华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
招募说明书

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

重要提示

华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）的募集申请于2025年9月22日经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2025]2135号文准予注册。

基金管理人保证本招募说明书的内容真实、准确、完整。本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册，深圳证券交易所（以下简称“深交所”）同意本基金基金份额上市，并不表明其对本基金的投资价值、收益和市场前景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为基础设施证券投资基金，与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目的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%。本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征,本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。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。

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

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

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，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

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

投资有风险，投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要等信息披露文件，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，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者基金投资的“买者自负”原则，在作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化及基金份额上市交易价格波动引致的投资风险，由投资者自行负担。

重要风险提示

本基金的投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于：

一、 与公募基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理、政策变化及不可抗力等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，引起本基金二级市场价格波动。同时，本基金在深交所上市，市场供求关系等因素也会带来基金价格波动的风险。

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基础设施基金指引》要求，本基金原始权益人或其同一控制下的关联方和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，基础设施基金市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

（三）新基金种类不达预期的风险

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

（四）投资集中度较高的风险

证券投资基金通常采用分散化投资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 80%以上基金资产投资于仓储物流类基础设施资产支持专项计划，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，相对分散化投资的其他证券投资基金，本基金将受到所投资目标个体较大的影响，具有较高的集中度风险。

（五）交易失败的风险

本基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购专项计划的全部资产支持证券，专项计划将受让 SPV 公司股权并向 SPV 公司发放股东借款，SPV 公司/专项计划将向原始权益

人或关联方收购项目公司的股权；之后，专项计划还将向项目公司发放相应的股东借款，完成专项计划对项目公司的投资；最终，项目公司将吸收合并 SPV 公司。

若前述交易安排任意环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金提前终止。根据项目的交易安排，存在 SPV 公司与项目公司之间的吸收合并无法如期完成的风险。

根据交易安排，项目公司将吸收合并 SPV 公司，基金管理人在本基金成立后尽快办理项目公司对 SPV 公司吸收合并事宜。吸收合并的工商变更安排需要得到工商部门的认可，吸收合并的税务处理安排需要得到税务部门的认可，但在实际操作中，当地工商部门可能无法或拒绝办理吸收合并的工商变更登记，或税务部门不认可吸收合并后的税务处理安排。因此，吸收合并安排存在无法完成工商变更登记、无法被税务部门认可的风险。届时，本基金交易结构的设计可能达不到预计的税收筹划效果，从而降低基金份额持有人的收益。

此外，若吸收合并推迟完成，则存在股东借款利息无法在项目公司层面进行税前扣除的风险，从而导致项目公司较可供分配金额测算的预估情形缴纳更高数额的企业所得税，导致本基金的可供分配金额和净现金流分派率降低，对本基金运作产生不利影响。

（六）基金募集失败的风险

基金募集期限届满，如果出现基金份额总额未达到准予注册规模 80%、募集资金规模不足 2 亿元或投资者少于 1,000 人、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后向网下投资者发售比例低于本次公开发售数量的 70%，或导致基金募集失败的其他情形，将导致基金募集失败。募集失败后，管理人将在募集文件约定期限内退回投资者的认购款及认购款的募集期利息。

（七）暂停上市或终止上市的风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在深圳证券交易所上市交易。上市期间，可能因违反法律法规、交易所规则或触及停牌条件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；亦可能因连续两年未按照法律法规进行收益分配而导致本基金终止上市。如本基金因各种原因暂停或终止上市，对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

（八）中止发售的风险

当网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量时，基金管理人、财务顾问（如有）应当中止发售。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。因此投资者可能面临中止发售的相关风险。

（九）基金份额交易价格折溢价风险

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

（十）基金可供分配金额预测风险

基础设施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及管理费收入形成。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，现金流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，因此基础设施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。

（十一）基金限售份额解禁风险

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

此外，基金份额还可能根据《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》等其他规则、监管规定等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。届时，若投资者在限售期届满时集中卖出基础设施基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

（十二）税收等政策调整风险

目前公开募集基础设施证券投资基金尚属证券市场中的创新产品，相关的法律制度、配套政策还不完善，法律制度、配套政策仍在不断调整和更新的过程之中，如果国家相关法律法规及配套政策发生变化，可能使得未来实际发生的现金流入不能达到预计的目标，从而影响基金收益。

此外，基础设施基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基础设施基金、资产支持证券、基础设施项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

特别地，本项目位于东莞市的两家项目公司安博盈顺、安博诚置分别于 2025 年 4 月收到东莞市税务机关通知，正进行关联交易事项的涉税自查工作。截至本招募说明书出具之日，两家项目公司已向税局提交调整方案，方案中未涉及税金的额外补缴，并与税局进行多轮协商讨论，后续具体执行方案仍有待税局反馈确认。本项目已在《项目公司股权转让协议》中约定："如交割后因交割前历史税务问题被税务机关追缴税款、滞纳金、罚款等，应全部由卖方承担"。因此，该涉税自查事项对本基金收益不会造成影响。

（十三）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、证券价格走势的判断，从而影响基金收益水平。本基金的收益水平与基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等相关性较大，可能因为基金管理人的因素而影响基金收益水平。

（十四）受同一基金管理人管理基金之间的竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于仓储物流类型基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于仓储物流类型基础设施项目的基金，尽管本基金与其他基金相独立、彼此不发生交易且投资策略不完全相同，但受同一基金管理人管理，同时基础设施项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（十五）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。

（十六）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. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

二、 与专项计划相关的风险

（一）运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的投资管理、资金划转、资产分配等事项均依赖于专项计划管理人和专项计划托管人的相互监督和配合，一旦出现协调失误或者专项计划管理人、专项计划托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

（二）计划管理人变更风险

在专项计划存续期间，专项计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，专项计划管理人可能会被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，深圳证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

（三）专项计划不能成功备案的风险

基金合同生效后，本基金将不低于80%的初始基金资产投资于中信证券-安博仓储物流1期资产支持专项计划。如因中信证券-安博仓储物流1期资产支持专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于该资产支持专项计划，本基金面临提前终止的风险。

（四）收益无法按时归集和分配风险

资产支持证券收益的分配来源主要是基础设施项目产生的现金流，如发生基础设施项目承租人未按时支付租金，或项目公司未按期偿还股东借款本息，或专项计划中各相关机构未及时转付等情形，可能存在资产支持证券收益无法按时归集和分配的风险。

（五）计划管理人、专项计划托管人等机构尽责履约风险

若资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等机构出现违反相关法律、法规和有关规定的情形导致被取消资格，或各机构内部业务人员、系统出现失误，可能会对基金份额持有人的利益造成损失。

三、 与基础设施项目相关的风险

（一）仓储物流行业相关风险

1. 宏观经济环境变化带来的行业风险

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，以及电商、品牌零售、第三方物流等行业的增长，城市群的发展，以及行业相关政策的支持，为仓储物流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。若未来上述因素对仓储物流行业的发展趋势造成重大不利影响，对仓储物流资产产生的不利改变包括但不限于：租户继续租赁以及及时支付租金的能力下降；新增租户的拓展以及现有租户的留存更加困难，对维持高出租率及租金水平产生负面影响；基础设施项目租金水平和收入面临下行压力；基础设施资产的估值下跌；基础设施项目出售处置的时间延长，难度增加；基础设施项目寻求外部借款的条件恶化，可能无法获得充足必要融资或被动接受更苛刻的融资条件；交易对手风险增加（任何交易对手无法按照交易条款履行责任）等。

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，仓储设施所在地区可能发生城市用地规划、产业规划、园区政策、保税区政策等的调整，导致基础设施项目周边的产业结构发生变化，影响租户需求，进而对目标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，由于兴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仓储物流节点的重要性地位发生改变，影响项目的租户吸引力，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

仓储物流行业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、园区及管委会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。相关政策法规发生变化，譬如土地、税收优惠等政策出现不利调整，可能会提升运营成本，导致出租率下降，进而影响项目未来的收入稳定。

4. 行业竞争加剧的风险

仓储物流是充分市场化的行业，行业整体竞争情况可能加剧。同时，基础设施项目周边可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响基础设施项目的出租率及租金水平。另外，仓储物流基础设施项目的硬件水平逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐渗透仓储物流行业，可能对基础设施项目的设计和硬件配置提出特殊的要求，使现存项目需要通过改造升级以适应新的市场需求。

（二）基础设施项目运营风险

1. 重要现金流提供方的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目存在 4 个于前一完整年度租金收入占比超过 10%的租户（即“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”之“（五）重要现金流提供方”中的租户 2、租户 4、租户 3 与租户 1）。2024 年度，上述 4 家重要现金流提供方租金及管理费收入占基础设施项目比例分别为 16.49%、14.89%、13.85%与 7.53%，合计为52.75%；截至2025年上半年末，上述4家重要现金流提供方租赁面积占比分别为16.65%、12.61%、15.07%、20.47%，合计为 64.80%，租户结构较为集中。本基金存续期内，若重要现金流提供方退租、出现经营情况陷入困境或拒绝履约等情形，可能会对基础设施项目的现金流产生较大不利影响。

2. 租约集中到期的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，广州开发区项目中，租约将于 2025 年 12 月 31 日之前到期（含提前退租）的租户租赁面积约 44,144.00 平方米，占广州开发区项目已租赁面积（截至 2025 年 6 月 30 日）的比重约为 37.76%，存在未来一年租约集中到期的风险。若现金流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，可能产生空置面积和一定空置期，该等情形下或将影响基础设施项目租金收入稳定性。截至本招募说明书披露日，广州开发区项目 2025 年 12 月 31 日之前到期（含提前退租）的租户中，已续租的面积为 26,363.00 平方米，占该项目 2025 年 12 月 31 日前到期面积比约

59.72%；已在与意向租户谈判的面积为 17,431.00 平方米，占该项目 2025 年 12 月 31 日前到期面积比约 39.49%；暂无意向租户的面积为 350.00 平方米，占该项目 2025 年 12 月 31 日前到期面积比约 0.79%。

东莞石排项目中，2026 年、2028 年租约到期面积分别为 62,960 平方米和 86,958 平方米，分别占东莞石排项目可租面积的比例为 42.00%和 58.00%，存在一定的租约集中到期风险。2026 年主要为租户 2 的租约集中到期，由于租户 2 自 2017 年起即与安博合作，至今已多次续租，业务覆盖东莞及周边城市，且在东莞石排项目园区内已有较多分拣设备的投资，经营持续稳定，截至本招募说明书出具之日，租户 2 有较强的续租意愿；2028 年主要为租户 4 和租户 5 的租约集中到期，其中租户 4 自 2014 年即入驻东莞石排项目，初始签约便为 10 年期限，业务覆盖本项目周边 200 公里范围内的货物揽收和中转，经营稳定，并表达出明确扩租需求；东莞石排项目靠近租户 5 的生产基地，由于租户 5 业务保持稳定、未来发展向好，租户 5 续租意向较强，并仍有额外整栋面积的扩租意向，可积极消纳本项目未来产生的整栋空置面积。

东莞洪梅项目中，2025 年有 10,231 平方米到期，2027 年重要现金流提供方之一的租户 1 将进入续租节点，存在一定集中到期风险。2025 年对应面积正在洽谈客户 O，预计 2025 年末或 2026 年一季度起租；租户 1 目前将东莞洪梅项目定位为区域仓配中心，在项目约 80%的单元内均已投入建设小型货架，体现出其对项目的深度依赖和长期运营规划，已在基础设施项目所在区域形成较大业务集聚。租户 1 核心业务主要集中在东南亚市场，受美国关税政策影响有限，东南亚市场未来仍具备增长潜力。此外，租户 1 签署的租赁合同签署模式为 3+2 年期，起租第三年末安排了有利其续租的优先续租条款。虽然届时租户 1 是否续租尚存在不确定性，但综合判断续租概率较高，因此租约集中到期的整体影响可控。

此外，关于广州开发区项目、东莞洪梅项目 2025 年-2027 年的租约集中到期情况及相关应对措施，详见“6.出租率波动风险”。

整体而言，基础设施项目运作平稳，租户续租意愿强、实际续租率较高，续换租工作正有序推进，租约集中到期风险影响较小。

3. 市场租金下调风险

根据评估机构的市场调研，广州市未来三年预计将有 19 个项目新增入市，新增供应多位于增城和花都子市场；东莞市预计未来三年将有 8 个项目新增入市，多位于沙田镇和企石镇。随着未来基础设施项目所在城市入市项目增加，可能导致租约续签或换签时的租金水平面临调降，或将影响基础设施项目租金收入稳定性。

4. 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。另外，部分租约约定，承租人若在约定时间窗口期提前告知租赁方退租计划，则无需承担提前退租的违约责任，或可重新协商租赁条件。截至 2025 年 6 月 30 日，存在上述提前解除租赁条款的合同对应的租赁面积占基础设施项目总可租赁面积的比重为 27.55%。若相关租户触发该条款导致租约提前解除，且基础设施项目未能及时找到替代承租方，可能在一段时间内产生空置面积，或将影响基础设施项目租金收入的稳定性，对基础设施项目的现金流产生不利影响。

5. 租户欠缴租金违约的风险

租户 8 为截至 2025 年 6 月 30 日基础设施项目前 10 大租户之一，2024 年初至今出现持续欠缴租金的违约情形。截至 2025 年 8 月 31 日，租户 14 已承接租户 8 全部租赁面积。租户 14 签约的首年有效租金为 1.36 元/平/天，高于广州开发区市场租金预测。租户 14 租赁协议中约定了 1 个月的交付期，截至本招募说明书披露之日，租户 14 已如期交付。本基金在编制可供分配报告时，假设自 2025 年 7 月 1 日（含）至 2025 年 8 月 31 日（不含）其实际营业收入和现金流入均为 0，自 2025 年 8 月 31 日起正常计算该铺位租金。在编制项目公司备考报表时，已针对该租户的应收账款中无法通过其提交给项目公司的履约保函金额覆盖的部分足额计提坏账准备。

6. 出租率波动风险

2025 年以来，本基金部分基础设施项目的出租率出现波动下滑。其中，广州开发区项目 2025 年 6 月 30 日、7 月 31 日及 9 月 30 日的出租率分别为 91.4%、87.6%和 80.9%，2025 年 1-9 月平均出租率约为 89%。在按最保守假设、即 2025 年第四季度空置面积无任何去化的情况下，则广州开发区项目全年预计平均出租率约为 87%；东莞洪梅项目在 2025 年 7 月 31 日前的出租率均维持 100%，但由于 7-8 月部分租户退租，9 月 30 日出租率降至 87.5%，2025 年 1-9 月平均出租率约为 98%。在若按最保守假设、即 2025 年四季度空置面积无任何去化的情况下，则东莞洪梅项目全年预计平均出租率约为 95%。

相较 2022-2024 年广州开发区项目的历史平均出租率 97.4%、东莞洪梅项目同一期间的历史平均出租率 97.3%，两处基础设施项目在 2025 年出租率出现波动下滑，主要系以下因素共同导致：

广州开发区项目方面，2025 年第二季度，该项目 59,376.00 平方米完成续租；截至 2025 年 6 月末，该项目仍有 37.76%的可租赁面积于 2025 年剩余期间内集中到期（包括部分提前退租）。截至 2025 年 9 月 30 日，上述集中到期面积中已续租 26,363.00 平方米；但因其余到期面积处于正常去化周期，导致项目出租率出现下降。此外，由于租户 8 和租户 7 于 2025 年 8 月 31 日因自身经营原因提前退租，提前退租面积合计占可租赁面积之比为 19.06%，虽

项目运管团队成功推进租户 14 承租了租户 8 全部退租面积、并新增承租部分额外面积，合计占可租赁面积的 16.11%，但由于新承租面积略低于两租户提前退租面积，亦致使广州开发区项目出租率产生下滑。

东莞洪梅项目方面，由于 2025 年 7 月末、2025 年 8 月末分别有租户 16 提前退租、租户 12 正常到期退租，合计到期面积 10,231 平方米，占本项目可租面积之比为 12.5%，导致出租率由 100%下降至 87.5%，截至本招募说明书出具之日，项目运管团队正积极洽谈沟通其他租户入住。

上述因素共同导致基础设施项目出租率下降，将对基础设施项目的租金收入产生不利影响，进而对本基金当期可供分配收入产生一定压力。

展望 2026－2027 年，基础设施项目出租率能否恢复至评估机构的预测水平虽存在一定不确定性，但具备较大可能的实现基础。

就广州开发区项目而言，2026 年、2027 年预测出租率分别为 85%和 90%，其实现基础主要体现在：

2026 年：（1）年内到期租户固定资产投资大、业务向好、续租可能性大。2026 年租约到期的客户主要为租户 3 和租户 9（合计到期面积 53,007 平方米，占广州开发区项目可租面积 41.44%，占广州开发区项目当年到期面积的 100.00%）。由于租户 3 有自动化分拣设备和阁楼式货架投资，租户 9 有高位货架以及冷库投资，租赁粘性大、迁出成本较高，且其自身业务近年来均平稳向好。（2）空置面积去化压力不大。在 2025 年 9 月末 80.9%出租率的基础上，假设 2026 年到期租户均续租或无空置期换租，租户 7 在 2025 年 8 月底提前退租面积（占本项目可租面积的 6.4%）自 2026 年 4 月起租、其余空置面积（占本项目可租面积的 8.7%）无任何去化，仍可达到 2026 年 85%的预测平均出租率。目前，租户 7 提前退租面积正在沟通客户 S，预计将于 2025 年底起租，实际去化情况预计好于预期。而且，若其余空置面积在 2026 年末前能起租，则出租率将进一步提升，为 85%的出租率假设提供一定安全垫。

2027 年：（1）年内到期客户固定资产投入高、租赁粘性强。年内主要到期客户为租户 6 和租户 7 的部分面积。租户 7 已投入重型货架、且终端客户对仓储选址要求极为严格，搬迁可能性不大；租户 6 至今与广州开发区项目已合作 5 年，业务稳定。（2）空置面积去化压力不大。在 2026 年租赁假设的基础上，即使假设租户 6 在 2027 年 4 月到期后可能缩减一半面积（约占广州开发区项目可租面积的 10.0%）且该部分面积在 2027 年内全部空置、假设租户 3 在 2025 年 7 月退租的面积一直空置到 2027 年 1 月才有新租户起租、剩余面积持续空置到 2027 年 5 月开始起租的情况，仍可达到 2027 年预测 90%的平均出租率。目前，租

户 3 对应的面积已沟通客户 T、客户 U，预计 2026 年初入驻，在此假设下实际出租情况预计好于预期。

基于此，广州开发区项目出租率达到预测目标具有较高的实现可行性，但若租户续约情况不及预期，仍将对现金流和分配水平造成不利影响。

就东莞洪梅项目而言，2026 年、2027 年预测出租率分别为 88%和 94%，其实现基础主要体现在：

2026 年：项目空置面积去化压力不大。假设租户 16 退租面积在 2026 年 6 月起租，本项目 2026 年和 2027 年的平均出租率即可达到预测出租率。目前，租户 12、租户 16 的退租面积正在与客户 O 沟通，预计 2025 年末或 2026 年一季度即可入驻，实际去化情况预计好于预期。

2027 年：重要现金流提供方之一的租户 1 将进入续租节点。租户 1 目前将东莞洪梅项目定位为区域仓配中心，在项目约 80%的单元内均已投入建设小型货架，并已在基础设施项目所在区域形成较大业务集聚。租户 1 核心业务主要集中在东南亚市场，未来仍具备增长潜力，且受美国关税政策影响有限。此外，租户 1 签署的租赁合同签署模式为 3+2 年期，起租第三年末安排了有利于其续租的优先续租条款。虽然届时租户 1 是否续租尚存在不确定性，但综合判断续租概率较高。如前文所述，租户 12、租户 16 的退租面积正在与客户 O 沟通，预计 2025 年末或 2026 年一季度入驻，若 2027 年持续入驻，当年实际去化情况预计好于预期。即使假设租户 12 对应单元铺位全年均空置，综合来看 2027 年预计出租率仍可达到 94%，达成预计出租率具备一定安全垫。未来，与租户 1 续租的谈判情况及预计进展将及时另行披露。

此外，针对基础设施项目租户的退租、续租情形，管理人已拟定应对措施，包括提前启动续约谈判，并将积极引入替代租户，视市场情况采取短期灵活租赁或物业改造提升以增强吸引力，同时预留运营缓冲空间，以减轻潜在的收入波动风险。

因此，总体来看，基础设施项目的出租率预测具备较强实现基础，但若核心租户意外不续租或市场竞争激烈导致替代租户引入不及预期，仍可能导致出租率低于预测，从而影响基金的租金收入和现金流表现。

7. 租户面积和行业集中的风险

基础设施项目的租户租赁面积集中度、行业分布集中度较高，或将会对本基金造成不利影响。租赁面积集中度方面，截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目共有 14 个租户，前十大租户的租赁面积占全部已出租面积的比例为 96.96%，租赁面积集中度较高，相关租户出现退租、换租等情形时，对本项目出租率、租约稳定性存在一定挑战。行业集中度方面，交

通运输、仓储和邮政业租户租赁面积占比 47.19%，且主要属于通用仓储及快递行业，行业集中度较高，相关租户的经营稳定性可能会受到负面影响。

8. 承租人未能履约的风险

在基础设施项目承租人占有、使用基础设施项目期间，可能存在承租人未依约履行租赁合同的情形，包括但不限于违约提前解除租赁合同、拒绝履行或延迟履行支付租金的义务、违反安全生产的要求损害或违法改造基础设施项目资产导致基础设施遭受损害等，该等情形下将影响项目公司经营及基础设施项目租金收入稳定性，从而影响基金份额持有人的利益。

9. 维修和改造的相关风险

随着仓储物流基础设施的硬件水平逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐渗透仓储物流行业，自动化分拣立体仓库的使用更加普遍，上述发展趋势对基础设施项目的设计和硬件配置提出更高和特殊的要求，基础设施资产在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在不同阶段和不同程度上，需取得多项政府许可、监管批准和验收等。各项批准的授予取决于能否满足相关规定的若干条件，申请和达成相关条件可能因项目具体情况存在不确定性，导致维修和改造工程无法顺利开展，或无法通过相关验收。基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、建设事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、相关技能的劳工短缺、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，工期延误将减少基础设施项目的租金收入。基础设施项目由干仓交付租户，租户进行搭建、维修改造等行为可能涉及部分立项、建设、竣工验收等合规证照需由产权人办理的情形，包括但不限于冷链仓库改造、设备栈桥搭建等。如因不可预计原因导致上述证照未按规定办理，可能使基础设施项目面临处罚风险。

上述事项的发生可能导致基础设施项目维修和改造无法按计划实施，造成基础设施项目租金损失或租金增长不达预期，进而对基础设施基金收益产生不利影响。

10. 租赁合同未备案的风险

基础设施项目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。

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。因此，如不存在其他影响租赁合同合法有效性的情形，仅就租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响基础设施项目租赁合同的合法有效性，亦不会对基础设施项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号）第 14 条第 1 款、

第 23 条的规定，在前述租赁合同在相关行政主管部门办理房屋租赁登记备案手续之前，项目公司存在被相关行政主管部门处以相应罚款的风险。

为应对该风险，本项目已在《初始股权转让协议》《股权转让协议》约定：“如政府主管部门因项目公司在交割日前未办理基础设施项目租赁备案而要求项目公司承担罚款、滞纳金或其他法律责任，且该等损失在交割日之后实际发生，则卖方应向项目公司作出足额赔偿。”同时，本项目已在《运营管理服务协议》约定：“外部管理机构招商运营策略及租赁管理相关服务内容包括：在双方约定的范围内，以项目公司的名义负责客户租赁、租赁备案（如需）、续租、退租及提前终止租赁合同等租赁相关工作，包括客户谈判、签署意向租赁协议、签署租赁合同、续签订租赁合同、退租协调、必要的提前退租追偿等工作。如因外部管理机构的故意或过失，给项目公司、基础设施基金、专项计划造成损失的，外部管理机构应按该协议约定承担违约责任，并赔偿因其违约给项目公司、基础设施基金、专项计划造成的直接实际损失。”

11. 运营管理机构的相关风险

本基金将聘请运营管理机构，由其对基础设施项目提供运营管理服务。聘请运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务可能存在下述风险：

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

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

3）本基金的运营管理机构为深圳前海安博基础设施投资有限公司，该公司与其关联方的业务可能与其为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系，使本基金存在一定的运营管理风险。

4）本基金存续期间，存在运营管理机构解聘的可能性，且运营管理机构的主要负责人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施资产存在竞争关系的项目，对基础设施项目的运营可能会造成重大不利影响。

5）基金管理人无法促使运营管理机构提供足够的维修、改造及其他服务。此外，本基金存续期间内，若发生了需要更换运营管理机构的事项，则原运营管理机构将不再运营管理基础设施项目，届时将出现变更运营管理机构的相关风险（包括但不限于其运营管理经验、

能力不同于原运营管理机构的风险，没有合适续聘机构的风险或续聘机构因不能胜任而再次发生解聘情形的风险等）。

12. 借款及现金周转的风险

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

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

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

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

13. 投资目标不达预期的风险

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

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

14. 基础设施项目总投资额、投资强度、产值税收等指标未达标的风险

基础设施项目在前期开发建设时签署的《土地出让合同》或《投资协议书》中，针对项目总投资额、投资强度、产值税收等指标存在考核要求。

1）广州开发区项目

广州开发区项目《土地出让合同》第十二条约定，广州速诚承诺开发使用本地块的项目投资总额不低于 7,000 万美元；第二十一条约定，如广州速诚超过合同约定的竣工期限而未能按照经批准的规划方案全部完成土地的开发建设并投入使用、或者没有达到承诺投资总额，广州市规自局有权决定解除《土地出让合同》，广州速诚应当将受让的土地使用权及地上建（构）筑物交给广州市规自局。针对该事项，广州市开发区规自局于 2024 年 6 月 14 日出具

《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认：结合广州开发区发展和改革局、投资促进局等部门关于广州开发区项目投资总额等的意见，广州开发区项目地块没有触发《土地出让合同》约定的因该项目投资总额未达标而解除《土地出让合同》或收回土地使用权及地上建（构）筑物的情形。广州开发区项目已满足《土地出让合同》关于投资总额经济指标要求。

2）东莞洪梅项目

东莞市洪梅资产经营管理有限公司（作为《投资协议书》甲方，以下简称“洪梅资产管理公司”）与安博京顺空港（北京）仓储有限公司（作为《投资协议书》乙方，以下简称“安博京顺空港”）于 2014 年签署的《投资协议书》（以下简称“《投资协议书》”）第六条第（二）款第 9 项对东莞洪梅项目的税收贡献要求作出特殊约定：安博京顺空港确认自取得第一期（或第二期）国有土地使用权证之日起的第四年开始，项目每年在当地的税收贡献不低于 25 万元/亩，该等税收贡献包括安博京顺空港以及在东莞洪梅项目注册的客户在当地所缴纳的税收贡献的总和。双方特别约定，自取得第一期国有土地使用权证之日起第四年起至第十二年完整年度中的任 5 年作为纳税考核期（由安博京顺空港根据实际提前选择考核年份），如安博京顺空港及东莞洪梅项目客户在考核期内每年纳税额总和低于 15 万/亩的，则在每年考核期结束后的 3 个月内，安博京顺空港需依据协议约定的计算公式补上该考核年度所约定纳税额中差额给洪梅资产管理公司。

洪梅资产管理公司、安博京顺空港以及安博盈顺于 2018 年 8 月 27 日签署《投资协议书之补充协议》，三方一致确认，自安博盈顺设立之日起，安博京顺空港作为《投资协议书》项下乙方承担的权利、义务全部转让予安博盈顺享有和承担。

洪梅资产管理公司于 2023 年 7 月 4 日向安博盈顺出具《通知函》，针对东莞洪梅项目第一期国有土地使用权对应税收贡献差额事宜，洪梅资产管理公司认可安博盈顺按照 2018 年至 2022 年作为考核年度，认定安博盈顺前述 5 个考核年度未达到 15 万/亩的税收贡献承诺，并要求安博盈顺支付纳税差额共计人民币 6,058,288.34 元。截至本招募说明书出具之日，安博盈顺已完成该差额的补缴并取得了东莞市洪梅镇投资促进中心、东莞市洪梅资产经营管理有限公司出具的《关于东莞安博盈顺仓储有限公司缴纳 2018 年度至 2022 年度纳税差额的函》，函件说明“贵司（即东莞洪梅项目公司）完成协议约定财政贡献考核责任”。

3）东莞石排项目

东莞市石排镇人民政府与 Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center Pte.Ltd（安博诚置原股东，以下简称“SPV2”）于 2012 年 8 月 15 日签署的《投资协议书》第五条对东莞石排项目的投资要求和优惠作出特殊约定：1）第五条第 1 款要求：（1）项目投资总额不少于 9,000 万美元，注册资本不低于 3,000 万美元。东莞市石排镇人民政府确认前述投资总额系

指东莞石排项目的总投入；（2）项目一期、项目二期分别建成并正常运营后，每亩土地每年在东莞市石排镇缴纳的税收总额不少于人民币 12.5 万元；（3）SPV2 在取得每期土地使用权后 2 年内完成项目建设。2）第五条第 2 款约定：本条款所设的项目投资要求系为优惠政策而设，如 SPV2 满足该等投资要求，则 SPV2 有权获得东莞市石排镇人民政府所给予的优惠政策。如 SPV2 未符合第五条第 1 点投资要求（1）和（2）中的任意一点，将仅仅不能享受上述优惠政策，除此无他责任。若未符合第五条第 1 点投资要求（3）的，除不享受上述优惠政策外，还应按《投资协议书》中第八条第（二）款第 7 点执行。《投资协议书》第八条第（二）款第 7 点约定，原则上 SPV2 在取得国有土地使用权证后（6 个月内）办理建设工程施工许可证，在获得建设工程施工许可证后应开始动工建设。若 SPV2 在取得国有土地使用证后两年内不动工建设的，东莞市石排镇人民政府有权根据国家相关规定对标的地块执行相应措施。但是非因 SPV2 原因导致项目动工建设迟延的，则 SPV2 不视为违反本协议约定动工期限可以予以相应的调整。

鉴于此，法律顾问认为，东莞石排项目如未能满足《投资协议书》中关于项目投资总额、注册资本、税收总额的要求，其《投资协议书》书面约定为不享受相关优惠政策，除此外无其他法律责任，安博诚置是否满足相关约定并不对安博诚置拥有东莞石排项目权属或合法性造成实质不利影响。本基金在编制可供分配报告以及评估现金流预测中，已按照不享受相关优惠政策计算相关综合服务费成本。

15. 税收政策调整的风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、本基金、资产支持专项计划、SPV 和项目公司等多层面税负，涉及的税种包括但不限于增值税、所得税、印花税、房产税等。如果国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益，相关政策变动可能导致本基金的各层级以及相关参与方的纳税水平发生变化，进而导致本基金的投资收益发生变动。

16. 基础设施项目相关租赁合同存在特殊条款的风险

本基金法律顾问针对基础设施项目的租赁合同条款进行了核查，包括租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等。在特殊条款方面，基础设施项目的租赁合同在特殊情形下的租金减免约定和承租方的单方解除权两方面存在一定的特殊安排。

特殊情形下的租金减免方面，基础设施项目的部分租约中约定，“在租赁物业遭受损坏后，修复期间的基础租金及公共设施运营及配套费应按照承租方不能使用的部分相应减少，以及在部分租赁物业被征用的特殊情形下，租金应减少至在该等情形下公平和合理的程度”。

承租方的单方解除权方面，个别租约约定在续租物业的续租租赁期间履行满 12 个月之后，承租方有权经提前六个月书面通知出租方要求提前解除 4 个连续的单元以内的物业租赁，但承租方此等提前解除权仅能行使一次。如承租方根据约定要求提前解除的，承租方无需承

担提前解除的违约责任。此外，若发生出租方违约/物业交付出现延迟，承租方将有权单方面解除租赁协议，并要求出租方支付承租方实际遭受的其他费用或损失，但出租方的违约及赔偿责任应以租赁协议解除日当月（如为免租期则为前一个月）3 倍的基础租金为限。除上述特别说明的情况外，承租方不享有单方解除权。

上述特殊条款可能影响基础设施项目的经营稳定性，进而对本基金造成不利影响。

为应对上述风险，首先，本项目运营管理团队将与相关承租方进行积极沟通，针对租赁合同中的特殊条款商议进行合理调整，确保条款公平且符合市场惯例，降低因条款不合理导致的法律风险和经营风险；其次，加强与承租方的合作关系，提前明确承租方退租、续租意向，通过提供优质的运管管理服务，增强承租方的粘性，降低其行使单方解除权的可能性；最后，各拟购入基础设施资产均已购买基础设施项目保险，投保范围包括财产一切险、营业中断险、公众责任险，可用于应对特殊情形下，租赁物业因遭受不可抗力等原因受到破坏后触发租金减免条款导致的收入损失，确保基金资产的稳健运营。

（三）基础设施项目关联交易的风险

报告期内，基础设施项目关联交易的内容主要包括现场职工薪资的代垫付结算、原始权益人关联方资金拆借、归还股东借款本息及股利分配等。此外，广州速诚仓储有限公司（以下简称为“出租方”）与同一控制下的关联方安溯新能源（上海）有限公司（以下简称为“承租方”）签署了《屋顶租赁协议》，约定由承租方建设并运营分布式屋顶光伏电站项目，出租方有权就出租屋顶收取租金。相关分布式光伏发电项目已于 2025 年 2 月 26 日正式并网发电，前述并网日期为《屋顶租赁协议》租赁开始日。上述已发生及预期将发生的关联交易系依据企业内部相关制度及管理要求开展，并已经履行了项目公司及关联方相关内部审批流程，符合原始权益人及其关联方的内部管理和控制要求。同时，上述关联交易背景、交易价格或定价机制具备合理性，符合相关法律法规的规定。现场职工薪资的代垫付结算、原始权益人关联方资金拆借和股东借款本息及股利分配在基础设施项目转入基金之前已完成清算。

本基金关联方可能与本基金发生新增的关联交易。本基金存续期内，可能通过扩募等方式新购入原始权益人或其关联方持有的同类型项目，从而构成本基金的关联交易。上述关联交易或可能发生的其他关联交易将给本基金带来一定风险。

（四）原始权益人和运营管理机构的同业竞争和利益冲突风险

深圳前海安博基础设施投资有限公司为本基金的运营管理机构。如深圳前海安博基础设施投资有限公司投资建设、收购或运营管理此类仓储物流项目，本基金与深圳前海安博基础设施投资有限公司之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和冲突风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理等。此外，本基金存续期间如收购深圳前海安博基础设施投资有限公司直接或间接拥有的基础设施项目，则存在关联交易从而引发利益冲突的风险。

（五）资产评估估值的相关风险

本基金已聘请专业评估机构对基础设施项目资产进行评估，对项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理的成本等参数需要进行合理的假设，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基础设施资产公允价值，也不作为未来可交易价格的保证。此外，由于预测期限长，部分假设较小幅度的偏差可能对基础设施项目的估值产生较大的影响，导致评估值不能完全反映基础设施项目的公允价值。同时，基础设施项目的评估结果并未考虑因设立本基金而发生的基金管理费、专项计划的计划管理费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。由于现金流和收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。

若基础设施资产的经营现金流下降，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可能。

此外，基础设施资产的任何估值，都无法保证专项计划目前或将来可以以该价格变现基础设施资产，而真正的变现价格可能低于评估价格，也可能低于投资人的认购价格。评估报告受到估价假设和限制条件的限制，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资风险，审慎作出投资决策。

（六）基础设施项目处置风险

若本基金出现基金合同约定的基金合同终止事由（包括本基金存续期届满且未延长合同有效期限、基金份额持有人大会决定终止的、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营以及基金合同约定的其他情形等），经履行相关程序后，基金合同应当终止，自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。届时本基金若持有未处置的基础设施项目，则基金财产清算小组应当对基础设施项目进行处置。

本基金处置基础设施项目时，基础设施项目的公允价值可能受到届时市场景气程度等因素的影响，出现较大波动。在特殊情况下，基础设施项目可能无法按照公允价值处置。上述因素可能导致基础设施项目的处置价格出现大幅下降，影响基金份额持有人的投资收益。同时，由于基础设施项目流动性较差，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置、需要延长清算期的风险。

针对上述基础设施项目处置风险，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据届时市场环境与基础设施项目处置安排，积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，

在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务，保障投资者利益。

（七）意外事件及不可抗力给基础设施项目造成损失的风险

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。

四、 其他风险

（一）操作风险

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

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。

（二）技术风险

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

（三）意外及不可抗力风险

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、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、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。

基金管理人将按照基金合同和法律法规、监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障基金份额持有人的权益。

五、 基金管理人、资产支持证券管理人提示

本招募说明书揭示的风险事项仅为重大风险，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资人在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基础设施基金投资价值，自主作出投资决策，自行承担投资风险。

目　录

重要提示.....1
重要风险提示.....3
目　录.....
第一部分 绪言.....2
第二部分 释义.....4
第三部分 基础设施基金整体架构.....17
第四部分 基础设施基金治理.....79
第五部分 基金管理人.....109
第六部分 基金托管人.....124
第七部分 相关服务机构.....132
第八部分 风险揭示.....134
第九部分 基金的募集.....155
第十部分 基金合同的生效.....167
第十一部分 基金份额的上市交易和结算.....168
第十二部分 基金的投资.....171
第十三部分 基金的财产.....177
第十四部分 基础设施项目基本情况.....179
第十五部分 基础设施项目财务状况分析.....330
第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望.....367
第十七部分 发起人及原始权益人.....383
第十八部分 基础设施项目运营管理安排.....431
第十九部分 利益冲突与关联交易.....455
第二十部分 新购入基础设施项目与基金的扩募.....479
第二十一部分 基金资产的估值.....484
第二十二部分 基金的收益与分配.....492
第二十三部分 基金的费用与税收.....494
第二十四部分 基金的会计与审计.....498
第二十五部分 基金的信息披露.....501
第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算.....512
第二十七部分 基金合同的内容摘要.....516
第二十八部分 基金托管协议的内容摘要.....551
第二十九部分 对基金份额持有人的服务.....578
第三十部分 招募说明书存放及查阅方式.....580
第三十一部分 备查文件.....581
第三十二部分 招募说明书附件.....582
附件一、原始权益人及其控股股东等相关承诺函 I
附件二、基础设施项目财务报告及审计报告.....II
附件三、基金可供分配金额测算报告.....III
附件四、基础设施项目尽职调查报告 IV
附件五、基础设施项目评估报告.....V

第一部分 绪言

《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“本招募说明书”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《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》（以下简称“《基础设施基金通知》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称 “《基础设施基金指引》”）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》（以下简称“《业务办法》”）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号—审核关注事项（试行）（2024 年修订）》（以下简称“《审核关注事项》”）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 2 号—发售业务（试行）》（以下简称“《发售业务指引》”）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》（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 5 号—临时报告（试行）》（以下简称“《临时报告指引》”）、《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）》、《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》、《中国证券登记结算有限责任公司深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》、《关于优化公开募集基础设施证券投资基金发行交易机制有关工作安排的通知》及其他有关规定以及《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）编写。

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

本招募说明书根据本基金的基金合同编写，并经中国证监会注册。基金合同是规定基金合同当事人之间权利义务关系的基本法律文件，其他与本基金相关的涉及基金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，如与基金合同有冲突，均以基金合同为准。基金合同当事人按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金合同的当事人包

括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。基金投资者自依基金合同取得本基金基金份额,即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章为必要条件。**基金投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金合同。**

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

第二部分 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、与主体有关的定义

1、 基金/本基金/基础设施基金/本项目：系指华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

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

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

4、 发起人/安博公司：就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，发起人为 Prologis, L.P.（中文名称“安博公司”）。

5、 原始权益人/安博中国核心控股公司：系指基础设施基金持有的基础设施项目的原所有人，就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，原始权益人为 PCCLF Holding PTE. LTD.（中文名称“安博中国核心控股公司”）。

6、 资产支持证券原始权益人/东莞安同：系指资产重组完成后直接持有基础设施项目的所有人，就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，指东莞安同企业管理咨询有限公司。

7、 计划管理人/资产支持证券管理人/中信证券：就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，系指中信证券股份有限公司或其继任主体。

8、 基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：系指由计划管理人设立的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信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划。

9、 专项计划托管人/专项计划托管银行/资产支持证券托管人/计划托管人：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，系指根据《专项计划托管协议》的约定担任专项计划托管银行的招商银行股份有限公司重庆分行，或根据该协议任命的作为专项计划托管银行的继任主体。

10、监管银行：就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，系指根据《项目公司资金监管协议》的约定对项目公司进行监管的招商银行股份有限公司重庆分行，或根据该等协议任命的作为监管银行的继任主体。

11、广州速诚：系指广州速诚仓储有限公司。

12、安博诚置：系指安博诚置仓储（东莞）有限公司。

13、安博盈顺：系指东莞安博盈顺仓储有限公司。

14、项目公司/基础设施项目公司：系指持有基础设施项目完全所有权或经营权利的公司。就本基金拟以初始募集资金间接投资的基础设施项目公司而言，指广州速诚、安博诚置、安博盈顺的单称或统称，视上下文义而定。

15、广州速德/SPV1X：系指广州速德仓储有限公司。

16、安博盈德/SPV3X：系指东莞安博盈德仓储有限公司。

17、SPV 公司：系指广州速德和安博盈德的单称或统称，视上下文义而定。

18、安博中国：系指安博（中国）管理有限公司。就本基金拟以初始募集资金间接投资的基础设施项目公司而言，由安博中国直接设立广州速德、安博盈德。

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

20、SPV3：指直接持有东莞洪梅项目的原所有人，本基金首次发售时，指 Prologis Dongguan Hongmei Pte. Ltd.。

21、外部管理机构/运营管理机构/前海安博：系指根据《运营管理服务协议》的约定受基金管理人、计划管理人、项目公司委托对基础设施项目实施运营管理的深圳前海安博基础设施投资有限公司，或根据该协议任命的作为外部管理机构的继任机构。

22、基金法律顾问/法律顾问：就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，系指为本基金提供法律服务的上海市方达律师事务所及继任律师事务所。

23、会计师事务所：系指对本基金涉及的财务报告等相关材料进行审计或审核的会计师事务所，就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，指毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）及其继任机构。

24、评估机构：系指对本基金持有的基础设施项目进行评估，并出具评估报告的专业机构，就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司及其继任机构。

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

26、个人投资者：系指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

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

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

29、网下投资者：系指依法可以参与基础设施基金网下询价的证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、商业银行及其理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他中国证监会认可及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者，以及根据有关规定参与基础设施基金网下询价的全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等。

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

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

32、基金份额持有人：系指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

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

二、本基金或专项计划涉及的主要文件

34、基金合同/《基金合同》：系指《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

35、基金托管协议/托管协议：系指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

36、招募说明书/本招募说明书：系指《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

37、基金产品资料概要：系指《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新。

38、询价公告：系指《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》。

39、基金份额发售公告：系指《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》。

40、上市交易公告书：系指《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

41、《专项计划标准条款》：系指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划标准条款》及对该协议的任何有效修改或补充。

42、《专项计划认购协议》：系指计划管理人与认购人签署的《中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

43、《专项计划说明书》：系指计划管理人签署的《中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划说明书》及对该协议的任何有效修改或补充。

44、资产管理合同：《专项计划标准条款》《专项计划认购协议》和《专项计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同。

45、《专项计划托管协议》：系指计划管理人（代表专项计划的利益）与计划托管人签署的《中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

46、《SPV 股权转让协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与安博中国、SPV 公司签署的，约定由安博中国向专项计划转让其持有的 SPV 公司股权的《广州速德股权转让协议》及《安博盈德股权转让协议》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。

47、《广州速德股权转让协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与安博中国、广州速德签署的，约定由安博中国向专项计划转让其持有的广州速德 100%股权的《安博（中国）管理有限公司与中信证券股份有限公司（代表中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划）及广州速德仓储有限公司之股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

48、《安博盈德股权转让协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与安博中国、安博盈德签署的，约定由安博中国向专项计划转让其持有的安博盈德 100%股权的《安博（中国）管理有限公司与中信证券股份有限公司（代表中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划）及东莞安博盈德仓储有限公司之股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

49、《增资协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与 SPV 公司签署的，约定由计划管理人（代表专项计划的利益）向 SPV 公司增加注册资本的《广州速德增资协议》及《安博盈德增资协议》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。

50、《广州速德增资协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与广州速德签署的，约定由计划管理人（代表专项计划的利益）向广州速德增加注册资本的《中信证券股份有限公司（代表中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划）与广州速德仓储有限公司之增资协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

51、《安博盈德增资协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与安博盈德签署的，约定由计划管理人（代表专项计划的利益）向安博盈德增加注册资本的《中信证券股份有限公司（代表中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划）与东莞安博盈德仓储有限公司之增资协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

52、《SPV 股东借款合同》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与 SPV 公司签署的，约定由计划管理人（代表专项计划的利益）向 SPV 公司发放股东借款的《广州速德股东借款合同》及《安博盈德股东借款合同》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。

53、《广州速德股东借款合同》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与广州速德签署的，约定由计划管理人（代表专项计划的利益）向广州速德发放股东借款的《中信证券股份有限公司（代表中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划）与广州速德仓储有限公司之股东借款合同》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

54、《安博盈德股东借款合同》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与安博盈德签署的，约定由计划管理人（代表专项计划的利益）向安博盈德发放股东借款的《中信证券股份有限公司（代表中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划）与东莞安博盈德仓储有限公司之股东借款合同》,以及对该协议的任何有效修改或补充。

55、《项目公司股权转让协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）或 SPV 公司，与资产支持证券原始权益人及各项目公司签署的资产支持证券原始权益人向专项计划或 SPV 公司转让其持有的项目公司 100%股权的《广州速诚股权转让协议》

《安博诚置股权转让协议》及《安博盈顺股权转让协议》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。

56、《广州速诚股权转让协议》：指 SPV1X 与资产支持证券原始权益人及广州速诚签署的关于资产支持证券原始权益人向 SPV1X 转让其持有的广州速诚 100%股权的《东莞安同企业管理咨询有限公司与广州速德仓储有限公司及广州速诚仓储有限公司之股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

57、《安博诚置股权转让协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与资产支持证券原始权益人及安博诚置签署的关于资产支持证券原始权益人向计划管理人（代表专项计划的利益）转让其持有的安博诚置 100%股权的《东莞安同企业管理咨询有限公司与中信证券股份有限公司（代表中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划）及安博诚置仓储（东莞）有限公司之股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

58、《安博盈顺股权转让协议》：指 SPV3X 与资产支持证券原始权益人及安博盈顺签署的关于资产支持证券原始权益人向 SPV3X 转让其持有的安博盈顺 100%股权的《东莞安同企业管理咨询有限公司与东莞安博盈德仓储有限公司及东莞安博盈顺仓储有限公司之股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

59、《项目公司初始股权转让协议》：指资产支持证券原始权益人与各项目公司原股东及各项目公司签署的各项目公司原股东向资产支持证券原始权益人转让其持有的项目公司 100%股权的《广州速诚初始股权转让协议》《安博诚置初始股权转让协议》及《安博盈顺初始股权转让协议》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。

60、《广州速诚初始股权转让协议》：指资产支持证券原始权益人与原始权益人及广州速诚签署的关于原始权益人向资产支持证券原始权益人转让其持有的广州速诚 100%股权的《PCCLF Holding PTE. LTD.与东莞安同企业管理咨询有限公司及广州速诚仓储有限公司之股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

61、《安博诚置初始股权转让协议》：指资产支持证券原始权益人与原始权益人及安博诚置签署的关于原始权益人向资产支持证券原始权益人转让其持有的安博诚置 100%股权的《PCCLF Holding PTE. LTD.与东莞安同企业管理咨询有限公司及安博诚置仓储（东莞）有限公司之股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

62、《安博盈顺初始股权转让协议》：指资产支持证券原始权益人与 SPV3 及安博盈顺签署的关于 SPV3 向资产支持证券原始权益人转让其持有的安博盈顺 100%股权的

《Prologis Dongguan Hongmei PTE. LTD.与东莞安同企业管理咨询有限公司及东莞安博盈顺仓储有限公司之股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

63、《项目公司借款合同》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与项目公司签署的，约定由计划管理人（代表专项计划的利益）向项目公司发放股东借款或关联方借款的《广州速诚关联方借款合同》《安博诚置股东借款合同》及《安博盈顺关联方借款合同》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。

64、《广州速诚关联方借款合同》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与广州速诚签署的，约定由计划管理人（代表专项计划的利益）向广州速诚发放关联方借款的《中信证券股份有限公司（代表中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划）与广州速诚仓储有限公司之关联方借款合同》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

65、《安博诚置股东借款合同》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与安博诚置签署的，约定由计划管理人（代表专项计划的利益）向安博诚置发放股东借款的《中信证券股份有限公司（代表中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划）及安博诚置仓储（东莞）有限公司之股东借款合同》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

66、《安博盈顺关联方借款合同》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与安博盈顺签署的，约定由计划管理人（代表专项计划的利益）向安博盈顺发放关联方借款的《中信证券股份有限公司（代表中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划）与东莞安博盈顺仓储有限公司之关联方借款合同》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

67、《吸收合并协议》：指广州速诚及安博盈顺分别与对应 SPV 公司签署的《广州速诚吸收合并协议》及《安博盈顺吸收合并协议》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

68、《广州速诚吸收合并协议》：指广州速诚与广州速德签署的，约定由广州速诚吸收合并广州速德的《广州速诚仓储有限公司与广州速德仓储有限公司之吸收合并协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

69、《安博盈顺吸收合并协议》：指安博盈顺与安博盈德签署的，约定由安博盈顺吸收合并安博盈德的《东莞安博盈顺仓储有限公司与东莞安博盈德仓储有限公司之吸收合并协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

70、《债权债务确认协议》：指广州速诚及安博盈顺分别吸收合并对应 SPV 公司后，广州速诚及安博盈顺分别与计划管理人（代表专项计划的利益）签署的《广州速诚

债权债务确认协议》及《安博盈顺债权债务确认协议》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

71、《广州速诚债权债务确认协议》：指广州速诚吸收合并广州速德后，广州速诚与计划管理人（代表专项计划的利益）签署的《中信证券股份有限公司（代表中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划）与广州速诚仓储有限公司之债权债务确认协议》，及对该协议的任何有效修改或补充。

72、《安博盈顺债权债务确认协议》：指安博盈顺吸收合并安博盈德后，安博盈顺与计划管理人（代表专项计划的利益）签署的《中信证券股份有限公司（代表中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划）与东莞安博盈顺仓储有限公司之债权债务确认协议》，及对该协议的任何有效修改或补充。

73、《SPV1X 监管协议》：系指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）、监管银行与 SPV1X 签署的《资金监管协议》及对该协议的任何修改或补充。

74、《SPV3X 监管协议》：系指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）、监管银行与 SPV3X 签署的《资金监管协议》及对该协议的任何修改或补充。

75、《SPV 公司监管协议》：系指《SPV1X 监管协议》《SPV3X 监管协议》的单称或统称，视上下文义而定。

76、《广州速诚监管协议》：系指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）、监管银行与广州速诚签署的《资金监管协议》及对该协议的任何修改或补充。

77、《安博诚置监管协议》：系指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）、监管银行与安博诚置签署的《资金监管协议》及对该协议的任何修改或补充。

78、《安博盈顺监管协议》：系指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）、监管银行与安博盈顺签署的《资金监管协议》及对该协议的任何修改或补充。

79、《项目公司资金监管协议》：系指《广州速诚监管协议》《安博诚置监管协议》《安博盈顺监管协议》的单称或统称，视上下文义而定。

80、《运营管理服务协议》：系指基金管理人、外部管理机构与项目公司签订的《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》。

81、《回收资金监管协议》：系指基金管理人、资产支持证券原始权益人与招商银行股份有限公司重庆分行签订的协议编号为“2025–东莞安同”的《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金资金监管协议》。

三、与基金相关的定义

82、封闭式基金：系指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（由于基金扩募引起的份额总额变化除外），基金份额持有人不得申请赎回的基金。

83、基金合同当事人：系指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

84、基金销售业务：系指基金管理人或销售机构为投资人开立基金交易账户，宣传推介基金，办理基金份额的发售、转托管及提供基金交易账户信息查询等业务。

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

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

87、基金登记业务/登记业务：系指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人深圳开放式基金账户/深圳证券账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

99、基金份额净值：系指估值日基金资产净值除以该日基金份额总数。

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

101、估值日：系指根据国家法律法规规定需要对外披露财务报表的资产负债表日，估值日为基金合同生效后每自然半年度和年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

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

四、与资产相关的定义

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

104、基础设施资产：指以下基础设施项目对应的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权的单称及/或合称，视上下文而定：（1）广州速诚持有的位于广州开发区东勤

路 3 号的产证[1]证载建筑面积共计为 125,624.7758 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；（2）安博诚置持有的位于东莞市石排镇黄家坐村的产证[2]证载建筑面积共计为 143,253.32 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；（3）安博盈顺持有的位于东莞市洪梅镇乌沙村的产证[3]证载建筑面积共计为 80,776.42 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。

105、基础设施项目：系指基金拟通过专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。

106、运营收入：就本基金以初始募集资金投资的基础设施项目而言，系指项目公司因运营基础设施项目而取得的所有收入（不含税），并扣除直线法调整。

107、运营支出：系指项目公司为运营基础设施项目而承担的运营和管理支出、税收和费用，不含运营服务费及折旧摊销。

108、基金可供分配金额：系指在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，具体法律法规另有规定的，从其规定。

五、涉及的各账户的定义

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

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

111、SPV 监管账户：指各 SPV 公司根据《SPV 公司监管协议》在监管银行处开立的人民币银行账户的合称，主要用于收取《SPV 股东借款合同》项下发放的股东借款、支付项目公司股权收购价款等用途。

112、监管账户：指各项目公司根据《账户监管协议》在监管银行处开立的人民币银行账户的合称，主要用于收取《项目公司借款合同》项下发放的股东借款/关联方借款、归集项目公司各类现金资产、收取租金收入、收取项目公司运营收入（包括项目公司因持有基础设施资产而取得所有租金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）、收取外部借款（如有）、收取处分收入（如有），支付《运营管理服务协议》及协

[1] 对应《不动产权证书》编号为：粤（2025）广州市不动产权第 06063114 号

[2] 对应《不动产权证书》编号为：粤房地权证莞字第 3200732330 号、粤房地权证莞字第 3200732331 号、粤房地权证莞字第 3200732328 号、粤房地权证莞字第 3200732329 号、粤房地权证莞字第 3200732327 号、粤房地权证莞字第 3200732332 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142286 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142285 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142288 号、粤（2017）东莞不动产权第 0143430 号、粤（2017）东莞不动产权第 0263911 号、粤（2017）东莞不动产权第 0263912 号

[3] 对应《不动产权证书》编号为：粤（2018）东莞不动产权第 0132764 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132765 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132766 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132767 号、粤（2024）东莞不动产权第 0007966 号

议约定的其他款项，包括但不限于向项目公司支出账户拨付项目公司运营资金及应退押金所需要的支出款项、支付《运营管理服务协议》项下运营管理费、偿还股东债权本金和利息、向股东分配股息红利、进行合格投资等。

六、日期、期间的定义

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

114、基金合同终止日：系指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。

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

116、存续期：除基金合同另有约定外，本基金存续期限为自基金合同生效之日起 41 年。

七、其他定义

117、法律法规：系指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等。

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

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

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

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

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

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

124、《业务办法》：系指《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

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

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

127、中国证监会：系指中国证券监督管理委员会。

128、银行业监督管理机构：系指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局。

129、深交所：系指深圳证券交易所。

130、中国基金业协会：系指中国证券投资基金业协会。

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

132、中国结算：系指中国证券登记结算有限责任公司。

133、深圳结算：系指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

134、工作日：系指深圳证券交易所的正常交易日。

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

136、元：系指人民币元。

第三部分 基础设施基金整体架构

一、基础设施基金的整体架构

本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利后、项目公司吸收合并 SPV 公司前，本基金的整体架构如下图所示：

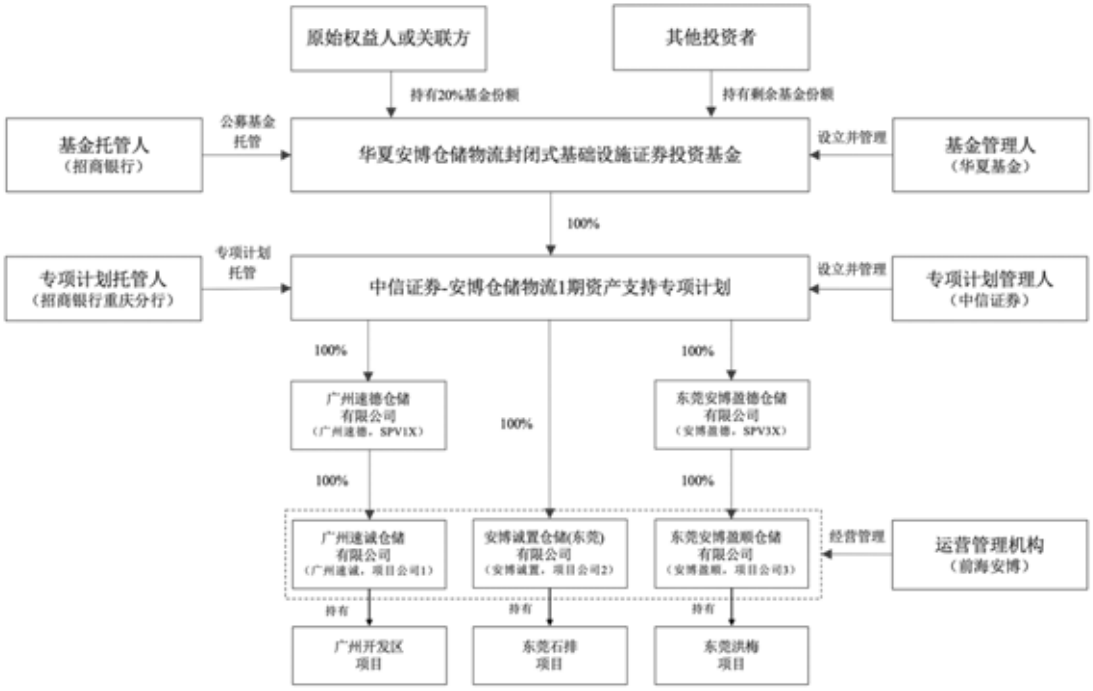


图 3-1 项目公司吸收合并 SPV 公司前本基金整体架构图

根据本基金交易安排，由发起人安博公司实际控制的境内主体安博（中国）管理有限公司（简称“安博中国”）新设广州速德仓储有限公司（简称“广州速德”或“SPV1X”），用于广州开发区项目吸收合并，认缴金额不超过 10.00 万元人民币；新设东莞安博盈德仓储有限公司（简称“安博盈德”或“SPV3X”），用于东莞洪梅项目吸收合并，认缴金额不超过 10.00 万元人民币。SPV1X、SPV3X（作为被吸收方）应分别与广州速诚仓储有限公司（简称“广州速诚”或“项目公司 1”）、东莞安博盈顺仓储有限公司（简称“安博盈顺”或“项目公司 3”）（作为吸收方）进行吸收合并。吸收合并完成后，项目公司继续存续并直接由资产支持证券管理人（代表专项计划）持有项目公司的 100%股权，SPV1X、SPV3X 注销，由项目公司 1、项目公司 3 分别承继 SPV1X、SPV3X 的全部资产（项目公司股权除外）及负债。项目公司吸收合并 SPV 公司后，本基金的整体架构如下图所示：

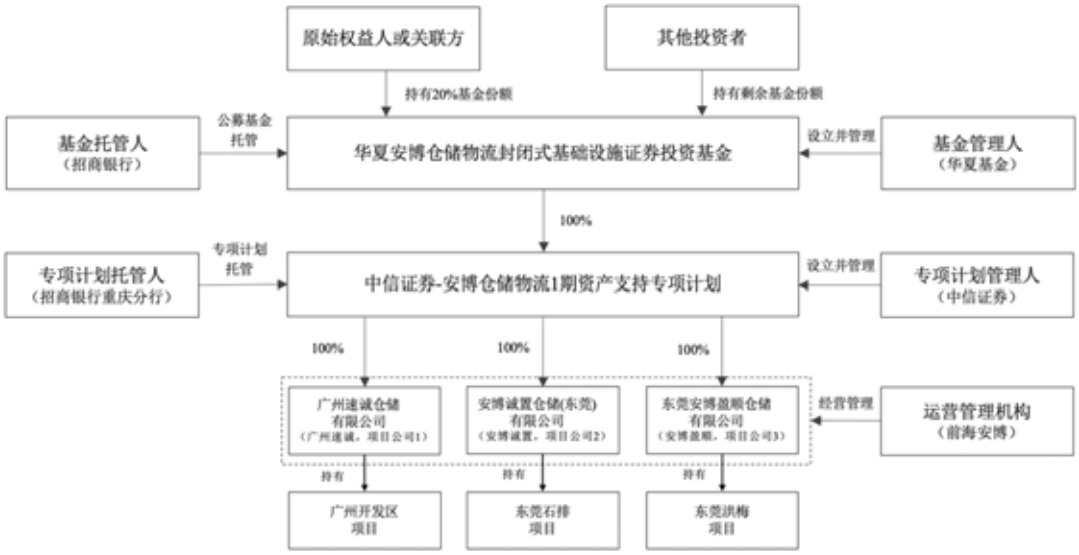


图 3-2 项目公司吸收合并 SPV 公司后本基金整体架构图

本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，资产支持证券管理人为中信证券股份有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司。基金管理人聘请深圳前海安博基础设施投资有限公司作为运营管理机构，提供运营管理服务。上述基础设施基金的整体架构符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

二、基础设施基金的交易安排

（一）基金合同生效与基金投资

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》生效。自《基金合同》生效之日起，基金管理人根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产。

根据《基金合同》约定以及基金管理人与计划管理人签订的《专项计划认购协议》，《基金合同》生效后，华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留税费后，拟全部用于认购由中信证券设立的中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划的全部份额，从而实现通过资产支持证券和项目公司等载体（统称特殊目的载体）取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，经《基金合同》约定的决策流程，可购入和出售基础设施项目。

（二）资产支持专项计划设立与投资，包括投资项目公司股权与债权的相关安排

1、资产支持专项计划的设立

专项计划认购期间内，基金管理人（代表本基金）认购资金总额（不含专项计划认购期间认购资金产生的利息）达到基础设施资产支持证券目标募集规模，专项计划认购期间终止，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人将认购资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户，计划管理人于满足交易条件后宣布专项计划设立。

2、资产支持专项计划投资安排，包括投资项目公司股权与债权的相关安排

（1）项目公司初始状态

本招募说明书申报稿披露之日，项目公司股权结构如下图所示：

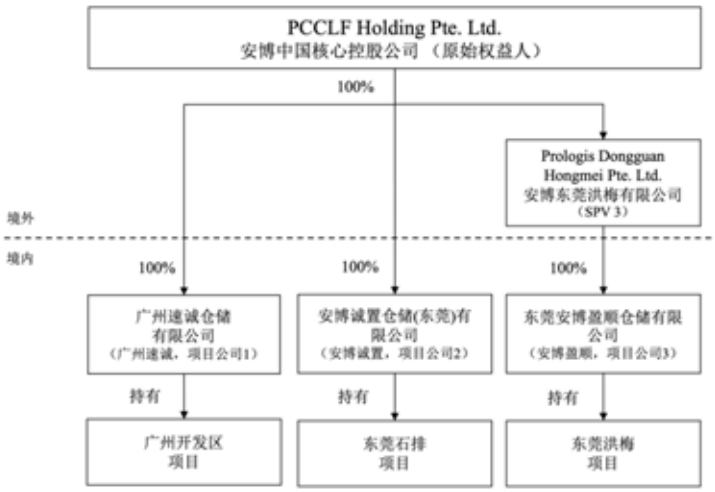


图 3-3 项目公司初始股权结构图

（2）项目公司 100%股权由境外股东转让至境内

原始权益人于境内设立东莞安同企业管理咨询有限公司，作为收购项目公司股权的主体。原始权益人/SPV3 与东莞安同已签署《项目公司初始股权转让协议》，由东莞安同收购项目公司 100%股权。东莞安同向原始权益人/SPV3 的转让对价后付。本次股权转让完成后，原始权益人安博中国核心控股公司仍间接持有项目公司 100%股权。基于东莞安同为向基础设施基金转让项目公司股权时的直接交易对手方，东莞安同为本次交易的资产支持证券原始权益人。截至本招募说明书出具之日，广州速诚、安博诚置、安博盈顺已完成工商变更，股东均已变更为东莞安同，股权结构如下图所示：

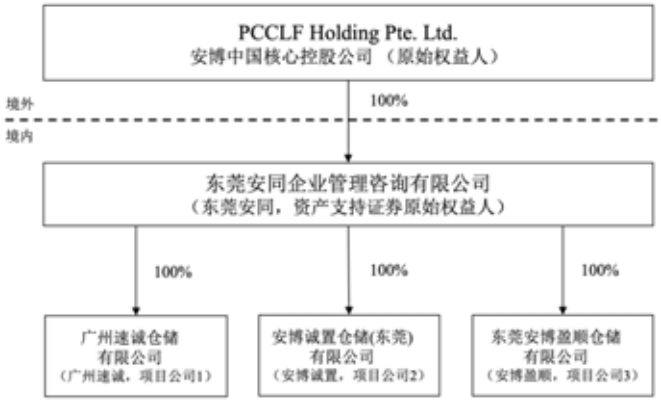


图 3-4 项目公司股权转让至本基金前股权结构图

（3）专项计划收购 SPV 公司 100%股权、增资并发放股东借款

专项计划设立后，专项计划根据《SPV 股权转让协议》向安博中国（作为 SPV 公司股东）购买 SPV1X、SPV3X 股权并支付转让对价；并根据《增资协议》、《SPV 股东借款协议》约定，以募集资金对 SPV 公司实缴、增资并发放股东借款。

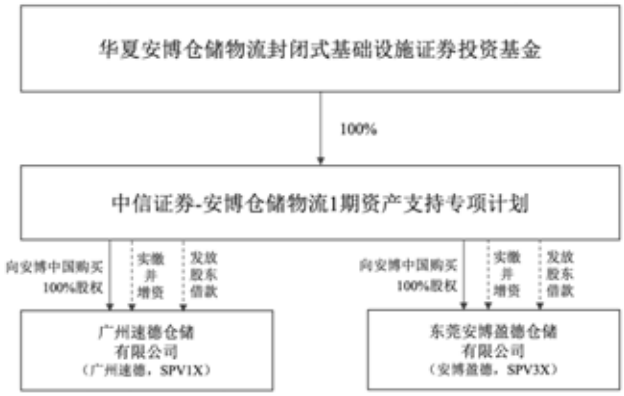


图 3-5 专项计划收购 SPV 公司 100%股权、增资并发放股东借款

（4）项目公司股权转让予专项计划或 SPV 公司

《广州速诚股权转让协议》由资产支持证券原始权益人与 SPV1X 签署生效后，SPV1X 收购广州速诚 100%股权；《安博诚置股权转让协议》由资产支持证券原始权益人与资产支持专项计划签署生效后，专项计划收购安博诚置 100%股权；《安博盈顺股权转让协议》由资产支持证券原始权益人与 SPV3X 签署生效后，SPV3X 收购安博盈顺 100%股权。

同时，根据《项目公司关联方借款协议》，专项计划以募集资金向各项目公司发放股东借款，用以偿还各项目公司对应存量银行借款的剩余本息。

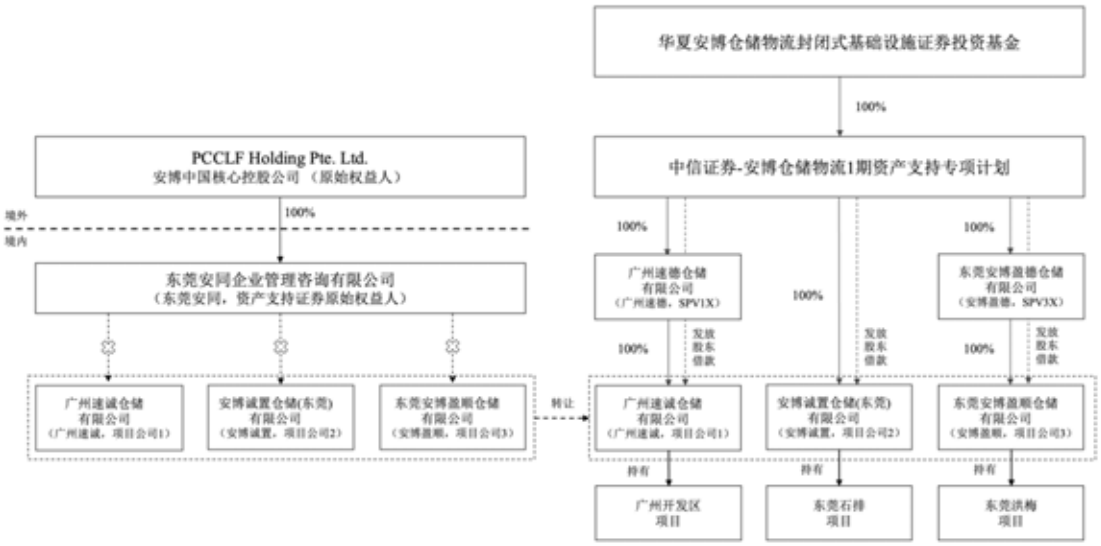


图 3-6 项目公司股权转让予专项计划或 SPV 公司

（5）发行后项目公司对 SPV 公司进行吸收合并

项目公司 1、项目公司 3 分别吸收合并 SPV1X、SPV3X，分别承接对应 SPV 公司对专项计划的债务，专项计划成为项目公司 1、项目公司 3 的股东并对项目公司 1、项目公司 3 享有股东借款债权。吸收合并操作拟在本项目发行完成后开展。

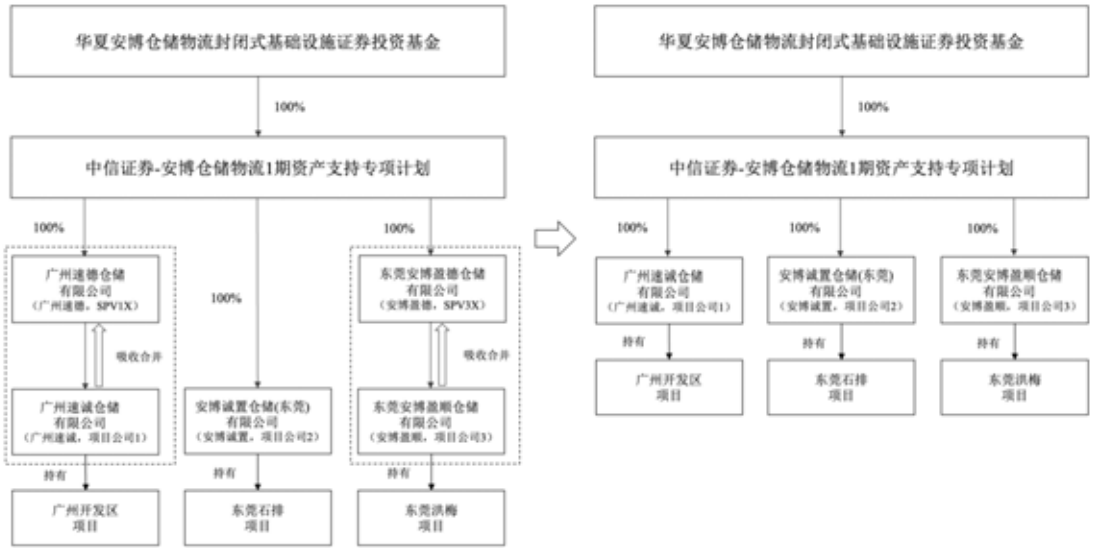


图 3-7 项目公司吸收合并 SPV 公司

（三）SPV 公司股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记安排等

1、股权转让价款

根据《SPV 股权转让协议》约定，SPV 公司的收购价款金额为人民币 0 元。

2、股权转让价款支付

在《SPV 股权转让协议》约定的付款先决条件成就日后的 5 个工作日内，计划管理人应向安博中国（作为 SPV 公司股东）支付全部收购价款。

3、工商变更登记安排

计划管理人向安博中国（作为SPV公司股东）支付收购价款的前提之一为SPV公司100%股权已经工商变更登记至计划管理人名下，且 SPV 公司的法定代表人已工商变更登记为基金管理人指定人员，董事/执行董事、经理（如设经理）任命事宜，以及形式与内容令基金管理人认可的 SPV 公司新公司章程亦已提交市场监管局完成备案。

（四）项目公司股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记安排等

1、股权转让价款

根据《项目公司股权转让协议》约定，项目公司的收购价款按如下公式确定：

1）项目公司的收购价款=目标项目对应的实际募集金额-拟偿还的借款总额-预留费用-调整事项金额。

2）目标项目对应的实际募集金额=目标项目拟募集金额+目标项目评估值权重比例*（基础设施基金实际募集金额-基础设施基金拟募集金额）。

3）目标项目拟募集金额=项目公司的总资产-总负债+目标项目评估值-投资性房地产-（其他流动资产中待抵扣增值税+递延所得税资产+其他非流动资产-预收款项及合同负债科目中直线法摊销余额）+拟保留负债+拟偿还的借款总额+预留费用。

4）拟保留负债：无。

5）拟偿还的借款总额：项目公司截至 2025 年 6 月 30 日的短期借款、长期借款余额之和。

6）预留费用：基础设施基金、专项计划、吸收合并 SPV 公司预留的交易费用。

7）除特别说明外，公式所涉及的会计科目及金额均以项目公司 2025 年 6 月 30 日的审计报告及其附注记载为准。目标项目评估值以目标项目 2025 年 6 月 30 日为基准日的评估报告为准。

8）双方同意，买方有权并需根据法律法规要求代扣代缴所得税，如发生代扣代缴，将在向卖家支付的收购价款中扣除。

2、股权转让价款支付

就广州速诚股权转让价款支付安排而言，在《广州速诚股权转让协议》第 3.3 条第（1）至（18）项约定的收购价款支付前提条件全部满足的前提下，买方应尽合理努力尽快向卖方

支付预计收购价款的 95%。为免疑义，预计收购价款=目标项目对应的实际募集金额-拟偿还的借款总额-预留费用。在《广州速诚股权转让协议》第 3.3 条第（1）至（19）项约定的收购价款支付前提条件全部满足的前提下，买方应尽合理努力尽快向卖方支付剩余款项，直至收购价款支付完毕。双方进一步同意，买方应在交割日后的 90 日内，完成全部收购价款支付义务。

就安博诚置股权转让价款支付安排而言，在《安博诚置股权转让协议》第 3.3 条第（1）至（14）项约定的收购价款支付前提条件全部满足的前提下，买方应尽合理努力尽快向卖方支付预计收购价款的 95%。为免疑义，预计收购价款=目标项目对应的实际募集金额-拟偿还的借款总额-预留费用。在《安博诚置股权转让协议》第 3.3 条第（1）至（15）项约定的收购价款支付前提条件全部满足的前提下，买方应尽合理努力尽快向卖方支付剩余款项，直至收购价款支付完毕。双方进一步同意，买方应在交割日后的 90 日内，完成全部收购价款支付义务。

就安博盈顺股权转让价款支付安排而言，在《安博盈顺股权转让协议》第 3.3 条第（1）至（18）项约定的收购价款支付前提条件全部满足的前提下，买方应尽合理努力尽快向卖方支付预计收购价款的 95%。为免疑义，预计收购价款=目标项目对应的实际募集金额-拟偿还的借款总额-预留费用。在《安博盈顺股权转让协议》第 3.3 条第（1）至（19）项约定的收购价款支付前提条件全部满足的前提下，买方应尽合理努力尽快向卖方支付剩余款项，直至收购价款支付完毕。双方进一步同意，买方应在交割日后的 90 日内，完成全部收购价款支付义务。

交割日至专项计划/SPV 公司实际向项目公司股东支付股权收购价款期间产生的孳息归专项计划所有，按中国人民银行规定的活期存款利率计算（代扣银行手续费）并由计划管理人一并划转至专项计划账户。

3、工商变更登记

SPV 公司/专项计划向项目公司股东支付收购价款的前提之一为项目公司 100%股权已经工商变更登记至 SPV 公司或专项计划名下，且项目公司的法定代表人已工商变更登记为基金管理人指定人员，董事/执行董事、经理（如设经理）任命事宜，以及形式与内容令基金管理人认可的项目公司新公司章程亦已提交市场监管局完成备案。

4、交割审计安排

1）由具有相应专业资质的审计机构以交割审计基准日为价值时点，按照符合中国法律的程序与方式对项目公司进行专项审计，并在交割日起 15 个工作日内完成交割审计并出具专项的审计报告。各方均应充分配合交割审计相关的各项工作，包括但不限于向审计机构及指定人员提供完整、真实的财务资料、法律文件等。

2）自基准日（不含）起至交割日（不含）为过渡期，项目公司基于正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的任何损益归属于买方，在此原则项下：

①项目公司股东应确保项目公司的资产负债情况自基准日起至交割日止的期间内无重大实质变化，买卖双方基于过渡期项目公司是否存在《项目公司股权转让协议》附件六涉及的调整事项而产生的变动，在交割审计报告出具后 10 个工作日内进行书面确认。如存在发生调整事项的，经买卖双方书面确认后从收购价款中调整。

②如项目公司经交割审计确定的净资产金额减调整事项第（7）项的对应调增金额（如有），仍低于项目公司基准日经审计的净资产金额的，各方在交割审计报告出具后 10 个工作日内书面确认差额。经买卖双方书面确认后从收购价款中扣除。

③为免歧义，收购价款不因项目公司经交割审计确定的净资产金额减调整事项第（7）项对应调增金额（如有）高于项目公司基准日的净资产金额而进行调整。

（五）项目公司资产重组及可能涉及的产权变更登记等事项

除对应项目公司“历史沿革情况”部分所述的股权转让、吸收合并及对应注册资本变更外，广州速诚、安博诚置及安博盈顺自设立以来至本招募说明书出具之日未发生其他股权转让、分立、合并、增资、减资等重大股权变动情况，未发生对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项。

三、基础设施基金拟持有首期资产支持证券的相关情况

（一）资产支持证券的基本情况

1、基础设施资产支持证券品种及基本特征

专项计划的基础设施资产支持证券不分级。每一基础设施资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《专项计划认购协议》和《专项计划标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

（1）基础设施资产支持证券名称

中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划资产支持证券。

（2）计划管理人

中信证券股份有限公司。

（3）规模

基础设施资产支持证券的目标募集规模根据基础设施基金的询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》中确认的金额为准。

（4）发行方式

按照每份基础设施资产支持证券的面值发行。

（5）基础设施资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

（6）产品期限

自专项计划成立之日起 41 年，但可根据合格的专项计划决定的要求延期或提前终止。为免疑问，如基础设施基金存续期限发生顺延的，除届时基金管理人（代表基础设施基金）另有决议外，专项计划期限亦自动顺延至基础设施基金存续期限终止日。

（7）偿付方式

按照《专项计划标准条款》第十二条的约定进行偿付。

（8）权益登记日

收益分配的权益登记日为每个分配兑付日的前一个工作日。权益登记日结束时在登记托管机构登记在册的基础设施资产支持证券持有人有权取得基础设施资产支持证券在当期的分配。

2、基础设施资产支持证券的取得

认购人于专项计划设立日基于其签署的《专项计划认购协议》所支付的认购资金取得基础设施资产支持证券。

3、基础设施资产支持证券的登记

（1）计划管理人委托登记托管机构办理基础设施资产支持证券的登记托管业务。基础设施资产支持证券将登记在基础设施资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立机构证券账户。

（2）计划管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确计划管理人和登记托管机构在基础设施资产支持证券持有人账户管理、基础设施资产支持证券注册登记、清算及基础设施资产支持证券交易确认、代理发放基础设施资产支持证券收益、建立并保管基础设施资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护基础设施资产支持证券持有人的合法权益。

（二）专项计划资金的运用和收益

1、专项计划资金的运用

（1）预留资金用于支付必要的专项计划费用

专项计划募集的认购资金划至专项计划账户后，计划管理人应预留部分专项计划资金用于支付必要的专项计划费用，包括交割审计费用（如有）、资金汇划费、向登记托管机构支付证券登记费、验资费等必要费用，以及缴纳《SPV 股权转让协议》及《项目公司股权转让协议》项下应由买方承担的印花税等。

（2）基础资产投资安排

1）SPV 公司股权收购：计划管理人（代表专项计划利益）拟向安博中国（作为 SPV 公司股东）收购 SPV 公司股权。《SPV 股权转让协议》约定付款前提条件满足后，专项计划向安博中国（作为 SPV 公司股东）支付股权转让价款。计划管理人应根据专项计划文件的约定，在《SPV 股权转让协议》约定的付款前提条件成就后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将《SPV 股权转让协议》约定的 SPV 公司股权转让价款划拨至安博中国（作为 SPV 公司股东）指定的账户，以向安博中国（作为 SPV 公司股东）收购其持有的 SPV 公司股权；计划托管人应根据《SPV 股权转让协议》及《专项计划托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后予以付款。

2）项目公司初始股权收购：①资产支持证券原始权益人拟向原始权益人收购广州速诚股权。《广州速诚初始股权转让协议》约定付款前提条件满足后，资产支持证券原始权益人向原始权益人支付股权转让价款。②资产支持证券原始权益人拟向原始权益人收购安博诚置股权。《安博诚置初始股权转让协议》约定付款前提条件满足后，资产支持证券原始权益人向原始权益人支付股权转让价款。③资产支持证券原始权益人拟向 SPV3 收购安博盈顺股权。《安博盈顺初始股权转让协议》约定付款前提条件满足后，资产支持证券原始权益人向 SPV3 支付股权转让价款。

3）项目公司股权收购：①广州速德拟向资产支持证券原始权益人收购广州速诚股权。《广州速诚股权转让协议》约定付款前提条件满足后，广州速德向资产支持证券原始权益人支付股权转让价款。广州速德应根据专项计划文件的约定，在《广州速诚股权转让协议》约

定的付款前提条件成就后向监管银行发出付款指令，指示监管银行将《广州速诚股权转让协议》约定的广州速诚股权转让价款划拨至资产支持证券原始权益人指定的账户，以向资产支持证券原始权益人收购其持有的广州速诚股权；监管银行应根据《广州速诚股权转让协议》及《SPV 公司监管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后予以付款。②计划管理人（代表专项计划利益）拟向资产支持证券原始权益人收购安博诚置股权。《安博诚置股权转让协议》约定付款前提条件满足后，专项计划向资产支持证券原始权益人支付股权转让价款。计划管理人应根据专项计划文件的约定，在《安博诚置股权转让协议》约定的付款前提条件成就后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将《安博诚置股权转让协议》约定的安博诚置股权转让价款划拨至资产支持证券原始权益人指定的账户，以向资产支持证券原始权益人收购其持有的安博诚置股权；计划托管人应根据《安博诚置股权转让协议》及《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，核对无误后予以付款。③安博盈德拟向资产支持证券原始权益人收购安博盈顺股权。《安博盈顺股权转让协议》约定付款前提条件满足后，安博盈德向资产支持证券原始权益人支付股权转让价款。安博盈德应根据专项计划文件的约定，在《安博盈顺股权转让协议》约定的付款前提条件成就后向监管银行发出付款指令，指示监管银行将《安博盈顺股权转让协议》约定的安博盈顺股权转让价款划拨至资产支持证券原始权益人指定的账户，以向资产支持证券原始权益人收购其持有的安博盈顺股权；监管银行应根据《安博盈顺股权转让协议》及《SPV 公司监管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后予以付款。

4）SPV 公司增资：在计划管理人（代表专项计划的利益）成为各 SPV 公司股东后，计划管理人（代表专项计划的利益）拟作为增资方增加各 SPV 公司注册资本。计划管理人应根据专项计划文件的约定，在《增资协议》约定的时限内向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将《增资协议》约定的认购 SPV 公司新增注册资本对应资金划拨至 SPV 公司指定的账户；计划托管人应根据《增资协议》及《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，核对无误后予以付款。

5）SPV 股东借款：在计划管理人（代表专项计划的利益）成为各 SPV 公司股东后，计划管理人（代表专项计划利益）拟通过发放股东借款的形式完成对 SPV 公司的债权投资，SPV 股东借款用于支付项目公司股权收购价款以及其他计划管理人（根据基金管理人指示）同意、且不违反相关法律法规强制性规定的用途。计划管理人应根据专项计划文件的约定，在《SPV 股东借款合同》约定的放款条件成就后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将《SPV 股东借款合同》约定的资金划付至 SPV 监管账户，以向 SPV 公司提供股东借款；计划托管人应根据《SPV 股东借款合同》及《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，核对无误后予以付款。

6）项目公司股东借款/关联方借款：i) 在广州速德成为广州速诚股东后，计划管理人（代表专项计划利益）拟通过发放关联方借款的形式完成对广州速诚的债权投资，广州速诚关联方借款用于偿还广州速诚除递延所得税负债以外全部负债以及其他计划管理人（根据基金管理人指示）同意、且不违反相关法律法规强制性规定的用途。计划管理人应根据专项计划文件的约定，在《广州速诚关联方借款合同》约定的放款条件成就后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将《广州速诚关联方借款合同》约定的资金划付至广州速诚的收入监管账户，以向广州速诚提供关联方借款；计划托管人应根据《广州速诚关联方借款合同》及《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，核对无误后予以付款。ii) 在计划管理人（代表专项计划的利益）成为安博诚置股东后，计划管理人（代表专项计划利益）拟通过发放股东借款的形式完成对安博诚置的债权投资，安博诚置股东借款用于支付安博诚置除递延所得税负债以外全部负债以及其他计划管理人（根据基金管理人指示）同意、且不违反相关法律法规强制性规定的用途。计划管理人应根据专项计划文件的约定，在《安博诚置股东借款合同》约定的放款条件成就后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将《安博诚置股东借款合同》约定的资金划付至安博诚置的收入监管账户，以向安博诚置提供股东借款；计划托管人应根据《安博诚置股东借款合同》及《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，核对无误后予以付款。iii) 在安博盈德成为安博盈顺股东后，计划管理人（代表专项计划利益）拟通过发放关联方借款的形式完成对安博盈顺的债权投资，安博盈顺关联方借款用于偿还安博盈顺除递延所得税负债以外全部负债以及其他计划管理人（根据基金管理人指示）同意、且不违反相关法律法规强制性规定的用途。计划管理人应根据专项计划文件的约定，在《安博盈顺关联方借款合同》约定的放款条件成就后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将《安博盈顺关联方借款合同》约定的资金划付至安博盈顺的收入监管账户，以向安博盈顺提供关联方借款；计划托管人应根据《安博盈顺关联方借款合同》及《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，核对无误后予以付款。

（3）合格投资

在《专项计划标准条款》允许的范围内，计划管理人（代表专项计划的利益）可以在有效控制风险、保持流动性、不影响当期分配的前提下，以现金管理为目的，将专项计划资金投资于国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债、货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款等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）（“合格投资”）。

2、专项计划资产

（1）专项计划资产包括但不限于以下资产：

1）认购人根据《专项计划认购协议》及《专项计划标准条款》第三条交付的认购资金；

2）专项计划设立后，计划管理人按照《专项计划标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于持有的 SPV 公司及/或项目公司股权及股东债权/关联方债权、因持有股东债权/关联方债权而获得的还款本息、因持有 SPV 公司及/或项目公司股权而获得的股东利润、投资剩余资金及其在专项计划账户内产生的孳息（如有）、处分处分标的取得的处分价款、预留费用、合格投资收益以及其他根据专项计划文件的约定属于专项计划资产的资产）。

（2）专项计划依据《专项计划说明书》及《专项计划标准条款》终止以前，基础设施资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，不得要求专项计划回购基础设施资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

3、专项计划的处分

（1）专项计划资金由计划托管人托管，并独立于原始权益人、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及前述主体管理、托管的其他资产。

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

（3）计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、资产支持证券原始权益人、计划托管人、基础设施资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处分不同资产支持专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

（4）计划管理人可根据合格的专项计划决定对专项计划的资产进行处分。在经合格的专项计划决定批准或指示的情形下，计划管理人应当在收到基金管理人发出的处分方案及对应的分配方案后，自行或指示 SPV 公司及/或项目公司根据处分分配决议确定的处分方案对处分标的进行处分。

（5）除依《资产证券化业务规定》及其他有关规定和《专项计划标准条款》第 5.5.4 之约定进行处分外，专项计划资产不得被处分。

4、SPV 及项目公司的管理

在基金管理人（代表基础设施基金）作为专项计划的单一基础设施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》第 14.2 条的约定按基金管理人（代表

基础设施基金）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SPV公司及/或项目公司直接股东依据SPV公司及/或项目公司章程及/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：

决定SPV公司及/或项目公司股权的处分，或在SPV公司及/或项目公司股权上设定任何其他权益负担；

受制于SPV公司及/或项目公司章程的规定，行使SPV公司及/或项目公司的股东决定权；

在SPV公司及/或项目公司更换执行董事/监事/经理的情形下，根据SPV公司及/或项目公司的章程任命SPV公司及/或项目公司执行董事/监事/经理；

以SPV公司及/或项目公司股东的身份签署所有相关文件（如需要）。

（三）专项计划的分配

（1）专项计划的分配种类

专项计划的分配包括普通分配、处分分配和特殊分配，具体而言：

1）普通分配，指分配资金源于SPV支付价款（不含处分价款）、项目公司支付价款（不含处分价款）、合格投资收益并扣除专项计划承担的专项计划费用后向基础设施资产支持证券持有人进行的分配。每一次普通分配时，专项计划账户内用于实际分配的资金总额由计划管理人根据如下原则确定：计划管理人应当以届时专项计划账户内的全部资金扣除专项计划承担的专项计划费用后及计划管理人认为必要的预留费用后进行当次普通分配。

2）处分分配，指分配资金来源于处分价款并扣除专项计划承担的专项计划费用后向基础设施资产支持证券持有人进行的分配。

3）特殊分配，指分配资金来源于投资剩余资金及其在专项计划账户内产生的孳息（如有），并扣除专项计划承担的专项计划费用后向基础设施资产支持证券持有人进行的分配。

（2）专项计划的分配实施流程

1）普通分配实施流程

①于普通分配实施前，基金管理人应当根据其对各个SPV支付价款、项目公司支付价款的核算结果，确认每一SPV公司/项目公司当期应当偿付的股东债权/关联方债权利息及本金（如有）或应当分配的利润（如有）；于项目公司划款日前1个工作日（S-8）之前，基金管理人应制作普通分配方案（“普通分配方案”），并以专项计划直接决议（格式见《专项

