商业综合体	商业综合体（含购物中心、酒店）	重庆	在建，预计开业时间 2026 年 12 月	20.21（其中酒店 3.17 万平方米）	14.71
乌鲁木齐商业项目	购物中心	新疆	在建，预计开业时间 2025 年 12 月	14.33	14.77
合计	-	-	-	37.31	35.20

#### （四）财务情况

北京大地泰华会计师事务所（特殊普通合伙）对山东鲁能商业管理有限公司 2021 年的合并报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大地泰华会审字[2022]100001-27 号）。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对山东鲁能商业管理有限公司 2022 年和 2023 年度的合并报表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告（信会师报字[2023]第 ZG23317 号、信会师报字[2024]第 ZG221484 号），其中 2022 年末数据引用的是鲁能商管 2023 年经审计的年度合并报表期初数<sup>8</sup>。2024 年 1-9 月的合并财务报表未经审计。

##### 1、财务数据

<sup>7</sup> 建筑面积含地上和地下面积（含车位），下同。

<sup>8</sup> 主要系 2022 年度原始权益人所有收入均采用总额法确认，对于原始权益人作为代理人确认的业务未按照净额法确认收入，2023 年度原始权益人对上述事项进行了追溯调整。

(1) 合并资产负债表

表 2-1-4-1: 鲁能商管最近三年及一期末资产负债表

单位: 万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动资产:</b>				
货币资金	46,302.98	16,261.26	5,116.28	4,681.67
应收账款	3,574.55	2,036.37	2,366.28	429.91
预付款项	507.39	683.13	8,747.71	469.01
应收资金集中管理款	-	17,080.18	20,058.29	25,371.16
其他应收款	20,026.25	20,383.98	17,513.15	15,321.12
存货	3,388.55	3,342.60	3,269.11	3,114.63
一年内到期的非流动资产	-	2,127.37	92,221.09	96,127.65
其他流动资产	95,030.79	94,249.49	2,059.67	1,512.65
<b>流动资产合计</b>	<b>168,830.51</b>	<b>156,164.37</b>	<b>151,351.58</b>	<b>147,027.80</b>
<b>非流动资产:</b>				
投资性房地产	110,119.99	113,621.51	1,355.89	1,481.90
固定资产	4,622.05	7,038.78	1,276.74	1,131.25
其中: 固定资产原价	52,792.00	52,640.48	4,192.23	4,030.65
累计折旧	48,169.96	45,601.70	2,915.48	2,899.40
使用权资产	8,633.95	15,122.04	23,396.06	31,620.63
无形资产	37.03	50.75	70.84	47.95
长期待摊费用	5,442.97	6,487.19	5,329.31	4,621.00
递延所得税资产	4,462.56	676.87	754.29	0.00
其他非流动资产	697.86	561.53	0.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>134,016.40</b>	<b>143,558.67</b>	<b>32,183.13</b>	<b>38,902.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>302,846.91</b>	<b>299,723.04</b>	<b>183,534.70</b>	<b>185,930.53</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	12,112.23	9,783.86	6,157.46	11,090.27
预收款项	2,284.17	359.49	238.33	133.22
合同负债	693.01	123.00	265.01	48.52
应付职工薪酬	2,059.95	2,110.94	2,775.58	2,112.34
应交税费	1,826.46	936.50	165.24	670.26

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
其中：应交税金	-	919.68	161.62	663.80
其他应付款	18,762.01	19,358.51	12,286.08	12,560.15
一年内到期的非流动负债	3,554.78	10,402.76	8,843.46	9,635.96
其他流动负债	11.08	8.65	32.84	0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>41,303.69</b>	<b>43,083.72</b>	<b>30,764.00</b>	<b>36,250.71</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	123,305.00	124,182.50	-	-
租赁负债	8,346.05	8,334.07	17,569.74	24,786.70
预计负债	5,951.54	5,951.54	5,951.54	5,951.54
递延所得税负债	3,785.69	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>141,388.28</b>	<b>138,468.11</b>	<b>23,521.29</b>	<b>30,738.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>182,691.97</b>	<b>181,551.83</b>	<b>54,285.29</b>	<b>66,988.96</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	121,836.78	121,836.78	121,836.78	112,734.78
国有法人资本	121,836.78	121,836.78	121,836.78	112,734.78
实收资本（或股本）净额	121,836.78	121,836.78	121,836.78	112,734.78
资本公积	-	-	5,598.93	5,598.93
盈余公积	164.44	164.44	202.50	81.66
其中：法定公积金	164.44	164.44	202.50	81.66
未分配利润	-1,846.29	-3,830.01	1,611.20	526.21
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	120,154.94	118,171.22	129,249.41	118,941.57
少数股东权益				
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>120,154.94</b>	<b>118,171.22</b>	<b>129,249.41</b>	<b>118,941.57</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权 益）总计</b>	<b>302,846.91</b>	<b>299,723.04</b>	<b>183,534.70</b>	<b>185,930.53</b>

## （2）合并利润表

表 2-1-4-2：鲁能商管最近三年及一期末利润表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
营业总收入	61,200.33	71,125.73	64,361.50	175,863.36
其中：营业收入	61,200.33	71,125.73	64,361.50	175,863.36

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
<b>营业总成本</b>	<b>61,366.21</b>	<b>73,917.03</b>	<b>67,529.31</b>	<b>174,369.73</b>
其中：营业成本	36,134.15	40,342.87	36,747.84	143,971.91
税金及附加	2,729.53	2,348.65	1,839.00	2,190.15
销售费用	8,832.40	13,551.08	12,604.06	12,125.66
管理费用	10,147.99	15,458.46	14,641.90	13,818.59
财务费用	3,522.13	2,215.97	1,696.51	2,263.42
其中：利息费用	3,525.33	1,996.73	1,467.47	1,832.96
利息收入	235.36	136.36	139.95	110.15
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	1.84	3.19	-1.62	-4.74
加：其他收益	13.76	451.98	158.58	317.65
投资收益（损失以“-”号填列）	2,626.99	3,785.45	3,768.68	4,129.09
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-0.20	-13.99	-	-8.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4.19	-	-	-
<b>营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,478.87</b>	<b>1,432.16</b>	<b>759.45</b>	<b>5,931.86</b>
加：营业外收入	41.02	7.81	69.25	3.16
减：营业外支出	0.24	1.11	27.72	2,605.80
<b>利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>2,519.65</b>	<b>1,438.86</b>	<b>800.98</b>	<b>3,329.22</b>
减：所得税费用	535.93	605.97	295.64	1,768.03
<b>净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,983.72</b>	<b>832.89</b>	<b>505.33</b>	<b>1,561.19</b>
按所有权归属分类：				
归属于母公司所有者的净利润	1,983.72	832.89	505.33	1,561.19
少数股东损益	-	-	-	-
按经营持续性分类：				
持续经营净利润	1,983.72	832.89	505.33	1,561.19
终止经营净利润	-	-	-	-

### (3) 合并现金流量表

表 2-1-4-3: 鲁能商管最近三年及一期末现金流量表

单位: 万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	123,376.43	164,553.40	150,601.60	195,528.62
收到的税费返还	692.40	657.15	337.75	-
收到其他与经营活动有关的现金	21,595.08	8,595.77	6,404.35	1,528.04
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>145,663.92</b>	<b>173,806.31</b>	<b>157,343.69</b>	<b>197,056.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	85,489.13	122,729.63	126,057.55	164,971.42
支付给职工及为职工支付的现金	7,997.60	12,010.43	11,827.13	12,117.59
支付的各项税费	5,229.46	4,701.55	5,554.44	5,740.33
支付其他与经营活动有关的现金	8,595.13	12,090.04	9,290.89	13,438.24
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>107,311.32</b>	<b>151,531.65</b>	<b>152,729.99</b>	<b>196,267.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>38,352.60</b>	<b>22,274.66</b>	<b>4,613.70</b>	<b>789.07</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	-	-	96,000.00	10,000.00
取得投资收益收到的现金	3,813.90	3,016.18	3,955.75	4,303.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.77	0.45	0.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
<b>收到其他与投资活动有关的现金</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3,813.90</b>	<b>3,016.95</b>	<b>99,956.20</b>	<b>14,304.02</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	557.03	12,525.56	10,811.00	5,330.61
投资支付的现金	-	-	92,100.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	52,770.92	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>557.03</b>	<b>65,296.48</b>	<b>102,911.00</b>	<b>5,330.61</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,256.87</b>	<b>-62,279.53</b>	<b>-2,954.80</b>	<b>8,973.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	-	54,500.00	9,102.00	-
取得借款收到的现金	-	125,450.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
筹资活动现金流入小计	-	179,950.00	9,102.00	-
偿还债务支付的现金	633.75	117,422.50	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,948.91	885.59	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	7,985.09	10,492.06	10,326.29	10,082.74
筹资活动现金流出小计	11,567.75	128,800.15	10,326.29	10,082.74
筹资活动产生的现金流量净额	-11,567.75	51,149.85	-1,224.29	-10,082.74
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	30,041.71	11,144.98	434.61	-320.27
加：期初现金及现金等价物余额	16,261.26	5,116.28	4,681.67	5,001.94
六、期末现金及现金等价物余额	46,302.98	16,261.26	5,116.28	4,681.67

## 2、财务指标

表 2-1-4-4：鲁能商管主要财务数据和指标

指标	2024年9月末/ 2024年1-9月	2023年末 /2023年度	2022年末 /2022年度	2021年末 /2021年度
总资产（万元）	302,846.91	299,723.04	183,534.70	185,930.53
总负债（万元）	182,691.97	181,551.83	54,285.29	66,988.96
所有者权益（万元）	120,154.94	118,171.22	129,249.41	118,941.57
营业总收入（万元）	61,200.33	71,125.73	64,361.50	175,863.36
利润总额（万元）	2,519.65	1,438.86	800.98	3,329.22
净利润（万元）	1,983.72	832.89	505.33	1,561.19
归属于母公司所有者的净利润（万元）	1,983.72	832.89	505.33	1,561.19
经营活动产生现金流量净额（万元）	38,352.60	22,274.66	4,613.70	789.07
投资活动产生现金流量净额（万元）	3,256.87	-62,279.53	-2,954.80	8,973.41
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-11,567.75	51,149.85	-1,224.29	-10,082.74
流动比率（倍）	4.09	3.62	4.92	4.06
速动比率（倍）	4.01	3.55	4.81	3.97
资产负债率（%）	60.32	60.57	29.58	36.03
营业毛利率（%）	40.96	43.28	42.90	18.13
平均总资产回报率（%）	2.01	1.42	1.23	2.71
加权平均净资产收益率（%）	1.66	0.67	0.41	1.32



中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

指标	2024年9月末/ 2024年1-9月	2023年末 /2023年度	2022年末 /2022年度	2021年末 /2021年度
EBITDA (万元)	22,237.79	14,454.72	12,869.46	14,892.37
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	6.31	7.24	8.77	8.12
应收账款周转率 (次)	21.81	32.31	46.04	505.95
存货周转率 (次)	10.74	12.20	11.51	55.48
总资产周转率 (次)	0.2	0.29	0.35	0.92

- 1) 流动比率=流动资产/流动负债;
- 2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;
- 3) 资产负债率=负债总额/资产总额;
- 4) 营业毛利率=(营业总收入-营业成本)/营业总收入;
- 5) 平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均资产总额, 平均资产总额=(资产总额期初数+资产总额期末数)/2;
- 6) 加权平均净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/平均净资产总额, 平均净资产总额=(净资产总额期初数+净资产总额期末数)/2;
- 7) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+使用权资产折旧;
- 8) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出);
- 9) 应收账款周转率=营业收入/[ (期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值)/2];
- 10) 存货周转率=营业成本/[ (期初存货账面价值+期初合同资产账面价值+期末存货账面价值+期末合同资产账面价值)/2];
- 11) 总资产周转率=营业收入/[ (期初资产总额+期末资产总额)/2]; 上述财务指标均以合并报表口径进行计算。

### 3、财务分析

#### (1) 资产情况

表 2-1-4-5: 鲁能商管最近三年及一期合并报表资产结构情况

单位: 万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
<b>流动资产:</b>				
货币资金	46,302.98	16,261.26	5,116.28	4,681.67
应收账款	3,574.55	2,036.37	2,366.28	429.91
预付款项	507.39	683.13	8,747.71	469.01
应收资金集中管理款	-	17,080.18	20,058.29	25,371.16
其他应收款	20,026.25	20,383.98	17,513.15	15,321.12

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
存货	3,388.55	3,342.60	3,269.11	3,114.63
一年内到期的非流动资产	0.00	2,127.37	92,221.09	96,127.65
其他流动资产	95,030.79	94,249.49	2,059.67	1,512.65
<b>流动资产合计</b>	<b>168,830.51</b>	<b>156,164.37</b>	<b>151,351.58</b>	<b>147,027.80</b>
<b>非流动资产：</b>				
投资性房地产	110,119.99	113,621.51	1,355.89	1,481.90
固定资产	4,622.05	7,038.78	1,276.74	1,131.25
其中：固定资产原价	52,792.00	52,640.48	4,192.23	4,030.65
累计折旧	48,169.96	45,601.70	2,915.48	2,899.40
使用权资产	8,633.95	15,122.04	23,396.06	31,620.63
无形资产	37.03	50.75	70.84	47.95
长期待摊费用	5,442.97	6,487.19	5,329.31	4,621.00
递延所得税资产	4,462.56	676.87	754.29	-
其他非流动资产	697.86	561.53	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>134,016.40</b>	<b>143,558.67</b>	<b>32,183.13</b>	<b>38,902.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>302,846.91</b>	<b>299,723.04</b>	<b>183,534.70</b>	<b>185,930.53</b>

鲁能商管 2021-2023 年及 2024 年 9 月末的资产总计分别为 185,930.53 万元、183,534.70 万元、299,723.04 万元和 302,846.91 万元。2022 年末资产总计较 2021 年末减少 1.29%；2023 年末资产总计较 2022 年末增长 116,188.34 万元，增幅为 63.31%，主要系由于 2023 年度山东贵和茂商业管理有限公司（即项目公司）通过资产重组并入鲁能商管合并报表范围。2024 年 9 月末资产总计较 2023 年末增加 3,123.87 万元，增幅 1.04%，主要系货币资金科目的增加。

鲁能商管主要流动资产科目包括货币资金、其他应收款、其他流动资产等。鲁能商管 2021-2023 年末及 2024 年 9 月末的流动资产合计分别为 147,027.80 万元、151,351.58 万元、156,164.37 万元和 168,830.51 万元。2022 年末流动资产较上年末增加 4,323.78 万元，增幅为 2.94%；2023 年末流动资产较上年末增加 4,812.80 万元，增幅为 3.18%；2024 年 9 月末流动资产较上年末增加 12,666.13 万元，增幅为 8.11%。

鲁能商管非流动资产主要包括投资性房地产、使用权资产等。鲁能商管 2021-2023 年末及 2024 年 9 月末的非流动资产合计分别为 38,902.73 万元、32,183.13 万元、

143,558.67万元和134,016.40万元,分别占资产总额的20.92%、17.54%、47.90%和44.25%。2022年末非流动资产较2021年末减少6,719.61万元,降幅17.27%;2023年末非流动资产较上年末增长111,375.54万元,增幅为346.07%,主要原因是项目公司通过资产重组并入鲁能商管带来投资性房地产增长所致;2024年9月末非流动资产较上年末减少9,542.27万元,降幅为6.65%,主要系投资性房地产的折旧。

### 1) 流动资产项目分析

#### (a) 货币资金

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的货币资金余额分别为4,681.67万元、5,116.28万元、16,261.26万元和46,302.98万元。2022年末较2021年末货币资金增加434.61万元,增幅为9.28%,基本保持平稳,公司货币资金主要为银行存款,无受限货币资金;2023年末较2022年末货币资金增加11,144.98万元,增幅为217.83%,货币资金规模增长较多主要系本年收购子公司(即项目公司贵和茂商管)带来的期末余额增加,无受限货币资金;2024年9月末较2023年末货币资金增加30,041.71万元,增幅为184.74%,其中1.7亿元主要系根据中国绿发集团资金管理要求,在2023年末进行集团资金归集转入其他应收款科目,后于2024年初根据经营需要重新划入公司账户并转入货币资金科目,此外2024年度项目公司贵和茂商管基于基础设施资产领秀城贵和购物中心的正常经营周转产生的资金亦在当年进行了留存,带来了货币资金的进一步增加。

#### (b) 其他应收款

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的其他应收款余额分别为15,321.12万元、17,513.15万元、20,383.98万元和20,026.25万元。其他应收款主要是应收押金保证金或往来款。2022年末其他应收款较2021年末增加2,192.03万元,增幅为14.31%;2023年末其他应收款较上年末增加2,870.83万元,增幅为16.39%,主要系应收代理品牌押金保证金款项增加所致;2024年9月末其他应收款较上年末减少357.73万元,降幅为1.75%,变动幅度较小。

#### (c) 其他流动资产

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的其他流动资产余额分别为1,512.65万元、2,059.67万元、94,249.49万元和95,030.79万元。其他流动资产主要包括增值税留抵税额、预缴企业所得税、待认证进项税和委托贷款及应收利息等。2022年末其他流动

资产较 2021 年末增加 547.01 万元，增幅为 36.16%，主要系预缴企业所得税的增加；2023 年末公司其他流动资产较上年末增加 92,189.83 万元，主要系一年内到期的非流动资产转入其他流动资产，2023 年公司根据集团资金安排将预计于 2024 年到期的 9 亿元一年期的集团内部借款委托贷款展期至 2025 年 7 月，该笔委托贷款系集团内委托贷款，执行借款利率 3.45%，信用风险相对可控；2024 年 9 月末其他流动资产较上年末增加 781.30 万元，增幅为 0.83%，变动幅度较小。

## 2) 非流动资产项目分析

### (a) 投资性房地产

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，鲁能商管投资性房地产账面价值分别为 1,481.90 万元、1,355.89 万元、113,621.51 万元和 110,119.99 万元，主要包括房屋建筑物及土地使用权。2022 年末投资性房地产较 2021 年末减少 126.01 万元，降幅为 8.50%；2023 年末投资性房地产较 2022 年末增加 112,265.62 万元，增幅较大，主要系当年完成了对基础设施资产所属的项目公司的收购，项目公司所有的购物中心投资性房地产在鲁能商管合并报表中体现；2024 年 9 月末投资性房地产较 2023 年末减少 3,501.52 万元，降幅为 3.08%。

### (b) 使用权资产

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，鲁能商管使用权资产账面价值分别为 31,620.63 万元、23,396.06 万元、15,122.04 万元和 8,633.95 万元，主要为鲁能商管经营部分商业项目租赁的楼宇、本部租赁自用的办公楼，经营代理品牌的贵生分公司租赁的门店场所等。使用权资产根据集团会计政策每年计提折旧，因此报告期内使用权资产余额呈现逐年减少的趋势。2022 年末使用权资产较 2021 年末减少 8,224.58 万元，降幅为 26.01%；2023 年末使用权资产较 2022 年末减少 8,274.02 万元，降幅为 35.36%；2024 年 9 月末使用权资产较 2023 年末减少 6,488.09 万元，降幅为 42.90%。

## (2) 负债情况

表 2-1-4-6: 鲁能商管最近三年及一期合并报表负债结构情况表

单位：万元

科目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
流动负债:				
短期借款	-	-	-	-

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

科目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
应付账款	12,112.23	9,783.86	6,157.46	11,090.27
预收款项	2,284.17	359.49	238.33	133.22
合同负债	693.01	123.00	265.01	48.52
应付职工薪酬	2,059.95	2,110.94	2,775.58	2,112.34
应交税费	1,826.46	936.50	165.24	670.26
其中：应交税金	-	919.68	161.62	663.80
其他应付款	18,762.01	19,358.51	12,286.08	12,560.15
一年内到期的非流动负债	3,554.78	10,402.76	8,843.46	9,635.96
其他流动负债	11.08	8.65	32.84	0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>41,303.69</b>	<b>43,083.72</b>	<b>30,764.00</b>	<b>36,250.71</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	123,305.00	124,182.50	-	-
租赁负债	8,346.05	8,334.07	17,569.74	24,786.70
预计负债	5,951.54	5,951.54	5,951.54	5,951.54
递延所得税负债	3,785.69	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>141,388.28</b>	<b>138,468.11</b>	<b>23,521.29</b>	<b>30,738.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>182,691.97</b>	<b>181,551.83</b>	<b>54,285.29</b>	<b>66,988.96</b>

鲁能商管的负债主要由其他应付款、长期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债组成。2021-2023年末及2024年9月末，鲁能商管负债总额分别为66,988.96万元、54,285.29万元、181,551.83万元和182,691.97万元，负债规模随资产规模同步增长，资产负债率分别为36.03%、29.58%、60.57%和60.32%，2023年度鲁能商管完成对项目公司收购并纳入合并报表范围，项目公司的长期借款带来了负债规模的上升，总体来看报告期内鲁能商管资产负债结构整体表现较为稳定，处于合理区间范围。

鲁能商管主要流动负债科目包括应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的流动负债合计余额分别为36,250.71万元、30,764.00万元、43,083.72万元和41,303.69万元，占总负债比例分别为54.11%、56.67%、23.73%和22.61%。2022年末流动负债较年初减少5,486.71万元，减幅为15.14%，主要系应付账款减少所致；2023年末流动负债较年初增加12,319.72万元，增幅为40.05%，主要系当年收购项目公司所致；2024年9月末流动负债较年初减少1,780.02万元，减幅为4.13%，

规模及占比相对稳定。

鲁能商管主要非流动负债科目包括长期借款和租赁负债，鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的非流动负债合计余额分别为30,738.24万元、23,521.29万元、138,468.11万元和141,388.28万元，占总负债的比例分别为45.89%、43.33%、76.27%和77.39%。2022年末非流动负债较年初减少7,216.96万元，减幅为23.48%，主要系租赁负债减少所致，租赁负债主要系鲁能商管部分经营场所的应付租赁费用；2023年末非流动负债较年初增加114,946.82万元，增幅较大，主要系2023年度，因发行REITs项目公司重组进入鲁能商管，带来的长期借款相应增加所致，相关重组公司已于2023年完成；2024年9月末非流动负债较年初增加2,920.17万元，增幅为2.11%，主要系递延所得税负债的增加所致。

## 1) 流动负债项目分析

### (a) 应付账款

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的应付账款余额分别为11,090.27万元、6,157.46万元、9,783.86万元和12,112.23万元，应付账款主要为应付质保金、应付供应商采购款、应付代理品牌公司货款等，账龄一年以内为主。2022年末应付账款较年初减少4,932.81万元，减幅为44.48%，其中一年以内应付账款余额6,085.48万元，占比达98.83%；2023年末应付账款较年初增加3,626.40万元，增幅为58.89%，主要是鲁能商管经营代理品牌或供应商的应付货款等，其中一年以内应付账款余额9,711.25万元，占比达99.26%；2024年9月末应付账款较年初增加2,328.37万元，增幅为23.80%。

### (b) 其他应付款

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的其他应付款余额分别为12,560.15万元、12,286.08万元、19,358.51万元和18,762.01万元。2022年末其他应付款较年初减少274.07万元，减幅为2.18%，主要系应付保证金及押金、代收代付相关款项；2023年末其他应付款较年初增加7,072.43万元，增幅为57.56%，当年鲁能商管完成了对项目公司的重组并购，带来了应付租户押金及保证金的增加；2024年9月末其他应付款较年初减少596.50万元，减幅为3.08%。

## 2) 非流动负债项目分析

### (a) 长期借款

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的长期借款余额分别为0万元、0万元、124,182.5万元和123,305.00万元。2023年末长期借款较年初增加124,182.5万元，主要系项目公司因发行REITs的重组过程中，自原基础资产持有主体转移至项目公司的标的资产相关外部借款11.7亿元及因此产生的借款利息。2024年9月末长期借款较年初减少877.50万元，减幅为0.71%。

### (b) 租赁负债

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的租赁负债余额分别为24,786.70万元、17,569.74万元、8,334.07万元和8,346.05万元，主要系鲁能商管部分经营场所的应付租金，鲁能商管根据会计政策于房屋租赁期初确认租赁期内的应付租赁费用，并于租赁期间根据协议按期支付租赁费用，主要包括鲁能商管经营部分商业项目租赁的楼宇、本部租赁自用的办公楼，经营代理品牌的贵生分公司租赁的门店场所等。2022年末鲁能商管租赁负债较年初减少7,216.96万元，减幅为29.12%；2023年末鲁能商管租赁负债较年初减少9,235.68万元，减幅为52.57%；2024年9月末鲁能商管租赁负债较年初增加11.98万元，变动幅度较小。

### (3) 收入利润水平

#### a. 收入情况

表 2-1-4-7: 鲁能商管最近三年及一期营业总收入构成情况表

单位: 万元、%

	2024年1-9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
<b>主营业务收入</b>	<b>52,584.93</b>	<b>85.92</b>	<b>63,360.72</b>	<b>89.08</b>	<b>55,711.53</b>	<b>86.56</b>	<b>168,445.72</b>	<b>95.78</b>
商业旅游	52,584.93	85.92	63,360.72	89.08	55,711.53	86.56	168,445.72	95.78
<b>其他业务收入</b>	<b>8,615.39</b>	<b>14.08</b>	<b>7,765.01</b>	<b>10.92</b>	<b>8,649.97</b>	<b>13.44</b>	<b>7,417.64</b>	<b>4.22</b>
商旅服务其他收入	4,474.46	7.31	3,021.92	4.25	2,280.97	3.54	2,795.07	1.59
出租固定资产	0.53	0.00	9.38	0.01	8.50	0.01	6.19	0.00
能源费收入	64.27	0.11	11.16	0.02	-13.34	-0.02	390.29	0.22
投资性房地产	1,078.17	1.76	695.34	0.98	455.42	0.71	764.16	0.43
其他	2,997.96	4.90	4,027.21	5.66	5,918.41	9.20	3,461.93	1.97
<b>营业收入合计</b>	<b>61,200.32</b>	<b>100.00</b>	<b>71,125.73</b>	<b>100.00</b>	<b>64,361.50</b>	<b>100.00</b>	<b>175,863.36</b>	<b>100.00</b>

鲁能商管的主营业务主要是商业旅游收入，来自于公司经营管理的商业、酒店、写字楼等资产带来的租金、商品销售、客房餐饮等营业收入。2021-2023年及2024年1-9月，鲁能商管取得营业收入分别为175,863.36万元、64,361.50万元、71,125.73万元和61,200.32万元，2022年公司营业收入较2021年有所下降主要原因系会计政策的更新调整，2022年之前鲁能商管所有收入均采用总额法确认，2023年度鲁能商管在审计报告中对上述事项进行了追溯调整，对于鲁能商管作为代理人确认的业务按照净额法确认收入。商业旅游收入占营业收入的比重最高，主要包括租金、商品销售等，2021-2023年及2024年1-9月，商业旅游收入取得的营业收入分别为168,445.72万元、55,711.53万元、63,360.72万元及52,584.93万元，占营业收入的比例分别为95.78%、86.58%、89.08%和85.92%，主营业务收入呈现稳步增长态势，且占比结构较为稳定。其他收入主要包括商旅服务其他、投资性房地产收入、其他板块等，其中商旅服务其他业务主要来自于营销佣金收入、贵和购物中心工本费收入、手续费收入等；投资性房地产收入主要来自于鲁能商管本部投资性房地产租赁收入，其他板块主要为部分鲁能商管运营商业项目的提成租金收入，2021-2023年及2024年1-9月，其他业务收入分别为7,417.64万元、8,649.97万元、7,765.01万元及8,615.39万元，占营业收入的比例分别为4.22%、13.44%、10.92%和14.08%。

#### b. 成本情况

表 2-1-4-8: 鲁能商管最近三年及一期营业总成本构成情况表

单位：万元、%

	2024年1-9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
<b>主营业务成本</b>	<b>35,038.96</b>	<b>96.97</b>	<b>40,100.99</b>	<b>99.40</b>	<b>36,545.83</b>	<b>99.45</b>	<b>142,192.64</b>	<b>98.76</b>
商业旅游	35,038.96	96.97	40,100.99	99.40	36,545.83	99.45	142,192.64	98.76
<b>其他业务成本</b>	<b>1,095.19</b>	<b>3.03</b>	<b>241.88</b>	<b>0.60</b>	<b>202.01</b>	<b>0.55</b>	<b>1,779.27</b>	<b>1.24</b>
商旅服务其他成本	607.26	1.68	-7.24	-0.02	66.62	0.18	648.73	0.45
出租固定资产	0.77	0.00	9.25	0.02	9.25	0.03	0.00	0.00
能源费成本	3.98	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	990.63	0.69
投资性房地产	474.55	1.31	151.83	0.38	126.01	0.34	126.01	0.09
其他	8.63	0.02	88.05	0.22	0.14	0.00	13.90	0.01
<b>营业成本合计</b>	<b>36,134.15</b>	<b>100.00</b>	<b>40,342.87</b>	<b>100.00</b>	<b>36,747.84</b>	<b>100.00</b>	<b>143,971.91</b>	<b>100.00</b>



2021-2023年及2024年1-9月，鲁能商管营业成本分别为143,971.91万元、36,747.84万元、40,342.87万元和36,134.15万元，营业成本的变动趋势与营业收入基本保持一致。从营业成本的结构占比来看，大部分为主营板块商业旅游业务产生，占营业成本的比例96%以上。

c. 利润情况

表 2-1-4-9: 鲁能商管最近三年及一期营业毛利润构成情况表

单位: 万元、%

	2024年1-9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
主营业务毛利润	17,545.97	70.00	23,259.74	75.56	19,165.70	69.41	26,253.08	82.32
商业旅游毛利润	17,545.97	70.00	23,259.74	75.56	19,165.70	69.41	26,253.08	82.32
其他业务毛利润	7,520.20	30.00	7,523.13	24.44	8,447.95	30.59	5,638.37	17.68
商旅服务其他	3,867.20	15.43	3,029.17	9.84	2,214.36	8.02	2,146.34	6.73
出租固定资产	-0.24	0.00	0.14	0.00	-0.74	0.00	6.19	0.02
能源费	60.29	0.24	11.16	0.04	-13.34	-0.05	-600.35	-1.88
投资性房地产	603.62	2.41	543.52	1.77	329.40	1.19	638.15	2.00
其他	2,989.33	11.93	3,939.16	12.80	5,918.27	21.43	3,448.03	10.81
营业毛利润合计	25,066.17	100.00	30,782.87	100.00	27,613.65	100.00	31,891.45	100.00

表 2-1-4-10: 鲁能商管最近三年及一期各业务板块毛利率

单位: %

	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
主营业务毛利率	33.37	36.71	34.40	15.59
商业旅游	33.37	36.71	34.40	15.59
其他业务毛利率	87.29	96.89	97.66	76.01
商旅服务其他	86.43	100.24	97.08	76.79
出租固定资产	-45.10	1.44	-8.71	100.00
能源费	93.81	100.00	100.00	-153.82
投资性房地产	55.99	78.17	72.33	83.51
其他	99.71	97.81	100.00	99.60

	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
营业毛利率	40.96	43.28	42.90	18.13

2021-2023年及2024年1-9月，鲁能商管的营业毛利润分别为31,891.45万元、27,613.65万元、30,782.87万元和25,066.17万元，营业毛利率分别为18.13%<sup>9</sup>、42.90%、43.28%和40.96%，2022年以来公司营业毛利率总体较为稳定。2022年鲁能商管的营业毛利润有所下降，主要系当年受公共卫生事件影响，公司主营业务的商业旅游板块影响较大，2023年以来随着外部环境的恢复、经济企稳复苏，公司营业毛利润表现稳步回升，2024年1-9月，鲁能商管综合营业毛利率40.96%，主要系部分款项账期结算在第四季度，导致鲁能商管营业毛利率呈现一定季节性特征。

### (3) 现金流量分析

表 2-1-4-11: 鲁能商管最近三年及一期现金流量情况表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>				
经营活动现金流入小计	145,663.92	173,806.31	157,343.69	197,056.66
经营活动现金流出小计	107,311.32	151,531.65	152,729.99	196,267.59
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>38,352.60</b>	<b>22,274.66</b>	<b>4,613.70</b>	<b>789.07</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
投资活动现金流入小计	3,813.90	3,016.95	99,956.20	14,304.02
投资活动现金流出小计	557.03	65,296.48	102,911.00	5,330.61
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,256.87</b>	<b>-62,279.53</b>	<b>-2,954.80</b>	<b>8,973.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
筹资活动现金流入小计	-	179,950.00	9,102.00	-
筹资活动现金流出小计	11,567.75	128,800.15	10,326.29	10,082.74
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-11,567.75</b>	<b>51,149.85</b>	<b>-1,224.29</b>	<b>-10,082.74</b>

近三年及一期，鲁能商管分别实现经营活动产生的现金流量净额789.07万元、4,613.70万元、22,274.66万元和38,352.60万元，鲁能商管经营活动现金流入主要来源于

<sup>9</sup> 鲁能商管2021年毛利率偏低的主要原因是当年公司所有收入均采用总额法确认，因此营业收入规模相较2022年以后采用净额法确认收入的规模有一定差异。

公司的主营业务。2021-2023年，鲁能商管经营活动产生的现金流量净额逐年递增，2022年度经营性净现金流同比增加3,824.63万元，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅减少所致。2023年鲁能商管经营性净现金流较2022年增加17,660.96万元，主要原因为2023年公司主营业务经营情况稳中向好，同时2023年下半年完成了对项目公司的重组收购，经营业务收入增长较为明显，导致销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金增加。2024年1-9月鲁能商管经营性净现金流较2023年增加16,077.94万元，主要受益于2024年以来基础设施资产的良好运营，销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金稳步提升。

近三年及一期，鲁能商管分别实现投资活动产生的现金流量净额8,973.41万元、-2,954.80万元、-62,279.53万元和3,256.87万元，鲁能商管投资活动现金流入主要来源于收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金，投资活动现金流出主要是构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金。2021-2023年，鲁能商管投资活动产生的现金流量净额呈现波动递减趋势，2022年度投资活动净现金流同比减少11,928.21万元，主要系当年鲁能商管为重庆商业项目支付的第一批购买价款。2023年鲁能商管投资活动净现金流较2022年减少59,324.73万元，主要系2023年下半年鲁能商管完成了对项目公司的股权收购，导致取得子公司及其他营业单位支付的现金显著增加。2024年1-9月鲁能商管投资活动净现金流较2023年增加65,536.40万元，主要系根据公司和中國绿发集团投资计划2024年1-9月暂未发生较大规模的投资活动。

近三年及一期，鲁能商管分别实现筹资活动产生的现金流量净额-10,082.74万元、-1,224.29万元、51,149.85万元和-11,567.75万元，鲁能商管筹资活动现金流入主要来源于吸收投资收到的现金及取得借款收到的现金，投资活动现金流出主要是偿还债务支付的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。2023年鲁能商管筹资活动净现金流51,149.85万元，呈现净流入状态，较2022年增加52,374.14万元，主要系2023年下半年鲁能商管根据集团规划和资金支持完成了对项目公司的股权收购，当年吸收投资收到的现金显著增加。2024年1-9月鲁能商管筹资活动净现金流较2023年减少62,717.60万元，主要系公司2024年1-9月暂未发生筹资活动现金流入。

## （五）资信状况

### 1、公开市场融资情况

截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管暂无公开市场融资。

## 2、银行授信情况

截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管获得多家金融机构的授信总额共 14.545 亿元，其中已使用授信额度 12.545 亿元，未使用授信额度 2 亿元。

## 3、对外担保的情况

截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管暂未对外提供担保。

## 4、历史信用及评级情况

经基金管理人及计划管理人核查，鲁能商管信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；鲁能商管最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

经查阅鲁能商管提供的 2025 年 1 月 8 日打印的《企业信用报告》，鲁能商管不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至 2025 年 1 月 20 日，未在前述网站公布的信息中发现鲁能商管被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<http://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证监会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（网址：<https://www.mps.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：

http://www.ccgp.gov.cn/ )、全国建筑市场监管公共服务平台(网址: http://jzsc.mohurd.gov.cn/))、中国执行信息公开网(网址: http://zxgk.court.gov.cn/)和中国裁判文书网(网址: https://wenshu.court.gov.cn/),截至查询日 2025 年 1 月 20 日,未在前述网站公布的信息中发现鲁能商管在最近三年及一期内存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

经核查,鲁能商管信用稳健,内部控制制度健全,不存在影响持续经营的法律障碍;鲁能商管最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录,不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

## (六) 原始权益人对基础设施项目所有权情况

### 1、原始权益人享有基础设施项目所有权情况

经核查贵和茂商管的《营业执照》、公司章程,并经查询国家企业信用信息公示系统,截至本尽职调查报告出具之日,原始权益人现直接持有项目公司 100%的股权,并通过项目公司穿透享有基础设施资产权益,且不存在重大经济、法律、权属纠纷或争议,不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制。经基金管理人、计划管理人及律师核查项目公司于 2024 年 11 月 18 日取得的济南市自规局核发的编号为鲁(2024)济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》,并根据加盖济南市不动产登记信息查询专用章的《房屋权属状况信息(批量)》(打印时间为 2025 年 1 月 15 日),目标基础设施项目的房屋所有权归属于项目公司,贵和茂商管为基础设施资产的产权人,有权依法占有、使用或出租基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权,该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

综上,原始权益人穿透享有基础设施资产的完全所有权。

### 2、原始权益人内部授权情况

经基金管理人、计划管理人及律师核查,根据鲁能商管董事会出具的《山东鲁能商业管理有限公司第一届董事会第十四次会议决议》、鲁能商管控股股东鲁能集团出具的《山东鲁能商业管理有限公司股东决定》,原始权益人已就开展基础设施 REITs 相关事项履行了内部程序,取得了作为原始权益人的合法有效的内部授权。

原始权益人、原始权益人控股股东、中国绿发集团内部授权情况详见本尽职调查报告第五章“基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”之“2、项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策”。

### 3、外部审批情况

#### （1）法律和相关协议对基础设施项目转让的规定和限制

根据招商银行济南分行与项目公司签订的《借款合同》（编号：2023年招济22字第1266号）（以下简称“《招商银行借款合同》”），项目公司在进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前须通知招商银行济南分行，招商银行济南分行有权根据实际情况要求项目公司提前结清贷款。

#### （2）就转让限制取得的批准及出具的文件

1) 2023年8月15日，济南市自然资源和规划局出具了《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，载明：“经核查，山东鲁能亘富开发有限公司于2004年以协议出让方式取得位于二环南路以南、103省道以东的一宗以生活居住为主，相应建设商贸金融及城市配套公共设施的low密度生态型综合居住社区用地，根据《国有土地使用权出让合同》（济国土资合字〔2004〕264号）及其变更协议，结合项目进展情况，土地使用权及地上建筑物转让或处置无其他限制性条款。对于山东鲁能亘富开发有限公司拟过户至其项目公司的上述相关资产作为目标基础设施项目，以项目公司100%股权转让方式申报和发行消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议”。

2) 对于《招商银行借款合同》存在的权利限制，招商银行济南分行与项目公司签订的《招商银行借款合同》中同时约定，招商银行济南分行知悉、同意并确认，因项目公司为实施公募REITs发行之目的和需要而进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项调整的，以及项目公司股权转让给公募REITs的，不受《招商银行借款合同》约定的相关限制条件约束，因此，《招商银行借款合同》项下的相关资产转让限制相应得以解除。

### 4、基础设施基金合法取得基础设施项目所有权情况

## **(1) 基础设施项目转让**

鲁能商管通过资产重组方式，将基础设施资产重组至项目公司；此后鲁能商管将其持有的项目公司 100%股权转让予基础设施 REITs 项下的基础设施资产支持专项计划。中金公司（代表专项计划的利益）拟与鲁能商管、项目公司签署《股权转让协议》以成为项目公司的唯一股东。根据《股权转让协议》的约定，自专项计划设立之日起，中金公司（代表专项计划的利益）即成为项目公司股权的所有权人，享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

《股权转让协议》的内容不违反所适用的法律、行政法规的强制性规定；《股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；所述的交易适当完成后，计划管理人将代表专项计划的利益，真实、合法地拥有项目公司股权及项目公司持有的目标基础设施资产完全所有权。

## **(2) 基金认购专项计划基础设施资产支持证券**

根据《基金合同》及《专项计划认购协议》的约定，基础设施基金拟以募集资金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券，并成为专项计划的唯一基础设施资产支持证券持有人。

《专项计划认购协议》及《股权转让协议》所述的交易适当完成后，基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得项目公司的 100%股权，从而间接取得全部目标基础设施资产的所有权。

## **(七) 原始权益人与“涉房”业务的隔离情况**

### **1、鲁能商管为开展消费基础设施业务的独立法人主体**

根据鲁能商管的《营业执照》、公司章程，并经适当核查，截至本尽调报告出具之日，原始权益人鲁能商管为持有消费基础设施、开展消费基础设施业务的独立法人，未从事商品住宅开发业务。

### **2、鲁能商管与中国绿发集团的商品住宅开发业务有效隔离并保持相对独立**

#### **(1) 机构独立**

从机构独立性角度而言，根据《公司法》、鲁能商管的公司章程，鲁能商管设股东、董事会、监事、经理，公司章程规定了股东、董事会、监事、经理的职责权限，并根据

不同职能设置内部组织架构，以及制定了“三重一大”决策规则、董事会议事规则、重大事项决策清单、资金管理、预算管理、往来款管理、固定资产管理、采购管理、招商管理、营销管理、投资管理、担保管理、员工管理、绩效管理、工资总额管理、印章管理、档案管理、安全生产管理、关联交易等内部控制制度。

## **(2) 人员独立**

从人员独立性角度而言，鲁能商管制定了《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》，聘用相应的高级管理人员并签署劳动合同，保证任职独立性，且高级管理人员均未在中国绿发集团旗下从事商品住宅开发业务的公司任职；公司聘用若干具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员，并签署劳动合同。

## **(3) 财务独立**

从财务独立性角度而言，经核查，鲁能商管已制定《山东鲁能商业管理有限公司担保管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司会计核算流程》《山东鲁能商业管理有限公司无形资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司股权投资管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司资金管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司固定资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司全面预算管理流程》等必要的财务管理制度，并配备必要的财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户；其与中国绿发集团不存在共用银行账户、资金混同的情况。此外，鲁能商管已就发行基础设施REITs所获得的回收资金的使用建立《山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施REITs募集资金管理与使用规范》，对募集资金使用及管理的具体流程及事项作出明确规定。

## **(4) 资产独立**

从资产独立性角度而言，鲁能商管就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产采用自有、租赁等不同形式，其中涉及使用中国绿发集团或其关联方拥有的资产、信息系统等情形的，采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价，所涉资产权属清晰、互相独立。

鲁能商管已就关联交易的管理事项制定《山东鲁能商业管理有限公司关联交易内部控制规范》，明确关联企业之间的交易按照市场化交易原则，通过签署业务协议、市场化定价等方式进行关联交易管理。



## （5） 业务独立

从业务独立性角度而言，鲁能商管系能够独立开展业务的法人主体，就鲁能商管的日常经营事项，鲁能商管根据其公司章程和已制定实施的《山东鲁能商业管理有限公司档案管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司采购管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司董事会议事规则》《山东鲁能商业管理有限公司“三重一大”决策管理办法（试行）》《关于公司重大事项决策权责清单（试行）及董事会授权董事长、总经理决策方案的汇报》《山东鲁能商业管理有限公司印章管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司营销管理实施规范》《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司招商管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司安全生产管理工作规范》等内部制度进行决策，中国绿发集团的下属公司鲁能集团仅根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与鲁能商管资产重大事项的决策，不直接参与鲁能商管的业务经营。

综上，鲁能商管是开展消费基础设施业务的独立法人主体，未从事商品住宅开发业务，经相关内部制度的有效制定与实施，在机构、人员、财务、资产和业务等方面与中国绿发集团的商品住宅开发业务有效隔离，保持相对独立。

## （八） 调查结论

根据上述调查，原始权益人为依据《公司法》设立且有效存续的公司；原始权益人通过项目公司享有对目标基础设施资产的所有权；原始权益人信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。鲁能商管最近三年及一期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其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。鲁能商管是开展消费基础设施业务的独立法人主体，未从事商品住宅开发业务，经相关内部制度的有效制定与实施，在机构、人员、财务、资产和业务等方面与中国绿发集团的商品住宅开发业务有效隔离，保持相对独立。

## 二、外部管理机构：山东鲁能商业管理有限公司

基金发行后，基金管理人拟与山东鲁能商业管理有限公司签署《运营管理服务协议》，委托其为外部管理机构，为本基金持有的目标基础设施项目提供运营管理服务。

## （一）基本情况

本项目外部管理机构为原始权益人鲁能商管。

### 1、基本概况

详见本尽调报告第二章第一/（一）部分。

### 2、设立、存续和历史沿革情况

详见本尽调报告第二章第一/（二）部分。

### 3、股权架构

详见本尽调报告第二章第一/（二）/3部分。

### 4、治理结构

详见本尽调报告第二章第一/（二）/5部分。

### 5、持续经营能力

鲁能商管是中国绿发集团的商业资产管理平台和绿色服务平台，深耕商业资产管理业务近三十年。鲁能商管的商业运营业务版图以山东济南为起点，聚焦一二线省会及核心城市，在京津冀、长三角、环渤海、川渝、海南和新疆等国家重点发展区域布局了“鲁能城”、“美丽汇”等商业购物中心品牌，由鲁能商管本部进行统筹管理及资源共享，经营管理中国绿发集团商业项目 10 个，合作品牌超 4,500 家，构建了完善的大会员体系。

2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-9 月份，鲁能商管的营业收入分别为 175,863.36 万元、64,361.50 万元、71,125.73 万元和 61,200.32 万元，净利润分别为 1,561.19 万元、505.33 万元、832.89 万元和 1,983.72 万元。公司营业收入及净利润整体处于平稳增长态势，财务状况良好，具备持续经营能力。

根据法律顾问出具的法律意见书，截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管为合法存续的有限责任公司，鲁能商管不存在营业期限届满、股东决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止的情形，鲁能商管的主要经营性资产不存在被采取查封、扣押、拍卖等强制性措施的情形，鲁能商管不存在现行法律、法规禁止、限制鲁能商管开展目前业务的情形，鲁能商管不存在影

响持续经营的法律障碍。

综上，鲁能商管具备独立开展业务的能力，定位明确，公司财务状况良好，不存在影响持续经营的法律障碍，符合《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）（2024年修订）》第八条关于外部管理机构具备持续经营能力的要求。

## （二）运营管理资质和经验

### 1、鲁能商管的不动产运营管理资质情况

鲁能商管的经营范围详见本尽调报告第二章第一/（一）部分，截至2024年9月30日，鲁能商管可以在经营范围内为目标基础设施项目提供运营管理服务，符合《基础设施基金指引》第40条第1款第（1）项的规定。

鲁能商管尚待按照《基金法》第97条和《基础设施基金指引》第40条的规定在中国证监会进行担任运营管理机构备案。

### 2、鲁能商管的消费基础设施运营管理经验

鲁能商管是中国绿发集团商业板块发源地，该板块业务起步于山东济南，自1997年首个商业购物中心济南泉城路贵和购物中心开业以来，已积累了近三十年的商业资产管理经验，在一二线省会及核心城市均布局了核心商业项目。鲁能商管尤其在济南地区深耕多年，积累了丰富的运营管理资源，对当地市场有深入理解，深入了解本土区位优势、消费者偏好，定期进行市场调研与行业交流，捕捉新的消费热点及趋势，对当地市场形成专业研判。鲁能商管在当地拥有2个“贵和”系购物中心，分别是泉城路贵和购物中心和本次入池资产领秀城贵和购物中心，资产运营表现良好，长期运营业绩稳定，销售额、出租率等运营指标均位于济南商业市场前列。有关鲁能商管领先运营管理能力的介绍和鲁能商管目前所管理的核心商业资产情况详见本尽调报告本章节之“一、原始权益人：山东鲁能商业管理有限公司”之“（三）业务情况”之“3、行业地位及竞争优势”。综上，外部管理机构具备成熟的商业资产运营管理经验和良好的市场定位能力，为基础设施项目制定适宜的运营管理机制，稳定提升资产收益水平。

### 3、鲁能商管担任外部管理机构的相应权限

经基金管理人和计划管理人及法律顾问适当核查，中国绿发集团和鲁能商管的有权

决策机构已同意鲁能商管担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构,为目标基础设施项目等相关事项提供相关运营管理等服务并签署运营管理服务协议等相关法律文件。鲁能商管就担任基础设施项目的外部管理机构已获得相应的授权和批准。

### **(三) 业务制度和流程**

#### **1、业务管理模式**

截至本尽职调查报告出具之日,基础设施项目已重组至项目公司,基础设施项目由鲁能商管负责运营管理,项目公司与鲁能商管签署运营管理服务协议,聘请鲁能商管作为外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务。

基础设施基金发行设立后,拟由基金管理人、项目公司和鲁能商管重新签署运营管理服务协议,继续聘请鲁能商管担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构。鲁能商管设立独立部门负责基础设施项目的运营管理,并采取充分、适当的措施缓释利益冲突风险。

#### **2、运营管理相关制度及流程**

鲁能商管通过多年的消费基础设施运营管理业务实践,逐步建立完善的内部分工与内控制度,集中优势资源禀赋,赋能项目运营管理,为消费基础设施项目的稳定运营提供了体系保障。

鲁能商管在公司治理、行政办公、党建、组织人事、人力资源、规划发展、财务资产、采购管理、安全监察、营运、营销、物业运营管理、招商等方面制定了完善的内部管理制度体系,相关制度详见本尽调报告本章节之“一、原始权益人:山东鲁能商业管理有限公司”之“(二)公司设立与存续情况”之“5、治理结构及内控制度”。

### **(四) 组织结构和内部控制情况**

同本章“一、原始权益人”之“(二)公司设立与存续情况”。

### **(五) 管理人员和员工情况**

鲁能商管已配备了充足的具有消费基础设施项目运营经验的专业人员,其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。主要管理人员均为具备丰富的消费基础设施项目运营管理经验的资深行业人员,核心管理团队具有品牌招商、商业运营、资本运作、商业不动产投资、财务管理及企业管理等方面的复合型背景,相关从业经验

期限平均超过 20 年,熟悉消费基础设施项目运营管理业务流程,拥有良好的业界声誉。鲁能商管运营管理团队的整体介绍详见本尽调报告第二章第一/ (三) 部分。

外部管理机构核心管理人员及运营管理相关部门负责人具体介绍如下:

表 2-2-5-1: 外部管理机构主要人员情况

名称	职务	相关职业经历	职责
杨荣刚	公司法定代 表人、董事 长、党委书 记	1999年加入山东鲁能商贸公司,曾 任贵和购物中心总经理、鲁能集团 商业管理部、商业旅游部等商业资 产运营相关职位。现任鲁能商管董 事长、党委书记。拥有20余年商业 运营及企业管理经验。	对公司改革发展负首要责任,根据公 司章程的规定行使职权,负责公司全 面工作,主持党委工作和董事会工 作,履行党的建设第一责任。对管理 业务负直接领导和直接管理责任。
张霞	党委副书 记、董事、 副总经理 (主持工 作)	1997年加入山东鲁能商贸公司,曾 任贵和购物中心副总经理,鲁能商 管招商中心主任、总经理助理等职 位,现任鲁能商管党委副书记、董 事、副总经理(主持工作)。业务 经验丰富,拥有20余年招商运营及 企业管理经验。	对董事会负责,依据公司章程行使主 持公司的经营管理工作,负责公司生 产经营管理日常工作,负责公司安全 生产、招商管理工作,主持公司经 理层工作。对管理业务负直接领导 和直接管理责任。
房政	党委委员、 财务总监、 首席合规 官、总法律 顾问	2006年加入鲁能集团,曾任职于鲁 能集团资本运营部、投资规划处、 财务资产部、上海分公司,厦门绿 发投资有限公司等。现任鲁能商管 党委委员、财务总监、首席合规 官、总法律顾问。具有丰富的商业 运营、财务管理、资本运作工作经 验。	协助党委书记、董事长负责内部审 计、法律合规工作,负责财务资产、 资本运营、招投标管理工作。对分 管业务负直接领导和直接管理责任。
武华	财务资产部 经理	2013年加入山东鲁能巨富开发有限 公司,曾任职于山东鲁能巨富开发 有限公司、鲁能集团、中国绿发、 北京商业旅游管理分公司、鲁能新 能源(集团)有限公司、天津中绿 电投资股份有限公司财务资产部。 现任鲁能商管财务资产部经理。具 有5年以上财务管理工作经验。	根据公司发展及管理要求,开展财务 制度与流程的管理、制定适用的财 务管理细则、编制执行财务预算、资 金筹集运用管理、组织财务核算及 管理、审核监督公司各项经济业务、 对经济环境及经营指标进行测算分 析,为企业的经营管理和决策提供 专业支持,以保证公司平稳运营。
张秦	物业安监部 经理	2008年加入天津鲁能置业有限公司, 曾任职于天津鲁能置业有限公司 工程建设部、天津鲁能置业有限 公司商业管理分公司工程物业部、 鲁能集团北京商业旅游管理分公司 安监部。现任鲁能商管物业安监部 经理。具有5年以上工程维护从业 经验。	根据公司发展及管理要求,组织开 展公司安全生产、安全风险管控及 隐患排查治理双重预防机制建设。 开展公司工程设备、物业外包服 务、物业客服、工程物品物料等 管理工作,协助公司编制外拓项目 物业管理服务方案,做好物业归口 能耗费用管控,为公司各业态提供 符合实际需求的高质量物业服务。
施智伟	招商部经理	1997年加入山东鲁能商贸有限公司, 先后在贵和购物中心担任主管、 楼层经理,后陆续任职于山东	根据公司发展及管理要求,全面负 责招商管理、招商策略、招商实 施、资源储备、专业人才培养等 各项工作。

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

名称	职务	相关职业经历	职责
		鲁能商贸有限公司招商中心、山东鲁能巨富开发有限公司商业管理分公司营运管理部及招商部。现任鲁能商管招商部经理。具有5年以上招商运营及商管服务从业经验。	
宋娜	营运管理部经理兼招商部副经理	2004年加入山东鲁能商贸有限公司，先后在贵和购物中心担任楼层领班、值班经理，后陆续任职于山东鲁能商贸有限公司招商中心、山东鲁能巨富开发有限公司商业管理分公司招商管理部。现任鲁能商管营运管理部经理兼招商部副经理。具有5年以上招商运营及商管服务从业经验。	根据公司发展及管理要求，负责公司营销、营运、会员、数据分析及项目品质管理进行指导、监督工作，保证公司及各项目单位营运、营销、会员及项目品质管理工作的良好运行，以保证公司业务经营效益高效运行、专业化管理水平提升。
王金泉	规划发展部经理	2012年7月任职于国家电网（上海）智能电网研究投资有限公司计划经营部总账管理；2014年2月任职于华润置地（山东）发展有限公司投资运营部投资经理；2016年加入山东鲁能商贸有限公司，陆续任职于山东鲁能商贸有限公司发展策划部、鲁能商管贵生分公司。现任鲁能商管规划发展部经理。具有5年以上投资规划工作经验。	根据公司发展及管理要求，开展公司战略规划制定及新拓展项目市场调研、可行性研究和策划定位；全面负责综合计划管理、经营分析与考核、制度流程管理、信息管理、市场调研与对标管理等工作。

发行公募 REITs 后，为保证基础设施资产运营的稳定性，本项目拟配备的运管团队工作人员将以目标基础设施项目原有运营管理人员为主，以对基础设施基金和投资人利益形成较好保障。

## （六）财务状况

同本章“一、原始权益人”之“（四）财务情况”。

## （七）利益冲突防范措施

本基金外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目，但未来不排除外部管理机构及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所投资的目标基础设施项目存在同业竞争关系和利益冲突风险。利益冲突防范措施详见第四章“项目公司的业务及财务情况”之“三、利益冲突及关联交易”之“（二）相关利益冲突的防范机

制”。

### （八）资信状况

同本章“一、原始权益人”之“（五）资信状况”。

### （九）调查结论

鲁能商管为合法存续的有限公司，鲁能商管可以在经营范围内为目标基础设施项目提供运营管理服务；鲁能商管具有丰富的购物中心基础设施项目运营管理经验，并已配备充足的具有消费基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名；鲁能商管建立了运营相关业务流程、运营管理、财务管理制度，公司治理结构健全，财务状况良好；鲁能商管不存在影响持续经营的重大法律障碍，未发现鲁能商管最近三年及一期存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，未发现鲁能商管被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

除基础设施项目外，鲁能商管及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理的竞品项目，但未来不排除鲁能商管及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所投资的目标基础设施项目存在同业竞争关系和利益冲突风险。鲁能商管及其控股股东鲁能集团、最终控股股东中国绿发集团已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

鲁能商管已就担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构、为目标基础设施项目等相关事项提供相关运营管理等服务并签署运营管理服务协议等相关法律文件获得了相应的授权和批准。

待鲁能商管按照《证券投资基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会备案之后，可担任本基金的外部管理机构。

## 三、基金托管人及计划托管人：招商银行股份有限公司

基金托管人为招商银行股份有限公司（“招商银行”），资产支持证券托管人为招商银行济南分行，基金托管人与资产支持证券托管人为同一法人。

## （一）基本情况

### 1、基金托管人基本情况

名称：招商银行股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

法定代表人：缪建民

成立时间：1987 年 4 月 8 日

组织形式：股份有限公司（上市）

注册资本：252.20 亿元

存续期间：1987 年 4 月 8 日至无固定期限

资产托管业务批准文号：证监基金字[2002]83 号

联系人：张姗

联系电话：0755-83199084

传真：0755-83195201

经营范围：许可经营项目是：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务。经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务

### 2、计划托管人基本情况

名称：招商银行股份有限公司济南分行

组织形式：股份有限公司分公司（上市）

注册地址：济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心四区 1 号楼



负责人：辛亮

成立日期：2000年10月19日

营业期限：长期

经营范围：办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据承兑和贴现；代理发信金融债券；代理发行、兑付、销售政府债券；代理收付款项；其总行在中国人民银行批准的业务范围内授权的业务；经银行业监督管理机构或其他享有行政许可权的机构核准或备案并经上级机构授权的业务。

## （二）财务状况和风险控制指标

招商银行近三年及一期主要财务指标和风险控制指标如下：

单位：亿元

项目	2024年9月/ 2024年1-9月	2023年末/ 2023年度	2022年末/ 2022年度	2021年末/ 2021年度
总资产	116,547.63	110,284.83	101,389.12	92,490.21
归属于股东的所有者权益	11,525.27	10,763.70	9,455.03	8,587.45
营业收入	2,527.09	3,391.23	3,447.83	3,312.53
营业利润	1,341.80	1,766.63	1,651.56	1,480.19
利润总额	1,340.74	1,766.18	1,651.13	1,481.73
归属于股东的净利润	1,140.39	1,466.02	1,380.12	1,199.22
不良贷款率	0.94%	0.95%	0.96%	0.91%
拨备覆盖率	432.15%	437.70%	450.79%	483.87%

## （三）资信水平

经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至2025年1月20日，未在前述网站公布的信息中发现招商银行被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询国家企业信用信息公示系统<sup>10</sup>、国家税务总局网站<sup>11</sup>、国家税务总局深圳市

<sup>10</sup> 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>11</sup> 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

税务局网站<sup>12</sup>、中国证监会网站<sup>13</sup>、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站<sup>14</sup>、中国人民银行网站<sup>15</sup>、国家外汇管理局网站<sup>16</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>17</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>18</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>19</sup>、中华人民共和国财政部网站<sup>20</sup>、“信用中国”网站<sup>21</sup>、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>22</sup>及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统<sup>23</sup>、中国市场监管行政处罚文书网<sup>24</sup>、中华人民共和国应急管理部网站<sup>25</sup>、中华人民共和国生态环境部网站<sup>26</sup>等网站以及招商银行公开披露的定期报告和临时报告，截至尽职调查基准日，除招商银行因未能有效穿透识别底层资产、信息披露不规范等违规行为被国家金融监督管理总局于2024年6月24日做出文号为金罚决字〔2024〕30号的行政处罚；因未按规定承担小微企业押品评估费、未按规定承担房屋抵押登记费等多项违法违规行为被国家金融监督管理总局深圳监管局于2023年12月13日做出文号为深金罚决字〔2023〕81号的行政处罚；因办理经常项目资金收付、未对交易单证的真实性及其与外汇收支的一致性进行合理审查行为、违反规定办理结汇、售汇业务行为、违反规定办理资本项目资金收付行为被国家外汇管理局深圳市分局于2023年11月27日做出文号为深外管检〔2023〕42号的行政处罚外，招商银行（不含分支机构）最近一年不存在其他因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形。上述行政处罚对招商银行的正常运营及开展托管业务不构成实质性障碍，经查询深圳证券交易所公募REITs信息平台<sup>27</sup>，招商银行在2024年度作为托管银行的“广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金”、“华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金”、“华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”均已注册生效，上述行政处罚未影响招商银行开展托管业务。

<sup>12</sup> 网址：<http://shenzhen.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>13</sup> 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>14</sup> 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>15</sup> 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>16</sup> 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>17</sup> 网址：<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>18</sup> 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>19</sup> 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>20</sup> 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>21</sup> 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>22</sup> 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>23</sup> 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>24</sup> 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>25</sup> 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>26</sup> 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>27</sup> 网址：<https://reits.szse.cn/projectdynamic/index.html>。最后查询日期：2025年1月20日。

#### **(四) 托管业务资质**

根据中国银行保险监督管理委员会于2022年4月9日核发的《金融许可证》(机构编码: B0011H144030001), 招商银行已依法获得许可经营如下业务: 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; 买卖金融政府债券、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; 代理收付款项及代理保险业务; 提供保管箱服务; 经银保监会批准的其他业务。

根据中国证监会和中国人民银行于2002年11月6日出具的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》(证监基金字[2002]83号), 招商银行取得证券投资基金托管人资格。

#### **(五) 托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施**

##### **1、托管业务管理制度**

招商银行为托管业务制定了健全的管理制度, 包括《招商银行证券投资基金托管业务管理办法》《招商银行资产托管业务内控管理办法》《招商银行基金托管业务操作规程》等一系列规章制度, 从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面, 保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。为保障托管资产安全和托管业务正常运作, 切实维护托管业务各当事人的利益, 避免托管业务危机事件发生或确保危机事件发生后能够及时、准确、有效地处理, 招商银行还制定了《招商银行托管业务危机事件应急处理办法》, 并建立了灾难备份中心, 各种业务数据能及时在灾难备份中心进行备份, 确保灾难发生时, 托管业务能迅速恢复和不间断运行。

##### **2、托管业务流程**

招商银行托管服务流程简洁, 服务响应速度快, 灵活高效、方便快捷。此外, 招商银行可以提供全流程服务方案, 包括投资者推荐、专项托管交易、资产保管、配套金融服务等。

在托管方面, 无论项目分布于何地, 均可利用覆盖全国的托管网络, 提供全面、全程托管服务。甚至于投资国外的项目, 可以利用跨境托管网络, 通过主托管和次托管人提供境内外联动的领先托管服务。对于涉及境外投资项目的托管服务, 招商银行采用国

际上通用的全球托管架构，以招商银行作为主托管人，通过在境外选择次托管人，形成覆盖跨境投资的动态托管服务体系。

### 3、风险控制措施

#### (1) 内部控制目标

确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管规则，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全完整；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

#### (2) 内部控制组织结构

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；总行风险管理部、法律合规部、审计部独立对资产托管业务进行评估监督，并提出内控提升管理建议。

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立风险合规管理相关团队，负责部门内部风险预防和控制，及时发现内部控制缺陷，提出整改方案，跟踪整改情况，并直接向部门总经理室报告。

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

#### (3) 内部控制原则

**全面性原则。**内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

**审慎性原则。**托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

**独立性原则。**招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与招商银行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务重要事项和高风险环节。

制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置、权责分配及业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

#### （4）内部控制措施

完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，建立了三层制度体系，即：基本规定、业务管理办法和业务操作规程。制度结构层次清晰、管理要求明确，满足风险管理全覆盖的要求，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经严格的授权方能进行访问。

客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中获取的客户资料严格保密，除法律法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不向任何机构、部门或个人泄露。

信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统机房、权限管理实行双人双岗双责，电脑机房 24 小时值班并设置门禁，所有电脑设置密码及相应权限。业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技

术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯队队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源管理。

## （六）托管经验

招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，配备了为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。截至 2024 年 9 月，正式获得中国证监会准予注册的批复的基础设施基金中有 15 单的基金托管人为招商银行，具体如下：

表 2-3-1: 招商银行托管基础设施公募 REITs 项目表

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
1	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
2	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
3	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
4	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
5	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
6	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
7	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
8	鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2022 年 6 月	基金托管人
9	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022 年 6 月	基金托管人
10	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	2022 年 8 月	基金托管人
11	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022 年 10 月	基金托管人
12	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金	2024 年 2 月	基金托管人
13	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金	2024 年 4 月	基金托管人
14	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2024 年 6 月	基金托管人
15	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	2024 年 9 月	基金托管人

招商银行托管项目涵盖高速公路、产业园、碳中和、污水处理、清洁能源、保障型租赁住房等主流基础设施类型，覆盖京津冀、粤港澳大湾区、长江三角洲等重点区域，聚焦优质资产，创新规范并举，为基金托管人履职、规范公募 REITs 资金监管实操流程提供了示范效应。

### **(七) 专业人员**

招商银行为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员，招商银行资产托管部门服务团队包括 7 名具备基础设施项目投资托管经验的专业人员，为符合中国证监会规定的、与托管基础设施 REITs 相适应的基金经理等业务人员；招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验。

### **(八) 调查结论**

经基金管理人和专项计划管理人核查，基金托管人为招商银行股份有限公司，计划托管人为招商银行股份有限公司济南分行，基金托管人与计划托管人为同一法人，招商银行具有证券投资基金托管资格，符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第六条及《业务办法》第六条规定的担任基金托管人/计划托管人的资质及权限。

### 第三章 项目公司的法律情况

#### 一、项目公司：山东贵和茂商业管理有限公司

##### (一) 基本资料

本项目通过项目公司作为持有目标基础设施资产完全所有权的载体，项目公司依法存续并独立运作。项目公司基本信息详见下表：

表 3-1-1-1：项目公司基本信息

公司名称	山东贵和茂商业管理有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91370103MAD1MGHP8J
成立日期	2023 年 10 月 9 日
法定代表人	杨荣刚
注册资本	50000 万元人民币
实缴资本	50000 万元人民币
注册地址	山东省济南市市中区二环南路 2688 号鲁能领秀城贵和购物中心 F2 层-L204
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；针纺织品销售；服装服饰零售；服装服饰批发；日用品销售；日用品批发；文具用品零售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；文具用品批发；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相机及器材销售；家用电器销售；电子产品销售；五金产品零售；五金产品批发；家具销售；建筑材料销售；日用电器修理；礼品花卉销售；日用产品修理；专业保洁、清洗、消毒服务；摄影扩印服务；票务代理服务；柜台、摊位出租；会议及展览服务；停车场服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育竞赛组织；打字复印；单用途商业预付卡代理销售；新能源汽车整车销售；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；日用化学产品销售；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品零售；游乐园服务；办公设备销售；组织文化艺术交流活动；货物进出口；进出口代理；化妆品零售；办公用品销售；采购代理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；小微型客车租赁经营服务；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；台球活动；棋牌室服务；健身休闲活动；家政服务；专用设备修理；家居用品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；汽车零配件零售；汽车销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；木材销售；金属材料销售；计算机软硬件及辅助设备零售；机械销售；装卸搬运；金银制品销售；珠宝首饰回收修理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；食品销售；游艺娱乐活动；电子烟零售；烟草制品零售；洗浴服务；理发服务；生活美容服务；高危险性体育运动（游泳）。（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)
--	---------------------------------------

## (二) 项目公司历史沿革

### 1、设立情况

山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“贵和茂商管”或“项目公司”）成立于2023年10月9日，成立时注册资本500万元，由山东鲁能亘富开发有限公司（以下简称“亘富公司”）以货币方式出资设立。

经基金管理人及计划管理人核查，贵和茂商管为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，贵和茂商管的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

### 2、重大股权变动

根据鲁能商管说明并经基金管理人及计划管理人核查，贵和茂商管自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

#### (1) 2023年11月，增资

2023年11月23日，亘富公司作出《山东贵和茂商业管理有限公司股东决定》，同意项目公司进行注册资本的变更，由原500万元进行增加从而变更至50,000万元。2023年11月29日，项目公司取得济南市市中区行政审批服务局换发的《营业执照》，股东以货币出资500万元，实物出资49,500万元。本次增资完成后，贵和茂商管的注册资本由500万元增加至50,000万元。

#### (2) 2023年12月，股权转让

亘富公司、亘富商管分公司、项目公司已于2023年10月31日签署了《山东鲁能亘富开发有限公司与山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司与山东贵和茂商业管理有限公司之重组协议》（以下简称“《重组协议》”），约定亘富公司将目标基础设施资产及与目标基础设施资产相关的其他资产（如应收账款、预付账款、固定资产等）、其负有的与目标基础设施资产相关联的目标债务（如预收账款、合同负债、其他应付款等），以及与目标基础设施资产的运营管理相关联的相应员工，一并转移至项目公司；拟入池目标基础设施资产由项目公司持有。2023年12月1日，亘富公司与项目公司已办理完毕目标基础设施资产相应的不动产过户转移登记手续，相应不动产已经过户转移至项目

公司名下。鲁能商管、亘富公司、项目公司于2023年12月18日签署了《关于山东贵和茂商业管理有限公司之股权转让协议》，约定鲁能商管从亘富公司处受让项目公司100%股权。2023年12月26日，项目公司完成相应股东变更的工商变更登记手续并取得济南市市中区行政审批服务局换发的《营业执照》。本次股权转让完成后，贵和茂商管的股东变更为鲁能商管。

经基金管理人及计划管理人核查，贵和茂商管上述股权变动符合当时适用的《公司法》的规定；除上述增资事项外，贵和茂商管自设立以来至本报告出具日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换领秀城贵和购物中心的情况。

### （三）项目公司股权结构

本项目涉及的项目公司由注册在中国的山东鲁能商业管理有限公司全资持有，具体持股情况如下图所示：

图 3-1-1-1：项目公司股权结构图



截至2024年9月30日，山东贵和茂商业管理有限公司的控股股东为山东鲁能商业管理有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

根据鲁能商管出具的说明、贵和茂商管现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息并经核查，截至尽职调查基准日，山东贵和茂商业管理有限公司股东持有的公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，基础设施资产的土地出让/转让合同、资产收购合同等项目合同及中国法律相关规定亦不存在限制贵和茂商管股权转让的情形。

#### **(四) 项目公司治理结构与组织架构**

##### **1、组织结构**

根据《山东贵和茂商业管理有限公司章程》，贵和茂商管设执行董事一名，执行董事为公司法定代表人，执行董事任期三年，任期届满，可连任；设总经理一名，由股东决定聘任或解聘；设监事一名，监事任期三年，任期届满，可连任。

##### **2、治理架构**

根据《山东贵和茂商业管理有限公司章程》，贵和茂商管设立了包括执行董事、监事和经理在内的健全有效的法人治理结构。

###### **(1) 股东**

股东行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 委派和更换执行董事、监事；
- 3) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；
- 4) 根据总经理提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- 5) 审议批准执行董事的报告；
- 6) 审议批准监事的报告；
- 7) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 8) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 9) 对公司增加或者减少注册资本做出决定；
- 10) 对公司发行公司债券做出决定；
- 11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决定；
- 12) 修改公司章程；
- 13) 审议法律、法规和公司章程规定应当由股东决定的其他事项

###### **(2) 执行董事**

执行董事对股东负责，行使下列职权：

- 1) 向股东报告工作；
- 2) 执行股东的决定。

(3) 总经理

总经理行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东的决定；
- 2) 制定公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 制订公司增加或者减少公司注册资本和发行公司债券的方案；
- 6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 7) 制定公司内部管理机构的设置；
- 8) 制定公司基本管理制度和公司的具体规章；
- 9) 提名聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员；
- 10) 依法律或股东授权行使股东的部分职权。

(4) 监事

监事行使下列职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正。

**(五) 项目公司独立性情况**

**1、资产独立性**

经实地踏勘相关目标基础设施资产及核查项目公司提供的基本存款账户信息等，并根据项目公司提供的《山东贵和茂商业管理有限公司关于中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金相关事项的说明与承诺函》，除本尽职调查报告“第五章 基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”之“（一）资产权属情况”之“2、共有设施设备资产相关情况”所披露的共有设施设备的共有共用情况以外，项目公司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。

## 2、财务独立性

经核查，鲁能商管已制定《山东鲁能商业管理有限公司会计核算流程》《山东鲁能商业管理有限公司资金管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司全面预算管理流程》《山东鲁能商业管理有限公司无形资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司固定资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司担保管理规范（试行）》等有关财务会计制度和财务管理制度。根据前述财务会计制度和财务管理制度的规定，项目公司作为鲁能商管全资子公司应适用前述财务会计制度和财务管理制度。项目公司依法适用了规范的财务会计制度和会计核算体系，项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，项目公司已独立设立银行账户，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况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务，符合财务独立性要求，财务会计制度和财务管理制度规范。

### （六）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查阅项目公司提供的 2025 年 1 月 8 日打印的《企业信用报告》，项目公司不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询国家企业信用信息公示系统、国家税务总局网站、国家税务总局山东省税务局网站、中国证监会网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、中国人民银行网站、国家外汇管理局网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、中国市场监管行政处罚文书网、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、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，截至 2025 年 1 月 20 日，项目公司不存在重大违法、违规行为，未

被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚；项目公司最近三年不存在因违反税收法律、法规被税务部门处罚且情节严重的情形；项目公司的经营不违反法律、行政法规的强制性规定。

根据项目公司出具的《承诺及说明函》，山东贵和茂商业管理有限公司近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

## （七）项目公司股权转让行为的合法性

### 1、项目公司股权转让行为的内部授权

项目公司、原始权益人、原始权益人控股股东、中国绿发集团内部授权情况详见本尽职调查报告第五章“基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”之“2、项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策”。

### 2、项目公司股权转让限制及解除安排

#### （1）项目公司股权的质押、查封及其他司法强制措施情况

经基金管理人、专项计划管理人和中伦律所查询国家企业信用信息公示系统<sup>28</sup>，截至查询日，项目公司的股权不存在被质押的情形，项目公司的股权不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

#### （2）目标基础设施资产对外借款情况

《招商银行借款合同》相关的转让限制与解除情况同本尽职调查报告“第五章 基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”之“（三）权利负担及解除安排”之“2、目标基础设施资产对外借款情况”。

## （八）项目公司商标权、专利权、版权、特许经营权情况

经基金管理人、专项计划管理人和中伦律所查询国家版权登记门户网、国家知识产权局政务服务平台、国家知识产权局商标局，并根据项目公司提供的【书面说明与承诺】，截至本尽职调查报告出具之日，项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

---

<sup>28</sup> 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年1月20日。

## （九）基础设施资产资产重组情况

### 1、资产重组前

在资产重组前，亘富公司持有济南市自然资源和规划局（以下简称“济南市自规局”）于2017年5月27日核发的编号为鲁（2017）济南市不动产权第0104773号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东鲁能亘富开发有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，共有宗地面积为2230839.00 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积为367212.09 m<sup>2</sup>，使用期限为2004年8月26日起至2054年8月25日止。上述《不动产权证书》所对应的房屋所有权范围为鲁能领秀城商业综合体项目，其覆盖范围包含了目标基础设施资产。

### 2、资产重组和剥离安排

为满足原始权益人不得开展商品住宅和商业地产开发业务的要求以及实施本项目，涉及如下重组安排：

#### 1) 亘富公司新设项目公司贵和茂商管

亘富公司于2023年10月9日成立了一家由亘富公司100%持股的全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司作为项目公司。

#### 2) 亘富公司以目标基础设施资产等对贵和茂商管进行实物出资/增资

亘富公司、亘富商管分公司、项目公司已于2023年10月31日签署了《重组协议》，亘富公司将目标基础设施资产及与目标基础设施资产相关的其他资产（如应收账款、预付账款、固定资产等）、其负有的与目标基础设施资产相关联的目标债务（如预收账款、合同负债、其他应付款等）、与目标基础设施资产的运营管理相关联的相应员工，一并转移至项目公司。

#### 3) 商业综合体非入池资产的剥离

酒店、商业办公用房等商业综合体非入池资产仍由亘富公司持有。亘富公司与项目公司办理完毕目标基础设施资产相应的不动产过户转移登记手续后，从法律权属上，即实现目标基础设施资产与酒店、商业办公用房等非消费业态资产的商业综合体非入池资产的独立与剥离。

#### 4) 亘富公司将项目公司100%股权转让给鲁能商管

鲁能商管、亘富公司、项目公司于2023年12月18日签署了《股权转让协议》，约定鲁能商管从亘富公司处受让项目公司100%股权，并已于2023年12月26日办理完毕相关股权转让的工商变更登记手续。鲁能商管取得项目公司100%股权后，将所持有的项目公司100%股权直接或间接转让给本公募REITs项下的相关载体。

### 3、资产重组和剥离后

经核查，2023年12月1日，亘富公司与项目公司已办理完毕目标基础设施资产相应的不动产过户转移登记手续，拟入池目标基础设施资产已经过户转移至项目公司名下，具体情况如下：2023年12月1日，济南市自规局向项目公司核发了编号为鲁（2023）济南市不动产权第0286915号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东贵和茂商业管理有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，房屋建筑面积为200940.98m<sup>2</sup>，使用期限为2004年8月26日起至2054年8月25日止。

此外，济南市自规局于2024年11月18日向项目公司重新核发了编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东贵和茂商业管理有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，宗地面积为2155549m<sup>2</sup><sup>29</sup>，房屋建筑面积为200940.98m<sup>2</sup>，使用期限为2004年8月26日起至2054年8月25日止。项目公司合法持有目标基础设施资产。

#### （十）调查结论

经基金管理人和专项计划管理人核查，项目公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律或公司章程规定的应当终止的情形；项目公司治理机构和组织架构健全、清晰，无对外股权投资，具备作为基础设施基金的项目公司的主体资格和条件；项目公司股东出资情况符合《公司法》的规定。

---

<sup>29</sup> 系指不动产权证载明的“共有宗地面积”。



经基金管理人和专项计划管理人核查，项目公司不存在被公布为失信被执行人的情况，项目公司未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行、不诚信行为，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等各方面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；公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

经基金管理人和专项计划管理人核查，项目公司合法持有基础设施资产，拥有相应目标基础设施资产的不动产权证书等权属证明文件，不存在基础设施资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。截至尽职调查基准日，项目公司不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

经基金管理人和专项计划管理人核查，项目公司依法建立了规范的财务会计制度以及独立的会计核算体系，项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，项目公司已独立设立银行账户，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况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务，符合财务独立性要求。

经基金管理人和专项计划管理人核查，截至本报告出具日，项目公司的股权不存在被质押的情形，不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

经基金管理人和专项计划管理人核查，截至本报告出具日，鲁能商管从亘富公司受让项目公司 100%股权已完成股权转让的工商变更登记，相关税费均已缴纳完毕，股权转让交割等重组安排及所涉相关法律手续均已办理完毕。

## 第四章 项目公司的业务及财务情况

### 一、项目公司的行业情况及竞争状况

#### (一) 行业的发展规划和政策法规

##### 1、项目公司的所属行业

中国证监会及国家发展改革委于 2023 年 10 月及 2024 年 7 月分别发布修订后的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（1014 号文），明确将百货商场、购物中心、农贸市场等消费基础设施等明确纳入基础设施范围，支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目。商业不动产类消费基础设施项目发行公募 REITs 将进一步助力消费升级和商业不动产发展新模式的探索，推动盘活存量资产、扩大有效投资和提振消费。

##### 2、行业的监管体制和政策趋势

###### (1) 行业的监管体制

目前，我国对消费基础设施尚未设置全国性统一的专属行业分类。因消费基础设施的建设与运营涉及土地、规划、工程建设、劳动力、税收等多个方面，现商务服务业主要受国家发改委、自然资源部(包含原国土资源部职责)、住建部、人力资源和社会保障部等部门的监管。

###### (2) 行业发展规划

表 4-1-1-1: 消费基础设施相关行业发展规划概览表

消费基础设施相关行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《“十四五”商务发展规划》	2021 年 6 月	提出了一系列措施，以促进消费升级和消费结构优化。规划强调要加快数字化转型，推动线上线下融合发展。通过数字化手段，提高消费者的购物体验 and 便利性。其次，提出要加强品牌建设和质量提升，可以增强企业的市场竞争力，吸引更多消费者选择优质产品和服务。
2	《“十四五”市场监管现	2021 年 12 月	指出要推进服务业标准化、品牌化建设，完

消费基础设施相关行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
	代化规划》		善商贸旅游、家政服务、现代物流、医疗卫生、养老服务、休闲娱乐、教育培训、体育健身等服务业标准体系，加快电子商务、知识产权、检验检测认证、婴幼儿托育、信息技术等新兴服务领域标准研制。健全服务质量认证体系，开展服务认证示范活动，建立生活性服务业质量认证制度。
3	《中共中央国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》	2022年3月	加快建立全国统一的市场制度规则，打破地方保护和市场分割，打通制约经济循环的关键堵点，促进商品要素资源在更大范围内畅通流动，加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场，全面推动我国市场由大到强转变，为建设高标准市场体系、构建高水平社会主义市场经济体制提供坚强支撑。
4	《国务院办公厅关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》	2022年4月	提出鼓励各地区围绕商业、文化、旅游、体育等主题有序建设一批设施完善、业态丰富、健康绿色的消费集聚区，稳妥有序推进现有步行街设施改造和业态升级，积极发展智慧商圈。
5	《国务院办公厅转发国家发展改革委关于恢复和扩大消费措施的通知》	2023年8月	坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，把恢复和扩大消费摆在优先位置，优化就业、收入分配和消费链条良性循环促进机制，增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，充分挖掘超大规模市场优势，畅通经济循环，释放消费潜力，更好满足人民群众对高品质生活的需要。
6	《国务院关于促进服务消费高质量发展的意见》	2024年8月	完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，扩大服务业开放，着力提升服务品质、丰富消费场景、优化消费环境，以创新激发服务消费内生动能，培育服务消费新增长点，为经济高质量发展提供有力支撑。
7	《零售业创新提升工程实施方案》	2024年11月	聚焦零售商业设施改造提升，健全工作机制，创新工作方式，强化支持政策，通过推动场景化改造、品质化供给、数字化赋能、多元化创新、供应链提升，实现零售业高质量发展。

表 4-1-1-2: 济南市提振消费举措

济南市提振消费主要文件概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《济南市促进消费持续恢	2022年5月	《措施》共包括七部分 24 条政策措施：第

济南市提振消费主要文件概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
	《复发展的若干措施》		一部分是推动汽车消费。第二部分是促进住房消费。第三部分是拓展文旅消费。第四部分是提振体育消费。第五部分是推出系列促消费活动。第六部分是激活夜间消费。第七部分是加大助企纾困力度。
2	《济南市大力提振文化和旅游消费的若干措施》	2023年1月	坚持把恢复和扩大消费摆在优先位置，增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，推动我市文旅消费全面复苏，现提出如下措施：一、集中发放文旅惠民消费券。二、支持景区首道门票减免。三、开展重大文旅活动促消费行动。四、支持拓展文化消费。五、推动景区品质提升。六、推动国内旅游市场快速复苏。七、加快启动入境旅游市场。八、推动乡村旅游加快回暖。九、实施文旅行业“助企暖企”行动。十、推动提升旅游服务质量。
3	《关于进一步提振扩大消费的若干政策措施》	2023年8月	分四大项：一、强化大宗消费支撑。二、优化服务消费供给。三、培育新消费增长点。四、优化城乡消费环境。细分40项政策措施。
4	《济南市推动消费品以旧换新实施方案》	2024年6月	开展汽车以旧换新、推动家电以旧换新、推动家装厨卫“焕新”
5	《济南市进一步促进经济稳健向好、进中提质的若干政策措施》	2024年9月	对首版次高端软件最高奖励200万元、“以需定供”增加保障性住房供给、汽车报废更新最高给予2万元补贴、举办“技耀泉城”海右技能人才大赛。

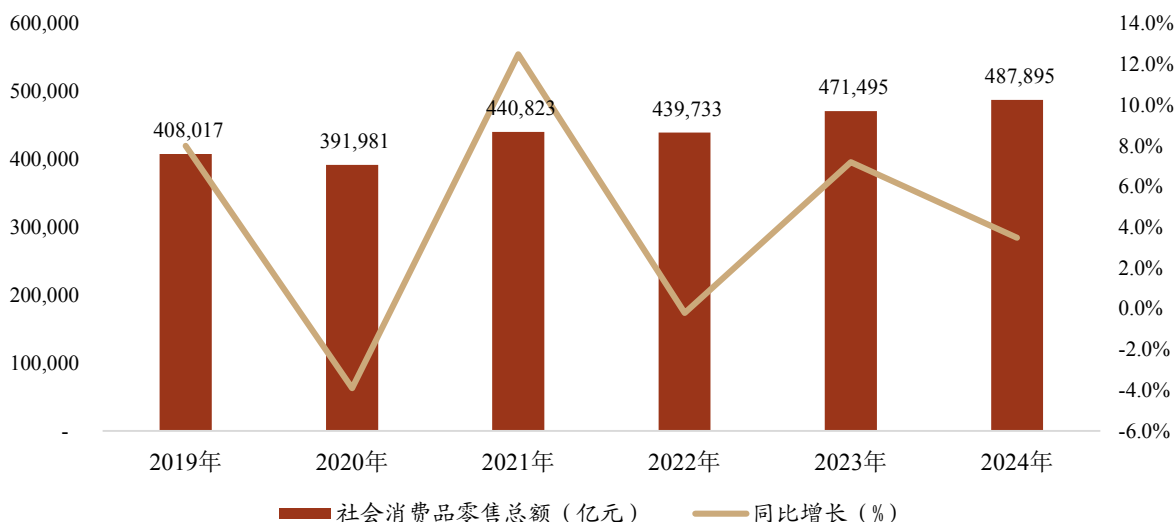
## （二）行业发展分析

### 1、发展机遇及有利因素

#### （1）经济发展持续进步

社会消费品零售总额及居民人均消费支出不断提升，居民消费信心及消费意愿不断增强，将推动消费基础设施项目的持续进步。2024年社会消费品零售总额与2019年相比增长79,878亿元，增长20%；全年社消总额增速也已基本恢复至2019年水平，居民消费信心及心理预期不断增强，消费需求稳步提升。

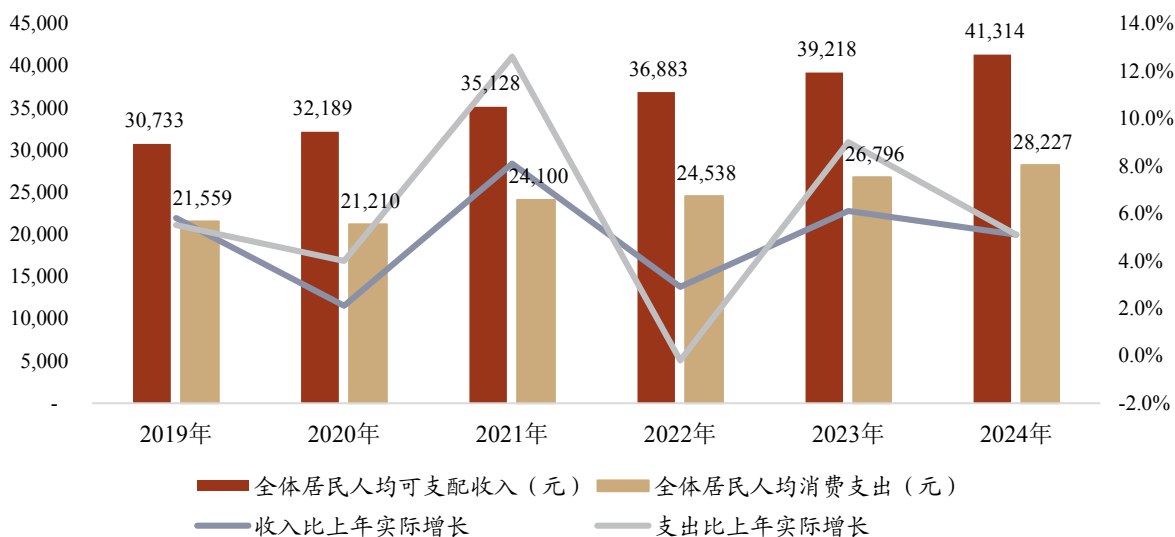
图 4-1-2-1: 2019-2024 年社会消费品零售总额及其增长速度



数据来源：国家统计局网站、世联评估

2019-2024 年人均可支配收入及人均消费支出均持续增长，2019 年至今人均消费支出年增长速度普遍高于人均可支配收入年增长速度，体现出消费者具备较高的消费意愿。2024 年全年全国居民人均可支配收入 41,314 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%；全年全国居民人均消费支出 28,227 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%。

图 4-1-2-2: 2019-2024 年全国居民人均可支配收入及人均消费支出走势



数据来源：国家统计局网站、世联评估

## (2) 城市化进程不断推进

随着城市化进程的不断推进,人口不断向城市聚集,居民消费需求不断增加,因此,消费基础设施行业在城市化进程中有着巨大的机遇,国家“十四五”规划明确提出:要发挥中心城市和城市群等优势区域的辐射带动能力,以中心城市为引领,提升城市群功能。同时,顺应未来新型城镇化趋势,加强一线城市与周边城市协同,构建都市圈消费生态,拓展消费辐射范围,使周边城市居民便捷共享一线城市商业资源,扩大消费腹地,继续促进消费基础设施相关行业蓬勃发展。

### **(3) 新技术发展并广泛应用**

互联网技术的不断创新及广泛应用,使得消费基础设施项目的发展和运营效率得到了显著提高;运营端可通过智能化管理实现更加个性化的服务和精准的营销策略,从而提高项目运营效率和可靠性。消费端便捷的数字化支付方式及享受智能化个性化的服务,实现无缝,提高了消费效率,享受更好的消费体验。

### **(4) 新消费模式创新融合**

随着“新零售”概念的推进,线上线下的融合愈加紧密。消费者通过线下体验线上购买的方式完成消费过程。这种模式不仅提高了消费的便捷性,也为消费基础设施项目带来了更多的流量和商机,未来的消费基础设施项目将以“体验”为核心,通过独特的主题活动、互动体验等方式,创造出沉浸式消费场景,增强消费者的参与感,提升客户黏性。

## **2、面临的挑战**

消费基础设施相关行业面临行业竞争加剧、经营管理等方面的挑战,如消费基础设施项目存量巨大、区域集中度高、核心地区新增土地供应有限、空置率上升、租金下降、消费者需求变化等众多因素,行业竞争激烈。消费基础设施项目经营期间,需要面对招商策略、成本控制、对外融资、安全环保、合规经营等经营管理方面的挑战,优质的市场化外部管理机构对消费基础设施的稳健运营至关重要。

## **3、未来趋势展望**

“十四五”期间,消费升级将一直是国家经济发展的动能之一。随着“十四五”规划的持续推进,促进消费提升等引导政策将不断出炉,为消费基础设施行业发展创造有利的政策环境。在消费升级的助推下,行业持续回暖,继续保持稳步增长的态势。

近年来居民人均消费支出稳步提升，消费意愿也在 2023 年后再次迎来回升。随着城镇化进程深入和居民可支配收入增加，叠加“促消费、稳内需”政策不断出台，国内消费需求有望进一步释放，促进消费基础设施行业需求提升。

伴随着我国经济的不断发展、城市化进程的持续推进、居民收入的不断提高、消费的持续升级以及政府鼓励消费政策的实施，将推动消费基础设施行业空间持续提升。

购物中心作为一类消费基础设施，其经营收入的多样性较高、具有较好的分散性，同时经营也更为市场化，能够随着消费者零售额的提升而带来收益的提升。这些特点，使得购物中心作为公募 REITs 的底层资产，更具有资产升值潜力，中国购物中心的长远发展稳定可期。

### **（三）运营管理消费基础设施项目分析**

#### **1、运营特点**

运营管理消费基础设施项目的特点是在资产存续的周期内，消费基础设施项目需根据消费者的喜好、市场环境变化、城市区位特色、自身项目定位等因素持续提供可更新迭代的服务，通过提供良好的设施支持、营销推广、以及合理的租金结构等方式，持续优化租户及品牌组合，提升消费者消费体验，吸引消费者到访和购买，提高销售额和利润。消费基础设施项目需要不断创新和改进，以适应消费者需求的变化和市场竞争的压力。

#### **2、经营模式**

对于成熟的消费基础设施项目，主要的收入来源为租金和管理费收入，需要承担包括物业管理费、市场营销费、保险费、房产税、增值税、土地使用税、印花税等在内的运营支出，以及设施维护所需的资本性支出、资产折旧成本、外部借款利息、所得税等。

#### **3、行业壁垒**

##### **（1）核心地段稀缺性壁垒**

优质的地段具有不可复制性、覆盖范围广、辐射面积大、商业氛围浓、消费能力强、交通便利等特点，对于消费基础设施项目的经营发展非常重要，因此稀缺性特征明显。随着我国消费服务业的不断发展，目前各城市的核心地段大多已被现有项目占据，并已

形成一定的区位优势与品牌影响力，且核心地段商用地的市场供应相对有限，因此，行业新进入者在商圈选址、商圈环境运营与培育方面面临更多的投入与风险。

## （2）品牌壁垒

消费基础设施相关行业知名的头部品牌通过长期积累和持续投入，对消费者具有较大吸引力，能够增强消费者的认同感并形成消费偏好与惯性，知名品牌在卓越的经营管理基础上，通过制定合理的品牌战略、维护和发展品牌形象，较易维持并提高其市场占有率、利润率和顾客认可度及忠诚度。而新品牌的建设则需经历较长时间的培育与经营。

## （3）资金壁垒

消费基础设施相关行业为资金密集型行业，需进行经营场所、店面装修、物流系统和信息系统等方面的初始投资，还需保有大规模的流动资金，资金需求量巨大。同时，消费基础设施项目在规划、营销、运营、招商等方面具有明显的规模经济效应，对相关运营企业提出了较高的资金投入要求。

## （四）调查结论

根据世联评估提供的区域宏观经济、行业发展以及运营管理消费基础设施项目分析，我国经济稳定发展及商业政策不断完善将对消费基础设施项目相关行业的持续发展提供有力支撑，消费基础设施项目可推动消费基础设施相关行业的高质量发展，促进居民消费，增强实体经济活力。

## 二、项目公司的主营业务及经营模式

### （一）项目公司：山东贵和茂商业管理有限公司

#### 1、项目公司主营业务及经营模式

领秀城贵和购物中心项目属于购物中心行业，项目公司主要为以自持购物中心向符合要求的承租户提供租赁并向租户收取租金等收入。收益模式为租赁，计租方式包括固定租金、扣点租金和两者取高三种方式。

计租方式	简介	2024年1-9月租金收入占比（含税）
固定租金	租户在约定时期按照合同约定的固定租金单价和租赁面积支付租金	67.09%



计租方式	简介	2024年1-9月租金收入占比(含税)
扣点租金	租户按照营业额乘以合同约定的扣点比例支付租金	4.93%
固定租金与扣点租金两者取高(“两者取高”)	租户在约定时期先按照合同约定的固定租金单价和租赁面积支付租金;按租户营业额乘以合同约定的扣点比例计算扣点租金,如扣点租金高于固定租金,租户于次月支付超出固定租金部分的扣点租金	27.98%

项目公司运营目标基础设施资产取得的运营收入主要为店铺租赁收入、物业管理费收入、场租仓储收入、车场收入、推广费收入、广告位收入等。基础设施项目的营业收入中,固定租金收入、物业管理费收入、广告位收入、固定点位场租及仓储收入主要以季度预付为主,临时场租因为时限较短,主要为一次性交付结算。扣点租金收入主要以月度结算为主,两者取高租金收入主要以月度预付及次月结算为主。停车位租赁收入主要以季度预付或年度预付为主。根据项目公司内部规定,项目公司通常收取租户(除停车位租户外)三个月的租赁保证金,以应对租户欠缴或者违约的风险。

根据备考审计报告,近三年及一期,基础设施项目分别实现营业收入13,667.29万元、10,810.31万元、15,061.48万元和11,981.76万元,净利润分别为-4,703.40万元、-2,750.68万元、753.29万元和105.92万元。

根据鲁能商管的说明,截至本尽调报告出具之日,目标基础设施项目并未发生重大租赁调整情况,也无重大租户调整计划。

目标基础设施项目的详细经营管理情况详见“第五章 基础设施资产”之“一、基础设施资产概览”及“六、租约及历史现金流情况”。

## 2、项目公司重要合同

经基金管理人和专项计划管理人核查及原始权益人与项目公司书面确认,截至2024年9月30日,项目公司已签署正在履行期内的重大合同包括目标基础设施项目租赁合同、各关联交易合同,以及《招商银行借款合同》。根据拟议交易安排,项目公司拟签署的重要合同包括:《运营管理服务协议》,以及专项计划文件中的《股权转让协议》、《增资协议》、《股东借款协议》、《项目公司资金监管协议》。

前述合同均未违反法律、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，均系合法有效。

## （二）调查结论

经基金管理人和专项计划管理人核查，项目公司主要为以自持购物中心向符合要求的承租商户提供租赁并向租户收取租金等收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，项目公司的持续经营不存在实质法律障碍。

报告期内，项目公司持有消费基础设施，由运营管理实施机构鲁能商管进行运营管理工作，运营收入由项目公司开立的银行账户直接收取。

经基金管理人和专项计划管理人核查，项目公司已签署且正在履行或将要履行与基础设施资产运营或本次发行相关的重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

## 三、利益冲突及关联交易

### （一）利益冲突的情况

#### 1、利益冲突的认定情况

原始权益人及其同一控制下的关联方拟参与基础设施基金份额战略配售的比例不低于 20%；此外，原始权益人鲁能商管将作为本基金和目标基础设施项目的外部管理机构，根据《运营管理服务协议》的约定为本基金及目标基础设施项目提供运营管理服务。

本基金初始发售时，本基金的原始权益人和外部管理机构均为鲁能商管。根据鲁能商管的说明，除基础设施项目外，本基金原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”），但未来不排除原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系和利益冲突风险。

#### 2、原始权益人及其同一控制下的关联方持有的同类资产情况

原始权益人鲁能商管及其同一控制下的关联方在中国境内持有或运营了较多消费

基础设施项目。截至 2024 年 9 月 30 日，原始权益人及其同一控制下的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于济南的消费基础设施项目，除目标基础设施项目外，还包括济南泉城路贵和购物中心，可能与本基金所持有的目标基础设施项目存在潜在业务竞争关系。

表 4-3-1: 原始权益人及其同一控制下的关联方持有的其他位于济南的同类资产

序号	物业名称	所在地区	业态	开业时间	购物中心部分建筑面积 (万平方米)	2024 年 9 月末购物中心部分出租率
1	济南泉城路贵和购物中心	山东省济南市	购物中心	1997 年 10 月	7.23	93.08%

前述消费基础设施项目不位于目标基础设施项目所在的市中区，距离目标基础设施项目约 10 公里，与目标基础设施项目不属于竞品项目。

## (二) 相关利益冲突的防范机制

就上述业务竞争可能引发的利益冲突风险，鲁能商管、其控股股东鲁能集团及其最终控股股东中国绿发集团拟采取如下风险缓释措施：

### 1、《运营管理服务协议》对外部管理机构的约束

根据基金管理人、项目公司与外部管理机构签署的《运营管理服务协议》，外部管理机构承诺：

在外部管理机构内部公平对待所管理的所有消费基础设施项目，不会把基础设施项目的租户信息提供给其他消费基础设施项目的运营人员，不会引导基础设施项目的租户转向其他消费基础设施项目；不会且将敦促关联方不得，利用外部管理机构的身份或利用该身份获得的信息作出不利于项目公司及基础设施资产而有利于其他以自有资金投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；

外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行本协议下职责出现利益冲突的，外部管理机构应当事先书面通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其份额持有人的利益。

### 2、鲁能商管、其控股股东鲁能集团及其最终控股股东中国绿发集团出具了《关于

### **避免同业竞争的承诺函》：**

截至承诺函出具之日，除目标基础设施项目外，原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”）。

在公募 REITs 存续期间内，原始权益人、其控股股东及其最终控股股东将根据公司自身针对消费基础设施项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于公司自身和/或其同一控制下的关联方管理的其他同类资产的运营管理标准为目标基础设施资产提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为目标基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

在鲁能商管作为外部管理机构期间，如鲁能商管持有或运营竞品项目的，鲁能商管将采取充分、适当的措施，公平对待目标基础设施资产和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。鲁能商管承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞品项目，亦不会利用自身的地位优势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品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。中国绿发集团、鲁能集团将监督、要求鲁能商管履行上述承诺。

在公募 REITs 存续期间内，如因目标基础设施项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，鲁能商管承诺将与基金管理人积极协商解决措施。中国绿发集团、鲁能集团将监督、要求鲁能商管履行上述承诺。

**3、外部管理机构已设置了独立的部门负责目标基础设施项目的运营管理，并将采取充分、适当的措施缓释利益冲突风险。**

### **（三）关联交易的情况**

根据审计机构出具的备考审计报告、原始权益人和项目公司出具的《承诺及说明函》及其他相关资料，截至 2024 年 9 月 30 日，项目公司与原始权益人及其关联方之间仍在履行的关联交易如下：

表 4-3-2: 项目公司与原始权益人及其关联方之间关联交易情况

关联方名称	关联交易内容	合同期限	基础设施基金发行上市后是否仍构成持续关联交易
山东鲁能亘富开发有限公司 (“亘富公司”)	亘富公司的广告位租赁、屋顶光伏发电的场地租赁及其他配套租赁等。2021 年-2023 年及 2024 年 1-9 月, 关联收入占营业收入的比例分别为 0.31%、0.49%、1.08%和 2.35%, 占比较低	广告位租赁合同期限为 2023 年 11 月至 2026 年 8 月; 场地租赁合同期限为 2023 年 11 月至 2024 年 10 月; 其他配套租赁合同期限为 2024 年 5 月至 2026 年 8 月	是。广告位租赁、屋顶光伏发电的场地租赁及其他配套租赁分别为亘富公司正常营销推广、经营屋顶光伏及绿发济南品牌经营配套需要; 在基础设施基金存续期内, 亘富公司将继续依照租赁合同的约定经营相关业务
亘富公司、国家电网有限公司及其下属单位 (“国家电网”)	(1) 屋顶光伏电费: 项目公司向亘富公司采购屋顶光伏电力并支付电费; (2) 除屋顶光伏电费外其他电费: 为实现项目公司用电便利, 除屋顶光伏部分用电外, 根据重组协议的约定, 电表开户主体仍为亘富公司, 在亘富公司每月统一与国家电网完成相关电费结算后, 项目公司按照实际发生的电费情况向亘富公司支付电费	与亘富公司的屋顶光伏购电合同期限为 2024 年 8 月至 2024 年 10 月	是。购电交易系基础设施项目为维持正常运营所必需; 在基础设施基金存续期内, 项目公司将依照屋顶光伏购电合同和重组协议约定的安排继续向关联方采购电力
山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司 (“鲁能商管贵生分公司”)	鲁能商管贵生分公司承租商场店铺并代理经营周大福品牌, 属于基础设施项目开展的正常商业业务活动, 租赁面积合计 220 平方米; 2021 年-2023 年及 2024 年 1-9 月, 关联收入占营业收入的比例分别为 0.23%、0.38%、0.54%和 0.86%, 占比较低	L1 层租赁合同期限为 2023 年 5 月至 2025 年 4 月; B1 层租赁合同期限为 2023 年 3 月至 2025 年 2 月	是。品牌代理系鲁能商管长期开展的主营业务之一, 承租商场店铺开展代理品牌业务符合购物中心正常经营业态规划及客群消费需求; 在基础设施基金存续期内, 鲁能商管贵生分公司将继续依照租赁合同的约定开展代理经营
山东鲁能商业管理有限公司	项目公司委托鲁能商管为目标基础设施资产提供运营管理服务并支付运营管理费;	项目公司重组完成后的运营管理服务协议期限为 2023 年 10 月至基础设施基金成立	否。在基础设施基金存续期内, 项目公司将根据与基金管理人和鲁能商管重新签署的《运营管理服务协议》, 委托拟作为外部管理机构的鲁能商管为基础设施项目提供运营管理服务

经基金管理人、专项计划管理人和法律顾问适当核查, 鲁能商管已制定《山东鲁能商业管理有限公司关联交易内部控制规范》(以下简称“《关联交易制度》”), 对关联人及关联交易定义、关联交易的审批权限和审批程序、关联交易定价等事项进行了规定。鲁能商管已于其制定的《山东鲁能商业管理有限公司采购管理规范(试行)》中规

定了鲁能商管内部的采购职责分工、采购计划、采购审批及实施等，包括项目公司在内的鲁能商管所属各单位均应遵守前述内部制度。项目公司就该等关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行的内部管理制度要求。

截至2024年9月30日，经核查项目公司开展前述关联交易的内部审批文件，并结合鲁能商管、项目公司的相关承诺与说明，项目公司已按照《关联交易制度》就开展前述关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行内部管理制度要求。

相关关联交易已经审计机构完成审计，原始权益人、项目公司已分别就历史三年及一期目标基础设施资产相关的关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性出具相应书面说明与承诺：“关联能耗交易、和关联租赁交易和关联方借款定价依据为参考有可比的独立第三方的市场价格或收费标准，关联服务交易定价依据为合理的构成价格（即合理成本费用加合理利润），前述关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形；关联交易已按照内部制度履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司现行内部管理制度要求”。

#### （四）调查结论

经基金管理人和专项计划管理人核查，除基础设施项目外，本基金原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目，但未来不排除原始权益人/外部管理机构或其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所投资的目标基础设施项目存在同业竞争关系和利益冲突风险。原始权益人、其控股股东及其最终控股股东已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，外部管理机构已设置了独立的部门负责目标基础设施项目的运营管理，亦在运营管理服务协议中作出保证，承诺避免可能出现的由同业竞争引发的利益冲突。

经基金管理人、专项计划管理人和法律顾问核查，项目公司存在为关联方提供租赁及向关联方采购商品、接受关联方服务的情形。项目公司已按照《关联交易制度》就开

展前述关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行内部管理制度要求。相关关联交易已经审计机构完成审计，原始权益人、项目公司已分别就历史三年及一期目标基础设施资产相关的关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性出具相应书面说明与承诺。

#### 四、项目公司的财务状况分析

项目公司备考财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“毕马威华振审字第 2500082 号”的备考审计报告。

根据毕马威出具的备考审计报告，备考财务报表系基于以下编制基础：

贵和茂商管管理层认为领秀城贵和购物中心项目的经营活动、融资安排及其他可运用的财务资源能够提供足够的营运资金，以确保贵和茂商管在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营。因此备考财务报表以持续经营为编制基础。

在项目公司成立日前，领秀城贵和购物中心项目并非真实的公司实体，备考财务报表所附的项目公司成立日前财务信息并不反映领秀城贵和购物中心项目如作为真实的公司实体时真实财务状况和经营成果。项目公司成立后，参考同一控制企业合并的处理原则，领秀城贵和购物中心项目的投资性房地产及固定资产以中国绿发集团合并报表中的历史成本反映。

领秀城贵和购物中心项目资产产权清晰、物理特征可明确区分。在领秀城贵和购物中心项目交割到项目公司前，备考财务信息基于巨富公司的历史会计记录，按照下述编制基础进行编制。

1、在领秀城贵和购物中心项目交割到贵和茂商管前编制备考净资产表时：

（1）领秀城贵和购物中心项目的固定资产及投资性房地产，按照其于鲁能巨富公司的历史成本反映，其中土地按照其地上建筑面积占比拆分。

（2）领秀城贵和购物中心项目运营所产生的经营性往来款项如预付账款、合同负债、预收账款、其他应收款及其他应付款等，按照其于鲁能巨富公司的账面价值反映。

（3）领秀城贵和购物中心项目非独立法律实体，无法单独缴纳企业所得税，亦无法单独计算暂时性差异，因此备考净资产表中未确认应交企业所得税和递延所得税。

(4) 按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列为净资产不区分所有者权益的明细项目，领秀城贵和购物中心项目在备考历史期间的所有者权益内部交易事项亦未单独反映。

2、在领秀城贵和购物中心项目交割到贵和茂商管前编制备考利润表编制时：

(1) 与领秀城贵和购物中心项目直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、费用、信用减值损失和资产减值损失直接纳入备考利润表。

(2) 领秀城贵和购物中心项目及其他项目共同产生的车位收入，按照领秀城贵和购物中心与其他项目的车位面积占车位经营总面积比例进行分摊。

(3) 同时为领秀城贵和购物中心项目及其他项目发生的成本费用，按照领秀城贵和购物中心与其他项目的收入比例进行分摊。

(4) 领秀城贵和购物中心项目于备考期间无偿使用鲁能亘富公司的光伏发电，相关能源费用按照实际用电量及用电平均单价计算得出。

(5) 房产税按照领秀城贵和购物中心项目实际对商户的出租和自用情况，按照房产税的计缴标准从租或从价计算得出。

(6) 税前利润的情况下，所得税费用以所得税率 25%按照备考财务报表的经营成果数据计算得出，税前亏损及存在以前年度累计未弥补亏损的情况下不考虑当年所得税费用，未确认相应的应交企业所得税及递延所得税。

(一) 备考财务报表情况

项目公司备考财务报表<sup>30</sup>情况如下：

表 4-4-1-1 项目公司备考净资产表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	14,631.08	6,114.20	-	-
应收账款	2.08	18.54	12.87	-
预付账款	35.97	195.11	193.62	225.27

<sup>30</sup> 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)对项目公司的模拟汇总财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的模拟汇总审计报告。模拟汇总财务报表中未包含现金流量表。



中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
其他应收款	8.29	566.03	10.90	2.77
其他流动资产	-	1.13	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>14,677.43</b>	<b>6,895.01</b>	<b>217.39</b>	<b>228.04</b>
<b>非流动资产：</b>				
投资性房地产	93,226.14	96,255.20	100,293.93	104,332.67
固定资产	4,000.20	5,878.29	9,159.10	12,872.73
长期待摊费用	-	-	59.13	122.01
<b>非流动资产合计</b>	<b>97,226.34</b>	<b>102,133.49</b>	<b>109,512.17</b>	<b>117,327.41</b>
<b>资产总计</b>	<b>111,903.77</b>	<b>109,028.50</b>	<b>109,729.56</b>	<b>117,555.45</b>
<b>流动负债：</b>				
应付账款	458.35	318.34	196.25	186.98
预收账款	2,358.29	867.99	2,663.48	2,176.74
合同负债	613.82	181.67	287.86	664.77
应付职工薪酬	0.07	1.14	-	-
应交税费	689.30	315.82	81.70	157.53
其他应付款	2,837.27	2,402.20	1,610.18	1,853.61
一年内到期的非流动负债	973.38	626.60	-	-
其他流动负债	2.87	10.17	1.79	0.38
<b>流动负债合计</b>	<b>7,933.35</b>	<b>4,723.93</b>	<b>4,841.27</b>	<b>5,040.01</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	116,122.50	116,415.00	-	-
长期应付款	1,601.05	1,748.62	2,890.32	2,396.46
<b>非流动负债合计</b>	<b>117,723.55</b>	<b>118,163.62</b>	<b>2,890.32</b>	<b>2,396.46</b>
<b>负债合计</b>	<b>125,656.90</b>	<b>122,887.55</b>	<b>7,731.59</b>	<b>7,436.47</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>-13,753.13</b>	<b>-13,859.05</b>	<b>101,997.97</b>	<b>110,118.99</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>111,903.77</b>	<b>109,028.50</b>	<b>109,729.56</b>	<b>117,555.45</b>

表 4-4-1-2 项目公司备考利润表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
营业收入	11,981.76	15,061.48	10,810.31	13,667.29
减：营业成本	7,220.92	10,493.00	10,955.71	15,273.16

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
税金及附加	1,461.73	1,683.97	1,123.12	1,409.80
销售费用	325.95	709.03	937.21	977.76
管理费用	208.03	740.09	741.50	849.05
财务费用	2,693.42	762.05	-	-
加：其他收益	0.00	38.51	83.11	142.33
信用减值损失	-	-	-	-29.41
<b>营业利润</b>	<b>71.73</b>	<b>711.85</b>	<b>-2,864.12</b>	<b>-4,729.56</b>
加：营业外收入	34.19	41.44	113.44	26.19
减：营业外支出	-	-	-	0.03
<b>利润总额</b>	<b>105.92</b>	<b>753.29</b>	<b>-2,750.68</b>	<b>-4,703.40</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>净利润</b>	<b>105.92</b>	<b>753.29</b>	<b>-2,750.68</b>	<b>-4,703.40</b>
<b>综合收益总额</b>	<b>105.92</b>	<b>753.29</b>	<b>-2,750.68</b>	<b>-4,703.40</b>

## （二）主要财务指标分析

### 1、资产负债情况

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司总资产分别为117,555.45万元、109,729.56万元、109,028.50万元和111,903.77万元，主要以投资性房地产、固定资产等非流动资产为主，近三年及一期末项目公司非流动资产占总资产的比例分别为99.81%、99.80%、93.68%和86.88%；总负债分别为7,436.47万元、7,731.59万元、122,887.55万元和125,656.90万元，主要为公司预收账款、其他应付款、长期借款及长期应付款等。2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司资产负债率分别为6.33%、7.05%、112.71%和112.29%，2023年末及2024年9月末资产负债率较高的原因是负债中包含了资产重组过程中自亘富公司转移至项目公司的标的资产相关债务（外部借款）11.7亿元，未来将根据REITs资产组估值通过股东借款、增资等形式进行适当调整，同时项目公司总资产将以发行REITs时点的评估公允价值入账，以达到公募REITs搭建“股+债”结构的需要。

### （1）资产情况

表 4-4-2-1: 项目公司备考财务报表资产情况

单位: 万元、%

项目	2024 年 9 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
<b>流动资产:</b>								
货币资金	14,631.08	13.07	6,114.20	5.61	-	-	-	-
应收账款	2.08	0.00	18.54	0.02	12.87	0.01	-	-
预付账款	35.97	0.03	195.11	0.18	193.62	0.18	225.27	0.19
其他应收款	8.29	0.01	566.03	0.52	10.9	0.01	2.77	0.00
其他流动资产	-	-	1.13	0.00	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>14,677.43</b>	<b>13.12</b>	<b>6,895.01</b>	<b>6.32</b>	<b>217.39</b>	<b>0.20</b>	<b>228.04</b>	<b>0.19</b>
<b>非流动资产:</b>								
投资性房地产	93,226.14	83.31	96,255.20	88.28	100,293.93	91.40	104,332.67	88.75
固定资产	4,000.20	3.57	5,878.29	5.39	9,159.10	8.35	12,872.73	10.95
长期待摊费用	-	-	-	-	59.13	0.05	122.01	0.10
<b>非流动资产合计</b>	<b>97,226.34</b>	<b>86.88</b>	<b>102,133.49</b>	<b>93.68</b>	<b>109,512.17</b>	<b>99.80</b>	<b>117,327.41</b>	<b>99.81</b>
<b>资产总计</b>	<b>111,903.77</b>	<b>100.00</b>	<b>109,028.50</b>	<b>100.00</b>	<b>109,729.56</b>	<b>100.00</b>	<b>117,555.45</b>	<b>100.00</b>

### 1) 货币资金

2021 年-2023 年末及 2024 年 9 月末, 贵和茂商管货币资金余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、6,114.20 万元和 14,631.08 万元, 分别占总资产的 0.00%、0.00%、5.61%和 13.07%。报告期内贵和茂商管货币资金均为银行存款, 近一年及一期项目公司银行存款主要来自公司日常生产经营。

### 2) 投资性房地产

表 4-4-2-2: 项目公司备考财务报表投资性房地产

单位: 万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>一、账面原值</b>	<b>134,368.46</b>	<b>134,368.46</b>	<b>134,368.46</b>	<b>134,368.46</b>
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1、年初余额	38,113.27	34,074.53	30,035.79	25,997.05
2、本期增加金额	3,029.05	4,038.74	4,038.74	4,038.74

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、期末余额	41,142.32	38,113.27	34,074.53	30,035.79
三、减值准备	-	-	-	-
四、期末账面价值	93,226.14	96,255.20	100,293.93	104,332.67

2021年-2023年末及2024年9月末，贵和茂商管投资性房地产账面价值分别为104,332.67万元、100,293.93万元、96,255.20万元和93,226.14万元，分别占总资产的88.75%、91.40%、88.28%和83.31%。项目公司投资性房地产采用年限平均法进行后续计量，房屋建筑物与土地使用权均按照直线法进行折旧或摊销，故报告期内账面价值逐年递减。

### 3) 固定资产

2021年-2023年末及2024年9月末，贵和茂商管固定资产账面价值分别为12,872.73万元、9,159.10万元、5,878.29万元和4,000.20万元，分别占总资产的10.95%、8.35%、5.39%和3.57%。项目公司固定资产包含机器设备、电子设备和其他设备，按照年限平均法分类逐年计提折旧，机器设备折旧年限7-12年，电子设备折旧年限5-10年，其他设备折旧年限7年，残值率均为5%，故报告期内账面价值逐年递减。

## (2) 负债情况

表 4-4-2-3: 项目公司备考财务报表负债情况

单位: 万元、%

项目	2024年9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
<b>流动负债:</b>								
应付账款	458.35	0.36	318.34	0.26	196.25	2.54	186.98	2.51
预收账款	2,358.29	1.88	867.99	0.71	2,663.48	34.45	2,176.74	29.27
合同负债	613.82	0.49	181.67	0.15	287.86	3.72	664.77	8.94
应付职工薪酬	0.07	0.00	1.14	0.00	-	-	-	-
应交税费	689.30	0.55	315.82	0.26	81.7	1.06	157.53	2.12
其他应付款	2,837.27	2.26	2,402.20	1.95	1,610.18	20.83	1,853.61	24.93
一年内到期的非流动负债	973.38	0.77	626.6	0.51	-	-	-	-

项目	2024年9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
其他流动负债	2.87	0.00	10.17	0.01	1.79	0.02	0.38	0.01
<b>流动负债合计</b>	<b>7,933.35</b>	<b>6.31</b>	<b>4,723.93</b>	<b>3.84</b>	<b>4,841.27</b>	<b>62.62</b>	<b>5,040.01</b>	<b>67.77</b>
<b>非流动负债:</b>								
长期借款	116,122.50	92.41	116,415.00	94.73	-	-	-	-
长期应付款	1,601.05	1.27	1,748.62	1.42	2,890.32	37.38	2,396.46	32.23
<b>非流动负债合计</b>	<b>117,723.55</b>	<b>93.69</b>	<b>118,163.62</b>	<b>96.16</b>	<b>2,890.32</b>	<b>37.38</b>	<b>2,396.46</b>	<b>32.23</b>
<b>负债合计</b>	<b>125,656.90</b>	<b>100.00</b>	<b>122,887.55</b>	<b>100.00</b>	<b>7,731.59</b>	<b>100.00</b>	<b>7,436.47</b>	<b>100.00</b>

### 1) 预收账款

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司预收账款分别为2,176.74万元、2,663.48万元、867.99万元和2,358.29万元，2022年末项目公司预收款项较2021年末增加486.74万元，增幅为22.36%；2023年末项目公司预收款项较2022年末减少1,795.49万元，降幅为67.41%；2024年9月末项目公司预收款项较2023年末增加1,490.30万元，增幅为171.70%，报告期内项目公司预收款项均为对租户的预收租金，2023年金额较小主要系2023年度入池底层资产权属转移后租赁合同等经营收入类合同全部换签所致。

### 2) 其他应付款

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司其他应付款分别为1,853.61万元、1,610.18万元、2,402.20万元和2,837.27万元。2022年末项目公司其他应付款较2021年末减少243.43万元，降幅为13.13%；2023年末项目公司其他应付款较2022年末增加792.02万元，增幅为49.19%，主要系2023年度押金及保证金增加；2024年9月末项目公司其他应付款较2023年末增加435.07万元，增幅为18.11%。

表 4-4-2-4: 项目公司备考财务报表其他应付款

单位: 万元、%

项目	2024年9月30日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金及保证金	2,325.63	81.97	1,901.50	79.16	926.82	57.56	1,330.96	71.80

项目	2024年9月30日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
能源费	395.98	13.96	412.52	17.17	473.00	29.38	330.84	17.85
广宣及制作费	67.58	2.38	11.86	0.49	137.42	8.53	96.92	5.23
材料费	-	-	0.28	0.01	18.06	1.12	17.65	0.95
党建及残保金	0.57	0.02	-	-	33.36	2.07	34.17	1.84
其他	47.51	1.67	76.04	3.17	21.52	1.34	43.08	2.32
合计	2,837.27	100.00	2,402.20	100.00	1,610.18	100.00	1,853.61	100.00

### 3) 长期借款

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司长期借款分别为0.00万元、0.00万元、116,415.00万元及116,122.50万元，近一年及一期项目公司长期借款增加主要系巨富公司将领秀城贵和购物中心资产连同11.7亿元股东借款一同作价出资注入项目公司，股东借款在转入项目公司后以外部金融机构借款进行了替换。

### 4) 长期应付款

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司长期应付款分别为2,396.46万元、2,890.32万元、1,748.62万元和1,601.05万元，占总负债的比例分别为32.23%、37.38%、1.42%及1.27%，报告期内项目公司长期应付款均为租赁保证金。

## 2、收入及盈利水平

### (1) 营业收入

表 4-4-2-5: 项目公司备考财务报表营业收入情况

单位: 万元、%

项目	2024年1-9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:								
店铺租赁收入	7,930.47	66.19	10,125.55	67.23	6,629.99	61.33	9,127.57	66.78
物业管理费	2,194.78	18.32	2,828.39	18.78	2,847.25	26.34	3,021.38	22.11
场租仓储费	769.28	6.42	921.93	6.12	615.01	5.69	815.07	5.96
车场收入	551.84	4.61	643.95	4.28	393.33	3.64	468.87	3.43
推广费收入	243.06	2.03	302.75	2.01	180.27	1.67	56.92	0.42

项目	2024年1-9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
广告位	291.02	2.43	188.82	1.25	75.38	0.70	84.15	0.62
其他收入	1.31	0.01	50.09	0.33	69.07	0.64	93.34	0.68
<b>合计</b>	<b>11,981.76</b>	<b>100.00</b>	<b>15,061.48</b>	<b>100.00</b>	<b>10,810.31</b>	<b>100.00</b>	<b>13,667.29</b>	<b>100.00</b>

项目公司近三年及一期营业总收入分别为 13,667.29 万元、10,810.31 万元、15,061.48 万元和 11,981.76 万元；近三年及一期收入主要为店铺租赁收入，分别为 9,127.57 万元、6,629.99 万元、10,125.55 万元和 7,930.47 万元，占营业收入的比例分别为 66.78%、61.33%、67.23%和 66.19%。2022 年项目公司营业收入较同期变动浮动较大主要原因为公共卫生事件影响，项目公司根据安排在 2022 年对租户适当减免租金、物业管理费导致，当年减免金额合计达 2,852.90 万元。还原政策减免收入影响后，项目整体营业收入处于平稳增长态势。项目公司 2023 年度共计实现营业收入 15,061.48 万元，较 2022 年同期实现显著增长，主要原因系 2023 年度项目出租水平和租金单价均有所提升。

## (2) 营业成本

近三年及一期项目公司营业成本情况如下表所示：

表 4-4-2-6：项目公司备考财务报表营业成本情况

单位：万元、%

项目	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
折旧和摊销费用	4,912.88	41.00	7,319.55	48.60	7,782.48	71.99	12,069.74	88.31
人工及劳务成本	873.37	7.29	1,008.08	6.69	883.18	8.17	935.96	6.85
物业管理费	712.48	5.95	912.05	6.06	927.32	8.58	948.72	6.94
能源费	288.66	2.41	359.28	2.39	505.93	4.68	490.52	3.59
修理费	248.63	2.08	638.14	4.24	588.38	5.44	594.84	4.35
取暖费	183.97	1.54	253.59	1.68	265.48	2.46	231.38	1.69
其他	0.93	0.01	2.30	0.02	2.94	0.03	2.01	0.01
<b>合计</b>	<b>7,220.92</b>	<b>60.27</b>	<b>10,493.00</b>	<b>69.67</b>	<b>10,955.71</b>	<b>101.35</b>	<b>15,273.16</b>	<b>111.75</b>

近三年及一期，项目公司营业成本分别为 15,273.16 万元、10,955.71 万元、10,493.00 万元和 7,220.92 万元。项目公司营业成本主要包括折旧摊销及经营成本，其中折旧摊销成本分别为 12,069.74 万元、7,782.48 万元、7,319.55 万元和 4,912.88 万元，近三年及一期在营业成本中平均占比达 71.96%；报告期内，项目公司经营成本保持稳定，分别为 3,203.42 万元、3,173.23 万元、3,173.44 万元和 2,308.04 万元，经营成本主要包括人工及劳务成本、物业管理、能源费等各类运营成本。按照会计准则计提的折旧摊销变动是造成营业成本变动的主要原因，进而影响历史期间会计净利润表现。

### (3) 税金及附加

表 4-4-2-7: 项目公司备考财务报表税金及附加情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
房产税	1,233.77	1,416.69	988.89	1,256.09
城镇土地使用税	55.55	74.07	74.10	74.10
城市维护建设税	72.90	49.54	34.63	45.83
教育费附加	52.07	35.38	24.74	32.74
印花税	47.43	108.29	0.77	1.05
<b>合计</b>	<b>1,461.73</b>	<b>1,683.97</b>	<b>1,123.12</b>	<b>1,409.80</b>

报告期内项目公司税金及附加分别为 1,409.80 万元、1,123.12 万元、1,683.97 万元和 1,461.73 万元，税金及附加主要为房产税，房产税金额主要受租金收入的影响而波动。

### (4) 管理费用、销售费用及财务费用

项目公司近三年及一期管理费用分别为 849.05 万元、741.50 万元、740.09 万元和 208.03 万元，主要为职工薪酬及信息系统运维费；销售费用分别为 977.76 万元、937.21 万元、709.03 万元和 325.95 万元，主要为广告宣传费及招商佣金费；财务费用分别为 0.00 万元、0.00 万元、762.05 万元和 2,693.42 万元，主要为因发行 REITs 搭建债务形成的 11.7 亿元长期借款<sup>31</sup>的利息支出，未来将根据 REITs 资产组估值通过股东借款、增资等形式进行适当调整。

<sup>31</sup> 项目公司于 2023 年 10 月底完成重组，亘富公司将领秀城贵和购物中心资产，连同 11.7 亿元股东借款（用于偿



## (5) 其他收益

项目公司近三年及一期其他收益分别为 142.33 万元、83.11 万元、38.51 万元和 0.00 万元, 主要为政府补贴及进项税加计抵减。报告期内, 政府补贴收入均计入其他收益中, 营业收入中不含政府补贴资金, 明细如下:

表 4-4-2-8: 项目近三年及一期政府补贴收入情况

补贴类别	政府补贴金额 (万元)				收益来源	补贴方式	政策依据
	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年			
稳岗补贴	-	3.83	5.31	14.27	济南市人力资源和社会保障局	失业保险返还	《山东省人力资源和社会保障厅、山东省财政厅关于继续实施失业保险稳岗扩围政策的通知》【鲁人社字〔2021〕98 号】、《山东省人力资源和社会保障厅关于做好近期失业保险稳就业政策落实有关工作的通知》【鲁人社函〔2023〕70 号】
扩消费促发展专项资金	-	-	30.00	70.00	济南市市中区商务局	现金补贴	《关于做好 2020 年度济南市扩消费、促发展专项资金项目申报工作的通知》【济商务字〔2020〕84 号】、《关于做好 2021 年度济南市扩消费、促发展专项资金项目申报工作的通知》【济商务字〔2021〕57 号】
补贴合计	-	3.83	35.31	84.27	-	-	-

近三年及一期, 项目公司收到的政府补贴分别为 84.27 万元、35.31 万元、3.83 万元和 0 元, 主要为稳岗补贴、扩消费促发展专项资金。近三年及一期, 项目公司的政府补贴收入占营业收入的比重分别为 0.62%、0.33%、0.03%和 0.00%, 在当期收入所占比例均未达 1%, 对项目公司净利润及现金流的影响较为有限; 同时, 根据评估预测与假设内容, 项目公司的未来收入预测值中不含政府补贴收入, 故政府补贴的确定性和可持续性不会对未来项目收入及可分配现金流的稳定性产生影响。

## (6) 盈利情况分析

还底层资产原有 CMBS 产品提前到期的短期借款), 一同作价出资注入项目公司, 以实现在项目公司层面完成股债比搭建, 股东借款在转入项目公司后于 2023 年 12 月以外部金融机构借款进行替换。

表 4-4-2-9: 项目公司备考财务报表盈利情况分析

单位: 万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	11,981.76	15,061.48	10,810.31	13,667.29
营业成本	7,220.92	10,493.00	10,955.71	15,273.16
营业利润	71.73	711.85	-2,864.12	-4,729.56
利润总额	105.92	753.29	-2,750.68	-4,703.40
净利润	105.92	753.29	-2,750.68	-4,703.40
毛利率	39.73%	30.33%	-1.35%	-11.75%

近三年及一期,项目公司分别取得净利润-4,703.40 万元、-2,750.68 万元、753.29 万元和 105.92 万元,2021-2022 年度项目公司净利润整体为负但呈现上升趋势,一是由于项目公司报告期内折旧摊销影响,项目建造成本较高,折旧摊销较大,自 2014 年末投入运营以来,根据最终控制方中国绿发集团制定的固定资产折旧年限规定,采用一致的折旧计提政策,期间未发生变更。2019-2021 年每年折旧摊销稳定在 1.2 亿以上,是造成历史期间会计净利润为负的主要原因,随着项目经营年限增加,根据公司折旧计提政策,项目折旧金额也将逐年递减;二是由于报告期内受公共卫生事件影响,2022 年项目公司根据安排对租户适当减免租金导致当年营业收入略有下滑,对项目公司当年净利润造成一定冲击。2023 年,项目公司净利润由负转正,受益于 2023 年以来,公共卫生事件不利影响因素逐渐减弱,经济回暖、消费需求提升,项目公司出租率及租金收入均提升至历史较好水平,同时部分固定资产折旧年限陆续到期,折旧摊销规模亦有所减少。2024 年 1-9 月,项目公司实现会计净利润 105.92 万元,会计净利润水平相对较低,主要系项目公司因发行 REITs 的重组过程中自巨富公司转移至项目公司的标的资产相关债务(外部借款)11.7 亿元所产生的财务费用较高。

### 3、对外借款

截至 2024 年 9 月 30 日,项目公司对外借款金额合计 117,095.88 万元,包括长期借款 116,122.50 万元和一年内到期的长期借款 973.38 万元。

根据招商银行济南分行与项目公司签署的《借款合同》,招商银行济南分行向项目公司发放不超过人民币 117,000.00 万元的贷款用于归还借款,贷款利率为浮动利率,以

5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）为基准利率减 100 个基点（BPs）。根据业务编号为 25S036R8000001333053、25S036R8000001333133、25S036R8000005146170 的出账回单，项目公司已向都城伟业集团有限公司支付 117,000.00 万元用于归还《山东鲁能巨富开发有限公司与都城伟业集团有限公司与山东贵和茂商业管理有限公司之债务转移协议》项下的相应借款。

根据前述《借款合同》的约定，双方一致同意并确认，项目公司为实施公募 REITs 发行之目的和需要，有权随时向招商银行济南分行提前偿还《招商银行借款合同》项下的部分或全部贷款。项目公司行使相应提前还款权利时，无需事先取得招商银行济南分行之同意，项目公司无需就提前还款支付违约金。

## 五、期后事项

### （一）项目公司的运营管理安排

项目公司纳入本基金后，项目公司作为基金持有目标基础设施资产的特殊目的载体，根据《公司章程》设置符合《公司法》等规定的最低人数，不设股东会、董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司法定代表人、董事、监事由基金管理人指定人员担任。基金管理人自行指定财务负责人负责基础设施项目公司财务管理。

本基金运作过程中，基金管理人将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，同时，基金管理人拟委托鲁能商管作为外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、外部管理机构与项目公司就本基金签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定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的具体安排。

本基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将按照法律法规规定，并依据《基金合同》、《基金托管协议》、《专项计划托管协议》，以及与基金管理人、计划管理人、项目公司签署的《账户监督协议》，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，保证资金封闭运行。

## （二）项目公司在报告期后的对外借款情况

项目公司于 2023 年 12 月与招商银行股份有限公司济南分行签订本金合计为人民币 117,000.00 万元的《招商借款合同》，借款具体情况详见本章“四、项目公司的财务状况分析”。

根据鲁能商管与项目公司签署的《借款合同》（以下简称“《关联方借款合同》”），鲁能商管向项目公司发放关联方借款用于偿还《招商借款合同》项下的部分招商银行借款。截至本尽调报告出具之日，该《关联方借款合同》项下的未偿本金余额为人民币 17,500.00 万元。根据项目公司提供的出账回单，截至本尽调报告出具之日，项目公司已向招商银行济南分行归还借款 23,102.00 万元，《借款合同》项下的未偿本金余额为 93,898.00 万元。

## （三）项目交割安排

本项目中金公司作为计划管理人（代表专项计划的利益）签署股权转让协议，本项目资产交割的主要安排流程如下：

1、鲁能商管与中金公司（代表专项计划的利益）及山东贵和茂商业管理有限公司签署《股权转让协议》，《股权转让协议》自协议签署各方法定代表人或授权代表签字或签章并加盖公章或合同专用章之日成立并生效。

2、基金及专项计划正式设立；基金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券，专项计划正式设立；中金公司（代表专项计划的利益）与鲁能商管完成股权交割；专项计划成为项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。专项计划设立日为交割日。

3、项目公司完成工商变更登记，将中金公司（代表专项计划的利益）登记为项目公司股东。

4、根据《股东借款协议》及《增资协议》的约定，专项计划向项目公司发放股东借款及增资（如有），用于偿还项目公司对鲁能商管的存量股东借款及对招商银行济南分行的存量银行贷款。

5、根据《股权转让协议》的约定，在股权转让价款支付条件达成后，专项计划向鲁能商管支付股权转让价款。

上述安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据有关机构的实际要求办理。

## 第五章 基础设施资产

### 一、基础设施资产概览

#### 1、基础设施资产入池范围

目标基础设施资产的资产范围，即领秀城贵和购物中心系指：

位于济南市市中区鲁能领秀城十二区鲁能领秀城商业综合体的购物中心部分的不动产，即编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》项下商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层共计 787 个车位（不含-2802），建筑面积合计 200940.98 平方米；以及该等不动产相关附属设施设备（以下简称“不动产相关附属设施设备”）。目标基础设施资产具体不动产信息如下：

表 5-1-1-1：目标基础设施资产所涉不动产权证及其附页信息表

资产名称	证书编号	权利人名称	房屋坐落	宗地用途	房屋用途	宗地面积 (平方米) 32	建筑面积 (平方米)	土地使用年限
领秀城贵和购物中心	鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号	山东贵和茂商业管理有限公司	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层车位（不含-2802）（详见附页） <sup>33</sup>	低密度生态型综合居住社区用地	公建	2155549	200940.98	2054 年 8 月 25 日止

单元序号	不动产单元号	用途	建筑面积 (平方米)	备注
1-787	（详见鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号不动产权证附页）	车位/大车位	38815.67 <sup>34</sup>	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体-2 层（不含-2802）
788	370103019208GB01210F02901175	商场	44394.1	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体-101

<sup>32</sup> 系指不动产权证载明的“共有宗地面积”，不动产权证附记页载明“本证记载的市中区鲁能领秀城十二区商业综合体所在地块是指在《鲁能领秀城居住区规划设计方案》的 A3 地块。该地块用地面积为 105163 平方米，其中山东贵和茂商业管理有限公司持有房屋建筑面积 200940.98 平方米，依据其对应该地块上全部房屋总建筑面积的比例核算，其对应的土地占比为 A3 地块用地面积的 54.72%。山东贵和茂商业管理有限公司合法享有该房屋及其相应的土地使用权。该房屋及其相应的土地使用权可以一并转让，依法办理该等不动产的转移登记手续”。

<sup>33</sup> 不含市中区鲁能领秀城十二区商业综合体车位-2802。

<sup>34</sup> 此处为 787 个车位合计证载面积。

单元序号	不动产单元号	用途	建筑面积 (平方米)	备注
789	370103019208GB01210F02901179	商场	29168.98	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 101
790	370103019208GB01210F02900762	商场	26703.04	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 201
791	370103019208GB01210F02900712	商场	28415.01	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 301
792	370103019208GB01210F02901201	商场	25997.85	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 401
793	370103019208GB01210F02900764	商场	7446.33	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 501

其资产权属情况详见本报告本章节之“二、基础设施资产的权属情况”之“(一)资产权属情况”。

## 2、基础设施资产基本情况

领秀城贵和购物中心坐落于山东省济南市市中区二环南路与英雄山路交叉口，定位集百货零售、餐饮美食、休闲娱乐等为一体的体验式购物中心，是中国绿发集团“创一流特色”商业标杆作品之一。领秀城贵和购物中心于2014年12月28日开始运营，主营业区共6层。截至2024年9月30日，目标基础设施资产总建筑面积为200,940.98平方米，其中商业部分建筑面积为162,125.31平方米，可租赁面积为84,686.85平方米，土地剩余年限约29.90年，当期资产评估值为156,540万元。

## 二、基础设施资产的权属情况

### (一) 资产权属情况

#### 1、目标基础设施资产的权属状况

2024年11月18日，济南市自规局向项目公司重新核发了编号为鲁(2024)济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东贵和茂商业管理有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，宗地面积为2155549 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积为200940.98 m<sup>2</sup>，使用期限为2004年8月26日起至2054年8月25日止。

同时，根据不动产档案查询结果，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，截

至本尽职调查报告出具之日，目标基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权属于项目公司，权属清晰，项目公司合法且完全持有目标基础设施资产的所有权。

## 2、共有设施设备资产相关情况

根据《重组协议》的约定，在资产重组完成后，《重组协议》附件一所述的车辆无人值守智能化设备、消防系统、保护信息管理系统、音视频及会场控制系统等不动产相关附属设施设备，在资产重组完成后由亘富公司转移给项目公司。截至本尽职调查报告出具之日，前述资产重组已完成，不动产相关附属设施设备由项目公司享有。但其中，由于目标基础设施资产属于鲁能领秀城商业综合体的组成部分，前述不动产相关附属设施设备中的“车辆无人值守智能化设备、消防系统、保护信息管理系统”等（具体见《重组协议》附件六，以下简称“共有设施设备”），属于项目公司、亘富公司等鲁能领秀城商业综合体业主共同共有。

此外，就共有设施设备不影响入池资产正常运营设置了相应保障措施，具体包括：

1) 权属共同共有：由项目公司、亘富公司等鲁能领秀城商业综合体的业主共同共有。

2) 共同进行使用：为满足各自就其所持有相关不动产的必要且合理需求，将继续按照相关附属设施的正常功能用途共同进行使用，任何一方不得擅自采取有碍该等附属设施正常功能用途之发挥或妨碍其他方必要且合理使用的措施或行动。

3) 管理职责：共有设施设备由亘富公司/亘富商管分公司统一承担日常管理、维修与养护责任。如项目公司为领秀城贵和购物中心正常运营之需要而向亘富公司/亘富商管分公司提出对共有设施设备的管理、维修与养护要求，亘富公司/亘富商管分公司应当按照项目公司的要求履行相应责任。

4) 费用承担：因亘富公司/亘富商管分公司统一承担共有设施设备日常管理、维修与养护责任所发生的相关费用支出（含所发生的水电气暖等各项必要费用）按照领秀城商业综合体项下领秀城贵和购物中心、办公的地上建筑面积之比例（即77.78%: 22.22%）由项目公司、亘富公司分别承担。

5) 重大事项协商一致：如需对共有设施设备采取重大修缮、改造升级、置换等措施并发生相关费用支出的，需经亘富公司、项目公司各方共同协商一致后方可开展。



6) 一致行动承诺: 如果因亘富公司对外转让商业综合体项下除目标基础设施资产之外其他部分业态区域形成多个业主, 从而最终影响了项目公司或公募 REITs 项下相关产权方对上述共有部分附属设施的控制权的, 亘富公司承诺, 将取得相关方关于上述共有设施设备在运营管理与决策等事项方面与公募 REITs 项下相关产权方采取一致行动的承诺函。对此, 分别持有商业综合体写字楼第 25 层-27 层所有权的华润电力风能(蓬莱大辛店)有限公司、华润新能源(五莲)风能有限公司、华润新能源(莒县)风能有限公司均已向亘富公司与项目公司发送回函, 同意在鲁能领秀城商业综合体共同管理事项的业主决策程序和物业运营维护落实程序中, 与亘富公司和项目公司保持一致意见和一致行动。

### (3) 资产的完整性

目标基础设施资产领秀城贵和购物中心为鲁能领秀城商业综合体项目组成部分。

鲁能领秀城商业综合体项目包括: 1) 领秀城贵和购物中心; 2) 鲁能领秀城商业综合体项目中除了领秀城贵和购物中心以外的其他资产, 包括写字楼鲁能国际中心、济南希尔顿酒店及公寓以及非入池车位, 以下简称“商业综合体非入池资产”。

鲁能领秀城商业综合体项目资产权属构成中, 领秀城贵和购物中心房屋建筑面积占鲁能领秀城商业综合体建筑面积比例约为54.72%, 超过50%。具体如下表所示:

项目名称	是否为入池资产	资产范围	权属主体	建筑面积
鲁能领秀城商业综合体项目	入池资产	领秀城贵和购物中心商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层共计 787 个车位 (不含-2802)	项目公司	200,940.98 平方米
	非入池资产	写字楼第 1-24 层和第 28-30 层	亘富公司	41,029.45 平方米
		酒店及公寓第 1-40 层	亘富公司	86,187.66 平方米
		非入池车位	亘富公司	33,773.98 平方米
		写字楼第 25 层	华润电力风能(蓬莱大辛店)有限公司	1,760.01 平方米
		写字楼第 26 层	华润新能源(五莲)风能有限公司	1,760.01 平方米
		写字楼第 27 层	华润新能源(莒县)风能有限公司	1,760.01 平方米

就目标基础设施资产的完整性分析如下：

1)从建筑物物理构造上看，领秀城贵和购物中心是鲁能领秀城商业综合体项目的裙房，其与鲁能领秀城商业综合体项下的酒店、写字楼及非入池车位均已经通过墙壁、闸机、门禁等方式进行物理间隔，在建筑物构造上边界清晰。

2)从产证的权属上看，领秀城贵和购物中心独立于商业综合体非入池资产，单独就该入池不动产取得单独所有的房屋所有权，证载目标基础设施资产权属清晰、范围明确。

3)从建筑物功能和运营稳定保障上看，《重组协议》及补充协议已对商业综合体共有设施设备的权属、责任划分、管理、维修、费用负担等作出明确约定，保障底层资产运营管理的稳定性。关于共有设施设备的具体情况详见本尽职调查报告本章节之“二、基础设施资产的权属情况”之“(一)资产权属情况”之“2、共有设施设备资产相关情况”。

基于以上，基金管理人及专项计划管理人认为，目标基础设施资产已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

## (二) 权利负担及解除安排

### (1) 目标基础设施项目质押、抵押、查封及其他司法强制措施情况

经基金管理人、专项计划管理人和中伦律所查询国家企业信用信息公示系统，截至2025年1月20日，项目公司的股权不存在被质押的情形，项目公司的股权不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

经基金管理人、专项计划管理人和中伦律所在动产融资统一登记公示系统<sup>35</sup>以项目公司为担保人进行的查询，并结合加盖济南市不动产登记信息查询专用章的《房屋权属状况信息（批量）》（打印时间为2025年1月15日）查询结果，目标基础设施资产以及目标基础设施资产运营收入的全部或部分均不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等任何权利负担，亦不存在被转让或处分的情形。

### (2) 目标基础设施资产对外借款情况

<sup>35</sup> 网址：[www.zhongdengwang.org.cn](http://www.zhongdengwang.org.cn)。最后查询日期：2025年1月20日。

根据项目公司提供的出具日期为 2025 年 1 月 8 日的《企业信用报告》以及项目公司提供的资料，项目公司（作为借款人）与招商银行济南分行（作为贷款人）签署了《招商银行借款合同》，约定招商银行济南分行向项目公司发放不超过人民币 11.7 亿元的贷款用于归还项目公司前期资产重组过程中形成的股东借款。根据业务编号为 25S036R8000001333053、25S036R8000001333133、25S036R8000005146170 的出账回单，项目公司已通过招商银行济南分行济南经四路支行向都城伟业集团有限公司支付 11.7 亿元用于归还前述股东借款。

根据鲁能商管与项目公司签署的《关联方借款合同》，鲁能商管向项目公司发放关联方借款用于偿还《招商银行借款合同》项下的部分借款。截至本尽调报告出具之日，该《关联方借款合同》项下的未偿本金余额为人民币 17,500.00 万元。根据项目公司提供的出账回单，截至本尽调报告出具之日，项目公司已向招商银行济南分行归还借款 23,102.00 万元，《招商银行借款合同》项下的未偿本金余额为 93,898.00 万元。

#### 1) 基础设施资产/项目公司股权的权利限制

根据招商银行济南分行与项目公司签订的《招商银行借款合同》，项目公司在进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前须通知招商银行济南分行，招商银行济南分行有权根据实际情况要求项目公司提前结清贷款。

#### 2) 权利负担解除安排

对于上述权利限制，招商银行济南分行与项目公司签订的《招商银行借款合同》中同时约定，招商银行济南分行知悉、同意并确认，因项目公司为实施公募 REITs 发行之目的和需要而进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项调整的，以及项目公司股权转让给公募 REITs 的，不受《招商银行借款合同》约定的相关限制条件约束，因此，《招商银行借款合同》项下的相关资产/股权转让限制相应得以解除。

### （三）经营资质

经基金管理人、专项计划管理人核查并根据中伦律所出具的《法律意见书》，项目公司已取得经营目标基础设施资产所需的《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》《卫生许可证》《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》《户外广告设置

许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》等经营目标基础设施资产所需的必要经营资质。

### **(1) 《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》**

经基金管理人、专项计划管理人核查并根据中伦律所出具的《法律意见书》，截至本尽职调查报告出具之日，目标基础设施资产已办理了持证主体为项目公司的《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》，具体信息如下：停车场名称：领秀城贵和购物中心停车场；停车场地址：济南市市中区二环南路 2688 号 B2 层；停车场类型：综合体项目配套；停车场面积：3.88 万平方米；产权单位：山东贵和茂商业管理有限公司。

### **(2) 《户外广告设置许可证》**

经基金管理人、专项计划管理人核查并根据中伦律所出具的《法律意见书》，贵和茂商管已于 2024 年 12 月 10 日取得济南市行政审批服务局核发的《户外广告设置许可证》，其中载明：设置人为山东贵和茂商业管理有限公司，广告位置为济南市市中区 103 省道以东，二环南路以南贵和购物中心，广告形式为楼体广告+电子显示屏，广告类别为商业广告，批准期限为 2024 年 12 月 27 日至 2025 年 12 月 27 日，编号为济行审城字第 012024106 号。

### **(3) 其他经营资质**

《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》《卫生许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》参见本尽职调查报告本章节之“三、基础设施资产的合法合规性”之“(一)基础设施资产的投资与建设”之“2、其他事项”。

### **(4) 经营资质展期安排**

目标基础设施资产的《卫生许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》《户外广告设置许可证》在基础设施基金存续期内涉及展期安排。

为缓释前述资质文件未及时展期的风险，中金基金、鲁能商管与贵和茂商管签署《运营管理服务协议》，其中约定如下风险缓释条款：“外部管理机构提供的运营管理服务包括：……16.确保基础设施项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与基础设施项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照和基础设施项目经营所必需的特定资

质（如卫生许可证、污水排入排水管网许可证、户外广告设置许可证）等手续/资料，确保项目公司持续合法合规运营和相关经营资质合法、有效”。

如发生“因外部管理机构原因导致其受托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚”的违规事项，通过“扣减不低于所受经济处罚的等额金额，视情节严重程度与外部管理机构协商确认具体金额”或“无经济处罚金额的，视情节严重程度与外部管理机构协商确认扣减金额”来进行处理。

#### **（四）调查结论**

1、基础设施项目权属清晰，项目公司依法享有基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效；

2、未发现项目公司股权、目标基础设施资产的房屋所有权及其相对应的土地使用权存在权利负担、权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；

3、项目公司已取得目标基础设施资产所需的必要经营资质，并已设置合理的展期安排。

### **三、基础设施资产的合法合规性**

#### **（一）基础设施资产的投资和建设**

经基金管理人、计划管理人及法律顾问核查，目标基础设施资产已履行了立项、规划、用地、节能、环评、施工许可、竣工验收等必要固定资产投资管理手续，该等固定资产投资建设手续均已依法履行或已获得相关有权政府主管部门的认可，满足固定资产投资管理合规性的要求，依法可投入运营，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

本项目取得的投资管理合规手续情况如下：

##### **1、初始建设**

表 5-3-1-1 项目投资管理手续情况

手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
项目核准	《济南市发展和改革委员会关于鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体开发建设项目核准的批复》	2013 年 4 月 28 日	济南市发改委	济发改投资〔2013〕236 号	鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目属于鲁能领秀城一期、二期开发项目的一部分，根据项目实施的实际情况和相关部门意见，经研究，同意对项目予以核准。
规划许可	《建设用地规划许可证》	2006 年 12 月 7 日	原济南市规划局	(2006)鲁 01-02-200	<b>用地单位:</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>用地项目名称:</b> 公建 <b>用地位置:</b> 省道 103 东侧、二环南路以南 <b>用地面积:</b> 17.94 公顷
	《建设用地规划意见》	2006 年 12 月 7 日	原济南市规划局	济规管地字[2006]第 200 号	经研究，同意按附图所标蓝线范围办理用地规划手续，总用地面积约 17.94 公顷（其中城市规划道路、城市绿化带占地约 1.63 公顷），可规划建设用地约 16.31 公顷，性质为公建。
	《建设工程规划许可证》	2012 年 6 月 29 日	原济南市规划局	建字第 370103201200145 号	<b>建设单位(个人):</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>建设项目名称:</b> 鲁能领秀城商业综合体项目 <b>建设位置:</b> 市中区 103 省道以东，二环南路以南 <b>建设规模:</b> 总建筑面积 407565 平方米，其中地上建筑面积 269019 平方米，地下建筑面积 138546 平方米
用地手续	土地取得方式	协议出让			
	用地预审意见	济南市自然资源与规划局于 2024 年 11 月 14 日出具《关于〈《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》（济自然规划函〔2023〕479 号）补充说明的请示〉的复函》进一步明确：“根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规[2019]2 号文）‘使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审’的规定，鲁能领秀城商业综合体项目属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，相关手续合法合规，无需再行办理用地预审意见。”			
	《济南市人民政府关于同意收回国有土地并向山东鲁能亘富开发有限公司出让土地使用权的批复》	2004 年 8 月 29 日	济南市人民政府	济政土字〔2004〕453 号	总计 3242831.37 平方米国有土地使用权协议出让给山东鲁能亘富开发有限公司，土地用途为低密度的生态型综合居住社区用地，出让年限:住宅 70 年，公建 50 年。
	建设用地批准书	济南市自规局已于 2023 年 8 月 15 日出具《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，确认			

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明	
				“鲁能领秀城商业综合体项目，原济南市规划局于2006年12月7日办理了包含该项目在内的《建设用地规划许可证》（编号：（2006）鲁01-02-200）。根据‘自然资规[2019]2号文’等规定，目前已将建设用地批准书与建设用地规划许可证合并从而不再单独核发建设用地批准书，本项目无需补办建设用地批准书。”	
	《国有土地使用权出让合同》	2004年8月26日	原济南市国土资源局	济国土资合字[2004]264号	以协议出让的方式向亘富公司出让宗地总面积为3,242,831.37平方米，坐落于济南市市中区、二环南路以南、103省道以东的国有建设用地使用权，出让价款为3,404,97.29385万元。
	《国有建设用地使用权出让合同变更协议》	2015年4月3日	原济南市国土资源局	济国土资合字[2004]264-1号	对编号为济国土资合字[2004]264号的原国有土地出让合同涉及的综合容积率进行了变更，亘富公司应按照规划确认的三个时段补缴土地出让金差价，合计152939.0617万元。
节能审查	《关于对山东鲁能亘富开发有限公司鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书的审查意见》	2013年4月11日	济南市发改委	济发改能审书[2013]25号	《鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书》以及济南市工程咨询院《关于<鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书>的评审意见》收悉。原则同意该项目节能评估报告书。
环境影响评价批复	《济南市环保局关于鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响报告书的批复》	2005年5月23日	原济南市环境保护局	济环函〔2005〕26号	同意《鲁能柏石峪片区改造开发项目环境影响报告书（报批版）》通过。
	《济南市环保局关于山东鲁能亘富开发有限公司鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响变更报告的批复》	2014年4月17日	原济南市环境保护局	济环报告书〔2014〕1号	同意《关于鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响变更报告书评估报告》通过。
施工许可	《济南市建设工程施工图设计文件审查合格书》	2013年2月28日	原济南市城乡建设委员会	〔2013〕第014号	依据《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》，对鲁能领秀城商业综合体项目工程施工图设计文件进行了审查，审查合格。
	《建筑工程施工许可证》	2013年10月12日	原济南市城乡建设委员会	20130151	<b>建设单位：</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>工程名称：</b> 鲁能领秀城商业综合体项目 <b>建设地址：</b> 市中区二环南路以南

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明	
					103 省道以东 <b>建设规模:</b> 407482	
综合验收	《建筑工程竣工验收报告》	2016 年 8 月 30 日	建设单位、施工单位、勘察单位、设计单位、监理单位	无编号	该工程符合国家有关法律、法规和强制性标准的规定, 质量合格, 一致通过验收。	
	《房屋建筑工程竣工验收备案单》	2016 年 9 月 13 日	原济南市城乡建设委员会	201624111	该工程竣工备案文件收讫, 经审查文件齐全, 符合法定程序, 予以竣工验收备案。	
	《房地产开发项目竣工综合验收备案证明》	2017 年 3 月 17 日	原济南市城乡建设委员会	济综验第 2017017 号	<b>项目名称:</b> 鲁能领秀城商业综合体项目 <b>项目位置:</b> 市中区 103 省道以东, 二环南路以南 <b>开发单位:</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>总建筑面积:</b> 407482.06 平方米 <b>备案范围内建筑名称或楼号:</b> 鲁能领秀城商业综合体 (5 层裙房)	
竣工验收	消防设计审核与消防验收	《建设工程消防设计审核意见书》	2013 年 8 月 16 日	济南市公安消防支队	济公消审字 [2013] 第 0339 号	就鲁能领秀城商业综合体工程, 同意该工程消防设计。
		《建设工程消防设计审核意见书》	2014 年 8 月 25 日	济南市公安消防支队	济公消审字 [2014] 第 0299 号	就鲁能领秀城商业综合体商业裙房及地下室设计变更工程, 同意该工程消防设计。
		《建设工程消防设计审核意见书》	2014 年 12 月 12 日	济南市公安消防支队	济公消审字 [2014] 第 0465 号	就鲁能领秀城商业综合体商场部分装修, 审核建设工程消防设计文件合格, 同意该工程消防设计。
		《建设工程消防设计审核意见书》	2014 年 12 月 29 日	济南市公安消防支队	济公消审字 [2014] 第 0510 号	就鲁能领秀城商业综合体一期找茶等 20 家小商铺装修, 审核建设工程消防设计文件合格。
		《建设工程消防设计备案凭证》	2015 年 7 月 13 日	济南市公安消防支队	济公消设备字 [2015] 第 224 号	就鲁能领秀城商业综合体裙房 F1-015、016、F2-016 (H&M) 铺位装修建设工程, 审核备案材料齐全, 依法核发备案凭证。
		《建设工程消防设计审核意见书》	2015 年 9 月 14 日	济南市公安消防支队	济公消审字 [2015] 第 0343 号	就鲁能领秀城商业综合体二期酷动等 87 家小商铺装修, 同意该工程消防设计。
		《建设工程消防验收意见书》	2014 年 12 月 26 日	济南市公安消防支队	济公消验字 [2014] 第 0240 号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体商业裙房及地下室 (3 层滑冰场、-1 层迪卡侬卖场、-1 层北京华联超市) 的工程, 综合评定该建设工程消防验收合格。
		《建设工程消防验收意见书》	2014 年 12 月 26 日	济南市公安消防支队	济公消验字 [2014] 第 0241 号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体商业裙房 (济南耀莱成龙影院) 的工程, 综合评定该建设工程消防



中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
				验收合格。
《建设工程消防验收意见书》	2015年4月3日	济南市公安消防支队	济公消验字〔2015〕第0045号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体地下（B2层-B4层局部）的工程，综合评定该工程消防验收合格。
《建设工程消防验收意见书》	2015年7月10日	济南市公安消防支队	济公消验字〔2015〕第0111号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体裙房及地下室（B1-F5层）局部的工程（不含-1层北京华联超市、-1层迪卡侬卖场、3层滑冰场、4层济南耀莱成龙影院及4层悦KTV），综合评定该工程消防验收合格。
《建设工程消防验收备案结果通知书》	2015年10月30日	济南市公安消防支队	济公消验备〔2015〕第0177号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体裙房F1-015、016、F2-016（H&M）铺位装修的工程，备案结果为抽查合格。
《建设工程消防验收意见书》	2016年3月30日	济南市公安消防支队	济公消验字〔2016〕第0055号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体COCO奶茶等87家小商铺装修的工程，综合评定该工程消防验收合格。
《建设工程消防验收意见书》	2018年1月5日	济南市公安消防支队	济公消验字〔2018〕第0002号	就工程名称为济南市中悦歌娱乐中心装修改造（复验）的工程，综合评定该建设工程消防验收复验合格。
规划验收	《建设工程竣工规划核实合格证》 2016年8月31日	原济南市规划局	核字第370103201600044	<b>建设单位（个人）：</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>建设项目名称：</b> 鲁能领秀城商业综合体项目 <b>建设位置：</b> 市中区103省道以东，二环南路以南 <b>建设规模：</b> 407565平方米
环保验收	亘富公司已于2023年9月14日按照现行有效规定补办了相关环保验收手续并编制了《鲁能领秀城商业综合体项目、鲁能领秀城K2地块学校、K2地块幼儿园、K2地块住宅及配套公建项目竣工环境保护验收意见》，验收结论如下：“鲁能领秀城K2地块及商业综合体开发建设项目环保审查、审批手续完备，项目配套的污染防治设施及措施按照环评要求建成和落实，环保管理基本符合相关要求，同意通过项目竣工环境保护验收。”同时，亘富公司已于2023年9月14日在工程建设验收公示网 <sup>36</sup> 对相关竣工环境保护验收文件进行了公示，公示时间为2023年9月14日至2023年10月17日（20个工作日），公示期已届满；目前，亘富公司已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统 <sup>37</sup> 报送了相关信息，环境保护主管部门已对上述信息予以公开。			
节能验收	济南市发改委已于2023年11月17日出具《关于鲁能领秀城K2地块及			

<sup>36</sup> 注：工程建设验收公示网的网址如下：<https://www.yanshougs.com/content/75331.html>，中伦律所于2024年12月25日进行检索核查。

<sup>37</sup> 全国建设项目竣工环境保护验收信息系统的网址如下：<http://114.251.10.205/#/sv-ctp-sv-new-5?details=4&noside=no>，于2024年12月25日进行检索核查。

手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
				商业综合体项目节能验收情况的说明》，确认：“2013年4月11日，我委根据《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展改革委令第6号）出具了《关于对山东鲁能亘富开发有限公司鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书的审查意见》（济发改能审书[2013]25号）。鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目属于一期、二期续建工程项目的一部分，并于2016年12月通过竣工验收。该项目竣工验收时，国家及省级层面当时没有单独进行节能验收的具体规定。”同时，亘富公司于2023年10月13日出具了《关于鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目节能验收备案的情况说明》作出了类似的情况说明。另一方面，亘富公司参考现行规定组织进行了相关节能验收。亘富公司已于2023年9月15日办理相关自主验收手续并组织编制了《鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目节能验收报告》，验收结论为：“鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目符合国家产业政策及山东省有关法律法规要求，满足节能评估要求，达到节能验收条件。”2023年9月15日，亘富公司取得《鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目节能验收专家组评审意见表》，评审意见为：“本项目建设实施后在建设方案、用能设备、节能技术和管理措施、能源计量器具配置、能效水平和能源消费量等方面，均已按项目批复的节能审查意见的要求实施。专家组经过综合讨论分析，同意《鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目节能验收报告》通过评审。”

## 2、其他事项

表 5-3-1-2: 其他审核手续信息表

手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明	
其他 审 查 手 续	《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》	2024年8月9日	济南市消防救援支队	济消安许字[2024]第0045号	根据你单位（场所）关于（场所名称）领秀城贵和购物中心（地址：山东省济南市市中区二环南路2688号鲁能领秀城贵和购物中心）投入使用、营业前消防安全检查的申请，我支队于2024年08月09日进行了材料审查，决定对你单位（场所）准予行政许可。
	安全设施审查与验收				亘富公司已经组织编制了《安全生产条件和设施综合分析报告》《安全设施竣工验收报告》，济南市市中区应急管理局已于2023年9月15日出具了《济南市市中区应急管理局关于支持山东鲁能商业管理有限公司申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》，函复确认“领秀城十二区商业综合体项目已经出具了消防验收意见书、建筑工程竣工验收报告以及安全设施相关现状评价和验收。该项目符合建设项目安全设施‘三同时’相关的法律政策要求，同意按现状继续运营使用，不影响目标基础设施项目的合法建设、运营，不存在因该项事宜而应受到相关处罚的情形。”
	防雷专	《防雷装置设计技术评价意见书》	2013年1月4日	山东省雷电防护技术中心	鲁雷评字[2012]218号

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
项 审 查	《防雷装置设计核准书》	2013年1月31日	济南市气象局	鲁(济)雷核准字: 2012-209	同意该工程的防雷装置设计。
	《防雷装置验收报告》	2016年8月15日	山东省雷电防护技术中心	鲁(济)雷(验)字[2016]C-5204号	认定所验项目的防雷装置施工符合国家现行规范标准。
抗 震 设 防 批 复	《关于领秀城商业综合体项目超限建筑抗震设防的批复》	2012年5月11日	山东省住房和城乡建设厅	鲁建设审〔2012〕36号	对报送的领秀城商业综合体项目超限建筑抗震设计文件进行了专项审查, 审查结论为通过。
	《鲁能领秀城商业综合体项目抗震设防专项审查意见》	2012年5月2日	山东省超限高层建筑工程抗震设防审查专家委员会	无编号	项目抗震设防专项审查结论为通过。
卫 生 审 查 认 可 与 验 收	《建设项目设计卫生审查认可书》	2013年1月30日	原济南市卫生局卫生监督所	济卫(预)审字(2013)年第(007)号	客房、商场、游泳池、影剧院等按照提供的图纸和卫生学评价报告的意见完善设计并施工; 竣工后经我局验收同意后, 方可正式投入使用。
	卫生验收	济南市市中区卫生健康局已于2023年8月1日出具《济南市市中区卫生健康局关于支持申报消费基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关事项的函》, 确认“鉴于近年来国家以及地方法规政策的调整, 根据目前的《公共场所卫生管理条例》以及山东省和济南市相关法规政策, 已取消了针对公共场所的新建、改建、扩建项目的预防性卫生审查、卫生验收制度, 继续保留针对公共场所的卫生许可证制度, 且根据机构职能清单, 我局对辖区内公共场所的公共卫生相关事项享有监督管理权限。因此, 我局确认如下: 领秀城十二区商业综合体项目符合关于公共场所卫生相关的法律政策要求, 因相关法规政策调整从而无需补办相关预防性卫生审查的验收手续, 同意按现状继续进行运营使用, 不存在因该等事宜而应受到相关处罚的情形。”			
	《卫生许可证》	2023年12月13日	济南市市中区行政审批服务局	鲁卫公证字(2023)第370103-000638号	<b>单位名称:</b> 山东贵和茂商业管理有限公司 <b>法定代表人(负责人):</b> 杨荣刚 <b>地址:</b> 山东省济南市市中区二环南路2688号鲁能领秀城贵和购物中心F2层-L204 <b>许可项目:</b> 商城、公共场所 <b>有效期限:</b> 2023年12月13日至2027年12月12日
	《卫生许可证》	2024年1月11日	济南市市中区行政审批服务局	鲁卫水证字(2024)第370103-000004号	<b>单位名称:</b> 山东贵和茂商业管理有限公司 <b>法定代表人(负责人):</b> 杨荣刚 <b>地址:</b> 东至领仁路, 西至英雄山路, 南至俭秀路, 北至良秀路 <b>许可项目:</b> 二次供水、生活饮用

手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
				水 有效期限：2024年1月11日至2028年1月10日
《城镇污水排入排水管网许可证》	2023年11月29日	济南市市中区水务局	市中水务字第0040号	排水户名称：山东贵和茂商业管理有限公司 排水行为发生地的详细地址：山东省济南市市中区二环南路2688号 排水户类型：餐饮 有效期：2023年11月29日至2028年11月29日
《济南市价格监督检查局公示牌、价目表（牌）监制核准表》	2014年12月4日	济南市价格监督检查局	收费公示核准[2014]04号	申报单位：山东商贸有限公司济南领秀城商业管理分公司 监制内容：停车场公示牌
《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》	2023年12月7日	济南市公安局交通警察支队	SZTCCBA011	停车场名称：领秀城贵和购物中心停车场 停车场地址：济南市市中区二环南路2688号B2层 停车场类型：综合体项目配套 停车场面积：3.88万平方米 产权单位：山东贵和茂商业管理有限公司
《户外广告设置许可证》	2024年12月10日	济南市行政审批服务局	济行审城字第012024106号	设置人：山东贵和茂商业管理有限公司 广告位置：济南市市中区103省道以东，二环南路以南领秀城贵和购物中心 广告形式：楼体广告+电子显示屏 广告类别：商业广告 批准期限：2024年12月27日至2025年12月27日
《济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会关于支持山东鲁能商业管理有限公司申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》				济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会已于2023年10月19日出具了《济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会关于支持山东鲁能商业管理有限公司申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》，函复确认：“基于领秀城贵和购物中心作为商场运营的特点与实际需要，截至目前，领秀城贵和购物中心商场停车场入口处外挂灯箱广告2块、商场入口处共设置了28处落地式户外立牌广告，在商场外设置了13处临街门楣牌匾和一处品牌墙（包括十个品牌标识组成），我处依照职权划分对于本辖区内户外广告和牌匾标识享有监督管理职权，对于领秀城贵和购物中心相关的前述户外广告和牌匾标识使用现状无异议，同意按现状继续进行保留使用，不存在因该等事宜而应受到相关处罚或整改的情形。”

## （二）基础设施项目的实际用途与其权证所载用途的一致性

### 1、实际用途与权证所载用途、规划用途的一致性

编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》中记载宗地用途为低密度生态型综合居住社区用地。本公募 REITs 项目入池资产为鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）中的 A3 地块鲁能领秀城商业综合体项目的组成部分。鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）是一个综合性片区开发项目，以生活居住为主，并建设相应的商贸金融及城市配套公共设施，整个地块为一宗综合性用地：

根据本项目立项申请、济南市发改委作出的《关于鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体开发建设项目核准的批复》，鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）是一个综合片区开发项目，规划为低密度大型生态综合居住社区，分两期开发建设；其中，K2 地块及商业综合体属于鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）二期的一部分，主要建设内容包括普通商品住宅、商业综合体、配套公建和地下停车场及储藏室等。因此，目标基础设施资产的建筑物用途/类型为商业、车库，符合立项要求。

编号为济国土资合字〔2004〕264 号的《国有土地使用权出让合同》载明“本合同项下出让宗地的用途为以生活居住为主，相应建设商贸金融及城市配套公共设施的生态型综合居住社区”。实践中，对于综合性用地的性质/用途，一般是以建筑面积占比最大的建筑物性质/用途进行统一描述，本地块是以居住为主，所以，用地性质/用途是统一描述为“低密度生态型综合居住社区用地”，但可以建设所规划的商业等其他建筑物，这也是综合性用地的主要特征。因此，目标基础设施资产的建筑物用途/类型为商业、车库，符合用地要求。

根据工程规划许可手续，鲁能领秀城商业综合体办理了一本独立的《建设工程规划许可证》，载明了建筑物类型包括商业、办公、酒店、商务公寓、车库等。

在鲁能领秀城商业综合体已办理的编号为鲁（2017）济南市不动产权第 0104773 号的《不动产权证书》中，也明确载明了商场、酒店、商务公寓、车位等；在领秀城贵和购物中心于资产重组后已办理的编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》中，也明确载明了商场、车位等。

综上所述，目标基础设施资产的实际用途与权证所载用途、规划用途保持一致，符合立项、用地、规划等要求。

## 2、关于目标基础设施资产的建筑面积情况

根据《建设工程规划许可证》及其附表、附件设计方案等手续，拟入池领秀城贵和购物中心B1至F5层“商业”功能区的房屋建筑面积合计为158,564m<sup>2</sup>。根据济南市房产测绘研究院出具的“市中区鲁能领秀城十二区商业综合体”的《房产测绘成果报告书》（简称“房产测绘报告”），拟入池领秀城贵和购物中心B1至F5层对应的“商业”功能区建筑面积为162,125.31m<sup>2</sup>，《不动产权证书》项下“商场”的房屋建筑面积合计为162,125.31m<sup>2</sup>，二者一致，而与《建设工程规划许可证》所载明的“商业”功能区建筑面积有少量差异。对此：

1) 关于主管部门的相关意见：一方面，鲁能领秀城商业综合体项目已依法办理了规划核实验收手续、工程竣工“五方”验收及验收备案等一系列验收手续，并依法取得了《不动产权证书》；另一方面，济南市自规局于2023年8月15日统一出具了《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，确认：“三、鲁能领秀城十二区商业综合体项目包含商业、办公、酒店、商务公寓、车位等多种规划用途，原济南市规划局于2012年6月29日为山东鲁能亘富开发有限公司的鲁能领秀城商业综合体项目核发了《建设工程规划许可证》(建字第370103201200145号)。该项目实际建设符合规划许可要求，2016年8月31日原济南市规划局为该项目核发了《建设工程竣工规划核实合格证》(核字第370103201600044号)。前述《建设工程规划许可证》《建设工程竣工规划核实合格证》目前均为合法有效，不存在被撤销之情形。四、不动产登记机构按照相关法律法规规定，依法对该项目办理不动产登记，核发不动产权证书，证号为鲁(2017)济南市不动产权第0104773号，不动产登记簿和不动产权证书均合法有效，山东鲁能亘富开发有限公司合法享有上述不动产的土地使用权、房屋所有权和出租经营权，可以依法办理相关不动产转移登记手续。”

2) 关于测绘机构的相关意见：鲁能领秀城商业综合体项目的测绘机构济南市房产测绘研究院于2023年6月20日出具了《关于鲁能领秀城十二区商业综合体相关事宜的说明》，测绘机构确认，“该项目的实测绘过程及结果符合《房产测量规范》等规范要求……经核查，不存在‘超规多建’的情况，前述差异在规划文件、房产测绘报告中实际能够一一对应”，对于相关面积数据差异之原因与构成，测绘机构进行了相应说明：由于规划、实测绘等环节对于建筑面积的计算遵循各自的规范标准，会导致《建设工程规划许可证》等规划文件中关于“商业”或“商场”的分类方式、建筑面积计算范围与房产测绘报告所记载的分类方式、建筑面积计算范围存在相关差异。在《建设工程规划许可证》等规

划文件中的“商业”建筑面积系依据《建筑工程建筑面积计算规范》中相关规范，按照报规图中各层商场功能区的轮廓范围（包括内部所有的设备间等）累计计算完成；在实测环节，是依据《房产测量规范》(GB/T 17986-2000)，先测量“商业”户室套内建筑面积，然后按照多级分摊规则统计应分摊面积，将两者加总得出测绘建筑面积，该项目的实测过程及结果符合《房产测量规范》等规范要求。

综上，包括领秀城贵和购物中心在内的鲁能领秀城商业综合体项目实际建设符合规划许可要求，经重组和重新核发不动产权证，项目公司已办理完毕不动产过户转移登记手续和不动产权证换发手续，拟入池目标基础设施资产的房屋所有权及其对应土地使用权归属于项目公司，权属清晰。

### **（三）基础设施项目转让的合法性**

经基金管理人、计划管理人核查，就法律法规、政策文件、投资建设手续等相关规定或协议中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，基础设施项目符合相关要求或具备解除条件的情况如下：

#### **1、基础设施项目的转让条件**

《招商银行借款合同》相关的转让限制与解除情况同本尽职调查报告“第五章 基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”之“（三）权利负担及解除安排”之“目标基础设施资产对外借款情况”。

#### **2、项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策**

##### **（1）原始权益人的内部决策程序**

##### **1) 中国绿发集团的内部决策程序**

根据《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会议规则（试行）》第3条第（3）款第6项，就原始权益人将其所持有的项目公司100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得中国绿发集团总经理办公会的同意。截至本尽职调查报告出具之日，已取得中国绿发集团总经理办公会出具的《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会决议》，同意如下事项：

同意为本次公募REITs申报与发行之目的，在完成前述资产重组安排后，由鲁能商

管在符合法律法规和有权主管机关要求的情况下，将鲁能商管持有的项目公司 100% 的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募 REITs 项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司 100% 的股权转让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需按公司制度履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募 REITs 询价结果最终确定。

## 2) 原始权益人股东的内部决策程序

根据《山东鲁能商业管理有限公司章程》第 22 条第（12）项，就原始权益人将其所持有的项目公司 100% 的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得鲁能商管的股东鲁能集团的同意。截至本尽职调查报告出具之日，已取得鲁能商管的股东鲁能集团出具的《山东鲁能商业管理有限公司股东决定》，同意如下事项：

同意为本次公募 REITs 申报与发行之目的，在完成前述资产重组安排后，由鲁能商管在符合法律法规和有权主管机关要求的情况下，将鲁能商管持有的项目公司 100% 的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募 REITs 项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司 100% 的股权转让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募 REITs 询价结果最终确定。

## 3) 原始权益人的内部决策程序

根据《山东鲁能商业管理有限公司章程》第 35 条第（10）项，就原始权益人将其所持有的项目公司 100% 的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得鲁能商管董事会的同意。截至本尽职调查报告出具之日，已取得鲁能商管董事会出具的《山东鲁能商业管理有限公司第一届董事会第十四次会议决议》，同意如下事项：

同意为本次公募 REITs 申报与发行之目的，将鲁能商管持有的项目公司 100% 的股权以非公开协议转让的方式直接或间接地转让给公募 REITs 项下的相关载体，并就此



与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司 100%的股权转让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募 REITs 询价结果最终确定。

## **(2) 项目公司的内部决策程序**

根据《山东贵和茂商业管理有限公司章程》第 8 条的规定，就原始权益人将其所持有的项目公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得贵和茂商管股东鲁能商管的同意。截至本尽职调查报告出具之日，已取得鲁能商管出具的《山东贵和茂商业管理有限公司股东决定》，同意如下事项：

同意为本次公募 REITs 申报与发行之目的，将鲁能商管持有的项目公司 100%的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募 REITs 项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。具体由中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司 100%的股权转让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募 REITs 询价结果最终确定。

综上，原始权益人和项目公司的内部决策文件内容不违反《公司法》和各自《公司章程》的相关规定，原始权益人和项目公司已完成关于基础设施项目转让的内部决策程序。

## **3、发行环节所涉国有资产交易行为的合法性**

根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号，以下简称“32 号令”）第 10 条、第 11 条、第 12 条、第 13 条、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）第 4 条的规定，鲁能商管还应当：（a）做好项目公司 100%股权转让的可行性研究和方案论证；（b）委托会计师事务所对项目公司进行审计；（c）委托具有相应资质的评估机构对其持有的项目公司的 100%股权进行资产评估，并对资产评估结果进行备案；（d）原则上通过产权交易机构公开进行项目公司 100%股权的转让。

对此，根据国务院国资委《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）第3条、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）第2条第（四）款的规定，国有企业发行基础设施REITs涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。因此，本项目涉及的国有产权（即项目公司100%股权）非公开协议转让的，应当报同级国资监管机构（即国务院国资委）批准。就此，中国绿发集团拟积极沟通由国务院国资委出具相应批复文件，同意本项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。根据中国绿发集团已出具的承诺函，中国绿发集团承诺：“将积极沟通国务院国资委在公募REITs发售之前取得相应批复文件，同意本公募REITs项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。”同时，按照中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等REITs监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。”

在REITs发行环节所涉及的鲁能商管将其所持有项目公司100%股权直接或间接转让给REITs项下相关载体的国有资产转让安排，已取得中国绿发集团总经理办公会以及鲁能商管公司董事会决议、股东决议，在取得国务院国资委的批准后，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

#### **4、标的股权转让对价公允性**

基础设施基金的询价、定价按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据目标基础设施资产评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。因此，基于基础设施基金认购价格的定价机制的公允性，根据《股权转让协议》的约定以基础设施基金认购价格为基础调整后的标的股权的转让对价具有公允性。

#### **5、与协议出让土地相关的无异议函**

经基金管理人、专项计划管理人及中伦律所核查，目标基础设施资产中土地使用权以协议出让方式取得：2004年8月26日，原济南市国土资源局与亘富公司签署了编号为济国土资合字〔2004〕264号的《国有土地使用权出让合同》，济南市国土资源局以协议出让的方式出让鲁能领秀城商业综合体项目的土地使用权。2004年8月29日，济南

市人民政府出具了编号为济政土字〔2004〕453号的《济南市人民政府关于同意收回国有土地并向山东鲁能亘富开发有限公司出让土地使用权的批复》，批准以协议出让方式将鲁能领秀城商业综合体项目的土地使用权出让给亘富公司。

就此，济南市自规局（作为《国有土地使用权出让合同》签署方原济南市国土资源局的职能承继机构）已于2023年8月15日出具了《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，确认：“经核查，山东鲁能亘富开发有限公司于2004年以协议出让方式取得位于二环南路以南、103省道以东的一宗以生活居住为主，相应建设商贸金融及城市配套公共设施的低密度生态型综合居住社区用地，根据《国有土地使用权出让合同》（济国土资合字〔2004〕164号）及其变更协议，结合项目进展情况，土地使用权及地上建筑物转让或处置无其他限制性条款。对于山东鲁能亘富开发有限公司拟过户至其项目公司的上述相关资产作为目标基础设施资产，以项目公司100%股权转让方式申报和发行消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议。”

综上，本项目已满足《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）附件第二条第（三）款第2项和《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）附件第三条第（三）款第1项的规定，“如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。”

#### （四）潜在外部影响因素分析

根据现场踏勘的情况，未发现基础设施项目在报告期内存在受自然灾害显著影响的情况。基金运作期内，基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、项目的持续经营能力等造成不利影响，导致项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。

在报告期内，未发现基础设施项目的经营情况与汇率变化和外贸环境存在显著的相关特性。基金运作期内，汇率变化和外贸环境可能导致基础设施项目所在地的宏观经济情况出现波动，并可能影响租户的经营情况及租赁需求，间接影响基础设施项目的租赁

价格和出租率水平。

在报告期内，未发现基础设施项目受到担保、诉讼和仲裁等因素显著影响的情况。详情请参考本章关于基础设施项目的权属情况的调查情况。

### （五）调查结论

经基金管理人和专项计划管理人核查，基础设施资产已履行了立项、规划、环评、施工许可、竣工验收等必要固定资产投资管理手续，该等固定资产投资建设手续均已依法履行或已获得相关有权政府主管部门的认可，满足固定资产投资管理合规性的要求，依法可投入运营，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

经基金管理人和专项计划管理人核查，济南领秀城贵和购物中心项目的实际使用现状与基础设施资产不动产权证书证载规划土地用途及房屋用途一致。

经基金管理人和专项计划管理人核查，基于“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”1至5点所述，在相关法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种规定或协议约定中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关处置设定的所有限制条件已符合相关要求或具备解除条件，除上述约定或转让限制条件之外，基础设施项目涉及的相关转让或资产处置事项已不存在其他任何限制条件或特殊规定、约定。

## 四、基础设施资产的使用现状及维护情况

### （一）所处区位和建设规划

目标基础设施项目位于济南市市中区，属济南市区中南部，是济南市中心城区，区内驻有中共山东省委等党政机关，多家世界500强企业区域总部，济南大学、山东大学兴隆校区等高等院校。目标基础设施项目位于济南市市中区二环南路以南、103省道以东，其四至为：东至领仁路，南至俭秀路，西至温秀路，北至良秀路。项目距济南站驾车11公里，距济南西站驾车约20公里；位于二环南高架及顺河高架等交叉口，顺河高架连通南北，经顺河高架约20分钟可达趵突泉等城市核心区域；二环南高架连通东西，经二环南高架及二环西高架约30分钟可达济南西高铁站。公共交通层面项目西侧设有

英雄山立交桥南公交站，项目南侧设有领秀城西门公交站，途经公交线路有 65 路、67 路、502 路、K142 路、K17 路、K27 路、K4 路、K88 路等，区域内公共交通通达性强。且项目紧邻领秀城及华润等大型居住社区，步行即可满足周边居民购物需求。

目标基础设施项目现状交通条件便捷，根据鲁能商管的说明，截至本尽调报告出具之日，暂无关于周边道路拓宽、改造、封闭等未来交通规划信息。

图 5-4-1-1: 基础设施项目区位图



图 5-4-1-2: 基础设施项目所在详细区位图



根据世联评估出具的目标基础设施资产评估报告,领秀城贵和购物中心区位状况详见下表:

表 5-4-1-1: 领秀城贵和购物中心区位状况

项目名称	领秀城贵和购物中心
坐落	山东省济南市市中区二环南路与英雄山路交叉口
临街状况	北临良秀路,南临俭秀路,东临领仁路,西临温秀路
交通状况	<b>道路状况:</b> 周边有二环南路、顺河高架等道路均为城市交通主干道可连接到济南市其他区域及周边城市; <b>公共交通:</b> 公交线路 65 路、67 路、502 路、K142 路、K17 路、K27 路、K4 路、K88 路等,公共交通便捷; <b>停车方便程度:</b> 有充足的停车位,停车便捷。
基础设施	<b>银行网点:</b> 天津银行、浦发银行、光大银行、北京银行; <b>医院:</b> 山东省警官总医院、山东省职业病医院、山东电力高等专科学校医院; <b>学校:</b> 山东省实验幼儿园南校区、济南育英中学、胜利大街小学领秀城第一校区。
环境状况	<b>自然环境:</b> 周边有领秀城森林公园与小龟山山体公园,自然环境较好; <b>人文环境:</b> 周边有山东大学兴隆山校区、山东医学高等专科学校、山东财经大学舜耕校区等,人文环境较好。
公共服务设施	区域内基础设施较完善,具备供水、排水、供电、通讯、通暖、煤气等配套设施,能满足生产和生活的需要。

## （二）建筑物状况

领秀城贵和购物中心所在的商业综合体（购物中心、酒店、办公）于2016年7月26日竣工验收，其中购物中心部分于2014年12月运营，为大型商业购物中心，综合成新率约为88%。

所在楼栋总层数7层(地上5层，地下2层)，建筑结构为钢混结构，证载建筑面积为200,940.98平方米（其中地上证载建筑面积为117,731.21平方米，地下证载建筑面积为83,209.77平方米），其中店铺可出租面积为84,686.85平方米。

领秀城贵和购物中心地上共5层，地下2层，领秀城贵和购物中心-1-5层作为济南领秀城贵和购物中心商业部分使用，-2层作为购物中心停车场使用。截至2024年09月30日，领秀城贵和购物中心共配有扶梯61部、客梯11部，货梯14部。楼宇同时配有LED屏幕、中央空调、音视频及会场控制系统、制冰系统（冰场）、蓄冰设备（冰场）、电气火灾监控系统、监控系统、门禁系统、保护信息管理系统、车场会员智慧营销系统项目等设备设施及安防系统。

领秀城贵和购物中心定位集百货零售、餐饮美食、休闲娱乐、电影院、儿童娱乐等为一体的体验式购物中心，主营业区共有6层，以展位、互动展区、专柜和铺位的形式出租，经营项目包含服饰、箱包、餐饮、教育等。

根据管理人及评估机构实地查勘，截至2024年9月30日，基础设施资产主体结构完好，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。

## （三）保险情况

经适当核查，项目公司作为投保人和被保险人已就目标基础设施项目向中国人民财产保险股份有限公司购买保险，投保范围包括财产一切险、公众责任保险及机器损坏保险。具体信息如下：

1、财产一切险（保险单号：PQYC202437010000000113，保险期间自2024年06月14日零时起，至2025年06月13日二十四时止；财产一切险的保险金额共计人民币1,698,410,000.00元，能够足额覆盖价值时点的物业评估价值。

2、公众责任险（保险单号：PZCG202437010000000180）：保险期间自2024年06月14日零时起，至2025年06月13日二十四时止；保险金额为人民币20,000,000.00

元，累计责任限额为人民币 20,000,000.00 元，每次事故每人责任限额为人民币 1,000,000.00 元，每次事故责任限额为人民币 5,000,000.00 元，每次事故财产损失责任限额为人民币 2,000,000.00 元。