计划标准条款》附件 1-1、附件 1-2、附件 1-3 及附件 1-4，“普通分配决议”）的方式发送给计划管理人；

②计划管理人应当在收到前述普通分配决议后 2 个工作日内，向 SPV 公司及/或项目公司发出《还本付息及利率通知书》（如有）及/或《利润分配决议》（如有），要求 SPV 公司及/或项目公司按照普通分配决议确认的方案偿付 SPV 公司及/或项目公司股东债权/关联方债权利息及本金（如有）及/或进行利润分配（如有）；SPV 公司/项目公司应当根据《SPV 股东借款协议》《项目公司借款协议》《债权债务确认协议》及普通分配方案的要求，向专项计划支付当期股东借款/关联方借款应付利息及本金（如有）及/或当期股东利润（如有）；

③SPV 公司应当在收到计划管理人发出的《还本付息及利率通知书》（如有）及/或《利润分配决议》（如有）后 1 个工作日内，向对应项目公司发出《利润分配决议》（如有），要求项目公司按照《利润分配决议》确认的方案向 SPV 公司支付当期股东利润（如有）；

④在 SPV 划款日/项目公司划款日（该日为 S-6 日），SPV 公司/项目公司应根据《SPV 股东借款协议》《项目公司借款协议》《债权债务确认协议》的约定，按照计划管理人《还本付息及利率通知书》（如有）的要求，将股东债权/关联方债权的当期应付利息及本金（如有）转入专项计划账户；SPV 公司及/或项目公司应按照计划管理人《利润分配决议》（如有）的要求，将当期股东利润（如有）转入专项计划账户；

⑤在计划托管人报告日（该日为 S-5 日），计划托管人应按照《专项计划标准条款》及《专项计划托管协议》的约定对专项计划账户进行核算，并按照相关格式要求向计划管理人提交《专项计划账户核算报告》；

⑥计划管理人应拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并在计划管理人报告日（该日为 S-4 日）将《收益分配报告》向基础设施资产支持证券持有人披露，同时传真给计划托管人；

⑦计划管理人于划款指令发送日（该日为 S-2 日）向计划托管人发送划款指令；

⑧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（该日为 S-2 日）按划款指令将专项计划当期应分配的基础设施资产支持证券所有收益从专项计划账户划入登记托管机构指定账户；

⑨在普通分配兑付日（该日为 S 日），登记托管机构应将相应款项向基础设施资产支持证券持有人派发。

2）处分分配实施流程

①于处分分配实施前，基金管理人应当制定处分方案及对应的分配方案，并以专项计划直接决议（专项计划直接决议的格式见《专项计划标准条款》附件 2，“处分分配决议”）的方式发送给计划管理人；

②计划管理人应当在收到前述处分分配决议后，自行或指示 SPV 公司及/或项目公司根据处分分配决议确定的处分方案对处分标的进行处分；

③在处分价款取得日（该日为 S-6 日），计划托管人应书面通知计划管理人有关处分价款的资金到账情况；

④在计划托管人报告日（该日为 S-5 日），计划托管人应按照《专项计划标准条款》及《专项计划托管协议》的约定对专项计划账户进行核算，并按照相关格式要求向计划管理人提交《专项计划账户核算报告》；

⑤计划管理人应拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并在计划管理人报告日（该日为 S-4 日）将《收益分配报告》向基础设施资产支持证券持有人披露，同时传真给计划托管人；

⑥计划管理人于划款指令发送日（该日为 S-2 日）向计划托管人发送划款指令；

⑦计划托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于计划托管人划款日（该日为 S-2 日）按划款指令将专项计划当期应分配的基础设施资产支持证券所有收益从专项计划账户划入登记托管机构指定账户；

⑧在处分分配兑付日（该日为 S 日），登记托管机构应将相应款项向基础设施资产支持证券持有人派发。

3）特殊分配实施流程

①如任一《SPV 股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《增资协议》《SPV 股东借款合同》或《项目公司借款合同》被解除的，计划管理人应于《SPV 股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《增资协议》《SPV 股东借款合同》或《项目公司借款合同》被解除之日起 2 个工作日内（适用于对应股权转让价款/增资款/借款本金尚未支付/发放的情形）或实际收回对应股权转让价款/增资款/借款本金之日的次一工作日（适用于对应股权转让价款/增资款/借款本金已实际支付的情形）以书面形式告知基金管理人相应协议被解除的日期、截至解除日或实际收回对应股权转让价款/增资款/借款本金之日相应协议项下尚未实际支付或已实际收回的股权转让价款/增资款金额，以及尚未根据《SPV 股东借款合同》或《项目公司借款合同》向相应借款方实际发放的借款本金金额；

②基金管理人应在收到计划管理人上述书面通知后制作特殊分配方案（“特殊分配方案”），以专项计划直接决议（专项计划直接决议的格式见《专项计划标准条款》附件 3，“特殊分配决议”）的方式发送给计划管理人；

③在计划管理人收到前述特殊分配决议之日（该日为 S-6 日），计划管理人应与计划托管人核实确认专项计划账户内投资剩余资金及其在专项计划账户内产生的孳息（如有）的情况；

④在计划托管人报告日（该日为 S-5 日），计划托管人应按照《专项计划标准条款》及《专项计划托管协议》的约定对专项计划账户进行核算，并按照相关格式要求向计划管理人提交《专项计划账户核算报告》；

⑤计划管理人应拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并在计划管理人报告日（该日为 S-4 日）将《收益分配报告》向基础设施资产支持证券持有人披露，同时传真给计划托管人；

⑥计划管理人于划款指令发送日（该日为 S-2 日）向计划托管人发送划款指令；

⑦计划托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于计划托管人划款日（该日为 S-2 日）按划款指令将专项计划当期应分配的基础设施资产支持证券所有收益从专项计划账户划入登记托管机构指定账户；

⑧在特殊分配兑付日（该日为 S 日），登记托管机构应将相应款项向基础设施资产支持证券持有人派发。

（3）专项计划的分配顺序

1）普通分配顺序：

专项计划的普通分配应按照如下顺序进行分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付）：

①同顺序按比例支付专项计划截至该普通分配兑付日应承担而尚未支付的税费（如有）、执行费用（如有）；

②同顺序按比例支付或计提截至该普通分配兑付日已发生的而尚未支付的其他专项计划费用，包括但不限于计划管理人以固有资金垫付的专项计划费用、计划管理人的管理费（如有）、计划托管人的托管费（如有）、聘请法律顾问的律师费（属于前期费用的律师费除外）、审计费（属于前期费用的审计费除外）、资金汇划费、验资费、银行询证费、发行信息披露费用（如有）、召开基础设施资产支持证券持有人会议（如有）的会务费、项目公

司交割审计费用（如有）、计划管理人为履行 SPV 公司及/或项目公司股东职责所需要支出的费用（如有），及计划管理人认为必要的预留费用等；

③将专项计划账户内的资金在支付前述各项费用后的余额（如有）支付给基础设施资产支持证券持有人，作为基础设施资产支持证券持有人收回的本金及收益；其中，本金与收益的具体金额分配，以基金管理人发出的普通分配决议中确定为准。

2）处分分配的分配顺序：

专项计划的处分分配应按照如下顺序进行分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付）：

①同顺序按比例支付专项计划截至该处分分配兑付日应承担而尚未支付的税费（如有）、执行费用（如有）；

②同顺序按比例支付或计提截至该处分分配兑付日已发生的而尚未支付的其他专项计划费用，包括但不限于计划管理人以固有资金垫付的专项计划费用、计划管理人的管理费（如有）、计划托管人的托管费（如有）、聘请法律顾问的律师费（属于前期费用的律师费除外）、审计费（属于前期费用的审计费除外）、资金汇划费、验资费、银行询证费、发行信息披露费用（如有）、召开基础设施资产支持证券持有人会议（如有）的会务费、项目公司交割审计费用（如有）、计划管理人为履行 SPV 公司及/或项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）等；

③将专项计划账户内的资金在支付前述各项费用后的余额分配给基础设施资产支持证券持有人，作为基础设施资产支持证券持有人收回的本金及收益；其中，本金与收益的具体金额分配，以基金管理人发出的处分分配决议中确定为准。

3）特殊分配的分配顺序：

专项计划的特殊分配应按照如下顺序进行分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付）：

①同顺序按比例支付专项计划截至该特殊分配兑付日应承担而尚未支付的税费（如有）、执行费用（如有）；

②同顺序按比例支付或计提截至该特殊分配兑付日已发生的而尚未支付的其他专项计划费用，包括但不限于计划管理人以固有资金垫付的专项计划费用、计划管理人的管理费（如有）、计划托管人的托管费（如有）、聘请法律顾问的律师费（属于前期费用的律师费除外）、审计费（属于前期费用的审计费除外）、资金汇划费、验资费、银行询证费、发行信息披露费用（如有）、召开基础设施资产支持证券持有人会议（如有）的会务费、项目公

司交割审计费用（如有）、计划管理人为履行 SPV 公司及/或项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）等；

③将专项计划账户内的投资剩余资金及其在专项计划账户内产生的孳息（如有）在支付前述各项费用后的余额分配给基础设施资产支持证券持有人，作为基础设施资产支持证券持有人收回的本金及收益；其中，本金与收益的具体金额分配，以基金管理人发出的特殊分配决议中确定为准。

（四）专项计划设立和终止

1、专项计划设立

专项计划发行期届满前，若基金管理人（代表基础设施基金）支付的认购资金支付至专项计划募集资金专户内，则届时应由受聘的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 个工作日内将专项计划募集资金（代扣银行手续费）全部划转至已开立的专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。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。专项计划设立后，认购资金在认购人缴款日（含）至专项计划设立日前一日（含）期间不计息。

2、专项计划的终止与清算

1）专项计划的终止

专项计划不因基础设施资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或计划管理人的解任或辞任而终止；基础设施资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任计划管理人承担并享有《专项计划标准条款》的相应权利义务。

专项计划于以下任一情形发生之日（“专项计划终止日”）终止：

①专项计划完成完全处分，且已完成相应的处分分配，同时合格的专项计划决定决议专项计划提前终止的；

②合格的专项计划决定同意终止专项计划；

③由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，或者专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止。

2）专项计划的清算

①清算小组

a) 自专项计划终止之日起 3 个工作日内由计划管理人组织成立清算小组。

b) 清算小组成员由计划管理人、专项计划托管银行、会计师和律师组成，清算小组的会计师和律师由计划管理人聘请（如需）。

c) 清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

d) 清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，由专项计划资产承担。

②清算程序

a) 专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

b) 截至专项计划终止日，专项计划资产存在非货币资产（即为除货币以外的专项计划资产，包括但不限于 SPV 公司及/或项目公司股权、股东/关联方债权、基础设施资产），则清算小组应当根据《专项计划标准条款》第 18.4.3 条的约定启动专项计划清算处分程序。

c) 清算小组应当在专项计划终止日后 30 个工作日内按《专项计划标准条款》第 18.4.4 条及其他有关约定完成清算方案的编制；

d) 计划管理人应按照《专项计划标准条款》的约定召集基础设施资产支持证券持有人会议或由单一基础设施资产支持证券持有人对清算方案进行审议；合格的专项计划决定通过清算方案的，清算小组应按照经审核通过的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户；

e) 计划管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向计划托管人、基础设施资产支持证券持有人出具清算报告（对基础设施资产支持证券持有人按照《专项计划标准条款》第 13.1 条约定的方式进行披露），并将清算结果向基金业协会报告。清算报告需经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。清算报告向基础设施资产支持证券持有人公布后 15 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，计划管理人和计划托管人就清算报告所列事项解除责任。

③专项计划清算处分程序

如截至专项计划终止日，专项计划资产存在非货币资产，则应当采取如下行动：

a) 自专项计划终止日起，计划管理人应当根据届时中国法律允许的方式对全部处分标的进行变现，前述所得款项最终均应划入专项计划账户；

b) 专项计划资产全部变现为以现金状态存在的资产之日（“清算处分程序完成日”），清算处分程序完成。

④专项计划资产的分配

专项计划终止后，计划管理人应在专项计划终止日或清算处分程序完成日后第 6 个工作日（该日即为清算分配日）内，将专项计划账户内的现金按下列顺序向基础设施资产支持证券持有人分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付），直至专项计划资产分配完毕：

a) 支付清算费用；

b) 交纳专项计划所欠税款（如有）；

c) 清偿尚未清偿的计划管理人的管理费（如有）及计划托管人的托管费（如有）；

d) 同顺序按比例清偿未受偿的其他专项计划费用，偿还计划管理人以固有资金实际垫付但尚未受偿的资金汇划费、验资费、银行询证费、计划管理人为履行 SPV 公司及/或项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）等其他专项计划费用；

e) 将专项计划账户内的资金在支付前述各项费用后的余额分配给基础设施资产支持证券持有人。

⑤清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由计划管理人和专项计划托管银行保存二十年以上。

（五）专项计划的信息披露

专项计划存续期间，计划管理人应按照《专项计划标准条款》和《专项计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《资产证券化业务规定》等相关法律、法规的规定向基础设施资产支持证券持有人进行信息披露。

1、信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

1）中信证券股份有限公司网站：https://www.citics.com。

2）深交所网站：www.szse.cn。

3）监管机构指定的其他网站（如有）。

2、信息披露的内容及时间

（1）定期公告

1）《年度资产管理报告》

计划管理人应于专项计划存续期间内每个公历年度 4 月 30 日前或基金管理人（在基金管理人代表基础设施基金作为专项计划单一基础设施资产支持证券持有人的期间内）以书面形式要求的其他时间前向基础设施资产支持证券持有人定向提供专项计划的《年度资产管理报告》，并向中国基金业协会报告。专项计划设立日距报告期末不足 2 个月或者该年 4 月 30 日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，计划管理人可以不编制和披露当年《年度资产管理报告》。

2）《托管报告》

计划托管人应于每年 4 月 30 日前或计划管理人以书面形式要求的其他时间前向计划管理人提供专项计划的《年度托管报告》。计划管理人应向基础设施资产支持证券持有人披露，并向中国基金业协会报告，同时抄送对专项计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。专项计划设立日距报告期末不足 2 个月或者该年 4 月 30 日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，计划托管人可以不编制和披露当年的《年度托管报告》；但如果计划管理人决定披露专项计划设立当年的《年度资产管理报告》的，计划托管人应当披露专项计划设立当年的《年度托管报告》。

《年度托管报告》的内容包括但不限于：托管人报告期内履行职责和义务的情况；报告期内专项计划资产隔离情况；托管人报告期内监督管理人对专项计划资产运作情况；专项计划资金运用、处分情况；根据届时的法律法规要求需要对投资者报告的其他事项。

3）《审计报告》

审计机构应不晚于计划管理人发布《年度资产管理报告》之日的前 10 个工作日向计划管理人提供专项计划的《审计报告》。《审计报告》内容主要包括报告期内计划管理人聘请的符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。上年度存续不足两个月的，可不编制年度报告。

4）《收益分配报告》

计划管理人应按照中国证监会规定的方式，于每个分配兑付日前的第 4 个工作日前向基础设施资产支持证券持有人公告专项计划的《收益分配报告》。

计划管理人应在《收益分配报告》中披露专项计划在该《收益分配报告》对应的收益进行分配的信息，《收益分配报告》的内容应包括但不限于登记托管机构权益登记日、分配兑付日、兑付办法以及每份基础设施资产支持证券的兑付数额。

5）《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，计划管理人应向计划托管人、基础设施资产支持证券持有人定向出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告。

《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所对清算报告的审计意见。

（2）临时公告

专项计划存续期间，在发生下列可能对基础设施资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件时，计划管理人应在知道该重大事件发生之日起 2 个工作日内向基础设施资产支持证券持有人作定向临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向中国基金业协会报告：

1) 计划管理人未能按照《专项计划说明书》和《专项计划标准条款》约定的时间、金额、方式等向基础设施资产支持证券持有人分配收益；

2) 基础设施资产支持证券信用评级下调、评级展望发生负面变化或被列入信用观察名单；

3) 任一会计年度内专项计划发生的资产损失累计每超过全部资产支持证券未偿还本金余额 10%以上（含）；

4) 专项计划资产发生金额超过基础设施资产支持证券未偿本金余额 10%以上（含）的交易；

5) 基础资产、项目公司及/或基础设施资产的运行情况、现金流或产生现金流的能力发生重大变化；

6) 上述第（5）项重大变化对资产支持证券投资者权益产生不利影响的，基础资产恢复正常运行、产生现金流的能力恢复正常；

7) 原始权益人、资产支持证券原始权益人、项目公司、SPV 公司、计划管理人、计划托管人等参与机构或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响基础设施资产支持证券按时分配收益；

8) 基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降 20%（含）以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20%（含）以上；

9) 在任一自然年度内，评估机构出具的当期《定期跟踪评估报告》中对所有基础设施资产的评估值总额低于基础设施资产初始评估值总额的 80%（不含），或低于上

一年度《定期跟踪评估报告》中对所有基础设施资产的评估值总额的 80%（不含）；

10) 原始权益人、资产支持证券原始权益人、项目公司、SPV 公司、计划管理人、计划托管人、监管银行等参与机构违反专项计划文件的约定，对基础设施资产支持证券持有人利益产生重大不利影响；

11) 原始权益人、资产支持证券原始权益人、项目公司、SPV 公司、计划管理人、计划托管人、监管银行等参与机构发生经营方针或者经营范围的重大变化、法律政策或者重大灾害导致的经营外部条件的重大变化、盈利和偿债能力的重大变化等事项，可能影响基础设施资产支持证券投资者权益；

12) 原始权益人、资产支持证券原始权益人、项目公司、SPV 公司、计划管理人、计划托管人、监管银行等参与机构被列为失信被执行人，受到刑事处罚、重大行政处罚或者被立案调查，发生金额占上年末合并口径净资产的 5%以上且超过 5,000 万元的债务违约或者其他资信状况的重大变化，可能影响基础设施资产支持证券投资者权益，或者发生公开市场债务违约；

13) 原始权益人、资产支持证券原始权益人、项目公司、SPV 公司、计划管理人、计划托管人、监管银行等参与机构作出减资、合并、分立等决定，可能影响基础设施资产支持证券投资者权益；

14) 计划管理人、计划托管人、监管银行等相关机构发生变更；

15) 原始权益人、资产支持证券原始权益人、项目公司、SPV 公司、计划管理人、计划托管人、监管银行等参与机构的信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响基础设施资产支持证券持有人权益；

16) 资产支持证券基本要素条款、专项计划收益分配、资金保管使用安排等专项计划文件的主要约定发生变化；

17) 专项计划文件约定在专项计划设立后完成的相关资产抵质押登记、解除相关资产权利负担（如有），或业务参与人承诺履行其他事项的，前述约定或承诺事项已完成或未在相应期限内完成；

18) 基础资产权属发生变化或者争议，被设置权利负担或其他权利限制；

19) 专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况，可能对基础设施资产支持证券投资者权益产生重大不利影响；

20) 市场上出现关于原始权益人、资产支持证券原始权益人、SPV 公司、项目公司、计划管理人、计划托管人、监管银行等参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响基础设施资产支持证券持有人权益；

21) 出现专项计划、SPV 公司或项目公司购入或出售基础设施资产的情形；

22) 专项计划更换评估机构、律师事务所、会计师事务所、税务咨询顾问等专业机构；

23) 可能对基础设施资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

（3）澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基础设施资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向深交所、中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

（4）信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于计划管理人所在地、计划托管人所在地，并在指定网站披露，供基础设施资产支持证券持有人查阅。基础设施资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

计划管理人和计划托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。基础设施资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，计划管理人和计划托管人应保证与所公告的内容完全一致。

（5）向监管机构的备案及信息披露

1) 专项计划设立日起 5 个工作日内，计划管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案。

2) 《专项计划标准条款》13.2 条所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对基础设施资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由计划管理人向中国基金业协会备案。

3) 计划管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向中国基金业协会报告。

4) 专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，计划管理人应将清算结果向基金业协会报告。

5) 监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

（六）主要交易文件的摘要

1、《专项计划标准条款》

《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作的《中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充，由计划管理人订立，明确专项计划的计划管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务关系。

2、《专项计划认购协议》

《专项计划认购协议》指由计划管理人与资产支持证券认购人签署的《中信证券-安博仓储物流1期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及对该协议的任何有效修改或补充，就发行和认购资产支持证券事宜做出约定，按照《标准条款》约定的原则，确定资产支持证券具体的认购类别、认购份数、认购价格以及认购资金数额等事项。

3、《专项计划托管协议》

《专项计划托管协议》指计划管理人（代表专项计划）与专项计划托管银行签署的中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充，计划管理人委托招商银行重庆分行担任专项计划托管银行，就为专项计划资产提供托管服务，招商银行重庆分行亦愿意接受此委托，基于此确定计划管理人与专项计划托管银行的权利与义务关系。《专项计划托管协议》约定了专项计划托管银行的委任、双方的陈述和保证、双方的权利和义务、专项计划资产保管、划款指令的发送、确认和执行、专项计划资金的运用及资金划拨安排、专项计划的会计核算和账户核对、信息披露及托管报告、专项计划托管银行和计划管理人之间的业务监督、专项计划托管银行的解任和计划管理人的更换、专项计划的费用、协议终止、违约责任、保密义务、法律适用和争议解决、其他等事项。

4、《运营管理服务协议》

就基础设施项目等项目公司相关事项的运营管理事宜，基金管理人（代表公募基金）、计划管理人（代表专项计划）、项目公司、运营管理机构拟签署《运营管理服务协议》。根据《运营管理服务协议》的约定，基金管理人（代表公募基金）、计划管理人（代表专项计划）、项目公司共同作为委托方，委托运营管理机构对基础设施项目等项目公司相关事项提供相应运营管理服务。《运营管理服务协议》明确约定了定义和释义、协议订立的依据、目的和原则、陈述与保证、外部管理机构的聘任和服务要求、运营管理的委托事项、运营管理的协助事项、移交和返还事项、监督、检查及督促、一般性权利与义务、转委托限制和辅助性服务、信息披露、支出管理及运营服务费、外部管理机构的考核、外部管理机构的解聘情形和程序、违约责任、终止、保密、一般规定等事项。

5、《SPV 股权转让协议》

就 SPV 股权转让事宜，计划管理人（代表专项计划）拟与 SPV 公司、安博中国（作为 SPV 公司股东）签署《SPV 股权转让协议》。《SPV 股权转让协议》明确约定了定义、股权转让与交易步骤、目标股权的交割、目标股权的股权转让价款及支付、转让价款支付条件、陈述、保证及承诺、违约责任及提前终止、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决、成立与生效、其他等事项。

6、《项目公司初始股权转让协议》

就项目公司初始股转事宜，由东莞安同与对应项目公司股东及对应项目公司签署，包括《广州速诚初始股权转让协议》《安博诚置初始股权转让协议》及《安博盈顺初始股权转让协议》，约定各项目公司股东向东莞安同转让其持有的项目公司 100%股权，具体包括本次交易、收购价款及支付前提条件、收购价款的支付、交割日前的义务、交割日及之后的义务、陈述和保证、保密、违约、终止和解除、适用法律和争议解决等内容。

7、《项目公司股权转让协议》

就项目公司股权转让事宜，由计划管理人（代表专项计划的利益）或 SPV 公司与东莞安同及对应项目公司签署，包括《广州速诚股权转让协议》《安博诚置股权转让协议》及《安博盈顺股权转让协议》，约定东莞安同向专项计划或 SPV 公司转让其持有的项目公司 100%股权，具体包括本次交易、收购价款及支付前提条件、收购价款的支付、交割日前的义务、交割日及之后的义务、陈述和保证、保密、违约、终止和解除、适用法律和争议解决等内容。

8、《SPV 股东借款协议》

就计划管理人（代表专项计划）向 SPV 公司发放借款的相关事宜，计划管理人（代表专项计划）拟分别与 SPV 签署《SPV 股东借款协议》。《SPV 股东借款协议》明确约定了定义、借款币种与金额、借款用途、借款期限、借款利率与利息、借款的发放、借款的偿还、双方的权利和义务、违约责任、适用法律适用与争议解决、通知与送达、其他等事项。

9、《SPV 债权债务确认协议》

为明确债权债务关系，计划管理人（代表专项计划）拟分别与项目公司签署《SPV 债权债务确认协议》。《SPV 债权债务确认协议》明确约定了定义、目标债权金额和期限、目标债权的本息偿还、债权人的权利和义务、债务人的权利和义务、债务人的陈述、保证和承诺、目标债权的变更与处分、债务的转让、违约责任、提前终止和其他等事项。

10、《吸收合并协议》

为明确同意实行吸收合并事项，吸收方与被吸收方就合并总体方案、合并各方的债权、债务继承安排、双方的权利和义务、职工安置方案、合并手续的办理、承诺等事项。

11、《增资协议》

就 SPV 增资事宜，计划管理人（代表专项计划）拟与 SPV 公司签署《增资协议》。该协议明确在取得 SPV 公司 100%股权、成为 SPV 公司的唯一股东后，计划管理人拟根据该协议的条款和条件增加 SPV 公司的注册资本，并按照该协议确定的出资额认缴 SPV 公司新增的注册资本。

四、SPV 公司相关情况

安博（中国）管理有限公司已分别设立广州速德仓储有限公司（“广州速德”或“SPV1X”）和东莞安博盈德仓储有限公司（简称“安博盈德”或“SPV3X”）。

（一）SPV1X

1、**SPV1X** 基本情况

名称：广州速德仓储有限公司

统一社会信用代码：91440112MAE32J3FXX

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

公司住所：广州市黄埔区东勤路 3 号

法定代表人：唐静

注册资本：人民币 10 万元

成立日期：2024 年 10 月 29 日

营业期限：2024 年 10 月 29 日至无固定期限

经营范围：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）;非居住房地产租赁;园区管理服务;机动车充电销售;光伏发电设备租赁;集中式快速充电站;电动汽车充电基础设施运营;太阳能发电技术服务;蓄电池租赁;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;建设工程施工

2、SPV1X 的人员安排

SPV1X 设置董事一名，董事执行股东的决定，并决定公司的经营计划和投资方案。SPV1X 不设经理，不设监事。

3、SPV1X 设立的原因及合理性

安博中国（作为 SPV1X 股东）设置 SPV1X 的目的为搭建股债结构，有利于广州开发区项目现金流归集和优化可供分配金额。根据本基金交易安排，广州开发区项目公司广州速诚将吸收合并 SPV1X，完成吸收合并后，专项计划直接持有广州速诚的股权，并通过广州速诚承继 SPV1X 负债的方式，将 SPV1X 对专项计划的债务下沉至广州速诚层面。基于此，广州速诚层面产生的运营净现金流可通过偿付股东借款本息的形式归集至专项计划并最终用于收益分配，股东借款利息也可全部或部分作为广州速诚的财务费用在所得税前列支，优化本基金的可供分配金额。SPV1X 的设置有助于实现本基础设施基金股债结构的搭建。

4、吸收合并后续时间安排

根据交易安排，吸收合并工作将于广州速诚股东变更为 SPV1X 后启动，各方将争取尽快完成广州速诚对 SPV1X 的吸收合并事宜，并进行相应的工商注销、变更登记。

5、未完成吸收合并前的现金流归集方式

如广州速诚未在约定时间内完成对 SPV1X 吸收合并，则广州速诚现金流无法按既定计划直接以股东借款本息的形式归集至专项计划。本基金将根据实际情况，采取以下替代方式归集，作为吸收合并完成前的现金流归集方案（以下方式可单独或组合执行）：

（1）方式一：广州速诚直接向专项计划偿还专项计划借款本息；

（2）方式二：广州速诚向 SPV1X 分红，再通过 SPV1X 向专项计划支付股东借款本息或分红（或有）的形式归集至专项计划。

6、未如期完成吸收合并对现金流分派率的影响

假如在约定期限内未能完成广州速诚吸收合并 SPV1X 操作，采用上述替代方式归集现金流的情况下，则广州速诚 2025 年至实际完成吸收合并之前的企业所得税可能较测算将增加，从而对 2025 年及实际完成吸收合并前的可供分配金额产生不利影响。就反向吸收合并的项目而言，吸收合并工作将于项目公司工商变更完成后启动，假设 2025 年 12 月 31 日完成。若广州开发区项目和东莞洪梅项目均未完成吸收合并，则本基金 2025 年的分派率将保持 4.70%不变，2026 年的分派率将由 4.72%下降到 4.60%。

7、吸收合并未按计划完成风险的缓释措施

本基金对广州开发区项目的交易安排及股债结构设计中，一方面专项计划拟购买 SPV1X 的全部股权并向 SPV1X 出资及直接发放股东借款，用于 SPV1X 购买广州速诚的全部股权；另一方面，专项计划拟直接向广州速诚发放借款，以置换广州速诚的存量债务，从而在专项计划与广州速诚之间直接建立了债权债务关系，缓释极端情况下吸收合并无法按期完成时，专项计划与广州速诚之间无法最大程度直接通过借款利息及本金偿还的方式抽取现

金流的风险。广州速诚直接向专项计划支付的借款利息也可全部或部分作为广州速诚的财务费用在所得税前列支，实现部分优化可供分配金额的效果。

本基金将根据实际情况，采取本部分之“5、未完成吸收合并前的现金流归集方式”进行现金流归集。经测算，若专项计划未能在约定期限内完成吸收合并，则在实际完成吸收合并前的现金流可通过“5、未完成吸收合并前的现金流归集方式”完成现金流归集。

（二）SPV3X

1、SPV3X 基本情况

名称：东莞安博盈德仓储有限公司

统一社会信用代码：91441900MAE36XJM93

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

公司住所：广东省东莞市洪梅镇洪金路 46 号 1 号楼 102 室

法定代表人：唐静

注册资本：人民币 10 万元

成立日期：2024 年 10 月 25 日

营业期限：2024 年 10 月 25 日至无固定期限

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；园区管理服务；机动车充电销售；光伏发电设备租赁；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；太阳能发电技术服务；蓄电池租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、SPV3X 的人员安排

SPV3X 设置董事一名，董事执行股东的决定，并决定公司的经营计划和投资方案。SPV3X 不设经理，不设监事。

3、SPV3X 设立的原因及合理性

安博中国（作为 SPV3X 股东）设置 SPV3X 的目的为搭建股债结构，有利于东莞洪梅项目现金流归集和优化可供分配金额。根据本基金交易安排，东莞洪梅项目公司安博盈顺将

吸收合并 SPV3X，完成吸收合并后，专项计划直接持有安博盈顺的股权，并通过安博盈顺承继 SPV3X 负债的方式，将 SPV3X 对专项计划的债务下沉至安博盈顺层面。基于此，安博盈顺层面产生的运营净现金流可通过偿付股东借款本息的形式归集至专项计划并最终用于收益分配，股东借款利息也可全部或部分作为安博盈顺的财务费用在所得税前列支，优化本基金的可供分配金额。SPV1X 的设置有助于实现本基础设施基金股债结构的搭建。

4、吸收合并后续时间安排

根据交易安排，吸收合并工作将于安博盈顺股东变更为 SPV3X 后启动，各方将争取尽快完成安博盈顺对 SPV3X 的吸收合并事宜，并进行相应的工商注销、变更登记。

5、未完成吸收合并前的现金流归集方式

如安博盈顺未在约定时间内完成对 SPV3X 吸收合并，则安博盈顺现金流无法按既定计划直接以股东借款本息的形式归集至专项计划。本基金将根据实际情况，采取以下替代方式归集，作为吸收合并完成前的现金流归集方案（以下方式可单独或组合执行）：

（1）方式一：安博盈顺直接向专项计划偿还专项计划借款本息；

（2）方式二：安博盈顺向 SPV3X 分红，再通过 SPV3X 向专项计划支付股东借款本息或分红（或有）的形式归集至专项计划。

6、未如期完成吸收合并对现金流分派率的影响

假如在约定期限内未能完成安博盈顺吸收合并 SPV3X 操作，采用上述替代方式归集现金流的情况下，则安博盈顺 2025 年至实际完成吸收合并之前的企业所得税可能较测算将增加，从而对 2025 年及实际完成吸收合并前的可供分配金额产生不利影响。就反向吸收合并的项目而言，吸收合并工作将于项目公司工商变更完成后启动，假设 2025 年 12 月 31 日完成。若广州开发区项目和东莞洪梅项目均未完成吸收合并，则本基金 2025 年的分派率将保持 4.70%不变，2026 年的分派率将由 4.72%下降到 4.60%。

7、吸收合并未按计划完成风险的缓释措施

本基金对东莞洪梅项目的交易安排及股债结构设计中，一方面专项计划拟购买 SPV3X 的全部股权并向 SPV3X 出资及直接发放股东借款，用于 SPV3X 购买安博盈顺的全部股权；另一方面，专项计划拟直接向安博盈顺发放借款，以置换安博盈顺的存量债务，从而在专项计划与安博盈顺之间直接建立了债权债务关系，缓释极端情况下吸收合并无法按期完成时，专项计划与安博盈顺之间无法最大程度直接通过借款利息及本金偿还的方式抽取现金流的风险。安博盈顺直接向专项计划支付的借款利息也可全部或部分作为安博盈顺的财务费用在所得税前列支，实现部分优化可供分配金额的效果。

本基金将根据实际情况，采取本部分之“5、未完成吸收合并前的现金流归集方式”进行现金流归集。经测算，若专项计划未能在约定期限内完成吸收合并，则在实际完成吸收合并前的现金流可通过“5、未完成吸收合并前的现金流归集方式”完成现金流归集。

五、项目公司相关情况

本项目的项目公司 1 为广州速诚仓储有限公司（简称“广州速诚”），持有广州开发区项目；项目公司 2 为安博诚置仓储（东莞）有限公司（简称“安博诚置”），持有东莞石排项目；项目公司 3 为东莞安博盈顺仓储有限公司（简称“安博盈顺”），持有东莞洪梅项目。项目公司的股权结构图如下：

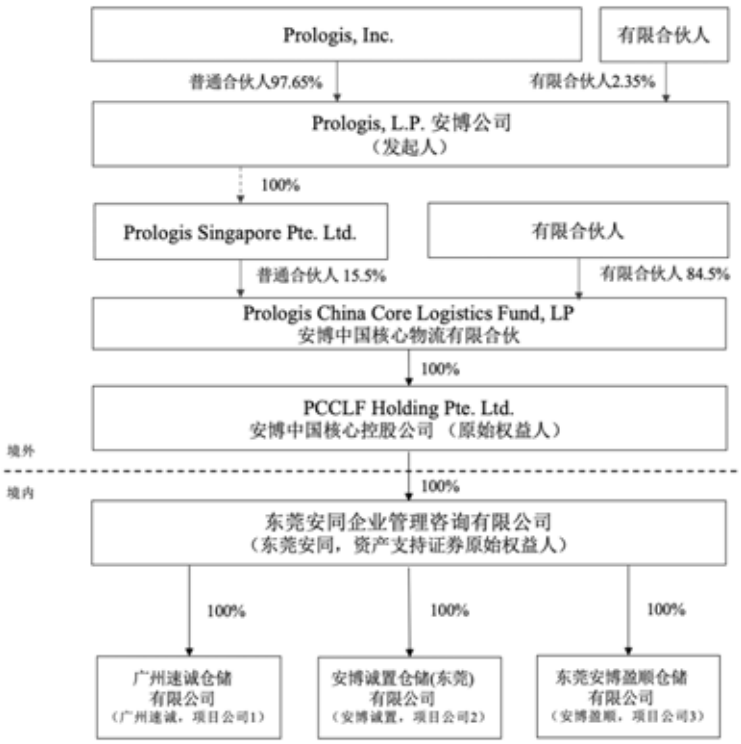


图 3-8 项目公司的股权结构图

（一）项目公司 1：广州速诚仓储有限公司

1、基本情况

名称：广州速诚仓储有限公司

统一社会信用代码：9144010167345273O2

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

公司住所：广州市经济技术开发区东区东勤路 3 号

法定代表人：唐静

注册资本：人民币 67,500 万元

成立日期：2008 年 4 月 3 日

营业期限：2008 年 4 月 3 日至 2058 年 4 月 3 日

经营范围：低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;非居住房地产租赁;园区管理服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;租赁服务（不含许可类租赁服务）;仓储设备租赁服务;蓄电池租赁;居民日常生活服务;电动汽车充电基础设施运营;集中式快速充电站;机动车充电销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;停车场服务;建设工程设计;建设工程施工;发电业务、输电业务、供（配）电业务。

2、设立情况

（1）设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

广州速诚于 2008 年 4 月 3 日设立，截至 2025 年 6 月 30 日，原始权益人安博中国核心控股公司持有广州速诚 100%的股权。广州速诚系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，广州速诚的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定，其股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。依据其已公开披露信息，广州速诚不存在《公司法》等相关法律、法规规定的应当终止的情形。

（2）历史沿革情况

1）2008 年 4 月，广州速诚设立

2008 年 2 月 18 日，建龙发展国际有限公司[4]签署了《广州速诚仓储有限公司章程》，约定公司的注册资本为 3,000 万美元，建龙发展国际有限公司认缴全部注册资本。

2008 年 3 月 27 日，广州经济技术开发区管理委员会作出《关于成立外资企业广州速诚仓储有限公司的批复》（编号：穗开管企[2008]142 号），同意批准成立广州速诚仓储有限公司，投资方为建龙发展国际有限公司，注册资本为 3,000 万美元。

2008 年 4 月 3 日，广州速诚经广州市工商行政管理局依法核准注册成立，设立时，股东及其出资情况如下：

表 3-1 广州速诚设立时的股东情况

单位：万美元、%

[4] 广州开发区项目是安博于 2008 年自第三方收购土地后自行开发建设的项目，安博通过收购建龙发展国际有限公司所有股权实现对广州速诚项目公司的控制，建龙发展国际有限公司最初非安博设立的子公司。

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	建龙发展国际有限公司	3,000	100.00

广州速诚取得了广州市人民政府颁发的商外资穗开外资证字[2008]0025 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（发证序号：4401025774），经营年限为 50 年。

2）2021 年 12 月，第一次股东变更

2021 年 12 月 28 日，广州速诚作出《广州速诚仓储有限公司股东会决议》，建龙发展国际有限公司决定将广州速诚 100%股权转让给 AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center Pte.Ltd.。

2021 年 12 月 31 日，广州速诚的上述股权转让变更登记申请获准，AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center Pte.Ltd.取得广州速诚 100%的股权。本次股权转让完成后，广州速诚股权结构情况如下：

表 3-2 广州速诚第一次股东变更后的股东情况

单位：万美元、%

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center Pte.Ltd.	3,000	100.00

3）2024 年 6 月，第二次股东变更

2024 年 6 月 17 日，广州速诚作出《广州速诚仓储有限公司股东决定》，AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center Pte.Ltd.决定将广州速诚 100%股权共 3,000 万美元出资额转让给广州速安仓储有限公司（以下简称“广州速安”）。股东变更后由广州速安仓储有限公司出资 3,000 万美元，经汇率等值换算为人民币 20,203.42 万元。

2024 年 6 月 25 日，广州速诚的上述股权转让和注册资本变更登记申请获准，广州速安仓储有限公司取得广州速诚 100%的股权，公司注册资本变更为 20,203.42 万元人民币，公司类型由有限责任公司（外国法人独资）变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资）。

4）2024 年 9 月，第三次股东变更

2024 年 7 月 2 日，广州速诚、广州速安仓储有限公司分别作出股东决定，同意广州速安仓储有限公司与广州速诚签署《吸收合并协议》，由广州速诚吸收合并广州速安仓储有限公司；吸收合并完成后，广州速安仓储有限公司注销，广州速诚继续存续并继承广州速安仓储有限公司的相关债权债务，广州速诚注册资本变更为人民币 54,600 万元，安博中国核心控股公司直接持有广州速诚 100%股权。

2024 年 9 月 3 日，上述工商变更登记申请获准，广州速诚的股东变更为安博中国核心控股公司，公司注册资本变更为 54,600 万元人民币，公司类型由有限责任公司（外商投资企业法人独资）变更为有限责任公司（外国法人独资）。广州速安仓储有限公司完成注销登记。

5）2025 年 7 月，增加注册资本

2025 年 7 月 14 日，广州速诚唯一股东安博中国核心控股公司作出股东决定，同意广州速诚注册资本变更为人民币 67,500 万元，前述出资应在 2030 年 7 月 6 日前缴足。同日，安博中国核心控股公司签署更新的《广州速诚仓储有限公司章程》。

2025 年 7 月 16 日，上述工商变更登记申请获准，广州速诚的注册资本变更为 67,500 万元人民币。

6）2025 年 8 月，第四次股东变更及经营范围、认缴出资数额、章程备案变更

2025 年 8 月 27 日，广州速诚的股东变更为东莞安同企业管理咨询有限公司，公司类型由有限责任公司（外国法人独资）变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资），公司经营范围由其他仓储业(不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储);投资、开发、建设、经营管理物流设施;仓储咨询服务;房屋租赁;代收代缴水电费;充电桩设施安装、管理;为电动汽车提供电池充电服务变更为低温仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目);普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);非居住房地产租赁;园区管理服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);租赁服务(不含许可类租赁服务);仓储设备租赁服务;蓄电池租赁;居民日常生活服务;电动汽车充电基础设施运营;集中式快速充电站;机动车充电销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;停车场服务;建设工程设计;建设工程施工;发电业务、输电业务、供(配)电业务。

3、经营情况

广州速诚仓储有限公司的经营情况见“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”。

4、财务情况

表 3-3 广州速诚仓储有限公司近三年及一期资产负债表

单位：元

	2025年6月30日	**2024年12月31日**	**2023年12月31日**	**2022年12月31日**
流动资产：				
货币资金	49,252,019.58	38,671,052.72	95,277,257.49	91,684,362.80
应收账款	2,606,490.71	2,617,799.87	2,341,278.15	718,604.17

	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
预付款项	342,080.05	43,029.29	18,104.18	15,082.48
应收资金集中管理款	-	-	51,921,454.12	102,211,384.81
其他应收款	97,646.04	527,719.00	480,357.73	600,633.28
其他流动资产	3,242,155.91	676,896.52	-	495,352.63
流动资产合计	**55,540,392.29**	42,536,497.40	150,038,451.67	195,725,420.17
非流动资产：				
投资性房地产	232,427,469.00	240,014,668.47	252,008,695.45	265,208,858.51
固定资产	25,706.47	33,534.58	71,628.18	123,780.11
其他非流动资产	1,200,524.30	628,891.20	13,514,668.68	10,127,028.07
非流动资产合计	233,653,699.77	240,677,094.25	265,594,992.31	275,459,666.69
资产总计	**289,194,092.06**	**283,213,591.65**	**415,633,443.98**	**471,185,086.86**
流动负债：				
短期借款	402,066,666.63	402,101,111.12	-	-
应付账款	356,609.74	1,508,348.84	1,621,987.87	3,905,576.60
预收款项	2,423,765.70	2,798,024.09	2,675,451.61	947,857.58
合同负债	916,074.86	1,362,030.95	1,267,735.79	676,390.09
应交税费	2,468,763.52	2,677,829.24	3,824,737.49	1,358,424.88
应付资金集中管理款	-	-	-	71,061,898.81
其他应付款	10,800,069.50	7,562,758.95	11,567,525.10	13,396,872.45
流动负债合计	**419,031,949.95**	418,010,103.19	20,957,437.86	91,347,020.41
非流动负债：				
长期应付款	-	-	173,526,150.00	170,632,700.00
非流动负债合计	-	-	173,526,150.00	170,632,700.00
负债合计	**419,031,949.95**	**418,010,103.19**	**194,483,587.86**	**261,979,720.41**
所有者权益				
实收资本	546,000,000.00	546,000,000.00	202,034,200.00	202,034,200.00
盈余公积	-	-	5,836,969.37	4,361,559.73
（未弥补亏损）/未分配利润	-675,837,857.89	-680,796,511.54	13,278,686.75	2,809,606.72
所有者权益合计	**-129,837,857.89**	**-134,796,511.54**	**221,149,856.12**	**209,205,366.45**
负债和所有者权益总计	**289,194,092.06**	**283,213,591.65**	**415,633,443.98**	**471,185,086.86**

2022年-2024年末和2025年6月末，广州速诚仓储有限公司总资产分别为471,185,086.86元、415,633,443.98元、283,213,591.65元和289,194,092.06元。2024年末总资产减少主要原因系货币资金和应收资金集中管理款减少。货币资金2024年末减少至38,671,052.72元，主要系归还部分长期应付款；公司于2024年6月退出资金池计划，因此应收资金集中管理减少为0。

2022年-2024年末和2025年6月末，广州速诚仓储有限公司总负债分别为261,979,720.41元、194,483,587.86元、418,010,103.19元和419,031,949.95元。其中，2023年应付账款减少、应付资金集中管理款减少，导致流动负债减少。2024年6月，广州速安签署贷款协议，借款额度为人民币400,000,000.00元；2024年9月，广州速诚对广州速安实现反向吸收合并，继承该笔贷款，因此2024年末公司整体负债水平上升。

表 3-4 广州速诚仓储有限公司近三年及一期利润表

单位：元

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
一、营业收入	**24,228,395.54**	**61,105,312.43**	**64,518,749.85**	**60,394,819.88**
减：营业成本	11,607,739.37	20,995,501.76	21,378,628.66	20,698,208.40
税金及附加	2,895,609.89	6,435,665.26	6,332,564.08	5,901,414.40
管理费用	1,677,150.33	3,877,779.72	3,303,913.64	3,304,602.60
财务费用	6,117,486.30	16,556,310.74	14,499,278.77	26,229,127.24
其中：利息费用	6,199,999.97	12,817,267.99	12,721,922.85	12,607,937.38
利息收入	113,867.60	921,690.07	1,528,848.43	1,722,716.18
加：其他收益	-	-	34,547.82	65,181.48
投资收益	-	293,782.52	599,550.06	822,753.65
信用减值损失	-459,320.90	-371,113.71	-	-
资产减值损失	-	-15,441,405.76	-	-
资产处置损失	-	-327,240.37	-76,725.46	-1,046,625.75
二、营业利润/（亏损）	**1,471,088.75**	**-2,605,922.37**	**19,561,737.12**	**4,102,776.62**
加：营业外收入	357.54	1,125.11	114,848.14	64,399.97
三、利润/（亏损）总额	**1,471,446.29**	**-2,604,797.26**	**19,676,585.26**	**4,167,176.59**
减：所得税费用	-3,487,207.36	16,248,721.46	4,922,488.87	1,045,391.35

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
四、净利润/(亏损)	**4,958,653.65**	**-18,853,518.72**	**14,754,096.39**	**3,121,785.24**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**4,958,653.65**	**-18,853,518.72**	**14,754,096.39**	**3,121,785.24**

2024年，由于面临租户8提前退租风险，广州速诚对租户8的应收账款与直线法摊销的租金形成的其他非流动资产计提减值，分别计提应收账款减值损失371,113.71元与其他非流动资产减值损失15,441,405.76元。此外，广州速诚对2013-2023年间与集团关联方贷款交易进行了自查，与主管税务机关就自查结果进行了充分的沟通，并相应做出了特别纳税调整，缴纳所得税费用12,942,481.66元。截至广州速诚财务报表批准日，该税务事项已完结。

表 3-5 广州速诚仓储有限公司近三年及一期现金流量表

单位：元

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量				
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金	24,873,917.79	63,894,000.60	68,496,400.73	58,413,434.28
收到的税费返还	378.99	552.86	400.35	365.33
收到其他与经营活动有关的现金	2,913,072.64	1,286,631.32	2,188,076.08	1,727,990.34
经营活动现金流入小计	**27,787,369.42**	**65,181,184.78**	**70,684,877.16**	**60,141,789.95**
购买商品和接受劳务支付的现金	3,749,596.12	7,774,837.21	9,477,177.47	7,466,733.30
支付给职工以及为职工支付的现金	165,677.13	1,015,236.01	944,689.60	730,956.46
支付的各项税费	3,914,919.06	26,228,932.02	11,703,273.59	11,752,814.74

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
支付其他与经营活动有关的现金	2,401,485.99	6,708,572.36	6,581,237.93	3,735,205.11
经营活动现金流出小计	**10,231,678.30**	**41,727,577.60**	**28,706,378.59**	**23,685,709.61**
经营活动产生的现金流量净额	**17,555,691.12**	**23,453,607.18**	**41,978,498.57**	**36,456,080.34**
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	-	309,217.00	736,400.13	909,694.26
取得利息收入收到的现金	113,867.60	921,690.07	1,528,848.43	1,722,716.18
处置投资性房地产、无形资产和其他长期资产收回的现金	-	-	211,200.60	-
收回委托贷款和资金池所收到的现金	-	51,921,454.12	51,363,267.31	11,304,017.81
投资活动现金流入小计	**113,867.60**	**53,152,361.19**	**53,839,716.47**	**13,936,428.25**
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	1,518,081.75	3,641,616.73	3,710,266.43	8,412,412.49
投资支付的现金	-	883,092,848.94	-	-
发放资金池所支付的现金	-	-	1,073,336.62	50,848,117.50
投资活动现金流出小计	**1,518,081.75**	**886,734,465.67**	**4,783,603.05**	**59,260,529.99**
投资活动(使用)/产生的现金流量净额	**-1,404,214.15**	**-833,582,104.48**	**49,056,113.42**	**-45,324,101.74**

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	546,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	400,000,000.00	-	28,449,115.29
收到其他与筹资活动有关的现金	663,934.34	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**663,934.34**	**946,000,000.00**	**-**	**28,449,115.29**
偿付债务支付的现金	-	174,339,550.00	71,061,898.81	-
偿付利息支付的现金	6,234,444.45	13,894,773.13	13,542,146.72	14,050,713.29
分配股利、利润支付的现金	-	663,934.34	2,809,606.72	12,392,609.03
筹资活动现金流出小计	**6,234,444.45**	**188,898,257.47**	**87,413,652.25**	**26,443,322.32**
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	**-5,570,510.11**	**757,101,742.53**	**-87,413,652.25**	**2,005,792.97**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-3,579,450.00**	**-28,065.05**	**-101,177.37**
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额	**10,580,966.86**	**-56,606,204.77**	**3,592,894.69**	**-6,963,405.80**
加：期初/年初现金及现金等价物余额	38,671,052.72	95,277,257.49	91,684,362.80	98,647,768.60
六、期末/年末现金及现金等价物余额	**49,252,019.58**	**38,671,052.72**	**95,277,257.49**	**91,684,362.80**

5、股东出资情况

东莞安同企业管理咨询有限公司为项目公司的唯一出资股东，截至本招募说明书出具之日，已完成实缴出资，具体出资情况如下：

表 3-6 项目公司股东及出资情况

单位：人民币万元、%

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	东莞安同企业管理咨询有限公司	**67,500.00**	**100.00**	货币
合计		**67,500.00**	**100.00**	

6、重大重组情况

基于原始权益人的业务安排，原始权益人或其关联方在境外安排了以原始权益人持有资产作为前提的外部贷款，由原始权益人或其境外关联方承接，不直接放款至项目公司。考虑境内贷款相较境外贷款具备利差优势，原始权益人以引入并购贷的形式于 2024 年在境内开展股权重组，通过新增境内贷款的形式提前偿还部分即将到期的境外贷款。

截至本招募说明书出具之日，除上述“历史沿革情况”部分所述的股权转让、吸收合并及对应注册资本变更外，广州速诚自设立以来未发生其他股权转让、分立、合并、增资、减资等重大股权变动情况，未发生对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项。

7、其他事项

（1）治理结构

根据公司章程，截至本招募说明书出具日，项目公司 1 治理架构如下：

1）股东行使下列职权：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②决定和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

③审议批准董事的报告；

④审议批准监事的报告；

⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

⑦对公司增加或者减少注册资本作出决定；

⑧对发行公司债券作出决定；

⑨对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

⑩修改公司章程。

2）公司设董事会，成员为 3 人，由股东决定产生，董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。

董事会设董事长一人，可以设副董事长，由股东决定产生。

董事会行使下列职权：

①负责股东报告工作；

②执行股东的决定；

③决定公司的经营计划和投资方案；

④制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑤制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥制订公司增加或者减少注册资本的方案；

⑦制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

⑧决定公司内部管理机构的设置；

⑨决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项；根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

⑩制定公司的基本管理制度；

⑪决定公司融资、贷款、资产抵押相关事宜。

3）公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

①主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；

②组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③拟订公司内部管理机构设置方案；

④拟订公司的基本管理制度；

⑤制定公司的具体规章；

⑥提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

⑦决定聘任或者解聘除应由股东、董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

4）公司不设监事会，设监事 1 名，监事任期为三年，任期届满，可连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事行使下列职权：

①检查公司财务；

②对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

③当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

④提议召开临时股东会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；

⑤向股东会议提出提案；

⑥依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

5）内部组织架构

项目公司 1 于 2008 年 4 月 3 日设立，根据公司法及公司章程规定设置董事会、经理，监事 1 名。

（二）项目公司 2：安博诚置仓储（东莞）有限公司

1、基本情况

名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司

统一社会信用代码：91441900053790069G

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

公司住所：广东省东莞市石排镇石崇大道 839 号 101 室

法定代表人：唐静

注册资本：人民币 43,120 万元

成立日期：2012 年 9 月 28 日

营业期限：2012 年 9 月 28 日至 2062 年 9 月 28 日

经营范围：许可项目：建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；电力设施器材销售；园区管理服务；光伏发电设备租赁；非居住房地产租赁；电动汽车充电基础设施运营；充电桩销售；机动车充电销售；充电控制设备租赁；集中式快速充电站；蓄电池租赁；停车场服务；仓储设备租赁服务。（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）

2、设立情况

（1）设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

安博诚置于 2012 年 9 月 28 日设立，截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国核心控股公司持有安博诚置 100%的股权。安博诚置系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，安博诚置的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定，其股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。依据其已公开披露信息，安博诚置不存在《公司法》等相关法律、法规规定的应当终止的情形。

（2）历史沿革情况

1）2012 年 9 月，安博诚置设立

2012 年 9 月 22 日，（新加坡）安博东莞诚置仓储有限公司(PROLOGIS DONGGUAN CHENGZHI DISTRIBUTION CENTER PTE.LTD.)签署了《安博诚置仓储（东莞）有限公司公司章程》，约定公司的注册资本为 3,000 万美元，安博东莞诚置仓储有限公司认缴全部注册资本。

2012 年 9 月 24 日，东莞市对外贸易经济合作局作出《关于同意设立安博诚置仓储（东莞）有限公司的批复》（编号：东外经贸资〔2012〕1567 号），同意批准设立安博诚置仓储（东莞）有限公司，投资方为安博东莞诚置仓储有限公司，注册资本为 3,000 万美元。

2012 年 9 月 28 日，安博诚置经东莞市工商行政管理局依法核准注册成立，设立时，股东及其出资情况如下：

表 3-7 安博诚置设立时的股东情况

单位：万美元、%

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	安博东莞诚置仓储有限公司	3,000	100.00

安博诚置取得了广东省人民政府颁发的商外资粤东外资证字[2012]0425 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（发证序号：4400117796），经营年限为 50 年。

2）2024 年 4 月，第一次股东变更

2024 年 4 月 18 日，安博诚置作出股东决定，同意将安博诚置 100%股权共 3,000 万美元出资额转让给安博诚运仓储（东莞）有限公司（以下简称“安博诚运”），并将其变更为公司唯一股东。股东变更后注册资本根据股东各期实缴汇率折算为人民币，由 3,000 万美元变更为 18,847.995489 万元人民币。

2024 年 4 月 30 日，安博诚置的上述股权转让和注册资本变更登记申请获准，安博诚运仓储（东莞）有限公司取得安博诚置 100%的股权，公司注册资本变更为 18,847.995489 万元人民币，公司类型由有限责任公司（外国法人独资）变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资）。

3）2024 年 7 月，第二次股东变更

2024 年 6 月 3 日，安博诚置、安博诚运仓储（东莞）有限公司分别作出股东决定，同意安博诚运仓储（东莞）有限公司与安博诚置签署《吸收合并协议》，由安博诚置吸收合并安博诚运仓储（东莞）有限公司；吸收合并完成后，安博诚运仓储（东莞）有限公司注销，安博诚置继续存续并继承安博诚运仓储（东莞）有限公司的相关债权债务，安博诚置注册资本变更为人民币 41,620 万元，安博中国核心控股公司直接持有安博诚置 100%股权。

2024 年 7 月 31 日，上述工商变更登记申请获准，安博诚置的股东变更为安博中国核心控股公司，公司注册资本变更为 41,620 万元人民币，公司类型由有限责任公司（外商投资企业法人独资）变更为有限责任公司（外国法人独资）。安博诚运仓储（东莞）有限公司完成注销登记。

4）2025 年 4 月，第二次增资

2025 年 4 月 3 日，安博诚置唯一股东安博中国核心控股公司作出股东决定，同意安博诚置注册资本变更为人民币 43,120 万元，前述出资应在 2030 年 4 月 2 日前缴足。同日，安博中国核心控股公司签署更新的《安博诚置仓储（东莞）有限公司章程》。

2025 年 4 月 18 日，上述工商变更登记申请获准，安博诚置的注册资本变更为 43,120 万元人民币。

5）2025 年 8 月，第三次股东变更

2025 年 8 月 18 日，安博诚置仓储（东莞）有限公司作出股东决定，同意 PCCLF Holding PTE.LTD.退出公司，同意东莞安同企业管理咨询有限公司加入公司，变更后东莞安同企业管理咨询有限公司为安博诚置唯一股东；同意 PCCLF Holding PTE.LTD.将占公司注册资本 100%共 43,120 万人民币的出资转让给东莞安同企业管理咨询有限公司；同意公司类型变更为：有限责任公司（外商投资企业法人独资）；同意重新制定公司章程，原章程作废。

2025 年 8 月 21 日，上述工商变更登记申请获准，安博诚置的股东变更为东莞安同企业管理咨询有限公司，公司类型由有限责任公司（外国法人独资）变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资）。

3、经营情况

安博诚置仓储（东莞）有限公司的经营情况见“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”。

4、财务情况

表 3-8 安博诚置仓储（东莞）有限公司近三年及一期资产负债表

单位：元

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	38,666,092.70	29,881,645.46	38,300,606.82	77,672,064.74
交易性金融资产	-	-	35,939,392.33	18,499,639.84
应收账款	722,319.18	310,500.24	986,764.76	297,046.58
预付款项	335,804.42	67,079.22	63,635.69	46,855.22
应收资金集中管理款	-	-	10,087,874.45	-
其他应收款	5,000.00	5,000.00	9,681.45	12,737.10
其他流动资产	5,673.85	163,601.68	325,636.09	266,644.65
流动资产合计	39,734,890.15	30,427,826.60	85,713,591.59	96,794,988.13
非流动资产：				
投资性房地产	353,272,357.64	361,760,662.46	374,954,581.51	383,981,427.99
固定资产	13,525.47	19,441.90	50,121.03	77,239.63
其他非流动资产	4,242,197.00	3,468,550.37	2,893,206.60	5,188,961.32
非流动资产合计	357,528,080.11	365,248,654.73	377,897,909.14	389,247,628.94
资产总计	**397,262,970.26**	**395,676,481.33**	**463,611,500.73**	**486,042,617.07**
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	607,037,600.27	622,046,166.21	-	-
应付账款	516,442.38	469,745.69	1,479,294.06	1,183,935.65
预收款项	1,019,982.67	3,760,273.41	4,261,611.09	2,375,299.60
合同负债	952,360.01	1,755,331.65	1,022,868.33	449,196.49
应交税费	2,736,198.39	7,204,777.00	5,876,819.27	1,837,506.44
应付资金集中管理款	-	-	-	31,394,223.01
其他应付款	9,871,849.36	9,381,120.66	13,926,350.93	12,050,748.54

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动负债合计	622,134,433.08	644,617,414.62	26,566,943.68	49,290,909.73
非流动负债：				
长期应付款	-	-	232,000,000.00	232,000,000.00
非流动负债合计	-	-	232,000,000.00	232,000,000.00
负债合计	**622,134,433.08**	**644,617,414.62**	**258,566,943.68**	**281,290,909.73**
所有者权益				
实收资本	431,200,000.00	416,200,000.00	188,479,954.89	188,479,954.89
盈余公积	-	-	5,553,380.28	4,329,911.18
（未弥补亏损）/未分配利润	-656,071,462.82	-665,140,933.29	11,011,221.88	11,941,841.27
所有者权益合计	**-224,871,462.82**	**-248,940,933.29**	**205,044,557.05**	**204,751,707.34**
负债和所有者权益合计	**397,262,970.26**	**395,676,481.33**	**463,611,500.73**	**486,042,617.07**

2022 年-2024 年末和 2025 年 6 月末，安博诚置总资产分别为 486,042,617.07 元、463,611,500.73元、395,676,481.33元和397,262,970.26元。公司于2024年4月退出资金池计划，应收资金集中管理款减少至0。

2022 年-2024 年末和 2025 年 6 月末，安博诚置总负债分别为 281,290,909.73 元、258,566,943.68元、644,617,414.62元和622,134,433.08元。其中，2024年末总负债提升主要系公司短期借款增加。2024年5月，安博诚运签订借款协议，借款额度为622,000,000.00元；2024年7月，公司对安博诚运实现反向吸收合并，继承该笔贷款，导致公司负债水平上升。

表 3-9 安博诚置仓储（东莞）有限公司近三年及一期利润表

单位：元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	**37,782,312.76**	**75,013,078.60**	**67,315,454.77**	**68,758,779.77**
减：营业成本	12,226,456.00	24,731,606.13	24,488,310.13	23,745,954.09
税金及附加	3,592,054.59	7,240,300.48	4,006,902.48	4,000,488.72
管理费用	2,016,059.89	4,118,647.73	4,118,822.30	3,689,046.88
财务费用	7,853,436.38	17,869,486.30	19,290,566.77	19,357,358.84

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
其中：利息费用	7,870,143.89	18,169,748.41	19,466,947.99	19,447,934.80
利息收入	59,015.54	372,793.00	187,353.53	101,754.26
加：其他收益	-	-	35,843.17	73,758.32
投资收益	-	279,855.39	876,810.74	751,355.39
资产处置损失	-	-147,926.61	-4,148.93	-1,108,378.31
二、营业利润	**12,094,305.90**	**21,184,966.74**	**16,319,358.07**	**17,682,666.64**
加：营业外收入	112.99	175.20	393.61	11,676.28
三、利润总额	**12,094,418.89**	**21,185,141.94**	**16,319,751.68**	**17,694,342.92**
减：所得税费用	3,024,948.42	5,298,174.39	4,085,060.70	4,425,630.40
四、净利润	**9,069,470.47**	**15,886,967.55**	**12,234,690.98**	**13,268,712.52**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**9,069,470.47**	**15,886,967.55**	**12,234,690.98**	**13,268,712.52**

2022-2024年及2025年1-6月，安博诚置营业收入分别为68,758,779.77元、67,315,454.77元、75,013,078.60元和37,782,312.76元，净利润分别为13,268,712.52元、12,234,690.98元、15,886,967.55元和9,069,470.47元，整体收入和利润水平保持稳定。

表 3-10 安博诚置仓储（东莞）有限公司三年及一期现金流量表

单位：元

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量				
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金	37,304,896.56	84,795,341.28	79,096,988.39	75,516,112.03
收到的税费返还	137,692.11	185.71	217.23	152.26
收到其他与经营活动有关的现金	592,954.29	514,049.18	5,342,380.22	711,151.88
经营活动现金流入小计	**38,035,542.96**	**85,309,576.17**	**84,439,585.84**	**76,227,416.17**

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
购买商品和接受劳务支付的现金	4,783,810.92	13,206,602.99	10,618,763.66	10,924,989.45
支付给职工以及为职工支付的现金	59,828.32	372,596.52	393,679.16	460,025.70
支付的各项税费	13,036,221.08	14,064,398.01	7,669,317.09	12,852,663.39
支付其他与经营活动有关的现金	3,513,730.95	5,159,743.10	5,726,999.43	3,519,314.81
经营活动现金流出小计	**21,393,591.27**	**32,803,340.62**	**24,408,759.34**	**27,756,993.35**
经营活动产生的现金流量净额	**16,641,951.69**	**52,506,235.55**	**60,030,826.50**	**48,470,422.82**
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	-	284,536.84	879,866.39	790,738.23
取得利息收入收到的现金	59,015.54	372,793.00	187,353.53	101,754.26
收回资金池贷款所收到的现金	-	10,087,874.45	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	35,939,392.33	-	10,911,885.04
投资活动现金流入小计	**59,015.54**	**46,684,596.62**	**1,067,219.92**	**11,804,377.53**
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	37,810.16	4,725,714.06	8,072,207.61	3,720,078.00
投资支付的现金	-	875,061,235.99	-	-
发放资金池贷款所支付的现金	-	-	10,087,874.45	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	17,439,752.49	-
投资活动现金流出小计	**37,810.16**	**879,786,950.05**	**35,599,834.55**	**3,720,078.00**
投资活动(使用)/产生的现金流量净额	**21,205.38**	**-833,102,353.43**	**-34,532,614.63**	**8,084,299.53**
三、筹资活动产生的现金流量				

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
吸收投资收到的现金	15,000,000.00	416,200,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	622,000,000.00	-	701,330.54
筹资活动现金流入小计	**15,000,000.00**	**1,038,200,000.00**	**-**	**701,330.54**
偿还债务及资金池支付的现金	15,000,000.00	232,000,000.00	31,394,223.01	24,804,304.60
偿付利息支付的现金	7,878,709.83	23,011,621.60	21,533,605.51	17,853,836.22
分配股利、利润支付的现金	-	11,011,221.88	11,941,841.27	11,921,307.91
筹资活动现金流出小计	**22,878,709.83**	**266,022,843.48**	**64,869,669.79**	**54,579,448.73**
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	**-7,878,709.83**	**772,177,156.52**	**-64,869,669.79**	**-53,878,118.19**
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额	**8,784,447.24**	**-8,418,961.36**	**-39,371,457.92**	**2,676,604.16**
加：期初/年初现金及现金等价物余额	29,881,645.46	38,300,606.82	77,672,064.74	74,995,460.58
五、期末/年末现金及现金等价物余额	**38,666,092.70**	**29,881,645.46**	**38,300,606.82**	**77,672,064.74**

5、股东出资情况

东莞安同企业管理咨询有限公司为项目公司的唯一出资股东，截至本招募说明书出具之日，已完成实缴出资，具体出资情况如下：

表 3-11 项目公司股东及出资情况

单位：人民币万元、%

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	东莞安同企业管理咨询有限公司	43,120.00	100.00	货币
合计		**43,120.00**	**100.00**	

6、重大重组情况

基于原始权益人的业务安排，原始权益人或其关联方在境外安排了以原始权益人持有资产作为前提的外部贷款，由原始权益人或其境外关联方承接，不直接放款至项目公司。考虑境内贷款相较境外贷款具备利差优势，原始权益人以引入并购贷的形式于 2024 年在境内开展股权重组，通过新增境内贷款的形式提前偿还部分即将到期的境外贷款。

截至本招募说明书出具之日，除上述“历史沿革情况”部分所述的股权转让、吸收合并及对应注册资本变更外，安博诚置自设立以来未发生其他股权转让、分立、合并、增资、减资等重大股权变动情况，未发生对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项。

7、其他事项

（1）治理结构

根据公司章程，截至本招募说明书出具日，项目公司 2 治理架构如下：

1）股东行使下列职权：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关事、监事的报酬事项；

③审议批准董事会的报告；

④审议批准监事的报告；

⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦对公司增加或者减少注册资本作出决定；

⑧对发行公司债券作出决定;

⑨对公司合并、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

⑩修改公司章程；

⑪对公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；

⑫对公司为除公司股东或者实际控制人以外的他人提供担保作出决议。

2）公司设董事会，成员三人，由股东委派产生。

董事会对股东负责，行使下列职权：

①执行股东的决定，并向股东报告工作；

②决定公司的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制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案;

⑥制订公司合并、变更公司形式、解散的方案;

⑦决定公司内部管理机构的设置;

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

⑨制定公司的基本管理制度;

⑩决定公司融资、贷款、资产抵押相关事宜。

3）公司设经理一人，由董事会聘任产生。

经理对董事会负责，行使下列职权：

①主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议;

②组织实施公司年度经营计划和投资方案;

③拟订公司内部管理机构设置方案;

④拟订公司的基本管理制度;

⑤制定公司的具体规章;

⑥提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;

⑦决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

4）公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生，每届任期三年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事行使下列职权：

①检查公司财务;

②对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

③当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正;

④向股东提出提案;

⑤依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4）内部组织架构

项目公司 2 于 2012 年 9 月 28 日设立，根据公司法及公司章程规定设置董事会，经理 1 名，不设监事。

（三）项目公司 3：东莞安博盈顺仓储有限公司

1、基本情况

名称：东莞安博盈顺仓储有限公司

统一社会信用代码：91441900310504650Y

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

公司住所：广东省东莞市洪梅镇洪金路 46 号 1 号楼 101 室

法定代表人：唐静

注册资本：人民币 11,000 万元

成立日期：2014 年 7 月 15 日

营业期限：2014 年 7 月 15 日至 2064 年 7 月 15 日

经营范围：从事仓储物流设施设备的建设、经营、管理;提供仓储租赁、服务及其相关咨询服务（涉限涉证及涉国家宏观调控行业除外，涉及专项规定的按有关规定办理）；电力销售；承装、承修、承试供电设施和受电设施；水电费代收代缴。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、设立情况

2014 年 6 月 9 日，安博东莞洪梅有限公司（PROLOGIS DONGGUAN HONGMEI PTE. LTD.）签署了《东莞安博盈顺仓储有限公司公司章程》，约定公司的注册资本为 11,000 万元人民币，安博东莞洪梅有限公司认缴全部注册资本。

2014 年 7 月 8 日，东莞市对外贸易经济合作局作出《关于同意设立东莞安博盈顺仓储有限公司的批复》（编号：东外经贸资〔2014〕970 号），同意批准设立东莞安博盈顺仓储有限公司，投资方为安博东莞洪梅有限公司，注册资本为 11,000 万元人民币。

2014 年 7 月 15 日，安博盈顺经东莞市工商行政管理局依法核准注册成立，设立时，股东及其出资情况如下：

表 3-12 安博盈顺设立时的股东情况

单位：人民币万元、%

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	PROLOGIS DONGGUAN HONGMEI PTE. LTD. 中文名：安博东莞洪梅有限公司	11,000.00	100.00

安博盈顺取得了广东省人民政府颁发的商外资粤东外资证字[2014]0189 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（发证序号：4400132672），经营年限为 50 年。

安博盈顺系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，安博盈顺的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定，其股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。依据其已公开披露信息，安博盈顺不存在《公司法》等相关法律、法规规定的应当终止的情形。

2025 年 8 月 18 日，东莞安博盈顺仓储有限公司作出股东决定，同意安博东莞洪梅有限公司(Prologis Dongguan Hongmei PTE.LTD.)退出公司，同意东莞安同企业管理咨询有限公司加入公司，变更后东莞安同企业管理咨询有限公司为安博盈顺唯一股东；同意安博东莞洪梅有限公司(Prologis Dongguan Hongmei PTE.LTD.)将占公司注册资本 100%共 11,000 万人民币的出资转让给东莞安同企业管理咨询有限公司；同意公司类型变更为：有限责任公司（外商投资企业法人独资）；同意免去李廷兰在公司的监事职务，并同意公司不再设监事职务；同意就上述变更事项重新制定公司章程，原章程作废。

2025 年 8 月 26 日，上述工商变更登记申请获准，安博盈顺的股东变更为东莞安同企业管理咨询有限公司，公司类型由有限责任公司（外国法人独资）变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资）。

3、经营情况

东莞安博盈顺仓储有限公司的经营情况见“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”。

4、财务情况

表 3-13 东莞安博盈顺仓储有限公司三年及一期资产负债表

单位：元

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产				
流动资产：				
货币资金	43,563,784.46	32,677,858.88	696,203.78	543,191.95
应收账款	788,777.61	451,091.40	190,511.68	133,982.46
预付款项	294,638.43	57,269.22	14,445.09	12,103.56
应收资金集中管理款	-	-	30,024,009.64	23,839,052.15
其他应收款	5,000.00	5,000.00	14,118.47	12,285.29

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他流动资产	188.54	48,406.59	30,751.24	392,102.05
流动资产合计	**44,652,389.04**	**33,239,626.09**	**30,970,039.90**	**24,932,717.46**
非流动资产：				
投资性房地产	244,012,548.29	250,379,863.70	254,666,894.17	265,335,092.99
固定资产	29,274.62	19,979.72	36,548.83	44,048.43
递延所得税资产	-	1,837,501.83	271,326.75	1,721,407.35
其他非流动资产	-	1,205,840.01	1,489,311.38	1,424,542.83
非流动资产合计	**244,041,822.91**	**253,443,185.26**	**256,464,081.13**	**268,525,091.60**
资产总计	**288,694,211.95**	**286,682,811.35**	**287,434,121.03**	**293,457,809.06**
负债和所有者权益				
流动负债：				
应付账款	471,485.36	616,333.07	734,705.29	3,744,382.32
预收款项	3,333,691.54	2,788,247.56	1,939,537.50	1,320,875.48
合同负债	1,266,559.56	1,121,945.87	707,117.96	501,623.19
应交税费	1,385,120.32	151,727.59	706,760.52	1,047,713.25
其他应付款	12,365,328.50	12,573,089.79	20,513,247.73	19,368,948.42
一年内到期的非流动负债	1,758,800.00	1,758,800.00	-	-
流动负债合计	**20,580,985.28**	**19,010,143.88**	**24,601,369.00**	**25,983,542.66**
非流动负债：				
长期借款	172,531,684.50	173,434,124.79	-	-
长期应付款	-	-	175,880,000.00	175,880,000.00
非流动负债合计	**172,531,684.50**	**173,434,124.79**	**175,880,000.00**	**175,880,000.00**
负债合计	**193,112,669.78**	**192,444,268.67**	**200,481,369.00**	**201,863,542.66**
所有者权益				
实收资本	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
未弥补亏损	-14,418,457.83	-15,761,457.32	-23,047,247.97	-18,405,733.60
所有者权益合计	**95,581,542.17**	**94,238,542.68**	**86,952,752.03**	**91,594,266.40**

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
负债和所有者权益总计	**288,694,211.95**	**286,682,811.35**	**287,434,121.03**	**293,457,809.06**

2022年-2024年末和2025年6月末，东莞安博盈顺仓储有限公司总资产分别为293,457,809.06元、287,434,121.03元、286,682,811.35元和288,694,211.95元，资产水平保持相对稳定。

2022年-2024年末和2025年6月末，东莞安博盈顺仓储有限公司总负债分别为201,863,542.66元、200,481,369.00元、192,444,268.67元和193,112,669.78元，负债水平保持相对稳定。

表 3-14 东莞安博盈顺仓储有限公司三年及一期利润表

单位：元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	**20,503,259.29**	**37,940,329.90**	**38,096,285.40**	**37,321,382.41**
减：营业成本	8,418,687.04	15,002,129.28	14,682,943.00	13,857,382.12
税金及附加	2,039,343.37	3,847,974.99	3,791,614.72	3,324,249.09
管理费用	1,308,298.31	2,561,632.30	2,279,038.51	2,220,921.38
财务费用	2,975,386.29	10,978,452.22	14,735,940.40	15,889,201.04
其中：利息费用	3,162,141.63	11,067,236.01	14,724,489.89	15,883,152.47
利息收入	195,607.78	105,039.69	1,902.63	4,570.94
加：其他收益	-	15,925.46	17,306.93	23,670.55
投资收益	-	154,185.43	244,242.69	332,779.11
信用减值损失	-331,615.19	-	-	-
资产减值损失	-1,188,851.67	-	-	-
资产处置损失	-	-1,130.87	-3,490.90	-717,297.43
二、营业利润	**4,241,077.42**	**5,719,121.13**	**2,864,807.49**	**1,668,781.01**
加：营业外收入	49.92	494.44	2,047.08	5,867.15
减：营业外支出	-	-	6,058,288.34	48,000.00
三、利润/(亏损)总额	**4,241,127.34**	**5,719,615.57**	**-3,191,433.77**	**1,626,648.16**
减：所得税费用	2,898,127.85	-1,566,175.08	1,450,080.60	663,081.56
四、净利润/(亏损)	**1,342,999.49**	**7,285,790.65**	**-4,641,514.37**	**963,566.60**

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**1,342,999.49**	**7,285,790.65**	**-4,641,514.37**	**963,566.60**

2022-2024年及2025年1-6月，安博盈顺营业收入分别为37,321,382.41元、38,096,285.40元、37,940,329.90元和20,503,259.29元，净利润/亏损分别为963,566.60元、-4,641,514.37元、7,285,790.65元和1,342,999.49元。其中，2023年公司净亏损主要原因为当期产生营业外支出6,058,288.34元，该款项用于支付给东莞市洪梅资产经营管理有限公司的补偿费用。

表 3-15 东莞安博盈顺仓储有限公司三年及一期现金流量表

单位：元

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量				
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金	22,307,759.46	42,394,979.29	41,704,402.45	41,079,277.96
收到的税费返还	52.91	16,989.33	49.91	48.16
收到其他与经营活动有关的现金	-	10,189,293.09	151,175.79	1,425,939.75
经营活动现金流入小计	**22,307,812.37**	**52,601,261.71**	**41,855,628.15**	**42,505,265.87**
购买商品和接受劳务支付的现金	2,818,523.55	4,608,821.66	4,703,582.85	3,832,459.57
支付给职工以及为职工支付的现金	48,308.37	303,553.84	261,043.32	377,133.87
支付的各项税费	2,875,361.19	5,654,394.29	5,619,810.86	5,250,197.25
支付其他与经营活动有关的现金	1,653,224.35	17,852,400.42	2,837,900.47	3,463,899.32
经营活动现金流出小计	**7,395,417.46**	**28,419,170.21**	**13,422,337.50**	**12,923,690.01**
经营活动产生的现金流量净额	**14,912,394.91**	**24,182,091.50**	**28,433,290.65**	**29,581,575.86**
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	-	163,303.90	242,409.51	339,452.58
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	5,937.00
取得利息收入收到的现金	195,607.78	105,039.69	1,902.63	4,570.94
收回资金池所收到的现金	-	30,024,009.64	-	22,780,761.65
投资活动现金流入小计	**195,607.78**	**30,292,353.23**	**244,312.14**	**23,130,722.17**

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	157,495.19	7,030,011.65	3,591,266.56	1,458,469.88
发放资金池所支付的现金	-	-	6,184,957.49	-
投资活动现金流出小计	**157,495.19**	**7,030,011.65**	**9,776,224.05**	**1,458,469.88**
投资活动(使用)/产生的现金流量净额	**38,112.59**	**23,262,341.58**	**-9,531,911.91**	**21,672,252.29**
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	-	175,880,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**175,880,000.00**	**-**	-
偿付债务支付的现金	879,400.00	176,759,400.00	-	-
偿付利息支付的现金	3,185,181.92	14,583,377.98	18,748,366.91	50,818,142.87
筹资活动现金流出小计	**4,064,581.92**	**191,342,777.98**	**18,748,366.91**	**50,818,142.87**
筹资活动使用的现金流量净额	**-4,064,581.92**	**-15,462,777.98**	**-18,748,366.91**	**-50,818,142.87**
四、现金及现金等价物净增加额	**10,885,925.58**	**31,981,655.10**	**153,011.83**	**435,685.28**
加：期初/年初现金及现金等价物余额	32,677,858.88	696,203.78	543,191.95	107,506.67
五、期末/年末现金及现金等价物余额	**43,563,784.46**	**32,677,858.88**	**696,203.78**	**543,191.95**

5、股东出资情况

东莞安同企业管理咨询有限公司为项目公司的唯一出资股东，截至本招募说明书出具之日，已完成实缴出资，具体出资情况如下：

表 3-16 项目公司股东及出资情况

单位：人民币万元、%

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	东莞安同企业管理咨询有限公司	11,000.00	100.00	货币
合计		**11,000.00**	**100.00**	

6、重大重组情况

截至本招募说明书出具之日，除上述“历史沿革情况”部分所述的股权转让、吸收合并及对应注册资本变更外，安博盈顺自设立以来未发生其他股权转让、分立、合并、增资、减资等重大股权变动情况，未发生对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项。

7、其他事项

（1）治理结构

根据公司章程，截至本招募说明书出具日，项目公司 3 治理架构如下：

1）公司不设股东会，股东是公司的最高权力机构。股东行使职权时，应当采用书面形式，并由股东签名后置备于公司。股东的职权范围如下：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

③审议批准董事会的报告；

④审议批准监事的报告；

⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦对公司增加或者减少注册资本作出决议；

⑧对公司发行债权作出决议；

⑨对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

⑩修改公司章程。

2）公司设董事会，由三名董事组成。董事均由股东委派。公司设董事长一名，股东同意董事长为公司的法定代表人。

董事会对股东负责，行使下列职权：

①向股东报告工作；

②执行股东的决议；

③决定公司的经营计划和投资方案；

④制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑤制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

⑦制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

⑧决定公司内部管理机构的设置；

⑨决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

⑩制定公司的基本管理制度。

3）公司设总经理一人，任期三年，由董事会聘任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

①主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

②组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③拟订公司内部管理机构设置方案；

④拟订公司的基本管理制度；

⑤制定公司的具体规章；

⑥提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

⑦决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

⑧董事会授予的其他职权。

4）公司不设监事会或监事。

5）内部组织架构

项目公司 3 于 2014 年 7 月 15 日设立，根据公司法及公司章程规定设置董事会，不设监事会或监事，设总经理 1 名。

六、资产支持证券原始权益人相关情况

（一）基本信息

资产支持证券原始权益人东莞安同已于 2025 年 6 月 5 日取得东莞市市场监督管理局核发的《营业执照》，基本情况如下：

名称：东莞安同企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91441900MAEN06FPXE

公司类型：有限责任公司（外国法人独资）

公司住所：广东省东莞市洪梅镇洪金路 46 号 1 号楼 103 室

法定代表人：李林

注册资本：100 万元

经营范围：一般项目：企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）

（二）设立与历史沿革

2025 年 5 月 30 日，安博中国核心控股公司（PCCLF HOLDING PTE. LTD.）签署了《东莞安同企业管理咨询有限公司公司章程》，约定公司的注册资本为 100 万元人民币，安博中国核心控股公司认缴全部注册资本。

2025 年 6 月 5 日，东莞安同经东莞市市场监督管理局依法核准注册成立，设立时，股东及其出资情况如下：

表 3-17 东莞安同设立时的股东情况

单位：人民币万元、%

序号	股东名称	注册资本	股权比例	出资方式
1	安博中国核心控股公司（PCCLF HOLDING PTE. LTD.）	100.00	100.00	货币

东莞安同系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，东莞安同的设立程序符合《公司法》的规定，其股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。依据其已公开披露信息，东莞安同不存在《公司法》等相关法律、法规规定的应当终止的情形。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至本招募说明书出具日，东莞安同的股权结构如下图所示：

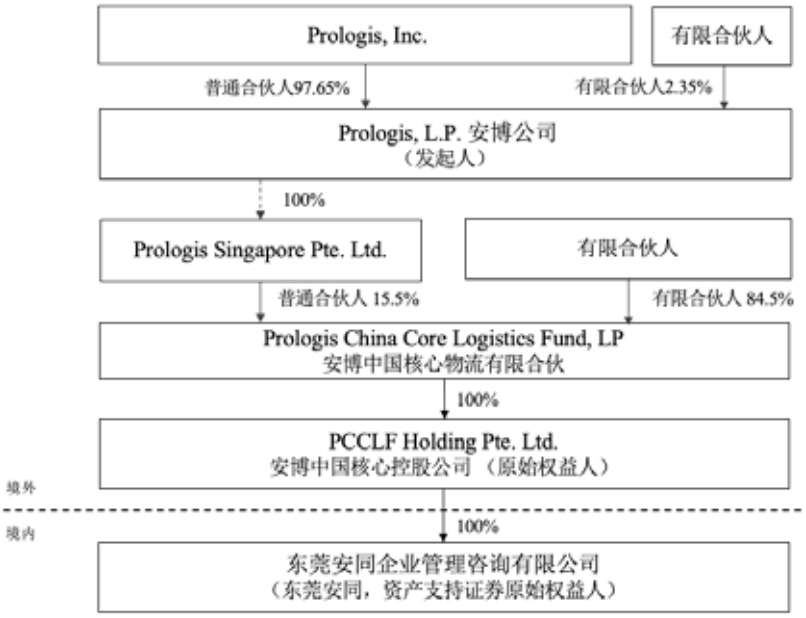


图 3-9 东莞安同股权结构

东莞安同控股股东为原始权益人安博中国核心控股公司，直接持有东莞安同 100%股权。实际控制人为安博公司。

（四）组织架构与内控制度

东莞安同在《公司章程》的基础上，根据相关法律法规的规定，结合公司的实际情况，建立了符合实际发展需要的法人治理结构。公司未设立职能部门，由安博中国核心控股公司统一管理，保障公司的正常运营。

（五）资信情况

截至 2025 年 9 月 25 日，对于东莞安同，经查询信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站、中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国证券监督管理委员会网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国国家卫生健康委员会网站、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、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国商务部网站、中华人民共和国交通运输部网站、中华人民共和国海关总署网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站，东莞安同近 3 年信用状况良好，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面没有重大违法违规记录。

第四部分 基础设施基金治理

一、基金整体治理架构概述

项目公司吸收合并 SPV 公司之后，本基金整体治理架构拟安排如下：

图 4-1 本基金整体治理架构图



二、基金份额持有人大会

（一）基金份额持有人大会职权范围

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。基金份额持有人大会不设立日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

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

1、变更基金类别。

2、对基础设施基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整。

3、变更基金份额持有人大会程序。

4、决定基金扩募。

5、延长基金合同期限。

6、提前终止基金合同。

7、决定更换基金管理人、基金托管人。

8、决定提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外。

9、连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 20%的基础设施项目购入或出售。

10、连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 5%以上关联交易。

11、除法定解聘情形以外，决定解聘、更换外部管理机构。

12、转换基金运作方式。

13、本基金与其他基金的合并。

14、在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的前提下，变更基础设施项目后续计量模式。

15、基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会。

16、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。

17、对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，包括但不限于国家或当地有权机构针对基础设施项目出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形（相关机构通过相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益的除外）。

18、提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被深圳证券交易所终止上市的除外。

19、法律法规、《基础设施基金指引》《基金合同》或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改或决定，不需召开基金份额持有人大会：

1、基础设施项目土地使用权期限延长的情形下，基金合同期限相应延长。

2、法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取。

3、本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易。

4、因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改。

5、基金管理人、登记机构、代销机构调整有关基金认购、交易、非交易过户、转托管等业务的规则。

6、增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整。

7、基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构。

8、发生《基金合同》约定的法定情形，基金管理人解聘外部管理机构。

9、基金管理人履行适当程序后，基金推出新业务或服务。

10、监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的。

11、根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的可供分配金额计算方法变更。

12、对《基金合同》的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化。

13、以下事项发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会：

（1）本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续六十个工作日未成功购入新的基础设施项目的。

（2）在基金合同生效之日起 6 个月内“中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划”未能设立或未能在相关主管部门完成备案。

（3）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且六十个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券。

（4）本基金未能在基金合同生效之日起 6 个月内成功购入首个基础设施项目。

（5）本基金投资的全部基础设施项目出现无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流的情形时。

14、国家或当地有权机构针对基础设施项目出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者相关机构通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形。

15、按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）基金份额持有人大会的提案

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体，可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）会议召集人及召集方式

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

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

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

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

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

（1）会议召开的时间、地点和会议形式。

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式。

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日。

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点。

（5）会务常设联系人姓名及联系电话。

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续。

（7）召集人需要通知的其他事项。

2、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

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

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

（五）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符。

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。

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

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同、会议通知约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址或系统。通讯开会应以书面方式或基金合同、会议通知约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告，监管机构另有规定的除外。

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

（3）本人直接出具意见或授权他人代表出具意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；

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

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

3、在不与法律法规冲突的前提下，经会议通知载明，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人也可以采用网络、电话或其他方式进行表决，或者采用网络、电话或其他方式授权他人代为出席会议并表决。

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

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

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

本基金存续期间拟购入基础设施项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（八）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

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

（七）表决

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

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

（1）转换基金运作方式；

（2）更换基金管理人或者基金托管人；

（3）提前终止《基金合同》；

（4）本基金与其他基金合并；

（5）对基础设施基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整；

（6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目购入或出售；

（7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

（8）基金成立后连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

（9）国家或当地有权机构针对基础设施项目出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，本基金对基础设施项目实施减免租金方案。

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

基金按照规定或者基金合同约定就购入基础设施项目事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当按照《基础设施基金指引》规定公告持有人大会事项，披露拟购入基础设施项目事项的详细方案及法律意见书等文件。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

（八）计票

1、现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

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

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

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

2、通讯开会

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

（九）生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告，监管部门另有要求除外。

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

（十）法律法规或监管部门对基金份额持有人大会另有规定的，从其规定。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、通讯开会投票方式等规定，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本部分内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对相关内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

三、基金管理人、基金托管人的权利及义务

（一）基金管理人的权利及义务

1、根据《基金法》《运作办法》《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）基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以根据《基础设施基金指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当派员负责基础设施项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况。

（5）发生法定解聘情形的，解聘外部管理机构。

（6）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构。

（7）依照《基金合同》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用。

（8）依照有关规定行使因基金财产投资于证券所产生的权利。

（9）销售基金份额。

（10）按照规定召集基金份额持有人大会。

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

（12）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人。

（13）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理。

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

（15）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案。

（16）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资。

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

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

（19）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、扩募和非交易过户等业务规则。

（20）与基础设施资产支持证券管理人联合开展尽职调查。

（21）决定基础设施基金直接或间接新增对外借款；在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案。

（22）因本基金持有全部基础设施资产支持证券，并通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，基金管理人可行使以下权利：

1）资产支持证券持有人享有的权利，包括决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容等。

2）项目公司股东享有的权利，包括决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事会或执行董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等。

3）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产 20%及以下的基础设施项目购入或出售事项、5%以下的关

联交易事项（其中，金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定调整外部管理机构的报酬标准等。

（23）经与基金托管人协商一致后决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜，适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人依据法律法规及基金合同进行信息披露后，直接对该部分内容进行调整。