3、机器损坏险（保险单号：PQSD202437010000000031）：保险期间自 2024 年 06 月 14 日零时起，至 2025 年 06 月 13 日二十四时止；保险金额为人民币 67,216,376.88 元。

#### （四）未来维修改造计划

基础设施项目定期进行建筑物管理、设施设备管理等维修保养工作，具体如下：

##### 1、建筑物管理

对基础设施资产区域内建筑物及配套设施进行日常修缮及管理服务，包含：屋面维修，外立面玻璃幕墙、石材幕墙维修，室内精装修维修保养（地面、墙面、天花、室内玻璃栏杆、防火门、卫生间、休息凳、机电设施及其他零星工程）等。

##### 2、设施设备管理

对基础设施资产区域内设施设备进行日常维修维护管理，包含以下内容：

- 1) 电气工程的零星维修；
- 2) 消防工程各个系统的日常检测及零星维修；
- 3) 电梯工程日常维护及检查修理；
- 4) 给排水及空调工程设备及零星工程的日常维修；
- 5) 智能化工程设备的零星维修及系统的日常维护；
- 6) 通风工程的设备及零配件的日常维修；
- 7) 燃气工程零星维修；
- 8) 其他工程的零星维修及第三方的检测；
- 9) 室外工程的日常维修。

为保证商场设备及物理环境始终处于良好运行状态，运营管理机构计划结合基础设施资产及相关配套设备的运营年限对预测期间投资性房地产的重大资本性支出金额进



行预留并根据基础设施资产的现有运营状况和预计使用年限来预测每年资本性支出的使用情况。运营管理机构拟根据项目运营情况及运营计划阶段性进行项目的品质提升及改造，涉及远传水表、监控及门禁、配电室及公区照明智能化、风机盘管远程控制、油水分离器、入口门的升级改造，以及监控与监控大屏维修、电梯维修、停车场地坪维修、采光顶玻璃镀膜保温改造等多个方面，以此维持商场运营稳定性，提升租户租赁体验并增强粘性。

实际使用过程中则会根据基础设施项目运营情况作出相应调整。

2025 年度计划内的资本性支出可以分为 5 类：

- (1) 精装修工程维修改造；
- (2) 给排水系统维修改造；
- (3) 电梯工程维修改造；
- (4) 智能化系统维修改造；
- (5) 消防系统维修改造。

根据原始权益人提供的 2025 年资本性支出预算及世联评估出具的工程尽调报告，2025 年基础设施项目的资本性支出预测总额为 441 万元（含税），具体情况如下表：

表 5-4-4-2：基础设施项目 2025 年度资本性支出预测

2025 年资本性支出综合计划	
项目名称	金额：万元（含税）
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心远传水表升级改造项目	68
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心监控及门禁升级改造项目	35
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心配电室及公区照明智能化改造项目	26
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心公区风机盘管远程控制改造项目	15
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心油水分离器改造项目	33
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心入口门升级改造项目	70
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心监控大屏维修项目	30
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心监控维修项目	35

2025年资本性支出综合计划	
项目名称	金额：万元（含税）
山东贵和茂商业管理有限公司 2025年领秀城贵和购物中心电梯维修项目	57
山东贵和茂商业管理有限公司 2025年领秀城贵和购物中心停车场地坪维修项目	30
山东贵和茂商业管理有限公司 2025年领秀城贵和购物中心采光顶玻璃镀膜保温项目	42
合计	441

## （五）调查结论

基础设施项目所处区位基础配套设施完善、交通便捷，建设规划成熟；基础设施项目各项设施设备均处于良好运作状态，装修改造需求及规划清晰；基础设施项目已足额购买财产一切险、公众责任险及机器损坏险等保险。

## 五、基础设施资产所处的行业及区域情况分析

基础设施资产所处的行业分析详见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、项目公司的行业情况及竞争状况”。

### （一）基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

#### 1、地区宏观经济情况

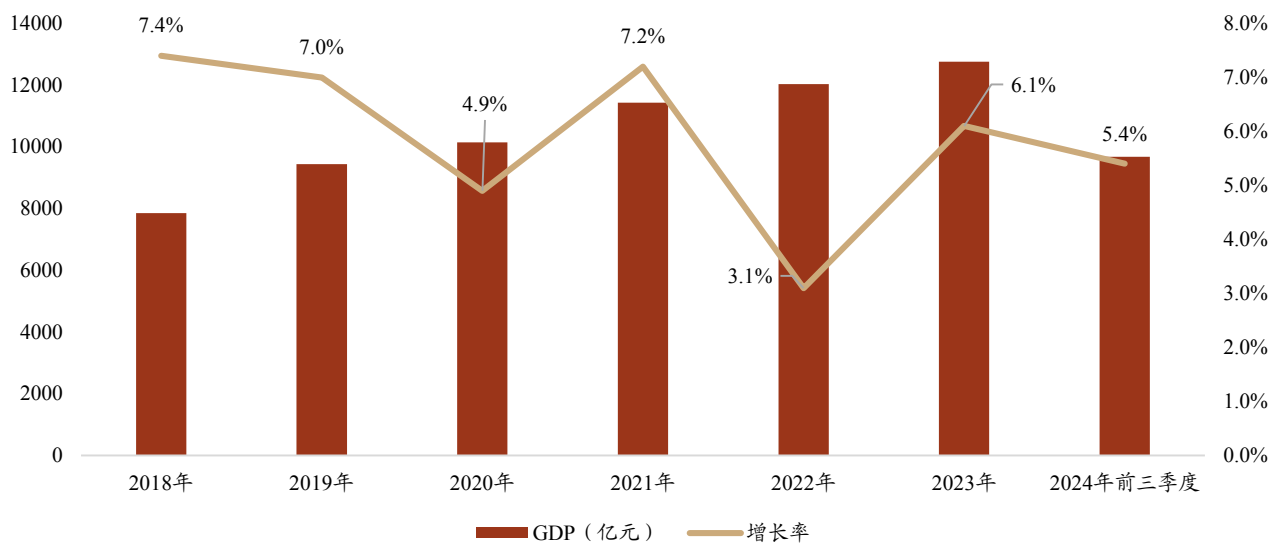
##### （1）区域经济指标

##### 1) 济南市

根据市级地区生产总值统一核算结果，2024年前三季度济南市地区生产总值为9,675.1亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%。分产业看，第一产业增加值286.0亿元，同比增长3.8%；第二产业增加值3,096.8亿元，同比增长6%；第三产业增加值6,292.3亿元，同比增长5.1%。

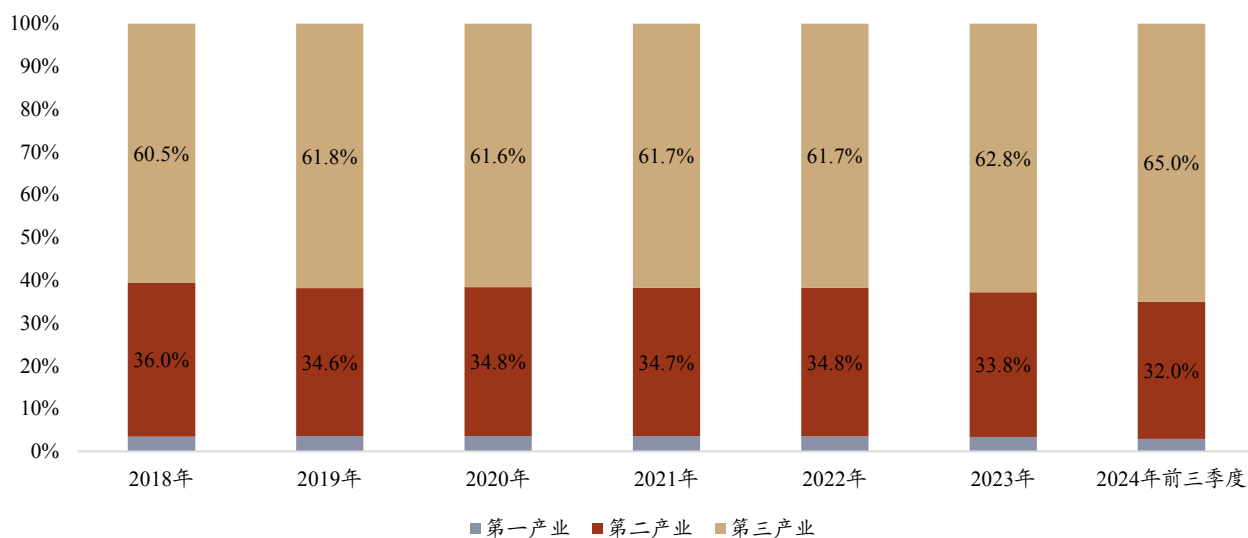
从历年走势来看，济南市GDP总量逐年上涨，除2020及2022年增速较低外，其他年份均保持较高水平增长，2023年GDP增速已基本恢复至2019年水平。

图 5-5-1-1: 2018-2024 年前三季度济南市 GDP 总量及增速走势



数据来源：济南市统计局网站、世联评估分析

图 5-5-1-2: 济南市历年三类产业增加值占 GDP 总量比例



数据来源：济南市统计局网站、世联评估分析

## 2) 市中区

根据济南公布的 2024 年前三季度各区县地区生产总值情况来看，市中区地区生产总值 1,078.9 亿元，位居全市第三位，同比增长 5.9%。人均可支配收入方面，市中区依然保持较高数值，2024 年前三季度全体居民人均可支配收入 55,663 元，位居全市第三位，同比增长 4.6%，区域居民消费能力较高。

### (2) 区域产业规划

## 1) 济南市

根据《济南市人民政府关于印发济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，提出加快发展现代产业体系，坚持把发展经济着力点放在实体经济上，聚焦新技术、紧随新消费、支持大融合、催生新模式，加强系统谋划，突出智能经济，推进产业基础高级化、产业链现代化，加快构建结构优化、技术先进、绿色低碳、竞争力强的现代产业体系，提高省会经济规模、质量效益和核心竞争力。

## 2) 市中区

根据《济南市市中区人民政府关于印发济南市市中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，产业发展规划方面，将以“立足差异化、突出集聚化、促进高端化”为导向，大力优化产业生态，改造提升传统动能，重点聚焦现代金融、数字经济、科技文创、智能制造等领域，加快发展新动能主导的现代产业体系，提高区域经济规模、质量效益和核心竞争力，推动新旧动能转换塑成新的更大优势，助力区域经济在更高水平上实现新的转型跨越。

### (3) 人口情况

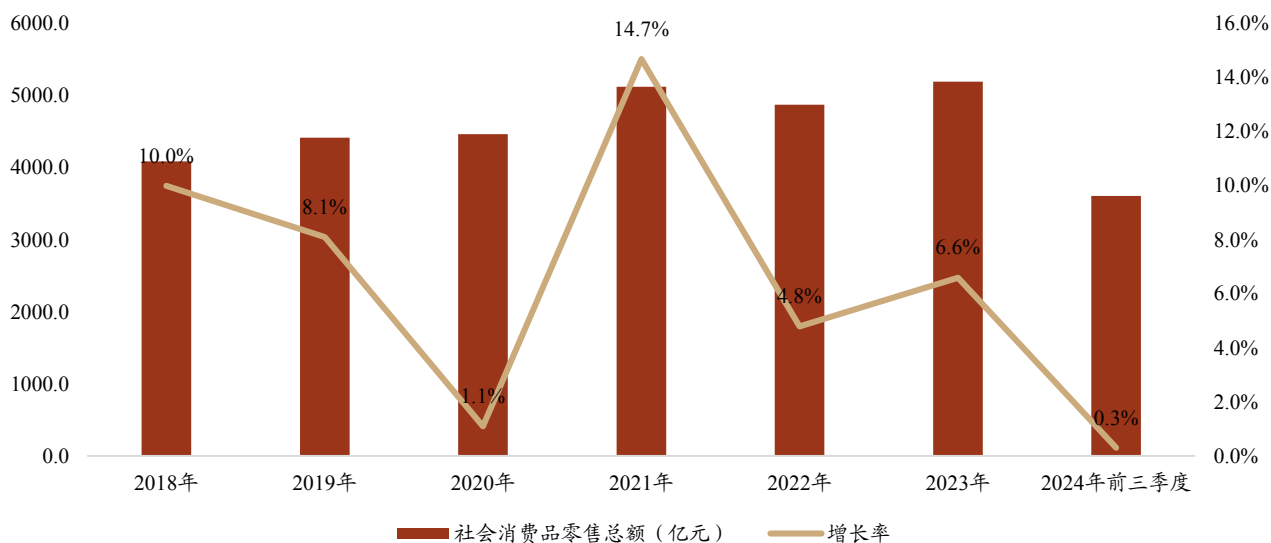
根据第七次全国人口普查数据，济南市常住人口 9,202,432 人，与 2010 年第六次全国人口普查相比共增加 1,089,919 人，增长 13.44%，年平均增长率为 1.27%。其中市中区常住人口 903,714 人，与 2010 年第六次全国人口普查相比共增加 190,133 人，增长 26.64%，常住人口占全市比重 9.82%，占比排全市第三。

### (4) 社会消费品零售总额与增长

2024 年前三季度，济南市社会消费品零售总额 3,611.4 亿元，同比增长 0.3%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 3,169.8 亿元，增长 0.4%；乡村消费品零售额 441.6 亿元，下降 0.2%。部分升级类商品销售表现亮眼，限额以上单位通讯器材类商品零售额增长 42.2%，体育娱乐用品类商品零售额实现倍增。新能源汽车销售保持较快增长，限额以上单位新能源汽车商品零售额 160.1 亿元，增长 13.4%。

从历年走势来看，济南社会消费品零售总额虽受疫情影响在增速上有所放缓，但总量整体呈现逐年上涨趋势，2023 年零售总额 5,199 亿元，达到近几年最高水平，居民消费需求稳步提升。

图 5-5-1-3: 2018-2024 年前三季度济南市社会消费品零售总额及增速走势



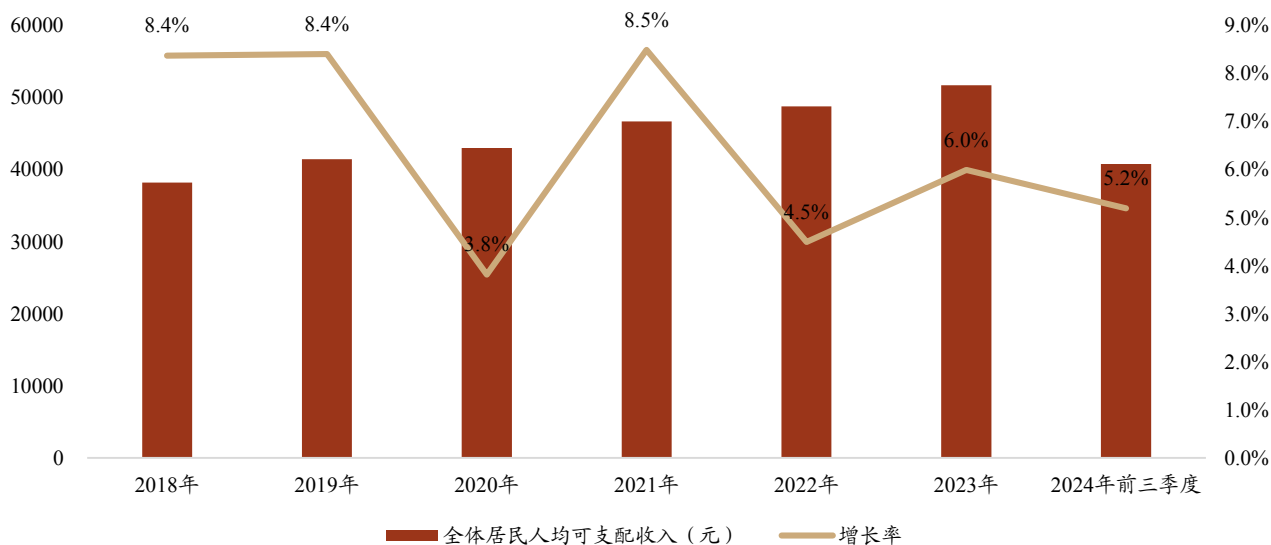
数据来源：济南市统计局网站、世联评估分析

### (5) 城乡居民收入稳步增长，物价温和上涨

2024 年前三季度，全市居民人均可支配收入 40,840 元，同比增长 5.2%，其中，城镇居民人均可支配收入 48,724 元，同比增长 4.6%；农村居民人均可支配收入 22,522 元，同比增长 6.6%。居民消费价格指数（CPI）累计上涨 0.4%，总体保持稳定。分类别看，八大类商品及服务价格指数“四涨四降”。其他用品及服务价格上涨 5.1%、教育文化娱乐价格上涨 2.7%、医疗保健价格上涨 1.9%、生活用品及服务价格上涨 1.0%；交通通信价格下降 0.6%、衣着价格下降 0.6%、居住价格下降 0.4%、食品烟酒价格下降 0.2%。

从历年走势来看，济南市全体居民人均可支配收入逐年增长，2023 年首次突破 5 万元，居民消费能力稳步提升。

图 5-5-1-4: 2018-2024 年前三季度济南市全体居民人均可支配收入及增速走势



数据来源：济南市统计局网站、世联评估分析

## 2、地区消费市场情况

### (1) 商业市场概览及商圈分布

随着商业发展，济南市共分为泉城路、洪楼、西客站、二环南路等共计八大商圈。从商圈成熟度来看，高新商圈及奥体 CBD 商圈为城市新兴商圈，其他商圈均为成熟商圈。

济南市区主要商圈分布情况如下：

表 5-5-1-1: 济南市区主要商圈分布情况

商圈名称	区域	商圈成熟度	商圈特征	代表项目
泉城路商圈	历下区	成熟商圈	是济南具有悠久历史的传统中心商业区，济南的商业和政治中心，商圈内 2011 年恒隆广场开业，2014 年世茂广场开业，使商圈内部开始有了大型购物中心，商业从百货开始转型；目前，商圈内有 6 家大型购物中心，17 家独立百货和商业街区，已开业购物中心商业保有面积超过 42 万平方米	恒隆、世茂、贵和、银座等
大观园商圈	市中区	成熟商圈	兴建于 1931 年，被誉为全国曲艺三大码头之一，2010 年，济南魏家庄万达广场开业，大观园商圈从原有的百货商业进一步跨进购物中心时代	济南魏家庄万达广场
洪楼商圈	历城区	成熟商圈	是济南的核心商圈之一，周边以银座、乐购、大润发等商业项目为主，是济南少有的核心文化区	济南印象城等
高新商圈	历下区	新兴商圈	目前济南高新区已经发展成为东部片区的成熟社区集群，高新区国际会展中心周边已建成项目有	高新万达等

商圈名称	区域	商圈成熟度	商圈特征	代表项目
			高新万达广场、丁豪广场、高新区银座、雨滴广场、美莲广场、济南万科城新街坊等项目	
奥体CBD商圈	历下区	新兴商圈	济南 CBD 为国家级特色商务中心区，规划高档商业商务设施、大型商超、五星级酒店等，使中央商务区成为富有现代气息的活力之都、魅力新城，目前已建成项目有龙湖天街、万象城等	万象城、龙湖天街等
西客站商圈	槐荫区	成熟商圈	在济南城市西进发展战略不断推进的大背景下，以山东会展中心、宜家家居、迪卡侬等为主的项目在重塑西城格局，济南西客站商圈正迅速崛起，并形成强大的经济辐射作用带动区域发展	宜家家居、迪卡侬等
和谐广场商圈	槐荫区	成熟商圈	2011 年底，和谐广场正式开业，建筑面积 14 万平方米，成为当时济南西部首家大型商业综合体，片区依托和谐广场成为济南新晋商圈，2015 年连城广场开业，使得和谐商圈得到进一步壮大。	和谐广场等
二环南路商圈	市中区	成熟商圈	2010 年银座奥特莱斯（七里山店）开业，2013 年中海环宇城正式开业，2014 年底随着济南鲁能领秀城贵和购物中心开业，二环南路商圈逐渐成形，济南鲁能领秀城贵和购物中心超大体量的商业项目入市极大弥补了南部商业的空白，近几年随着商圈发展不断完善、成熟，南部商业渐渐形成规模	贵和购物中心（领秀城店）

济南市区主要商圈分布图如下：

图 5-5-1-4： 济南市区主要商圈分布图



## (2) 整体运营情况

根据世联评估出具的《济南领秀城贵和购物中心市场尽调报告》，截至 2024 年上半年，济南市全市零售总存量达 392.2 万平方米，空置率 9.06%，较 2023 年下降 0.08%，较 2023 年上半年下降 1.2%，录得净吸纳量 2,920 平方米。

项目所在商圈为二环南路商圈，2024 年上半年商业存量为 29.1 万平方米，存量较小，首层平均租金报价为 120-400 元/平方米/月，处于市场中等水平；空置率为 4.6%，优于全市其他商圈。

2024 年上半年济南各商圈租金及空置率情况如下：

表 5-5-1-2： 2024 年上半年济南各商圈租金及空置率情况

核心商圈	存量（万平方米）	首层平均租金报价（元/平方米/月）	空置率
泉城路商圈	52.2	300-900	5.50%
大观园商圈	21	150-500	5.70%
洪楼商圈	43.8	140-420	9.30%
和谐广场商圈	32.5	100-420	8.50%
二环南路商圈	29.1	120-400	4.60%
高新商圈	49	100-500	11.40%
奥体CBD商圈	43.5	120-550	5.40%
西客站商圈	49.8	80-290	18.90%

数据来源：戴德梁行 2023 年上半年、2023 年下半年及 2024 年上半年《济南写字楼与零售市场概况》、世联评估分析

### （3）主要在运营物业现状分析

济南当前商场主要在运营物业发展成熟，世联评估通过品牌开发商项目、市场口碑较好、商业体量与本项目相近等几个维度，选取环宇城购物中心、和谐广场、万达广场、世茂广场、龙湖奥体天街、印象城、贵和购物中心（泉城路店）、恒隆广场、华润万象城几个济南市主要在运营购物中心进行现状分析。



图 5-5-1-5: 济南市主要在运营商场区位图



济南当前商场主要在运营物业基础信息如下:

表 5-5-1-3: 济南当前商场主要在运营物业基础信息情况

所属区域	项目名称	开发商	开业时间	购物中心类型	商业面积	商业楼层
市中区	环宇城购物中心	中海地产	2013 年	区域型购物中心	8 万 $m^2$	-1 层至 5 层
槐荫区	和谐广场	银座集团	2011 年	超区域型购物中心	14 万 $m^2$	-1 层至 7 层
市中区	万达广场 (济南魏家庄店)	万达集团	2010 年	超区域型购物中心	16 万 $m^2$	1 层至 6 层
历下区	济南世茂广场	上海世茂	2014 年	超区域型购物中心	12 万 $m^2$	1 层至 5 层
历下区	恒隆广场	恒隆地产	2011 年	超区域型购物中心	17.1 万 $m^2$	1 层至 7 层
历下区	贵和购物中心 (泉城路店)	鲁能集团	1997 年	城市型购物中心	5.5 万 $m^2$	-1 层至 5 层
历下区	济南万象城	华润置地	2019 年	超区域性购物中心	19 万 $m^2$	-2 层至 6 层
历城区	济南印象城	印力集团	2019 年	超区域型购物中心	11 万 $m^2$	-1 层至 7 层

所属区域	项目名称	开发商	开业时间	购物中心类型	商业面积	商业楼层
历城区	龙湖奥体天街	龙湖集团	2021年	区域型购物中心	7.7万㎡	-2层至6层

数据来源：世联评估

#### (4) 市场未来供应及展望

基础设施项目所在市中区未来将有两个项目入市，分别是济南中南·悠漫里和南北康印象城项目，两个项目距离本项目距离均约3公里左右。其中济南中南·悠漫里商业面积3万平方米，目前仍未有最新开业信息，具体开业时间待定；南北康印象城目前处于停工状态，复工及开业时间不定，商业面积5.5万平方米。

图 5-5-1-6: 市中区未来入市项目区位图



表 5-5-1-4: 市中区未来入市项目信息

预计入市时间	所在区域	项目名称	商业面积	项目介绍	项目位置
待定	市中区	济南中南悠漫里	3 万平方米	以特色餐饮为主题，融合文创体验、时尚购物、休闲娱乐	市中区市中区南外环路 18 号
待定	市中区	南北康印象城	5.5 万平方米	采用体验式、一站式、全业态的现代商业模式，以亲子、餐饮、娱乐为主要业态，打造年轻潮流聚集地。	市中区南北康片区

数据来源：世联评估

从济南未来新增供应零售商业分析来看，商业面积超 5 万<sup>m</sup>的购物中心/商业街区项目一共有 10 个，其中购物中心共 8 个，商业街区共 2 个，主要功能均以餐饮、零售、娱乐、购物为主。

从入市时间来看，原计划 2024 年开业的项目时间均推迟到 2025 年，2025 年预计入市项目 8 个，2026 及 2027 年各入市 1 个大型购物中心。

从供应区域来看，槐荫区未来竞争较为激烈，共 4 个项目入市，且体量较大；其次为历城区有 3 个项目入市；历下区预计有 2 个商业项目入市，天桥区预计有 1 个项目入市。

从辐射范围来看，由于全市待入市项目商业面积均较大，可辐射范围较远，辐射范围末端能够辐射到本项目，在客户上会有一些的交叉，待入市项目虽距本项目较远，但多个规模性项目批量入市，预计对本项目客流量稳定性将造成一定影响。

## （二）同行业可比项目的竞争优势与劣势

### 1、部分竞品情况

根据世联评估出具的《济南领秀城贵和购物中心市场尽调报告》，依据行业经验，购物中心按建筑面积划分，可分为邻里型购物中心、社区型购物中心、区域型购物中心、超区域型购物中心、城市型购物中心五大类型，具体情况如下：

表 5-5-2-1: 购物中心划分标准

商业类型	建筑面积	辐射范围	辐射人口
邻里型	≤2 万平方米	1 公里以内	低于 5 万人
社区型	2—5 万平方米	3 公里以内	5-10 万人
区域型	5-10 万平方米	3-6 公里，在交通便捷、距商业中心较远的区域，辐射范围可达 8 公里	10-25 万人
超区域型	10-20 万平方米	10 公里以上，超出本地“片区”或“区域”	超过 50 万人
城市型	20-50 万平方米或引入顶级品牌	包括本城市全部以及周边城市	几百万甚至千万人

数据来源：世联评估

本项目作为商业面积约 16 万的大型购物中心，属于超区域型商业，商业辐射范围可达 10 公里以上，超出本地片区，且项目周边竞品较少，可在竞品选择上可扩大筛选范围，在全市层面进行可比竞品筛选，最终确定 3 个项目作为可比竞品进行对比分析。

图 5-5-2-2: 济南全市层面可比竞品区位图



可比物业经营指标对比分析如下：

表 5-5-2-2: 项目可比物业对比情况

项目名称	领秀城贵和购物中心	可比竞品 1	可比竞品 2	可比竞品 3
商圈	二环南路商圈	二环南路商圈	洪楼商圈	奥体 CBD 商圈
开业时间	2014 年	2013 年	2019 年	2021 年
商业面积	16.21 万平方米	7.6 万平方米	11 万平方米	7.7 万平方米
交通条件	主干道: 望岳路、二环南路、顺河高架 地铁: 距 2 号线“老屯站”约 9.2 公里	主干道: 二环南路、郎茂山路 地铁: 距 2 号线“腊山南站”约 7 公里	主干道: 花园路、二环东路 地铁: 距 2 号线“七里堡站”约 0.9 公里	主干道: 奥体西路 地铁: 紧邻 3 号线“礼耕路站”, 距 3 号线“奥体中心站”约 0.7 公里
目标客群	周边居民、区域居民	周边居民、学生客群	周边居民、区域居民	周边居民、区域居民
商场定位	超区域型购物中心	区域型购物中心	超区域型购物中心	区域型购物中心
2024 年前三季度主力店平均租金单价 (元/平/月)	48	34	41	36
主力店租金递增率	2.5%-5.4%	3%-4%	3%-4%	3%-4%
2024 年前三季度次主力店平均租金单价 (元/平/月)	48	51	72	52
次主力店租金递增率	3.5%-5.9%	5%	4%-5%	4%-5%
2024 年前三季度非主力店平均租金单价 (元/平/月)	181	118	191	153
专门店租金递增率	1.2%-11%	5%	5%-7%	5%-6%
2024 年前三季度整场平均租金单价 (元/平/月)	120	94	157	111
整场店铺租金递增率	1.2%-11%	4%	3%-7%	3%-6%
物业费 (元/平/月)	55	60	75	65
2024 年 9 月末出租率	94.53%	91.87%	98%	95%
与本项目对比	--	与本项目位于同一商圈, 但体量较小, 定	位于洪楼商圈, 是济南的第二大商圈, 所	位于奥体 CBD 商圈, 是济南新兴商圈

项目名称	领秀城贵和购物中心	可比竞品 1	可比竞品 2	可比竞品 3
		位为社区邻里中心，根据世联评估市场调研，项目整体运营状况一般，客户认可度不如本项目，以餐饮及日常生活服务为主，缺乏娱乐、体验业态，经营指标较本项目略低较为合理	在商圈成熟度比本项目所在商圈更高；距济南最核心商圈—泉城路商圈不足5公里，享受核心商圈辐射带动作用，在区位层面比本项目更好；开业时间短，成新率比本项目高；距地铁站约1公里，交通便捷性比本项目强；综合以上因素，可比实例2经营指标比本项目稍高较为合理	之一，主要服务于周边办公及居住社区集群；可比实例3所在商圈与本项目所在商圈同样位于城市中心边缘区域，商圈租金水平与本项目所在商圈租金水平相近，但可比实例3所在商圈商业项目较多，竞争压力较大；可比实例3开业时间较短，成新率比本项目高；可比实例3紧邻地铁3号线，交通便捷性比本项目强；综合以上因素，可比实例3经营指标与本项目整体持平较为合理

注：1、数据来源为世联评估市场调研数据；

2、租金单价内含固定租金及扣点租金，不含物业管理费、推广费、增值税；平均租金单价= $\Sigma$ （各店铺前三季度应收租金） $\div \Sigma$ （已租赁面积 $\times$ 计租时间）。

## 2、标的项目的优劣势分析

### （1）目标基础设施项目的竞争优势

#### 1) 位于成熟大型社区腹地，奠定消费人群基础

领秀城贵和购物中心位于鲁能领秀城，鲁能领秀城为容纳 13 万人的居住社区，为本项目带来拥有稳定的家庭型客群基础；同时，项目 3 公里范围内，共有小区 216 个，常住人口规模 47.55 万人，人口基数庞大，为项目提供稳定的客流。家庭客群日常消费需求旺盛，尤其是高频次的生活类消费（如超市、餐饮、儿童教育等），同时，家庭客群黏性高，对儿童教育、亲子娱乐、日常采买等需求持续性强，消费习惯较稳定，复购率高。

#### 2) 商业定位准确，消费业态全覆盖

领秀城贵和购物中心主要辐射周边社区居民，作为区域内综合性购物中心，定位全能型生活广场，功能上满足都市家庭消费、休闲、生活需求，与所辐射人群消费需求高度契合。品牌业态涵盖零售、餐饮、教育、娱乐等，满足家庭客群“一站式”购物需求，

减少消费外溢。

### 3) 区域内核心商业项目，具有一定稀缺性

领秀城贵和购物中心作为济南南部的标杆型商业项目之一，已形成“先发优势”，周边客群主要依靠本项目满足购物及休闲娱乐等需求，客群充足且稳定。

领秀城贵和购物中心为周边 5 公里范围内唯一体量超 10 万平方米的大型综合性购物中心，除中海环宇城为社区型购物中心外，区域内无其他竞品项目；未来三年规划的竞品方面，项目周边区域可能有两个项目入市，但均体量较小、偏向于社区型商业且开业时间具有不确定性。因此，目前暂无潜在竞争项目入市。领秀城贵和购物中心在所处商圈内暂无相同体量的竞品项目，具有一定的稀缺性。

### 4) 成熟商业品牌，运营方实力雄厚

鲁能商管作为中国绿发集团唯一的商业运营管理平台，拥有近三十年的商业运营与管理的经验优势，依托央企股东背景的资源支持，在多方面具备行业较为领先的竞争优势。

领秀城商业综合体作为中国绿发集团三大产品线中的鲁能城产品线，包含购物中心、希尔顿酒店、酒店公寓和甲级写字楼。领秀城贵和购物中心属于鲁能商管打造的成熟“贵和”系商业品牌，为继泉城路贵和购物中心后的第二个“贵和”系商业代表作，目前主要商户包括耀莱成龙影城、世纪星冰场、迪卡侬等近 300 家品牌，是济南市南部最大的商业综合体项目之一。

鲁能商管已为基础设施项目配备了经验丰富的招商及运营团队，共享鲁能商管丰厚的品牌资源库，助力基础设施项目持续引入优质品牌租户，为基础设施项目长期运营稳定奠定坚实基础。

## (2) 目标基础设施资产所面临的挑战

截至本尽调报告签署日，领秀城贵和购物中心所在市中区及二环南路商圈暂无直接竞争项目入市，但在全市范围内，规划在未来 3 年入市的且商业面积超 5 万平方米的购物中心/商业街区项目较多，预计将带来未来市场竞争压力。同时，济南市二环南路商圈作为城市南部的重要发展区域，未来可能存在商业项目的入驻和规划，区域内的消费基础设施项目竞争将会更激烈，导致基础设施项目产生一定的分流影响。

## 六、租约及历史现金流情况

### (一) 现金流稳定性

#### 1、运营年限

基础设施项目运营成熟稳定，截至 2024 年 9 月 30 日，基础设施项目运营时间已超过 3 年。

表 5-6-1-1: 目标基础设施资产运营时间 (截至 2024 年 9 月 30 日)

项目名称	运营起始时间	已运营期限 (年)
济南领秀城贵和购物中心	2014 年 12 月	9.9

#### 2、历史现金流

##### (1) 历史运营情况

基础设施资产运营收入包括租金收入 (包括店铺租赁收入、场租仓储租赁收入、广告位租赁收入)、物业管理费收入、推广收入、车场收入等，均基于市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。基础设施项目近三年及一期收益情况如下表所示：

表 5-6-1-2: 项目最近 3 个会计年度及一期经营情况

类别	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
客流量 (万人次)	1,304.77	1,127.24	1,385.42	1,092.45
营业额 (万元)	104,600.74	94,358.15	188,763.48	166,867.30
新能源汽车营业额 (万元)	10,207.10	10,882.57	94,652.72	97,229.49
除新能源汽车外营业额 (万元)	94,393.64	83,475.58	94,110.76	69,637.81
营业收入 (万元)	13,667.29	10,810.31	15,061.48	11,981.76
加权平均出租率 (%)	97.21%	93.04%	95.17%	96.02%
期末出租率 (%)	96.58%	90.35%	97.42%	94.53%
续租率 (%)	68.91%	66.71%	71.42%	63.41%
平均固定租金单价 (不含税) (元/平方米/天)	3.28	3.57	3.76	3.92
平均固定租金单价增长率 (%)	—	8.8%	5.3%	4.3%
月租金坪效 (不含税) (元/平方米/月)	89.00	65.24	99.64	104.05
月销售坪效 (元/平方米)	1,029.29	928.50	1,857.47	1,642.00



中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金、中金-中国绿发商业资产支持专项计划  
联合尽职调查报告

类别	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
租售比	12.63%	11.06%	7.61%	6.73%
成本税金总计(万元)	6,440.04	5,883.18	6,306.54	4,303.74
运营净收益(万元)	7,227.25	4,927.13	8,754.94	7,678.02
项目运营净收益率	52.88%	45.58%	58.13%	64.08%

备注:

- 1、上表店铺租金收入依据备考审计报告数据;根据鲁能商管提供的租金减免情况,2022年租金减免收入为2,852.90万元。
- 2、2023年营业额18.88亿元,同比2022年的9.44亿元出现较大幅度提升,其中新能源汽车营业额9.47亿元,同比2022年的1.09亿元提升8.38亿元。去除新能源汽车营业额因素影响后,2023年实际营业额9.41亿元,同比2022年的8.35亿元提升近13%。
- 3、加权平均出租率= $\Sigma$ 各月末已租赁面积/ $\Sigma$ 各月末可租赁面积。
- 4、续租率=当期到期续约租户面积/到期租户总面积。
- 5、平均固定租金单价= $\Sigma$ (合同约定的租赁面积 $\times$ 对应的日租金单价 $\times$ 对应单价的计租天数)/ $\Sigma$ (期间租户签约面积 $\times$ 当年计租天数),公式中日租金单价指租约中固租部分和两者取高租金里的固租部分的单价,计租天数未剔除因公共卫生事件等不可抗力而导致的租金减免天数。
- 6、月租金坪效=当期店铺租金收入(不含税)/期末可租赁面积/当期月数。
- 7、月销售坪效=当期营业总额/期末可租赁面积/当期月数。
- 8、租售比=(当期店铺租金收入+当期物业管理收入+当期推广费收入)/当期营业额,前述收入与营业额为含税口径。
- 9、运营净收益=运营收入-运营成本-税金及附加。
- 10、项目运营净收益率=运营净收益/营业收入。
- 11、2024年客流量为1424.13万人次。

## (2) 基础设施项目收入构成情况

项目运营收入构成包括店铺租金收入、物业管理费收入、场租多经及仓储收入、停车场收入、推广费收入以及广告位收入,为现金流增长提供多元化增长潜力。其中店铺租金收入占比最高,为基础设施项目经营稳定性提供良好支撑,具体如下表所示:

表 5-6-1-3: 目标基础设施资产 2024 年 1-9 月收入类型占比

收入类型	收入占比 (%)
店铺租金收入	66.19
物业管理费收入	18.32
场租多经及仓储收入	6.42
停车场收入	4.61
推广费收入	2.03

收入类型	收入占比 (%)
广告位收入	2.43
合计	100.00

截至 2024 年 9 月末，店铺、停车位、广告位、场地、仓库经营和租赁情况如下：

#### 1) 商铺租赁情况

目标基础设施经营商铺租赁并根据商铺租赁合同的约定向租户收取店铺租金收入、物业管理费收入和推广费收入。根据项目公司提供的商铺租赁合同台账，截至 2024 年 9 月末，目标基础设施资产正在履行的商铺租赁合同共 229 份。

#### 2) 停车场经营情况

目标基础设施资产范围内的配套停车位位于 B2 层，共计 787 个已办理相应不动产权证书的产权车位（不涉及人防车位），其中 731 个车位可用于停车用途，56 个车位无法用于停车用途。截至 2024 年 9 月末，目标基础设施资产正在履行的停车位租赁合同共 13 份，其余均为临时车位。

#### 3) 广告位租赁情况

目标基础设施资产涉及大型户外广告（46 块）、非大型户外广告和店招牌匾（停车场入口处外挂灯箱广告 2 块、落地式户外立牌广告 28 处。目标基础设施资产项下共设置了 13 处临街门楣牌匾、一处品牌墙）和室内广告。根据项目公司提供的广告位租赁合同台账，截至 2024 年 9 月末，目标基础设施资产正在履行的广告位租赁合同共 22 份。

#### 4) 场地、仓库租赁合同

根据项目公司提供的场地租赁合同台账、仓库租赁合同台账，截至 2024 年 9 月末，目标基础设施资产正在履行的场地租赁合同共 57 份、仓库租赁合同共 19 份。

### (3) 基础设施项目收缴情况

基础设施项目历史收缴率情况良好，根据评估报告及原始权益人提供数据，2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年前三季度租金收缴率<sup>38</sup>均为 100%。

<sup>38</sup> 收缴率=当年（期）实际收到的租金/租赁合同对应的当年（期）应收租金，下同。

## （二）现金流真实性

基础设施资产取得的运营收入为依据《房屋租赁合同》产生的租金、物业管理费与推广费等。

项目公司作为基础设施项目的合法使用权人和/或所有权人，以合法形式根据其与客户或第三方签署的《房屋租赁合同》或其他法律协议收取租金、物业管理费与推广费，基础设施项目现金流基于真实、合法的经营经营活动产生，基础设施项目现金流真实有效。

经基金管理人、计划管理人核查并根据法律顾问出具的《法律意见书》，截至2024年9月30日，基础设施资产上正在履行的租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。基础设施资产以现状用途使用符合相关规定及政策，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

综上，基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营经营活动，形成基础设施资产的法律协议或文件合法、有效。

## （三）现金流分散度

### 1、租户数量

截至2024年9月末，基础设施项目拥有229个店铺租约，租户业态较为全面，租金收入具有良好的分散度。

### 2、租户行业分布

截至2024年9月末，店铺租户业态主要包括零售、餐饮、儿童等多个业态，具体分布情况如下：

表 5-6-3-1: 2024 年 9 月末店铺租户业态分布情况

租户业态	店铺承租租约数	数量占比	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
餐饮	71	31.00%	17,574.85	21.95%
儿童	28	12.23%	12,147.00	15.17%
零售	94	41.05%	31,946.50	39.91%
配套	31	13.54%	8,249.00	10.30%
娱乐	5	2.18%	10,140.00	12.67%
合计	229	100%	80,057.35	100.00%

### 3、租户合同期限分布

截至 2024 年 9 月 30 日，在执行租赁合同的租期最长为 20 年，其中租期在 0 至 5（含）年的租赁面积占比为 49.23%，租期在 5（不含）至 10（含）年的租赁面积占比为 17.30%，租期在 10（不含）年以上的租赁面积占比为 28.00%。截至 2024 年 9 月 30 日，项目在执行租约租期分布如下：

表 5-6-3-2：租约租期分布统计

租赁期（年）	租赁面积（平方米）	店铺承租租约数	租赁面积占比	2024年1-9月店铺租赁收入占比（含税）
5以内（含）	41,692.50	203	49.23%	79.79%
5-10（含）	14,650.00	17	17.30%	9.24%
10年及以上	23,714.85	9	28.00%	10.98%
空置	4,629.50	—	5.47%	—
合计	<b>84,686.85</b>	<b>229</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

截至 2024 年 9 月 30 日，项目在执行租约加权平均租期（加权平均租期= $\Sigma$ （某租户租期 × 某租户租赁面积）/ $\Sigma$ 该租户店铺租赁面积）如下：

表 5-6-3-3：2024 年 9 月末店铺租加权平均租期

统计范围	加权平均租期（年）-已租赁面积口径
所有在执行租约	8.21
其中：主力店	17.37
其中：次主力店	6.83
其中：专门店	3.86

### 4、租户合同到期日分布

基础设施项目租赁合同未来到期分布情况如下：

表 5-6-3-4：租赁合同未来到期分布统计

到期时间	租赁面积（平方米）	店铺承租租约数	租赁面积占比	2024年1-9月店铺租赁收入占比（含税）
2024年及以前	10,154.00	40	11.99%	16.84%

到期时间	租赁面积（平方米）	店铺承租租约数	租赁面积占比	2024年1-9月店铺租赁收入占比（含税）
2025年	13,816.50	85	16.32%	29.09%
2026年	18,956.35	67	22.38%	28.57%
2027年及以上	37,130.50	37	43.84%	25.50%
空置	4,629.50	—	5.47%	—
合计	84,686.85	229	100.00%	100.00%

截至2024年9月30日，基础设施项目在执行租约加权平均剩余租期（加权平均剩余租期=Σ（某租户剩余租期×某租户租赁面积）/Σ该租户店铺租赁面积）如下：

表 5-6-3-5: 2024年9月末店铺租加权平均剩余租期

统计范围	加权平均剩余租期（年）-已租赁面积口径
所有在执行租约	3.70
其中：主力店	7.62
其中：次主力店	3.67
其中：专门店	1.64

## 5、前十大租户情况

2024年1-9月，本项目按店铺租赁收入（店铺租赁收入包含店铺租金收入、店铺物业管理费收入及推广费收入）计算的前十大承租方店铺租赁收入合计占比为19.90%。前十大收入占比承租方店铺租赁收入占比均不超过5%，前十大面积占比承租方承租面积占比均不超过15%，收入来源具有较高的分散性。具体明细如下：

表 5-6-3-6: 2024年1-9月基础设施项目店铺租赁收入前十大承租方情况

序号	租户名称	业态	店铺租赁收入占比（含税）	店铺租赁期限终止日	是否为原始权益人关联方
1	主力店1	零售	3.87%	2034/12/27	否
2	主力店2	娱乐	3.40%	2029/12/30	否
3	次主力店2	儿童	2.58%	2026/9/30	否
	次主力店5	儿童		2026/1/17	
4	次主力店3	餐饮	1.93%	2027/5/31	否
5	主力店3	零售	1.54%	2034/12/27	否
6	专门店1	配套	1.54%	2028/9/30	否

序号	租户名称	业态	店铺租赁收入占比(含税)	店铺租赁期限终止日	是否为原始权益人关联方
7	专门店2	零售	1.41%	2024/10/15	否
8	专门店3	儿童	1.24%	2025/8/31	否
	次主力店4	儿童		2029/4/10	
9	专门店4	餐饮	1.23%	2025/3/31	否
	专门店5	餐饮		2025/2/28	否
10	专门店6	配套	1.16%	2026/11/30	否
合计			<b>19.90%</b>		

注：上表序号7租户（专门店2）已续租至2029年10月15日。

表 5-6-3-7: 截至 2024 年 9 月 30 日基础设施项目租赁面积前十大承租方情况

序号	租户名称	业态	租赁面积占比	店铺租赁期限终止日	是否关联方
1	主力店1	零售	12.46%	2034/12/27	否
2	主力店2	娱乐	6.89%	2029/12/30	否
3	次主力店2	儿童	2.36%	2026/9/30	否
	次主力店5	儿童	2.03%	2026/1/17	否
4	主力店3	零售	3.71%	2034/12/27	否
5	主力店4	娱乐	3.54%	2024/12/27	否
6	次主力店1	零售	2.50%	2035/11/4	否
7	专门店3	儿童	0.17%	2025/8/31	否
	次主力店4	儿童	2.30%	2029/4/10	否
8	次主力店3	餐饮	2.34%	2027/5/31	否
9	次主力店6	零售	1.76%	2025/12/20	否
10	次主力店7	配套	1.60%	2028/6/30	否
合计			<b>41.66%</b>		

注：上表序号5租户（主力店4）已续租至2030年12月27日。

## 6、租约、租户储备情况

截至2024年9月30日，领秀城贵和购物中心签约店铺租约共计229个，租户业态较为全面，租金收入具有良好的分散度，有利于鲁能商管对场内租户、经营业态的灵活调整，释放未来收入增长空间。同时，鲁能商管运营团队已提前对下一年度到期续租或

汰换品牌统筹编制招调计划。针对 2025 年店铺到期租赁面积，鲁能商管招商运营团队已根据项目经营策略、各楼层定位、业态布局和市场动态进行评估制定了详细的招调计划，匹配了较为充足的储备租户，并提前开始续租换租准备工作。目前 2025 年预计续租及新租、换租租户均已明确签约意向。同时，就新签品牌将按照调整计划锁定一个目标品牌，同时多个备选品牌做招商洽谈，为铺位调整升级提供多元选择，促进优质租户的如期入驻。领秀城贵和购物中心 2025 年到期业态以零售、配套为主。针对租户到期情况，运营管理机构对相应业态品牌进行储备，针对未来到期店铺已储备了超 200 个储备品牌。为进一步丰富整体业态布局，提升购物中心时尚潮流度，储备租户以购物中心缺失品类及当下市场新兴品牌为主要方向，包含零售、配套、餐饮等业态。

#### **（四）现金流市场化水平**

根据项目公司备考财务报表及相关附注，基础设施项目在报告期内产生的关联收入涉及 2 个关联租户，包括山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司及山东鲁能巨富开发有限公司，关联租户在报告期内每年度当期产生的运营收入占总收入的比重均不超过 5%。具体分析详见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“三、利益冲突及关联交易（三）关联交易的情况”。

经基金管理人、计划管理人及律师核查，基础设施项目现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

#### **（五）重要现金流提供方**

经基金管理人和专项计划管理人核查，2024 年 1-9 月，本项目按店铺租赁收入（租金收入、物业管理费收入及固定推广费收入合计）计算的前十大承租方店铺租赁收入合计占比为 19.90%。前十大收入占比承租方店铺租赁收入占比均不超过 5%，前十大面积占比承租方承租面积占比均不超过 15%，收入来源具有较高的分散性。目标基础设施项目不存在重要现金流提供方。

#### **（六）商铺租赁合同的特殊条款**

经基金管理人、计划管理人及法律顾问抽查，部分租赁合同中存在租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等条款。对此，《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等租赁合同特殊条款或尽合

理最大可能缓释该等特殊条款的触发对目标基础设施资产租金收入和公募基金及其投资者利益的影响。其中，关于优先购买权条款，截至 2024 年 9 月 30 日，目标基础设施资产签约租户中仅必胜客一家承租人（名下两家店铺）未明确放弃优先购买权，其余全部承租人均已明确在整体出售目标基础设施资产的情况下放弃对租赁物的优先购买权。根据《民法典》第 726 条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，该租户未明确放弃优先购买权条款的行权对象仅为该租户承租的房屋而非基础设施项目整体物业，鲁能商管将其持有的项目公司 100% 股权以非公开协议转让方式转让给专项计划的交易亦不涉及所租赁房屋的转让，故该租户的优先购买权不构成对目标基础设施资产整体转让的处置限制，亦不会对本次以项目公司 100% 股权非公开协议转让方式发行基础设施公募 REIT 产生影响。

根据基金管理人、计划管理人及法律顾问对上述特殊条款的核查，上述特殊条款不存在违反现行法律、行政法规中的禁止性规定的情形。截至 2024 年 9 月 30 日，上述特殊条款未造成目标基础设施资产发生提前退租等重大不利事项，未对目标基础设施资产的经营产生重大不利影响。《运营管理服务协议》已就上述特殊条款设置了相应风险缓释措施。在各方严格履行相关租赁合同的前提下，上述特殊条款不会对目标基础设施资产的运营以及处置产生重大不利影响。

### （七）商铺租赁合同的租赁登记备案

截至本尽职调查报告出具之日，项目公司尚未就目标基础设施资产正在履行的商铺租赁合同办理租赁登记备案手续。根据《民法典》第 706 条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”据此，法律顾问认为，租赁合同未办理登记备案手续不影响租赁合同的效力。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第 14 条和第 23 条的规定，未办理租赁合同备案的，可能面临限期改正、罚款等行政处罚。

对此，鲁能商管在其出具的相关说明与承诺中确认：“如项目公司因前述事项受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失的，由鲁能商管进行最终承担。”

对于商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜，《运营管理服务协议》已约定如因外



部管理机构原因导致其受托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形,使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚的,处理结果为扣减不低于所受经济处罚的等额金额,视情节严重程度与外部管理机构协商确认具体金额;无经济处罚金额的,视情节严重程度与外部管理机构协商确认扣减金额。《运营管理服务协议》已就商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜设置了相应的风险缓释措施。

综上所述,基金管理人、计划管理人及法律顾问认为,在各方严格履行相关协议的前提下,上述商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜不会对目标基础设施资产的经营产生重大不利影响。

#### (八) 调查结论

经调查,基础设施项目近三年内保持盈利,现金流持续、稳定;基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生。

基础设施项目租金及物业管理费等收入来源合理分散,且收入主要来自于市场化租户,符合市场化原则,不依赖第三方补贴等非经常性收入。

### 七、基础设施资产的估值情况

根据经世联评估出具的估价报告,采用收益法(权重100%)作为本次估价目标基础设施资产价值的评估方法。

世联评估作为资产评估机构对目标基础设施资产进行了评估,就基础设施资产于价值时点2024年9月30日的市场价值出具了初始评估报告。

截至2024年9月30日,目标基础设施资产估值合计15.654亿元。估值结果具体如下表所示:

表 5-7-1-1: 基础设施资产估值情况

评估对象		领秀城贵和购物中心
市场价值	建筑面积(m <sup>2</sup> )	200,940.98
	总价(万元)(取整至十位)	156,540
	单价(元/m <sup>2</sup> )(取整)	7,790

## （一）经营收入假设

### A. 店铺租金收入

#### ① 租约限制

本次目标基础设施项目截至价值时点 2024 年 9 月 30 日店铺已出租租赁面积为 80,057.35 平方米，店铺可租赁面积为 84,686.85 平方米，该时点店铺可租赁面积整体出租率约为 94.53%。本次评估租约期内考虑租约的限制，租约期外考虑按照相近业态设定延续；扣点租金参照近期收入水平进行预测，且租约内不考虑增长。

#### ② 确定出租面积

本次目标基础设施项目为建筑面积为 162,125.31 平方米的商场用途物业及 38,815.67 平方米的车位物业，可租赁面积为 84,686.85 平方米。

#### ③ 确定月租金

根据初始评估报告，租约期内参照租约合同的租金，租约外的店铺租金按照已签租约基础上递增租金增长率的方式进行确定。

**确定固定租金：**对于已租赁物业固定租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（即实际租金），租赁期外会在原履行租约租金的基础上进行一定水平的上浮，上浮的幅度参照租金增长率，以此计算租金收入。

**确定扣点租金：**目标基础设施项目扣点租金收入与对应扣点商户营业额呈现较高相关性，具体呈现为： $\text{扣点租金收入} = \text{扣点商户营业额} \times \text{扣点扣率}$ 。根据原始权益人提供的历史经营数据，对历史五年一直存续的扣点商户营业额及租金收入情况进行整理：

表 5-7-1-2: 历史扣点租金收入情况

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
扣点租户营业额（万元）	6,128.98	4,799.78	5,558.06	4,680.75	5,313.90	3,639.79
租金收入（万元）	345.51	208.97	372.54	349.57	384.63	257.25

注：根据原始权益人提供的资料，历史五年（2019-2023 年）一直存续的扣点商户共计 11 户。

通过历史数据可以看出该部分商户的营业额及租金收入情况处于一个波动的状态，没有明显增长趋势，因此审慎的设定扣点租金在租期内按照 2023 年的收入情况进行预测，不考虑增长。

由于本项目的主要店铺租金收入为固定租金，因此设定该部分扣点商户租赁期外设定为固定租金模式，会在原履行租约租金的基础上进行一定水平的上浮，上浮的幅度参照租金增长率，以此计算租金收入。

**确定两者取高租金：**对历史五年两者取高计租方式商户全年固租标准与全年实际收入进行比较，除某餐饮类租户<sup>39</sup>外，其余租户全年实际收入水平基本与固定租金标准一致，因此设定该部分商户租约内按照固租约定租金水平进行预测，租赁期外会在原履行租约租金的基础上进行一定水平的上浮，上浮的幅度参照租金增长率，以此计算租金收入。

#### ④确定出租率

根据基础设施项目历史及价值时点出租率情况、原始权益人访谈及市场调研，结合项目所在区位情况，基础设施项目已进入运营稳定期，出租率呈平稳趋势。截至价值时点项目的出租率为 94.53%；2020 年及 2022 年出租率较低，主要系本项目受济南当地较为严格的公共卫生事件管控政策影响，如剔除 2020 和 2022 两年特殊情况出租率，2019 年、2021 年和 2023 年的平均出租率为 95.99%。根据世联评估的市场调研，济南地区周边同类物业市场案例的空置率一般保持在 1.9%-8.13%，目标基础设施资产所在的二环南路商圈的平均空置率为 4.6%。

表 14-2-3-2: 历史加权平均出租率情况

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年前三季度
加权平均出租率	95.58%	94.73%	97.21%	93.04%	95.17%	96.02%

评估机构综合考虑历史出租率、价值时点年末出租率以及租约存续年限等情况的影响，设定本项目预测期内的平均出租率为 94%。

#### ⑤收缴率

<sup>39</sup> 由于该餐饮类租户的历史店铺租金收入情况远超固租标准，因此参照扣点商户的标准进行预测

基础设施项目历史收缴率情况良好,根据评估报告及原始权益人提供数据,2021年、2022年、2023年及2024年1-9月租金收缴率均为100%。因报告期内收缴率均为100%,且外部管理机构制定有相应的制度与措施保证租金的收缴。综上,本次评估按照100%收缴率进行计算。

### ⑥租金增长率

根据历史运营情况、租约情况、该区域商业的市场状况、市场对标项目的发展经验,评估机构分别分析各类型店铺的部分数据。结合剩余租赁期限及租赁期限对未来十年主力店、次主力店和专门店三种店铺的增长率进行分段假设:

主力店:前期3%(2024-2031年),长期增长率2.5%;

次主力店:前期4%(2024-2027年)、3.5%(2028-2035年),长期增长率2.5%;

专门店:4%(2024-2025年)、3.5%(2026-2029年)、3.0%(2030-2033年),长期增长率2.5%。

目标基础设施项目预测期后至收益期届满的长期增长率2.50%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。长期增长率的合理性分析详见本节“(三)其他重要参数及折现率假设”之“3、长期增长率”。

## B.其他收入预测

领秀城贵和购物中心其他现金流入主要包括物业管理费收入、推广费收入、广告位收入、场租及多经收入、仓库使用费、光伏发电屋顶租赁、地下停车位收入等。

### ① 物业管理费、推广费收入

领秀城贵和购物中心物业管理费现行标准为55元/平方米/月(含税),推广费现行标准为10元/平方米/月(含税),后续新签或换租物业管理费、推广费将按照上述标准执行,续签租户按照租赁期内标准进行延续。截至2024年9月30日,部分新签订合同中不再体现推广费,将该部分金额合并至物业管理费,故将物业管理费与推广费合并预测。截至2024年9月30日,部分租户由于签约较早,尚未调整到当前收费标准。对于已出租物业的物业管理费,租赁期限内采用租赁合同中约定的物业管理费水平(即实际物业管理费)计算,剩余租赁期大于五年的在租赁期限到期进行增长、剩余租赁期小于五年

的从 2029 年开始每 5 年进行增长。现空置未来预计出租部分按照物业管理费标准收费计算。物业管理费增长幅度为每五年 14.45%<sup>40</sup>。

## ② 广告位收入

基于 2024 年 1-9 月经营情况、历史季度分配情况及 2024 年预算情况，基础设施项目 2024 前三季度已完成全年预测广告位收入的 74%。广告位收入 2024 年第四季度按经营预测约 102 万元计算，预测期内后续年度在 2024 年预算基础上参照专门店铺对应增长率<sup>41</sup>测算，即前期 4%（2025 年）、3.5%（2026-2029 年）、3.0%（2030-2033 年），长期增长率 2.5%。

## ③ 场租及多经收入

基于 2024 年 1-9 月经营情况、历史季度分配情况及 2024 年预算情况，基础设施项目上半年已完成全年预测场租及多经收入的 93%。场租及多经收入 2024 年第四季度按经营预测约 53 万元计算，预测期内后续年度在 2024 年预算基础上参照专门店铺对应增长率测算，即前期 4%（2025 年）、3.5%（2026-2029 年）、3.0%（2030-2033 年），长期增长率 2.5%。

## ④ 仓库使用费收入

基于 2024 年 1-9 月经营情况、历史季度分配情况及 2024 年预算情况，2024 年前三季度已完成全年预测仓库使用费收入的 85%。本次估价仓库使用费收入 2024 年第四季度按经营预测约 5 万元计算，即 2024 年仓库使用费收入合计约 35.02 万元，预测期内后续年度在 2024 年基础上参照专门店铺对应增长率测算。

## ⑤ 光伏发电屋顶租赁收入

根据已签订的《屋顶光伏发电场地租赁合同》，租期为 20 年，年租金为 60,000 元（含税），到期后不再续租。

## ⑥ 地下停车位收入

<sup>40</sup> 参照《中国物业管理行业总结》2019 年度及 2022 年度报告，计算济南市样本物业费的复合增长率为 2.74%，故 5 年的增长为 14.45%。

<sup>41</sup> 鉴于专门店租金是全年租金收入的最主要部分，广告费收入、场租及仓储收入历史年度增长幅度较大，且整体租赁期限较短、租赁形式相对灵活，故前述收入的未来增长率均参照专门店铺租金增长率设置。

根据原始权益人提供之估价对象 2023 年预算完成情况及 2024 年的经营预测，参照原始权益人提供的车辆样本，将每周中各天样本进行平均后，分别得出工作日及节假日的 B2 层车辆进场数量占比分别为 80.37%、60.53%，将此数据进行加权并剔除地上车位的影响，从而得出 B2 层占比为日均车辆进场数量的 70%，由此结合 2023 年停车位收入预算，预测 B2 层停车位的收入情况，估价对象年停车场收入约为 679 万元/年。评估机构对独立运营后的停车场车流量进行了跟踪了解，B2 层车流量的占比均超过 70%。本次估价停车场收入评估以 679 万元为基础，预测期后续年度的停车场收入设定下次调价为 2027 年，且之后每 3 年停车费单价增长 2 元/小时，根据原始权益人提供的相关说明，原始权益人充分结合目前的实际经营和城市发展趋势，制定了贵和茂停车场的经营规划及收费策略方案，其中设定停车场未来单价达到 16 元/小时后不再增长（停车位自 2015 年收费以来分别在 2017 年及 2022 年进行了调价，调价幅度均为 2 元，调整频率平均约为 3 年。当前停车费单价为 3 元/半小时）。

### C. 关联租户情况

根据原始权益人提供的资料以及评估专业人员的核查，截至至 2024 年 9 月 30 日，基础设施项目收入中的关联方分别为山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司、山东鲁能亘富开发有限公司。其中，山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司涉及店铺租赁，其承租店铺经营周大福品牌，店铺品类为专门店，分别位于 L114A 与 B121，各项费用的定价标准与基础设施中其他同品类商户的定价水平一致（不低于其他同品类商户的定价水平限额的 70%，不高于其他同品类商户的定价水平限额的 130%），其定位为专门店，故未来参照专门店的设定条件进行预测；山东鲁能亘富开发有限公司涉及广告位、场地等的租赁，主要位置为各门店门口的布展，其昭示性较好，与中庭场租广告效果相似，故该部分场租的定价参照中庭的定价水平（不低于中庭定价水平限额的 70%，不高于中庭定价水平限额的 130%），因其广告主要为地产销售广告，地产开发至销售结束约 3-5 年，即可清盘，故租约到期后出于审慎考虑不再考虑续租。综上所述，涉及关联方收入预测客观公允且审慎。

## （二）经营支出及非运营支出假设

### ① 运营成本

项目的经营成本及期间费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用如物业成本，也包括期间费用如管理费用等间接费用。领秀城贵和购物中心运营成本费用主要包含人力成本、营业成本、管理费用、销售费用等。各项成本费用明细如下：

#### A. 人力成本

根据原始权益人提供资料，本项目人力成本主要包括项目所支出的人力薪酬、福利奖金等人力相关成本，由营业成本及管理费用中的职工薪酬构成。根据原始权益人提供之备考数据及经营预测，估价对象 2024 年 1-9 月人力成本为 1,026.74 万元，其中前三季度约已使用全年预测员工成本的 64%，本次估价人力成本 2024 年第四季度按经营预测 570.68 万元计算，即 2024 年人力成本合计 1,597.42 万元。本次测算 2024 年根据原始权益人提供的经营预测数据测算，自 2024 年起至预测期末该费用按每年上涨 3.0% 测算。

#### B. 营业成本

根据原始权益人提供资料，本项目营业成本主要包括物业管理费、能源费、修理费、取暖费等。物业管理费包含项目客服服务费、保安服务费、石材养护费、消杀服务费、保洁服务等物业相关费用。根据原始权益人提供之经营预测，2024 年物业管理费约为 1,024.26 万元。2024 年 1-9 月物业管理费为 712.48 万元，其中前三季度已使用全年预测物业管理费的 70%，本次估价物业管理费 2024 年第四季度按经营预测 311.78 万元计算。本次估价 2024 年物业管理费根据原始权益人提供之目标基础设施项目经营预测金额测算，预测期内后续年度在 2024 年基础上按年增幅 2% 测算。预测期内后续年度在 2024 年基础上按照各项费用（除维修费、物业管理费）平均年增幅约 2% 测算。维修费用参照世联评估出具的工程尽调报告数据预测，2024 年第四季度、2025 年预计分别为 283.67 万元（含税）、586.22 万元（含税）。

#### C. 管理费用

根据原始权益人提供资料，管理费用是指行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，包括办公费、低值易耗品费、办公费、差旅费等。根据原始权益人提供的经营预测，2024 年管理费用约为 167 万元。目标基础设施项目 2024 年 1-9 月管理费用约为 55 万元，其中前三季度约已使用全年预测管理费用的 33%，本次估价管理费用 2024 年第四季度按经营预测 112 万元计算。本次估价 2024 年管理费用根据原始权

益人提供之目标基础设施项目经营预测金额测算，预测期内后续年度在 2024 年基础上按照各项费用（除保险费、劳动保护费）平均年增幅约 2% 测算。保险费结合 2023 年历史数据及 2024 年预计数据确定为 270,042 元。劳动保护费参考历史趋势以及原始权益人的预测该笔费用隔一年会有较大支出，因此 2024 及 2025 年预测费用分别为 50,000 元与 343,734 元，预测期内后续年度在此基础上按年增幅 2% 测算。

#### D. 销售费用

根据原始权益人提供资料，销售费用是指包括企业在销售商品或者服务过程中发生的广告宣传费、中介费等经营费用。根据原始权益人提供之目标基础设施项目经营预测，目标基础设施项目 2024 年销售费用约为 716 万元。目标基础设施项目 2024 年 1-9 月销售费用约为 326 万元，其中前三季度约已使用全年预测销售费用的 46%，本次估价销售费用 2024 年第四季度按经营预测 390 万元计算。本次估价 2024 年管理费用根据原始权益人提供之目标基础设施项目经营预测金额测算，预测期内后续年度在 2024 年基础上按年增幅 2% 测算。

#### ② 资本性支出

报告期内，本项目各年度资本性支出情况如下表所示：

表 5-7-2-1: 基础设施项目报告期内资本性支出<sup>42</sup>

单位：万元

2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 <sup>43</sup>
473.36	157.05	225.19	193.62

根据世联评估出具的工程尽调报告，领秀城贵和购物中心在全周期预测期内的资本性支出（含税）共计 14,391.47 万元，其中 2024 年第四季度资本性支出预测为 252.00 万元，2025 年资本性支出预测为 441.00 万元，未来预测期前十年资本性支出（含税）预测数据如下：

表 5-7-2-2 前十年资本性支出（含税）预测情况

时间	2024 年 Q4	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
资本性支出	252.00	441.00	492.50	528.50	661.70

<sup>42</sup> 报告期内资本性支出为含增值税金额。

<sup>43</sup> 根据项目公司确认，2024 年全年资本性支出实际主要发生在 10-12 月（四季度），1-9 月未发生资本性支出。



(万元)					
时间	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
资本性支出 (万元)	662.07	515.24	611.70	611.70	639.40

本项目资本化率 (Cap Rate) 与市场已发行消费基础设施 REITs 项目比较如下:

表 5-7-2-3 与市场已发行消费基础设施 REITs 项目资本化率 (Cap Rate) 比较

项目名称	Cap Rate
本项目	6.01% (2025年)
华夏大悦城商业 REIT	6.34% (2025年)
华安百联消费 REIT	6.90% (2024年)
华夏华润商业 REIT	5.41% (2024年)
中金印力消费 REIT	6.00% (2024年)
华夏金茂商业 REIT	5.46% (2024年)

对比已发行消费基础设施 REITs 项目资本化率水平来看, 本项目估值对应的资本化率在合理范围内。

### ③ 税费支出预测

#### A. 房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》, 房产税分为从价计征房产税和从租计征房产税, 其中固定租金计租收入部分按照出租房地产从租计征模式计算房产税 (按照年税率 12% 计算), 领秀城贵和购物中心之未出租部分扣除房产原值的 30% 后按照 1.2% 求取房产税。

#### B. 增值税

领秀城贵和购物中心主要收入为商场租赁收入和其他收入, 其中其他收入主要为广告位收入、场租及多经收入、仓库使用费、光伏发电屋顶租赁、物业管理费、推广费与停车费, 而商场租赁收入和其他收入的增值税税率见下表; 实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

表 5-7-2-4: 基础设施项目适用税率

租金增值税	含税收入/109%*9%
广告位收入增值税	
场租及多经收入增值税	
仓库使用费增值税	
停车场收入增值税	
光伏租金增值税	
物业管理费增值税	含税收入/106%*6%
推广费增值税	

#### C. 教育费附加及地方教育附加

根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。根据《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号），各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。教育费附加及地方教育费附加=增值税×(2%+3%)。

#### D. 城市维护建设税

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。项目公司所在地在市区的税率为 7%，领秀城贵和购物中心城市维护建设税按增值税的 7% 计算。城市维护建设税=增值税×7%。

#### E. 印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，财产租赁合同税率为 0.1%，本次预测印花税采用不含税租金总收入的 0.1%。印花税=不含税租金总收入×0.1%。

#### F. 城镇土地使用税

根据济南市地方税务局相关政策及企业提供的城镇土地使用税缴纳数据，领秀城贵和购物中心为城市二级地块，缴费标准为 12.8 元/平方米，城镇土地使用税按年计征，

按季缴纳。领秀城贵和购物中心所分摊的土地面积为 57,869.26 平方米，年度征收税额为  $57,869.26 \times 12.8 = 740,726.53$  元。

### （三）其他重要参数及折现率假设

#### 1、收益年期

目标基础设施项目为钢筋混凝土框架结构，根据《资产评估常用方法与参数手册》记载，钢筋混凝土结构的非生产用房寿命年限为 60 年，因此确定估价对象完整经济寿命为 60 年，根据原始权益人提供的相关资料，估价对象竣工于 2016 年，则剩余经济寿命为 51.82 年；根据原始权益人提供的《不动产权证书》，估价对象土地使用权终止日期为 2054 年 8 月 25 日，截止至价值时点，基础设施项目土地剩余使用年限为 29.90 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济寿命，根据孰短原则和谨慎原则，故评估机构确定本次评估的收益年限为土地剩余使用年限即 29.90 年。

#### 2、折现率

目标基础设施资产采用收益法估价时，就运营净收益采用适当折现率进行折现以计算目标基础设施资产的市场价值，本次评估测算采用 7.25% 的折现率。

评估机构采用累加法确定上述折现率，报酬率（折现率）=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。

其中：安全利率按照评估基准日时点中债十年期国家债券的收益率即 2.16% 进行取值；投资风险补偿率根据基础设施资产所在区域市场、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，目标基础设施资产实体及运营状况良好，故采用 5% 的风险报酬率；一般认为的房地产行业管理负担补偿率为 0.1%；一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.0%；一般认为投资房地产带来的优惠率为 1.1%。最后，由上述加总确定折现率为 7.25%（按照 0.25% 归整）。

目标基础设施资产位于济南市，当地社会经济环境发展良好，属于新一线城市，对比目前已上市的首创奥莱 REIT 济南项目（折现率为 8.25%），本项目在选址、业态和收入模式上均具有显著优势。奥莱项目一般选址远离市区，收入模式以联营与提点为主，收入波动性较大；而本项目位于城市核心区域，业态为购物中心，具有更强的抗风险能力和更稳定的收入预期。

综合基础设施资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析等因素，本项目的折现率取值 7.25%，既反映了项目所在区域的经济实力和消费能力，也充分考虑了业态差异和市场竞争环境，评估机构认为计算采用上述折现率较为合理。

### 3、长期增长率

评估机构综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、商圈活跃度以及目标基础设施项目自身增长情况，长期增长率假设采用 2.5%。具体分析如下：

#### (1) 城市宏观情况分析

济南市是山东省会，2024 年前三季度济南市生产总值为 9,675.1 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%。在居民消费价格指数(CPI)层面，自 2004 年起济南市居民消费者价格每年增幅约为 2.4%，整体维持在合理健康的上涨水平。综合来看，济南市宏观经济发展迅速，居民生活水平逐年提高，居民消费及意愿逐年活跃，城市 GDP 与社会消费品零售总额除特殊年份外年增速均高于 3%，未来发展态势积极乐观，稳定的 CPI 水平也为未来增长提供坚实支撑。

#### (2) 资产周边市场分析

目标基础设施项目位于济南市市中区二环南路商圈，属济南市区中南部，是济南市中心城区，区内驻有中共山东省委等党政机关，多家世界 500 强企业区域总部，济南大学、山东大学兴隆山校区等高等院校。根据评估机构调查，二环南路商圈商业存量较小，租金水平处于市场中等水平，空置率优于全市其他商圈；商圈内已建成项目与本项目不形成直接竞争，当前目标基础设施项目市场竞争压力较小。除此之外，济南市及市中区商业政策不断完善，为目标基础设施项目发展提供有利支撑，并提供了广阔的发展空间和商机。

#### (3) 资产自身情况分析

目标基础设施项目客流量增长快速，3 公里范围内共有小区约 216 个，常住人口规模 47.55 万人，人口基数庞大，为目标基础设施项目提供稳定的客流，目标基础设施项目未来租金收入增长潜力充足。此外，目标基础设施项目在经营过程中，鲁能商管持续通过品牌调整、区域升级为项目不断赋能，带动项目客流量、营业额及现金流不断提升，未来增长潜力充足。

综上，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、商圈活跃度以及资产自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等不可抗力因素，长期增长率假设采用 2.5% 属于合理水平。

#### （四）估值结果及其与账面价值的差异情况

截至 2024 年 9 月 30 日，目标基础设施项目收益法评估价值为 156,540 万元。因项目公司重组完成，投资性房地产和固定资产以公允价值入账后，账面净值为 1,603,704,627.25 元，本次评估价值减值率为 2.39%，为企业公允价值计量后扣除折旧金额的结果，评估结果为目前企业正常经营及成本后的计算结果，差异较小，正常市场波动，未发生明显减值。

## 八、基础设施资产的现金流预测

### （一）基础设施资产现金流预测

根据深圳市世联土地房地产评估有限公司提供的初始评估报告及上述相关假设，目标基础设施资产未来三年现金流预测情况详见下表。该预测是基于一定假设测算的，相关假设存在一定不确定性，因此本预测结果不代表对基础设施资产运行期间实际现金流的保证。下述现金流预测是对基础设施资产现金流情况的分析，基金未来两年可分配金额预测情况，请参考基金可供分配金额测算报告。

表 5-8-1-1：项目公司未来三年现金流情况

单位：万元

项目	2025 年度	2026 年度	2027 年度
运营收入（不含税）	16,277.44	16,594.05	17,037.37
运营净收益	9,009.06	9,178.12	9,397.62
年化预计净现金流收益率（运营净收益/当期目标不动产评估值）	5.76%	5.86%	6.00%

注 1：以上现金流预测为资产端现金流，非基础设施 REITs 产品端现金流。

注 2：运营净收益=运营收入-运营成本-资本性支出，运营收入、运营净收益预测值均取自初始评估报告。

## 第六章 基础设施项目的风险揭示

本风险揭示章节揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施项目的所有风险。投资和运营基础设施项目可能面临以下风险，包括但不限于：

### 一、消费基础设施行业的风险

#### （一）宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险

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

#### （二）城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

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

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

#### （三）相关政策法规发生变化的风险

消费基础设施的建设及运营管理受到大量法律和行政法规的约束和影响，相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府对相关政策作出调整，均可能对基础设施项目的运营产生影响。

#### （四）消费基础设施相关行业竞争加剧的风险

消费基础设施相关行业的竞争格局较为分散且日趋激烈，基础设施项目的竞品项目包括全国性及区域性的其他知名品牌消费基础设施项目，随着竞品项目的增加，现有或

未来的市场份额竞争将进一步加剧。基础设施项目需在物业运营管理、品牌知名度、融资渠道、租赁价格及服务质量等多方面进行竞争，但竞品项目可能拥有更优良的经营纪录、财务、运营管理、招商、营销及其他资源以支持其发展。

随着消费基础设施相关行业的持续发展及竞争加剧，将可能影响基础设施项目目前的市场地位，进而可能对经营产生不利影响。

#### **（五）电商发展对线下零售行业冲击的风险**

随着互联网技术的发展，在线购物平台的便利性、灵活性使线下零售行业面临持续可替代性的挑战。电商平台通过数据收集分析和个性化推荐等技术手段，对不断升级的消费需求和变化的消费理念有更快的响应能力，并提供更个性化的消费体验。而线下零售行业往往需要较长时间来适应市场变化和调整经营策略，这使得具备一定优势的电商在市场竞争中对线下零售行业经营形成了多方面的冲击。

基础设施项目的经营模式、营销体系等核心竞争力迭代升级的响应速度将持续影响其竞争力，若基础设施项目的运营管理未与时俱进，将可能对经营产生不利影响。

#### **（六）消费基础设施无法持续作为购物中心经营的风险**

消费基础设施存续期较长，运营情况受消费趋势、城市规划调整、运营管理能力等影响较大，尽管截至目前尚未发现基础设施项目由于上述因素而存在无法持续运营的显著风险，依然不排除基础设施项目在运作期内，由于上述因素而影响运营可持续性和稳定性，甚至无法作为购物中心持续经营的风险。

## **二、项目投资和运营的相关风险**

### **（一）基金首次投资的交易风险**

#### **1、基金首次投资的交割风险**

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部分额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据项目公司《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100% 股权，并根据《股东借款协议》和《增资协议》通过股东借款和增资（如有）的形式完成对项目公司的投资。上述流程涉及的交易参与主

体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

## 2、股权转让前项目公司或基础设施资产可能存在的税务、或有事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司及基础设施资产已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司或基础设施资产可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债等事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

### （二）基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“中金-中国绿发商业资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有基础设施资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度上依赖于目标基础设施资产运营情况。

在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于预测现金流，存在基金收益率不佳的风险。目标基础设施资产运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

#### 1、运营收入的相关风险

本基金拟投资的目标基础设施资产历史出租率情况良好，租金收入较为稳定，但消费基础设施相关行业市场竞争激烈，基础设施项目在维持较高出租率并同时保持甚至提高租金水平方面，将持续面临市场竞争和挑战：

**出租率降低或租金下调的风险：**若全国或基础设施项目所在地宏观经济发展放缓，导致租户所属行业发展出现波动，当地政策和商业规划改变，以及电商对线下实体门店



分流等影响，可能导致市场租赁需求降低。此外，区域新增土地供应以及竞争对手的加入可能增大基础设施项目周边可比购物中心供给，若基础设施项目周边出现新增项目供应，与之形成竞争关系，可能对基础设施项目的出租率及租金水平产生不利影响。与此同时，虽然本基金结合存续租约和市场情况在可供分配金额预测中对未来租金水平及租金增长率进行了预估，但无法保证该等预测可以最终实现。

**租金收入受营业额影响的风险：**目标基础设施资产的租金收入主要包括固定租金收入、扣点租金收入和两者取高租金收入三部分。2024年1-9月，固定租金收入占租金收入比例为67.09%，扣点租金收入占租金收入比例为4.93%，两者取高租金收入占租金收入比例为27.98%。其中，扣点租金收入与相关租户营业额及各租户扣点比例呈现较高相关性，若目标基础设施资产当地消费市场衰退或低迷，或者项目租户的总体经营情况产生结构性变化，扣点租金收入可能面临较大幅度波动，进而对目标基础设施资产的总体收入造成不利影响。

**租约集中到期与招租的风险：**截至2024年9月30日，目标基础设施资产在2025年和2026年到期的租赁面积占可租赁面积的比例分别为16.32%和22.38%。2024年1-9月，前述将于2025年和2026年到期租户的租金收入占全部店铺租赁收入的比例分别为29.09%和28.57%。上述租约到期后若未能及时找到可替代承租人，基础设施资产可能产生空置面积和一定空置期，项目空置率提高将对基金收益产生不利影响。未来替换租户或存续租户续租的租金水平可能低于原有租约的租金价格，进一步对基金收益造成不利影响。

**新租约招商的风险：**目标基础设施资产的招商服务由外部管理机构有关人员主导进行。当在执行租约面临到期时，存在无法续约或以有利商业条款完成续约的可能。倘若外部管理机构在招商活动中遇阻，基础设施项目的出租收入可能下降，其经营表现及财务状况可能会因此受到不利影响，导致基金的经营业绩受到不利影响。

**提前退租的风险：**根据部分租约的约定，部分提前退租的租户需要支付违约金或租赁方有权扣留租赁押金，但是上述违约金或押金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失。

**重要租户退出的风险：**目标基础设施资产由数家在业内获广泛认可的大型租户作为主力店，倘若该类主力店或其他主要租户不履行合同义务或因故终止营运，项目的运营

可能会受到不利影响。2024年1-9月，按店铺租赁收入计算的前十大承租方店铺租赁收入占比为19.90%。其中，租赁面积排名第一的主力租户的租赁面积占比为12.46%，店铺租赁收入占比为3.87%。前述现金流贡献占比较高的承租人若提前退租、拒绝履行租约或拖欠租金，或上述租约到期后未能及时找到可替代承租人，可能将对基础设施资产的经营表现产生较大不利影响。

**租约特殊条款的相关风险：**项目部分店铺租约存在关于目标基础设施资产经营、处置的特殊限制条款，包括转租限制条款、提前退租条款、优先购买权条款及租金优惠减免条款等。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当负责维护租赁客户关系，确保避免触发租赁合同特殊条款或确保该等特殊条款的触发不影响目标基础设施项目租金收入，不影响基础设施基金及其投资者利益。若触发相关特殊条款，则可能对目标基础设施资产的运营产生一定不利影响，如租户可能提前退租或获得租金减免，进而对基础设施资产的短期运营现金流情况产生不利影响，或可能限制项目公司与其他同类租户签署租赁协议，进而影响基础设施资产的短期运营表现等。

## 2、运营支出及相关税费增长的风险

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

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

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

(3) 基础设施项目购买分包服务成本的增加；

(4) 基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；随着目标基础设施资产使用期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响；

(5) 通胀率的上升，劳务成本的提高，以及平均工资上涨带来的员工成本提高；

(6) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

(7) 其他不可预见情况导致的支出增长。

### 3、维修和改造的相关风险

为提高消费者的购物体验，增加消费基础设施项目的吸引力和竞争力，本基金持有的消费基础设施资产未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应新的市场需求。

基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷或缺乏、物资设备供应短缺、承包商未能履约、建设事故、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况。上述事项的发生，可能导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟，使基础设施项目无法在理想状态下运营，从而对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。基础设施项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的运营及招商情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

基础设施项目的评估报告及可供分配金额测算报告已对未来可能因基础设施项目维修和改造而发生的资本性支出进行了适当的考虑。基金运作期内，基金管理人和外部管理机构将根据基础设施项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。外部管理机构亦已作出承诺，承诺本基金发行后三年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对基础设施项目运营现金流及本基金的收益产生不利影响。

此外，购物中心类项目的部分装修升级改造因涉及品牌设计、特殊结构等定制化需求，可能需要的改造投入金额较大，按相关法律法规要求，可能需办理施工许可证及二次消防验收等相关建设手续。若因装修升级改造受到相关主管部门的行政处罚，可能对本基金造成不利影响。

### 4、其他运营相关的风险

**信息技术系统失灵的风险：**为提高运营效率，基础设施项目利用信息技术系统监控及管理日常的业务运营。但信息技术系统容易受到非可控情况的损坏或干扰，该等情况包括但不限于火灾、电力中断、硬件故障、软件程序错误、通讯故障、电脑病毒、人为错误、黑客入侵及其他类似事件。该等系统如果失灵或出现故障，均可能干扰基础设施项目正常的业务运作并导致在失灵或故障期间运营及管理效率大幅降低。系统如长期失

灵或发生故障，可能对基础设施项目物业及向客户提供服务的能力造成巨大影响，进而对业务及经营业绩造成重大不利影响。

**法律及诉讼的风险：**基础设施项目运营过程中，可能会与各方（包括租户、供应商、施工方、客户等）产生纠纷。该等纠纷可能会产生相关法律及诉讼成本。此外还可能会与监管部门产生分歧，而可能涉及行政诉讼及不利判决，进而导致付款责任或其他情形干扰项目运营。此外，项目的管理层人员或许会受到起诉或其他法律诉讼，即使项目公司并无直接卷入诉讼，该等诉讼也可能影响项目的声誉，进而对基础设施项目运营产生不利影响。

**安全生产、环境保护和意外事件的风险：**在开展基础设施项目运营、维修保养和改造过程中，需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致基础设施项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

**基础设施资产保险可能无法充分涵盖基础设施资产可能遭受的所有损失的风险：**基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保。虽然在基金运作期内，基金管理人与外部管理机构将根据基础设施资产于评估基准日的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对基础设施资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生影响。

**未进行租约备案的风险：**目标基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当确保基础设施项目中的物业持续合法合规地经营，如因外部管理机构原因导致其委托管理项目未能

合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，基金管理人将按照运营管理服务协议的约定扣减支付给外部管理机构的运营管理费。虽然外部管理机构已出具承诺函，承诺将积极督促项目公司根据房屋租赁主管部门要求办理房屋租赁登记备案事宜，但仍可能出现因租约未备案受到处罚而影响运营的情况，进而影响到基金投资人利益。

**基础设施项目消防安全管理相关风险：**基础设施项目已根据《消防法》等相关法律法规办理建设工程消防验收手续，并依法取得公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证。由于基础设施项目属于公众聚集场所，在项目运营过程中需持续满足国家消防管理政策及地方消防主管部门对于公众聚集场所的消防技术标准以及消防安全要求，未来如发生相关消防管理政策变化、消防主管部门管理要求调整等情形，或发生不可预见的消防安全风险事项，可能对基础设施项目运营产生不利影响，进而可能对基金份额持有人的投资收益带来影响。

**可租赁面积变动的风险：**目标基础设施项目属于消费基础设施行业中的购物中心。为了提升项目客流量、租赁坪效或租金单价，进而提升项目经营业绩，购物中心项目在经营过程中可能会对部分区域进行调整升级，以优化商铺空间格局、动线设计或业态分布。此外，购物中心项目在日常经营过程中，也可能对单个商铺或其周边区域进行动态调整。目标基础设施项目如发生上述涉及商铺空间格局调整的事项，可能导致项目可租赁面积发生变化。若本项目由于商铺空间格局调整导致可租赁面积下降，且租金单价未能得到提升，可能导致租金收入下降，进而对目标基础设施项目的收益产生不利影响。

### （三）估值与现金流预测的风险

#### 1、估值及公允价值变动的风险

基础设施资产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。由于基础设施资产的评估是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成对未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，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，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的情形。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内基础设施资产价值的变动情况。

## 2、基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额主要由项目公司所持基础设施资产所产生的租金收入等形成。在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

## 3、股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款，专项计划收购项目公司将向项目公司发放股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

### （四）基础设施项目直接或间接对外融资的风险

基金可对外借款用于基础设施项目的日常运营、维修改造、基础设施项目收购等，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金额不得超过基金净资产的 20%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，基金及基础设施项目可能无法取得充足的借款资金，对基础设施项目的正常维护改造及并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本

法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。

若目标基础设施项目直接或间接对外借入款项，而基础设施项目的经营现金流入不达预期，或基础设施项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

(1) 基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；

(2) 基金或项目公司无法进一步获得外部借款；

(3) 存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

(4) 基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等基础设施资产等措施；

上述事件的发生，对基金及项目公司的财务状况、现金流、可分配现金、二级市场交易价格等均可能造成重大不利影响。

#### **(五) 基础设施项目收购与出售的相关风险**

区别于股票、债券等标准金融产品，基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置基础设施项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行基础设施项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与者等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《股权转让协议》的约定，原始权益人承诺并确认，因《股权转让协议》约定的股权交割日以前发生的任何事实或原因，而导致项目公司或基金管理人需承担任何负债或责任的，无论该等负债或责任所对应的应付款项实际支付时间在股权交割日之前或之后，均应当由原始权益人直接和最终承担；若项目公司、计划管理人或基金管理人因

此被第三方追偿而遭受损失的，原始权益人应当在发生上述情形后的5个工作日内将所遭受的损失款项全额支付给项目公司、计划管理人或基金管理人。中国绿发集团、鲁能集团、鲁能商管根据相关法规承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人可以充分履行相关承诺。

基础设施项目的转让，多以项目公司股权交易的方式进行，不涉及底层资产的直接交易。但如若发生底层资产的直接转让，基础设施资产所在地的地方性法规及政策及土地出让合同中存在的关于土地转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求，在未来收购或处置相关目标基础设施资产的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产的风险。

#### （六）土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

目标基础设施资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日为2054年8月25日，存在于基础设施基金到期前目标基础设施资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前目标基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，目标基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一



定不确定性。若发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回且获得的补偿金不足以覆盖基础设施项目估值或弥补经营损失的情况，基金及基础设施项目将受到重大不利影响。

### （七）关联交易风险

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构、专项计划购买、出售项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

### （八）利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人/外部管理机构之间的潜在利益冲突。

由中金基金作为基金管理人的中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金印力消费 REIT”）已于 2024 年 4 月 17 日披露《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》，中金印力消费 REIT 是主要投资于消费基础设施项目的基础设施基金，因此，本基金成立后，基金管理人将管理与本基金具有同类型基础设施资产的基础设施基金。

本基金原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在目标基础设施项目所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施项目存在竞争关系的其他竞品项目（以下简称“竞品项目”），但未来不排除原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系和利益冲突风险。

### **(九) 不可抗力风险**

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，目标基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、基础设施项目的持续经营能力等造成不利影响，导致基础设施项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

## 附件五 财务顾问报告

中金中国绿发商业资产  
封闭式基础设施证券投资基金

财务顾问报告

财务顾问：中国国际金融股份有限公司

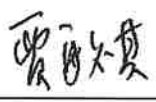

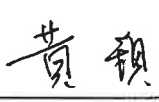
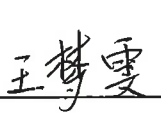

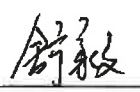
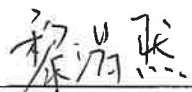
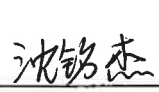




2025年【2】月

## 财务顾问声明

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）作为“中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金”（以下简称“基础设施 REITs”或“基础设施基金”或“本基金”）的财务顾问，已按照《证券法》《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尽职调查工作指引（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）（2024 年修订）》《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》等法律法规的要求，对本基础设施 REITs 项目相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信《财务顾问报告》内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

尽职调查项目组成员签字：

中国国际金融股份有限公司（盖章）



2025 年 2 月 25 日

## 目录

<b>第一章 尽职调查情况描述</b> .....	<b>5</b>
一、尽职调查基准日 .....	5
二、尽职调查的内容及程序 .....	5
三、尽职调查的主要结论 .....	12
<b>第二章 业务参与者</b> .....	<b>14</b>
一、原始权益人：山东鲁能商业管理有限公司 .....	14
二、外部管理机构：山东鲁能商业管理有限公司 .....	61
三、基金托管人及计划托管人：招商银行股份有限公司 .....	67
<b>第三章 项目公司的法律情况</b> .....	<b>76</b>
一、项目公司：山东贵和茂商业管理有限公司 .....	76
<b>第四章 项目公司的业务及财务情况</b> .....	<b>86</b>
一、项目公司的行业情况及竞争状况 .....	86
二、项目公司的主营业务及经营模式 .....	92
三、利益冲突及关联交易 .....	94
四、项目公司的财务状况分析 .....	99
五、期后事项 .....	111
<b>第五章 基础设施资产</b> .....	<b>114</b>
一、基础设施资产概览 .....	114
二、基础设施资产的权属情况 .....	115
三、基础设施资产的合法合规性 .....	121
四、基础设施资产的使用现状及维护情况 .....	136
五、基础设施资产所处的行业及区域情况分析 .....	141
六、租约及历史现金流情况 .....	157
七、基础设施资产的估值情况 .....	167
八、基础设施资产的现金流预测 .....	179
<b>第六章 基础设施项目的风险揭示</b> .....	<b>180</b>
一、消费基础设施行业的风险 .....	180

二、项目投资和运营的相关风险.....	181
第七章 财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大关联关系 .....	193
第八章 基金的发售与定价 .....	194
一、产品的基本情况.....	194
二、发售定价方案.....	194
三、本次募集资金使用情况.....	202

## 第一章 尽职调查情况描述

### 一、尽职调查基准日

本项目的尽职调查工作于2023年10月启动，于2025年1月24日结束，尽职调查报告的基准日为2024年9月30日，报告期为2021年1月1日至2024年9月30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、尽职调查的内容及程序

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）》《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》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖业务参与人及基础设施项目两方面内容。

#### （一）尽职调查的内容

##### 1、对业务参与人的尽职调查内容

（1）原始权益人：调查了原始权益人的设立、存续及组织架构、财务状况、对项目享有完全所有权情况、项目转让内部授权情况、项目转让外部审批情况、合法合规经营情况等；

（2）外部管理机构：调查了外部管理机构的设立、存续及组织架构、机构资质、运营经验及人员配备、内部组织架构及内控情况、管理人员相关情况、财务状况、利益冲突防范机制、资信水平及合法合规经营情况等；

（3）托管人：调查了基金托管人、计划托管人的基本情况、业务资质和资信状况等。

##### 2、对基础设施项目的尽职调查内容

（1）项目公司：基于公平开展尽调的原则，调查了项目公司的设立情况及股东出资情况、重大重组情况、组织架构与内部控制情况、独立性情况、商业信用情况、所



在行业情况及竞争状况、经营模式、同业竞争与关联交易情况、项目公司财务表现及期后事项等方面。

(2) 基础设施资产:

1) 调查了基础设施资产安全性及投资价值:

- a. 基础设施资产账面价值与评估价值的差异情况, 法律权属及抵质押、担保情况;
- b. 基础设施资产的合法合规性, 如依法审批、登记、备案履行情况、工程建设质量情况等;
- c. 基础设施资产现状、保险购买、维修改造情况等;
- d. 基础设施资产运营所处外部环境以及竞争情况。

2) 调查了基础设施资产的现金流情况:

a. 调查了基础设施资产现金流真实性情况: 包括但不限于基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动; 形成基础设施资产的法律协议或文件是否合法、有效; 价格或收费标准是否符合相关规定;

b. 调查了基础设施资产现金流的稳定性、分散度: 核查项目运营是否满三年并对基础设施资产的现金流构成以及历史现金流情况、波动情况及波动原因进行调查, 分析现金流的独立性、稳定性; 基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度, 是否主要由市场化运营产生, 对现金流提供方的集中度风险进行分析;

c. 调查了基础设施资产现金流的预测情况: 结合可供分配金额测算报告及估价报告, 预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况, 并逐项说明各收入、成本支出项目预测参数的设置依据及合理性。预测和分析基础设施资产未来资本性支出(建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等), 并说明各项预测参数的设置依据及其合理性和充分性;

d. 调查了基础设施资产是否存在重要现金流提供方及相关情况(如有): 对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情况进行了调查。

## （二）尽职调查的程序

中金公司（作为财务顾问）作为尽职调查实施主体，对基础设施基金拟持有的基础设施项目以及业务参与者进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、税务、现金流预测、技术尽职调查等专项问题，中金公司与中金基金管理有限公司（“基金管理人”）、北京市中伦律师事务所（特殊的普通合伙）（“法律顾问”）、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（“审计师”）、深圳市世联土地房地产评估有限公司（“评估机构”及“技术尽调机构”）、山东百丞税务师事务所有限公司（“税务顾问”），共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

### 1、对业务参与人的尽职调查程序

#### （1）原始权益人

（a）查阅原始权益人的营业执照及资质文件、公司章程、最近三年审计报告及一期财务报告、评级报告等，掌握原始权益人的设立、存续情况、股权结构、公司组织架构与治理结构、财务状况和主体评级情况；

（b）是否对基础设施项目享有完全所有权或经营权利，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷；查阅开展本次业务而获取的必要的内部授权文件和外部审批文件，了解原始权益人转让基础设施项目是否获得合法有效的内部授权和外部有权机构审批；

（c）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解原始权益人的资信情况；

（d）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查原始权益人最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录；

（e）查阅原始权益人控股股东的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握原始权益人控股股东和实际控制人的设立、存续情况、组织架构与治理结构情况；

（f）访谈原始权益人的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，深入了解相关情况，并以访谈纪要的形式存档。

#### （2）外部管理机构

(a) 查阅外部管理机构的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握外部管理机构的设立存续情况和历史沿革、股权结构、组织架构与治理结构；

(b) 查阅外部管理机构不动产运营管理资质文件（如有），访谈外部管理机构的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，了解外部管理机构运营管理经验、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和其他专业人员配备情况，以及是否同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务。如有，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施；

(c) 查阅外部管理机构的不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，了解外部管理机构的基础设施项目运营管理业务制度和流程；

(d) 查阅外部管理机构相关内部控制文件，掌握外部管理机构的内部组织结构情况、内部控制的监督和制度有效性；

(e) 调阅管理人员和员工情况相关材料，了解管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势；

(f) 查阅外部管理机构最近三年及一期财务报告及审计报告，分析主要财务指标及其持续经营能力；

(g) 查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查外部管理机构最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录。

### **(3) 托管人**

(a) 查阅托管人的基本情况、财务状况，主要风险控制指标，是否符合监管部门相关规定；

(b) 查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解托管人的资信情况；

(c) 查阅托管人的业务资质、在基础设施领域资产管理产品托管经验；

(d) 了解托管人为开展基础设施基金托管业务配备的专业人员情况。

## **2、对基础设施项目的尽职调查程序**

## (1) 项目公司

(a) 查阅项目公司设立时及历次变更后（如有）的营业执照、公司章程、工商登记文件等材料，核查项目公司的设立程序、历史沿革情况以及工商注册登记的合法性、真实性；

(b) 调阅股东出资情况相关的材料，核查项目公司股东数量、住所、出资比例等情况；核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况，以及有关股东投入资产的计量属性；

(c) 查阅与项目公司重大股权变动和重大重组（如有）等对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项、相关的根据公司章程规定的权力部门决策或审批文件、估价报告（如有）、审计报告（如有）、验资报告（如有）、《股权转让协议》、工商变更登记文件、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如涉及）、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件等资料，核查项目公司历次增资、减资、股东变动的合法、合规性；核查项目公司股本总额、股东结构和实际控制人的重大变动情况；调查项目公司重组动机、内容、程序和完成情况；

(d) 查阅项目公司章程以及内部控制文件，调查公司章程符合《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等法律法规有关规定的情况以及了解项目公司的内部组织结构和内部控制制度；

(e) 调查项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有；调查商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况，核查这些资产是否存在法律纠纷或潜在纠纷（如有）；调查金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向等，调查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性。调查项目公司是否设立财务会计部门或安排有财务人员团队、建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度，是否独立在银行开户、独立纳税等，判断其财务独立性；

(f) 查询《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，掌握项目公司的商业信用情况；

(g) 查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公开网站等，调查项目公司在工商、税务等方面是否存在重大不良记录；

(h) 根据项目公司的主营业务，确定项目公司所属行业。通过收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势，了解项目公司所属行业的发展情况；通过查阅市场调研报告了解基础设施项目所在区域的市场情况以及行业技术特点和经营模式；

(i) 了解项目公司的主营业务概况、业务开展的时间、盈利模式、盈利和现金流的稳定性及持续性；了解基础设施资产现金流的回收流程以及管理系统；获取已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等；

(j) 调查了潜在的同业竞争及关联交易情况。调查原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对基础设施项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较。调查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况。调查项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因；基础设施资产现金流来源于关联方的比例，是否影响基础设施项目的市场化运营；

(k) 对项目公司近三年及一期备考财务报告及审计报告进行调查。对报告期内的主要会计科目、财务数据、财务指标的变动以及可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量的情况进行调查并作出合理分析和说明。

## **(2) 基础设施资产**

### **1) 资产安全性及投资价值**

(a) 查阅估价报告等文件，调查基础设施资产账面价值和评估价值情况；

(b) 查阅基础设施资产的权属文件，调查基础设施资产的法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制和应付未付义务情况，已经担保的债务总余额以及抵押、

质押顺序，担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、权利质押登记的可操作性等情况；

(c) 查阅基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况，了解基础设施资产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情况，工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求；了解基础设施资产是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况；

(d) 查阅市场调研报告及技术尽职调查报告，了解基础设施资产的用地性质、所处区位和建设规划是否符合相关要求；了解基础设施资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；基础设施资产各项设施设备现状；基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等；

(e) 查阅市场调研报告，分析基础设施资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对基础设施资产现金流稳定性的影响；基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；基础设施资产运营相关的客群分析；区域经济发展对基础设施资产运营的影响分析；区域内现有在运营和未来三年已规划可比竞品分析等。

## **2) 现金流真实性**

调查基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动，形成基础设施资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效，价格或收费标准是否符合相关规定。

## **3) 现金流稳定性、分散度**

查阅估价报告、市场调研报告、审计报告等材料，调查基础设施资产的现金流构成以及至少最近三年的历史现金流情况（含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况及波动原因，分析现金流的独立性、稳定性，调查基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入。

## **4) 现金流预测情况**

结合现金流预测报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性。预测和

分析基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性。

### 5) 重要现金流提供方

对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超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的情况（如有）进行了调查。

## 三、尽职调查的主要结论

本财务顾问报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于对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、税务、技术等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、税务咨询机构、技术尽调机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

中金公司作为财务顾问对业务参与人与基础设施项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、主要业务参与者出具的《承诺函》及《确认函》中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的估价报告和市场调研报告、税务咨询机构出具的税务意见书以及技术尽调机构出具的技术尽职调查报告，财务顾问认为截至报告基准日：本项目业务参与人和基础设施项目等符合《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《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》《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）（2024 年修订）》《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——发售业务指引（试行）》等法律法规的规定，满足公开发行基础设施证券投资基金的要求。



## 第二章 业务参与人

### 一、原始权益人：山东鲁能商业管理有限公司

#### (一) 基本情况

基础设施项目原始权益人为山东鲁能商业管理有限公司（以下简称“鲁能商管”），于2019年6月6日正式成立，主要从事商业资产项目运营管理、品牌代理等业务。

截至2024年9月30日，鲁能商管基本情况如下：

表 2-1-1-1: 原始权益人鲁能商管概况

公司名称	山东鲁能商业管理有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91370100MA3PY5DP1U
成立日期	2019年6月6日
法定代表人	杨荣刚
注册资本	121,836.777217 万元人民币
实缴资本	121,836.777217 万元人民币
注册地址	济南市历下区天地坛街1号
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；旅游开发项目策划咨询；日用家电零售；日用电器修理；家用电器安装服务；电子产品销售；五金产品批发；厨具卫具及日用杂品批发；家具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；建筑装饰材料销售；机械设备销售；特种设备销售；职工疗休养策划服务；办公用品销售；办公设备销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；制冷、空调设备销售；照明器具销售；食用农产品批发；食用农产品零售；农副产品销售；货物进出口；保健食品（预包装）销售【分支机构经营】；化妆品零售【分支机构经营】；日用百货销售【分支机构经营】；个人卫生用品销售【分支机构经营】；针纺织品销售【分支机构经营】；服装服饰批发【分支机构经营】；服装服饰零售【分支机构经营】；鞋帽零售【分支机构经营】；钟表销售【分支机构经营】；眼镜销售（不含隐形眼镜）【分支机构经营】；箱包销售【分支机构经营】；通讯设备销售【分支机构经营】；会议及展览服务【分支机构经营】；照相机及器材销售【分支机构经营】；珠宝首饰批发【分支机构经营】；珠宝首饰零售【分支机构经营】；珠宝首饰回收修理服务【分支机构经营】；珠宝首饰制造【分支机构经营】；金银制品销售【分支机构经营】；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）【分支机构经营】；礼品花卉销售【分支机构经营】；健身休闲活动【分支机构经营】；租赁服务（不含许可类租赁服务）【分支机构经营】；小微型客车租赁经营服务【分支机构经营】；停车场服务【分支机构经营】；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）【分支机构经营】；广告设

公司名称	山东鲁能商业管理有限公司
	计、代理【分支机构经营】；摄影扩印服务【分支机构经营】；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）【分支机构经营】；洗烫服务【分支机构经营】；日用产品修理【分支机构经营】。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；住宿服务；酒类经营；食品销售【分支机构经营】；烟草制品零售【分支机构经营】；药品零售【分支机构经营】；出版物零售【分支机构经营】；餐饮服务【分支机构经营】；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）【分支机构经营】；生活美容服务【分支机构经营】；理发服务【分支机构经营】；洗浴服务【分支机构经营】；高危险性体育运动（游泳）【分支机构经营】。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

图 2-1-1-1: 截至 2024 年 9 月 30 日鲁能商管及基础设施资产概况图



## (二) 公司设立与存续情况

### 1、设立情况

原始权益人山东鲁能商业管理有限公司，成立于 2019 年 6 月 6 日，是由鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）出资设立的有限责任公司（国有法人独资）。公司成立时注册资本为 112,734.777217 万元，实收资本为 112,734.777217 万元，其中货币出资 109,919.576167 万元，剩余资本 2,815.20105 万元，为实物出资。公司成立时股东及出资情况如下：

表 2-1-2-1: 原始权益人鲁能商管概况

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	鲁能集团有限公司	112,734.777217	100

## 2、存续情况

经财务顾问核查并根据法律顾问出具的《法律意见书》，鲁能商管系依法设立且有效存续的有限责任公司。

鲁能商管成立于 2019 年 6 月 6 日，由鲁能集团全资设立，成立时注册资本 112,734.777217 万元人民币，并获颁核准后的营业执照。

鲁能商管于 2022 年 12 月获控股股东鲁能集团增资 9,102 万元，全部为货币出资，本次增资后注册资本为 121,836.777217 万元人民币，并于 2023 年 3 月完成注册资本的工商变更与核准。

截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管已通过股权收购方式全资持有了项目公司山东贵和茂商业管理有限公司持有的济南领秀城贵和购物中心（基础设施资产）的控制权。鲁能商管实收资本 121,836.777217 万元。

经财务顾问核查，并根据鲁能商管确认，鲁能商管不存在影响持续经营的重大法律障碍。经财务顾问查询鲁能商管提供的中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 8 日出具的鲁能商管的《企业信用报告》，鲁能商管不存在未结清的不良贷款信息；经财务顾问查询全国法院被执行人信息查询网（网址：<http://zhixing.court.gov.cn/search/>）、中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至 2024 年 1 月 20 日，在前述网站公布的信息中，鲁能商管不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

## 3、股权结构

鲁能商管的单一股东为鲁能集团，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管股权结构如下图所示：

图 2-1-2-1: 鲁能商管股权结构图

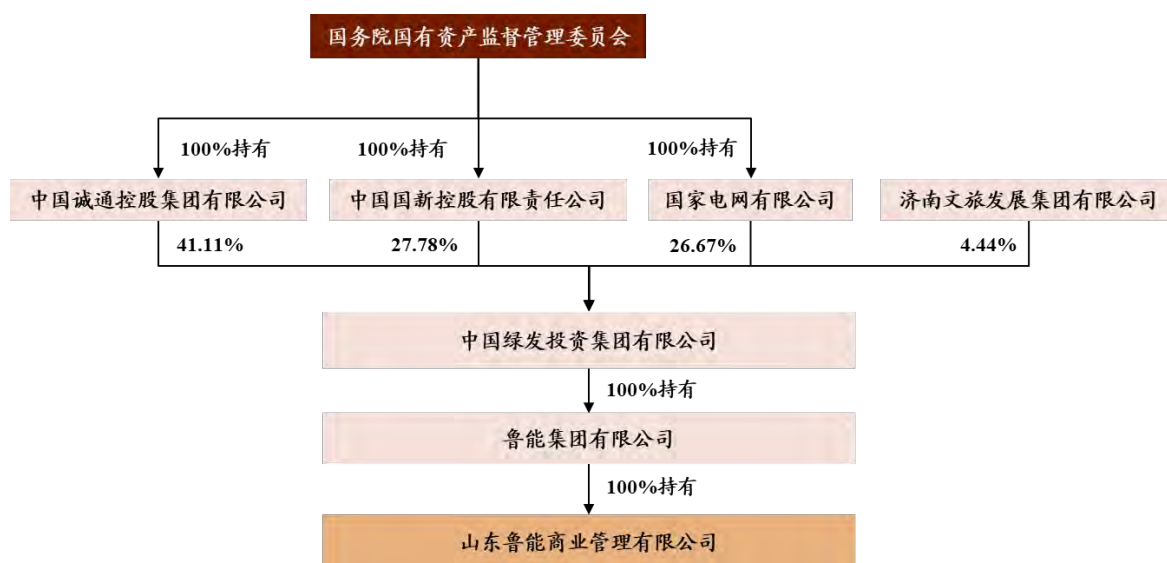


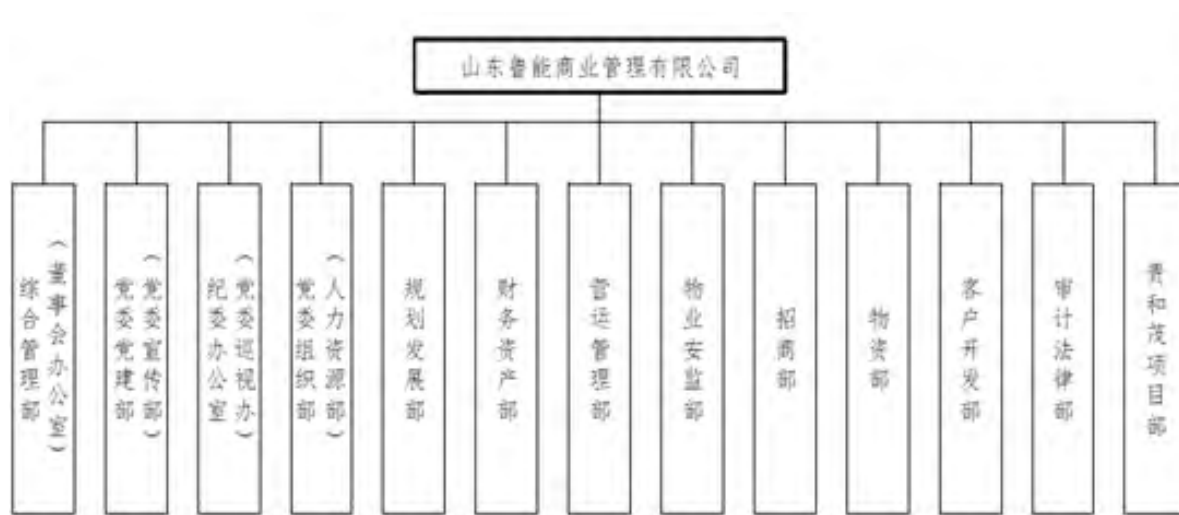
表 2-1-2-2: 鲁能商管股权结构情况表

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	股权比例 (%)
1	鲁能集团有限公司	121,836.777217	100

#### 4、组织架构

截至 2024 年 9 月末，鲁能商管组织架构如下图所示：

图 2-1-2-2: 鲁能商管组织架构图



鲁能商管设有综合管理部（董事会办公室）、党委党建部（党委宣传部）、纪委办公室（党委巡察办）、党委组织部（人力资源部）、规划发展部、财务资产部、营

运管理部、物业安监部、法律合规部（审计部）、招商部、物资部、客户开发部等 13 个重要职能部门，具体职能如下：

表 2-1-2-3: 鲁能商管部门职能

序号	部门	职责
1	综合管理部（董事会办公室）	根据集团公司、商管公司党委部署和战略发展，组织开展政策研究及重大事项督办工作，统筹负责文秘、董事会、行政、会议、信访、值班、后勤、保密等工作，发挥参谋助手、行政中枢、综合协调职能，促进公司党委决策落地、保障战略规划实施、维护企业秩序稳定。
2	党委党建部（党委宣传部）	根据集团公司、商管公司党委的要求，开展党建责任、理论学习、基层党组织建设、党员教育管理、企业文化和精神文明建设、统战管理和团青管理、宣传、意识形态管理、工会管理等工作，充分发挥党组织的政治核心作用、党员的先锋模范作用及群团组织的桥梁纽带作用，以满足高质量党建引领公司高质量发展的需要。
3	纪委办公室（党委巡察办）	全面履行党章赋予的职责，落实好监督执纪问责主责主业，深化转职能、转方式、转作风，履行好监督责任和协助职责，坚持将监督挺在前面，依规依纪依法开展执纪审查和问责工作；做好巡视巡察相关工作，强化自我监督管理，完成集团公司党委、纪委，商管公司党委、纪委交办的工作任务等职责。
4	党委组织部（人力资源部）	全面落实集团公司、商管公司党委决策部署，持续加强中层管理人员和人才队伍建设，建立适应现代企业制度要求的市场化管理机制，开展人力资源规划、队伍建设、组织人事管理、员工管理、薪酬绩效管理、教育培训管理、组织管理、社保管理、福利管理等，为推进建设世界一流特色商业提供坚强的组织保障和队伍支撑。
5	规划发展部	根据集团公司、商管公司党委部署和战略发展，组织实施公司产业发展规划、发展项目可行性论证及拓展实施；负责市场调研与对标、计划管理、固定资产管理、经营考核与分析、公司规章制度和权责流程等管理标准体系建设、科技信息管理、全面深化改革等相关工作。
6	财务资产部	根据集团公司、商管公司发展战略、生产经营和财务管理制度与规划，组织实施预算管理、资金管理、会计核算管理、税务管理、内控管理、资产价值管理和财务队伍建设等工作，对公司各种经济活动进行及时准确地反映、监督和控制，确保公司发展经营的资金需求和财务安全，不断优化国有资本布局，实现国有资产保值增值。
7	营运管理部	根据集团公司、商管公司党委部署和战略发展，对公司营销、营运、会员工作进行协调监督、管理，保证公司及商场相关营运、营销、会员管理工作的良好运行，以满足公司业务经营效益、专业化管理、运行提升。
8	物业安监部	根据《安全生产法》相关规定，集团公司、商管公司党委部署和战略发展，以及部门职能定位及安全规章制度要求，组织开展公司安全生产、安全风险管控及隐患排查治理双重预防机制建设，保障公司安全稳定运营局面。负责公司设备管理、工程项目技改维修审核、物业归口费用管控、外包服务品质检查等工作，保证公司物业后勤按照规范要求满足各单位日常需求。
9	审计法律部	根据国资委、集团公司依法治企要求以及法律合规等各项制度，组织开展法治建设、法律事务管理、合同管理、合规管理、法治宣传教育管理、审计综合管理等各类法律合规保障工作，不断健全优化公司依法合规经营制度体系和组织体系，对公司合规经营情况进行

序号	部门	职责
		监督、管理，满足公司法律合规风险防范、合规经营需要，为公司高质量发展提供坚实法治保障。
10	法律合规部（审计部）	根据国资委、集团公司依法治企要求以及法律合规等各项制度，组织开展法治建设、法律事务管理、合同管理、合规管理、法治宣传教育管理、审计综合管理等各类法律合规保障工作，不断健全优化公司依法合规经营制度体系和组织体系，对公司合规经营情况进行监督、管理，满足公司法律合规风险防范、合规经营需要，为公司高质量发展提供坚实法治保障。
11	招商部	根据集团公司、商管公司党委工作部署和战略发展要求，依据市场发展趋势和项目定位，组织实施项目业态规划、招商实施、品牌管理、招商管理及人才梯队建设工作，完成公司交办的各项招商任务。
12	物资部	根据集团公司要求加强采购管理集约化、规范化、信息化、协同化和法制化的要求，设置物资经营部，负责公司招标采购管理、废旧物资管理、供应商库、评标专家、监督专家的管理、采购项目档案管理工作，以满足公司管理法制化和高质量发展的要求。
13	客户开发部	根据集团公司、商管公司党委部署及战略发展，组织开展集团内外开展团购营销、客户开发与维护以及异业联动等工作，以满足公司在改革发展过程中，展现央企责任担当、持续提升公司社会知名度的同时，进一步为公司增收创收、创新业务板块，推动公司多元化发展的需要。

## 5、治理结构及内控制度

### （1）治理结构

鲁能商管是依照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规组建的有限责任公司，具有独立的企业法人资格，是依法自主经营、独立核算、自负盈亏、独立承担民事责任，落实国资监管要求的经济实体。鲁能商管的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任，鲁能商管以其全部资产对公司的债务承担责任。

鲁能商管主要治理结构情况如下：

#### 1) 股东

鲁能商管单一控股股东为鲁能集团有限公司。

股东行使以下职权：

- a) 决定公司的战略和发展规划；
- b) 决定公司的经营方针和年度投资计划；
- c) 组建公司董事会，委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行考核，

决定其报酬;

- d) 审议批准董事会的工作报告;
- e) 审议批准监事的报告;
- f) 审议批准公司年度预算方案和决算方案;
- g) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案;
- h) 决定公司增加或减少注册资本的方案;
- i) 决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式等事宜;
- j) 制定或批准公司章程和章程修改方案;
- k) 对公司发行公司债券作出决议;
- l) 批准公司国有资产转让、国有产权变动事项;
- m) 批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案;
- n) 对公司年度财务决算进行审计、对公司重大事项进行抽查检查, 并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计;
- o) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项;
- p) 审议批准公司所属管理口径单位及其他重要分公司、子公司的设立或注销;
- q) 审议批准重大资产(股权)投资、处置和划转、对外捐赠或者赞助事项;
- r) 法律、行政法规或本章程规定的其他职权。

## 2) 董事会

公司设董事会, 对股东负责。董事会由 9 名董事组成。内部董事 4 名, 外部董事 5 名。

董事会设董事长 1 名, 由股东任命。董事会成员中包括 1 名职工董事, 经由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。非由职工代表担任的董事, 经股东委派产生。

董事每届任期不得超过 3 年, 除另有规定外, 任期届满, 经委派或者选举可以连任。外部董事在同一企业连续任职一般不超过 6 年。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- a) 执行股东决定，向股东报告工作；
- b) 制订公司战略和发展规划；
- c) 制订公司投资计划，决定投资方案；
- d) 制订公司的年度财务预算和决算方案；
- e) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；
- f) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- g) 制订发行公司债券方案；
- h) 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- i) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；
- j) 制订公司国有资产转让、国有产权变动方案；
- k) 制定公司的基本管理制度；
- l) 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司等机构的设立或者撤销；
- m) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；
- n) 根据有关规定和程序，聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、财务总监（总会计师），根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书，按照有关规定，决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；
- o) 制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等（集团公司另有规定的，从其规定）；批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；
- p) 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，在满足国资委资产负债率管控要求的前提下决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理、内部控



制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价;

q) 听取总经理工作报告, 检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况, 建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制;

r) 审议融资方案、对外捐赠或者赞助事项及一定金额以上的资产处置方案;

s) 批准公司对外担保事项, 原则上不得对无产权关系的企业提供担保, 依据法律规定应由股东决议的除外;

t) 制订董事会的工作报告;

u) 决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的事项;

v) 法律、行政法规、本章程规定和股东授权行使的其他职权。

### 3) 监事

公司不设监事会, 设 1 名监事。由股东委派, 董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届三年。任期届满, 连选可以连任。

监事行使下列职权:

a) 检查公司财务;

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

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

d) 向股东提出提案;

e) 依照《公司法》有关规定, 对董事、高级管理人员提起诉讼;

f) 公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议, 并对董事会决议事项提出质询或者建议。

### 4) 经理层

公司设总经理 1 名, 副总经理若干名, 专业总监若干名, 对董事会负责, 向董事会报告工作, 接受董事会的监督管理和监事的监督。总经理对董事会负责, 向董事会

报告工作，董事会闭会期间向董事长报告工作。

经理层应当制订总经理工作规则，经董事会批准后实施。总经理应当通过总经理办公会等会议形式行使董事会授权。

总经理行使下列职权：

- a) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- b) 拟订公司战略和发展规划、经营计划，并组织实施；
- c) 拟订公司投资计划和投资方案，并组织实施；
- d) 根据董事会授权决定一定额度内的投资项目；
- e) 根据公司投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；
- f) 拟订发行公司债券方案及其他融资方案；
- g) 拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案；
- h) 拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额以下的资产处置方案；
- i) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；
- j) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- k) 拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；
- l) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- m) 拟订公司的改革、重组方案；
- n) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；
- o) 按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；
- p) 拟订公司的收入分配方案；
- q) 拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；
- r) 建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

- s) 协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作;
- t) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议;
- u) 法律、行政法规、本章程规定和董事会授权行使的其他职权。

## **(2) 内控制度**

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，总体遵照并执行中国绿发集团制定的一系列内控制度，包括财务资产、规划发展、采购管理、审计监察、安全生产、生态环保、组织人事、信息安全与档案管理、商场及写字楼营运、营销、招商等重要方面。

在公司重大决策和内控治理方面，鲁能商管贯彻落实《中国共产党国有企业基层组织工作条例（试行）》《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》，把加强党的领导和完善公司治理统一起来，制定并实施《山东鲁能商业管理有限公司“三重一大”决策管理办法（试行）》，在涉及企业重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作等事项，坚持集体决策、科学决策、民主决策、依法决策的原则，充分发挥集体智慧和力量，规范决策行为，提高决策水平，防范决策风险，确保国有资产保值增值，实现公司安全健康发展。

### **1) 财务资产**

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，遵照中国绿发集团制定的相关财务制度，制定并执行相关财务管理和资金使用制度，依据《山东鲁能商业管理有限公司全面预算管理流程》规范公司预、决算工作，明确预、决算工作的指导作用；依据《山东鲁能商业管理有限公司费用报销流程》明确费用标准及管控要求，规范费用报销；依据《山东鲁能商业管理有限公司固定资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司无形资产管理规范》规范公司对资产的管理，为资产管理提供明确的依据和标准；依据《山东鲁能商业管理有限公司资金管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司 REITs 募集资金管理与使用规范》对公司自有资金、募集资金等结合内外规要求和公司决策安排、预算管理等进行合理合法合规的使用，保障资金划转操作的安全，确保财务工作规范化、制度化、统一化，满足内外部的审计监察要求。

### **2) 规划发展**

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，遵照中国绿发集团制定的相关投融资管理制度，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司投资管理规范》，通过规范投资行为、明确职责分工，清晰管理界面确保公司在境内从事的固定资产投资、股权投资决策能够更好地落实国有资本保值增值责任，提高投资收益。规范要求公司对投资实行“事前、事中、事后”全过程管理，包括项目规划、前期、计划安排、工程建设、后评级等各个阶段。此外，公司制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司综合计划项目专业评审会管理规范》，通过设立综合计划项目专业评审会机制（非决策机构），对拟投资相关事项出具专业评审意见，支撑后续相关会议决策，评审范围主要包括产业技改、产业大修、零星购置、信息化、科技创新等。

### 3) 采购管理

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，依据国家招标投标法律法规并遵照中国绿发集团制定的相关采购管理制度，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司采购管理规范》。按照中国绿发集团采购工作的有关规定，公司实行集中采购管理，明确招评标审定委员会是公司招投标工作的领导机构，负责指导和监督公司系统贯彻执行国家招投标法律法规、集团公司规章制度，决定采购工作重大事项。物资部则作为公司采购工作的归口管理部门，同时采购活动接受公司监督人员、法律顾问或法务人员的监督审查，并根据采购预算金额、采购内容对采购审批授权进行分层管理。

### 4) 审计监察

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，根据《中国绿发投资集团有限公司审计工作管理办法》等中国绿发集团相关审计工作管理办法，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司审计工作管理办法》《山东鲁能商业管理有限公司审计结果运用管理办法》《山东鲁能商业管理有限公司违规经营投资责任追究实施办法》，办法规定公司审计法律部履行审计监督职责，并向公司党委和董事会报告工作。审计工作主要对公司各项经济活动、财务收支、内部控制、风险管理以及领导干部经济责任履行情况等，实施独立、客观的监督、评价和建议，同时对公司落实审计结果所采取的措施与行动进行监督与评价，审计结果运用遵循“统一领导、协同实施、及时有效”的原则。

### 5) 安全生产

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，依据《中华人民共和国安全生产法》等有关法律法规和中国绿发集团相关安全生产管理规定，结合公司组织管理形式制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司安全生产管理工作规范》《山东鲁能商业管理有限公司安全生产日常工作管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司安全工作奖惩规范》等规范文件，要求公司各级应建立和完善安全风险管理体系、应急管理体系、事故调查体系，构建事前预防、事中控制、事后查处的工作机制，形成科学有效并持续改进的工作体系。通过明确安全生产目标、落实安全生产责任制、设立安全监察管理部门等规定对包括消防安全、内部秩序维护、食品安全、交通安全、施工安全、经营安全、安全教育培训、应急管理、安全考核与奖惩等在内的安全生产全流程进行规范管理。

## 6) 生态环保

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，依据《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》等生态环保法律法规和中国绿发集团生态环保制度，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司生态环保管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司生态环保责任规范》，明确公司生态环保工作坚持“保护优先、预防为主、综合治理、损害担责”原则，坚持“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”、坚持“管行业必须管环保、管业务必须管环保、管生产经营必须管环保”，同时明确物业安监部是公司生态环保工作的监督管理部门，并将实现生态环保目标纳入公司考核奖惩机制。

## 7) 组织人事

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，根据中国绿发集团对于员工管理、中层管理干部选拔任用工作体系的有关规定，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司考勤、休假管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司中层管理人员竞聘上岗管理规范》等一系列员工考核管理办法，明确公司人力资源管理部门是劳动用工的归口管理部门，规定了员工录用的主要方式和应当履行的程序，对员工在岗期间的职责和行为规范进行了约束。公司在相关文件中亦明确了全员绩效管理的考核体系，对于符合各项规章制度规定的专业工作年限与绩效考核等级等员工，可通过岗位竞聘方式晋升职级。通过制度建立与企业发展战略相适应的员工管理机制，促进企业管理质效提升。

## 8) 信息安全与档案管理

鲁能商管作为中国绿发集团的全资子公司，依据《中华人民共和国档案法》及中国绿发集团相关信息安全及文件档案管理规定，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司档案管理规范》等制度，明确了公司档案工作实行统一领导、分级管理，按照“谁主管、谁负责”、“谁形成、谁整理”的原则开展档案和信息管理工作。各部门应配备专职或兼职档案人员，并保证档案人员相对稳定。同时规范档案查询、借阅程序，应严格按照公司相关保密规定和知识产权管理要求，严格涉及企业秘密、相关档案利用权限的控制。

## 9) 商场及写字楼营运管理

鲁能商管为明确购物中心运营工作职责，实现营运管理标准化，持续提升购物中心营运管理水平，制定并执行《商业运营管理标准化操作手册》等一系列工作流程及管理办法。通过晨会、卖场巡视检查、迎宾工作、交接班、销售数据校验、会员管理等环节对营运部日常工作进行全流程标准化管理。

## 10) 商场及写字楼营销管理

鲁能商管为规范营销管理工作，提升工作效率，实现公司营销管理规范化，制定并执行《商业运营管理标准化操作手册》《山东鲁能商业管理有限公司营销后评估管理规范》，营销事项管理涵盖了事前审批、过程监督、活动评估、事后检查等环节，针对年度营销活动策划、月度营销计划、重点品牌大型营销活动等不同类型的营销计划按照主导单位、规模、档期和费用预算的不同，明确了相应的审批流程、牵头部门，并严格营销费用预算和控制工作。此外，为确保活动实施顺畅保证活动效果，活动实施中实行验收、监督和后评估机制。

## 11) 商场及写字楼招商管理

鲁能商管为规范招商管理工作，提高经营效益，建立稳定可持续的品牌开拓与储备体系，制定并执行《山东鲁能商业管理有限公司招商管理规范》，招商流程管理涵盖了品牌引进、合同签约、合同信息化、品牌装修、招商后评估、合同调整与终止等关键环节，通过对招商环节的操作流程、职责分工进行明确规范，实现了对招商策略、业态调整规划、合同标准化管理、招商评估管理等工作的闭环管理，实现购物中心供应商与商场的双赢。

总体而言，鲁能商管内部控制制度完善，有效降低了内部控制风险，确保各项日常工作的正常开展。

## 6、控股股东及实际控制人情况

截至2024年9月末，鲁能商管的控股股东为鲁能集团有限公司，持股比例100%；穿透最终控股股东为中国绿发投资集团有限公司（“中国绿发集团”），持股比例100%，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

截至2024年9月末，鲁能集团为鲁能商管的控股股东，其直接持有鲁能商管100%的股份。鲁能集团成立于2002年12月，是中国绿发集团全资子公司。鲁能集团以绿色能源发电、商业运营管理、低碳城市开发为主营业务。

截至2024年9月末，中国绿发集团通过持有鲁能商管控股股东鲁能集团100%股权实现对鲁能商管的全资控股。

中国绿发集团是接受国务院国资委直接管理的一家多元化股权中央企业，于2020年12月重组成立。从股权结构上来看：国资委委托中国诚通持股35.56%、委托中国国新持股22.23%，合计57.79%；国家电网持股26.67%；中国诚通持股5.55%；中国国新持股5.55%；济南文旅持股4.44%。中国绿发集团在党的建设、生产经营等重大事项方面接受国务院国资委的直接监管，已于2021年9月取得国务院国资委《国家出资企业产权登记证》，公司的产权登记、资产评估备案、产权交易等国有产权管理工作，按照国务院国资委履行出资人职责的中央企业直接管理。根据国务院国资委核定的主责主业，中国绿发集团以绿色发展为主题，以绿色能源、幸福产业、低碳城市以及国家鼓励发展的战略性新兴产业投资为发展方向。2024年，中国绿发集团在中央企业党建工作责任自考核评价中再次获评A级，连续三年获评巡视巡查考核A档，并成为首家通过合规管理体系国际国内双认证的一级央企，在中央企业合规管理体系有效性评价中获评A级。

中国绿发集团资本实力较为雄厚，具有较为突出的资源整合优势，在战略规划、业务开展与资源获取上均能够得到股东方更为全面的指导与支持，展现央企的竞争优势。中国绿发集团的商业运营板块业务从济南泉城路贵和购物中心起步，已有近三十年的行业运营经验，目前已形成涵盖购物中心、写字楼、文旅型商业、社区型商业、多业态综合体及自营品牌等多元化商业经营形态的发展格局和方向。中国绿发集团在

商业运营板块充分发挥集团产业协同优势，协同城市综合体开发、城镇化开发及文旅产业发展，同时还重点协同低碳城市产业，打造特色业态及一系列具有示范效应的地标项目，实现商业绿色低碳智慧发展。

截至2024年9月末，国务院国有资产监督管理委员会为鲁能商管的实际控制人。

### （三）业务情况

#### 1、公司主营业务

鲁能商管是中国绿发集团的商业资产管理平台和绿色服务平台，深耕商业资产管理业务近三十年，以绿色低碳发展理念为引领，拥有成熟的商业综合体运营经验，为中国绿发集团商业资产运营提供前策定位、可研分析、品牌招商、项目运营、资本运作等各项服务，主要承担了中国绿发集团“幸福产业”板块的业务发展与开拓。

中国绿发集团幸福产业聚焦人民群众对美好生活的向往，布局高端酒店、文旅度假、特色商业、物业服务、健康养老等业务，致力于建设国际一流绿色资产管理和美好生活服务企业，以高质量产品和优质服务满足人民对美好生活的需要，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。目前运营酒店40家、10个特色商业综合体、5大文旅项目、6大区域物业公司(含高端商办)，打造具有世界级影响力和竞争力的一流产业。产业全面倡导绿色、健康理念，将“低能耗、低污染、高效益、高责任”贯穿于酒店、文旅、商业、物业等产业发展全过程，推动形成绿色低碳循环的运营方式。商业项目在济南、天津、北京、重庆、文昌等地发展大型商业综合体、特色风情商业街等，打造具有知名度和美誉度的贵和商业品牌。探索零碳排放建筑和低碳园区，打造健康办公和娱乐空间，目前已有7家商业项目实现“绿色商场”等认证。

鲁能商管业务范围涉及商业项目运营管理、品牌代理等多领域，充分发挥平台公司统筹管理作用，已形成成熟的“贵和”系商业品牌，并长期运营中国绿发集团“鲁能城”、“美丽汇”、“秀街”等商业产品线；同时坚持多元业务发展，致力于打通商业上下游产业链，并通过专业化、标准化的服务及管理体系，积累了优秀的运营能力及品牌资源，为顾客和商户提供精益服务。

鲁能商管的商业运营业务起步于山东济南，自1997年首个商业购物中心——济南泉城路贵和购物中心开业以来，已积累了近三十年的商业资产管理经验，在济南地区运营的商业购物中心包括济南泉城路贵和购物中心和本次项目基础设施资产济南领秀



城贵和购物中心。通过不同的商圈定位和创新的运营模式，在济南成功打造了“贵和”系特色商业品牌。近年来鲁能商管在中国绿发集团的业务规划与指导下，持续致力于将中国绿发集团的商业运营版图拓展至全国范围，聚焦一二线省会及核心城市，在京津冀、长三角、环渤海、川渝、海南和新疆等国家重点发展区域布局了“鲁能城”、“美丽汇”等商业购物中心品牌，由鲁能商管本部进行统筹管理及资源共享，经营管理中国绿发集团商业项目 10 个，合作品牌超 4500 家，构建了完善的大会员体系，展现了较强的商业运营管理能力和明确的产业布局思路。同时，鲁能商管坚持以绿色低碳为引领，截至 2023 年末，旗下运营管理项目获评绿色零碳类认证占比超 60%。

鲁能商管的品牌运营业务主要以商场运营所需的品牌代理为主，由独立的分公司负责。通过品牌合作获取品牌资源，提升招商话语权和谈判优势，及时洞察商业前端趋势变化，提高在管商业项目的经营稳定性及利润率。品牌运营业务能够与鲁能商管的商业运营业务相协同，通过将运营品牌引入在管商业购物中心，带动产品销售并提供相应的品牌体验与售后服务，与商业运营板块形成良性互动。

综上所述，鲁能商管为持有消费基础设施、开展相关业务的独立法人主体，未从事商品住宅开发业务。

## 2、所在行业相关情况

鲁能商管所处行业为商业项目运营管理，主要围绕消费基础设施等项目进行运营管理，具体行业情况详见本报告“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、项目公司的行业情况及竞争状况”。

## 3、行业地位和竞争优势

### （1）行业地位

鲁能商管是中国绿发集团商业运营板块核心运营主体之一，也是中国绿发集团商业运营管理领域的探路者，定位于中国绿发集团商业资产管理平台、绿色服务平台。鲁能商管自 1997 年开始运营中国绿发集团首个商业项目——济南泉城路贵和购物中心，在商业运营板块已积累近三十年行业经验。截至目前，管理运营包括济南市两家成熟商业品牌“贵和”系购物中心在内的全国范围多个商业综合体项目。鲁能商管及控股股东、实际控制人持有的同类核心资产详见本章节之“（三）业务情况”之“5、同类资产经营情况”。

鲁能商管经过近三十年的悉心打磨，在济南成功打造了“贵和”系商业品牌，也成为中国绿发集团首个标志性商业项目品牌。一直以来，“贵和”系商业品牌以“崇尚高雅文化、引领时尚消费”为宗旨，努力成为现代消费文化、现代消费观念、现代消费方式的引领者和倡导者。鲁能商管打造的“贵和”商业项目均获得“绿色商场”认证，并多次获得省市级“消费者满意单位”“放心消费示范单位”、获评“山东高质量发展优秀企业”，在中国商场价值榜中斩获多个奖项，泉城路贵和购物中心荣获“全国示范智慧商店”称号。“贵和”系商业项目在山东地区形成了良好的品牌知名度和美誉度，具备了较高的市场价值和影响力。

近年来，鲁能商管运营管理的商业项目多次获得国家及省部级奖励和荣誉，具体如下所示：

表 2-1-3-1 原始权益人运营管理的商业项目近年获得的主要奖项和荣誉

年份	认证级别	奖项或荣誉名称	获奖主体	奖项或荣誉授予方
2022 年	国际认证	BREEAM 低碳运营卓越级认证	领秀城商业综合体	英国建筑研究院 (BRE) 和全球公认的第三方权威认证机构德国莱茵 TÜV 联合评审
2021 年		LEED 铂金级认证	济南鲁能国际中心	USGBC
2023 年	国家级	第 21 届全国青年文明号	贵和购物中心	共青团中央
2022 年		一星级全国青年文明号	贵和购物中心	共青团中央
2022 年		全国示范智慧商店	贵和购物中心	国家商务部
2021 年		全国五一巾帼标兵岗	贵和购物中心	中华全国总工会
2021 年	省部级	2020 年绿色商场创建单位	领秀城贵和购物中心	国家商务部办公厅
2021 年		2021 年绿色商场	天津鲁能城购物中心	天津市商务局
2021 年		山东省放心消费示范单位	贵和购物中心	山东省工商行政管理局
2022 年		2021 年度绿色商场	贵和购物中心	山东省商务厅
2022 年		2022 山东高质量发展优秀企业	贵和购物中心、领秀城贵和购物中心	双循环发展大会山东高质量发展高峰会组委会
2022 年		省级旅游休闲街区	文昌市南洋美丽汇旅游休闲街区	海南省旅游和文化广电体育厅
2023 年		天津市放心消费示范企业	天津鲁能城购物中心	天津市商务局
2023 年		山东省商业中心型体育服务综合体称号	领秀城贵和购物中心	山东省体育局

鲁能商管的商业项目屡获行业殊荣和各级表彰，亦充分展现了鲁能商管出色的运营能力和较为显著的行业地位。其中，作为本次项目基础设施资产的济南领秀城

贵和购物中心及其所在的城市综合体项目，是中国绿发集团打造的首个绿色商业综合体，该综合体项目已获得 BREEAM 低碳运营卓越级认证，其中领秀城贵和购物中心获得“绿色商场”认证，鲁能国际中心获得 LEED 铂金级认证。

## （2）竞争优势

中国绿发集团将商业板块定位为集团发展的重要支柱。鲁能商管作为中国绿发集团唯一的商业管理平台，战略定位清晰，并拥有近三十年的商业运营与管理的经验优势，同时依托央企股东背景的资源支持，在多方面具备行业较为领先的竞争优势：

### ① 股东资源整合优势

鲁能商管是中国绿发集团的全资控股子公司，也是中国绿发集团“幸福产业”板块的重要参与主体。中国绿发集团作为一家由国务院国资委直接监管的中央企业，从股权结构上来看，国资委委托中国诚通持股 35.56%、委托中国国新持股 22.23%，合计 57.79%；国家电网持股 26.67%；中国诚通持股 5.55%；中国国新持股 5.55%；济南文旅持股 4.44%。中国绿发集团在党的建设、生产经营等重大事项方面接受国务院国资委的直接监管，资本实力较为雄厚，具有较为突出的资源整合优势，在战略规划、业务开展与资源获取上均能够得到更为全面的指导与支持，展现央企的竞争优势。中国绿发集团的商业运营板块业务从济南泉城路贵和购物中心起步，已有近三十年的行业运营经验，目前已形成涵盖购物中心、写字楼、文旅型商业、社区型商业、多业态综合体及自营品牌等多元化商业经营形态的发展格局和方向。中国绿发集团在商业运营板块充分发挥集团产业协同优势，协同城市综合体开发、城镇化开发及文旅产业发展，同时还重点协同低碳城市产业，打造特色业态及一系列具有示范效应的地标项目，实现商业绿色低碳智慧发展。

作为中国绿发集团旗下重要的商业运营管理平台，鲁能商管的各商业项目能够持续得到中国绿发集团的资源支持，推动鲁能商管在全国范围内推进商业运营管理业务的拓展。根据集团战略规划及本次 REITs 项目推进安排，中国绿发集团未来将持续为鲁能商管注入优质消费基础设施项目资产。中国绿发集团作为央企的资源整合能力也将为鲁能商管提供更加广阔的发展平台和机遇，同时能够借助股东的产业协同效应，以绿色低碳为引领，结合低碳城市业务，将低碳环保理念融入商业项目的投资与运营管理之中，成为现代服务业绿色发展“排头兵”。

## ②资产布局区位优势

鲁能商管起步于山东济南，自成立以来持续深耕济南商业领域，目前已形成了较为成熟的“贵和”系商业购物中心品牌，凭借差异化竞争，在济南市中高端购物中心领域独树一帜。从区位环境来看，济南市作为山东省的省会城市，也是历史文化旅游名城。2020年，济南市地区GDP首次突破万亿元大关，2021年被评为国家特大城市，其城市地位有较为显著的跃升。随着济南市的城市化进程不断加快，消费需求增大、消费逐渐多样化，对商业综合体的品质要求也将更加凸显，能够与贵和购物中心的定位和目标相契合。

此外，鲁能商管的股东中国绿发集团商业运营板块业态种类较为丰富，涉及商业项目运营管理、品牌运营等多领域板块，产业区位优势鲜明，目前已布局全国超过25个城市。近年来鲁能商管在中国绿发集团的支持下，逐步规划并开启了全国商业布局的发展方向。在拓展过程中，鲁能商管尤为注重对资产布局的区位选择，始终秉持区域聚焦与产业协同的发展理念，以一二线省会及核心城市为优先拓展区域，业务覆盖京津冀、长三角、环渤海、川渝、海南和新疆等国家重点发展区域，充分考量该区位与低碳城市业务发展和文旅产业是否能够形成有效协同。目前鲁能商管运营的商业项目主要分布在北京、天津、济南、重庆、大连等一二线城市，位置资源优越，为鲁能商管未来持续发展奠定了坚实的基础。

## ③行业运营管理经验优势

鲁能商管在商业运营领域积累了近三十年的管理经验，商业项目运营制度及业务管理模式健全，在招商管理、运营管理、安全管理等方面制定了完善的运营管理制度体系，在品牌引进、合同签约、商户管理等方面建立了完善的业务流程规范。同时，在各业务领域建立明晰的内部分工与内控制度，充分发挥本部招商中心、营运管理部、物业安监部、规划发展部等专业部门统筹优势，培育了一支在精品百货、商业综合体、写字楼筹开和运营等方面拥有丰富经验的运营管理团队，积累了全级次、全品类超过4,500家优质商业品牌资源和客户资源。管理的商业项目在行业内具备较强的竞争力，并荣获了众多商业运营奖项。

截至2024年9月末，鲁能商管从事商业项目运营管理业务职工平均工龄14年，本科及以上学历的人员占比70%，主要管理人员具有品牌招商、商业运营、资本运作、

商业不动产投资、财务管理及企业管理等方面的复合型背景。为保证基础设施资产运营的稳定性，未来鲁能商管作为外部管理机构拟配备运营管理人员共约 91 人，其中业务人员约 78 人，管理人员约 13 人，相关人员在消费基础设施项目运营管理方面均拥有较丰富的经验和较强的工作能力。同时作为中国绿发集团的商业运营平台，鲁能商管近年来持续布局全国，将管理团队输出到各类新建、收购的商业项目中，其"1+3+N"人才培养体系一方面能够为项目快速组建商业综合体运营管理团队，提供运营人才保障；另一方面也通过管理输出为自身商业运营管理团队的能力提升与人才储备均积累了宝贵的经验，持续巩固鲁能商管的行业管理经验优势。

#### ④数字化平台建设优势

为积极顺应新时代消费潮流，不断提升消费者购物体验，鲁能商管致力于将商业运营与数字化相结合，并形成数字化商业管理平台。

一方面，鲁能商管于 2017 年开始搭建领秀城贵和购物中心会员体系，为购物中心会员提供积分换购、停车权益等多样化优惠权益，多渠道创建良好的会员体验互动平台，健全新媒体营销渠道，为购物中心吸引并锁定了较为忠实的消费群体。

另一方面，鲁能商管不断深化商业平台的一体化、数字化建设，精研 AI 在现代商业全过程管理深度运用，构建“AI+商业大模型”，持续优化商场商服、智慧招商、工程物业等系统，通过消费行为大数据及专业场景大模型，助力提升项目整体销售水平，提升租金收益。

#### 4、最近三年及一期主营业务情况

最近三年及一期，鲁能商管营业收入、营业成本和毛利润构成情况如下：

表 2-1-3-2：鲁能商管近三年及一期各业务板块收入构成

单位：万元、%

	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度 <sup>1</sup>		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	52,584.93	85.92	63,360.72	89.08	55,711.53	86.56	168,445.72	95.78
商业旅游	52,584.93	85.92	63,360.72	89.08	55,711.53	86.56	168,445.72	95.78
其他业务收入	8,615.39	14.08	7,765.01	10.92	8,649.97	13.44	7,417.64	4.22

<sup>1</sup>原始权益人 2022 年度数据采用 2023 年度审计报告期初数，主要系 2022 年度原始权益人所有收入均采用总额法确认，对于原始权益人作为代理人确认的业务未按照净额法确认收入，2023 年度原始权益人对上述事项进行了追溯调整，下同。

	2024年1-9月		2023年度		2022年度 <sup>1</sup>		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商旅服务其他收入	4,474.46	7.31	3,021.92	4.25	2,280.97	3.54	2,795.07	1.59
出租固定资产	0.53	0.00	9.38	0.01	8.50	0.01	6.19	0.00
能源费收入	64.27	0.11	11.16	0.02	-13.34	-0.02	390.29	0.22
投资性房地产	1,078.17	1.76	695.34	0.98	455.42	0.71	764.16	0.43
其他	2,997.96	4.90	4,027.21	5.66	5,918.41	9.20	3,461.93	1.97
<b>营业收入合计</b>	<b>61,200.32</b>	<b>100.00</b>	<b>71,125.73</b>	<b>100.00</b>	<b>64,361.50</b>	<b>100.00</b>	<b>175,863.36</b>	<b>100.00</b>

表 2-1-3-3: 鲁能商管近三年及一期各业务板块成本构成

单位: 万元、%

	2024年1-9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
<b>主营业务成本</b>	<b>35,038.96</b>	<b>96.97</b>	<b>40,100.99</b>	<b>99.40</b>	<b>36,545.83</b>	<b>99.45</b>	<b>142,192.64</b>	<b>98.76</b>
商业旅游	35,038.96	96.97	40,100.99	99.40	36,545.83	99.45	142,192.64	98.76
<b>其他业务成本</b>	<b>1,095.19</b>	<b>3.03</b>	<b>241.88</b>	<b>0.60</b>	<b>202.01</b>	<b>0.55</b>	<b>1,779.27</b>	<b>1.24</b>
商旅服务其他成本	607.26	1.68	-7.24	-0.02	66.62	0.18	648.73	0.45
出租固定资产	0.77	0.00	9.25	0.02	9.25	0.03	0.00	0.00
能源费成本	3.98	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	990.63	0.69
投资性房地产	474.55	1.31	151.83	0.38	126.01	0.34	126.01	0.09
其他	8.63	0.02	88.05	0.22	0.14	0.00	13.90	0.01
<b>营业成本合计</b>	<b>36,134.15</b>	<b>100.00</b>	<b>40,342.87</b>	<b>100.00</b>	<b>36,747.84</b>	<b>100.00</b>	<b>143,971.91</b>	<b>100.00</b>

表 2-1-3-4: 鲁能商管近三年及一期各业务板块毛利润构成

单位: 万元、%

	2024年1-9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
<b>主营业务毛利润</b>	<b>17,545.97</b>	<b>70.00</b>	<b>23,259.74</b>	<b>75.56</b>	<b>19,165.70</b>	<b>69.41</b>	<b>26,253.08</b>	<b>82.32</b>
商业旅游	17,545.97	70.00	23,259.74	75.56	19,165.70	69.41	26,253.08	82.32
<b>其他业务毛利润</b>	<b>7,520.20</b>	<b>30.00</b>	<b>7,523.13</b>	<b>24.44</b>	<b>8,447.95</b>	<b>30.59</b>	<b>5,638.37</b>	<b>17.68</b>
商旅服务其他	3,867.20	15.43	3,029.17	9.84	2,214.36	8.02	2,146.34	6.73
出租固定资产	-0.24	0.00	0.14	0.00	-0.74	0.00	6.19	0.02

	2024年1-9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
能源费	60.29	0.24	11.16	0.04	-13.34	-0.05	-600.35	-1.88
投资性房地产	603.62	2.41	543.52	1.77	329.40	1.19	638.15	2.00
其他	2,989.33	11.93	3,939.16	12.80	5,918.27	21.43	3,448.03	10.81
<b>营业毛利润合计</b>	<b>25,066.17</b>	<b>100.00</b>	<b>30,782.87</b>	<b>100.00</b>	<b>27,613.65</b>	<b>100.00</b>	<b>31,891.45</b>	<b>100.00</b>

鲁能商管的主营业务主要是商业旅游收入，来自于公司经营管理的商业、酒店、写字楼等资产带来的租金、商品销售、客房餐饮等营业收入。2021-2023年及2024年1-9月，鲁能商管取得营业收入分别为175,863.36万元、64,361.50万元、71,125.73万元和61,200.32万元，2022年公司营业收入较2021年有所下降主要原因系会计政策的更新调整。同时，2022年度受公共卫生事件因素影响，叠加响应政策要求鲁能商管对租赁商户的租金进行适当减免，商业旅游板块业务收入有所减少。

鲁能商管的主营业务收入、成本、毛利润等情况分析请见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人：山东鲁能商业管理有限公司”之“（四）财务情况”之“3、财务分析”“（3）、收入利润水平”。

### 5、同类资产经营情况

根据中国绿发集团内部决策安排及对鲁能商管的战略定位，鲁能商管为中国绿发的独立商业资产运营管理平台，未来将担任消费基础设施公募REITs首发及扩募的原始权益人及外部管理机构继续深耕消费基础设施领域，除基础设施项目之外，原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的目前持有或运营管理的核心商业资产主要分布在北京、天津、重庆、济南、苏州等一二线城市，已运营同类资产的区位情况及运营指标情况如下：

表 2-1-3-5：鲁能商管持有或运营的其他同类资产主要财务数据和指标（已运营）

序号	资产名称	所属行业	所在区域	资产运营状态	建筑面积（万平方米）	截止2024年9月末出租率
1	天津鲁能城商业综合体	商业综合体（含购物中心、商业办公用房）	天津	已开业，购物中心开业时间2018年1月；商业办公用房开业时间2018年8月	28.42（其中商业办公用房5.23万平方米）	购物中心96.37%；写字楼80.82%

序号	资产名称	所属行业	所在区域	资产运营状态	建筑面积 (万平方米)	截止 2024 年 9 月 末出租率
2	北京鲁能美丽汇购物中心	购物中心	北京	已开业, 2018 年 12 月	3.72	97.93%
3	济南泉城路贵和商业综合体	商业综合体 (含购物中心、酒店)	山东	已开业, 购物中心 1997 年 10 月; 酒店 2001 年 10 月	13.84 (其中酒店 6.61 万平方米)	购物中心 93.08%, 酒店入住率 84.09%
4	格拉斯小镇中心	社区商业	北京	已开业, 2016 年 1 月	2.28	99.73%
5	重庆南渝秀街	社区商业	重庆	已开业, 2017 年 12 月	2.17	87.95%
6	苏州鲁能美丽汇	社区商业	苏州	已开业, 2021 年 9 月	2.59	62.00%
7	文昌南洋美丽汇	购物中心	海南	已开业, 2021 年 9 月	8.21	58.61%

在上述已运营的同类资产中, 原始权益人持有或运营的济南泉城路贵和商业综合体、天津鲁能城商业综合体、北京鲁能美丽汇购物中心 3 个项目已运营较为成熟, 拟作为首批可扩募资产, 其他资产作为储备可扩募资产, 随着运营时间的推进、运营成熟度的不断提升, 未来根据中国绿发集团的规划以及基金扩募安排将分阶段适时装入 REITs 平台。

作为目标基础设施项目的领秀城贵和购物中心是中国绿发集团重点打造的首个集“购物体验、体育休闲、生活服务”于一体的全能型生活广场, 同时也是济南首个全能型家庭生活购物中心, 是济南市南部地区头部商业综合体项目之一。

从运营时间、项目规模及运营成熟度上来看, 鲁能商管及其控股股东、实际控制人持有的同类核心商业资产中排名前列的主要是济南泉城路贵和购物中心<sup>2</sup>、领秀城贵和购物中心(目标基础设施资产)、天津鲁能城购物中心<sup>3</sup>、北京鲁能美丽汇购物中心。上述同类成熟购物中心项目的盈利情况<sup>4</sup>如下:

<sup>2</sup> 济南泉城路贵和购物中心系济南泉城路贵和商业综合体中的购物中心业态, 下同。

<sup>3</sup> 天津鲁能城购物中心系天津鲁能城商业综合体中的购物中心业态, 下同。

<sup>4</sup> 同类成熟资产主要是指与本基础设施项目业态相同的购物中心资产, 部分项目属于多业态综合体项目, 为确保数据可比性, 盈利情况指标仅统计购物中心资产部分。



表 2-1-3-6 原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的同类成熟购物中心资产情况统计

单位：万平方米、万元、%

同类成熟资产名称	所在地区	资产状态	建筑面积 <sup>5</sup>	运营剩余年限	2023 年度营业收入	2023 年度经营性净现金流 <sup>6</sup>
济南领秀城贵和购物中心	济南市	已开业， 2014 年 12 月	20.09	约 30 年	15,061.48	8,894.20
济南泉城路贵和购物中心	济南市	已开业， 1997 年 10 月	7.23	约 13 年	23,689.70	7,865.10
天津鲁能城购物中心	天津市	已开业， 2018 年 1 月；	23.19	约 28 年	15,149.40	6,738.68
北京鲁能美丽汇购物中心	北京市	已开业， 2018 年 12 月	3.72	约 23 年	3,107.99	1,288.06

根据 2023 年度各商业项目的营业收入、经营性净现金流等盈利指标情况来看，基础设施项目资产领秀城贵和购物中心均展现了较强的运营优势，其中领秀城贵和购物中心 2023 年度的经营性净现金流（NOI）指标更是以 8,894.20 万元在体系内排名第一，体现了目标基础设施项目较高的经营成熟度和盈利能力。

从历史期间出租率来看，领秀城贵和购物中心在鲁能商管体系内管理的同类项目中，亦处于领先地位。领秀城贵和购物中心 2019 年底出租率已达到 98.5%，2020 年-2022 年外部客观环境影响下平均出租率亦保持在 95% 的较高水平。2023 年度，领秀城贵和购物中心客流逾千万人次，年末出租率达 97% 以上。2024 年 9 月，领秀城贵和购物中心出租率 94.53%，展现了目标基础设施项目较为稳定的经营态势。

领秀城贵和购物中心在 2021 年获评国务院办公厅“绿色商场”创建单位称号，2022 年获评全国首批首个 BREEAM 低碳运营卓越级认证、2022 年获评山东高质量发展优秀企业等荣誉称号、“中国购物中心+峰会金鼎奖-2022 年度城市商业新地标”、2023 年获评中国商业价值榜年度可持续发展先锋奖、2024 年被纳入山东省发改委发布的“山东省绿色消费发展企业典型案例”，此外报告期内还获得“济南市青年发展友好型城市集聚区”、“济南市潮流品质新地标”、“济南市智慧商圈”以及商业地产“金灯奖”等多项荣誉。

<sup>5</sup> 建筑面积含地上和地下面积（含车位）

<sup>6</sup> 经营性净现金流（NOI）= EBITDA - 运营资金追加 - 资本性支出 + 期末运营资金回收，下同；

综上所述，济南领秀城贵和购物中心凭借合理充裕的剩余运营年限、较高的经营成熟度和盈利能力、较为稳定的经营态势成为目标基础设施项目资产。

除上述已运营的同类资产，中国绿发集团亦有较为充足的在建同类资产，未来竣工后拟作为可扩募资产进行重点打造和培育，在建同类资产具体情况如下：

表 2-1-3-7：中国绿发持有的在建储备可扩募资产情况

资产名称	所属行业	所在地区	资产状态（在建、完工或运营及时间）	建筑面积 <sup>7</sup> （万平方米）	决算总投资（亿元）
厦门国际中心商业项目	购物中心	福建	在建，预计开业时间 2025 年 8 月	2.77	5.72
重庆鲁能城商业综合体	商业综合体（含购物中心、酒店）	重庆	在建，预计开业时间 2026 年 12 月	20.21（其中酒店 3.17 万平方米）	14.71
乌鲁木齐商业项目	购物中心	新疆	在建，预计开业时间 2025 年 12 月	14.33	14.77
合计	-	-	-	37.31	35.20

#### （四）财务情况

北京大地泰华会计师事务所（特殊普通合伙）对山东鲁能商业管理有限公司 2021 年的合并报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大地泰华会审字[2022]100001-27 号）。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对山东鲁能商业管理有限公司 2022 年和 2023 年度的合并报表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告（信会师报字[2023]第 ZG23317 号、信会师报字[2024]第 ZG221484 号），其中 2022 年末数据引用的是鲁能商管 2023 年经审计的年度合并报表期初数<sup>8</sup>。2024 年 1-9 月的合并财务报表未经审计。

#### 1、财务数据

##### （1）合并资产负债表

<sup>7</sup> 建筑面积含地上和地下面积（含车位），下同。

<sup>8</sup> 主要系 2022 年度原始权益人所有收入均采用总额法确认，对于原始权益人作为代理人确认的业务未按照净额法确认收入，2023 年度原始权益人对上述事项进行了追溯调整。

表 2-1-4-1: 鲁能商管最近三年及一期末资产负债表

单位: 万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动资产:</b>				
货币资金	46,302.98	16,261.26	5,116.28	4,681.67
应收账款	3,574.55	2,036.37	2,366.28	429.91
预付款项	507.39	683.13	8,747.71	469.01
应收资金集中管理款	-	17,080.18	20,058.29	25,371.16
其他应收款	20,026.25	20,383.98	17,513.15	15,321.12
存货	3,388.55	3,342.60	3,269.11	3,114.63
一年内到期的非流动资产	-	2,127.37	92,221.09	96,127.65
其他流动资产	95,030.79	94,249.49	2,059.67	1,512.65
<b>流动资产合计</b>	<b>168,830.51</b>	<b>156,164.37</b>	<b>151,351.58</b>	<b>147,027.80</b>
<b>非流动资产:</b>				
投资性房地产	110,119.99	113,621.51	1,355.89	1,481.90
固定资产	4,622.05	7,038.78	1,276.74	1,131.25
其中: 固定资产原价	52,792.00	52,640.48	4,192.23	4,030.65
累计折旧	48,169.96	45,601.70	2,915.48	2,899.40
使用权资产	8,633.95	15,122.04	23,396.06	31,620.63
无形资产	37.03	50.75	70.84	47.95
长期待摊费用	5,442.97	6,487.19	5,329.31	4,621.00
递延所得税资产	4,462.56	676.87	754.29	0.00
其他非流动资产	697.86	561.53	0.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>134,016.40</b>	<b>143,558.67</b>	<b>32,183.13</b>	<b>38,902.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>302,846.91</b>	<b>299,723.04</b>	<b>183,534.70</b>	<b>185,930.53</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	12,112.23	9,783.86	6,157.46	11,090.27
预收款项	2,284.17	359.49	238.33	133.22
合同负债	693.01	123.00	265.01	48.52
应付职工薪酬	2,059.95	2,110.94	2,775.58	2,112.34
应交税费	1,826.46	936.50	165.24	670.26
其中: 应交税金	-	919.68	161.62	663.80
其他应付款	18,762.01	19,358.51	12,286.08	12,560.15

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
一年内到期的非流动负债	3,554.78	10,402.76	8,843.46	9,635.96
其他流动负债	11.08	8.65	32.84	0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>41,303.69</b>	<b>43,083.72</b>	<b>30,764.00</b>	<b>36,250.71</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	123,305.00	124,182.50	-	-
租赁负债	8,346.05	8,334.07	17,569.74	24,786.70
预计负债	5,951.54	5,951.54	5,951.54	5,951.54
递延所得税负债	3,785.69	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>141,388.28</b>	<b>138,468.11</b>	<b>23,521.29</b>	<b>30,738.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>182,691.97</b>	<b>181,551.83</b>	<b>54,285.29</b>	<b>66,988.96</b>
<b>所有者权益（或股东权益）:</b>				
实收资本（或股本）	121,836.78	121,836.78	121,836.78	112,734.78
国有法人资本	121,836.78	121,836.78	121,836.78	112,734.78
实收资本（或股本）净额	121,836.78	121,836.78	121,836.78	112,734.78
资本公积	-	-	5,598.93	5,598.93
盈余公积	164.44	164.44	202.50	81.66
其中：法定公积金	164.44	164.44	202.50	81.66
未分配利润	-1,846.29	-3,830.01	1,611.20	526.21
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	120,154.94	118,171.22	129,249.41	118,941.57
少数股东权益				
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>120,154.94</b>	<b>118,171.22</b>	<b>129,249.41</b>	<b>118,941.57</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>302,846.91</b>	<b>299,723.04</b>	<b>183,534.70</b>	<b>185,930.53</b>

## （2）合并利润表

表 2-1-4-2: 鲁能商管最近三年及一期末利润表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
<b>营业总收入</b>	<b>61,200.33</b>	<b>71,125.73</b>	<b>64,361.50</b>	<b>175,863.36</b>
其中：营业收入	61,200.33	71,125.73	64,361.50	175,863.36
<b>营业总成本</b>	<b>61,366.21</b>	<b>73,917.03</b>	<b>67,529.31</b>	<b>174,369.73</b>
其中：营业成本	36,134.15	40,342.87	36,747.84	143,971.91

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
税金及附加	2,729.53	2,348.65	1,839.00	2,190.15
销售费用	8,832.40	13,551.08	12,604.06	12,125.66
管理费用	10,147.99	15,458.46	14,641.90	13,818.59
财务费用	3,522.13	2,215.97	1,696.51	2,263.42
其中：利息费用	3,525.33	1,996.73	1,467.47	1,832.96
利息收入	235.36	136.36	139.95	110.15
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	1.84	3.19	-1.62	-4.74
加：其他收益	13.76	451.98	158.58	317.65
投资收益（损失以“-”号填列）	2,626.99	3,785.45	3,768.68	4,129.09
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-0.20	-13.99	-	-8.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4.19	-	-	-
<b>营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,478.87</b>	<b>1,432.16</b>	<b>759.45</b>	<b>5,931.86</b>
加：营业外收入	41.02	7.81	69.25	3.16
减：营业外支出	0.24	1.11	27.72	2,605.80
<b>利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>2,519.65</b>	<b>1,438.86</b>	<b>800.98</b>	<b>3,329.22</b>
减：所得税费用	535.93	605.97	295.64	1,768.03
<b>净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,983.72</b>	<b>832.89</b>	<b>505.33</b>	<b>1,561.19</b>
按所有权归属分类：				
归属于母公司所有者的净利润	1,983.72	832.89	505.33	1,561.19
少数股东损益	-	-	-	-
按经营持续性分类：				
持续经营净利润	1,983.72	832.89	505.33	1,561.19
终止经营净利润	-	-	-	-

### （3）合并现金流量表

表 2-1-4-3：鲁能商管最近三年及一期末现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
销售商品、提供劳务收到的现金	123,376.43	164,553.40	150,601.60	195,528.62
收到的税费返还	692.40	657.15	337.75	-
收到其他与经营活动有关的现金	21,595.08	8,595.77	6,404.35	1,528.04
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>145,663.92</b>	<b>173,806.31</b>	<b>157,343.69</b>	<b>197,056.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	85,489.13	122,729.63	126,057.55	164,971.42
支付给职工及为职工支付的现金	7,997.60	12,010.43	11,827.13	12,117.59
支付的各项税费	5,229.46	4,701.55	5,554.44	5,740.33
支付其他与经营活动有关的现金	8,595.13	12,090.04	9,290.89	13,438.24
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>107,311.32</b>	<b>151,531.65</b>	<b>152,729.99</b>	<b>196,267.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>38,352.60</b>	<b>22,274.66</b>	<b>4,613.70</b>	<b>789.07</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	-	-	96,000.00	10,000.00
取得投资收益收到的现金	3,813.90	3,016.18	3,955.75	4,303.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.77	0.45	0.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
<b>收到其他与投资活动有关的现金</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3,813.90</b>	<b>3,016.95</b>	<b>99,956.20</b>	<b>14,304.02</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	557.03	12,525.56	10,811.00	5,330.61
投资支付的现金	-	-	92,100.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	52,770.92	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>557.03</b>	<b>65,296.48</b>	<b>102,911.00</b>	<b>5,330.61</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,256.87</b>	<b>-62,279.53</b>	<b>-2,954.80</b>	<b>8,973.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	-	54,500.00	9,102.00	-
取得借款收到的现金	-	125,450.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>179,950.00</b>	<b>9,102.00</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金	633.75	117,422.50	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,948.91	885.59	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	7,985.09	10,492.06	10,326.29	10,082.74

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
筹资活动现金流出小计	11,567.75	128,800.15	10,326.29	10,082.74
筹资活动产生的现金流量净额	-11,567.75	51,149.85	-1,224.29	-10,082.74
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	30,041.71	11,144.98	434.61	-320.27
加：期初现金及现金等价物余额	16,261.26	5,116.28	4,681.67	5,001.94
六、期末现金及现金等价物余额	46,302.98	16,261.26	5,116.28	4,681.67

## 2、财务指标

表 2-1-4-4: 鲁能商管主要财务数据和指标

指标	2024年9月末/ 2024年1-9月	2023年末 /2023年度	2022年末 /2022年度	2021年末 /2021年度
总资产（万元）	302,846.91	299,723.04	183,534.70	185,930.53
总负债（万元）	182,691.97	181,551.83	54,285.29	66,988.96
所有者权益（万元）	120,154.94	118,171.22	129,249.41	118,941.57
营业总收入（万元）	61,200.33	71,125.73	64,361.50	175,863.36
利润总额（万元）	2,519.65	1,438.86	800.98	3,329.22
净利润（万元）	1,983.72	832.89	505.33	1,561.19
归属于母公司所有者的净利润（万元）	1,983.72	832.89	505.33	1,561.19
经营活动产生现金流量净额（万元）	38,352.60	22,274.66	4,613.70	789.07
投资活动产生现金流量净额（万元）	3,256.87	-62,279.53	-2,954.80	8,973.41
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-11,567.75	51,149.85	-1,224.29	-10,082.74
流动比率（倍）	4.09	3.62	4.92	4.06
速动比率（倍）	4.01	3.55	4.81	3.97
资产负债率（%）	60.32	60.57	29.58	36.03
营业毛利率（%）	40.96	43.28	42.90	18.13
平均总资产回报率（%）	2.01	1.42	1.23	2.71
加权平均净资产收益率（%）	1.66	0.67	0.41	1.32
EBITDA（万元）	22,237.79	14,454.72	12,869.46	14,892.37
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.31	7.24	8.77	8.12
应收账款周转率（次）	21.81	32.31	46.04	505.95
存货周转率（次）	10.74	12.20	11.51	55.48

指标	2024年9月末/ 2024年1-9月	2023年末 /2023年度	2022年末 /2022年度	2021年末 /2021年度
总资产周转率（次）	0.2	0.29	0.35	0.92

- 1) 流动比率=流动资产/流动负债;
- 2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;
- 3) 资产负债率=负债总额/资产总额;
- 4) 营业毛利率=(营业总收入-营业成本)/营业总收入;
- 5) 平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均资产总额, 平均资产总额=(资产总额期初数+资产总额期末数)/2;
- 6) 加权平均净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/平均净资产总额, 平均净资产总额=(净资产总额期初数+净资产总额期末数)/2;
- 7) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+使用权资产折旧;
- 8) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出);
- 9) 应收账款周转率=营业收入/[ (期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值)/2];
- 10) 存货周转率=营业成本/[ (期初存货账面价值+期初合同资产账面价值+期末存货账面价值+期末合同资产账面价值)/2];
- 11) 总资产周转率=营业收入/[ (期初资产总额+期末资产总额)/2]; 上述财务指标均以合并报表口径进行计算。

### 3、财务分析

#### (1) 资产情况

表 2-1-4-5: 鲁能商管最近三年及一期合并报表资产结构情况

单位: 万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
<b>流动资产:</b>				
货币资金	46,302.98	16,261.26	5,116.28	4,681.67
应收账款	3,574.55	2,036.37	2,366.28	429.91
预付款项	507.39	683.13	8,747.71	469.01
应收资金集中管理款	-	17,080.18	20,058.29	25,371.16
其他应收款	20,026.25	20,383.98	17,513.15	15,321.12
存货	3,388.55	3,342.60	3,269.11	3,114.63
一年内到期的非流动资产	0.00	2,127.37	92,221.09	96,127.65
其他流动资产	95,030.79	94,249.49	2,059.67	1,512.65
<b>流动资产合计</b>	<b>168,830.51</b>	<b>156,164.37</b>	<b>151,351.58</b>	<b>147,027.80</b>
<b>非流动资产:</b>				
投资性房地产	110,119.99	113,621.51	1,355.89	1,481.90
固定资产	4,622.05	7,038.78	1,276.74	1,131.25
其中: 固定资产原价	52,792.00	52,640.48	4,192.23	4,030.65



项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
累计折旧	48,169.96	45,601.70	2,915.48	2,899.40
使用权资产	8,633.95	15,122.04	23,396.06	31,620.63
无形资产	37.03	50.75	70.84	47.95
长期待摊费用	5,442.97	6,487.19	5,329.31	4,621.00
递延所得税资产	4,462.56	676.87	754.29	-
其他非流动资产	697.86	561.53	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>134,016.40</b>	<b>143,558.67</b>	<b>32,183.13</b>	<b>38,902.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>302,846.91</b>	<b>299,723.04</b>	<b>183,534.70</b>	<b>185,930.53</b>

鲁能商管 2021-2023 年及 2024 年 9 月末的资产总计分别为 185,930.53 万元、183,534.70 万元、299,723.04 万元和 302,846.91 万元。2022 年末资产总计较 2021 年末减少 1.29%；2023 年末资产总计较 2022 年末增长 116,188.34 万元，增幅为 63.31%，主要系由于 2023 年度山东贵和茂商业管理有限公司（即项目公司）通过资产重组并入鲁能商管合并报表范围。2024 年 9 月末资产总计较 2023 年末增加 3,123.87 万元，增幅 1.04%，主要系货币资金科目的增加。

鲁能商管主要流动资产科目包括货币资金、其他应收款、其他流动资产等。鲁能商管 2021-2023 年末及 2024 年 9 月末的流动资产合计分别为 147,027.80 万元、151,351.58 万元、156,164.37 万元和 168,830.51 万元。2022 年末流动资产较上年末增加 4,323.78 万元，增幅为 2.94%；2023 年末流动资产较上年末增加 4,812.80 万元，增幅为 3.18%；2024 年 9 月末流动资产较上年末增加 12,666.13 万元，增幅为 8.11%。

鲁能商管非流动资产主要包括投资性房地产、使用权资产等。鲁能商管 2021-2023 年末及 2024 年 9 月末的非流动资产合计分别为 38,902.73 万元、32,183.13 万元、143,558.67 万元和 134,016.40 万元，分别占资产总额的 20.92%、17.54%、47.90%和 44.25%。2022 年末非流动资产较 2021 年末减少 6,719.61 万元，降幅 17.27%；2023 年末非流动资产较上年末增长 111,375.54 万元，增幅为 346.07%，主要原因是项目公司通过资产重组并入鲁能商管带来投资性房地产增长所致；2024 年 9 月末非流动资产较上年末减少 9,542.27 万元，降幅为 6.65%，主要系投资性房地产的折旧。

## 1) 流动资产项目分析

### (a) 货币资金

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的货币资金余额分别为4,681.67万元、5,116.28万元、16,261.26万元和46,302.98万元。2022年末较2021年末货币资金增加434.61万元，增幅为9.28%，基本保持平稳，公司货币资金主要为银行存款，无受限货币资金；2023年末较2022年末货币资金增加11,144.98万元，增幅为217.83%，货币资金规模增长较多主要系本年收购子公司（即项目公司贵和茂商管）带来的期末余额增加，无受限货币资金；2024年9月末较2023年末货币资金增加30,041.71万元，增幅为184.74%，其中1.7亿元主要系根据中国绿发集团资金管理要求，在2023年末进行集团资金归集转入其他应收款科目，后于2024年初根据经营需要重新划入公司账户并转入货币资金科目，此外2024年度项目公司贵和茂商管基于基础设施资产领秀城贵和购物中心的正常经营周转产生的资金亦在当年进行了留存，带来了货币资金的进一步增加。

#### **(b) 其他应收款**

鲁能商管 2021-2023 年末及 2024 年 9 月末的其他应收款余额分别为 15,321.12 万元、17,513.15 万元、20,383.98 万元和 20,026.25 万元。其他应收款主要是应收押金保证金或往来款。2022 年末其他应收款较 2021 年末增加 2,192.03 万元，增幅为 14.31%；2023 年末其他应收款较上年末增加 2,870.83 万元，增幅为 16.39%，主要系应收代理品牌押金保证金款项增加所致；2024 年 9 月末其他应收款较上年末减少 357.73 万元，降幅为 1.75%，变动幅度较小。

#### **(c) 其他流动资产**

鲁能商管 2021-2023 年末及 2024 年 9 月末的其他流动资产余额分别为 1,512.65 万元、2,059.67 万元、94,249.49 万元和 95,030.79 万元。其他流动资产主要包括增值税留抵税额、预缴企业所得税、待认证进项税和委托贷款及应收利息等。2022 年末其他流动资产较 2021 年末增加 547.01 万元，增幅为 36.16%，主要系预缴企业所得税的增加；2023 年末公司其他流动资产较上年末增加 92,189.83 万元，主要系一年内到期的非流动资产转入其他流动资产 2023 年公司根据集团资金安排将预计于 2024 年到期的 9 亿元一年期的集团内部借款委托贷款展期至 2025 年 7 月，该笔委托贷款系集团内委托贷款，执行借款利率 3.45%，信用风险相对可控；2024 年 9 月末其他流动资产较上年末增加 781.30 万元，增幅为 0.83%，变动幅度较小。

### **2) 非流动资产项目分析**

### (a) 投资性房地产

2021-2023年末及2024年9月末，鲁能商管投资性房地产账面价值分别为1,481.90万元、1,355.89万元、113,621.51万元和110,119.99万元，主要包括房屋建筑物及土地使用权。2022年末投资性房地产较2021年末减少126.01万元，降幅为8.50%；2023年末投资性房地产较2022年末增加112,265.62万元，增幅较大，主要系当年完成了对基础设施资产所属的项目公司的收购，项目公司所有的购物中心投资性房地产在鲁能商管合并报表中体现；2024年9月末投资性房地产较2023年末减少3,501.52万元，降幅为3.08%。

### (b) 使用权资产

2021-2023年末及2024年9月末，鲁能商管使用权资产账面价值分别为31,620.63万元、23,396.06万元、15,122.04万元和8,633.95万元，主要为鲁能商管经营部分商业项目租赁的楼宇、本部租赁自用的办公楼，经营代理品牌的贵生分公司租赁的门店场所等。使用权资产根据集团会计政策每年计提折旧，因此报告期内使用权资产余额呈现逐年减少的趋势。2022年末使用权资产较2021年末减少8,224.58万元，降幅为26.01%；2023年末使用权资产较2022年末减少8,274.02万元，降幅为35.36%；2024年9月末使用权资产较2023年末减少6,488.09万元，降幅为42.90%。

## (2) 负债情况

表 2-1-4-6: 鲁能商管最近三年及一期合并报表负债结构情况表

单位：万元

科目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
<b>流动负债:</b>				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	12,112.23	9,783.86	6,157.46	11,090.27
预收款项	2,284.17	359.49	238.33	133.22
合同负债	693.01	123.00	265.01	48.52
应付职工薪酬	2,059.95	2,110.94	2,775.58	2,112.34
应交税费	1,826.46	936.50	165.24	670.26
其中：应交税金	-	919.68	161.62	663.80
其他应付款	18,762.01	19,358.51	12,286.08	12,560.15
一年内到期的非流动负债	3,554.78	10,402.76	8,843.46	9,635.96
其他流动负债	11.08	8.65	32.84	0.00

科目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
<b>流动负债合计</b>	<b>41,303.69</b>	<b>43,083.72</b>	<b>30,764.00</b>	<b>36,250.71</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	123,305.00	124,182.50	-	-
租赁负债	8,346.05	8,334.07	17,569.74	24,786.70
预计负债	5,951.54	5,951.54	5,951.54	5,951.54
递延所得税负债	3,785.69	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>141,388.28</b>	<b>138,468.11</b>	<b>23,521.29</b>	<b>30,738.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>182,691.97</b>	<b>181,551.83</b>	<b>54,285.29</b>	<b>66,988.96</b>

鲁能商管的负债主要由其他应付款、长期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债组成。2021-2023年末及2024年9月末，鲁能商管负债总额分别为66,988.96万元、54,285.29万元、181,551.83万元和182,691.97万元，负债规模随资产规模同步增长，资产负债率分别为36.03%、29.58%、60.57%和60.32%，2023年度鲁能商管完成对项目公司收购并纳入合并报表范围，项目公司的长期借款带来了负债规模的上升，总体来看报告期内鲁能商管资产负债结构整体表现较为稳定，处于合理区间范围。

鲁能商管主要流动负债科目包括应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的流动负债合计余额分别为36,250.71万元、30,764.00万元、43,083.72万元和41,303.69万元，占总负债比例分别为54.11%、56.67%、23.73%和22.61%。2022年末流动负债较年初减少5,486.71万元，减幅为15.14%，主要系应付账款减少所致；2023年末流动负债较年初增加12,319.72万元，增幅为40.05%，主要系当年收购项目公司所致；2024年9月末流动负债较年初减少1,780.02万元，减幅为4.13%，规模及占比相对稳定。

鲁能商管主要非流动负债科目包括长期借款和租赁负债，鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的非流动负债合计余额分别为30,738.24万元、23,521.29万元、138,468.11万元和141,388.28万元，占总负债的比例分别为45.89%、43.33%、76.27%和77.39%。2022年末非流动负债较年初减少7,216.96万元，减幅为23.48%，主要系租赁负债减少所致，租赁负债主要系鲁能商管部分经营场所的应付租赁费用；2023年末非流动负债较年初增加114,946.82万元，增幅较大，主要系2023年度，因发行REITs项目公司重组进入鲁能商管，带来的长期借款相应增加所致，相关重组公司已于2023年完

成；2024年9月末非流动负债较年初增加2,920.17万元，增幅为2.11%，主要系递延所得税负债的增加所致。

### 1) 流动负债项目分析

#### (a) 应付账款

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的应付账款余额分别为11,090.27万元、6,157.46万元、9,783.86万元和12,112.23万元，应付账款主要为应付质保金、应付供应商采购款、应付代理品牌公司货款等，账龄一年以内为主。2022年末应付账款较年初减少4,932.81万元，减幅为44.48%，其中一年以内应付账款余额6,085.48万元，占比达98.83%；2023年末应付账款较年初增加3,626.40万元，增幅为58.89%，主要是鲁能商管经营代理品牌或供应商的应付货款等，其中一年以内应付账款余额9,711.25万元，占比达99.26%；2024年9月末应付账款较年初增加2,328.37万元，增幅为23.80%。

#### (b) 其他应付款

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的其他应付款余额分别为12,560.15万元、12,286.08万元、19,358.51万元和18,762.01万元。2022年末其他应付款较年初减少274.07万元，减幅为2.18%，主要系应付保证金及押金、代收代付相关款项；2023年末其他应付款较年初增加7,072.43万元，增幅为57.56%，当年鲁能商管完成了对项目公司的重组并购，带来了应付租户押金及保证金的增加；2024年9月末其他应付款较年初减少596.50万元，减幅为3.08%。

### 2) 非流动负债项目分析

#### (a) 长期借款

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的长期借款余额分别为0万元、0万元、124,182.5万元和123,305.00万元。2023年末长期借款较年初增加124,182.5万元，主要系项目公司因发行REITs的重组过程中，自原基础资产持有主体转移至项目公司的标的资产相关外部借款11.7亿元及因此产生的借款利息。2024年9月末长期借款较年初减少877.50万元，减幅为0.71%。

#### (b) 租赁负债

鲁能商管2021-2023年末及2024年9月末的租赁负债余额分别为24,786.70万元、

17,569.74万元、8,334.07万元和8,346.05万元，主要系鲁能商管部分经营场所的应付租金，鲁能商管根据会计政策于房屋租赁期初确认租赁期内的应付租赁费用，并于租赁期间根据协议按期支付租赁费用，主要包括鲁能商管经营部分商业项目租赁的楼宇、本部租赁自用的办公楼，经营代理品牌的贵生分公司租赁的门店场所等。2022年末鲁能商管租赁负债较年初减少7,216.96万元，减幅为29.12%；2023年末鲁能商管租赁负债较年初减少9,235.68万元，减幅为52.57%；2024年9月末鲁能商管租赁负债较年初增加11.98万元，变动幅度较小。

### (3) 收入利润水平

#### a. 收入情况

表 2-1-4-7: 鲁能商管最近三年及一期营业总收入构成情况表

单位: 万元、%

	2024年1-9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
<b>主营业务收入</b>	<b>52,584.93</b>	<b>85.92</b>	<b>63,360.72</b>	<b>89.08</b>	<b>55,711.53</b>	<b>86.56</b>	<b>168,445.72</b>	<b>95.78</b>
商业旅游	52,584.93	85.92	63,360.72	89.08	55,711.53	86.56	168,445.72	95.78
<b>其他业务收入</b>	<b>8,615.39</b>	<b>14.08</b>	<b>7,765.01</b>	<b>10.92</b>	<b>8,649.97</b>	<b>13.44</b>	<b>7,417.64</b>	<b>4.22</b>
商旅服务其他收入	4,474.46	7.31	3,021.92	4.25	2,280.97	3.54	2,795.07	1.59
出租固定资产	0.53	0.00	9.38	0.01	8.50	0.01	6.19	0.00
能源费收入	64.27	0.11	11.16	0.02	-13.34	-0.02	390.29	0.22
投资性房地产	1,078.17	1.76	695.34	0.98	455.42	0.71	764.16	0.43
其他	2,997.96	4.90	4,027.21	5.66	5,918.41	9.20	3,461.93	1.97
<b>营业收入合计</b>	<b>61,200.32</b>	<b>100.00</b>	<b>71,125.73</b>	<b>100.00</b>	<b>64,361.50</b>	<b>100.00</b>	<b>175,863.36</b>	<b>100.00</b>

鲁能商管的主营业务主要是商业旅游收入，来自于公司经营管理的商业、酒店、写字楼等资产带来的租金、商品销售、客房餐饮等营业收入。2021-2023年及2024年1-9月，鲁能商管取得营业收入分别为175,863.36万元、64,361.50万元、71,125.73万元和61,200.32万元，2022年公司营业收入较2021年有所下降主要原因系会计政策的更新调整，2022年之前鲁能商管所有收入均采用总额法确认，2023年度鲁能商管在审计报告中对上述事项进行了追溯调整，对于鲁能商管作为代理人确认的业务按照净额法确认收入。商业旅游收入占营业收入的比重最高，主要包括租金、商品销售等，2021-2023

年及2024年1-9月，商业旅游收入取得的营业收入分别为168,445.72万元、55,711.53万元、63,360.72万元及52,584.93万元，占营业收入的比例分别为95.78%、86.58%、89.08%和85.92%，主营业务收入呈现稳步增长态势，且占比结构较为稳定。其他收入主要包括商旅服务其他、投资性房地产收入、其他板块等，其中商旅服务其他业务主要来自于营销佣金收入、贵和购物中心工本费收入、手续费收入等；投资性房地产收入主要来自于鲁能商管本部投资性房地产租赁收入，其他板块主要为部分鲁能商管运营商业项目的提成租金收入，2021-2023年及2024年1-9月，其他业务收入分别为7,417.64万元、8,649.97万元、7,765.01万元及8,615.39万元，占营业收入的比例分别为4.22%、13.44%、10.92%和14.08%。

### b.成本情况

表 2-1-4-8: 鲁能商管最近三年及一期营业总成本构成情况表

单位：万元、%

	2024年1-9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
<b>主营业务成本</b>	<b>35,038.96</b>	<b>96.97</b>	<b>40,100.99</b>	<b>99.40</b>	<b>36,545.83</b>	<b>99.45</b>	<b>142,192.64</b>	<b>98.76</b>
商业旅游	35,038.96	96.97	40,100.99	99.40	36,545.83	99.45	142,192.64	98.76
<b>其他业务成本</b>	<b>1,095.19</b>	<b>3.03</b>	<b>241.88</b>	<b>0.60</b>	<b>202.01</b>	<b>0.55</b>	<b>1,779.27</b>	<b>1.24</b>
商旅服务其他成本	607.26	1.68	-7.24	-0.02	66.62	0.18	648.73	0.45
出租固定资产	0.77	0.00	9.25	0.02	9.25	0.03	0.00	0.00
能源费成本	3.98	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	990.63	0.69
投资性房地产	474.55	1.31	151.83	0.38	126.01	0.34	126.01	0.09
其他	8.63	0.02	88.05	0.22	0.14	0.00	13.90	0.01
<b>营业成本合计</b>	<b>36,134.15</b>	<b>100.00</b>	<b>40,342.87</b>	<b>100.00</b>	<b>36,747.84</b>	<b>100.00</b>	<b>143,971.91</b>	<b>100.00</b>

2021-2023年及2024年1-9月，鲁能商管营业成本分别为143,971.91万元、36,747.84万元、40,342.87万元和36,134.15万元，营业成本的变动趋势与营业收入基本保持一致。从营业成本的结构占比来看，大部分为主营板块商业旅游业务产生，占营业成本的比例96%以上。

### c.利润情况

表 2-1-4-9: 鲁能商管最近三年及一期营业毛利润构成情况表

单位: 万元、%

	2024 年 1-9 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
主营业务毛利润	17,545.97	70.00	23,259.74	75.56	19,165.70	69.41	26,253.08	82.32
商业旅游毛利润	17,545.97	70.00	23,259.74	75.56	19,165.70	69.41	26,253.08	82.32
其他业务毛利润	7,520.20	30.00	7,523.13	24.44	8,447.95	30.59	5,638.37	17.68
商旅服务其他	3,867.20	15.43	3,029.17	9.84	2,214.36	8.02	2,146.34	6.73
出租固定资产	-0.24	0.00	0.14	0.00	-0.74	0.00	6.19	0.02
能源费	60.29	0.24	11.16	0.04	-13.34	-0.05	-600.35	-1.88
投资性房地产	603.62	2.41	543.52	1.77	329.40	1.19	638.15	2.00
其他	2,989.33	11.93	3,939.16	12.80	5,918.27	21.43	3,448.03	10.81
营业毛利润合计	25,066.17	100.00	30,782.87	100.00	27,613.65	100.00	31,891.45	100.00