（24）对相关资产进行购入或出售可行性分析和资产评估，并就需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项召开基金份额持有人大会。

（25）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

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

（2）办理基金备案和基金上市所需手续。

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金财产。

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

（5）专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行《基础设施基金指引》第三十八条规定的基础设施项目运营管理职责：

1）及时办理基础设施项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割等。

2）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。

3）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章。

4）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险。

5）制定及落实基础设施项目运营策略。

6）签署并执行基础设施项目运营的相关协议。

7）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等。

8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等。

9）实施基础设施项目维修、改造等。

10）基础设施项目档案归集管理等。

11）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计。

12）依法披露基础设施项目运营情况。

13）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益。

14）建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险。

15）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产。

16）中国证监会规定的其他职责。

（6）基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托外部管理机构负责上述第（5）条第 4）至 9）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与外部管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、外部管理机构考核安排、外部管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责；定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次；委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

（7）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资。

（8）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产或职务之便为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产。

（9）依法接受基金托管人的监督。

（10）严格按照《基金法》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务。

（11）编制基础设施基金定期报告与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表。

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

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

（14）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。

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

（16）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿。

（17）采取适当合理的措施使计算基金份额认购、扩募和注销价格的方法符合《基金合同》等法律文件的规定，按有关规定计算并公告基金净值信息。

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

（19）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料到《基金合同》终止后 20 年以上。按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定。

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

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

（22）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任。

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

（24）基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人。

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（26）接收并保存基金份额持有人名册。

（27）对拟持有的基础设施项目进行全面的尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。存续期聘请审计机构对基础设施项目运营情况进行年度审计。

（28）本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

1）基础设施项目购入或出售；

2）本基金扩募；

3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

4）基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（29）办理或聘请财务顾问办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

（30）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（二）基金管理人内部决策机构设置

为加强华夏基金基础设施基金业务的投资研究工作，更好地规范投资流程、控制投资风险，力争为投资者贡献更好的回报，华夏基金特成立基础设施与不动产投委会，以负责公司公募 REITs 的投资决策工作，主要负责审议和批准与公司 REITs 投资相关的各项规章制度和投资流程；审核公司 REITs 投资项目；评估公司 REITs 投资项目运营；REITs 基金

经理的聘任和解任；确定公司 REITs 投资业绩考核标准等工作。基础设施与不动产投委会决策机制如下：

1、议事形式为固定会议或临时会议，会议由主任委员主持。主任委员不能参加时，由其指定的委员主持。固定会议须以现场会议的形式召开。临时会议可采取非现场会议的形式。

2、投资研究人员均有权利向主任委员提出书面议案。任何委员认为对公司投资管理业务有必要，均有权利、有义务向主任委员提出书面提案，由主任委员决定是否列入会议议程。

3、委员会采取投票制，每位委员一票。所有审批事项，需经三分之二（含）以上委员同意。

4、不在会议现场的委员可以通过录音电话参与表决，也可委托其他委员代为表决，并在最短时间内签字确认。委员会决议以书面形式经全体参加表决的委员签字确认后归档。

5、委员会会议须进行会议记录，记录内容主要包括：

（1）委员提案的具体内容；

（2）各委员的主要观点；

（3）各委员的表决意见。

会议记录以书面形式经各委员签字确认后归档，作为对各委员的考核依据。

基础设施与不动产投委会成员如下：

主任：莫一帆先生，华夏基金管理有限公司基础设施与不动产业务部联席行政负责人、基金经理。

成员：李一梅女士，华夏基金管理有限公司董事、总经理。

张德根先生，华夏基金管理有限公司副总经理。

周欣先生，华夏基金管理有限公司机构债券投资部投资经理、非标投资部行政负责人。

张雪松女士，华夏基金管理有限公司风险管理部行政负责人。

张志毅先生，华夏基金管理有限公司机构债券投资部投资经理。

林伟鑫先生，华夏基金管理有限公司基础设施与不动产业务部基金经理、高级副总裁。

李曾先生，华夏基金管理有限公司基础设施与不动产业务部高级副总裁。

基础设施与不动产投委会未聘任外部人员作为成员，除基础设施与不动产投委会外，基金管理人未针对本基金设置其他委员会。

（三）基金托管人权利及义务

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

（1）获得基金托管费。

（2）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目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，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（3）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益。

（4）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。

（5）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

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

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会。

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人。

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

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

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

（3）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证。

（4）安全保管基础设施基金财产、权属证书及相关文件。

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

（6）监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

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

（8）对基金财务会计报告、中期和年度基金报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同及托管协议的规定进行，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；如果基金管理人有未执行基金合同或托管协议规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施。

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

（10）接收并保存基金份额持有人名册。

（11）按规定制作相关账册并与基金管理人核对。

（12）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项。

（13）按照规定召集基金份额持有人大会或配合基金份额持有人、基金管理人依法召集基金份额持有人大会。

（14）因违反基金合同导致基金财产损失，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除。

（15）基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金向基金管理人追偿。

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

（17）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值、基金份额认购、扩募价格。

（18）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项。

（19）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料到《基金合同》终止后 20 年以上。

（20）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配。

（21）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行业监督管理机构，并通知基金管理人。

（22）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（23）监管基金资金账户、基础设施项目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，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（24）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。

（25）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

四、计划管理人与专项计划托管银行的权利及义务

（一）计划管理人的权利与义务

1、根据专项计划《标准条款》，专项计划管理人的权利如下：

（1）计划管理人有权根据《专项计划标准条款》及《专项计划认购协议》的约定将专项计划发行收入用于支付专项计划费用、支付 SPV 公司及项目公司股权转让价款、向 SPV 公司及项目公司发放股东/关联方借款、进行合格投资，并按照专项计划文件的约定管理专项计划资产、分配专项计划利益。

（2）计划管理人有权收取管理费。

（3）计划管理人有权根据合格的专项计划决定或基金管理人（代表基础设施基金）以书面形式发出的指示对计划管理人参与签署的除资产管理合同之外的其他专项计划文件（包括但不限于《专项计划托管协议》《SPV 股权转让协议》《增资协议》《SPV 股东借款合同》《项目公司股权转让协议》《项目公司借款合同》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》《SPV 公司监管协议》和《项目公司资金监管协议》等）项下安排与其他相关各方进行接洽、协商及谈判，并有权在经基金管理人（代表基础设施基金）事先书面同意的前提下根据协商及谈判结果对该等专项计划文件进行解释、修改、补充或删减。

（4）计划管理人有权根据《专项计划标准条款》第十八条的约定终止专项计划的运作。

（5）计划管理人有权委托计划托管人托管专项计划资金，并根据《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保护基础设施资产支持证券持有人的合法权益。

（6）计划管理人有权根据《专项计划标准条款》的约定召集基础设施资产支持证券持有人会议，或提请基础设施资产支持证券单一持有人就特定事项作出专项计划直接决议或其他书面指示。

（7）当专项计划资产或基础设施资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，计划管理人有权代表专项计划依法向相关责任方追究法律责任。

2、根据专项计划《标准条款》，专项计划管理人的义务如下：

（1）计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《专项计划认购协议》及《专项计划标准条款》的约定为基础设施资产支持证券持有人提供服务。

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

（3）计划管理人应根据《资产证券化业务规定》的规定以及《专项计划标准条款》的约定，将专项计划发行收入投资于基础资产。

（4）计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《资产证券化业务规定》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。

（5）计划管理人应按基金管理人（代表基础设施基金）作出的专项计划直接决议或以其他书面形式作出的指示的要求，行使及履行其作为SPV公司及/或项目公司股东、依据SPV公司及/或项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及职责。

（6）计划管理人应根据《资产证券化业务规定》及《专项计划标准条款》的约定，按期出具计划管理人报告，保证基础设施资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

（7）计划管理人应按照《专项计划标准条款》第十二条的约定向基础设施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《资产证券化业务规定》及《专项计划标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

（9）在专项计划终止时，计划管理人应按照《资产证券化业务规定》《专项计划标准条款》的约定，妥善处理有关清算事宜。

（10）计划管理人因自身的故意或重大过失造成专项计划资产损失的，应依法向基础设施资产支持证券持有人承担赔偿责任。

（11）因计划托管人过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代基础设施资产支持证券持有人向计划托管人追偿。

（12）计划管理人应监督计划托管人及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代基础设施资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

（13）基础设施资产支持证券持有人会议表决通过的生效决议及/或基础设施资产支持证券单一持有人作出的专项计划直接决议对其具有法律约束力，计划管理人应根据上述生效决议履行管理职责。

（14）计划管理人应当根据《资产证券化业务规定》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。

（二） 专项计划托管人的权利与义务

1、根据专项计划《标准条款》《专项计划托管协议》，专项计划托管银行的权利如下：

专项计划托管银行有权依据《管理规定》及本协议的约定，安全保管专项计划账户内的专项计划资金。

（1）专项计划托管银行有权按照本协议约定收取专项计划的托管费。

（2）托管银行发现计划管理人的划款指令与本协议约定不符的，有权拒绝执行，并要求其改正。未能改正的，应拒绝执行并及时报告给计划管理人住所地的中国证监会派出机构，由此给专项计划持有人造成的损失，托管银行不承担责任。

（3）托管银行自专项计划设立之日起履行托管职责。非因托管银行原因造成的，处于托管人实际控制之外账户中的资产，托管银行不承担保管责任。

（4）托管银行对投资计划财产的保管，并非对收回投资资金本金或取得收益的保证或承诺，托管银行不承担专项计划的任何投资风险。

（5）法律法规或本协议规定的其他权利。

2、根据专项计划《标准条款》《专项计划托管协议》，专项计划托管银行的义务如下：

（1）托管银行应依据《管理规定》及本协议的约定安全保管专项计划资产。

（2）托管银行应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户中的资金，确保专项计划账户中资金的独立和安全，依法保护基础设施资产支持证券持有人的财产权益。如专项计划账户被任何第三方申请司法机关采取查封、冻结、扣划等类似强制措施，托管银行按相关法律法规规定执行并及时告知管理人，但法律法规、有权机关等明确要求托管银行不得告知的除外。

（3）托管银行应依据本协议的约定，管理专项计划账户，表面复核并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。

（4）专项计划存续期间，根据计划管理人的要求，托管银行应出具相应的银行结算证明（包括但不限于银行回单，对账单等），及时配合计划管理人了解账户资金变动情况。在项目公司支付日，计划管理人可以通过网上银行查询专项计划账户资金变动情况，计划管理人也可以向专项计划托管银行发送查询通知，由专项计划托管银行向计划管理人提供专项计划账户资金变动情况。如果计划管理人发现项目公司未能于项目公司支付日，将相应的应支付金额划付至专项计划账户，经计划管理人通知，专项计划托管银行应在相应的项目公司支付日后的 1 个工作日内将上述事项以电子邮件或传真方式通知计划管理人，以便计划管理人采取相应积极措施。

（5）托管银行应按本协议的约定制作并按时向计划管理人提供有关托管银行履行本协议项下义务的托管报告。

（6）专项计划存续期间内，如果发生下列可能对基础设施资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，托管银行应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以公开披露和传真的方式通知计划管理人：

（7）发生托管人解任事件；

（8）托管银行的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；

（9）托管银行涉及法律纠纷，可能影响基础设施资产支持证券按时分配收益；

（10）托管银行经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分离、解散、申请破产等决定。

（11）托管银行应按照《管理规定》及本协议的约定，在接收到计划管理人通知后及时将专项计划账户的银行结算凭证（根据具体情形，包括但不限于收款凭证、划款凭证、网上银行支付回单）通过双方认可的方式发送给计划管理人。托管银行应妥善保存专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

（12）在专项计划终止或本协议终止时，托管银行应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于办理专项计划资产的分配。

（13）托管银行对收益分配和清算分配将按照计划管理人相关划款指令执行，不限于将分配资金总额划付至登记托管机构指定账户，由登记托管机构于兑付日将相应款项划付至证

券公司结算备付金账户，证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额度明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

（14）作为信息披露义务人托管人应当依据《深圳证券交易所资产支持证券定期报告内容与格式指引》的规定及时、公平履行定期报告信息披露义务，所披露的信息应当真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（15）托管人应当依据《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 3 号——信用风险管理》的规定，在资产支持证券存续期严格履行信用风险管理中应当履行的职责，并积极配合计划管理人及其他参与机构和投资者开展专项计划的风险管理工作。

（16）托管人应当依据《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》的规定积极配合信息披露义务人编制和披露临时报告，及时向信息披露义务人提供相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整。

（17）因不可抗力因素，导致托管人无法将资金划转至登记托管机构指定账户，则托管人应接受计划管理人线下兑付的划款指令，将资金划转至基础设施基金的资金账户。

（18）托管银行因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，托管银行发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际直接损失负赔偿责任。

（19）专项计划托管人的托管职责不包含以下内容，法律法规另有规定或《专项计划托管协议》另有约定的除外。

1） 投资者的适当性管理；

2） 审核项目及交易信息真实性；

3） 审查专项计划以及专项计划资金来源的合法合规性；

4） 对专项计划本金及收益提供保证或承诺；

5） 对已划出资金托管账户以及处于专项计划托管人实际控制之外的资产的保管责任；

6） 对未兑付专项计划后续资金的追偿；

7） 会计师事务所未接受托管人的复核意见进行信息披露产生的相应责任；

8） 因不可抗力，以及由于第三方（包括但不限于证券交易所、期货交易所、中国证券登记结算公司、中国期货市场监控中心等）发送或提供的数据错误及合理信赖上述信息操作给托管资产造成的损失；

9） 提供保证或其他形式的担保；

10）自身应尽职责之外的连带责任。

五、资产支持证券持有人权职及行权安排

（一）资产支持证券持有人的权利与义务

1、资产支持证券持有人的权利包括：

（1）专项计划的基础设施资产支持证券持有人有权按照《专项计划标准条款》的约定，取得专项计划利益。

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

（3）专项计划的基础设施资产支持证券持有人有权按照《专项计划标准条款》第十三条的约定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

（4）专项计划基础设施资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人、计划托管人故意或重大过失而受到损害的，有权按照《专项计划标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿。

（5）基础设施资产支持证券持有人享有按照《专项计划标准条款》第十四条的约定召集或出席基础设施资产支持证券持有人会议并行使表决权、或根据《专项计划标准条款》第 14.2 条的约定作出专项计划直接决议或以其他书面形式向计划管理人发出指示等权利。

（6）基础设施资产支持证券持有人有权按照《专项计划标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产。

（7）在深交所相关规则许可的范围内，基础设施资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处置基础设施资产支持证券，且有权根据深交所的相关规则通过回购进行融资。

2、资产支持证券持有人的义务

（1）专项计划的基础设施资产支持证券持有人应根据《专项计划认购协议》及《专项计划标准条款》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

（2）专项计划的基础设施资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

（3）基础设施资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

（4）专项计划存续期间，基础设施资产支持证券持有人不得要求专项计划回购其取得或受让的基础设施资产支持证券。

（5）基础设施资产支持证券持有人应认可及履行专项计划文件约定的其作为认购人和基础设施资产支持证券持有人的相关义务，并承担相关的责任和费用。

（二）资产支持证券持有人的行权安排

如专项计划的基础设施资产支持证券持有人并非单一基础设施资产支持证券持有人的，应适用《专项计划标准条款》第 14.1 条的约定。

1、组成

（1）基础设施资产支持证券持有人会议由全体基础设施资产支持证券持有人组成。

（2）基础设施资产支持证券持有人会议需要审议的事项应由相应的基础设施资产支持证券持有人共同参会，并就各项议案或审议事项分开审议、逐项表决。

2、召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，计划管理人应召开基础设施资产支持证券持有人会议：

（1）发生计划管理人解任事件、计划托管人解任事件、计划管理人或计划托管人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

（2）提前终止或延长专项计划；

（3）修改专项计划法律文件重要内容；

（4）专项计划完成完全处分，且已完成相应的处分分配；

（5）专项计划拟进行处分；

（6）专项计划扩募；

（7）行使对 SPV 公司及/或项目公司所享有的股东权利；

（8）行使对 SPV 公司及/或项目公司所享有的《SPV 股东借款合同》《项目公司借款合同》《债权债务确认协议》项下债权人权利；

（9）清算小组提出《清算方案》；

（10）计划管理人认为需提议基础设施资产支持证券持有人会议审议的其他事项。

3、召集的方式

（1）计划管理人召集

如出现《专项计划标准条款》第 14.1.3 条约定的事由，计划管理人应召集基础设施资产支持证券持有人会议，并确定基础设施资产支持证券持有人会议的开会时间、方式、地点及确权登记日。

（2）基础设施资产支持证券持有人召集

1) 单独或合计持有基础设施资产支持证券份额 1/3 以上（含 1/3）的基础设施资产支持证券持有人就《专项计划标准条款》第 14.1.3 条约定的事项认为有必要召开基础设施资产支持证券持有人会议的，可向计划管理人提出书面提议。

2) 计划管理人应当自收到书面提议之日起 15 个工作日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基础设施资产支持证券持有人和计划托管人。

3) 计划管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 10 个工作日内发出会议通知；计划管理人决定不召集，单独或合计代表基础设施资产支持证券份额 2/3 以上（含 2/3）的基础设施资产支持证券持有人仍认为有必要召开的，可以自行召集基础设施资产支持证券持有人会议。在此情形下，提议召开的基础设施资产支持证券持有人应当作为会议召集人，并将会议召开的时间、地点、议案等信息书面通知计划管理人。

4、通知

召开基础设施资产支持证券持有人会议，计划管理人应在会议召开日期前 5 个工作日以邮寄、传真、电子邮件或公告的方式通知基础设施资产支持证券持有人，经基础设施资产支持证券持有人同意，可豁免前述会议通知期限。会议通知至少应载明以下内容：

1) 会议召开的时间、地点和形式；

2) 会议拟审议的事项；

3) 议事程序和表决方式；

4) 确权登记日；

5) 代理投票授权委托书的内容要求（包括但不限于代表身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

6) 会务常设联系人姓名、电话。

5、会议的召开

（1）基础设施资产支持证券持有人会议应当由持有基础设施资产支持证券份额 1/2 以上（含 1/2）的基础设施资产支持证券持有人参加方可召开。

（2）出席会议的基础设施资产支持证券持有人应委派法定代表人或授权代表出席会议，委派法定代表人以外的授权代表出席会议的，需出具加盖该基础设施资产支持证券持有人的公章的代理投票授权委托书。计划管理人和计划托管人的授权代表应当列席基础设施资产支持证券持有人会议。

（3）基础设施资产支持证券持有人会议可采取现场方式召开，也可采取通讯方式（包括但不限于视频会议、电话会议方式）召开。

6、议事程序

首先由会议主持人确定和公布监票人，然后由会议主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成会议决议，会议决议应当于会议结束后及时披露。由计划管理人召集的会议，会议主持人由计划管理人指定；由基础设施资产支持证券持有人自行召集的会议，会议主持人由自行会议召集人指定。

7、会议的表决

（1）基础设施资产支持证券持有人所持的每份表决权的基础设施资产支持证券享有一票表决权。

（2）基础设施资产支持证券持有人会议决议经参加会议的基础设施资产支持证券持有人所持表决权的 2/3 以上（含 2/3）通过方为有效。

（3）基础设施资产支持证券持有人会议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、专项计划直接决议形式

（1）如专项计划的基础设施资产支持证券持有人为单一基础设施资产支持证券持有人的，该单一基础设施资产支持证券持有人有权以书面的形式直接作出基础设施资产

支持证券持有人决议（即专项计划直接决议），而无须另行召集、通知或召开基础设施资产支持证券持有人会议。单一基础设施资产支持证券持有人作出专项计划直接决议的，应当以传真、电子邮件、派员直接送达或速递服务公司递交的方式，将专项计划直接决议送达计划管理人。为免疑问，基金管理人（代表基础设施基金）在作为专项计划单一基础设施资产支持证券持有人的期间内，是由基金管理人以书面的形式作出专项计划直接决议。

（2）为免疑问，单一基础设施资产支持证券持有人有权以专项计划直接决议或以其他书面形式向计划管理人发送指示，以专项计划直接决议或其他书面形式向计划管理人发送指示不以计划管理人以书面形式向其发出问询通知（“问询通知”）为前提，专项计划直接决议或其他书面形式的指示事项也不限于《专项计划标准条款》第14.1.3条约定事项。

（3）如出现下列情形之一的，如单一基础设施资产支持证券持有人未向计划管理人发出专项计划直接决议或其他书面指示的，计划管理人应当以书面形式向单一基础设施资产支持证券持有人发出问询通知，问询关于相关事项的决议意见；该单一基础设施资产支持证券持有人应当在收到问询通知后5个工作日内，根据《专项计划标准条款》第（1）条的约定作出专项计划直接决议或以其他书面形式作出指示并送达计划管理人：

1) 发生《专项计划标准条款》第5.6条约定的情形时；

2) 计划管理人需要根据《SPV股东借款合同》《项目公司借款合同》《债权债务确认协议》的约定履行债权人权利及/或职责的情形时；

3) 发生《专项计划标准条款》第14.1.3条约定的事项；或者

4) 计划管理人认为需要由单一基础设施资产支持证券持有人作出专项计划直接决议或其他书面形式的指示的其他事项。

9、决议的生效与效力

（1）对于召开基础设施资产支持证券持有人会议的，计划管理人或者其他召集人应当在持有人会议表决截止日次一交易日内披露会议决议公告，并在公告之日起5个工

作日内由计划管理人根据相关法律规定报中国基金业协会备案。对于单一基础设施资产支持证券持有人作出专项计划直接决议的，计划管理人应当于收到单一基础设施资产支持证券持有人发出的专项计划直接决议文件后一个工作日内予以公告，并在公告之日起 5 个工作日内由计划管理人根据相关法律规定报中国基金业协会备案。基础设施资产支持证券持有人会议的会议决议或专项计划直接决议应当自公告之日起生效（“生效决议”）。

（2）生效决议对基础设施资产支持证券持有人均具有法律约束力。基础设施资产支持证券持有人、计划托管人均应遵守和执行生效决议中的具体约定，计划管理人应根据上述生效决议履行管理职责。

（3）生效决议应当按《专项计划标准条款》及《专项计划说明书》约定的披露方式进行披露。

（4）基础设施资产支持证券持有人在基础设施资产支持证券持有人会议上行使权利所产生的一切后果均由全体基础设施资产支持证券持有人按所持有的基础设施资产支持证券份额享有或承担；单一基础设施资产支持证券持有人基于专项计划直接决议行使权利所产生的一切后果均由单一基础设施资产支持证券持有人享有或承担。若发生不当行使而造成计划管理人、计划托管人或其他人的一切损失，由全体基础设施资产支持证券持有人/单一基础设施资产支持证券持有人承担赔偿责任。

（5）基础设施资产支持证券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与资产支持证券持有人大会决议公告一同披露。

10、决议瑕疵之诉

（1）若召开基础设施资产支持证券持有人会议在程序上或决议内容上明显违反法律法规规定、《专项计划标准条款》或《专项计划说明书》约定的，基础设施资产支持证券持有人有权根据《专项计划标准条款》第 22.2 条约定向上海国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁要求撤销基础设施资产支持证券持有人会议决议或确认决议无效（决议瑕疵之诉），仲裁地应为中国上海。

（2）基础设施资产支持证券持有人提起基础设施资产支持证券持有人会议决议瑕疵之诉的，如果计划管理人、计划托管人能够证明其提起仲裁系出于恶意，则可以请求上海国际经济贸易仲裁委员会责令提起仲裁的基础设施资产支持证券持有人提供相应的担保。

六、项目公司组织架构及治理安排

（一）项目公司人员安排

基础设施基金依据《基础设施基金指引》通过基础设施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，基金管理人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。

项目公司法定代表人、董事（兼任总经理）、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任。

基金管理人有权自行或聘请会计师对项目公司开展财务报表审计和专项审查，包括但不限于审核项目公司的财务报告、评估内部审计制度、会计制度及内控制度的有效性；审计重大交易和关联交易；对项目公司财务、会计基本制度、内控制度及预算执行情况进行监督等。

（二）治理架构及职权

本基金成立并通过特殊目的载体持有项目公司 100%股权后，将变更项目公司章程。基金管理人委派的人员将根据《公司法》、届时有效的公司章程行使其职权。

七、基础设施项目运营管理安排

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、基金管理人基本情况

名称：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层

设立日期：1998 年 4 月 9 日

法定代表人：邹迎光

联系人：邱曦

客户服务电话：400-818-6666

传真：010-63136700

华夏基金管理有限公司注册资本为 23,800 万元，公司股权结构如下：

表 5-1 华夏基金股权结构

持股单位	持股占总股本比例
中信证券股份有限公司	62.2%
Mackenzie Financial Corporation	27.8%
Qatar Holding LLC	10%
合计	**100%**

二、为管理基础设施基金专门设置的主要部门情况

基金管理人已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。目前已配备不少于 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人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，在人员数量和经验上满足要求。

三、主要人员情况

（一）基金管理人董事、监事、经理及其他高级管理人员基本情况

邹迎光先生：董事长，党委书记，硕士。现任中信证券股份有限公司党委副书记、执行董事、总经理、执行委员。曾任华夏证券北京海淀南路营业部机构客户部经理、债券业务部高级业务董事，中信建投证券债券业务部总经理助理、固定收益部行政负责人、执行委员会委员，中信证券固定收益部行政负责人、执行委员、党委委员，中信建投证券党委委员、执行董事、执行委员会委员、财务负责人。

李一梅女士：副董事长、党委副书记、总经理，硕士。兼任华夏基金（香港）有限公司董事长、华夏股权投资基金管理（北京）有限公司董事。曾任华夏基金管理有限公司副总经理、营销总监、市场总监、基金营销部总经理、数据中心行政负责人（兼），上海华夏财富投资管理有限公司执行董事、总经理，证通股份有限公司董事等。

侯薇薇女士：董事，学士。现任鲍尔太平有限公司（Power Pacific Corporation Ltd）总裁兼首席执行官，兼任加拿大鲍尔集团旗下Power Pacific Investment Management董事、投资管理委员会成员，加中贸易理事会国际董事会成员。曾任嘉实国际资产管理公司(HGI)的全球管理委员会成员、首席业务发展官和中国战略负责人等。

J Luke Gregoire Gould先生：董事，学士。现任迈凯希金融公司（Mackenzie Financial Corporation）总裁兼首席执行官。曾任IGM Financial Inc. 的执行副总裁兼首席财务官、Mackenzie Investments的首席财务官、Investors Group的高级副总裁兼首席财务官等。

陈颖行先生：董事，硕士。现任卡塔尔投资局咨询（亚太）公司大中华区总监。曾任中国投资有限责任公司投资二部团队负责人，都铎资本（新加坡）公司分析师，BP新加坡公司量化分析师，渣打银行（新加坡）有限公司风险分析师等。

史本良先生：董事，硕士，注册会计师。现任中信证券股份有限公司党委委员、执行委员、财富管理委员会主任、战略客户部行政负责人。曾任中信证券股份有限公司计划财务部资产管理业务核算会计主管、联席负责人、行政负责人，中信证券财务负责人等。

薛继锐先生：董事，博士。现任中信证券股份有限公司执行委员。曾任中信证券股份有限公司金融产品开发小组经理、研究部研究员、交易与衍生产品业务线产品开发组负责人、股权衍生品业务线行政负责人、证券金融业务线行政负责人、权益投资部行政负责人等。

刘霞辉先生：独立董事，硕士。现任中国社会科学院经济研究所国务院特殊津贴专家，二级研究员，博士生导师。兼任中国战略研究会经济战略专业委员会主任、山东大学经济社会研究院特聘兼职教授及广西南宁政府咨询专家。曾任职于国家人社部政策法规司综合处。

殷少平先生：独立董事，博士。现任中国人民大学法学院副教授、硕士生导师。曾任最高人民法院民事审判第三庭审判员、高级法官，湖南省株洲市中级人民法院副院长、审判委员会委员,北京同仁堂股份有限公司、河北太行水泥股份有限公司独立董事，广西壮族自治区南宁市西乡塘区政府副区长，北京市地石律师事务所兼职律师等。

伊志宏女士：独立董事，博士。教授，博士生导师，主要研究方向为财务管理、资本市场。曾任中国人民大学副校长，中国人民大学商学院院长，中国人民大学中法学院院长，

享受国务院政府特殊津贴。兼任国务院学位委员会第七届、第八届工商管理学科评议组召集人、第五届、第六届全国MBA教育指导委员会副主任委员、教育部工商管理专业教学指导委员会副主任委员、西班牙IE大学国际顾问委员会委员。曾兼任中国金融会计学会副会长、欧洲管理发展基金会（EFMD）理事会理事、国际高等商学院协会（AACSB）首次认证委员会委员等。

何青女士：独立董事，硕士。曾任长城证券股份有限公司副总经理，华能天成融资租赁有限公司副总经理，中国华能财务有限责任公司副总经理、总经理助理和部门经理等职务。

王芬华女士：职工代表董事，学士。现任华夏基金管理有限公司党委组织部部长、人力资源部行政负责人。曾任华夏基金管理有限公司人力资源部副总经理、总经理助理等职务。

刘义先生：副总经理，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委委员。曾任中国人民银行总行计划资金司副主任科员、主任科员，中国农业发展银行总行信息电脑部信息综合处副处长（主持工作），华夏基金管理有限公司监事、党办主任、养老金业务总监，华夏资本管理有限公司执行董事、总经理等。

阳琨先生：副总经理、投资总监，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委委员。曾任中国对外经济贸易信托投资有限公司财务部部门经理，宝盈基金管理有限公司基金经理助理，益民基金管理有限公司投资部部门经理，华夏基金管理有限公司股票投资部副总经理等。

郑煜女士：副总经理，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委副书记、基金经理等。曾任华夏证券高级分析师，大成基金高级分析师、投资经理，原中信基金股权投资部总监，华夏基金管理有限公司总经理助理、纪委书记等。

孙彬先生：副总经理，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委委员、投资经理等。曾任华夏基金管理有限公司行业研究员、基金经理助理、基金经理、公司总经理助理等。

张德根先生：副总经理，北京分公司总经理（兼）、广州分公司总经理 （兼），硕士。曾任职于北京新财经杂志社、长城证券，曾任华夏基金管理有限公司深圳分公司总经理助理、副总经理、总经理，广州分公司总经理，上海华夏财富投资管理有限公司副总经理，华夏基金管理有限公司总经理助理、研究发展部行政负责人（兼）等。

李彬女士：督察长，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委委员、纪委书记、法律部行政负责人（兼）。曾任职于中信证券股份有限公司、原中信基金管理有限责任公司。曾任华夏基金管理有限公司监察稽核部总经理助理，法律监察部副总经理、联席负责人，合规部行政负责人等。

孙立强先生：财务负责人，硕士。现任华夏基金管理有限公司财务部行政负责人、华夏基金（香港）有限公司董事。曾任职于深圳航空有限责任公司计划财务部，曾任华夏基金管理有限公司基金运作部B角、财务部B角，华夏资本管理有限公司监事、上海华夏财富投资管理有限公司监事等。

桂勇先生：首席信息官，学士。兼任华夏基金管理有限公司金融科技部行政负责人。曾任职于深圳市长城光纤网络有限公司、深圳市中大投资管理有限公司，曾任中信基金管理有限责任公司信息技术部负责人，华夏基金管理有限公司信息技术部总经理助理、副总经理、行政负责人等。

（二）基金经理

（1）基金经理简历

郑韬先生，硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于天津生态城产业园运营管理有限公司、天津空港经济区科技发展有限公司、普洛斯投资（上海）有限公司、华安基金管理有限公司，曾于 2021 年 6 月至 2022 年 7 月担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理。2022 年 8 月加入华夏基金管理有限公司，现任华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2024 年 2 月 7 日起任职）。

王江飞先生，学士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于稳盛（天津）投资管理有限公司、华润置地控股有限公司、深圳市龙湖发展有限公司。2023 年 6 月加入华夏基金管理有限公司，现任华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2025 年 1 月 23 日起任职）。

贾瑞女士，硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。2019 年起从事基础设施与不动产项目的投资管理工作。曾就职于平安证券股份有限公司、平安基础产业投资基金管理有限公司。2024 年 10 月加入华夏基金管理有限公司。

（2）基金经理兼任的合理性

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金（简称“华夏华润商业 REIT”）于 2024 年 2 月 7 日成立，郑韬先生自该基金成立以来即担任基金经理，负责运营及投资管理相关工作；华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“华夏金隅智造工场 REIT”）于 2025 年 1 月 23 日成立，王江飞先生自该基金成立以来即担任基金经理，负责运营及财务管理相关工作。综合考量基金管理人管理的 REITs 产品数量、郑韬及王江飞先生的专业能力、华夏华润商业 REIT 及华夏金隅智造工场 REIT 的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，基金管理人认为郑韬先生、王江飞先生兼任两只基金的基金经理具有合理性，具体说明如下：

（1）基金管理人经验层面，华夏基金公募 REITs 管理经验丰富，能够合规地做好资源调配：基金管理人管理的已成立基础设施 REITs 产品共 16 只，分别是华夏越秀高速 REIT、华夏中国交建 REIT、华夏北京保障房 REIT、华夏合肥高新 REIT、华夏和达高科 REIT、华夏基金华润有巢 REIT、华夏华润商业 REIT、华夏金茂商业 REIT、华夏特变电工新能源 REIT、华夏深国际 REIT、华夏首创奥莱 REIT、华夏大悦城商业 REIT、华夏南京交通高速公路 REIT、华夏金隅智造工场 REIT、华夏华电清洁能源 REIT 和华夏中海商业 REIT。目前各只基础设施基金管理和运营情况平稳、良好。华夏基金已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能够做好各项资源的有效调配。

（2）个人能力层面，郑韬先生、王江飞先生均经验丰富、工作能力可胜任:

郑韬先生在担任华夏华润商业 REIT 的基金经理之前，从事了多年产权类基础设施项目相关运营及投资管理工作，具备丰富的产权类基础设施资产的专业运营及投资管理能力。曾于 2021 年 6 月至 2022 年 7 月担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理，在加入华夏基金后，担任华夏华润商业 REIT 基金经理，具备了基础设施基金相关的运营及投资管理经验。

王江飞先生在担任华夏金隅智造工场 REIT 的基金经理之前，从事了多年产权类基础设施项目相关运营及财务管理工作，具备丰富的产权类基础设施资产的专业运营及财务管理能力。加入华夏基金后，担任华夏金隅智造工场 REIT 基金经理，具备了基础设施基金相关的运营及财务管理经验。

因此，郑韬先生、王江飞先生均具备丰富的相关工作经验，具有兼任本基金基金经理的能力。

（3）资产类别层面，兼任的基础设施基金之间不存在利益冲突：华夏华润商业 REIT 的底层资产为购物中心，华夏金隅智造工场 REIT 的底层资产为产业园区，底层资产与本基金的底层资产所处行业均不相同，经营模式、所处区域、客群等相关资源均不相同，与本基金不存在竞争或利益冲突关系。因此，兼任本基金的基金经理不会对基金财产产生不利影响。

（4）制度层面，基金管理人建立了完善的内部制度和治理机制：就基础设施基金建立了相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突，确保基金经理公平对待其所管理的不同基础设施基金。

1）在内部制度层面

基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制

度》等内部制度，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。针对公募 REITs 业务的潜在利益冲突的防范，基金管理人专门制定了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》（以下简称“《公平交易制度》”），该制度从基础设施基金的投资决策的内部控制、运营管理的利益输送、运营管理利益冲突的防范、信息隔离和其他内部控制角度，对防范措施进行了细化。

2）在基础设施基金的运营管理层面

根据《公平交易制度》，基金管理人管理的同类型、不同的基础设施基金应聘请不同的运营管理机构，且不同基础设施基金的运营管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了各基础设施基金项目公司的年度计划及预算原则上应由运营管理机构制定初稿，经基金管理人审批通过后执行，必要情况下，可以聘请外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，《公平交易制度》还针对不同基础设施基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，上述规定能够直接有效地防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，华夏基金已建立了成熟的关联交易审批和检查机制且根据基金合同规定，基础设施基金的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5%的关联交易且不属于无需另行决策与审批的关联交易事项，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突，

同时，基金管理人须对基础设施基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

3）在项目公司经营管理层面

基金管理人委托运营管理机构为底层资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经基础设施与不动产投委会授权后进行决策，或由基金经理提出建议报基金管理人相关部门会签或经基础设施与不动产投委会审议通过后执行。基金经理需要定期向基础设施与不动产投委会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。基

金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突或关联交易风险。

（5）工作分工层面，基金管理人已建立有效运营管理机制：基金管理人将合理安排华夏华润商业 REIT、华夏金隅智造工场 REIT 与本基金的各基金经理的职责与分工，保障郑韬先生、王江飞先生的工作职责安排合理、有效，确保郑韬先生、王江飞先生具有充足的时间和能力，可同时胜任在各只基金中的工作。

除基金经理以外，基金管理人设立的基础设施与不动产投委会负责对基础设施基金业务的重大事项进行决策，公司中后台部门为 REITs 业务提供标准化运营及数字化系统服务。

综上所述，郑韬先生、王江飞先生兼任本基金的基金经理具备合理性。

（三）基础设施与不动产投委会

为加强华夏基金基础设施基金业务的投资研究工作，更好地规范投资流程、控制投资风险，力争为投资者贡献更好的回报，华夏基金特成立基础设施与不动产投委会，以负责公司公募 REITs 的投资决策工作，主要负责审议和批准与公司 REITs 投资相关的各项规章制度和投资流程；审核公司 REITs 投资项目；评估公司 REITs 投资项目运营；REITs 基金经理的聘任和解任；确定公司 REITs 投资业绩考核标准等工作。基础设施与不动产投委会决策机制如下：

1、议事形式为固定会议或临时会议，会议由主任委员主持。主任委员不能参加时，由其指定的委员主持。固定会议须以现场会议的形式召开。临时会议可采取非现场会议的形式。

2、投资研究人员均有权利向主任委员提出书面议案。任何委员认为对公司投资管理业务有必要，均有权利、有义务向主任委员提出书面提案，由主任委员决定是否列入会议议程。

3、委员会采取投票制，每位委员一票。所有审批事项，需经三分之二（含）以上委员同意。

4、不在会议现场的委员可以通过录音电话参与表决，也可委托其他委员代为表决，并在最短时间内签字确认。委员会决议以书面形式经全体参加表决的委员签字确认后归档。

5、委员会会议须进行会议记录，记录内容主要包括：

（1）委员提案的具体内容；

（2）各委员的主要观点；

（3）各委员的表决意见。

会议记录以书面形式经各委员签字确认后归档，作为对各委员的考核依据。

基础设施与不动产投委会成员如下：

主任：莫一帆先生，华夏基金管理有限公司基础设施与不动产业务部联席行政负责人、基金经理。

成员：李一梅女士，华夏基金管理有限公司董事、总经理。

张德根先生，华夏基金管理有限公司副总经理。

周欣先生，华夏基金管理有限公司机构债券投资部执行总经理、投资经理。

张雪松女士，华夏基金管理有限公司风险管理部行政负责人。

张志毅先生，华夏基金管理有限公司机构债券投资部投资经理。

林伟鑫先生，华夏基金管理有限公司基础设施与不动产业务部基金经理、高级副总裁。

李曾先生，华夏基金管理有限公司基础设施与不动产业务部高级副总裁。

（四）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郑韬先生、王江飞先生和贾瑞女士，具体简历详见本节“（二）基金经理”。

（五）主要不动产专业研究人员的情况

华夏基金在房地产、物流、水务、高速公路等基础设施领域均配备专门的行业研究员，相关行业研究员超过 10 人，主要成员具有 3-10 年以上的信用研究经验。主要研究人员简历如下：

邓诗萌，硕士。2018 年 7 月加入华夏基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为地产、金融领域，长期跟踪房地产行业研究，以及海外债、ABS、国内信用债房地产相关主体的研究。

章心玥，硕士。2016 年 7 月加入华夏基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为公用事业、交运、消费行业，长期跟踪公用事业和消费行业研究，以及海外债、转债等相关研究。

李晨欣，硕士。2023 年 7 月加入华夏基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为交运物流、建材行业。

（六）上述人员之间均不存在近亲属关系。

四、基金管理人承诺

（一）本基金管理人将根据基金合同的规定，按照招募说明书列明的投资目标、策略及限制等全权处理本基金的投资。

（二）本基金管理人不从事违反《中华人民共和国证券法》的行为，并建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《中华人民共和国证券法》行为的发生。

（三）本基金管理人不从事违反《基金法》的行为，并建立健全内部控制制度，采取有效措施，保证基金财产不用于下列投资或者活动：

1、承销证券。

2、违反规定或基金合同约定向他人贷款或者提供担保。

3、从事承担无限责任的投资。

4、买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定、《基金合同》另有约定的除外。

5、向其基金管理人、基金托管人出资。

6、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动。

7、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制规定的，如适用于本基金，则本基金投资不再受上述相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需另行召开基金份额持有人大会。

（四）本基金管理人将加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律、法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责，不从事以下行为：

1、将其固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资。

2、不公平地对待其管理的不同基金财产。

3、利用基金财产或职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益。

4、向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失。

5、依照法律、行政法规有关规定，由国务院证券监督管理机构规定禁止的其他行为。

（五）基金经理承诺

1、依照有关法律、法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取利益。

2、不利用职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

3、不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

（六）基础设施项目管理部门主要负责人承诺

1、依照有关法律、法规和基金合同的规定，管理部门人员和业务。

2、不利用基金财产或职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

3、不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

五、基金管理人的内部控制制度

基金管理人根据全面性原则、有效性原则、独立性原则、相互制约原则、防火墙原则和成本收益原则建立了一套比较完整的内部控制体系。该内部控制体系由一系列业务管理制度及相应的业务处理、控制程序组成，具体包括控制环境、风险评估、控制活动、信息沟通、内部监控等要素。公司已经通过了 ISAE3402（《鉴证业务国际准则第 3402 号》）认证，获得无保留意见的控制设计合理性及运行有效性的报告。

对于公募 REITs 业务，基金管理人根据《证券法》《基金法》《基础设施基金指引》和其他相关监管政策要求，本着恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守基金份额持有人利益优先的原则，有效防范利益冲突，实现专业化管理和托管，建立了公募 REITs 业务投资管理、项目运营和风险控制制度和流程，形成了一套比较完整的内部控制体系。

（一）控制环境

良好的控制环境包括科学的公司治理、有效的监督管理、合理的组织结构和有力的控制文化。

1、公司引入了独立董事制度，目前有独立董事 3 名。董事会下设审计委员会等专门委员会。公司管理层设立了投资决策委员会、风险管理委员会等专业委员会，公司还为开展公募 REITs 业务专门设立了基础设施与不动产投委会。

2、公司由具有丰富基础设施和不动产投资运营经验的专门人员组建基础设施与不动产投资部，与公司各部门协同开展公募 REITs 业务。各协作部门之间有明确的授权分工，既互相合作，又互相复核和制衡，形成了合理的组织结构。

3、公司坚持稳健经营和规范运作，重视员工的合规守法意识和职业道德的培养，并进行持续教育。

（二）风险评估

公司各层面和各业务部门在确定各自的目标后，对影响目标实现的风险因素进行分析。对于不可控风险，风险评估的目的是决定是否承担该风险或减少相关业务；对于可控风险，风险评估的目的是分析如何通过制度安排来控制风险程度。风险评估还包括各业务部门对日常工作中新出现的风险进行再评估并完善相应的制度，以及新业务设计过程中评估相关风险并制定风险控制制度。

（三）控制活动

公司对投资、会计、技术系统和人力资源等主要业务制定了严格的控制制度。在现有的主要业务管理制度基础上，针对公募 REITs 业务进一步制定了严格的投资管理、项目运营和风险控制等控制制度。在业务管理制度上，做到了业务操作流程的科学、合理和标准化，并要求完整的记录、保存和严格的检查、复核；在岗位责任制度上，内部岗位分工合理、职责明确，不相容的职务、岗位分离设置，相互检查、相互制约。

1、公募 REITs 投资、尽职调查和项目运营管理制度

公司建立了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏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制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》等业务相关制度。基础设施与不动产投委会是公司开展公募 REITs 业务的最高投资决策机构，负责公募 REITs 业务的资产配置和重大投资决策等。

（1）投资管理

1）投资决策管理。公司由基础设施与不动产业务部开展推进公募 REITs 业务，由法律部、合规部、风险管理部、稽核部、基金运作部等多部门负责对项目的合法合规性进行审查，在对项目充分尽调的前提下，由基础设施与不动产投委会进行决策，最后由相应部门执行相关事项，确保投资的风险可控，保障投资人利益。

2）战略配售与网下投资者询价。公司负责对战略配售的比例进行确认，并应与战略投资者事先签署配售协议，在招募说明书等法律文件中披露战略投资者选择标准、向战略投资者配售的基金份额总量、占本次基金份额发售比例及持有期限等。

（2）尽职调查管理

公司明确潜在投资标的后，根据相关法律法规、《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理制度》及其他公司内部投资相关制度，联合资产支持证券管理人及财务顾问（如有）对潜在投资标的进行全面的尽职调查，并聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。

（3）项目运营管理

1）日常经营管理。明确日常管理责任，建立日常管理沟通汇报渠道，明确各事项执行和责任所属。

2）运营事项审批流程。对公募 REITs 项目需特殊审批的事项，明确决策流程机制，明确各决策层级权力范围，明确流程节点，由专业部门对相关事项进行内部控制管理。

3）委托运营管理事项。遵守监管对于选聘委托运营的要求，结合项目实际经营需求，对委托运营管理机构的选聘和解聘机制等进行明确，后续由基金合同对此事项进行进一步细化，避免因委托运营事项产生风险。

4）搭建投后运营管理系统。为加强公募 REITs 项目的投后管理，设计并搭建投后运营系统。充分考虑到项目的监管要求和运营需求设计系统，确保项目运营管理顺畅，保证项目平稳运营。同时，为保证技术系统的安全稳定运行，公司对硬件设备的安全运行、数据传输与网络安全管理、软硬件的维护、数据的备份、信息技术人员操作管理、危机处理等方面都制定了完善的制度。

2、公募 REITs 风险控制制度

公司建立了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险管理制度》对公募 REITs 产品的风险进行控制，配合公司既有管理流程，对公募 REITs 业务的风险进行整体把控。

（1）明确各部门风险控制职责，规范公司公开募集基础设施证券投资基金运作过程中的行为，维护基金资产安全和基金持有人利益，防范业务风险。

（2）明确风险控制管理要求。基金投资基础设施资产支持证券应严格遵循法律法规和基金合同约定的投资理念和投资策略要求，对于合同中有明确约定风险收益特征的，必须严格遵守合同约定，控制基金整体风险。

3、常规投资控制制度

投资决策委员会是公司的最高投资决策机构，负责资产配置和重大投资决策等；基金经理小组负责在投资决策委员会资产配置基础上进行组合构建，基金经理领导基金经理小组在基金合同和投资决策权限范围内进行日常投资运作；交易管理部负责所有交易的集中执行。

（1）投资决策与执行相分离。投资管理决策职能和交易执行职能严格隔离，实行集中交易制度，建立和完善公平的交易分配制度，确保各投资组合享有公平的交易执行机会。

（2）投资授权控制。建立明确的投资决策授权制度，防止越权决策。投资决策委员会负责制定投资原则并审定资产配置比例；基金经理小组在投资决策委员会确定的范围内，负责确定与实施投资策略、建立和调整投资组合并下达投资指令，对于超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序；交易管理部依据基金经理或基金经理授权的小组成员的指令负责交易执行。

（3）警示性控制。按照法规或公司规定设置各类资产投资比例的预警线，交易系统在投资比例达到接近限制比例前的某一数值时自动预警。

（4）禁止性控制。根据法律、法规和公司相关规定，基金禁止投资受限制的证券并禁止从事受限制的行为。交易系统通过预先的设定，对上述禁止进行自动提示和限制。

（5）多重监控和反馈。交易管理部对投资行为进行一线监控；风险管理部进行事中的监控；监察稽核部门进行事后的监控。在监控中如发现异常情况将及时反馈并督促调整。

4、会计控制制度

（1）建立了基金会计的工作制度及相应的操作和控制规程，确保会计业务有章可循。

（2）按照相互制约原则，建立了基金会计业务的复核制度以及与托管人相关业务的相互核查监督制度。

（3）为了防范基金会计在资金头寸管理上出现透支风险，制定了资金头寸管理制度。

（4）制定了完善的档案保管和财务交接制度。

5、技术系统控制制度

为保证技术系统的安全稳定运行，公司对硬件设备的安全运行、数据传输与网络安全管理、软硬件的维护、数据的备份、信息技术人员操作管理、危机处理等方面都制定了完善的制度。

6、人力资源管理制度

公司建立了科学的招聘解聘制度、培训制度、考核制度、薪酬制度等人事管理制度，确保人力资源的有效管理。

7、监察制度

公司设立了监察部门，负责公司的法律事务和监察工作。监察制度包括违规行为的调查程序和处理制度，以及对员工行为的监察。

8、反洗钱制度

公司设立了反洗钱工作小组作为反洗钱工作的专门机构，指定专门人员负责反洗钱和反恐融资合规管理工作；各相关部门设立了反洗钱岗位，配备反洗钱负责人员。除建立健全反洗钱组织体系外，公司还制定了《反洗钱工作内部控制制度》及相关业务操作规程，确保依法切实履行金融机构反洗钱义务。

（四）信息沟通

公司建立了内部办公自动化信息系统与业务汇报体系，通过建立有效的信息交流渠道，公司员工及各级管理人员可以充分了解与其职责相关的信息，信息及时送交适当的人员进行处理。目前公司业务均已做到了办公自动化，不同的人员根据其业务性质及层级具有不同的权限。

（五）内部监控

公司设立了独立于各业务部门的稽核部门，通过定期或不定期检查，评价公司内部控制制度合理性、完备性和有效性，监督公司各项内部控制制度的执行情况，确保公司各项经营管理活动的有效运行。

（六）基金管理人关于内部控制的声明

1、基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任。

2、上述关于内部控制的披露真实、准确。

3、基金管理人承诺将根据市场环境的变化及公司的发展不断完善内部控制制度。

六、基金管理人不动产研究经验以及业务风险情况

华夏基金拥有多年丰富的基础设施领域研究、投资及投后管理经验，涵盖年金、专户及养老金产品，基础资产类型涵盖交通运输、市政设施等多种基础设施类型。华夏基金在非标产品和基础设施业务领域不存在重大未决风险事项。

华夏基金在基础设施与不动产领域经验丰富，基础设施与不动产投资部与公司行业研究团队和信用分析团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握基础设施与不动产领域各企业资质情况。华夏基金在房地产、物流、水务、高速公路等基础设施领域均配备专门的行业研究员，相关行业研究员超过 10 人，主要成员具有 3-10 年以上的信用研究经验。

七、基金管理人基金份额发售的准备情况

基金管理人已配备专业人员负责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，基金营销部、市场部与基金管理人各分公司相关人员根据法律法规的规定开展销售工作。

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：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：4006195555

传真：0755-83195201

资产托管部信息披露负责人：张姗

（二）发展概况

招商银行成立于 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。截至截至2025年6月30日，招商银行总资产126,571.51亿元人民币，高级法下资本充足率18.56%，权重法下资本充足率 15.61%。

2002 年 8 月，招商银行成立基金托管部；2005 年 8 月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设基金券商团队、银保信托团队、养老金团队、业务管理团队、产品研发团队、风险管理团队、系统与数据团队、项目支持团队、运营管理团队、基金外包业务团队 10 个职能团队，现有员工 261 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正

式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行之一，拥有证券投资基金托管资格、基本养老保险基金托管机构资格、受托投资管理托管业务托管资格、保险资金托管业务资格、企业年金基金托管业务资格、合格境外机构投资者托管（QFII）资格、合格境内机构投资者托管（QDII）资格、私募基金业务外包服务资格、存托凭证试点存托业务等业务资格。

招商银行资产托管结合自身在托管行业深耕 23 年的专业能力和创新精神，推出“招商银行托管+”服务品牌，以“践行价值银行战略，致力于成为专业更精、科技更强、服务更佳的客户首选全球托管银行”品牌愿景为指引，以“值得信赖的专家、贴心服务的管家、让价值持续增加、客户的体验更佳”的“4+目标”，以创新的“服务产品化”为方法论，全方位助力资管机构实现可持续的高质量发展。招商银行资产托管围绕资管全场景，打造了“如风运营”“大观投研”“见微数据”三个服务子品牌，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6S”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只 FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金 T+1 到账、第一只境外银行 QDII 基金、第一只红利 ETF 基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单 TOT 保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升，近年来获得业内各类奖项荣誉。2016 年 5 月“托管通”荣获《银行家》2016 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；6 月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”，成为国内唯一获得该奖项的托管银行；7 月荣获中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”、《21 世纪经济报道》“2016 最佳资产托管银行”。2017 年 5 月荣获《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；6 月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”；“全功能网上托管银行 2.0”荣获《银行家》2017 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”。2018 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2017 年度优秀资产托管机构”奖；同月，托管大数据平台风险管理系统荣获 2016-2017 年度银监会系统“金点子”方案一等奖，以及中央金融团工委、全国金融青联第五届“双提升”金点子方案二等奖；3 月荣获《中国基金报》“最佳基金托管银行”奖；5 月荣获国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣获 2018 东方财富风云榜“2018 年度最佳托管银行”、“20 年最值得信赖托管银行”奖。2019 年 3 月荣获《中国基金报》“2018 年度最佳基金托管银行”奖；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“中国最佳养老金托管机构”“中国最佳零售基金行政外包”三项大奖；12 月荣获 2019 东方财富风云榜“2019 年度最佳托管银行”奖。2020 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2019 年度优秀资产托管机构”奖项；6 月荣获《财资》“中国境内最佳托管机构”“最佳公募基金托管机构”“最佳公募基金行政外包机构”三项大奖；10 月荣获《中国基金报》第二届中国公募基金英华奖“2019 年度最佳基金托管银行”奖。2021 年 1 月，荣

获中央国债登记结算有限责任公司“2020 年度优秀资产托管机构”奖项；同月荣获 2020 东方财富风云榜“2020 年度最受欢迎托管银行”奖项；2021 年 10 月，《证券时报》“2021 年度杰出资产托管银行天玑奖”；2021 年 12 月，荣获《中国基金报》第三届中国公募基金英华奖“2020 年度最佳基金托管银行”；2022 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2021 年度优秀资产托管机构、估值业务杰出机构”奖项；9 月荣获《财资》“中国最佳托管银行”“最佳公募基金托管银行”“最佳理财托管银行”三项大奖；12 月荣获《证券时报》“2022 年度杰出资产托管银行天玑奖”；2023 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2022 年度优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司“2022 年度优秀托管机构”、全国银行间同业拆借中心“2022 年度银行间本币市场托管业务市场创新奖”三项大奖；2023 年 4 月，荣获《中国基金报》第二届中国基金业创新英华奖“托管创新奖”；2023 年 9 月，荣获《中国基金报》中国基金业英华奖“公募基金 25 年基金托管示范银行（全国性股份行）”；2023 年 12 月，荣获《东方财富风云榜》“2023 年度托管银行风云奖”。2024 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2023 年度优秀资产托管机构”、“2023 年度估值业务杰出机构”、“2023 年度债市领军机构”、“2023 年度中债绿债指数优秀承销机构”四项大奖；2024 年 2 月，荣获泰康养老保险股份有限公司“2023 年度最佳年金托管合作伙伴”奖。2024 年 4 月，荣获中国基金报“中国基金业英华奖-ETF20 周年特别评选‘优秀 ETF 托管人’”奖。2024 年 6 月，荣获上海清算所“2023 年度优秀托管机构”奖。2024 年 8 月，在《21 世纪经济报道》主办的 2024 资产管理年会暨十七届 21 世纪金贝资产管理竞争力研究案例发布盛典上，“招商银行托管+”荣获“2024 卓越影响力品牌”奖项；2024 年 9 月，在 2024 财联社中国金融业“拓扑奖”评选中，荣获银行业务类奖项“2024 年资产托管银行‘拓扑奖’”；2024 年 12 月，荣获《中国证券报》“ETF 金牛生态圈卓越托管机构（银行）奖”；2024 年 12 月，荣获《2024 东方财富风云际会》“年度托管银行风云奖”。2025 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2024 年度优秀资产托管机构”奖项、上海清算所“2024 年度优秀托管机构”奖项；2025 年 2 月，荣获全国银行间同业拆借中心“2024 年度市场创新业务机构”奖项；2025 年 3 月，荣获《中国基金报》2025 年指数生态圈英华典型案例“指数产品托管机构”奖项；2025 年 6 月，荣获《亚洲银行家》“中国最佳托管银行”“中国最佳股份制托管银行”奖项。

二、 主要人员情况

缪建民先生，本行董事长、非执行董事，2020 年 9 月起担任本行董事、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，本行党委书记、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 月加入本行，历任本行北京分行行长助理、副行长、行长，2012 年 6 月起历任本行行长助理、副行长、常务副行长，2022 年 5 月起任本行党委书记，2022 年 6 月起任本行行长。兼任本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，本行副行长，南京大学政治经济学专业硕士，经济师。王颖女士 1997 年 1 月加入本行，历任本行北京分行行长助理、副行长，天津分行行长，深圳分行行长，本行行长助理。2023 年 11 月起任本行副行长。

孙乐女士，本行资产托管部总经理，硕士研究生毕业，2001 年 8 月加入本行至今，历任本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。

三、 基金托管业务经营情况

截至 2025 年 6 月 30 日，招商银行股份有限公司累计托管 1,641 只证券投资基金。

四、 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，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 2025 年 6 月 30 日，合计 20 单基础设施公募 REITs 基金托管人为招商银行，具体如下：

表 6-1 基金托管人基础设施基金托管业务情况

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
1	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
2	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
4	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
5	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
6	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
7	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
8	鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
9	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
10	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	2022年8月	基金托管人
11	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年11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
16	华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2024年10月	基金托管人
17	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金	2024年11月	基金托管人
18	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金	2024年12月	基金托管人
19	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2025年3月	基金托管人
20	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金	2025年6月	基金托管人

招商银行托管项目涵盖仓储物流、高速公路、产业园、碳中和、污水处理、清洁能源、保障型租赁住房、购物中心等主流基础设施类型，覆盖全国重点区域，聚焦优质资产，创新规范并举，为基金托管人履职、规范公募 REITs 资金监管实操流程提供了示范效应。

五、 托管人的内部控制制度

（一）内部控制目标

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

（二）内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

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

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

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

（三）内部控制原则

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

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

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

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

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

6、防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与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相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

（四）内部控制措施

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

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

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

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

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

六、 基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

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

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

七、 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，招商银行根据《基金法》《基础设施基金指引》和《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》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 相关服务机构

一、 基金份额销售机构

1、直销机构：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层

法定代表人：邹迎光

客户服务电话：400-818-6666

传真：010-63136700

联系人：张德根

网址：www.ChinaAMC.com

2、场外代销机构

基金管理人可根据有关法律、法规的要求，选择符合要求的机构代理发售本基金，具体代销机构情况请参见本基金基金份额发售公告、后续调整发售机构的相关公告或基金管理人网站相关公示。

3、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。

4、基金管理人可以根据情况变化增加或者减少基金场外销售机构并在官网公示。基金销售机构可以根据情况增加或者减少其销售城市、网点

二、 登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：于文强

联系人：丁志勇

电话：0755-25941405

传真：0755-25987133

三、 计划管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：俞强、陈智罡、邱适、毕自强、秦意浓、杨凯喻、易洪帆、刘黎皓、王晋阳、刘铁正、赵炜

电话：0755-23835542

传真：010-60833504

四、 运营管理机构

名称：深圳前海安博基础设施投资有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 5201

办公地址：深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 5201

法定代表人：李林

联系人：汪健

电话：021-61351651

五、 律师事务所

名称：上海市方达律师事务所

注册地址：上海市石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心二座 24 楼

办公地址：上海市石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心二座 24 楼

负责人：季诺

联系人：吴冬、江颛

电话：021-22081166

传真：021-52985599

六、 对本基金涉及的财务报告、可供分配金额测算报告等相关材料进行审计或审核的会计师事务所

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

执行事务合伙人：邹俊

联系人：厉俊

电话：8621-22122366

传真：8621-62881889

七、 会计师事务所（验资机构）

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

办公地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层

执行事务合伙人：毛鞍宁

联系电话：010-58153000

传真：010-85188298

联系人：蒋燕华

八、 资产评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

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

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

法定代表人：程家龙

联系人：杨枝

电话：8610-85198000

传真：8610-85198100

第八部分 风险揭示

本基金的投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于：

一、 与公募基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理、政策变化及不可抗力等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，引起本基金二级市场价格波动。同时，本基金在深交所上市，市场供求关系等因素也会带来基金价格波动的风险。

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基础设施基金指引》要求，本基金原始权益人或其同一控制下的关联方和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，基础设施基金市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

（三）新基金种类不达预期的风险

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

（四）投资集中度较高的风险

证券投资基金通常采用分散化投资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 80%以上基金资产投资于仓储物流类基础设施资产支持专项计划，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，相对分散化投资的其他证券投资基金，本基金将受到所投资目标个体较大的影响，具有较高的集中度风险。

（五）交易失败的风险

本基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购专项计划的全部资产支持证券，专项计划将受让 SPV 公司股权并向 SPV 公司发放股东借款，SPV 公司/专项计划将向原始权

益人或关联方收购项目公司的股权；之后，专项计划还将向项目公司发放相应的股东借款，完成专项计划对项目公司的投资；最终，项目公司将吸收合并 SPV 公司。

若前述交易安排任意环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金提前终止。根据项目的交易安排，存在 SPV 公司与项目公司之间的吸收合并无法如期完成的风险。

根据交易安排，项目公司将吸收合并 SPV 公司，基金管理人在本基金成立后尽快办理项目公司对 SPV 公司吸收合并事宜。吸收合并的工商变更安排需要得到工商部门的认可，吸收合并的税务处理安排需要得到税务部门的认可，但在实际操作中，当地工商部门可能无法或拒绝办理吸收合并的工商变更登记，或税务部门不认可吸收合并后的税务处理安排。因此，吸收合并安排存在无法完成工商变更登记、无法被税务部门认可的风险。届时，本基金交易结构的设计可能达不到预计的税收筹划效果，从而降低基金份额持有人的收益。

此外，若吸收合并推迟完成，则存在股东借款利息无法在项目公司层面进行税前扣除的风险，从而导致项目公司较可供分配金额测算的预估情形缴纳更高数额的企业所得税，导致本基金的可供分配金额和净现金流分派率降低，对本基金运作产生不利影响。

（六）基金募集失败的风险

基金募集期限届满，如果出现基金份额总额未达到准予注册规模 80%、募集资金规模不足 2 亿元或投资者少于 1,000 人、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后向网下投资者发售比例低于本次公开发售数量的 70%，或导致基金募集失败的其他情形，将导致基金募集失败。募集失败后，管理人将在募集文件约定期限内退回投资者的认购款及认购款的募集期利息。

（七）暂停上市或终止上市的风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在深圳证券交易所上市交易。上市期间，可能因违反法律法规、交易所规则或触及停牌条件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；亦可能因连续两年未按照法律法规进行收益分配而导致本基金终止上市。如本基金因各种原因暂停或终止上市，对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

（八）中止发售的风险

当网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量时，基金管理人、财务顾问（如有）应当中止发售。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。因此投资者可能面临中止发售的相关风险。

（九）基金份额交易价格折溢价风险

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

（十）基金可供分配金额预测风险

基础设施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及管理费收入形成。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，现金流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，因此基础设施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。

（十一）基金限售份额解禁风险

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

此外，基金份额还可能根据《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》等其他规则、监管规定等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。届时，若投资者在限售期届满时集中卖出基础设施基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

（十二）税收等政策调整风险

目前公开募集基础设施证券投资基金尚属证券市场中的创新产品，相关的法律制度、配套政策还不完善，法律制度、配套政策仍在不断调整和更新的过程之中，如果国家相关法律法规及配套政策发生变化，可能使得未来实际发生的现金流入不能达到预计的目标，从而影响基金收益。

此外，基础设施基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基础设施基金、资产支持证券、基础设施项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

特别地，本项目位于东莞市的两家项目公司安博盈顺、安博诚置分别于 2025 年 4 月收到东莞市税务机关通知，正进行关联交易事项的涉税自查工作。截至本招募说明书出具之日，两家项目公司已向税局提交调整方案，方案中未涉及税金的额外补缴，并与税局进行多轮协商讨论，后续具体执行方案仍有待税局反馈确认。本项目已在《项目公司股权转让协议》中约定："如交割后因交割前历史税务问题被税务机关追缴税款、滞纳金、罚款等，应全部由卖方承担"。因此，该涉税自查事项对本基金收益不会造成影响。

（十三）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、证券价格走势的判断，从而影响基金收益水平。本基金的收益水平与基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等相关性较大，可能因为基金管理人的因素而影响基金收益水平。

（十四）受同一基金管理人管理基金之间的竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于仓储物流类型基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于仓储物流类型基础设施项目的基金，尽管本基金与其他基金相独立、彼此不发生交易且投资策略不完全相同，但受同一基金管理人管理，同时基础设施项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（十五）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。

（十六）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. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

二、 与专项计划相关的风险

（一）运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的投资管理、资金划转、资产分配等事项均依赖于专项计划管理人和专项计划托管人的相互监督和配合，一旦出现协调失误或者专项计划管理人、专项计划托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

（二）计划管理人变更风险

在专项计划存续期间，专项计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，专项计划管理人可能会被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，深圳证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

（三）专项计划不能成功备案的风险

基金合同生效后，本基金将不低于80%的初始基金资产投资于中信证券-安博仓储物流1期资产支持专项计划。如因中信证券-安博仓储物流1期资产支持专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于该资产支持专项计划，本基金面临提前终止的风险。

（四）收益无法按时归集和分配风险

资产支持证券收益的分配来源主要是基础设施项目产生的现金流，如发生基础设施项目承租人未按时支付租金，或项目公司未按期偿还股东借款本息，或专项计划中各相关机构未及时转付等情形，可能存在资产支持证券收益无法按时归集和分配的风险。

（五）计划管理人、专项计划托管人等机构尽责履约风险

若资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等机构出现违反相关法律、法规和有关规定的情形导致被取消资格，或各机构内部业务人员、系统出现失误，可能会对基金份额持有人的利益造成损失。

三、 与基础设施项目相关的风险

（一）仓储物流行业相关风险

1. 宏观经济环境变化带来的行业风险

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，以及电商、品牌零售、第三方物流等行业的增长，城市群的发展，以及行业相关政策的支持，为仓储物流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。若未来上述因素对仓储物流行业的发展趋势造成重大不利影响，对仓储物流资产产生的不利改变包括但不限于：租户继续租赁以及及时支付租金的能力下降；新增租户的拓展以及现有租户的留存更加困难，对维持高出租率及租金水平产生负面影响；基础设施项目租金水平和收入面临下行压力；基础设施资产的估值下跌；基础设施项目出售处置的时间延长，难度增加；基础设施项目寻求外部借款的条件恶化，可能无法获得充足必要融资或被动接受更苛刻的融资条件；交易对手风险增加（任何交易对手无法按照交易条款履行责任）等。

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，仓储设施所在地区可能发生城市用地规划、产业规划、园区政策、保税区政策等的调整，导致基础设施项目周边的产业结构发生变化，影响租户需求，进而对目标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，由于兴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仓储物流节点的重要性地位发生改变，影响项目的租户吸引力，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

仓储物流行业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、园区及管委会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。相关政策法规发生变化，譬如土地、税收优惠等政策出现不利调整，可能会提升运营成本，导致出租率下降，进而影响项目未来的收入稳定。

4. 行业竞争加剧的风险

仓储物流是充分市场化的行业，行业整体竞争情况可能加剧。同时，基础设施项目周边可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响基础设施项目的出租率及租金水平。另外，仓储物流基础设施项目的硬件水平逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐渗透仓储物流行业，可能对基础设施项目的设计和硬件配置提出特殊的要求，使现存项目需要通过改造升级以适应新的市场需求。

（二）基础设施项目运营风险

1. 重要现金流提供方的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目存在 4 个于前一完整年度租金收入占比超过 10%的租户（即“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”之“（五）重要现金流提供方”中的租户 2、租户 4、租户 3 与租户 1）。2024 年度，上述 4 家重要现金流提供方租金及管理费收入占基础设施项目比例分别为 16.49%、14.89%、13.85%与 7.53%，合计为52.75%；截至2025年上半年末，上述4家重要现金流提供方租赁面积占比分别为16.65%、12.61%、15.07%、20.47%，合计为 64.80%，租户结构较为集中。本基金存续期内，若重要现金流提供方退租、出现经营情况陷入困境或拒绝履约等情形，可能会对基础设施项目的现金流产生较大不利影响。

2. 租约集中到期的风险

截至 2025 年 6 月 30 日，广州开发区项目中，租约将于 2025 年 12 月 31 日之前到期（含提前退租）的租户租赁面积约 44,144.00 平方米，占广州开发区项目已租赁面积（截至 2025 年 6 月 30 日）的比重约为 37.76%，存在未来一年租约集中到期的风险。若现金流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，可能产生空置面积和一定空置期，该等情形下或将影响基础设施项目租金收入稳定性。截至本招募说明书披露日，广州开发区项目 2025 年 12 月 31 日之前到期（含提前退租）的租户中，已续租的面积为 26,363.00 平方米，占该项目 2025 年 12 月 31 日前到期面积比约

59.72%；已在与意向租户谈判的面积为 17,431.00 平方米，占该项目 2025 年 12 月 31 日前到期面积比约 39.49%；暂无意向租户的面积为 350.00 平方米，占该项目 2025 年 12 月 31 日前到期面积比约 0.79%。

东莞石排项目中，2026 年、2028 年租约到期面积分别为 62,960 平方米和 86,958 平方米，分别占东莞石排项目可租面积的比例为 42.00%和 58.00%，存在一定的租约集中到期风险。2026 年主要为租户 2 的租约集中到期，由于租户 2 自 2017 年起即与安博合作，至今已多次续租，业务覆盖东莞及周边城市，且在东莞石排项目园区内已有较多分拣设备的投资，经营持续稳定，截至本招募说明书出具之日，租户 2 有较强的续租意愿；2028 年主要为租户 4 和租户 5 的租约集中到期，其中租户 4 自 2014 年即入驻东莞石排项目，初始签约便为 10 年期限，业务覆盖本项目周边 200 公里范围内的货物揽收和中转，经营稳定，并表达出明确扩租需求；东莞石排项目靠近租户 5 的生产基地，由于租户 5 业务保持稳定、未来发展向好，租户 5 续租意向较强，并仍有额外整栋面积的扩租意向，可积极消纳本项目未来产生的整栋空置面积。

东莞洪梅项目中，2025 年有 10,231 平方米到期，2027 年重要现金流提供方之一的租户 1 将进入续租节点，存在一定集中到期风险。2025 年对应面积正在洽谈客户 O，预计 2025 年末或 2026 年一季度起租；租户 1 目前将东莞洪梅项目定位为区域仓配中心，在项目约 80%的单元内均已投入建设小型货架，体现出其对项目的深度依赖和长期运营规划，已在基础设施项目所在区域形成较大业务集聚。租户 1 核心业务主要集中在东南亚市场，受美国关税政策影响有限，东南亚市场未来仍具备增长潜力。此外，租户 1 签署的租赁合同签署模式为 3+2 年期，起租第三年末安排了有利其续租的优先续租条款。虽然届时租户 1 是否续租尚存在不确定性，但综合判断续租概率较高，因此租约集中到期的整体影响可控。

此外，关于广州开发区项目、东莞洪梅项目 2025 年-2027 年的租约集中到期情况及相关应对措施，详见“6.出租率波动风险”。

整体而言，基础设施项目运作平稳，租户续租意愿强、实际续租率较高，续换租工作正有序推进，租约集中到期风险影响较小。

3. 市场租金下调风险

根据评估机构的市场调研，广州市未来三年预计将有 19 个项目新增入市，新增供应多位于增城和花都子市场；东莞市预计未来三年将有 8 个项目新增入市，多位于沙田镇和企石镇。随着未来基础设施项目所在城市入市项目增加，可能导致租约续签或换签时的租金水平面临调降，或将影响基础设施项目租金收入稳定性。

4. 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。另外，部分租约约定，承租人若在约定时间窗口期提前告知租赁方退租计划，则无需承担提前退租的违约责任，或可重新协商租赁条件。截至 2025 年 6 月 30 日，存在上述提前解除租赁条款的合同对应的租赁面积占基础设施项目总可租赁面积的比重为 27.55%。若相关租户触发该条款导致租约提前解除，且基础设施项目未能及时找到替代承租方，可能在一段时间内产生空置面积，或将影响基础设施项目租金收入的稳定性，对基础设施项目的现金流产生不利影响。

5. 租户欠缴租金违约的风险

租户 8 为截至 2025 年 6 月 30 日基础设施项目前 10 大租户之一，2024 年初至今出现持续欠缴租金的违约情形。截至 2025 年 8 月 31 日，租户 14 已承接租户 8 全部租赁面积。租户 14 签约的首年有效租金为 1.36 元/平/天，高于广州开发区市场租金预测。租户 14 租赁协议中约定了 1 个月的交付期，截至本招募说明书披露之日，租户 14 已如期交付。本基金在编制可供分配报告时，假设自 2025 年 7 月 1 日（含）至 2025 年 8 月 31 日（不含）其实际营业收入和现金流入均为 0，自 2025 年 8 月 31 日起正常计算该铺位租金。在编制项目公司备考报表时，已针对该租户的应收账款中无法通过其提交给项目公司的履约保函金额覆盖的部分足额计提坏账准备。

6. 出租率波动风险

2025 年以来，本基金部分基础设施项目的出租率出现波动下滑。其中，广州开发区项目 2025 年 6 月 30 日、7 月 31 日及 9 月 30 日的出租率分别为 91.4%、87.6%和 80.9%，2025 年 1-9 月平均出租率约为 89%。在按最保守假设、即 2025 年第四季度空置面积无任何去化的情况下，则广州开发区项目全年预计平均出租率约为 87%；东莞洪梅项目在 2025 年 7 月 31 日前的出租率均维持 100%，但由于 7-8 月部分租户退租，9 月 30 日出租率降至 87.5%，2025 年 1-9 月平均出租率约为 98%。在若按最保守假设、即 2025 年四季度空置面积无任何去化的情况下，则东莞洪梅项目全年预计平均出租率约为 95%。

相较 2022-2024 年广州开发区项目的历史平均出租率 97.4%、东莞洪梅项目同一期间的历史平均出租率 97.3%，两处基础设施项目在 2025 年出租率出现波动下滑，主要系以下因素共同导致：

广州开发区项目方面，2025 年第二季度，该项目 59,376.00 平方米完成续租；截至 2025 年 6 月末，该项目仍有 37.76%的可租赁面积于 2025 年剩余期间内集中到期（包括部分提前退租）。截至 2025 年 9 月 30 日，上述集中到期面积中已续租 26,363.00 平方米；但因其余到期面积处于正常去化周期，导致项目出租率出现下降。此外，由于租户 8 和租户 7 于 2025 年 8 月 31 日因自身经营原因提前退租，提前退租面积合计占可租赁面积之比为 19.06%，虽

项目运管团队成功推进租户 14 承租了租户 8 全部退租面积、并新增承租部分额外面积，合计占可租赁面积的 16.11%，但由于新承租面积略低于两租户提前退租面积，亦致使广州开发区项目出租率产生下滑。

东莞洪梅项目方面，由于 2025 年 7 月末、2025 年 8 月末分别有租户 16 提前退租、租户 12 正常到期退租，合计到期面积 10,231 平方米，占本项目可租面积之比为 12.5%，导致出租率由 100%下降至 87.5%，截至本招募说明书出具之日，项目运管团队正积极洽谈沟通其他租户入住。

上述因素共同导致基础设施项目出租率下降，将对基础设施项目的租金收入产生不利影响，进而对本基金当期可供分配收入产生一定压力。

展望 2026－2027 年，基础设施项目出租率能否恢复至评估机构的预测水平虽存在一定不确定性，但具备较大可能的实现基础。

就广州开发区项目而言，2026 年、2027 年预测出租率分别为 85%和 90%，其实现基础主要体现在：

2026 年：（1）年内到期租户固定资产投资大、业务向好、续租可能性大。2026 年租约到期的客户主要为租户 3 和租户 9（合计到期面积 53,007 平方米，占广州开发区项目可租面积 41.44%，占广州开发区项目当年到期面积的 100.00%）。由于租户 3 有自动化分拣设备和阁楼式货架投资，租户 9 有高位货架以及冷库投资，租赁粘性大、迁出成本较高，且其自身业务近年来均平稳向好。（2）空置面积去化压力不大。在 2025 年 9 月末 80.9%出租率的基础上，假设 2026 年到期租户均续租或无空置期换租，租户 7 在 2025 年 8 月底提前退租面积（占本项目可租面积的 6.4%）自 2026 年 4 月起租、其余空置面积（占本项目可租面积的 8.7%）无任何去化，仍可达到 2026 年 85%的预测平均出租率。目前，租户 7 提前退租面积正在沟通客户 S，预计将于 2025 年底起租，实际去化情况预计好于预期。而且，若其余空置面积在 2026 年末前能起租，则出租率将进一步提升，为 85%的出租率假设提供一定安全垫。

2027 年：（1）年内到期客户固定资产投入高、租赁粘性强。年内主要到期客户为租户 6 和租户 7 的部分面积。租户 7 已投入重型货架、且终端客户对仓储选址要求极为严格，搬迁可能性不大；租户 6 至今与广州开发区项目已合作 5 年，业务稳定。（2）空置面积去化压力不大。在 2026 年租赁假设的基础上，即使假设租户 6 在 2027 年 4 月到期后可能缩减一半面积（约占广州开发区项目可租面积的 10.0%）且该部分面积在 2027 年内全部空置、假设租户 3 在 2025 年 7 月退租的面积一直空置到 2027 年 1 月才有新租户起租、剩余面积持续空置到 2027 年 5 月开始起租的情况，仍可达到 2027 年预测 90%的平均出租率。目前，租

户 3 对应的面积已沟通客户 T、客户 U，预计 2026 年初入驻，在此假设下实际出租情况预计好于预期。

基于此，广州开发区项目出租率达到预测目标具有较高的实现可行性，但若租户续约情况不及预期，仍将对现金流和分配水平造成不利影响。

就东莞洪梅项目而言，2026 年、2027 年预测出租率分别为 88%和 94%，其实现基础主要体现在：

2026 年：项目空置面积去化压力不大。假设租户 16 退租面积在 2026 年 6 月起租，本项目 2026 年和 2027 年的平均出租率即可达到预测出租率。目前，租户 12、租户 16 的退租面积正在与客户 O 沟通，预计 2025 年末或 2026 年一季度即可入驻，实际去化情况预计好于预期。

2027 年：重要现金流提供方之一的租户 1 将进入续租节点。租户 1 目前将东莞洪梅项目定位为区域仓配中心，在项目约 80%的单元内均已投入建设小型货架，并已在基础设施项目所在区域形成较大业务集聚。租户 1 核心业务主要集中在东南亚市场，未来仍具备增长潜力，且受美国关税政策影响有限。此外，租户 1 签署的租赁合同签署模式为 3+2 年期，起租第三年末安排了有利于其续租的优先续租条款。虽然届时租户 1 是否续租尚存在不确定性，但综合判断续租概率较高。如前文所述，租户 12、租户 16 的退租面积正在与客户 O 沟通，预计 2025 年末或 2026 年一季度入驻，若 2027 年持续入驻，当年实际去化情况预计好于预期。即使假设租户 12 对应单元铺位全年均空置，综合来看 2027 年预计出租率仍可达到 94%，达成预计出租率具备一定安全垫。未来，与租户 1 续租的谈判情况及预计进展将及时另行披露。

此外，针对基础设施项目租户的退租、续租情形，管理人已拟定应对措施，包括提前启动续约谈判，并将积极引入替代租户，视市场情况采取短期灵活租赁或物业改造提升以增强吸引力，同时预留运营缓冲空间，以减轻潜在的收入波动风险。

因此，总体来看，基础设施项目的出租率预测具备较强实现基础，但若核心租户意外不续租或市场竞争激烈导致替代租户引入不及预期，仍可能导致出租率低于预测，从而影响基金的租金收入和现金流表现。

7. 租户面积和行业集中的风险

基础设施项目的租户租赁面积集中度、行业分布集中度较高，或将会对本基金造成不利影响。租赁面积集中度方面，截至 2025 年 6 月 30 日，基础设施项目共有 14 个租户，前十大租户的租赁面积占全部已出租面积的比例为 96.96%，租赁面积集中度较高，相关租户出现退租、换租等情形时，对本项目出租率、租约稳定性存在一定挑战。行业集中度方面，交

通运输、仓储和邮政业租户租赁面积占比 47.19%，且主要属于通用仓储及快递行业，行业集中度较高，相关租户的经营稳定性可能会受到负面影响。

8. 承租人未能履约的风险

在基础设施项目承租人占有、使用基础设施项目期间，可能存在承租人未依约履行租赁合同的情形，包括但不限于违约提前解除租赁合同、拒绝履行或延迟履行支付租金的义务、违反安全生产的要求损害或违法改造基础设施项目资产导致基础设施遭受损害等，该等情形下将影响项目公司经营及基础设施项目租金收入稳定性，从而影响基金份额持有人的利益。

9. 维修和改造的相关风险

随着仓储物流基础设施的硬件水平逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐渗透仓储物流行业，自动化分拣立体仓库的使用更加普遍，上述发展趋势对基础设施项目的设计和硬件配置提出更高和特殊的要求，基础设施资产在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在不同阶段和不同程度上，需取得多项政府许可、监管批准和验收等。各项批准的授予取决于能否满足相关规定的若干条件，申请和达成相关条件可能因项目具体情况存在不确定性，导致维修和改造工程无法顺利开展，或无法通过相关验收。基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、建设事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、相关技能的劳工短缺、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，工期延误将减少基础设施项目的租金收入。基础设施项目由干仓交付租户，租户进行搭建、维修改造等行为可能涉及部分立项、建设、竣工验收等合规证照需由产权人办理的情形，包括但不限于冷链仓库改造、设备栈桥搭建等。如因不可预计原因导致上述证照未按规定办理，可能使基础设施项目面临处罚风险。

上述事项的发生可能导致基础设施项目维修和改造无法按计划实施，造成基础设施项目租金损失或租金增长不达预期，进而对基础设施基金收益产生不利影响。

10. 租赁合同未备案的风险

基础设施项目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。

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。因此，如不存在其他影响租赁合同合法有效性的情形，仅就租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响基础设施项目租赁合同的合法有效性，亦不会对基础设施项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。但是，根据《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号）第 14 条第 1 款、

第 23 条的规定，在前述租赁合同在相关行政主管部门办理房屋租赁登记备案手续之前，项目公司存在被相关行政主管部门处以相应罚款的风险。

为应对该风险，本项目已在《初始股权转让协议》《股权转让协议》约定：“如政府主管部门因项目公司在交割日前未办理基础设施项目租赁备案而要求项目公司承担罚款、滞纳金或其他法律责任，且该等损失在交割日之后实际发生，则卖方应向项目公司作出足额赔偿。”同时，本项目已在《运营管理服务协议》约定：“外部管理机构招商运营策略及租赁管理相关服务内容包括：在双方约定的范围内，以项目公司的名义负责客户租赁、租赁备案（如需）、续租、退租及提前终止租赁合同等租赁相关工作，包括客户谈判、签署意向租赁协议、签署租赁合同、续签订租赁合同、退租协调、必要的提前退租追偿等工作。如因外部管理机构的故意或过失，给项目公司、基础设施基金、专项计划造成损失的，外部管理机构应按该协议约定承担违约责任，并赔偿因其违约给项目公司、基础设施基金、专项计划造成的直接实际损失。”

11. 运营管理机构的相关风险

本基金将聘请运营管理机构，由其对基础设施项目提供运营管理服务。聘请运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务可能存在下述风险：

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

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

3）本基金的运营管理机构为深圳前海安博基础设施投资有限公司，该公司与其关联方的业务可能与其为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系，使本基金存在一定的运营管理风险。

4）本基金存续期间，存在运营管理机构解聘的可能性，且运营管理机构的主要负责人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施资产存在竞争关系的项目，对基础设施项目的运营可能会造成重大不利影响。

5）基金管理人无法促使运营管理机构提供足够的维修、改造及其他服务。此外，本基金存续期间内，若发生了需要更换运营管理机构的事项，则原运营管理机构将不再运营管理基础设施项目，届时将出现变更运营管理机构的相关风险（包括但不限于其运营管理经验、

能力不同于原运营管理机构的风险，没有合适续聘机构的风险或续聘机构因不能胜任而再次发生解聘情形的风险等）。

12. 借款及现金周转的风险

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

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

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

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

13. 投资目标不达预期的风险

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

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

14. 基础设施项目总投资额、投资强度、产值税收等指标未达标的风险

基础设施项目在前期开发建设时签署的《土地出让合同》或《投资协议书》中，针对项目总投资额、投资强度、产值税收等指标存在考核要求。

1）广州开发区项目

广州开发区项目《土地出让合同》第十二条约定，广州速诚承诺开发使用本地块的项目投资总额不低于 7,000 万美元；第二十一条约定，如广州速诚超过合同约定的竣工期限而未能按照经批准的规划方案全部完成土地的开发建设并投入使用、或者没有达到承诺投资总额，广州市规自局有权决定解除《土地出让合同》，广州速诚应当将受让的土地使用权及地上建（构）筑物交给广州市规自局。针对该事项，广州市开发区规自局于 2024 年 6 月 14 日出具

《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认：结合广州开发区发展和改革局、投资促进局等部门关于广州开发区项目投资总额等的意见，广州开发区项目地块没有触发《土地出让合同》约定的因该项目投资总额未达标而解除《土地出让合同》或收回土地使用权及地上建（构）筑物的情形。广州开发区项目已满足《土地出让合同》关于投资总额经济指标要求。

2）东莞洪梅项目

东莞市洪梅资产经营管理有限公司（作为《投资协议书》甲方，以下简称“洪梅资产管理公司”）与安博京顺空港（北京）仓储有限公司（作为《投资协议书》乙方，以下简称“安博京顺空港”）于 2014 年签署的《投资协议书》（以下简称“《投资协议书》”）第六条第（二）款第 9 项对东莞洪梅项目的税收贡献要求作出特殊约定：安博京顺空港确认自取得第一期（或第二期）国有土地使用权证之日起的第四年开始，项目每年在当地的税收贡献不低于 25 万元/亩，该等税收贡献包括安博京顺空港以及在东莞洪梅项目注册的客户在当地所缴纳的税收贡献的总和。双方特别约定，自取得第一期国有土地使用权证之日起第四年起至第十二年完整年度中的任 5 年作为纳税考核期（由安博京顺空港根据实际提前选择考核年份），如安博京顺空港及东莞洪梅项目客户在考核期内每年纳税额总和低于 15 万/亩的，则在每年考核期结束后的 3 个月内，安博京顺空港需依据协议约定的计算公式补上该考核年度所约定纳税额中差额给洪梅资产管理公司。

洪梅资产管理公司、安博京顺空港以及安博盈顺于 2018 年 8 月 27 日签署《投资协议书之补充协议》，三方一致确认，自安博盈顺设立之日起，安博京顺空港作为《投资协议书》项下乙方承担的权利、义务全部转让予安博盈顺享有和承担。

洪梅资产管理公司于 2023 年 7 月 4 日向安博盈顺出具《通知函》，针对东莞洪梅项目第一期国有土地使用权对应税收贡献差额事宜，洪梅资产管理公司认可安博盈顺按照 2018 年至 2022 年作为考核年度，认定安博盈顺前述 5 个考核年度未达到 15 万/亩的税收贡献承诺，并要求安博盈顺支付纳税差额共计人民币 6,058,288.34 元。截至本招募说明书出具之日，安博盈顺已完成该差额的补缴并取得了东莞市洪梅镇投资促进中心、东莞市洪梅资产经营管理有限公司出具的《关于东莞安博盈顺仓储有限公司缴纳 2018 年度至 2022 年度纳税差额的函》，函件说明“贵司（即东莞洪梅项目公司）完成协议约定财政贡献考核责任”。

3）东莞石排项目

东莞市石排镇人民政府与 Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center Pte.Ltd（安博诚置原股东，以下简称“SPV2”）于 2012 年 8 月 15 日签署的《投资协议书》第五条对东莞石排项目的投资要求和优惠作出特殊约定：1）第五条第 1 款要求：（1）项目投资总额不少于 9,000 万美元，注册资本不低于 3,000 万美元。东莞市石排镇人民政府确认前述投资总额系

指东莞石排项目的总投入；（2）项目一期、项目二期分别建成并正常运营后，每亩土地每年在东莞市石排镇缴纳的税收总额不少于人民币 12.5 万元；（3）SPV2 在取得每期土地使用权后 2 年内完成项目建设。2）第五条第 2 款约定：本条款所设的项目投资要求系为优惠政策而设，如 SPV2 满足该等投资要求，则 SPV2 有权获得东莞市石排镇人民政府所给予的优惠政策。如 SPV2 未符合第五条第 1 点投资要求（1）和（2）中的任意一点，将仅仅不能享受上述优惠政策，除此无他责任。若未符合第五条第 1 点投资要求（3）的，除不享受上述优惠政策外，还应按《投资协议书》中第八条第（二）款第 7 点执行。《投资协议书》第八条第（二）款第 7 点约定，原则上 SPV2 在取得国有土地使用权证后（6 个月内）办理建设工程施工许可证，在获得建设工程施工许可证后应开始动工建设。若 SPV2 在取得国有土地使用证后两年内不动工建设的，东莞市石排镇人民政府有权根据国家相关规定对标的地块执行相应措施。但是非因 SPV2 原因导致项目动工建设迟延的，则 SPV2 不视为违反本协议约定动工期限可以予以相应的调整。

鉴于此，法律顾问认为，东莞石排项目如未能满足《投资协议书》中关于项目投资总额、注册资本、税收总额的要求，其《投资协议书》书面约定为不享受相关优惠政策，除此外无其他法律责任，安博诚置是否满足相关约定并不对安博诚置拥有东莞石排项目权属或合法性造成实质不利影响。本基金在编制可供分配报告以及评估现金流预测中，已按照不享受相关优惠政策计算相关综合服务费成本。