表 2-1-4-10: 鲁能商管最近三年及一期各业务板块毛利率

单位: %

	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
主营业务毛利率	33.37	36.71	34.40	15.59
商业旅游	33.37	36.71	34.40	15.59
其他业务毛利率	87.29	96.89	97.66	76.01
商旅服务其他	86.43	100.24	97.08	76.79
出租固定资产	-45.10	1.44	-8.71	100.00
能源费	93.81	100.00	100.00	-153.82
投资性房地产	55.99	78.17	72.33	83.51
其他	99.71	97.81	100.00	99.60
营业毛利率	40.96	43.28	42.90	18.13

2021-2023 年及 2024 年 1-9 月, 鲁能商管的营业毛利润分别为 31,891.45 万元、27,613.65 万元、30,782.87 万元和 25,066.17 万元, 营业毛利率分别为 18.13%<sup>9</sup>、42.90%、43.28%和 40.96%, 2022 年以来公司营业毛利率总体较为稳定。2022 年鲁能商管的营业

<sup>9</sup> 鲁能商管 2021 年毛利率偏低的主要原因是当年公司所有收入均采用总额法确认, 因此营业收入规模相较 2022 年以后采用净额法确认收入的规模有一定差异。



毛利润有所下降，主要系当年受公共卫生事件影响，公司主营业务的商业旅游板块影响较大，2023年以来随着外部环境的恢复、经济企稳复苏，公司营业毛利润表现稳步回升，2024年1-9月，鲁能商管综合营业毛利率40.96%，主要系部分款项账期结算在第四季度，导致鲁能商管营业毛利率呈现一定季节性特征。

### (3) 现金流量分析

表 2-1-4-11: 鲁能商管最近三年及一期现金流量情况表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>				
经营活动现金流入小计	145,663.92	173,806.31	157,343.69	197,056.66
经营活动现金流出小计	107,311.32	151,531.65	152,729.99	196,267.59
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>38,352.60</b>	<b>22,274.66</b>	<b>4,613.70</b>	<b>789.07</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
投资活动现金流入小计	3,813.90	3,016.95	99,956.20	14,304.02
投资活动现金流出小计	557.03	65,296.48	102,911.00	5,330.61
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,256.87</b>	<b>-62,279.53</b>	<b>-2,954.80</b>	<b>8,973.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
筹资活动现金流入小计	-	179,950.00	9,102.00	-
筹资活动现金流出小计	11,567.75	128,800.15	10,326.29	10,082.74
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-11,567.75</b>	<b>51,149.85</b>	<b>-1,224.29</b>	<b>-10,082.74</b>

近三年及一期，鲁能商管分别实现经营活动产生的现金流量净额789.07万元、4,613.70万元、22,274.66万元和38,352.60万元，鲁能商管经营活动现金流入主要来源于公司的主营业务。2021-2023年，鲁能商管经营活动产生的现金流量净额逐年递增，2022年度经营性净现金流同比增加3,824.63万元，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅减少所致。2023年鲁能商管经营性净现金流较2022年增加17,660.96万元，主要原因为2023年公司主营业务经营情况稳中向好，同时2023年下半年完成了对项目公司的重组收购，经营业务收入增长较为明显，导致销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金增加。2024年1-9月鲁能商管经营性净现金流较2023年增加16,077.94万元，主要受益于2024年以来基础设施资产的良好运营，销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金稳步提升。

近三年及一期，鲁能商管分别实现投资活动产生的现金流量净额8,973.41万元、-2,954.80万元、-62,279.53万元和3,256.87万元，鲁能商管投资活动现金流入主要来源于收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金，投资活动现金流出主要是构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金。2021-2023年，鲁能商管投资活动产生的现金流量净额呈现波动递减趋势，2022年度投资活动净现金流同比减少11,928.21万元，主要系当年鲁能商管为重庆商业项目支付的第一批购买价款。2023年鲁能商管投资活动净现金流较2022年减少59,324.73万元，主要系2023年下半年鲁能商管完成了对项目公司的股权收购，导致取得子公司及其他营业单位支付的现金显著增加。2024年1-9月鲁能商管投资活动净现金流较2023年增加65,536.40万元，主要系根据公司和中國绿发集团投资计划2024年1-9月暂未发生较大规模的投资活动。

近三年及一期，鲁能商管分别实现筹资活动产生的现金流量净额-10,082.74万元、-1,224.29万元、51,149.85万元和-11,567.75万元，鲁能商管筹资活动现金流入主要来源于吸收投资收到的现金及取得借款收到的现金，投资活动现金流出主要是偿还债务支付的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。2023年鲁能商管筹资活动净现金流51,149.85万元，呈现净流入状态，较2022年增加52,374.14万元，主要系2023年下半年鲁能商管根据集团规划和资金支持完成了对项目公司的股权收购，当年吸收投资收到的现金显著增加。2024年1-9月鲁能商管筹资活动净现金流较2023年减少62,717.60万元，主要系公司2024年1-9月暂未发生筹资活动现金流入。

## （五）资信状况

### 1、公开市场融资情况

截至2024年9月30日，鲁能商管暂无公开市场融资。

### 2、银行授信情况

截至2024年9月30日，鲁能商管获得多家金融机构的授信总额共14.545亿元，其中已使用授信额度12.545亿元，未使用授信额度2亿元。

### 3、对外担保的情况

截至2024年9月30日，鲁能商管暂未对外提供担保。

#### 4、历史信用及评级情况

经财务顾问核查，鲁能商管信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；鲁能商管最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

经查阅鲁能商管提供的 2025 年 1 月 8 日打印的《企业信用报告》，鲁能商管不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至 2025 年 1 月 20 日，未在前述网站公布的信息中发现鲁能商管被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<http://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（<https://www.mps.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台（<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）和中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>），截至查询日 2025 年 1 月 20 日，未在前述网站公布的信息中发现鲁能商管在最近三年及一期内存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

经核查，鲁能商管信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；鲁能商管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

无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

## （六）原始权益人对基础设施项目所有权情况

### 1、原始权益人享有基础设施项目所有权情况

经核查贵和茂商管的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至本财务顾问报告出具之日，原始权益人现直接持有项目公司 100%的股权，并通过项目公司穿透享有基础设施资产权益，且不存在重大经济、法律、权属纠纷或争议，不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制。经财务顾问及律师核查项目公司于 2024 年 11 月 18 日取得的济南市自规局核发的编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》，并根据加盖济南市不动产登记信息查询专用章的《房屋权属状况信息（批量）》（打印时间为 2025 年 1 月 15 日），目标基础设施项目的房屋所有权归属于项目公司，贵和茂商管为基础设施资产的产权人，有权依法占有、使用或出租基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

综上，原始权益人穿透享有基础设施资产的完全所有权。

### 2、原始权益人内部授权情况

经财务顾问及律师核查，根据鲁能商管董事会出具的《山东鲁能商业管理有限公司第一届董事会第十四次会议决议》、鲁能商管控股股东鲁能集团出具的《山东鲁能商业管理有限公司股东决定》，原始权益人已就开展基础设施 REITs 相关事项履行了内部程序，取得了作为原始权益人的合法有效的内部授权。

原始权益人、原始权益人控股股东、中国绿发集团内部授权情况详见本财务顾问报告第五章“基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”之“2、项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策”。

### 3、外部审批情况

#### （1）法律和相关协议对基础设施项目转让的规定和限制

根据招商银行济南分行与项目公司签订的《借款合同》（编号：2023 年招济 22 字第 1266 号）（以下简称“《招商银行借款合同》”），项目公司在进行合并、分立、

重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前须通知招商银行济南分行，招商银行济南分行有权根据实际情况要求项目公司提前结清贷款。

## （2）就转让限制取得的批准及出具的文件

1) 2023年8月15日，济南市自然资源和规划局出具了《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，载明：“经核查，山东鲁能亘富开发有限公司于2004年以协议出让方式取得位于二环南路以南、103省道以东的一宗以生活居住为主，相应建设商贸金融及城市配套公共设施的低密度生态型综合居住社区用地，根据《国有土地使用权出让合同》（济国土资合字〔2004〕264号）及其变更协议，结合项目进展情况，土地使用权及地上建筑物转让或处置无其他限制性条款。对于山东鲁能亘富开发有限公司拟过户至其项目公司的上述相关资产作为目标基础设施项目，以项目公司100%股权转让方式申报和发行消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议”。

2) 对于《招商银行借款合同》存在的权利限制，招商银行济南分行与项目公司签订的《招商银行借款合同》中同时约定，招商银行济南分行知悉、同意并确认，因项目公司为实施公募REITs发行之目的和需要而进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项调整的，以及项目公司股权转让给公募REITs的，不受《招商银行借款合同》约定的相关限制条件约束，因此，《招商银行借款合同》项下的相关资产转让限制相应得以解除。

## 4、基础设施基金合法取得基础设施项目所有权情况

### （1）基础设施项目转让

鲁能商管通过资产重组方式，将基础设施资产重组至项目公司；此后鲁能商管将其持有的项目公司100%股权转让予基础设施REITs项下的基础设施资产支持专项计划。中金公司（代表专项计划的利益）拟与鲁能商管、项目公司签署《股权转让协议》以成为项目公司的唯一股东。根据《股权转让协议》的约定，自专项计划设立之日起，中金公司（代表专项计划的利益）即成为项目公司股权的所有权人，享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

《股权转让协议》的内容不违反所适用的法律、行政法规的强制性规定；《股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；所述的交易适当完成后，计划管理人将代表专项计划的利益，真实、合法地拥有项目公司股权及项目公司持有的目标基础设施资产完全所有权。

## **（2）基金认购专项计划基础设施资产支持证券**

根据《基金合同》及《专项计划认购协议》的约定，基础设施基金拟以募集资金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券，并成为专项计划的唯一基础设施资产支持证券持有人。

《专项计划认购协议》及《股权转让协议》所述的交易适当完成后，基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得项目公司的 100% 股权，从而间接取得全部目标基础设施资产的所有权。

## **（七）原始权益人与“涉房”业务的隔离情况**

### **1、鲁能商管为开展消费基础设施业务的独立法人主体**

根据鲁能商管的《营业执照》、公司章程，并经适当核查，截至本财务顾问报告出具之日，原始权益人鲁能商管为持有消费基础设施、开展消费基础设施业务的独立法人，未从事商品住宅开发业务。

### **2、鲁能商管与中国绿发集团的商品住宅开发业务有效隔离并保持相对独立**

#### **（1）机构独立**

从机构独立性角度而言，根据《公司法》、鲁能商管的公司章程，鲁能商管设股东、董事会、监事、经理，公司章程规定了股东、董事会、监事、经理的职责权限，并根据不同职能设置内部组织架构，以及制定了“三重一大”决策规则、董事会议事规则、重大事项决策清单、资金管理、预算管理、往来款管理、固定资产管理、采购管理、招商管理、营销管理、投资管理、担保管理、员工管理、绩效管理、工资总额管理、印章管理、档案管理、安全生产管理、关联交易等内部控制制度。

#### **（2）人员独立**

从人员独立性角度而言，鲁能商管制定了《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》，聘用相应的高级管理人员并签署劳动合同，保证任职独立性，且高级管理人员均未在中国绿发集团旗下从事商品住宅开发业务的公司任职；公司聘用若干具有 5 年

以上基础设施项目运营经验的专业人员，并签署劳动合同。

### **(3) 财务独立**

从财务独立性角度而言，经核查，鲁能商管已制定《山东鲁能商业管理有限公司担保管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司会计核算流程》《山东鲁能商业管理有限公司无形资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司股权投资管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司资金管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司固定资产管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司全面预算管理流程》等必要的财务管理制度，并配备必要的财务人员，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户；其与中国绿发集团不存在共用银行账户、资金混同的情况。此外，鲁能商管已就发行基础设施 REITs 所获得的回收资金的使用建立《山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施 REITs 募集资金管理与使用规范》，对募集资金使用及管理的具体流程及事项作出明确规定。

### **(4) 资产独立**

从资产独立性角度而言，鲁能商管就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产采用自有、租赁等不同形式，其中涉及使用中国绿发集团或其关联方拥有的资产、信息系统等情形的，采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价，所涉资产权属清晰、互相独立。

鲁能商管已就关联交易的管理事项制定《山东鲁能商业管理有限公司关联交易内部控制规范》，明确关联企业之间的交易按照市场化交易原则，通过签署业务协议、市场化定价等方式进行关联交易管理。

### **(5) 业务独立**

从业务独立性角度而言，鲁能商管系能够独立开展业务的法人主体，就鲁能商管的日常经营事项，鲁能商管根据其公司章程和已制定实施的《山东鲁能商业管理有限公司档案管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司采购管理规范（试行）》《山东鲁能商业管理有限公司董事会议事规则》《山东鲁能商业管理有限公司“三重一大”决策管理办法（试行）》《关于公司重大事项决策权责清单（试行）及董事会授权董事长、总经理决策方案的汇报》《山东鲁能商业管理有限公司印章管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司营销管理实施规范》《山东鲁能商业管理有限公司员工管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司招商管理规范》《山东鲁能商业管理有限公司安全生产管理工作规范》等内部制度进行决策，中国绿发集团的下属公司鲁能集团仅根据

公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与鲁能商管资产重大事项的决策，不直接参与鲁能商管的业务经营。

综上，鲁能商管是开展消费基础设施业务的独立法人主体，未从事商品住宅开发业务，经相关内部制度的有效制定与实施，在机构、人员、财务、资产和业务等方面与中国绿发集团的商品住宅开发业务有效隔离，保持相对独立。

## （八）调查结论

根据上述调查，原始权益人为依据《公司法》设立且有效存续的公司；原始权益人通过项目公司享有对目标基础设施资产的所有权；原始权益人信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。鲁能商管最近三年及一期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其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。鲁能商管是开展消费基础设施业务的独立法人主体，未从事商品住宅开发业务，经相关内部制度的有效制定与实施，在机构、人员、财务、资产和业务等方面与中国绿发集团的商品住宅开发业务有效隔离，保持相对独立。

## 二、外部管理机构：山东鲁能商业管理有限公司

基金发行后，基金管理人拟与山东鲁能商业管理有限公司签署《运营管理服务协议》，委托其为外部管理机构，为本基金持有的目标基础设施项目提供运营管理服务。

### （一）基本情况

本项目外部管理机构为原始权益人鲁能商管。

#### 1、基本概况

详见本财务顾问报告第二章第一/（一）部分。

#### 2、设立、存续和历史沿革情况

详见本财务顾问报告第二章第一/（二）部分。

#### 3、股权架构

详见本财务顾问报告第二章第一/（二）/3部分。



#### 4、治理结构

详见本财务顾问报告第二章第一/（二）/5部分。

#### 5、持续经营能力

鲁能商管是中国绿发的商业资产管理平台和绿色服务平台，深耕商业资产运营管理业务近三十年。鲁能商管的商业运营业务版图以山东济南为起点，聚焦一二线省会及核心城市，在京津冀、长三角、环渤海、川渝、海南和新疆等国家重点发展区域布局了“鲁能城”、“美丽汇”等商业购物中心品牌，由鲁能商管本部进行统筹管理及资源共享，经营管理中国绿发商业项目 10 个，合作品牌超 4,500 家，构建了完善的大会员体系。

2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-9 月份，鲁能商管的营业收入分别为 175,863.36 万元、64,361.50 万元、71,125.73 万元和 61,200.32 万元，净利润分别为 1,561.19 万元、505.33 万元、832.89 万元和 1,983.72 万元。公司营业收入及净利润整体处于平稳增长态势，财务状况良好，具备持续经营能力。

根据法律顾问出具的法律意见书，截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管为合法存续的有限责任公司，鲁能商管不存在营业期限届满、股东决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务被宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等需要终止的情形，鲁能商管的主要经营性资产不存在被采取查封、扣押、拍卖等强制性措施的情形，鲁能商管不存在现行法律、法规禁止、限制鲁能商管开展目前业务的情形，鲁能商管不存在影响持续经营的法律障碍。

综上，鲁能商管具备独立开展业务的能力，定位明确，公司财务状况良好，不存在影响持续经营的法律障碍，符合《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）（2024 年修订）》第八条关于外部管理机构具备持续经营能力的要求。

#### （二）运营管理资质和经验

##### 1、鲁能商管的不动产运营管理资质情况

鲁能商管的经营范围详见本财务顾问报告第二章第一/（一）部分，截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管可以在经营范围内为目标基础设施项目提供运营管理服务，符合

《基础设施基金指引》第 40 条第 1 款第（1）项的规定。

截至 2024 年 9 月 30 日，鲁能商管尚未按照《证券投资基金法》第 97 条和《基础设施基金指引》第 40 条的规定在中国证监会完成备案。

## 2、鲁能商管的消费基础设施运营管理经验

鲁能商管是中国绿发商业板块发源地，该板块业务起步于山东济南，自 1997 年首个商业购物中心济南泉城路贵和购物中心开业以来，已积累了近三十年的商业资产管理经验，在一二线省会及核心城市均布局了核心商业项目。鲁能商管尤其在济南地区深耕多年，积累了丰富的运营管理资源，对当地市场有深入理解，深入了解本土区位优势、消费者偏好，定期进行市场调研与行业交流，捕捉新的消费热点及趋势，对当地市场形成专业研判。鲁能商管在当地拥有 2 个贵和购物中心，分别是济南泉城路贵和购物中心和本次入池资产济南领秀城贵和购物中心，资产运营表现良好，长期运营业绩稳定，销售额、出租率等运营指标均位于济南商业市场前列。有关鲁能商管领先运营管理能力的介绍和鲁能商管目前所管理的核心商业资产情况详见本财务顾问报告本章节之“一、原始权益人：山东鲁能商业管理有限公司”之“（三）业务情况”之“3、行业地位及竞争优势”。综上，外部管理机构具备成熟的商业资产运营管理经验和良好的市场定位能力，为基础设施项目制定适宜的运营管理机制，稳定提升资产收益水平。

## 3、鲁能商管担任外部管理机构的相应权限

经财务顾问及法律顾问适当核查，中国绿发集团和鲁能商管的有权决策机构已同意鲁能商管担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构，为目标基础设施项目等相关事项提供相关运营管理等服务并签署运营管理服务协议等相关法律文件。鲁能商管就担任基础设施项目的外部管理机构已获得相应的授权和批准。

### （三）业务制度和流程

#### 1、业务管理模式

截至本财务顾问报告出具之日，基础设施项目已重组至项目公司，基础设施项目由鲁能商管负责运营管理，项目公司与鲁能商管签署运营管理服务协议，聘请鲁能商管作为外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务。

基础设施基金发行设立后，拟由基金管理人、项目公司和鲁能商管签署运营管理服务协议，继续聘请鲁能商管担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构。鲁

能商管设立独立部门负责基础设施项目的运营管理，并采取充分、适当的措施缓释利益冲突风险。

## 2、运营管理相关制度及流程

鲁能商管通过多年的消费基础设施运营管理业务实践，逐步建立完善的内部分工与内控制度，集中优势资源禀赋，赋能项目运营管理，为消费基础设施项目的稳定运营提供了体系保障。

鲁能商管在公司治理、行政办公、党建、组织人事、人力资源、规划发展、财务资产、采购管理、安全监察、营运、营销、物业运营管理、招商等方面制定了完善的内部管理制度体系，相关制度详见本财务顾问报告本章节之“一、原始权益人：山东鲁能商业管理有限公司”之“（二）公司设立与存续情况”之“5、治理结构及内控制度”。

### （四）组织结构和内部控制情况

同本章“一、原始权益人”之“（二）公司设立与存续情况”。

### （五）管理人员和员工情况

鲁能商管已配备了充足的具有消费基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。主要管理人员均为具备丰富的消费基础设施项目运营管理经验的资深行业人员，核心管理团队具有品牌招商、商业运营、资本运作、商业不动产投资、财务管理及企业管理等方面的复合型背景，相关从业经验期限平均超过20年，熟悉消费基础设施项目运营管理业务流程，拥有良好的业界声誉。鲁能商管运营管理团队的整体介绍详见本财务顾问报告第二章第一/（三）部分。

外部管理机构核心管理人员及运营管理相关部门负责人具体介绍如下：

表 2-2-5-1：外部管理机构主要人员情况

名称	职务	相关职业经历	职责
杨荣刚	公司法定代表人、董事长、党委书记	1999年加入山东鲁能商贸公司，曾任贵和购物中心总经理、鲁能集团商业管理部、商业旅游部等商业资产运营相关职位。现任鲁能商管董事长、党委书记。拥有20余年商业运营及企业管理经验。	对公司改革发展负首要责任，根据公司章程的规定行使职权，负责公司全面工作，主持党委工作和董事会工作，履行党的建设第一责任。对管理业务负直接领导和直接管理责任。
张霞	党委副书记、董事、副总经理	1997年加入山东鲁能商贸公司，曾任贵和购物中心副总经理，鲁能商管招商中心主任、总经理助理等职	对董事会负责，依据公司章程行使主持公司的经营管理工作，负责公司生产经营管理日常工作，负责公司安全

名称	职务	相关职业经历	职责
	(主持工作)	位, 现任鲁能商管党委副书记、董事、副总经理(主持工作)。业务经验丰富, 拥有20余年招商运营及企业管理经验。	生产、招商管理工作, 主持公司经理层工作。对管理业务负直接领导和直接管理责任。
房政	党委委员、财务总监、首席合规官、总法律顾问	2006年加入鲁能集团, 曾任职于鲁能集团资本运营部、投资规划处、财务资产部、上海分公司, 厦门绿发投资有限公司等。现任鲁能商管党委委员、财务总监、首席合规官、总法律顾问。具有丰富的商业运营、财务管理、资本运作工作经验。	协助党委书记、董事长负责内部审计、法律合规工作, 负责财务资产、资本运营、招投标管理工作。对分管业务负直接领导和直接管理责任。
武华	财务资产部经理	2013年加入山东鲁能亘富开发有限公司, 曾任职于山东鲁能亘富开发有限公司、鲁能集团、中国绿发、北京商业旅游管理分公司、鲁能新能源(集团)有限公司、天津中绿电投资股份有限公司财务资产部。现任鲁能商管财务资产部经理。具有5年以上财务管理工作经验。	根据公司发展及管理要求, 开展财务制度与流程的管理、制定适用的财务管理细则、编制执行财务预算、资金筹集运用管理、组织财务核算及管理、审核监督公司各项经济业务、对经济环境及经营指标进行测算分析, 为企业的经营管理和决策提供专业支持, 以保证公司平稳运营。
张秦	物业安监部经理	2008年加入天津鲁能置业有限公司, 曾任职于天津鲁能置业有限公司工程建设部、天津鲁能置业有限公司商业管理分公司工程物业部、鲁能集团北京商业旅游管理分公司安监部。现任鲁能商管物业安监部经理。具有5年以上工程维护从业经验。	根据公司发展及管理要求, 组织开展公司安全生产、安全风险管控及隐患排查治理双重预防机制建设。开展公司工程设备、物业外包服务、物业客服、工程物品物料等管理工作, 协助公司编制外拓项目物业管理服务方案, 做好物业归口能耗费用管控, 为公司各业态提供符合实际需求的高质量物业服务。
施智伟	招商部经理	1997年加入山东鲁能商贸有限公司, 先后在贵和购物中心担任主管、楼层经理, 后陆续任职于山东鲁能商贸有限公司招商中心、山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司营运管理部及招商部。现任鲁能商管招商部经理。具有5年以上招商运营及商管服务从业经验。	根据公司发展及管理要求, 全面负责招商管理、招商策略、招商实施、资源储备、专业人才培养等各项工作。
宋娜	营运管理部经理兼招商部副经理	2004年加入山东鲁能商贸有限公司, 先后在贵和购物中心担任楼层领班、值班经理, 后陆续任职于山东鲁能商贸有限公司招商中心、山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司招商管理部。现任鲁能商管营运管理部经理兼招商部副经理。具有5年以上招商运营及商管服务从业经验。	根据公司发展及管理要求, 负责公司营销、营运、会员、数据分析及项目品质管理进行指导、监督工作, 保证公司及各项目单位营运、营销、会员及项目品质管理工作的良好运行, 以保证公司业务经营效益高效运行、专业化管理水平提升。
王金泉	规划发展部经理	2012年7月任职于国家电网(上海)智能电网研究投资有限公司计划经营部总账管理; 2014年2月任	根据公司发展及管理要求, 开展公司战略规划制定及新拓展项目市场调研、可行性研究和策划定位; 全面负

名称	职务	相关职业经历	职责
		职于华润置地（山东）发展有限公司投资运营部投资经理；2016年加入山东鲁能商贸有限公司，陆续任职于山东鲁能商贸有限公司发展策划部、鲁能商管贵生分公司。现任鲁能商管规划发展部经理。具有5年以上投资规划工作经验。	责综合计划管理、经营分析与考核、制度流程管理、信息管理、市场调研与对标管理等工作。

发行公募 REITs 后，为保证基础设施资产运营的稳定性，本项目拟配备的运管团队工作人员将以目标基础设施项目原有运营管理人员为主，以对基础设施基金和投资人利益形成较好保障。

#### （六）财务状况

同本章“一、原始权益人”之“（四）财务情况”。

#### （七）利益冲突防范措施

本基金外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在基础设施资产所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施资产存在竞争关系的其他消费基础设施项目（以下简称“竞品项目”），但未来不排除外部管理机构及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所持有的目标基础设施项目存在同业竞争关系和利益冲突风险。利益冲突防范措施详见第四章“项目公司的业务及财务情况”之“三、（二）相关利益冲突的防范机制”。

#### （八）资信状况

同本章“一、原始权益人”之“（五）资信状况”。

#### （九）调查结论

鲁能商管为合法存续的有限公司，鲁能商管可以在经营范围内为目标基础设施项目提供运营管理服务；鲁能商管具有丰富的购物中心基础设施项目运营管理经验，并已配备充足的具有消费基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名；鲁能商管建立了运营相关业务流程、运营管理、财务管理制度，公司治理结构健全，财务状况良好；鲁能商管不存在影响持续经

营的重大法律障碍，未发现鲁能商管最近三年及一期存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，未发现鲁能商管被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

除基础设施项目外，鲁能商管及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或间接通过任何其他方式间接投资、持有或管理的竞品项目，但未来不排除鲁能商管及其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所持有的目标基础设施项目存在同业竞争关系和利益冲突风险。鲁能商管及其控股股东鲁能集团、最终控股股东中国绿发集团已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

鲁能商管已就担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构、为目标基础设施项目等相关事项提供相关运营管理等服务并签署运营管理服务协议等相关法律文件获得了相应的授权和批准。

待鲁能商管按照《证券投资基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会备案之后，可担任本基金的外部管理机构。

### 三、基金托管人及计划托管人：招商银行股份有限公司

基金托管人为招商银行股份有限公司（“招商银行”），资产支持证券托管人为招商银行济南分行，基金托管人与资产支持证券托管人为同一法人。

#### （一）基本情况

##### 1、基金托管人基本情况

名称：招商银行股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

法定代表人：缪建民

成立时间：1987 年 4 月 8 日

组织形式：股份有限公司（上市）

注册资本：252.20 亿元

存续期间：1987年4月8日至无固定期限

资产托管业务批准文号：证监基金字[2002]83号

联系人：张姗

联系电话：0755-83199084

传真：0755-83195201

经营范围：许可经营项目是：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务。经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务

## 2、计划托管人基本情况

名称：招商银行股份有限公司济南分行

组织形式：股份有限公司分公司（上市）

注册地址：济南市高新区经十路7000号汉峪金融商务中心四区1号楼

负责人：辛亮

成立日期：2000年10月19日

营业期限：长期

经营范围：办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据承兑和贴现；代理发行金融债券；代理发行、兑付、销售政府债券；代理收付款项；其总行在中国人民银行批准的业务范围内授权的业务；经银行业监督管理机构或其他享有行政许可权的机构核准或备案并经上级机构授权的业务。

## （二）财务状况和风险控制指标

招商银行近三年及一期主要财务指标和风险控制指标如下：

单位：亿元

项目	2024年9月/ 2024年1-9月	2023年末/ 2023年度	2022年末/ 2022年度	2021年末/ 2021年度
总资产	116,547.63	110,284.83	101,389.12	92,490.21
归属于股东的所有者权益	11,525.27	10,763.70	9,455.03	8,587.45
营业收入	2,527.09	3,391.23	3,447.83	3,312.53
营业利润	1,341.80	1,766.63	1,651.56	1,480.19
利润总额	1,340.74	1,766.18	1,651.13	1,481.73
归属于股东的净利润	1,140.39	1,466.02	1,380.12	1,199.22
不良贷款率	0.94%	0.95%	0.96%	0.91%
拨备覆盖率	432.15%	437.70%	450.79%	483.87%

### （三）资信水平

经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至2024年1月20日，未在前述网站公布的信息中发现招商银行被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询国家企业信用信息公示系统<sup>10</sup>、国家税务总局网站<sup>11</sup>、国家税务总局深圳市税务局网站<sup>12</sup>、中国证监会网站<sup>13</sup>、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站<sup>14</sup>、中国人民银行网站<sup>15</sup>、国家外汇管理局网站<sup>16</sup>、国家金融监督管理总局网站<sup>17</sup>、国家市场监督管理总局网站<sup>18</sup>、国家发展和改革委员会网站<sup>19</sup>、中华人民共和国财政部网站<sup>20</sup>、“信用中国”网站<sup>21</sup>、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统<sup>22</sup>及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统<sup>23</sup>、中国市场监管行政处罚文书网<sup>24</sup>、中

<sup>10</sup> 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>11</sup> 网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>12</sup> 网址：<http://shenzhen.chinatax.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>13</sup> 网址：<http://www.csrc.gov.cn>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>14</sup> 网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>15</sup> 网址：<http://www.pbc.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>16</sup> 网址：<https://www.safe.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>17</sup> 网址：<http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>18</sup> 网址：<http://www.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>19</sup> 网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>20</sup> 网址：<http://www.mof.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>21</sup> 网址：<http://www.creditchina.gov.cn>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>22</sup> 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>23</sup> 网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>24</sup> 网址：<http://cfws.samr.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。



中华人民共和国应急管理部网站<sup>25</sup>、中华人民共和国生态环境部网站<sup>26</sup>等网站以及招商银行公开披露的定期报告和临时报告，截至尽职调查基准日，除招商银行因未能有效穿透识别底层资产、信息披露不规范等违规行为被国家金融监督管理总局于2024年6月24日做出文号为金罚决字〔2024〕30号的行政处罚；因未按规定承担小微企业押品评估费、未按规定承担房屋抵押登记费等多项违法违规行为被国家金融监督管理总局深圳监管局于2023年12月13日做出文号为深金罚决字〔2023〕81号的行政处罚；因办理经常项目资金收付、未对交易单证的真实性及其与外汇收支的一致性进行合理审查行为、违反规定办理结汇、售汇业务行为、违反规定办理资本项目资金收付行为被国家外汇管理局深圳市分局于2023年11月27日做出文号为深外管检〔2023〕42号的行政处罚外，招商银行（不含分支机构）最近一年不存在其他因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形。上述行政处罚对招商银行的正常运营及开展托管业务不构成实质性障碍，经查询深圳证券交易所公募REITs信息平台<sup>27</sup>，招商银行在2024年度作为托管银行的“广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金”、“华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金”、“华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”均已注册生效，上述行政处罚未影响招商银行开展托管业务。

#### （四）托管业务资质

根据中国银行保险监督管理委员会于2022年4月9日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011H144030001），招商银行已依法获得许可经营如下业务：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；买卖金融政府债券、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；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经银保监会批准的其他业务。

根据中国证监会和中国人民银行于2002年11月6日出具的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字[2002]83号），招商银行取得证券投资基金托

<sup>25</sup> 网址：<https://www.mem.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>26</sup> 网址：<http://www.mee.gov.cn/>。最后查询日期：2025年1月20日。

<sup>27</sup> 网址：<https://reits.szse.cn/projectdynamic/index.html>。最后查询日期：2025年1月20日。

管人资格。

## **(五) 托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施**

### **1、托管业务管理制度**

招商银行为托管业务制定了健全的管理制度，包括《招商银行证券投资基金托管业务管理办法》《招商银行资产托管业务内控管理办法》《招商银行基金托管业务操作规程》等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。为保障托管资产安全和托管业务正常运作，切实维护托管业务各当事人的利益，避免托管业务危机事件发生或确保危机事件发生后能够及时、准确、有效地处理，招商银行还制定了《招商银行托管业务危机事件应急处理办法》，并建立了灾难备份中心，各种业务数据能及时在灾难备份中心进行备份，确保灾难发生时，托管业务能迅速恢复和不间断运行。

### **2、托管业务流程**

招商银行托管服务流程简洁，服务响应速度快，灵活高效、方便快捷。此外，招商银行可以提供全流程服务方案，包括投资者推荐、专项托管交易、资产保管、配套金融服务等。

在托管方面，无论项目分布于何地，均可利用覆盖全国的托管网络，提供全面、全程托管服务。甚至于投资国外的项目，可以利用跨境托管网络，通过主托管和次托管人提供境内外联动的领先托管服务。对于涉及境外投资项目的托管服务，招商银行采用国际上通用的全球托管架构，以招商银行作为主托管人，通过在境外选择次托管人，形成覆盖跨境投资的动态托管服务体系。

### **3、风险控制措施**

#### **(1) 内部控制目标**

确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管规则，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全完整；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务

信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

## （2）内部控制组织结构

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；总行风险管理部、法律合规部、审计部独立对资产托管业务进行评估监督，并提出内控提升管理建议。

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立风险合规管理相关团队，负责部门内部风险预防和控制，及时发现内部控制缺陷，提出整改方案，跟踪整改情况，并直接向部门总经理室报告。

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

## （3）内部控制原则

**全面性原则。**内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

**审慎性原则。**托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

**独立性原则。**招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

**有效性原则。**内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

**适应性原则。**内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

**防火墙原则。**招商银行资产托管部办公场地与招商银行其他业务场地隔离，办公

网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务重要事项和高风险环节。

制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置、权责分配及业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

#### (4) 内部控制措施

完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，建立了三层制度体系，即：基本规定、业务管理办法和业务操作规程。制度结构层次清晰、管理要求明确，满足风险管理全覆盖的要求，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中获取的客户资料严格保密，除法律法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不向任何机构、部门或个人泄露。

信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统机房、权限管理实行双人双岗双责，电脑机房 24 小时值班并设置门禁，所有电脑设置密码及相应权限。业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源管理。

#### (六) 托管经验

招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，为开展基础设施基金托管业

务配备了充足的专业人员。截至 2024 年 9 月，正式获得中国证监会准予注册的批复的基础设施基金中有 15 单的基金托管人为招商银行，具体如下：

表 2-3-1: 招商银行托管基础设施公募 REITs 项目表

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
1	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
2	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
3	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
4	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
5	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
6	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
7	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2021 年 5 月	基金托管人
8	鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2022 年 6 月	基金托管人
9	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022 年 6 月	基金托管人
10	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	2022 年 8 月	基金托管人
11	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022 年 10 月	基金托管人
12	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金	2024 年 2 月	基金托管人
13	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金	2024 年 4 月	基金托管人
14	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2024 年 6 月	基金托管人
15	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	2024 年 9 月	基金托管人

招商银行托管项目涵盖高速公路、产业园、碳中和、污水处理、清洁能源、保障型租赁住房等主流基础设施类型，覆盖京津冀、粤港澳大湾区、长江三角洲等重点区域，聚焦优质资产，创新规范并举，为基金托管人履职、规范公募 REITs 资金监管实操流程提供了示范效应。

### （七）专业人员

招商银行为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员，招商银行资产托

管部门服务团队包括 7 名具备基础设施项目投资托管经验的专业人员，为符合中国证监会规定的、与托管基础设施 REITs 相适应的基金经理等业务人员；招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验。

#### **（八）调查结论**

经财务顾问核查，基金托管人为招商银行股份有限公司，计划托管人为招商银行股份有限公司济南分行，基金托管人与计划托管人为同一法人，招商银行具有证券投资基金托管资格，符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第六条及《业务办法》第六条规定的担任基金托管人/计划托管人的资质及权限。

### 第三章 项目公司的法律情况

#### 一、项目公司：山东贵和茂商业管理有限公司

##### (一) 基本资料

本项目通过项目公司作为持有目标基础设施资产完全所有权的载体，项目公司依法存续并独立运作。项目公司基本信息详见下表：

表 3-1-1-1: 项目公司基本信息

公司名称	山东贵和茂商业管理有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91370103MAD1MGHP8J
成立日期	2023 年 10 月 9 日
法定代表人	杨荣刚
注册资本	50000 万元人民币
实缴资本	50000 万元人民币
注册地址	山东省济南市市中区二环南路 2688 号鲁能领秀城贵和购物中心 F2 层-L204
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；针纺织品销售；服装服饰零售；服装服饰批发；日用品销售；日用品批发；文具用品零售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；文具用品批发；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相机及器材销售；家用电器销售；电子产品销售；五金产品零售；五金产品批发；家具销售；建筑材料销售；日用电器修理；礼品花卉销售；日用产品修理；专业保洁、清洗、消毒服务；摄影扩印服务；票务代理服务；柜台、摊位出租；会议及展览服务；停车场服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育竞赛组织；打字复印；单用途商业预付卡代理销售；新能源汽车整车销售；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；日用化学产品销售；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品零售；游乐园服务；办公设备销售；组织文化艺术交流活动；货物进出口；进出口代理；化妆品零售；办公用品销售；采购代理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；小微型客车租赁经营服务；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；台球活动；棋牌室服务；健身休闲活动；家政服务；专用设备修理；家居用品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；汽车零配件零售；汽车销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；木材销售；金属材料销售；计算机软硬件及辅助设备零售；机械设备销售；装卸搬运；金银制品销售；珠宝首饰回收修理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；食品销售；游艺娱乐活动；电子烟零售；烟草制品零售；洗浴服务；理发服务；生活美容服务；高危险性体育运动（游泳）。（依法须

公司名称	山东贵和茂商业管理有限公司
	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)

## (二) 项目公司历史沿革

### 1、设立情况

山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“贵和茂商管”或“项目公司”）成立于2023年10月9日，注册资本500万元，由山东鲁能亘富开发有限公司（以下简称“亘富公司”）以货币方式出资设立。

经财务顾问核查，贵和茂商管为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，贵和茂商管的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

### 2、重大股权变动

根据鲁能商管说明并经财务顾问核查，贵和茂商管自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

#### (1) 2023年11月，增资

2023年11月23日，亘富公司作出《山东贵和茂商业管理有限公司股东决定》，同意项目公司进行注册资本的变更，由原500万元进行增加从而变更至50,000万元。2023年11月29日，项目公司取得济南市市中区行政审批服务局换发的《营业执照》，股东以货币出资500万元，实物出资49,500万元。本次增资完成后，贵和茂商管的注册资本由500万元增加至50,000万元。

#### (2) 2023年12月，股权转让

亘富公司、亘富商管分公司、项目公司已于2023年10月31日签署了《山东鲁能亘富开发有限公司与山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司与山东贵和茂商业管理有限公司之重组协议》（以下简称“《重组协议》”），约定亘富公司将目标基础设施资产及其他资产（如应收账款、预付账款、固定资产等）、其负有的与目标基础设施资产相关联的目标债务（如预收账款、合同负债、其他应付款等），以及与目标基础设施资产的运营管理相关联的相应员工，一并转移至项目公司；拟入池目标基础设施资产由项目公司持有。2023年12月1日，亘富公司与项目公司已办理完毕目标基础设施资



产相应的不动产过户转移登记手续，相应不动产已经过户转移至项目公司名下。鲁能商管、亘富公司、项目公司于2023年12月18日签署了《关于山东贵和茂商业管理有限公司之股权转让协议》，约定鲁能商管从亘富公司处受让项目公司100%股权。2023年12月26日，项目公司完成相应股东变更的工商变更登记手续并取得济南市市中区行政审批服务局换发的《营业执照》。本次股权转让完成后，贵和茂商管的股东变更为鲁能商管。

经财务顾问核查，贵和茂商管上述股权变动符合当时适用的《公司法》的规定；除上述增资事项外，贵和茂商管自设立以来至本报告出具日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换领秀城贵和购物中心的情况。

### （三）项目公司股权结构

本项目涉及的项目公司由注册在中国的山东鲁能商业管理有限公司全资持有，具体持股情况如下图所示：

图 3-1-1-1：项目公司股权结构图



截至2024年9月30日，山东贵和茂商业管理有限公司的控股股东为山东鲁能商业管理有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

根据鲁能商管出具的说明、贵和茂商管现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息并经核查，截至尽职调查基准日，山东贵和茂商业管理有限公司股东持有的公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，基础设施资产的土地出让/转让合同、资产收购合同等项目合同及中国法律相关规定亦不存在限制贵和茂商管股权转让的情

形。

#### **(四) 项目公司治理结构与组织架构**

##### **1、组织结构**

根据《山东贵和茂商业管理有限公司章程》，贵和茂商管设执行董事一名，执行董事为公司法定代表人，执行董事任期三年，任期届满，可连任；设总经理一名，由股东决定聘任或解聘；设监事一名，监事任期三年，任期届满，可连任。

##### **2、治理架构**

根据《山东贵和茂商业管理有限公司章程》，贵和茂商管设立了包括执行董事、监事和经理在内的健全有效的法人治理结构。

###### **(1) 股东**

股东行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 委派和更换执行董事、监事；
- 3) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；
- 4) 根据总经理提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- 5) 审议批准执行董事的报告；
- 6) 审议批准监事的报告；
- 7) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 8) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 9) 对公司增加或者减少注册资本做出决定；
- 10) 对公司发行公司债券做出决定；
- 11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决定；
- 12) 修改公司章程；
- 13) 审议法律、法规和公司章程规定应当由股东决定的其他事项

## (2) 执行董事

执行董事对股东负责，行使下列职权：

- 1) 向股东报告工作；
- 2) 执行股东的决定。

## (3) 总经理

总经理行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东的决定；
- 2) 制定公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 制订公司增加或者减少公司注册资本和发行公司债券的方案；
- 6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 7) 制定公司内部管理机构的设置；
- 8) 制定公司基本管理制度和公司的具体规章；
- 9) 提名聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员；
- 10) 依法律或股东授权行使股东的部分职权。

## (4) 监事

监事行使下列职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正。

## (五) 项目公司独立性情况

### 1、资产独立性

经实地踏勘相关目标基础设施资产及核查项目公司提供的基本存款账户信息等，并根据项目公司提供的《山东贵和茂商业管理有限公司关于中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金相关事项的说明与承诺函》，除本财务顾问报告“第五章基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”之“（一）资产权属情况”之“2、共有设施设备资产相关情况”所披露的共有设施设备的共有共用情况以外，项目公司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。

## 2、财务独立性

经核查，项目公司依法建立了规范的财务会计制度以及独立的会计核算体系，项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，项目公司已独立设立银行账户，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况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务，符合财务独立性要求，财务会计制度和财务管理制度规范。

### （六）项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查阅项目公司提供的2025年1月8日打印的《企业信用报告》，项目公司不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询国家企业信用信息公示系统、国家税务总局网站、国家税务总局山东省税务局网站、中国证监会网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、中国人民银行网站、国家外汇管理局网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统及中国执行信息公开网-失信被执行人信息查询系统、中国市场监管行政处罚文书网、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、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，截至2025年1月20日，项目公司不存在重大违法、违规行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚；项目公司最近三年不存在因违反税收法律、法规被税务部门处罚且情节严重的情形；项目公司的经营不违反法律、行政法规的强制性规定。

根据项目公司出具的《承诺及说明函》，山东贵和茂商业管理有限公司近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生

产事故。

## （七）项目公司股权转让行为的合法性

### 1、项目公司股权转让行为的内部授权

项目公司、原始权益人、原始权益人控股股东、中国绿发集团内部授权情况详见本财务顾问报告第五章“基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”之“2、项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策”。

### 2、项目公司股权转让限制及解除安排

#### （1）项目公司股权的质押、查封及其他司法强制措施情况

经财务顾问和中伦律所查询国家企业信用信息公示系统<sup>28</sup>，截至查询日，项目公司的股权不存在被质押的情形，项目公司的股权不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

#### （2）目标基础设施资产对外借款情况

《招商银行借款合同》相关的转让限制与解除情况同本财务顾问报告“第五章 基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”之“（三）权利负担及解除安排”之“目标基础设施资产对外借款情况”。

## （八）项目公司商标权、专利权、版权、特许经营权情况

经财务顾问和中伦律所查询国家版权登记门户网、国家知识产权局政务服务平台、国家知识产权局商标局，并根据项目公司提供的《山东贵和茂商业管理有限公司关于中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金相关事项的说明与承诺函》，截至本财务顾问报告出具之日，项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

## （九）基础设施资产资产重组情况

### 1、资产重组前

在资产重组前，亘富公司持有济南市自规局于2017年5月27日核发的编号为鲁（2017）济南市不动产权第0104773号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东鲁能亘富开发有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构

<sup>28</sup> 网址：<http://www.gsxt.gov.cn>。最后查询日期：2025年1月20日。

筑物)所有权,权利性质为出让/商品房,用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建,共有宗地面积为2230839.00m<sup>2</sup>/房屋建筑面积为367212.09m<sup>2</sup>,使用期限为2004年8月26日起至2054年8月25日止。上述《不动产权证书》所对应的房屋所有权范围为鲁能领秀城商业综合体项目,其覆盖范围包含了目标基础设施资产。

## 2、资产重组和剥离安排

为满足原始权益人不得开展商品住宅和商业地产开发业务的要求以及实施本项目,涉及如下重组安排:

### 1) 亘富公司新设项目公司贵和茂商管

亘富公司于2023年10月9日成立了一家由亘富公司100%持股的全资子公司山东贵和茂商业管理有限公司作为项目公司。

### 2) 亘富公司以目标基础设施资产等对贵和茂商管进行实物出资/增资

亘富公司、亘富商管分公司、项目公司已于2023年10月31日签署了《重组协议》,亘富公司将目标基础设施资产及与目标基础设施资产相关的其他资产(如应收账款、预付账款、固定资产等)、其负有的与目标基础设施资产相关联的目标债务(如预收账款、合同负债、其他应付款等)、与目标基础设施资产的运营管理相关联的相应员工,一并转移至项目公司。

### 3) 商业综合体非入池资产的剥离

酒店、商业办公用房等商业综合体非入池资产仍由亘富公司持有。亘富公司与项目公司办理完毕目标基础设施资产相应的不动产过户转移登记手续后,从法律权属上,即实现目标基础设施资产与酒店、商业办公用房等非消费业态资产的商业综合体非入池资产的独立与剥离。

### 4) 亘富公司将项目公司100%股权转让给鲁能商管

鲁能商管、亘富公司、项目公司于2023年12月18日签署了《股权转让协议》,约定鲁能商管从亘富公司处受让项目公司100%股权,并已于2023年12月26日办理完毕相关股权转让的工商变更登记手续。鲁能商管取得项目公司100%股权后,将所持有的项目公司100%股权直接或间接转让给本公募REITs项下的相关载体。

## 3、资产重组和剥离后

经核查，2023年12月1日，亘富公司与项目公司已办理完毕目标基础设施资产相应的不动产过户转移登记手续，拟入池目标基础设施资产已经过户转移至项目公司名下，具体情况如下：2023年12月1日，济南市自规局向项目公司核发了编号为鲁（2023）济南市不动产权第0286915号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东贵和茂商业管理有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，房屋建筑面积为200940.98m<sup>2</sup>，使用期限为2004年8月26日起至2054年8月25日止。

此外，济南市自规局于2024年11月18日向项目公司重新核发了编号为鲁（2024）济南市不动产权第0271301号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东贵和茂商业管理有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，宗地面积为2155549m<sup>2</sup><sup>29</sup>，房屋建筑面积为200940.98m<sup>2</sup>，使用期限为2004年8月26日起至2054年8月25日止。项目公司合法持有目标基础设施资产。

#### （十）调查结论

经财务顾问核查，项目公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律或公司章程规定的应当终止的情形；项目公司治理机构和组织架构健全、清晰，无对外股权投资，具备作为基础设施基金的项目公司的主体资格和条件；项目公司股东出资情况符合《公司法》的规定。

经财务顾问核查，项目公司不存在被公布为失信被执行人的情况，项目公司未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为、不诚信行为，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等各方面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；公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

<sup>29</sup> 系指不动产权证载明的“共有宗地面积”。

经财务顾问核查，项目公司合法持有基础设施资产，拥有相应目标基础设施资产的不动产权证书等权属证明文件，不存在基础设施资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。截至本报告出具日，项目公司不存在已申请的在中国内地注册的专利、商标及版权等知识产权。

经财务顾问核查，项目公司依法建立了规范的财务会计制度以及独立的会计核算体系，项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，项目公司已独立设立银行账户，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况，项目公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务，符合财务独立性要求。

经财务顾问核查，截至本报告出具日，项目公司的股权不存在被质押的情形，不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

经财务顾问核查，截至本报告出具日，鲁能商管从亘富公司受让项目公司 100% 股权已完成股权转让的工商变更登记，相关税费均已缴纳完毕，股权转让交割等重组安排及所涉相关法律手续均已办理完毕。



## 第四章 项目公司的业务及财务情况

### 一、项目公司的行业情况及竞争状况

#### （一）行业的发展规划和政策法规

##### 1、项目公司的所属行业

中国证监会及国家发展改革委于 2023 年 10 月及 2024 年 7 月分别发布修订后的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（1014 号文），明确将百货商场、购物中心、农贸市场等消费基础设施等明确纳入基础设施范围，支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目。商业不动产类消费基础设施项目发行公募 REITs 将进一步助力消费升级和商业不动产发展新模式的探索，推动盘活存量资产、扩大有效投资和提振消费。

##### 2、行业的监管体制和政策趋势

###### （1）行业的监管体制

目前，我国对消费基础设施尚未设置全国性统一的专属行业分类。因消费基础设施的建设与运营涉及土地、规划、工程建设、劳动力、税收等多个方面，现商务服务业主要受国家发改委、自然资源部(包含原国土资源部职责)、住建部、人力资源和社会保障部等部门的监管。

###### （2）行业发展规划

表 4-1-1-1: 消费基础设施相关行业发展规划概览表

消费基础设施相关行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《“十四五”商务发展规划》	2021 年 6 月	提出了一系列措施，以促进消费升级和消费结构优化。规划强调要加快数字化转型，推动线上线下融合发展。通过数字化手段，提高消费者的购物体验 and 便利性。其次，提出要加强品牌建设和质量提升，可以增强企业的市场竞争力，吸引更多消费者选择优质产品和服务。
2	《“十四五”市场监管现代	2021 年 12 月	指出要推进服务业标准化、品牌化建设，完

消费基础设施相关行业发展规划概览			
	化规划》		善商贸旅游、家政服务、现代物流、医疗卫生、养老服务、休闲娱乐、教育培训、体育健身等服务业标准体系，加快电子商务、知识产权、检验检测认证、婴幼儿托育、信息技术等新兴服务领域标准研制。健全服务质量认证体系，开展服务认证示范活动，建立生活性服务业质量认证制度。
3	《中共中央国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》	2022年3月	加快建立全国统一的市场制度规则，打破地方保护和市场分割，打通制约经济循环的关键堵点，促进商品要素资源在更大范围内畅通流动，加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场，全面推动我国市场由大到强转变，为建设高标准市场体系、构建高水平社会主义市场经济体制提供坚强支撑。
4	《国务院办公厅关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》	2022年4月	提出鼓励各地区围绕商业、文化、旅游、体育等主题有序建设一批设施完善、业态丰富、健康绿色的消费集聚区，稳妥有序推进现有步行街设施改造和业态升级，积极发展智慧商圈。
5	《国务院办公厅转发国家发展改革委关于恢复和扩大消费措施的通知》	2023年8月	坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，把恢复和扩大消费摆在优先位置，优化就业、收入分配和消费链条良性循环促进机制，增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，充分挖掘超大规模市场优势，畅通经济循环，释放消费潜力，更好满足人民群众对高品质生活的需要。
6	《国务院关于促进服务消费高质量发展的意见》	2024年8月	完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，扩大服务业开放，着力提升服务品质、丰富消费场景、优化消费环境，以创新激发服务消费内生动能，培育服务消费新增长点，为经济高质量发展提供有力支撑。
7	《零售业创新提升工程实施方案》	2024年11月	聚焦零售商业设施改造提升，健全工作机制，创新工作方式，强化支持政策，通过推动场景化改造、品质化供给、数字化赋能、多元化创新、供应链提升，实现零售业高质量发展。

表 4-1-1-2: 济南市提振消费举措

济南市提振消费文件概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《济南市促进消费持续恢复发展的若干措施》	2022年5月	《措施》共包括七部分 24 条政策措施：第一部分是推动汽车消费。第二部分是促进住

济南市提振消费文件概览			
			房消费。第三部分是拓展文旅消费。第四部分是提振体育消费。第五部分是推出系列促消费活动。第六部分是激活夜间消费。第七部分是加大助企纾困力度。
2	《济南市大力提振文化和旅游消费的若干措施》	2023年1月	坚持把恢复和扩大消费摆在优先位置，增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景，推动我市文旅消费全面复苏，现提出如下措施：一、集中发放文旅惠民消费券。二、支持景区首道门票减免。三、开展重大文旅活动促消费行动。四、支持拓展文化消费。五、推动景区品质提升。六、推动国内旅游市场快速复苏。七、加快启动入境旅游市场。八、推动乡村旅游加快回暖。九、实施文旅行业“助企暖企”行动。十、推动提升旅游服务质量。
3	《关于进一步提振扩大消费的若干政策措施》	2023年8月	分四大项：一、强化大宗消费支撑。二、优化服务消费供给。三、培育新消费增长点。四、优化城乡消费环境。细分40项政策措施。
4	《济南市推动消费品以旧换新实施方案》	2024年6月	开展汽车以旧换新、推动家电以旧换新、推动家装厨卫“焕新”
5	《济南市进一步促进经济稳健向好、进中提质的若干政策措施》	2024年9月	对首版次高端软件最高奖励200万元、“以需定供”增加保障性住房供给、汽车报废更新最高给予2万元补贴、举办“技耀泉城”海右技能人才大赛。

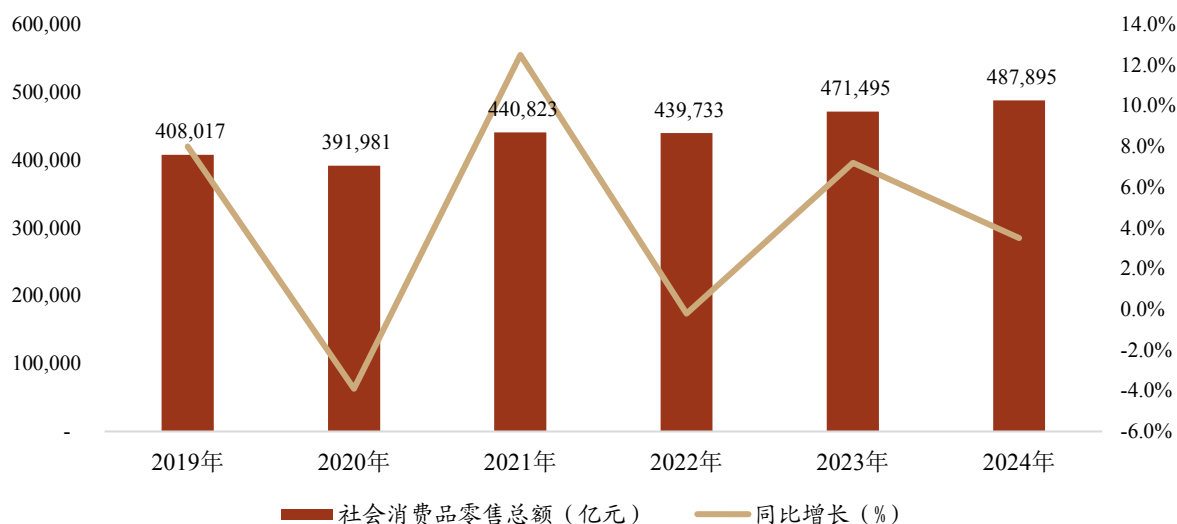
## （二）行业发展分析

### 1、发展机遇及有利因素

#### （1）经济发展持续进步

社会消费品零售总额及居民人均消费支出不断提升，居民消费信心及消费意愿不断增强，将推动消费基础设施项目的持续进步。2024年社会消费品零售总额与2019年相比增长79,878亿元，增长20%；全年社消总额增速也已基本恢复至2019年水平，居民消费信心及心理预期不断增强，消费需求稳步提升。

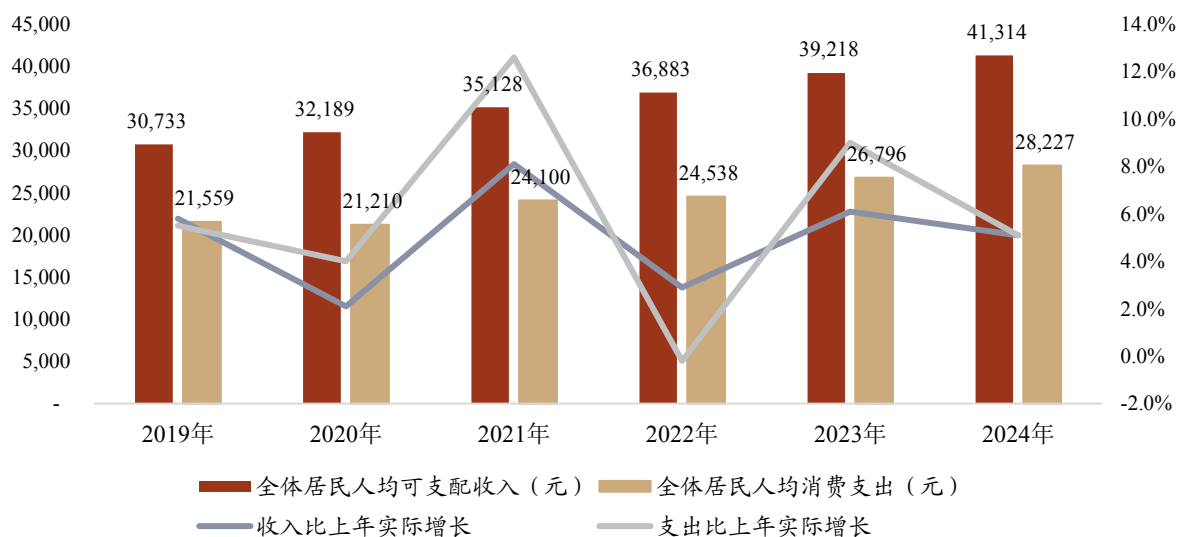
图 4-1-2-1：2019-2024 年社会消费品零售总额及其增长速度



数据来源：国家统计局网站、世联评估

2019-2024年人均可支配收入及人均消费支出均持续增长，2019年至今人均消费支出年增长速度普遍高于人均可支配收入年增长速度，体现出消费者具备较高的消费意愿。2024年全年全国居民人均可支配收入41,314元，比上年名义增长5.3%，扣除价格因素实际增长5.1%；全年全国居民人均消费支出28,227元，比上年名义增长5.3%，扣除价格因素实际增长5.1%。

图 4-1-2-2: 2019-2024 年全国居民人均可支配收入及人均消费支出走势



数据来源：国家统计局网站、世联评估

## (2) 城市化进程不断推进

随着城市化进程的不断推进，人口不断向城市聚集，居民消费需求不断增加，因此，消费基础设施行业在城市化进程中有着巨大的机遇，国家“十四五”规划明确提出：要发挥中心城市和城市群等优势区域的辐射带动能力，以中心城市为引领，提升城市群功能。同时，顺应未来新型城镇化趋势，加强一线城市与周边城市协同，构建都市圈消费生态，拓展消费辐射范围，使周边城市居民便捷共享一线城市商业资源，扩大消费腹地，继续促进消费基础设施相关行业蓬勃发展。

### **(3) 新技术发展并广泛应用**

互联网技术的不断创新及广泛应用，使得消费基础设施项目的发展和运营效率得到了显著提高；运营端可通过智能化管理实现更加个性化的服务和精准的营销策略，从而提高项目运营效率和可靠性。消费端便捷的数字化支付方式及享受智能化个性化的服务，实现无缝，提高了消费效率，享受更好的消费体验。

### **(4) 新消费模式创新融合**

随着“新零售”概念的推进，线上线下的融合愈加紧密。消费者通过线下体验线上购买的方式完成消费过程。这种模式不仅提高了消费的便捷性，也为消费基础设施项目带来了更多的流量和商机，未来的消费基础设施项目将以“体验”为核心，通过独特的主题活动、互动体验等方式，创造出沉浸式消费场景，增强消费者的参与感，提升客户黏性。

## **2、面临的挑战**

消费基础设施相关行业面临行业竞争加剧、经营管理等方面的挑战，如消费基础设施项目存量巨大、区域集中度高、核心地区新增土地供应有限、空置率上升、租金下降、消费者需求变化等众多因素，行业竞争激烈。消费基础设施项目经营期间，需要面对招商策略、成本控制、对外融资、安全环保、合规经营等经营管理方面的挑战，优质的市场化外部管理机构对消费基础设施的稳健运营至关重要。

## **3、未来趋势展望**

“十四五”期间，消费升级将一直是国家经济发展的动能之一。随着“十四五”规划的持续推进，促进消费提升等引导政策将不断出炉，为消费基础设施行业发展创造有利的政策环境。在消费升级的助推下，行业持续回暖，继续保持稳步增长的态势。

近年来居民人均消费支出稳步提升，消费意愿也在 2023 年后再次迎来回升。随着城镇化进程深入和居民可支配收入增加，叠加“促消费、稳内需”政策不断出台，国内消费需求有望进一步释放，促进消费基础设施行业需求提升。

伴随着我国经济的不断发展、城市化进程的持续推进、居民收入的不断提高、消费的持续升级以及政府鼓励消费政策的实施，将推动消费基础设施行业空间持续提升。

购物中心作为一类消费基础设施，其经营收入的多样性较高、具有较好的分散性，同时经营也更为市场化，能够随着消费者零售额的提升而带来收益的提升。这些特点，使得购物中心作为公募 REITs 的底层资产，更具有资产升值潜力，中国购物中心的长远发展稳定可期。

### **（三）运营管理消费基础设施项目分析**

#### **1、运营特点**

运营管理消费基础设施项目的特点是在资产存续的周期内，消费基础设施项目需根据消费者的喜好、市场环境变化、城市区位特色、自身项目定位等因素持续提供可更新迭代的服务，通过提供良好的设施支持、营销推广、以及合理的租金结构等方式，持续优化租户及品牌组合，提升消费者消费体验，吸引消费者到访和购买，提高销售额和利润。消费基础设施项目需要不断创新和改进，以适应消费者需求的变化和市场竞争的压力。

#### **2、经营模式**

对于成熟的消费基础设施项目，主要的收入来源为租金和管理费收入，需要承担包括物业管理费、市场营销费、保险费、房产税、增值税、土地使用税、印花税等在内的运营支出，以及设施维护所需的资本性支出、资产折旧成本、外部借款利息、所得税等。

#### **2、行业壁垒**

##### **（1）核心地段稀缺性壁垒**

优质的地段具有不可复制性、覆盖范围广、辐射面积大、商业氛围浓、消费能力强、交通便利等特点，对于消费基础设施项目的经营发展非常重要，因此稀缺性特征明显。随着我国消费服务业的不断发展，目前各城市的核心地段大多已被现有项目占

据，并已形成一定的区位优势与品牌影响力，且核心地段商服用地的市场供应相对有限，因此，行业新进入者在商圈选址、商圈环境运营与培育方面面临更多的投入与风险。

## **(2) 品牌壁垒**

消费基础设施相关行业知名的头部品牌通过长期积累和持续投入，对消费者具有较大吸引力，能够增强消费者的认同感并形成消费偏好与惯性，知名品牌在卓越的经营管理基础上，通过制定合理的品牌战略、维护和发展品牌形象，较易维持并提高其市场占有率、利润率和顾客认可度及忠诚度。而新品牌的建设则需经历较长时间的培育与经营。

## **(3) 资金壁垒**

消费基础设施相关行业为资金密集型行业，需进行经营场所、店面装修、物流系统和信息系统等方面的初始投资，还需保有大规模的流动资金，资金需求量巨大。同时，消费基础设施项目在规划、营销、运营、招商等方面具有明显的规模经济效应，对相关运营企业提出了较高的资金投入要求。

## **(四) 调查结论**

根据世联评估提供的区域宏观经济、行业发展以及运营管理消费基础设施项目分析，我国经济稳定发展及商业政策不断完善将对消费基础设施项目相关行业的持续发展提供有力支撑，消费基础设施项目可推动消费基础设施相关行业的高质量发展，促进居民消费，增强实体经济活力。

## **二、项目公司的主营业务及经营模式**

### **(一) 项目公司：山东贵和茂商业管理有限公司**

#### **1、项目公司主营业务及经营模式**

领秀城贵和购物中心项目属于购物中心行业，项目公司主要为以自持购物中心向符合要求的承租商户提供租赁并向租户收取租金等收入。收益模式为租赁，计租方式包括固定租金、扣点租金和两者取高三种方式。

计租方式	简介	2024年1-9月租金收入占比
固定租金	租户在约定时期按照合同约定的固定租金单价和租赁面积支付租金	67.09%
扣点租金	租户按照营业额乘以合同约定的扣点比例支付租金	4.93%
固定租金与扣点租金两者取高（“两者取高”）	租户在约定时期先按照合同约定的固定租金单价和租赁面积支付租金；按租户营业额乘以合同约定的扣点比例计算扣点租金，如扣点租金高于固定租金，租户于次月支付超出固定租金部分的扣点租金	27.98%

项目公司运营目标基础设施资产取得的运营收入主要为店铺租赁收入、物业管理费收入、场租仓储收入、车场收入、推广费收入、广告位收入等。

根据备考审计报告，近三年及一期，基础设施项目分别实现营业收入 13,667.29 万元、10,810.31 万元、15,061.48 万元和 11,981.76 万元，净利润分别为-4,703.40 万元、-2,750.68 万元、753.29 万元和 105.92 万元。

根据鲁能商管的确认，截至本报告出具之日，目标基础设施项目并未发生重大租赁调整情况，也无重大租户调整计划。

目标基础设施项目的详细经营管理情况详见“第五章 基础设施资产”之“一、基础设施资产概览”及“六、租约及历史现金流情况”。

## 2、项目公司重要合同

经财务顾问核查及原始权益人与项目公司书面确认，截至 2024 年 9 月 30 日，项目公司已签署正在履行期内的重大合同包括目标基础设施项目租赁合同、各关联交易合同，以及借款合同。根据拟议交易安排，项目公司拟签署的重要合同包括：《运营管理服务协议》，以及专项计划文件中的《股权转让协议》、《增资协议》、《股东借款协议》、《项目公司资金监管协议》。

前述合同均未违反法律、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，均系合法有效。

## （二）调查结论

经财务顾问核查，项目公司主要运营及盈利模式为租金收入（包括店铺租赁收入、场租仓储租赁收入、广告位租赁收入）、物业费收入、推广收入、车场收入等，不依



赖第三方补贴等非经常性收入，项目公司的持续经营不存在实质法律障碍。

报告期内，项目公司持有消费基础设施，由运营管理实施机构鲁能商管进行运营管理工作，运营收入由项目公司开立的银行账户直接收取。

经财务顾问核查，项目公司已签署且正在履行或将要履行与基础设施资产运营或本次发行相关的重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

### 三、利益冲突及关联交易

#### （一）利益冲突的情况

##### 1、利益冲突的认定情况

原始权益人及其同一控制下的关联方拟参与基础设施基金份额战略配售的比例不低于 20%；此外，原始权益人鲁能商管将作为本基金和目标基础设施项目的外部管理机构，根据《运营管理服务协议》的约定为本基金及目标基础设施项目提供运营管理服务。

本基金原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在基础设施资产所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施资产存在竞争关系的其他竞品项目，但未来不排除原始权益人/外部管理机构或其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所持有的目标基础设施项目存在同业竞争关系和利益冲突风险。

##### 2、原始权益人及其同一控制下的关联方持有的同类资产情况

原始权益人鲁能商管及其同一控制下的关联方在中国境内持有或运营了较多消费基础设施项目。截至 2024 年 9 月 30 日，原始权益人及其同一控制下的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于济南的消费基础设施项目，除目标基础设施项目外，还包括济南泉城路贵和购物中心，可能与本基金所持有的目标基础设施项目存在潜在业务竞争关系。

表 4-3-1: 原始权益人及其同一控制下的关联方持有的其他位于济南的同类资产

序号	物业名称	所在地区	业态	开业时间	购物中心部分建筑面积 (万平方米)	2024 年 9 月末购物中心部分出租率
1	济南泉城路贵和购物中心	山东省济南市	购物中心	1997 年 10 月	7.23	93.08%

前述消费基础设施项目不位于目标基础设施项目所在的市中区，距离目标基础设施项目约 10 公里，与目标基础设施项目不属于竞品项目。

## (二) 相关利益冲突的防范机制

就上述业务竞争可能引发的利益冲突风险，鲁能商管、其控股股东鲁能集团及其最终控股股东中国绿发集团拟采取如下风险缓释措施：

### 1、《运营管理服务协议》对外部管理机构的约束

根据基金管理人、项目公司与外部管理机构签署的《运营管理服务协议》，外部管理机构承诺：

在外部管理机构内部公平对待所管理的所有消费基础设施项目，不会把基础设施项目的租户信息提供给其他消费基础设施项目的运营人员，不会引导基础设施项目的租户转向其他消费基础设施项目；不会且将敦促关联方不得，利用外部管理机构的身份或利用该身份获得的信息作出不利于项目公司及基础设施资产而有利于其他以自有资金投资或管理的竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；

外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行本协议下职责出现利益冲突的，外部管理机构应当事先书面通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其份额持有人的利益。

2、鲁能商管、其控股股东鲁能集团及其最终控股股东中国绿发集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》：

在公募 REITs 存续期间内，原始权益人、其控股股东及其最终控股股东将根据公司自身针对消费基础设施项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于公司自身和/或其同一控制下的关联方管理的其

他同类资产的运营管理标准为目标基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

在鲁能商管作为外部管理机构期间，如鲁能商管持有或运营竞品项目的，鲁能商管将采取充分、适当的措施，公平对待目标基础设施项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。鲁能商管承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞品项目，亦不会利用自身的地位优势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品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在公募 REITs 存续期间内，如因目标基础设施项目与竞品项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，鲁能商管承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

**3、外部管理机构已设置了独立的部门负责目标基础设施项目的运营管理，并将采取充分、适当的措施缓释利益冲突风险。**

### （三）关联交易的情况

根据审计机构出具的备考审计报告、原始权益人和项目公司出具的《承诺及说明函》及其他相关资料，截至 2024 年 9 月 30 日，项目公司与原始权益人及其关联方之间仍在履行的关联交易如下：

表 4-3-2: 项目公司与原始权益人及其关联方之间关联交易情况

关联方类型	关联方名称	关联交易内容	合同期限	基础设施基金发行上市后是否仍构成持续关联交易
原始权益人同一控制下的关联方	山东鲁能巨富开发有限公司（“巨富公司”）	巨富公司的广告位租赁及屋顶光伏发电的场地租赁等。2021年-2023年及2024年1-9月，关联收入占营业收入的比例分别为0.31%、0.49%、1.08%和2.35%，占比较低	广告位租赁合同期限为2023年11月至2026年8月；场地租赁合同期限为2023年11月至2043年10月	是。广告位和场地租赁为巨富公司正常营销推广及经营屋顶光伏需要；在基础设施基金存续期内，巨富公司将继续依照租赁合同的约定经营相关业务
原始权益人的关联方	巨富公司、国家电网有限公司及其下属单位（“国家电网”）	巨富公司租赁场地经营屋顶光伏发电，项目公司向巨富公司和国家电网分别	与巨富公司的购电合同期限为2023年11月至2043年10月；	是。购电交易系基础设施项目为维持正常运营所必需；在基础设施基金存续期内，项目公司

关联方类型	关联方名称	关联交易内容	合同期限	基础设施基金发行上市后是否仍构成持续关联交易
	网”)	采购电力并支付电费 <sup>30</sup> ，2021年-2023年及2024年1-9月，关联交易金额占营业收入的比例分别为11.55%、13.76%、9.71%和11.64%	与国家电网的购电合同期限为2021年11月至2026年10月	将依照购电合同的约定继续向关联方采购电力
原始权益人分支机构	山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司 (“鲁能商管贵生分公司”)	鲁能商管贵生分公司承租商场店铺并代理经营周大福品牌，属于基础设施项目开展的正常商业业务活动；2021年-2023年及2024年1-9月，关联收入占营业收入的比例分别为0.23%、0.38%、0.54%和0.86%，占比较低	L1层租赁合同期限为2023年9月至2025年4月；B1层租赁合同期限为2023年3月至2025年2月	是。品牌代理系鲁能商管长期开展的主营业务之一，承租商场店铺开展代理品牌业务符合购物中心正常经营业态规划及客群消费需求；在基础设施基金存续期内，鲁能商管贵生分公司将继续依照租赁合同的约定开展代理经营
原始权益人	山东鲁能商业管理有限公司	项目公司委托鲁能商管为目标基础设施资产提供运营管理服务；2021年-2023年及2024年1-9月，关联交易金额占营业收入的比例分别为1.30%、2.87%、2.19%和6.52%	项目公司重组完成后的运营管理服务协议期限为2023年10月至基础设施基金成立	是。在基础设施基金存续期内，项目公司将根据与基金管理人和鲁能商管签署的《运营管理服务协议》，继续向拟作为外部管理机构的鲁能商管采购基础设施项目的运营管理服务

经基金管理人、财务顾问和法律顾问适当核查，鲁能商管已制定《山东鲁能商业管理有限公司关联交易内部控制规范》（以下简称“《关联交易制度》”），对关联人及关联交易定义、关联交易的审批权限和审批程序、关联交易定价等事项进行了规定。鲁能商管已于其制定的《山东鲁能商业管理有限公司采购管理规范（试行）》中规定了鲁能商管内部的采购职责分工、采购计划、采购审批及实施等，包括项目公司在内的鲁能商管所属各单位均应遵守前述内部制度。项目公司就该等关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行的内部管理制度要求。

截至2024年9月30日，经核查项目公司开展前述关联交易的内部审批文件，并结合鲁能商管、项目公司的相关承诺与说明，项目公司已按照《关联交易制度》就开展

<sup>30</sup> 项目公司重组前，基础设施项目由亘富公司持有，电表开户主体为亘富公司，除屋顶光伏部分外直接向国家电网采购日常电力；根据重组协议的约定，项目公司于2023年10月重组后，不对基础设施项目相关用电进行电表开户主体的变更，导致重组后日常购电的关联交易对手方变为亘富公司，但穿透看关联交易的实质未发生变化。

前述关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行内部管理制度要求。

相关关联交易已经审计机构完成审计，原始权益人、项目公司已分别就历史三年及一期目标基础设施资产相关的关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性出具相应书面说明与承诺：“关联能耗交易、和关联租赁交易和关联方借款定价依据为参考有可比的独立第三方的市场价格或收费标准，关联服务交易定价依据为合理的构成价格（即合理成本费用加合理利润），前述关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形；关联交易已按照内部制度履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司现行内部管理制度要求”。

#### （四）调查结论

经财务顾问核查，除基础设施项目外，本基金原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在基础设施资产所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施资产存在竞争关系的其他竞品项目，但未来不排除原始权益人/外部管理机构或其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所持有的目标基础设施项目存在同业竞争关系和利益冲突风险。原始权益人、其控股股东及其最终控股股东已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，外部管理机构已设置了独立的部门负责目标基础设施项目的运营管理，亦在运营管理服务协议中作出保证，承诺避免可能出现的由同业竞争引发的利益冲突。

经财务顾问和法律顾问核查，项目公司存在为关联方提供租赁及向关联方采购商品、接受关联方服务的情形。项目公司已按照《关联交易制度》就开展前述关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等中国法律的规定及公司章程等公司现行内部管理制度要求。相关关联交易已经审计机构完成审计，原始权益人、项目公司已分别就历史三年及一期目标基础设施资产相关的关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性出具相应书面说明与承诺。

#### 四、项目公司的财务状况分析

项目公司备考财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“毕马威华振审字第 2500082 号”的备考审计报告。

根据毕马威出具的备考审计报告，备考财务报表系基于以下编制基础：

贵和茂商管理层认为领秀城贵和购物中心项目的经营活动、融资安排及其他可运用的财务资源能够提供足够的营运资金，以确保贵和茂商管在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营。因此备考财务报表以持续经营为编制基础。

在项目公司成立日前，领秀城贵和购物中心项目并非真实的公司实体，备考财务报表所附的项目公司成立日前财务信息并不反映领秀城贵和购物中心项目如作为真实的公司实体时真实财务状况和经营成果。项目公司成立后，参考同一控制企业合并的处理原则，领秀城贵和购物中心项目的投资性房地产及固定资产以中国绿发集团合并报表中的历史成本反映。

领秀城贵和购物中心项目资产产权清晰、物理特征可明确区分。在领秀城贵和购物中心项目交割到项目公司前，备考财务信息基于巨富公司的历史会计记录，按照下述编制基础进行编制。

1、在领秀城贵和购物中心项目交割到贵和茂商管前编制备考净资产表时：

（1）领秀城贵和购物中心项目的固定资产及投资性房地产，按照其于鲁能巨富公司的历史成本反映，其中土地按照其地上建筑面积占比拆分。

（2）领秀城贵和购物中心项目运营所产生的经营性往来款项如预付账款、合同负债、预收账款、其他应收款及其他应付款等，按照其于鲁能巨富公司的账面价值反映。

（3）领秀城贵和购物中心项目非独立法律实体，无法单独缴纳企业所得税，亦无法单独计算暂时性差异，因此备考净资产表中未确认应交企业所得税和递延所得税。

（4）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产不区分所有者权益的明细项目，领秀城贵和购物中心项目在备考历史期间的所有者权益内部交易事项亦未单独反映。

2、在领秀城贵和购物中心项目交割到贵和茂商管前编制备考利润表编制时：

(1) 与领秀城贵和购物中心项目直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、费用、信用减值损失和资产减值损失直接纳入备考利润表。

(2) 领秀城贵和购物中心项目及其他项目共同产生的车位收入，按照领秀城贵和购物中心与其他项目的车位面积占车位经营总面积比例进行分摊。

(3) 同时为领秀城贵和购物中心项目及其他项目发生的成本费用，按照领秀城贵和购物中心与其他项目的收入比例进行分摊。

(4) 领秀城贵和购物中心项目于备考期间无偿使用鲁能亘富公司的光伏发电，相关能源费用按照实际用电量及用电平均单价计算得出。

(5) 房产税按照领秀城贵和购物中心项目实际对商户的出租和自用情况，按照房产税的计缴标准从租或从价计算得出。

(6) 税前利润的情况下，所得税费用以所得税率 25%按照备考财务报表的经营成果数据计算得出，税前亏损及存在以前年度累计未弥补亏损的情况下不考虑当年所得税费用，未确认相应的应交企业所得税及递延所得税。

### (一) 备考财务报表情况

项目公司备考财务报表<sup>31</sup>情况如下：

表 4-4-1-1 项目公司备考净资产表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	14,631.08	6,114.20	-	-
应收账款	2.08	18.54	12.87	-
预付账款	35.97	195.11	193.62	225.27
其他应收款	8.29	566.03	10.90	2.77
其他流动资产	-	1.13	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>14,677.43</b>	<b>6,895.01</b>	<b>217.39</b>	<b>228.04</b>
<b>非流动资产：</b>				
投资性房地产	93,226.14	96,255.20	100,293.93	104,332.67
固定资产	4,000.20	5,878.29	9,159.10	12,872.73

<sup>31</sup> 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)对项目公司的模拟汇总财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的模拟汇总审计报告。模拟汇总财务报表中未包含现金流量表。

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
长期待摊费用	-	-	59.13	122.01
<b>非流动资产合计</b>	<b>97,226.34</b>	<b>102,133.49</b>	<b>109,512.17</b>	<b>117,327.41</b>
<b>资产总计</b>	<b>111,903.77</b>	<b>109,028.50</b>	<b>109,729.56</b>	<b>117,555.45</b>
<b>流动负债:</b>				
应付账款	458.35	318.34	196.25	186.98
预收账款	2,358.29	867.99	2,663.48	2,176.74
合同负债	613.82	181.67	287.86	664.77
应付职工薪酬	0.07	1.14	-	-
应交税费	689.30	315.82	81.70	157.53
其他应付款	2,837.27	2,402.20	1,610.18	1,853.61
一年内到期的非流动负债	973.38	626.60	-	-
其他流动负债	2.87	10.17	1.79	0.38
<b>流动负债合计</b>	<b>7,933.35</b>	<b>4,723.93</b>	<b>4,841.27</b>	<b>5,040.01</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	116,122.50	116,415.00	-	-
长期应付款	1,601.05	1,748.62	2,890.32	2,396.46
<b>非流动负债合计</b>	<b>117,723.55</b>	<b>118,163.62</b>	<b>2,890.32</b>	<b>2,396.46</b>
<b>负债合计</b>	<b>125,656.90</b>	<b>122,887.55</b>	<b>7,731.59</b>	<b>7,436.47</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>-13,753.13</b>	<b>-13,859.05</b>	<b>101,997.97</b>	<b>110,118.99</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>111,903.77</b>	<b>109,028.50</b>	<b>109,729.56</b>	<b>117,555.45</b>

表 4-4-1-2 项目公司备考利润表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
<b>营业收入</b>	<b>11,981.76</b>	<b>15,061.48</b>	<b>10,810.31</b>	<b>13,667.29</b>
<b>减：营业成本</b>	<b>7,220.92</b>	<b>10,493.00</b>	<b>10,955.71</b>	<b>15,273.16</b>
税金及附加	1,461.73	1,683.97	1,123.12	1,409.80
销售费用	325.95	709.03	937.21	977.76
管理费用	208.03	740.09	741.50	849.05
财务费用	2,693.42	762.05	-	-
加：其他收益	0.00	38.51	83.11	142.33
信用减值损失	-	-	-	-29.41



项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
营业利润	71.73	711.85	-2,864.12	-4,729.56
加：营业外收入	34.19	41.44	113.44	26.19
减：营业外支出	-	-	-	0.03
利润总额	105.92	753.29	-2,750.68	-4,703.40
减：所得税费用	-	-	-	-
净利润	105.92	753.29	-2,750.68	-4,703.40
综合收益总额	105.92	753.29	-2,750.68	-4,703.40

## （二）主要财务指标分析

### 1、资产负债情况

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司总资产分别为117,555.45万元、109,729.56万元、109,028.50万元和111,903.77万元，主要以投资性房地产、固定资产等非流动资产为主，近三年及一期末项目公司非流动资产占总资产的比例分别为99.81%、99.80%、93.68%和86.88%；总负债分别为7,436.47万元、7,731.59万元、122,887.55万元和125,656.90万元，主要为公司预收账款、其他应付款、长期借款及长期应付款等。2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司资产负债率分别为6.33%、7.05%、112.71%和112.29%，2023年末及2024年9月末资产负债率较高的原因是负债中包含了资产重组过程中自亘富公司转移至项目公司的标的资产相关债务（外部借款）11.7亿元，未来将根据REITs资产组估值通过股东借款、增资等形式进行适当调整，同时项目公司总资产将以发行REITs时点的评估公允价值入账，以达到公募REITs搭建“股+债”结构的需要。

### （1）资产情况

表 4-4-2-1：项目公司备考财务报表资产情况

单位：万元、%

项目	2024年9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：								
货币资金	14,631.08	13.07	6,114.20	5.61	-	-	-	-
应收账款	2.08	0.00	18.54	0.02	12.87	0.01	-	-

项目	2024年9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
预付账款	35.97	0.03	195.11	0.18	193.62	0.18	225.27	0.19
其他应收款	8.29	0.01	566.03	0.52	10.9	0.01	2.77	0.00
其他流动资产	-	-	1.13	0.00	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>14,677.43</b>	<b>13.12</b>	<b>6,895.01</b>	<b>6.32</b>	<b>217.39</b>	<b>0.20</b>	<b>228.04</b>	<b>0.19</b>
<b>非流动资产：</b>								
投资性房地产	93,226.14	83.31	96,255.20	88.28	100,293.93	91.40	104,332.67	88.75
固定资产	4,000.20	3.57	5,878.29	5.39	9,159.10	8.35	12,872.73	10.95
长期待摊费用	-	-	-	-	59.13	0.05	122.01	0.10
<b>非流动资产合计</b>	<b>97,226.34</b>	<b>86.88</b>	<b>102,133.49</b>	<b>93.68</b>	<b>109,512.17</b>	<b>99.80</b>	<b>117,327.41</b>	<b>99.81</b>
<b>资产总计</b>	<b>111,903.77</b>	<b>100.00</b>	<b>109,028.50</b>	<b>100.00</b>	<b>109,729.56</b>	<b>100.00</b>	<b>117,555.45</b>	<b>100.00</b>

### 1) 货币资金

2021年-2023年末及2024年9月末，贵和茂商管货币资金余额分别为0.00万元、0.00万元、6,114.20万元和14,631.08万元，分别占总资产的0.00%、0.00%、5.61%和13.07%。报告期内贵和茂商管货币资金均为银行存款，近一年及一期项目公司银行存款主要来自公司日常生产经营。

### 2) 投资性房地产

表 4-4-2-2: 项目公司备考财务报表投资性房地产

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
<b>一、账面原值</b>	<b>134,368.46</b>	<b>134,368.46</b>	<b>134,368.46</b>	<b>134,368.46</b>
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1、年初余额	38,113.27	34,074.53	30,035.79	25,997.05
2、本期增加金额	3,029.05	4,038.74	4,038.74	4,038.74
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、期末余额	41,142.32	38,113.27	34,074.53	30,035.79
<b>三、减值准备</b>				
四、期末账面价值	<b>93,226.14</b>	<b>96,255.20</b>	<b>100,293.93</b>	<b>104,332.67</b>

2021年-2023年末及2024年9月末，贵和茂商管投资性房地产账面价值分别为104,332.67万元、100,293.93万元、96,255.20万元和93,226.14万元，分别占总资产的88.75%、91.40%、88.28%和83.31%。项目公司投资性房地产采用年限平均法进行后续计量，房屋建筑物与土地使用权均按照直线法进行折旧或摊销，故报告期内账面价值逐年递减。

### 3) 固定资产

2021年-2023年末及2024年9月末，贵和茂商管固定资产账面价值分别为12,872.73万元、9,159.10万元、5,878.29万元和4,000.20万元，分别占总资产的10.95%、8.35%、5.39%和3.57%。项目公司固定资产包含机器设备、电子设备和其他设备，按照年限平均法分类逐年计提折旧，机器设备折旧年限7-12年，电子设备折旧年限5-10年，其他设备折旧年限7年，残值率均为5%，故报告期内账面价值逐年递减。

## (2) 负债情况

表 4-4-2-3: 项目公司备考财务报表负债情况

单位: 万元、%

项目	2024年9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
<b>流动负债:</b>								
应付账款	458.35	0.36	318.34	0.26	196.25	2.54	186.98	2.51
预收账款	2,358.29	1.88	867.99	0.71	2,663.48	34.45	2,176.74	29.27
合同负债	613.82	0.49	181.67	0.15	287.86	3.72	664.77	8.94
应付职工薪酬	0.07	0.00	1.14	0.00	-	-	-	-
应交税费	689.30	0.55	315.82	0.26	81.7	1.06	157.53	2.12
其他应付款	2,837.27	2.26	2,402.20	1.95	1,610.18	20.83	1,853.61	24.93
一年内到期的非流动负债	973.38	0.77	626.6	0.51	-	-	-	-
其他流动负债	2.87	0.00	10.17	0.01	1.79	0.02	0.38	0.01
<b>流动负债合计</b>	<b>7,933.35</b>	<b>6.31</b>	<b>4,723.93</b>	<b>3.84</b>	<b>4,841.27</b>	<b>62.62</b>	<b>5,040.01</b>	<b>67.77</b>
<b>非流动负债:</b>								
长期借款	116,122.50	92.41	116,415.00	94.73	-	-	-	-
长期应付款	1,601.05	1.27	1,748.62	1.42	2,890.32	37.38	2,396.46	32.23
<b>非流动负债合计</b>	<b>117,723.55</b>	<b>93.69</b>	<b>118,163.62</b>	<b>96.16</b>	<b>2,890.32</b>	<b>37.38</b>	<b>2,396.46</b>	<b>32.23</b>

项目	2024年9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
负债合计	125,656.90	100.00	122,887.55	100.00	7,731.59	100.00	7,436.47	100.00

### 1) 预收账款

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司预收账款分别为2,176.74万元、2,663.48万元、867.99万元和2,358.29万元，2022年末项目公司预收款项较2021年末增加486.74万元，增幅为22.36%；2023年末项目公司预收款项较2022年末减少1,795.49万元，降幅为67.41%；2024年9月末项目公司预收款项较2023年末增加1,490.30万元，增幅为171.70%，报告期内项目公司预收款项均为对租户的预收租金，2023年金额较小主要系2023年度入池底层资产权属转移后租赁合同等经营收入类合同全部换签所致。

### 2) 其他应付款

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司其他应付款分别为1,853.61万元、1,610.18万元、2,402.20万元和2,837.27万元。2022年末项目公司其他应付款较2021年末减少243.43万元，降幅为13.13%；2023年末项目公司其他应付款较2022年末增加792.02万元，增幅为49.19%，主要系2023年度押金及保证金增加；2024年9月末项目公司其他应付款较2023年末增加435.07万元，增幅为18.11%。

表 4-4-2-4: 项目公司备考财务报表其他应付款

单位: 万元、%

项目	2024年9月30日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
押金及保证金	2,325.63	81.97	1,901.50	79.16	926.82	57.56	1,330.96	71.80
能源费	395.98	13.96	412.52	17.17	473.00	29.38	330.84	17.85
党建及残保金	67.58	2.38	11.86	0.49	137.42	8.53	96.92	5.23
广宣及制作费	-	-	0.28	0.01	18.06	1.12	17.65	0.95
材料费	0.57	0.02	-	-	33.36	2.07	34.17	1.84
其他	47.51	1.67	76.04	3.17	21.52	1.34	43.08	2.32
合计	2,837.27	100.00	2,402.20	100.00	1,610.18	100.00	1,853.61	100.00

### 3) 长期借款

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司长期借款分别为0.00万元、0.00万元、116,415.00万元及116,122.50万元，近一年及一期项目公司长期借款增加主要系亘富公司将领秀城贵和购物中心资产连同11.7亿元股东借款一同作价出资注入项目公司，股东借款在转入项目公司后以外部金融机构借款进行了替换。

### 4) 长期应付款

2021年-2023年末及2024年9月末，项目公司长期应付款分别为2,396.46万元、2,890.32万元、1,748.62万元和1,601.05万元，占总负债的比例分别为32.23%、37.38%、1.42%及1.27%，报告期内项目公司长期应付款均为租赁保证金。

## 2、收入及盈利水平

### (1) 营业收入

表 4-4-2-5: 项目公司备考财务报表营业收入情况

单位: 万元、%

项目	2024年1-9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
<b>主营业务:</b>								
店铺租赁收入	7,930.47	66.19	10,125.55	67.23	6,629.99	61.33	9,127.57	66.78
物业管理费	2,194.78	18.32	2,828.39	18.78	2,847.25	26.34	3,021.38	22.11
场租仓储费	769.28	6.42	921.93	6.12	615.01	5.69	815.07	5.96
车场收入	551.84	4.61	643.95	4.28	393.33	3.64	468.87	3.43
推广费收入	243.06	2.03	302.75	2.01	180.27	1.67	56.92	0.42
广告位	291.02	2.43	188.82	1.25	75.38	0.70	84.15	0.62
其他收入	1.31	0.01	50.09	0.33	69.07	0.64	93.34	0.68
<b>合计</b>	<b>11,981.76</b>	<b>100.00</b>	<b>15,061.48</b>	<b>100.00</b>	<b>10,810.31</b>	<b>100.00</b>	<b>13,667.29</b>	<b>100.00</b>

项目公司近三年及一期营业总收入分别为13,667.29万元、10,810.31万元、15,061.48万元和11,981.76万元；近三年及一期收入主要为店铺租赁收入，分别为9,127.57万元、6,629.99万元、10,125.55万元和7,930.47万元，占营业收入的比例分别

为 66.78%、61.33%、67.23%和 66.19%。2022 年项目公司营业收入较同期变动浮动较大主要原因因为公共卫生事件影响，项目公司根据安排在 2022 年对租户适当减免租金、物业费导致，当年减免金额合计达 2,852.90 万元。还原政策减免收入影响后，项目整体营业收入处于平稳增长态势。项目公司 2023 年度共计实现营业收入 15,061.48 万元，较 2022 年同期实现显著增长，主要原因系 2023 年度项目出租水平和租金单价均有所提升。

## (2) 营业成本

近三年及一期项目公司营业成本情况如下表所示：

表 4-4-2-6：项目公司备考财务报表营业成本情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
折旧和摊销费用	4,912.88	41.00	7,319.55	48.60	7,782.48	71.99	12,069.74	88.31
人工及劳务成本	873.37	7.29	1,008.08	6.69	883.18	8.17	935.96	6.85
物业管理费	712.48	5.95	912.05	6.06	927.32	8.58	948.72	6.94
能源费	288.66	2.41	359.28	2.39	505.93	4.68	490.52	3.59
修理费	248.63	2.08	638.14	4.24	588.38	5.44	594.84	4.35
取暖费	183.97	1.54	253.59	1.68	265.48	2.46	231.38	1.69
其他	0.93	0.01	2.30	0.02	2.94	0.03	2.01	0.01
<b>合计</b>	<b>7,220.92</b>	<b>60.27</b>	<b>10,493.00</b>	<b>69.67</b>	<b>10,955.71</b>	<b>101.35</b>	<b>15,273.16</b>	<b>111.75</b>

近三年及一期，项目公司营业成本分别为 15,273.16 万元、10,955.71 万元、10,493.00 万元和 7,220.92 万元。项目公司营业成本主要包括折旧摊销及经营成本，其中折旧摊销成本分别为 12,069.74 万元、7,782.48 万元、7,319.55 万元和 4,912.88 万元，近三年及一期在营业成本中平均占比达 71.96%；报告期内，项目公司经营成本发生稳定，分别为 3,203.42 万元、3,173.23 万元、3,173.44 万元和 2,308.04 万元，经营成本主要包括人工及劳务成本、物业管理、能源费等各类运营成本。按照会计准则计提的折旧摊销变动是造成营业成本变动的主要原因，进而影响历史期间会计净利润表现。

### (3) 税金及附加

表 4-4-2-7: 项目公司备考财务报表税金及附加情况

单位: 万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
房产税	1,233.77	1,416.69	988.89	1,256.09
城镇土地使用税	55.55	74.07	74.10	74.10
城市维护建设税	72.90	49.54	34.63	45.83
教育费附加	52.07	35.38	24.74	32.74
印花税	47.43	108.29	0.77	1.05
<b>合计</b>	<b>1,461.73</b>	<b>1,683.97</b>	<b>1,123.12</b>	<b>1,409.80</b>

报告期内项目公司税金及附加分别为 1,409.80 万元、1,123.12 万元、1,683.97 万元和 1,461.73 万元，税金及附加主要为房产税，房产税金额主要受租金收入的影响而波动。

### (4) 管理费用、销售费用及财务费用

项目公司近三年及一期管理费用分别为 849.05 万元、741.50 万元、740.09 万元和 208.03 万元，主要为职工薪酬及信息系统运维费；销售费用分别为 977.76 万元、937.21 万元、709.03 万元和 325.95 万元，主要为广告宣传费及招商佣金费；财务费用分别为 0.00 万元、0.00 万元、762.05 万元和 2,693.42 万元，主要为因发行 REITs 搭建债务形成的 11.7 亿元长期借款<sup>32</sup>的利息支出，未来将根据 REITs 资产组估值通过股东借款、增资等形式进行适当调整。

### (5) 其他收益

项目公司近三年及一期其他收益分别为 142.33 万元、83.11 万元、38.51 万元和 0.00 万元，主要为政府补贴。报告期内，政府补贴收入均计入其他收益中，营业收入中不含政府补贴资金，明细如下：

<sup>32</sup> 项目公司于 2023 年 10 月底完成重组，亘富公司将领秀城贵和购物中心资产，连同 11.7 亿元股东借款（用于偿还底层资产原有 CMBS 产品提前到期的短期借款），一同作价出资注入项目公司，以实现在项目公司层面完成股债比搭建，股东借款在转入项目公司后于 2023 年 12 月以外部金融机构借款进行替换。

表 4-4-2-8: 项目近三年及一期政府补贴收入情况

补贴类别	政府补贴金额 (万元)				收益来源	补贴方式	政策依据
	2024年1-9月	2023年	2022年	2021年			
稳岗补贴	-	3.83	5.31	14.27	济南市人力资源和社会保障局	失业保险返还	《山东省人力资源和社会保障厅、山东省财政厅关于继续实施失业保险稳岗扩围政策的通知》【鲁人社字〔2021〕98号】、《山东省人力资源和社会保障厅关于做好近期失业保险稳就业政策落实有关工作的通知》【鲁人社函〔2023〕70号】
扩消费促发展专项资金	-	-	30.00	70.00	济南市市中区商务局	现金补贴	《关于做好2020年度济南市扩消费、促发展专项资金项目申报工作的通知》【济商务字〔2020〕84号】、《关于做好2021年度济南市扩消费、促发展专项资金项目申报工作的通知》【济商务字〔2021〕57号】
补贴合计	-	3.83	35.31	84.27	-	-	-

近三年及一期，项目公司收到的政府补贴分别为 84.27 万元、35.31 万元、3.83 万元和 0 元，主要为稳岗补贴、扩消费促发展专项资金。近三年及一期，项目公司的政府补贴收入占营业收入的比重分别为 0.62%、0.33%、0.03% 和 0.00%，在当期收入所占比例均未达 1%，对项目公司净利润及现金流的影响较为有限；同时，根据评估预测与假设内容，项目公司的未来收入预测值中不含政府补贴收入，故政府补贴的确定性和可持续性不会对未来项目收入及可分配现金流的稳定性产生影响。

### (6) 盈利情况分析

表 4-4-2-9: 项目公司备考财务报表盈利情况分析

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
营业收入	11,981.76	15,061.48	10,810.31	13,667.29
营业成本	7,220.92	10,493.00	10,955.71	15,273.16
营业利润	71.73	711.85	-2,864.12	-4,729.56
利润总额	105.92	753.29	-2,750.68	-4,703.40



项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
净利润	105.92	753.29	-2,750.68	-4,703.40
毛利率	39.73%	30.33%	-1.35%	-11.75%

近三年及一期，项目公司分别取得净利润-4,703.40万元、-2,750.68万元、753.29万元和105.92万元，2021-2022年度项目公司净利润整体为负但呈现上升趋势，一是由于项目公司报告期内折旧摊销影响，项目建造成本较高，折旧摊销较大，自2014年末投入运营以来，根据最终控制方中国绿发集团制定的固定资产折旧年限规定，采用一致的折旧计提政策，期间未发生变更。2019-2021年每年折旧摊销稳定在1.2亿元以上，是造成历史期间会计净利润为负的主要原因，随着项目经营年限增加，根据公司折旧计提政策，项目折旧金额也将逐年递减；二是由于报告期内受公共卫生事件影响，2022年项目公司根据安排对租户适当减免租金导致当年营业收入略有下滑，对项目公司当年净利润造成一定冲击。2023年，项目公司净利润由负转正，受益于2023年以来，公共卫生事件不利影响因素逐渐减弱，经济回暖、消费需求提升，项目公司出租率及租金收入均提升至历史较好水平，同时部分固定资产折旧年限陆续到期，折旧摊销规模亦有所减少。2024年1-9月，项目公司实现会计净利润105.92万元，会计净利润水平相对较低，主要系项目公司因发行REITs的重组过程中自亘富公司转移至项目公司的标的资产相关债务（外部借款）11.7亿元所产生的财务费用较高。

### 3、对外借款

截至2024年9月30日，项目公司对外借款金额合计117,095.88万元，包括长期借款116,122.50万元和一年内到期的长期借款973.38万元。

项目公司于2023年10月与都城伟业集团有限公司签订本金合计为人民币1,170,000,000.00元的借款合同，借款利率3.89%。项目公司于2023年12月与招商银行股份有限公司济南分行签订本金合计为人民币1,170,000,000.00元的借款合同，借款利率为五年以上期限LPR减100个基点，借款期限至2034年12月26日，该笔借款已于2023年12月28日用于归还与都城伟业集团有限公司签订的11.7亿元借款，都城伟业集团有限公司为该借款提供流动性支持。

## 五、期后事项

### （一）项目公司的运营管理安排

项目公司纳入本基金后，项目公司作为基金持有目标基础设施资产的特殊目的载体，根据《公司章程》设置符合《公司法》等规定的最低人数，不设股东会、董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司法定代表人、董事、监事由基金管理人指定人员担任。基金管理人自行指定财务负责人负责基础设施项目公司财务管理。

本基金运作过程中，基金管理人将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，同时，基金管理人拟委托鲁能商管作为外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、外部管理机构与项目公司就本基金签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定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的具体安排。

本基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将按照法律法规规定，并依据《基金合同》、《基金托管协议》、《专项计划托管协议》，以及与基金管理人、计划管理人、项目公司签署的《账户监督协议》，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，保证资金封闭运行。

### （二）项目公司在报告期后的对外借款情况

项目公司于 2023 年 12 月与招商银行股份有限公司济南分行签订本金合计为人民币 1,170,000,000.00 元的借款合同，借款具体情况详见本章“四、项目公司的财务状况分析”。根据项目公司提供的还款凭证，项目公司于 2024 年 12 月 26 日按照借款合同的约定偿还本息金额合计 5,852,396.88 元。

根据鲁能商管与项目公司签署的《借款合同》（以下简称“《关联方借款合同》”），鲁能商管向项目公司发放关联方借款用于偿还《招商银行借款合同》项下的部分招商银行借款。截至本财务顾问报告出具之日，该笔银行借款本金余额为 93,898 万元。截至本财务顾问报告出具之日，项目公司已向招商银行济南分行归还借款 23,102.00 万元，《招商银行借款合同》项下的未偿本金余额为 93,898.00 万元。

### （三）项目交割安排

本项目中金公司作为计划管理人（代表专项计划的利益）签署股权转让协议，本项目资产交割的主要安排流程如下：

1、鲁能商管与中金公司（代表专项计划的利益）及山东贵和茂商业管理有限公司签署《股权转让协议》，《股权转让协议》自协议签署各方法定代表人或授权代表签字或签章并加盖公章或合同专用章之日成立并生效。

2、基金及专项计划正式设立；基金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券，专项计划正式设立；中金公司（代表专项计划的利益）与鲁能商管完成股权交割；专项计划成为项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。专项计划设立日为交割日。

3、项目公司完成工商变更登记，将中金公司（代表专项计划的利益）登记为项目公司股东。

4、根据《股东借款协议》及《增资协议》的约定，专项计划向项目公司发放股东借款及增资（如有），用于偿还项目公司对鲁能商管的存量股东借款及对招商银行济南分行的存量银行贷款。

5、根据《股权转让协议》的约定，在股权转让价款支付条件达成后，专项计划向鲁能商管支付股权转让价款。

上述安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据有关机构的实际要求办理。

## 第五章 基础设施资产

### 一、基础设施资产概览

#### 1、基础设施资产入池范围

目标基础设施资产的资产范围，即领秀城贵和购物中心系指：

位于济南市市中区鲁能领秀城十二区鲁能领秀城商业综合体的购物中心部分的不动产，即编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》项下商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层共计 787 个车位（不含-2802），建筑面积合计 200940.98 平方米；前述资产范围如下：

表 5-1-1-1：目标基础设施资产之不动产信息表及附页

资产名称	证书编号	权利人名称	房屋坐落	宗地用途	房屋用途	宗地面积 (平方米) 33	建筑面积(平方米)	土地使用年限
领秀城贵和购物中心	鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号	山东贵和茂商业管理有限公司	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层车位（不含-2802）（详见附页） <sup>34</sup>	低密度生态型综合居住社区用地	公建	2155549	200940.98	2054 年 8 月 25 日止

序号	不动产单元号	用途	建筑面积	备注
1-787	（详见鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号不动产权证附页）	车位/大车位	38815.67 <sup>35</sup>	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体-2 层（不含-2802）
788	370103019208GB01210F02901175	商场	44394.1	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体-101
789	370103019208GB01210F02901179	商场	29168.98	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 101

<sup>33</sup> 系指不动产权证载明的“共有宗地面积”，不动产权证附记页载明“本证记载的市中区鲁能领秀城十二区商业综合体所在地块是指在《鲁能领秀城居住区规划设计方案》的 A3 地块。该地块用地面积为 105163 平方米，其中山东贵和茂商业管理有限公司持有房屋建筑面积 200940.98 平方米，依据其对应该地块上全部房屋总建筑面积的比例核算，其对应的土地占比为 A3 地块用地面积的 54.72%。山东贵和茂商业管理有限公司合法享有该房屋及其相应的土地使用权。该房屋及其相应的土地使用权可以一并转让，依法办理该等不动产的转移登记手续”。

<sup>34</sup> 不含市中区鲁能领秀城十二区商业综合体车位-2802。

<sup>35</sup> 此处为 787 个车位合计证载面积。

序号	不动产单元号	用途	建筑面积	备注
790	370103019208GB01210F02900762	商场	26703.04	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 201
791	370103019208GB01210F02900712	商场	28415.01	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 301
792	370103019208GB01210F02901201	商场	25997.85	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 401
793	370103019208GB01210F02900764	商场	7446.33	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 501

其产权权属情况详见本报告本章节之“二、基础设施资产的权属情况”之“(一) 资产权属情况”。

## 2、基础设施资产基本情况

领秀城贵和购物中心坐落于山东省济南市市中区二环南路与英雄山路交叉口，定位集百货零售、餐饮美食、休闲娱乐等为一体的体验式购物中心，是中国绿发集团“创一流特色”商业标杆作品之一。领秀城贵和购物中心于 2014 年 12 月 28 日开始运营，主营业区共 6 层。截至 2024 年 9 月 30 日，目标基础设施资产总建筑面积为 200,940.98 平方米，其中商业部分建筑面积为 162,125.31 平方米，可租赁面积为 84,686.85 平方米，土地剩余年限约 29.90 年，当期资产评估值为 156,540 万元。

## 二、基础设施资产的权属情况

### (一) 资产权属情况

#### 1、目标基础设施资产的权属状况

2024 年 11 月 18 日，济南市自规局向项目公司重新核发了编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》，记载：权利人为山东贵和茂商业管理有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为低密度生态型综合居住社区用地/公建，宗地面积为 2155549 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积为 200940.98 m<sup>2</sup>，使用期限为 2004 年 8 月 26 日起至 2054 年 8 月 25 日止。

同时，根据不动产档案查询结果，财务顾问认为，截至本财务顾问报告出具之日，目标基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权及相关附属设施设备的所有权属于项目公

司，权属清晰，项目公司合法且完全持有目标基础设施资产的所有权。

## 2、共有设施设备资产相关情况

根据《重组协议》的约定，在资产重组完成后，《重组协议》附件一所列的车辆无人值守智能化设备、消防系统、保护信息管理系统、音视频及会场控制系统等不动产相关附属设施设备，在资产重组完成后由亘富公司转移给项目公司。截至本财务顾问报告出具之日，前述资产重组已完成，不动产相关附属设施设备由项目公司享有。但其中，由于目标基础设施资产属于鲁能领秀城商业综合体的组成部分，前述不动产相关附属设施设备中的“车辆无人值守智能化设备、消防系统、保护信息管理系统”等（具体见《重组协议》附件六，以下简称“共有设施设备”），属于项目公司、亘富公司等鲁能领秀城商业综合体业主共同共有。

此外，就共有设施设备的后续安排作出明确约定，并已就共有设施设备不影响入池资产正常运营设置了相应保障措施，具体包括：

1) 权属共同共有：由项目公司、亘富公司等鲁能领秀城商业综合体的业主共同共有。

2) 共同进行使用：为满足各自就其所持有相关不动产的必要且合理需求，将继续按照相关附属设施的正常功能用途共同进行使用，任何一方不得擅自采取有碍该等附属设施正常功能用途之发挥或妨碍其他方必要且合理使用的措施或行动。

3) 管理职责：共有设施设备由亘富公司/亘富商管分公司统一承担日常管理、维修与养护责任。如项目公司为领秀城贵和购物中心正常运营之需要而向亘富公司/亘富商管分公司提出对共有设施设备的管理、维修与养护要求，亘富公司/亘富商管分公司应当按照项目公司的要求履行相应责任。

4) 费用承担：因亘富公司/亘富商管分公司统一承担共有设施设备日常管理、维修与养护责任所发生的相关费用支出（含所发生的水电气暖等各项必要费用）按照领秀城商业综合体项下领秀城贵和购物中心、办公的地上建筑面积之比例（即77.78%：22.22%）由项目公司、亘富公司分别承担。

5) 重大事项协商一致：如共有设施设备采取重大修缮、改造升级、置换等措施并发生相关费用支出的，需经亘富公司、项目公司各方共同协商一致后方可开展。

6) 一致行动承诺：如果因亘富公司对外转让商业综合体项下除目标基础设施资产之外其他部分业态区域形成多个业主，从而最终影响了项目公司或公募 REITs 项下相关产权方对上

述共有部分附属设施的控制权的，亘富公司承诺，将取得相关方关于上述共有设施设备在运营管理与决策等事项方面与公募 REITs 项下相关产权方采取一致行动的承诺函。对此，分别持有商业综合体写字楼第 25 层-27 层所有权的华润电力风能（蓬莱大辛店）有限公司、华润新能源（五莲）风能有限公司、华润新能源（莒县）风能有限公司均已向亘富公司与项目公司发送回函，同意在鲁能领秀城商业综合体共同管理事项的业主决策程序和物业运营维护落实程序中，与亘富公司和项目公司保持一致意见和一致行动。

### （3）资产的完整性

目标基础设施资产领秀城贵和购物中心为鲁能领秀城商业综合体项目组成部分。

鲁能领秀城商业综合体项目包括：1）领秀城贵和购物中心；2）鲁能领秀城商业综合体项目中除了领秀城贵和购物中心以外的其他资产，包括写字楼鲁能国际中心、济南希尔顿酒店及公寓以及非入池车位，以下简称“商业综合体非入池资产”。

鲁能领秀城商业综合体项目资产权属构成中，领秀城贵和购物中心房屋建筑面积占鲁能领秀城商业综合体建筑面积比例约为54.72%，超过50%。具体如下表所示：

项目名称	是否为入池资产	资产范围	权属主体	建筑面积
鲁能领秀城商业综合体项目	入池资产	领秀城贵和购物中心商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层共计 787 个车位（不含-2802）	项目公司	200,940.98 平方米
	非入池资产	写字楼第 1-24 层和第 28-30 层	亘富公司	41,029.45 平方米
		酒店及公寓第 1-40 层	亘富公司	86,187.66 平方米
		非入池车位	亘富公司	33,773.98 平方米
		写字楼第 25 层	华润电力风能（蓬莱大辛店）有限公司	1,760.01 平方米
		写字楼第 26 层	华润新能源（五莲）风能有限公司	1,760.01 平方米
		写字楼第 27 层	华润新能源（莒县）风能有限公司	1,760.01 平方米

就目标基础设施资产的完整性分析如下：

1）从建筑物物理构造上看，领秀城贵和购物中心是鲁能领秀城商业综合体项目的裙房，其与鲁能领秀城商业综合体项下的酒店、写字楼及非入池车位均已经通过墙壁、闸机、门禁等方式进行物理间隔，在建筑物构造上边界清晰。

2) 从产证的权属上看, 领秀城贵和购物中心独立于商业综合体非入池资产, 单独就该入池不动产取得单独所有的房屋所有权, 证载目标基础设施资产入池资产权属清晰、范围明确。

3) 从建筑物功能和运营稳定保障上看, 《重组协议》及补充协议已对商业综合体共有设施的权属、责任划分、管理、维修、费用负担等作出明确约定, 保障底层资产运营管理的稳定性。关于共有设施的具体情况详见本财务顾问报告本章节之“二、基础设施资产的权属情况”之“(一) 资产权属情况”之“2、共有设施设备资产相关情况”。

基于以上, 财务顾问认为, 目标基础设施资产已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

## (二) 权利负担及解除安排

### (1) 目标基础设施项目质押、抵押、查封及其他司法强制措施情况

经财务顾问和中伦律所查询国家企业信用信息公示系统, 截至 2025 年 1 月 20 日, 项目公司的股权不存在被质押的情形, 项目公司的股权不存在被法院查封或被采取其他司法强制措施的记录。

经财务顾问和中伦律所在动产融资统一登记公示系统<sup>36</sup>以项目公司为担保人进行的查询, 并结合加盖济南市不动产登记信息查询专用章的《房屋权属状况信息(批量)》(打印时间为 2025 年 1 月 15 日)查询结果, 目标基础设施资产以及目标基础设施资产运营收入的全部或部分均不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等任何权利负担, 亦不存在被转让或处分的情形。

### (2) 目标基础设施资产对外借款情况

根据项目公司提供的出具日期为 2025 年 1 月 8 日的《企业信用报告》以及项目公司提供的资料, 项目公司(作为借款人)与招商银行济南分行(作为贷款人)签署了《招商借款合同》, 约定招商银行济南分行向项目公司发放不超过人民币 11.7 亿元的贷款用于归还项目公司前期资产重组过程中形成的股东借款。根据业务编号为 25S036R8000001333053、25S036R8000001333133、25S036R8000005146170 的出账回单, 招商银行济南分行济南经四路支行已向都城伟业集团有限公司支付 11.7 亿元用于归还前述股东借款。

<sup>36</sup> 网址: [www.zhongdengwang.org.cn](http://www.zhongdengwang.org.cn)。最后查询日期: 2025 年 1 月 20 日。



根据鲁能商管与项目公司签署的《关联方借款合同》，鲁能商管向项目公司发放关联方借款用于偿还《招商银行借款合同》项下的部分借款。截至本财务顾问报告出具之日，该《关联方借款合同》项下的未偿本金余额为人民币 17,500.00 万元。根据项目公司提供的出账回单，截至本财务顾问报告出具之日，项目公司已向招商银行济南分行归还借款 23,102.00 万元，《招商银行借款合同》项下的未偿本金余额为 93,898.00 万元。

#### 1) 基础设施资产/项目公司股权的权利限制

根据招商银行济南分行与项目公司签订的《招商银行借款合同》，项目公司在进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前须通知招商银行济南分行，招商银行济南分行有权根据实际情况要求项目公司提前结清贷款。

#### 2) 权利负担解除安排

对于上述权利限制，招商银行济南分行与项目公司签订的《招商银行借款合同》中同时约定，招商银行济南分行知悉、同意并确认，因项目公司为实施公募 REITs 发行之目的和需要而进行合并、分立、重组、股权转让、合资（合作）、产权转让、股份制改造、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项调整的，以及项目公司股权转让给公募 REITs 的，不受《招商银行借款合同》约定的相关限制条件约束，因此，《招商银行借款合同》项下的相关资产转让限制相应得以解除。

### （三）经营资质

经财务顾问核查并根据中伦律所出具的《法律意见书》，项目公司已取得经营目标基础设施资产所需的《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》《卫生许可证》《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》《户外广告设置许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》等经营目标基础设施资产所需的必要经营资质。

#### （1）《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》

经财务顾问核查并根据中伦律所出具的《法律意见书》，截至本财务顾问报告出具之日，目标基础设施资产已办理了持证主体为项目公司的《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》，具体信息如下：停车场名称：领秀城贵和购物中心停车场；停车场地址：济南市市中

区二环南路 2688 号 B2 层；停车场类型：综合体项目配套；停车场面积：3.88 万平方米；产权单位：山东贵和茂商业管理有限公司。

## （2）《户外广告设置许可证》

经财务顾问核查并根据中伦律所出具的《法律意见书》，贵和茂商管已于 2024 年 12 月 10 日取得济南市行政审批服务局核发的《户外广告设置许可证》，其中载明：设置人为山东贵和茂商业管理有限公司，广告位置为济南市市中区 103 省道以东，二环南路以南贵和购物中心，广告形式为楼体广告+电子显示屏，广告类别为商业广告，批准期限为 2024 年 12 月 27 日至 2025 年 12 月 27 日，编号为济行审城字第 012024106 号。

## （3）其他经营资质

《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》《卫生许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》参见本财务顾问报告本章节之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（一）基础设施资产的投资与建设”之“2、其他事项”。

## （4）经营资质展期安排

目标基础设施资产的《卫生许可证》《城镇污水排入排水管网许可证》《户外广告设置许可证》在基础设施基金存续期内涉及展期安排。

为缓释前述资质文件未及时展期的风险，中金基金、鲁能商管与贵和茂商管签署《运营管理服务协议》，其中约定如下风险缓释条款：“外部管理机构提供的运营管理服务包括：……16.确保基础设施项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与基础设施项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照和基础设施项目经营所必需的特定资质（如卫生许可证、污水排入排水管网许可证、户外广告设置许可证）等手续/资料，确保项目公司持续合法合规运营和相关经营资质合法、有效”。

如发生“因外部管理机构原因导致其受托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚”的违规事项，通过“扣减不低于所受经济处罚的等额金额，视情节严重程度与外部管理机构协商确认具体金额”或“无经济处罚金额的，视情节严重程度与外部管理机构协商确认扣减金额”来进行处理。

#### (四) 调查结论

- 1、基础设施项目权属清晰，项目公司依法享有基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效；
- 2、未发现项目公司股权、目标基础设施资产的房屋所有权及其相对应的土地使用权存在权利负担、权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；
- 3、项目公司已取得目标基础设施资产所需的必要经营资质，并已设置合理的展期安排。

### 三、基础设施资产的合法合规性

#### (一) 基础设施资产的投资和建设

经财务顾问及法律顾问核查，目标基础设施资产已履行了立项、规划、用地、节能、环评、施工许可、竣工验收等必要固定资产投资管理手续，该等固定资产投资建设手续均已依法履行或已获得相关有权政府主管部门的认可，满足固定资产投资管理合规性的要求，依法可投入运营，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

本项目取得的投资管理合规手续情况如下：

#### 1、初始建设

表 5-3-1-1 项目投资管理手续情况

手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
项目核准	《济南市发展和改革委员会关于鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体开发建设项目核准的批复》	2013 年 4 月 28 日	济南市发改委	济发改投资〔2013〕236 号	鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体项目属于鲁能领秀城一期、二期开发项目的一部分，根据项目实施的实际情况和相关部门意见，经研究，同意对项目予以核准。
规划许可	《建设用地规划许可证》	2006 年 12 月 7 日	原济南市规划局	(2006)鲁 01-02-200	<b>用地单位：</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>用地项目名称：</b> 公建 <b>用地位置：</b> 省道 103 东侧、二环南路以南 <b>用地面积：</b> 17.94 公顷
	《建设用地规划意见》	2006 年 12 月 7 日	原济南市规划局	济规管地字[2006]第 200 号	经研究，同意按附图所标蓝线范围办理用地规划手续，总用地面积约 17.94 公顷（其中城市规划道路、城市绿化带占地约 1.63 公顷），可规划

手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明	
				建设用地约 16.31 公顷，性质为公建。	
《建设工程规划许可证》	2012 年 6 月 29 日	原济南市规划局	建字第 370103201200145 号	<b>建设单位（个人）：</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>建设项目名称：</b> 鲁能领秀城商业综合体项目 <b>建设位置：</b> 市中区 103 省道以东，二环南路以南 <b>建设规模：</b> 总建筑面积 407565 平方米，其中地上建筑面积 269019 平方米，地下建筑面积 138546 平方米	
土地取得方式	协议出让				
用地预审意见	济南市自然资源与规划局于 2024 年 11 月 14 日出具《关于〈《山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》（济自然规划函〔2023〕479 号）补充说明的请示〉的复函》进一步明确：“根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号文）‘使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审’的规定，鲁能领秀城商业综合体项目属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，相关手续合法合规，无需再行办理用地预审意见。”				
《济南市人民政府关于同意收回国有土地并向山东鲁能亘富开发有限公司出让土地使用权的批复》	2004 年 8 月 29 日	济南市人民政府	济政土字〔2004〕453 号	总计 3242831.37 平方米国有土地使用权协议出让给山东鲁能亘富开发有限公司，土地用途为低密度的生态型综合居住社区用地，出让年限：住宅 70 年，公建 50 年。	
建设用地批准书	济南市自规局已于 2023 年 8 月 15 日出具《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，确认“鲁能领秀城商业综合体项目，原济南市规划局于 2006 年 12 月 7 日办理了包含该项目在内的《建设用地规划许可证》（编号：（2006）鲁 01-02-200）。根据‘自然资规〔2019〕2 号文’等规定，目前已将建设用地批准书与建设用地规划许可证合并从而不再单独核发建设用地批准书，本项目无需补办建设用地批准书。”				
《国有土地使用权出让合同》	2004 年 8 月 26 日	原济南市国土资源局	济国土资合字〔2004〕264 号	以协议出让的方式向亘富公司出让宗地总面积为 3,242,831.37 平方米，坐落于济南市市中区、二环南路以南、103 省道以东的国有建设用地使用权，出让价款为 3,404,97.29385 万元。	
《国有建设用地使用权出让合同变更协议》	2015 年 4 月 3 日	原济南市国土资源局	济国土资合字〔2004〕264-1 号	对编号为济国土资合字〔2004〕264 号的原因国有土地出让合同涉及的综合容积率进行了变更，亘富公司应按照规定确认的三个时段补缴土地出让金差价，合计 152939.0617 万元。	
节能审查	《关于对山东鲁能亘富开发有限公司鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书的	2013 年 4 月 11 日	济南市发改委	济发改能审书〔2013〕25 号	《鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书》以及济南市工程咨询院《关于〈鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书〉的评审意见》收悉。原则同意该项目节

手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明	
	审查意见》				能评估报告书。	
环境影响评价 批复	《济南市环保局关于鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响报告书的批复》	2005年5月23日	原济南市环境保护局	济环函〔2005〕26号	同意《鲁能柏石峪片区改造开发项目环境影响报告书（报批版）》通过。	
	《济南市环保局关于山东鲁能亘富开发有限公司鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响变更报告的批复》	2014年4月17日	原济南市环境保护局	济环报告书〔2014〕1号	同意《关于鲁能柏石峪片区开发改造项目环境影响变更报告书评估报告》通过。	
施工许可	《济南市建设工程施工图设计文件审查合格书》	2013年2月28日	原济南市城乡建设委员会	[2013]第014号	依据《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》，对鲁能领秀城商业综合体项目工程施工图设计文件进行了审查，审查合格。	
	《建筑工程施工许可证》	2013年10月12日	原济南市城乡建设委员会	20130151	<b>建设单位：</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>工程名称：</b> 鲁能领秀城商业综合体项目 <b>建设地址：</b> 市中区二环南路以南103省道以东 <b>建设规模：</b> 407482	
竣工验收	综合验收	《建筑工程竣工验收报告》	2016年8月30日	建设单位、施工单位、勘察单位、设计单位、监理单位	无编号	该工程符合国家有关法律、法规和强制性标准的规定，质量合格，一致通过验收。
		《房屋建筑工程竣工验收备案单》	2016年9月13日	原济南市城乡建设委员会	201624111	该工程竣工备案文件收讫，经审查文件齐全，符合法定程序，予以竣工验收备案。
		《房地产开发项目竣工综合验收备案证明》	2017年3月17日	原济南市城乡建设委员会	济综验第2017017号	<b>项目名称：</b> 鲁能领秀城商业综合体项目 <b>项目位置：</b> 市中区103省道以东，二环南路以南 <b>开发单位：</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>总建筑面积：</b> 407482.06平方米 <b>备案范围内建筑名称或楼号：</b> 鲁能领秀城商业综合体（5层裙房）
	消防设计审核	《建设工程消防设计审核意见书》	2013年8月16日	济南市公安消防支队	济公消审字〔2013〕第0339号	就鲁能领秀城商业综合体工程，同意该工程消防设计。
		《建设工程消防设计审核意见书》	2014年8月25日	济南市公安消防支队	济公消审字〔2014〕第0299号	就鲁能领秀城商业综合体商业裙房及地下室设计变更工程，同意该工程消防设计。

手续名称		签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
与消防验收	《建设工程消防设计审核意见书》	2014年12月12日	济南市公安消防支队	济公消审字〔2014〕第0465号	就鲁能领秀城商业综合体商场部分装修, 审核建设工程消防设计文件合格, 同意该工程消防设计。
	《建设工程消防设计审核意见书》	2014年12月29日	济南市公安消防支队	济公消审字〔2014〕第0510号	就鲁能领秀城商业综合体一期找茶等20家小商铺装修, 审核建设工程消防设计文件合格。
	《建设工程消防设计备案凭证》	2015年7月13日	济南市公安消防支队	济公消设备字〔2015〕第224号	就鲁能领秀城商业综合体裙房F1-015、016、F2-016 (H&M) 铺位装修建设工程, 审核备案材料齐全, 依法核发备案凭证。
	《建设工程消防设计审核意见书》	2015年9月14日	济南市公安消防支队	济公消审字〔2015〕第0343号	就鲁能领秀城商业综合体二期酷动等87家小商铺装修, 同意该工程消防设计。
	《建设工程消防验收意见书》	2014年12月26日	济南市公安消防支队	济公消验字〔2014〕第0240号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体商业裙房及地下室(3层滑冰场、-1层迪卡侬卖场、-1层北京华联超市)的工程, 综合评定该建设工程消防验收合格。
	《建设工程消防验收意见书》	2014年12月26日	济南市公安消防支队	济公消验字〔2014〕第0241号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体商业裙房(济南耀莱成龙影院)的工程, 综合评定该建设工程消防验收合格。
	《建设工程消防验收意见书》	2015年4月3日	济南市公安消防支队	济公消验字〔2015〕第0045号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体地下(B2层-B4层局部)的工程, 综合评定该工程消防验收合格。
	《建设工程消防验收意见书》	2015年7月10日	济南市公安消防支队	济公消验字〔2015〕第0111号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体裙房及地下室(B1-F5层)局部的工程(不含-1层北京华联超市、-1层迪卡侬卖场、3层滑冰场、4层济南耀莱成龙影院及4层悦KTV), 综合评定该工程消防验收合格。
	《建设工程消防验收备案结果通知书》	2015年10月30日	济南市公安消防支队	济公消验备〔2015〕第0177号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体裙房F1-015、016、F2-016 (H&M) 铺位装修的工程, 备案结果为抽查合格。
	《建设工程消防验收意见书》	2016年3月30日	济南市公安消防支队	济公消验字〔2016〕第0055号	就工程名称为鲁能领秀城商业综合体COCO奶茶等87家小商铺装修的工程, 综合评定该工程消防验收合格。
《建设工程消防验收意见书》	2018年1月5日	济南市公安消防支队	济公消验字〔2018〕第0002号	就工程名称为济南市中悦歌娱乐中心装修改造(复验)的工程, 综合评定该建设工程消防验收复验合格。	
规划验收	《建设工程竣工规划核实合格证》	2016年8月31日	原济南市规划局	核字第370103201600044	<b>建设单位(个人):</b> 山东鲁能亘富开发有限公司 <b>建设项目名称:</b> 鲁能领秀城商业综合体项目 <b>建设位置:</b> 市中区103省道以东, 二环南路以南 <b>建设规模:</b> 407565平方米

手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
环保验收				<p>亘富公司已于2023年9月14日按照现行有效规定补办了相关环保验收手续并编制了《鲁能领秀城商业综合体项目、鲁能领秀城K2地块学校、K2地块幼儿园、K2地块住宅及配套公建项目竣工环境保护验收意见》，验收结论如下：“鲁能领秀城K2地块及商业综合体开发建设项目环保审查、审批手续完备，项目配套的污染防治设施及措施按照环评要求建成和落实，环保管理基本符合相关要求，同意通过项目竣工环境保护验收。”同时，亘富公司已于2023年9月14日在工程建设验收公示网<sup>37</sup>对相关竣工环境保护验收文件进行了公示，公示时间为2023年9月14日至2023年10月17日（20个工作日），公示期已届满；目前，亘富公司已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统<sup>38</sup>报送了相关信息，环境保护主管部门已对上述信息予以公开。</p>
节能验收				<p>济南市发改委已于2023年11月17日出具《关于鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目节能验收情况的说明》，确认：“2013年4月11日，我委根据《固定资产投资节能评估和审查暂行办法》（国家发展改革委令6号）出具了《关于对山东鲁能亘富开发有限公司鲁能领秀城一期、二期续建工程项目节能评估报告书的审查意见》（济发改能审书[2013]25号）。鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目属于一期、二期续建工程项目的一部分，并于2016年12月通过竣工验收。该项目竣工验收时，国家及省级层面当时没有单独进行节能验收的具体规定。”同时，亘富公司于2023年10月13日出具了《关于鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目节能验收备案的情况说明》作出了类似的情况说明。另一方面，亘富公司参考现行规定组织进行了相关节能验收。亘富公司已于2023年9月15日办理相关自主验收手续并组织编制了《鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目节能验收报告》，验收结论为：“鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目符合国家产业政策及山东省有关法律法规要求，满足节能评估要求，达到节能验收条件。”2023年9月15日，亘富公司取得《鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目节能验收专家组评审意见书》，评审意见为：“本项目建设实施后在建设方案、用能设备、节能技术和管理措施、能源计量器具配置、能效水平和能源消费量等方面，均已按项目批复的节能审查意见的要求实施。专家组经过综合讨论分析，同意《鲁能领秀城K2地块及商业综合体项目节能验收报告》通过评审。”</p>

## 2、其他事项

表 5-3-1-2: 其他审核手续信息表

手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明	
其他 审查 手续	《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》	2024年8月9日	济南市消防救援支队	济消安许字[2024]第0045号	<p>根据你单位（场所）关于（场所名称）领秀城贵和购物中心（地址：山东省济南市市中区二环南路2688号鲁能领秀城贵和购物中心）投入使用、营业前消防安全检查的申请，我支队于2024年08月09日进行了材料审查，决定对你单位（场所）准予行政许</p>

<sup>37</sup> 注：工程建设验收公示网的网址如下：<https://www.yanshougs.com/content/75331.html>，中伦律所于2024年12月25日进行检索核查。

<sup>38</sup> 全国建设项目竣工环境保护验收信息系统的网址如下：<http://114.251.10.205/#/sv-etp-sv-new-5?details=4&noside=no>，于2024年12月25日进行检索核查。

手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明	
				可。	
安全设施审查与验收	<p>巨富公司已经组织编制了《安全生产条件和设施综合分析报告》《安全设施竣工验收报告》，济南市市中区应急管理局已于2023年9月15日出具了《济南市市中区应急管理局关于支持山东鲁能商业管理有限公司申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》，函复确认“领秀城十二区商业综合体项目已经出具了消防验收意见书、建筑工程竣工验收报告以及安全设施相关现状评价和验收。该项目符合建设项目安全设施‘三同时’相关的法律政策要求，同意按现状继续运营使用，不影响目标基础设施项目的合法建设、运营，不存在因该项事宜而应受到相关处罚的情形。”</p>				
防雷专项审查	《防雷装置设计技术评价意见书》	2013年1月4日	山东省雷电防护技术中心	鲁雷评字[2012]218号	认定施工图防雷设计符合国家现行规范标准。
	《防雷装置设计核准书》	2013年1月31日	济南市气象局	鲁（济）雷核准字：2012-209	同意该工程的防雷装置设计。
	《防雷装置验收报告》	2016年8月15日	山东省雷电防护技术中心	鲁（济）雷（验）字[2016]C-5204号	认定所验项目的防雷装置施工符合国家现行规范标准。
抗震设防批复	《关于领秀城商业综合体项目超限建筑抗震设防的批复》	2012年5月11日	山东省住房和城乡建设厅	鲁建设审〔2012〕36号	对报送的领秀城商业综合体项目超限建筑抗震设计文件进行了专项审查，审查结论为通过。
	《鲁能领秀城商业综合体项目抗震设防专项审查意见》	2012年5月2日	山东省超限高层建筑工程抗震设防审查专家委员会	无编号	项目抗震设防专项审查结论为通过。
卫生审查认可与验收	《建设项目设计卫生审查认可书》	2013年1月30日	原济南市卫生局卫生监督所	济卫（预）审字（2013）年第（007）号	客房、商场、游泳池、影剧院等按照提供的图纸和卫生学评价报告的意见完善设计并施工；竣工后经我局验收同意后，方可正式投入使用。
	卫生验收	<p>济南市市中区卫生健康局已于2023年8月1日出具《济南市市中区卫生健康局关于支持申报消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的函》，确认“鉴于近年来国家以及地方法规政策的调整，根据目前的《公共场所卫生管理条例》以及山东省和济南市相关法规政策，已取消了针对公共场所的新建、改建、扩建项目的预防性卫生审查、卫生验收制度，继续保留针对公共场所的卫生许可证制度，且根据机构职能清单，我局对辖区内公共场所的公共卫生相关事项享有监督管理权限。因此，我局确认如下：领秀城十二区商业综合体项目符合关于公共场所卫生相关的法律政策要求，因相关法规政策调整从而无需补办相关预防性卫生审查的验收手续，同意按现状继续进行运营使用，不存在因该等事宜而应受到相关处罚的情形。”</p>			
《卫生许可证》	2023年12月13日	济南市市中区行政审批服务局	鲁卫公证字（2023）第370103-000638号	<p><b>单位名称：</b>山东贵和茂商业管理有限公司  <b>法定代表人（负责人）：</b>杨荣刚  <b>地址：</b>山东省济南市市中区二环南路2688号鲁能领秀城贵和购物中心F2层-L204  <b>许可项目：</b>商城、公共场所  <b>有效期限：</b>2023年12月13日至</p>	



手续名称	签发/出具时间	签发/出具机构	文件编号	主要内容/说明
				2027年12月12日
《卫生许可证》	2024年1月11日	济南市市中区行政审批服务局	鲁卫水证字(2024)第370103-000004号	单位名称: 山东贵和茂商业管理有限公司 法定代表人(负责人): 杨荣刚 地址: 东至领仁路, 西至英雄山路, 南至俭秀路, 北至良秀路 许可项目: 二次供水、生活饮用水 有效期限: 2024年1月11日至2028年1月10日
《城镇污水排入排水管网许可证》	2023年11月29日	济南市市中区水务局	市中水务字第0040号	排水户名称: 山东贵和茂商业管理有限公司 排水行为发生地的详细地址: 山东省济南市市中区二环南路2688号 排水户类型: 餐饮 有效期: 2023年11月29日至2028年11月29日
《济南市价格监督检查局公示牌、价目表(牌)监制核准表》	2014年12月4日	济南市价格监督检查局	收费公示核准[2014]04号	申报单位: 山东商贸有限公司济南领秀城商业管理分公司 监制内容: 停车场公示牌
《领秀城贵和购物中心停车场备案登记表》	2023年12月7日	济南市公安局交通警察支队	SZTCCBA011	停车场名称: 领秀城贵和购物中心停车场 停车场地址: 济南市市中区二环南路2688号B2层 停车场类型: 综合体项目配套 停车场面积: 3.88万平方米 产权单位: 山东贵和茂商业管理有限公司
《户外广告设置许可证》	2024年12月10日	济南市行政审批服务局	济行审城字第012024106号	设置人: 山东贵和茂商业管理有限公司 广告位置: 济南市市中区103省道以东, 二环南路以南领秀城贵和购物中心 广告形式: 楼体广告+电子显示屏 广告类别: 商业广告 批准期限: 2024年12月27日至2025年12月27日
《济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会关于支持山东鲁能商业管理有限公司申报消费基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关事项的函》				济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会已于2023年10月19日出具了《济南市市中区十六里河街道办事处城市管理委员会关于支持山东鲁能商业管理有限公司申报消费基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关事项的函》, 函复确认: “基于领秀城贵和购物中心作为商场运营的特点与实际需要, 截至目前, 领秀城贵和购物中心商场停车场入口处外挂灯箱广告2块、商场入口处共设置了28处落地式户外立牌广告, 在商场外设置了13处临街门楣牌匾和一处品牌墙(包括十个品牌标识组成), 我处依照职权划分对于本辖区内户外广告和牌匾标识享有监督管理职权, 对于领秀城贵和购物中心相关的前述户外广告和牌匾标识使用现状无异议, 同意按现状继续进行保留使用, 不存在因该等事宜而应受到相关处罚或整改的情形。”

## （二）基础设施项目的实际用途与其权证所载用途的一致性

### 1、实际用途与权证所载用途、规划用途的一致性

编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》中记载宗地用途为低密度生态型综合居住社区用地。本公募 REITs 项目入池资产为鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）中的 A3 地块鲁能领秀城商业综合体项目的组成部分。鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）是一个综合性片区开发项目，以生活居住为主，并建设相应的商贸金融及城市配套公共设施，整个地块为一宗综合性用地：

根据本项目立项申请、济南市发改委作出的《关于鲁能领秀城 K2 地块及商业综合体开发建设项目核准的批复》，鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）是一个综合片区开发项目，规划为低密度大型生态综合居住社区，分两期开发建设；其中，K2 地块及商业综合体属于鲁能柏石峪片区开发改造项目（鲁能领秀城项目）二期的一部分，主要建设内容包括普通商品住宅、商业综合体、配套公建和地下停车场及储藏室等。因此，目标基础设施资产的建筑物用途/类型为商业、车库，符合立项要求。

编号为济国土资合字〔2004〕264 号的《国有土地使用权出让合同》载明“本合同项下出让宗地的用途为以生活居住为主，相应建设商贸金融及城市配套公共设施的生态型综合居住社区”。实践中，对于综合性用地的性质/用途，一般是以建筑面积占比最大的建筑物性质/用途进行统一描述，本地块是以居住为主，所以，用地性质/用途是统一描述为“低密度生态型综合居住社区用地”，但可以建设所规划的商业等其他建筑物，这也是综合性用地的主要特征。因此，目标基础设施资产的建筑物用途/类型为商业、车库，符合用地要求。

根据工程规划许可手续，鲁能领秀城商业综合体办理了一本独立的《建设工程规划许可证》，载明了建筑物类型包括商业、办公、酒店、商务公寓、车库等。

在鲁能领秀城商业综合体已办理的编号为鲁（2017）济南市不动产权第 0104773 号的《不动产权证书》中，也明确载明了商场、酒店、商务公寓、车位等；在领秀城贵和购物中心于资产重组后已办理的编号为鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号的《不动产权证书》中，也明确载明了商场、车位等。

综上所述，目标基础设施资产的实际用途与权证所载用途、规划用途保持一致，符合立项、用地、规划等要求。

## 2、关于目标基础设施资产的建筑面积情况

根据《建设工程规划许可证》及其附表、附件设计方案等手续，拟入池领秀城贵和购物中心B1至F5层“商业”功能区的房屋建筑面积合计为158,564m<sup>2</sup>。根据济南市房产测绘研究院出具的“市中区鲁能领秀城十二区商业综合体”的《房产测绘成果报告书》（简称“房产测绘报告”），拟入池领秀城贵和购物中心B1至F5层对应的“商业”功能区建筑面积为162,125.31m<sup>2</sup>，《不动产权证书》项下“商场”的房屋建筑面积合计为162,125.31m<sup>2</sup>，二者一致，而与《建设工程规划许可证》所载明的“商业”功能区建筑面积有少量差异。对此：

1) 关于主管部门的相关意见：一方面，鲁能领秀城商业综合体项目已依法办理了规划核实验收手续、工程竣工“五方”验收及验收备案等一系列验收手续，并依法取得了《不动产权证书》；另一方面，济南市自规局于2023年8月15日统一出具了《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，确认：“三、鲁能领秀城十二区商业综合体项目包含商业、办公、酒店、商务公寓、车位等多种规划用途，原济南市规划局于2012年6月29日为山东鲁能亘富开发有限公司的鲁能领秀城商业综合体项目核发了《建设工程规划许可证》（建字第370103201200145号）。该项目实际建设符合规划许可要求，2016年8月31日原济南市规划局为该项目核发了《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第370103201600044号）。前述《建设工程规划许可证》《建设工程竣工规划核实合格证》目前均为合法有效，不存在被撤销之情形。四、不动产登记机构按照相关法律法规规定，依法对该项目办理不动产登记，核发不动产权证书，证号为鲁(2017)济南市不动产权第0104773号，不动产登记簿和不动产权证书均合法有效，山东鲁能亘富开发有限公司合法享有上述不动产的土地使用权、房屋所有权和出租经营权，可以依法办理相关不动产转移登记手续。”

2) 关于测绘机构的相关意见：鲁能领秀城商业综合体项目的测绘机构济南市房产测绘研究院于2023年6月20日出具了《关于鲁能领秀城十二区商业综合体相关事宜的说明》，测绘机构确认，“该项目的实测绘过程及结果符合《房产测量规范》等规范要求……经核查，不存在‘超规多建’的情况，前述差异在规划文件、房产测绘报告中实际能够一一对应”，对于相关面积数据差异之原因与构成，测绘机构进行了相应说明：由于规划、实测绘等环节对于建筑面积的计算遵循各自的规范标准，会导致《建设工程规划许可证》等规划文件中关于“商业”或“商场”的分类方式、建筑面积计算范围与房产测绘报告所记载的分类方式、建筑面积计算范围存在相关差异。在《建设工程规划许可证》等规划文件中的“商业”建筑面积系依据《建筑工程建筑面积计算规范》中相关规范，按照报规图中各层商场功能区的轮廓范围（包括内部

所有的设备间等)累计计算完成;在实测环节,是依据《房产测量规范》(GB/T 17986-2000),先测量“商业”户室套内建筑面积,然后按照多级分摊规则统计应分摊面积,将两者加总得出测绘建筑面积,该项目的实测过程及结果符合《房产测量规范》等规范要求。

综上,包括领秀城贵和购物中心在内的鲁能领秀城商业综合体项目实际建设符合规划许可要求,经重组和重新核发不动产权证,项目公司已办理完毕不动产过户转移登记手续和不动产权证换发手续,拟入池目标基础设施资产的房屋所有权及其对应土地使用权归属于项目公司,权属清晰。

### (三) 基础设施项目转让的合法性

经财务顾问核查,就法律法规、政策文件、投资建设手续等相关规定或协议中,对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置,设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定,基础设施项目符合相关要求或具备解除条件的情况如下:

#### 1、基础设施项目的转让条件

《招商银行借款合同》相关的转让限制与解除情况同本财务顾问报告“第五章 基础设施资产”之“二、基础设施资产的权属情况”之“(三) 权利负担及解除安排”之“目标基础设施资产对外借款情况”。

#### 2、项目公司股权及基础设施资产转让的内部决策

##### (1) 原始权益人的内部决策程序

##### 1) 中国绿发集团的内部决策程序

根据《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会议规则(试行)》第3条第(3)款第6项,就原始权益人将其所持有的项目公司100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项,应当取得中国绿发集团总经理办公会的同意。截至本财务顾问报告出具之日,已取得中国绿发集团总经理办公会出具的《中国绿发投资集团有限公司总经理办公会决议》,同意如下事项:

同意为本次公募REITs申报与发行之目的,在完成前述资产重组安排后,由鲁能商管在符合法律法规和有权主管机关要求的情况下,将鲁能商管持有的项目公司100%的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募REITs项下的相关载体,并就此与相关方签署《股权转

让协议》等相关法律文件。中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司 100%的股权受让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需按公司制度履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募 REITs 询价结果最终确定。

## 2) 原始权益人股东的内部决策程序

根据《山东鲁能商业管理有限公司章程》第 22 条第（12）项，就原始权益人将其所持有的项目公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得鲁能商管的股东鲁能集团的同意。截至本财务顾问报告出具之日，已取得鲁能商管的股东鲁能集团出具的《山东鲁能商业管理有限公司股东决定》，同意如下事项：

同意为本次公募 REITs 申报与发行之目的，在完成前述资产重组安排后，由鲁能商管在符合法律法规和有权主管机关要求的情况下，将鲁能商管持有的项目公司 100%的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募 REITs 项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司 100%的股权受让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募 REITs 询价结果最终确定。

## 3) 原始权益人的内部决策程序

根据《山东鲁能商业管理有限公司章程》第 35 条第（10）项，就原始权益人将其所持有的项目公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得鲁能商管董事会的同意。截至本财务顾问报告出具之日，已取得鲁能商管董事会出具的《山东鲁能商业管理有限公司第一届董事会第十四次会议决议》，同意如下事项：

同意为本次公募 REITs 申报与发行之目的，将鲁能商管持有的项目公司 100%的股权以非公开协议转让的方式直接或间接地转让给公募 REITs 项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。具体由中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司 100%的股权受让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募 REITs 询价结果最终确定。

## （2）项目公司的内部决策程序

根据《山东贵和茂商业管理有限公司章程》第 8 条的规定，就原始权益人将其所持有的项目公司 100%的股权直接或间接转让给公募基金项下的相关载体这一事项，应当取得贵和茂商管股东鲁能商管的同意。截至本财务顾问报告出具之日，已取得鲁能商管出具的《山东贵和茂商业管理有限公司股东决定》，同意如下事项：

同意为本次公募 REITs 申报与发行之目的，在完成前述资产重组安排后，由鲁能商管在符合法律法规和有权主管机关要求的情况下，将鲁能商管持有的项目公司 100%的股权以协议转让的方式直接或间接地转让给公募 REITs 项下的相关载体，并就此与相关方签署《股权转让协议》等相关法律文件。中国绿发投资集团有限公司将按照相关法律规定就前述非公开协议转让事宜进一步报请国资主管部门批准；若国资主管部门对于转让方式另有要求的，则以国资主管部门要求为准。前述项目公司 100%的股权受让事宜应根据法律规定和相关内部管理制度的要求进行资产评估并需履行评估备案程序，股权转让价格应结合公募 REITs 询价结果最终确定。

综上，原始权益人和项目公司的内部决策文件内容不违反《公司法》和各自《公司章程》的相关规定，原始权益人和项目公司已完成关于基础设施项目转让的内部决策程序。

### 3、发行环节所涉国有资产交易行为的合法性

根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第32号，以下简称“32号令”）第10条<sup>39</sup>、第11条<sup>40</sup>、第12条<sup>41</sup>、第13条<sup>42</sup>、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）第4条<sup>43</sup>的规定，鲁能商管还应当：（a）做好项目公司100%股权转让的可行性和方案论证；（b）委托会计师事务所对项目公司进行审计；（c）委托具有相应资质的评估机构对其持有的项目公司的100%股权进行资产评估，并对资产评估结果进行备案；（d）原则上通过产权交易机构公开进行项目公司100%股权的转让。

对此，根据国务院国资委《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）第3条<sup>44</sup>、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）第2条第（四）款<sup>45</sup>的规定，国有企业发行基础设施REITs涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。因此，本项目涉及的国有产权（即项目公司100%股权）非公开协议转让的，应当报同级国资监管机构（即国务院国资委）批准。就此，中国绿发集团拟积极沟通由国务院国资委出具相应批复文件，同意本项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。中国绿发集团已出具《中国绿发投资集团有限公司关于山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施领域不

<sup>39</sup> 《企业国有资产交易监督管理办法》第10条：转让方应当按照企业发展战略做好产权转让的可行性和方案论证。产权转让涉及职工安置事项的，安置方案应当经职工代表大会或职工大会审议通过；涉及债权债务处置事项的，应当符合国家相关法律法规的规定。

<sup>40</sup> 《企业国有资产交易监督管理办法》第11条：产权转让事项经批准后，由转让方委托会计师事务所对转让标的企业进行审计。涉及参股权转让不宜单独进行专项审计的，转让方应当取得转让标的企业最近一期年度审计报告。

<sup>41</sup> 《企业国有资产交易监督管理办法》第12条：对按照有关法律法规要求必须进行资产评估的产权转让事项，转让方应当委托具有相应资质的评估机构对转让标的进行资产评估，产权转让价格应以经核准或备案的评估结果为基础确定。

<sup>42</sup> 《企业国有资产交易监督管理办法》第13条：产权转让原则上通过产权市场公开进行。转让方可以根据企业实际情况和工作进度安排，采取信息预披露和正式披露相结合的方式，通过产权交易机构网站分阶段对外披露产权转让信息，公开征集受让方。其中正式披露信息时间不得少于20个工作日。

因产权转让导致转让标的企业的实际控制权发生转移的，转让方应当在转让行为获批后10个工作日内，通过产权交易机构进行信息预披露，时间不得少于20个工作日。

<sup>43</sup> 《企业国有资产评估管理暂行办法》第4条：企业国有资产评估项目实行核准制和备案制。

经各级人民政府批准经济行为的事项涉及的资产评估项目，分别由其国有资产监督管理机构负责核准。

经国务院国有资产监督管理机构批准经济行为的事项涉及的资产评估项目，由国务院国有资产监督管理机构负责备案；经国务院国有资产监督管理机构所出资企业（以下简称中央企业）及其各级子企业批准经济行为的事项涉及的资产评估项目，由中央企业负责备案。

地方国有资产监督管理机构及其所出资企业的资产评估项目备案管理工作的职责分工，由地方国有资产监督管理机构根据各地实际情况自行规定。

<sup>44</sup> 国务院国资委《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）第3条：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。

<sup>45</sup> 《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）第二条第（四）款：（四）推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展。进一步提高推荐、审核效率，鼓励更多符合条件的基础设施REITs项目发行上市。对于在维护产业链供应链稳定、强化民生保障等方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限、收益集中度等要求。建立健全扩募机制，探索建立多层次基础设施REITs市场。国有企业发行基础设施REITs涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。研究推进REITs相关立法工作。

动产投资信托基金（REITs）项目相关事项的承诺函》，承诺：“将积极沟通国务院国资委在公募REITs发售之前取得相应批复文件，同意本公募REITs项目所涉及国有资产采取非公开协议转让方式，无需另行履行国有资产交易程序。”同时，按照中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等REITs监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。”

在 REITs 发行环节所涉及的鲁能商管将其所持有项目公司 100%股权直接或间接转让给 REITs 项下相关载体的国有资产转让安排，已取得中国绿发集团总经理办公会以及鲁能商管公司董事会决议、股东决议，在取得国务院国资委的批准后，可按协议转让方式进行，无需通过产权交易机构公开进行，相应国有资产转让行为合法有效。

#### 4、标的股权转让对价公允性

基础设施基金的询价、定价按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据目标基础设施资产评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。因此，基于基础设施基金认购价格的定价机制的公允性，根据《股权转让协议》的约定以基础设施基金认购价格为基础调整后的标的股权的转让对价具有公允性。

#### 5、与协议出让土地相关的无异议函

经财务顾问及中伦律所核查，目标基础设施资产中土地使用权以协议出让方式取得：2004年8月26日，原济南市国土资源局与亘富公司签署了编号为济国土资合字〔2004〕264号的《国有土地使用权出让合同》，济南市国土资源局以协议出让的方式出让鲁能领秀城商业综合体项目的土地使用权。2004年8月29日，济南市人民政府出具了编号为济政土字〔2004〕453号的《济南市人民政府关于同意收回国有土地并向山东鲁能亘富开发有限公司出让土地使用权的批复》，批准以协议出让方式将鲁能领秀城商业综合体项目的土地使用权出让给亘富公司。

就此，济南市自规局（作为《国有土地使用权出让合同》签署方原济南市国土资源局的职能承继机构）已于2023年8月15日出具了《关于山东鲁能亘富开发有限公司持有的不动产投资信托基金试点标的项目相关手续的回函》，确认：“经核查，山东鲁能亘富开发有限公司于2004年以协议出让方式取得位于二环南路以南、103省道以东的一宗以生活居住为主，相应建设商贸金融及城市配套公共设施的低密度生态型综合居住社区用地，根据《国有土地使用权出让合同》（济国土资合字〔2004〕164号）及其变更协议，结合项目进展情况，土地使用权及地上建筑物转让或处置无其他限制性条款。对于山东鲁能亘富开发有限公司拟过户至



其项目公司的上述相关资产作为目标基础设施资产，以项目公司 100%股权转让方式申报和发行消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议。”

综上，本项目已满足《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）附件第二条第（三）款第2项和《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）附件第三条第（三）款第1项的规定，“如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

#### （四）潜在外部影响因素分析

根据现场踏勘的情况，未发现基础设施项目在报告期内存在受自然灾害显著影响的情况。基金运作期内，基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、项目的持续经营能力等造成不利影响，导致项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。

在报告期内，未发现基础设施项目的经营情况与汇率变化和外贸环境存在显著的相关特性。基金运作期内，汇率变化和外贸环境可能导致基础设施项目所在地的宏观经济情况出现波动，并可能影响租户的经营情况及租赁需求，间接影响基础设施项目的租赁价格和出租率水平。

在报告期内，未发现基础设施项目受到担保、诉讼和仲裁等因素显著影响的情况。详情请参考本章关于基础设施项目的权属情况的调查情况。

#### （五）调查结论

经财务顾问核查，基础设施资产已履行了立项、规划、环评、施工许可、竣工验收等必要固定资产投资管理手续，该等固定资产投资建设手续均已依法履行或已获得相关有权政府主管部门的认可，满足固定资产投资管理合规性的要求，依法可投入运营，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

经财务顾问核查，济南领秀城贵和购物中心项目的实际使用现状与基础设施资产不动产权证书证载规划土地用途及房屋用途一致。

经财务顾问核查，基于“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”1至5点所述，在相关法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种规定或协议约定中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关处置设定的所有限制条件已符合相关要求或具备解除条件，除上述约定或转让限制条件之外，基础设施项目涉及的相关转让或资产处置事项已不存在其他任何限制条件或特殊规定、约定。

## 四、基础设施资产的使用现状及维护情况

### （一）所处区位和建设规划

目标基础设施项目位于济南市市中区，属济南市区中南部，是济南市中心城区，区内驻有中共山东省委等党政机关，多家世界 500 强企业区域总部，济南大学、山东大学兴隆校区等高等院校。目标基础设施项目位于济南市市中区二环南路以南、103省道以东，其四至为：东至领仁路，南至俭秀路，西至温秀路，北至良秀路。项目距济南站驾车 11 公里，距济南西站驾车约 20 公里；位于二环南高架及顺河高架等交叉口，顺河高架连通南北，经顺河高架约 20 分钟可达趵突泉等城市核心区域；二环南高架连通东西，经二环南高架及二环西高架约 30 分钟可达济南西高铁站。公共交通层面项目西侧设有英雄山立交桥南公交站，项目南侧设有领秀城西门公交站，途经公交线路有 65 路、67 路、502 路、K142 路、K17 路、K27 路、K4 路、K88 路等，区域内公共交通通达性强。且项目紧邻领秀城及华润等大型居住社区，步行即可满足周边居民购物需求。

目标基础设施项目现状交通条件便捷，暂无关于周边道路拓宽、改造、封闭等未来交通规划信息。

图 5-4-1-1: 基础设施项目区位图



图 5-4-1-2: 基础设施项目所在详细区位图



根据世联评估出具的目标基础设施资产评估报告，领秀城贵和购物中心区位状况详见下表：

表 5-4-1-1：领秀城贵和购物中心区位状况

项目名称	领秀城贵和购物中心
坐落	山东省济南市市中区二环南路与英雄山路交叉口
临街状况	北临良秀路，南临俭秀路，东临领仁路，西临温秀路
交通状况	<b>道路状况：</b> 周边有二环南路、顺河高架等道路均为城市交通主干道可连接到济南市其他区域及周边城市； <b>公共交通：</b> 公交线路 65 路、67 路、502 路、K142 路、K17 路、K27 路、K4 路、K88 路等，公共交通便捷； <b>停车方便程度：</b> 有充足的停车位，停车便捷。
基础设施	<b>银行网点：</b> 天津银行、浦发银行、光大银行、北京银行； <b>医院：</b> 山东省警官总医院、山东省职业病医院、山东电力高等专科学校医院； <b>学校：</b> 山东省实验幼儿园南校区、济南育英中学、胜利大街小学领秀城第一校区。
环境状况	<b>自然环境：</b> 周边有领秀城森林公园与小龟山山体公园，自然环境较好； <b>人文环境：</b> 周边有山东大学兴隆山校区、山东医学高等专科学校、山东财经大学舜耕校区等，人文环境较好。
公共服务设施	区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯、供暖、煤气等配套设施，能满足生产和生活的需要。

## （二）建筑物状况

领秀城贵和购物中心所在的商业综合体（购物中心、酒店、办公）于 2016 年 7 月 26 日竣工验收，其中购物中心部分于 2014 年 12 月运营，为大型商业购物中心，综合成新率约为 88%。

所在楼栋总层数 7 层(地上 5 层，地下 2 层)，建筑结构为钢混结构，证载建筑面积为 200,940.98 平方米（其中地上证载建筑面积为 117,731.21 平方米，地下证载建筑面积为 83,209.77 平方米），其中店铺可出租面积为 84,686.85 平方米。

领秀城贵和购物中心地上共 5 层，地下 2 层，领秀城贵和购物中心-1-5 层作为济南领秀城贵和购物中心商业部分使用，-2 层作为购物中心停车场使用。截至 2024 年 09 月 30 日，领秀城贵和购物中心共配有扶梯 61 部、客梯 11 部，货梯 14 部。楼宇同时配有 LED 屏幕、中央空调、音视频及会场控制系统、制冰系统(冰场)、蓄冰设备(冰场)、电气火灾监控系统、监控系统、门禁系统、保护信息管理系统、车场会员智慧营销系统项目等设备设施及安防系统。

领秀城贵和购物中心定位集百货零售、餐饮美食、休闲娱乐、电影院、儿童娱乐等为一

体的体验式购物中心，主营业区共有 6 层，以展位、互动展区、专柜和铺位的形式出租，经营项目包含服饰、箱包、餐饮、教育等。地下可用车位约 731 个停车位。

根据实地查勘，截至 2024 年 9 月 30 日，基础设施资产主体结构完好，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。

### （三）保险情况

经适当核查，项目公司作为投保人和被保险人已就目标基础设施项目向中国人民财产保险股份有限公司购买保险，投保范围包括财产一切险、公众责任保险及机器损坏保险。具体信息如下：

1、财产一切险（保险单号：PQYC202437010000000113，保险期间自 2024 年 06 月 14 日零时起，至 2025 年 06 月 13 日二十四时止；财产一切险的保险金额共计人民币 1,698,410,000.00 元，能够足额覆盖价值时点的物业评估价值。

2、公众责任险（保险单号：PZCG202437010000000180）：保险期间自 2024 年 06 月 14 日零时起，至 2025 年 06 月 13 日二十四时止；保险金额为人民币 20,000,000.00 元，累计责任限额为人民币 20,000,000.00 元，每次事故每人责任限额为人民币 1,000,000.00 元，每次事故责任限额为人民币 5,000,000.00 元，每次事故财产损失责任限额为人民币 2,000,000.00 元。

3、机器损坏险（保险单号：PQSD202437010000000031）：保险期间自 2024 年 06 月 14 日零时起，至 2025 年 06 月 13 日二十四时止；保险金额为人民币 67,216,376.88 元。

### （四）未来维修改造计划

基础设施项目定期进行建筑物管理、设施设备管理等维修保养工作，具体如下：

#### 1、建筑物管理

对基础设施资产区域内建筑物及配套设施进行日常修缮及管理服务，包含：屋面维修，外立面玻璃幕墙、石材幕墙维修，室内精装修维修保养（地面、墙面、天花、室内玻璃栏杆、防火门、卫生间、休息凳、机电设施及其他零星工程）等。

#### 2、设施设备管理

对基础设施资产区域内设施设备进行日常维修维护管理，包含以下内容：

- 1) 电气工程的零星维修;
- 2) 消防工程各个系统的日常检测及零星维修;
- 3) 电梯工程日常维护及检查修理;
- 4) 给排水及空调工程设备及零星工程的日常维修;
- 5) 智能化工程设备的零星维修及系统的日常维护;
- 6) 通风工程的设备及零配件的日常维修;
- 7) 燃气工程零星维修;
- 8) 其他工程的零星维修及第三方的检测;
- 9) 室外工程的日常维修。

为保证商场设备及物理环境始终处于良好运行状态，运营管理机构计划结合基础设施资产及相关配套设备的运营年限对预测期间投资性房地产的重大资本性支出金额进行预留并根据基础设施资产的现有运营状况和预计使用年限来预测每年资本性支出的使用情况。运营管理机构拟根据项目运营情况及运营计划阶段性进行项目的品质提升及改造，涉及远传水表、监控及门禁、配电室及公区照明智能化、风机盘管远程控制、油水分离器、入口门的升级改造，以及监控与监控大屏维修、电梯维修、停车场地坪维修、采光顶玻璃镀膜保温改造等多个方面，以此维持商场运营稳定性，提升租户租赁体验并增强粘性。

实际使用过程中则会根据基础设施项目运营情况作出相应调整。

2025 年度计划内的资本性支出可以分为 5 类：

- (1) 精装修工程维修改造;
- (2) 给排水系统维修改造;
- (3) 电梯工程维修改造;
- (4) 智能化系统维修改造;
- (5) 消防系统维修改造。

根据原始权益人提供的 2025 年资本性支出预算及世联评估出具的工程尽调报告，2025 年

基础设施项目的资本性支出预测总额为 441 万元，具体情况如下表：

表 5-4-4-1：基础设施项目 2025 年度资本性支出预测

单位：万元

2025 年资本性支出综合计划	
项目名称	金额：万元
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心远传水表升级改造 项目	68
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心监控及门禁升级改 造项目	35
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心配电室及公区照明 智能化改造项目	26
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心公区风机盘管远程 控制改造项目	15
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心油水分离器改造项 目	33
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心入口门升级改造项 目	70
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心监控大屏维修项目	30
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心监控维修项目	35
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心电梯维修项目	57
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心停车场地坪维修项 目	30
山东贵和茂商业管理有限公司 2025 年领秀城贵和购物中心采光顶玻璃镀膜保 温项目	42
合计	441

### （五）调查结论

基础设施项目所处区位基础配套设施完善、交通便捷，建设规划成熟；基础设施项目各项设施设备均处于良好运作状态，装修改造需求及规划清晰；基础设施项目已足额购买财产一切险、公众责任险及机器损坏险。

## 五、基础设施资产所处的行业及区域情况分析

基础设施资产所处的行业分析详见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、项目公司的行业情况及竞争状况”。

## （一）基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

### 1、地区宏观经济情况

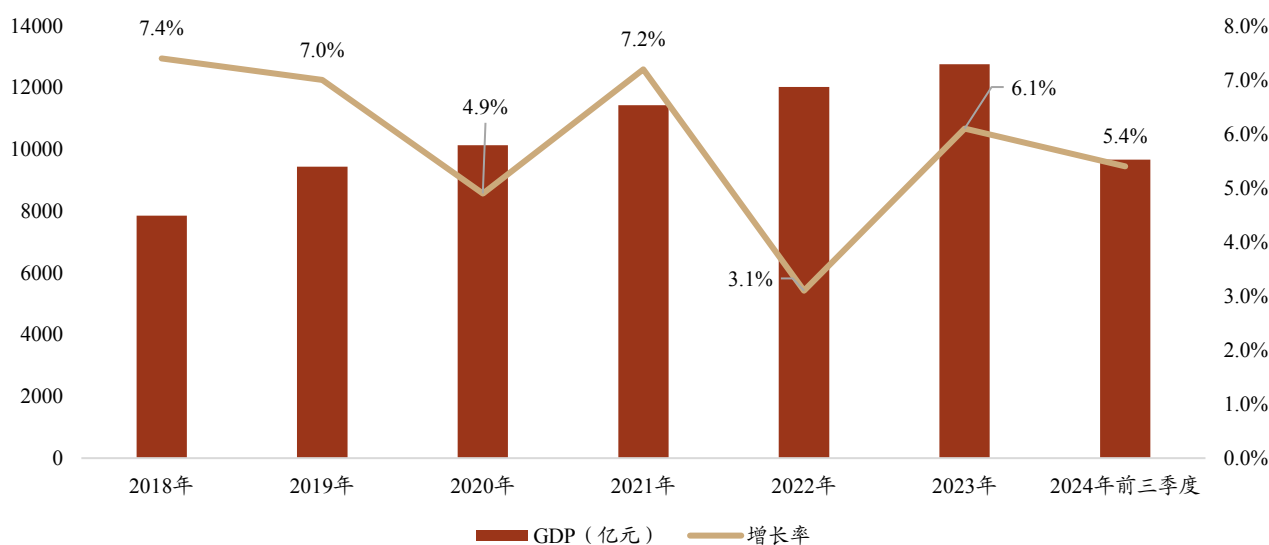
#### （1）区域经济指标

##### 1) 济南市

根据市级地区生产总值统一核算结果，2024年前三季度济南市地区生产总值为9,675.1亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%。分产业看，第一产业增加值286.0亿元，同比增长3.8%；第二产业增加值3,096.8亿元，同比增长6%；第三产业增加值6,292.3亿元，同比增长5.1%。

从历年走势来看，济南市GDP总量逐年上涨，除2020及2022年增速较低外，其他年份均保持较高水平增长，2023年GDP增速已基本恢复至2019年水平。

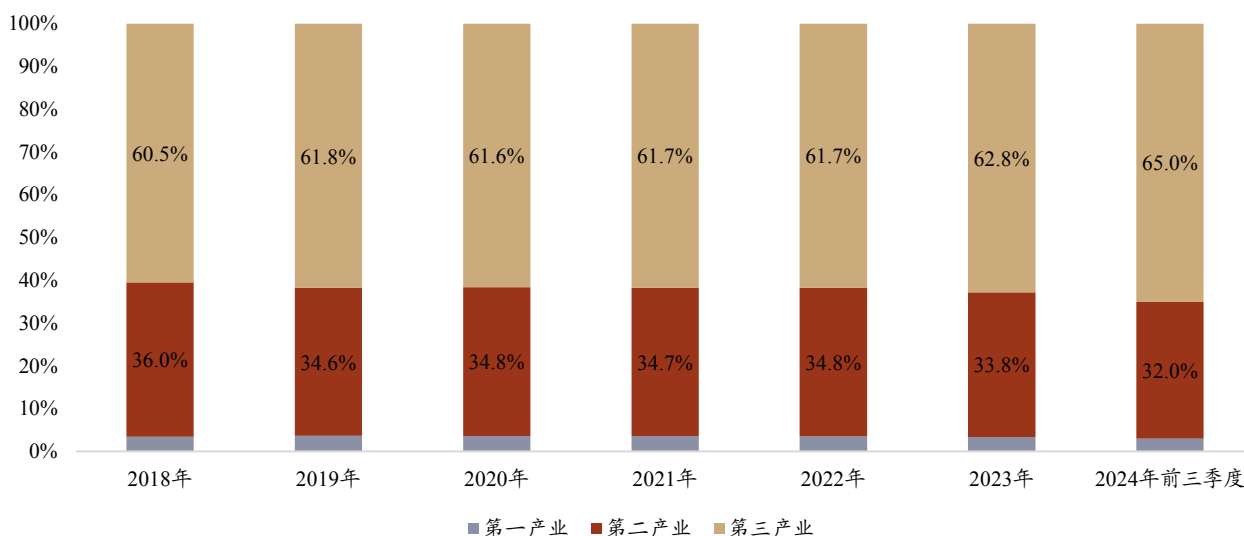
图 5-5-1-1: 2018-2024 年前三季度济南市 GDP 总量及增速走势



数据来源：济南市统计局网站、世联评估



图 5-5-1-2: 济南市历年三类产业增加值占 GDP 总量比例



数据来源：济南市统计局网站、世联评估

## 2) 市中区

根据济南公布的 2024 年前三季度各区县地区生产总值情况来看，市中区地区生产总值 1,078.9 亿元，位居全市第三位，同比增长 5.9%。人均可支配收入方面，市中区依然保持较高数值，2024 年前三季度全体居民人均可支配收入 55,663 元，位居全市第三位，同比增长 4.6%，区域居民消费能力较高。

### (2) 区域产业规划

#### 1) 济南市

根据《济南市人民政府关于印发济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，提出加快发展现代产业体系，坚持把发展经济着力点放在实体经济上，聚焦新技术、紧随新消费、支持大融合、催生新模式，加强系统谋划，突出智能经济，推进产业基础高级化、产业链现代化，加快构建结构优化、技术先进、绿色低碳、竞争力强的现代产业体系，提高省会经济规模、质量效益和核心竞争力。

#### 2) 市中区

根据《济南市市中区人民政府关于印发济南市市中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，产业发展规划方面，将以“立足差异化、突出集聚化、促进高端化”为导向，大力优化产业生态，改造提升传统动能，重点聚焦现代金融、数字经济、

科技文创、智能制造等领域，加快发展新动能主导的现代产业体系，提高区域经济规模、质量效益和核心竞争力，推动新旧动能转换塑成新的更大优势，助力区域经济在更高水平上实现新的转型跨越。

### (3) 人口情况

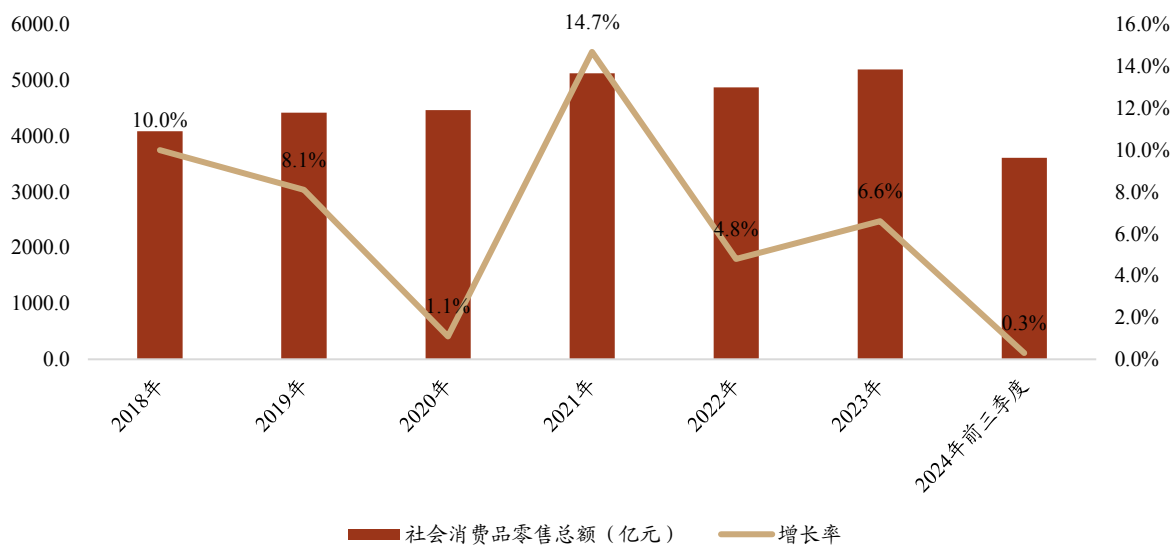
根据第七次全国人口普查数据，济南市常住人口 9,202,432 人，与 2010 年第六次全国人口普查相比共增加 1,089,919 人，增长 13.44%，年平均增长率为 1.27%。其中市中区常住人口 903,714 人，与 2010 年第六次全国人口普查相比共增加 190,133 人，增长 26.64%，常住人口占全市比重 9.82%，占比排全市第三。

### (4) 社会消费品零售总额与增长, 居民消费需求稳步提升

2024 年前三季度，济南市社会消费品零售总额 3,611.4 亿元，同比增长 0.3%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 3,169.8 亿元，增长 0.4%；乡村消费品零售额 441.6 亿元，下降 0.2%。部分升级类商品销售表现亮眼，限额以上单位通讯器材类商品零售额增长 42.2%，体育娱乐用品类商品零售额实现倍增。新能源汽车销售保持较快增长，限额以上单位新能源汽车商品零售额 160.1 亿元，增长 13.4%。

从历年走势来看，济南社会消费品零售总额虽受疫情影响在增速上有所放缓，但总量整体呈现逐年上涨趋势，2023 年零售总额 5,199 亿元，达到近几年最高水平，居民消费需求稳步提升。

图 5-5-1-3: 2018-2024 年前三季度济南市社会消费品零售总额及增速走势



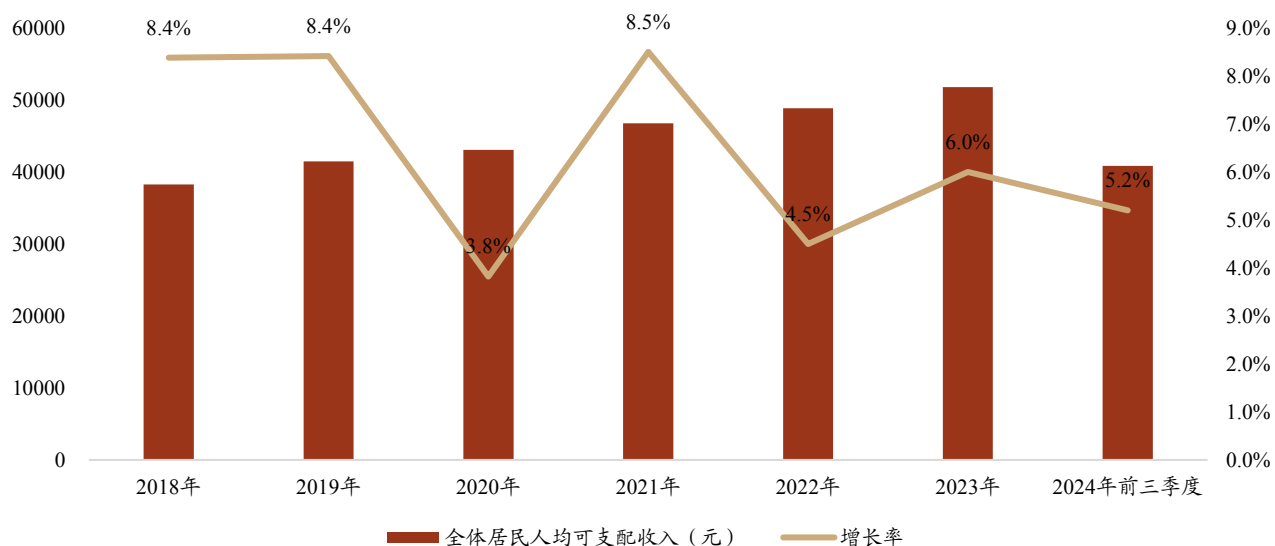
数据来源：济南市统计局网站、世联评估

### (5) 城乡居民收入稳步增长，物价温和上涨

2024 年前三季度，全市居民人均可支配收入 40,840 元，同比增长 5.2%，其中，城镇居民人均可支配收入 48,724 元，同比增长 4.6%；农村居民人均可支配收入 22,522 元，同比增长 6.6%。居民消费价格指数（CPI）累计上涨 0.4%，总体保持稳定。分类别看，八大类商品及服务价格指数“四涨四降”。其他用品及服务价格上涨 5.1%、教育文化娱乐价格上涨 2.7%、医疗保健价格上涨 1.9%、生活用品及服务价格上涨 1.0%；交通通信价格下降 0.6%、衣着价格下降 0.6%、居住价格下降 0.4%、食品烟酒价格下降 0.2%。

从历年走势来看，济南市全体居民人均可支配收入逐年增长，2023 年首次突破 5 万元，居民消费能力稳步提升。

图 5-5-1-4: 2018-2024 年前三季度济南市全体居民人均可支配收入及增速走势



数据来源：济南市统计局网站、世联评估

## 2、地区消费市场情况

### (1) 商业市场概览及商圈分布

随着商业发展，济南市共分为泉城路、洪楼、西客站、二环南路等共计八大商圈。从商圈成熟度来看，高新商圈及奥体 CBD 商圈为城市新兴商圈，其他商圈均为成熟商圈。商圈知名度和商业氛围方面，泉城路商圈和洪楼商圈的知名度和商业氛围远超其他商圈，这两大商圈的已开业商业项目的数量也较多。

济南市区主要商圈分布情况如下：

表 5-5-1-1: 济南市区主要商圈分布情况

商圈名称	区域	商圈成熟度	商圈特征	代表项目
泉城路商圈	历下区	成熟商圈	是济南具有悠久历史的传统中心商业区，济南的商业和政治中心，商圈内 2011 年恒隆广场开业，2014 年世茂广场开业，使商圈内部开始有了大型购物中心，商业从百货开始转型；目前，商圈内有 6 家大型购物中心，17 家独立百货和商业街区，已开业购物中心商业保有面积超过 42 万平方米	恒隆、世茂、贵和、银座等
大观园商圈	市中区	成熟商圈	兴建于 1931 年，被誉为全国曲艺三大码头之一，2010 年，济南魏家庄万达广场开业，大观园商圈从原有的百货商业进一步跨进购物中心时代	济南魏家庄万达广场
洪楼商圈	历城区	成熟商圈	是济南的核心商圈之一，周边以银座、乐购、大润发等商业项目为主，是济南少有的核心文化区	济南印象城等
高新商圈	历下区	新兴商圈	目前济南高新区已经发展成为东部片区的成熟社区集群，高新区国际会展中心周边已建成项目有高新万达广场、丁豪广场、高新区银座、雨滴广场、美莲广场、济南万科城新街坊等项目	高新万达等
奥体 CBD 商圈	历下区	新兴商圈	济南 CBD 为国家级特色商务中心区，规划高档商业商务设施、大型商超、五星级酒店等，使中央商务区成为富有现代气息的活力之都、魅力新城，目前已建成项目有龙湖天街、万象城等	万象城、龙湖天街等
西客站商圈	槐荫区	成熟商圈	在济南城市西进发展战略不断推进的大背景下，以山东会展中心、宜家家居、迪卡侬等为主的项目在重塑西城格局，济南西客站商圈正迅速崛起，并形成强大的经济辐射作用带动区域发展	宜家家居、迪卡侬等
和谐广场商圈	槐荫区	成熟商圈	2011 年底，和谐广场正式开业，建筑面积 14 万平方米，成为当时济南西部首家大型商业综合体，片区依托和谐广场成为济南新晋商圈，2015 年连城广场开业，使得和谐商圈得到进一步壮大。	和谐广场等
二环南路商圈	市中区	成熟商圈	2010 年银座奥特莱斯（七里山店）开业，2013 年中海环宇城正式开业，2014 年底随着济南鲁能领秀城贵和购物中心开业，二环南路商圈逐渐成形，济南鲁能领秀城贵和购物中心超大体量的商业项目入市极大弥补了南部商业的空白，近几年随着商圈发展不断完善、成熟，南部商业渐渐形成规模	贵和购物中心（领秀城店）

济南市区主要商圈分布图如下：

图 5-5-1-4：济南市区主要商圈分布图



## (2) 整体运营情况

根据世联评估出具的《济南领秀城贵和购物中心市场尽调报告》，截至 2024 年上半年，济南市全市零售总存量达 392.2 万平方米，空置率 9.06%，较 2023 年下降 0.08%，较 2023 年上半年下降 1.2%，录得净吸纳量 2,920 平方米。

项目所在商圈为二环南路商圈，2024 年上半年商业存量为 29.1 万平方米，存量较小，首层平均租金报价为 120-400 元/平方米/月，处于市场中等水平；空置率为 4.6%，优于全市其他商圈。

2024 年上半年济南各商圈租金及空置率情况如下：

表 5-5-1-2：2024 年上半年济南各商圈租金及空置率情况

核心商圈	存量（万平方米）	首层平均租金报价（元/平方米/月）	空置率
泉城路商圈	52.2	300-900	5.50%
大观园商圈	21	150-500	5.70%
洪楼商圈	43.8	140-420	9.30%
和谐广场商圈	32.5	100-420	8.50%
二环南路商圈	29.1	120-400	4.60%
高新商圈	49	100-500	11.40%
奥体 CBD 商圈	43.5	120-550	5.40%
西客站商圈	49.8	80-290	18.90%

数据来源：戴德梁行 2023 年上半年、2023 年下半年及 2024 年上半年《济南写字楼与零售市场概况》、世联评估

### (3) 主要在运营物业现状分析

济南当前商场主要在运营物业发展成熟，世联评估通过品牌开发商项目、市场口碑较好、商业体量与本项目相近等几个维度，选取环宇城购物中心、和谐广场、万达广场、世茂广场、龙湖奥体天街、印象城、贵和购物中心（泉城路店）、恒隆广场、华润万象城几个济南市主要在运营购物中心进行现状分析。

图 5-5-1-5: 济南市主要在运营商场区位图



济南当前商场主要在运营物业基础信息如下：

表 5-5-1-3: 济南当前商场主要在运营物业基础信息情况

所属区域	项目名称	开发商	开业时间	购物中心类型	商业面积	商业楼层
市中区	环宇城购物中心	中海地产	2013 年	区域型购物中心	8 万 m <sup>2</sup>	-1 层至 5 层
槐荫区	和谐广场	银座集团	2011 年	超区域型购物中心	14 万 m <sup>2</sup>	-1 层至 7 层
市中区	万达广场 (济南魏家庄店)	万达集团	2010 年	超区域型购物中心	16 万 m <sup>2</sup>	1 层至 6 层
历下区	济南世茂广场	上海世茂	2014 年	超区域型购物中心	12 万 m <sup>2</sup>	1 层至 5 层
历下区	恒隆广场	恒隆地产	2011 年	超区域型购物中心	17.1 万 m <sup>2</sup>	1 层至 7 层
历下区	贵和购物中心 (泉城路店)	鲁能集团	1997 年	城市型购物中心	5.5 万 m <sup>2</sup>	-1 层至 5 层
历下区	济南万象城	华润置地	2019 年	超区域性购物中心	19 万 m <sup>2</sup>	-2 层至 6 层
历城区	济南印象城	印力集团	2019 年	超区域型购物中心	11 万 m <sup>2</sup>	-1 层至 7 层
历城区	龙湖奥体天街	龙湖集团	2021 年	区域型购物中心	7.7 万 m <sup>2</sup>	-2 层至 6 层

数据来源：世联评估

#### (4) 市场未来供应及展望

基础设施项目所在市中区未来将有两个项目入市，分别是济南中南·悠漫里和南北康印象城项目，两个项目距离本项目均约 3 公里左右。其中济南中南·悠漫里商业面积 3 万平方米，目前仍未有最新开业信息，具体开业时间待定；南北康印象城目前处于停工状态，复工及开业时间不定，商业面积 5.5 万平方米。

图 5-5-1-6: 市中区未来入市项目区位图



表 5-5-1-4: 市中区未来入市项目信息

预计入市时间	所在区域	项目名称	商业面积	项目介绍	项目位置
待定	市中区	济南中南悠漫里	3 万平方米	以特色餐饮为主题，融合文创体验、时尚购物、休闲娱乐	市中区南外环路 18 号
待定	市中区	南北康印象城	5.5 万平方米	采用体验式、一站式、全业态的现代商业模式，以亲子、餐饮、娱乐为主要业态，打造年轻潮流聚集地。	市中区南北康片区

数据来源：世联评估

从济南未来新增供应零售商业分析来看，成规模的购物中心/商业街区项目一共有 10 个，其中购物中心共 8 个，商业街区共 2 个，主要功能均以餐饮、零售、娱乐、购物为主。

从入市时间来看，原计划 2024 年开业的项目时间均推迟到 2025 年，2025 年预计入市项目 8 个，2026 及 2027 年各入市 1 个大型购物中心。

从供应区域来看，槐荫区未来竞争较为激烈，共 4 个项目入市，且体量较大；其



次为历城区有 3 个项目入市；历下区预计有 2 个商业项目入市，天桥区预计有 1 个项目入市。

从辐射范围来看，由于全市待入市项目商业面积均较大，可辐射范围较远，辐射范围末端能够辐射到本项目，在客户上会有一些的交叉，待入市项目虽距本项目较远，但多个规模性项目批量入市，预计对本项目客流量稳定性将造成一定影响。

## （二）同行业可比项目的竞争优势与劣势

### 1、部分竞品情况

依据行业经验，购物中心按建筑面积划分，可分为邻里型购物中心、社区型购物中心、区域型购物中心、超区域型购物中心、城市型购物中心五大类型，具体情况如下：

表 5-5-2-1: 购物中心划分标准

商业类型	建筑面积	辐射范围	辐射人口
邻里型	≤2 万平方米	1 公里以内	低于 5 万人
社区型	2—5 万平方米	3 公里以内	5-10 万人
区域型	5-10 万平方米	3-6 公里，在交通便捷、距商业中心较远的区域，辐射范围可达 8 公里	10-25 万人
超区域型	10-20 万平方米	10 公里以上，超出本地“片区”或“区域”	超过 50 万人
城市型	20-50 万平方米或引入顶级品牌	包括本城市全部以及周边城市	几百万甚至千万人

数据来源：世联评估

本项目作为商业面积约 16 万的大型购物中心，属于超区域型商业，商业辐射范围可达 10 公里以上，超出本地片区，且项目周边竞品较少，可在竞品选择上扩大筛选范围，在全市层面进行可比竞品筛选，最终确定 3 个项目作为可比竞品进行对比分析。