15. 税收政策调整的风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、本基金、资产支持专项计划、SPV 和项目公司等多层面税负，涉及的税种包括但不限于增值税、所得税、印花税、房产税等。如果国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益，相关政策变动可能导致本基金的各层级以及相关参与方的纳税水平发生变化，进而导致本基金的投资收益发生变动。

16. 基础设施项目相关租赁合同存在特殊条款的风险

本基金法律顾问针对基础设施项目的租赁合同条款进行了核查，包括租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等。在特殊条款方面，基础设施项目的租赁合同在特殊情形下的租金减免约定和承租方的单方解除权两方面存在一定的特殊安排。

特殊情形下的租金减免方面，基础设施项目的部分租约中约定，“在租赁物业遭受损坏后，修复期间的基础租金及公共设施运营及配套费应按照承租方不能使用的部分相应减少，以及在部分租赁物业被征用的特殊情形下，租金应减少至在该等情形下公平和合理的程度”。

承租方的单方解除权方面，个别租约约定在续租物业的续租租赁期间履行满 12 个月之后，承租方有权经提前六个月书面通知出租方要求提前解除 4 个连续的单元以内的物业租赁，但承租方此等提前解除权仅能行使一次。如承租方根据约定要求提前解除的，承租方无需承

担提前解除的违约责任。此外，若发生出租方违约/物业交付出现延迟，承租方将有权单方面解除租赁协议，并要求出租方支付承租方实际遭受的其他费用或损失，但出租方的违约及赔偿责任应以租赁协议解除日当月（如为免租期则为前一个月）3 倍的基础租金为限。除上述特别说明的情况外，承租方不享有单方解除权。

上述特殊条款可能影响基础设施项目的经营稳定性，进而对本基金造成不利影响。

为应对上述风险，首先，本项目运营管理团队将与相关承租方进行积极沟通，针对租赁合同中的特殊条款商议进行合理调整，确保条款公平且符合市场惯例，降低因条款不合理导致的法律风险和经营风险；其次，加强与承租方的合作关系，提前明确承租方退租、续租意向，通过提供优质的运管管理服务，增强承租方的粘性，降低其行使单方解除权的可能性；最后，各拟购入基础设施资产均已购买基础设施项目保险，投保范围包括财产一切险、营业中断险、公众责任险，可用于应对特殊情形下，租赁物业因遭受不可抗力等原因受到破坏后触发租金减免条款导致的收入损失，确保基金资产的稳健运营。

（三）基础设施项目关联交易的风险

报告期内，基础设施项目关联交易的内容主要包括现场职工薪资的代垫付结算、原始权益人关联方资金拆借、归还股东借款本息及股利分配等。此外，广州速诚仓储有限公司（以下简称为“出租方”）与同一控制下的关联方安溯新能源（上海）有限公司（以下简称为“承租方”）签署了《屋顶租赁协议》，约定由承租方建设并运营分布式屋顶光伏电站项目，出租方有权就出租屋顶收取租金。相关分布式光伏发电项目已于 2025 年 2 月 26 日正式并网发电，前述并网日期为《屋顶租赁协议》租赁开始日。上述已发生及预期将发生的关联交易系依据企业内部相关制度及管理要求开展，并已经履行了项目公司及关联方相关内部审批流程，符合原始权益人及其关联方的内部管理和控制要求。同时，上述关联交易背景、交易价格或定价机制具备合理性，符合相关法律法规的规定。现场职工薪资的代垫付结算、原始权益人关联方资金拆借和股东借款本息及股利分配在基础设施项目转入基金之前已完成清算。

本基金关联方可能与本基金发生新增的关联交易。本基金存续期内，可能通过扩募等方式新购入原始权益人或其关联方持有的同类型项目，从而构成本基金的关联交易。上述关联交易或可能发生的其他关联交易将给本基金带来一定风险。

（四）原始权益人和运营管理机构的同业竞争和利益冲突风险

深圳前海安博基础设施投资有限公司为本基金的运营管理机构。如深圳前海安博基础设施投资有限公司投资建设、收购或运营管理此类仓储物流项目，本基金与深圳前海安博基础设施投资有限公司之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和冲突风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理等。此外，本基金存续期间如收购深圳前海安博基础设施投资有限公司直接或间接拥有的基础设施项目，则存在关联交易从而引发利益冲突的风险。

（五）资产评估估值的相关风险

本基金已聘请专业评估机构对基础设施项目资产进行评估，对项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理的成本等参数需要进行合理的假设，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基础设施资产公允价值，也不作为未来可交易价格的保证。此外，由于预测期限长，部分假设较小幅度的偏差可能对基础设施项目的估值产生较大的影响，导致评估值不能完全反映基础设施项目的公允价值。同时，基础设施项目的评估结果并未考虑因设立本基金而发生的基金管理费、专项计划的计划管理费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。由于现金流和收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。

若基础设施资产的经营现金流下降，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可能。

此外，基础设施资产的任何估值，都无法保证专项计划目前或将来可以以该价格变现基础设施资产，而真正的变现价格可能低于评估价格，也可能低于投资人的认购价格。评估报告受到估价假设和限制条件的限制，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资风险，审慎作出投资决策。

（六）基础设施项目处置风险

若本基金出现基金合同约定的基金合同终止事由（包括本基金存续期届满且未延长合同有效期限、基金份额持有人大会决定终止的、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营以及基金合同约定的其他情形等），经履行相关程序后，基金合同应当终止，自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。届时本基金若持有未处置的基础设施项目，则基金财产清算小组应当对基础设施项目进行处置。

本基金处置基础设施项目时，基础设施项目的公允价值可能受到届时市场景气程度等因素的影响，出现较大波动。在特殊情况下，基础设施项目可能无法按照公允价值处置。上述因素可能导致基础设施项目的处置价格出现大幅下降，影响基金份额持有人的投资收益。同时，由于基础设施项目流动性较差，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置、需要延长清算期的风险。

针对上述基础设施项目处置风险，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据届时市场环境与基础设施项目处置安排，积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，

在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务，保障投资者利益。

（七）意外事件及不可抗力给基础设施项目造成损失的风险

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。

四、 其他风险

（一）操作风险

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

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。

（二）技术风险

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

（三）意外及不可抗力风险

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、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、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。

基金管理人将按照基金合同和法律法规、监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障基金份额持有人的权益。

五、 基金管理人、资产支持证券管理人提示

本招募说明书揭示的风险事项仅为重大风险，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资人在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基础设施基金投资价值，自主作出投资决策，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、 基金募集的依据

本基金由基金管理人依照《基金法》、《运作办法》、《信息披露办法》、《销售办法》、《基础设施基金指引》、《基金合同》及其他有关规定，并经中国证监会 2025 年 9 月 22 日证监许可[2025]2135 号文注册募集。

二、 基金类型和运作方式

（一）基金的类别

基础设施证券投资基金

（二）基金的运作方式

契约型封闭式

本基金在存续期内封闭运作，不接受申购、赎回及转换转出业务（由于基金扩募引起的份额总额变化除外）。基金上市后，除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外，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转托管参与深交所场内交易或在基金通平台转让，具体可参照深交所、登记机构规则办理。

三、 基金的募集份额总额

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 4 亿份（利息不折算基金份额）。

四、 基金的存续期限

本基金存续期限为自基金合同生效之日起 41 年，基金合同另有约定的除外。

本基金存续期限届满后，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。

五、 募集期限

自基金份额发售之日起原则上不得超过 5 个交易日，具体发售时间见本基金询价公告及基金份额发售公告。基金管理人可合理调整发售期并公告。

除法律法规另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得提前发售基金份额。

六、 募集对象

本基金募集对象包括战略投资者、网下投资者和公众投资者。其中：

1. 战略投资者

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。战略投资者根据事先与基金管理人签署的配售协议进行认购。

2. 网下投资者

网下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。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问（如有）、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（如有）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。

网下投资者应当按照规定向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

3. 公众投资者

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

七、 战略配售原则、数量、比例及持有期限安排

（一）战略配售原则

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基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。

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

（二）战略配售数量、比例及持有期限安排

本基金的战略配售情况如下：

表 9-1 本基金战略配售情况

序号	战略投资者	拟认购份额数量（万份）	认购份额占总发售份额比例
1	原始权益人或其同一控制下关联方	8,000	20%
2	其他战略投资者	20,000	50%

八、 网下投资者的发售数量、配售原则及配售方式

（一）网下询价与定价

基金管理人通过向网下投资者询价的方式确定基金认购价格，具体信息请参见基金管理人届时发布的基金份额询价公告及基金份额发售公告。深圳证券交易所为本基金的基金份额询价提供询价平台服务。网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

（二）网下投资者的发售数量

扣除向战略投资者配售部分后，本基金的基金份额网下发售比例应不低于本次公开发售数量的 70%。

（三）网下配售原则及配售方式

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。网下投资者提交认购申请后，应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，并通过中国结算登记份额。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。

九、 基金份额的认购和认购限制

（一）认购方式

本基金的基金份额认购价格通过网下询价的方式确定。基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式，参与本基金的基金份额的认购。各类投资者的认购时间详见基金份额发售公告。

1、战略投资者的认购

本基金募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。战略投资者可以使用场内证券账户或场外基金账户认购，基金管理人根据深圳证券交易所、中国结算、深圳结算相关业务规则完成资金交收和份额登记工作。

2、网下投资者的认购

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。有效报价是指网下投资者提交的不低于基金管理人及财务顾问(如有)确定的认购价格，同时符合基金管理人、财务顾问(如有)事先确定且公告的其他条件的报价。

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(如有)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量。

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或场外基金账户注册资料中的“账户持有人名称”及“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。

网下投资者可以使用场内证券账户或场外基金账户认购，基金管理人根据深圳证券交易所、中国结算、深圳结算相关业务规则完成资金交收和份额登记工作。

3、公众投资者认购

募集期内，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并缴纳认购款。

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，投资者可通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。

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，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进行。场外销售机构具体名单详见发售公告或相关业务公告或基金管理人网站公示。

通过场外认购的基金份额登记在登记结算系统基金份额持有人开放式基金账户下；通过场内认购的基金份额登记在证券登记系统基金份额持有人深圳证券账户下。

通过场外认购的基金份额可在基金通平台转让或通过跨系统转托管将基金份额转登记在证券登记系统基金份额持有人深圳证券账户下参与场内交易，具体可参照深圳证券交易所、登记机构规则办理。

（二）基金份额面值

每份基金份额的面值为人民币 1.00 元。

（三）募集期利息的处理方式

本基金的认购款项在募集期间产生的利息计入基金资产，不折算为基金份额。

（四）认购费用

本基金对公众投资者收取认购费用。公众投资者在一天之内如果有多笔认购，适用费率按单笔分别计算。公众投资者基金认购费率如下表：

表 9-2 公众投资者认购费率

	认购金额（M）	认购费率
场外认购费率	M＜500万元	0.4%
	M≥500万元	每笔1,000.00元
场内认购费率	深圳证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

对于网下投资者和战略投资者，认购费用为 0。

认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用，不足部分在基金管理人的运营成本中列支。投资人重复认购，须按每次认购所应对的费率档次分别计费。

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

（五）战略投资者和网下投资者认购金额/认购份额的计算

1、战略投资者采用“份额认购，份额确认”的方式。计算公式为：

认购金额=认购份额×基金份额发行价格

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金资产，不折算为基金份额。

例：某战略投资者欲认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购在募集期间产生利息 100 元，则其需缴纳的认购金额为：

认购金额=5,000,000×1.050=5,250,000.00 元

即：某战略投资者认购本基金 500 万份，基金份额发售价格为 1.050 元，则其需缴纳的认购金额为 5,250,000.00 元，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产。

2、网下投资者采用“份额认购，份额确认”的方式。计算公式为：

认购金额=认购份额×基金份额发行价格

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金资产，不折算为基金份额。

例：某网下投资者欲认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购中的有效认购在募集期间产生利息 100 元，则其需缴纳的认购金额为：

认购金额=5,000,000×1.050=5,250,000.00 元

即：某网下投资者认购本基金 500 万份，基金份额发售价格为 1.050 元，则其需缴纳的认购金额为 5,250,000.00 元，该笔认购中的有效认购在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产。

（六）公众投资者认购金额/认购份额的计算

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

1、场外认购基金份额的计算

本基金场外认购采用金额认购方法。投资者的认购金额包括认购费用和净认购金额。

（1）认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

认购费用＝认购金额×认购费率 /（1＋认购费率）

认购份额＝（认购金额-认购费用）/ 基金份额发行价格

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

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格

实际认购费用＝实际净认购金额×认购费率，按照实际净认购金额确定对应认购费率

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某公众投资者认购本基金 100,000 元，认购费率为 0.4%，假定发行价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，则可认购的份额为：

认购费用＝认购金额×认购费率／（1＋认购费率）＝100,000×0.40%／（1＋0.40%）＝398.41 元

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

认购确认份额＝认购份额＝94,858 份

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格＝94,858×1.050＝99,600.90 元

实际认购费用＝实际净认购金额×认购费率＝99,600.90×0.40%＝398.40 元

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

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

即：投资者投资 10 万元场外认购本基金基金份额，假定该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元直接划入基金资产，在基金合同生效时，投资者账户登记本基金基金份额 94,858 份，退还投资者 0.70 元。

（2）认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购费用＝固定费用

认购份额＝（认购金额-认购费用）／基金份额发行价格

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

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某公众投资者认购本基金 10,000,000 元，认购费为 1,000 元，假定发行价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，则可认购的份额为：

认购费用＝固定费用＝1,000 元

认购份额＝（认购金额-认购费用）／基金份额发行价格＝（10,000,000-1,000）／1.050＝9,522,857 份

认购确认份额=认购份额＝9,522,857 份

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格＝9,522,857×1.050＝9,998,999.85 元

实际认购费用＝1,000 元

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用＝9,998,999.85+1,000＝9,999,999.85 元

退还投资者差额＝认购金额-实际确认金额＝10,000,000-9,999,999.85＝0.15 元

即：某公众投资者投资 10,000,000 元认购本基金，发行价格为 1.050 元，可得 9,522,857 份基金份额，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产，退还投资人的金额为 0.15 元。

2、场内认购基金份额的计算

（1）认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

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

认购费用 = 基金份额发行价格 × 认购份额 × 认购费率，认购费率根据发行价格与认购份额乘积计算出的金额来确定。

认购金额计算结果按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

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

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

认购费用 = 1.050 × 100,000 × 0.40% = 420.00 元

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

（2）认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购费用 = 固定金额

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

认购金额计算结果按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：假定基金份额发行价格 1.050 元/份，某投资者认购 10,000,000 份基金份额，所对应的认购费为 1,000 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元。则认购金额为：

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

即：投资者场内认购本基金基金份额 10,000,000 份，需缴纳认购金额 10,501,000 元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100 元直接划入基金资产，投资者账户登记有本基金基金份额 10,000,000 份。

认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算，可能存在投资者实际认购费率高于最初申请认购金额所对应的认购费率，最终确认份额以注册登记结果为准。

（七）认购份额余额的处理方式

当出现网下和公众投资者缴款认购的基金份额数量合计不足扣除最终战略配售数量后本次公开发售总量时，基金管理人或财务顾问（如有）将中止本次基金发售，并就中止发售的原因和后续安排进行信息披露。

（八）认购申请的确认

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。

（九）基金份额认购的限制

1、投资者认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款。

2、基金管理人可以对每个基金交易账户的单笔最低认购份额/金额进行限制，具体限制请参看更新的招募说明书或相关公告。

3、基金管理人可以对募集期间的单个投资人的累计认购份额/金额进行限制，具体限制和处理方法请参看更新的招募说明书或相关公告，

4、投资人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。

十、 基金份额的认购账户

投资者参与基础设施基金场内认购的，应当持有中国结算深圳人民币普通股票账户或深圳证券账户（即场内证券账户）。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，本基金上市交易后可直接参与证券交易所场内交易。

投资者参与基础设施基金场外认购的，应当持有中国结算开放式基金账户（即场外基金账户）。投资者使用场外基金账户认购的，可在基金通平台进行份额转让或转托管至场内证券经营机构后，参与证券交易所场内交易，具体可参照深圳证券交易所、登记机构规则办理。

十一、 募集期间的资金与费用

基金募集期间募集的资金应当存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

基金募集期间的信息披露费、会计师费、律师费以及其他费用，不得从基金财产中列支。

十二、 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(如有)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（如有）应在募集期满的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知深圳证券交易所并公告。未在规定时间内

通知深圳证券交易所并公告的，基金管理人、财务顾问（如有）应根据发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

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

十三、 基金管理人可在不违反法律法规且在不影响基金份额持有人实质利益的前提下，根据市场情况对上述发售的安排进行补充和调整并提前公告。

十四、 中止发售

当出现以下任意情况之一时，基金管理人可采取中止发售措施：

（一）网下询价阶段，网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量；

（二）出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上其他情形，基金管理人可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

十五、 预计基金发售、上市的重要日期

本基金的预计发售、上市的日期如下表所示，具体以届时实际情况和相关公告为准：

表 9-3 本基金发售上市时间表

日期	发售安排
X-4日 （2025年10月24日，X日为询价日）	1.刊登询价公告、《基金合同》、托管协议、招募说明书、基金产品资料概要等相关公告与文件 2.网下投资者提交核查文件
X-3 日 （2025年10月27日）	网下投资者提交核查文件
X-2 日 （2025 年 10 月 28 日）	网下投资者提交核查文件
X-1 日 （2025年10月29日）	1.网下投资者提交核查文件（当日12:00前） 2.网下投资者在中国证券业协会完成注册截止日（当日12:00前） 3.基金管理人开展网下投资者资格审核，并确认网下投资者及其配售对象信息
X 日 （2025 年 10 月 30 日）	基金份额询价日，询价时间为9:30-15:00
X+1 日 （2025 年 10 月 31 日）	1.确定基金份额认购价格 2.确定有效报价投资者及其配售对象

日期	发售安排
T-9 自然日（T 日为发售日） （2025 年 11 月 1 日） （预计）	刊登《发售公告》，基金管理人关于战略投资者配售资格的专项核查报告，律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
T 日至 L 日（L 日为募集期结束日） （2025 年 11 月 10 日至 2025 年 11 月 11 日） （预计）	基金份额募集期 网下认购时间为：9:30-15:00 战略投资者认购时间为：9:30—17:00 公众投资者场内认购时间为：9:30-11:30，13:00-15:00 公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准
L+1 日 （2025 年 11 月 12 日） （预计）	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例，次日公告。
L+1 日后	会计师事务所验资、证监会募集结果备案后，刊登《基金合同生效公告》，并在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理。

注：（1）X 日为基金份额询价日，T 日为基金份额发售首日，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》及后续公布的公告日期为准。

（2）如无特殊说明，上述日期均为交易日，如遇重大突发事件影响本次发售，基金管理人将及时公告，修改本次发售日程。

（3）若触及本公告“九、中止发售情况”约定的中止发售条款，将及时刊登《中止发售公告》。

（4）如因深交所系统故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其网下发行电子平台进行网下询价或录入认购信息工作，请网下投资者及时与基金管理人联系。

（5）如果基金管理人确定的认购价格高于网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人将发布投资风险特别公告，募集期将相应延迟，届时请以《发售公告》为准。

第十部分 基金合同的生效

一、基金备案的条件

基金募集期内，本基金如同时满足下述条件情形，则达到备案条件：

（一）基金份额总额达到准予注册规模的 80%；

（二）募集资金规模达到 2 亿元且投资者不少于 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，网下发售比例不低于公开发售数量的 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决定停止基金发售，基金达到备案条件的，基金管理人应在 10 日内聘请法定验资机构验资，并自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

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

二、基金合同不能生效时募集资金的处理方式

本基金募集期限届满，出现下列情形之一的，募集失败：

（一）基金份额总额未达到准予注册规模的 80%；

（二）募集资金规模不足 2 亿元，或投资人少于 1,000 人；

（三）原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

（四）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例低于本次公开发售数量的 70%；

（五）导致基金募集失败的其他情形。

如果募集期限届满，本基金募集失败，基金管理人应当承担下列责任：

（一）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用。

（二）在基金募集期限届满后 30 日内返还投资者已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

（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

一、基金份额的上市交易

本基金的基金合同生效后，在符合法律法规和深圳证券交易所规定的上市条件的情况下，可以根据《基金法》的规定申请在深圳证券交易所上市及开通基金通平台转让业务，而无需召开基金份额持有人大会审议。在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书。

本基金上市交易后，登记在证券登记系统中的基金份额可直接在深圳证券交易所交易；登记在登记结算系统中的基金份额可在基金通平台转让或通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管在证券登记系统中后，再上市交易，具体可参照深圳证券交易所、登记机构规则办理。

二、上市交易的地点

深圳证券交易所

三、上市交易的规则

本基金的基金份额在深圳证券交易所的上市交易需遵循《深圳证券交易所交易规则》《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》等有关规定及其不时修订和补充。

四、上市交易的费用

上市交易的费用按照深圳证券交易所有关规定办理。

五、上市交易的停复牌和终止上市

上市基金份额的停复牌和终止上市按照《基金法》相关规定和深圳证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

六、基金份额的结算方式

本基金的基金份额的结算按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》执行。

七、基金的收购及份额权益变动

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

规定履行相应的程序或者义务；对于确不适用的事项，当事人可以说明理由，免除履行相关程序或者义务。

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

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的 10%后，其通过深圳证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金份额的比例每增加或者减少 5%，应当依照前款规定进行通知和公告。在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。

投资者及其一致行动人同意在拥有本基金基金份额时即视为承诺，若违反上述规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

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

（二）投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

（三）投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

八、要约收购

（一）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 50%时，继续增持本基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《业务办法》规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过本基金份额 50%的，继续增持本基金份额的，适用前述规定。

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

以要约方式收购本基金的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，本基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式收购本基金的，当事人应当参照深圳证券交易所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

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

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

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

九、扩募基金份额的上市

基础设施基金存续期间涉及扩募基金份额上市的，基金管理人参照相关法律法规及《业务办法》办理。

十、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照深交所《深圳证券交易所证券投资基金业务指引第 2 号——流动性服务（2023 年修订）》及其他相关规定执行。

十一、其他

（一）相关法律法规、《业务规则》、中国证监会及深圳证券交易所对基金上市交易的规则等相关规定内容进行调整的，《基金合同》可相应予以修改，此事项无须召开基金份额持有人大会审议。

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

（三）在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以在履行适当的程序后申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易，无需召开基金份额持有人大会。

第十二部分 基金的投资

一、投资目标

在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。

二、投资范围及比例

（一）投资范围

本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

（二）投资比例

本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开持有人大会。

三、投资策略

本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券取得基础设施项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种。

（一）基础设施项目投资策略

基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购由中信证券设立的中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划的全部份额，从而实现通过资产支持证券和项目公司等载体（以下统称特殊目的载体）取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，经基金合同约定的决策流程，可购入和出售基础设施项目。

（二）基础设施基金运营管理策略

基金管理人将主动管理基础设施项目，并可以聘请在仓储物流运营和管理方面有丰富经验的机构作为外部管理机构，为底层项目提供运营服务。作为对外部管理机构的奖惩措施，外部管理机构收取的费用拟采取适当的激励机制，并与项目公司的经营指标完成情况挂钩。出现外部管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等法定情形时，基金管理人履行适当程序后可更换外部管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

根据相关法律及基础设施项目证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2058 年至 2065 年期间陆续到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。

（三）扩募及收购策略

基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，经基金合同约定的决策流程，可购入基础设施项目。基础设施基金存续期间购入基础设施项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人将根据基金合同及相关法律法规的规定申请扩募基金份额上市。

（四）资产出售及处置策略

涉及基础设施项目出售及处置的，基金管理人应当遵循份额持有人利益优先的原则，按照有关规定和约定进行资产处置。

（五）融资策略

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款不得超过基金净资产的 20%。

（六）固定收益品种投资策略

结合对未来市场利率预期运用久期调整策略、收益率曲线配置策略、债券类属配置策略、利差轮动策略等多种积极管理策略，通过严谨的研究发现市场投资机会，构建收益稳定、流动性良好的债券组合。

未来，随着证券市场投资工具的发展和丰富，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，在履行适当程序后，本基金可相应调整和更新相关投资策略，并在招募说明书中更新公告。

四、投资限制

（一）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

1、本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

2、本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

（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、债券回购的最长期限为 1 年。

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

5、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第 2、3 项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整。法律法规另有规定的，从其规定。

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

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考经中国证监会备案的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理

人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

（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、违反规定或基金合同约定向他人贷款或者提供担保。

3、从事承担无限责任的投资。

4、买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定、《基金合同》另有约定的除外。

5、向其基金管理人、基金托管人出资。

6、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动。

7、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制的，如适用于本基金，则本基金投资不再受上述相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

五、投资比例超限的处理方式和流程

（一）投资比例超限的处理方式

基金合同生效后，若出现合同约定以外的其他情形导致本基金投资比例不符合投资比例规定的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施，以使本基金的投资比例限制符合要求。

（二）处理流程

根据监管相关规定以及基金合同约定的方式处理。

六、业绩比较基准

本基金不设置业绩比较基准。

如果今后法律法规发生变化，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致并经履行适当程序后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。

七、风险收益特征

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

八、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）基础设施基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（三）基础设施基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（四）基础设施基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（五）基础设施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。

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

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

九、基金管理人代表基金行使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、基金总资产

基金资产总值/基金总资产是指基金通过基础设施资产支持证券持有的基础设施项目公司股权、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

二、基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

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基金托管账户、证券账户、以及投资所需的其他专用账户。专项计划托管人根据专项计划相关文件为专项计划开立专项计划托管账户，监管银行根据相关文件为项目公司开立监管账户，为 SPV 公司开立监管账户，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

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

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“基础设施项目的运营管理安排”之“项目资金收支及风险管理安排”。

四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、基金销售机构、基金份额持有人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行及其他参与机构的财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、基金登记机构、基金销售机构、基金份额持有人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》的约定进行处分外，基金财产不得被处分。

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

原始权益人、基金管理人、基金托管人、基金销售机构、基金份额持有人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金财产的债权，不得与基

金份额持有人、原始权益人、基金管理人、基金销售机构、基金份额持有人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同基金财产的债权债务，不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

第十四部分 基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况

（一）基本情况

1、基础设施项目基本情况

本基金通过特殊目的载体实现对基础设施项目的控制，本基金初始投资的基础设施项目为广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目，现分别由项目公司广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司和东莞安博盈顺仓储有限公司依法合规直接持有，合计建筑面积约 349,654.52 平方米，资产范围包含坐落于广东省广州市经济技术开发区东区东勤路 3 号的广州开发区一期项目、二期项目（项目包括 2 栋三层仓库、1 栋双层仓库，对应粤（2025）广州市不动产权第 06063114 号的不动产权证书）、坐落于广东省东莞市石排镇石崇大道 839 号的东莞石排一期、二期、三期项目（项目包括 8 栋单层仓库、2 栋动力房、2 栋门卫，对应粤房地权证莞字第 3200732330 号、粤房地权证莞字第 3200732331 号、粤房地权证莞字第 3200732328 号、粤房地权证莞字第 3200732329 号、粤房地权证莞字第 3200732327 号、粤房地权证莞字第 3200732332 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142286 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142285 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142288 号、粤（2017）东莞不动产权第 0143430 号、粤（2017）东莞不动产权第 0263911 号和粤（2017）东莞不动产权第 0263912 号的不动产权证书/房地产权证）、坐落于广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号的东莞洪梅项目（项目包括 2 栋双层仓库、1 栋垃圾房、1 栋门卫、1 栋设备栋，对应粤（2018）东莞不动产权第 0132764 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132765 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132766 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132767 号和粤（2024）东莞不动产权第 0007966 号的房地产权证），总估值为 21.71 亿元。

表 14-1 基础设施项目的基本情况

子项目 1	
子项目名称	广州开发区项目
项目类型	仓储物流（高标准仓库）
所在地	广东省广州市经济技术开发区东勤路 3 号
四至	南侧临东勤路，东侧邻爱丽思厂房，西侧临空地，北侧临空地
所处行业	仓储物流基础设施
土地用途	工矿仓储用地
土地面积	74,981 平方米
建筑面积	125,624.7758 平方米

可租赁面积	127,906.00 平方米 [5]
建设内容	2 栋三层坡道电梯仓库和 1 栋双层电梯仓库
开竣工时间	一期项目： 开工时间：2009 年 1 月 通过综合竣工验收时间：2010 年 6 月 二期项目： 开工时间：2011 年 6 月 通过综合竣工验收时间：2012 年 4 月
决算总投资	3.98 亿元
当期目标不动产评估值	6.90 亿元
当期目标不动产评估净值	6.90 亿元
运营起始时间	一期：2010 年 7 月 二期：2011 年 12 月
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	项目权属起止时间：2008 年 7 月 15 日起 2058 年 7 月 14 日止。 剩余年限：33.04 年
实景图	
子项目 2	
子项目名称	东莞石排项目
项目类型	仓储物流（高标准仓库）
所在地	广东省东莞市石排镇石崇大道 839 号
四至	南临无名道路，东临石崇大道，西邻村落，北临石崇横路
所处行业	仓储物流基础设施
土地用途	仓储用地
土地面积	241,652.70 平方米
建筑面积	143,253.32 平方米
可租赁面积	149,918.00 平方米
建设内容	8 栋单层仓库和门卫等配套用房

[5] 可租赁面积的统计中包含了雨棚等公共配套区域面积，故可租赁面积大于建筑面积，属于行业普遍情况。雨棚等公共配套区域建设已取得必要固定资产投资管理手续，合法合规。

开竣工时间	一期项目： 开工时间：2013 年 5 月 通过综合竣工验收时间：2014 年 7 月 二期项目： 开工时间：2016 年 1 月 通过综合竣工验收时间：2016 年 9 月 三期项目： 开工时间：2016 年 5 月 通过综合竣工验收时间：2017 年 4 月
决算总投资	4.76 亿元
当期目标不动产评估值	9.42 亿元
当期目标不动产评估净值	9.42 亿元
运营起始时间	一期：2014 年 4 月 二期：2016 年 7 月 三期：2017 年 3 月
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	一期项目： 土地证发证日期：2013 年 3 月 27 日；土地权属终止日期：2062 年 12 月 26 日 剩余年限：37.49 年 二期项目： 土地证发证日期：2015 年 8 月 14 日；土地权属终止日期：2065 年 5 月 4 日 剩余年限：39.84 年 三期项目： 土地证发证日期：2016 年 1 月 15 日；土地权属终止日期：2065 年 10 月 19 日 剩余年限：40.30 年
实景图	
子项目 3	
子项目名称	东莞洪梅项目
项目类型	仓储物流（高标准仓库）
所在地	广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号
四至	南侧安博南路，东侧临空地，西侧临洪金路，北侧临洪梅乌沙新南新路
所处行业	仓储物流基础设施
土地用途	仓储用地

土地面积	64,344.00 平方米
建筑面积	80,776.42 平方米
可租赁面积	81,523.00 平方米
建设内容	2 栋双层坡道库、门卫等配套用房
开竣工时间	开工时间：2015 年 12 月 通过综合竣工验收时间：2017 年 6 月
决算总投资	3.10 亿元
当期目标不动产评估值	5.39 亿元
当期目标不动产评估净值	5.39 亿元
运营起始时间	2017 年 5 月
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	土地证发证日期：2015 年 12 月 2 日；土地权属终止日期：2065 年 7 月 18 日 剩余年限：40.05 年
实景图	

2、基础设施项目区位

（1）广州开发区项目

广州开发区项目所处的广州开发区位于广东省广州市市区东部，粤港澳大湾区的核心位置，毗邻港澳，采用全国独有的六区合一体制。广州市开发区是国家级经济技术开发区、高新区、保税区、出口加工区、中新广州知识城以及黄埔区合署办公，行政区域总面积 480.56 平方公里，各经济功能区与行政区政策互通，决策与执行效率高，拥有省级、市级财权与事权，在规划调整、行政审批等多方面具有自主权和效率优势。广州开发区不仅是粤港澳大湾区重大创新区域，也是“广州第二中央商务区”、“广深港澳科技走廊”、“广州人工智能与数字经济试验区”的重要组成部分。广州开发区毗邻广州市主城区，是推进广州东部地区工业化、城市化的主要力量。经过 30 多年发展，广州开发区是广州市重要的经济发展增长极、科技创新重大引擎、创新驱动发展核心区，经济实力强劲。广州开发区依托汽车产业、电子产业、能源产业、高端化工产业、食品饮料产业、电气机械产业等特色优势产业，进一步发展新一代信息技术、智能装备、生物医药、新能源、新材料五大战略性新兴产业集群，积极发展总部经济等现代服务业。其中，广州经济技术开发区综合实力强劲，在商务部于 2025

年 1 月 3 日公开的对全国 229 家国家级经开区综合发展水平考核评价结果中，广州经济技术开发区综合排名第二。

依托优质的工业、科技创新和营商环境，广州开发区项目主要服务辖区内制造、商贸及城配物流等企业，并可辐射广州、佛山、东莞、中山乃至整个珠三角经济圈的庞大消费群落以及成熟发达的零售商业网络，广州开发区项目毗邻广州绕城高速、沈海高速、广深沿江高速、广园快速路、107 国道等多条交通枢纽干道，距广州市天河区中心区域车程 15 公里，距黄埔港车程 8 公里，距广州白云国际机场车程 45 公里，地理位置优越，交通网络发达。

广州开发区项目区位图如下图所示：



地理位置 Location

· 广州经济技术开发区东勤路3号，广东省
No.3 Dongqin Road, Guangzhou Economic and Technology Development Zone, Guangdong Province



图 14-1 广州开发区项目区位示意图

（2）东莞石排项目、东莞洪梅项目

东莞市地处广州与深圳连接的黄金走廊、珠三角城市群中心、粤港澳大湾区核心位置。《东莞市服务业发展“十四五”规划》提出突破提升现代物流，2025 年，基本形成“1 枢纽 9 园区 14 中心”的物流发展格局，物流组织运行效率明显提升，推动东莞成为连接“一带一路”的重要物流节点、全球先进制造业供应链组织和服务中心、粤港澳大湾区现代物流枢纽，为东莞制造业的高质量发展和国际竞争力提升提供强有力的支撑。

石排镇位于东莞市东北部，处于粤港澳大湾区和广深港澳科技创新走廊重要节点。东莞石排项目位于东莞市石排镇石崇大道，重点服务粤港澳大湾区高新制造、三方服务及跨境贸易等产业。东莞石排项目距石排镇中心区车程 2 公里，无缝连接东部快线、从莞高速，可快速满足广州、深圳、东莞和惠州核心区域需求。东莞石排项目距从莞深高速车程 500 米，距生态园车程约 11 公里，松山湖科技园车程约 13 公里，东莞市中心车程约 30 公里，距深圳市中心车程 75 公里，距广州市中心车程 79 公里，地理位置优越，周边交通网络发达，是理想的城市配送点。

洪梅镇处于珠三角核心区域，广深运输通道中枢节点，可快速承接广州、佛山、深圳的外溢需求。东莞洪梅项目位于东莞市洪梅镇洪金路，距离广深沿江高速洪梅出口车程 4 公里，是电子商务客户、零售商和制造业企业城市配送的理想选择。东莞洪梅距京港澳高速车程 10 公里，距东莞虎门港车程 15 公里，距东莞市城区车程 15 公里，距广州市黄埔港车程 32 公里，距广州市天河区车程 45 公里，距深圳市宝安机场车程 56 公里，区位优势明显，工业氛围浓厚。



地理位置 Location

· 东莞市石排镇石崇大道
Shichong Avenue, Shipai Town, Dongguan



图 14-2 东莞石排项目区位示意图



地理位置 Location

· 东莞市洪梅镇洪金路
Hongjin Road, Hongmei Town, Dongguan



图 14-3 东莞洪梅项目区位示意图

3、基础设施项目智能化水平

基础设施项目以干仓交付至租户，安博在开发阶段不额外投入与物流过程相关智能化改造。具体而言，在硬件层面，安博自身目前未直接进行智能化设备的投资。这类投入更多由客户主导，根据其具体的运营需求自主配置。就基础设施项目而言，租户 4 在其租用的仓库中部署了自动分拣线和传送带系统等先进物流设备，以提升包裹处理效率。相关投入并非由安博出资。在软件层面，安博则积极推进数字化和智能化转型。安博正在自主投资开发并部署工单智能化管理系统，以加强物业现场管理能力，实现维修、巡检等流程的自动化和透明化，从而进一步提升客户服务质量与满意度。相关投入为安博为仓储运营管理整体投入，并

非项目投资，其使用成本亦不纳入项目财务报表。安博将按照市场需要不断更新智能化、数字化信息系统，协助项目公司不断提升运作效率和运营水平。相关内容已在运营管理服务协议中具体约定。

整体而言，安博在智能化方向的投入，更多聚焦于提升运营效率与客户体验的软件系统建设，而硬件自动化则更多依赖客户根据自身供应链需求进行自主部署。

（二）主要经营模式

仓储物流行业主要通过招拍挂拿地或收购物流仓储项目方式获取土地，采取项目公司管理当地物流园区的形式，按物流项目规划建设仓库或按客户要求定制仓库，建设完工验收后投入使用，招商、引进客户（商贸企业、电商物流、日常消费品客户等），出租仓库，提供仓储服务、办公楼、宿舍使用、库内管理、库内操作及有关增值服务等。仓储物流基础设施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、租赁佣金、行政管理费、保险费、房产税、增值税、土地使用税、印花税等在内的成本及税费支出，以及设施维护所需的维修保养费用、资本性支出等。仓储物流基础设施一般分为对外出租和自用两种使用方式，安博作为仓储物流运营商开发商通过自建或投资高标仓、对外出租以盈利，租户类型覆盖零售、第三方物流等行业。

基础设施项目公司取得的营业收入主要为标的物业项目的租户产生的租赁合同取得的租金收入及管理服务费收入等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现金流具备独立性。

基础设施项目公司直接持有基础设施项目，并由安博公司在境内的投资管理平台、运营管理机构股东安博中国统一运营，运营过程中的收入由基础设施项目公司开立的银行账户直接收取。

（三）运营数据

广州开发区项目一期于 2010 年 7 月开始运营，二期于 2011 年 12 月开始运营，项目已运营超过 14 年。2022-2024 年末及 2025 年 6 月末的期末出租率分别为 99.6%、99.7%、91.8%和 91.4%。2024 年末，广州开发区项目期末出租率较前一期末有所下滑，主要原因系部分仓储单元因租约正常到期而空置。

东莞石排项目一期于 2014 年 4 月开始运营，二期于 2016 年 7 月开始运营，三期于 2017 年 3 月开始运营，项目已运营超过 8 年，2022-2024 年末及 2025 年 6 月末期末出租率分别为 100.0%、100.0%、100.0%和 100.0%，处于稳定运营状态。

东莞洪梅项目于 2017 年 5 月开始运营，已运营超过 8 年，2022-2024 年末及 2025 年 6 月末期末出租率分别为 100.0%、100.0%、100.0%和 100.0%，处于稳定运营状态。

1、项目近三年及一期收益情况

最近 3 个会计年度及一期，广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目的合计经营收益情况如下所示，具体各子项目运营明细见下方表格列示：

表 14-2 三项目最近 3 个会计年度及一期经营收益情况

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
经营指标				
期末出租率	99.8%	99.9%	97.1%	96.9%
期末出租率增长率（较上年，百分点）	0.1%	0.1%	-2.8%	-0.2%
名义租金单价（元/平方米/天）	1.37	1.41	1.47	1.48
名义租金单价增长率（%）注 5	4.8%	3.2%	3.9%	1.2%
有效租金单价（元/平方米/天）注 1、2	1.28	1.32	1.36	1.36
有效租金单价增长率（%）	4.5%	2.7%	3.1%	0.8%
财务指标（万元）				
营业收入注 1	16,638.25	16,953.77	17,362.41	8,244.94
营业成本	5,820.90	6,015.71	6,029.47	3,218.83
净利润注 4	1,735.41	2,234.73	431.92	1,537.11
息税折旧摊销前利润注 4（EBITDA）	11,332.60	12,308.65	10,983.11（还原后为 12,527.25）	5,899.93
经营性净现金流注 3、4	9,157.82	11,209.15	9,459.77（还原后为 11,003.91）	5,333.60

注 1：2023 年营业收入较 2022 年增长约 1.89%，低于有效租金增长率 2.7%，具体原因为东莞石排项目为提升项目长期运营稳定性，于 2023 年租户换租期间部分面积空置，导致平均出租率下滑 7.26%。2023 年新入驻租户已签订 5 年期租约。

注 2：有效租金是指在考虑免租期租金减免后，计算得出的实际有效租金单价。

注 3：经营性净现金流=EBITDA－运营资金追加－资本性支出＋期末运营资金回收，下同。有效租金单价指按扣除各类免租、优惠因素后租户实缴租金计算的单价。

注 4：2024 年合并净利润下降主要来源于广州开发区项目计提 1,544.14 万元资产减值损失，叠加广州开发区项目进行特别纳税调整、补缴所得税款 1,294.25 万元综合所致。其中，上述资产减值损失是导致 EBITDA 相较 2023 年下降的主要原因。按照注 3 所述公式，经营性净

现金流由 EBITDA 计算而来，因此经营性净现金流相较上年亦有所下降。上述资产减值损失来源于广州速诚冲抵“其他非流动资产”科目中的部分直线法摊销余额，仅为会计调整，不涉及实际支出。将该项资产减值损失还原后，2024 年调整后 EBITDA 和经营性净现金流分别为 12,527.25 万元、11,003.91 万元，与 2023 年数据基本相当，反映整体经营情况稳定。上述特别纳税调整系广州速诚针对历史纳税情况进行主动自查、与主管税务机关就自查结果进行了充分的沟通，相应做出的特别调整，截至广州开发区项目备考财务报表批准日，该税务事项已完结。

注 5：2025 年上半年度租金单价增长率未经年化，下同。

广州开发区项目近三年及一期收益情况如下表所示：

表 14-3 广州开发区项目近三年及一期收益情况 [3]

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
经营指标				
期末出租率	99.6%	99.7%	91.8%[2]	91.4%
期末出租率增长率（较上年末，百分点）	0.3%	0.2%	-7.9%	-0.4%
期间平均出租率	98.9%	99.8%	93.5%	91.7%
名义租金单价（元/平方米/天）	1.32	1.38	1.45	1.45
名义租金单价增长率（%）	5.9%	4.7%	5.3%	-0.4%
有效租金单价（元/平方米/天）	1.25	1.31	1.38	1.36
有效租金单价增长率（%）	6.8%	4.8%	5.5%	-1.3%
财务指标（万元）				
营业收入	6,039.48	6,451.87	6,110.53	2,422.84
营业成本	2,069.82	2,137.86	2,099.55	1,160.77
净利润 [1]	312.18	1,475.41	-1,885.35	495.87
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	3,165.45	4,784.18	2,536.05	1,674.56
经营性净现金流	1,991.62	4,500.75	2,037.38	1,343.69

注 1：广州开发区项目 2022 年净利润、经营性净现金流较低主要由于当年产生了较高的净汇兑亏损，与主营业务无关，广州开发区项目已结清外币计价的境外股东借款，净汇兑亏损在未来年度不会再发生。广州开发区项目 2022 年净利润、经营性净现金流较低原因同表 14-2 注 4。

注 2：广州开发区项目 2024 年末期末出租率及 2024 年度期间出租率有所下滑，主要原因系部分仓储单元因租约正常到期出现空置。

注 3：最新租赁情况为，广州开发区项目 7 月 31 日及 9 月 30 日的出租率分别为 87.6%和 80.9%，2025 年 1-9 月平均出租率约为 89%。

注 4：广州开发区项目 2025 年半年度有效租金单价增长率为负，主要系换签及新签租户租金单价下滑所致。

东莞石排项目近三年及一期收益情况如下表所示：

表 14-4 东莞石排项目近三年及一期收益情况 [2]

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
经营指标				
期末出租率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
期末出租率增长率（较上年末，百分点）	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
期间平均出租率	100.0%	92.8%[1]	100.0%	100.0%
名义租金单价（元/平方米/天）	1.39	1.42	1.47	1.50
名义租金单价增长率（%）	4.6%	1.7%	3.6%	2.8%
有效租金单价（元/平方米/天）	1.30	1.30	1.34	1.36
有效租金单价增长率（%）	3.4%	0.0%	2.3%	2.8%
财务指标（万元）				
营业收入	6,875.88	6,731.55	7,501.31	3,778.23
营业成本	2,374.60	2,448.83	2,473.16	1,222.65
净利润	1,326.87	1,223.47	1,588.70	906.95
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	5,372.92	5,266.86	5,651.00	2,846.66
经营性净现金流	4,631.95	5,068.45	5,300.67	2,497.40

注 1：东莞石排项目 2023 年度期间出租率有所下滑，主要原因系为提升项目长期运营稳定性，东莞石排项目于 2023 年租户换租期间部分面积空置。2023 年新入驻租户已签订 5 年期租约。

注 2：最新租赁情况为，东莞石排项目截至 2025 年 9 月末出租率保持 100%，2025 年 1-9 月平均出租率约为 100%。

东莞洪梅项目近三年及一期收益情况如下表所示：

表 14-5 东莞洪梅项目近三年及一期收益情况 [3]

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
经营指标				
期末出租率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
期末出租率增长率（较上年末，百分点）	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
期间平均出租率	98.1%	100.0%	93.8%[2]	100.0%
名义租金单价（元/平方米/天）	1.40	1.45	1.48	1.49
名义租金单价增长率（%）	3.9%	3.8%	2.2%	0.3%
有效租金单价（元/平方米/天）	1.29	1.35	1.36	1.37
有效租金单价增长率（%）	3.3%	4.7%	1.2%	0.3%
财务指标（万元）				
营业收入	3,732.14	3,809.63	3,794.03	2,050.33
营业成本	1,385.74	1,468.29	1,500.21	841.87
净利润[1]	96.36	-464.15	728.58	134.30
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2,794.23	2,257.61	2,796.05	1,378.71
经营性净现金流	2,534.24	1,639.95	2,121.72	1,492.51

注 1：东莞洪梅项目 2023 年净利润为负的主要原因是安博盈顺支付给东莞市洪梅资产经营管理有限公司合计 605.83 万元的补偿款，计营业外支出，与主营业务无关。2024 年东莞洪梅项目净利润升高，主要系财务费用减少 375.75 万元、导致税前利润增大，并利用可抵扣亏损 115.91 万元、节省了所得税费用，两者综合所致，不影响实际经营收入和 EBITDA。

注 2：东莞洪梅项目 2024 年度期间出租率有所下滑，主要原因系为提升项目长期运营稳定性，东莞洪梅项目于 2024 年租户换租期间部分面积空置。2024 年新入驻租户已签订 3 年期租约。

注 3：最新租赁情况为，东莞洪梅项目在 2025 年 7 月 31 日前的出租率均维持 100%，但由于 7-8 月部分租户退租，9 月 30 日出租率降至 87.5%，2025 年 1-9 月平均出租率约为 98%。

广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目 2024 年度及 2025 年上半年度新签约租金情况如下表所示：

表 14-6 基础设施项目 2024 年度及 2025 年上半年度新签约有效租金情况

项目	2024 年度新签约有效租金（元/平方米/天）注	2025 年上半年新签约有效租金（元/平方米/天）注
广州开发区项目	其中 1/2 层仓库为 1.44，整体为 1.29	其中 1/2 层仓库为 1.42，整体为 1.20
东莞石排项目	1.45	-
东莞洪梅项目	1.36	-

注：新签约指合同签署日在 2024 年内及 2025 年上半年的租约。2025 年上半年，东莞洪梅项目和东莞石排项目无新增签约。2025 年上半年广州开发区项目新签租约有效租金低于 2024 年，系 2025 年上半年低租金楼层签约面积占比较高，导致加权平均租金单价偏低。

2、项目收入结构

项目的收入来源主要为仓储租赁收入、物业管理费收入，近三年及一期，前者收入占比约 69%-73%，后者收入占比约 27%-30%，合计收入占比约 99%。最近 3 个会计年度及最近一期基础设施项目收入类型、业务内容，以及各类收入金额及占比如下：

表 14-7 基础设施项目最近 3 个会计年度及最近一期收入结构

（万元、%）		2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
仓储租赁收入	金额	12,027.93	12,232.13	12,127.35	5,733.84
	占比	72.29%	72.15%	69.85%	69.54%
物业管理费收入	金额	4,536.72	4,665.31	5,200.79	2,495.94
	占比	27.27%	27.52%	29.95%	30.27%
其他收入	金额	73.60	56.34	34.27	15.17
	占比	0.44%	0.33%	0.20%	0.18%
营业收入合计	**金额**	**16,638.25**	**16,953.77**	**17,362.41**	**8,244.94**

最近 3 个会计年度及最近一期广州开发区项目收入类型、业务内容，以及各类收入金额及占比如下：

表 14-8 广州开发区项目最近 3 个会计年度及最近一期收入结构

（万元、%）		2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
仓储租赁收入	金额	4,176.80	4,462.10	4,226.15	1,684.01
	占比	69.16%	69.16%	69.16%	69.51%
物业管理费收入	金额	1,816.33	1,934.27	1,828.35	728.51
	占比	30.07%	29.98%	29.92%	30.07%
其他收入	金额	46.35	55.50	56.04	10.32
	占比	0.77%	0.86%	0.92%	0.43%
营业收入合计	**金额**	**6,039.48**	**6,451.87**	**6,110.53**	**2,422.84**

最近 3 个会计年度及最近一期东莞石排项目收入类型、业务内容，以及各类收入金额及占比如下：

表 14-9 东莞石排项目最近 3 个会计年度及最近一期收入结构

（万元、%）		2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
仓储租赁收入	金额	5,256.86	5,132.39	5,260.51	2,622.81
	占比	76.45%	76.24%	70.13%	69.42%
	金额	1,585.79	1,563.20	2,222.42	1,146.06

（万元、%）		2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
物业管理费收入注	占比	23.06%	23.22%	29.63%	30.33%
其他收入	金额	33.23	35.96	18.38	9.36
	占比	0.48%	0.53%	0.24%	0.25%
营业收入合计	**金额**	**6,875.88**	**6,731.55**	**7,501.31**	**3,778.23**

注：东莞石排项目的物业管理费收入占比相对较低，主要原因为其中一个主力租户早期签署的租赁协议关于运管费采取了日常运营管理费计费的方式，导致物业管理费收入较低。2024年该租户合同续约后，运管费收取模式调整为公共设施运营及配套费的方式，与其他租户收费标准保持一致。因此续约完成后，2024 年物业管理费收入占比上升至 29.63%。

最近 3 个会计年度及最近一期东莞洪梅项目收入类型、业务内容，以及各类收入金额及占比如下：

表 14-10 东莞洪梅项目最近 3 个会计年度及最近一期收入结构

（万元、%）		2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
仓储租赁收入	金额	2,594.27	2,637.64	2,640.69	1,427.02
	占比	69.51%	69.24%	69.60%	69.60%
物业管理费收入	金额	1,134.60	1,167.84	1,150.03	621.37
	占比	30.40%	30.65%	30.31%	30.31%
其他收入	金额	3.28	4.15	3.32	1.94
	占比	0.09%	0.11%	0.09%	0.09%
营业收入合计	**金额**	**3,732.14**	**3,809.63**	**3,794.03**	**2,050.33**

3、项目租户情况

拟购入基础设施资产均为市场化运营，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现有租户均为市场化租户，且具备一定分散度。

截至 2025 年 6 月 30 日，3 个基础设施资产的有效市场化租户合计为 14 个，存续租约合计 29 个，租约对应可租赁面积合计为 348,353.00 平方米，占基础设施资产总可租赁面积的 96.84%。

为体现截至 2025 年 9 月 30 日的最新租赁情况，在基于 2025 年 6 月 30 日在租租户台账的基础上，本节租赁合同的期限分布和到期时间统计根据实际情况做出如下调整[6]：

[6] 截至 2025 年 9 月末，广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目时点出租率分别为 80.9%、100.0%、87.5%。

① 租户 9 已完成部分续租，续租租约 1 年；

② 租户 3 已完成部分续租，续租租约 1 年（极少面积为半年）；

③ 租户 6 已完成部分续租，续租租约 2 年；

④ 租户 8 提前退租，于 2025 年到期。该面积已由租户 14 承接；

⑤ 租户 7 部分面积提前退租，该部分面积于 2025 年到期；

⑥ 租户 10 部分面积提前退租，该部分面积于 2025 年到期。该面积已由租户 4 承接；租户 10 剩余面积已续租，续租租约 1 年；

⑦ 租户 16、租户 17 提前退租，于 2025 年到期。

表 14-11 有效租赁合同总体情况

项目	数据情况
租户数量（户）	14
存续租约数量（个）	29
存续租约合计可租赁面积（平方米）	348,353.00
加权平均合同期限（月）	42.65
加权平均剩余合同期限（月）	22.76
第一大租户租赁面积占比（%）	20.47
前三大租户租赁面积占比（%）	52.19

（1）合同期限分布

表 14-12 租赁合同期限分布情况

租赁合同期限（年）	租赁面积（平方米）	租赁面积占比（%）
[0,1]	5,311	1.52
(1,2]	26,650	7.65
(2,3]	132,628	38.07
(3,4]	60,495	17.37
(4,+∞)	123,269	35.39
合计	**348,353**	**100.00**

（2）合同剩余期限分布

表 14-13 租赁合同剩余期限分布情况

租赁合同剩余期限（年）	租赁面积（平方米）	租赁面积占比（%）
[0,1]	129,289	37.11
(1,2]	44,583	12.80
(2,3]	120,159	34.49
(3,4]	38,091	10.93
(4,+∞)	16,231	4.66
合计	**348,353**	**100.00**

（3）租户所在行业分布

表 14-14 租户所在行业分布情况

行业	租赁面积（平方米）	租赁面积占比（%）
交通运输、仓储和邮政业	164,381.00	47.19%
信息传输、软件和信息技术服务业	71,292.00	20.47%
居民服务、修理和其他服务业	58,008.00	16.65%
制造业	38,091.00	10.93%
租赁和商务服务业	16,581.00	4.76%
总计	**348,353.00**	**100.00%**

（4）前十大租户分布

表 14-15 前十大租户分布情况

租户名称	租赁面积（平方米）	租赁面积占比（%）
租户 1	71,292.00	20.47
租户 2	58,008.00	16.65
租户 3	52,509.00	15.07
租户 4	43,930.00	12.61
租户 5	38,091.00	10.93
租户 6	21,418.00	6.15
租户 7	16,235.00	4.66
租户 8	16,231.00	4.66
租户 9	10,169.00	2.92
租户 10	9,889.00	2.84
合计	**337,772.00**	**96.96**

（5）物流园所在区域

基础设施资产均位于粤港澳大湾区内。

（6）关联租户占比

租赁基础设施资产仓库的承租人中不存在安博的关联方。

（7）项目租约到期时间分散度情况

基础设施资产租约到期时间分散度情况如下：

表 14-16 基础设施资产租约到期时间分散度情况

年份	租约到期面积（平方米）	占出租面积的比例（%）
2025 年	28,406	8.15
2026 年	115,967	33.29
2027 年	100,791	28.93
2028 年	86,958	24.96
2030 年	16,231	4.66
总计	**348,353**	**100.00**

*按 2025 年 6 月末租约统计，基础设施资产合计 2025 年到期面积（含提前退租）为 64,264 平方米。截至 2025 年 9 月末，上述面积中已有 36,252 平方米租约完成换签或已确认续租，占到期面积 64,264 平方米的 56.41%。其中，394 平方米的部分签署了半年合同，新合同到期日为 2025/12/31，因此仍统计在 2025 年。即：剩余到期面积为 64,264-36,252+394=28,406 平方米

① 广州开发区项目租约到期时间分散度情况

表 14-17 广州开发区项目租约到期时间分散度情况

年份	租约到期面积（平方米）	占出租面积的比例（%）
2025 年	18,175*	15.55
2026 年	53,007	45.34
2027 年	29,499	25.23
2030 年	16,231	13.88
总计	**116,912**	**100.00**

*按 2025 年 6 月末租约统计，广州开发区项目 2025 年到期面积（含提前退租）为 44,144 平方米。截至 2025 年 9 月末，上述面积中已有 26,363 平方米租约完成换签，占到期面积 44,144 平方米的 59.72%。其中，394 平方米的部分签署了半年合同，新合同到期日为 2025/12/31，因此仍统计在 2025 年。即：剩余到期面积为 44,144-26,363+394=18,175 平方米

② 东莞石排项目租约到期时间分散度情况

表 14-18 东莞石排项目租约到期时间分散度情况

年份期间	租约到期面积（平方米）	占出租面积的比例（%）
2026 年	62,960	42.00
2028 年	86,958	58.00
总计	**149,918**	**100.00**

③ 东莞洪梅项目租约到期时间分散度情况

表 14-19 东莞洪梅项目租约到期时间分散度情况

期间年份	租约到期面积（平方米）	占出租面积的比例（%）
2025 年	10,231	12.55
2027 年	71,292	87.45
总计	**81,523**	**100.00**

（8）免租期约定

根据对基础设施资产存续有效租赁合同的调查，绝大部分租赁合同均适用免租期，免租期长度根据客户类型、租赁期限不同而有所调整。截至 2025 年 6 月 30 日，存续有效的租赁合同中的免租期之和占租赁期限之和的比例为 6.78%（计算方式为：Σ 已签订租赁合同免租期/Σ 已签订租赁合同期限）。

4、项目租金收缴情况及租金支付结算方式

本项目的租金支付结算方式为预付款，承租人需在本月内完成次月租金及管理费的缴纳。近三年，拟购入基础设施项目租金收款情况良好，大部分承租人能够按照合同约定及时支付租金，截至尽职调查基准日，拟购入基础设施项目大部分应收租金均已实现回收。基础设施项目租金收缴率情况如下：

表 14-20 基础设施资产项目租金当期收缴率[1]情况

名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
广州开发区项目	98.81%	96.37%	95.72%[2]	94.62%[2]
东莞石排项目	99.57%	98.53%	99.59%	99.04%
东莞洪梅项目	99.64%	99.50%	98.81%	98.08%[3]

注 1：当期收缴率=1-期末应收账款余额/营业收入。

注 2：广州开发区项目受租户 8 提前退租影响（租户 8 的租约情况参见附注第十六部分二（二）1、（2）注 1），2024 年度、自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间收缴率有所下降，如不包括与租户 8 租约有关的应收账款余额的收缴率分别为 99.29%、99.15%。预测期已假设租户 8 不产生收入，亦不产生应收账款，因此基于不考虑租户 8 的应收账款余额的收缴率进行预测。

注 3：东莞洪梅项目受租户 16 提前退租影响（租户 16 的租约情况参见附注第十六部分二（二）1、（2）注 3），自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间的收缴率有所下降，如不包括与租户 16 租约有关的应收账款余额当期收缴率为 100%。已假设租户 16 预测期内未有现金流入，因此基于不考虑租户 16 的应收账款余额的收缴率进行预测。

（四）租约续签及换签情况

1、租户及租约管理的整体策略

安博在中国开发经营的仓储物业以标准库为主，围绕租户续租，运营管理机构及其股东安博中国制定了详细的工作计划和保障机制，关注租户的到期续租意向，在租约到期前六个月启动与储备租户的沟通，并在确认续租意向的情况下提前签约，确保租约的平稳过渡，缩短换租空置期，保持项目经营的稳定性。同时，多渠道积极推进空置面积的招商去化工作，加快潜在客户的签约进程。

安博中国高效的租赁管理流程，不仅提升了客户粘性和稳定性，同时也确保历史出租率始终保持在较高水平。历史业绩显示，基础资产标的物业在保持运营收入稳定性方面表现良好。2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-6 月，广州开发区项目的平均出租率分别为 98.9%、99.8%、93.5%和 91.7%，东莞石排项目的平均出租率分别为 100.0%、92.8%、100.0%和 100.0%，东莞洪梅项目的平均出租率分别为 98.1%、100.0%、93.8%和 100.0%。

安博中国采取多项措施来确保未来收入的稳定性：

（1）集中优质租赁资源但做好多元化备选：目前入池资产按租赁面积排名前 10 大租户占比相对较高，由于底层资产所处租赁子市场较好，所以租赁策略中考虑向大客户相对集中分配优质租赁资源，如除去必要的装修改造期外，两位重要现金流提供方——租户 1 与租户 3，所承租的部分起租面积均与上一任租户无缝衔接，实现了优质客户零空置期入驻。同时，运营管理机构也积极储备及培育备选的租户，特别是来自不同行业和区域的客户，以作为续租备选及分散风险。

（2）长期租约和续租机制：入池资产中部分租户签订了长期租约。对于部分信用较好的集团客户，运营管理机构会特别考虑做出长期租约（超过 5 年）并在合同中设置了续租条款。针对长期租约，安博中国密切关注租户到期续租意向，及时与对方集团层面启动续租谈判，确保在租约到期前能够与租户达成续租协议。这种做法有助于减少租约到期后的空置风险，确保收入的持续性。

（3）优质客户关系维护：安博中国沿用集团架构设置有重点客户部门，该部门积极与安博集团的重点客户部门保持紧密沟通，向安博全球的租赁合作伙伴提供专业的本地市场导入服务。在日常运营管理中，以客户需求为中心，通过提高客户满意度，降低租户流失的风险，进一步保障收入的稳定性。

（4）市场调研与预警机制：安博中国设有市场研究部，除统计自有仓储数据外也持续进行市场调研，关注行业趋势和区域内供给需求变化及竞争情况。如果发现市场环境发生变化，安博中国会提前做出调整，例如通过灵活的定价策略或引入新的客户，来应对潜在的收入波动。

（5）潜在意向租户储备：为应对未来可能出现的退租风险，安博中国协同全国的租赁资源以及安博集团的租赁资源，储备了多家潜在意向租户并在全国或全球范围内长期合作，涵盖制造业、电商、零售等行业。这些储备租户能够在出现租户流失时迅速填补空置，确保物业的持续收益。

（6）跨国展业支持：凭借安博全球大客户团队的网络，安博中国积极支持境内客户的国际化扩展，同时引入跨国企业作为新租户，进一步增强项目的抗风险能力。

2、项目历史续租率情况

2022 年，本项目续租率水平较高，2023 年及 2024 年项目续租率有所下降，主要由于物流仓储行业的租户集中度较高，个别租户退租对续租率影响较大所致，项目历史三年及一期出租率保持稳定。具体如下表所示：

表 14-21 基础设施资产项目历史续租率情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年上半年
广州开发区项目	88.4%	98.3%	48.4%[2]	98.6%
东莞石排项目	100.0%	58.1%[3]	100.0%	-[5]
东莞洪梅项目	0.0%[1]	100.0%	0.0%[4]	-[5]
合计	**85.6%**	**66.2%**	**47.8%**	98.6%

注 1：2022 年东莞洪梅项目续租率为 0，系当年无原租户续租。对应铺位当年均已有新租户入驻，截至 2022 年末该项目出租率为 100%。
注 2：2024 年末广州项目续租率为 48.4%，系部分租户租约在 2024 年 3 月末正常到期后空置，尚未有新租户签约所致。目前公司正在积极寻找租户，部分前期空置面积已确定由租户 14 承租，剩余面积正在与客户 T 及客户 U 洽谈。
注 3：2023 年东莞石排项目续租率为 58.1%，系原租户退租后引入租户 5 换租所致。截至 2023 年末，该项目出租率为 100%。
注 4：2024 年东莞洪梅项目续租率为 0，系租户 13 租赁面积于 2024 年 9 月 1 日正常到期，到期面积由租户 1 全面承接，截至 2024 年末该项目出租率为 100%。
注 5：东莞石排项目及东莞洪梅项目 2025 年上半年度无到期面积。

3、项目历史去化时间情况

基础设施资产历史三年及一期的合计退租面积为 150,798.00 平方米，占全部可租赁面积 359,347.00 平方米的比例为 42.0%。项目 2022-2024 年及 2025 年 1-6 月合计退租面积及平均去化时间如下表：

表 14-22-1 基础设施资产历史三年及一期合计项目退租面积及平均去化时间情况

项目	退租面积（平方米）	退租家数	退租面积占可租赁面积比例	截至 2025 年二季度末退租部分平均去化时间（天）[1]
广州开发区项目	26,224	13	20.5%	194.3
东莞石排项目	43,051	2	28.7%	91.4
东莞洪梅项目	81,523	4	100.0%	30.0
合计	**150,798**	**19**	**42.0%**	**76.1**

注 1：本表统计的平均去化时间为各项目近三年及一期到期换租的租赁面积比重加权平均计算的空置天数。即：未统计同一租户续租情况下对应面积

注 2：2025 年半年度，东莞洪梅项目和东莞石排项目均不涉及新租户换租的情况。

表 14-22-2 基础设施项目近三年及一期每年平均去化天数（分摊至可租赁面积）

项目	近三年及一期每年平均去化天数（天/年）[3]	去化时间折算空置率 [4]
广州开发区项目	11.4	3.1%
东莞石排项目	7.5	2.1%
东莞洪梅项目	8.6	2.3 %
合计	**9.8**	**2.7 %**

注 3：每年平均去化天数按可租赁面积分摊。即：每年每平米可租赁面积对应的空置天数。

注 4：去化时间折算空置率=每年整体平均去化时间/365 天。

4、2025 年 12 月 31 日前到期的租约分布情况

截至 2025 年 6 月 30 日，2025 年 12 月 31 日前到期（含提前退租）的租约面积合计为 64,264.00 平方米，占 2025 年 6 月 30 日全部已租赁面积 348,353.00 平方米的比例为 18.45%。租约按照面积统计的到期时间具体分布情况如下：

表 14-23 基础设施资产 2025 年 12 月 31 日前到期（含提前退租）的租约按照面积统计具体分布情况

单位：平方米

名称	广州开发区项目	东莞石排项目	东莞洪梅项目	合计	占已租赁面积的比例（截至 2025 年 6 月 30 日）
2025 年 6 月 30 日	4,396.00	-	-	4,396.00	1.26%
2025 年第三季度	39,748.00	9,889.00	10,231.00	59,868.00	17.19%
2025 年第四季度	-	-	-	0.00	0.00%

名称	广州开发区项目	东莞石排项目	东莞洪梅项目	合计	占已租赁面积的比例（截至2025年6月30日）
2025年末前到期的租约面积合计	44,144.00	9,889.00	10,231.00	64,264.00	18.45%

5、2025年12月31日前到期租约租户续签安排

截至2025年6月30日，2025年12月31日前到期（含提前退租）租约面积合计为64,264.00平方米，占该时点基础设施项目合计已租赁面积348,353.00平方米的比例为18.45%。截至2025年9月30日，56.41%的面积已续租或已确认续租，43.04%的面积已在和意向租户谈判。具体而言：

（1）广州开发区项目

广州开发区项目中，租约将于2025年12月31日之前到期（含提前退租）的租户租赁面积约44,144.00平方米，占广州开发区项目已租赁面积（截至2025年6月30日）的比重约为37.76%，相关续签安排具体情况如下：

表14-24 广州开发区项目续签安排

租约到期时间	租户情况	未来到期租赁面积（平方米）	占基础设施项目合计已租赁面积比	续签安排和续租意愿情况（截至2025年9月30日情况）	沟通进展和储备租户情况（截至2025年9月30日情况）
2025年6月30日	租户3	4,396.00	1.26%	4,396.00平方米于2025年6月30日正常到期，正在和意向租户谈判	正在与客户T/客户U沟通换租
2025年第三季度	租户3	15,013.00	4.31%	已续租10,132.00平方米、拟换租4,881.00平方米，换租部分正在和意向租户谈判	基于前期投入及长期稳定的合作关系，已有10,132.00平方米完成续约，续约期限为1年。退租4,881.00平方米，正在与客户T/客户U沟通换租
	租户11	175.00	0.05%	该租户随租户8一并迁出	暂无新租户承接安排
	租户18	175.00	0.05%	已提前退租	暂无新租户承接安排

租约到期时间	租户情况	未来到期租赁面积（平方米）	占基础设施项目合计已租赁面积比	续签安排和续租意愿情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）	沟通进展和储备租户情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）
	租户 8	16,231.00	4.66%	已退租，新租户已全部承接	租户 14 已完成续租，起租日 2025 年 8 月 31 日，租期 5 年。租户 14 是国际领先的物流企业，符合公司区域整体业务策略
	租户 7	8,154.00	2.34%	提前退租 8,154.00 平方米，该部分正在和意向租户谈判	正在与客户 S 沟通换租

广州开发区项目2025年12月31日之前到期（含提前退租）的租户中，已续租的面积为26,363.00 平方米，占该项目2025年12月31日前到期面积比约59.72%，已在与意向租户谈判的面积为17,431.00平方米，占该项目2025年12月31日前到期面积比约39.49%；暂无意向租户的面积为350.00平方米，占该项目2025年12月31日前到期面积比约0.79%。

（2）东莞石排项目

东莞石排项目中，租约将于2025年12月31日及之前到期的租户租赁面积约9,889.00平方米，占东莞石排项目已租赁面积（截至2025年6月30日）的比重约为6.60%，相关续签安排具体情况如下：

表 14-25 东莞石排项目续签安排

租约到期时间	租户情况	未来到期租赁面积（平方米）	占基础设施项目合计已租赁面积比	续签安排和续租意愿情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）	沟通进展和储备租户情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）
2025 年第三季度	租户 10	9,889.00	2.83%	已续租 4,952.00 平方米；剩余 4,937.00 平方米由租户 4 承接	目前客户已续租一个单元 4,952.00 平方米 1 年。剩余部分已与租户 4 签署扩租协议，租期 3 年

东莞石排项目将于2025年12月31日及之前租约到期的租户中，已续租的面积为9,889.00平方米，占该项目将于2025年12月31日及之前到期面积比约100.00%。

（3）东莞洪梅项目

东莞洪梅项目中，租约将于2025年12月31日及之前到期（含提前退租）的租户租赁面积约10,231.00平方米，占东莞洪梅项目已租赁面积（截至2025年6月30日）的比重约为12.55%，相关续签安排具体情况如下：

表 14-26 东莞洪梅项目续签安排

租约到期时间	租户情况	未来到期租赁面积（平方米	占基础设施项目合计已租面积比	续签安排和续租意愿情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）	沟通进展和储备租户情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）
2025 年第三季度	租户 12	5,021.00	1.44%	已退租，正在和意向租户谈判	正在与客户 O 谈判，该客户是国内领先的连锁超市企业，是东莞洪梅项目原有客户，目前需求约 20,000 平方米
	租户 16	5,210.00	1.50%	已提前退租，正在和意向租户谈判	租户储备情况同上

东莞洪梅项目 2025 年 12 月 31 日之前到期（含提前退租）的租户中，已在与意向租户谈判的面积为 10,231.00 平方米，占该项目 2025 年 12 月 31 日前到期面积比约 100.00%。

运营管理机构充分利用其股东安博中国的品牌和资源为基础设施 REITs 服务。安博中国是安博在中国境内成熟仓储物流资产的运营管理主体。安博中国有超过 21 年的仓储物流运营管理经验，已与全国各行业头部客户、当地知名客户、政府招商部门、三方招商渠道等始终保持友好合作关系，客户资源池丰富。同时，安博中国已形成整套完善的招商运营机制，从客户开发、客户关系维护、风险管控、行业研究及客户落地等多维度掌握园区运营主动权，项目品质好于周边、优于同行，在业内具备较高的园区运营口碑。此外，对出租率较高园区，安博中国始终保持谨慎商务态度，未雨绸缪进行园区宣传、周边调研，积极储备客户，可以在突发商务风险的情况下及时引入承租人，最大限度保障基础设施项目的现金流及投资人利益。此外，安博中国通常提前启动与租约即将到期客户的续租洽谈工作，对于明确续租的租户于现有租约到期前 1-3 个月内完成续租协议的签署工作。安博中国已启动上述租户的续租洽谈工作，相关工作正在积极有序的开展过程中。

根据上表统计，广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目于 2025 年 12 月 31 日内租约到期的租户中，已完成续租或已明确表达续租意向的租赁面积占比约 56.41%。对于其余到期面积，安博中国已积极拓展储备租户，已有国际物流仓储企业、国内知名科技企业

等多家潜在租户表达了意向租赁面积，安博中国将进一步跟进意向客户内部评估并推动相关商务谈判。

（五）重要现金流提供方

（1）重要现金流提供方确认标准与核查结果

本项目重要现金流提供方认定标准为，根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》，2024 年度基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%系认定为重要现金流提供方。

经核查，2024 年度基础设施项目重要现金流提供方一共有 4 家，其中租户 2 提供的现金流为基础设施资产同一时期营业收入的 16.49%，租户 4 提供的现金流为基础设施资产同一时期营业收入的 14.89%，租户 3 提供的现金流为基础设施资产同一时期营业收入的 13.85%，租户 1 提供的现金流为基础设施资产同一时期营业收入的 7.53%[7]。基础设施项目 2023 年度重要现金流提供方租户 13 租赁面积于 2024 年 9 月 1 日正常到期，到期面积由租户 1 全面承接。

本项目重要现金流提供方情况如下表所示：

表 14-27 本项目重要现金流提供方情况

租户名称	产业类型	截至 2025 年 6 月 30 日租赁面积（平方米）	租赁面积占基础设施项目已出租面积比例	2024 年 1-12 月租金及管理费收入（万元）	租金及管理费收入占基础设施项目比例
租户 2	物流	58,008.00	16.65%	2,794.65	16.49%
租户 4	物流	43,930.00	12.61%	2,522.99	14.89%
租户 3	物流	52,509.00	15.07%	2,347.24	13.85%
租户 1	物流	71,292.00	20.47%	1,276.70	7.53%
合计	-	**225,739.00**	**64.80%**	**8,941.58**	**52.75%**

经核查，租户 1、租户 2、租户 3 和租户 4 均为市场化租户，与发起人及原始权益人不存在关联关系。

[7] 租户 1 于 2024 年 9 月 1 日起租，截至 2024 年 12 月 31 日租赁面积占基础设施项目 2024 年末已出租面积比例为 20.43%。考虑到租户 1 的实际租赁面积较大且预计在未来年度提供的现金流占比超过基础设施项目的 10%，按照穿透实质的审查原则，将租户 1 认定成重要现金流提供方。

（2）重要现金流提供方基本情况及资信情况

1）租户 2

a. 经营及财务状况

租户 2 成立于 2012 年 7 月 4 日，注册资本 1,000,000 万元人民币，注册地址为浙江省杭州市余杭区余杭街道凤新路 501 号 V413 室。租户 2 以互联网的方式做物流供应链，它是中国顶尖的电商综合供应链解决方案提供商，帮助品牌和商家轻松应对全渠道的供应链复杂难题，凭借开创性的逆向物流产品，同时也成为了中国最大的逆向物流解决方案提供商。租户 2 致力利用先进的互联网技术，建立开放、透明、共享的数据应用平台，为电子商务企业、物流公司、仓储企业、第三方物流服务商、供应链服务商等各类企业提供优质服务，支持物流行业向高附加值领域发展和升级。租户 2 依托多维仓网及配送资源提供全链路一体化供应链服务，包括 B2C 仓配服务、B2B 仓配服务、数智供应链、绿色供应链等。

租户 2 依托强大的股东背景，经营情况持续向好，属于优质租户，稳定性较高。租户 2 所属的母公司集团（以下简称“租户 2 母公司集团”）近三年经营情况持续向好，公开披露的近三年财务数据情况如下：

表 14-28 租户 2 母公司集团财务数据情况

单位：亿元人民币、%

科目	2023 年 3 月末/截至 2023 年 3 月末的 12 个月	2024 年 3 月末/截至 2024 年 3 月末的 12 个月	2025 年 3 月末/截至 2025 年 3 月末的 12 个月
总资产	17,530.44	17,648.29	18,042.27
总负债	6,301.23	6,522.30	7,141.21
资产负债率	35.94	36.96	39.58
营业收入	8,686.87	9,411.68	9,963.47
净利润	727.83	800.09	1,301.09
经营活动产生的现金流量净额	1,997.52	1,825.93	1,635.09

经核查租户 2 母公司集团公开披露的财务报告，以及租户 2 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，未发现租户 2 财务情况存在异常，历史履约情况正常，租户 2 履约能力稳定。

租户 2 自 2017 年起与东莞石排项目开展合作，续租至今。租户 2 高度认可安博的库房标准和整体服务能力，在同安博在全国的多个园区开展深入合作，续租的意愿比较明确，并且其在国内的成长性较好，有更多机会扩大与安博在全国乃至全球的合作。

b. 资信情况

经核查，截至尽职调查基准日，租户 2 无公开披露的主体信用评级。经查询中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证监会网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站等方式进行检索，截至 2025 年 9 月 25 日，在前述网站公布的信息中租户 2 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人的情况，未发现重要现金流提供方在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域的失信记录，未发现重要现金流提供方被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

c. 租金收缴率

租户 2 自入驻以来平均可在账单到期日前 7 天支付下个月租金，截至 2024 年 12 月 31 日，租户 2 已足额缴纳租金且租金收缴率为 100%。

d. 与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

租户 2 与原始权益人不存在关联关系。租户 2 与原始权益人合作密切，报告期内与安博在嘉兴、惠阳、沈阳等地的仓库均有合作。

e. 租赁协议期限

表 14-29 租户 2 租赁期限情况

租户名称	租赁面积（平方米）	租赁期限（月）	起租日期	到期日期
租户 2	36,785.00	30	2023/11/1	2026/4/30
	21,223.00	24	2024/5/1	2026/4/30

2）租户 4

a. 经营及财务状况

租户 4 成立于 2004 年 5 月 29 日，主要经营范围为国内快递（邮政企业专营业务除外）、普通货物装卸、货物仓储、货运代理、有关货运信息的咨询服务等。租户 4 由其母公司（以下简称“租户 4 母公司”）全资控股，资质优良，财务情况稳健，仓储物流业务经营模式成熟，稳定性较高。租户 4 母公司是国内 A 股上市的快递企业。荣获“中国 500 强企业、中国 AAAAA 级综合型物流服务商”等称号，其深耕大件市场，包含全公斤段快递、零担、整车、空运、仓储与供应链和跨境等综合性业务，为客户提供全供应链场景解决方案，其主要客户群体包括各类企业客户、小型企业客户以及个人用户等。

表 14-30 租户 4 母公司近三年财务情况 [8]

单位：百万元人民币、%

科目	2022 年末 /2022 年度	2023 年末 /2023 年度	2024 年末 /2024 年度
总资产	15,025.32	17,577.26	16,969.52
总负债	8,100.92	9,877.09	8,486.83
资产负债率	53.92	56.19	50.01
营业收入	31,391.54	36,278.93	40,362.72
净利润	649.23	748.53	863.64
经营活动产生的现金流量净额	3,599.96	3,267.82	3,336.05

作为重要现金流提供方，租户 4 依托强大的股东背景，经营情况稳定。

经核查租户 4 母公司公开披露的近三年的财务报告，以及租户 4 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，未发现租户 4 财务情况存在异常，历史履约情况正常，租户 4 履约能力稳定。

租户 4 自 2013 年起与东莞石排项目开展合作，续租至今。租户 4 母公司同安博在全国的多个园区开展深入合作，租赁场地均为其一级或二级分拨中心，担当区域的快递快运分拨、转运的重要角色。租户 4 母公司在合作园区均投资了大量的快递分拣设备，存在一定的客户黏性，未来续租的意愿比较明确。东莞石排项目租户 4 在其承租的 3 号仓库、4 号仓库之间加建了栈桥设备，用于 3 号仓库、4 号仓库之间的货物传输，为 3 号仓库和 4 号仓库不可分割的一部分。该等栈桥设备属于《建筑工程施工许可管理办法》《广东省施工许可证办理限

[8] 基于租户 4 母公司《2024 年度报告》、《2023 年度报告》、《2022 年度报告》按百万人民币披露，此处按原报告口径引述财务数据。

额通知》规定的限额以下小型工程，已取得建设工程规划许可证、按东莞市住房和城乡建设局《关于进一步明确既有建筑改建、扩建和装修工程有关要求的通知》规定办理了相关开工登记及竣工验收手续，并完成了消防验收备案手续。

b. 资信情况

经核查，截至尽职调查基准日，租户 4 无公开披露的主体信用评级。经查询中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证监会网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站等方式进行检索，截至 2025 年 9 月 25 日，在前述网站公布的信息中租户 4 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人的情况，未发现重要现金流提供方在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域的失信记录，未发现重要现金流提供方被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

c. 租金收缴率

租户 4 自入驻以来平均可在账单到期日前 15 天支付下个月租金。截至 2024 年 12 月 31 日，租户 4 已足额缴纳租金且租金收缴率为 100%。

d. 与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

租户 4 与原始权益人不存在关联关系。租户 4 母公司及子公司与原始权益人合作密切，报告期内与安博在天津、成都、嘉兴，廊坊等地的仓库均有合作。

e. 租赁期限

表 14-31 租户 4 租赁期限情况

租户名称	租赁面积（平方米）	租赁期限（月）	起租日期	到期日期
租户 4	42,433.00	48.8	2024/2/8	2028/2/29
	1,497.00	49	2024/2/1	2028/2/29

3）租户 3

a. 经营及财务状况

租户 3 成立于 2008 年 10 月 8 日，注册资本 5,000 万元人民币，注册地址为上海市闵行区宜山路 2000 号 20 幢 802 室。租户 3 为客户提供仓储管理、进出口代理及道路运输等服务，主要客户为国际品牌零售企业。

租户 3 所属集团公司（以下简称“租户 3 所属集团”）近三年经营情况持续向好，公开披露的近三年财务数据情况如下：

表 14-32 租户 3 所属集团财务数据情况 [9]

单位：百万美元、%

科目	2022 年末 /2022 年度	2023 年末 /2023 年度	2024 年末 /2024 年度
总资产	93,680	82,100	87,697
总负债	28,648	27,010	29,750
资产负债率	30.58	32.90	33.92
营业收入	81,529	51,065	55.482
净利润	29,321	3,908	6,232
经营活动产生的现金流量净额	34,476	9,643	11,408

经核查租户 3 所属集团公开披露的近三年的财务报告，以及租户 3 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，租户 3 财务状况及历史履约情况正常，租户 3 履约能力稳定。

租户 3 所属集团自 2017 年起与广州开发区项目开展合作，续租至今。租户 3 所属集团认可安博仓库的同业优势为高标准建筑硬件、丰富的仓库形态（坡道库、楼库）、便捷的地理位置、优质的物业管理服务。租户 3 所属集团在本项目开展过仓库定制化改造与设备投资（货架、钢平台与 AGV 等），其未来的续租决策是基于双方长期的战略合作来支持租户 3 所属集团拓展更多的三方物流业务。

b. 资信情况

经查询中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证监会网站、国家税务总局网站等方式进行检索，截至 2025 年 9 月 25 日，在前述网站公布的信息中租户 3 不存在最近三年内因严重违法失信

[9] 基于租户 3 所属集团《Annual Report 2024》、《Annual Report 2023》、《Annual Report 2022》按百万美元披露，此处按原报告口径引述财务数据。

行为而被认定为失信被执行人的情况，未发现重要现金流提供方在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域的失信记录，未发现重要现金流提供方被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

c. 租金收缴率

租户 3 自入驻以来平均可在账单到期日后 8 天支付当月租金。截至 2024 年 12 月 31 日，租户 3 已足额缴纳租金，租金收缴率为 100%。

d. 续租情况

表 14-33 租户 3 于 2025 年 12 月 31 日之前到期的租赁面积续租情况

租约到期时间	租户情况	未来到期租赁面积（平方米）	占基础设施项目合计已租面积比	续签安排和续租意愿情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）	沟通进展和储备租户情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）
2025 年 6 月 30 日	租户 3	4,396.00	1.26%	4,396.00 平方米于 2025 年 6 月 30 日正常到期，正在和意向租户谈判换租	正在与客户 T/客户 U 沟通换租
2025 年第三季度	租户 3	15,013.00	4.31%	已续租 10,132.00 平方米、拟换租 4,881.00 平方米，换租部分正在和意向租户谈判	基于前期投入及长期稳定的合作关系，已有 10,132.00 平方米完成续约，续约期限为 1 年。退租 4,881.00 平方米，正在与客户 T/客户 U 沟通换租

e. 与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

租户 3 与原始权益人不存在关联关系。租户 3 与原始权益人合作密切，报告期内与安博在嘉兴、惠阳、沈阳等地的仓库均有合作。

f. 租赁协议期限

表 14-34 租户 3 租赁期限情况

租户名称	租赁面积（平方米）	租赁期限（月）	起租日期	到期日期
租户 3	21,536.00	48	2022/7/1	2026/6/30
	4,396.00	36	2022/7/1	2025/6/30
	998.00	48	2022/7/1	2026/6/30
	4,881.00	36	2022/8/1	2025/7/31
	9,961.00	48	2022/9/1	2026/8/31
	171.00	48	2022/9/1	2026/8/31
	4,918.00	48	2022/6/30	2026/6/30
	5,004.00	48	2022/6/1	2026/5/31
	250.00	49	2022/6/1	2026/6/30
	394.00	13	2024/12/1	2025/12/31

4）租户 1

租户 1 于 2024 年 9 月 1 日承接租户 13 及其他租户的到期面积，其基本情况如下：

a．经营及财务状况

租户 1 成立于 2020 年 12 月 1 日，注册地址为广东省东莞市常平镇常平犀牛二街 1 号 102 室，为租户 1 母公司的分公司，经营范围为一般项目：国际货物运输代理；第二类医疗器械销售；非居住房地产租赁；广告制作；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；计算机软硬件及辅助设备批发；办公用品销售；服装服饰批发；技术进出口；货物进出口；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；居民日常生活服务。（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）。

租户 1 母公司为知名跨境电商提供仓储物流服务。该跨境电商是东南亚领航电商平台，覆盖新加坡、马来西亚、菲律宾、泰国、越南、巴西等十余个市场，同时在中国深圳、上海和香港设立跨境业务办公室。2024 年该跨境电商总订单量达 109 亿单。

b．资信情况

经核查，截至尽职调查基准日，租户 1 无公开披露的主体信用评级。经查询中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证监会网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站等方

式进行检索，截至 2025 年 9 月 25 日，在前述网站公布的信息中租户 1 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人的情况，未发现租户 1 在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域的失信记录，未发现租户 1 被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

c. 与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

租户 1 与原始权益人不存在关联关系。租户 1 母公司报告期内与安博无其他合作。

d. 租赁期限

表 14-35 租户 1 租赁期限情况

租户名称	租赁面积（平方米）	租赁期限（月）	起租日期	到期日期
租户 1	71,292.00	36	2024/9/1	2027/8/31

二、基础设施资产所属行业和竞争状况分析及所在地区宏观经济概况

（一）行业的发展规划和政策法规及对基础设施项目运营的影响

1、项目公司的所属行业

根据《国民经济行业分类（GB/T4754—2017）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码 G）”下的“装卸搬运和仓储业（分类代码 G59）”行业。

仓储物流行业是指利用自建或租赁库房、场地，储存、保管、装卸搬运、配送货物的行业，属于基础设施的范畴。广义层面，国家标准化管理委员会发布的《物流术语》（GB/T18354-2006）将物流设施定义为：“具备物流相关功能和提供物流服务的场所”，包括物流园区、物流中心、配送中心，各类运输枢纽、场站港、仓库等。仓储物流基础设施是商贸流通与物流活动的基础性设施，也是支撑城市社会经济发展的基础性、战略性资源。

2、行业的监管体制

（1）行业监管体制

1）主要监管部门

国务院等有关部门根据本行业的特点，为保障和促进行业的健康发展，对本行业制定了相关规范。2004 年 8 月，经国务院批准，国家发展和改革委员会等九部门联合发布了《关于促进我国现代物流业发展的意见》（以下简称《意见》），《意见》取消了多项物流企业登记注册前置性审批事项和除危险品等特种货物运输代理外的货运代理行政性审批，确立了

由国家发展改革委牵头，商务部等有关部门和协会参加的全国现代物流工作协调机制，主要职能是提出现代物流发展政策、协调全国现代物流发展规划、研究解决发展中的重大问题，组织推动现代物流业发展等。2005 年 2 月，全国现代物流工作部际联席会议制度正式建立，部际联席会议成员单位包括商务部、铁道部、交通部、信息产业部、财政部、公安部、海关总署、税务总局、民航总局、工商总局、质检总局、国家标准委、中国物流与采购联合会、中国交通运输协会等。2021 年 3 月，十三届全国人大四次会议通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，其中提到要建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力；优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络；加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系。

2）全国性行业组织

中国物流与采购联合会是国务院批准设立的物流与采购行业综合性社团组织，作为全国现代物流工作部际联席会议成员单位，中国物流与采购联合会代管中国物流技术协会等 25 个全国性专业协会和 8 个事业单位，主要职能包括组织实施行业调查和统计，开展市场调查，组织行业理论研究，提出行业发展规划、产业政策及经济立法建议，参与商品流通与物流方面国家标准和行业标准的制修订，推动中国物流业发展。

3、行业政策

（1）国家层面仓储物流市场相关规划及政策

表 14-36 国家层面行业政策

时间	政策名称/来源	政策内容
2025 年 2 月	《国家物流枢纽布局优化调整方案》	按照“结合实际、动态调整、有进有退”的原则，新增廊坊商贸服务型、常州生产服务型、锦州港口型等 26 个国家物流枢纽，对部分国家物流枢纽规划布局进行优化调整，并对高质量推进国家物流枢纽网络建设提出 4 方面要求，包括系统推进国家物流枢纽建设和功能提升、完善国家物流枢纽集疏运体系、健全国家物流枢纽间的合作机制、探索“产业集群+物流枢纽”协同发展模式等
2024 年 11 月	《有效降低全社会物流成本行动方案》	1）加快现代供应链体系建设。推动大型工商企业提升物流管理水平和社会化程度，科学构建集采购、