图 5-5-2-1: 济南全市层面可比竞品区位图



可比物业经营指标对比分析如下：

**表 5-5-2-2: 项目可比物业对比情况**

项目名称	领秀城贵和购物中心	可比竞品 1	可比竞品 2	可比竞品 3
商圈	二环南路商圈	二环南路商圈	洪楼商圈	奥体 CBD 商圈
开业时间	2014 年	2013 年	2019 年	2021 年
商业面积	16.21 万平方米	7.6 万平方米	11 万平方米	7.7 万平方米
交通条件	主干道：望岳路、二环南路、顺河高架 地铁：距 2 号线‘老屯站’9.2 公里	主干道：二环南路、郎茂山路 地铁：距 2 号线‘腊山南站’7 公里	主干道：花园路、二环东路 地铁：距 2 号线‘七里堡站’0.9 公里	主干道：奥体西路 地铁：紧邻 3 号线‘礼耕路站’，距 3 号线‘奥体中心站’0.7 公里
目标客群	周边居民、区域居民	周边居民、学生客群	周边居民、区域居民	周边居民、区域居民
商场定位	超区域型购物中心	区域型购物中心	超区域型购物中心	区域型购物中心
2024 前三季度主力店平均租金单价（元/平/月）	48	34	41	36
主力店租金递增率	2.5%-5.4%	3%-4%	3%-4%	3%-4%
2024 前三季度主力店平均租金单价（元/平/月）	48	51	72	52
次主力店租金递增率	3.5%-5.9%	5%	4%-5%	4%-5%
2024 前三季度非主力店平均租金单价（元/平/月）	181	118	191	153
专门店租金递增率	1.2%-11%	5%	5%-7%	5%-6%
2024 前三季度整场平均租金单价（元/平/月）	120	94	157	111
整场店铺租金递增率	1.2%-11%	4%	3%-7%	3%-6%
物业费（元/平/月）	55	60	75	65
2024 前三季度出租率	94.53%	91.87%	98%	95%

<p>与本项目对比</p>		<p>与本项目位于同一商圈，但体量较小，定位为社区邻里中心，根据世联评估市场调研，项目整体运营状况一般，客户认可度不如本项目，以餐饮及日常生活服务为主，缺乏娱乐、体验业态，经营指标较本项目略低较为合理</p>	<p>位于洪楼商圈，是济南的第二大商圈，所在商圈成熟度比本项目所在商圈更高；距济南最核心商圈—泉城路商圈不足5公里，享受核心商圈辐射带动作用，在区位层面比本项目更好；开业时间短，成新率比本项目高；距地铁站约1公里，交通便捷性比本项目强；综合以上因素，可比实例2经营指标比本项目稍高较为合理</p>	<p>位于奥体 CBD 商圈，是济南新兴商圈之一，主要服务于周边办公及居住社区集群；可比实例3所在商圈与本项目所在商圈同样位于城市中心边缘区域，商圈租金水平与本项目所在商圈租金水平相近，但可比实例3所在商圈商业项目较多，竞争压力较大；可比实例3开业时间较短，成新率比本项目高；可比实例3紧邻地铁3号线，交通便捷性比本项目强；综合以上因素，可比实例3经营指标与本项目整体持平较为合理</p>
---------------	--	--	--	--

注：

- 1、数据来源为世联评估市场调研数据；
- 2、租金单价内含固定租金及扣点租金，不含物业管理费、推广费、增值税；平均租金单价=Σ（各店铺前三季度应收租金）÷Σ（已租赁面积×计租时间）。

## 2、标的项目的优劣势分析

### （1）目标基础设施资产有如下突出优势

#### 1) 位于成熟大型社区腹地，奠定消费人群基础

领秀城贵和购物中心位于鲁能领秀城，鲁能领秀城为容纳 13 万人的居住社区，为本项目带来拥有稳定的家庭型客群基础；同时，项目 3 公里范围内，共有小区 216 个，常住人口规模 47.55 万人，人口基数庞大，为项目提供稳定的客流。家庭客群日常消费需求旺盛，尤其是高频次的生活类消费（如超市、餐饮、儿童教育等），同时，家庭客群黏性高，对儿童教育、亲子娱乐、日常采买等需求持续性强，消费习惯较稳定，复购率高。

#### 2) 商业定位准确，消费业态全覆盖

领秀城贵和购物中心主要辐射周边社区居民，作为区域内综合性购物中心，定位全能型生活广场，功能上满足都市家庭消费、休闲、生活需求，与所辐射人群消费需求高度契合。品牌业态涵盖零售、餐饮、教育、娱乐等，满足家庭客群“一站式”购物需求，减少消费外溢。

### 3) 区域内核心商业项目，具有一定稀缺性

领秀城贵和购物中心作为济南南部的标杆型商业项目之一，已形成“先发优势”，周边客群主要依靠本项目满足购物及休闲娱乐等需求，客群充足且稳定。

领秀城贵和购物中心为周边 5 公里范围内唯一体量超 10 万平方米的大型综合性购物中心，除中海环宇城为社区型购物中心外，区域内无其他竞品项目；未来三年规划的竞品方面，项目周边区域可能有两个项目入市，但均体量较小、偏向于社区型商业且开业时间具有不确定性。因此，目前暂无潜在竞争项目入市。领秀城贵和购物中心在所处商圈内暂无相同体量的竞品项目，具有一定的稀缺性。

### 4) 成熟商业品牌，运营方实力雄厚

鲁能商管作为中国绿发集团唯一的商业运营管理平台，拥有近三十年的商业运营与管理的经验优势，依托央企股东背景的资源支持，在多方面具备行业较为领先的竞争优势。

领秀城商业综合体作为中国绿发集团三大产品线中的鲁能城产品线，包含购物中心、希尔顿酒店、酒店公寓和甲级写字楼。领秀城贵和购物中心属于鲁能商管打造的成熟“贵和”系商业品牌，为继泉城路贵和购物中心后的第二个“贵和”系商业代表作，目前主要商户包括耀莱成龙影城、世纪星冰场、迪卡侬等近 300 家品牌，是济南市南部最大的商业综合体项目之一。

鲁能商管已为基础设施项目配备了经验丰富的招商及运营团队，共享鲁能商管丰厚的品牌资源库，助力基础设施项目持续引入优质品牌租户，为基础设施项目长期运营稳定奠定坚实基础。

## (2) 目标基础设施资产所面临的挑战

截至本财务顾问报告签署日，领秀城贵和购物中心所在市中区及二环南路商圈暂无直接竞争项目入市，但在全市范围内，规划在未来 3 年入市的且商业面积超 5 万平方米的购物中心/商业街区项目较多，预计将带来未来市场竞争压力。同时，济南市二

环南路商圈作为城市南部的重要发展区域，未来可能存在商业项目的入驻和规划，区域内的消费基础设施项目竞争将会更激烈，导致基础设施项目产生一定的分流影响。

## 六、租约及历史现金流情况

### （一）现金流稳定性

#### 1、运营年限

基础设施项目运营成熟稳定，截至 2024 年 9 月 30 日，基础设施项目运营时间已超过 3 年。

表 5-6-1-1: 目标基础设施资产运营时间（截至 2024 年 9 月 30 日）

项目名称	运营起始时间	已运营期限（年）
济南领秀城贵和购物中心	2014 年 12 月	9.9

#### 2、历史现金流

##### （1）历史运营情况

基础设施资产运营收入包括租金收入（包括店铺租赁收入、场租仓储租赁收入、广告位租赁收入）、物业费收入、推广收入、车场收入等，均基于市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。基础设施项目近三年及一期收益情况如下表所示：

项目最近3个会计年度及一期经营情况

类别	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
客流量(万人次)	1,304.77	1,127.24	1,385.42	1,092.45
营业额(万元)	104,600.74	94,358.15	188,763.48	166,867.30
新能源汽车营业额(万元)	10,207.10	10,882.57	94,652.72	97,229.49
除新能源汽车外营业额(万元)	94,393.64	83,475.58	94,110.76	69,637.81
营业收入(万元)	13,667.29	10,810.31	15,061.48	11,981.76
加权平均出租率(%)	97.21%	93.04%	95.17%	96.02%
期末出租率(%)	96.58%	90.35%	97.42%	94.53%
续租率(%)	68.91%	66.71%	71.42%	63.41%
平均固定租金单价(不含税)(元/平方米/天)	3.28	3.57	3.76	3.92
平均固定租金单价增长率(%)	—	8.8%	5.3%	4.3%
月租金坪效(不含税)(元/平方米/月)	89.00	65.24	99.64	104.05
月销售坪效(元/平方米)	1,029.29	928.50	1,857.47	1,642.00
租售比	12.63%	11.06%	7.61%	6.73%
成本税金总计(万元)	6,440.04	5,883.18	6,306.54	4,303.74
运营净收益(万元)	7,227.25	4,927.13	8,754.94	7,678.02
项目运营净收益率	52.88%	45.58%	58.13%	64.08%

备注:

- 1、上表店铺租金收入依据备考审计报告数据;根据鲁能商管提供的租金减免情况,2022年租金减免收入为2,852.90万元。
- 2、2023年营业额18.88亿元,同比2022年的9.44亿元出现较大幅度提升,其中新能源汽车营业额9.47亿元,同比2022年的1.09亿元提升8.38亿元。去除新能源汽车营业额因素影响后,2023年实际营业额9.41亿元,同比2022年的8.35亿元提升近13%。
- 3、加权平均出租率=∑各月末已租赁面积/∑各月末可租赁面积。
- 4、续租率=当期到期续约租户面积/到期租户总面积。
- 5、平均固定租金单价=∑(合同约定的租赁面积×对应的日租金单价×对应单价的计租天数)/∑(期间租户签约面积×当年计租天数),公式中日租金单价指租约中固租部分和两者取高租金里的固租部分的单价,计租天数未剔除因公共卫生事件等不可抗力而导致的租金减免天数。
- 6、月租金坪效=当期店铺租金收入(不含税)/期末可租赁面积/当期月数。
- 7、月销售坪效=当期营业总额/期末可租赁面积/当期月数。
- 8、租售比=(当期店铺租金收入+当期物业管理收入+当期推广费收入)/当期营业额,前述收入与营业额为含税口径。



9、运营净收益=运营收入-运营成本-税金及附加。

10、项目运营净收益率=运营净收益/营业收入。

11、2024 年客流量为 1424.13 万人次。

## (2) 基础设施项目收入构成情况

项目运营收入构成包括店铺租金收入、物业管理费收入、场租多经及仓储收入、停车场收入、推广费收入以及广告位收入，为现金流增长提供多元化增长潜力。其中店铺租金收入占比最高，为基础设施项目经营稳定性提供良好支撑，具体如下表所示：

表 5-6-1-3：目标基础设施资产 2024 年 1-9 月收入类型占比

收入类型	收入占比 (%)
店铺租金收入	66.19
物业管理费收入	18.32
场租多经及仓储收入	6.42
停车场收入	4.61
推广费收入	2.03
广告位收入	2.43
合计	100

截至 2024 年 9 月末，店铺、停车位、广告位、场地、仓库经营和租赁情况如下：

### 1) 商铺租赁情况

目标基础设施经营商铺租赁并根据商铺租赁合同的约定向租户收取店铺租金收入、物业管理费收入和推广费收入。根据项目公司提供的商铺租赁合同台账，截至 2024 年 9 月末，目标基础设施资产正在履行的商铺租赁合同共 229 份。

### 2) 停车场经营情况

目标基础设施资产范围内的配套停车位位于 B2 层、共计 787 个已办理相应不动产权证书的产权车位（不涉及人防车位），其中 731 个车位可用于停车用途，56 个车位无法用于停车用途。截至 2024 年 9 月末，目标基础设施资产正在履行的停车位租赁合同共 13 份，其余均为临时车位。

### 3) 广告位租赁情况

目标基础设施资产涉及大型户外广告（46 块）、非大型户外广告和店招牌匾（停车场入口处外挂灯箱广告 2 块、落地式户外立牌广告 28 处。目标基础设施资产项下共设置了 13 处临街门楣牌匾、一处品牌墙）和室内广告。根据项目公司提供的广告位租赁合同台账，截至 2024 年 9 月末，目标基础设施资产正在履行的广告位租赁合同共 22 份。

#### 4) 场地、仓库租赁合同

根据项目公司提供的场地租赁合同台账、仓库租赁合同台账，截至 2024 年 9 月末，目标基础设施资产正在履行的场地租赁合同共 57 份、仓库租赁合同共 19 份。

### （3）基础设施项目收缴情况

基础设施项目历史收缴率情况良好，根据评估报告及原始权益人提供数据，2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年前三季度租金收缴率<sup>46</sup>均为 100%。

## （二）现金流真实性

基础设施资产取得的运营收入为依据《房屋租赁合同》产生的租金、物业管理费与推广费等。

项目公司作为基础设施项目的合法使用权人和/或所有权人，以合法形式根据其与客户或第三方签署的《房屋租赁合同》或其他法律协议收取租金、物业管理费与推广费，基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，基础设施项目现金流真实有效。

经财务顾问核查并根据法律顾问出具的《法律意见书》，截至 2024 年 9 月 30 日，基础设施资产上正在履行的租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。基础设施资产以现状用途使用符合相关规定及政策，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

综上，基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动，形成基础设施资产的法律协议或文件合法、有效。

<sup>46</sup> 收缴率=当期实际收到的租金收入/租赁合同对应的当期租金收入

### (三) 现金流分散度

#### 1、租户数量

截至 2024 年 9 月末，基础设施项目拥有 229 个店铺租约，租户业态较为全面，租金收入具有良好的分散度。

#### 2、租户行业分布

截至 2024 年 9 月末，店铺租户业态主要包括零售、餐饮、儿童等多个业态，具体分布情况如下：

表 5-6-3-1: 2024 年 9 月末店铺租户业态分布情况

租户业态	店铺承租租约数	数量占比	租赁面积 (平方米)	面积占比
餐饮	71	31.00%	17,574.85	21.95%
儿童	28	12.23%	12,147.00	15.17%
零售	94	41.05%	31,946.50	39.91%
配套	31	13.54%	8,249.00	10.30%
娱乐	5	2.18%	10,140.00	12.67%
合计	229	100%	80,057.35	100.00%

#### 3、租户合同期限分布

截至 2024 年 9 月 30 日，在执行租赁合同的租期最长为 20 年，其中租期在 0 至 5 (含) 年的租赁面积占比为 49.23%，租期在 5 (不含) 至 10 (含) 年的租赁面积占比为 17.30%，租期在 10 (不含) 年以上的租赁面积占比为 28.00%。截至 2024 年 9 月 30 日，项目在执行租约租期分布如下：

表 5-6-3-2: 2024 年 9 月末在租店铺承租租约租期分布

租赁期 (年)	租赁面积 (平方米)	店铺承租租约数	租赁面积占比	2024年1-9月店铺租赁收入占比 (含税)
5以内 (含)	41,692.50	203	49.23%	79.79%
5-10 (含)	14,650.00	17	17.30%	9.24%
10年及以上	23,714.85	9	28.00%	10.98%
空置	4,629.50	—	5.47%	—
合计	84,686.85	229	100.00%	100.00%

截至 2024 年 9 月 30 日，项目在执行租约加权平均租期（加权平均租期= $\Sigma$ （某租户租期 × 某租户租赁面积）/ $\Sigma$ 该租户店铺租赁面积）如下：

表 5-6-3-3: 2024 年 9 月末店铺加权平均租期

统计范围	加权平均租期（年）-已租赁面积口径
所有在执行租约	8.21
其中：主力店	17.37
其中：次主力店	6.83
其中：专门店	3.86

#### 4、租户合同到期日分布

基础设施项目租赁合同未来到期分布情况如下：

表 5-6-3-4: 租赁合同未来到期分布统计

到期时间	租赁面积（平方米）	店铺承租租约数	租赁面积占比	2024 年 1-9 月店铺租赁收入占比（含税）
2024 年及以前	10,154.00	40	11.99%	16.84%
2025 年	13,816.50	85	16.32%	29.09%
2026 年	18,956.35	67	22.38%	28.57%
2027 年及以上	37,130.50	37	43.84%	25.50%
空置	4,629.50	—	5.47%	—
合计	84,686.85	229	100.00%	100.00%

截至 2024 年 9 月 30 日，基础设施项目在执行租约加权平均剩余租期如下：

表 5-6-3-5: 2024 年 9 月末店铺租加权平均剩余租期

统计范围	加权平均剩余租期（年）-可租赁面积口径
所有在执行租约	3.70
其中：主力店	7.62
其中：次主力店	3.67
其中：专门店	1.64

#### 5、前十大租户情况

2024年1-9月，本项目按店铺租赁收入（店铺租赁收入包含店铺租金收入、店铺物业管理费收入及推广费收入）计算的前十大承租方店铺租赁收入合计占比为19.90%。前十大承租方店铺租赁收入占比均不超过5%，前十大面积占比承租方承租面积占比均不超过15%，收入来源具有较高的分散性。具体明细如下：

表 5-6-3-6: 2024 年 1-9 月基础设施项目店铺租赁收入前十大承租方情况

序号	租户名称	业态	店铺租赁收入占比(含税)	店铺租赁期限终止日	是否为原始权益人关联方
1	主力店1	零售	3.87%	2034/12/27	否
2	主力店2	娱乐	3.40%	2029/12/30	否
3	次主力店2	儿童	2.58%	2026/9/30	否
	次主力店5	儿童		2026/1/17	
4	次主力店3	餐饮	1.93%	2027/5/31	否
5	主力店3	零售	1.54%	2034/12/27	否
6	专门店1	配套	1.54%	2028/9/30	否
7	专门店2	零售	1.41%	2024/10/15	否
8	专门店3	儿童	1.24%	2025/8/31	否
	次主力店4	儿童		2029/4/10	
9	专门店4	餐饮	1.23%	2025/3/31	否
	专门店5	餐饮		2025/2/28	否
10	专门店6	配套	1.16%	2026/11/30	否
合计			<b>19.90%</b>		

注：上表序号7租户（专门店2）已续租至2029年10月15日。

表 5-6-3-7: 截至 2024 年 9 月 30 日基础设施项目租赁面积前十大承租方情况

序号	租户名称	业态	租赁面积占比	店铺租赁期限终止日	是否关联方
1	主力店1	零售	12.46%	2034/12/27	否
2	主力店2	娱乐	6.89%	2029/12/30	否
3	次主力店2	儿童	2.36%	2026/9/30	否
	次主力店5	儿童	2.03%	2026/1/17	否
4	主力店3	零售	3.71%	2034/12/27	否
5	主力店4	娱乐	3.54%	2024/12/27	否
6	次主力店1	零售	2.50%	2035/11/4	否
7	专门店3	儿童	0.17%	2025/8/31	否
	次主力店4	儿童	2.30%	2029/4/10	否
8	次主力店3	餐饮	2.34%	2027/5/31	否
9	次主力店6	零售	1.76%	2025/12/20	否
10	次主力店7	配套	1.60%	2028/6/30	否
合计			41.66%		

注：上表序号 5 租户（主力店 4）已续租至 2030 年 12 月 27 日。

## 6、租约、租户储备情况

截至 2024 年 9 月 30 日，领秀城贵和购物中心签约店铺租约共计 229 个，租户业态较为全面，租金收入具有良好的分散度，有利于鲁能商管对场内租户、经营业态的灵活调整，释放未来收入增长空间。同时，鲁能商管运营团队已提前对下一年度到期续租或汰换品牌统筹编制招调计划。针对 2025 年店铺到期租赁面积，鲁能商管招商运营团队已根据项目经营策略、各楼层定位、业态布局和市场动态进行评估制定了详细的招调计划，匹配了较为充足的储备租户，并提前开始续租换租准备工作。目前 2025 年预计续租及新租、换租租户均已明确签约意向。同时，就新签品牌将按照调整计划锁定一个目标品牌，同时多个备选品牌做招商洽谈，为铺位调整升级提供多元选择，促进优质租户的如期入驻。领秀城贵和购物中心 2025 年到期业态以零售、配套为主。针对租户到期情况，运营管理机构对相应业态品牌进行储备，针对未来到期店铺已储备了超 200 个储备品牌。为进一步丰富整体业态布局，提升购物中心时尚潮流度，储备租户以购物中心缺失品类及当下市场新兴品牌为主要方向，包含零售、配套、餐饮等业态。

#### （四）现金流市场化水平

根据项目公司备考财务报表及相关附注，基础设施项目在报告期内产生的关联收入涉及 2 个关联租户，包括山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司及山东鲁能巨富开发有限公司，关联租户在报告期内每年度当期产生的运营收入占总收入的比重均不超过 5%。具体分析详见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“三、利益冲突及关联交易（三）关联交易的情况”。

经财务顾问及法律顾问核查，基础设施项目现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

#### （五）重要现金流提供方

经基金管理人和专项计划管理人核查，2024 年 1-9 月，本项目按店铺租赁收入（租金收入、物业管理费收入及固定推广费收入合计）计算的前十大承租方店铺租赁收入合计占比为 19.90%。前十大收入占比承租方店铺租赁收入占比均不超过 5%，前十大面积占比承租方承租面积占比均不超过 15%，收入来源具有较高的分散性。目标基础设施项目不存在重要现金流提供方。

#### （六）商铺租赁合同的特殊条款

经财务顾问及法律顾问抽查，部分租赁合同中存在租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等条款。对此，《运营管理服务协议》已约定运营管理机构应负责维护租赁客户关系，尽合理最大可能预防触发租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等租赁合同特殊条款或尽合理最大可能缓释该等特殊条款的触发对目标基础设施资产租金收入和公募基金及其投资者利益的影响。其中，关于优先购买权条款，截至 2024 年 9 月 30 日，目标基础设施资产签约租户中仅必胜客一家承租人（名下两家店铺）未明确放弃优先购买权，其余全部承租人均已明确在整体出售目标基础设施资产的情况下放弃对租赁物的优先购买权。根据《民法典》第 726 条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，该租户未明确放弃优先购买权条款的行权对象仅为该租户承租的房屋而非基础设施项目整体物业，鲁能商管将其持有的项目公司 100% 股权以非公开协议转让方式转让给专项计划的交易亦不涉及所租赁房屋的转让，故该租户的优先购买权不构成对目标基础设施资产整体转让的处置限制，

亦不会对本次以项目公司 100%股权非公开协议转让方式发行基础设施公募 REIT 产生影响。

根据财务顾问及法律顾问对上述特殊条款的核查，上述特殊条款不存在违反现行法律、行政法规中的禁止性规定的情形。截至 2024 年 9 月 30 日，上述特殊条款未造成目标基础设施资产发生提前退租等重大不利事项，未对目标基础设施资产的经营产生重大不利影响。《运营管理服务协议》已就上述特殊条款设置了相应风险缓释措施。在各方严格履行相关租赁合同的前提下，上述特殊条款不会对目标基础设施资产的运营以及处置产生重大不利影响。

### （七）商铺租赁合同的租赁登记备案

截至本财务顾问报告出具之日，项目公司尚未就目标基础设施资产正在履行的商铺租赁合同办理租赁登记备案手续。根据《民法典》第 706 条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”据此，法律顾问认为，租赁合同未办理登记备案手续不影响租赁合同的效力。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第 14 条和第 23 条的规定，未办理租赁合同备案的，可能面临限期改正、罚款等行政处罚。

对此，鲁能商管在其出具的相关说明与承诺中确认：“如项目公司因前述事项受到相关政府主管部门给予罚款等行政处罚措施或因此遭受其他损失的，由鲁能商管进行最终承担。”

对于商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜，《运营管理服务协议》已约定如因外部管理机构原因导致其受托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚的，处理结果为扣减不低于所受经济处罚的等额金额，视情节严重程度与外部管理机构协商确认具体金额；无经济处罚金额的，视情节严重程度与外部管理机构协商确认扣减金额。《运营管理服务协议》已就商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜设置了相应的风险缓释措施。

综上所述，财务顾问及法律顾问认为，在各方严格履行相关协议的前提下，上述商铺租赁合同未办理租赁登记备案事宜不会对目标基础设施资产的经营产生重大不利影响。



## （八）调查结论

经调查，基础设施项目近三年内保持盈利，现金流持续、稳定；基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生。

基础设施项目租金及物业管理费等收入来源合理分散，且收入主要来自于市场化租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

## 七、基础设施资产的估值情况

根据经世联评估出具的估价报告，采用收益法（权重 100%）作为本次估价目标基础设施资产价值的评估方法。

世联评估作为资产评估机构对目标基础设施资产进行了评估，就基础设施资产于价值时点 2024 年 9 月 30 日的市场价值出具了初始评估报告。

截至 2024 年 9 月 30 日，目标基础设施资产估值合计 15.654 亿元。估值结果具体如下表所示：

表 5-7-1-1: 基础设施资产估值情况

评估对象		领秀城贵和购物中心
市场价值	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	200,940.98
	总价 (万元) (取整至十位)	156,540
	单价 (元/m <sup>2</sup> ) (取整)	7,790

### （一）经营收入假设

#### A. 店铺租金收入

##### ① 租约限制

本次目标基础设施项目截至价值时点 2024 年 9 月 30 日店铺已出租租赁面积为 80,057.35 平方米，店铺可租赁面积为 84,686.85 平方米，该时点店铺可租赁面积整体出租率约为 94.53%。本次评估租约期内考虑租约的限制，租约期外考虑按照相近业态设定延续；扣点租金参照近期收入水平进行预测，且租约内不考虑增长。

##### ② 确定出租面积

本次目标基础设施项目为建筑面积为 162,125.31 平方米的商场用途物业及 38,815.67 平方米的车位物业，可租赁面积为 84,686.85 平方米。

### ③确定月租金

根据初始评估报告，租约期内参照租约合同的租金，租约外的店铺租金按照已签租约基础上递增租金增长率的方式进行确定。

**确定固定租金：**对于已租赁物业固定租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（即实际租金），租赁期外会在原履行租约租金的基础上进行一定水平的上浮，上浮的幅度参照租金增长率，以此计算租金收入。

**确定扣点租金：**目标基础设施项目扣点租金收入由商业纯扣点租金收入构成。商业物业纯扣点租金收入与对应扣点商户营业额呈现较高相关性，具体呈现为：扣点租金收入=扣点商户营业额×扣点扣率。根据原始权益人提供的历史经营数据，对历史五年一直存续的扣点商户销售额及租金收入情况进行整理：

表 5-7-1-2: 历史扣点租金收入情况

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
扣点租户营业额（万元）	6,128.98	4,799.78	5,558.06	4,680.75	5,313.90	3,639.79
租金收入（万元）	345.51	208.97	372.54	349.57	384.63	257.25

注：根据原始权益人提供的资料，历史五年一直存续的扣点商户共计 11 户。

通过历史数据可以看出该部分商户的营业额及租金收入情况处于一个波动的状态，没有明显增长趋势，因此审慎的设定扣点租金在租期内按照 2023 年的收入情况进行预测，不考虑增长。

由于本项目的主要店铺租金收入为固定租金，因此设定该部分扣点商户租赁期外设定为固定租金模式，会在原履行租约租金的基础上进行一定水平的上浮，上浮的幅度参照租金增长率，以此计算租金收入。

**确定两者取高租金：**对历史五年两者取高计租方式商户全年固租标准与全年实际收入进行比较，除某餐饮类租户<sup>47</sup>外，其余租户全年实际收入水平基本与固定租金标

<sup>47</sup> 由于该餐饮类租户的历史店铺租金收入情况远超固租标准，因此麦当劳参照扣点商户的标准进行预测

准一致，因此设定该部分商户租约内按照固租约定租金水平进行预测，租赁期外会在原履行租约租金的基础上进行一定水平的上浮，上浮的幅度参照租金增长率，以此计算租金收入。

#### ④确定出租率

根据基础设施项目历史及价值时点出租率情况、原始权益人访谈及市场调研，结合项目所在区位情况，基础设施项目已进入运营稳定期，出租率呈平稳趋势。截至价值时点项目的出租率为 94.53%；2020 年及 2022 年出租率较低，主要系本项目受济南当地较为严格的公共卫生事件管控政策影响，如剔除 2020 和 2022 两年特殊情况出租率，2019 年、2021 年和 2023 年的平均出租率为 95.99%。根据世联评估的市场调研，济南地区周边同类物业市场案例的空置率一般保持在 1.9%-8.13%，目标基础设施资产所在的二环南路商圈的平均空置率为 4.6%。

表 5-7-1-3: 历史加权平均出租率情况

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年前三季度
加权平均出租率	95.58%	94.73%	97.21%	93.04%	95.17%	96.02%

评估机构综合考虑历史出租率、价值时点年末出租率以及租约存续年限等情况的影响，设定本项目预测期内的平均出租率为 94%。

#### ⑤收缴率

基础设施项目历史收缴率情况良好，根据评估报告及原始权益人提供数据，2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年上半年租金收缴率均为 100%。因报告期内收缴率均为 100%，且原始权益人制定有相应的制度与措施保证租金的收缴。综上，本次评估按照 100%收缴率进行计算。

#### ⑥租金增长率

基础设施项目已经营将近十年，基本处于成熟期。根据历史运营情况、租约情况、该区域商业的市场状况、市场对标项目的发展经验，评估机构分别分析各类型店铺的部分数据。结合剩余租赁期限及租赁期限对未来十年以上三种店铺的增长率进行分段调整，调整情况为

主力店：前期 3%（2024-2031 年），长期增长率 2.50%；

次主力店：前期 4%（2025-2027 年）、3.5%（2028-2035 年），长期增长率 2.50%；

专门店：4%（2025 年）、3.5%（2026-2029 年）、3.0%（2030-2033 年），长期增长率 2.50%。

目标基础设施项目预测期后至收益期届满的长期增长率 2.50%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。长期增长率的合理性分析详见本节“（三）其他重要参数及折现率假设”之“3、长期增长率”。

## B.其他收入预测

领秀城贵和购物中心其他现金流入主要包括物业费收入、推广收入、广告位收入、场租及多经收入、仓库使用费、光伏发电屋顶租赁、地下停车位收入等。

### ① 物业费、推广费收入

领秀城贵和购物中心物业管理费现行标准为 55 元/平方米/月（含税），推广费现行标准为 10 元/平方米/月（含税），后续新签或换租物业管理费、推广费将按照上述标准执行，续签租户按照租赁期内标准进行延续。截至本报告出具日，部分新签合同中不再体现推广费，将该部分金额合并至物业费，故将物业费与推广费合并预测。截至价值时点，部分租户由于签约较早，尚未调整到当前收费标准。对于已出租物业的物业管理费，租赁期限内采用租赁合同中约定的物业管理费水平（即实际物业管理费）计算，剩余租赁期大于五年的在租赁期限到期进行增长、剩余租赁期小于五年的从 2029 年开始每 5 年进行增长。现空置未来预计出租部分按照物业管理费标准收费计算。物业管理费增长幅度为每五年 14.45%<sup>48</sup>。

### ② 广告位收入

基于 2024 年 1-9 月经营情况、历史季度分配情况及 2024 年预算情况，基础设施项目 2024 年前三季度已完成全年预测广告位收入的 74%。本次估价广告位收入 2024 年第四季度按经营预测约 102 万元计算，预测期内后续年度在 2024 年预算基础上参照专门店铺对应增长率测算，即前期 4%（2025 年）、3.5%（2026-2029 年）、3.0%（2030-2033 年），长期增长率 2.5%。

<sup>48</sup> 参照《中国物业管理行业总结》2019 年度及 2022 年度报告，计算济南市样本物业费的复合增长率为 2.74%，故 5 年的增长为 14.45%。

### ③ 场租及多经收入

基于 2024 年 1-9 月经营情况、历史季度分配情况及 2024 年预算情况，基础设施项目上半年已完成全年预测场租及多经收入的 93%。场租及多经收入 2024 年第四季度按经营预测约 53 万元计算，预测期内后续年度在 2024 年预算基础上参照专门店铺对应增长率测算<sup>49</sup>，即前期 4%（2025 年）、3.5%（2026-2029 年）、3.0%（2030-2033 年），长期增长率 2.5%。

### ④ 仓库使用费

基于 2024 年 1-9 月经营情况、历史季度分配情况及 2024 年预算情况，前三季度已完成全年预测仓库使用费收入的 85%。本次估价仓库使用费收入 2024 年第四季度按经营预测约 5 万元计算，即 2024 年仓库使用费收入合计约 35.02 万元，预测期内后续年度在 2024 年基础上参照专门店铺对应增长率测算。

### ⑤ 光伏发电屋顶租赁收入

根据已签订的《屋顶光伏发电场地租赁合同》，租期为 20 年，年租金为 60,000 元（含税），到期后不再续租。

### ⑥ 地下停车位收入

根据原始权益人提供之估价对象 2023 年预算完成情况及 2024 年的经营预测，参照原始权益人提供的车辆样本，将每周中各天样本进行平均后，分别得出工作日及节假日的 B2 层车辆进场数量占比分别为 80.37%、60.53%，将此数据进行加权并剔除地上车位的影响，从而得出 B2 层占比为日均车辆进场数量的 70%，由此结合 2023 年停车位收入预算，预测 B2 层停车位的收入情况，估价对象年停车场收入约为 679 万元/年。评估机构对独立运营后的停车场车流量进行了跟踪了解，B2 层车流量的占比均超过 70%。本次估价停车场收入评估以 679 万元为基础，预测期后续年度的停车场收入设定下次调价为 2027 年，且之后每 3 年停车费单价增长 2 元/小时，根据原始权益人提供的相关说明，原始权益人充分结合目前的实际经营和城市发展趋势，制定了贵和茂停车场的经营规划及收费策略方案，其中设定停车场未来单价达到 16 元/小时后不再增

<sup>49</sup> 鉴于专门店租金是全年租金收入的最主要部分，广告费收入、场租及仓储收入历史年度增长幅度较大，且整体租赁期限较短、租赁形式相对灵活，故前述收入的未来增长率均参照专门店铺租金增长率设置。

长（停车位自 2015 年收费以来分别在 2017 年及 2022 年进行了调价，调价幅度均为 2 元，调整频率平均约为 3 年。当前停车费单价为 3 元/半小时）。

### C. 关联租户情况

根据原始权益人提供的资料以及评估专业人员的核查，截至 2024 年 9 月 30 日，基础设施项目收入中的关联方分别为山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司、山东鲁能亘富开发有限公司。其中，山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司涉及店铺租赁，其承租店铺经营周大福品牌，店铺品类为专门店，分别位于 L114A 与 B121，各项费用的定价标准与基础设施中其他同品类商户的定价水平一致（不低于其他同品类商户的定价水平限额的 70%，不高于其他同品类商户的定价水平限额的 130%），其定位为专门店，故未来参照专门店的设定条件进行预测；山东鲁能亘富开发有限公司涉及广告位、场地等的租赁，主要位置为各门店门口的布展，其昭示性较好，与中庭场租广告效果相似，故该部分场租的定价参照中庭的定价水平（不低于中庭定价水平限额的 70%，不高于中庭定价水平限额的 130%），因其广告主要为地产销售广告，地产开发至销售结束约 3-5 年，即可清盘，故租约到期后出于审慎考虑不再考虑续租。综上所述，涉及关联方收入预测客观公允且审慎。

## （二）经营支出及非运营支出假设

### ① 运营成本

项目的经营成本及期间费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用如物业成本，也包括期间费用如管理费用等间接费用。领秀城贵和购物中心运营成本费用主要包含人力成本、营业成本、管理费用、销售费用等。各项成本费用明细如下：

#### A. 人力成本

根据原始权益人提供资料，本项目人力成本主要包括项目所支出的人力薪酬、福利奖金等人力相关成本，由营业成本及管理费用中的职工薪酬构成。根据原始权益人提供之备考数据及经营预测，估价对象 2024 年 1-9 月人力成本为 1,026.74 万元，其中前三季度约已使用全年预测员工成本的 64%，本次估价人力成本 2024 年第四季度按经营预测 570.68 万元计算，即 2024 年人力成本合计 1,597.42 万元。本次测算 2024 年根据原始权益人提供的经营预测数据测算，自 2024 年起至预测期末该费用按每年上涨 3.0% 测算。

## B. 营业成本

根据原始权益人提供资料，本项目营业成本主要包括物业管理费、能源费、修理费、取暖费等。物业管理费包含项目客服服务费、保安服务费、石材养护费、消杀服务费、保洁服务等物业相关费用。根据原始权益人提供之经营预测，2024年物业管理费约为1,024.26万元。2024年1-9月物业管理费为712.48万元，其中前三季度已使用全年预测物业管理费的70%，本次估价物业管理费2024年第四季度按经营预测311.78万元计算。本次估价2024年物业管理费根据原始权益人提供之目标基础设施项目经营预测金额测算，预测期内后续年度在2024年基础上按年增幅2%测算。预测期内后续年度在2024年基础上按照各项费用（除维修费、物业管理费）平均年增幅约2%测算。维修费用参照世联评估出具的工程尽调报告数据预测，2024年第四季度、2025年预计分别为283.67万元（含税）、586.22万元（含税）。

## C. 管理费用

根据原始权益人提供资料，管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，包括办公费、低值易耗品费、差旅费等。根据原始权益人提供的经营预测，2024年管理费用约为167万元。估价对象2024年1-9月管理费用约为55万元，其中前三季度约已使用全年预测管理费用的33%，本次估价管理费用2024年第四季度按经营预测112万元计算。本次估价2024年管理费用根据原始权益人提供之估价对象经营预测金额测算，预测期内后续年度在2024年基础上按照各项费用（除保险费、劳动保护费）平均年增幅约2%测算。保险费结合2023年历史数据及2024年预计数据确定为270,042元。劳动保护费参考历史趋势以及原始权益人的预测该笔费用隔一年会有较大支出，因此2024及2025年预测费用分别为50,000元与343,734元，预测期内后续年度在此基础上按年增幅2%测算。

## D. 销售费用

根据原始权益人提供资料，销售费用是指包括企业在销售商品或者服务过程中发生的广告宣传费、中介费等经营费用。根据原始权益人提供之估价对象经营预测，估价对象2024年销售费用约为716万元。估价对象2024年1-9月销售费用约为326万元，其中前三季度约已使用全年预测销售费用的46%，本次估价销售费用2024年第四

季度按经营预测 390 万元计算。本次估价 2024 年管理费用根据原始权益人提供之估价对象经营预测金额测算，预测期内后续年度在 2024 年基础上按年增幅 2% 测算。

## ② 资本性支出

报告期内，本项目各年度资本性支出情况如下表所示：

表 5-7-2-1: 基础设施项目报告期内资本性支出<sup>50</sup>

单位：万元

2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 <sup>51</sup>
473.36	157.05	225.19	193.62

根据世联评估出具的工程尽调报告，领秀城贵和购物中心在全周期预测期内的资本性支出（含税）共计 14,391.47 万元，其中 2024 年第四季度资本性支出预测为 252.00 万元，2025 年资本性支出预测为 441.00 万元，未来预测期前十年资本性支出（含税）预测数据如下：

表 5-7-2-2 前十年资本性支出（含税）预测情况

时间	2024 年 Q4	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
资本性支出 (万元)	252.00	441.00	492.50	528.50	661.70
时间	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
资本性支出 (万元)	662.07	515.24	611.70	611.70	639.40

本项目资本化率（Cap Rate）与市场已发行消费基础设施 REIT 项目比较如下：

表 5-7-2-3 与市场已发行消费基础设施 REIT 项目资本化率（Cap Rate）比较

项目名称	Cap Rate
本项目	6.01%（2025 年）
华夏大悦城商业 REIT	6.34%（2025 年）
华安百联消费 REIT	6.90%（2024 年）
华夏华润商业 REIT	5.41%（2024 年）
中金印力消费 REIT	6.00%（2024 年）

<sup>50</sup> 报告期内资本性支出为含增值税金额。

<sup>51</sup> 根据项目公司确认，2024 年全年资本性支出实际主要发生在 10-12 月（四季度），1-9 月未发生资本性支出。



项目名称	Cap Rate
华夏金茂商业 REIT	5.46% (2024 年)

对比已发行消费基础设施 REITs 项目资本化率水平来看，本项目估值对应的资本化率在合理范围内。

### ③ 税费支出预测

#### A. 房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税分为从价计征房产税和从租计征房产税，其中固定租金计租收入部分按照出租房地产从租计征模式计算房产税（按照年税率 12% 计算），领秀城贵和购物中心之未出租部分扣除房产原值的 30% 后按照 1.2% 求取房产税。

#### B. 增值税

领秀城贵和购物中心主要收入为商场租赁收入和其他收入，其中其他收入主要为广告位收入、场租及多经收入、仓库使用费、光伏发电屋顶租赁、物业费、推广费与停车费，而商场租赁收入和其他收入的增值税税率见下表；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

表 5-7-2-4: 基础设施项目适用税率

租金增值税	含税收入/109%*9%
广告位收入增值税	
场租及多经收入增值税	
仓库使用费增值税	
停车场收入增值税	
光伏租金增值税	
物业费增值税	含税收入/106%*6%
推广费增值税	

#### C. 教育费附加及地方教育附加

根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。根据《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号），各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。教育费附加及地方教育费附加=增值税×(2%+3%)。

#### D. 城市维护建设税

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。项目公司所在地在市区的税率为 7%，领秀城贵和购物中心城市维护建设税按增值税的 7% 计算。城市维护建设税=增值税×7%。

#### E. 印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，财产租赁合同税率为 0.1%，本次预测印花税采用不含税租金总收入的 0.1%。印花税=不含税租金总收入×0.1%。

#### F. 城镇土地使用税

根据济南市地方税务局相关政策及企业提供的城镇土地使用税缴纳数据，领秀城贵和购物中心为城市二级地块，缴费标准为 12.8 元/平方米，城镇土地使用税按年计征，按季缴纳。领秀城贵和购物中心所分摊的土地面积为 57,869.26 平方米，年度征收税额为  $57,869.26 \times 12.8 = 740,726.53$  元。

### （三）其他重要参数及折现率假设

#### 1、收益期

目标基础设施项目为钢筋混凝土框架结构，根据《资产评估常用方法与参数手册》记载，钢筋混凝土结构的非生产用房寿命年限为 60 年，因此确定估价对象完整经济寿命为 60 年，根据原始权益人提供的相关资料，估价对象竣工于 2016 年，则剩余经济寿命为 51.82 年；根据原始权益人提供的《不动产权证书》，估价对象土地使用权终止日期为 2054 年 08 月 25 日，截止至价值时点，基础设施项目土地剩余使用年限为 29.90

年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济寿命，根据孰短原则和谨慎原则，故评估机构确定本次评估的收益年限为土地剩余使用年限即 29.90 年。

## 2、折现率

目标基础设施资产采用收益法估价时，就运营净收益采用适当折现率进行折现以计算目标基础设施资产的市场价值，本次评估测算采用 7.25% 的折现率。

评估机构采用累加法确定上述折现率，报酬率（折现率）=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。

其中：安全利率按照评估基准日时点中债十年期国家债券的收益率即 2.16% 进行取值；投资风险补偿率根据基础设施资产所在区域市场、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，目标基础设施资产实体及运营状况良好，故采用 5% 的风险报酬率；一般认为的房地产行业管理负担补偿率为 0.1%；一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.0%；一般认为投资房地产带来的优惠率为 1.1%。最后，由上述加总确定折现率为 7.25%。

目标基础设施资产位于济南市，当地社会经济环境发展良好，属于新一线城市，对比目前已上市的首创奥莱 REIT 济南项目（折现率为 8.25%），本项目在选址、业态和收入模式上均具有显著优势。奥莱项目一般选址远离市区，收入模式以联营与提点为主，收入波动性较大；而本项目位于城市核心区域，业态为购物中心，具有更强的抗风险能力和更稳定的收入预期。

综合基础设施资产实体状况、供需情况及经营状况等因素综合分析，本项目的折现率取值 7.25%，既反映了项目所在区域的经济实力和消费能力，也充分考虑了业态差异和市场竞争环境，评估机构认为计算采用上述折现率较为合理。

## 3、长期增长率

评估机构综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、商圈活跃度以及目标基础设施项目自身增长情况，长期增长率假设采用 2.5%。具体分析如下：

### （1）城市宏观情况分析

济南市是山东省会，2024 年前三季度济南市生产总值为 9,675.1 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%。在居民消费价格指数(CPI)层面，自 2004 年起济南市居民消费

者价格每年增幅约为 2.4%，整体维持在合理健康的上涨水平。综合来看，济南市宏观经济发展迅速，居民生活水平逐年提高，居民消费及意愿逐年活跃，城市 GDP 与社会消费品零售总额除特殊年份外年增速均高于 3%，未来发展态势积极乐观，稳定的 CPI 水平也为未来增长提供坚实支撑。

## （2）资产周边市场分析

目标基础设施项目位于济南市市中区二环南路商圈，属济南市区中南部，是济南市中心城区，区内驻有中共山东省委等党政机关，多家世界 500 强企业区域总部，济南大学、山东大学兴隆山校区等高等院校。根据评估机构调查，二环南路商圈商业存量较小，租金水平处于市场中等水平，空置率优于全市其他商圈；商圈内已建成项目与本项目不形成直接竞争，当前目标基础设施项目市场竞争压力较小。除此之外，济南市及市中区商业政策不断完善，为目标基础设施项目发展提供有利支撑，并提供了广阔的发展空间和商机。

## （3）资产自身情况分析

目标基础设施项目客流量增长快速，3 公里范围内共有小区约 216 个，常住人口规模 47.55 万人，人口基数庞大，为目标基础设施项目提供稳定的客流，目标基础设施项目未来租金收入增长潜力充足。此外，目标基础设施项目在经营过程中，鲁能商管持续通过品牌调整、区域升级为项目不断赋能，带动项目客流量、营业额及现金流不断提升，未来增长潜力充足。

综上，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、商圈活跃度以及资产自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等不可抗力因素，长期增长率假设采用 2.5% 属于合理水平。

## （四）估值结果及其与账面价值的差异情况

截至 2024 年 9 月 30 日，目标基础设施项目收益法评估价值为 156,540 万元。因项目公司重组完成，投资性房地产和固定资产以公允价值入账后，账面净值为 1,603,704,627.25 元，本次评估价值减值率为 2.39%，为企业公允价值计量后扣除折旧金额的结果，评估结果是目前企业正常经营及成本后的计算结果，差异较小，正常市场波动，未发生明显减值。

## 八、基础设施资产的现金流预测

### （一）基础设施资产现金流预测

根据深圳市世联土地房地产评估有限公司提供的初始评估报告及上述相关假设，目标基础设施资产未来三年现金流预测情况详见下表。该预测是基于一定假设测算的，相关假设存在一定不确定性，因此本预测结果不代表对基础设施资产运行期间实际现金流的保证。下述现金流预测是对基础设施资产现金流情况的分析，基金未来两年可分配金额预测情况，请参考基金可供分配金额测算报告。

表 5-8-1-1: 项目公司未来三年现金流情况

单位：万元

项目	2025 年度	2026 年度	2027 年度
运营收入（不含税）	16,277.44	16,594.05	17,037.37
运营净收益	9,009.06	9,178.12	9,397.62
年化预计净现金流收益率（运营净收益/当期目标不动产评估值）	5.76%	5.86%	6.00%

注 1：以上现金流预测为资产端现金流，非基础设施 REITs 产品端现金流。

注 2：运营净收益=运营收入-运营成本-资本性支出，运营收入、运营净收益预测值均取自初始评估报告。

## 第六章 基础设施项目的风险揭示

本风险揭示章节揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施项目的所有风险。投资和运营基础设施项目可能面临以下风险，包括但不限于：

### 一、消费基础设施行业的风险

#### （一）宏观经济环境变化可能导致的行业风险

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

#### （二）城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

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

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

#### （三）相关政策法规发生变化的风险

消费基础设施的建设及运营管理受到大量法律和行政法规的约束和影响，相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府对相关政策作出调整，均可能对基础设施项目的运营产生影响。

#### （四）消费基础设施相关行业竞争加剧的风险

消费基础设施相关行业的竞争格局较为分散且日趋激烈，基础设施项目的竞品项

目包括全国性及区域性的其他知名品牌消费基础设施项目，随着竞品项目的增加，现有或未来的市场份额竞争将进一步加剧。基础设施项目需在物业运营管理、品牌知名度、融资渠道、租赁价格及服务质量等多方面进行竞争，但竞品项目可能拥有更优良的经营纪录、财务、运营管理、招商、营销及其他资源以支持其发展。

随着消费基础设施相关行业的持续发展及竞争加剧，将可能影响基础设施项目目前的市场地位，进而可能对经营产生不利影响。

### **（五）电商发展对线下零售行业冲击的风险**

随着互联网技术的发展，在线购物平台的便利性、灵活性使线下零售行业面临持续可替代性的挑战。电商平台通过数据收集分析和个性化推荐等技术手段，对不断升级的消费需求和变化的消费理念有更快的响应能力，并提供更个性化的消费体验。而线下零售行业往往需要较长时间来适应市场变化和调整经营策略，这使得具备一定优势的电商在市场竞争中对线下零售行业经营形成了多方面的冲击。

基础设施项目的经营模式、营销体系等核心竞争力迭代升级的响应速度将持续影响其竞争力，若基础设施项目的运营管理未与时俱进，将可能对经营产生不利影响。

## **二、项目投资和运营的相关风险**

### **（一）基金首次投资的交易风险**

#### **1、基金首次投资的交割风险**

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全额份额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据项目公司《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100% 股权，并根据《股东借款协议》和《增资协议》通过股东借款和增资（如有）的形式完成对项目公司的投资。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

## 2、股权转让前项目公司或基础设施资产可能存在的税务、或有事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司及基础设施资产已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司或基础设施资产可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债等事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

### （二）基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“中金-中国绿发商业资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有基础设施资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度上依赖于目标基础设施资产运营情况。

在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于预测现金流，存在基金收益率不佳的风险。目标基础设施资产运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

#### 1、运营收入的相关风险

本基金拟投资的目标基础设施资产历史出租率情况良好，租金收入较为稳定，但消费基础设施相关行业市场竞争激烈，基础设施项目在维持较高出租率并同时保持甚至提高租金水平方面，将持续面临市场竞争和挑战：

**出租率降低或租金下调的风险：**若全国或基础设施项目所在地宏观经济发展放缓，导致租户所属行业发展出现波动，当地政策和商业规划改变，以及电商对线下实体门店分流等影响，可能导致市场租赁需求降低。此外，区域新增土地供应以及竞争对手的加入可能增大基础设施项目周边可比购物中心供给，若基础设施项目周边出现新增项目供应，与之形成竞争关系，可能对基础设施项目的出租率及租金水平产生不利影响。与此同时，虽然本基金结合存续租约和市场情况在可供分配金额预测中对未来租金水平及租金增长率进行了预估，但无法保证该等预测可以最终实现。



**租金收入受营业额影响的风险：**目标基础设施资产的租金收入主要包括固定租金收入、扣点租金收入和两者取高租金收入三部分。2024年1-9月，固定租金收入占租金收入比例为67.09%，扣点租金收入占租金收入比例为4.93%，两者取高租金收入占租金收入比例为27.98%。其中，扣点租金收入与相关租户营业额及各租户扣点比例呈现较高相关性，若目标基础设施资产当地消费市场衰退或低迷，或者项目租户的总体经营情况产生结构性变化，扣点租金收入可能面临较大幅度波动，进而对目标基础设施资产的总体收入造成不利影响。

**租约集中到期与招租的风险：**截至2024年9月30日，目标基础设施资产在2025年和2026年到期的租赁面积占可租赁面积的比例分别为16.32%和22.38%。2024年1-9月，前述将于2025年和2026年到期租户的租金收入占全部店铺租赁收入的比例分别为29.09%和28.57%。上述租约到期后若未能及时找到可替代承租人，基础设施资产可能产生空置面积和一定空置期，项目空置率提高将对基金收益产生不利影响。未来替换租户或存续租户续租的租金水平可能低于原有租约的租金价格，进一步对基金收益造成不利影响。

**新租约招商的风险：**目标基础设施资产的招商服务由外部管理机构有关人员主导进行。当在执行租约面临到期时，存在无法续约或以有利商业条款完成续约的可能。倘若外部管理机构在招商活动中遇阻，基础设施项目的出租收入可能下降，其经营表现及财务状况可能会因此受到不利影响，导致基金的经营业绩受到不利影响。

**提前退租的风险：**根据部分租约的约定，部分提前退租的租户需要支付违约金或租赁方有权扣留租赁押金，但是上述违约金或押金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失。

**重要租户退出的风险：**目标基础设施资产由数家在业内获广泛认可的大型租户作为主力店，倘若该类主力店或其他主要租户不履行合同义务或因故终止营运，项目的运营可能会受到不利影响。2024年1-9月，按店铺租赁收入计算的前十大承租方店铺租赁收入占比为19.90%。其中，租赁面积排名第一的主力租户的租赁面积占比为12.46%，店铺租赁收入占比为3.87%。前述现金流贡献占比较高的承租人若提前退租、拒绝履行租约或拖欠租金，或上述租约到期后未能及时找到可替代承租人，可能将对基础设施资产的经营表现产生较大不利影响。

**租约特殊条款的相关风险：**项目部分主力店及国际知名品牌租约存在关于目标基础设施资产经营、处置的特殊限制条款，包括转租限制条款、提前退租条款、优先购买权条款及租金优惠减免条款等。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当负责维护租赁客户关系，确保避免触发租赁合同特殊条款或确保该等特殊条款的触发不影响目标基础设施项目租金收入，不影响基础设施基金及其投资者利益。若触发相关特殊条款，则可能对目标基础设施资产的运营产生一定不利影响，如租户可能提前退租或获得租金减免，进而对基础设施资产的短期运营现金流情况产生不利影响，或可能限制项目公司与其他同类租户签署租赁协议，进而影响基础设施资产的短期运营表现等。

## 2、运营支出及相关税费增长的风险

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

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

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

(3) 基础设施项目购买分包服务成本的增加；

(4) 基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；随着目标基础设施资产使用期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响；

(5) 通胀率的上升，劳务成本的提高，以及平均工资上涨带来的员工成本提高；

(6) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

(7) 其他不可预见情况导致的支出增长。

## 3、维修和改造的相关风险

为提高消费者的购物体验，增加消费基础设施的吸引力和竞争力，本基金持有的消费基础设施资产未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应新的市场需求。

基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷或短缺、物资设备供应短缺、承包商未能履约、建设事故、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况。上述事项的发生，可能导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟，使基础设施项目无法在理想状态下运营，从而对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。基础设施项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的运营及招商情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

基础设施项目的评估报告及可供分配金额测算报告已对未来可能因基础设施项目维修和改造而发生的资本性支出进行了适当的考虑。基金运作期内，基金管理人和外部管理机构将根据基础设施项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对基础设施项目运营现金流及本基金的收益产生不利影响。

此外，购物中心类项目的部分装修升级改造因涉及品牌设计、特殊结构等定制化需求，可能需要的改造投入金额较大，按相关法律法规要求，可能需办理施工许可证及二次消防验收等相关建设手续。若因装修升级改造受到相关主管部门的行政处罚，可能对本基金造成不利影响。

#### 4、其他运营相关的风险

**信息技术系统失灵的风险：**为提高运营效率，基础设施项目利用信息技术系统监控及管理日常的业务运营。但信息技术系统容易受到非可控情况的损坏或干扰，该等情况包括但不限于火灾、电力中断、硬件故障、软件程序错误、通讯故障、电脑病毒、人为错误、黑客入侵及其他类似事件。该等系统如果失灵或出现故障，均可能干扰基础设施项目正常的业务运作并导致在失灵或故障期间运营及管理效率大幅降低。系统如长期失灵或发生故障，可能对基础设施项目物业及向客户提供服务的能力造成巨大影响，进而对业务及经营业绩造成重大不利影响。

**法律及诉讼的风险：**基础设施项目运营过程中，可能会与各方（包括租户、供应商、施工方、客户等）产生纠纷。该等纠纷可能会产生相关法律及诉讼成本。此外还可能与监管部门产生分歧，而可能涉及行政诉讼及不利判决，进而导致付款责任或

其他情形干扰项目运营。此外，项目的管理层人员或许会受到起诉或其他法律诉讼，即使项目公司并无直接卷入诉讼，该等诉讼也可能影响项目的声誉，进而对基础设施项目运营产生不利影响。

**安全生产、环境保护和意外事件的风险：**在开展基础设施项目运营、维修保养和改造过程中，需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致基础设施项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

**基础设施资产保险可能无法充分涵盖基础设施资产可能遭受的所有损失的风险：**基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保。虽然在基金运作期内，基金管理人与外部管理机构将根据基础设施资产于评估基准日的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对基础设施资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生影响。

**未进行租约备案的风险：**目标基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当确保基础设施项目中的物业持续合法合规地经营，如因外部管理机构原因导致其委托管理项目未进行租赁合同备案或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，基金管理人将按照运营管理服务协议的约定扣减支付给外部管理机构的运营管理费。虽然原始权益人已出具承诺函，承诺将积极督促项目公司根据房屋租赁主管部门要求办理房屋租赁登记备案事宜，但仍可能出现因租约未备案受到处罚而影响运营的情况，进而影响到基金投资人利益。

**基础设施项目消防安全管理相关风险：**基础设施项目已根据《消防法》等相关法律法规办理建设工程消防验收手续，并依法取得公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证。由于基础设施项目属于公众聚集场所，在项目运营过程中需持续满足国家消防管理政策及地方消防主管部门对于公众聚集场所的消防技术标准以及消防安全要求，未来如发生相关消防管理政策变化、消防主管部门管理要求调整等情形，或发生不可预见的消防安全风险事项，可能对基础设施项目运营产生不利影响，进而可能对基金份额持有人的投资收益带来影响。

**可租赁面积变动的风险：**目标基础设施项目属于消费基础设施行业中的购物中心。为了提升项目客流量、租赁坪效或租金单价，进而提升项目经营业绩，购物中心项目在经营过程中可能会对部分区域进行调整升级，以优化商铺空间格局、动线设计或业态分布。此外，购物中心项目在日常经营过程中，也可能对单个商铺或其周边区域进行动态调整。目标基础设施项目如发生上述涉及商铺空间格局调整的事项，可能导致项目可租赁面积发生变化。若本项目由于商铺空间格局调整导致可租赁面积下降，且租金单价未能得到提升，可能导致租金收入下降，进而对目标基础设施项目的收益产生不利影响。

### （三）估值与现金流预测的风险

#### 1、估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产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。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成对未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，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，上述因素也会导致资

产估值及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的情形。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内基础设施资产价值的变动情况。

## 2、基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额主要由项目公司所持基础设施资产所产生的租金收入等形成。在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

## 3、股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款，专项计划收购项目公司将向项目公司发放股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

### （四）基础设施项目直接或间接对外融资的风险

基金可对外借款用于基础设施项目的日常运营、维修改造、基础设施项目收购等，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金额不得超过基金净资产的 20%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，基金及基础设施项目可能无法取得充足的借款资金，对基础设施项目的正常维护改造及并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。

若目标基础设施项目直接或间接对外借入款项，而基础设施项目的经营现金流入不达预期，或基础设施项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

(1) 基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；

(2) 基金或项目公司无法进一步获得外部借款；

(3) 存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

(4) 基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等基础设施资产等措施；

上述事件的发生，对基金及项目公司的财务状况、现金流、可分配现金、二级市场交易价格等均可能造成重大不利影响。

#### **(五) 基础设施项目收购与出售的相关风险**

区别于股票、债券等标准金融产品，基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置基础设施项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行基础设施项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《股权转让协议》的约定，原始权益人承诺并确认，因《股权转让协议》约定的股权交割日以前发生的任何事实或原因，而导致项目公司或基金管理人需承担任何负债或责任的，无论该等负债或责任所对应的应付款项实际支付时间在股权交割日之前或之后，均应当由原始权益人直接和最终承担；若项目公司、计划管理人或基金管理人因此被第三方追偿而遭受损失的，原始权益人应当在发生上述情形后的 5 个工作日内将所遭受的损失款项全额支付给项目公司、计划管理人或基金管理人。中国绿发集团、鲁能集团、鲁能商管根据相关法规承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要

事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人可以充分履行相关承诺。

基础设施项目的转让，多以项目公司股权交易的方式进行，不涉及底层资产的直接交易。但如若发生底层资产的直接转让，基础设施资产所在地的地方性法规及政策及土地出让合同中存在的关于土地转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求，在未来收购或处置相关目标基础设施资产的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产的风险。

#### **（六）土地使用权到期、被征用或收回的风险**

根据《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

目标基础设施资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日为2054年8月25日，存在于基础设施基金到期前目标基础设施资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前目标基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，目标基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回且获得的补偿



金不足以覆盖基础设施项目估值或弥补经营损失的情况，基金及基础设施项目将受到重大不利影响。

### （七）关联交易风险

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构、专项计划购买、出售项目公司股权、基础设施项目购入与出售及基础设施项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险

### （八）利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人/外部管理机构之间的潜在利益冲突。

由中金基金作为基金管理人的中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金印力消费 REIT”）已于 2024 年 4 月 17 日披露《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》，中金印力消费 REIT 是主要投资于消费基础设施项目的基础设施基金，因此，本基金成立后，基金管理人将管理与本基金具有同类型基础设施资产的基础设施基金。

本基金原始权益人/外部管理机构及其同一控制下的关联方不存在在中国境内直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在基础设施资产所在同一县级行政区划范围内与目标基础设施资产存在竞争关系的其他竞品项目，但未来不排除原始权益人/外部管理机构或其同一控制下的关联方投资、持有或管理竞品项目的可能，因此可能与本基金所持有的目标基础设施项目存在同业竞争关系和利益冲突风险。

### （九）不可抗力风险

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，目标基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、

罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、基础设施项目的持续经营能力等造成不利影响，导致基础设施项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

## 第七章 财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大 关联关系

中金公司作为本次基础设施基金的财务顾问，受基金管理人的委托对本基础设施 REITs 相关事项进行了尽职调查，并将协助办理基础设施基金发售的路演、询价、定价、配售及扩募等相关业务。中金公司严格遵守相关法律法规、深交所业务规则的规定以及相关行业规范，建立健全了基础设施基金发售业务的风险管理制度和内部控制制度，加强定价和发售过程管理，防范利益冲突，充分保障财务顾问的独立性。

截至本财务顾问报告出具日，原始权益人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有中金公司及中金公司下属子公司股份的情况。中金公司的董事、监事、高级管理人员不存在拥有原始权益人权益、在原始权益人任职等情况。中金公司与原始权益人之间不存在其他关联关系。

## 第八章 基金的发售与定价

### 一、产品的基本情况

<b>基金名称</b>	<b>中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金</b>
<b>基金类别</b>	基础设施证券投资基金
<b>基金运作方式</b>	契约型、封闭式
<b>基金募集规模</b>	根据中国证监会批准募集的基金份额总额确定
<b>期限</b>	自基金合同生效之日起 30 年，但基金合同另有约定的除外。 存续期期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
<b>基金的投资目标</b>	基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。
<b>上市交易场所</b>	深圳证券交易所

### 二、发售定价方案

#### （一）基金份额总额

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金募集的基金份额根据中国证监会批准募集的基金份额总额确定。

#### （二）发售时间

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

#### （三）发售方式

本基金将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行，发售方式包括通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构进行发售，认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。其中：

- 1、战略投资者需根据事先签订的配售协议进行认购。
- 2、对网下投资者进行询价发售，如对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获

得的配售比例应当相同。

3、对于公众投资者，待网下询价结束后，基金份额通过各销售机构以询价确定的认购价格公开发售。公众投资者可通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。

除法律法规另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得提前发售基金份额。

#### （四）发售对象

本基金发售对象包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。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，包括：

（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关联方的董事、监事及高级管理人员为参与战略配售依法设立的资产管理计划；

（7）其他具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值的专业机构投资者。

2、网下投资者指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投

资者、人民币合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及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金网下询价。

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

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

具体发售对象见基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的其他相关公告（如有）。

#### **（五）战略配售数量、比例及持有期限**

原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的基础设施基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

基础设施项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与本基金份额战略配售的，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有本基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

本基金战略配售情况详见招募说明书及届时披露的基金份额发售公告等文件。

#### **（六）网下配售数量、原则及方式**

基金向网下投资者的发售比例不低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。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，法律

法规另有规定或监管机构认可的情形除外。

基金网下发售的具体配售方式、限售安排（如有）等情况详见届时披露的询价公告等文件。

### （七）定价方式

本基金首次发售的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，询价机制见询价公告。

基金份额认购价格确定后，由基金管理人在届时发布的基金份额发售公告中载明。

### （八）认购费用、份额计算公式

#### 1、认购费用

投资人在募集期内可以多次认购基金份额，基金份额的认购费按每笔基金份额认购申请单独计算。本基金的场外认购费率如下：

表 8-2-8-1: 认购费率

单笔认购金额（M）	认购费率
M<500 万元	0.40%
M≥500 万元	1,000 元/笔

对于网下投资者和战略投资者，基金不收取认购费。

基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。

基金的认购费用应在投资人认购基金份额时收取。基金认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记结算等募集期间发生的各项费用。

#### 2、战略投资者和网下发售认购金额的计算

基金的网下投资者、战略投资者认购采取份额认购的方式。

认购金额的计算方法如下：

认购金额 = 认购价格 × 认购份额

认购费用 = 0

#### 3、公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者场外认购采取金额认购的方式；场内认购采用份额认购的方式。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

1) 认购费用适用比例费率时，计算公式为：

$$\text{净认购金额} = \text{认购金额} / (1 + \text{认购费率})$$

$$\text{认购费用} = \text{认购金额} - \text{净认购金额}$$

$$\text{认购份额} = \text{净认购金额} / \text{基金份额认购价格}$$

2) 认购费用适用固定金额时，计算公式为：

$$\text{认购费用} = \text{固定金额}$$

$$\text{净认购金额} = \text{认购金额} - \text{认购费用}$$

$$\text{认购份额} = \text{净认购金额} / \text{基金份额认购价格}$$

净认购金额、认购费用的计算按照四舍五入方法，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。认购份额的计算按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，采用截位法保留到整数，小数部分对应的金额将退还给投资者。

(2) 场内认购基金份额的计算

1) 认购费用适用比例费率时，认购金额的计算方法如下：

$$\text{认购金额} = \text{认购价格} \times \text{认购份额} \times (1 + \text{认购费率})$$

$$\text{认购费用} = \text{认购价格} \times \text{认购份额} \times \text{认购费率}$$

2) 认购费用适用固定金额时，认购金额的计算方法如下：

$$\text{认购金额} = \text{认购价格} \times \text{认购份额} + \text{固定费用}$$

$$\text{认购费用} = \text{固定费用}$$

认购费用由基金管理人收取，投资者需以现金方式交纳认购费用。

认购费用、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。



## （九）认购的方式及确认

本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和登记机构认可的深圳证券交易所会员单位进行。本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行。

### （1）战略投资者的认购方式

战略投资者根据事先签订的战略配售协议进行认购。战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。

### （2）网下投资者的认购方式

网下投资者应当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，参与基金份额的网下配售，且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，由登记机构登记份额。

### （3）公众投资者的认购方式

公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额。

场内认购是指通过本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经深圳证券交易所和登记机构认可的深圳证券交易所会员单位认购基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在证券登记结算系统投资人的深圳证券账户下。

场外认购是指通过基金管理人的直销网点及基金场外销售机构的销售网点认购或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式认购基金份额的行为（具体名单详见基金份额发售公告或基金管理人网站）。通过场外认购的基金份额登记在基金登记结算系统投资人的开放式基金账户下。

2、投资者在募集期内可以多次认购基金份额，认购费用按每笔认购申请单独计算，但已受理的认购申请不得撤销。

3、投资者在 T 日规定时间内提交的认购申请，通常应在 T+2 日到原销售网点查询认购申请的受理情况。

#### 4、回拨份额的发售和配售

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

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

基金管理人、财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知深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。

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

对在基金管理人最终确认中被全部确认失败的场外认购申请，场外认购资金及经基金管理人确认的相关利息将退还投资者。对部分确认失败的场外认购申请，仅将确认失败部分的认购资金（本金）退还投资者，对确认失败部分认购资金产生的利息不予退还，登记机构将经基金管理人确认的全部认购资金（包含认购失败部分的认购资金）利息归入基金财产。

投资者认购前，应认真阅读基金管理人及其他销售机构的业务规则，一旦选择在某销售机构提出认购申请，即视为投资者已完全阅读、理解并认可该销售机构的业务规则，并接受该规则的约束。

### （十）认购的限制

#### 1、网下投资者

(1) 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总数量。

(2) 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。配售对象关联账户是指与配售对象证券、基金账户注册资料中的“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的账户。证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的，不受上述限制。

(3) 如基金管理人网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得配售比例应当相同。

## 2、公众投资者

(1) 通过基金管理人的直销柜台进行认购，单个基金账户单笔首次认购最低金额为 1,000 元，追加认购最低金额为单笔 100 元；

(2) 通过本基金其他场外销售机构进行认购，首次认购最低金额为 1,000 元，追加认购的最低金额为 100 元；各销售机构对最低认购金额及交易级差有其他规定的，以各销售机构的业务规定为准；

(3) 投资者通过场内销售机构认购本基金，单笔认购申请的份额为 1,000 份或其整数倍。

### (十一) 超过募集目标的约定

本基金募集规模超过募集目标的情况下，对于回拨和比例配售的安排，详见基金管理人届时发布的基金份额发售公告。

战略投资者不参与比例配售。

### (十二) 募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产。

### （十三）发售的中止

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。

除规定的中止发售情形外，基金管理人还可以约定中止发售的其他具体情形并事先披露。

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。

### （十四）募集场所

本基金的场内认购将通过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。

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，其他销售机构的具体名单请参见基金份额发售公告或基金管理人网站。

## 三、本次募集资金使用情况

### （一）募集资金拟投资项目情况

原始权益人鲁能商管拟以不低于获得项目公司转让对价后的净回收资金的 90%（含）进行投资。

原始权益人拟投资项目符合国家宏观政策与规划，将进一步改善区域消费条件、打造消费新地标，能够为当地经济社会带来积极的影响与较高价值。

本次回收资金拟投项目建设主体、总投资额、投资缺口、建设内容和建设进展情况如下：

表 8-3-1-1：募集资金拟新投资项目

类别	募集资金拟新投资项目情况
项目名称	乌鲁木齐商业项目
项目总投资 (亿元)	14.77
项目资本金(亿元)	7.385
项目资本金缺口	5.135

类别		募集资金拟新投资项目情况
(亿元)		
建设内容和规模		地上部分8.49万m <sup>2</sup> ，建设内容为商业（购物中心），地下部分5.85万m <sup>2</sup> ，建设内容为车库、商业、储藏室及物业用房
前期工作进展		2023年8月18日已签订国有建设用地使用权出让合同；2023年9月27日获得完成投资项目备案；2023年11月10日获得用地规划许可证；2024年3月23日就购物中心部分单独获得建设工程规划许可证，2024年5月23日已单独获得建筑工程施工许可证，已具备后续独立拆分的条件。预计于2025年10月竣工，于2025年12月投入运营
(拟) 开工时间		2024年5月
拟使用募集资金规模(亿元)	山东鲁能商业管理有限公司	净回收资金约3.13亿元 <sup>52</sup> ，其中约0.31亿元用于原始权益人补充流动资金,剩余约2.82亿元用于项目建设
募集资金投入项目的具体方式	山东鲁能商业管理有限公司	原始权益人以净回收资金向乌鲁木齐商业项目所对应的项目公司增资并作为乌鲁木齐商业项目所对应的项目公司资本金，用于乌鲁木齐商业项目的投资建设

<sup>52</sup> 净回收资金以最终发行及交割审计结果为准。

## 附件六 基础设施项目评估报告

# Real estate appraisal report

中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目  
山东省济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体用途不动产（济南领秀城贵和购物中心）  
市场价值估价报告

报告编号：世联估字 QD2025ZQ1(2)020002



2025年02月07日



# 房地产市场价值估价报告

估价项目名称：山东省济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体用途不动产（济南领秀城贵和购物中心）市场价值评估

估价委托人：中金基金管理有限公司

中国国际金融股份有限公司

估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王跃彬（注册号：3720150192）

张华（注册号：3720110039）

估价报告出具日期：2025 年 02 月 07 日

估价报告编号：世联估字 QD2025ZQ1(2)020002

致电（0532）68619060 查询本报告真伪！

特别提示：请向世联估价工作人员索取正式发票。我们拒绝提供收据和虚假证明。



## 致估价委托人函

中金基金管理有限公司

中国国际金融股份有限公司：

承蒙委托，我们对山东贵和茂商业管理有限公司拥有的位于山东省济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体用途不动产进行评估。估价对象是：建筑面积合计为 200,940.98 平方米的公建（商场及车位）物业的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 29.90 年的低密度生态型综合居住社区用地国有出让土地使用权。估价目的是：为委托人分别作为中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的基金管理人和计划管理人，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，价值时点是：2024 年 09 月 30 日。

我们经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》《城市房地产管理法》《房地产估价规范》《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象的市场价值为人民币 156,540 万元，大写金额人民币壹拾伍亿陆仟伍佰肆拾万元整。（详见下表）

### 房地产市场价值评估结果汇总表

项目及结果		估价对象	济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体用途不动产
市场价值	建筑面积（㎡）		200,940.98
	总价（万元）（取整至十万）		156,540
	单价（元/㎡）（取整）		7,790

备注：单价=总价/建筑面积；币种：人民币

特别提示：

- 请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告；
- 本估价报告使用期限为一年，自 2025 年 02 月 07 日至 2026 年 02 月 06 日止。

深圳市世联土地房地产评估有限公司  
法定代表人：

李娜

二〇二五年二月七日

## 目 录

一 估价师声明 .....	1
二 估价假设和限制条件 .....	2
三 估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	9
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价原则 .....	10
(八) 估价依据 .....	10
(九) 估价方法 .....	13
(十) 估价结果 .....	16
(十一) 注册房地产估价师 .....	16
(十二) 实地查勘期 .....	16
(十三) 估价作业期 .....	16
(十四) 估价报告使用期限 .....	16
四 估价技术报告 .....	17
(一) 估价对象实物状况描述与分析 .....	17
(二) 估价对象权益状况描述与分析 .....	19
(三) 估价对象区位状况描述与分析 .....	29
(四) 市场背景描述与分析 .....	30
(五) 最高最佳利用分析 .....	37
(六) 估价方法适用性分析 .....	38
(七) 估价测算过程及估价结果的确定 .....	40
(八) 估价结果确定 .....	52
五 附件 .....	60
■ 估值敏感性分析及压力测试	
■ 《估价委托函》《企业关于评估的有关事项说明》复印件	
■ 估价对象位置图	
■ 估价对象实地查勘情况和估价师实地查勘现场相关照片	
■ 估价对象权属证明复印件	
■ 估价委托人企业法人营业执照复印件	
■ 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
■ 注册房地产估价师估价资格证书复印件	
■ 专业帮助和相关专业意见	



## 一 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师或评估专业人员在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；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师或评估专业人员独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师或评估专业人员与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学〔2015〕4号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2021〕958号）的规定进行估价工作，撰写本报告。

WORLDUNION APPRAISAL

## 二 估价假设和限制条件

### (一) 估价报告结论成立的假设前提

#### 1. 一般假设

- (1) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。
- (2) 领勘人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。
- (3) 估价对象合法、持续使用。
- (4) 估价对象权属清晰无异议。
- (5) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (6) 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
- (7) 我们没有进行实地丈量，估价对象之土地面积、建筑面积参照《不动产权证书》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- (8) 注册房地产估价师或评估专业人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定及检测的情况下，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。
- (9) 注册房地产估价师或评估专业人员已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。
- (10) 根据估价委托书，估价对象资料数据依赖委托方或原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获得原始权益人或相关机构提供的有关估价对象产权文件复印件、财务报表、租赁合同及其他相关事项。在本次评估过程中，我们将以原始权益人提供的产权文件复印件所载内容作为评估依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受

并依赖于这些资料。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。

## 2. 未定事项假设

根据提供的《不动产权证书》记载，估价对象所在宗地为低密度生态型综合居住社区用地，房屋用途为公建（商场及车位），根据调查及律师文件，鲁能领秀城项目是一个综合性片区开发项目，以生活居住为主，并建设相应的商贸金融及城市配套公共设施，整个地块为一宗综合性用地，在相关建设手续中，均统一为低密度生态型综合居住社区用地。入池底层资产的建筑物现状用途/类型为商业、车库，符合规划要求。同时，在鲁能领秀城商业综合体项目已办理的《不动产权证书》中，也明确载明了车位、商场用途，是符合该项目所在宗地地块的性质，也符合立项、用地、规划等要求，合法合规。故本次以其合法合规为前提。

## 3. 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

## 4. 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致事项。

## 5. 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足事项。

## （二）估价报告的使用限制条件

1. 本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得作其他用途。
2. 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。
3. 所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。
4. 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的

人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

5. 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

6. 本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。

7. 本报告中所使用的货币为人民币。

### （三）估价中未考虑的因素及其他特别说明

1. 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑关联方购买、整体转让、短期快速变现等处分方式带来的影响。

3. 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

4. 估价结果未考虑未来处置风险。

5. 未来运营收入预测不包含政府补贴。

6. 根据估价对象的《不动产权证书》，估价对象取得日期为 2016 年 5 月 1 日以后，依此判断估价对象为增值税的新项目，且估价对象产权人为一般纳税人。基于本报告为发行公募 REITs 项目，以按现状持续经营为前提，故本次评估中涉及的增值税均采用一般计税模式进行计算。

7. 估价对象产权人于报告出具日前对《不动产权证书》进行换证变更，自价值时点至报告出具日期间产权人及产权范围未发生变化，故予以采用，变更后的产权证内容详见报告正文权益状况部分的描述。

### 三 估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托单位一：中金基金管理有限公司

住 所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

法定代表人：李金泽

委托单位二：中国国际金融股份有限公司

住 所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：陈亮

#### (二) 房地产估价机构

估 价 机 构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：李娜

住 所：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 126 号卓越梅林中心广场（南区）卓悦汇 B1901、1903

备 案 等 级：壹级

证 书 编 号：粤房估备字壹 0200026 号

有 效 期 限：至 2027 年 01 月 10 日

联 系 人：陈迅/王跃彬

联 系 电 话：0532-68619060

#### (三) 估价目的

为委托人分别作为中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的基金管理人和计划管理人，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。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的产权资料，纳入评估范围的房地产为山东贵和茂商业管理有限公司拥有的位于山东省济南市市中区领秀城十二区商业综合体用途不动产，物业推广名为济南领秀城贵和购物中心，建筑面积合计为 200,940.98 平方米的公建（商场及车位）物业的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 29.90 年的低密度生态型综合居住社区用地国有出让土地使用权。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 估价对象明细

不动产单元号	用途	建筑面积 (㎡)	备注
详见不动产权附页	车位	38,815.67	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体-201 等 787 个车位面积合计
370103019208GB01210F02901175	商场	44,394.10	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体-101
370103019208GB01210F02901179	商场	29,168.98	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 101
370103019208GB01210F02900762	商场	26,703.04	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 201
370103019208GB01210F02900712	商场	28,415.01	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 301
370103019208GB01210F02901201	商场	25,997.85	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 401
370103019208GB01210F02900764	商场	7,446.33	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 501
合计	—	200,940.98	—

备注：可使用且产生现金流车位共计 731 个。

### 2. 估价对象权利状况

房地产名称	济南领秀城贵和购物中心
不动产权证书号	鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号
权利人	山东贵和茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见附页（详见报告附件产权证书）
不动产单元号	详见附页（详见报告附件产权证书）
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	低密度生态型综合居住社区用地/公建
面积（㎡）	房屋建筑面积 200,940.98 ㎡
使用期限	2004 年 08 月 26 日起 2054 年 08 月 25 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构，专有建筑面积：150,612.67 ㎡ 分摊建筑面积：50,328.31 ㎡



	房屋总层数：44（房屋所在楼层位于市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-1至5层、-2层） 房屋竣工时间：2016年07月26日
附记	换证 1、该房屋所在共有宗地面积为编号鲁(2021)济南市不动产权第0024442号的《不动产权证》证载宗地面积2,155,549平方米。 2、该房屋位于市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-101、101、201、301、401、501以及-2层车位(详见附页)。 3、本证记载的市中区鲁能领秀城十二区商业综合体所在地块是指在《鲁能领秀城居住区规划设计方案》的A3地块。该地块用地面积为105,163平方米，其中山东贵和茂商业管理有限公司持有房屋建筑面积200,940.98平方米，依据其对应该地块上全部房屋总建筑面积的比例核算，其对应的土地占比为A3地块用地面积的54.72%。 山东贵和茂商业管理有限公司合法享有该房屋及其相应的土地使用权。该房屋及其相应的土地使用权可以一并转让，依法办理该等不动产的转移登记手续。
登记日期	2024年11月18日

备注：本次评估范围为**建筑面积200,940.98平方米的房屋建筑物及其所分摊占用的土地使用权面积**，估价委托人提供的相关权属证书上未记载准确分摊土地使用权面积，其对应的土地占比为A3地块用地面积的54.72%。

### 3. 估价对象实物状况

#### (1) 土地基本状况

估价对象用地位于济南市市中区二环南路以南、103省道以东，土地使用权类型为国有建设用地使用权，土地使用权性质为出让，用途为低密度生态型综合居住社区用地（住宅、商业、办公），宗地（丘）面积为2,155,549平方米，其四至为：东至领仁路，南至俭秀路，西至温秀路，北至良秀路，土地终止日期：至2054年08月25日止，剩余使用年期为29.9年，地块平面形状较不规则，地形不平坦，地势南高北低、地质条件对地上建筑物无不良影响，临路条件较好，无特殊土地使用管制。红线外土地基础设施完备程度达到“七通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气、供热），红线内已建成购物中心、办公楼、酒店等多栋建筑物，现处于正常使用状态。

#### (2) 建筑物基本状况

估价对象为济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体的济南领秀城贵和购物中心，估价对象所在的商业综合体（购物中心、酒店、办公）于2016

年 7 月 26 日竣工验收,其中估价对象购物中心部分于 2014 年 12 月运营,为大型商业购物中心,综合成新率约为 88%。

所在楼栋总层数 7 层(地上 5 层,地下 2 层),建筑结构为钢混结构,证载建筑面积为 200,940.98 平方米(其中地上证载建筑面积为 117,731.21 平方米,地下证载建筑面积为 83,209.77 平方米),其中店铺可租赁面积为 84,686.85 平方米。在报告作业期内,原始权益人对购物中心进行安全和合法检查,已恢复至合法规划状态,可租赁面积为 84,686.85 平方米。

估价对象地上共 5 层,地下 2 层,估价对象-1-5 层作为济南领秀城贵和购物中心商业部分使用,-2 层作为购物中心停车场使用。估价对象于价值时点 2024 年 09 月 30 日共配有扶梯 61 部、客梯 11 部,货梯 14 部。楼宇同时配有 LED 屏幕、中央空调、音视频及会场控制系统、制冰系统(冰场)、蓄冰设备(冰场)、电气火灾监控系统、监控系统、门禁系统、保护信息管理系统、车场会员智慧营销系统项目等设备设施及安防系统。

估价对象所在济南领秀城贵和购物中心定位集百货零售、餐饮美食、休闲娱乐、电影院、儿童娱乐等为一体的体验式购物中心,主营业区共有 6 层,以展位、互动展区、专柜和铺位的形式出租,经营项目包含服饰、箱包、餐饮、教育等。地下可用车位 731 个停车位。估价对象经营状况良好,商家入驻率高,客源稳定,满足了大多数消费者的购物需求。

**负一层:**层高约 5.5 米,经营业态主要为时尚服装、文化教育、娱乐/配套/服务、户外/运动、美食、珠宝/鞋包/配饰、超市/家居/电器、新能源汽车等,时尚服装主要有各类男、女时尚店铺,如好兰度、热风、漫步佳人等;文化教育主要为新华书店;配套/服务主要为 GT 美发、东阿阿胶、天福茗茶等;户外/运动主要为各类运动服装品牌,如迪卡侬等;美食有必胜客、德克士、麦当劳等;珠宝/鞋包/配饰主要为各类精品配饰店铺,如漫步佳人、老凤祥、宝岛眼镜;超市/家居/电器主要为小米之家、奥佳华、BHG 生活超市等;新能源汽车主要为腾势、蔚来、阿维塔等。

**一层:**层高约 5.5 米,经营业态主要为时尚服装、珠宝/鞋包/配饰/化妆品、超市/家居/电器、美食、娱乐/配套/服务、户外/运动、文化教育等,时尚服装主要有各类男、女时尚店铺,如 H&M、哥弟、UR 等;珠宝/鞋包/配饰珠宝/鞋包/配饰/化妆品主要为各类精品配饰店铺,如潮宏基、周大福、

周生生；超市/家居/电器主要为 MUJI 等，美食有奈雪的茶、汉堡王、Costa 等；娱乐/配套/服务主要为咪乐派、i-zone、LEGO 等；户外/运动主要为各类运动服装品牌，如耐克、阿迪、彪马、斯凯奇等；文化教育主要为小海豚口才教育、卓跃儿童运动馆；新能源汽车有特斯拉。

**二层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为时尚服装、娱乐/配套/服务、家居/电器、儿童/文化教育、化妆品/配饰/内衣、美食、儿童/文化娱乐等；时尚服装主要有各类男、女时尚店铺，如 Vero Moda、海澜之家、太平鸟女装等；娱乐/配套/服务主要为 GT 美发、海马体照相馆等；化妆品/配饰/内衣主要为 LANO、红谷、舒雅等；美食主要有大渝火锅、鱼酷、西贝莜面馆等。

**三层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为儿童、娱乐/配套/服务、美食、文化教育等，儿童主要有各类玩具店与服装铺，如玩具反斗城、Adidas kids、anta kida 等，娱乐/配套/服务主要有儿童娱乐等，如巴图欢乐星球、会飞的哈林、世纪星冰场等，美食有 Mr.Pizza、吕氏光速厨房、太二等；文化教育有金石教育等。

**四层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为娱乐配套与美食，如耀莱成龙国际影城、悦 KTV、金喜春、皇城根、宜博电竞馆等。

**五层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为娱乐/配套/服务与美食，主要为贵满楼开埠 1904、GT 健身等。

**负二层：**层高约 5.5 米，目前用途为停车场，作为地上商业配套使用。

根据现场查勘，其公共部位装修情况如下：

外墙：铝复板、涂料、墙砖、玻璃幕墙；

公区地面：地砖、大理石地面；

公区内墙：局部瓷砖，局部乳胶漆，艺术墙面装饰；

公区天花：乳胶漆，石膏板吊顶，夹板造型吊顶；

各租户在商场保持整体美观的前提下根据自己的需求自行装饰装修各商户内部。

## （五）价值时点

根据《估价委托合同》，本次估价确定 2024 年 09 月 30 日为本报告的价

值时点，此价值时点非估价对象实地查勘之日，假设估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

## （六）价值类型

以下价值定义中均为含增值税价值。本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值：是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## （七）估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

**独立、客观、公正原则：**要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格的原则。

**合法原则：**要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

**替代原则：**要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内的原则。

**价值时点原则：**要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

**最高最佳利用原则：**要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

**一致性原则：**为同一估价目的的对同一房地产投资信托基金的同类物业在同一价值时点的价值或价格进行评估，应对采用相同的估价方法。

**一贯性原则：**为同一估价目的的对同一房地产投资信托基金的同一物业在不同价值时点的价值或价格进行评估，应对采用相同的估价方法。

## （八）估价依据

### 1. 国家有关法律、法规和政策文件：

- 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，主席令 12 届第 46 号，

2016 年 12 月 1 日起施行)

- 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，主席令 6 届第 41 号；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第三次修正，主席令 13 届第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号发布，1999 年 1 月 1 日施行，国务院令第 743 号第三次修订，2021 年 9 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，主席令 8 届第 29 号；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第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，主席令 13 届第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，主席令 10 届第 74 号，2008 年 1 月 1 日施行；2019 年 4 月 23 日第二次修正，主席令 13 届第 29 号，2019 年 4 月 23 日起施行）
- 《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》（2020 年 04 月 24 日，证监发〔2020〕40 号，中国证券监督管理委员会）
- 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（2020 年 08 月 06 日，证监会公告〔2020〕54 号，中国证券监督管理委员会）
- 《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）》（2023 年 10 月 27 日，深证上〔2023〕1009 号，深圳证券交易所）
- 《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）（2024 年修订）》（2024 年 12 月 27 日，深证上〔2024〕1135 号，深圳证券交易所）

- 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金 (REITs) 规则适用指引第 2 号——发售业务(试行)》(2023 年 10 月 20 日,深证上[2023] 985 号,深圳证券交易所)
- 《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)》
- 本次评估涉及相关税费依据

税种	文件名	文号	生效日期
增值税	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及附件	财税[2016]36号	2016年5月1日
	《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险 不动产租赁和非学历教育等政策的通知》	财税[2016]68号	2016年5月1日
	《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》	国家税务总局公告2016年第16号	2016年5月1日
	《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》	国家税务总局公告2016年第14号	2016年5月1日
	《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》	财税[2018]32号	2018年5月1日
	《关于深化增值税改革有关政策的公告》	财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号	2019年4月1日
土地增值税	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	国务院令 第138号	1994年1月1日
	《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》	财政部[1995]6号	1995年1月27日
	《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管制度的公告》	国家税务总局公告2016年第70号	2016年11月10日
房产税	《中华人民共和国房产税暂行条例》	国务院令 第588号修订	1986年10月1日
	《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》	财税[2010]121号	2010年12月21日
契税	《契税法》	主席令 第52号	2021年9月1日
印花税	《中华人民共和国印花税法》	第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过	2022年7月1日
城市维护建设税	《中华人民共和国城市维护建设税法》	主席令 第51号	2021年9月1日
教育费附加	《征收教育费附加的暂行规定》	国发[1986]50号,及后续三次修订	1986年7月1日
地方教育附加	《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》	财综[2010]98号	2010年11月7日
城镇土地使用税	《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》	国务院令 第17号,2013年12月7日第三次修订	1988年11月1日

税种	文件名	文号	生效日期
	《山东省城镇土地使用税税额表》	山东省人民政府	2019年1月1日
多项 税种	《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》	财税〔2016〕43号	2016年5月1日

## 2. 技术规程及有关技术文件

- 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）
- 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日实施）

## 3. 原始权益人提供的有关资料

- 《不动产权证书》复印件
- 估价委托人营业执照复印件
- 《租赁合同》《租赁台账》
- 《建设工程规划许可证附表》《国有建设用地使用权出让合同》
- 《鲁能领秀城商业综合体竣工决算审核报告》
- 估价委托人提供的其他有关资料

## 4. 房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 估价业务委托合同复印件
- 《济南鲁能领秀城贵和购物中心公募 REITs 项目运营物业市场尽调报告》
- 《济南鲁能领秀城贵和购物中心公募 REITs 项目运营物业技术尽调报告》
- 《备考财务报表》
- 注册房地产估价师或评估专业人员实地查勘和市场调查的资料
- 注册房地产估价师或评估专业人员掌握的其他资料

## （九）估价方法

### 1. 技术路线

本次对消费类基础设施项目价值进行评估，依据相关规范规定，公募 REITs 物业价值为市场价值，故综合考虑估价对象的具体情况，选用适用的估价方法求取估价对象的市场价值。

### 2. 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价

对象和估价需要具备的条件。

- 比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；
- 收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

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。

- 假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估；
- 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行评估情况下的房地产评估。

成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产评估。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取**收益法**作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理。	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和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。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向	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及折旧，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。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。



估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
			来求取房地产的价值,其理论依据是预期原理。	
是否选取	不选用	选用	不选用	不选用
估价方法选取理由	估价对象为大型商业综合体,体量较大,周边同类物业三级市场交易不活跃,不适用比较法测算。	估价对象为经营性房地产,本体已出租,租金可以取得且区域内类似房地产的租金情况易于调查,其未来收益和风险可预测,故选用收益法作为本次评估的方法。 本次估价采用报酬资本化法。	估价对象为已建成物业,物业成新率较高,无重新开发建设必要;另外类似物业出租时装修大部分为承租方负责,故无重新装修必要,故不选用假设开发法。	由于估价对象成本法测算结果的可靠性较收益法低,故不选用成本法评估。

(本页无下文)

### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果	估价结果
		收益法	
济南领秀城贵和购物中心	总价 (万元) (四舍五入至十万位)	156,540	156,540
	单价 (元/㎡)	7,790	7,790

本次估价结果未包含相关专业帮助或依据相关专业意见。

### (十一) 注册房地产估价师

姓名 注册号

王跃彬 3720150192

张 华 3720110039



王跃彬



张 华

### (十二) 实地查勘期

2024 年 04 月 14 日至 2024 年 04 月 14 日止

### (十三) 估价作业期

2023 年 06 月 30 日至 2025 年 02 月 07 日止

### (十四) 估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日起壹年内有效，即使用期限自 2025 年 02 月 07 日至 2026 年 02 月 06 日止。

## 四 估价技术报告

### (一) 估价对象实物状况描述与分析

#### 1. 土地实物状况

估价对象用地位于济南市市中区二环南路以南、103 省道以东，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，用途为低密度生态型综合居住社区用地（住宅、商业、办公），宗地（丘）面积为 2,155,549 平方米，其四至为：东至领仁路，南至俭秀路，西至温秀路，北至良秀路，土地终止日期：至 2054 年 08 月 25 日止，剩余使用年期为 29.9 年，地块平面形状较不规则，地形不平坦，地势南高北低、地质条件对地上建筑物无不良影响，临路条件较好，无特殊土地使用管制。红线外土地基础设施完备程度达到“七通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气、通热），红线内已建成购物中心、办公楼、酒店等多栋建筑物，现处于正常使用状态。

#### 2. 建筑物实物状况

估价对象为济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体的济南领秀城贵和购物中心，估价对象所在的商业综合体于 2016 年 7 月 26 日竣工验收，其中购物中心部分于 2014 年 12 月运营，为大型商业购物中心，综合成新率约为 88%。

所在楼栋总层数 7 层(地上 5 层，地下 2 层)，建筑结构为钢混结构，证载建筑面积为 200,940.98 平方米（其中地上证载建筑面积为 117,731.21 平方米，地下证载建筑面积为 83,209.77 平方米），其中店铺可租赁面积为 84,686.85 平方米。在报告作业期内，原始权益人对购物中心进行安全和合法检查，已恢复至合法规划状态，可租赁面积预计为 84,686.85 平方米。估价对象地上共 5 层，地下 2 层，估价对象-1-5 层作为济南领秀城贵和购物中心商业部分使用，-2 层作为购物中心停车场使用。估价对象于价值时点 2024 年 9 月 30 日共配有扶梯 61 部、客梯 11 部，货梯 14 部。楼宇同时配有 LED 屏幕、中央空调、音视频及会场控制系统、制冰系统（冰场）、蓄冰设备（冰场）、电气火灾监控系统、监控系统、门禁系统、保护信息管理系统、车场会员智慧营销系统项目等设备设施及安防系统。

估价对象所在济南领秀城贵和购物中心定位集百货零售、餐饮美食、休闲娱乐、电影院、儿童娱乐等为一体的体验式购物中心，主营业区共有 6 层，以展位、互动展区、专柜和铺位的形式出租，经营项目包含服饰、箱包、餐饮、教育等。地下可用车位 731 个停车位。估价对象经营状况良好，商家入驻率高，客源稳定，满足了大多数消费者的购物需求。

**负一层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为时尚服装、文化教育、娱乐/配套/服务、户外/运动、美食、珠宝/鞋包/配饰、超市/家居/电器、新能源汽车等，时尚服装主要有各类男、女时尚店铺，如好兰度、热风、漫步佳人等；文化教育主要为新华书店；配套/服务主要为 GT 美发、东阿阿胶、天福茗茶等；户外/运动主要为各类运动服装品牌，如迪卡侬等；美食有必胜客、德克士、麦当劳等；珠宝/鞋包/配饰主要为各类精品配饰店铺，如漫步佳人、老凤祥、宝岛眼镜；超市/家居/电器主要为小米之家、奥佳华、BHG 生活超市等；新能源汽车主要为腾势、蔚来、阿维塔等。

**一层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为时尚服装、珠宝/鞋包/配饰/化妆品、超市/家居/电器、美食、娱乐/配套/服务、户外/运动、文化教育等，时尚服装主要有各类男、女时尚店铺，如 H&M、哥弟、UR 等；珠宝/鞋包/配饰珠宝/鞋包/配饰/化妆品主要为各类精品配饰店铺，如潮宏基、周大福、周生生；超市/家居/电器主要为 MUJI 等，美食有奈雪的茶、汉堡王、Costa 等；娱乐/配套/服务主要为咪乐派、i-zone、LEGO 等；户外/运动主要为各类运动服装品牌，如耐克、阿迪、彪马、斯凯奇等；文化教育主要为小海豚口才教育、卓跃儿童运动馆；新能源汽车有特斯拉。

**二层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为时尚服装、娱乐/配套/服务、家居/电器、儿童/文化教育、化妆品/配饰/内衣、美食、儿童/文化娱乐等；时尚服装主要有各类男、女时尚店铺，如 Vero Moda、海澜之家、太平鸟女装等；娱乐/配套/服务主要为 GT 美发、海马体照相馆等；化妆品/配饰/内衣主要为 LANO、红谷、舒雅等；美食主要有大渝火锅、鱼酷、西贝莜面馆等。

**三层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为儿童、娱乐/配套/服务、美食、文化教育等，儿童主要有各类玩具店与服装铺，如玩具反斗城、Adidas kids、anta kida 等，娱乐/配套/服务主要有儿童娱乐等，如巴图欢乐星球、会

飞的哈林、世纪星冰场等，美食有 Mr.Pizza、吕氏光速厨房、太二等；文化教育有金石教育等。

**四层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为娱乐配套与美食，如耀莱成龙国际影城、悦 KTV、金喜春、皇城根、宜博电竞馆等。

**五层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为娱乐/配套/服务与美食，主要为贵满楼开埠 1904、GT 健身等。

**负二层：**层高约 5.5 米，目前用途为停车场，作为地上商业配套使用。

根据现场查勘，其公共部位装修情况如下：

外墙：铝复板、涂料、墙砖、玻璃幕墙；

公区地面：地砖、大理石地面；

公区内墙：局部瓷砖，局部乳胶漆，艺术墙面装饰；

公区天花：乳胶漆，石膏板吊顶，夹板造型吊顶；

各租户在商场保持整体美观的前提下根据自己的需求自行装饰装修各商户内部。

### 3. 实物状况分析

估价对象物业维护情况较好，近期内尚无需进行大修及主要设施设备升级替换，周边配套较齐全，符合使用要求；总体来说，估价对象整体情况较好，无明显瑕疵，无论是出售或出租均有一定的市场接受度。

## （二）估价对象权益状况描述与分析

### 1. 土地权益状况

**土地所有权状况：**估价对象土地权利类型和权利性质为国有建设用地使用权出让。

**土地使用权状况：**见下表。

不动产权证书	
证号	鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号
权利人	山东贵和茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见附件（详见报告附件产权证书）

不动产权证书	
不动产单元号	详见附页（详见报告附件产权证书）
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	低密度生态型综合居住社区用地
面积	——
使用期限	2004 年 08 月 26 日起 2054 年 08 月 25 日止
附记	<p>换证</p> <p>1、该房屋所在共有宗地面积为编号鲁(2021)济南市不动产权第 0024442 号的《不动产权证》证载宗地面积 2,155,549 平方米。</p> <p>2、该房屋位于市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层车位(详见附页)。</p> <p>3、本证记载的市中区鲁能领秀城十二区商业综合体所在地块是指在《鲁能领秀城居住区规划设计方案》的 A3 地块。该地块用地面积为 105,163 平方米，其中山东贵和茂商业管理有限公司持有房屋建筑面积 200,940.98 平方米，依据其对应应该地块上全部房屋总建筑面积的比例核算，其对应的土地占比为 A3 地块用地面积的 54.72%。山东贵和茂商业管理有限公司合法享有该房屋及其相应的土地使用权。该房屋及其相应的土地使用权可以一并转让，依法办理该等不动产的转移登记手续。</p>

**土地使用管制情况：**估价对象土地为建设用地，整宗土地用途为低密度生态型综合居住社区用地，其中估价对象所分摊土地为商业用地。

**土地利用现状：**估价对象土地地上建有多栋建筑物。

## 2. 建筑物权益状况

不动产权证书	
证号	鲁(2024)济南市不动产权第 0271301 号
权利人	山东贵和茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见附页（详见报告附件产权证书）
不动产单元号	详见附页（详见报告附件产权证书）
权利类型	房屋（构筑物）所有权
权利性质	商品房
用途	公建

不动产权证书	
面积	房屋建筑面积 200,940.98 m <sup>2</sup>
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构专有建筑面积：150,612.67 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积 50,328.31 m <sup>2</sup> 房屋总层数：44（房屋所在楼层位于市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-1 至 5 层、-2 层车位） 房屋竣工时间：2016 年 07 月 26 日
附记	换证 1、该房屋所在共有宗地面积为编号鲁(2021)济南市不动产权第 0024442 号的《不动产权证书》证载宗地面积 2,155,549 平方米。 2、该房屋位于市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层车位(详见附件)。 3、本证记载的市中区鲁能领秀城十二区商业综合体所在地块是指在《鲁能领秀城居住区规划设计方案》的 A3 地块。该地块用地面积为 105,163 平方米，其中山东贵和茂商业管理有限公司持有房屋建筑面积 200,940.98 平方米，依据其对应该地块上全部房屋总建筑面积的比例核算，其对应的土地占比为 A3 地块用地面积的 54.72%。 山东贵和茂商业管理有限公司合法享有该房屋及其相应的土地使用权。该房屋及其相应的土地使用权可以一并转让，依法办理该等不动产的转移登记手续。

### 3. 共有情况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件记载，估价对象均为权利人单独所有。

### 4. 估价对象经营情况

估价对象位于济南市市中区二环南路以南、103 省道以东，证载建筑面积为 200,940.98 平方米（其中地上证载建筑面积为 117,731.21 平方米，地下证载建筑面积为 83,209.77 平方米），店铺可租赁面积为 84,686.85 平方米。截至价值时点 2024 年 09 月 30 日店铺已出租租赁面积为 80,057.35 平方米，该时点店铺可租赁面积整体出租率约为 94.53%。

根据原始权益人提供的资料，截至价值时点 2024 年 09 月 30 日，估价对象签约店铺共计 229 个，计租方式分别为固定租金、扣点租金与两者取高三种方式，租赁面积及占比情况如下表所示：

收取租金方式	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	店铺承租租约数	面积占比
固定租金	37,259.50	150	46.54%
扣点租金	9,853.85	20	12.31%
两者取高	32,944.00	59	41.15%
合计	80,057.35	229	100%

2024 年 1-9 月，计租方式分别为固定租金、扣点租金与两者取高三种方

式，收入占比情况如下表所示

收取租金方式	租金收入占比（含税）
固定租金	67.09%
扣点租金	4.93%
两者取高	27.98%
合计	100%

备注：两者取高：每期收取固定租金的基础上，同时收取当期扣点租金高于固定租金的部分。

### (1) 当期收入分析

#### ◆ 店铺租金收入

根据原始权益人提供估价对象 2024 年 1-9 月备考报告，估价对象月平均店铺租金收入取整为 881 万元（不含增值税）。

#### ◆ 物业费收入

根据原始权益人提供估价对象 2024 年 1-9 月备考报告，估价对象月平均物业费收入取整为 244 万元（不含增值税）。

#### ◆ 推广费收入

根据原始权益人提供估价对象 2024 年 1-9 月备考报告，估价对象月平均推广费收入取整为 27 万元（不含增值税）。

#### ◆ 广告位收入

根据原始权益人提供估价对象 2024 年 1-9 月备考报告，估价对象月平均广告位收入取整为 32 万元（不含增值税）。

#### ◆ 场租多经及仓储收入

根据原始权益人提供估价对象 2024 年 1-9 月备考报告，估价对象月平均场租多级及仓储收入取整为 85 万元（不含增值税）。

#### ◆ 停车场收入

根据原始权益人提供估价对象 2024 年 1-9 月备考报告，估价对象月平均停车场收入取整为 62 万元（不含增值税）。

#### ◆ 历史经营情况

依据原始权益人提供的 2021 年至 2024 年 1-9 月的历史租赁情况统计，估价对象近三年核心运营数据如下（下表收入不含税）：

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
客流量（万人次）	1,304.77	1,127.24	1,385.42	1,092.45



项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
营业额 (万元)	104,600.74	94,358.15	188,763.48	166,867.30
新能源汽车营业额 (万元)	10,207.10	10,882.57	94,652.72	97,229.49
除新能源汽车外营业额 (万元)	94,393.64	83,475.58	94,110.76	69,637.81
营业收入 (万元)	13,667.29	10,810.31	15,061.48	11,981.76
店铺租金收入 (万元) (占比)	9,127.57 (66.78%)	6,629.99 (61.33%)	10,125.55 (67.23%)	7,930.47 (66.19%)
物业管理费收入 (万元) (占比)	3,021.38 (22.11%)	2,847.25 (26.34%)	2,828.39 (18.78%)	2,194.78 (18.32%)
场租仓储费收入 (万元) (占比)	815.07 (5.96%)	615.01 (5.69%)	921.93 (6.12%)	769.28 (6.42%)
车场收入 (万元) (占比)	468.86 (3.43)	393.34 (3.64%)	643.95 (4.28%)	551.84 (4.61%)
推广费收入 (万元) (占比)	56.92 (0.42%)	180.27 (1.67%)	302.75 (2.01%)	243.06 (2.03%)
广告位收入 (万元) (占比)	84.15 (0.62%)	75.38 (0.70%)	188.82 (1.25%)	291.02 (2.43%)
其他收入 (万元) (占比)	93.34 (0.68%)	69.07 (0.64%)	50.09 (0.33%)	1.31 (0.01%)
加权平均出租率 (%)	97.21%	93.04%	95.17%	96.02%
期末出租率 (%)	96.58%	90.35%	97.42%	94.53%
续租率 (%)	68.91%	66.71%	71.42%	63.41%
平均固定租金单价 (不含税) (元/平方米/天)	3.28	3.57	3.76	3.92
平均固定租金单价增长率 (%)	—	8.8%	5.3%	4.3%
月租金坪效 (不含税) (元/平方米/月)	89.00	65.24	99.64	104.05
月销售坪效 (元/平方米)	1,029.29	928.50	1,857.47	2,189.34
租售比	12.63%	11.06%	7.61%	6.73%
成本税金总计 (万元)	6,440.04	5,883.18	6,306.54	4,303.74
运营净收益 (万元)	7,227.25	4,927.13	8,754.94	7,678.02
项目运营净收益率	52.88%	45.58%	58.13%	64.08%

备注：1、上表店铺租金收入依据备考报表数据，根据企业提供的租金减免情况，2022 年租金减免收入为 2,852.90 万元。

2、2023 年营业额 18.88 亿元，同比 22 年的 9.44 亿元出现较大幅度提升，其中新能源汽车营业额 9.47 亿元，同比 22 年的 1.09 亿元提升 8.38 亿元。去除新能源汽车营业额因素影响后，23 年实际营业额 9.41 亿元，同比 22 年的 8.35 亿元提升近 13%。

- 3、加权平均出租率=Σ各月末已租赁面积/Σ各月末可租赁面积×100%。
- 4、续租率=当期到期续约租户面积/到期租户总面积×100%。
- 5、平均固定租金单价=Σ(合同约定的租赁面积×对应的日租金单价×对应单价的计租天数)/Σ(期间租户签约面积×当期计租天数)，公式中日租金单价指租约中固租部分和两者取高租金里的固租部分的单价，计租天数未剔除因公共卫生事件等不可抗力而导致的租金减免天数。
- 6、月租金坪效=当期店铺租金收入(不含税)/期末可租赁面积/当期月数×100%。
- 7、月销售坪效=当期营业总额/期末可租赁面积/当期月数×100%。
- 8、租售比=(当期店铺租金收入+当期物业管理收入+当期推广费收入)/当期营业总额×100%，前述收入与营业总额为含税口径。
- 9、运营净收益=运营收入-运营成本-税金及附加。
- 10、项目运营净收益率=运营净收益/营业收入。

## (2) 租户结构分析

根据产权人提供商业的《租赁台账》《租赁合同》等可知，截至价值时点，估价对象已设定有租赁权。

根据产权人提供的租赁台账，估价对象所在项目证载商业建筑面积为162,125.31平方米，截至价值时点2024年09月30日店铺已出租租赁面积为80,057.35平方米，店铺可租赁面积为84,686.85平方米，该时点店铺可租赁面积整体出租率约为94.53%。

### ◆ 店铺业态构成

截止至价值时点店铺承租租约所处行业主要为零售、餐饮、儿童、娱乐、配套等。店铺租赁收入包含店铺租金收入、店铺物业管理费收入及推广费收入。

店铺承租租约所处行业租赁面积占比如下：

店铺承租租约业态面积统计表

业态	价值时点 2024 年 09 月 30 日 (时点在租租户当年租赁收入)				
	租赁面积 (㎡)	面积占比	数量	数量占比	店铺租赁收入占比
餐饮	17,574.85	21.95%	71.00	31.00%	28.95%
儿童	12,147.00	15.17%	28.00	12.23%	13.17%
零售	31,946.50	39.91%	94.00	41.05%	36.17%
配套	8,249.00	10.30%	31.00	13.54%	16.38%
娱乐	10,140.00	12.67%	5.00	2.18%	5.34%
合计	80,057.35	100.00%	229.00	100.00%	100.00%

备注：配套业态主要包括美容美发、运动健身等生活服务和新能源汽车展厅。

#### ◆ 主力店、次主力店和专门店

购物中心项目根据自身运营的特点，按照一定的标准将店铺划分为主力店、次主力店、专门店。其中，主力店：具有较大品牌影响力且吸客能力强，租期长（通常 10 年及以上），租赁面积 3,000 平米（含）以上，租金低于同楼层专门店水平。次主力店：租期及租金单价介于主力店及专门店之间，租赁面积 1,000 平米（含）以上，不符合主力店要求的店铺。专门店：租期短，租金单价通常高于主力店及次主力店，租赁面积小于 1,000 平米。

店铺承租租约类别面积统计表

类别	价值时点 2024 年 09 月 30 日（时点在租租户当年租赁收入）				
	租赁面积 (㎡)	面积占比	平均日租金 单价（含 税）	日租金单价 区间（含 税）	店铺租赁收入 占比
主力店	22,535.00	28.15%	1.58	0.9-2.17	10.09%
次主力店	14,822.00	18.51%	1.63	0.22-3.03	9.67%
专门店	42,700.35	53.34%	6.34	0.37-17.75	80.25%
合计	80,057.35	100.00%	4.01	—	100.00%

备注：平均日租金单价=Σ时点存续店铺年度租金应收收入/Σ(时点存续店铺计租面积\*租赁天数)

#### ◆ 前十大租户

2024 年 1-9 月，本项目主力店租赁收入（店铺租金收入、店铺物业管理费收入及推广费收入合计）合计占比为 9.51%。

序号	租户名称	业态	租赁面积 (平米)	租赁面 积占比	店铺租 赁收入 占比	店铺租赁期 限	剩余租 期 (年)	是否关 联方
1	主力店 1	零售	10,552.00	12.46%	3.87%	2034/12/27	10.24	否
2	主力店 2	娱乐	5,839.00	6.89%	3.40%	2029/12/30	5.25	否
3	主力店 3	零售	3,144.00	3.71%	1.54%	2034/12/27	10.24	否
4	主力店 4	娱乐	3,000.00	3.54%	0.70%	2024/12/27	0.24	否
—	合计		22,535.00	26.60%	9.51%			—

备注：主力店 4 在报告出具日前已签订新租赁合同，租赁期至 2030 年 12 月 27 日。

2024 年 1-9 月，本项目按店铺租赁收入（店铺租金收入、店铺物业管理费收入及推广费收入合计）计算的前十大承租方相关收入合计占比为 19.90%。

序号	租户名称	业态	租赁面积 (平米)	租赁面积 占比	店铺租 赁收入 占比	店铺租赁期 限	剩余租期 (年)	是否关 联方
1	主力店 1	零售	10,552	12.46%	3.87%	2034/12/27	10.24	否
2	主力店 2	娱乐	5,839	6.89%	3.40%	2029/12/30	5.25	否
3	次主力店 2	儿童	2,000	2.36%	2.58%	2026/9/30	2	否
	次主力店 5	儿童	1,719	2.03%		2026/1/17	1.3	否
4	次主力店 3	餐饮	1,979	2.34%	1.93%	2027/5/31	2.66	否
5	主力店 3	零售	3,144	3.71%	1.54%	2034/12/27	10.24	否
6	专门店 1	配套	520	0.61%	1.54%	2028/9/30	4	否
7	专门店 2	零售	550	0.65%	1.41%	2024/10/15	0.04	否
8	专门店 3	儿童	147	0.17%	1.24%	2025/8/31	0.92	否
	次主力店 4	儿童	1,950	2.30%		2029/4/10	4.53	否
9	专门店 4	餐饮	259	0.31%	1.23%	2025/3/31	0.5	否
	专门店 5	餐饮	238	0.28%		2025/2/28	0.41	否
10	专门店 6	配套	278	0.33%	1.16%	2026/11/30	2.17	否
合计			29,175	34.45%	19.90%	—	—	—

备注：专门店 2 在报告出具日前已签订新租赁合同，租赁面积扩大为 770 平方米，租赁期至 2029 年 10 月 15 日。

截至 2024 年 9 月末，租赁面积前十大承租方情况如下：

序号	租户名称	业态	租赁面积 (平米)	租赁面 积占比	店铺租赁期 限	剩余租期 (年)	是否关联方
1	主力店 1	零售	10,552	12.46%	2034/12/27	10.24	否
2	主力店 2	娱乐	5,839	6.89%	2029/12/30	5.25	否
3	次主力店 2	儿童	2,000	2.36%	2026/9/30	2	否
	次主力店 5	儿童	1,719	2.03%	2026/1/17	1.3	否
4	主力店 3	零售	3,144	3.71%	2034/12/27	10.24	否

序号	租户名称	业态	租赁面积 (平方米)	租赁面 积占比	店铺租赁期 限	剩余租期 (年)	是否关联方
5	主力店 4	娱乐	3,000.00	3.54%	2024/12/27	0.24	否
6	次主力店 1	零售	2,120.00	2.50%	2035/11/4	11.09	否
7	专门店 3	儿童	147	0.17%	2025/8/31	0.92	否
	次主力店 4	儿童	1,950	2.30%	2029/4/10	4.53	否
8	次主力店 3	餐饮	1,979	2.34%	2027/5/31	2.66	否
9	次主力店 6	零售	1,494	1.76%	2025/12/20	1.22	否
10	次主力店 7	配套	1,353	1.60%	2028/6/30	3.75	否
合计			35,297	41.66%	—	—	—

备注：主力店 4 在报告出具日前已签订新租赁合同，租赁期至 2030 年 12 月 27 日。

### (3) 租约期限分析

#### ◆ 租约剩余租期分布统计

截至价值时点 2024 年 09 月 30 日，在租店铺承租租约剩余租期分布如下表：

价值时点 2024 年 09 月 30 日（时点在租租户当年租赁收入）				
剩余租赁期（年）	租赁面积（㎡）	店铺承租租约数	租赁面积占比	店铺租赁收入占比（含税）
1 以内（不含）	19,843.50	109	23.43%	40.58%
1-2（不含）	17,837.50	70	21.06%	26.30%
2-3（不含）	11,636.85	31	13.74%	15.17%
3-4（不含）	3,995.00	7	4.72%	3.55%
4 年及以上	26,744.50	12	31.58%	14.40%
空置	4,629.50	—	5.47%	—
合计	84,686.85	229	100.00%	100.00%

#### ◆ 租约租期分布统计

截至价值时点 2024 年 09 月 30 日，在执行租赁合同的租期最长为 20 年，在租店铺承租租约租期分布如下表：

价值时点 2024 年 09 月 30 日（时点在租租户当年收入）				
租赁期（年）	租赁面积（㎡）	店铺承租租约数	租赁面积占比	店铺租赁收入占比（含税）
5 以内（含）	41,692.50	203	49.23%	79.79%
5-10（含）	14,650.00	17	17.30%	9.24%
10 年及以上	23,714.85	9	28.00%	10.98%
空置	4,629.50	—	5.47%	—
合计	84,686.85	229	100.00%	100.00%

#### ◆ 未来到期租约统计

截至价值时点 2024 年 09 月 30 日，在租店铺承租租约未来到期分布如下表：

价值时点 2024 年 09 月 30 日（时点在租租户当年收入）				
到期时间	租赁面积（㎡）	店铺承租租约数	租赁面积占比	店铺租赁收入占比（含税）
2024 年及以前	10,154.00	40	11.99%	16.84%
2025 年	13,816.50	85	16.32%	29.09%
2026 年	18,956.35	67	22.38%	28.57%
2027 年及以上	37,130.50	37	43.84%	25.50%
空置	4,629.50	—	5.47%	—
合计	84,686.85	229	100.00%	100.00%

#### ◆ 加权平均剩余租期

截至价值时点 2024 年 09 月 30 日，估价对象在执行租约加权平均剩余租期如下：

统计范围	加权平均剩余租期（年）-已租赁面积口径
所有在执行租约	3.70
其中：主力店	7.62
其中：次主力店	3.67
其中：专门店	1.64

备注：加权平均剩余租期= $\sum$ （某租户剩余租期×某租户租赁面积）/ $\sum$ 该租户店铺租赁面积

#### ◆ 加权平均租期

截至价值时点 2024 年 09 月 30 日，估价对象在执行租约加权平均租期如下：

统计范围	加权平均租期（年）-已租赁面积口径
所有在执行租约	8.21
其中：主力店	17.37
其中：次主力店	6.83
其中：专门店	3.86

备注：加权平均租期= $\sum$ （某租户租期×某租户租赁面积）/ $\sum$ 该租户店铺租赁面积

#### (4) 抵押权

根据《房屋权属状况信息（批量）》记载，估价对象未设立抵押权。

#### (5) 查封限制权利

根据《不动产登记簿查询记录》记载以及现场查勘，估价对象正常使用中，未获得估价对象于价值时点被查封的任何证明。

#### (6) 其他权利状况

除上述权利外，估价对象未设置如地役权、典权等其他他项权利。

### 【权利状况分析】

通过以上分析，我们认为估价对象的权属是清晰合法的。

估价对象系属权利人接受出资获得，房屋所有权人和土地使用权人一致，土地使用权取得方式为出让，土地用途为低密度生态型综合居住社区用地，房屋用途为公建，符合相关法律规定；估价对象系房地产权利人单独所有，至价值时点，土地剩余使用年限充足。

### （三）估价对象区位状况描述与分析

位置状况	坐落	山东省济南市市中区二环南路与英雄山路交叉口
	方位	位于济南市市中区英雄山片区
	朝向	西北、东南
	与重要场所的距离	距市中区政府 6.4 公里 距济南火车站 8.6 公里
	临街状况	北临良秀路，南临俭秀路，东临领仁路，西临温秀路
	所在楼层	-2~5 层
交通状况	道路状况	周边有二环南路、顺河高架等道路均为城市交通主干道可连接到济南市其他区域及周边城市
	出入可利用交通工具	公交线路 65 路、67 路、502 路、K142 路、K17 路、K27 路、K4 路、K88 路等，公共交通便利
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	地上地下有充足的停车位，停车便捷
环境状况	自然环境	周边有领秀城森林公园与小龟山山体公园，自然环境较好
	人文环境	周边有山东大学兴隆校区、山东医学高等专科学校、山东财经大学舜耕校区等，人文环境较好
外部配套设施	基础设施	银行网点：天津银行、浦发银行、光大银行、北京银行； 医院：山东省警官总医院、山东省职业病医院、山东电力高等专科学校医院； 学校：山东省实验幼儿园南校区、济南育英中学、胜利大街小学领秀城第一校区； 购物中心：中海环宇城、银座奥特莱斯（七里山店）。
	公共服务设施	区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯、通暖、煤气等配套设施，能满足生产和生活的需要。
区域发展分析		估价对象所处区域为济南市市中区二环南路以南，位于二环南路商圈，属于鲁能领秀城项目公建，鲁能领秀城占地 5,000 余亩，总建筑面积约 420 万平

米，为容纳 13 万人的居住社区，区域内基础设施、公共设施配套较完善，通过近几年的不断发展，随着南部区域居住人群的持续入住，区域内办公、商业的入住率、租金水平及市场售价均呈逐年递增的趋势，总体上该区域的未来发展状况良好。周边的写字楼项目有凯瑞大厦、鲁能国际中心、科创大厦等，酒店项目有鲁能希尔顿酒店和汉庭酒店、全季酒店等连锁商务酒店，住宅项目有鲁能领秀城等。项目周边有领秀城森林公园及领秀公园等景观。

#### （四）市场背景描述与分析

##### 1. 济南市经济运行状况及产业结构

济南市经济总量保持持续稳定增长。2022 年全市地区生产总值为 12,027.5 亿元，按不变价格计算，增长 3.1%，其中，第一产业增加值为 420.5 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值为 4,180.2 亿元，增长 3.2%；第三产业增加值为 7,426.7 亿元，增长 3.0%。三次产业构成比为 3.5:34.8:61.7。

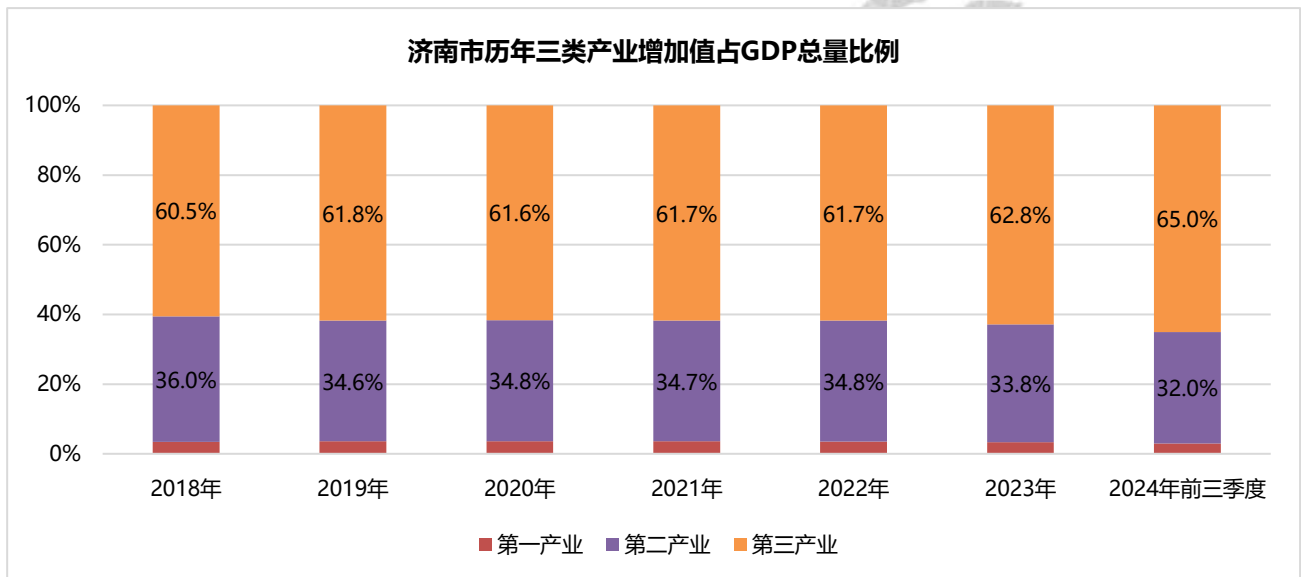
根据市级地区生产总值统一核算结果，2023 年全年济南市地区生产总值为 12,757.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。分产业看，第一产业增加值 429.5 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 4,312.0 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 8,015.9 亿元，增长 5.2%。

2024 年前三季度济南市地区生产总值为 9,675.1 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%。分产业看，第一产业增加值 286.0 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 3,096.8 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 6,292.3 亿元，增长 5.1%。



根据图表分析，2018-2024 年前三季度济南市地区生产总值年化平均增长率约为 9.44%。



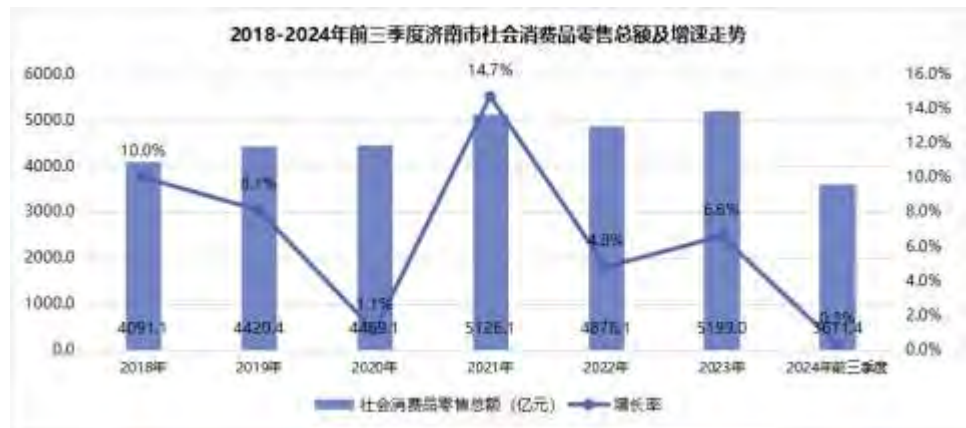


## 2. 社会消费品零售总额与居民消费价格指数

2022 年全年济南市社会消费品零售总额为 4,878.1 亿元，下降 4.8%，其中，商品零售额为 4,194.1 亿元，下降 4.5%；餐饮收入为 684.0 亿元，下降 7.0%。分城乡来看，城镇社会消费品零售额为 4,312.2 亿元，下降 4.9%；乡村社会消费品零售额为 565.9 亿元，下降 4.0%。2022 年济南市居民消费价格指数(CPI)上涨 1.4%。

2023 年，济南社会消费品零售总额 5,199.0 亿元，比上年增长 6.6%。分季度看，四季度社会消费品零售总额同比增长 6.8%，增速比三季度加快 2.5 个百分点。按经营单位所在地分，全市城镇消费品零售额 4,561.6 亿元，比上年增长 6.5%；全市乡村消费品零售额 637.4 亿元，增长 7.5%。按消费类型分，全市商品零售 4,436.7 亿元，比上年增长 5.8%；餐饮收入 762.3 亿元，增长 11.5%。

2024 年前三季度，社会消费品零售总额 3,611.4 亿元，同比增长 0.3%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 3,169.8 亿元，增长 0.4%；乡村消费品零售额 441.6 亿元，下降 0.2%。部分升级类商品销售表现亮眼，限额以上单位通讯器材类商品零售额增长 42.2%，体育娱乐用品类商品零售额实现倍增。新能源汽车销售保持较快增长，限额以上单位新能源汽车商品零售额 160.1 亿元，增长 13.4%。



### 3. 人口规模和结构及城镇化水平

根据第七次全国人口普查数据,济南市常住人口 9,202,432 人,与 2010 年第六次全国人口普查相比共增加 1,089,919 人,增长 13.44%,年平均增长率为 1.27%。其中市中区常住人口 903,714 人,与 2010 年第六次全国人口普查相比共增加 190,133 人,增长 26.64%,常住人口占全市比重 9.82%,占比排全市第三。

2022 年末常住人口为 941.5 万人,比上年末增长 0.8%,其中,城镇常住人口为 699.8 万人,占总人口比重(常住人口城镇化率)为 74.3%,比上年末提高 0.1 个百分点。户籍人口为 819.95 万人,增长 0.4%。2022 年济南市政府出台《济南市人才服务支持政策(30 条)》,提升济南城市人才吸引力,2022 年人才流入 32.6 万人,净流入 15.8 万人。

### 4. 区域条件及客流量

项目位于济南市市中区,属济南市区中南部,是济南市中心城区,区内驻有中共山东省委等党政机关,多家世界 500 强企业区域总部,济南大学、山东大学兴隆校区等高等院校。2022 年,市中区实现地区生产总值 1,275.6 亿元,位居全市第三位,全体居民人均可支配收入 67,729 元,位居全市第二位;2023 年,市中区实现地区生产总值 1,350.4 亿元(较上年同比增长 6.2%),位居全市第三位,全体居民人均可支配收入 69,342 元(较上年同比增长 4.6%),位居全市第二位;根据济南公布的 2024 年前三季度各区县地区生产总值情况来看,市中区地区生产总值 1,078.90 亿元,位居全市第二位,同比增长 5.9%。人均可支配收入方面,市中区依然保持较高数值,2024 年前三季度全体居民人均可支配收入 55,663 元,位居全市第二

位，同比增长 4.6%；区域居民消费能力较高。

项目属于鲁能领秀城项目公建配套，鲁能领秀城占地 5,000 余亩，总建筑面积约 420 万平方米，为容纳 13 万人的居住社区，项目 3 公里范围内，共有小区 216 个，小区总户数约 14.6 万户，常住人口规模 47.55 万人，占市中区常住人口超过五成，人口基数庞大，为项目提供稳定的客流。

## 5. 济南市商业房地产市场分析

随着商业发展，济南市共分为泉城路、洪楼、西客站、二环南路等共计八大商圈。从商圈成熟度来看，高新商圈及奥体 CBD 商圈为城市新兴商圈，其他商圈均为成熟商圈。商圈知名度和商业氛围方面，泉城路商圈和洪楼商圈的知名度和商业氛围远超其他商圈，这两大商圈的已开业商业项目的数量也较多。



商圈名称	区域	商圈成熟度
泉城路商圈	济南历下区	成熟商圈
大观园商圈	济南市中区	成熟商圈
洪楼商圈	济南历城区	成熟商圈
高新商圈	济南历下区	新兴商圈
奥体 CBD 商圈	济南历下区	新兴商圈
西客站商圈	济南槐荫区	成熟商圈
和谐广场商圈	济南槐荫区	成熟商圈
二环南路商圈	济南市中区	成熟商圈

二环南路商圈：2010 年银座奥特莱斯（七里山店）开业，2013 年中海环宇城正式开业，2014 年底随着济南鲁能领秀城贵和购物中心开业，二环南路商圈逐渐成形，济南鲁能领秀城贵和购物中心这种超大体量的商业项目

入市极大弥补了南部商业的空白，近几年随着商圈发展不断完善、成熟，南部商业渐渐形成规模。

稀缺性强：济南领秀城贵和购物中心为周边 5 公里范围内唯一体量超 10 万平方米的大型综合性购物中心，除中海环宇城为社区型购物中心外，区域内无竞品项目，且在可预见范围内，无潜在竞争项目入市，处于区域垄断地位，稀缺性极强。

定位准确：项目主要辐射周边社区居民，作为区域内唯一综合性购物中心，定位全能型生活广场，功能上满足都市家庭消费、休闲、生活需求，与所辐射人群消费需求高度契合。

客群稳定：项目作为鲁能领秀城项目公建配套，辐射周边人口约 50 万人，周边无其他竞品项目，周边客群均依靠本项目满足购物及休闲娱乐等需求，客群充足且稳定。

## 6. 估价对象未来商业地产市场状况

### 区域投资环境较好，促进本项目良性循环发展

经济发展方面，济南及市中区经济稳定发展，根据市级地区生产总值统一核算结果，2024 年前三季度济南市地区生产总值为 9,675.1 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%。2024 年前三季度市中区实现地区生产总值 1,078.9 亿元，位居全市第二位，同比增长 5.9%。

区域功能定位、发展规划、产业规划明确，济南市战略定位为国家中心城市、中国北方新动能增长极、黄河流域生态保护与高质量发展示范区、引领山东半岛城市群发展的新时代社会主义现代化强省会。市中区定位为以数字经济、文创休闲为核心的产城融合发展示范区。

人口聚集方面，济南及市中区人口持续增长，根据第七次全国人口普查数据，全市常住人口 9,202,432 人，与 2010 年第六次全国人口普查的 8,112,513 人相比，十年共增加 1,089,919 人，增长 13.44%，年平均增长率为 1.27%。其中市中区常住人口 903,714 人，与 2010 年第六次全国人口普查的 713,581 人相比，十年共增加 190,133 人，增长 26.64%，常住人口占全市比重 9.82%，占比排全市第三。

商业政策不断完善，为项目发展提供有利支撑，济南市及市中区近几年针对商业发展制定了一些政策和措施，包括《济南市“十四五”商务发展规

划》、《济南市市中区人民政府关于印发济南市市中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《济南市 2024 年国民经济和社会发展计划》等，为本项目未来发展提供有力政策支撑，其中《济南市 2024 年国民经济和社会发展计划》明确提出，将促进消费扩容提质，拓展消费市场空间。以成熟商圈及大型商业综合体为依托，新引进商业品牌首店 60 家以上。

总体来看，济南及市中区未来发展前景较好，稳定的投资环境能够促进本项目创造良性循环发展，为本项目未来发展创造了有力支持条件。

#### 济南商业市场环境发展成熟，本项目所在区域商业运营情况总体较好

土地层面，济南市商办用地成交量及楼面价均呈现波动式下降的状态，本项目所在市中区成交量居于末位，但成交楼面价仅次于历下区，区域商业价值高且竞争压力较小。

商圈发展层面，近几年济南经济及建设不断加快发展，为济南零售业带来了无限商机，当前已形成了以泉城广场——泉城路为龙头的核心商圈，以洪楼、西客站、和谐广场等为代表的副商圈，共计八大商圈，总体商业氛围及商业市场环境较好。

截至 2024 年上半年，济南市全市零售总存量达 392.2 万平方米，空置率 9.06%，较 2023 年下降 0.08%，较 2023 年上半年下降 1.2%，录得净吸纳量 2,920 平方米。

项目所在商圈为二环南路商圈，2024 年上半年商业存量为 29.1 万平方米，存量较小，首层平均租金报价为 120-400 元/平方米/月，处于市场中等水平；空置率为 4.6%，优于全市其他商圈。

#### 2024 年上半年济南各商圈租金及空置率情况

核心商圈	存量 (万平方米)	首层平均租金报价 (元/平方米/月)	空置率
泉城路商圈	52.2	300-900	5.50%
大观园商圈	21	150-500	5.70%
洪楼商圈	43.8	140-420	9.30%
和谐广场商圈	32.5	100-420	8.50%
二环南路商圈	<b>29.1</b>	<b>120-400</b>	<b>4.60%</b>
高新商圈	49	100-500	11.40%
奥体 CBD 商圈	43.5	120-550	5.40%

西客站商圈	49.8	80-290	18.90%
-------	------	--------	--------

数据来源：戴德梁行 2023 年上半年、2023 年下半年及 2024 年上半年《济南写字楼与零售市场概况》、世联分析

### 项目经营状况较好，优势较强，未来多个项目入市，将对项目造成一定冲击

济南商业市场现状呈现百花齐放的态势，各主要在运营项目经营状况良好，在各自所在区域均占有一席之地，呈良性发展状态。本项目所在二环南路商圈内，本项目为体量最大购物中心，处于区域内领头地位，区域内直接竞争较小，在全市竞争角度来看，市场良性发展，客群层面虽有交叉，但交叉范围较小，不影响本项目稳定运营

未来供应市场方面，项目周边区域将有两个项目入市，分别是济南中悠满里和南北康印象城，但两个项目体量较小，偏向于社区型商业，且开业时间不确定性强，因此对本项目未来的经营产生影响较小，不形成竞争关系。全市范围内未来有多个相似体量购物中心入市，距离项目均在 10 公里以上，虽不形成直接竞争，但多个项目入市，将对本项目客流造成一定冲击。

### 主要在运营物业运营情况

项目名称	项目定位	功能业态	面向客群	运营情况	所属区域	所属商圈
环宇城购物中心	满足家庭居民需求的区域型生活方式中心	含大型综合超市、巨幕影院、餐饮、时尚零售、家居生活、儿童娱乐等生活配套。	周边居民	运营情况平稳，出租率约 91.87%，日均客流量约 2 万人次	市中区	二环南路商圈
和谐广场	2011 年：一站式家庭娱乐型购物中心，2021 年：青年友好型购物中心	汇聚了购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、艺术、体育、教育等多种业态，集多项消费服务功能于一体。	周边居民、区域居民	运营情况较好，2021 年度最具人气的购物中心，出租率 97%；工作日日均客流量超过 6 万人次；节假日客流量达 8 万人次。2024 年春节期间客流量同比提升 25.6%，营业额同比提升 20.1%。	槐荫区	和谐广场商圈
万达广场（济南魏家庄店）	万达第三代超大购物中心	涵盖超市、美妆、珠宝、服饰、零售、儿童娱乐、影院等多种业态	周边居民、区域居民	运营状况较好，出租率约 95%左右，节假日客流量可达 5 万人次	市中区	大观园商圈
济南世茂广场	城市中心的创意.时尚.社交领地	涉及餐饮、服装、娱乐、快时尚、配套等多个业态。	周边居民、区域居民、外来游客	运营情况较好，出租率约 95%，2024 年上半年商场租金收入 7,100 万元，2024 年春节期间，日均	历下区	泉城路商圈

项目名称	项目定位	功能业态	面向客群	运营情况	所属区域	所属商圈
				客流超 10 万人次，与 2023 年同期相比，客流增长 35%，销售增长 20%		
恒隆广场	高端、时尚、多元化、全方位的购物中心	国际名品、潮流服饰、儿童教育及游乐、豪华影院、精品超市、世界餐饮等多种业态为一体	城市高端消费客群、外来游客	运营情况较好，项目进行整体升级改造后，装修及环境较好，品牌档次较高，整体更具有城市气息，客流量较大，商场总体出租率为 92%，2024 年上半年租金收入 15,800 万元	历下区	泉城路商圈
贵和购物中心（泉城路店）	顶级奢侈品购物中心	国际一线美妆、服饰、珠宝品牌云集	城市超高端消费客群、外来游客	运营情况较好，基本处于满租状态，因品牌过高端，客流量较小。	历下区	泉城路商圈
济南万象城	中高端一站式购物中心	涵盖零售、餐饮、娱乐、文化、儿童等业态	城市高端消费客群	运营情况较好，出租率约 95%；客流量方面较好，开业当日客流量突破 30 万。2024 年春节假期日均客流量 12 万人，零售额高达 1.1 亿。2024 年上半年，客流量突破 1,200 万人次，同比增速达到 106%	历下区	奥体 CBD 商圈
济南印象城	体验式、一站式、全业态”的现代购物中心	超市、简餐、零售、珠宝、美妆、服饰、餐饮	周边居民、区域居民	运营情况较好，商场整体出租率 98%，较 2023 年底上涨约 3%	历城区	洪楼商圈
龙湖奥体天街	“C 位向东，嗨新生活”区域型购物中心	主打运动健康、居家生活、儿童主题、休闲娱乐、美食天地五大业态。	周边居民、区域居民	运营情况较好，开业 3 天客流突破 38 万人次，开业一年迎接 1000 万消费者。整体出租率 95%；2024 年上半年租金收入 4,388.3 万元	历城区	奥体 CBD 商圈

### （五）最高最佳利用分析

最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。通常有以下几种使用方式可供选择：

- ◆ 保持现状利用；
- ◆ 更新改造利用；
- ◆ 改变用途利用；

- ◆ 改变规模利用；
- ◆ 重新开发利用。

通过考察分析，我们认为估价对象保持现状利用，为其最高最佳利用方式。这是因为：

1. 估价对象产权证土地登记用途为低密度生态型综合居住社区用地，房屋登记用途为公建用途，符合法律上许可前提；
2. 估价对象所在建筑按商业设计，建筑结构、布局及设施设备均适用于商业用途；
3. 估价对象为建成物业，如需改变规模难以得到法律上的许可；
4. 估价对象按目前用途保持现状使用，能产生最高经济收益，财务上可行。

## （六）估价方法适用性分析

### 1. 技术路线

本次对估价对象物业价值进行评估，依据相关规范规定，综合考虑估价对象的具体情况，选用适用的估价方法求取估价对象的市场价值。

### 2. 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- 比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；
- 收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。  
报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。  
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。
- 假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估；
- 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设



的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行评估情况下的房地产评估。

成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产评估。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据所有估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取**收益法**作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格作为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理。	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和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。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理。	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及折旧，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。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	不选用	选用	不选用	不选用
估价方法选取理由	估价对象为大型商业综合体，体量较大，周边同类物业三级市场交易不活跃，不适用比较法测算。	估价对象为经营性房地产，本体已出租，租金可以取得且区域内类似房地产的租金情况易于调查，其未来收益和风险可预测，故选用收益法作为本次评估的方法。 本次估价采用报酬资本化法。	估价对象为已建成物业，物业成新率较高，无重新开发建设必要；另外类似物业出租时装修大部分为承租方负责，故无重新装修必要，故不选用假设开发法。	由于估价对象成本法测算结果的可靠性较收益法低，故不选用成本法评估。

(本页无下文)

## （七）估价测算过程及估价结果的确定

### 1、收益法评估估价对象市场价值

#### （1）选择具体估价方法

收益法评估可采用报酬资本化法及直接资本化法，本次采用报酬资本化法来测算；估价对象目前正常经营且收益稳定，未来各期净收益较容易预测，本次估价采用全剩余寿命模式测算收益价值。其公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：

- V — 收益价值
- $A_i$  — 未来第  $i$  年净收益
- $Y_i$  — 未来第  $i$  年的报酬率
- n — 收益期

#### （2）确定收益期 n

估价对象的钢筋混凝土框架结构，根据《资产评估常用方法与参数手册》记载，钢筋混凝土结构的非生产用房寿命年限为 60 年，因此确定估价对象完整经济寿命为 60 年，根据产权人提供的相关资料，估价对象竣工于 2016 年，则剩余经济寿命为 51.82 年；根据产权人提供的《不动产权证书》，估价对象土地使用权终止日期为 2054 年 08 月 25 日，截止至价值时点，估价对象土地剩余使用年限为 29.90 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济寿命，根据孰短原则和谨慎原则故确定本次评估的收益年限为土地剩余使用年限即 29.90 年。

#### （3）确定未来收益

##### ➢ 运营收入（未来运营收入预测不包含政府补贴）

##### A. 店铺租金收入

##### ① 租约限制

根据产权人提供商业的《租赁台账》《租赁合同》等可知，截至价值时点，估价对象已设定有租赁权。

根据产权人提供的店铺租赁台账，本次入池资产为建筑面积为 162,125.31 平方米的商场用途物业及 38,815.67 平方米的车位物业，截至价值时点 2024 年 09 月 30 日店铺已出租租赁面积为 80,057.35 平方米，店铺可租

赁面积为 84,686.85 平方米，该时点店铺整体出租率约为 94.53%。

截至价值时点 2024 年 09 月 30 日，在租店铺承租租约剩余租期分布如下表：

剩余租赁期（年）	租赁面积（㎡）	店铺承租租约数	面积占比
1 以内（不含）	19,843.50	109	23.43%
1-2（不含）	17,837.50	70	21.06%
2-3（不含）	11,636.85	31	13.74%
3-4（不含）	3,995.00	7	4.72%
4 年及以上	26,744.50	12	31.58%
空置	4,629.50	—	5.47%
<b>合计</b>	<b>84,686.85</b>	<b>229</b>	<b>100.00%</b>

本次估价租约期内考虑租约的限制，租约期外考虑按照相近业态设定延续；扣点租金参照近期收入水平进行预测，且租约内不考虑增长。

### ②确定出租面积

根据产权人提供的店铺租赁台账，本次入池资产为建筑面积为 162,125.31 平方米的商场用途物业及 38,815.67 平方米的车位物业，店铺可租赁面积为 84,686.85 平方米。确定有效出租面积如下：

序号	楼层	名称	建筑面积（㎡）	店铺可租赁面积（㎡）
1	负一层	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体-101	44,394.10	24,796.00
2	1 层	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 101	29,168.98	14,786.85
3	2 层	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 201	26,703.04	12,360.00
4	3 层	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 301	28,415.01	15,591.00
5	4 层	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 401	25,997.85	14,145.00
6	5 层	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 501	7,446.33	3,008.00
<b>合计</b>			<b>162,125.31</b>	<b>84,686.85</b>

### ③确定月租金

#### ■ 租赁期内租金依据租赁合同确定：

根据产权人提供商业的《租赁台账》《租赁合同》等可知，截至价值时点，估价对象已设定有租赁权。

#### ■ 可比实例选取依据

根据市场尽调报告，济南领秀城贵和购物中心作为 5 公里范围内唯一一家体量超 10 万平的大型购物中心，具备区域垄断地位，竞争优势较为明显，且在可预见范围内，无新增同类购物中心入市，竞争风险较小，项目作为

鲁能领秀城项目公建配套，辐射周边人口约 50 万人，项目全能生活广场的定位，满足都市家庭和潮流人士消费、休闲、生活需求；竞争力较小的城市区位+符合客户需求的定位+垄断的行业地位，使得项目客群吸附能力及经营稳定性更强。

根据与济南领秀城贵和购物中心在商业体量、客群定位、区位条件等方面的相似程度，在济南区域选取已成熟运营 3 个优质商业资产作为可比实例与本项目底层资产进行对比分析。济南领秀城贵和购物中心与下述同类资产相比，其经营表现与市场定位匹配、符合区域实际情况。可比实例筛选过程如下：

a.可比实例筛选逻辑：

- 1) 同商圈竞品选择：与本项目属同一商圈，辐射范围及辐射人群重合度高。
- 2) 全市竞品选择：与本项目辐射范围存在一定交叉，体量、定位、品质等综合条件与本项目相似度高。

依据行业经验，购物中心按建筑面积划分，可分为邻里型购物中心、社区型购物中心、区域型购物中心、超区域型购物中心、城市型购物中心五大类型，其中，10-20 万平方米的商业项目为超区域型购物中心，辐射范围在 10 公里以上，超出本地片区或区域。

#### 大型商业辐射范围原则

商业类型	建筑面积	辐射范围	辐射人口
邻里型	≤2 万平方米	1 公里以内	低于 5 万人
社区型	2—5 万平方米	3 公里以内	5-10 万人
区域型	5-10 万平方米	3-6 公里，在交通便捷、距商业中心较远的区域，辐射范围可达 8 公里	10-25 万人
超区域型	10-20 万平方米	10 公里以上，超出本地“片区”或“区域”	超过 50 万人
城市型	20-50 万平方米或引入顶级品牌	包括本城市全部以及周边城市	几百万甚至千万人

本项目作为商业面积约 16 万的大型购物中心，属于超区域型商业，商业辐射范围可达 10 公里以上，周边可比竞品较少，可在竞品选择上可扩大筛选范围，在全市层面进行可比实例筛选：

①筛选维度：

维度 1：与本项目距离更近，辐射范围交叉更多，竞争性更强，分值越高；

维度 2：项目所在商圈租金水平与本项目所在二环南路商圈相近，租金水平越接近，分值越高；

维度 3：项目体量与本项目相近，体量越相近，分值越高；

维度 4：项目成新度与本项目相近，项目成新度与本项目越接近，分值越高；

维度 5：项目定位及目标客群与本项目相近，客群及定位越相近，分值越高；

②筛选结果：

通过以上几个维度对主要在运营项目进行打分（单项指标满分 5 分），与本项目各项指标越相似则得分越高，最后综合所得分数最高的三个项目作为本项目可比实例进行分析。

b.可比实例对比情况：

济南市可比实例经营指标

项目名称	济南领秀城贵和购物中心	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
商圈	二环南路商圈	二环南路商圈	洪楼商圈	奥体 CBD 商圈
开业时间	2014 年	2013 年	2019 年	2021 年
商业面积	16 万 m <sup>2</sup>	7.6 万 m <sup>2</sup>	11 万 m <sup>2</sup>	7.7 万 m <sup>2</sup>
交通条件	主干道：望岳路、二环南路 地铁：距 2 号线‘老屯站’ 9.2 公里	主干道：二环南路、郎茂山路 地铁：距 2 号线‘腊山南站’ 7 公里	主干道：花园路、二环东路 地铁：距 2 号线‘七里堡站’ 0.9 公里	主干道：奥体西路 地铁：紧邻 3 号线‘礼耕路站’，距 3 号线‘奥体中心站’ 0.7 公里
目标客群	周边居民、区域居民	周边居民、学生客群	周边居民、区域居民	周边居民、区域居民
商场定位	超区域型购物中心	区域型购物中心	超区域型购物中心	区域型购物中心
2024 前三季度主力店平均租金单价（元/平/月）	48	34	41.4	35.9
主力店租金递增率	2.5%-5.4%	3%-4%	3%-4%	3%-4%
2024 前三季度次主力店平均租金单价（元/平/月）	48	51	72.3	51.9
次主力店租金递增率	3.5%-5.9%	5%	4%-5%	4%-5%
2024 前三季度专门店平均租金单价（元/平/月）	181	118	191	153.4

项目名称	济南领秀城贵和购物中心	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
专门店租金递增率	1.2%-11%	5%	5%-7%	5%-6%
2024 前三季度整场平均租金单价 (元/平/月)	120	94	157.3	110.6
整场店铺租金递增率	1.2%-11%	4%	3%-7%	3%-6%
物业费 (元/平/月)	55	60	75	65
2024 年出租率 (20240930 时点)	94.53%	91.87%	98.1%	95%

备注：数据来源为市场调研数据；单价内含固定租金及扣点租金，不含税及物业费；平均租金单价=Σ（各店铺前三季度应收租金）÷Σ（已租赁面积×计租时间）。

#### c. 可比实例对比合理性评判

1) 可比实例 1 与本项目位于同一商圈，但体量较小，定位为社区邻里中心，根据市场走访调研，项目整体运营状况一般，客户认可度不如本项目，以餐饮及日常生活服务为主，缺乏娱乐、体验业态，经营指标较本项目略低较为合理。

2) 可比实例 2 位于洪楼商圈，是济南的第二大商圈，所在商圈成熟度比本项目所在商圈更高；距济南最核心商圈一泉城路商圈不足 5 公里，享受核心商圈辐射带动作用，在区位层面比本项目更好；可比实例 2 开业时间短，成新率比本项目高；距地铁站约 1 公里，交通便捷性比本项目强；综合以上因素，可比实例 2 经营指标比本项目稍高较为合理。

3) 可比实例 3 位于奥体 CBD 商圈，是济南新兴商圈之一，主要服务于周边办公及居住社区集群；可比实例 3 所在商圈与本项目所在商圈同样位于城市中心边缘区域，商圈处于发展阶段，商圈租金水平与本项目所在商圈租金水平相近，但本项目在区域内无核心竞品，处于领头地位，可比实例 3 所在商圈商业项目较多，竞争压力较大；可比实例 3 开业时间较短，成新率比本项目高；可比实例 3 紧邻地铁 3 号线，交通便捷性比本项目强；综合以上因素，可比实例 3 经营指标与本项目整体持平较为合理。

#### d. 总结

1) 通过与可比实例物业进行比较，估价对象的租金水平、租金增长率水平、出租率水平等均在相应区间内，符合市场化的水平；

2) 由于本项目历史续租率合理且近 5 年平均出租率较高，因此设定已有租赁合同的铺位在未来到期后按照假设的租金增长率、出租率水平进行市

场化租赁；

3) 在原租约到期后，续换签的租约会在原履行租约租金的基础上进行一定水平的上浮。

因此本次评估测算中，租约期内参照租约合同的租金，租约外的店铺租金按照已签租约基础上递增租金增长率的方式进行确定。

#### 确定固定租金

对于已租赁物业固定租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平(即实际租金)，租赁期外会在原履行租约租金的基础上进行一定水平的上浮，上浮的幅度参照租金增长率，以此计算租金收入。

#### 确定扣点租金

估价对象扣点租金收入由商业纯扣点租金收入构成。

商业物业纯扣点租金收入与对应扣点商户营业额呈现较高相关性，具体呈现为：扣点租金收入=扣点商户营业额 × 扣点扣率。根据原始权益人提供的历史经营数据，对历史五年及最近一期一直存续的扣点商户营业额及租金收入情况进行整理：

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
扣点租户营业额(万元)	6,128.98	4,799.78	5,558.06	5,073.56	5,313.90	3,639.79
租金收入(元)	3,455,094.65	2,089,688.50	3,725,369.82	3,495,736.64	3,846,310.82	2,572,576.43

备注：1、根据原始权益人提供的资料，历史五年及最近一期一直存续的扣点商户共计 11 户。

通过历史数据可以看出该部分商户的营业额及租金收入情况处于一个波动的状态，没有明显增长趋势，因此审慎的设定扣点租金在租期内按照 2023 年的收入情况进行预测，不考虑增长。

由于本项目的店铺租金收入为固定租金，因此设定该部分扣点商户租赁期外设定为固定租金模式，会在原履行租约租金的基础上进行一定水平的上浮，上浮的幅度参照租金增长率，以此计算租金收入。

#### 确定两者取高租金

对历史五年及最近一期两者取高计租方式商户全年固租标准与全年实际收入进行比较，全年实际收入水平基本与固定租金标准一致，因此设定该部分商户租约内按照固租约定租金水平进行预测，租赁期外会在原履行租

约租金的基础上进行一定水平的上浮，上浮的幅度参照租金增长率，以此计算租金收入。（由于某餐饮租户的历史店铺租金收入情况远超固租标准，因此某餐饮租户参照扣点商户的标准进行预测）

#### ④确定出租率

估价对象出租率预计主要从以下几个维度进行分析：

##### 历史出租率及价值时点出租率情况

估价对象 2014 年正式运营。估价对象投入运营并经过一段时间的培育，一直保持较高的出租率水平，2019 年至 2024 年 9 月 30 日的平均出租率为 95.29%。

按照项目实行店铺承租租约不续约应提前半年时间告知的惯例，项目可提前进行招商，因此可有效缩短换签产生的空档期。

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年前三季度
加权平均出租率	95.58%	94.73%	97.21%	93.04%	95.17%	96.02%

备注：加权平均出租率=∑各月末已租赁面积/∑各月末可租赁面积

截至价值时点，估价对象共签约店铺 229 个，期末时点出租率约为 94.53%。根据估价对象历史出租率分析，估价对象出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，进入运营稳定期。

##### 估价对象所在商圈出租率情况

根据我司调查项目时了解的济南地区周边同类物业市场案例，空置率一般保持在 1.9%-8.13%。同时相关数据披露估价对象所在的二环南路商圈的平均空置率为 4.6%，且近三年内同商圈中无新建购物中心入市。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况、原始权益人访谈介绍及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象已进入运营稳定期，出租率呈平稳趋势。截止至价值时点项目的出租率为 94.53%且加权平均剩余租期为 3.7 年（租赁面积口径），由此预测项目未来正常运营状况下能够保持较高的出租率；2020 年及 2022 年出租率较低，主要系本项目受济南当地较为严格的疫情管控政策影响，开业经营时间多次受控。对于 2019 年至 2023 年的加权平均出租率，如剔除 2020 和 2022 两年特殊情况出租率，2019 年、2021 年、2023 年三年平均出租率为 95.99%。本次估价按照估价对象预测期内综合考虑历史出租率、价值时点年末出租率以及租约



存续年限等情况的影响，设定预测期的平均出租率为 94%。

#### ⑤确定收缴率

估价对象历史收缴率情况良好，截至价值时点，2019 年、2020 年、2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年前三季度租金收缴率均为 100%。本项目历史五年及最近一期的收缴率均为 100%，且企业有相应的制度与措施保证租金的收缴。综上，本次评估按照 100%收缴率进行计算。

收缴率=当年（期）实际收到的租金/租赁合同对应的当年（期）应收租金

#### ⑥租金增长率

估价对象已经营将近十年，基本处于成熟期。根据估价对象历史运营情况、租约情况、该区域商业的市场状况、市场对标项目的发展经验，分别分析各类型店铺的增长率情况。

序号	店铺类型	租约内加权平均租金增长率	市场对标项目租金增长率区间	截至 2024 年 9 月 30 日在执行租约的加权平均租赁期限（年）	截至 2024 年 9 月 30 日在执行租约的租赁面积口径下的加权平均剩余租赁期限（年）
1	主力店	3%	3%-4%	17.37	7.62
2	次主力店	6.9%	4%-5%	6.83	3.67
3	专门店	5.4%	5%-7%	3.86	1.64

备注：租约内加权租金增长率= $\frac{\sum(\text{某类型店铺固定租金年化增长率} \times \text{某类型店铺租赁面积})}{\sum(\text{某类型店铺租赁面积})}$

由此可见，各类型店铺的现行增长率基本与市场情况相吻合，对于高于市场情况的部分，在预测时将审慎的考虑市场情况的影响。

现结合剩余租赁期限及租赁期限审慎对未来十年左右以上三种店铺的增长率进行分段调整，调整情况为主力店：前期 3%（2024-2031 年），长期增长率 2.5%；次主力店：前期 4%（2024-2027 年）、3.5%（2028-2035 年），长期增长率 2.5%；专门店：4%（2024-2025 年）、3.5%（2026-2029 年）、3.0%（2030-2033 年），长期增长率 2.5%。鉴于专门店租金是全年租金收入的最主要部分，广告费收入、场租及仓储收入历史年度增长幅度较大，且整体租赁期限较短、租赁形式相对灵活，故均参照专门店铺租金增长率。

估价对象预测期后至收益期届满的长期租金增长率 2.5%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。

### 城市宏观情况分析

济南市是山东省会，要构建“一主一副，两城三轴多圈”的市域城镇格局。即主城，包括中心城区与章丘、济阳、长清三个主城片区，是国家中心城市功能的主要承载区。副城则是包括莱芜、钢城两个副城片区，是支撑济南辐射带动鲁中、鲁南的副城区、省会城市副中心。在宏观经济层面，经济发展方面，2024年前三季度济南市生产总值为9,675.1亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%。总体来看，前三季度济南市经济持续恢复向好，不断实现质的有效提升和量的合理增长，为下半年经济健康发展奠定了良好基础。在居民消费价格指数(CPI)层面，自2004年起济南市居民消费者价格每年增幅约为2.4%，整体维持在合理健康的上涨水平。

综合来看，济南市宏观经济发展迅速，居民生活水平逐年提高，居民消费及意愿逐年活跃，城市GDP与社会消费品零售总额除特殊年份外年增速均高于3%，未来发展态势积极乐观，稳定的CPI水平也为未来增长提供坚实支撑。

### 资产周边市场分析

估价对象位于济南市市中区二环南路商圈，属济南市区中南部，是济南市中心城区，区内驻有中共山东省委等党政机关，多家世界500强企业区域总部，济南大学、山东大学兴隆校区等高等院校；根据济南公布的2024年前三季度各区县地区生产总值情况来看，市中区地区生产总值1,078.9亿元，位居全市第三位，同比增长5.9%。人均可支配收入方面，市中区依然保持较高数值，2024年前三季度全体居民人均可支配收入55,663元，位居全市第三位，同比增长4.6%，区域居民消费能力较高。

近几年济南经济及建设不断加快发展，为济南零售业带来了无限商机，当前已形成了以泉城广场——泉城路为龙头的核心商圈，以西市场、洪楼、西客站、和谐广场等为代表的副商圈，共计八大商圈，总体商业氛围及商业市场环境较好。

项目所在商圈为二环南路商圈，2024年上半年商业存量为29.1万平方米，存量较小，首层平均租金报价为120-400元/平方米/月，处于市场中等水平；所在商圈空置率为4.6%，优于全市其他商圈。

目前已建成项目中，项目 3 公里范围内已建成商业项目有银座奥特莱斯、中海环宇城，银座奥特莱斯为传统零售百货，中海环宇城虽为购物中心但其运营情况一般，同时两个项目体量较小，与本项目在档次及体量上均不具备竞争性。全市范围内，虽有体量相似的区域型商业，但其距离本项目距离较远，且定位有一定的差异性，与本项目不形成直接竞争，当前项目市场竞争压力较小。同时通过调研走访各大区域型购物中心，了解到目前区域型购物中心运营情况总体较好，出租率高，客流量较大，反映出济南当前市场客户具备一定的消费能力，本项目经营也具有较强的经营稳定性。济南及市中区商业政策不断完善，为项目发展提供有利支撑。济南市及市中区近几年针对商业发展制定了一些政策和措施，包括《济南市“十四五”商务发展规划》、《济南市市中区人民政府关于印发济南市市中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《济南市 2024 年国民经济和社会发展计划》等，总体来看，济南市市中区拥有良好的商业政策环境，在政策的支持下，济南市市中区的商业生态系统日益完善，为本项目未来发展创造了有力支持条件，并提供了广阔的发展空间和商机。

### 资产自身情况分析

从估价对象历史经营情况来看，估价对象客流量自 2017 年起至 2019 年年均增长率约为 18%，随着疫情的结束，人流量正在逐渐回升，2024 年前三季度日均客流量已恢复至 2019 年的 89%，增长率也达到疫情前的水平。其次，项目属于鲁能领秀城项目公建配套，鲁能领秀城占地 5,000 余亩，总建筑面积约 420 万平方米，为容纳 13 万人的居住社区，项目 3 公里范围内，共有小区 216 个，小区总户数约 14.6 万户，常住人口规模 47.55 万人，人口基数庞大，为项目提供稳定的客流。总体而言，估价对象各项经营指标均表现优异，未来租金收入增长潜力充足。

估价对象在经营过程中，持续通过不断优化调整及带动经营向好，通过品牌调整、区域升级为项目不断赋能，带动项目客流量、营业额及现金流不断提升，未来增长潜力充足。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、商圈活跃度以及估价对象自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等各类不可

抗力因素，估价对象长期增长率采用 2.5%属于合理水平。

## B.确定其他收入

购物中心其他现金流入主要包括物业费收入、推广费收入、广告位收入、场租及多经收入、仓库使用费收入、光伏发电屋顶租赁收入、地下停车位收入。

### a 物业费、推广费收入

根据原始权益人提供资料，估价对象物业管理费现行标准为 55 元/平方米/月（含税），估价对象推广费现行标准为 10 元/平方米/月（含税），后续新签或换租物业管理费、推广费将按照上述标准执行，续签租户按照租赁期内标准进行延续。截至报告出具日，部分新签合同中不再体现推广费，将该部分金额合并至物业费，故将物业费与推广费合并预测。截至价值时点，部分租户由于签约较早，尚未调整到当前收费标准。对于已出租物业的物业管理费，租赁期限内采用租赁合同中约定的物业管理费水平（即实际物业管理费）计算，剩余租赁期大于五年的在租赁期限到期进行增长、剩余租赁期小于五年的从 2029 年开始每 5 年进行增长。现空置未来预计出租部分按照物业管理费标准收费计算。物业管理费增长幅度为每五年 14.45%。（参照《中国物业管理行业总结》2019 年度及 2022 年度报告，计算济南市样本物业费的复合增长率为 2.74%，故 5 年增长率为 14.45%）

### b 广告位收入

根据原始权益人提供之估价对象 2024 年经营预测及新签《广告位租赁合同》，估价对象 2024 年广告位收入（不含增值税）约为 393 万元/年，基于 2024 年 1-9 月经营情况、历史季度分配情况及 2024 年预算情况，前三季度已完成全年预测广告位收入的 74%。本次估价广告位收入 2024 年第四季度按经营预测约 102 万元（不含增值税）计算，即 2024 年收入合计约 393 万元（不含增值税），非新签《广告位租赁合同》部分预测期内后续年度在 2024 年预算基础上参照专门店铺对应增长率测算，即前期 4%（2024-2025 年）、3.5%（2026-2029 年）、3.0%（2030-2033 年），长期增长率 2.5%。

### c 场租及多经收入

根据原始权益人提供之估价对象 2024 年经营预测及新签《场租租赁合同》，

估价对象年场租及多经收入（不含增值税）约为 793 万元/年，基于 2024 年 1-9 月经营情况、历史季度分配情况及 2024 年预算情况，前三季度已完成全年预测场租及多经收入的 93%。本次估价场租及多经收入 2024 年第四季度按经营预测约 53 万元（不含增值税）计算，即 2024 年收入合计 793 万元（不含增值税），非新签《场租租赁合同》部分预测期内后续年度在 2024 年预算基础上参照专门店铺对应增长率测算，即前期 4%（2024-2025 年）、3.5%（2026-2029 年）、3.0%（2030-2033 年），长期增长率 2.5%。

#### d 仓库使用费收入

根据原始权益人提供之估价对象 2023 年预算完成情况及 2024 年的经营预测，估价对象 2023 年仓库使用费（不含增值税）约为 80 万元/年，2023 年内对仓库进行拆除改造，预计 2024 年的仓库使用费收入为 35.02 万元。基于 2024 年 1-9 月经营情况、历史季度分配情况及 2024 年预算情况，前三季度已完成全年预测仓库使用费收入的 85%。本次估价仓库使用费收入 2024 年第四季度按经营预测约 5 万元（不含增值税）计算，即 2024 年收入合计约 35.02 万元（不含增值税），预测期内后续年度在 2024 年基础上参照专门店铺对应增长率测算。

#### e 光伏发电屋顶租赁收入

根据原始权益人提供资料，山东贵和茂商业管理有限公司已签订《屋顶光伏发电场地租赁合同》，租期为 20 年，年租金收入为 60,000 元（含增值税），按照到期后不再续租进行预测。

#### f 地下停车位收入

根据原始权益人提供之估价对象 2023 年预算完成情况及 2024 年的经营预测，参照原始权益人提供的车辆样本，将每周中各天样本进行平均后，分别得出工作日及节假日的 B2 层车辆进场数量占比分别为 80.37%、60.53%，将此数据进行加权并剔除地上车位的影响，从而得出 B2 层占比为日均车辆进场数量的 70%，由此结合 2023 年停车位收入预算，预测 B2 层停车位的收入情况，估价对象年停车场收入（不含增值税）约为 679 万元/年。在报告出具日之前，对独立运营后的停车场车流量进行了跟踪了解，B2 层车流量的占比均超过 70%。本次估价停车场收入评估以 679 万元为

基础，预测期后续年度的停车场收入设定下次调价为 2027 年，且之后每 3 年停车费单价增长 2 元/小时，参考《关于贵和茂停车场未来 30 年经营规划及收费策略》，设定停车场未来单价达到 16 元/小时后便不再增长。

（停车位自 2015 年收费以来分别在 2017 年及 2022 年进行了调价，调价幅度均为 2 元，调整频率平均约为 3 年。当前停车费单价为 3 元/半小时。）

### C.关联租户情况

根据原始权益人提供的资料以及评估专业人员的核查，截至价值时点，基础设施项目收入中的关联方分别为山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司、山东鲁能亘富开发有限公司。其中，山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司涉及店铺租赁，其承租店铺经营周大福品牌，店铺品类为专门店，分别位于 L114A 与 B121，各项费用的定价标准与基础设施中其他同品类商户的定价水平一致（不低于其他同品类商户的定价水平限额的 70%，不高于其他同品类商户的定价水平限额的 130%），其定位为专门店，故未来参照专门店的设定条件进行预测；山东鲁能亘富开发有限公司涉及广告位、场地等的租赁，主要位置为各门店门口的布展，其昭示性较好，与中庭场租广告效果相似，故该部分场租的定价参照中庭的定价水平（不低于中庭定价水平限额的 70%，不高于中庭定价水平限额的 130%），因其广告主要为地产销售广告，地产开发至销售结束约 3-5 年，即可清盘，故租约到期后出于审慎考虑不再考虑续租。综上所述，涉及关联方收入预测客观公允且审慎。

#### ➤ 现金流出

##### (1) 运营成本

企业的经营成本及期间费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用如物业成本，也包括期间费用如管理费用等间接费用。根据原始权益人提供资料，估价对象运营成本费用主要包含人力成本、营业成本、管理费用、销售费用等。

各项成本费用历史明细如下（不含增值税）：

项目名称	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
人工成本	10,267,376.82	15,508,790.52	14,562,113.65	15,770,624.24
营业成本（不含折旧、职工薪酬）	14,346,674.38	21,653,599.00	21,981,727.98	22,674,612.19

项目名称	2024年1-9月	2023年	2022年	2021年
管理费用（不含职工薪酬）	546,569.07	1,972,972.53	1,684,648.03	2,079,462.64
销售费用	3,259,471.05	7,090,346.45	9,372,081.93	9,777,618.04

各项成本费用预测明细如下：

### ①人力成本

根据原始权益人提供资料，估价对象人力成本主要包括项目所支出的人力薪酬、福利奖金等人力相关成本，由营业成本及管理费用中的职工薪酬构成。根据原始权益人提供之备考数据及经营预测，估价对象 2024 年 1-9 月人力成本为 1,026.74 万元，其中前三季度约已使用全年预测人力成本的 64%，本次估价人力成本 2024 年第四季度按经营预测 570.68 万元计算，即 2024 年人力成本合计 1,597.42 万元。本次测算 2024 年根据原始权益人提供的经营预测数据测算，自 2024 年起至预测期末该费用按每年上涨 3.0% 测算。

### ②营业成本

根据原始权益人提供资料，估价对象的营业成本主要包括物业管理费、能源费、维修费、取暖费等。估价对象物业管理费包含项目客服服务费、保安服务费、石材养护费、消杀服务费、保洁服务等物业相关费用。根据原始权益人提供之估价对象经营预测，估价对象 2024 年物业管理费约为 1,024.26 万元（不含增值税）。估价对象 2024 年 1-9 月物业管理费为 712.48 万元，其中前三季度已使用全年预测物业管理费的 70%，本次估价物业管理费 2024 年第四季度按经营预测 311.78 万元计算。本次估价 2024 年物业管理费根据原始权益人提供之估价对象经营预测金额测算，预测期内后续年度在 2024 年基础上按年增幅 2% 测算。预测期内后续年度在 2024 年基础上按照各项费用（除维修费、物业管理费）平均年增幅约 2% 测算。维修费用参照工程尽调数据，2024 年第四季度、2025 年预计分别为 283.67 万元（含税）、586.22 万元（含税）。

### ③管理费用

根据原始权益人提供资料，管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，包括办公费、低值易耗品费、办公费、差旅费等。根据原始权益人提供之估价对象经营预测，2024 年管理费用约为 167 万元（不含增值税）。估价对象 2024 年 1-9 月管理费用约为 55 万

元，其中前三季度约已使用全年预测管理费用的 33%，本次估价管理费用 2024 年第四季度按经营预测 112 万元计算。本次估价 2024 年管理费用根据原始权益人提供之估价对象经营预测金额测算，预测期内后续年度在 2024 年基础上按照各项费用（除保险费、劳动保护费）平均年增幅约 2% 测算。保险费结合 2023 年历史数据及 2024 年预计数据确定为 270.042 元。劳动保护费参考历史趋势以及原始权益人的预测该笔费用隔一年会有较大支出，因此 2024 及 2025 年预测费用分别为 50,000 元与 343,734 元，预测期内后续年度在此基础上按年增幅 2% 测算。

#### ④销售费用

根据原始权益人提供资料，销售费用是指包括企业在销售商品或者服务过程中发生的广告宣传费、中介费等经营费用。根据原始权益人提供之估价对象经营预测，估价对象 2024 年销售费用约为 716 万元（不含增值税）。估价对象 2024 年 1-9 月销售费用约为 326 万元，其中前三季度约已使用全年预测销售费用的 46%，本次估价销售费用 2024 年第四季度按经营预测 390 万元计算。本次估价 2024 年销售费用根据原始权益人提供之估价对象经营预测金额测算，预测期内后续年度在 2024 年基础上按年增幅 2% 测算。

#### (2) 资本性支出

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。

本次测算中参考尽调工程公司出具的项目工程尽调数据，项目在预测期内的资本性支出共计 14,391.47 万元（含增值税），其中前十年数据如下：

项目名称	2024 年 Q4	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
资本性支出（含税）	252.00	441.00	492.50	528.50	661.70
项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
资本性支出（含税）	662.07	515.24	611.70	611.70	639.40

测算技术路线：a. 审查近几年的日常维修费用实际支出与有关维保维修类、检测类合同及零星材料费用的匹配性；b. 预测未来日常维修费用支出时，按照目前的价格水平并考虑后续运营期的价格上浮进行测算。

本项目资本化率（Cap Rate）与市场已发行消费基础设施 REIT 项目比较如下：



项目名称	资本化率 (Cap Rate)
领秀城贵和购物中心 (本项目)	6.01% (2025 年)
华夏大悦城商业 REIT	6.34% (2025 年)
华安百联消费 REIT	6.90% (2024 年)
华夏华润商业 REIT	5.41% (2024 年)
中金印力消费 REIT	6.00% (2024 年)
华夏金茂商业 REIT	5.46% (2024 年)

资本化率 (Cap Rate) = 预测首个完整年度扣减资本性支出前的运营净收益/总估值

### (3) 税金及附加

#### ① 房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税分为从价计征房产税和从租计征房产税，其中固定租金计租收入部分按照出租房地产从租计征模式计算房产税（按照年税率 12% 计算），估价对象未出租部分扣除房产原值的 30% 后按照 1.2% 求取房产税。

#### ② 增值税

根据《营业税改增值税试点实施办法》及《营业税改增值税试点有关事项的规定》中相关计税规定及委托人介绍，项目持有人为一般纳税人，估价对象主要收入为商场租赁收入和其他收入，其中其他收入主要为广告位收入、场租及多经收入、仓库使用费收入、光伏发电屋顶租赁收入、物业费收入、推广费收入与停车位收入，而商场租赁收入和其他收入的增值税税率见下表；实缴增值税为销项税额与进项税额的差额。

租金增值税	含税收入/109%*9%
广告位收入增值税	
场租及多经收入增值税	
仓库使用费收入增值税	
停车位收入增值税	
光伏发电屋顶租赁收入增值税	含税收入/106%*6%
物业费收入增值税	
推广费收入增值税	

#### ③ 教育费附加及地方教育附加

根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，

分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。根据《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号），各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的2%

教育费附加及地方教育费附加=增值税×(2%+3%)

#### ④城市维护建设税

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。纳税人所在地在市区的税率为7%，本次估价对象城市维护建设税按增值税的7%计算。

城市维护建设税=增值税×7%

#### ⑤印花税

根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》，财产租赁合同税率为0.1%，本次预测印花税采用不含税租金总收入的0.1%。

印花税=不含税租金总收入×0.1%

#### ⑥城镇土地使用税

根据济南市地方税务局相关政策及企业提供的城镇土地使用税缴纳数据，估价对象为城市二级地块，缴费标准为12.8元/平方米，城镇土地使用税按年计征，按季缴纳。根据委托人提供的资料记载估价对象所分摊的土地面积为57,869.26平方米，年度征收税额为57,869.26×12.8=740,726.53元。

#### ➢ 确定年净收益 A

A=运营收入 - 运营成本- 资本性支出-税金及附加

收取租金方式	2024 年第四季度	2025 年	2026 年
运营收入（不含税）	38,068,250	162,774,433	165,940,503
运营成本（不含税）	19,222,143	49,219,689	49,842,265
资本性支出（不含税）	2,334,620	4,003,697	4,423,410
税金及附加	4,680,912	19,460,433	19,893,600
净收益	11,830,575	90,090,614	91,781,228

#### (4) 确定折现率 Y

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

**累加法：**

**报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率**

安全利率：安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或十年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期十年到期国债利率，利率为 2.16%；

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为的商业综合体的房地产行业投资风险补偿率为 5%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的房地产行业管理负担补偿率为 0.1%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.0%；

投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为 0.5%；又如投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般为 0.6%。因此，一般认为投资房地产带来的优惠率为 1.1%。

**累加法求取报酬率一览表**

项目	数值	取值理由
安全利率	2.16%	价值时点十年期国债利率 2.16%
投资风险补偿率	5%	目前估价对象为商业综合体，因此投资风险补偿率按 5%考虑
管理负担补偿率	0.1%	按照估价人员的经验按 0.1%考虑
缺乏流动性补偿率	1.0%	按照估价人员的经验按 1.0%考虑
易于获得融资的优惠率	0.5%	按照估价人员的经验按 0.5%考虑
所得税抵扣的优惠率	0.6%	按照估价人员的经验按 0.6%考虑
报酬率	7.25%	按照 0.25%归整

本次测算各期报酬率均选取 7.25%为测算依据。

本项目自 2014 年底正式开业运营以来，凭借优越的地理位置和良好的维护状况，始终保持稳定的运营表现。项目位于济南市市中区，地处城市核心区域，享有得天独厚的政治、经济、文化和自然资源优势。区域内轨道交通及公共交通网络发达，通达性强，为项目提供了稳定的客流量支持。作为鲁能领秀城住宅项目的公建配套，项目周边 3 公里范围内常住人口规模达 47.55 万人，人口基数庞大，消费潜力充足。

济南市市中区作为济南市的中心区域，经济实力强劲，居民人均可支配收入和地区生产总值常年位居济南各区县前三名，区域经济状况良好，居民消费能力较高，为项目的持续稳定运营提供了坚实的经济基础。

对比目前已上市的首创奥莱 REIT 济南项目（折现率为 8.25%），本项目在选址、业态和收入模式上均具有显著优势。首创奥莱项目选址远离市区，收入模式以联营与提点为主，收入波动性较大；而本项目位于城市核心区域，业态为购物中心，具有更强的抗风险能力和更稳定的收入预期。此外，购物中心业态相较于奥特莱斯更容易获得投资者认可，市场接受度更高。综合考虑以上因素，本项目的折现率取值 7.25%，既反映了项目所在区域的经济实力和消费能力，也充分考虑了业态差异和市场竞争环境，具有较高的合理性。

#### 测算收益价值

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

= 156.540 万元（取整到十万位）

评估测算过程见《收益法评估测算表》。

经评估测算，收益法最终确定估价对象济南领秀城贵和购物中心评估单价为人民币 7,790 元/平方米。

#### (5) 不可抗力因素分析

根据《中华人民共和国民法典》第一百八十条第二款:不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。通常包括以下几种情形:

##### 1) 重大的自然灾害类

如重大的地震、海啸、台风、海浪、洪水、蝗灾、风暴、冰雹、沙尘暴、火山爆发、山体滑坡、雪崩、泥石流等。

分析：根据济南市气象局统计，济南市自然灾害以暴雨洪涝为主，冰雹雪灾、地震偶有发生，泥石流、山体滑坡等山区灾害及台风、海啸类灾害非常少。

济南位于两大地震带的中间位置，再加上地处盆地中心区，地质条件相对稳定。历史上济南地区地震规模较小，震级也较低，并未发生较大破坏。济南市天气预报科学性准确性极大提高，各区域的灾害管理部门也有完善的预防和灾后应急响应机制，可以最大限度的降低气象灾害的影响。同时估价对象历史及未来均有持续购买财产保险，其中也有相应自然灾害的保险条款可以对相应损失进行一定程度的保障。

结论：自然灾害这种不可抗力虽然无法百分之百预见，但是过往五十年在估价对象所在区域没有出现重大财产损失的自然灾害记录，因此估值中未对该因素进行特殊考虑。

## 2) 重大的社会非正常事件类

这类事件往往指社会异常的、突发的事件，既非自然灾害，也不属于政府行为，如战争武装冲突、罢工、骚乱、暴动等。这些事件虽然是人为的，但对局外的民事关系的当事人而言，这些事件则是既不能预见也不能避免与克服的，因此属于不可抗力。

分析：近几十年间济南地区社会始终保持稳定，估价对象所在场地和区域没有发生过社会非正常事件。

结论：估价对象自开业经营以来没有发生过社会非正常事件，并且通过进一步增加风控举措，压实处置方案和应对流程从而避免类似情况的发生。因此估值中未对该因素进行特殊考虑。

## 3) 政府行为对民事当事人民事活动的影响类

有些情况下，类似于不可抗力，应当比照不可抗力处理，如征收征用。

分析：济南地区征收办法已经实施多年，济南市政府也对征收事项有明确的法律法规政策；估价对象所在地区已经是成熟建成区，公共设施包括道路、上下水、燃气、供电等设施建设完善。

结论：基于以上信息，估值中未对该因素进行特殊考虑。

4) 突发社会性事件等因素对社会经济发展影响 2020 年-2022 年的新冠肺炎对济南市经济和居民生活均产生了显著影响。此类突发公共卫生事件在

过去 20 年间共发生两次，上一次为 2003 年的非典型肺炎。这类情况属于发生频率较低的突发社会性类不可抗力事件。

分析：结合 2003 年-2023 年过去二十年的官方统计数据可以看到，自 2003 年非典型肺炎至 2022 年新冠肺炎末期，济南人均生产总值平均增长率保持在 12.1%，常住人口增长率也保持在 2.6%，社会消费品零售总额复合增长率为 12.7%。人均可支配收入复合增长率 9.3%，由此可见突发公共卫生事件仅在发生当年会有短期波动，长期来看仍然可以保持经济和消费能力的合理增长。且济南作为山东省会城市，在突发公共卫生事件后的恢复也是显著的，2024 年前三季度生产总值同比增长 5.4%，人均可支配收入增速为 5.2%，零售品消费总额增速同比增长 0.3%，可见此类突发公共卫生事件对经济的阻力在济南得到快速释放。

结论：突发公共卫生事件属于发生周期较长，不确定性很大的低概率不可抗力。济南市在过去二十年间，曾经历过两次突发公共卫生事件影响。但通过观察经济运行的长期表现，此类突发公共卫生事件的负面影响在几年内可恢复到长期平均增速上。在估价对象估值中设定的预测期年化增长率，以及长期增长率均低于上述已考虑突发公共卫生事件影响下的过去二十年间上述主要宏观经济数据。

#### （八）估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，根据市场调查，结合估价对象的个别因素和使用现状，最终确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

评 估 单 价：人民币 7,790 元/平方米

评 估 总 价：人民币 156,540 万元

大 写 金 额：人民币壹拾伍亿陆仟伍佰肆拾万元整

#### （九）账面价值与评估价值差异情况及原因分析

在领秀城购物中心项目交割到本公司前编制备考净资产表时：领秀城购物中心项目的固定资产及投资性房地产，按照其于鲁能亘富公司的历史成本反映，其中土地按照其地上建筑面积占比拆分。该标的物于 2014 年开始试营业，竣工时间为 2016 年，已折旧摊销接近 8 年，账面净值下降。

在领秀城购物中心项目重组至山东贵和茂商业管理有限公司后，投资性房地产和固定资产以公允价值入账，于价值时点的账面净值为 1,603,704,627.25 元，本次评估价值为 1,565,400,000 元，减值率为 2.39%，原因为企业公允价值计量后扣除折旧金额的结果，评估结果为目前企业正常经营及成本后的计算结果，差异较小，属于正常市场波动，未发生明显减值。

WORLDUNION APPRAISAL

WORLDUNION APPRAISAL

## 五 附件

- 估值敏感性分析及压力测试
- 《委托估价函》《企业关于评估的有关事项说明》复印件
- 估价对象位置图
- 估价对象实地查勘情况和注册房地产估价师或评估专业人员实地查勘现场相关照片
- 估价对象权属证明复印件
- 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 专业帮助和相关专业意见

WORLDUNION APPRAISAL



### 附件：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。“基准运营净收益”情景为本次估值 15.654 亿对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：15.654 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	14.089	-10%
下降 5%	14.872	-5%
基准	15.654	0%
增长 5%	16.437	5%
增长 10%	17.22	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 15.654 亿对应的长期增长率（2.5%）。

运营净收益变化比例	价值时点估值：15.654 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	15.236	-3%
下降 0.25%	15.442	-1%
基准（2.5%）	15.654	0%
增长 0.25%	15.873	1%

运营净收益变化比例	价值时点估值：15.654 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
增长 0.5%	16.098	3%



附件：估价对象位置图



附件：估价对象实地查勘情况和评估专业人员实地查勘现场相关照片



估价对象外景



估价对象外景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景

**山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施领域不动产投资  
信托基金 (REITs) 项目  
委托估价函**

一、委托估价方：中金基金管理有限公司、中国国际金融股份有限公司 (以下合称“本公司”)

联系人：王琛、唐钰焜 联系电话：17710125328、13031109200

二、委托的房地产估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

联系人：陈迅 联系电话：13066991568

三、委托约定事项：

1、估价对象：山东省济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体用途房地产项目

2、估价目的：为委托人作为山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 项目的基金管理人，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、价值时点：2024-09-30

4、特殊事项说明：无

5、其它事项说明：(1) 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。(2) 本次评估所需资料由本公司或项目原始权益人提供。(3) 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。(4) 本次被评估单位为山东贵和茂商业管理有限公司。

6、委托估价方协助委托的房地产估价机构估价师进行视频查勘，保证本公司提供给受托人出具评估报告的资料真实、合法、完整。

(以下无正文，为《山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施领域不动产投资信托基金  
(REITs) 项目委托估价函》的盖章页)

委托估价方：中金基金管理有限公司

(签字或盖章)

委托日期：2024年8月15日



(以下无正文，为《山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施领域不动产投资信托基金  
(REITs) 项目委托估价函》的盖章页)

委托估价方：中国国际金融股份有限公司

(签字或盖章)

委托日期：2024年8月15日



# 企业关于评估的有关事项说明

## 深圳市世联土地房地产评估有限公司

本公司作为山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施领域不动产投资信托基金(以下简称“基础设施证券投资基金”)的原始权益人,为确保评估机构客观公正地进行评估,对相关事项作如下说明:

- 1、本次被评估单位为山东贵和茂商业管理有限公司;
- 2、本次被评估标的为山东省济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体用途房地产项目;
- 3、价值时点为:2024年9月30日;
- 4、本公司作为原始权益人对我司及项目公司山东贵和茂商业管理有限公司主体所提供的涉及工商登记文件、基础设施项目的资产权属证明、财务会计信息、历史经营信息、未来经营预算和其他资料的真实性、准确性、完整性及合法性负责;
- 5、纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致;
- 6、纳入评估范围的标的权属明确、权属证明文件合法有效;
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。



(以下无正文,为《企业关于评估的有关事项说明》的盖章页)

原始权益人:

(签字或盖章)



委托日期: 2024年8月15日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200026

企业名称：深圳市世联土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859878H

法定代表人：李娜

注册地址：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路126号卓越梅林中心广场（南区）卓悦汇B1901、1903

有效期：至2027年01月10日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年08月19日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91440300748859878H



名称 深圳市世联土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李娜

成立日期 2003年04月02日

住所 深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路126号卓越梅林中心广场(南区)卓悦汇B1901、1903

登记机关

2024年 07月 31日

## 重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00281886



姓名 / Full name

张华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370302198210183634

注册号 / Registration No.

3720110039

执业机构 / Employer

深圳市世联土地房地产评估有限公司  
青岛分公司

有效期至 / Date of expiry

2025-11-28

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00315135



姓名 / Full name

王跃彬

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371082198701296314

注册号 / Registration No.

3720150192

执业机构 / Employer

深圳市世联土地房地产评估有限公司  
青岛分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-06

持证人签名 / Bearer's signature