时间	政策名称/来源	政策内容
		库存、生产、销售、逆向回收等于一体的供应链体系，实施精细化管理，加快库存周转。加强制造业供应链融合创新，鼓励大型制造企业与物流企业建立长期战略合作关系，优化物流流程、共建设施设备、对接信息系统，推广应用综合性供应链解决方案。支持利用工业园区闲置土地、厂房建设物流服务设施。深化供应链创新与应用，加快数字供应链发展，提升商贸供应链协同水平 整合提升物流枢纽设施功能。深入实施国家物流枢纽布局和建设规划，优化国家物流枢纽布局，系统推进国家物流枢纽建设和功能提升。完善物流枢纽铁路专用线、集装箱堆场、转运场站、公路联络线等配套设施及集疏运体系，构建干线支线物流和仓储配送规模化组织、一体化运行的物流集散网络
2024 年 5 月	《关于做好 2024 年降成本重点工作的通知》	1）实施降低物流成本行动。研究制定《有效降低全社会物流成本行动方案》，强化政策协同和工作合力，有力推动降低全社会物流成本，增强企业和实体经济竞争力 2）完善现代物流体系。稳步推进国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地建设，促进现代物流高质量发展。新增支持一批城市开展国家综合货运枢纽补链强链，推动跨运输方式一体化融合。继续实施县域商业建设行动，支持建设改造县级物流配送中心和乡镇快递物流站点，完善仓储、运输、配送等设施，加快补齐农村商业设施短板，健全县乡农村物流配送体系
2024 年 3 月	《2024 年政府工作报告》	1）实施降低物流成本行动，健全防范化解拖欠企业账款长效机制，坚决查处乱收费、乱罚款、乱摊派 2）加快国际物流体系建设，打造智慧海关，助力外贸企业降本提效 3）深入实施乡村建设行动，大力改善农村水电路气信等基础设施和公共服务，加强充电桩、冷链物流、寄递配送设施建设
2024 年 1 月	《城乡冷链和国家物流枢纽建设中央预算内投资专项管理办法》	重点支持已纳入年度建设名单的国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地和国家级示范物流园区范围内的基础性、公共性、公益性设施补短板项目，包括多式联运转运场站项目，高标准公共仓储设施新建、改扩建及智能化改造项目，保税仓储设施项目，公共物流信息平台和信息化提升项目，应急物流设施项目等
2023 年 6 月	《关于做好 2023 年国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	切实发挥基地带动引领作用，整合集聚冷链物流资源，促进冷链物流与相关产业深度融合、集群发展，为构建新发展格局创造更好条件。同时，加强国家骨干冷链物流基地运行监测，建立健全国家骨干冷链物流基地重大项目储备库并动态更新。国家发展改革委将加强基地建设运行情况监测评估，并统筹利用相关资金渠道支持基地内符合条件的项目建设。

时间	政策名称/来源	政策内容
2023 年 3 月	《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》	2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。
2023 年 2 月	《质量强国建设纲要》	统筹推进普惠金融、绿色金融、科创金融、供应链金融发展，提高服务实体经济质量升级的精准性和可及性。积极发展多式联运、智慧物流、供应链物流，提升冷链物流服务质量，优化国际物流通道，提高口岸通关便利化程度。加快发展海外仓等外贸新业态。
2023 年 1 月	人民银行延续实施碳减排支持工具等三项结构性货币政策工具	将交通物流专项再贷款延续实施至 2023 年 6 月末，将中小微物流仓储企业等纳入支持范围，进一步增强金融支持交通物流保通保畅的力度，助力交通物流业高质量发展。
2022 年 7 月	《关于加快场景创新以人工智能高水平应用促进经济高质量发展的指导意见》	推进数字化智能化制造。加大关键环节数字化网络化改造,加快先进数字设备、在线监测系统和智能仓储物流系统、先进制造及管理软件等推广应用
2022 年 5 月	《“十四五”现代物流发展规划》	到 2025 年，基本建成供需适配、内外联通、安全高效、智慧绿色的现代物流体系；物流创新发展能力和企业竞争力显著增强、物流服务质量效率明显提升、“通道+枢纽+网络”运行体系基本形成、安全绿色发展水平大幅提高、现代物流发展制度环境更加完善；到 2035 年，现代物流体系更加完善，具有国际竞争力的一流物流企业成长壮大，通达全球的物流服务网络更加健全，对区域协调发展和实体经济高质量发展的支撑引领更加有力，为基本实现社会主义现代化提供坚实保障
2022 年 4 月	《关于加快推进冷链物流运输高质量发展的实施意见》	加快完善基础设施网络,推动技术装备创新升级,创新运输组织服务模式,健全完善运输监管体系,强化政策支持保障。
2022 年 1 月	《“十四五”现代流通体系建设规划》	构建现代物流基础设施网络。建设国家物流枢纽网络、完善区域物流服务网络、健全冷链物流设施体系；拓展物流服务新领域新模式。加快发展多种形式铁路快运、推进物流与相关产业融合创新发展、推广集约智慧绿色物流发展新模式；培育充满活力现代物流企业。提升物流企业网络化经营能力、提高物流企业专业化服务水平；提升多元化国际物流竞争力、加强高效应急物流体系建设
2021 年 11 月	《“十四五”冷链物流发展规划》	提出现代冷链物流体系总体布局，明确通过完善产地冷链物流设施布局、构建产地冷链物流服务网络、创新产地冷链物流组织模式以夯实农产品产地冷链物流基础，通过强化冷链运输一体化运作、推动冷链运输设施设备升级、发展冷链多式联运以提高冷链运输服务质量，通过加快城市冷链物流设施建设、健全销地冷链分拨配送体系、创新面向消费的冷链物流模式以完善销地冷链物流网络。提出优化冷链物流全品类服务，推进冷链物流全流程创

时间	政策名称/来源	政策内容
		新、强化冷链物流全方位支撑、加强冷链物流全链条监管
2021 年 2 月	《国家综合立体交通网规划纲要》	推进交通与现代物流融合发展。加强现代物流体系建设，优化国家物流大通道和枢纽布局，加强国家物流枢纽应急、冷链、分拣处理等功能区建设，完善与口岸衔接，畅通物流大通道与城市配送网络交通线网连接，提高干支衔接能力和转运分拨效率。加快构建农村物流基础设施骨干网络和末端网络。发展高铁快运，推动双层集装箱铁路运输发展。加快航空物流发展，加强国际航空货运能力建设。培育壮大一批具有国际竞争力的现代物流企业，鼓励企业积极参与全球供应链重构与升级，依托综合交通枢纽城市建设全球供应链服务中心，打造开放、安全、稳定的全球物流供应链体系。

（2）广州市仓储物流市场相关规划及政策

①《广州市进一步支持现代物流与供应链高质量发展的若干措施》（广州市人民政府办公厅，发文时间：2025 年 1 月 6 日）

《若干措施》共十九条，内容主要包括支持国家物流枢纽规划建设、畅通内外物流通道网络、完善物流及供应链区域中心设施、存量物流资产与供应链资源提质增效、提升货物跨境流通服务效能、现代物流与供应链智能化升级、现代物流绿色化、标准化发展、支持现代物流与供应链企业发展、深化物流外贸联动发展、支持物流与供应链企业做大做强、支持低空物流设施网络建设、创新低空物流设施用地模式、加快低空物流应用实施、发展多式联运、冷链物流服务能力提升、物流业态创新发展、完善项目用地保障、强化财政金融支持、深化组织机制保障等措施，引导广州市现代物流持续健康发展。

②《广州市人民政府办公厅关于印发广州市综合立体交通网规划（2023-2035 年）的通知》（广州市人民政府办公厅，发文时间：2024 年 4 月 30 日）

为加快构建广州市现代化高质量综合立体交通网，支撑广州继续在高质量发展方面发挥领头羊和火车头作用，结合广州市实际编制本规划。规划指出，到 2035 年，形成交通强市新局面，率先建成便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智慧先进、安全韧性的现代化高质量城市综合立体交通网，实现“12312”出行交通圈（与粤港澳大湾区主要城市 1 小时通达，与粤东粤西粤北地区 2 小时通达，与国内及东南亚主要城市 3 小时通达，与全球主要城市 12 小时左右通达）和“123”快货物流圈（国内城市 1 天送达，东南亚主要城市 2 天送达，全球主

要城市 3 天送达）。基本建成具有全球影响力的综合交通枢纽，引领推动粤港澳大湾区实现更高水平的互联互通和对外开放，助力广州高质量实现老城市新活力、“四个出新出彩”。主要规划摘要如下：

1）推进高水平综合立体交通布局。完善铁路、道路、水运、民航、邮政快递、油气管道等基础设施网络，优化综合立体交通网，重点构建以广州为中心、带动全省、辐射全国的“十向四联一环两纵三横”广州市综合立体交通网主骨架。打造多层一体的综合交通枢纽体系，以机场、港口、铁路枢纽为基点，织密面向全球的运输网络，提升全球资源配置能力。

2）融通全球，打造高能级综合门户枢纽。打造世界一流的国际航运枢纽，进一步强化以南沙港区为核心，新沙港区和黄埔新港作业区为重要功能区的“一核两重”港口货物功能布局，加快建设南沙港区大型专业化深水泊位，适应运输船舶大型化发展趋势，巩固南沙作业区集装箱运输核心功能。到 2035 年，广州港货物年吞吐量达 7.5 亿吨，集装箱年吞吐量达 3,600 万标准箱。

3）增强国际航运物流枢纽功能，推进以南沙港为核心的广州市港口型国家物流枢纽建设。推动南沙港区五期工程、南沙港区国际海铁联运码头工程等建设，进一步提升港铁联运能力。加密南沙－中亚－欧洲的中欧直达集装箱班列。携手港澳在南沙共建大湾区航运联合交易中心。加快发展船舶管理、检验检测、海员培训、海事纠纷解决等海事服务，打造国际海事服务产业集聚区，提升国际航运综合服务能力。

4）加快交通与物流融合发展。构建“5+10+N”交通物流枢纽。依托广州白云国际机场、港口和铁路枢纽等布局 5 个特大型物流枢纽，围绕重点产业区、珠江航道、铁路货站、高速公路建设 10 个大型物流枢纽，基于制造业、商贸业等价值园区打造 N 个物流骨干节点，形成以特大型物流枢纽为核心、大型物流枢纽为骨架、物流骨干节点为补充的空间布局。

③《广州市人民政府关于印发广州市数字经济高质量发展规划的通知》（广州市人民政府办公厅，发文时间：2024 年 4 月 30 日）

为高质量推动广州数字经济创新引领型城市建设，促进数字经济和实体经济深度融合，构建具有国际竞争力的现代化产业体系，探索中国式现代化的广州实践，制定本规划，规划期为 2023 年至 2025 年，远期展望到 2035 年。规划指出高水平建设数字化物流体系：

升级广州国际综合交通枢纽，建立一体化供应链协同平台，鼓励物流园、物流配送中心、物流仓库智能化、立体化和物流技术装备信息化改造。加强跨境电商平台“线上贸易+线上物流”一体化建设，鼓励企业通过海外仓、独立仓等形式建立国际营销网络。加快建设社区级前置仓、配送仓、自提柜等社区末端商业仓储设施。推进白云国际机场电子货运试点建设。建成南沙港四期 5G 智慧港口项目，打造粤港澳大湾区首个全自动化码头。推动低轨卫星通信在物流运输领域应用，打造智慧物流体系。推进南沙港区国际通用码头、南沙国际物流中心建设，实现物流自动化、智能化发展。

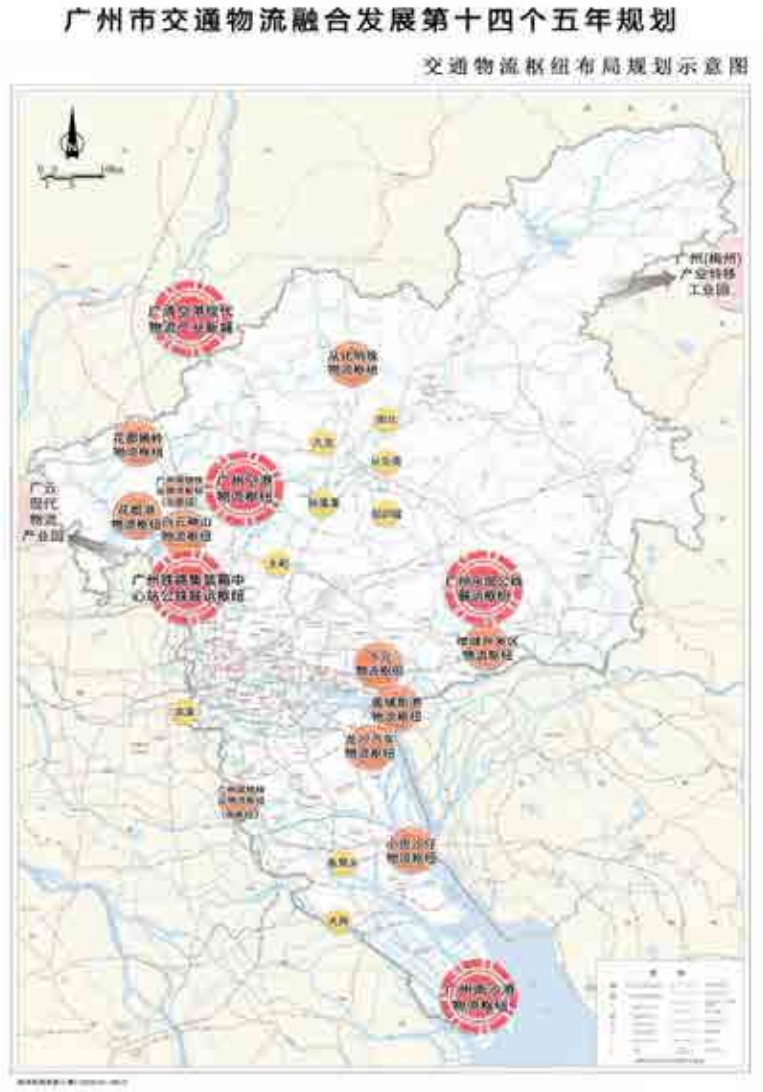


图 14-4 广州市交通物流融合发展第十四个五年规划

构建高质量物流基础设施网络体系。按照“设施完善、管理科学、服务优质、科技先进、市场规范”原则，构建以重点物流园区、公共配送中心和末端共同配送等物流节点为支撑的三级城市物流配送节点网络体系。重点保障一级和二级节点物流用地，同时对三级节点根据城市发展需要进行末端网点配置规划选址。

优化土地利用策略：

1）多样化创新物流用地供给方式。支持利用存量资源新增物流用地供应，按照优化城市空间布局、促进土地集约节约利用的要求，加强物流设施用地布局调整和资源整合，鼓励通过中心城区物流园区、批发市场、旧厂房、旧仓库、工业标准厂房和商务楼宇等存量资源的改造提升，建设物流和数字经济融合发展的特色产业园。

2）鼓励通过集体土地使用权流转提高用地供给。对于符合条件的经营性集体建设用地，鼓励土地所有权人按照相关规定，通过土地使用权出让、出租、政府统租等方式提供给其他单位或个人，用于现代物流项目建设使用，增加物流用地市场供给。

3）优化新增用地供给，对全市规划的物流枢纽（园区）范围内的物流设施项目，优先纳入全市年度土地利用计划和供应计划予以保障。对属于物流仓储用地的，鼓励通过弹性年期出让、先租后让、租让结合等多种方式供地。

（3）东莞市仓储物流市场相关规划及政策

①《东莞市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（东莞市人民政府，发文日期：2025 年 3 月 11 日）

打造共建“一带一路”重要物流节点、面向全国的区域性货运组织中心、服务大湾区的重要地区性现代物流枢纽。构建包括物流枢纽、物流园区、综合和邮件配送中心三层级的“1+9+14”物流货运设施体系，推动货运物流业与先进制造业融合发展，推进东莞市国家骨干冷链物流基地建设，提升在全球先进制造业供应链组织和服务体系中的地位。围绕东莞港、广东（石龙）铁路国际物流基地，完善香港-东莞国际空港中心、虎门港综合保税区等重要物流设施，形成水陆空铁大联运格局。

加强与产业空间协同发展的物流网络建设。结合物流枢纽体系建设，串联铁路、水运、公路货运通道，推进货运物流业与先进制造业的融合发展，助力东莞建设成为先进制造业供应链中心和大湾区重要物流节点城市。

②《关于促进生产性服务业赋能制造业高质量发展的若干措施》（东莞市人民政府，发文日期：2025 年 2 月 5 日）

为全力培育发展新质生产力，聚焦重点环节分领域推进生产性服务业高质量发展，推动生产性服务业与制造业深度融合，更好服务“8+8+4”产业体系建设，力争到2027年，全市生产性服务业占服务业比重提升到55%左右，打造10个特色鲜明的生产性服务业集聚区，培育壮大100家以上有竞争力的领航企业，措施指出：

提升现代物流服务能级。

1）推动生产服务型国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、东莞-香港国际空港中心等联动发展，在东莞港片区打造大湾区供应链综合服务集聚区。

2）鼓励世界500强企业、中国物流50强企业、行业领军企业在莞设立总部和功能性机构，力争到2027年培育5A级物流企业2家。

3）围绕提质、降本、增效，大力发展数字物流、冷链物流、低空物流、快捷物流等新业态新模式，加快推动传统物流向供应链物流转型。

4）加快建设一批智慧物流公共服务平台，鼓励工业物流企业部署立体库、自动分拣系统、无人车等智能物流设备，不断提升物流数字化、智慧化水平。

③《关于进一步扶持交通运输企业发展的若干措施》（东莞市交通运输局，发文日期：2023年6月30日）

为进一步支持本地交通运输企业壮大发展，同时通过交通产业招商，争取招引一批优质运输企业到东莞投资扩产，促进交通运输业提质提效，提升交通运输业对经济发展的贡献度，结合东莞实际，制定本措施。主要措施摘要如下：

鼓励企业协同招引。各镇街（园区）要加强辖区内企业走访服务，发挥企业协助招引运输企业作用，鼓励和支持制造业、商贸业、物流业等企业结合自身业务发展等需求，引导有长期合作关系的道路货物运输企业在我市注册独立法人主体。新注册道路货物运输企业达到纳统标准的，由镇街财政给予运输企业资金奖励。新注册的道路货物运输企业对全市经济社会发展等方面贡献特别大的，由镇街（园区）以“一事一议”形式提请市人民政府给予嘉奖。

促进产业联动发展。加强供需对接，对市内大型制造、批发、零售、供应链、物流仓储等企业或项目，定期组织供需对接活动。搭建企业需求沟通平台，在官网发布运输企业经营资质、运力情况等信息，引导市内制造业、商贸业、物流业等企业与我市运输企业加强业务

合作，鼓励“莞货莞运”。推动运输企业与制造业、商贸业等无缝衔接，优化仓储、加工、运输、配送等一体化物流服务流程，打造全链条、立体化式交通物流体系。发挥行业协会作用，鼓励运输企业与先进制造业企业建立供应链战略合作关系。

（二）行业近三年的发展情况和未来发展趋势

1、行业监管体制

物流仓储作为服务于实体经济生产经营活动的产业地产，其跨部门、跨行业、跨地区的交叉属性使其成为制造业、零售业、运输业等产业发展的重要枢纽，对国民经济具有重大战略意义。国家在多个重大战略规划及政策中明确鼓励和支持物流及物流仓储行业发展。2009年2月，国务院审议通过了物流业调整振兴规划，正式将物流行业纳入国家十大产业振兴规划。根据国家发展和改革委员会2019年10月公布的《产业结构调整指导目录》（2019年本），现代物流业中的“现代供应链创新与应用”、“多式联运转运设施建设”、“物流枢纽建设与运营”、“城市物流所需的公共仓储”均属于鼓励类行业。2021年3月，中共中央、国务院印发《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，提出畅通国内大循环，强化流通体系支撑作用，建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。2022年4月，中共中央、国务院发布《关于加快建设全国统一大市场的意见》，提出建设现代流通网络，优化商贸流通基础设施布局，加快数字化建设，推动国家物流枢纽网络建设，大力发展第三方物流，支持数字化第三方物流交付平台建设，培育一批有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业，促进全社会物流降本增效。2023年12月，国务院发布《关于加快内外贸一体化发展的若干措施》，提出加强与境外港口跨境运输合作，鼓励航运企业基于市场化原则拓展内外贸货物跨境运输业务范围，加快建设跨境物流基础设施，支持在重点城市建设全球性和区域性国际邮政快递枢纽。2024年4月，财政部、商务部发布《关于支持建设现代商贸流通体系试点城市的通知》，提出通过试点工作，打造一批城乡统筹发展、辐射带动力强、供应韧性好的现代商贸流通节点城市，与国家区域重大战略、物流主干线和现代产业集群等紧密衔接。

2、行业发展现状

（1）行业市场环境

我国仓储物流行业仍处于发展期，整体规模还处于上升期，自 2008 年以来，中国对全球经济增长的贡献稳步上升，成为主要的货物出口国以及货物和商品进口国。中国消费市场的蓬勃发展，依然是驱动仓储物流行业发展的基础因素。根据国家统计局发布的《2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 年国内生产总值 134.9 万亿元，比上年增长 5.0%。社会消费品零售总额 48.3 万亿元，比上年增长 3.5%。商品销售稳步增长，全国网上零售额同比增长 7.2%，其中实物商品网上零售额增长 6.5%。消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代仓储物流和配送需求的持续增长。

近十年来，国内仓储业在早期经历了迅速的扩张，至 2016 年投资额达到高位后，于 2017-2019 年投资额呈负增长，2020 年以来克服公共卫生事件影响，仓储业固定资产投资完成额再次实现正增长。具体看，我国仓储业固定资产投资完成额从 2012 年的 3,120 亿元高速增长到 2015 年的 6,620 亿元后，2016 年增速开始回落，当年完成投资 6,984 亿元，2017 年至 2019 年投资力度下降，2019 年仓储业固定资产投资完成额为 6,246 亿元，同比减少 7.7%。随着公共卫生事件带来生活方式的改变，物流需求增长，仓储业固定资产投资完成额增速由负转正，2021-2024 年同比增速分别为 6.6%、25.1%、27.5%和 12.3%。在投资带动下，我国仓储设施供给总量持续增长，2021-2024 年，我国仓库竣工面积分别为 0.28 亿平方米、0.29 亿平方米、0.33 亿平方米和 0.25 亿平方米。

受益于国家政策的支持和引导，物流发展支撑体系不断健全、制度环境进一步改善。同时，移动互联网的深度渗透，大数据、人工智能、运筹优化、智能配送调度的技术发展，将成为物流仓储行业未来实现进一步快速发展的新的引擎。

此外，仓储物流行业也面临行业竞争加剧，存在电商自建仓库的竞争以及部分区域性供需失衡导致经营不及预期的情形。对于新增供应较大的城市，由于新项目短时间内集中入市，会导致空置率出现阶段性高点，租金增长将会承压，但随着社会经济和国内外贸易持续回暖，物流需求将被进一步激发。尤其是我国的现代化高标仓供应规模有限，预计新增供给难以在短期大幅提速，中长期供给仍然无法全面匹配需求总量。因此，位于核心城市重点交通枢纽区域的优质仓储物流基础设施资产运营仍然具备稳定性，通过市场化的运营管理，预计可以获得稳定的现金流，运营风险较为可控。

（2）行业市场细分

仓储物流基础设施按照物流仓储的建造标准可为两类：高标准物流仓储（以下简称“高标仓”）和普通物流仓储（以下简称“普通仓”）。

高标仓：高标仓拥有先进完善的建筑结构，通常具备较大面积，较高层高、更宽的柱间距和现代化的装卸平台和更好的安防系统，其充分利用计算机、自动化技术及物流信息规划系统，实现物流规模效应，提高工作效率，降低仓储成本。在选址上，高标仓往往处于物流干线运输核心节点城市，出租率高、租约稳定性强，抗宏观经济周期波动能力强。因具体使用目的不同，高标库还可以进一步分为标准库、高温冷库、低温冷库、危险品仓库、自动化分拣立体仓库等。根据戴德梁行数据，截至 2025 年 6 月 30 日全国高标仓存量共计 1.29 亿平方米。

普通仓：常规仓储物流设施仅能满足基本的安全仓储需求，空间利用率与运营效率偏低，部分由传统工业厂房改造。

（3）市场供需情况

1）存量情况

根据戴德梁行发布的《大中华区物流地产市场回顾》报告，2025 年第二季度，中国内地高标物流仓储存量达 1.29 亿平方米，预计至 2027 年底中国内地高标物流仓储市场将迎来超 2,442 万平方米新增高标仓库入市。

截至 2025 年 6 月末，我国三分之二的高标仓存量分布在华东、华北及华南区域。华东区域高标仓存量最高，面积约 4,850 万平方米，占比约 35.32%；其次是华北区域，面积约为 3,500 万平方米，占比约 25.49%。



图14-5 中国内地各地域高标仓存量规模

得益于珠三角人口、交通、经济实力等因素支撑，广东省的高标仓需求旺盛，市场展现出较强的韧性，租金以及空置率都相对稳定，高标仓存量面积排名全国第二位。

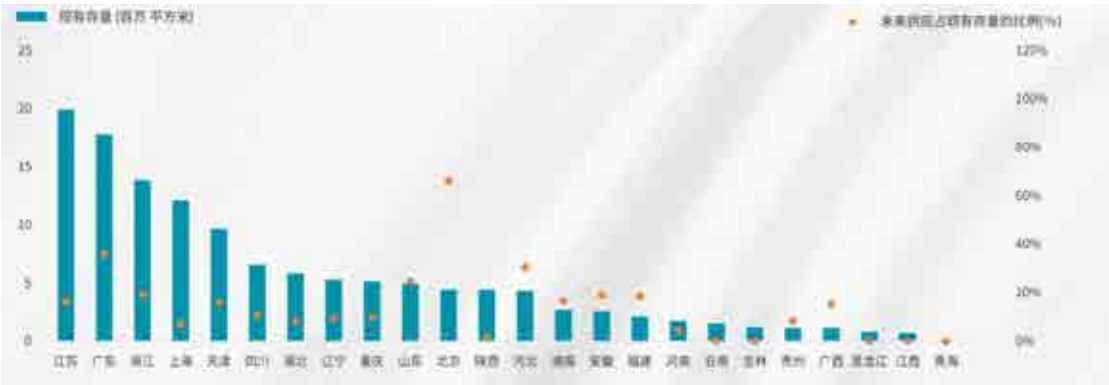


图14-6 中国内地各省高标仓存量规模

2）市场供需状况

2013 年至 2024 年我国社会物流总额始终保持增长。其中，2022 年全国社会物流总额 347.60 万亿元，按可比价格计算同比增长 3.4%；2023 年我国社会物流总额达 352.40 万亿元，按可比价格计算同比增长 1.3%；2024 年我国社会物流总额达 360.60 万亿元，按可比价格计算同比增长 5.8%。

我国仓储物流设施总体供给充足，但目前大量存量仓储项目难以满足市场需求。高标仓由于其更合理的设计和更高的物流运转效率，更受消费、高端制造等行业青睐；但由于土地供应、行业成熟度有限、非高标仓升级改造难度大等原因，导致我国高标仓缺口较大。

3）市场表现情况

2024 年四季度，全国 50 个重点物流城市的新增供应较三季度显著回升，但供应总量仍低于去年同期水平。与此同时，受部分业主通过“以价换量”策略带动的需求增长，以及双十一和农历新年等节假日消费高峰推动的快递与快运行业季节性短租需求释放，整体市场需求较上季度明显回升。在此背景下，全国物流地产市场的平均租金继续下行，但整体出租率实现近四个季度以来的首次上升。具体而言，珠三角城市群的出租率保持平稳但由于跨境电商主力租户的不确定性，租金承压下行，尽管下调幅度有限。长三角城市群则受到供应压力和需求走弱的双重影响，租金和出租率均出现显著下调。京津冀城市群由于部分业主基于预期调整了项目的供应节奏，供应压力在 2024 年有所缓解。同时，受“以价换量”策略的推动，需求有所回升，出租率有所上升，但租金依然承压下行。成渝城市群表现相对稳定，得益于供应高峰的过去以及零食类消费和制造业需求的释放，市场正逐步走出低谷。

4）市场化程度

我国物流仓储市场进入壁垒较低，行业集中度较低，市场竞争激烈，市场化程度高，与其他基础设施行业对比，物流仓储属于竞争较为充分的市场。从物流仓储的建设到运营管理，各阶段的成本收入模式均按照市场化水平定价。物流仓储建设方多以招标、拍卖、挂牌的模式获取仓储用地使用权，并根据物流仓储的建设标准的不同确定不同的市场化建安成本。

我国物流仓储的租约定价通过市场化定价方式确定，定价通常取决于物流仓储的节点位置、区域的供需情况等市场化因素，物流仓储下游客户涉及全社会各行各业，需求众多且极度分散，而物流仓储行业格局呈现出集中度较低的行业特征。总体而言，我国物流市场的租金定价水平市场化程度较高。

3、行业技术水平及行业特征

（1）行业技术水平及特点

仓储物流设施根据建设标准不同可以简单分为高标仓和普通仓。高标仓拥有先进完善的建筑结构，通常具备较大面积，较高层高、更宽的柱间距和现代化的装卸平台和更好的安防系统，其充分利用计算机、自动化技术及物流信息规划系统，实现物流规模效应，提高工作效率，降低仓储成本。在选址上，高标仓往往处于物流干线运输核心节点城市，出租率高、租约稳定性强，抗宏观经济周期波动能力强。因具体使用目的不同，高标库还可以进一步分为标准库、高温冷库、低温冷库、危险品仓库、自动化分拣立体仓库等。根据戴德梁行数据，截至 2025 年 6 月 30 日全国高标仓存量共计 1.29 亿平方米。普通仓仅能满足基本的安全仓储需求，空间利用率与运营效率偏低，部分由传统工业厂房改造。

表14-37 高标仓和普通仓主要特征参数对比

项目	高标仓	普通仓
结构	单层：高品质钢结构 多层：钢混，附带坡道/电梯	非标准混凝土/钢结构 多层：无通道
总建筑面积	≥8,000 平方米	＜8,000 平方米
净高	单层库≥9 米 多层库首层≥8 米	4 米至 7 米
承载力	首层：≥2 吨/平方米	首层：<2 吨/平方米
立柱间距	≥12 米	5 米至 7 米
消防设施	自动防火喷淋、消防栓、火灾报警器、灭火器	消防栓
地面漆	耐磨性环氧树脂/金刚砂耐磨地坪	非标准，如水泥地面或素填土
监控系统	24 小时安保及集中监控服务	保卫室或无监控设备
采光顶	装备条形照明灯天花板	非标准

注：上述高标仓特征仅为一般参考，实际由于各地建筑标准不同，且受土地状况、规划指标、环境状况等的限制，并非所有业内俗称的高标仓均能满足上述全部特征。
数据来源：戴德梁行

（2）行业发展主要特征

仓储物流行业具有较强的季节性特征，受电商、制造业需求影响，1-2 月春节期间是仓储物流行业的传统淡季；3 月份伴随开工率提升仓储物流业务量也随之提升；4-8 月行业仓储物流业务量相对持平；进入 9-10 月，制造业整体开工率上行，仓储物流业务量也随之提升；11 月至 12 月，业务量则逐步进入淡季。

需求决定供给，由于我国各区域间经济发展水平和居民收入水平存在较大的差异，我国仓储物流行业呈现地区发展不平衡的特征，具有显著的区域性：核心城市群造就核心物流节点。

1）物流仓储分布的区域性

宏观层面上，东部及区域中心城市的经济较为发达、交通更加便利，仓储物流行业发展水平较高，竞争也更加激烈。而中西部地区基础设施建设相对比较落后，仓储物流行业发展较为缓慢。

2）物流仓储经营情况的区域性

从租金水平来看，高标仓市场的租金水平呈现出区域分化特征。按照租金水平的分布，从高至低依次为：一线城市、核心物流枢纽卫星城及主要二线城市。一线城市持续的供需矛盾有望使租金持续保持高位，而核心物流枢纽卫星城市租金高于二线城市，主要在于其能够承接一线城市的外溢需求。

从空置率来看，高标仓市场的空置率也呈现出区域分化特性。一线城市及核心物流枢纽卫星城的空置率低，反映出当地市场租赁需求旺盛，为其高于行业的租金水平提供了重要支撑。

4、行业竞争状况

（1）行业竞争格局

目前我国物流仓储行业的参与者众多，竞争格局复杂，市场主流高标仓的开发主体分为：外资物流仓储建设方、内资物流仓储建设方、传统房地产建设方、金融机构和电商企业。其中，外资物流仓储建设方市场占比约为 50%，内资物流仓储建设方市场占比接近 20%，传统建设方占比接近 10%。

表14-38 物流仓储市场主要参与机构

物流仓储参与主体类型		代表企业
外资物流仓储建设方	最早在中国开展高标准仓储物流设施的企业，通过基金运作模式奠定了“物流仓储”的概念	安博、丰树、嘉民、乐歌、普洛斯、维龙等

物流仓储参与主体类型		代表企业
内资物流仓储建设方	受外资建设方影响开始介入物流仓储开发，其中易商、宇培、第一产业集团带有一定外资属性	宝湾、易商、宇培、深国际、外高桥、新宜、第一产业集团、北京建设、临港、宝供、新地、百利威、南方物流、东百、广百物流、顺丰、盐田港、海航等
传统房地产建设方	传统房地产建设方在国内地产行业进入“白银时代”后开始谋求转型寻找新的利润增长点	万纬、富力、招商局、华润、保利等
金融机构	物流仓储的商业模式适宜于开展金融层面的运作，因此吸引到了金融类企业参与竞争	平安不动产、光大安石、DLJ、星泓信泰、领盛（LaSalle）等
电商企业	基于其战略规划和资源合理利用的考虑，同时提升其自身在节点城市和全国市场渗透，电商积极自建布局其物流网络	京东、菜鸟、苏宁、国美等

数据来源：戴德梁行

我国仓储行业整体呈现起步较晚、快速发展的特点。历史上，外资企业最先涉足，内资企业紧随其后，积极投资仓储物流行业，业内竞争较为激烈。

（2）行业壁垒情况

仓储物流行业市场化程度较高、参与主体多元，竞争格局复杂，主要存在以下几方面的壁垒：

①土地壁垒

仓储物流行业有较高的土地资源壁垒，优质地段的土地资源是仓储物流企业重要的行业壁垒。随着中国城市化、城镇化进程不断推进，我国的土地供应越发紧张，尤其是在京津冀、长三角、大湾区等经济较为发达的地区，土地资源的稀缺性非常明显。此外，物流类型土地出让金较低，对当地的税收、GDP 增长和就业人口的提振效益也偏低，地方政府的供应意愿不强。此外，仓储物流业对地理位置要求较高，京津冀、长三角、大湾区等经济发达地区对物流用地的市场供应更加有限。因此，头部企业在早期以低成本获得大量高质量仓储用地的优势，后进入者则将面临更高的拿地成本、更少的拿地机会。

②客户资源壁垒

客户资源在市场竞争中发挥着重要作用。头部企业凭借良好的行业声誉，为企业客户提供持续服务，积累了大量实操经验，可提供包括标准化的物流仓储设施开发，个性定制开发，

售后回租等综合服务，具备较好的客户合作关系和广泛的客户基础。此外，头部企业能够根据客户的具体需求，定制化满足客户的个性定制仓需求，在行业内具有维持较为领先的市场地位。

③资金壁垒

仓储物流项目在土地获取和开发阶段需要大量资金支持，在地价高涨及建设和人工等成本要素高企的背景下，仓储物流企业常需要雄厚的资金实力支撑企业的土地拓展、工程建设开发、招商引租、日常运营等经营活动，这要求其具备较强的融资能力以及一定的资本运作能力。头部企业在土地获取、建设开发、招商租赁、持续运营等不同阶段，充分借助各种融资工具进行融资，融资成本较低，投资回收期较短，并进一步利用回收资金实现滚动投资，扩大企业规模，形成良性循环。

5、未来发展趋势

（1）国家政策支持行业发展

仓储物流行业的良性发展有助于降低电商行业、零售业、制造业等相关行业的综合物流成本，能够间接促进居民消费，推动经济发展。近年来，国家及有关政府还出台了一系列支持政策支持仓储物流行业的发展。此外，2022 年 12 月，国务院办公厅发布《“十四五”现代物流发展规划》，提出“将绿色环保理念贯穿现代物流发展全链条，深入推进物流领域节能减排，提升物流可持续发展能力”。在国家战略的引导下，我国物流业正在向低污染、低消耗、低排放、高效能、高效率、高效益的绿色物流转变。

（2）仓储智能化发展

近年来，互联网、物联网、大数据、云计算和人工智能等新技术逐步应用于仓储、运输、配送等各个仓储物流环节，我国仓储物流发展正处在集成自动化向智能化发展的阶段。利用数字化、智能化工具，实现各类资源线上化、作业流程可视化、决策智能化等，打造数字物流体系将是仓储物流业未来的重要发展方向。

（3）一线城市周边卫星城承接疏解功能

从需求端看，长三角、珠三角、京津冀城市群的发展将持续推动消费体量扩大，从而加速核心城市仓储物流行业的发展。与此同时，由于一线城市土地资源日益稀缺，仓储物流业在一线城市发展将会受到掣肘，预期将来会由周边卫星城承接这部分外溢需求。

6、行业发展的有利、不利因素

（1）有利因素

1）行业利好政策支持推动仓储物流行业快速发展

近年来，国家及各地政府不断出台政策和优惠措施促进物流仓储行业快速、规范发展。各地方政府也出台了众多政策和发展规划以促进当地的物流仓储行业发展。在国家战略的引导下，我国物流业正在向低污染、低消耗、低排放、高效能、高效率、高效益的绿色物流转变。

2）国民经济持续发展带动仓储物流行业快速发展

中国消费市场的蓬勃发展，依然是驱动仓储物流行业发展的基础因素。随着我国经济持续增长，居民消费能力逐步增强，消费结构不断改善，消费市场逐步扩大，仓储物流行业迎来快速发展。宏观经济的持续稳定增长为物流仓储行业的发展奠定了基础。

3）高标仓与发达国家相比仍有一定差距，高标仓逐渐取代非高标仓

我国物流仓储行业起步较晚且早期发展速度较慢，对比美国等发达国家，我国的仓储设施数量和质量方面均仍处于较低水平，仓储物流基础设施处于持续短缺的状态，因此中高标准仓储物流基础设施仍有较大的发展空间。

高标仓的仓储成本少、空间利用率高，可以有效的降本增效，随着仓储物流行业对配送效率以及合规性要求的提高，非高标库将逐渐被高标库替代，目前仓储物流行业内对高标仓有着旺盛的市场需求。如今电商、物流地产都拥有较为成熟的发展体系，随着城市化的不断推进，预计未来高标仓市场需求将稳步增加。

（2）不利因素

1）土地获取难度加大

物流仓储对土地的规模和区位有着较高的要求。近年来，我国仓储用地资源整体较为紧缺，供给规模较为有限，尤其是区位和交通条件良好且具有一定规模的土地较为稀缺。一方面，我国主要城市可供出让的优质土地资源逐渐减少，规模较大且周边交通便利的土地更为稀缺。另一方面，相比于房地产开发、制造业等行业内企业，仓储物流企业对财政收入贡献相对较少，导致其在拿地时较为劣势。此外，土地出让价格不断上升也导致企业拿地成本增加。

2）电商自建仓储物流中心，市场需求结构发生变化

随着我国电商巨头和流通企业出于业务需求自建物流仓储中心，电商行业或将不再带来巨量的租赁需求，仓储物流行业的需求结构开始发生变化。不过中国电商市场销售额和快递业务量每年都在大幅增长，这意味着电商较难在短时间内通过自建库来满足其对所有城市的仓储需求。电商将在拓展自用物流仓储网络的同时继续租赁外部仓储。此外，在一线城市及周围卫星城，物流仓储用地供应持续收紧，这使得电商较难进行自建仓布局或扩张，需要继续租赁外部仓储满足业务需求。

（三）基础设施资产所在地区市场分析

1、广州地区仓储物流市场分析

（1）广州市宏观市场

广州市位于中国大陆南方，广东省中南部，珠江三角洲北缘，北江、西江、东江在此汇流入海，全市地处东经 112°57’～114°3’、北纬 22°26’～23°56’。广州市东连惠州市博罗、龙门两县，西邻佛山市三水、南海和顺德区，北靠清远市市区和佛冈县、韶关市的新丰县，南接东莞市和中山市，与香港特别行政区、澳门特别行政区隔海相望。全市总面积为 7,434.4 平方公里。广州是京广、广深、广茂、广梅汕和贵广、南广、武广、广深港、广珠城际铁路的交汇点，也是华南民用航空交通中心，与全国各地的联系极为密切。



图14-7 广州地理位置

①城市经济运行状况

广州市作为广东省省会，是广东省政治、经济、科技、教育和文化中心，同时也是国家中心城市、国际商贸中心和综合交通枢纽。2025 年上半年，广州市地区生产总值 15,081.0 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.8%。其中，第一产业增加值 112.3 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 3,705.9 亿元，增长 2.1%；第三产业增加值 11,262.8 亿元，增长 4.3%。

《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，“十四五”期间广州市社会经济发展主要目标是：实现老城市新活力，推动“四个出新出彩”取得决定性重大成就，国家中心城市和综合性门户城市建设上新水平，国际商贸中心、综合交通枢纽、科技教育文化医疗中心功能大幅增强，省会城市、产业发展、科技创新和宜居环境功能全面强化，城市发展能级和核心竞争力显著提升，粤港澳大湾区区域发展核心引擎作用充分彰显，枢纽之城、实力之城、创新之城、智慧之城、机遇之城、品质之城更加令人向往。“十四五”时期，地区生产总值年均增长 6%左右，到 2025 年，地区生产总值约 3.5 万亿元。完善现代物流体系，推进数字港与空港、海港、铁路港联动赋能，增强全球高端资源要素集聚辐射能力，基本建成全球重要交通枢纽和国际物流中心。到 2025 年，货邮吞吐量达 350 万吨，集装箱吞吐量达 3,000 万标箱。到 2035 年，基本实现社会主义现代化。

表14-39 广州经济运行指标

经济运行指标	2020	2021	2022	2023	2024	2025H1
地区生产总值（亿元）	25,069	28,225	28,839	30,356	31,033	15,081
实质 GDP 增长率	2.7%	8.1%	1.0%	4.6%	2.1%	3.8%
人均 GDP（元）	135,315	150,330	153,625	161,634	——	——
第一产业增加值（亿元）	286	300	318	318	334.47	112
第二产业增加值（亿元）	6,716	7,736	7,909	7,776	7,839	3,706
第三产业增加值（亿元）	18,066	20,189	20,611	22,262	22,859	11,263
规模以上工业增加值增速	2.5%	7.8%	0.8%	1.4%	-3.0%	0.7%
社会消费品零售总额（亿元）	9,219	10,123	10,298	11,013	11,056	5,611
进口额（亿元）	4,109	4,514	4,753	4,412	4,233	2,081
进口额增速	-13.5%	9.6%	5.3%	-7.2%	-4.0%	0.7%
出口额（亿元）	5,423	6,311	6,195	6,503	7,005	3,969
出口额增速	3.1%	16.4%	-1.8%	5.8%	7.8%	25.2%
居民消费价格指数	102.6	101.1	102.4	101.0	100.1	99.7
常住人口（百万人）	18.7	18.8	18.7	18.8	19.0	——
常住人口增速	2.3%	0.4%	-0.4%	0.5%	0.8%	——
城镇人均可支配收入（元）	68,304	74,416	76,849	80,501	83,436	46,310
城镇人均可支配收入增速	5.0%	8.9%	3.3%	4.8%	3.6%	3.4%
人均消费支出（元）	44,283	47,162	46,825	49,480	——	——
人均消费支出增速	-1.7%	6.5%	-0.7%	5.7%	——	——

数据来源：广州市统计局，戴德梁行整理

②仓储物流土地供应市场概况

2020 年至 2025 年上半年，广州市共有 72 宗一手物流仓储用地成交，总成交建设用地面积 471.6 万平方米，总成交规划建筑面积为 1,834.7 万平方米。2025 年上半年，广州市共有 19 宗仓储用地成交，分别位于白云区、黄埔区、花都区及南沙区，总成交建设用地面积 85.5 万平方米，总成交规划建筑面积 338.7 万平方米。

2020 年至 2025 年上半年，广州市仓储用地成交面积呈波动态势，2020 年至 2022 年仓储用地成交量呈下降态势，2023 年成交量有所上升。在成交价格方面，2020 年至 2025 年上半年，仓储用地成交的地面地价整体呈上升趋势，平均地面地价由 88.5 万元/亩上涨至 119.8 万元/亩。在出让年限方面，2020 年至 2025 年上半年广州市已成交的土地出让年限大部分为 50 年。

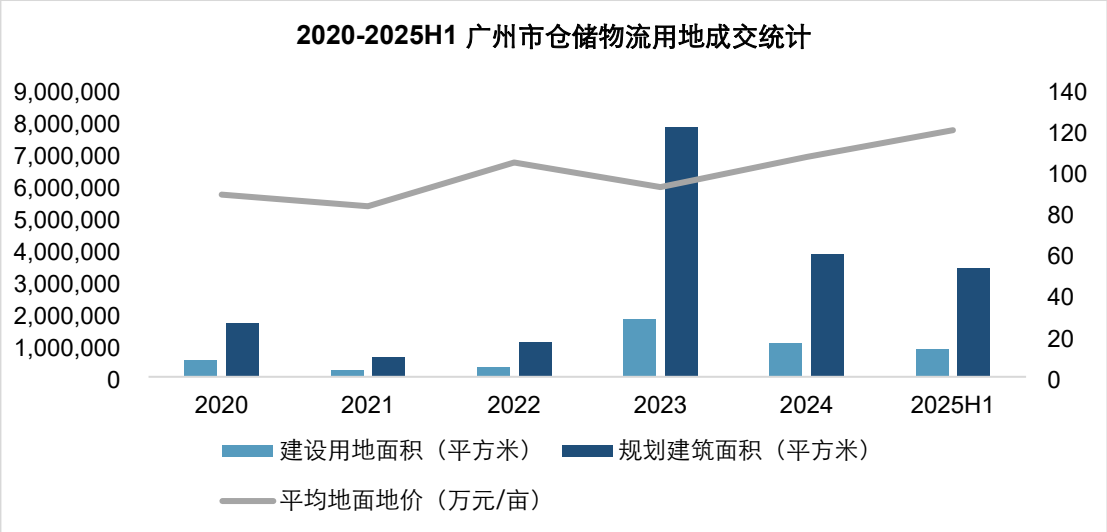


图14-8 2020-2025H1广州市仓储物流用地成交统计

数据来源：中指数据，戴德梁行整理

表14-40 2024-2025H1广州市仓储物流用地成交情况一览表

序号	成交日期	地块名称	受让单位	容积率	出让年限	规划建筑面积（平方米）	建设用地面积（平方米）	成交价(万元)	成交地价（万元/亩）
1	2025/6/25	广州市花都区兴华路以南,茶塘路以东茶塘工业园地块(二期)分地块二 B	广州智瑞投资发展有限公司	2.0-4.0	50	135,400	33,850	5,180	102
2	2025/6/25	广州市花都区兴华路以南,茶塘路以东茶塘工业园地块(二期)分地块二 C	广州智瑞投资发展有限公司	2.0-4.0	50	136,990	34,248	5,240	102
3	2025/6/27	广州航空配套产业园 AB0403135 地块	广州乐禾产业园有限公司	≥2.0且≤4.0	50	17,448	4,362	746	114
4	2025/6/9	广州空港经济区花都大道以南、龙港路以西 CE0401024-1 地块	广州路卡里物流有限公司	4.00	50	42,952	10,738	1,976	123
5	2025/5/29	广州市南沙区横沥镇横沥一纵路东侧、横沥四横路南侧	广州广粮坊食品科技有限公司	≥2.0且≤3.5	35	92,033	26,295	2,972	75
6	2025/5/23	广州市花都区南航大道南以东、狮岭大道中以北南航大道东地块(一期)B	广东狮尚产业园有限公司	2.0-4.0	50	39,997	9,999	2,130	142
7	2025/5/23	广州市花都区南航大道南以东、狮岭大道中以北南航大道东地块(一期)A	广东狮尚产业园有限公司	2.0-4.0	50	93,342	23,336	4,971	142
8	2025/6/16	广州市花都区工业大道以南、红棉大道以东 G11-QCC05 分地块三	广州天思品汇实业有限公司	2.0-4.0	50	78,567	19,642	3,492	119
9	2025/5/22	广州市花都区京港澳高速以东、花都大道以北花都区临空数智港北兴片区(一期)	广州圆宝坊物流有限公司	2.0-4.0	50	957,091	239,273	53,837	150
10	2025/5/6	龙穴街龙穴大道东侧、北孖沙三路北侧	广州南沙海吉星国际供应链有限公司	≥2.0且≤4.0	50	800,400	200,100	30,656	102

11	2025/4/28	广州市黄埔区广保大道以东、保金路以北	广州开投西区创新投资有限公司	≤4.0	50	86,320	21,580	3,302	102
12	2025/4/28	太和镇沙亭岗 AB1204018-2 地块	广州爱保农生物科技有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	49,364	12,341	2,398	130
13	2025/4/28	太和镇沙亭岗 AB1204009 地块	诗得丽智慧生物(广州)有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	105,796	26,449	5,132	129
14	2025/4/28	太和镇沙亭岗 AB1204018-1 地块	广东建总产业发展集团有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	49,368	12,342	2,392	129
15	2025/4/28	太和镇沙亭岗 AB1204019 地块	广州白云美湾置地发展有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	49,460	12,365	2,402	130
16	2025/4/21	广州市南沙区龙穴街龙穴大道东侧、孖沙三涌南侧	广东美胶物产有限公司	≥2.0 且≤4.0	30	66,184	16,546	1,509	61
17	2025/3/31	广陈路南侧 AB0807092 地块	广州白云乡村振兴投资发展有限公司	≥1.2 且≤3.5	50	140,945	40,270	7,500	124
18	2025/3/17	广州市花都区兴华路以南、茶塘路以西花都区茶塘村村镇工业集聚区改造项目一期	瀚东(广州)供应链管理有限公司	2.0-4.0	50	317,894	79,474	12,406	104
19	2025/1/6	广州航空配套产业园一期 AB0403169-1、AB0704013-1、AB0704018-1 地块	广州市钱鲜生供应链科技有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	127,892	31,973	5,486	114
20	2024/12/20	广州市花都区山前旅游大道以南、广连高速以东山前旅游大道南一地块三期用地	广州花都产城建设投资有限公司	3.73	50	253,222	67,850	16,143	159
21	2024/12/9	广州市增城区中新镇福宁大道西侧	广州增城智通投资发展有限公司	≤4.0	50	174,553	43,638	6,284	96

22	2024/12/9	广州市增城区中新镇广汕公路北侧	广州增城康盛产业园开发管理有限公司	≤4.0	50	235,910	58,978	8,500	96
23	2024/10/10	广州市花都区山前旅游大道以南、广连高速以东 G12-HD05 地块	华润智慧医药物流(广东)有限公司	2.0-4.0	50	275,131	68,783	13,206	128
24	2024/9/14	白云区钟落潭镇钟港大道北侧 AB0805139、AB0805142 地块	侨鑫国际食品供应链有限公司	3.21	50	1,126,807	351,328	59,600	113
25	2024/9/2	广州市增城区石滩镇荔三公路东侧	广东东鹏饮料有限公司	≤4.0	50	86,844	22,173	2,927	88
26	2024/7/29	广州市黄埔区东涌路以东、保环北路以南	广州市澳兴冷链供应有限公司	≤3.5	50	17,574	5,021	879	117
27	2024/7/22	广州市花都区山前旅游大道以南、广连高速以东山前旅游大道南一地块二期用地	广州花都产城建设投资有限公司	2.0-4.0	50	262,288	65,572	12,787	130
28	2024/7/8	广州航空配套产业园 AB0403135-1 地块	广州乐禾产业园有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	91,120	26,056	3,759	96
29	2024/6/24	广州市花都区茶塘路以东、兴华路以南茶塘工业园地块(二期)分地块一 A	广州花都车城建设投资开发有限公司	2.0-4.0	50	169,989	47,586	6,503	91
30	2024/6/24	广州市花都区茶塘路以东、兴华路以南茶塘工业园地块 B	广州花都车城建设投资开发有限公司	2.0-4.0	50	114,021	30,332	4,362	96
31	2024/6/20	广州市花都区 G106 国道以东,珠三角环线高速以南 G07-HS01 地块二期 B	广州速瑞物流有限公司	2.0-4.0	50	160,068	40,017	6,483	108
32	2024/6/20	广州市花都区 G106 国道以东,珠三角环线高速以南 G07-HS01 地块二期 A	广州速瑞物流有限公司	2.0-4.0	50	160,952	40,238	6,519	108

33	2024/6/11	南沙区大岗穗港智造基地新联六路北侧、云生一路东侧	广州禾生物流管理有限公司	≥2.0且≤4.0	50	182,760	45,690	7,526	110
34	2024/3/11	广州市增城区宁西街朱宁路东侧18006205A23090号	益增供应链(广州)有限公司	4	50	505,605	126,401	11,125	59

数据来源：中指数据，戴德梁行整理

（2）广州市仓储物流不动产市场概况

①市场存量及分布

广州市位于珠江三角洲以及广东省的中心位置，毗邻港澳，临近东南亚，是中国远洋航运的优良海港和珠江流域的进出口岸，同时广州也是国家级物流枢纽城市，地理位置优越。同时，作为华南地区工业门类最齐全的城市，广州是整个华南生产制造业的最主要产业链总部基地和供应链中心，在“前店”和“后厂”中起着循环链接的核心枢纽作用；广州跨境电商发展走在全国前列，广州跨境电商进出口规模自 2014 年至 2023 年间增长 136 倍，零售进口规模连续 9 年全国第一，浓厚的产业基础和良好的营商环境为广州市带来较为强劲的高标仓市场需求。截至 2025 年上半年，广州市高标仓存量约为 542.5 万平方米，主要聚集于花都和增城两个子市场，主要租户类型为电商及第三方物流等。

从各子市场的情况来看，花都高标仓存量领先其他区域，存量约为 176.6 万平方米；增城、黄埔紧随其后，高标仓存量分别为 115.8 万平方米和 107.8 万平方米，三地合计面积占全市高标仓总存量的七成以上。

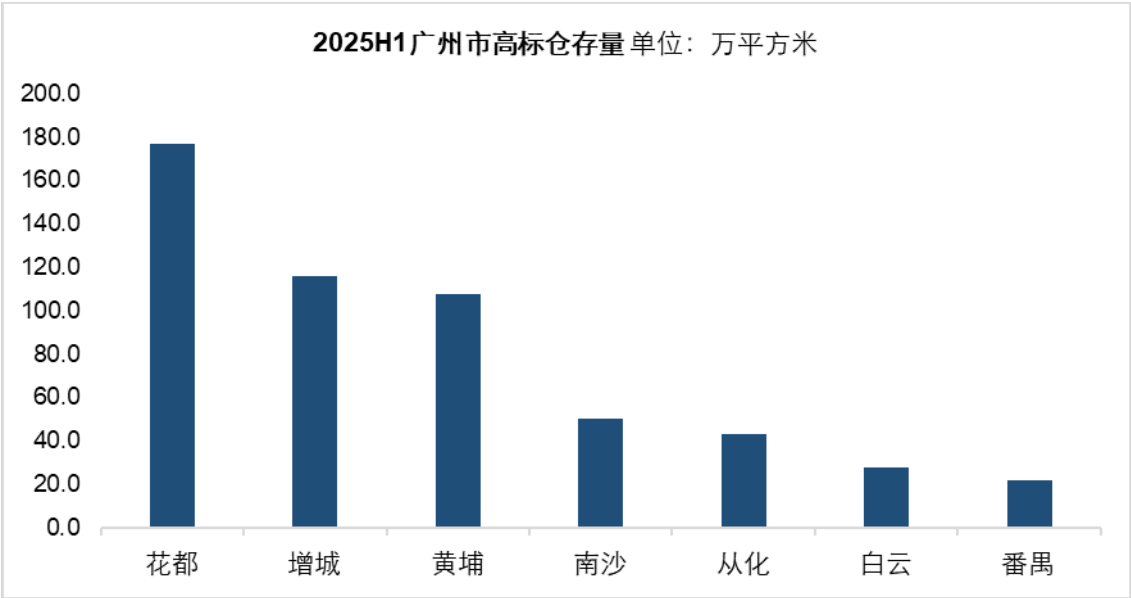


图14-9 2025H1广州市高标仓存量分布

数据来源：戴德梁行

②市场新增供应及分布

广州市在过去 5 年有较充足的高标仓供应，且在 2022-2023 年迎来一段较为集中的供应时期，2 年间入市面积超 130 万平方米。截至 2025 年上半年，广州市仍有较多在建及待建高标仓项目，预计未来将有 17 个项目新增入市，供应总量共计约 381.0 万平方米，新增供应多位于增城和花都子市场。从开发商类型来看，未来供应以市场化运营商为主。

表14-41 广州市高标仓市场新增供应及分布

项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
深国际广州从化华泽物流园	深国际	从化	60,000	2025 年
普洛斯广州白云神山物流园（一期）	普洛斯	白云	100,000	2025 年
番鸿·宝湾物流园二期项目	宝湾	番禺	14,000	2026 年
阿里新零售供应链华南总部项目	菜鸟	花都	150,000	2026 年
丰树广州国际食品智能生产基地和华南供应链采购配送中心	丰树	增城	390,000	2026 年
万纬广州花都智慧物流产业园	万纬	花都	260,000	2026 年
龙地广州空港物流园（二期-A1、A2)	龙地	花都	130,000	2026 年
EQT EXETER 广州增城智能产业园	EQT	增城	102,000	2026 年
京东智能供应链产业基地	京东	黄埔	215,000	2026 年
普洛斯华南供应链运营中心	普洛斯	从化	300,000	2027 年
普洛斯宝普物流园	普洛斯	黄埔	270,000	2027 年
龙地广州空港物流园（二期-D1、D2)	龙地	花都	61,000	2027 年
广州南沙江海联运码头一期项目（二阶段）	江海联运	南沙	200,000	2027 年
普洛斯国际供应链大湾区总部	普洛斯	南沙	300,000	2027 年
大湾区食品贸易及供应链服务基地项目	瀚溥	花都	158,000	2027 年
希音湾区供应链总部（一期）	希音	增城	700,000	2027 年
ESR 易商集团（增城）先进产业园	易商	增城	400,000	2027 年

数据来源：戴德梁行

③ 市场租金及增长率

截至 2025 年上半年，高标仓市场平均租金为 1.16 元/平方米/天（不含税含物业，下同），多数项目签约租金年增长率约为 4%-5%。就各子市场的情况来看，番禺区及花都区平均租金领先全市，均为 1.28 元/平方米/天；黄埔紧随其后，平均租金约为 1.22 元/平方米/天，三个子市场租金水平均高于全市平均。2025 年上半年，广东货物贸易进出口 4.55 万亿元人民币，同比增长 4%，增速高于全国 1.1 个百分点。其中，出口 2.89 万亿元，增长 1.1%；进口 1.66 万亿元，增长 9.5%。广东外贸进出口、出口、进口规模均创历史同期新高。但随着中美关税政策变化，中美间跨境贸易未来业务发展面临更多挑战，跨境电商预计将加速调整市场布局，其部分区域后续租仓需求存在不确定性。

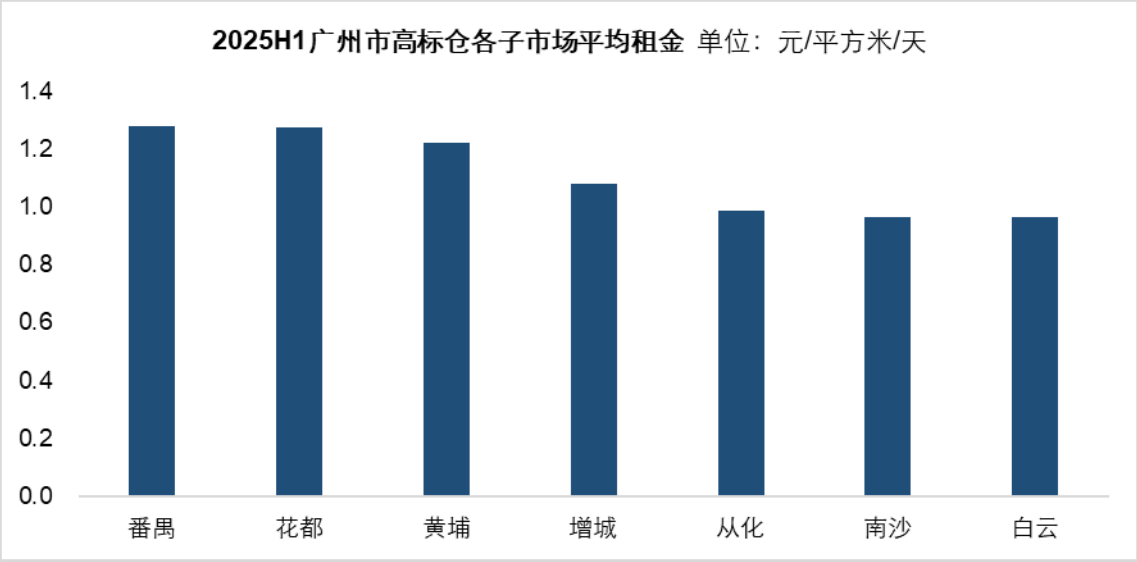


图14-10 2025H1广州市高标仓各子市场平均租金

数据来源：戴德梁行

④ 市场空置率

受到新增供应入市影响，广州市高标仓市场空置率有所上升。截至 2025 年上半年，全市高标仓市场平均空置率为 7.9%，其中，番禺子市场处于满仓状态，其他各子市场中，花都及白云空置率处于全市较低水平。未来三年广州市仍有较多新增供应即将入市，预计广州市高标仓市场短期去化承压，空置率或将有所提升。

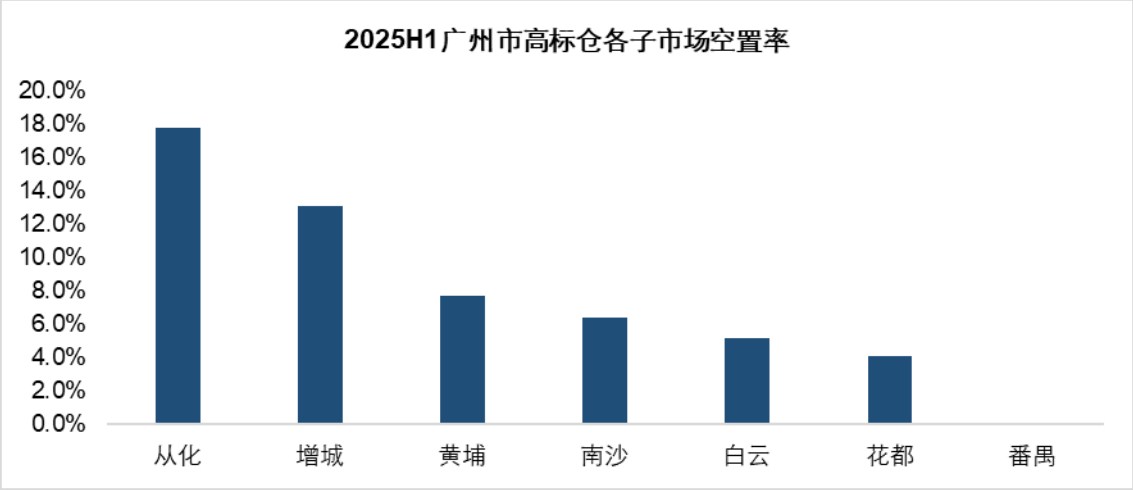


图 14-11 2025H1 广州市高标仓各子市场平均空置率

数据来源：戴德梁行

（3）区域市场分析

①子市场概况

广州市高标仓主要聚集在花都和黄埔子市场。各子市场概况如下：

表14-42 广州市各子市场情况

花都子市场	
存量	176.6 万平方米
空置率	约 4.1%
平均租金	约 1.22-1.37 元/平方米/天
主要开发商	龙地、京东、顺丰等
主要项目	龙地广州空港物流园、京东亚洲一号广州花都物流园、顺丰丰泰广州空港产业园等
主要租户	京东、顺丰、希音、TIKTOK 等
黄埔子市场	
存量	107.8 万平方米
空置率	约 7.7%
平均租金	约 1.10-1.37 元/平方米/天
主要开发商	普洛斯、宝湾、京东等
主要项目	普洛斯（广州）云埔物流园、广州黄埔宝湾物流中心、京东亚洲一号广州九龙物流园等
主要租户	德邦、顺丰、京东等

增城子市场	
存量	115.8 万平方米
空置率	约 13.1%
平均租金	约 0.95-1.15 元/平方米/天
主要开发商	菜鸟、维龙、普洛斯等
主要项目	菜鸟网络广州增城物流园、维龙广州增城物流园、普洛斯增城物流园等
主要租户	菜鸟自用、万畅物流、顺丰、拼多多等
南沙子市场	
存量	49.9 万平方米
空置率	约 6.4%
平均租金	约 0.91-1.00 元/平方米/天
主要开发商	普洛斯、万纬等
主要项目	普洛斯南沙榄核西物流园、普洛斯南沙新垦物流园、万纬广州南沙物流园等
主要租户	山姆冷链、拼多多等
从化子市场	
存量	43.1 万平方米
空置率	约 17.8%
平均租金	约 0.90-1.05 元/平方米/天
主要开发商	普洛斯、万纬、易商等
主要项目	万纬广州从化鳌头园区、易商广州明珠物流园、易商戴姆勒配送物流园等
主要租户	拼多多、TIKTOK、华夏龙供应链、奔驰等
番禺子市场	
存量	21.6 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.28 元/平方米/天
主要开发商	宝湾
主要项目	广州时代宝湾物流园、广州番鸿宝湾物流园
主要租户	顺丰等
白云子市场	
存量	27.7 万平方米
空置率	约 5.1%
平均租金	约 0.90-1.10 元/平方米/天

主要开发商	普洛斯、唯品会等
主要项目	普洛斯广州白云空港物流园、唯品会广州空港跨境电商运营总部等
主要租户	拼多多等

数据来源：戴德梁行整理

2、东莞市仓储物流不动产市场分析

（1）东莞市宏观市场

东莞市位于广东省中南部，珠江口东岸，东江下游的珠江三角洲，介于东经 113°31’～114°15’、北纬 22°39’～23°09’。最东是清溪镇银瓶嘴山，与惠州市惠阳区接壤；最西是麻涌镇大盛村，与广州市番禺区、南沙区隔海交界；最北是中堂镇潢涌村，与广州市黄埔区和增城区、惠州市博罗县隔江为邻；最南是凤岗镇雁田水库，与深圳市龙岗区相连。



图14-12 东莞市地理位置

①城市经济运行状况

东莞是国务院批复确定的中国珠江三角洲东岸中心城市，全国首个跨境电商出口嵌入式监管改革试点市，2022年实现全球首创跨境海空联运模式，同时也是广东省数字经济综合创新水平最高城市。东莞的服务业与工业较为发达，核心产业包括机械、纺织品、家具、电子和食品加工等，中小型企业进出口业务旺盛。2025年上半年，东莞市地区生产总值6,067.8亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%。其中，第一产业增加值14.9亿元，同比增长2.8%；第二产业增加值3,399.4亿元，同比增长5.3%；第三产业增加值2,653.5亿元，同比增长4.1%。

《东莞市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出，“十四五”时期东莞市主要目标GDP达到1.3万亿左右，年均增长6%左右。为实现“十四五”时期东莞市主要经济社会发展目标，纲要提出要打造富有活力和国际竞争力的高品质现代化都市、打造具有全球影响力的湾区创新高地、打造以科技创新为引领的全国先进制造之都、打造链接国内国际双循环的现代化枢纽城市、打造民生幸福美好城市、打造城市治理体系和治理能力现代化范例。到2025年GDP达到1.3万亿左右；至2035年，东莞市将基本实现社会主义现代化，经济实力、科技实力和综合竞争力大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入迈上新的大台阶，在2020年基础上翻一番，成为广东高质量发展名片。

表14-43 东莞市经济运行指标

经济运行指标	2020	2021	2022	2023	2024	2025H1
地区生产总值（亿元）	9,757	10,932	11,200	11,438	12,282	6,068
实质GDP增长率	1.1%	8.5%	0.6%	2.6%	4.6%	4.8%
人均GDP（元）	93,194	104,010	106,803	109,339	——	——
第一产业增加值（亿元）	30	35	37	36	39	14.87
第二产业增加值（亿元）	5,535	6,359	6,514	6,478	6,801	3,399
第三产业增加值（亿元）	4,192	4,358	4,650	4,924	5,443	2,654
规模以上工业增加值增速	-1.1%	10.2%	-1.3%	-1.9%	6.9%	5.1%
社会消费品零售总额（亿元）	3,740	4,239	4,255	4,408	4,446	2,196
进口额（亿美元）	5,021	5,687	4,687	4,363	4,983	2,931
进口额增速	-2.9%	13.3%	-17.6%	-6.8%	14.5%	27.0%
出口额（亿美元）	8,282	9,560	9,240	8,461	8,897	4,561
出口额增速	-4.4%	15.4%	-3.3%	-8.9%	5.2%	10.6%
居民消费价格指数	102.9	101.1	102.7	——	100.0	98.9
常住人口（百万人）	10.5	10.5	10.4	10.5	——	——
常住人口增速	0.2%	0.6%	-0.9%	0.5%	——	——
城镇人均可支配收入（元）	58,052	63,740	65,406	67,286	——	——
城镇人均可支配收入增速	5.3%	9.8%	2.6%	2.9%	——	——
人均消费支出（元）	34,260	39,079	39,432	40,295	——	——
人均消费支出增速	-4.1%	14.1%	0.9%	2.2%	——	——

数据来源：东莞市统计局，戴德梁行整理

②仓储物流土地供应市场概况

2020 年-2025 年上半年，东莞市仓储用地成交量较少，共成交 11 宗仓储用地，总成交建设用地面积 76.5 万平方米，总成交规划建筑面积 247.9 万平方米。其中 2020-2022 年，仓储用地成交量呈下降趋势，2021 年东莞市无仓储用地成交，2022 年仅成交 1 宗仓储用地，成交建设用地面积 6.7 万平方米，2023 年成交量有所上升，2024 年共有 3 宗仓储用地成交，成交建设用地面积 20.3 万平方米，2025 年上半年仅有 1 宗仓储用地成交。在成交价格方面，2020 年至 2024 年，仓储用地成交的地面地价整体呈上升趋势，由 78.5 万元/亩上涨至 101.9 万元/亩，2025 年上半年成交价为 38.0 万元/亩。成交年限方面，2020 年-2025 年上半年东莞市已成交仓储用地出让年限均为 50 年。

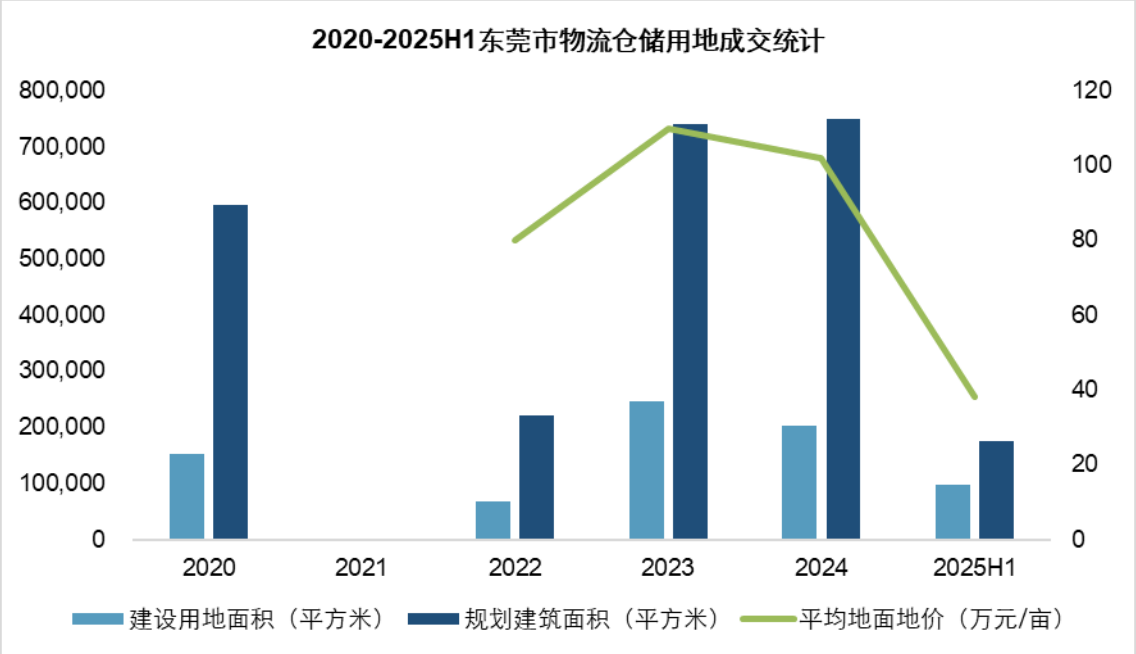


图 14-13 2020-2025H1 东莞市物流仓储用地成交统计

数据来源：中指数据，戴德梁行整理

表14-44 2020-2025H1东莞市仓储物流用地成交情况一览表

序号	成交日期	地块名称	受让单位	容积率	出让年限（年）	规划建筑面积（平方米）	建设用地面积（平方米）	成交价(万元)	成交地价（万元/亩）
1	2025/2/27	谢岗镇赵林村	东莞市嘉尚投资有限公司	r≤1.8	50	174,732	97,073	5,534	38.0
2	2024/11/29	樟木头镇裕丰社区	东莞港樟木头塑胶产业投资有限公司	0.0≤ 且 ≤3.0	50	135,229	45,076	6,762	100.0

序号	成交日期	地块名称	受让单位	容积率	出让年限（年）	规划建筑面积（平方米）	建设用地面积（平方米）	成交价(万元)	成交地价（万元/亩）
3	2024/10/14	沙田镇穗丰年村	东莞市维田供应链管理有限公司	0.0≤ 且≤3.0	50	58,638	19,546	3,519	120.0
4	2024/7/22	沙田镇西大坦村	莞港智慧空港投资(东莞)有限公司	0.0≤并且≤4.0	50	554,474	138,619	20,793	100.0
5	2023/10/18	沙田镇西大坦村	东莞市维田供应链管理有限公司	≤3.0	50	372,678	124,226	18,634	100.0
6	2023/10/18	沙田镇穗丰年村	东莞市维田供应链管理有限公司	≤3.0	50	86,068	28,689	5,165	120.0
7	2023/10/18	沙田镇穗丰年村	东莞市泓洋置业有限公司	≤3.0	50	102,082	34,027	6,125	120.0
8	2023/10/17	沙田镇穗丰年村	东莞同芯聚联供应链投资有限公司	≤3.0	50	178,849	59,616	10,731	120.0
9	2022/10/27	麻涌镇漳澎村	东莞市东瓴企业管理有限公司	≥1.0,≤3.3	50	220,704	66,880	8,026	80.0
10	2020/10/30	沙田镇新沙南作业区	东莞传星物联网技术有限公司	≥1.0;≤4.0	50	562,046	140,511	16,870	80.0
11	2020/10/16	东莞市松山湖台南路与南区二路交叉口西北角	华为技术有限公司	≥1.0;≤3.0	50	33,317	11,106	988	59.3

数据来源：中指数据，戴德梁行整理

（2）东莞市仓储物流不动产市场概况

①市场存量及分布

东莞地处广深连线的黄金走廊，交通发达，是重要的工业、物流和配送中心。优越的地理位置，以及地区内发达的制造业，使得东莞仓储物流行业发展繁荣。截至 2025 年上半年，东莞市高标仓存量约为 534.2 万平方米，存量主要聚集在麻涌，主要租户类型为电商及第三方物流等。从各子市场情况来看，麻涌高标仓存量约为 219.7 万平方米，存量领先其他区域，约占总存量的 41%；沙田、洪梅及常平的存量紧随其后，分别为 68.5 万平方米、46.6 万平方米及 46.0 万平方米。

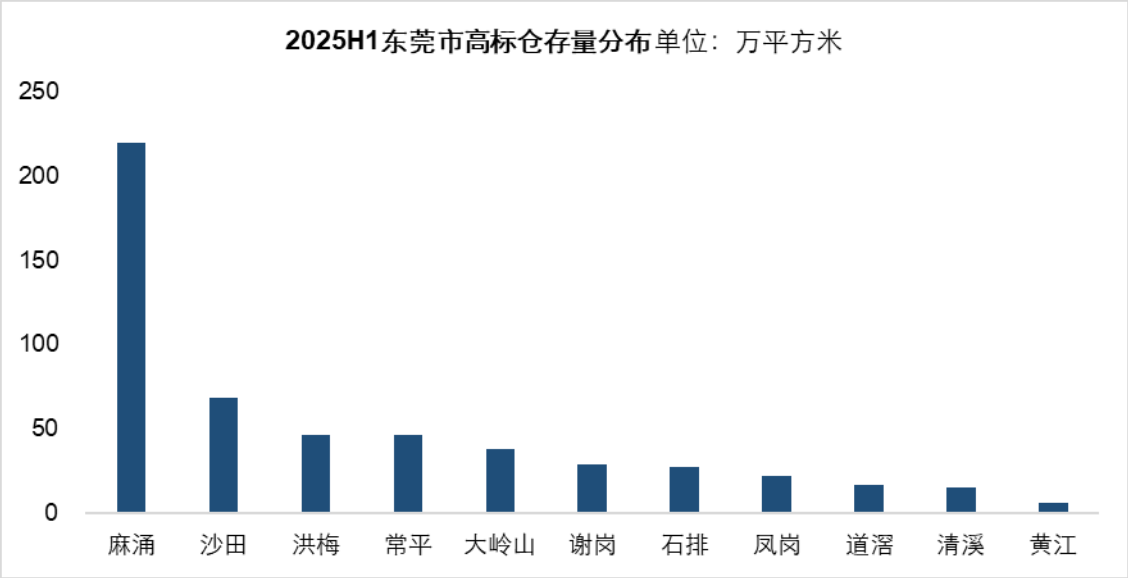


图 14-14 2025H1 东莞市高标仓存量分布

数据来源：戴德梁行

②市场新增供应及分布

东莞市在过去 5 年间有较充足的高标仓市场供应，入市面积超 290 万平方米，2023 年是东莞市高标仓新增供应的高峰期，新增入市面积超 100 万平方米。截至 2025 年上半年，东莞市仍有较多在建高标仓项目，预计未来三年将有 6 个项目新增入市，供应量共计约 150.6 万平方米，多位于沙田镇。从开发商类型来看，未来供应以市场化运营商为主。

表14-45 东莞市高标仓市场新增供应及分布

项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
维龙数智化供应链管理配套项目	维龙	沙田	72,000	2025 年
维龙数智化供应链管理项目	维龙	沙田	360,000	2025 年
东莞跨境电商启盈物流项目（东莞虎门港启盈物流中心仓储区）三期	博枫	沙田	260,000	2026 年
东莞宝湾茶山项目	宝湾	茶山	184,000	2026 年
第一产业集团东莞清溪物流园	第一产业集团	清溪	130,000	2027 年
珑井东莞制造业产业链基地	珑井	企石	500,000	2027 年

数据来源：戴德梁行

③市场租金及增长率

东莞市高标仓市场平均租金近三年基本维持稳定，截至 2025 年上半年，东莞市高标仓平均租金约为 1.34 元/平方米/天（不含税含物业费，下同）。多数项目签约租金年增长率约为 3%-4%。东莞市各子市场租金水平差异较小，得益于区位优势，凤岗租金领先全市，平均租金为 1.92 元/平方米/天；其他子市场平均租金约为 1.28-1.35 元/平方米/天。东莞市作为华南地区的重要城市，经济基础和产业基础扎实，加之东莞市位于广深连线的黄金走廊，拥有便捷的交通网络，高标仓需求稳定。但随着中美关税政策变化，中美间跨境贸易未来业务发展面临更多挑战，跨境电商预计将加速调整市场布局，其部分区域后续租仓需求存在不确定性。

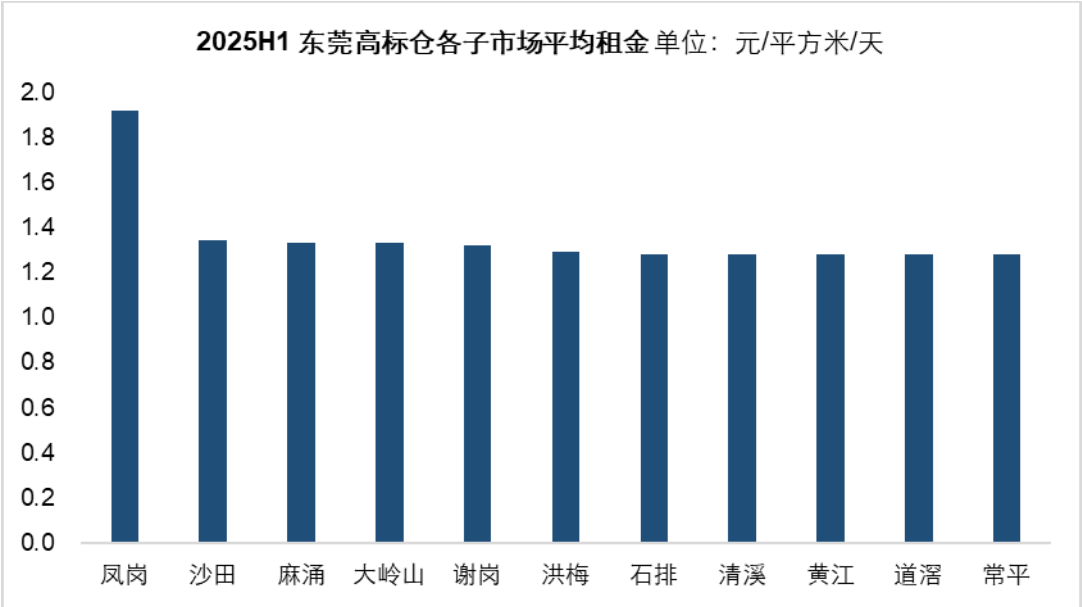


图 14-15 2025H1 东莞市高标仓各子市场平均租金

数据来源：戴德梁行

④市场空置率

东莞市高标仓需求较旺盛，空置率长期处于较低水平。截至 2025 年上半年，受新增供应入市影响，全市平均空置率有所上升，约为 4.4%，其中，大岭山、道滘、凤岗、黄江、清溪及石排 6 个子市场均为满仓状态。预计未来随着新增供应的入市，东莞市高标仓市场会出现短期的去化压力，空置率或将有所提升。

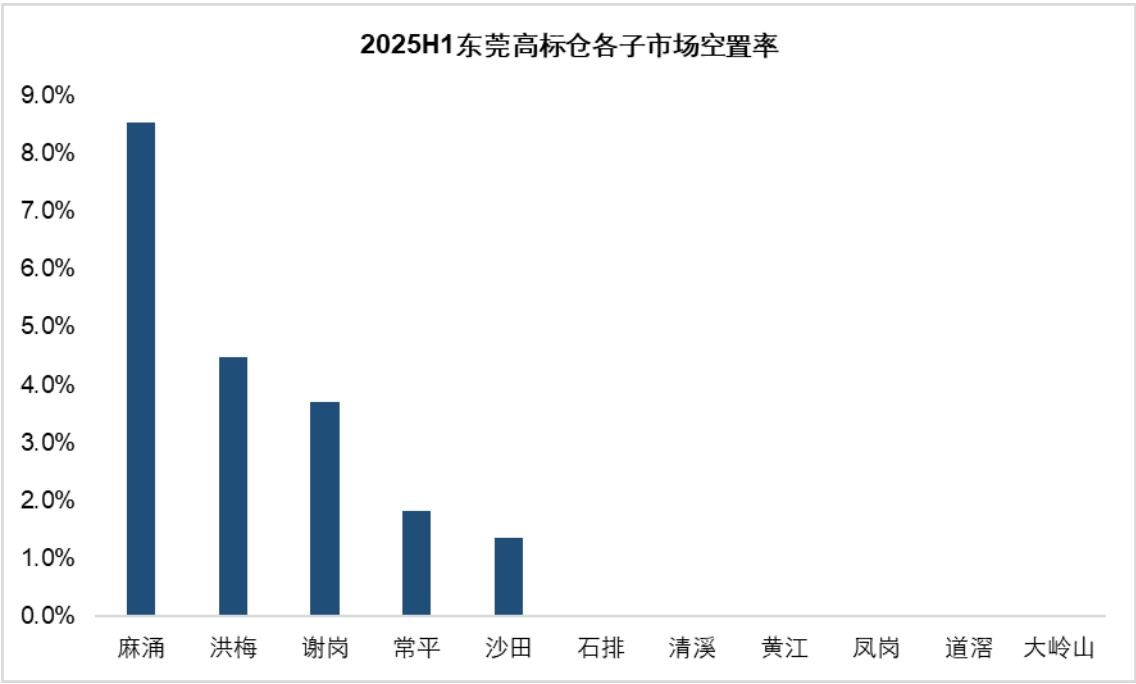


图 14-16 2025H1 东莞市高标仓各子市场平均空置率

数据来源：戴德梁行

（3）区域市场分析

①子市场概况

东莞市高标仓主要聚集区为麻涌。各子市场概况如下：

表14-46 东莞市各子市场情况

麻涌子市场	
存量	219.7 万平方米
空置率	约 8.5%
平均租金	约 1.28-1.37 元/平方米/天
主要开发商	普洛斯、第一产业集团、菜鸟等
主要项目	普洛斯东莞新沙物流园、第一 产业集团东莞麻涌物流园、菜鸟网络东莞麻涌园区等
主要租户	全球国际货运代理、拼多多、菜鸟等
洪梅子市场	
存量	46.6 万平方米
空置率	约 4.5%
平均租金	约 1.28-1.30 元/平方米/天
主要开发商	易商等
主要项目	易商东莞洪梅物流园等
主要租户	京东等
常平子市场	
存量	46.0 万平方米
空置率	约 1.8%
平均租金	约 1.28-1.37 元/平方米/天
主要开发商	第一产业集团、龙地、维龙等
主要项目	东莞第一产业常平物流园、龙地东莞常平物流园、常平维龙中欧跨境贸易产业园等
主要租户	迪卡侬、美团、华为、顺丰等
大岭山子市场	
存量	37.9 万平方米
空置率	约 0.0%

平均租金	约 1.37 元/平方米/天
主要开发商	龙地、第一产业集团、京东等
主要项目	东莞第一产业大岭山畔山物流园、东莞第一产业大岭山湖畔物流园、东莞第一产业松湖物流园等
主要租户	顺丰、DHL、安吉智行物流、京东等
谢岗子市场	
存量	28.5 万平方米
空置率	约 3.7%
平均租金	约 1.28-1.37 元/平方米/天
主要开发商	普洛斯、第一产业集团等
主要项目	普洛斯东莞海普物流园、第一产业集团东莞谢岗产业园等
主要租户	多多买菜、百世快运等
石排子市场	
存量	27.6 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.28 元/平方米/天
主要开发商	安博、普洛斯
主要项目	东莞安博石排物流园、普洛斯石排物流园
主要租户	德邦、顺丰、华为等
道滘子市场	
存量	17.0 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.28 元/平方米/天
主要开发商	顺丰
主要项目	顺丰丰泰产业园·东莞
主要租户	顺丰、菜鸟等
清溪镇子市场	
存量	15.0 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.28 元/平方米/天
主要开发商	菜鸟
主要项目	清溪镇菜鸟物流园
主要租户	菜鸟等
沙田子市场	

存量	68.5 万平方米
空置率	约 1.4%
平均租金	约 1.28-1.37 元/平方米/天
主要开发商	第一产业集团、普洛斯等
主要项目	东莞第一产业沙田物流园、普洛斯虎门港现代物流园
主要租户	顺丰速运、永辉物流、菜鸟等
黄江子市场	
存量	5.8 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.37 元/平方米/天
主要开发商	第一产业集团
主要项目	东莞第一产业黄江物流园
主要租户	京东等
凤岗子市场	
存量	21.6 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.92 元/平方米/天
主要开发商	上基集团
主要项目	东莞上基凤岗顺晟产业园
主要租户	新动力跨境电商、蜀海供应链等

数据来源：戴德梁行整理

3、基础设施项目区域内同类资产情况

截至 2025 年 6 月 30 日，原始权益人持有或运营管理机构股东安博中国运营的与基础设施资产广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目所在同一省（广东省）的其他物流园有佛山大塘物流中心、惠州惠阳物流中心、佛山高明物流中心。

1）佛山大塘物流中心

佛山大塘物流中心总可租赁面积约 11 万平方米，由某跨境电商平台整租。佛山大塘物流中心是希音在粤西核心的仓群中心布局之一，且已有重资产的投入，每日进行密集发货操作，租约较长，运作稳定。佛山大塘项目位于粤西靠近广州白云机场，距离基础设施资产安博广州开发区项目约 90 公里，距离安博东莞洪梅项目约 120 公里，距离安博石排物流中心

约 150 公里，距离入池项目较远。在区位、客户定位、物流链条都有较大差异，物流链条竞争性少。

2）惠州惠阳物流中心

惠州惠阳物流中心距离安博东莞洪梅物流中心约 120 公里，距离安博东莞石排物流中心约 80 公里，主要覆盖的区域是临深片区及部分粤东城市，客户类型以商超零售、电商和第三方物流为主，客户稳定。

安博东莞洪梅物流中心位于东莞市洪梅镇（东莞西部），同时兼顾辐射广深片区，与惠州惠阳物流中心的客户群体不重叠。目前，洪梅物流中心的租户租约较长，租户稳定。

安博东莞石排物流中心则位于东莞市石排镇（东莞东部），主要覆盖区域包括东莞北、惠州西及其周边地区，客户主要是快递快运、电商和制造业类客户，与惠州惠阳物流中心的客户群体不重叠，未来出现同业竞争的可能性较低。

3）佛山高明物流中心

佛山高明物流中心位于粤西佛山西部市场的最西边，距离基础设施资产广州开发区项目约 120 公里，距离东莞洪梅项目约 140 公里，距离石排物流中心约 200 公里，距离基础设施资产较远。佛山高明物流目前由某跨境电商平台整租，面积约 15 万平方米左右，前期货架等投入多，且租约稳定，预计佛山高明新机场建成后，会增加本项目跨境电商类型客户的竞争力。综上对比，在客户类型上本项目与基础设施资产的客户类型不重叠。

（四）基础设施项目与同行业可比项目的基本情况比较

1、广州开发区项目

（1）可比竞品项目基本概况

根据戴德梁行提供的数据，广州开发区项目及三个周边竞争园区分布图如下：

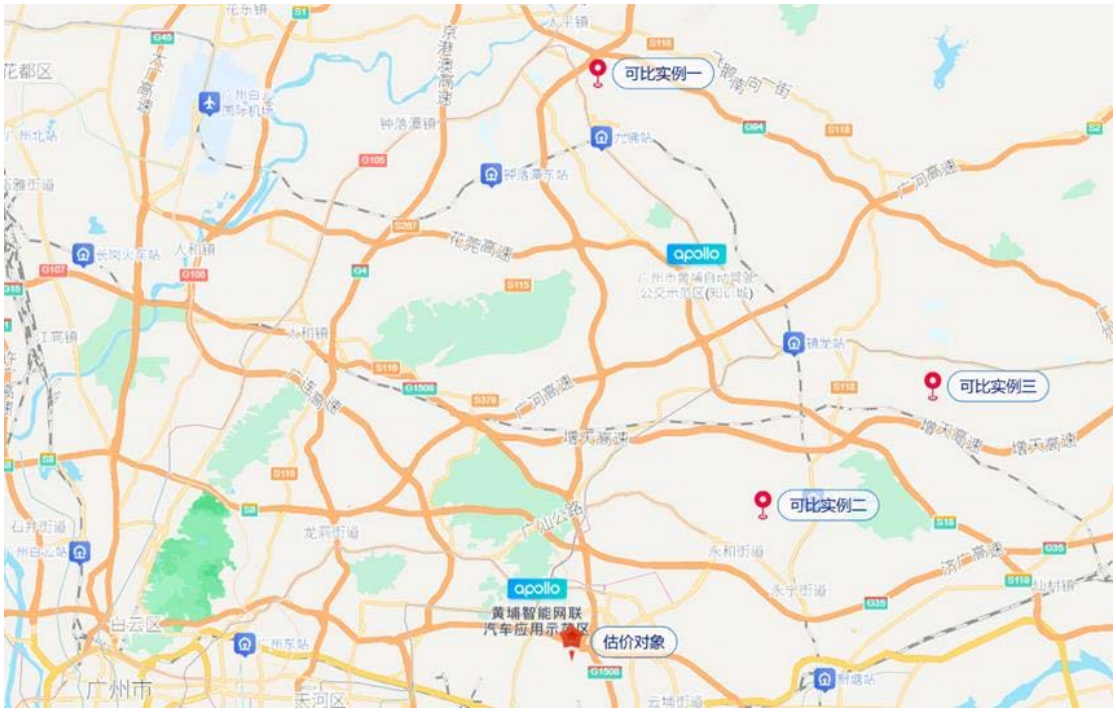


图 14-17 广州开发区项目及周边竞争园区分布

三个可比竞争园区基本情况如下：

表 14-47 广州开发区项目周边竞争园区情况

因素			广州开发区项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			安博广州开发区物流中心	知识大道某物流园	永安大道某物流园	福宁大道某物流园
所在区(县)			黄埔区	黄埔区	黄埔区	增城区
交易时间			——	2025 年 6 月	2025 年 6 月	2025 年 6 月
交易价格（元/平方米/天）（不含增值税，含物业费，有效租金）			——	1.38	1.26	1.30
交易情况			——	正常	正常	正常
不动产状况	区位状况	区域位置	离城区较近，位置较好	离城区有一定距离，位置一般	离城区有一定距离，位置一般	离城区有一定距离，位置一般
		产业聚集度	产业集聚度较高	产业集聚度较高	产业集聚度较高	产业集聚度较高
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好

因素			广州开发区项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	实体状况	租赁面积	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构
		楼龄及保养	楼龄较早，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施较完备	配套设施较完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1层	1层	1层	1层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9米及以上	9米及以上	9米及以上	9米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		是否有卸货平台	有	有	有	有
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划

数据来源：戴德梁行提供，截至2025年6月30日。

（2）基本情况比较

广州开发区项目位于广州市经济技术开发区东勤路3号，属广州经济强区黄埔区范围，临近广州天河区市中心，地理位置优越，交通发达。同时广州开发区项目所在黄埔区临近仓储物流业成熟的增城区，故将区位筛选条件扩展至黄埔区以及增城区的核心项目，选取的案例均为区域内代表性仓储物流项目，与广州开发区项目具有可比性。此外，本次选取的可比实例均为紧邻高速公路或主干路网的项目，交通便利可达性强，区位条件相近，具备可比性。

广州开发区项目仓库建筑面积达12.6万平方米，其定位属于高标准仓储物流项目（简称“高标仓”），建筑标准高，外观大气，承重一般首层不低于3吨/平方米，净高不低于9米，配备自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器。我们在选取可比案例时不仅遵循以

上关键参数，还选取具有一定规模体量、外观大气且由头部开发商开发运营的高标仓项目，使得建筑标准具有较强可比性。

在租户结构方面，广州开发区项目核心租户以第三方物流为主。可比实例与广州开发区项目类似，租户以电商及第三方物流租户为主，租户结构具有可比性。

综上，从区位条件、建筑标准及租户结构等方面综合分析，选取的可比实例项目与广州开发区项目具备可比性。

2、东莞石排项目

（1）可比竞品项目基本概况

根据安博中国及戴德梁行提供的数据，东莞石排项目周边存在三个可比竞争园区分布图如下：

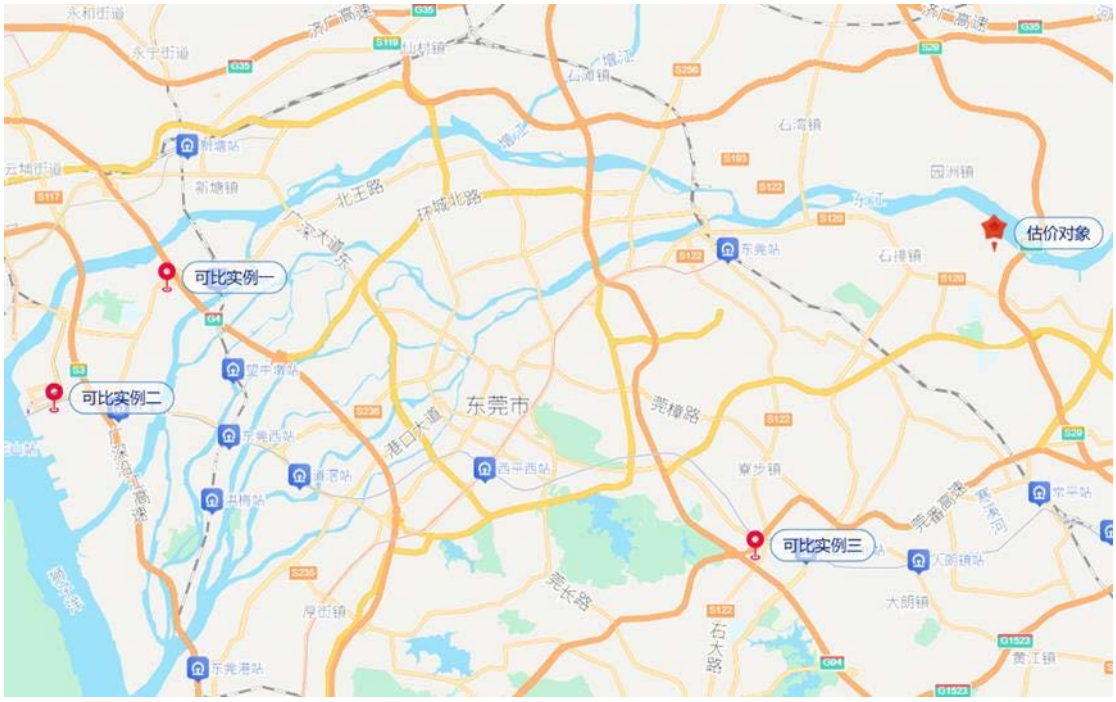


图 14-18 东莞石排项目及周边竞争园区分布

三个可比竞争园区基本情况如下：

表 14-48 东莞石排项目周边竞争园区情况

因素	东莞石排项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	安博东莞石排物流中心	东环路某物流园	新沙港工业区某物流园	石大路某物流园
所在区（县）	石排镇	麻涌镇	麻涌镇	大岭山镇

因素			东莞石排项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易时间			——	2025年6月	2025年6月	2025年6月
交易价格（元/平方米/天）（不含增值税，含物业费，有效租金）			——	1.41	1.37	1.40
交易情况			——	正常	正常	正常
不动产状况	区位状况	区域位置	离城区有一定距离，位置一般	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好
		产业聚集度	产业集聚度一般	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度一般
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好
	实体状况	租赁面积	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构
		楼龄及保养	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄新，保养好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1层	1层	1层	1层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		层高	9米及以上	9米及以上	9米及以上	9米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		是否有卸货平台	有	有	有	有
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善

数据来源：戴德梁行提供，截至 2025 年 6 月 30 日。

（2）基本情况比较

东莞石排项目属东莞石排镇范围，该区域主要以制造业产业为主，物流业聚集度较好。同时东莞石排项目所在石排镇临近仓储物流业成熟的麻涌镇、大岭山镇等，故我们将区位筛选条件扩展至东莞市麻涌镇、大岭山镇的核心项目，选取的可比项目均为区域性且具有代表

性的物流园区，与东莞石排项目具有可比性。此外，本次选取的可比实例均为紧邻高速公路或主干路网的项目，交通便利可达性强，区位条件相近，具备可比性。

东莞石排项目仓库建筑面积达 14.3 万平方米，其定位属于高标准仓储物流项目（简称“高标仓”），建筑标准高，外观大气，承重一般首层大于 3 吨/平方米，净高不低于 9 米，配备自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器。我们在选取可比案例时不仅遵循以上关键参数，还选取具有一定规模体量、外观大气且由头部开发商开发运营的高标仓项目，使得建筑标准具有较强可比性。

在租户结构方面，东莞石排项目核心租户以第三方物流、零售、电商及通信行业为主。可比项目与东莞石排项目类似，租户以电商及第三方物流租户为主，租户结构具有可比性。

综上，从区位条件、建筑标准及租户结构等方面综合分析，本次估价选取的可比实例项目与东莞石排项目具备可比性。

3、东莞洪梅项目

（1）可比竞品项目基本概况

根据安博中国及戴德梁行提供的数据，东莞洪梅项目及三个周边竞争园区分布图如下：

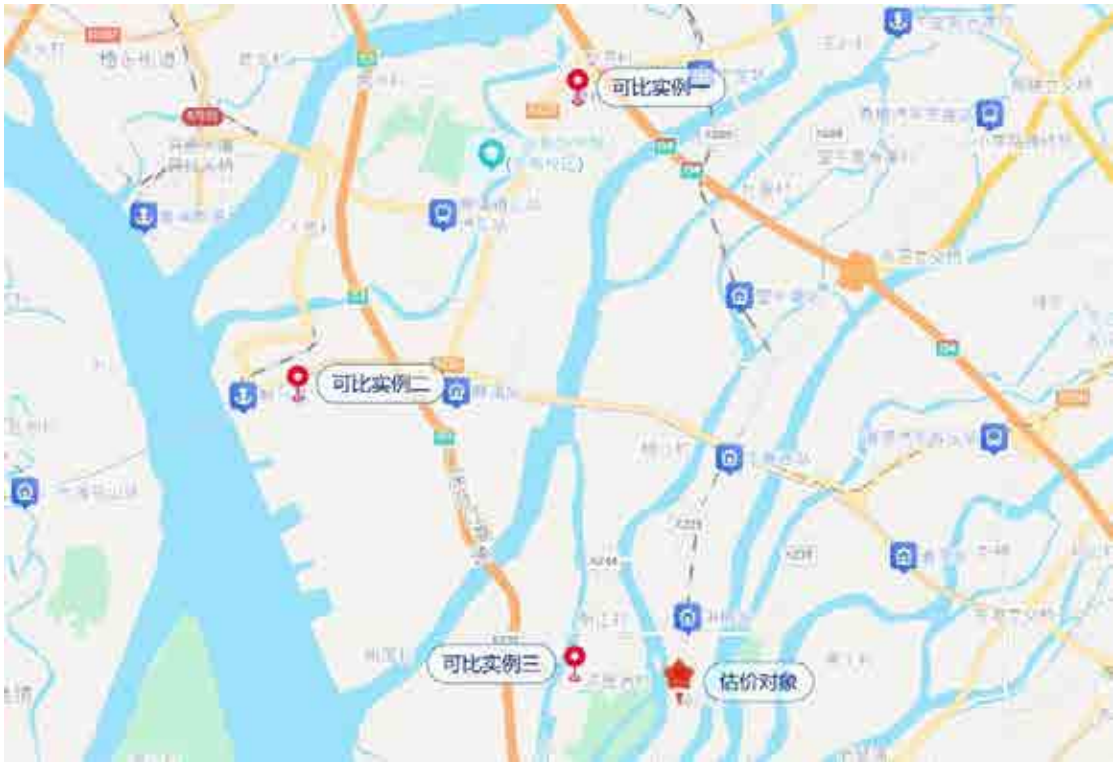


图 14-19 东莞洪梅项目及周边竞争园区分布

三个可比竞争园区基本情况如下：

表 14-49 东莞洪梅项目周边竞争园区情况

因素			东莞洪梅项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			安博东莞洪梅物流中心	东环路某物流园	新沙港工业区某物流园	洪屋涡村某物流园
所在区(县)			洪梅镇	麻涌镇	麻涌镇	洪梅镇
交易时间			——	2025 年 6 月	2025 年 6 月	2025 年 6 月
交易价格(元/平方米/天)(不含增值税，含物业费，有效租金)			——	1.41	1.37	1.35
交易情况			——	正常	正常	正常
不动产状况	区位状况	区域位置	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区有一定距离，位置一般
		产业聚集度	产业集聚度较高	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度较高
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好
	实体状况	租赁面积	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构
		楼龄及保养	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄新，保养好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上

因素			东莞洪梅项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		是否有卸货平台	有	有	有	有
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划

数据来源：戴德梁行提供，截至 2025 年 6 月 30 日。

（2）基本情况比较及优劣势分析

东莞洪梅项目属东莞洪梅镇范围，该区域主要以制造业产业为主，物流业聚集度较好。同时东莞洪梅项目所在洪梅镇临近仓储物流业成熟的麻涌镇，故我们将区位筛选条件扩展至东莞市洪梅镇以及麻涌镇的核心项目，选取的可比项目均为区域性且具有代表性的物流园区，与东莞洪梅项目具有可比性。此外，本次选取的可比实例均为紧邻高速公路或主干路网的项目，交通便利可达性强，区位条件相近，具备可比性。

东莞洪梅项目总建筑面积达 8.1 万平方米，其定位属于高标准仓储物流项目(简称“高标仓”)，建筑标准高，外观大气，承重一般首层不低于 3 吨/平方米，净高不低于 9 米，配备自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器。我们在选取可比案例时不仅遵循以上关键参数，还选取具有一定规模体量、外观大气且由头部开发商开发运营的高标仓项目，使得建筑标准具有较强可比性。

在租户结构方面，东莞洪梅项目核心租户以电商及第三方物流为主。可比项目与东莞洪梅项目类似，租户以电商及第三方物流租户为主，租户结构具有可比性。

综上，从区位条件、建筑标准及租户结构等方面综合分析，本次估价选取的可比实例项目与东莞洪梅项目具备可比性。

三、基础设施项目合规情况

（一）项目符合宏观管理政策要求的情况

1、符合国家重大战略情况

物流仓储作为服务于实体经济生产经营活动的产业地产，其跨部门、跨行业、跨地区的交叉属性使其成为制造业、零售业、运输业等产业发展的重要枢纽，近年来受到政府部门的

高度重视。国家在多个重大战略规划及政策中明确鼓励和支持物流及物流仓储行业发展。2009 年 2 月，国务院审议通过了物流业调整振兴规划，正式将物流行业纳入国家十大产业振兴规划。根据国家发展和改革委员会 2019 年 10 月公布的《产业结构调整指导目录》（2019 年本），现代物流业中的“现代供应链创新与应用”、“多式联运转运设施建设”、“物流枢纽建设与运营”、“城市物流所需的公共仓储”均属于鼓励类行业。2021 年 3 月，中共中央、国务院印发《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，提出畅通国内大循环，强化流通体系支撑作用，建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。2022 年 4 月，中共中央、国务院发布《关于加快建设全国统一大市场的意见》，提出建设现代流通网络，优化商贸流通基础设施布局，加快数字化建设，推动国家物流枢纽网络建设，大力发展第三方物流，支持数字化第三方物流交付平台建设，培育一批有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业，促进全社会物流降本增效。2025 年 2 月，国家发展改革委印发《国家物流枢纽布局优化调整方案》，按照“结合实际、动态调整、有进有退”的原则，新增廊坊商贸服务型、常州生产服务型、锦州港口型等 26 个国家物流枢纽，对部分国家物流枢纽规划布局进行优化调整，并对高质量推进国家物流枢纽网络建设提出 4 方面要求，包括系统推进国家物流枢纽建设和功能提升、完善国家物流枢纽集疏运体系、健全国家物流枢纽间的合作机制、探索“产业集群+物流枢纽”协同发展模式等。

本次拟发行基础设施 REITs 的 3 处资产均为物流资产，且均位于国家重点战略地区粤港澳大湾区。通过基础设施 REITs 筹集项目资本金，将进一步提高物流产业资金实力、增强抗风险能力，推动形成存量资产和增量投资的良性循环，为促进国内大循环发挥重要作用。

国务院于 2021 年 9 月发布《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》，于 2021 年 10 月发布《2030 年前碳达峰行动方案》，共同构建了中国碳达峰、碳中和“1+N”政策体系的顶层设计。安博致力于打造始终符合可持续发展要求的项目，秉承 ESG 理念推动创新发展、深化与客户的合作关系、帮助客户降本增效、扩大服务范围，为客户创造价值。安博将于 2040 年在价值链中实现“净零碳”目标。

综上，本次拟发行基础设施 REITs 的资产符合国家重大战略。

2、符合国家和地区国民经济和社会发展规划情况

物流作为扩大内需、推进供给侧结构性改革等国家战略的重要实施路径，多次在国家及各地区国民经济和社会发展规划中作为主要任务提出，具体如下：

表14-50 国家及地区国民经济和社会发展计划关于物流发展规划的描述

国家/地区	名称	重要内容
国家	《关于2024年国民经济和社会发展计划执行情况与2025年国民经济和社会发展计划草案的报告》	**加快完善现代化基础设施体系。深入实施降低全社会物流成本专项行动。持续推进国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、国家综合货运枢纽体系、大宗商品资源配置枢纽等布局建设。加快完善应急物流体系。**
国家	《关于2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024年国民经济和社会发展计划草案的报告》	**稳步推进国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地建设，实施国家综合货运枢纽补链强链，布局建设102个现代流通战略支点城市，构建“支点城市+骨干走廊”现代流通网络，在重点城市开展生活必需品流通保供体系建设，推进农村流通设施和业态全面融入现代化流通体系。国际产业链供应链合作不断深化。**
国家	《关于2022年国民经济和社会发展计划执行情况与2023年国民经济和社会发展计划草案的报告》	**加快构建现代物流体系，完善物流基础设施网络，降低流通成本。加强物流保通保畅统筹调度，切实保障能源、粮食、医疗物资等各类重点物资安全有序运输。加强物流保通保畅统筹调度，切实保障能源、粮食、医疗物资等各类重点物资安全有序运输。**
国家	《关于2021年国民经济和社会发展计划执行情况与2022年国民经济和社会发展计划草案的报告》	**加快“支点城市+骨干走廊”现代流通网络建设。稳步推进国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地建设，强化冷链运输环节疫情防控措施，完善“321”冷链物流运行体系。加快物流业制造业融合创新发展，积极推动多式联运、智慧物流等新业态新模式发展。**
广州市	《关于广州市2024年国民经济和社会发展计划执行情况与2025年国民经济和社会发展计划草案的报告》	**落地实施进一步支持现代物流与供应链高质量发展若干措施，加快多式联运“一单制”“一箱制”模式研究及运用，申报商贸服务型国家物流枢纽，系统谋划发展平台经济、枢纽经济。**
广州市	《关于广州市2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024年国民经济	**推进现代流通体系建设，编制现代流通战略支点城市建设方案，出台推进广州空港型国家物流枢纽建设实施方案，支持海铁联运、公铁联运和中欧班列集拼平台发展，基本建成国家综合货运枢纽，大力发展供应链服务等新模式。**

	和社会发展计划草案的报告》	
广州市	《广州市2021年国民经济和社会发展计划执行情况与2022年国民经济和社会发展计划草案的报告》	**积极发展现代物流业，提升广州港口型国家物流枢纽功能，加紧申报广州空港型国家物流枢纽，支持传统运输企业向物流服务上下游延伸，拓展供应链增值服务。**
东莞市	《东莞市2024年国民经济和社会发展计划执行情况与2025年计划草案的报告》	**聚焦软件信息、贸易物流、科研设计、科创金融、人力资源等重点领域，扶持壮大一批“领航企业”，累计打造不少于6个生产性服务业集聚区。高质量推动生产服务型国家物流枢纽建设，做强沙田综合保税、石龙水铁联运，推进物流降本提质增效。**
东莞市	《东莞市2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024年计划草案的报告》	**推动生产性服务业与制造业深度融合，支持现代物流**、人力资源等领域发展专业化服务外包企业。
东莞市	《东莞市2022年国民经济和社会发展计划执行情况与2023年计划草案的报告》	**推动先进制造与现代服务业深度融合**。以服务先进制造、智能制造为核心，推进服务外包产业专业化发展，加快发展科技研发服务、工业和文化创意设计、信息技术服务、金融服务、**现代物流等领域生产性服务业，构建优质高效的服务业新体系**。

本次拟发行基础设施REITs的3处资产均为物流资产，且其所在地区均针对物流发展制订了特定的国民经济和社会发展目标任务，因此，本次拟发行基础设施REITs的资产符合国家和地区国民经济和社会发展规划。

3、符合国家宏观调控政策情况

近年来，我国多次通过出台土地、税收等宏观调控政策推动现代物流园区的建设发展。

2012年，为了进一步推进物流业降本增效，财政部、国税总局就联合发布了税收优惠政策，在《关于物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策的通知》中提及：“对物流企业自有的大宗商品仓储设施用地，按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税”。

2017年，国务院发布了《国务院办公厅关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》，指出：“推动物流降本增效对促进产业结构调整和区域协调发展、培育经济发展新动能、提升国民经济整体运行效率具有重要意义”。

2020年，中共中央、国务院发布了《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，提出深化产业用地市场化配置改革。健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应、作价出资（入股）等工业用地市场供应体系。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，创新使用方式，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。

2020年，中国证监会、国家发改委发布了《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》，提出基础设施REITs试点项目将聚焦重点行业。优先支持基础设施补短板行业，包括仓储物流、收费公路等交通设施，水电气热等市政工程，城镇污水垃圾处理、固废危废处理等污染治理项目。鼓励信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展试点。

2020年，国家发改委、交通运输部发布了《关于进一步降低物流成本的实施意见》，提出深化关键环节改革，降低物流制度成本。加强土地和资金保障，降低物流要素成本，对国家及有关部门、省（自治区、直辖市）确定的国家物流枢纽、铁路专用线、冷链物流设施等重大物流基础设施项目，在建设用地指标方面给予重点保障。同时，推动物流业提质增效，降低物流综合成本。

2022年，国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、人民银行发布《关于做好2022年降成本重点工作的通知》，提出推进物流提质增效降本，加快物流设施设备升级和业态模式创新，在更高程度、更大范围、更深层次推动物流提质增效降本。

2022年，国务院发布《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》，提出统筹加大对物流枢纽和物流企业的支持力度。2022年，中央财政安排50亿元左右，择优支持全国性重点枢纽城市，提升枢纽的货物集散、仓储、中转运输、应急保障能力，引导加快推进多式联运融合发展，降低综合货运成本。加快1,000亿元交通物流专项再贷款政策落地，支持交通物流等企业融资，加大结构性货币政策工具对稳定供应链的支持。

2023年，财政部税务总局发布了《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》，提出自2023年1月1日起至2027年12月31日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

2024年11月，中共中央办公厅、国务院发布了《有效降低全社会物流成本行动方案》，提出加快现代供应链体系建设。推动大型工商企业提升物流管理水平和社会化程度，科学构建集采购、库存、生产、销售、逆向回收等于一体的供应链体系，实施精细化管理，加快库存周转。加强制造业供应链融合创新，鼓励大型制造企业与物流企业建立长期战略合作关系，优化物流流程、共建设施设备、对接信息系统，推广应用综合性供应链解决方案。支持利用工业园区闲置土地、厂房建设物流服务设施。深化供应链创新与应用，加快数字供应链发展，提升商贸供应链协同水平。

综上，本次拟发行基础设施REITs的资产符合国家宏观调控政策。

4、符合有关产业政策、专项规划和区域规划情况

（1）国家关于物流产业的产业政策及专项规划

近年来国家对物流行业的政策及规划，主导方向是促进提升物流现代化水平、降低物流成本、提升物流运营效率、支持物流用地以及助推专业化水准物流仓储企业发展等。

2014年10月4日，国务院印发《物流业发展中长期规划（2014-2020年）》，提出：“鼓励制造企业分离外包物流业务，促进企业内部物流需求社会化……着力发展第三方物流，引导传统仓储、运输、国际货代、快递等企业采用现代物流管理理念和技术装备，提高服务能力。”

2018年5月28日，商务部联合财政部印发《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》，提出：“强化物流基础设施建设，夯实供应链发展基础。发挥物流基础性、先导性作用，加强公共服务性强的物流基础设施建设，完善城乡高效配送体系，推动物流企业向供应链服务商转型。”

2018年12月24日，国家发改委联合交通部印发《国家物流枢纽布局和建设规划》，指出国家物流枢纽的重要性，选择127个具备一定基础条件的城市作为国家物流枢纽承载城市，规划建设212个国家物流枢纽，其中广州为港口型、空港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市，东莞为生产服务型国家物流枢纽承载城市。

2019年2月26日，国家发改委联合工信部、财政部、自然资源部等24个部门和单位印发《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》，提出鼓励整合盘活存量闲置土

地资源，用于物流用途。围绕“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展等重大战略实施，依据国土空间规划，在国家物流骨干网络的关键节点，选择部分基础条件成熟的承载城市，启动第一批15个左右国家物流枢纽布局建设。

2020年8月22日，国家发改委、工信部、财政部等14个部门和单位印发《推动物流业制造业深度融合创新发展实施方案》，提出到2025年，物流业在促进实体经济降本增效、供应链协同、制造业高质量发展等方面作用显著增强。探索建立符合我国国情的物流业制造业融合发展模式，制造业供应链协同发展水平大幅提升，精细化、高品质物流服务供给能力明显增强，主要制造业领域物流费用率不断下降。

2021年1月22日，交通运输部印发《关于服务构建新发展格局的指导意见》，提出推进交通物流与制造业深度融合。提升交通物流服务制造业的能力，推动运输链融入供应链、产业链，提升价值链。完善港站枢纽布局，加强与产业集聚区衔接，培育壮大交通运输经济产业集群。引导和鼓励交通物流企业发展高品质、专业化、全链条定制物流服务。

2022年1月13日，国家发改委印发《“十四五”现代流通体系建设规划》，提出顺应物流运行网络化发展趋势，推进物流基础设施和服务能力建设，加快构建经济高效、绿色智能、安全稳定的现代物流体系，指出要构建现代物流基础设施网络，拓展物流服务新领域新模式，培育充满活力现代物流企业。

2022年4月7日，交通运输部、铁路局、民航局、邮政局和国铁集团印发《关于加快推进冷链物流运输高质量发展的实施意见》，提出着力完善冷链运输基础设施，提升技术装备水平，创新运输服务模式，健全冷链运输监管体系，完善干支衔接、区域分拨、仓储配送等冷链运输服务功能，提升冷链运输支撑保障能力。

2022年6月30日，财政部、交通运输部印发《关于支持国家综合货运枢纽补链强链的通知》，提出自2022年起，用3年左右时间集中力量支持30个左右城市（含城市群中的城市）实施国家综合货运枢纽补链强链，促使综合货运枢纽在运能利用效率、运输服务质量、运营机制可持续等三方面明显提升。

2022年12月15日，国务院印发《“十四五”现代物流发展规划》，提出六方面工作安排，包括加快物流枢纽资源整合建设、构建国际国内物流大通道、完善现代物流服务体系、延伸

物流服务价值链条、强化现代物流对社会民生的服务保障、提升现代物流安全应急能力；提出三方面发展任务，包括加快培育现代物流转型升级新动能、深度挖掘现代物流重点领域潜力、强化现代物流发展支撑体系；从优化营商环境、创新体制机制、强化政策支持、深化国际合作、加强组织实施等方面，对加强实施保障提出明确要求。

2023年2月13日，人民银行、交通运输部和银保监会印发《关于进一步做好交通物流领域金融支持与服务的通知》，提出加大配套融资等市场化资金支持力度，助力交通物流基础设施和重大项目建设，优化交通物流领域债券融资安排，提升发债融资便利度，发挥好债券市场融资功能，有力支持符合国家发展规划重大交通物流项目投资建设，助力国民经济循环畅通、产业链供应链稳定，促进交通物流与经济社会协调可持续发展。

2024 年 4 月，财政部与商务部联合印发《关于支持建设现代商贸流通体系试点城市的通知》，提出推动城乡商贸流通融合发展，支持健全县乡村三级物流配送体系，提高骨干仓储加工配送能力和效率，布局一批区域应急保供中心仓。强化消费终端网络网点建设，提升末端配送、应急投放能力。

2024 年 6 月，交通运输部等十三部门出台《交通运输大规模设备更新行动方案》，提出支持高标准仓库、边境口岸铁路换装设施设备及应用自动分拣系统、堆垛机、电动叉车等设施设备的智慧立体仓储设施升级改造。鼓励国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、国家级示范物流园区、城郊大仓基地范围内的多式联运场站和转运设施设备升级改造。加快推进智慧物流枢纽、物流园区智能化改造。

2024年10月，自然资源部印发《加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》，从增加物流发展空间供给、加强自然资源要素保障、推进物流用地提质增效、提升要素支撑服务效能等四个方面提出了10条促进物流发展的政策措施。

（2）广东省关于物流产业的产业政策及专项规划

广东省政府在 2019 年发布了《广东省推进电子商务与快递物流协同发展实施方案的通知》，该通知旨在促进电子商务与快递物流资源衔接；统筹规划电子商务与快递物流发展，将快递物流相关仓储、集散分拨、分拣配送等设施用地纳入城乡规划和土地利用总体规划，将智能快件箱、快递末端综合服务场所纳入城市公共服务设施建设规划；支持将工业区旧厂房、仓库、闲置土地和存量土地资源用于发展电商快递物流。

2022 年广东省政府印发了《广东省推进冷链物流高质量发展“十四五”实施方案的通知》，提出到 2025 年，基本建成符合广东省产业结构特点、适应经济社会发展需要的冷链物流体系，区域冷链物流综合实力稳居全国前列。通知指出，要构建“7+N+X”冷链物流设施网络，加快冷链物流重要节点设施建设，强化冷链物流设施互联互通。

2023 年，广东省政府印发了《广东省扩大内需战略实施方案的通知》，文件旨在全面促进消费，加快消费提质升级，提出发展现代物流体系，加强物流枢纽互联互通，推动枢纽干支仓配一体建设，推动能源、交通、仓储、水利、环保等传统基础设施数字化、网络化、智慧化转型。

2024 年，广东省政府印发了《广东省有效降低全社会物流成本实施方案》，提到推动广州、深圳、珠海、汕头、佛山、东莞、湛江等市国家物流枢纽布局建设，加强国家物流枢纽间互联互通。深化交通物流融合发展，促进国家物流枢纽与综合货运枢纽、港口、机场、铁路物流场站、邮件、快件转运中心等交通基础设施高效协同，全面融入国家“通道+枢纽+网络”物流运行体系。充分发挥枢纽资源集聚和城市特色产业优势，推动现代物流和相关产业深度融合创新发展，打造具有区域集聚辐射能力的产业集群。

（3）广州市关于物流行业的产业政策及专项规划

2022 年 11 月，广州市规划和自然资源局发布《广州市“十四五”现代物流枢纽及产业发展土地利用规划》，要求构建高质量物流基础设施网络体系。按照“设施完善、管理科学、服务优质、科技先进、市场规范”原则，构建以重点物流园区、公共配送中心和末端共同配送等物流节点为支撑的三级城市物流配送节点网络体系。积极采用大数据、人工智能、5G 等新技术，提升现代供应链水平。

2021 年 3 月，广州市人民政府印发《关于印发广州市精准支持现代物流高质量发展若干措施的通知》，通知旨在推动广州加快建设“全球效率最高、成本最低、最具竞争力”国际物流中心，要求落实建设高质量现代物流基础设施，健全现代物流公共平台体系，支持现代物流、供应链企业成链集群发展，强化优质产业项目要素保障，支持物流创新发展，强化财政资金引导作用六大方面举措。

2021 年 5 月，广州市人民政府在《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出，广州市将推动现代物流与制造业高效融合，培育国际供应链龙头

企业，优化现代物流枢纽网络，构建“5+10+N”物流枢纽布局，打造全球效率最高、成本最低、最具竞争力的国际物流中心。

2022 年 11 月，广州市规划和自然资源局发布《广州市“十四五”现代物流枢纽及产业发展土地利用规划》，要求构建高质量物流基础设施网络体系。按照“设施完善、管理科学、服务优质、科技先进、市场规范”原则，构建以重点物流园区、公共配送中心和末端共同配送等物流节点为支撑的三级城市物流配送节点网络体系。积极采用大数据、人工智能、5G 等新技术，提升现代供应链水平。

2024 年 4 月，广州市政府印发《广州市人民政府办公厅关于印发广州市综合立体交通网规划（2023-2035 年）的通知》，规划指出，到 2035 年，形成交通强市新局面，率先建成便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智慧先进、安全韧性的现代化高质量城市综合立体交通网，实现“12312”出行交通圈，基本建成具有全球影响力的综合交通枢纽。

2024 年 4 月，广州市政府印发《广州市人民政府关于印发广州市数字经济高质量发展规划的通知》，通知旨在升级广州国际综合交通枢纽，建立一体化供应链协同平台，鼓励物流园、物流配送中心、物流仓库智能化、立体化和物流技术装备信息化改造。

2025 年 1 月，广州市发改委印发《广州市有效降低全社会物流成本实施方案》，方案提出加快发展国际供应链物流。加快推动中国企业“走出去”综合服务基地、全球跨境电商“三中心”建设，支持国家级新能源汽车技术贸易措施研究评议基地建设，加强对主要贸易国和地区技术性贸易措施的通报预警及研究，助力中国企业和商品出海。

（4）东莞市关于物流行业的产业政策及专项规划

2022 年 3 月，东莞市人民政府在《东莞市服务业发展“十四五”规划》中指出，东莞市将创新物流发展和服务模式，推动重点领域发展，突破短板制约，提升物流专业化服务水平，推动东莞成为连接“一带一路”的重要物流节点、全球先进制造业供应链组织和服务中心和粤港澳大湾区现代物流枢纽。

2023 年 6 月，东莞市交通运输局印发的《关于进一步扶持交通运输企业发展的若干措施的通知》提到，推动运输企业与制造业、商贸业等无缝衔接，优化仓储、加工、运输、配送等一体化物流服务流程，打造全链条、立体化式交通物流体系，发挥行业协会作用，鼓励运输企业与先进制造业企业建立供应链战略合作关系。

5、项目不存在违背宏观管理政策要求情况

项目不存在违背相关国家重大战略、宏观调控政策，国民经济和社会发展总体规划、有关专项规划和区域规划（实施方案），《产业结构调整指导目录》和相关行业政策，以及外商投资准入负面清单等外商投资管理有关政策的情况。

（二）基础设施项目权属和资产范围

截至2025年6月30日，项目公司为对应基础设施资产的所有权人，基础设施资产范围明确，权属清晰。

1. 广州开发区项目

广州开发区项目系指广州速诚持有的位于广州开发区东勤路 3 号的产证证载建筑面积共计为 125,624.7758 平方米的房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权。广州开发区项目分两期建设，已全部竣工。广州开发区一期项目包括 1 号库房、2 号库房，1 号库房产证证载建筑面积为 54,618.5083 平方米，2 号库房产证证载建筑面积为 50,288.2107 平方米；广州开发区二期项目包括 3 号库房，产证证载建筑面积合计为 20,718.0568 平方米。

（1）国有建设用地使用权的取得

根据广州速诚于 2008 年 7 月 15 日与原广州市国土资源和房屋管理局（现为广州市规划和自然资源局，以下简称“广州市规自局”）签订的《广州市国有土地使用权出让合同》（穗国地出合 440116-2008-000032 号，本节以下简称“《土地出让合同》”）以及 2012 年 6 月 13 日签订的《广州市国有土地使用权出让合同穗国地出合 440116-2008-000032 号补充合同》，广州速诚以挂牌出让方式取得广州开发区项目的国有建设用地使用权，国有建设用地位置为广州开发区东区规划十路以北，受让面积为 75,098 平方米，用途为普通仓储用地（W1），用于兴建现代化的仓储物流设施，出让年限为 50 年，自 2008 年 7 月 15 日至 2058 年 7 月 14 日，交土地出让金 45,059,000 元，契税 1,351,770 元。经核查收款单位为广州经济技术开发区财政局且编号为 JD009747 的土地出让金缴款书及编号为（2007）粤农税电字 0462170 号的契税完税证，前述出让金和契税已足额缴付。广州速诚于 2008 年 9 月 1 日取得《国有土地使用证》（08 国用(05)第 000083 号）。

（2）房屋所有权的取得

根据广州开发区项目对应的《不动产权证书》及广州市规划和自然资源局于 2025 年 7 月 25 日出具的《广州市不动产登记查册表》，广州速诚已取得广州开发区项目的房屋所有权。

（3）资产完整性

根据发起人、原始权益人及广州速诚说明，广州开发区项目已将实现资产功能作用所必须的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

（4）《土地出让合同》关于基础设施项目权属情况的特殊约定

《土地出让合同》以下条款对广州开发区项目权属安排作出特殊约定：1）第十二条约定，广州速诚承诺开发使用本地块的项目投资总额不低于 7000 万美元；广州速诚应于《土地出让合同》签订之日（即 2008 年 7 月 15 日）起三个月内向规划部门报送符合本地块规划设计要点和相关规范的用地规划方案，半年内对用地红线内的建（构）筑物按经批准的用地规划方案动工（打桩），全部工程在二十四个月内竣工并投入使用。2）第二十条约定，如广州速诚超过合同约定的动工期限而未能动工（打桩）开发土地，广州市规自局有权解除《土地出让合同》，广州速诚应当将所受让的土地使用权交还广州市规自局。3）第二十一条约定，如广州速诚超过合同约定的竣工期限而未能按照经批准的规划方案全部完成土地的开发建设并投入使用、或者没有达到承诺投资总额，广州市规自局有权决定解除《土地出让合同》，广州速诚应当将受让的土地使用权及地上建（构）筑物交给广州市规自局。

根据核查，广州开发区一期、二期项目分别于 2009 年 5 月 27 日和 2011 年 6 月 23 日取得《建筑工程施工许可证》。广州速诚作为广州开发区一期、二期项目建设单位分别于 2010 年 6 月 13 日和 2012 年 4 月 30 日出具竣工验收报告，广州开发区项目整体于 2015 年 9 月 11 日完成项目竣工验收备案。广州开发区项目存在因开竣工时限不符合《土地出让合同》约定，而面临土地出让方要求解除《土地出让合同》并要求返还土地使用权及地上建（构）筑物的风险。

根据广州市人民政府于 2021 年 1 月 31 日下发并于 2021 年 3 月 1 日施行的《关于下放、委托和收回一批市级行政权力事项的决定》（广州市人民政府令第 178 号），市管权限建设用地审批以及收回国有土地使用权由广州市人民政府委托区级人民政府承接，并明确“具体由规划和自然资源行政主管部门落实”。另根据广州开发区规划和自然资源局/广州市规划

和自然资源局黄埔区分局（以下简称“广州市开发区规自局”）网站 披露的部门职责，广州市开发区规自局职责范围包括“负责自然资源资产有偿使用工作”以及“执行全民所有自然资源资产划拨、出让、租赁、作价出资和土地储备政策，合理配置全民所有自然资源资产”。据此，虽《土地出让合同》签署方为广州市规自局，执行《土地出让合同》关于土地使用权收回的特殊约定的主管部门应为广州市开发区规自局。

根据核查，除上述《土地出让合同》关于投资总额的约定外，广州开发区项目所涉及的投资协议等相关法律文件不存在关于项目运营的产出强度、税收强度等经济指标的约束和相关承诺。

针对广州开发区项目投资总额情况是否对广州速诚拥有广州开发区项目权属或合法性造成实质不利影响，经法律顾问对《土地出让合同》的查阅，以及对照广州开发区项目建设时期适用的中国法律法规以及现行有效的中国法律法规的相关规定，广州开发区项目建设时期适用的法律法规、现行有效的中国法律法规以及《土地出让合同》均未对广州速诚完成投资总额指标设定时限限制。针对广州开发区项目是否涉及因投资总额指标未完成进而触发需解除《土地出让合同》或收回土地使用权及地上建（构）筑物的情形，广州市开发区规自局于 2024 年 6 月 14 日出具《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认：结合广州开发区发展和改革局、投资促进局等部门关于广州开发区项目投资总额等的意见，广州开发区项目地块没有触发《土地出让合同》约定的因该项目投资总额未达标而解除《土地出让合同》或收回土地使用权及地上建（构）筑物的情形。广州开发区项目已满足《土地出让合同》关于投资总额经济指标要求。

针对广州开发区项目开竣工时限问题是否对广州速诚拥有广州开发区项目权属或合法性造成实质不利影响，《土地出让合同》虽约定了土地出让方有权就延期开竣工而享有合同解除权，但未约定解除权行使期限，故根据《民法典》第五百六十四条规定，土地出让方应在知道或者应当知道解除事由之日起一年内行使合同解除权，且相关合同解除权适用一年的除斥期间，即：自土地出让方知道或者应当知道解除事由之日起一年内不行使，或者经对方催告后在合理期限内不行使的，解除权消灭，且不适用有关诉讼时效中止、中断和延长的规定。针对同意广州开发区项目一二期项目投产事宜，广州经济技术开发区管理委员会分别于 2010 年 8 月 31 日向广州速诚出具《关于广州速诚仓储有限公司投产的通知》（穗开管企[2010]526 号）以及于 2012 年 5 月 31 日向广州速诚出具《关于广州速诚仓储有限公司二期

投入使用的通知》（穗开管企[2012]268 号），前述通知明确广州开发区项目一、二期项目已经区消防、环保、基建、市政等部门验收且准予投产，前述通知发文对象包括广州市规自局。前述政府文件可侧面体现广州市规自局（作为合同解除权人）已知道或者应当知道广州开发区项目开竣工情况。截至法律尽职调查基准日，广州市规自局及广州市开发区规自局未实际因广州开发区项目存在延期开竣工情况而行使《土地出让合同》合同解除权。因此，导致土地出让方合同解除权消灭的除斥期间（一年）已届满，土地出让方于《土地出让合同》项下的合同解除权已根据《民法典》第五百六十四条规定而消灭。

针对广州开发区项目开竣工时限问题，广州市开发区规自局于 2024 年 6 月 14 日出具《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认不因广州开发区项目开竣工情况而解除《土地出让合同》或要求收回土地使用权及地上建（构）筑物，并确认对广州开发区项目以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 无异议。

（5）土地征收导致国有建设用地使用权面积变更

广州速诚于 2023 年 2 月 8 日与征收单位广州开发区重点项目推进中心以及征收代理人广州市黄埔区人民政府云埔街道办事处以及广州东进新区开发有限公司签署《企业征收补偿协议》（以下简称“《征收协议》”）。

《征收协议》主要约定如下：1、根据开放大道中（东区规划十路-永和隧道南出口）建设工程征地拆迁补偿项目的需要，广州速诚同意将位于广州市经济技术开发区东区东勤路 3 号土地及地上的建（构）筑物、企业搬迁事宜由征收单位委托有资质的测绘、评估单位按有关规定测绘、评估后根据规定标准给予一次性的补偿，并在协议规定时间内把原址构筑物交给征收单位及其代理人拆除，土地供征收单位开发使用。2、经广州地质勘察基础工程有限公司进行测量，本次实际收回国有土地面积为 117.044 平方米，附属物及地上附着物 16 项。3、根据广东南泰房地产土地资产评估有限公司对上述需要收回的国有土地、地上附属物及附着物出具的《评估报告书》（南泰估字(2022)ZSBG0001），征收单位给予广州速诚补偿款合计人民币 204,604.60 元。4、征收单位应自《征收协议》生效之日起 30 个工作日内，向广州速诚支付《征收协议》第二条约定的补偿款的 70%，即人民币 143,223.22 元；征收单位应自广州速诚按照《征收协议》第四条约定时间将场地移交给征收单位并办理正式移交手续后 30 个工作日内，向广州速诚支付《征收协议》第二条约定的补偿款的 30%，即人民币 61,381.38 元；5、广州速诚应根据《征收协议》约定向征收单位、征收单位代理人移交相关

国有土地、附属物及地上附着物，并配合征收单位向有关部门办理国有建设用地使用权变更登记手续。

经核查并经广州速诚确认，广州速诚已根据《征收协议》约定向征收单位及其代理人交付《征收协议》约定的国有土地、附属物及地上附着物，并于 2025 年 8 月 15 日取得更新后的《不动产权证书》（粤（2025）广州市不动产权第 06063114 号），变更后的土地面积为 74,981 平方米。

广州速诚以出让方式取得广州开发区项目的国有建设用地使用权，广州速诚所持广州开发区项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权真实、合法、有效，广州速诚合法且完全持有广州开发区项目的所有权。广州开发区项目权属清晰，资产完整，资产范围明确。对于广州开发区项目《土地出让合同》的特殊约定，在广州速诚已取得广州市开发区规自局出具的相关函件的情况下，结合《民法典》的规定，广州开发区项目《土地出让合同》的特殊约定已解除，广州速诚于《土地出让合同》相关违约情形并不对广州速诚拥有广州开发区项目权属或合法性造成实质不利影响。

2. 东莞石排项目

东莞石排项目系指安博诚置持有的位于东莞市石排镇黄家坐村的产证证载建筑面积共计为 143,253.32 平方米的房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权。东莞石排项目分三期建设，已全部竣工。东莞石排一期项目包括 1 号配送库、2 号配送库、3 号配送库、4 号配送库、动力房、门卫，产证证载建筑面积合计为 78,120.23 平方米；东莞石排二期项目包括 5 号中转库、6 号中转库、2 号动力房、2 号门卫，产证证载建筑面积合计为 28,501.94 平方米。东莞石排三期项目包括 7 号中转库、8 号中转库，产证证载建筑面积合计为 36,631.15 平方米。

（1）国有建设用地使用权的取得

根据安博诚置于 2012 年 12 月 24 日与原广东省东莞市国土资源局（现为广东省东莞市自然资源局，以下简称“东莞市自然资源局”）签订的《国有建设用地使用权出让合同》（东国土出让（市场）合[2012]第 112 号），安博诚置以挂牌出让方式取得东莞石排一期项目的国有建设用地使用权，国有建设用地位置为石排镇黄家坐村，用途为仓储用地，出让年限为 50 年，交土地出让金为 66,670,000 元，契税 2,000,100 元。经核查执收单位为东莞市土

地交易中心且编号为 CI03234500 和 CI18709560 的广东省非税收入（电子）票据，以及征收机关为东莞市地方税务局东城税务分局且编号为（2012-1）粤地-023-04074705 的税收通用完税证，前述出让金和契税已足额缴付。安博诚置于 2013 年 3 月 27 日取得《国有土地使用证》（东府国用（2013）第特 44 号）。

根据安博诚置于 2015 年 5 月 5 日与东莞市自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（东国土出让（市场）合[2015]第 036 号），安博诚置以挂牌出让方式取得东莞石排二期项目的国有建设用地使用权，国有建设用地位置为石排镇黄家坐村，用途为普通仓库用地，出让年限为 50 年，交土地出让金为 23,450,000 元，契税 703,500 元经核查执收单位为东莞市土地交易中心（东莞市矿业权交易中心）且编号为 CI44669910 和 CI44670284 的广东省非税收入（电子）票据，以及税务机关为东莞市地方税务局石排税务分局且编号为（151）粤地现 03301953 的税收缴款书（税务收现专用），前述出让金和契税已足额缴付。安博诚置于 2015 年 8 月 14 日取得《国有土地使用证》（东府国用（2015）第特 75 号）。

根据安博诚置于 2015 年 10 月 20 日与东莞市自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（东国土出让（市场）合[2015]第 101 号），安博诚置以挂牌出让方式取得东莞石排三期项目的国有建设用地使用权，国有建设用地位置为石排镇黄家坐村，用途为仓储用地，出让年限为 50 年，交土地出让金为 30,720,000 元，契税 921,600 元。经核查执收单位为东莞市土地交易中心（东莞市矿业权交易中心）且编号为 CI44673184 和 CI44672232 的广东省非税收入（电子）票据，以及税务机关为东莞市地方税务局石排税务分局且编号为（151）粤地现 06678433 的税收缴款书（税务收现专用），前述出让金和契税已足额缴付。安博诚置于 2016 年 1 月 15 日取得《国有土地使用证》（东府国用（2016）第特 8 号）。

（2）房屋所有权的取得

根据东莞石排项目对应的《不动产权证书》/《房地产权证》及东莞市自然资源局于 2025 年 7 月 24 日出具的《不动产登记信息查询结果》，安博诚置已取得东莞石排项目的房屋所有权。

（3）资产完整性

根据发起人、原始权益人及安博诚置说明，东莞石排项目已将实现资产功能作用所必须的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

（4）《投资协议书》关于投资要求和优惠政策的特殊约定

东莞市石排镇人民政府与 SPV2 于 2012 年 8 月 15 日签署的《投资协议书》（本节以下简称“《投资协议书》”）第五条对东莞石排项目的投资要求和优惠作出特殊约定：1）第五条第 1 款要求：（1）项目投资总额不少于 9000 万美元，注册资本不低于 3000 万美元。东莞市石排镇人民政府确认前述投资总额系指东莞石排项目的总投入；（2）项目一期、项目二期分别建成并正常运营后，每亩土地每年在东莞市石排镇缴纳的税收总额不少于人民币 12.5 万元；（3）SPV2 在取得每期土地使用权后 2 年内完成项目建设。2）第五条第 2 款约定：本条款所设的项目投资要求系为优惠政策而设，如 SPV2 满足该等投资要求，则 SPV2 有权获得东莞市石排镇人民政府所给予的优惠政策。如 SPV2 未符合第五条第 1 点投资要求（1）和（2）中的任意一点，将仅仅不能享受上述优惠政策，除此无他责任；若未符合第五条第 1 点投资要求（3）的，除不享受上述优惠政策外，还应按《投资协议书》中第八条第（二）款第 7 点执行。《投资协议书》第八条第（二）款第 7 点约定，原则上 SPV2 在取得国有土地使用权证后（6 个月内）办理建设工程施工许可证，在获得建设工程施工许可证后应开始动工建设。若 SPV2 在取得国有土地使用证后两年内不动工建设的，东莞市石排镇人民政府有权根据国家相关规定对标的地块执行相应措施。但是非因 SPV2 原因导致项目动工建设迟延的，则 SPV2 不视为违反本协议约定动工期限可以予以相应的调整。

就《投资协议书》关于项目投资总额、注册资本、税收总额的要求而言，未能满足上述要求的法律后果《投资协议书》的书面约定为不享受相关优惠政策，除此无其他责任，安博诚置是否满足相关约定并不对安博诚置拥有东莞石排项目权属或合法性造成实质不利影响。

就《投资协议书》关于项目完成建设时间的要求而言，东莞石排一期项目取得国有土地使用权证的时间为 2013 年 3 月 27 日，取得施工许可证的时间为 2013 年 10 月 7 日，竣工验收备案时间为 2014 年 9 月 29 日；东莞石排二期项目取得国有土地使用权证的时间为 2015 年 8 月 14 日，取得施工许可证的时间为 2016 年 1 月 27 日，竣工验收备案时间为 2017 年 1 月 13 日；东莞石排三期项目取得国有土地使用权证的时间为 2016 年 1 月 15 日，取得施工许可证的时间为 2016 年 10 月 19 日，竣工验收备案时间为 2017 年 7 月 21 日。东莞石排项目符合在取得每期土地使用权后 2 年内完成项目建设的要求。

安博诚置以出让方式取得东莞石排项目的国有建设用地使用权，安博诚置所持东莞石排项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权真实、合法、有效，安博诚置合法且完全持有东莞石排项目的所有权。东莞石排项目权属清晰，资产完整，资产范围明确。《投资协议书》关于投资要求和优惠政策的特殊约定不对安博诚置拥有东莞石排项目权属或合法性造成实质不利影响。

3. 东莞洪梅项目

东莞洪梅项目系指安博盈顺持有的位于东莞市洪梅镇乌沙村的产证证载建筑面积共计为 80,776.42 平方米的房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权。东莞洪梅项目已全部竣工，包括 1 号物流库、2 号物流库、垃圾房、门卫用房、设备用房。

（1）国有建设用地使用权的取得

根据安博盈顺于 2015 年 6 月 19 日与东莞市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（东国土出让（市场）合[2015]第 046 号），安博盈顺以挂牌出让方式取得东莞洪梅项目的国有建设用地使用权，国有建设用地位置为东莞市洪梅镇乌沙村，受让面积为 64,343.95 平方米，用途为仓储用地，用于兴建现代化的仓储物流设施，出让年限为 50 年，自 2015 年 7 月 18 日至 2065 年 7 月 18 日，交土地出让金 28,960,000 元，契税 868,800 元。经核查执收单位为东莞市土地交易中心（东莞市矿业权交易中心）且编号为 CI446699、CI446709、CI446699 的广东省非税收入（电子）票据，以及征收单位为东莞市地方税务局洪梅税务分局且编号为（151）粤地现 03663975 号的契税完税证，前述出让金和契税已足额缴付。安博盈顺于 2015 年 12 月 2 日取得《国有土地使用证》（东府国用（2015）第特 133 号）。

（2）房屋所有权的取得

根据东莞洪梅项目对应的《不动产权证书》及东莞市自然资源局于 2025 年 7 月 24 日出具的《不动产登记信息查询结果》，安博盈顺已取得东莞洪梅项目的房屋所有权。

（3）资产完整性

根据发起人、原始权益人及安博盈顺说明，东莞洪梅项目已将实现资产功能作用所必须的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

（4）《投资协议书》关于税收贡献的特殊约定

东莞市洪梅资产经营管理有限公司（作为《投资协议书》甲方，以下简称“洪梅资产管理公司”）与安博京顺空港（北京）仓储有限公司（作为《投资协议书》乙方，以下简称“安博京顺空港”）于 2014 年签署的《投资协议书》（本节以下简称“《投资协议书》”）第六条第（二）款第 9 项对东莞洪梅项目的税收贡献要求作出特殊约定：安博京顺空港确认自取得第一期（或第二期）国有土地使用权证之日起的第四年开始，项目每年在当地的税收贡献不低于 25 万元/亩，该等税收贡献包括安博京顺空港以及在安博京顺空港项目注册的客户在当地所缴纳的税收贡献的总和。双方特别约定，自取得第一期国有土地使用权证之日起第四年起至第十二年完整年度中的任 5 年作为纳税考核期（由安博京顺空港根据实际提前选择考核年份），如安博京顺空港及东莞洪梅项目客户在考核期内每年纳税额总和低于 15 万/亩的，则在每年考核期结束后的 3 个月内，安博京顺空港需依据如下公式补上该考核年度所约定纳税额中差额给洪梅资产管理公司，计算公式为：[150,000*96.52（暂定一期面积）-安博京顺空港及其在东莞洪梅项目注册客户在考核期内某一年的税收总额]*17%。双方特别约定，自取得第二期国有土地使用权证之日起第四年起至第十二年完整年度中的任 5 年作为纳税考核期（由安博京顺空港根据实际提前选择考核年份），如安博京顺空港及东莞洪梅项目客户在考核期内每年纳税额总和低于 25 万/亩的，则在每年考核期结束后的 3 个月内，安博京顺空港需依据如下公式补上该考核年度所约定纳税额中差额给洪梅资产管理公司，计算公式为：[250,000*119.63（暂定二期面积）-安博京顺空港及其在东莞洪梅项目注册客户在考核期内某一年的税收总额]*17%。除前述罚则外，《投资协议书》未就安博京顺空港未完成前述税收贡献承诺设定其他罚则。

洪梅资产管理公司、安博京顺空港以及安博盈顺于 2018 年 8 月 27 日签署《投资协议书之补充协议》，三方一致确认，自安博盈顺设立之日起，安博京顺空港作为《投资协议书》项下乙方承担的权利、义务全部转让予安博盈顺享有和承担。

洪梅资产管理公司于 2023 年 7 月 4 日向安博盈顺出具《通知函》，针对东莞洪梅项目国有土地使用权对应税收贡献差额事宜，洪梅资产管理公司认可安博盈顺按照 2018 年至 2022 年作为考核年度，认定安博盈顺前述 5 个考核年度未达到 15 万/亩的税收贡献承诺，并要求安博盈顺支付纳税差额共计人民币 6,058,288.34 元。

针对东莞洪梅税收贡献要求相关问题，东莞市洪梅镇投资促进中心、洪梅资产管理公司于2024年1月16日向安博盈顺出具《关于东莞安博盈顺仓储有限公司缴纳2018年度至2022年度纳税差额的函》（以下简称“《纳税差额确认函》”），该函件提及“贵我双方已确认以2018年至2022年作为安博东莞洪梅物流中心项目纳税考核期。”并提及“经镇2023年12月21日专题会议研究，以及根据《安博项目税收情况及应支付纳税额差额统计表》（以下简称“《纳税差额统计表》”），安博东莞洪梅物流中心项目2018年度至2022年度需补缴的纳税差额总计人民币6,058,288.34元。贵司完成《投资协议书》约定财政贡献考核责任。”

经核查安博盈顺支付前述纳税差额相关支付凭证，安博盈顺已根据《纳税差额统计表》《纳税差额确认函》向东莞市财政局洪梅分局补缴相关纳税差额，安博盈顺已完成《投资协议书》约定财政贡献考核责任，且《投资协议书》未再约定其他关于税收贡献承诺需承担的其他违约责任。安博盈顺历史上未完成《投资协议书》税收贡献要求事宜已按协议解决，不会对安博盈顺拥有东莞洪梅项目权属或合法性造成实质不利影响。

安博盈顺以出让方式取得东莞洪梅项目的国有建设用地使用权，安博盈顺所持东莞洪梅项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权真实、合法、有效，安博盈顺合法且完全持有东莞洪梅项目的所有权。东莞洪梅项目权属清晰，资产完整，资产范围明确。安博盈顺历史上未完成《投资协议书》税收贡献要求事宜已按协议解决，不会对安博盈顺拥有东莞洪梅项目权属或合法性造成实质不利影响。

4. 可租赁面积大于建筑面积的合法合规性

根据项目公司说明，各基础设施项目的可租赁面积与建筑面积的差异主要系可租赁面积包含仓库雨棚和其他园内公用设施所致。经核查并根据项目公司确认，各基础设施项目竣工验收/规划验收材料已载明雨棚为基础设施项目建设内容。鉴于各基础设施项目已依法取得相关主管部门出具或核发的竣工验收以及规划验收文件，针对各基础设施项目雨棚建设，项目公司已取得必要固定资产投资管理手续，各基础设施项目雨棚建设合法合规。

经法律顾问审阅项目公司截至本招募说明书基准日就基础设施项目所签署的租赁合同，雨棚面积作为建筑面积以外的部分单独计算在租赁合同约定的可租赁面积中，且双方已就雨棚面积租金计算进行明确约定。鉴于租赁合同已由项目公司与租户以适当方式签署，租赁合

同中关于可租赁面积及计费方式的约定为项目公司与租户的真实意思表示，且中国法律法规并不存在关于可租赁面积及建筑面积差异的禁止性规定的事项，因此该等约定合法、有效，租赁合同中约定的合同租赁面积与证载面积不一致的情况不影响项目公司租赁合同的合法有效性。

此外，根据项目公司说明并经核查，截至本招募说明书基准日，项目公司和租户双方不存在就租赁合同约定的雨棚面积及计费方式产生的任何仍在持续的纠纷或争议。租赁合同中约定的合同租赁面积与证载面积不一致的情况未影响项目公司租赁合同的正常履行。

综上所述，租赁合同中约定的合同租赁面积与证载面积不一致的情况不影响项目公司租赁合同的合法有效性及正常履行。

（三）基础设施项目权属纠纷及权利负担

截至对应不动产登记查询日，基础设施资产除东莞洪梅项目抵押情况外，各基础设施资产的房屋所有权及其相对应的国有建设用地使用权不存在抵押、查封等他项权利限制。截至2025 年 6 月 30 日，项目公司股东持有的项目公司 100%股权不存在质押等他项权利限制；基础设施项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷；基础设施项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响基础设施项目稳定运营的重大合同纠纷。

（1）广州开发区项目

根据广州速诚说明并经法律顾问查阅广州开发区项目对应的《不动产权证书》原件、广州市规划和自然资源局于 2025 年 7 月 25 日（以下简称“不动产登记查询日”，东莞石排项目及东莞洪梅项目下同）出具的《广州市不动产登记查册表》以及广州速诚签署的相关融资合同，截至不动产登记查询日，广州开发区项目的房屋所有权及其所占范围内的国有建设用地使用权不存在被抵押或查封等他项权利限制。

根据广州速诚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/）的公示信息并经广州速诚说明，截至法律尽职调查基准日，安博中国核心控股公司持有的广州速诚 100%股权不存在质押等他项权利限制。

根据发起人、原始权益人及广州速诚说明并经核查，截至 2025 年 6 月 30 日，广州开发区项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷；广州开发区项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响广州开发区项目稳定运营的重大合同纠纷。

（2）东莞石排项目

根据安博诚置说明并经法律顾问查阅东莞石排项目对应的《不动产权证书》/《房地产权证》原件、东莞市自然资源局 2025 年 7 月 24 日出具的《不动产登记信息查询结果》以及安博诚置签署的相关融资合同，截至不动产登记查询日，东莞石排项目的房屋所有权及其所占范围内的国有建设用地使用权不存在被抵押或查封等他项权利限制。

根据安博诚置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/）的公示信息并经安博诚置说明，截至法律尽职调查基准日，安博中国核心控股公司持有的安博诚置 100%股权不存在质押等他项权利限制。

根据发起人、原始权益人及安博诚置说明并经核查，截至 2025 年 6 月 30 日，东莞石排项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷；东莞石排项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响东莞石排项目稳定运营的重大合同纠纷。

（3）东莞洪梅项目

根据安博盈顺说明并经法律顾问查阅东莞洪梅项目对应的《不动产权证书》原件、东莞市自然资源局于 2025 年 7 月 24 日出具的《不动产登记信息查询结果》以及安博盈顺签署的相关融资合同，截至不动产登记查询日，东莞洪梅项目存在抵押情况，具体情况如下：

安博盈顺与招商银行股份有限公司重庆分行（以下简称“招商银行重庆分行”）于 2024 年 6 月 26 日签署了编号为 2024 年渝科字第 1062533 号的《借款合同（适用于经营性物业抵押贷款）》，并于 2024 年 7 月 4 日签署了编号为 2024 年渝科字第 1062533 号的《抵押合同》，约定由招商银行重庆分行向安博盈顺提供金额为人民币 17,588 万元的经营性物业抵押贷款，用于置换安博盈顺的存量股东借款本金，用途穿透后用于东莞洪梅项目建设，贷款期限为 2024 年 6 月 27 日起至 2032 年 6 月 26 日止，贷款债权由安博盈顺以其所有或依法有权处分的标准仓库作抵押，招商银行重庆分行已就前述抵押办理了抵押登记并取得登记机构东莞市自然资源局出具的对应《不动产登记证明》，相关《不动产登记证明》所载的具体抵押物信息如下：

表14-51 抵押物信息情况

序号	抵押物名称	不动产权证号	坐落	抵押登记日	担保金额（万元）	不动产登记证明编号
1	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心1号仓库	粤（2018）东莞不动产权第0132764号	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心1号仓库	2024年7月10日	9,917.32	粤（2024）东莞不动产证明第0090599号
2	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心2号仓库	粤（2018）东莞不动产权第0132765号	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心2号仓库	2024年7月10日	7,425.22	粤（2024）东莞不动产证明第0090596号
3	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心垃圾房	粤（2018）东莞不动产权第0132766号	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心垃圾房	2024年7月10日	4.58	粤（2024）东莞不动产证明第0090595号
4	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心门卫用房	粤（2018）东莞不动产权第0132767号	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心门卫用房	2024年7月10日	58.90	粤（2024）东莞不动产证明第0090597号
5	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心设备栋	粤（2024）东莞不动产权第0007966号	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心设备栋	2024年7月10日	181.98	粤（2024）东莞不动产证明第0090598号

根据基础设施 REITs 项目交易安排，基础设施 REITs 项目发行完成后，专项计划拟向安博盈顺发放关联方借款，用以偿还前述债务并办理东莞洪梅项目资产抵押登记注销手续。2024 年 12 月 3 日，招商银行重庆分行已出具《提前还款及解除抵押同意函》，表示已知悉安博盈顺拟通过转让 100%股权方式以东莞洪梅项目开展公募 REITs 事宜，同意安博盈顺提前清偿对应的全部债务并在完成提前还款之日起 60 个工作日内配合办理东莞洪梅项目资产抵押登记的解除及注销手续。

除上述情况之外，东莞洪梅项目的房屋所有权及其所占范围内的国有建设用地使用权上不存在其他抵押或查封等他项权利限制。

根据安博盈顺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/）的公示信息并经安博盈顺说明，截至法律尽职调查基准日，SPV3持有的安博盈顺100%股权不存在质押等他项权利限制。

根据发起人、原始权益人及安博盈顺说明并经核查，截至2025年6月30日，东莞洪梅项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷；东莞洪梅项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响东莞洪梅项目稳定运营的重大合同纠纷。

（四）固定资产投资管理相关手续情况

经对广州开发区项目、东莞石排项目及东莞洪梅项目相关手续的核查，基础设施项目已依法取得的固定资产投资管理手续见下表：

1、广州开发区项目

（1）广州开发区一期项目

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
商务部门投资批复意见	关于成立外资企业广州速诚仓储有限公司的批复	2008.3.27	广州经济技术开发区管理委员会	穗开管企[2008]142号	同意在香港注册的建龙发展国际有限公司在广州经济技术开发区投资成立外资企业广州速诚仓储有限公司。公司的投资总额为7,000万美元，注册资本为3,000万美元，以外币现汇方式投入，应在公司营业执照签发之日起90天内缴付不低于注册资本总额的15%，余额在两年内缴足。公司经营范围：提供仓储服务（涉及行政许可的项目凭许可证经营）公司的经营期限为50年
立项核准	外商投资企业项目备案表[10]	2008.1.31	广州经济技术开发区管理委员会	穗开管投字[2008]9号	拟办外资企业名称：广州速诚仓储有限公司投资者：建龙发展国际有限公司，香港，100%出资投资总额7,000万美元，注册资本3,000万美元用地面积：77,036平方米选址区域：广州开发区东区经营范围：提供仓储服务（涉及行政许可的项目凭许可证经营）经营期限：20年

[10] 广东省政府颁布的《关于进一步优化广东投资软环境的若干意见》（粤府〔2002〕11号，2002年2月20日发布）第二点规定："...要适时下放吸收外资审批权限，试行由外经贸部门将外商投资项目立项、可行性研究报告和合同、章程合并审批，提高工作效率"。广东省政府颁布的《关于进一步优化投资环境做好招商引资工作的若干意见》（粤府〔2004〕126号，2004年12月9日发布）第八点第二款规定："简化外商投资审批程序。认真贯彻执行《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号），将外商投资（含增资，下同）1亿美元以下鼓励类、允许类项目审批权下放到各地级以上市，由各地级以上市外经贸部门按粤府〔2002〕11号文规定，继续实行合并办理，并负责发放外商投资项目确认书。"因此，广州开发区项目的立项手续应由广州市外经贸主管部门办理核准。就项目核准手续而言，广州开发区项目取得了上述《外商投资企业项目备案表》，《外商投资企业项目备案表》经由广州经济技术开发区管理委员会、广州经济技术开发区环境综合管理局以及

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
节能审查	《关于安博广州开发区物流中心项目节能审查及节能验收相关事项的复函》	2024.6.17	广州市黄埔区发展和改革局/广州开发区发展和改革局	穗埔发改函[2024]899号	确认因广州开发区项目未达到《节能审查办法》规定的应当单独进行节能审查的能耗标准，广州开发区项目无需补办固定资产投资项目节能审查及节能验收手续。该局在日常监管中，未发现广州开发区项目持有主体在固定资产投资建设节能相关领域存在重大违法违规记录，也未发现因违反节能相关法律法规等受到主管部门处罚或被要求承担其他责任的情形。
用地预审意见	《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施REITs相关事项的复函》	2024.6.14	广州开发区规划和自然资源局/广州市规划和自然资源局黄埔区分局	202402887	确认依据《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》规定，广州开发区项目用地预审文件现已无需补办。
建设用地批准文件	建设用地规划许可证[11]	2008.8.22	广州开发区规划国土局、广州市城市规划局	穗开规地[2008]56号	用地单位：广州速诚仓储有限公司用地项目名称：广州速诚仓储有限公司仓储用地用地位置：广州开发区东区规划十路以北用地性质：普通仓储用地（W1）用地面积：75098平方米建设规模：-
土地挂牌	广州开发区国有土地使用权挂牌出让成交确认书	2008.7.15	广州开发区土地交易中心	/	现确定你方（广州速诚仓储有限公司）为广州开发区东区规划十路以北，面积75098平方米，编号JGQ-D5-1的国有土地使用权挂牌出让竞得人。该地块成交价为人民币肆仟伍佰零拾伍万玖仟元(￥45,059,000.00元)。

广州经济技术开发区规划国土建设局会签，并载明“本审批表有效期一年”，该备案表内容可视同主管部门已对广州开发区项目立项进行核准；除前述批复外，广州开发区项目取得了广州经济技术开发区管理委员会于2008年3月27日出具的《关于成立外资企业广州速诚仓储有限公司的批复》。前述批复可视同于广州开发区项目固定资产投资项目立项文件。

[11] 《多规合一通知》第二条规定：“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证（见附件2），不再单独核发建设用地批准书。”广州开发区一期项目建设用地批准书缺失，且通过城建档案馆调档及申请政府信息公开等方式均未调取到该文件，故此处“建设用地批准文件”以建设用地规划许可证作为替代文件。

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
出让文件	广州市国有土地使用权出让合同	2008.7.15	出让方：广州市国土资源和房屋管理局受让方：广州速诚仓储有限公司	穗国地出合440116-2008-000032号	本合同出让土地使用权的地块以挂牌方式出让：地块位于广州开发区东区规划十路以北，地块编号为JGQ-D5-1、面积75098平方米本合同出让的土地规划用途是普通仓储用地（W1），用于兴建现代化的仓储物流设施，禁止建宿舍及休闲娱乐设施或作为其他用途土地使用权出让期限为50年；自2008年07月15日至2058年07月14日国有土地使用权出让金总额为45,059,000元人民币
	广州市国有土地使用权出让合同穗国地出合440116-2008-000032号补充合同	2012.6.13	出让方：广州市国土资源和房屋管理局受让方：广州速诚仓储有限公司	/	因开源大道西段山体边坡支护工程需要，原合同JGQ-D5-1地块用地红线需作相应调整，调整后该地块用地规模保持不变（用地面积仍为75098平方米），具体调整范围见补充合同附图（用地调整红线图）。
环评批复	关于广州速诚仓储有限公司建设项目环境影响报告表的批复	2008.8.12	广州经济技术开发区环境保护局	穗开环保影字[2008]156号	同意你公司报送的仓储项目选址在广州开发区东区规划十路以北地块建设。本项目已经广州开发区管委会批准备案，总投资49000万元，占地75098平方米，建设高度均为3层的仓库3座，建筑总面积122014平方米。
建设用地规划许可证	建设用地规划许可证	2008.8.22	广州开发区规划国土局、广州市城市规划局	穗开规地[2008]56号	用地单位：广州速诚仓储有限公司用地项目名称：广州速诚仓储有限公司仓储用地用地位置：广州开发区东区规划十路以北用地性质：普通仓储用地（W1）用地面积：75098平方米建设规模：-

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
建设工程规划许可证	建设工程规划许可证	2009.3.26	广州开发区规划局	穗开规建证[2009]23号	建设单位（个人）：广州速诚仓储有限公司建设项目名称：1号库房、2号库房、1、2号库间平台、1、2号库间汽车坡道、围墙建设位置：广州开发区东区规划十路以北建设规模：1号库房1幢3层50761.79平方米；2号库房1幢3层49905.71平方米；1、2号库间平台1幢1层1758平方米；1、2号库间汽车坡道1层754.04平方米；围墙1287米；总建筑面积103179.54平方米
建筑工程施工许可证	建筑工程施工许可证	2009.5.27	广州开发区建设和环境管理局	穗开规施[2009]99号	建设单位：广州速诚仓储有限公司工程名称：广州速诚仓储物流中心1、2号库房、库间平台、汽车坡道及围墙建设地址：东区规划十路以北建设规模：103179.54合同开工日期：2009年1月10日，合同竣工日期：2010年3月10日
竣工验收	建设工程竣工验收报告（房屋建筑工程）	竣工日期2010.6.13	加盖建设单位公章	/	工程名称：广州速诚仓储物流中心1、2号库房、库间平台、汽车坡道及围墙工程地点：东区规划十路以北工程规模：103179.54平方米工程竣工验收结论（部分）：本单位工程评定为合格
规划验收	广州市建设工程规划验收合格证	2010.9.8	广州开发区规划局	穗开规验证[2010]70号	建设项目名称：1号库房、2号库房、1、2号库间平台、1、2号库间汽车坡道建设位置：广州开发区东区规划十路以北建设规模：1号库房：1幢3层，建筑面积50819.7平方米；2号库房：1幢3层，建筑面积49706.3平方米；1、2号库间平台1幢1层，建筑面积1737.6平方米；1、2号库间汽车披道1层，建筑面积739.1平方米。总建筑面积：103002.7平方米。根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条、《广州市城市规划条例》第四十四条规定，经核定，本建设工程符合城乡规划要求，验收合格。

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
消防验收	广州市公安消防局建筑工程消防验收的意见书	2010.6.4	广州市公安消防局	穗公消（建验）字 [2010] 第 0282 号	你单位于开发区东区广深高速公路萝岗收费站出口附近地段的中转仓库建筑工程（1 栋 3 层，高 31.2 米，自编 1 号库），按我局审核意见书（穗公消（建）字[2008]第 0688 号）和现行国家消防技术规范的要求，经检查验收，消火栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、防排烟系统动作正常，土建项目符合消防安全要求，在消防方面具备使用条件。
	广州市公安消防局建筑工程消防验收的意见书	2010.7.2	广州市公安消防局	穗公消（建验）字 [2010] 第 0344 号	你单位于开发区东区广深高速公路萝岗收费站出口附近地段的仓储物流中心仓库建筑工程（1 栋 3 层，高 31.2 米，自编 2 号库），按我局会议纪要（穗公消会纪[2009]5 号）、审核意见书（穗公消（建）字[2009]第 0068 号）和现行国家消防技术规范的要求经检查验收，消火栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、防排烟系统动作正常，土建项目符合消防安全要求，在消防方面具备使用条件。
环保验收	关于广州速诚仓储有限公司竣工环保验收的批复	2010.8.31	广州开发区建设和环境管理局	穗开环建验字[2010]138 号	同意广州速诚仓储有限公司通过竣工环保验收。本次验收内容为功率 3 层的仓库 3 栋，总建筑面积 122014 平方米。仓库用于储存电子类产品、生活日用品及汽车零配件，最大存储量 20000 吨年最大周转量 180000 吨。
节能验收	《关于安博广州开发区物流中心项目节能审查及节能验收相关事项的复函》	2024.6.17	广州市黄埔区发展和改革局/广州开发区发展和改革局	穗埔发改函[2024]899 号	确认因广州开发区项目未达到《节能审查办法》规定的应当单独进行节能审查的能耗标准，广州开发区项目无需补办固定资产投资项目节能审查及节能验收手续。该局在日常监管中，未发现广州开发区项目持有主体在固定资产投资建设节能相关领域存在重大违法违规记录，也未发现因违反节能相关法律法规等受到主管部门处罚或被要求承担其他责任的情形。

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
档案验收	广州市建设工程档案验收合格证	2011.3.29	广州开发区城市建设及房地产档案馆	穗开建档验字[2011]第020号	建设单位：广州速诚仓储有限公司1号库房、2号库房、1、2号库间平台、1、2号库间汽车坡道工程建设位置：广州开发区东区规划十路以北根据国务院第279号令《建设工程质量管理条例》第十六条、第十七条，建设部第90号令《城市建设档案管理规定》第八条、第九条和《广州市城乡建设档案管理办法》（穗府（2013）9号）的规定，经核定，本建设工程档案符合要求，验收合格。
竣工验收备案	房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表	备案日期2011.7.15	广州开发区建设工程竣工验收备案业务专用章	穗开建验备[2011]056号	工程名称：广州速诚仓储物流中心1、2号库房、库间平台、汽车坡道及围墙建设单位：广州速诚仓储有限公司建筑面积：1号库房：一幢3层，建筑面积50819,7平方米；2号库：一幢3层，建筑面积49706.3平方米；1、2号库间平台一层：建筑面积1737.6平方米，1、2号库间坡道1层：建筑面积739.1平方米，总建筑面积：103002.7平方米、围墙1287米开工日期：2009年1月30日，竣工验收日期：2010年9月28日位于广州开发区东区广州速诚仓储物流中心1、2号库房、库间平台、汽车坡道及围墙工程的竣工验收备案文件收讫，同意该工程予以备案。

（2）广州开发区二期项目

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
商务部门投资批复意见	关于成立外资企业广州速诚仓储有限公司的批复	2008.3.27	广州经济技术开发区管理委员会	穗开管企[2008]142号	同意在香港注册的建龙发展国际有限公司在广州经济技术开发区投资成立外资企业广州速诚仓储有限公司。公司的投资总额为7,000万美元，注册资本为3,000万美元，以外币现汇方式投入，应在公司营业执照签发之日起90天内缴付不低于注册资本总额的15%，余额在两年内缴足。公司经营范围：提供仓储服务（涉及行政许可的项目凭许可证经营）公司的经营期限为50年
立项核准	外商投资企业项目备案表[12]	2008.1.31	广州经济技术开发区管理委员会	穗开管投字[2008]9号	拟办外资企业名称：广州速诚仓储有限公司投资者：建龙发展国际有限公司，香港，100%出资投资总额7,000万美元，注册资本3,000万美元用地面积：77,036平方米选址区域：广州开发区东区经营范围：提供仓储服务（涉及行政许可的项目凭许可证经营）经营期限：20年
节能审查	《关于安博广州开发区物流中心项目节能审查及节能验收相关事项的复函》	2024.6.17	广州市黄埔区发展和改革局/广州开发区发展和改革局	穗埔发改函[2024]899号	确认因广州开发区项目未达到《节能审查办法》规定的应当单独进行节能审查的能耗标准，广州开发区项目无需补办固定资产投资项目节能审查及节能验收手续。该局在日常监管中，未发现广州开发区项目持有主体在固定资产投资建设节能相关领域存在重大违法违规记录，也未发现因违反节能相关法律法规等受到主管部门处罚或被要求承担其他责任的情形。

[12] 广东省政府颁布的《关于进一步优化广东投资软环境的若干意见》（粤府〔2002〕11号，2002年2月20日发布）第二点规定：“...要适时下放吸收外资审批权限，试行由外经贸部门将外商投资项目立项、可行性研究报告和合同、章程合并审批，提高工作效率”。广东省政府颁布的《关于进一步优化投资环境做好招商引资工作的若干意见》（粤府〔2004〕126号，2004年12月9日发布）第八点第二款规定：“简化外商投资审批程序。认真贯彻执行《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号），将外商投资（含增资，下同）1亿美元以下鼓励类、允许类项目审批权下放到各地级以上市，由各地级以上市外经贸部门按粤府〔2002〕11号文规定，继续实行合并办理，并负责发放外商投资项目确认书。”因此，广州开发区项目的立项手续应由广州市外经贸主管部门办理核准。就项目核准手续而言，广州开发区项目取得了上述《外商投资企业项目备案表》，《外商投资企业项目备案表》经由广州经济技术开发区管理委员会、广州经济技术开发区环境综合管理局以及广州经济技术开发区规划国土建设局会签，并载明“本审批表有效期一年”，该备案表内容可视同主管部门已对广州开发区项目立项进行核准；除前述批复外，广州开发区项目取得了广州经济技术开发区管理委员会于2008年3月27日出具的《关于成立外资企业广州速诚仓储有限公司的批复》。前述批复可视同于广州开发区项目固定资产投资项目立项文件。

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
用地预审意见	《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施REITs相关事项的复函》	2024.6.14	广州开发区规划和自然资源局/广州市规划和自然资源局黄埔区分局	202402887	确认依据《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》规定，广州开发区项目用地预审文件现已无需补办。
建设用地批准文件	建设用地规划许可证[13]	2008.8.22	广州开发区规划国土局、广州市城市规划局	穗开规地[2008]56号	用地单位：广州速诚仓储有限公司用地项目名称：广州速诚仓储有限公司仓储用地用地位置：广州开发区东区规划十路以北用地性质：普通仓储用地（W1）用地面积：75098平方米建设规模：-
土地挂牌出让文件	广州开发区国有土地使用权挂牌出让成交确认书	2008.7.15	广州开发区土地交易中心	/	现确定你方（广州速诚仓储有限公司）为广州开发区东区规划十路以北，面积75098平方米，编号JGQ-D5-1的国有土地使用权挂牌出让竞得人。该地块成交价为人民币肆仟伍佰零拾伍万玖仟元(￥45,059,000.00元)。
	广州市国有土地使用权出让合同	2008.7.15	出让方：广州市国土资源和房屋管理局受让方：广州速诚仓储有限公司	穗国地出合440116-2008-000032号	本合同出让土地使用权的地块以挂牌方式出让：地块位于广州开发区东区规划十路以北，地块编号为JGQ-D5-1、面积75098平方米本合同出让的土地规划用途是普通仓储用地（W1），用于兴建现代化的仓储物流设施，禁止建宿舍及休闲娱乐设施或作为其他用途土地使用权出让期限为50年；自2008年07月15日至2058年07月14日国有土地使用权出让金总额为45,059,000元人民币

[13] 《多规合一通知》第二条规定：“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证（见附件2），不再单独核发建设用地批准书。”广州开发区二期项目建设用地批准书缺失，且通过城建档案馆调档及申请政府信息公开等方式均未调取到该文件，此处以建设用地规划许可证作为替代文件。

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
	广州市国有土地使用权出让合同穗国地出合 440116-2008-000032 号补充合同	2012.6.13	出让方：广州市国土资源和房屋管理局受让方：广州速诚仓储有限公司	/	因开源大道西段山体边坡支护工程需要，原合同 JGQ-D5-1 地块用地红线需作相应调整，调整后该地块用地规模保持不变（用地面积仍为 75098 平方米），具体调整范围见补充合同附图（用地调整红线图）。
环评批复	关于广州速诚仓储有限公司建设项目环境影响报告表的批复	2008.8.12	广州经济技术开发区环境保护局	穗开环保影字[2008]156 号	同意你公司报送的仓储项目选址在广州开发区东区规划十路以北地块建设。本项目已经广州开发区管委会批准备案，总投资 49000 万元，占地 75098 平方米，建设高度均为 3 层的仓库 3 座，建筑总面积 122014 平方米。
建设用地规划许可证	建设用地规划许可证	2008.8.22	广州开发区规划国土局、广州市城市规划局	穗开规地[2008]56 号	用地单位：广州速诚仓储有限公司用地项目名称：广州速诚仓储有限公司仓储用地用地位置：广州开发区东区规划十路以北用地性质：普通仓储用地（W1）用地面积：75098 平方米建设规模：-
建设工程规划许可证	建设工程规划许可证	2011.2.21	广州开发区规划局	穗开规建证[2011]22 号	建设项目名称：二期项目 3 号仓库建设位置：广州开发区东区规划十路以北建设规模：仓库：1 幢 2 层（含夹层）21179.32 平方米，总建筑面积：21179.32 平方米

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
建筑工程施工许可证	建筑工程施工许可证	2011.6.23	广州开发区建设和环境管理局	穗开建施[2011]48 号	建设单位：广州速诚仓储有限公司工程名称：广州速诚仓储有限公司二期项目 3 号仓库建设地址：东区规划十路以北建设规模：21179.32 平方米
竣工验收	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2012.4.30	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位、设计单位公章	/	工程名称：广州速诚仓储有限公司二期项目 3 号仓库工程地点：广州开发区东区规划十路以北工程验收结论：建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料全部符合要求，各方同意验收
规划验收	广州市建设工程规划验收合格证	2012.4.11	广州开发区规划局	穗开规验证[2012]26 号	建设项目名称：二期项目 3 号仓库建设位置：广州开发区东区规划十路以北建设规模：仓库：1 幢 2 层（含夹层），建筑面积 21199 平方米；总建筑面积：21199 平方米根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条、《广州市城市规划条例》第四十四条规定，经核定，本建设工程符合城乡规划要求，验收合格。
消防验收	广州市公安消防局建设工程消防验收意见书	2011.12.23	广州市公安消防局	穗公消验[2011]第 1634 号	仓库 1 栋 2 层，高 22.9 米，自编 3 号库，首层设夹层，建筑面积 21158.74 平方米，属多层仓库。仓库储存物品火灾危险性为丙类 2 项。首、二层为中转仓库，夹层为办公室。首层采用钢筋混凝土框架结构，二层为钢结构，屋面采用轻钢屋面，耐火等级为二级。根据国家工程建设消防技术标准、《建设工程消防验收评定规则》和《建设工程消防设计审核意见书》（穗公消（建）字[2009]第 0068 号），经资料审查、现场抽样检查和功能测试，消火栓、火灾自动报警、自动喷水灭火、机械防排烟系统动作正常，综合评定该中转仓库土建工程消防验收合格。

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
环保验收	关于广州速诚仓储有限公司3号仓库竣工环保验收的批复	2015.8.4	广州开发区环境保护和城市管理局	穗开环验字[2015]100号	本次验收内容为1栋2层的仓库，建筑面积21199平方米。同意广州速诚仓储有限公司3号仓库通过竣工环保验收。
节能验收	《关于安博广州开发区物流中心项目节能审查及节能验收相关事项的复函》	2024.6.17	广州市黄埔区发展和改革局/广州开发区发展和改革局	穗埔发改函[2024]899号	确认因广州开发区项目未达到《节能审查办法》规定的应当单独进行节能审查的能耗标准，广州开发区项目无需补办固定资产投资项目节能审查及节能验收手续。该局在日常监管中，未发现广州开发区项目持有主体在固定资产投资建设节能相关领域存在重大违法违规记录，也未发现因违反节能相关法律法规等受到主管部门处罚或被要求承担其他责任的情形。
档案验收	广州市建设工程档案验收合格证	2015.7.10	广州开发区城市建设及房地产档案馆	穗开建档验字[2015]第058号	建设单位：广州速诚仓储有限公司建设项目名称：广州速诚仓储有限公司二期项目3号仓库建设位置：广州开发区东区规划十路以北根据国务院第279号令《建设工程质量管理条例》第十六条、第十七条，建设部第90号令《城市建设档案管理规定》第八条、第九条和《广州市城乡建设档案管理办法》（穗府（2013）9号）的规定，经核定，本建设工程档案符合要求，验收合格。
竣工验收备案	房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表	备案日期2015.9.11	广州开发区建设工程竣工验收备案业务专用章	穗开建验备[2015]063号	工程名称：广州速诚仓储有限公司二期项目3号仓库建设单位：广州速诚仓储有限公司工程规模：仓库：1幢2层（含夹层），建筑面积21199平方米；总建筑面积：21199平方米开工日期：2011年6月23日，竣工验收日期：2015年7月3日位于广州开发区东区广州速诚仓储有限公司二期项目3号仓库工程的竣工验收备案文件收讫，同意该工程予以备案

2、东莞石排项目

（1）东莞石排一期项目

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
商务部门投资批复意见	关于同意设立安博诚置仓储（东莞）有限公司的批复	2012.9.24	东莞市对外贸易经济合作局	东外经贸资[2012]1567号	同意（新加坡）安博东莞诚置仓储有限公司（PrologisDongguanChengzhiDistributionCenterPte.ltd）在我市石排镇石崇大道黄家坐路段设立外商独资企业安博诚置仓储（东莞）有限公司。公司投资总额9,000万美元，注册资本3,000万美元。在公司注册资本中，全部以外汇货币出资。公司经营范围：从事自动化高架立体仓储设施、运输业务相关的仓储设施建设、经营（涉限涉证及涉国家宏观调控行业除外，涉及专项规定管理的按有关规定办理）。经营年限50年。
立项备案	广东省企业投资项目备案证[14]	2025.2.18	东莞市发展和改革局	项目代码：2502-441900-04-01-568849	申报企业名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司；项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目建设地点：东莞市石排镇东莞市石排镇黄家坐村（东莞生态产业园）建设规模及内容：项目总投资25,624万元，占地面积133,336.40平方米，建筑面积78,120.23平方米(包括4栋仓库、1栋动力房、1栋门卫室)，租赁单元4,000-5,000平方米，外月台宽度4.5米，消防系统配备自动喷淋系统、消防报警系统、烟感系统等。（本项目实际于2013年10月开工建设，2014年7月已竣工验收，本次备案为补充备案）；项目总投资3,251.69万美元，项目资本金3,251.69万美元；计划开工时间2013年10月，计划竣工时间2014年7月
节能审查	安博东莞石排仓储物流中心项目节能报告	2023.11	建设单位：安博诚置仓储	/	主要内容：项目基本情况、分析评价依据、建设方案节能分析和比选、节能措施、能源消费情况核算及能效水平评价、能源消费影响分析等；结论：本项目符合国家产业政策，节能措施合理、可行，综合能源消

[14] 根据东莞石排一期项目建设时期适用的法律法规，东莞石排一期项目取得了东莞市对外贸易经济合作局于2012年9月24日核发的《关于同意设立安博诚置仓储（东莞）有限公司的批复》。

			（东莞）有限公司编制单位：广东建卓科技有限公司		耗合理，投运后可降低当地 GDP 能耗、增加值能耗，对地方经济发展将起到积极的推动作用，具有较好的经济效益和社会效益。
	关于收悉安博东莞石排仓储物流中心项目节能审查材料的回执	2023.12.7	东莞市石排镇经济发展局	/	安博诚置仓储（东莞）有限公司发来的《安博东莞石排仓储物流中心项目》节能申报材料已收悉，相关材料齐全，予以备案。
用地预审意见	关于石排镇人民政府项目用地预审的意见	2012.10.30	东莞市国土资源局	东国土资（预）函〔2012〕204 号	项目用地选址在石排镇黄家坐村；申请用地面积为 133,336.40 平米，耕地面积 37,278 平米，园地面积 36,236 平米，水面面积 19,152 平米，用地规模适宜，建设项目属国家允许用地项目，土地用途为仓储用地，取得方式为招拍挂。
建设用地批准文件	建设用地规划许可证[15]	2013.5.14	东莞市城乡规划局	地字第 2013-28-1004 号	用地单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司用地项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目用地位置：东莞石排镇黄家坐村用地性质：W1（普通仓库用地）用地面积：133,336.4 平方米建设规模：86,668.66 平方米
土地挂牌出让文件	东莞市土地使用权交易成交确认书	2012.12.24	东莞市土地交易中心	/	在 2012 年 12 月 21 日东莞市土地交易中心举办的国有土地使用权挂牌出让活动中，安博诚置仓储（东莞）有限公司竞得编号为 2012WT067 地块的国有土地使用权，该地块成交单价为每平方米人民币 500 元，总价为人民币 66,670,000 元。

[15] 《多规合一通知》第二条规定：“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证（见附件 2），不再单独核发建设用地批准书。”东莞石排一期项目建设用地批准书缺失，且通过城建档案馆调档及申请政府信息公开等方式均未调取到该文件，故此处“建设用地批准文件”以建设用地规划许可证作为替代文件。

	国有建设用地使用权出让合同	2012.12.24	出让人：广东省东莞市国土资源局受让人：安博诚置仓储（东莞）有限公司	东国土出让（市场）合[2012]第 112 号	出让宗地编号：2012WT067 宗地总面积：133,336 平方米宗地坐落：石排镇黄家坐村宗地用途：仓储用地出让年限：50 年出让价款：66,670,000 元，500.01 元/平方米
环评批复	关于安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目环境影响报告表的批复	2012.12.6	东莞市环境保护局	东环建[2012]11751 号	同意安博诚置仓储（东莞）有限公司在东莞市石排镇石崇大道黄家坐路段建设。项目占地面积为 133,336.4 平方米，建筑面积 84,705.59 平方米。
建设用地规划许可证	建设用地规划许可证	2013.5.14	东莞市城乡规划局	地字第 2013-28-1004 号	用地单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司用地项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目用地位置：东莞石排镇黄家坐村用地性质：W1（普通仓库用地）用地面积：133,336.4 平方米建设规模：86,668.66 平方米
建设工程规划许可证	建设工程规划许可证（副证）	2013.6.3	东莞市城乡规划局	建字第 2013-28-1010 号	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目 1 号配送库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：1 幢 1 层共 20,969.48 平方米
	建设工程规划许可证（副证）	2013.6.3	东莞市城乡规划局	建字第 2013-28-1011 号	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目 2 号配送库建

					设位置：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：1 幢 1 层共 18,701.73 平方米
	建设工程规划许可证（副证）	2013.6.3	东莞市城乡规划局	建字第 2013-28-1012 号	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目 3 号配送库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：1 幢 1 层共 22,268.55 平方米
	建设工程规划许可证（副证）	2013.6.3	东莞市城乡规划局	建字第 2013-28-1013 号	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目 4 号配送库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：1 幢 1 层共 20,172.52 平方米
	建设工程规划许可证（副证）	2013.6.3	东莞市城乡规划局	建字第 2013-28-1014 号	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目动力房建设位置：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：1 幢 2 层共 875.22 平方米
	建设工程规划许可证（副证）	2013.6.3	东莞市城乡规划局	建字第 2013-28-1015 号	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目门卫室建设位置：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：1 幢 1 层共 49.58 平方米
建筑工程施工许可证	建筑工程施工许可证	2013.10.17	东莞市住房和城乡建设局	编号 44190020131017013 01	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司工程名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目 1 号配送库（钢架 1 层 1 幢）建设地址：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：20,969.48 平方米合同开工日期：2013-4-26、合同竣工日期：2014-5-3
	建筑工程施工许可证	2013.10.17	东莞市住房和城乡建设局	编号 44190020131017014 01	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司工程名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目 2 号配送库（钢架 1 层 1 幢）建设地址：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：18,701.73 平方米合同开工日期：2013-4-26、合同竣工日期：2014-5-3

	建筑工程施工许可证	2013.10.17	东莞市住房和城乡建设局	编号 4419002013101701501	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司工程名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目 3 号配送库（钢架 1 层 1 幢）建设地址：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：22,268.55 平方米合同开工日期：2013-4-26、合同竣工日期：2014-5-3
	建筑工程施工许可证	2013.10.17	东莞市住房和城乡建设局	编号 4419002013101701601	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司工程名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目 4 号配送库（钢架 1 层 1 幢）建设地址：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：20,172.52 平方米合同开工日期：2013-4-26、合同竣工日期：2014-5-3
	建筑工程施工许可证	2013.10.17	东莞市住房和城乡建设局	编号 4419002013101701701	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司工程名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目动力房（框架 2 层 1 幢）建设地址：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：875.22 平方米合同开工日期：2013-4-26、合同竣工日期：2014-5-3
	建筑工程施工许可证	2013.10.17	东莞市住房和城乡建设局	编号 4419002013101701801	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司工程名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目门卫室（框架 1 层 1 幢）建设地址：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：49.58 平方米合同开工日期：2013-4-26、合同竣工日期：2014-5-3
竣工验收	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2014.7.17	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位、设计单位公章	/	单位（子单位）工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目 1-4 号配送库、动力房、门卫室工程地点：东莞市石排镇黄家坐村建筑面积：83037.33 平方米工程验收结论及备注（部分）：同意竣工验收

规划验收[16]	建设工程规划许可证	2014.5.19	东莞市城乡规划局	建字第 2013-28-1010 号	内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
	建设工程规划许可证	2014.5.19	东莞市城乡规划局	建字第 2013-28-1011 号	内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
	建设工程规划许可证	2014.5.19	东莞市城乡规划局	建字第 2013-28-1012 号	内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
	建设工程规划许可证	2014.5.19	东莞市城乡规划局	建字第 2013-28-1013 号	内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
	建设工程规划许可证	2014.5.19	东莞市城乡规划局	建字第 2013-28-1014 号	内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
	建设工程规划许可证	2014.5.19	东莞市城乡规划局	建字第 2013-28-1015 号	内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
消防验收	东莞市公安消防局建设工程消防验收意见书	2014.4.8	东莞市公安消防局	东公消验字[2014]第 0068 号	我局对安博东莞石排仓储物流中心建设工程进行了消防验收，此次验收为 2 座单层配送库，具体为 1 号配送库、2 号配送库。经资料审查、现场抽样检查和功能测试，综合评定该工程消防验收合格。
	东莞市公安消防局建设工程消防验收意见书	2013.12.31	东莞市公安消防局	东公消验字[2013]第 0307 号	我局对安博东莞石排仓储物流中心建设工程进行了消防验收，此次验收为 2 座单层配送库，1 座 2 层动力房，1 座单层门卫室，具体为 3 号配送库、4 号配送库、动力房、门卫室。经资料审查、现场抽样检查和功能测试，综合评定该工程消防验收合格。

[16]东莞石排一期项目未取得单行项目规划验收文件，本项目于 2013 年 6 月 3 日取得《建设工程规划许可证》（副证）；于 2014 年 5 月 19 日取得《建设工程规划许可证》，内容与 2013 年 6 月 3 日核发的《建设工程规划许可证》（副证）相同，附言“原发证日期 2013 年 6 月 3 日，2014 年 5 月 19 日发证”。就本项目是否完成规划验收，项目公司向东莞市自然资源局申请政府信息公开，并取得该局出具的《关于政府信息公开申请的答复》（东自然资公开[2023]1514 号），该答复确认建设工程规划许可证（建字第 2013-28-1010 至 2013-28-1015 号）（即东莞石排一期项目）于 2014 年 5 月通过建设工程规划条件核实。

环保验收	关于安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目竣工环境保护验收意见的函	2014.6.23	东莞市环境保护局	东环建[2014]1244 号	验收结论：鉴于该项目环保治理设施已配套完善，符合国家相关环境保护标准的要求，达到建设项目竣工环境保护验收条件，我局同意安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目通过环保竣工验收。
节能验收	安博东莞石排仓储物流中心项目节能报告	2023.11	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司 编制单位：广东建卓科技有限公司	/	主要内容：项目基本情况、分析评价依据、建设方案节能分析和比选、节能措施、能源消费情况核算及能效水平评价、能源消费影响分析等； 结论：本项目符合国家产业政策，节能措施合理、可行，综合能源消耗合理，投运后可降低当地 GDP 能耗、增加值能耗，对地方经济发展将起到积极的推动作用，具有较好的经济效益和社会效益。
	关于收悉安博东莞石排仓储物流中心项目节能审查材料的回执	2023.12.7	东莞市石排镇经济发展局	/	安博诚置仓储（东莞）有限公司发来的《安博东莞石排仓储物流中心项目》节能申报材料已收悉，相关材料齐全，予以备案。
档案验收	东莞市建设工程档案预验收认可书	2014.8.28	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章（石排）	石排城档验〔2014〕001	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目 1 号配送库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。

	东莞市建设工程档案预验收认可书	2014.8.28	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章（石排）	石排城档验〔2014〕002	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目 2 号配送库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
	东莞市建设工程档案预验收认可书	2014.8.28	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章（石排）	石排城档验〔2014〕003	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目 3 号配送库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
	东莞市建设工程档案预验收认可书	2014.8.28	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章（石排）	石排城档验〔2014〕004	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目 4 号配送库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
	东莞市建设工程档案预验收认可书	2014.8.28	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章（石排）	石排城档验〔2014〕005	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目动力房建设位置：东莞市石排镇黄家坐村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。

	东莞市建设工程档案预验收认可书	2014.8.28	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章（石排）	石排城档验〔2014〕006	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司项目名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目门卫室建设位置：东莞市石排镇黄家坐村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第61号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
竣工验收备案	竣工验收备案证书	2014.9.29	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第441900201409290015号	工程名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目1号配送库建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建筑面积：20969.48平方米验收日期：2014.7.17 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	竣工验收备案证书	2014.9.29	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第441900201409290012号	工程名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目2号配送库建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建筑面积：18701.73平方米验收日期：2014.7.17 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	竣工验收备案证书	2014.9.29	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第441900201409290010号	工程名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目3号配送库建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建筑面积：22268.55平方米验收日期：2014.7.17 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	竣工验收备案证书	2014.9.29	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第441900201409290009号	工程名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目4号配送库建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建筑面积：20172.52平方米验收日期：2014.7.17 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	竣工验收备案证书	2014.9.29	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第441900201409290008号	工程名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目动力房建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建筑面积：

					875.22 平方米验收日期：2014.7.17 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	竣工验收备案证书	2014.9.29	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第 441900201409290005 号	工程名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司安博东莞石排仓储物流中心项目门卫室建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建筑面积：49.58 平方米验收日期：2014.7.17 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。

（2）东莞石排二期项目

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
商务部门投资批复意见	关于同意设立安博诚置仓储（东莞）有限公司的批复	2012.9.24	东莞市对外贸易经济合作局	东外经贸资[2012]1567号	同意（新加坡）安博东莞诚置仓储有限公司（PrologisDongguanChengzhiDistributionCenterPte.ltd）在我市石排镇石崇大道黄家坐路段设立外商独资企业安博诚置仓储（东莞）有限公司。公司投资总额9,000万美元，注册资本3,000万美元。在公司注册资本中，全部以外汇货币出资。公司经营范围：从事自动化高架立体仓储设施、运输业务相关的仓储设施建设、经营（涉限涉证及涉国家宏观调控行业除外，涉及专项规定管理的按有关规定办理）。经营年限50年。
立项备案	广东省企业投资项目备案证	2015.5.22	东莞市发展和改革局	备案项目编号：2015-441900-59-03-002980	申报企业名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司；项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）建设地点：东莞市石排镇石崇大道黄家坐路段建设规模及内容：5号中转库、6号中转库、7号中转库、8号中转库、2号动力房、2号门卫；建筑面积67,403平方米，占地面积108,836平方米；储存量约6.6万立方米，年周转量为38万立方米项目总投资4,029.98万美元，项目资本金1,329.89万美元；计划开工时间2015年6月，计划竣工时间2018年3月
	广东省企业投资项目备案证	2015.5.22（更新日期2016.2.29）	东莞市发展和改革局	备案项目编号：2015-441900-59-03-002980	申报企业名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司；项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）建设地点：东莞市石排镇石崇大道黄家坐路段建设规模及内容：5号中转库、6号中转库、2号动力房、2号门卫；建筑面积30,103.14平方米，占地面积46,880.95平方米；储存量约3.3万立方米，年周转量为19万立方米项目总投资2,000万美元，项目资本金600万美元；计划开工时间2015年6月，计划竣工时间2018年3月更新日期：2016.02.29

节能审查	安博东莞石排仓储物流中心项目节能报告	2023.11	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司 编制单位：广东建卓科技有限公司	/	主要内容：项目基本情况、分析评价依据、建设方案节能分析和比选、节能措施、能源消费情况核算及能效水平评价、能源消费影响分析等；结论：本项目符合国家产业政策，节能措施合理、可行，综合能源消耗合理，投运后可降低当地 GDP 能耗、增加值能耗，对地方经济发展将起到积极的推动作用，具有较好的经济效益和社会效益。
	关于收悉安博东莞石排仓储物流中心项目节能审查材料的回执	2023.12.7	东莞市石排镇经济发展局	/	安博诚置仓储（东莞）有限公司发来的《安博东莞石排仓储物流中心项目》节能申报材料已收悉，相关材料齐全，予以备案。
用地预审意见	关于东莞市石排镇人民政府项目用地预审的意见	2014.12.12	东莞市国土资源局	东国土资（预）函〔2014〕94 号	项目用地选址在石排镇黄家坐村；用地面积 46,880.95 平米，其中耕地面积 25,125 平米，园地面积 3,836 平米，水面面积 11,763 平米，未利用地面积 6,156.95 平米，用地规模适宜；建设项目属国家允许用地项目；土地用途为工业仓储用地。

建设用地批准书	建设用地批准书	2015.5.5	东莞市国土资源局	东莞市（县）[2015]出让（市场）字第 029 号	用地单位名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司批准用地机关及批准文号：东莞市人民政府 BJG150108 批准用地面积：4.688095 公顷土地所有权性质：国有；土地取得方式：挂牌出让；土地用途：普通仓储用地
土地挂牌出让文件	东莞市土地使用权交易成交确认书	2015.5.5	东莞市土地交易中心	/	在 2015 年 4 月 30 日东莞市土地交易中心举办的国有土地使用权挂牌出让活动中，安博诚置仓储（东莞）有限公司竞得编号为 2015WT027 地块的国有土地使用权，该地块成交单价为每平方米人民币 500.2 元，总价为人民币 23,450,000 元。
	国有建设用地使用权出让合同	2015.5.5	出让人：广东省东莞市国土资源局受让人：安博诚置仓储（东莞）有限公司	东国土出让（市场）合[2015]第 036 号	出让宗地编号：2015WT027 宗地总面积/出让宗地面积：46,880.95 平方米宗地坐落：石排镇黄家坐村宗地用途：普通仓库用地出让年限：50 年出让价款：23,450,000 元，500.20 元/平方米
环评批复	关于安博东莞石排仓储物流中心项目二期建设项目环境	2015.6.9	东莞市环境保护局石排分局	石环建[2015]10142 号	同意安博东莞石排仓储物流中心项目二期在东莞市石排镇石崇大道黄家坐路段建设，项目总投资 10,000 万元，占地面积 46,880 平，建筑面积 29,000 平方米。

	影响报告表的批复				
建设用地规划许可证	建设用地规划许可证	2015.8.21	东莞市城乡规划局	地字第 2015-28-0004 号	用地单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司用地项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）用地位置：东莞石排镇黄家坐村用地性质：W1（普通仓库用地）用地面积：46,880.95 平方米建设规模：37,504.76 平方米
建设工程规划许可证	建设工程规划许可证（副证）	2015.10.23	东莞市城乡规划局	建字第 2015-28-0010 号	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）2 号动力房建设位置：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：1 幢 1 层总建筑面积为 210 平方米
	建设工程规划许可证（副证）	2015.10.23	东莞市城乡规划局	建字第 2015-28-0011 号	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）2 号门卫建设位置：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：1 幢 2 层总建筑面积为 165.26 平方米
	建设工程规划许可证（副证）	2015.10.30	东莞市城乡规划局	建字第 2015-28-1012 号	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）5 号中转库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：1 幢 1 层总建筑面积为 10,106.27 平方米

	建设工程规划许可证（副证）	2015.10.30	东莞市城乡规划局	建字第 2015-28-1013 号	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）6 号中转库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：1 幢 1 层总建筑面积为 19,621.61 平方米
建筑工程施工许可证	建筑工程施工许可证	2016.01.27	东莞市住房和城乡建设局	编号 441900201601271701	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）2 号动力房（框架 1 层 1 幢）建设地址：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：210.0 平方米合同工期：从 2015 年 7 月 15 日至 2016 年 6 月 30 日
	建筑工程施工许可证	2016.1.27	东莞市住房和城乡建设局	编号 441900201601271801	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）2 号门卫（框架 2 层 1 幢）建设地址：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：165.26 平方米合同工期：从 2015 年 7 月 15 日至 2016 年 6 月 30 日
	建筑工程施工许可证	2016.1.27	东莞市住房和城乡建设局	编号 441900201601271501	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）5 号中转库（门式轻钢结构 1 层 1 幢）建设地址：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：10,106.27 平方米平方米合同工期：从 2015 年 7 月 15 日至 2016 年 6 月 30 日
	建筑工程施工许可证	2016.1.27	东莞市住房和城乡建设局	编号 441900201601271601	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）6 号中转库（门式轻钢结构 1 层 1 幢）建设地址：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：19,621.61 平方米平方米合同工期：从 2015 年 7 月 15 日至 2016 年 6 月 30 日
竣工验收	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2016.9.30	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单	/	单位（子单位）工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）5 号中转库工程地点：东莞市石排镇黄家坐村建筑面积：10,106.27 平方米工程验收结论及备注：经验收各方一致同意验收，验收评定等级为合格

			位、勘察单位、设计单位公章		
	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2016.9.30	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位、设计单位公章	/	单位（子单位）工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）6 号中转库工程地点：东莞市石排镇黄家坐村建筑面积：19,621.61 平方米工程验收结论及备注：经验收各方一致同意验收，验收评定等级为合格
	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2016.9.30	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位、设计单位公章	/	单位（子单位）工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）2 号动力房工程地点：东莞市石排镇黄家坐村建筑面积：210 平方米工程验收结论及备注：经验收各方一致同意验收，验收评定等级为合格
	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2016.9.30	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位、设计单位公章	/	单位（子单位）工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）2 号门卫工程地点：东莞市石排镇黄家坐村建筑面积：165.262 平方米工程验收结论及备注：经验收各方一致同意验收，验收评定等级为合格

规划验收[17]	建设工程规划许可证	2015.10.23	东莞市城乡规划局	建字第 2015-28-0010 号	内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
	建设工程规划许可证	2015.10.23	东莞市城乡规划局	建字第 2015-28-0011 号	内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
	建设工程规划许可证	2016.8.23	东莞市城乡规划局	建字第 2015-28-1012 号	内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
	建设工程规划许可证	2016.8.23	东莞市城乡规划局	建字第 2015-28-1013 号	内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
消防验收	建设工程竣工验收消防备案表	备案时间 2016.7.4	/	备案号：440000WYS160017995	工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）竣工验收时间：2016-6-28
	建设工程竣工验收消防备案	2016.7.4	/	/	安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）工程于 2016 年 7 月 4 日经网上备案受理系统进行了竣工验收消防备案（备案号：440000WYS160017995），该工程未被确定为抽查对象

[17]东莞石排二期项目未取得单行项目规划验收文件，本项目于 2015 年 10 月 23 日取得《建设工程规划许可证》（副证），其中 5 号库、6 号库于 2016 年 8 月 23 日取得《建设工程规划许可证》，2 号动力房、2 号门卫取得的《建设工程规划许可证》载明的日期为 2015 年 10 月 23 日。就本项目是否完成规划验收，项目公司向东莞市自然资源局申请政府信息公开，并取得该局出具的《关于政府信息公开申请的答复》（东自然资公开[2023]1514 号），《建设工程规划许可证》（建字第 2015-28-1012 号、2015-28-1013 号）（即 5 号库、6 号库）于 2016 年 8 月通过建设工程规划条件核实，《建设工程规划许可证》（建字第 2015-28-0010、2015-28-0011 号）（即动力房、门卫）未检索到规划条件核实信息。鉴于本项目动力房、门卫已取得《建设工程规划许可证》（正证），就动力房、门卫是否已通过规划验收，项目组已对东莞市自然资源局相关工作人员进行访谈，确认核发《建设工程规划许可证》（正证）为东莞市自然资源局认可的工程规划验收方式。

	受理凭证				
环保验收	关于安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）竣工环境保护验收意见的函	2016.8.19	东莞市环境保护局	东环建[2016]7981 号	验收结论：建设项目基本落实了各项环保措施的要求，主要污染物排放符合国家相关环境保护标准，符合竣工环境保护验收条件，同意建设项目通过验收。
节能验收	安博东莞石排仓储物流中心项目节能报告	2023.11	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司编制单位：广东建卓科技有限公司	/	主要内容：项目基本情况、分析评价依据、建设方案节能分析和比选、节能措施、能源消费情况核算及能效水平评价、能源消费影响分析等；结论：本项目符合国家产业政策，节能措施合理、可行，综合能源消耗合理，投运后可降低当地 GDP 能耗、增加值能耗，对地方经济发展将起到积极的推动作用，具有较好的经济效益和社会效益。
	关于收悉安博东莞石排仓储	2023.12.7	东莞市石排镇经济发展局	/	安博诚置仓储（东莞）有限公司发来的《安博东莞石排仓储物流中心项目》节能申报材料已收悉，相关材料齐全，予以备案。

	物流中心项目节能审查材料的回执				
档案验收	东莞市建设工程档案预验收认可书	2016.11.8	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章（石排）	石排城档验（2016）017	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）5 号中转库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
	东莞市建设工程档案预验收认可书	2016.11.8	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章（石排）	石排城档验（2016）018	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）6 号中转库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
	东莞市建设工程档案预验收认可书	2016.11.8	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章（石排）	石排城档验（2016）019	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）2 号动力房建设位置：东莞市石排镇黄家坐村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
	东莞市建设工	2016.11.8	加盖东莞市建设工	石排城档验（2016）020	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）2 号门卫室建设位置：东莞市石排镇黄家坐村根据《城市

	程档案预验收认可书		程档案管理业务专用章（石排）		建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
竣工验收备案	竣工验收备案证书	2017.1.13	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第 441900201701130001 号	工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）2 号动力房建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建筑面积：210 平方米验收日期：2016.10.25 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	竣工验收备案证书	2017.1.13	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第 441900201701130002 号	工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）2 号门卫建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建筑面积：165.26 平方米验收日期：2016.10.25 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	竣工验收备案证书	2017.1.13	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第 441900201701130003 号	工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）5 号中转库建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建筑面积：10,106.27 平方米验收日期：2016.10.25 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	竣工验收备案证书	2017.1.13	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第 441900201701130004 号	工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）6 号中转库建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建筑面积：19,621.61 平方米验收日期：2016.10.25 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。

（3）东莞石排三期项目

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
商务部门投资	关于同意设立安博诚置仓储（东莞）	2012.9.24	东莞市对外贸易经济合作局	东外经贸资[2012]1567 号	同意（新加坡）安博东莞诚置仓储有限公司（PrologisDongguanChengzhiDistributionCenterPte.ltd）在我市石排镇石崇大道黄家坐路段设立外商独资企业安博诚置仓储（东莞）有限公司。公司投资总额 9,000 万美元，注册资本 3,000 万美元。在公司注册资本中，全部以外汇货币

批复意见	有限公司的批复				出资。公司经营范围：从事自动化高架立体仓储设施、运输业务相关的仓储设施建设、经营（涉限涉证及涉国家宏观调控行业除外，涉及专项规定管理的按有关规定办理）。经营年限 50 年。
立项备案	广东省企业投资项目备案证	2016.2.29	东莞市发展和改革局	备案项目编号：2016-441900-59-03-001230	申报企业名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司；项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期建设地点：东莞市石排镇石崇大道黄家坐路段建设规模及内容：7 号中转库、8 号中转库；建筑面积 37,934.16 平方米，占地面积 61,435.26 平，储存量约 3.3 万立方米；年周转量为 19 万立方米项目总投资 2,029.98 万美元，项目资本金 729.89 万美元计划开工时间为 2016 年 4 月，计划竣工时间为 2018 年 3 月
节能审查	安博东莞石排仓储物流中心项目节能报告	2023.11	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司编制单位：广东建卓科技有限公司	/	主要内容：项目基本情况、分析评价依据、建设方案节能分析和比选、节能措施、能源消费情况核算及能效水平评价、能源消费影响分析等；结论：本项目符合国家产业政策，节能措施合理、可行，综合能源消耗合理，投运后可降低当地 GDP 能耗、增加值能耗，对地方经济发展将起到积极的推动作用，具有较好的经济效益和社会效益。
	关于收悉安博东莞石排仓储物流中心项目节能审查材料的回执	2023.12.7	东莞市石排镇经济发展局	/	安博诚置仓储（东莞）有限公司发来的《安博东莞石排仓储物流中心项目》节能申报材料已收悉，相关材料齐全，予以备案。

用地预审意见	关于石排镇人民政府项目用地预审的意见	2015.6.15	东莞市国土资源局	东国土资（预）函〔2015〕54 号	项目用地选址在石排镇黄家坐村；申请用地面积 61,435.26 平方米，其中耕地面积 29,871.06 平方米，园地面积 21,447.10 平方米，未利用地面积 10,117.10 平方米，用地规模适宜，建设项目属国家允许供地项目，土地用途为仓储用地。
建设用地批准书	建设用地批准书	2015.10.20	东莞市国土资源局	东莞市（县）[2015]出让（市场）字第 099 号	用地单位名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司批准用地机关及批准文号：东莞市人民政府 BJG150602 批准用地面积 6.143526 公顷土地所有权性质：国有；挂牌出让；用途：仓储用地土地取得方式：挂牌出让；土地用途：仓储用地
土地挂牌出让文件	东莞市土地使用权交易成交确认书	2015.10.20	东莞市土地交易中心	/	在 2015 年 10 月 16 日东莞市土地交易中心举办的国有土地使用权挂牌出让活动中，安博诚置仓储（东莞）有限公司竞得编号为 2015WT070 地块的国有土地使用权，该地块成交单价为每平方米人民币 500 元，总价为人民币 30,720,000 元.
	国有建设用地使用权出让合同	2015.10.20	出让人：广东省东莞市国土资源局受让人：安博诚置仓储（东莞）有限公司	东国土出让（市场）合[2015]第 101 号	出让宗地编号：2015WT070 宗地总面积/出让宗地面积：61,435.26 平方米宗地坐落：石排镇黄家坐村宗地用途：仓储用地出让年限：50 年出让价款：30,720,000 元，500.03 元/平方米
环评批复	关于安博东莞石排仓储物流中心项目	2016.2.22	东莞市环境保护局石排分局	石环建[2016]10034 号	同意安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）-7 号、8 号中转库在东莞市石排镇石崇大道黄家坐村建设。该扩建项目总投资 14,000 万元，占地面积 61,435.26 平方米，建筑面积 37,902.72 平方米。

	（扩建）-7 号中转库、8 号中转库建设项目环境影响报告表的批复				
建设用地规划许可证	建设用地规划许可证	2016.4.1	东莞市城乡规划局	地字第 2016-28-0001 号	用地单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司用地项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期用地位置：东莞石排镇黄家坐村用地性质：W1（普通仓库用地）用地面积：61,435.26 平方米建设规模：49,148.21 平方米
建设工程规划许可证	建设工程规划许可证	2016.9.22	东莞市城乡规划局	建字第 2016-28-1002 号	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期 7 号中转库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：1 幢 1 层总建筑面积为 23,399.03 平方米
	建设工程规划许可证	2016.9.22	东莞市城乡规划局	建字第 2016-28-1003 号	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期 8 号中转库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：1 幢 1 层总建筑面积为 15,234.07 平方米
建筑工程施工许可证	建筑工程施工许可证	2016.10.19	东莞市住房和城乡建设局	编号 441900201610190401	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期 7 号中转库（门式刚架 1 层 1 幢）建设地址：东莞市石排镇黄家坐村建设规模：23,399.03 平方米平方米合同工期：从 2016 年 4 月 8 日至 2017 年 4 月 15 日
	建筑工程施工许可证	2016.10.19	东莞市住房和城乡建设局	编号 441900201610190501	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期 8 号中转库（门式刚架 1 层 1 幢）建设地址：东莞市石

					排镇黄家坐村建设规模：15,234.07 平方米平方米合同工期：从 2016 年 4 月 8 日至 2017 年 4 月 15 日
竣工验收	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2017.4.14	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位、设计单位公章	/	单位（子单位）工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期 7 号中转库工程地点：东莞市石排镇黄家坐村建筑面积：23,399.03 平方米工程验收结论及备注：经验收各方一致同意验收，验收评定等级为合格
	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2017.4.14	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位、设计单位公章	/	单位（子单位）工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期 8 号中转库工程地点：东莞市石排镇黄家坐村建筑面积：15,234.07 平方米工程验收结论及备注：经验收各方一致同意验收，验收评定等级为合格
规划验收[18]	建设工程规划许可证	2017.7.3	东莞市城乡规划局	建字第 2016-28-1002 号	手写“于 2017 年 7 月 3 日通过规划条件核实”并加盖东莞市城乡规划局松山湖片区直属分局公章。其余内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
	建设工程规划许可证	2017.7.3	东莞市城乡规划局	建字第 2016-28-1003 号	手写“于 2017 年 7 月 3 日通过规划条件核实”并加盖东莞市城乡规划局松山湖片区直属分局公章。其余内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。

[18]东莞石排三期项目未取得单行项目规划验收文件，本项目《建设工程规划许可证》载明“2017 年 7 月 3 日已通过规划条件核实”并加盖东莞市城乡规划局松山湖片区直属分局公章。就本项目是否完成规划验收，项目公司向东莞市自然资源局申请政府信息公开，并取得该局出具的《关于政府信息公开申请的答复》（东自然资公开[2023]1514 号），该答复确认《建设工程规划许可证》（建字第 2016-28-1002 号至 2016-28-1003 号）（即东莞石排三期项目）于 2017 年 7 月通过建设工程规划条件核实。

消防验收	东莞市公安消防局建设工程消防验收意见书	2017.3.22	东莞市公安消防局	东公消验字[2017]第0079号	我局对安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期建设工程进行了消防验收。经资料审查、现场抽样检查和功能测试，建筑消防设施动作正常。综合评定该工程消防验收合格。
环保验收	关于安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期项目竣工环境保护验收意见的函	2017.5.3	东莞市环境保护局	东环建[2017]4976号	验收结论：扩建二期项目基本落实了各项环保措施的要求，主要污染物排放符合国家相关环境保护标准，符合竣工环境保护验收条件，同意扩建二期项目通过验收。
节能验收	安博东莞石排仓储物流中心项目节能报告	2023.11	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司编制单位：广东建卓科技有限公司	/	主要内容：项目基本情况、分析评价依据、建设方案节能分析和比选、节能措施、能源消费情况核算及能效水平评价、能源消费影响分析等；结论：本项目符合国家产业政策，节能措施合理、可行，综合能源消耗合理，投运后可降低当地GDP能耗、增加值能耗，对地方经济发展将起到积极的推动作用，具有较好的经济效益和社会效益。
	关于收悉安博东莞石排仓储	2023.12.7	东莞市石排镇经济发展局	/	安博诚置仓储（东莞）有限公司发来的《安博东莞石排仓储物流中心项目》节能申报材料已收悉，相关材料齐全，予以备案。

	物流中心项目节能审查材料的回执				
档案验收	东莞市建设工程档案验收认可书	2017.7.20	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章（石排）	石排城档验（2017）026	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期 7 号中转库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
	东莞市建设工程档案验收认可书	2017.7.20	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章（石排）	石排城档验（2017）027	建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司项目名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期 8 号中转库建设位置：东莞市石排镇黄家坐村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
竣工验收备案	竣工验收备案证书	2017.7.21	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第 441900201707210010 号	工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期 7 号中转库建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建筑面积：23,399.03 平方米验收日期：2017-04-14 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	竣工验收备案证书	2017.7.21	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第 441900201707210011 号	工程名称：安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期 8 号中转库建设单位：安博诚置仓储（东莞）有限公司建筑面积：15,234.07 平验收日期：2017-04-14 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。

3、东莞洪梅项目

手续名称	文件名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容
商务部门投资批复意见	关于同意设立东莞安博盈顺仓储有限公司的批复	2014.7.8	东莞市对外贸易经济合作局	东外经贸资[2014]970 号	同意新加坡注册的安博东莞洪梅有限公司在东莞市洪梅镇中兴路 11 号西面第二层厂房设立外资经营企业东莞安博盈顺仓储有限公司。公司的投资总额为 3.2 亿元人民币，注册资本为 1.1 亿元人民币，以等值的外汇货币出资。投资者自公司领取营业执照之日起两年内缴清，投资总额与注册资本之间的差额由公司自筹解决。公司经营范围：从事仓储物流设施设备的建设、经营、管理；提供仓储租赁、服务及其相关咨询服务（涉限涉证及涉国家宏观调控行业除外，涉及国家专项规定的按有关规定办理）。公司经营期限为 50 年。
立项备案	广东省企业投资项目备案证	2015.11.10	东莞市发展和改革局	备案项目编号：2015-441900-59-03-009365	申报企业名称：东莞安博盈顺仓储有限公司项目名称：安博穗莞深国际综合物流中心建设地点：东莞市洪梅镇乌沙村建设规模及内容：建筑面积 84,261.69 平方米，占地面积：64,343.95 平方米，主要内容：1 栋仓库、2 栋仓库，1 栋设备房，1 栋垃圾房，1 栋门卫物业房设计生产能力：每年储存进出物约 8000 吨，主要设备选型及技术标准按丙二类标准建设通用物流仓库，仓库主要储存快递中转产品。项目总投资：5041 万美元（折合 32010.35 万元）项目资本金：3033 万美元计划开工时间：2015 年 11 月计划竣工时间：2016 年 12 月
节能审查	《关于商请支持安博穗莞深国际综合物流中心项目相关合规事项的复函》	2024.6.17	东莞市发展和改革局	/	经与供电部门核实，东莞洪梅项目 2021 年至 2023 年未达年综合能源消费量 1000 吨标准煤（或年用电量 500 万度电）。依据《广东省固定资产投资项目节能审查实施办法》第九条规定，年综合能耗不满 1000 吨标准煤（或年用电量 500 万度电）的固

					定资产投资项目，该局不对项目单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。
用地预审意见	关于东莞市洪梅镇人民政府项目用地预审的意见	2014.4.9	东莞市国土资源局	东国土资（预）函〔2014〕27 号	项目用地选址：洪梅镇乌沙村；申请用地面积：64,344 平方米，其中园地面积 53,731.6 平方米，坑塘水面面积 6,055.1 平方米，沟渠面积 4,557.3 平方米，用地规模适宜；建设项目属国家允许供地项目；土地用途为仓储用地。
建设用地批准书	建设用地批准书	2015.6.19	东莞市国土资源局	东莞市（县）[2015]出让（市场）字 046 号	用地单位名称：东莞安博盈顺仓储有限公司批准用地机关及批准文号：东莞市人民政府 BJG150207 批准用地面积：6.434396 公顷土地所有权性质：国有土地取得方式：挂牌出让用途：仓储用地
土地挂牌出让文件	成交确认书	2015.6.19	东莞市土地交易中心	/	在 2015 年 6 月 18 日东莞市土地交易中心举办的国有土地使用权挂牌出让活动中，东莞安博盈顺仓储有限公司竞得编号 2015WT036 地块的国有土地使用权，该地块成交单价为每平方米人民币 450.08 元，总价为人民币 28,960,000 元。
	国有建设用地使用权出让合同	2015.6.19	出让人：东莞市国土资源局受让人：东莞安博盈顺仓储有限公司	东国土出让（市场）合[2015]第 046 号	出让宗地编号：2015WT036 宗地总面积/出让宗地面积：64,343.95 平方米宗地坐落：洪梅镇乌沙村宗地用途：仓储用地出让年限：50 年出让价款：2,896 万元，450.08 元/平方米
环评批复	关于安博穗莞深国际综合物流中心建设项目环境影响报告表的批复	2015.6.8	东莞市环境保护局洪梅分局	洪梅环建〔2015〕10 号	同意安博穗莞深国际综合物流中心在东莞市洪梅镇洪金路乌沙村建设。项目总投资额 32,000 万元，占地面积 64,346.67 平方米，建筑面积 82,200 平方米。

建设用地规划许可证	建设用地规划许可证	2015.8.28	东莞市城乡规划局	地字第 2015-09-1001 号	用地单位：东莞安博盈顺仓储有限公司用地项目名称：安博穗莞深国际综合物流中心用地位置：东莞市洪梅镇乌沙村地类（用途）：W1（普通仓库用地）用地面积：64,343.95 平方米建设规模：128,687.9 平方米
建设工程规划许可证	建设工程规划许可证	2016.1.22	东莞市城乡规划局	建字第 2016-09-1001 号	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司建设项目名称：安博穗莞深国际综合物流中心 1 号仓库建设位置：东莞市洪梅镇乌沙村建设规模：1 幢 2 层总建筑面积为 47,252.49 平方米建筑占地面积：27,441.87 平方米
	建设工程规划许可证	2016.1.22	东莞市城乡规划局	建字第 2016-09-1002 号	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司建设项目名称：安博穗莞深国际综合物流中心 2 号仓库建设位置：东莞市洪梅镇乌沙村建设规模：1 幢 2 层总建筑面积为 35,819.96 平方米建筑占地面积：16,917.08 平方米
	建设工程规划许可证	2016.1.22	东莞市城乡规划局	建字第 2016-09-1004 号	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司建设项目名称：安博穗莞深国际综合物流中心垃圾房建设位置：东莞市洪梅镇乌沙村建设规模：1 幢 1 层总建筑面积为 20.999 平方米建筑占地面积：21.00 平方米
	建设工程规划许可证	2016.1.22	东莞市城乡规划局	建字第 2016-09-1005 号	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司建设项目名称：安博穗莞深国际综合物流中心物业房建设位置：东莞市洪梅镇乌沙村建设规模：1 幢 1 层总建筑面积为 274.18 平方米建筑占地面积：264.62 平方米
	建设工程规划许可证	2016.1.22	东莞市城乡规划局	建字第 2016-09-1003 号	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司建设项目名称：安博穗莞深国际综合物流中心设备房建设位置：东莞市洪梅镇乌沙村建设规模：1 幢 1 层总建筑面积为 894.06 平方米建筑占地面积：260.18 平方米

建筑工程施工许可证	建筑工程施工许可证	2016.9.2	东莞市住房和城乡建设局	编号 441900201609020101	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心 1 号物流库（砼框架+轻钢结构 2 层 1 幢）建设地址：东莞市洪梅镇乌沙村建设规模：47252.49 平方米合同工期：从 2015 年 12 月 30 日至 2017 年 4 月 30 日
	建筑工程施工许可证	2016.9.2	东莞市住房和城乡建设局	编号 441900201609020201	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心 2 号物流库（砼框架+轻钢结构 2 层 1 幢）建设地址：东莞市洪梅镇乌沙村建设规模：35819.96 平方米合同工期：从 2015 年 12 月 30 日至 2017 年 4 月 30 日
	建筑工程施工许可证	2016.9.2	东莞市住房和城乡建设局	编号 441900201609020501	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心垃圾用房（砌体结构 1 层 1 幢）建设地址：东莞市洪梅镇乌沙村建设规模：20.99 平方米合同工期：从 2015 年 12 月 30 日至 2017 年 4 月 30 日
	建筑工程施工许可证	2016.9.2	东莞市住房和城乡建设局	编号 441900201609020401	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心门卫用房（砼框架 1 层 1 幢）建设地址：东莞市洪梅镇乌沙村建设规模：274.18 平方米合同工期：从 2015 年 12 月 30 日至 2017 年 4 月 30 日
	建筑工程施工许可证	2016.9.2	东莞市住房和城乡建设局	编号 441900201609020301	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心设备栋（砼框架地上 1 层地下 1 层 1 幢）建设地址：东莞市洪梅镇乌沙村建设规模：894.06 平方米合同工期：从 2015 年 12 月 30 日至 2017 年 4 月 30 日
竣工验收	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2017.6.27	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位、设计单位公章	/	单位（子单位）工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心 1 号物流库工程地点：东莞市洪梅镇乌沙村建筑面积：47,252.49 平方米工程验收结论及备注：略

	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2017.6.27	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位、设计单位公章	/	单位（子单位）工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心 2 号物流库工程地点：东莞市洪梅镇乌沙村建筑面积：35,819.96 平方米工程验收结论及备注：略
	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2017.6.27	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位、设计单位公章	/	单位（子单位）工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心垃圾房工程地点：东莞市洪梅镇乌沙村建筑面积：20.99 平方米工程验收结论及备注：略
	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2017.6.27	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位、设计单位公章	/	单位（子单位）工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心门卫用房工程地点：东莞市洪梅镇乌沙村建筑面积：274.18 平方米工程验收结论及备注：略
	建筑工程竣工验收报告	验收日期 2017.6.27	加盖建设单位、监理单位、总承包施工单位、勘察单位、设计单位公章	/	单位（子单位）工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心设备栋工程地点：东莞市洪梅镇乌沙村建筑面积：894.06 平方米工程验收结论及备注：略
规划验收[19]	建设工程规划许可证	2017.9.20	东莞市城乡规划局	建字第 2016-09-1001 号	手写“2017 年 9 月 20 日已通过规划条件核实”并加盖东莞市城乡规划局水乡分局公章。其余内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。

[19]东莞洪梅项目未取得单行项目规划验收文件，本项目《建设工程规划许可证》载明“2017 年 9 月 20 日已通过规划条件核实”并加盖东莞市城乡规划局水乡分局公章。

	建设工程规划许可证	2017.9.20	东莞市城乡规划局	建字第 2016-09-1002 号	手写“2017 年 9 月 20 日已通过规划条件核实”并加盖东莞市城乡规划局水乡分局公章。其余内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
	建设工程规划许可证	2017.9.20	东莞市城乡规划局	建字第 2016-09-1004 号	手写“2017 年 9 月 20 日已通过规划条件核实”并加盖东莞市城乡规划局水乡分局公章。其余内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
	建设工程规划许可证	2017.9.20	东莞市城乡规划局	建字第 2016-09-1005 号	手写“2017 年 9 月 20 日已通过规划条件核实”并加盖东莞市城乡规划局水乡分局公章。其余内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
	建设工程规划许可证	2017.9.20	东莞市城乡规划局	建字第 2016-09-1003 号	手写“2017 年 9 月 20 日已通过规划条件核实”并加盖东莞市城乡规划局水乡分局公章。其余内容与本表格第 9 项“建设工程规划许可证”一致。
消防验收	东莞市公安消防局建设工程消防验收意见书	2017.5.24	东莞市公安消防局	东公消验字[2017]第 0168 号	我局对东莞安博盈顺仓储有限公司申报的安博穗莞深国际综合物流中心建设工程（受理凭证文号：东公消验凭字[2017]第 0134 号）进行了消防验收。经资料审查、现场抽样检查和功能测试，建筑消防设施动作正常。综合评定该工程消防验收合格。
环保验收	关于安博穗莞深国际综合物流中心建设项目噪声、固体废物污染防治设施竣工环境保护验收意见的函	2018.6.27	东莞市环境保护局	东环建〔2018〕3924 号	验收结论：我局认为你单位噪声、固体废物污染防治设施基本符合环境影响报告表及《关于安博穗莞深国际综合物流中心建设项目环境影响报告表的批复》（洪梅环建〔2015〕10 号）的要求。我局同意你单位建设项目的噪声、固体废物污染防治设施通过环保验收。

就本项目是否完成规划验收，项目公司向东莞市自然资源局申请政府信息公开，并取得该局出具的《关于政府信息公开申请的答复》（东自然资公开[2023]1346 号），该答复确认《建设工程规划许可证》（建字第 2016-09-1001 号至 2016-09-1005 号）（即东莞洪梅项目）于 2017 年 9 月通过建设工程规划条件核实。

节能验收	《关于商请支持安博穗莞深国际综合物流中心项目相关合规事项的复函》	2024.6.17	东莞市发展和改革局	/	经与供电部门核实，东莞洪梅项目 2021 年至 2023 年未达年综合能源消费量 1000 吨标准煤（或年用电量 500 万度电）。依据《广东省固定资产投资项目节能审查实施办法》第九条规定，年综合能耗不满 1000 吨标准煤（或年用电量 500 万度电）的固定资产投资项目，该局不对项目单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。
档案验收	东莞市建设工程档案验收认可书	2017.11.7	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章	洪梅城档验[2017]007	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司项目名称：安博穗莞深国际综合物流中心 1 号物流库建设位置：东莞市洪梅镇乌沙村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
	东莞市建设工程档案验收认可书	2017.11.7	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章	洪梅城档验[2017]008	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司项目名称：安博穗莞深国际综合物流中心 2 号物流库建设位置：东莞市洪梅镇乌沙村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
	东莞市建设工程档案验收认可书	2017.11.7	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章	洪梅城档验[2017]010	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司项目名称：安博穗莞深国际综合物流中心垃圾房建设位置：东莞市洪梅镇乌沙村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
	东莞市建设工程档案验收认可书	2017.11.7	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章	洪梅城档验[2017]011	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司项目名称：安博穗莞深国际综合物流中心门卫房建设位置：东莞市洪梅镇乌沙村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，

					经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
	东莞市建设工程档案验收认可书	2017.11.7	加盖东莞市建设工程档案管理业务专用章	洪梅城档验[2017]009	建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司项目名称：安博穗莞深国际综合物流中心设备房建设位置：东莞市洪梅镇乌沙村根据《城市建设档案管理规定》（建设部令第 61 号）第八条规定，经审查，本建设工程档案基本符合规定的内容和要求，特发此书。
竣工验收备案	东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证书	2017.12.4	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第 441900201712040008	工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心 1 号物流库建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司建筑面积：47,252.49 平方米验收日期：2017.6.27 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证书	2017.12.4	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第 441900201712040007	工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心 2 号物流库建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司建筑面积：35,819.96 平方米验收日期：2017.6.27 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证书	2017.12.4	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第 441900201712040004	工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心垃圾房建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司建筑面积：20.99 平方米验收日期：2017.6.27 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证书	2017.12.4	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第 441900201712040006	工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心门卫用房建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司建筑面积：274.18 平方米验收日期：2017.6.27 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。
	东莞市房屋建筑工程和市政基础	2017.12.4	东莞市住房和城乡建设局	建备证字第 441900201712040005	工程名称：安博穗莞深国际综合物流中心设备栋建设单位：东莞安博盈顺仓储有限公司建筑面积：894.06 平方米验收日期：

	设施工程竣工验收备案证书				2017.6.27 备案意见：本工程竣工验收合格，备案文件齐全，准予备案，特发此证。

（五）基础设施资产用途合规性

截至 2025 年 6 月 30 日，各基础设施项目的实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符。

（1）广州开发区项目

广州开发区项目《土地出让合同》载明的土地规划用途为普通仓储用地（W1）；《国有土地使用证》载明的地类（用途）为工矿仓储用地；《建设用地规划许可证》载明的用地性质为普通仓储用地（W1）；《不动产权证书》载明的房屋用途为工业，具体包括 1 号库房、2 号库房、3 号库房。

根据广州速诚说明并经抽查广州速诚与承租人签署的租赁合同，广州开发区项目的实际用途为出租予相关承租人用于仓储物流用途及用于配套设施。

经核查，虽然广州开发区项目《不动产权证书》载明的房屋用途为工业，但其亦载明房屋用途具体包括 1 号库房、2 号库房、3 号库房，同时《土地出让合同》《建设用地规划许可证》《国有土地使用证》等建设文件均载明用地性质为普通仓储用地（W1）或工矿仓储用地，故广州开发区项目出租予相关承租人用于仓储物流用途及用于配套设施的实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符，用地性质符合土地管理相关规定。

（2）东莞石排项目

东莞石排一期项目《土地出让合同》《国有土地使用证》载明的土地用途为仓储用地；《建设用地规划许可证》载明的土地规划用途为普通仓库用地（W1）；《房地产权证》载明的土地规划用途包括非住宅、非住宅（仓储用地），房屋用途包括 1 号配送库、2 号配送库、3 号配送库、4 号配送库、门卫房、动力房。

东莞石排二期项目《建设用地批准书》载明的土地用途为普通仓储用地；《土地出让合同》载明的土地用途为普通仓库用地；《国有土地使用证》载明的土地用途为仓储用地；《建设用地规划许可证》载明的土地规划用途为普通仓库用地（W1）；《不动产权证书》载明的土地用途为仓储用地，房屋用途为仓储。

东莞石排三期项目《建设用地批准书》《土地出让合同》《国有土地使用证》载明的土地用途为仓储用地，《建设用地规划许可证》载明的土地规划用途为普通仓库用地（W1），《不动产权证书》载明的土地用途为仓储用地，房屋用途为仓储。

根据安博诚置说明并经抽查安博诚置与承租人签署的租赁合同，东莞石排项目的实际用途为出租予相关承租人用于仓储物流用途及用于配套设施。东莞石排项目的实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符，用地性质符合土地管理相关规定。

（3）东莞洪梅项目

根据东莞洪梅项目《土地出让合同》《国有土地使用证》《建设用地批准书》载明的土地用途为仓储用地；《建设用地规划许可证》载明的土地规划用途为普通仓库用地（W1）；《不动产权证书》载明的土地用途为仓储用地，房屋用途为仓储。

根据安博盈顺说明并经抽查安博盈顺与承租人签署的租赁合同，东莞洪梅项目的实际用途为出租予相关承租人用于仓储物流用途及用于配套设施。东莞洪梅项目的实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符，用地性质符合土地管理相关规定。

（六）基础设施项目转让行为合法性

根据本基金的交易安排，项目公司股东拟将项目公司100%股权转让予专项计划或专项计划下设SPV公司。本基金将通过持有专项计划的资产支持证券间接持有项目公司股权。

1、基础设施项目转让安排概述

原始权益人于境内设立东莞安同企业管理咨询有限公司，作为收购各项目公司股权的主体。原始权益人/SPV3与东莞安同签署《项目公司初始股权转让协议》，由东莞安同收购各项目公司100%股权。东莞安同向原始权益人/SPV3的转让对价后付。本次股权转让完成后，原始权益人安博中国核心控股公司仍间接持有项目公司100%股权。基于东莞安同为向基础设施基金转让项目公司股权时的直接交易对手方，东莞安同为本次交易的资产支持证券原始权益人。截至本招募说明书出具之日，上述《项目公司初始股权转让协议》已签署，东莞安同受让广州速诚、安博诚置及安博盈顺100%的股权已完成工商变更登记。

基金管理人发起设立基础设施基金，基金认购专项计划项下的全部资产支持证券份额，通过基础设施资产支持证券间接投资于持有仓储物流资产的项目公司全部股权及债权；专项计划从安博（中国）管理有限公司受让广州速德（SPV1X）、安博盈德（SPV3X）全部股

权；专项计划、广州速德（SPV1X）、安博盈德（SPV3X）受让东莞安同持有的项目公司100%股权。

前述交易方案完成后，本基金通过专项计划、SPV公司和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权。

2、内部授权与批准

经核查，原始权益人、资产支持证券原始权益人、各项目公司股东、各SPV公司股东已就基础设施REITs发行及项目公司股权转让、SPV公司股权转让完成必要内部审批流程。具体如下：

（1）原始权益人内部审批及同意转让广州速诚、安博诚置股权的情况

安博中国核心控股公司董事会于2025年5月27日作出以下董事会决议：1）同意安博中国核心控股公司开展与东莞安同以及基础设施REITs相关交易；2）同意安博中国核心控股公司将其持有的广州速诚、安博诚置100%股权和对广州速诚、安博诚置的其他权益（如有）转让予东莞安同；3）同意促使SPV3将其持有的安博盈顺100%股权和对安博盈顺的其他权益（如有）转让予东莞安同；4）同意由Ooi Aik Khuan或Yap Boon Keen作为授权代表，签署向东莞安同转让广州速诚、安博诚置股权相关法律文件以及基础设施REITs相关法律文件；5）该等决议将替代安博中国核心控股公司已于2024年12月18日作出的董事会决议。

安博中国核心控股公司股东Prologis Singapore Pte. Ltd.于2025年5月27日作出以下特别股东会决议：1）同意安博中国核心控股公司将其持有的广州速诚、安博诚置100%股权和对广州速诚、安博诚置的其他权益（如有）转让予东莞安同；2）该等决议将替代安博中国核心控股公司已于2024年12月18日作出的特别股东会决议。

根据《新加坡法律意见书》，新加坡律师认为，安博中国核心控股公司开展前述董事会决议及特别股东会决议确认的交易已获得必要授权，安博中国核心控股公司作为原始权益人参与基础设施REITs的申报发行及转让广州速诚、安博诚置股权已履行完毕内部审批流程。

基于上述，安博中国核心控股公司已就基础设施REITs的申报发行及转让广州速诚、安博诚置股权完成必要内部审批流程。

（2）SPV3同意转让安博盈顺股权的意见

安博盈顺股东SPV3已于2025年5月27日作出董事会决议：1）同意SPV3开展基础设施REITs相关交易；2）同意SPV3将其持有的安博盈顺100%股权和其他权益（如有）转让予东莞安同；3）同意由Ooi Aik Khuan和Yap Boon Keen作为授权代表，签署向东莞安同转让安

博盈顺股权相关法律文件以及基础设施REITs相关法律文件；4）该等决议将替代SPV3已于2024年12月18日作出的董事会决议。

SPV3股东安博中国核心控股公司已于2025年5月27日作出如下特别股东会决议：1）同意SPV3将其持有的安博盈顺100%股权和其他权益（如有）转让予东莞安同；2）该等决议将替代SPV3已于2024年12月18日作出的特别股东会决议。

根据《新加坡法律意见书》，新加坡律师认为，SPV3开展前述董事会决议及特别股东会决议约定的交易已履行完毕内部审批流程。

基于上述，SPV3已就安博盈顺股权转让完成必要内部审批流程。

（3）东莞安同同意受让及转让广州速诚、安博诚置及安博盈顺股权的意见

东莞安同股东安博中国核心控股公司于2025年6月3日作出如下股东决定：1）同意东莞安同向安博中国核心控股公司受让其持有的广州速诚、安博诚置100%的股权及其他权益（如有）；2）同意东莞安同向SPV3受让其持有的安博盈顺100%的股权及其他权益（如有）；3）同意东莞安同在成为广州速诚、安博诚置以及安博盈顺唯一股东后，向专项计划或其下设实体转让广州速诚、安博诚置以及安博盈顺100%的股权及其他权益（如有）；4）同意李林先生作为东莞安同授权代表为上述事项协商、签署及修改必要的协议文件，确定相关安排并办理相关手续。

基于上述，东莞安同已就各项目公司股权转让完成必要内部审批流程。

（4）安博中国同意转让SPV1X、SPV3X的意见

安博中国（SPV1X、SPV3X股东）股东AMB China, Ltd.于2025年6月4日作出如下股东决定：1）同意安博中国将其持有的SPV1X、SPV3X100%股权和其他权益（如有）转让予专项计划；2）同意李林先生作为安博中国授权代表为上述事项协商、签署及修改必要的协议文件，确定相关安排并办理相关手续。

基于上述，安博中国已就SPV1X、SPV3X股权转让完成必要内部审批流程。

基于上述，原始权益人、资产支持证券原始权益人、各项目公司股东、各SPV公司股东已就基础设施REITs发行及项目公司股权转让、SPV公司股权转让完成必要内部审批流程。

3、基础设施项目转让限制及解除情况

经核查国家和地方相关法律法规及依法公布的政策文件、基础设施项目相关的企业投资项目备案手续、土地出让合同、投资协议，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，

截至2025年6月30日，对基础设施项目的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项不存在限制条件或特殊规定、约定。

（1）广州开发区项目

经核查国家和地方相关法律法规及依法公布的政策文件、广州开发区项目相关的企业投资项目核准手续、土地出让合同、投资协议，截至 2025 年 6 月 30 日，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，对广州开发区项目的土地使用权、广州速诚股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项不存在限制条件或特殊规定、约定。广州市开发区规自局作为广州开发区项目土地使用主管部门，于 2024 年 6 月 14 日出具《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，该函件载明“经核查，《土地出让合同》对你司股权转让未约定限制性条款。在合法合规前提下，我局对广州开发区项目以100%股权转让方式发行基础设施公募 REITS 无异议。”基于前述，广州市开发区规自局对广州开发区项目《土地出让合同》不存在限制条件或特殊约定同步进行确认。

（2）东莞石排项目

经核查国家和地方相关法律法规及依法公布的政策文件、东莞石排项目相关的企业投资项目核准/备案手续、土地出让合同、投资协议，截至 2025 年 6 月 30 日，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，对东莞石排项目的土地使用权、安博诚置股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项不存在限制条件或特殊规定、约定。

（3）东莞洪梅项目

经核查国家和地方相关法律法规及依法公布的政策文件、东莞洪梅项目相关的企业投资项目备案手续、土地出让合同、投资协议，截至 2025 年 6 月 30 日，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，对东莞洪梅项目的土地使用权、安博盈顺股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项不存在限制条件或特殊规定、约定。

（七）项目权属期限、经营资质及展期安排情况

1.土地使用权有关手续办理情况

本基金拟购入基础设施资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于2058-2065年之间，具体情况如下：

表14-53 拟购入基础设施资产土地使用权到期情况

序号	项目名称	土地到期日	土地使用权剩余期限（年）
1	广州开发区项目	2058 年 7 月 14 日	33.04
2	东莞石排项目	1 期：2062 年 12 月 26 日	37.49
		2 期：2065 年 5 月 4 日	39.84
		3 期：2065 年 10 月 19 日	40.30
3	东莞洪梅项目	2065 年 7 月 18 日	40.05

其中截至 2025 年 6 月 30 日，拟购入基础设施资产距土地使用权到期日的剩余期限分布情况如下：

表 14-54 拟购入基础设施资产土地使用权剩余期限分布

剩余期限	建筑面积（平方米）	占比
30 年＜剩余期限≤40 年	232,246.95	66.42%
40 年＜剩余期限≤45 年	117,407.57	33.58%
合计	**349,654.52**	**100.00%**

2.基础设施项目的权属到期安排

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

（八）基础设施项目的投保情况

各拟购入基础设施资产均已购买基础设施项目保险，投保范围包括财产一切险、营业中断险、公共责任及产品责任险。

1.财产一切险和营业中断险

被保险人为广州速诚、安博诚置、安博盈顺（保单号：CS250021042500000011）；保险期间自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日（包含起止当日）；保险人为华泰财产保险有限公司。基础设施基金存续期间，投保金额将持续覆盖项目评估价值。

表 14-55 拟购入基础设施项目财产一切险和营业中断险保险金额

序号	项目名称	建筑、机械及设备	营业中断
1	广州开发区项目	784,000,000 元	118,501,153 元
2	东莞石排项目	969,000,000 元	145,845,969 元
3	东莞洪梅项目	558,000,000 元	83,265,813 元

2.公共责任险和产品责任险

被保险人为广州速诚、安博诚置、安博盈顺（保险单号：10562003903029734653）；保险期间自 2025 年 6 月 30 日零时至 2026 年 6 月 29 日二十四时；保险人为中国平安财产保险股份有限公司深圳分公司。

表 14-56 拟购入基础设施项目公众责任及产品责任险保险金额

序号	项目名称	每次事故赔偿限额及累计金额
1	广州开发区项目	72,561,700 元
2	东莞石排项目	72,561,700 元
3	东莞洪梅项目	72,561,700 元

（九）特殊类型项目符合相关法律法规的情况

原始权益人安博中国设立于 2019 年 10 月 2 日，安博中国设立时有效的《〈外商投资产业指导目录〉2017 年修订》项下，鼓励外商投资产业目录中包含“五、交通运输、仓储和邮政业”，因此本项目属于《外商投资产业指导目录》项下鼓励外商投资产业目录的范围。

2021 年 12 月 27 日，国家发改委、商务部发布外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2021 年版）。针对“六、交通运输、仓储和邮政业”行业，提出如下特别管理措施：

“10.国内水上运输公司须由中方控股。

11.公共航空运输公司须由中方控股，且一家外商及其关联企业投资比例不得超过 25%，法定代表人须由中国籍公民担任。通用航空公司的法定代表人须由中国籍公民担任，其中农、林、渔业通用航空公司限于合资，其他通用航空公司限于中方控股。

12 民用机场的建设、经营须由中方相对控股。外方不得参与建设、运营机场塔台。

13 禁止投资邮政公司、信件的国内快递业务。”

本项目未存在违反上述特别管理措施的情况。

因此，本项目不存在违背以及外商投资准入负面清单等外商投资管理有关政策的情况。

（十）基础设施相关租赁合同特殊条款情况

经核查基础设施相关租赁合同，该等租赁合同存在特殊条款，包括租金优惠减免、优先购买安排、租赁期限限制（优先续租）、提前退租、转租限制等。具体如下：

1.就租金优惠减免条款而言，租赁合同均设置了一般情况下的免租期条款，给予承租人在租赁期限有效期内一段时间的免基础租金待遇。此外，部分租赁合同中约定在租赁物业遭受损坏后，修复期间的基础租金及公共设施运营及配套费应按照承租方不能使用的部分相应减少以及在部分租赁物业被征用的特殊情形下租金应减少至在该等情形下公平和合理的程度。

2.就优先购买安排条款而言，租赁合同均约定承租人不享有优先购买权。

3.就租赁期限限制条款而言，广州开发区项目、东莞石排部分租赁合同及东莞洪梅所有租赁合同约定了优先续租条款，即承租方租赁协议到期日后有权选择将租赁协议延展一段时间。

4.就提前退租条款而言，个别租赁合同约定了承租方的单方解除权。

5.就转租限制条款而言，租赁合同均约定未经出租方事先书面同意，承租方不得将承租方在此租赁协议下享有的全部或部分利益转让、抵押或以其他方式转移或设定负担或将此物业的全部或部分转租。

法律顾问认为前述基础设施相关租赁合同特殊条款未违反《民法典》等适用法律、行政法规的强制性规定，相关条款对租赁合同签署双方均具有法律约束力。对前述租赁合同特殊条款可能对基础设施项目的经营稳定性带来的潜在风险详见本招募说明书“第八部分 风险揭示”。

第十五部分 基础设施项目财务状况分析

一、备考报表

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计了由 PCCLF Holding PTE.LTD.（即“安博中国核心控股公司”）持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的 3 家项目公司的备考财务报表，并出具了无保留意见的《审计报告》（毕马威华振审字第 2524125 号）。

（一）资产负债表

表 15-1 备考净资产表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	13,148.19	10,123.06	13,427.41	16,989.96
交易性金融资产	-	-	3,593.94	1,849.96
应收账款	411.76	337.94	351.86	114.96
预付款项	97.25	16.74	9.62	7.40
应收资金集中管理款	-	-	9,203.33	12,605.04
其他应收款	4.31	10.31	11.14	53.32
其他流动资产	324.80	88.89	35.64	115.41
流动资产合计	13,986.31	10,576.94	26,632.93	31,736.06
非流动资产：				
投资性房地产	82,971.24	85,215.52	88,163.02	91,452.54
固定资产	6.85	7.30	15.83	24.51
递延所得税资产	-	183.75	27.13	172.14
其他非流动资产	544.27	530.33	1,789.72	1,674.05
非流动资产合计	83,522.36	85,936.89	89,995.70	93,323.24
资产总计	97,508.67	96,513.83	116,628.63	125,059.30
流动负债：				
短期借款	100,910.43	102,414.73	-	-
应付账款	134.45	259.44	383.60	883.39
预收款项	677.74	934.65	887.66	464.40
合同负债	313.50	423.93	299.77	162.72
应交税费	659.01	1,003.43	1,040.83	424.36

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付资金集中管理款	-	-	-	10,245.61
其他应付款	3,297.27	2,908.24	4,561.44	4,472.41
一年内到期的非流动负债	175.88	175.88	-	-
流动负债合计	106,168.28	108,120.31	7,173.30	16,652.90
非流动负债：				
长期借款	17,253.17	17,343.41	-	-
长期应付款	-	-	58,140.62	57,851.27
非流动负债合计	17,253.17	17,343.41	58,140.62	57,851.27
负债总计	123,421.45	125,463.72	65,313.91	74,504.17
所有者权益合计	-25,912.78	-28,949.89	51,314.72	50,555.13
负债及所有者权益合计	97,508.67	96,513.83	116,628.63	125,059.30

（二）利润表

表 15-2 备考利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**8,244.94**	**17,362.41**	**16,953.77**	**16,638.25**
减：营业成本	3,218.83	6,029.47	6,015.71	5,820.90
税金及附加	852.70	1,752.39	1,413.11	1,322.62
管理费用	500.15	1,055.81	970.18	921.46
财务费用	1,694.63	4,540.42	4,852.58	6,147.57
其中：利息费用	1,723.23	4,205.43	4,691.34	4,793.90
利息收入	36.85	139.95	171.81	182.90
加：其他收益	-	1.59	8.77	16.26
投资收益	-	72.78	172.06	190.69
减：信用减值损失	-79.09	-37.11	-	-
减：资产减值损失	-118.89	-1,544.14		
减：资产处置损失	-	-47.63	-8.44	-287.23
二、营业利润	**1,780.65**	**2,429.82**	**3,874.59**	**2,345.42**
加：营业外收入	0.05	0.18	11.73	8.19
减：营业外支出	-	-	605.83	4.80

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
三、利润总额	**1,780.70**	**2,430.00**	**3,280.49**	**2,348.82**
减：所得税费用	243.59	1,998.07	1,045.76	613.41
四、净利润	**1,537.11**	**431.92**	**2,234.73**	**1,735.41**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**1,537.11**	**431.92**	**2,234.73**	**1,735.41**

（三）现金流量表

表 15-3 备考现金流量表

单位：万元

	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量				
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金	8,448.66	19,108.43	18,929.78	17,489.29
收到的税费返还	13.81	1.77	0.07	0.06
收到其他与经营活动有关的现金	350.60	1,199.00	768.16	386.51
经营活动现金流入小计	**8,813.07**	**20,309.20**	**19,698.01**	**17,875.86**
购买商品和接受劳务支付的现金	1,135.19	2,559.03	2,479.95	2,222.42
支付给职工以及为职工支付的现金	27.38	169.14	159.94	145.22
支付的各项税费	1,982.65	4,594.77	2,499.24	2,985.57
支付其他与经营活动有关的现金	756.84	2,972.07	1,514.61	1,071.84
经营活动现金流出小计	**3,902.07**	**10,295.01**	**6,653.75**	**6,425.05**
经营活动产生的现金流量净额	**4,911.00**	**10,014.19**	**13,044.26**	**11,450.81**
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	-	75.71	185.87	203.99
取得利息收入收到的现金	36.85	139.95	171.81	182.90

	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	21.12	0.59
收回委托贷款和资金池所收到的现金	-	9,203.33	5,136.33	3,408.48
收到的其他与投资活动有关的现金	-	3,593.94	-	1,091.19
投资活动现金流入小计	**36.85**	**13,012.93**	**5,515.12**	**4,887.15**
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	171.34	1,539.73	1,537.37	1,359.10
投资支付的现金	-	175,815.41	-	-
发放资金池所支付的现金	-	-	1,734.62	5,084.81
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,743.98	-
投资活动现金流出小计	**171.34**	**177,355.14**	**5,015.97**	**6,443.91**
投资活动(使用)/产生的现金流量净额	**-134.49**	**-164,342.21**	**499.16**	**-1,556.75**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	1,500.00	96,220.00	-	-
取得借款收到的现金	-	119,788.00	-	2,915.04
收到其他与筹资活动有关的现金	66.39	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,566.39**	**216,008.00**	**-**	**2,915.04**
偿还债务及资金池支付的现金	1,587.94	58,309.90	10,245.61	2,480.43
偿付利息支付的现金	1,729.83	5,148.98	5,382.41	8,272.27
分配股利、利润支付的现金	-	1,167.52	1,475.14	2,431.39
筹资活动现金流出小计	**3,317.77**	**64,626.39**	**17,103.17**	**13,184.09**

	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	**-1,751.38**	**151,381.61**	**-17,103.17**	**-10,269.05**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-357.95**	**-2.81**	**-10.12**
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额	**3,025.13**	**-3,304.35**	**-3,562.56**	**-385.11**
加：期初/年初现金及现金等价物余额	10,123.06	13,427.41	16,989.96	17,375.07
六、期末/年末现金及现金等价物余额	**13,148.19**	**10,123.06**	**13,427.41**	**16,989.96**

（四）备考财务报表的编制基础

1、备考财务报表编制的原因、目的和假设

原始权益人安博中国核心控股公司拟以广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司和东莞安博盈顺仓储有限公司三家项目公司作为入池资产，用于公开发行募集基础设施证券投资基金（以下简称“本次发行”）。为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，备考财务报表假设基础设施项目公司于 2022 年 1 月 1 日已经成立，并取得了对拟购入项目公司的控制权。

2、备考财务报表的编制基础、方法和假设

备考财务报表系基于以下编制基础：

备考财务报表以项目公司在个别财务报表中的账面价值为基础进行加总，并于编制备考财务报表时合并抵销项目公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量。备考财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“所有者权益”。

除上述事项以外，备考财务报表根据后附的会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

3、投资性房地产的会计政策和会计估计

项目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。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。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。在建投资性房地产不计提折旧。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时从无形资产转入投资性房地产核算。其中，土地使用权的使用寿命为 50 年，自开工后从无形资产转入投资性房地产在剩余年限里继续摊销。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

表 15-4 投资性房地产折旧率

项目	使用寿命（年）	残值率	年折旧率
土地使用权	50 年	0%	2%
房屋、建筑物及其他	2-30 年	10%	3-45%
租赁服务费	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

4、各项收入适用税率披露

表 15-5 各项收入适用税率

项目	征收税率	计税方法
租赁收入	5%	简易计税方法
物业管理费收入	6%	一般计税方法
水费收入	9%	一般计税方法
电费收入	13%	一般计税方法

二、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

（一）会计政策变更的内容及原因

项目公司于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的《企业会计准则解释第 17 号》(财会[2023]21 号) (“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定。

项目公司于 2023 年度执行了财政部于 2022 年 11 月颁布的《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。

（二）变更的主要影响

1、《企业会计准则解释第 17 号》(财会[2023]21 号) (“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定

根据解释第 17 号的规定，项目公司在对负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利 (以下简称“推迟清偿负债的权利”)，而不考虑是否有行使上述权利的主观可能性。采用该规定未对项目公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

2、《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

根据该规定，项目公司对于不是企业合并、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。项目公司没有这类单项交易，因此该规定对项目公司没有影响。

三、主要报表科目分析

（一）营业收入

表 15-6 基础设施项目营业收入构成

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
仓储租赁收入	5,733.84	69.54	12,127.35	69.85	12,232.12	72.15	12,027.93	72.29
物业管理费收入	2,495.94	30.27	5,200.79	29.95	4,665.31	27.52	4,536.72	27.27
其他收入	15.17	0.18	34.27	0.20	56.34	0.33	73.60	0.44
合计	**8,244.94**	**100.00**	**17,362.41**	**100.00**	**16,953.77**	**100.00**	**16,638.25**	**100.00**

基础设施项目历史的运营收入主要来自于租赁合同约定产生的租金及物业管理费收入，2022-2025 年 6 月末，租金收入和综合管理服务收入占比接近 70%和 30%。

2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-6 月，基础设施项目营业收入分别为 16,638.25 万元、16,953.77 万元、17,362.41 万元和 8,244.94 万元。基础设施项目历史三年及一期的营业收入保持稳定。

（二）营业成本

2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-6 月，基础设施项目营业成本情况如下：

表 15-7 基础设施项目营业成本情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
折旧及摊销	2,391.83	74.31	4,336.91	71.93	4,325.24	71.90	4,179.45	71.80
物业管理费	256.70	7.97	506.73	8.40	513.18	8.53	488.83	8.40
职工薪酬	97.59	3.03	169.32	2.81	160.28	2.66	177.19	3.04
维修保养费	140.32	4.36	395.54	6.56	394.47	6.56	381.22	6.55
安全生产费	192.51	5.98	318.77	5.29	307.39	5.11	376.05	6.46
其他	139.88	4.35	302.19	5.01	315.15	5.24	218.17	3.75
合计	**3,218.83**	**100.00**	**6,029.47**	**100.00**	**6,015.71**	**100.00**	**5,820.90**	**100.00**

2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-6 月，基础设施项目营业成本逐年略有上升，主要系项目持续投入，投资性房地产折旧和摊销值、维修保养费有所增加。

（三）基础设施项目各类费用占比

表 15-8 基础设施项目各类费用占比及运营净收益计算

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	8,244.94	17,362.41	16,953.77	16,638.25
财务费用	1,694.63	4,540.42	4,852.58	6,147.57
占收入比例	**20.55%**	**26.15%**	**28.62%**	**36.95%**
管理费用	500.15	1,055.81	970.18	921.46
占收入比例	**6.07%**	**6.08%**	**5.72%**	**5.54%**
税金及附加	852.70	1,752.39	1,413.11	1,322.62
占收入比例	**10.34%**	**10.09%**	**8.34%**	**7.95%**
资本性支出	35.01	503.07	312.86	373.28
占收入比例	**0.42%**	**2.90%**	**1.85%**	**2.24%**
向外部支付的管理成本	124.53	328.71	269.38	229.10
占收入比例	**1.51%**	**1.89%**	**1.59%**	**1.38%**
折旧和摊销费用	2,393.92	4,347.69	4,336.82	4,189.89
运营净收益(NOI)	6,407.78	13,096.46	13,279.53	13,082.24
NOI Margin	**77.72%**	**75.43%**	**78.33%**	**78.63%**

2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-6 月，基础设施项目营业收入分别为 16,638.25 万元、16,953.77 万元、17,362.41 万元和 8,244.94 万元。其中，财务费用占收入比例分别为 36.95%、28.62%、26.15%和 20.55%，2022 年财务费用占比相对较高，主要系当年净汇兑亏

损额较大导致；管理费用占收入比例分别为 5.54%、5.72%、6.08%和 6.07%；税金及附加占收入比例分别为 7.95%、8.34%、10.09%和 10.34%，主要由房产税、土地使用税、增值税及附加组成；资本性支出占收入比例分别为 2.24%、1.85%、2.90%和 0.42%。

运营净收益=营业收入-营业成本+折旧和摊销费用-向外部支付的管理成本-资本性支出-税金及附加。2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-6 月，基础设施项目运营净收益分别为 13,082.24 万元、13,279.53 万元、13,096.46 万元和 6,407.78 万元。

（四）报告期内重大投资收益及政府补助情况

1、投资收益

报告期内，基础设施项目的投资收益情况如下：

表 15-9 基础设施项目投资收益情况

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
货币基金	-	14.11	65.14	58.42
资金池利息收入	-	58.67	106.92	132.27
合计	-	**72.78**	**172.06**	**190.69**

2022 年、2023 年及 2024 年，基础设施项目投资收益分别为 190.69 万元、172.06 万元和 72.78 万元，项目投资收益主要为投资货币资金的收益和关联方资金池借款的利息收入。2025 年 1-6 月，基础设施项目投资收益为 0.00 万元。

2、政府补助

2022 年、2023 年及 2024 年，基础设施项目公司收到的政府补助分别为 16.26 万元、8.77 万元和 1.59 万元，相关补助为增值税的加计抵减和手续费返还。2025 年 1-6 月，基础设施项目公司尚未收到政府补助。

（五）各期主要资产情况

1、流动资产

表 15-10 基础设施项目流动资产情况

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	13,148.19	94.01	10,123.06	95.71	13,427.41	50.42	16,989.96	53.54
交易性金融资产	-	-	-	-	3,593.94	13.49	1,849.96	5.83

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	411.76	2.94	337.94	3.20	351.86	1.32	114.96	0.36
预付款项	97.25	0.70	16.74	0.16	9.62	0.04	7.40	0.02
应收资金集中管理款	-	-	-	-	9,203.33	34.56	12,605.04	39.72
其他应收款	4.31	0.03	10.31	0.10	11.14	0.04	53.32	0.17
其他流动资产	324.80	2.32	88.89	0.84	35.64	0.13	115.41	0.36
流动资产合计	**13,986.31**	**100.00**	**10,576.94**	**100.00**	**26,632.93**	**100.00**	**31,736.06**	**100.00**

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目流动资产规模有所下降，分别为 31,736.06 万元、26,632.93 万元、10,576.94 万元和 13,986.31 万元，占总资产的比例分别为 25.38%、22.84%、10.96%和 14.34%。基础设施项目流动资产主要为货币资金和应收资金集中管理。

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目公司货币资金分别为 16,989.96 万元、13,427.41 万元、10,123.06 万元和 13,148.19 万元，全部为银行存款，占流动资产的比例分别为 53.54%、50.42%、95.71%和 94.01%。2023 年末货币资金减少主要系支付应付资金集中管理款，2024 年末货币资金减少主要系应付账款减少。

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目公司交易性金融资产分别为 1,849.96 万元、3,593.94 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占流动资产的比例分别为 5.83%、13.49%、 0.00%和 0.00%。交易性金融资产主要为货币市场基金，2024 年末交易性金融资产减少为 0 元，主要系公司赎回货币市场基金。

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目公司应收资金集中管理款分别为 12,605.04 万元、9,203.33 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占流动资产的比例分别为 39.72%、34.56%、0.00%和 0.00%。2024 年末，应收资金集中管理款减少为 0，主要系项目公司完成关联方拆借资金的清理。

2022-2025 年 6 月末，应收账款分别为 114.96 万元、351.86 万元、337.94 万元和 411.76 万元，2023 年末应收账款余额增长幅度较大，主要原因系部分租户受自身经营情况影响，租金缴纳存在逾期[20]。截至 2025 年 6 月末，公司应收账款合计 411.76 万元，账龄均在一年以内，公司已针对确认在短期内无法收回的应收账款全额计提坏账准备。其中，租户 8 应收账款账面价值约 219.35 万元，应收账款无法通过其提交给项目公司的履约保函金额覆盖的

[20] 截至本招募说明书出具之日，涉及相关情况的租户 8 已完成退租，由租户 14 承接其全部面积。

部分已全额计提减值 83.04 万元；租户 16 应收账款账面价值约 77.56 万元，应收账款无法通过其提交给项目公司的履约保函金额覆盖的部分已全额计提减值 33.16 万元。剩余对其他租户的应收账款约 113.54 万元，均为跨期支付导致。

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目公司其他应收款分别为 53.32 万元、11.14 万元、10.31 万元及 4.31 万元，其中主要为关联方往来款，具体明细列示如下。

表 15-11 基础设施项目其他应收款情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收利息	0.00	0.00	2.92	16.73
关联方往来款	2.81	8.81	6.72	35.08
员工备用金	1.50	1.50	1.50	1.50
合计	**4.31**	**10.31**	**11.14**	**53.32**

2、非流动资产

表 15-12 基础设施项目非流动资产情况

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	82,971.24	99.34	85,215.52	99.16	88,163.02	97.96	91,452.54	98.00
固定资产	6.85	0.01	7.30	0.01	15.83	0.02	24.51	0.03
递延所得税资产	-	0.00	183.75	0.21	27.13	0.03	172.14	0.18
其他非动资产	544.27	0.65	530.33	0.62	1,789.72	1.99	1,674.05	1.79
非流动资产合计	**83,522.36**	**100.00**	**85,936.89**	**100.00**	**89,995.70**	**100.00**	**93,323.24**	**100.00**

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目非流动资产规模保持稳定，分别为 93,323.24 万元、89,995.70 万元、85,936.89 万元和 83,522.36 万元。基础设施项目非流动资产主要为投资性房地产。投资性房地产的减少主要系折旧和摊销导致。2022-2025 年 6 月末投资性房地产分类如下：

表 15-13 基础设施项目投资性房地产情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
投资性房地产	81,838.08	83,732.06	86,970.75	90,428.13
租赁服务费	1,133.16	1,483.46	1,192.27	1,024.41

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合计	**82,971.24**	**85,215.52**	**88,163.02**	**91,452.54**

（六）各期主要负债情况

表 15-14 基础设施项目负债情况

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	100,910.43	81.76	102,414.73	81.63	-	-	-	-
应付账款	134.45	0.11	259.44	0.21	383.60	0.59	883.39	1.19
预收款项	677.74	0.55	934.65	0.74	887.66	1.36	464.40	0.62
合同负债	313.50	0.25	423.93	0.34	299.77	0.46	162.72	0.22
应交税费	659.01	0.53	1,003.43	0.80	1,040.83	1.59	424.36	0.57
应付资金集中管理款	-	-	-	-	-	-	10,245.61	13.75
其他应付款	3,297.27	2.67	2,908.24	2.32	4,561.44	6.98	4,472.41	6.00
一年内到期的非流动负债	175.88	0.14	175.88	0.14	-	-	-	-
流动负债合计	**106,168.28**	**86.02**	**108,120.31**	**86.18**	**7,173.30**	**10.98**	**16,652.90**	**22.35**
非流动负债：								
长期借款	17,253.17	13.98	17,343.41	13.82	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	58,140.62	89.02	57,851.27	77.65
非流动负债合计	**17,253.17**	**13.98**	**17,343.41**	**13.82**	**58,140.62**	**89.02**	**57,851.27**	**77.65**
负债总计	**123,421.45**	**100.00**	**125,463.72**	**100.00**	**65,313.91**	**100.00**	**74,504.17**	**100.00**

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目负债规模分别为 74,504.17 万元、65,313.91 万元、125,463.72 万元和 123,421.45 万元。2023 年末基础设施项目负债下降主要系公司清偿资金池借款，应付资金集中管理款下降为 0 万元。2024 年末基础设施项目负债上升主要系短期借款和长期借款上升，分别为 102,414.73 万元和 17,343.41 万元。

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目流动负债分别为 16,652.90 万元、7,173.30 万元、108,120.31 万元和 106,168.28 万元，占比分别为 22.35%、10.98%、86.18%和 86.02%。2023 年末，流动负债占比下降主要系偿还资金池借款，应付资金集中管理款下降。2024 年末，流动负债占比上升的主要原因系短期借款上升，广州速安于 2024 年 6 月与招商银行股份有

限公司重庆分行签订用于收购广州速诚的借款协议，借款额度为人民币 40,000 万元；安博诚运于 2024 年 5 月与汇丰银行（中国）股份有限公司上海分行签订用于收购安博诚置的借款协议，借款额度为人民币 62,200 万元，以上借款合计为 102,200 万元。

2022-2025 年 6 月末其他应付款明细列示如下：

表 15-15 基础设施项目其他应付款情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付利息	0.00	0.00	999.40	1,668.36
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
关联方往来款	409.15	291.21	251.50	390.12
租户保证金	2,640.58	2,397.75	2,423.83	2,076.45
其他	247.54	219.27	886.71	337.47
合计	**3,297.27**	**2,908.24**	**4,561.44**	**4,472.41**

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目非流动负债分别为 57,851.27 万元、58,140.62 万元、17,343.41 万元和 17,253.17 万元，占比分别为 77.65%、89.02%、13.82%和 13.98%。2024 年末非流动负债占比下降，系长期应付款降为 0，流动负债占比有所上升。基础设施项非流动负债主要为长期应付款，2022-2025 年 6 月末长期应付款明细列示如下：

表 15-16 基础设施项目长期应付款情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期应付款-股东借款（本金）	-	-	58,140.62	57,851.27

广州速诚于 2009 年 9 月与原直接控股股东建龙国际发展有限公司签订股东贷款协议，借款额度为 2,500 万美元，此后广州速诚签订贷款转让与承继协议，确认由安博中国核心控股公司受让该笔股东贷款。截至 2023 年 12 月末，广州速诚股东贷款本金余额为 2,450 万美元（即人民币 173,526,150.00 元人民币），于 2024 年 6 月已全额归还。东莞盈顺于 2016 年 4 月与隶属同一最终控制方的关联公司 Prologis China FFII (Holding) Limited 签订借款协议，借款总额度为人民币 2.1 亿元人民币，此后安博盈顺签订贷款转让与承继协议，确认由安博中国核心控股公司受让该笔股东贷款。截至 2023 年 12 月末，安博盈顺股东贷款本金余额为 175,880,000.00 元人民币，于 2024 年 7 月已全额归还。东莞诚置分别于 2013 年 3 月和 2016 年 4 月与隶属同一最终控制方的关联公司 AMB China Logistics I (Holding) PTE.LTD.签订长期借款协议和借款补充协议，合同约定最高限额为人民币 37,000 万元人民币，此后东莞诚

置签订贷款转让与承继协议，确认由安博中国核心控股公司受让该笔股东贷款。截至 2023 年 12 月末，东莞诚置股东贷款本金余额为 232,000,000.00 元人民币，于 2024 年 5 月已全额归还。

（七）财务指标分析

表 15-17 基础设施项目重要财务指标

财务指标	2025 年上半年/2025 年 6 月末	2024 年度/2024 年 12 月末	2023 年度/2023 年 12 月末	2022 年度/2022 年 12 月末
毛利率	60.96%	65.27%	64.52%	65.01%
净利率	18.64%	2.49%	13.18%	10.43%
资产负债率	126.57%	130.00%	56.00%	59.58%

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目的毛利率分别为 65.01%、64.52%、65.27%和 60.96%，整体保持在较高水平；2022-2025 年 6 月末，基础设施项目的净利率分别为 10.43%、13.18%、2.49%和 18.64%。2024 年基础设施项目的净利率较低，主要系 2024 年末所得税费用较高以及资产减值损失。2022-2025 年 6 月末，基础设施项目的资产负债率分别为 59.58%、56.00%、130.00%和 126.57%，2023 年末资产负债率下降主要系基础设施项目清偿资金池借款，总体负债下降。2024 年末和 2025 年 6 月末的资产负债率上升幅度较大，主要原因系项目公司广州速诚原控股股东广州速安、项目公司安博诚置原控股股东安博诚运在 2024 年期间新增贷款合计 102,200 万元，反向吸并后项目公司继承相关债务，整体负债水平上升。上述反向吸收合并安排主要基于安博内部财务安排，由境外外币贷款转换为境内人民币贷款，扣除该部分影响后基础设施项目 2024 年末和 2025 年 6 月末的资产负债率为 66.12%和 63.35%，与 2022 年度及 2023 年度接近。该部分借款将在基础设施基金设立后由募集资金进行归还，整体风险可控，预计不会对未来持续经营造成影响。截至 2025 年 6 月末，资产负债率保持稳定，未发生显著变动。

（八）重大资本性支出和资产重组情况

1、重大资产重组情况

报告期内，基础设施项目无重大资产重组情况。

2、重大资本性支出情况

报告期内，基础设施项目无重大资本性支出情况。

四、基础设施项目资产评估情况

本项目中，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）作为资产评估机构对标的基础设施资产进行了评估。

以 2025 年 6 月 30 日为估值基准日，广州开发区项目的初步评估值为 6.90 亿元、东莞石排项目的初步评估值为 9.42 亿元、东莞洪梅项目的初步评估值为 5.39 亿元。基础设施项目当期评估值合计为 21.71 亿元、当期评估净值合计为 21.71 亿元。

具体估值结果及核心参数假设如下：

表 15-18 估值情况

项目	估值（万元）	估值方法	建筑面积（平方米）	单价（元/平米）
广州开发区项目	69,000.00	收益法	125,624.78	5,493
东莞石排项目	94,200.00	收益法	143,253.32	6,576
东莞洪梅项目	53,900.00	收益法	80,776.42	6,673
合计	**217,100.00**	**/**	**349,654.52**	**6,209**

数据来源：戴德梁行

（一）估值方法

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

（二）报酬率

报酬率采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 1.65%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。

表 15-19 估值报酬率（折现率）

项目	报酬率（折现率）	说明
广州开发区项目	7.00%	位于一线城市广州，当地社会经济环境发展良好
东莞石排项目	7.25%	位于核心一线周边城市东莞，当地社会经济环境发展良好
东莞洪梅项目	7.25%	位于核心一线周边城市东莞，当地社会经济环境发展良好

数据来源：戴德梁行

（三）运营收入假设

基础设施项目运营收入主要包括租金收入和管理费收入。

表 15-20 基础设施项目运营收入假设

项目名称	收入端			
	平均比准租金单价(元/平方米/天)（不含税，含管理费）	市场租金增长率	出租率	收入确定方法
广州开发区项目	1.19[1]	2026 年为 0.0%，2027-2034 年为 3.0%，此后为 2.0%	2025：75%，2026：85%，2027：90%，此后：96%	租赁期内租金采用租赁合同中约定的租金；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入
东莞石排项目	1.29	2026 年为 0.0%，2027-2034 年为 3.0%，此后为 2.0%	2025-2026：88%，2027：94%，此后：97%	
东莞洪梅项目	1.35	2026 年为 0.0%，2027-2034 年为 3.0%，此后为 2.0%	2025-2026：88%，2027：94%，此后：97%	

注 1：广州开发区项目首层的比准租金单价评估值为 1.34 元/平方米/天，考虑到不同楼层及办公区域硬件设施及建筑功能不同，修正后比准租金单价评估值调整为 1.19 元/平方米/天。

（四）运营成本费用假设

基础设施项目运营成本费用主要包括运营期间成本费用、税金及附加。

运营期间成本费用包含物业管理费、运营管理费、保险费、土地补充出让价格和/或土地使用的相关费用等，税金及附加包含增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税和印花税。

表 15-21 基础设施项目运营期间成本费用假设

运营支出	假设依据	广州开发区项目	东莞石排项目	东莞洪梅项目
物业管理费	2025 年根据已签署的《物业服务委托合同》中约定的 2025 年物业管理费年化支出预测，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 2.5%	2025 年 7-12 月 164.3 万元	2025 年 7-12 月 147.1 万元	2025 年 7-12 月 106.0 万元
运营管理费	运营管理费用包含招商运营、行政人工成本等，参考历史运营成本及及同类不动产项目运营成本，按照不含税运营收入的 3.18%计算	2025 年 7-12 月 86.2 万元	2025 年 7-12 月 115.8 万元	2025 年 7-12 月 54.2 万元
保险费	参考发行人提供的保单、保险费率及支出明细	2025 年 7-12 月 8.5 万元	2025 年 7-12 月 11.4 万元	2025 年 7-12 月 6.4 万元
土地补充出让价格	按照投资协议测算土地补充出让价格支出	/	/	2025 年 7-12 月 12.9 万元
土地使用的相关费用	按照投资协议测算计算土地使用的相关费用支出	/	2025 年 7-12 月 85.8 万元	/

表 15-22 基础设施项目税金及附加假设

税项	计税基数	税率
增值税	租金收入	5%
	物业费收入	6%
增值税附加	增值税	10%/12%
从租房产税	租金收入	12%
从价房产税	房产原值*70%	1.2%
土地使用税	土地面积	广州开发区项目：9 元/平方米/年
		东莞石排项目、东莞洪梅项目：1 元/平方米/年
印花税	合同租金（不含税）	0.1%

（五）资本性支出假设

资本性支出根据《工程尽调报告》预计的资本性支出为基准测算。基础设施项目历史三年资本性支出与未来预测资本性支出如下：

表 15-23 基础设施项目资本性支出假设

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 7-12 月（预测）	2026 年（预测）	2027 年至预测期结束期间，每年
广州开发区项目	240.17	221.31	215.92	228.46	109.91	151.97
东莞石排项目	57.35	80.25	99.59	175.56	145.62	137.66
东莞洪梅项目	75.76	11.30	187.56	83.72	77.22	66.11
合计	**373.28**	**312.86**	**503.07**	**487.74**	**332.75**	**355.74**

注：基础设施项目 2025 年 1-6 月资本性支出实际发生金额极少，基于审慎原则，2025 年 7-12 月预测数按照全年资本性支出预算考虑。

表 15-24 东莞洪梅项目历史三年资本性支出情况

企业过往三年 capex 支出	2022 年（万元）	2023 年（万元）	2024 年（万元）	前三年平均每年支出（万元）	备注
东莞洪梅项目	75.76	11.30	187.56	91.54	其中 2024 年支出包含一次性支出 80.31 万，具体用途为原租户 13 和租户 17 退租后，在原有客户已完成退库还原基础上进行的一次性支出，以满足所引入的租户 1 的需求[21]
	75.76	11.30	107.25	64.77	不含一次性支出

东莞洪梅项目已充分预留资本性支出充分考虑设备设施的大修及更新（不含一次性支出），同时未来资本性支出假设大于项目历史 CAPEX 费用支出均值，为后续项目持续高质量运营提供了有力保障，具有一定的历史延续性和市场可比性，同时与项目的长期经营策略相一致。

表 15-25 东莞石排项目历史三年资本性支出情况

企业过往三年 capex 支出	2022 年（万元）	2023 年（万元）	2024 年（万元）	前三年平均每年支出（万元）	备注

[21] 东莞洪梅项目的一次性支出为提升园区品质进行主动性改造而产生的支出，具体为 2024 年为引入新租户租户 1 对于园区设施的支出。上述支出属于非确定的一次性支出，且非项目维持正常运营的必要支出，预计不会对未来产生影响。

东莞石排项目	57.35	80.25	99.59	79.07	-

东莞石排项目已充分预留资本性支出充分考虑设备设施的大修及更新（不含一次性支出），同时未来资本性支出假设大于项目历史 CAPEX 费用支出均值，为后续项目持续高质量运营提供了有力保障，具有一定的历史延续性和市场可比性，同时与项目的长期经营策略相一致。

表 15-26 广州开发区项目历史三年资本性支出情况

企业过往三年 capex 支出（万元）	2022 年	2023 年	2024 年	前三年平均每年支出	备注
广州开发区项目	240.17	221.31	215.92	225.80	一次性改造费用主要来源于新通市政道路后沿路部分资产品质提升、因工程尽调报告提出的一次性修改意见,情况如下[22] 1、2022 年因新通市政道路而进行的支出约 136.79 万元，具体如下： （1）3 号库增设卸货平台以提升库区整体作业能力与运营效率，费用约 7.27 万元; （2）3 号库外侧新通市政道路，为完善园区品牌形象，新增 3 号库墙面公司标识，费用支出约 9.08 万元; （3）因市政道路标高整体提升，为确保园区出入口及相关配套设施的正常使用,同步对园区道路、围墙、绿化、门卫室及设备房等进行相应调整，完工后可长期满足使用需求，费用支出约 120.43 万元。 2、2023 年一次性费用约 48.28 万元，具体如下： （1）新建智慧园区系统，包括信息化平台搭建、智能监控等。系统可在较长周期内稳定运行，费用支出约 16.13 万元； （2）按照统一标准对 1、2 号仓库外墙 Logo 进行更新，并对园区文化墙进行设计优化与翻新处理，费用支出为 32.15 万元。 3、2024 年一次性费用约 141.42 万元，主要基于工程尽职调查报告的要求进行的园区消防安全整体性的升级改造，包括所有库区屋面防火墙、消防喷淋管网加装防晃支架等，完工后可长期满足使用需求，无需重复投入同类工程
	103.39	173.03	74.5	116.97	不含一次性支出

广州开发区项目已充分预留资本性支出充分考虑设备设施的大修及更新(不含一次性支出），同时未来资本性支出假设大于项目历史 CAPEX 费用支出均值，为后续项目持续高质

[22] 广州开发区项目的一次性支出主要为提升园区品质进行主动性改造，包括卸货平台增设、市政道路调整造成的园区道路、围墙、绿化、门卫室翻新、外墙 logo 新增，仓库防火墙的整改等。上述支出属于非确定的一次性支出，且非项目维持正常运营的必要支出，预计不会对未来产生影响。

量运营提供了有力保障，具有一定的历史延续性和市场可比性，同时与项目的长期经营策略相一致。

综上所述，剔除一次性支出后，近三个完整会计年度平均实际发生的资本性支出金额为260.81万元，未来资本性支出假设大于项目历史CAPEX费用支出均值，未来预测具备合理性。

（六）运营净收益

运营净收益 = 运营收入（不含增值税）- 成本费用 - 资本性支出 – 税金及附加。

根据对运营收入、成本费用等的分析，预计基础设施项目2025年7-12月和2026年运营收入及运营净收益情况如下：

1、 广州开发区项目

表15-27 广州开发区项目预测运营收入及运营净收益情况

单位：元

科目	2025年7-12月	2026年度
运营收入	26,821,293	51,123,820
成本费用	2,589,690	5,151,368
税金及附加	3,069,267	5,671,189
资本性支出	2,284,600	1,099,100
运营净收益	**18,877,735**	**39,202,163**

2、 东莞石排项目

表15-28 东莞石排项目预测运营收入及运营净收益情况

单位：元

科目	2025年7-12月	2026年度
运营收入	36,044,082	68,106,697
成本费用	3,601,179	7,318,063
税金及附加	3,273,404	6,529,307
资本性支出	1,755,600	1,456,200
运营净收益	**27,413,900**	**52,803,127**

3、东莞洪梅项目

表15-29 东莞洪梅项目预测运营收入及运营净收益情况

单位：元

科目	2025 年 7-12 月	2026 年度
运营收入	16,859,540	37,503,701
成本费用	1,794,450	3,743,375
税金及附加	1,568,348	3,628,241
资本性支出	837,200	772,200
运营净收益	**12,659,542**	**29,359,885**

（七）收益年限

根据建筑物经济耐用年限和土地剩余使用年限孰短原则，确定收益年期如下：

表 15-30 基础设施项目收益年限

项目	收益年限（年）	说明
广州开发区项目	33.0	本项目经济耐用年限仍剩余 45-47 年，收益年限选取土地使用权剩余年限
东莞石排项目	37.5-40.3	本项目经济耐用年限仍剩余 49-72 年，收益年限选取土地使用权剩余年限
东莞洪梅项目	40.0	本项目经济耐用年限仍剩余 52-72 年，收益年限选取土地使用权剩余年限

（八）资本化率

基于以上重要假设参数，基础设施项目 2025 年度[23]资本化率为 5.71%，2026 年（首个完整年度）资本化率为 5.59%。

（九）参数选取的合理性

1、折现率选取的合理性

基础设施项目的拟入池资产分别位于广州市、东莞市，广州市为一线城市，且是华南零售和配送中心、华南城市群的综合性物流枢纽，区位条件良好；东莞市为核心物流枢纽卫星城市，区域条件优越，地理位置位于广深两地之间，能够辐射广深两地的物流需求，高标库市场潜力可期。市场上同类仓储物流项目中，可比项目折现率情况如下所示：

表 15-31 可比项目折现率情况

产品名称	项目名称	城市	城市级别	折现率
中金普洛斯 REIT	普洛斯北京空港物流园	北京市	一线	7.50%

[23] 2025 年资本化率以 2025 年 1-6 月实际 NOI 与 2025 年 7-12 月预测 NOI 之和作为分子。

产品名称	项目名称	城市	城市级别	折现率
	普洛斯通州光机电物流园	北京市	一线	7.75%
	普洛斯广州保税物流园	广州市	一线	8.00%
	普洛斯增城物流园	广州市	一线	7.75%
	普洛斯昆山淀山湖物流园	昆山市	一线周边	8.00%
	普洛斯佛山顺德物流园	佛山市	一线周边	8.50%
红土创新盐田港 REIT	现代物流中心	深圳市	一线	7.00%
	世纪物流园	深圳市	一线	7.00%
中航易商 REIT	富莱德昆山物流园	昆山市	一线周边	7.50%
华泰紫金宝湾 REIT	嘉兴项目	嘉兴市	一线周边	8.25%
南方顺丰 REIT	深圳项目	深圳市	一线	7.50%
中银中外运 REIT	瑞达昆山项目	昆山市	一线周边	7.25%
	昆山千灯项目	昆山市	一线周边	7.25%
本项目	**东莞洪梅项目**	**东莞市**	**一线周边**	**7.25%**
	东莞石排项目	**东莞市**	**一线周边**	**7.25%**
	广州开发区项目	**广州市**	**一线**	**7.00%**

已发行仓储物流类公募 REITs 项目折现率根据区位不同呈合理梯度，其中一线城市折现率为 7.00%~8.00%，一线周边及核心二线城市折现率为 7.25%~8.50%。

本次入池资产中，广州项目位于一线城市，折现率为 7.00%，东莞项目位于一线周边卫星城市，折现率为 7.25%，均位于已发行产品折现率区间范围内，因此本次折现率取值属于合理水平。

2、租金单价选取的合理性

市场租金取值方面，同区域项目更具可比性，因此此处重点对比周边竞品。

参考戴德梁行为本项目出具的评估说明，项目周边竞品的租金情况如下：

对于东莞洪梅项目，首年平均比准租金单价为 1.35 元/平方米/天，可比实例的修正租金单价范围为 1.29-1.41 元/平方米/天，定价具有合理性。

表 15-32 东莞洪梅项目周边竞品租金情况

可比实例	交易日期	租金单价（元/平方米/天）	修正租金单价（元/平方米/天）	用途
麻涌镇东环路某物流园	2025 年 6 月	1.41	1.41	仓库

可比实例	交易日期	租金单价（元/平方米/天）	修正租金单价（元/平方米/天）	用途
麻涌镇新沙港工业区某物流园	2025 年 6 月	1.37	1.29	仓库
洪梅镇洪屋涡村某物流园	2025 年 6 月	1.35	1.35	仓库

对于东莞石排项目，首年平均比准租金单价为 1.29 元/平方米/天，可比实例的修正租金单价范围为 1.20-1.36 元/平方米/天，定价具有合理性。

表 15-33 东莞石排项目周边竞品租金情况

可比实例	交易日期	租金单价（元/平方米/天）	修正租金单价（元/平方米/天）	用途
麻涌镇东环路某物流园	2025 年 6 月	1.41	1.31	仓库
麻涌镇新沙港工业区某物流园	2025 年 6 月	1.37	1.20	仓库
大岭山镇石大路某物流园	2025 年 6 月	1.40	1.36	仓库

对于广州开发区项目，首年平均仓库首层比准租金单价为 1.34 元/平方米/天，可比实例的修正租金单价范围为 1.30-1.39 元/平方米/天。可比实例均为首层租金单价，而广州项目首层与可比实例相近，定价具有合理性。考虑到不同楼层及办公区域硬件设施及建筑功能不同，广州开发区修正后比准租金单价评估值调整为 1.19 元/平方米/天。

表 15-34 广州开发区项目周边竞品租金情况

可比实例	交易日期	租金单价（元/平方米/天）	修正租金单价（元/平方米/天）	用途
黄埔区知识大道某物流园	2025 年 6 月	1.38	1.39	仓库
黄埔区永安大道某物流园	2025 年 6 月	1.26	1.30	仓库
增城区福宁大道某物流园	2025 年 6 月	1.29	1.34	仓库

综上，基础设施项目的租金单价选取具备合理性。

3、租金增长率选取的合理性

对比已上市可比项目，从城市梯度看，一线城市资产的预测期内（2-10 年）租金增长率区间大多在 4.00%-5.00%的区间，长期增长率在 2.50%-3.00%的区间，一线周边城市资产的预测期内（2-10 年）租金增长率大多在 4.00%左右，长期增长率在 2.00%-3.00%的区间，本次入池资产的增长率预测与可比项目的参数预测具有合理性。

结合本次入池资产自身及区域内其他可比仓储物流项目已签约租户租金增长率设置情况，广州开发区项目自身及周边可比项目已签约租户租期内租金增长率约为 4.00%-5.00%，东莞石排项目和东莞洪梅项目自身及周边可比项目已签约租户租期内租金增长率约为 4.00%-5.00%。

综上，当前基础设施项目的租金增长率设定属于合理水平。

表 15-35 入池资产自身及区域内其他可比仓储物流项目已签约租户租金增长率

项目		城市	城市级别	预测期内租金增长率	长期增长率（第 11 年及往后年度）
中金普洛斯 REIT	普洛斯北京空港物流园	北京市	一线	5.0%	3.0%
	普洛斯通州光机电物流园	北京市	一线	5.0%	3.0%
	普洛斯广州保税物流园	广州市	一线	5.0%	3.0%
	普洛斯增城物流园	广州市	一线	5.0%	3.0%
	普洛斯佛山顺德物流园	佛山市	一线周边	4.0%	3.0%
	普洛斯昆山淀山湖物流园	昆山市	一线周边	4.0%	3.0%
红土创新盐田港 REIT	现代物流中心	深圳市	一线	3.0%	2.5%
	世纪物流园	深圳市	一线	5.0%	2.5%
华泰紫金宝湾 REIT	嘉兴项目	嘉兴市	一线周边	2.0%~4.0%	2.75%
中航易商 REIT	富莱德昆山物流园	昆山市	一线周边	2.75%~3.75%	2.75%
南方顺丰 REIT	深圳项目	深圳市	一线	4.0%~4.5%	2.75%
中银中外运 REIT	瑞达昆山项目	昆山市	一线周边	3.0%	2.0%
	昆山千灯项目	昆山市	一线周边	3.0%	2.0%
本项目	**广州开发区项目**	**广州市**	**一线**	**0.0%~3.0%**	**2.0%**
	东莞洪梅项目	**东莞市**	**一线周边**	**0.0%~3.0%**	**2.0%**
	东莞石排项目	**东莞市**	**一线周边**	**0.0%~3.0%**	**2.0%**

4、出租率选取的合理性

广州开发区项目于 2010-2015 年间分期建成，报告期内一直保持较高的出租率水平。截至 2025 年 6 月 30 日，广州开发区项目共签约租户 7 个，时点出租率为 91.4%。根据广州开发区项目历史出租率分析，其出租率已达到较高水平，运营较为稳定；东莞石排项目于 2014-

2017 年间分期建成，报告期内一直保持较高的出租率水平。截至 2025 年 6 月 30 日，东莞石排项目共签约租户 4 个，时点出租率为 100%。根据东莞石排项目历史出租率分析，其出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定；东莞洪梅项目于 2017 年建成，报告期内一直保持较高的出租率水平。截至 2025 年 6 月 30 日，东莞洪梅项目共签约租户 3 个，时点出租率为 100%。根据东莞洪梅项目历史出租率分析，其出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

根据评估机构的市场调研，广州开发区项目位于广州市黄埔区、东莞石排项目位于东莞市石排镇、东莞洪梅项目位于东莞市洪梅镇。三个项目均位于粤港澳大湾区核心地带，区域产业氛围较好，交通便利，物流运输需求稳定，出租率长期处于稳定水平。

根据各项目自身租约情况，并考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，针对广州开发区项目的估价按照预测期内出租率 75%-96%测算，针对东莞石排项目的估价按照预测期内出租率 88%-97%测算，针对东莞洪梅项目的估价按照预测期内出租率 88%-97%测算。

5、同类型大宗交易的交易参数选取情况

根据公开交易信息及戴德梁行提供的大宗交易数据，近三年全国范围内主要物流资产包的交易情况如下：

表 15-36 近三年国内仓储物流大宗交易情况

资产名称	交易年份	业态	城市	城市级别	建筑面积（平方米）	资产价格（百万元）	建面单价（元/平方米）	资本化率
京东产发与鼎晖核心基金资产包	2024	仓储物流	大湾区、长三角等核心城市	一线、一线周边及核心二线城市	约 900,000	约 5,000	5,556	-
黑石收购东百物流资产包	2024	仓储物流	成都、佛山、天津	一线周边及核心二线城市	495,158	2,305	4,655	5.0%
泰康收购 ESR 资产包	2023	仓储物流	东莞、徐州、苏州	一线周边及核心二线城市	约 169,000	1,479	8,760	-
深国际收购深圳坪山物流园	2023	仓储物流	深圳	一线城市	92,208	895	9,706	4.5%

资产名称	交易年份	业态	城市	城市级别	建筑面积（平方米）	资产价格（百万元）	建面单价（元/平方米）	资本化率
MSREI 收购 SCCapital 长三角物流及工业资产包	2022	仓储物流	南通、太仓、苏州、嘉兴	一线周边及核心二线城市	203,198	1,180	5,807	5.3%
易商及 GIC 收购 DLJ 华东物流资产	2022	仓储物流	上海、昆山、苏州、太仓及杭州	一线城市及周边	558,286	4,547	5,881-12,655	4.8%

根据戴德梁行提供数据及部分公开信息，近年仓储物流大宗交易较为活跃，交易标的主要集中在京津冀、长三角、大湾区核心城市群以及部分核心二线城市，交易整体资本化率水平在 4.5%-6.0%之间，其中一线城市及周边城市资本化率集中在 4.5%-5.5%。

同时，根据 2024 年 10 月发布的《中国 REITs 指数之零售不动产资本化率调研报告（第五期）》，买卖双方对于一线城市的高标仓资本化率要求为 5.1%-5.8%，大湾区（除广深）区域的高标仓资本化率要求为 5.3%-6.1%。

综上，基金管理人认为本次基础设施项目位于大湾区核心的一线及一线周边城市。以 2026 年的运营净收入计算，广州开发区项目资本化率为 5.7%，东莞洪梅项目资本化率为 5.5%，东莞石排项目资本化率为 5.6%，整体水平与上述大宗交易及资本化率调研水平相符。

6、估值敏感性分析及压力测试

（1）广州开发区项目

广州开发区项目的估值敏感性分析如下所示：

1）运营净收益

广州开发区项目的 NOI 水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准 NOI”情景为本次估值 6.90 亿对应的 NOI 水平。项目 NOI 的变化对估值的影响如下：

表 15-37 广州开发区项目 NOI 变化对估值的影响情况

运营净收益变化比例	价值时点估值：6.90 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	6.22	-10%
下降 5%	6.56	-5%
基准	**6.90**	**0%**

增长 5%	7.25	5%
增长 10%	7.59	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 6.90 亿对应的长期增长率。项目长期增长率的变化对估值的影响如下：

表 15-38 广州开发区项目长期增长率变化对估值的影响情况

长期增长率变化	**价值时点估值：6.90 亿元**	
	情境下估值（亿元）	**估值变化比例（%）**
下降 0.5%	6.72	-3%
下降 0.25%	6.81	-1%
基准	**6.90**	**0%**
增长 0.25%	7.00	1%
增长 0.5%	7.10	3%

（2）东莞石排项目

东莞石排项目的估值敏感性分析如下所示：

1）运营净收益

东莞石排项目的 NOI 水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准 NOI”情景为本次估值 9.42 亿对应的 NOI 水平。项目 NOI 的变化对估值的影响如下：

表 15-39 东莞石排项目 NOI 变化对估值的影响情况

运营净收益变化比例	**价值时点估值：9.42 亿元**	
	情境下估值（亿元）	**估值变化比例（%）**
下降 10%	8.48	-10%
下降 5%	8.95	-5%
基准	**9.42**	**0%**
增长 5%	9.89	5%
增长 10%	10.35	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 9.42 亿对应的长期增长率。项目长期增长率的变化对估值的影响如下：

表 15-40 东莞石排项目长期增长率变化对估值的影响情况

长期增长率变化	价值时点估值：9.42 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	9.13	-3%
下降 0.25%	9.27	-2%
基准	**9.42**	**0%**
增长 0.25%	9.57	2%
增长 0.5%	9.75	4%

（3）东莞洪梅项目

东莞洪梅项目的估值敏感性分析如下所示：

1）运营净收益

东莞洪梅项目的 NOI 水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准 NOI”情景为本次估值 5.39 亿对应的 NOI 水平。项目 NOI 的变化对估值的影响如下：

表 15-41 东莞洪梅项目 NOI 变化对估值的影响情况

运营净收益变化比例	价值时点估值：5.39 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	4.85	-10%
下降 5%	5.12	-5%
基准	**5.39**	**0%**
增长 5%	5.65	5%
增长 10%	5.92	10%

2）长期增长率

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值 5.39 亿对应的长期增长率。项目长期增长率的变化对估值的影响如下：

表 15-42 东莞石排项目长期增长率变化对估值的影响情况

长期增长率变化	价值时点估值：5.39 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	5.21	-3%
下降 0.25%	5.30	-2%
基准	**5.39**	**0%**
增长 0.25%	5.48	2%
增长 0.5%	5.58	4%

（十）基础设施项目资产账面价值与评估价值差异情况

戴德梁行在运用收益法评估后，项目评估增值率较高。截至 2025 年 6 月 30 日，项目账面价值与评估价值情况如下表所示：

表 15-43 基础设施项目资产账面价值与评估价值差异情况

项目名称	建成时间	备考财务报表账面价值（截至 2025 年 6 月 30 日）（万元）	评估总值（万元）	差异（万元）	评估增值率
广州开发区项目	2010-2012 年	23,242.75	69,000.00	45,757.25	196.87%
东莞石排项目	2014-2017 年	35,327.24	94,200.00	58,872.76	166.65%
东莞洪梅项目	2017 年	24,401.25	53,900.00	29,498.75	120.89%
合计	**/**	**82,971.24**	**217,100.00**	**134,128.76**	**161.66%**

第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望

华夏基金管理有限公司编制了可供分配金额测算报告，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对该可供分配金额测算报告进行了审核并出具了编号为“毕马威华振专字第2505165号”的审核报告。

投资者认购本基金时，应认真阅读《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金自2025年7月1日（假设基金成立日）至2025年12月31日止期间及2026年度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假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、基础设施项目现金流测算分析

（一）预测合并利润表

表16-1 预测合并利润表

单位：元

项目	2025年度 (假设基金成立日为2025年7月1日)	2026年度
	预测数	预测数
营业收入	**78,769,979.91**	**156,480,018.03**
减：营业成本	56,459,039.71	111,344,901.80
税金及附加	10,041,812.01	19,908,724.61
管理费用	3,495,145.96	6,836,261.35
其中：基金管理费	2,286,149.34	4,442,494.01
基金托管费	114,307.47	222,124.70
专业服务费	1,094,689.15	2,171,642.64
财务费用	-	-
利润总额	**8,773,982.23**	**18,390,130.27**
减：所得税费用	1,305,614.04	-
净利润	**7,468,368.19**	**18,390,130.27**

（二）预测合并现金流量表

表16-2 预测合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度 (假设基金成立日为 2025 年 7 月 1 日)	2026 年度
	预测数	预测数
一、经营活动产生的现金流量		
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金	84,746,002.45	164,968,014.20
收到的税费返还	3,229,193.73	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	2,826,892.10	2,250,212.10
经营活动现金流入小计	**90,802,088.28**	**167,218,226.30**
购买商品和接受劳务支付的现金	17,536,768.69	32,853,008.66
支付的各项税费	15,581,710.20	27,663,720.95
支付其他与经营活动有关的现金	6,322,038.05	9,086,473.45
经营活动现金流出小计	**39,440,516.94**	**69,603,203.06**
经营活动产生的现金流量净额	**51,361,571.34**	**97,615,023.24**
二、投资活动产生的现金流量		
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	4,877,400.00	3,327,500.00
投资支付的现金	1,197,928,968.97	-
投资活动现金流出小计	**1,202,806,368.97**	**3,327,500.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,202,806,368.97**	**-3,327,500.00**
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	2,267,512,251.19	-
筹资活动现金流入小计	**2,267,512,251.19**	**0.00**
偿还借款及利息支付的现金	1,054,394,751.40	-
向本基金投资者分配股利支付的现金	-	53,733,616.06
筹资活动现金流出小计	**1,054,394,751.40**	**53,733,616.06**
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	**1,213,117,499.79**	**-53,733,616.06**
四、现金及现金等价物净增加额	**61,672,702.16**	**40,553,907.18**
加：年初现金及现金等价物余额	131,481,896.74	193,154,598.90
五、年末现金及现金等价物余额	**193,154,598.90**	**233,708,506.08**

（三）可供分配金额测算表

表 16-3 可供分配金额测算表

单位：元

	2025 年度 (假设基金成立日为 2025 年 7 月 1 日)	**2026 年度**
	预测数	**预测数**
一、净利润	**7,468,368.19**	**18,390,130.27**
二、税息折旧及摊销前利润调整项		
基础设施项目资产的折旧与摊销	40,205,222.08	78,880,365.56
所得税费用	1,305,614.04	0.00
三、税息折旧及摊销前利润	**48,979,204.31**	**97,270,495.83**
四、可供分配金额调整项		
(一) 当期购买基础设施项目等资本性支出	**-2,250,564,920.37**	**0.00**
1.1 购买标的项目公司股权的支出	-1,197,928,968.97	0.00
1.2 偿还标的项目公司于预测期期初的借款及利息	-1,052,635,951.40	0.00
(二) 基础设施项目资产的公允价值变动损益	-	-
(三) 基础设施项目资产减值准备的变动	-	-
(四) 基础设施项目资产的处置利得或损失	-	-
(五) 支付的利息及所得税费用	**-1,305,614.04**	**-**
5.1 标的项目公司当期所得税费用	-1,305,614.04	-
(六) 应收和应付项目的变动	**948,112.61**	**427,975.02**
6.1 租金和物业管理收入会计计量金额与实收金额的差异	954,934.89	254,200.48
6.2 应交增值税的变动	122,343.38	83,447.62
6.3 应收及应付款项的变动	-129,165.66	90,326.92
（七）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出 (如投资性房地产正常更新、大修、改造等) 、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	**-14,377,400.00**	**-6,827,500.00**
7.1 预留的资本性开支	-4,877,400.00	-3,327,500.00
7.2 预留经营及发行相关活动所需现金	-9,500,000.00	-3,500,000.00

	2025 年度 (假设基金成立日为 2025 年 7 月 1 日)	2026 年度
	预测数	预测数
(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、期初现金余额等	**2,270,054,233.55**	**16,165,631.35**
8.1 基础设施基金发行份额募集的资金	2,267,512,251.19	-
8.2 期初现金余额	2,541,982.36	16,165,631.35
五、可供分配金额	**53,733,616.06**	**107,036,602.20**
六、预测现金分派率	**4.70%（年化）**	**4.72%**

（四）预测净现金流分派率

本基金拟发售总额为人民币 22.675 亿元。假设本基金按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配股利，自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测分配金额为人民币 53,733,616.06 元，预测现金分派率为 4.70%（年化），2026 年度预测分配金额为人民币 107,036,602.20 元，预测现金分派率为 4.72%。

二、预测期预测可供分配金额测算的关键假设

（一）可供分配金额测算报告的基本假设

可供分配金额测算报告假设本基金成立于 2025 年 7 月 1 日，且于成立日即已完成对标的项目公司的收购。

可供分配金额测算报告预测的是自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间以及 2026 年度可供分配金额，华夏安博仓储物流基金设立日可能和目前的假设不一致，2025 年需根据华夏安博仓储物流基金实际设立之日起计算至 2025 年 12 月 31 日的实际可供分配金额。因此预测的 2025 年度可供分配金额可能和实际情况存在差异。

在测算年度预测可供分配金额过程中，先将预测的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预测可供分配金额计算调整项。

编制预测可供分配金额测算报告时考虑目前的宏观经济和市场情况采用的一般性假设如下：

1.在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

2.在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

3.假设基于目前已颁布出台并有效的税收法律法规。在目前经营的任何国家或地区，税基或税率（无论是直接还是间接）都不会有实质性的变化。

4.目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

5.业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

6.有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展。

7.无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

8.业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

9.市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

10.不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

11.经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

12.不会受到基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

13.目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对可供分配金额测算报告产生重大影响。

14.在预测期内，投资性房地产无处置计划。

15.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。

16.未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品对可供分配金额测算报告的影响。

17.在预测期内，假设本基金不会发生扩募。

18.本基金完成发行后，将通过专项计划收购用于吸收合并的 SPV 公司，专项计划实缴 SPV 公司注册资本并向 SPV 公司提供股东借款，SPV 公司完成对项目公司的收购，项目公司成为 SPV 公司的全资子公司；完成上述收购后，项目公司通过吸收合并 SPV 公司，承继 SPV 公司的资产和债务。基于谨慎的原则，假定吸收合并安排于 2025 年 12 月 31 日完成。项目公司预测期所得税的测算已考虑前述吸收合并安排，且债务利息支出不超过借

款本金 5%的部分可在项目公司计算企业所得税时税前扣除。相关交易及其税务处理均符合相关法律法规的规定。

（二）预测可供分配金额测算的具体假设

1、营业收入

预测的营业收入包含现有租约产生的租金及物业管理服务费收入、预计现有租约到期后按照市场有效租金及物业管理服务费计算的新签租约租金及物业管理服务费收入，并考虑了收入损失率。其中：

现有租约产生的日租金及物业管理服务费收入为现有租约考虑免租期后的每平方米每日不含税租金及物业管理服务费收入乘以出租面积，而现有租约的出租面积为合同约定的出租面积；新签租约预测的市场有效日租金及物业管理服务费收入为预测的考虑免租期后的每平方米每日不含税租金及物业管理服务费收入乘以预测出租面积，而预测出租面积为预测期期初可租赁面积乘以预测出租率。根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算各年度的收入确认金额。即：

现有租约日租金及物业管理服务费收入= (每平方米每日租金 (不含税) + 每平方米每日物业管理服务费 (不含税)) × 现有租约的出租面积

新签租约日租金及物业管理服务费收入= (预测的每平方米每日市场有效租金 (不含税) + 预测的每平方米每日市场物业管理服务费 (不含税)) × 预测期期初可租赁面积 × 新签租约预测出租率

预测期内，各项目收入预测如下：

表 16-4 预测期内各标的项目的收入预测表

单位：元

项目名称	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
广州开发区项目	23,253,382.01	51,921,139.42
东莞石排项目	36,571,762.26	67,690,153.90
东莞洪梅项目	18,944,835.64	36,868,724.71
合计	**78,769,979.91**	**156,480,018.03**

注 1：广州开发区项目收入包括分布式光伏电站屋顶租金收入每月 9,046.47 元。广州开发区项目光伏项目已于 2025 年 2 月 26 日并网，自并网日开始产生现金流租金收入。

注 2：租户 2 正在进行减租协商，该事项仍未商定，基于审慎考虑，租户 2 预测期的每平方米每日租金为合同约定金额减人民币 0.15 元。租户 7 部分面积已于 2025 年 8 月提前撤场，基于审慎考虑，租户 7 部分面积假设预测期内自 2025 年 9 月 1 日起营业收入和现金流入均为 0。

预测期内现有租约、新签租约产生的租金及物业管理服务费收入的占比如下：

表 16-5 预测期内各标的项目现有租约和新签租约占比

项目名称	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测		2026 年度预测	
	现有租约平均占比	新签租约平均占比	现有租约平均占比	新签租约平均占比
广州开发区项目	99.27%	0.73%	72.18%	27.82%
东莞石排项目	100.00%	0.00%	80.67%	19.33%
东莞洪梅项目	99.61%	0.39%	99.41%	0.59%

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物流中心的历史运营情况、外部管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的类似仓储物流的发展经验及该区域仓储物流的市场状况作出的，包括：

（1）市场有效租金及物业管理服务费收入

基于项目历史期间的租金增长率、第三方评估机构对项目所在区域仓储物流市场的调研及未来规划发展等，假设预测期内每平方米每日平均不含税市场有效租金及物业管理服务费收入保持不变。现有租约的每平方米每日不含税租金和物业管理服务费收入，根据各项合同约定的实际调整时点相应进行调整。

各项目新签租约的每平方米每日平均不含税市场有效租金及物业管理服务费收入如下：

表 16-6 预测期内各标的项目日平均市场有效租金及物业管理服务费收入

项目名称	平均市场有效租金及物业管理服务费收入（元/平方米/日）
广州开发区项目	1.19[1]
东莞石排项目	1.29
东莞洪梅项目	1.35

注 1：广州开发区项目首层每平方米每日平均不含税市场有效租金及物业管理服务费收入为人民币 1.34 元，由于仓库不同楼层及办公区域硬件设施及建筑功能不同，租金定价有所差异，综合修正系数为 50%-100%，修正后每平方米每日平均不含税市场有效租金及物业管理服务费收入为人民币 1.19 元。

（2）可租赁面积及出租率

预测期内各项目的可租赁面积保持不变，即等于预测期期初的可出租面积。预测期期初，各项目的可租赁面积如下：

表 16-7 预测期内各标的项目可租赁面积

项目名称	可租赁面积（平方米）
广州开发区项目	127,906
东莞石排项目	149,918
东莞洪梅项目	81,523

各项目公司的物流园由若干个分区组成。在预测期内，除租户 8、租户 2、租户 7 和租户 16 外，其他租户于 2025 年 9 月 30 日（不包含）之前已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。基于项目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所在区域的仓储物流市场的调研及标的项目公司的招商能力，各项目的出租率在预测期内保持稳定，广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目历史期及预测期各项目出租率明细如下表所示：

表 16-8 历史期及预测期各项目平均出租率

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间	2026 年
	实际	实际	实际	实际	预测 [4]	预测 [4]
广州开发区项目	98.90%	99.80%	93.50%[1]	91.70%[1]	75.00%[2]	85.00%[2]
东莞石排项目	100.00%	92.80%	100.00%	100.00%	88.00%	88.00%
东莞洪梅项目	98.10%	100.00%	93.80%	100.00%[3]	88.00%	88.00%

注 1：截至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的历史出租率中包含租户 8 所租赁的广州开发区项目的 13%可租赁面积。但鉴于该租户持续欠缴租金，预测合并利润表、预测可供分配金额计算表和预测合并现金流量表中假设租户 8 自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 8 月 30 日的营业收入和现金流入均为 0。自 2025 年 8 月 31 日起，上述租约涉及的可租赁面积由新签租户 14 进行替换，租户 14 的营业收入和现金流入按照协议约定的租金和物业管理服务费计算。

注 2：由于广州开发区项目的租户 7 部分面积正在协商提前退租，以及部分租约集中到期，需要较多去化周期，基于审慎考虑，假设自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间出租率为 75%、2026 年出租率为 85%。

注 3：截至 2025 年 6 月 30 日的历史出租率中包含租户 16 所租赁的东莞洪梅项目的 6%可租赁面积。但鉴于该租户存在经营风险，已于 2025 年 7 月 31 日解约，基于审慎考虑，假设该部分面积租赁预测期内未有现金流入。

注 4：于预测期间，当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和超过各标的基础设施项目年度预计出租面积时，该假设不适用；当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各标的基础设施项目年度预计出租面积时，开始假设新增新签约租户，此时所有租户租赁面积之和等于该标的基础设施项目年度预计出租面积。如第十六部分二（二）1、（1）注 1 所述，广州开发区项目不同楼层的租金定价有差异，故该假设以每层楼为单位进行测算。

（3）换租假设

现有租约及新签租约到期后需重新签约，每次新签约合同的租赁期限为 1 年。

（4）当期收缴率[1]

表 16-9 历史期及预测期各项目收缴率

项目名称	2022 年实际	2023 年实际	2024 年实际	2025H1 实际	2025 年预测	2026 年预测
广州开发区项目	98.81%	96.37%	95.72%[2]	94.62%[2]	99.45%	99.35%
东莞石排项目	99.57%	98.53%	99.59%	99.04%	99.68%	99.51%
东莞洪梅项目	99.64%	99.50%	98.81%	98.08%[3]	100.00%	100.00%

注 1：当期收缴率=1–期末应收账款余额/年化营业收入

注 2：广州开发区项目受租户 8 提前退租影响（租户 8 的租约情况参见附注第十六部分二（二）1、（2）注 1），2024 年度、自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间收缴率有所下降，如不包括与租户 8 租约有关的应收账款余额的收缴率分别为 99.29%、99.15%。预测期已假设租户 8 不产生收入，亦不产生应收账款，因此基于不考虑租户 8 的应收账款余额的收缴率进行预测。

注 3：东莞洪梅项目受租户 16 提前退租影响（租户 16 的租约情况参见附注第十六部分二（二）1、（2）注 3），自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间的收缴率有所下降，如不包括与租户 16 租约有关的应收账款余额当期收缴率为 100%。已假设租户 16 预测期内未有现金流入，因此基于不考虑租户 16 的应收账款余额的收缴率进行预测。

（5）收入损失率

基金管理人在上述预测的租金收入和物业管理服务费收入基础上考虑到可能存在租户提前退租等不可预见的因素会对租金收入和物业管理服务费收入产生一定的影响，因此预测期内上述各项收入为对应预测收入分别乘以 99%，即分别存在 1%的损失率。

2、营业成本

营业成本包括与仓储物流园出租运营相关的运营管理费、物业管理服务费、保险费、土地使用费、土地管理费、土地补充出让价格、投资性房地产折旧摊销额等，各类费用均根据相应的合同约定、项目公司历史情况及本基金未来费用预算扣除可抵扣增值税进项税税额后测算得出。营业成本明细如下：

表 16-10 预测期基础设施项目各项营业成本

单位：元

营业成本	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度
物业管理服务费	4,101,804.93	8,340,494.89
运营管理费	10,905,815.23	21,441,077.20
保险费	259,575.82	514,679.01
土地使用费	602,673.06	1,195,519.92
土地管理费	255,208.41	717,383.88
土地补充出让价格	128,740.18	255,381.34
折旧与摊销	40,205,222.08	78,880,365.56
合计	**56,459,039.71**	**111,344,901.80**

（1）物业管理服务费

物业管理服务由深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司提供，自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间（“2025 年”）物业管理服务费根据参考项目公司签署的《物业管理服务协议》中年化物业管理费支出折算至对应预测期间金额，2026 年较 2025 年增长 2.5%。

（2）运营管理费

根据本基金拟签署的《运营管理服务协议》，于预测期间，深圳前海安博基础设施投资有限公司将接受基金管理人委托作为标的基础设施项目的运营管理机构，提供标的基础设施项目的各项运营管理服务。于预测期内，假设按照运营收入（不含税）[24]的固定比例计算基础管理费，不考虑激励管理费。基础管理费不含税费率为 13%，对应的含税费率为 13.78%。

（3）保险费

保险费包括财产一切险、营业中断险、公众责任险，财产一切险的保费为建筑物保额的固定比例，营业中断险的保费为收入保额的固定比例，公众责任险的保费则是按照可租赁面积和分摊的固定金额计算。

（4）土地使用费

根据东莞石排项目《投资协议》约定，在获得土地使用权后，领取标的地块国有土地使用证后，需支付土地使用费（综合服务费）。土地使用费按照项目总建筑面积实行分段累加

[24] 不含税运营收入为根据租赁合同计算的不含税租金和物业管理服务费收入，不含直线法对租金和物业管理服务费收入的影响。

收取，建筑面积≤20,000 平方米的部分，每月人民币 1.4 元/平方米；20,000 平方米<建筑面积≤40,000 平方米的部分，每月人民币 1 元/平方米；建筑面积>40,000 平方米的部分，每月人民币 0.5 元/平方米。

（5）土地管理费

根据东莞石排项目《投资协议》约定，在获得土地使用权后，领取标的地块国有土地使用证后，需支付土地管理费。土地管理费按照地块面积计算，3 元/平方米/年。

（6）土地补充出让价格

根据东莞洪梅项目《投资协议》约定，项目取得土地使用权（以产权方获得国有土地证为准）之日起至土地使用期结束，每年按 2,400 元/亩的标准缴纳，每 5 年递增一次，增幅为 5%。

（7）折旧与摊销

本基金存续期间的合并财务报表中，投资性房地产的折旧摊销额。以购买日项目公司投资性房地产的公允价值为购置成本，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产预计使用寿命内计提的折旧摊销额。

3、税金及附加

税金及附加主要包含本基金内专项计划对项目公司的股东借款利息在专项计划层面未完全抵消的增值税、房产税、土地使用税、印花税、增值税附加等。其中，房产税、土地使用税、印花税等税种根据各标的项目公司当地税收规定测算得出。

4、管理费用

管理费用主要包含基金管理费、基金托管费及专业服务费等。各类费用均按照相关合同条款、标的项目公司历史情况及本基金未来费用预算测算得出。其中，基金管理费、基金托管费及少部分专业服务费为预测期内基金层面及专项计划层面的管理费用。

基金管理费为基金层面需支付给基金管理人和专项计划管理人的基金管理费，基金托管费为基金层面需支付给基金托管人及专项计划托管人的托管费。基金管理费和基金托管费均按照本基金预测的每期期初基金净资产（首期以基金募集规模为基数）的固定比例计算得出，根据拟签署的《基金合同》和《基金托管协议》，基金管理费全年费率 0.20%，基金托管费全年费率为 0.01%。

专业服务费为聘请专业机构提供评估、审计、法律等专业服务而支付的费用，根据标的项目公司及本基金未来费用预算综合得出。

5、非经常性损益

可供分配金额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转回、可能发生的营业外收支项目。

6、所得税费用

所得税费用为标的项目公司的当期所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。

根据税法规定，各标的项目公司的企业所得税税率均为 25%。现行税收法规尚无针对资产支持专项计划的明确所得税税收政策。华夏安博仓储物流基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。即：

当期所得税费用=项目公司纳税调整后的税前利润×企业所得税税率

假设预测期内没有针对历史期间的所得税补缴或退税。

7、当期购买基础设施项目等支出

本基金本次发行所募集的资金，扣除本基金成立初期的预留费用后，假设 100%投资于专项计划，用于专项计划向 SPV1X、SPV3X 增资和发放借款，支付购买项目公司 2 股权的对价，以及向项目公司发放借款。其中，专项计划向 SPV1X、SPV3X 增资和发放的借款用于支付购买项目公司 1 和项目公司 3 的股转对价，向项目公司发放的借款用于偿还期初借款。

假设项目公司 1 于基金成立日之前已收到安博中国核心控股公司（原始权益人）实缴增资款人民币 1.29 亿元，并已提前偿还同等金额的外部借款本金。截至本招募说明书披露之日，上述事项已经完成。

项目公司股权转让收购价款 = 实际募集金额 - 拟偿还的借款总额 - 预留费用 - 调整事项金额。其中，调整事项金额根据预计的项目公司股权转让给专项计划并完成工商变更日，按照《广州速诚股权转让协议》、《安博诚置股权转让协议》和《安博盈顺股权转让协议》所约定的调整事项得出。

8、应收和应付项目变动

根据《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交增值税的变动、租金和物业管理服务费收入会计计量金额与实收租金和物业管理服务费收入的差异以及运营产生的经营性应收账款和应付账款的变动。

应交增值税的变动主要是截至 2025 年 6 月 30 日本基金存在按照现行增值税制度的规定准予以后期间从销项税额中进行抵扣的进项税额，因此基础设施项目按照现行增值税制度计算出的应交增值税和实际需要缴纳的增值税之间存在差异。

租金和物业管理服务费收入会计计量金额与实收租金和物业管理服务费收入的差异是由于：根据企业会计准则，租金应按照直线法在合同期限内分摊、物业管理服务费收入应在所提供服务的时间段内按照履约进度确认，因此基础设施项目租金和物业管理服务费收入会计计量金额与实收租金和物业管理服务费收入之间存在差异。

9、未来合理的相关支出预留

根据《操作指引》的要求，未来合理的相关支出预留是税息折旧及摊销前利润调整为预测可供分配金额涉及的调整项，包括重大资本性支出 (如投资性房地产正常更新、大修、改造等) 、未来合理期间内的债务利息、运营费用等。本基金相关调整项包括预测的资本性开支和预留经营及发行相关活动所需现金。

10、期初现金余额

该调整项以《操作指引》将税息折旧及摊销前利润调整为预测可供分配金额涉及的调整项第八项“其他可能的调整项”为依据。根据基金运作期内资金使用安排，本基金拟按计划向投资者分配项目公司在被本基金购入前其账面留存的期初现金。

11、评估报告与可供分配金额测算报告对基础设施项目现金流预测结果的差异情况

根据《运营管理服务协议》约定，全部基础设施项目的合并运营净收益系指依据当年经审计的会计报表，按照运营收入扣减运营支出（不含运营服务费及折旧摊销）、资本性支出、管理及营销费用（如有，不含非运营相关的费用）及非经常损益后得出。经计算，可供分配金额测算报告中自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年项目公司运营净收益分别为 6,148.23 万元、12,634.33 万元，评估报告中 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间和 2026 年项目公司运营净收益分别为 6,151.20 万元、12,639.97 万元，可供分配金额测算报告和评估报告对于自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年项目公司运营净收益的预测结果差异分别为 -0.05%和-0.04%，不超过 5%。

12、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。其中出租率、现有租约的租金及物业管理服务费收入、新签租约的市场有效租金及物业管理服务费收入水平可能对可供分配金额测算结果产生较为重大的影响。

于预测期间，基于各基础设施项目在现有的出租率假设的基础上，假设各基础设施项目出租率分别下降 1%和 5%的情形下，而其他因素保持不变，自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年度本基金可供分配金额的变动情况如下：

表 16-11 出租率对可供分配金额的敏感性分析

出租率	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间	2026 年度
下降 1%	下降人民币 575,253.64 元	下降人民币 1,375,749.06 元
下降 5%	下降人民币 2,876,268.18 元	下降人民币 6,878,745.32 元

于预测期间，如果基础设施项目现有租约日租金和物业管理服务费收入和新签租约市场有效日租金和物业管理服务费收入分别下降人民币 0.02 元、人民币 0.04 元和人民币 0.06 元，而其他因素保持不变，自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年度本基金可供分配金额的变动情况如下：

表 16-12 日租金和物业管理服务费收入对可供分配金额的敏感性分析

日租金和物业管理服务费收入	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间	2026 年度
下降 0.02 元	下降人民币 707,186.59 元	下降人民币 1,722,222.00 元
下降 0.04 元	下降人民币 1,414,373.17 元	下降人民币 3,444,443.98 元
下降 0.06 元	下降人民币 2,121,559.75 元	下降人民币 5,166,665.96 元

三、未来运营计划、展望及风险应对措施

（一）运营计划及风险应对措施

基金管理人按照《基础设施基金指引》相关规定积极开展基础设施项目运营管理工作，以基金合同、基金托管协议、标准条款等文件的约定为框架，结合基金管理人制定的运营管理制度、项目公司章程等文件构建较为完善的治理机制。基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，按照《基础设施基金指引》要求将相关事项委托给运营管理机构进行运营管理。同时，基金管理人向项目公司派驻人员负责监督项目公司财务和运营管理事项。此外，基金托管人根据托管协议、项目公司资金监管协议等文件，负责监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定。基金管理人从治理架构、运营管理及财务监督等方面构建了较完善的体系。

另一方面，基金管理人在运营管理期间将通过总结反馈的方式，履行相应的审批流程后修订相关制度和协议约定，不断提高运营管理效率，有效防范可能面临的风险。

（二）运营展望

本基金拟通过专项计划持有的基础设施项目位于分别位于广州市、东莞市，均位于粤港澳大湾区，所在区域经济发达，产业集中，交通便利，有利于基础设施资产稳定运营。

广州市位于珠江三角洲以及广东省的中心位置，毗邻港澳，临近东南亚，是中国远洋航运的优良海港和珠江流域的进出口岸，同时广州也是国家级物流枢纽城市，地理位置优越。凭借着跨境电商的扩张及底蕴深厚的制造业产业，广州市高标仓需求较为稳定。

东莞市是国务院批复确定的中国珠江三角洲东岸中心城市，全国首个跨境电商出口嵌入式监管改革试点市，2022 年实现全球首创跨境海空联运模式，同时也是广东省数字经济综合创新水平最高城市。东莞市作为华南地区的重要城市，经济基础和产业基础扎实，加之东莞市位于广深连线的黄金走廊，拥有便捷的交通网络，高标仓需求稳定。

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项目的增值。

外部管理机构将强化租赁管理与客户关系，作为稳定项目经营、保障资产收益的核心工作之一。通过积极推动现有租户的续约谈判，争取重点客户提前锁定租约期限，进一步增强现金流的稳定性与可预测性。同时，将建立常态化的客户沟通机制，密切跟踪其经营动态和扩租意向，结合市场趋势与企业发展节奏，灵活优化租赁策略，提升园区运营的契合度和响应速度，确保空间资源配置更加高效和可持续。

在租户结构管理方面，外部管理机构将持续推进客户群体的多元化发展，主动引入来自不同行业、具备较高信用等级和成长潜力的优质租户，以分散风险、增强园区抗周期能力。同时，将建立健全的租户信用评估与风险监测机制，定期分析客户履约能力与经营状况，对潜在风险客户提前制定应对措施，如优化押金结构、调整续约节奏等，全面提升资产组合的稳定性和抗风险韧性。

在资产管理层面，外部管理机构将加快智能化工具的引入与应用，提升对设施运行状态、使用效率与维护计划的实时感知和预判能力。通过数字化手段提升信息透明度与运营响应速度，同时加强财务、招商与运营数据系统的联通与集成，为管理层提供可视、可控、可决策的高质量数据支持，从而提高资产运营效率和管理精度。

在运营执行方面，外部管理机构将持续推进标准化管理体系与精细化运营策略的融合落地。通过系统梳理并优化现有物业服务流程，构建覆盖能耗监测、设施维保、客户服务等核心环节的标准化 SOP 体系，有效提升服务质量与运营效率。外部管理机构还将深化与上下游企业的战略协同，增强租户黏性，全面激发园区活力与续租潜力。

为积极响应国家“双碳”战略和“十四五”绿色发展目标，外部管理机构将系统推进绿色基础设施建设与可持续运营体系打造。将围绕节能减排核心任务，加快推动建筑节能改造、绿色认证申报、高能效设备部署及清洁能源的广泛替代应用，不断降低园区整体碳排放水平。在日常运营过程中，着力提升绿色管理技术的实用性与普及度，推动租户全面参与绿色运营模式，逐步构建生态友好、智慧高效的现代化产业园区，显著增强项目的环境价值、政策适配能力与中长期可持续发展竞争力。

第十七部分 发起人及原始权益人

一、 发起人基本情况

本次交易的发起人为 Prologis, L.P.（中文名称“安博公司”）。

（一）基本信息

截至 2025 年 6 月 30 日，安博公司基本情况如下：

表 17-1 发起人基本情况

公司名称	Prologis, L.P.（安博公司）
法定代表人	董事会主席、首席执行官为 Hamid R. Moghadam
实际控制人	无实际控制人
成立日期	1997 年 10 月 16 日
注册资本[25]	539.95 亿美元
注册地址	251 LITTLE FALLS DRIVE, WILMINGTON, DELAWARE

（二）公司设立与存续情况

1、设立及存续情况

本项目的发起人为安博公司。安博公司成立于 1997 年 10 月 16 日，注册地址为 251 LITTLE FALLS DRIVE, WILMINGTON, DELAWARE，办公地址为 Pier 1 Bay 1 San Francisco California, 94111。美国联邦税务局公司联邦税号（I.R.S. Employer Identification No.）为 94-3285362。

2、股权结构、控股股东和实际控制人情况

Prologis, Inc.是安博公司的唯一普通合伙人（General Partner）。Prologis, Inc.注册于美国 Maryland 州，办公住址为 Pier 1 Bay 1 San Francisco California, 94111，董事会主席、首席执行官为 Hamid R. Moghadam，美国联邦税务局公司联邦税号（I.R.S. Employer Identification No.）为 94-3281941。截至 2025 年 6 月末，Prologis, Inc. 普通股加资本公积合计 546.13 亿美元。

Prologis, Inc. 是美国纽约证券交易所上市公司（NYSE: PLD），与安博公司具有相同的管理团队。Prologis, Inc.不开展实际商业运营，仅通过公开发行股票进行融资。截至 2025

[25] 数据截至 2025 年 6 月 30 日，此处指合伙资本总额(Total partners’ capital)。数据来源：美国证券交易委员会，查找路径：SEC（U.S. Securities and Exchange Commission）官方网站（https://www.sec.gov/）-Search Filings - 输入 Prologis 查询。

年 6 月末，Prologis, Inc.持有安博公司约 97.65%份额，其他有限合伙人持有约 2.35%份额，但不参与任何决策。

截至本招募说明书出具之日，安博公司的股权结构图如下：

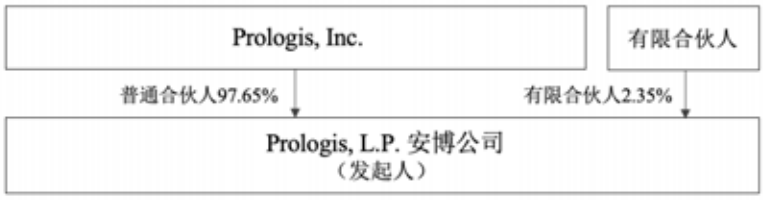


图 17-1 安博公司股权结构图

3、组织架构和治理结构

安博设有董事会、执行官、董事会委员会（审计委员会、人才与薪酬委员会、董事会治理与提名委员会、执行委员会）。截至 2024 年 12 月末[26]，安博董事会成员共有 12 人，高级管理人员 4 人，董事会成员中董事兼 CEO 有 1 人，董事兼总裁 1 人，首席独立董事 1 人。组织架构图如下：

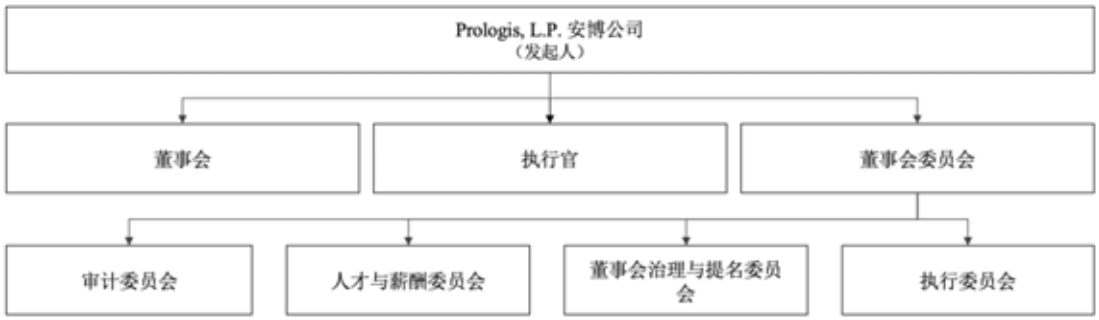


图 17-2 安博公司组织架构图

（1）董事会委员会

董事会设有四个常设委员会：审计委员会、人才与薪酬委员会、董事会治理与提名委员会、以及执行委员会。

（2）审计委员会

审计委员会负责：监督公司的财务会计和报告流程；任命、薪酬和监督公共会计师；监控：(i)财务报表的完整性；(ii)对法律和监管要求的遵守情况；(iii)公共会计师的资格和独立性；(iv)内部审计职能和公共会计师的表现；监督与公司有关的财务和网络安全风险；监督公司开发与新兴气候披露制度相关的数据系统和披露的过程。

[26] 信息来源：安博公司于 2025 年 3 月披露的年度股东大会委托投票说明书（Definitive Proxy Statement, DEF 14A），最新数据为 2024 年末数据

审计委员会成员由董事会根据美国证券交易委员会（“SEC”）的规定指定为“审计委员会财务专家”，并符合纽约证券交易所和经修订的 1934 年证券交易法第 10A 条的独立性、经验和财务知识要求。

（3）人才与薪酬委员会

人才与薪酬委员会负责：履行董事会有关董事和高管薪酬的职责，并编制高管薪酬年度报告，以纳入委托投票说明书；批准和评估董事和高管薪酬计划、政策和方案；审查并向董事会推荐与 CEO 薪酬相关的公司目标和宗旨；根据公司目标和宗旨评估 CEO 的表现，并根据此评估设定 CEO 的薪酬水平，包括激励和股权薪酬计划；设定向 CEO 报告的高管的薪酬金额和形式；就一般薪酬实践向董事会提出建议（包括对非雇员董事的建议），包括激励和股权薪酬计划，并根据年度和长期激励薪酬和股权薪酬计划采用、管理和做出奖励，包括对任何此类计划下的奖励的任何修订，并审查和监督此类计划下的奖励；审查和批准任何新的雇佣协议、控制协议变更以及拟向首席执行官或公司任何其他执行官支付的遣散费或类似的终止付款；确认已向董事会提交相关报告或根据美国证券交易委员会和纽约证券交易所的管理规则和条例定期提交相关报告；审查并与管理层讨论委托投票说明书中的薪酬讨论和分析部分，并确定是否建议将其纳入董事会的委托投票说明书中；参与关键高管的继任计划；关注与高管和员工薪酬相关的风险，并管理股权薪酬计划、非合格递延薪酬安排和 401(k)计划；以及为管理层提供人力资本战略和实践方面的建议，吸引、发展和留住关键员工，包括对多元化、公平、包容和归属感计划、指标和信息以及相关风险进行年度审查。

（4）董事会治理与提名委员会

董事会治理和提名委员会负责：审查董事会组织和继任事宜并向董事会提出建议；协助整个董事会评估董事会及其委员会的有效性；审查并就董事会委员会任命提出建议；甄别符合董事会批准标准的董事会成员候选人，并向董事会提交候选人名单；评估公司治理事宜并向董事会提出建议；制定并向董事会推荐适用于公司的公司治理原则；监督影响力与可持续发展事宜，评估影响力和气候变化风险，并协助董事会审查和批准公司的国际影响力和可持续发展活动、目标和政策（包括碳减排目标和战略）；每年审查治理准则是否充分，并重点关注声誉和公司治理风险；审查公司的政治游说活动和支出。

（5）执行委员会

执行委员会：仅在需要董事会采取行动、董事会无法出席且事项具有时效性时采取行动；拥有董事会的所有权力和权限，但须遵守董事会、委员会章程和/或适用法律、规则和法规可能不时施加的限制。

（6）董事会的治理结构

公司治理准则未指定董事会的治理结构，允许董事会根据情况灵活地选择最适合公司的方案。董事会认为，强大的独立领导层可确保对公司进行有效监督。这种独立监督通过以下

方式开展：首席独立董事；董事；审计委员会、董事会治理和提名委员会、以及人才与薪酬委员会，这些委员会均完全由董事组成；通过董事会评估流程每年审查董事会领导层结构和监督有效性；以及严格遵守公司的治理准则；所有的董事都能够为会议议程提供意见，并鼓励他们提出供董事会讨论的议题。此外，董事会和每个董事会委员会都可以完全公开地与任何管理层成员联系。

每个委员会都有权在认为适当的情况下聘请独立的法律、财务和其他顾问，而无需咨询或获得任何管理层成员的批准。董事会还定期召开仅由董事参加的执行会议，以促进董事之间进行自由、公开的讨论。

4、内部控制情况

发起人安博公司已建立了完善的内部控制制度以保证基础设施项目投资、运营、管理的稳健运行。其内部控制制度主要包括：

（1）财务管理制度

安博公司的财务管理制度安排主要包含会计政策及核算制度与资金管理制度等。会计政策及核算制度规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了会计、财务人员的相应职责。安博公司的会计核算体系制度健全，会计政策符合其注册及运营所在地的监管要求，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证；安博公司的资金管理制度安排为管理企业在流动性、融资、利率、外汇等方面的财务风险提供框架，通过优化资金配置和流动性管理，提高资金使用效率。公司的会计政策已针对关联交易的会计披露要求制定了明确规范。

（2）项目投资管理制度

安博公司制定了《全球资本运用制度》为其项目投融资行为提供指引要求，该制度明确了需要安博公司全球投资委员会批准的事项及其各项审批门槛，并概述了投资委员会的流程与程序，明确了公司投资决策体系，并对投资方向、投资流程、尽职调查、投资风险等方面做了明确的规定。

（3）项目运营管理制度

安博公司的项目运营管理制度主要包含：《物业地产与客户服务管理制度》、《环境管理、社会责任和治理（ESG）政策》等。安博公司通过上述制度安排建立园区运营标准化管理体系，形成运营管理全环节工作指引，健全安全生产管理办法，致力于在项目运营管理中符合国际影响力和可持续发展标准，持续提升项目运营管理品质、保障项目安全运行。

安博公司根据安博中国在物业管理中的具体实践，在《物业地产与客户服务管理制度》基础上将有关环节作进一步细化安排，制定了《物业管理手册》之《项目移交篇》、《租户管理篇》、《设施管理篇》、《采购管理篇》、《工程管理篇》等多本操作手册，从采购、租户管理、物业运营、工程建设等方面建立了一整套的管理规范。

（4）突发事件处理应急管理制度

安博公司制定了《突发事件处理应急管理制度》，主要内容包括公司针对突发事件的应急处置方案、相关的后续处理机制、公司定期针对突发事件的培训计划、培训工具等。

（5）法务及信息披露制度

安博公司法务及信息披露制度安排主要包含：《战略资本业务合规手册》、《全球重要信息及公平披露守则》等。相关政策主要为安博重要业务的开展过程提供了明确行为准则，确保能够妥善处理实际及潜在的利益冲突，并就重要事实提供充分及公平的信息披露，以防范针对投资者的误导、欺诈行为。

（三）业务情况

1、发起人主营业务概况

安博公司（Prologis L.P.）是全球领先的物流仓储基础设施投资商和运营商，专注于高壁垒、高增长的市场。截至 2025 年 6 月 30 日，安博公司在全球四大洲的 20 个国家中以全资或合资方式投资了总面积约 13 亿平方英尺（约合 1.21 亿平方米）的地产开发项目，并向约 6,500 家客户出租现代化物流设施，主要服务企业对企业（B2B）及电商/零售两类客户。

安博公司的投资组合主要集中在全球最具活力的商业中心，庞大的资产运营规模使安博公司能够更好地满足客户的多样化物流需求。安博团队积极管理旗下的投资组合，并提供全面的物流地产服务：包括租赁、物业管理、开发、收购和处置。安博公司主要以自行开发或对外收购的方式对新增物流地产项目进行大额投资，并通过转手新开发物业至合资企业、出售非战略性资产至第三方等方式迅速实现资金回笼。

除了以全资方式持有其位于美国的大部分地产，安博公司还通过合资方式大量投资位于全球各地（包含美国）的地产项目。通过与全球最大的机构投资者成立合资企业/开发基金等方式建立合作关系，安博有力地扩大了其投资范围，提高了其所持有物业资产的回报率水平，并使得回报来源多样化，同时减小了面对外汇波动的风险敞口。

安博主营业务包括物流资产租赁运营、物流资产开发、战略资本三部分。

（1）物流资产的租赁运营

物流资产租赁运营是安博在经营业务中最重要的组成部分，在合并口径下贡献安博收入、利润和营运现金流（FFO）的比例达 90%-95%。安博通过经营物流资产租赁向客户收取租金，并以此覆盖其资产运营成本。合并口径下，2025 年 6 月 30 日前一年内开始的租约加权平均租赁期限为 70 个月。公司通过提高租金、保持高出租率和控制费用的方式来实现内部增长。安博推动收入增长的主要手段是在租约到期时将现有租约以当前市价滚动续租。安博凭借其主动的资产组合管理，以及公司物业、租赁、维修、资本、能源、可持续发展和风险

管理多个团队的专业技能，最大限度地提高投资组合的净营运收入（NOI）。按 2025 年前半年数据进行年化，安博物流资产租赁运营业务产生的年化后净运营收入约为 60.76 亿美元。

（2）物流资产开发

安博根据客户特定需求进行提供开发服务，在目标市场现代仓储物流稀缺的背景下持续深化市场影响力。安博拥有竞争优势如下：（i）全球储备土地和再开发场地的战略性选址；（ii）本地团队的开发专业知识；（iii）与客户的紧密关系；（iv）融入可持续性设计，为客户节省成本并提高运营效率；（v）强大的采购能力，确保以较低成本获得大量高标准的建筑材料。通过对开发及再开发项目的经营产生租赁收入，可提升物流资产价值，为安博实现显著的盈利增长。

（3）战略资本

安博战略资本收入主要来自美国以外的地区，通过与全球众多大型机构投资者建立合作关系，减少安博对美国以外投资的外币汇率波动风险。安博战略资本业务的收入主要通过非合并的共同投资机构的资产管理和物业管理服务收费，通常能够贡献安博综合收入、利润和营运现金流（FFO）的 5%-10%（合并口径）。按 2025 年上半年数据进行年化，安博战略资本产生的年化收益约为 5.76 亿美元 [27]。

该业务主要通过私募和公募股权融资，其中 95%的业务开展通过无限期开放式长期风险投资机构，以及两个上市交易 REITs 开展（日本的 Nippon Prologis REIT, Inc.和墨西哥的 FIBRA Prologis）。安博在 9 个非合并的共同投资机构中持有股权，股权比例在 15%至 55%之间，与合作伙伴保持利益一致。安博计划通过在现有或新的合作企业中增加资产管理规模来扩大业务，并增加收入。

2、发起人的主营业务收入构成及总体业务经营情况

发起人安博公司主营业务包括物流资产租赁运营、物流资产开发、战略资本三部分。其中物流资产租赁运营板块是通过签署经营性租赁协议将经营性物业出租给客户收取的收入。物流资产开发板块主要包括公司收取的来自第三方的开发和建设管理费。战略资本板块主要包括公司向非合并实体提供的管理服务所获得的收入。

发起人经营情况稳健，近三年来发起人营业收入规模不断增长，发起人营业收入总额及构成情况如下表所示：

表 17-2 发起人最近三年及一期营业收入构成情况表

单位：千美元

[27] 指将第三方享有份额部分的 2025 年上半年管理费进行年化后的金额加 2025 年 6 月 30 日前 12 个月内的交易费和净推广收入

科目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁运营	4,012,597	92.81%	7,514,705	91.62%	6,818,542	84.98%	4,913,171	82.25%
物流资产开发	288,301	6.67%	14,998	0.18%	4,695	0.06%	20,936	0.35%
战略资本	22,636	0.52%	671,907	8.19%	1,200,232	14.96%	1,039,585	17.40%
总计	**4,323,534**	**100.00%**	**8,201,610**	**100.00%**	**8,023,469**	**100.00%**	**5,973,692**	**100.00%**

3、发起人物流基础设施投资与运营管理业务情况

（1）经营模式

安博通过经营物流资产租赁向客户收取租金，并以此覆盖其资产运营成本。合并口径下，2025 年 6 月 30 日前一年内开始的租约加权平均租赁期限为 70 个月。公司通过提高租金、保持高入住率和控制费用的方式来实现内部增长。安博推动收入增长的主要手段是在租约到期时将现有租约以当前市价滚动续租。安博凭借其主动的资产组合管理，以及公司物业、租赁、维修、资本、能源、可持续发展和风险管理多个团队的专业技能，最大限度地提高投资组合的净营运收入（NOI）。

（2）经营情况

按 2025 年前半年数据进行年化，安博物流资产租赁运营业务产生的年化后净运营收入约为 60.76 亿美元。物流资产租赁运营是安博在经营业务中最重要的组成部分，在合并口径下贡献安博收入、利润和营运现金流（FFO）的比例达 90%-95%。

（3）在管项目情况

1）全球在管项目情况

截至 2025 年 6 月 30 日，安博公司在全球四大洲的 20 个国家中以全资或合资方式投资了总面积约 13 亿平方英尺（约合 1.21 亿平方米）的地产开发项目。其中，美国资产总面积约 8.01 亿平方英尺（约合 0.74 亿平方米），包含 3,825 处资产；美洲其他区域资产总面积约 1.30 亿平方英尺（约合 0.12 亿平方米），包含 623 处资产；欧洲资产总面积约 2.53 亿平方英尺（约合 0.24 亿平方米），包含 1,154 处资产；亚洲资产总面积约 1.15 亿平方英尺（约合 0.11 亿平方米），包含 293 处资产。

2）可扩募资产项目

本项目为首次发行项目。基础设施 REITs 份额公开发行后，发起人（原始权益人）以绝对控股持有的基本具备发行基础设施 REITs 条件的部分可扩募资产情况如下：

表 17-3 发起人（原始权益人）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）	资产规模（建筑面积，万平方米）	决算总投资（亿元）	运营剩余年限（截至2025年二季度末）	发起人（原始权益人）直接或间接持股比例	如发起人（原始权益人）间接持有可扩募资产，说明间接持有的具体方式
北京首都机场第二物流中心	高标仓储	北京市	2015年12月起运营	9.94	4.30	31.0	原始权益人100.00%持股	通过全资SPV持有
成都龙泉物流中心	高标仓储	成都市	一期2017年9月；二期2018年1月起运营	26.45	9.45	39.9	原始权益人100.00%持股	通过全资SPV持有
杭州仁和物流中心	高标仓储	杭州市	2018年6月起运营	7.45	2.80	40.6	原始权益人100.00%持股	通过全资SPV持有
惠州惠阳物流中心	高标仓储	惠州市	一期2015年12月；二期2017年11月；三期2018年5月起运营	27.20	8.90	39.1	原始权益人100.00%持股	通过全资SPV持有
成都新都国际物流港	高标仓储	成都市	一期2018年9月；二期2019年1月；三期2019年4月起运营	21.80	8.33	41.5	原始权益人100.00%持股	通过全资SPV持有
苏州浒关物流中心	高标仓储	苏州市	2015年1月起运营	4.50	1.45	38.2	原始权益人100.00%持股	通过全资SPV持有
上海青浦配送中心	高标仓储	上海市	一期购于2019年1月；二期2013年11月起运营	8.20	2.79	30.3	原始权益人100.00%持股	通过全资SPV持有
嘉兴物流中心	高标仓储	嘉兴市	一期2009年8月；二期2013年8月起运营	8.22	2.24	32.7	原始权益人100.00%持股	通过全资SPV持有
苏州金阊物流中心	高标仓储	苏州市	2016年10月起运营	10.80	3.94	38.6	原始权益人100.00%持股	通过全资SPV持有
无锡梅村物流中心	高标仓储	无锡市	2017年8月起运营	13.20	4.43	39.6	原始权益人100.00%持股	通过全资SPV持有
合计	-	-	-	**137.76**	**48.63**	-	-	-

3）选择基础设施资产的主要考虑

基础设施资产选择广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目主要原因是：

①资产区位优势明显。基础设施资产位于粤港澳大湾区核心区位，是安博中国的核心优质资产。首批项目位于国内仓储物流需求旺盛的粤港澳大湾区，辐射广州、东莞、佛山、中山等大中城市的庞大消费群落以及成熟发达的零售商业网络。

②资产合规性好、成熟度高。基础设施项目的设计、建造和管理均为国际领先水准；资产成熟度高、运营良好。资产前期建设依法合规，建设期间合规证照齐全。

安博在中国全国范围内的 24 个城市管理着 44 个项目，园区面积共计约 530 万平方米，其中共有 13 个园区位于华东地区，6 个园区位于华南地区，12 个园区位于华北地区，13 个园区位于中西地区。

按照 2024 年有效租金单价作为第一筛选指标、2024 年出租率作为第二筛选指标对安博中国管理的 44 个资产进行降序排列，广州开发区、东莞石排、东莞洪梅排名分别为第 5/8/6 名。按照 2024 年 NOI 指标降序排列，广州开发区、东莞石排、东莞洪梅分别排名为第 4/3/12 名。按照 2024 年收入指标降序排列，广州开发区、东莞石排、东莞洪梅分别排名为第 5/2/13 名。从多项经营指标表现来看，本次拟入池标的均排名靠前，且全部位于华南地区核心珠港澳大湾区，地理位置优越。

4、所在行业相关情况

发起人主营业务所处行业为仓储物流业，相关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“二、基础设施资产所属行业和竞争状况分析及所在地区宏观经济概况”。

5、行业地位及竞争优势

安博是全球领先的物流仓储基础设施投资商和运营商，截至 2025 年 6 月 30 日，安博拥有全球最大的物流资产管理规模约 2,050 亿美元，在四大洲资产管理面积达 1.21 亿平方米，土地储备总投资额约 415 亿美元。安博具有丰富的仓储物流 REIT 运营管理经验和稳健的资产负债结构。穆迪公司与标准普尔全球评级分别给予安博公司 A2 与 A 的信用评级。根据牛津经济研究院发布的报告，2024 年[28]，经由安博全球物流设施流转的商品总额接近 3.2 万亿美元，相当于全球国内生产总值（GDP）总量的 2.9%，安博在全球范围内运营的物流地产组合支持了 360 万个就业岗位。

截至 2025 年 6 月 30 日，Prologis, Inc.作为全球市值最高的仓储物流 REIT（NYSE: PLD），是标准普尔 500 指数成分股，排名标普 500 指数第 106 位。

[28] 数据来源于牛津经济研究院（Oxford Economics）出具的《安博仓储运营经济影响报告-2024 更新》(*Economic Impact of Operations In Prologis Warehouses - 2024 Update)*。链接：https://www.prologis.com/insights-news/research/economic-impact-report

就中国资产而言，截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国在境内 24 个城市管理 44 个项目，共计约 530 万平方米。

（四）财务状况

1、财务数据

（1）资产负债表

表 17-4 发起人近三年及一期合并资产负债表

单位：千美元

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资产：				
房地产物业投资	94,332,511	91,246,176	88,666,575	81,623,396
减：累计折旧	13,827,462	12,758,159	10,931,485	9,036,085
对未合并附属公司的投资及垫款	10,618,184	10,079,448	9,543,970	9,698,898
持有待售或待转让的物业	253,331	248,511	461,657	531,257
现金及现金等价物	1,066,081	1,318,591	530,388	278,483
其他资产	5,274,405	5,194,342	4,749,735	4,801,499
资产总计	**97,717,050**	**95,328,909**	**93,020,840**	**87,897,448**
负债：				
长期借款	34,666,551	30,879,263	29,000,501	23,875,961
应付账款及应付费用	1,627,999	1,769,327	1,766,018	1,711,885
其他负债	4,115,686	4,063,549	4,430,601	4,446,509
负债合计	**40,410,236**	**36,712,139**	**35,197,120**	**30,034,355**
所有者权益：				
合伙人资本	52,728,574	55,293,723	54,499,445	54,545,326
非控股权益	4,578,240	3,323,047	3,324,275	3,317,767
所有者权益合计	**57,306,814**	**58,616,770**	**57,823,720**	**57,863,093**
负债和所有者权益总计	**97,717,050**	**95,328,909**	**93,020,840**	**87,897,448**

（2）利润表

表 17-5 发起人近三年及一期合并利润表

单位：千美元

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
租赁运营收入	4,012,597	7,514,705	6,818,542	4,913,171

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
战略资本收入	288,301	671,907	1,200,232	1,039,585
物流资产开发收入	22,636	14,998	4,695	20,936
一、营业收入	**4,323,534**	**8,201,610**	**8,023,469**	**5,973,692**
租赁运营支出	-976,280	-1,765,385	-1,624,793	-1,205,738
战略资本支出	-125,694	-291,856	-385,542	-303,356
一般行政费用	-221,572	-418,765	-390,406	-331,083
折旧及摊销	-1,309,279	-2,580,519	-2,484,891	-1,812,777
其他支出	-21,355	-47,044	-53,354	-40,336
二、营业支出	**-2,654,180**	**-5,103,569**	**-4,938,986**	**-3,693,290**
物业开发和土地处置净收益	37,928	413,743	462,270	597,745
其他房地产投资处置净收益	83,843	904,136	161,039	589,391
三、营业利润	**1,791,125**	**4,415,920**	**3,707,792**	**3,467,538**
未合并实体净收益	175,591	353,623	307,227	310,872
利息费用	-483,617	-863,932	-641,332	-309,037
外币、衍生收益及其他净收益	-154,487	208,731	87,221	241,621
提前清偿债务损益	-	536	3,275	-20,184
四、利润总额	**1,328,612**	**4,114,878**	**3,464,183**	**3,690,810**
所得税	-66,788	-166,943	-211,038	-135,412
五、净利润	**1,261,824**	**3,947,935**	**3,253,145**	**3,555,398**

（3）现金流量表

表 17-6 发起人近三年及一期合并现金流量表

单位：千美元

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
净利润	**1,261,824**	**3,947,935**	**3,253,145**	**3,555,398**
经营活动调整项：				
直线法计提的租金收入及摊销	-368,162	-644,606	-613,005	-267,709
股权激励	97,145	231,747	267,648	175,356
折旧及摊销	1,309,279	2,580,519	2,484,891	1,812,777
未合并实体的净收益	-175,591	-353,623	-307,227	-310,872
来自未合并实体的经营分配	292,316	562,475	680,192	410,483
来自未合并实体的经营性应收账款的调整	4,786	20,532	-82,375	-63,947

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
债务折价及债务发行成本的摊销净额	42,757	78,885	74,589	23,736
物业开发和土地处置净收益	-37,928	-413,743	-462,270	-597,745
其他房地产投资处置净收益	-83,843	-904,136	-161,039	-589,391
外汇及衍生品的未实现损益	193,333	-67,335	71,627	-92,201
提前清偿债务净损益	0	-536	-3,275	20,184
递延所得税费用	2,364	21,161	17,708	12,638
其他资产增加额	-40,264	-341,614	-102,610	-71,307
应付账款和应计费用及其他负债增加额	-95,546	194,548	255,059	109,030
经营活动产生的现金净额	**2,402,470**	**4,912,209**	**5,373,058**	**4,126,430**
二、投资活动产生的现金流量：				
房地产开发业务	-1,331,268	-3,206,231	-3,399,114	-3,118,379
房地产收购	-1,153,666	-2,327,605	-4,195,714	-2,492,108
杜克公司交易相关现金净额	-	-	-33,009	-92,052
先前租用空间的租户改善及租赁佣金	-275,365	-499,927	-388,814	-339,234
物业升级改造	-103,139	-386,481	-303,042	-211,358
处置及分配房地产物业所得款	256,395	3,790,388	1,764,322	2,063,623
对未合并附属公司的投资及垫款	-32,600	-540,559	-284,185	-442,366
未合并实体的投资回报	59,030	58,339	348,276	76,994
结算净投资套期所得款项	4,852	16,021	37,113	59,281
结算净投资套期付款	-9,720	-3,002	-2,230	-3,458
偿还与房地产有关的应收票据所得款项	-	-	37,000	-
投资活动使用的现金净额	**-2,585,481**	**-3,099,057**	**-6,419,397**	**-4,499,057**
三、筹资活动产生的现金流量				
发行普通份额所得款	-	-	-	-
普通份额及优先份额分红	-1,933,823	-3,672,318	-3,320,929	-2,494,723
非控股权益出资	26,473	73,094	21,107	13,295
非控股权益分配	-96,243	-193,863	-142,710	-270,109
非控股权益处置	-13,240	-	-	-
收购普通有限合伙份额	-4,707	-1,650	-69,807	-88,980
母公司股份扣缴税款	-15,415	-30,526	-24,536	-27,688
支付债务及股权发行成本	-25,340	-30,966	-58,660	-45,654
信贷及商票融资所得款（支付款）	262,600	-730,077	-567,076	294,164

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
回购债务及清偿债务	-72,397	-919,481	-272,203	-1,381,005
借款所得款	1,778,480	4,505,830	5,755,096	4,116,489
筹资活动产生的（使用的）现金净额	**-93,612**	**-999,957**	**1,320,282**	**115,789**
四、外币汇率变动对现金的影响	**24,113**	**-24,992**	**-22,038**	**-20,796**
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	**-252,510**	**788,203**	**251,905**	**-277,634**
期初现金和现金等价物	1,318,591	530,388	278,483	556,117
六、期末现金和现金等价物	**1,066,081**	**1,318,591**	**530,388**	**278,483**

2、财务指标

表 17-7 近三年及一期发起人主要财务指标

财务指标	2025 年 1-6 月 /2025 年 6 月末	2024 年度/2024 年末	2023 年度/2023 年末	2022 年度/2022 年末
总资产（千美元）	97,717,050	95,328,909	93,020,840	87,897,448
总负债（千美元）	40,410,236	36,712,139	35,197,120	30,034,355
所有者权益（千美元）	57,306,814	58,616,770	57,823,720	57,863,093
营业收入（千美元）	4,323,534	8,201,610	8,023,469	5,973,692
利润总额（千美元）	1,328,612	4,114,878	3,464,183	3,690,810
净利润（千美元）	1,261,824	3,947,935	3,253,145	3,555,398
经营活动产生现金流量净额（千美元）	2,402,470	4,912,209	5,373,058	4,126,430
投资活动产生现金流量净额（千美元）	-2,585,481	-3,099,057	-6,419,397	-4,499,057
筹资活动产生现金流量净额（千美元）	-93,612	-999,957	1,320,282	115,789
资产负债率（%）	41.35	38.51	37.84	34.17
利息保障倍数（倍）	3.75	5.76	6.4	12.94
应收账款周转率（次）	信息未披露	22.37	22.8	14.89
折旧及摊销（千美元）	1,309,279	2,580,519	2,484,891	1,812,777
息税折旧摊销前利润（千美元）	3,121,508	7,559,329	6,590,406	5,812,624

注：上述财务指标计算公式如下：

1）流动比率=流动资产/流动负债;

2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债;

3）资产负债率 = （总负债/总资产）×100%；

4）利息保障倍数＝（利润总额+利息费用） / 利息费用；

5）应收账款周转率＝营业收入 / 应收账款平均净额；
6）息税折旧摊销前利润＝利润总额+利息费用+折旧及摊销

3、财务状况分析

（1）资产结构分析

近三年及一期，发起人各项资产及构成情况如下表：

表 17-8 近三年及一期发起人资产构成

单位：千美元

科目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产：								
房地产物业投资	**94,332,511**	**/**	**91,246,176**	**/**	**88,666,575**	**/**	**81,623,396**	**/**
减：累计折旧	**13,827,462**	/	**12,758,159**	/	10,931,485	/	9,036,085	/
房地产物业净投资	**80,505,049**	**82.39%**	**78,488,017**	**82.33%**	**77,735,090**	**83.57%**	**72,587,311**	**82.58%**
对未合并附属公司的投资及垫款	10,618,184	10.87%	10,079,448	10.57%	9,543,970	10.26%	9,698,898	11.03%
持有待售或待转让物业	253,331	0.26%	248,511	0.26%	461,657	0.50%	531,257	0.60%
现金及现金等价物	1,066,081	1.09%	1,318,591	1.38%	530,388	0.57%	278,483	0.32%
其他资产：	5,274,405	5.40%	5,194,342	5.45%	4,749,735	5.11%	4,801,499	5.46%
收购的租赁无形资产	信息未披露 [1]		764,546	0.80%	1,010,615	1.09%	1,183,006	1.35%
租金平滑			1,218,483	1.28%	914,480	0.98%	715,679	0.81%
租赁佣金			860,556	0.90%	749,773	0.81%	650,127	0.74%
租赁使用权资产			707,814	0.74%	683,707	0.74%	735,430	0.84%
应收账款			407,464	0.43%	325,698	0.35%	377,996	0.43%
预付款项			231,299	0.24%	248,597	0.27%	239,483	0.27%
固定资产			212,318	0.22%	208,030	0.22%	119,897	0.14%
应收增值税			142,420	0.15%	155,909	0.17%	143,317	0.16%
衍生资产			137,429	0.14%	87,319	0.09%	227,236	0.26%
其他应收票据			74,594	0.08%	72,730	0.08%	116,537	0.13%
管理合同			10,666	0.01%	10,702	0.01%	11,048	0.01%

科目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税资产			3,257	0.00%	1,231	0.00%	5,732	0.01%
其他			423,496	0.44%	280,944	0.30%	276,011	0.31%
资产总计	**97,717,050**	**100.00%**	**95,328,909**	**100.00%**	**93,020,840**	**100.00%**	**87,897,448**	**100.00%**

注 1：按照 SEC 监管规则，安博公司在季度业务报告（10-Q Report）无需披露其他资产明细内容

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人的总资产分别为 8,789,744.8 万美元、9,302,084.0 万美元、9,532,890.9 万美元和 9,771,705.0 万美元。近年来发起人资产规模持续上升。

发起人的资产主要由房地产物业净投资、对未合并附属公司的投资及垫款、收购的租赁无形资产、持有待售或待转让物业和现金及现金等价物等构成。

其中，主要资产科目情况如下：

1）房地产物业净投资

房地产物业净投资为房地产物业投资减去累计折旧后的价值。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人的房地产物业投资净值分别为 7,258,731.1 万美元、7,773,509.0 万美元、7,848,801.7 万美元和 8,050,504.9 万美元，占发起人总资产的比重为 82.58%、83.57%、82.33%和 82.39%，是发起人最主要的资产类型。

发起人的房地产物业投资由经营中物业组合、开发中物业组合、土地和其他房地产投资构成，具体情况如下：

表 17-9 发起人近三年及一期房地产物业投资

单位：千美元

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
经营中物业组合	80,115,830	78,279,353	75,435,497	69,038,795
开发中物业组合	2,891,025	2,829,613	4,367,455	4,212,154
土地	4,826,727	4,453,522	3,775,553	3,338,121
其他房地产投资	6,498,929	5,683,688	5,088,070	5,034,326
房地产物业投资	**92,741,391**	**91,246,176**	**88,666,575**	**81,623,396**
减：累计折旧	13,827,462	12,758,159	10,931,485	9,036,085
房地产物业净投资	**80,505,049**	**78,488,017**	**77,735,090**	**72,587,311**

发起人房地产物业投资以公允价值入账，按成本法作后续计量，按照直线法计提折旧。将开发、再开发和升级房地产资产所产生的成本作为资本化支出，将维修和维护成本作为费用化支出。

2）对未合并附属公司的投资及垫款

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人对未合并附属公司的投资及垫款分别为 969,889.8 万美元、954,397.0 万美元、1,007,944.8 万美元和 1,061,818.4 万美元，占发起人总资产的比重基本为 11.03%、10.26%、10.57%和 10.87%。

发起人的未合并合资企业投资情况如下：

表 17-10 发起人 2024 年末对未合并附属公司的投资及垫款情况

项目	所有权比例（%）	金额（千美元）
未合并联合投资企业		
安博美国目标物流基金(USLF)	30.5%	3,022,568
安博 FIBRA 基金(FIBRA)	34.6%	1,009,357
安博巴西物流基金(PBLV)及其他合资企业	20.0%	158,676
安博欧洲物流基金(PELF)	26.3%	2,196,180
安博欧洲物流合伙基金(PELP)	50.0%	2,174,590
安博日本基金(NPR)	15.1%	523,204
安博日本核心物流基金(PJLF)	16.3%	45,976
安博中国核心物流有限合伙(PCCLF)	15.5%	89,551
安博中国开发物流有限合伙 I，II，III	15.0%	54,660
其他合资企业	-	**804,686**
总计	-	**10,079,448**

3）收购的租赁无形资产

2022 年末、2023 年末及 2024 年末，发起人收购的租赁无形资产账面价值分别为 118,300.6 万美元、101,061.5 万美元和 76,454.6 万美元，占发起人总资产的比重基本为 1.35%、 1.09%和 0.80%。

2022 年 10 月 3 日，安博公司收购了杜克公司[29]（以下简称“杜克交易”），其中收购的租赁无形资产为 8.366 亿美元，该部分无形资产将在相关的租赁合同期限内摊销。

（2）负债结构分析

[29] 杜克公司：Duke Realty Corporation and Duke Realty Limited Partnership

近三年及一期末，发起人各项负债及构成情况如下表：

表 17-11 近三年及一期发起人负债构成

单位：千美元

科目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
负债：								
长期借款	34,666,551	85.79%	30,879,263	84.11%	29,000,501	82.39%	23,875,961	79.50%
应付账款	1,627,999	4.03%	1,769,327	4.82%	1,766,018	5.02%	1,711,885	5.70%
其他负债：	4,115,686	10.18%	4,063,549	11.07%	4,430,601	12.59%	4,446,509	14.8
收购的租赁无形负债	信息未披露 [1] -		1,778,832	4.85%	2,206,906	6.27%	2,373,050	7.90%
租赁负债			615,305	1.68%	597,563	1.70%	638,811	2.13%
租户保证金			403,707	1.10%	438,100	1.24%	419,409	1.40%
未赚取租金			400,538	1.09%	319,946	0.91%	305,299	1.02%
环境负债			176,154	0.48%	178,201	0.51%	209,935	0.70%
递延所得税负债			141,126	0.38%	118,682	0.34%	99,757	0.33%
衍生负债			638	0.00%	94,161	0.27%	6,682	0.02%
赔偿责任			-	-	47,832	0.14%	44,356	0.15%
应付增值税			29,636	0.08%	33,805	0.10%	15,160	0.05%
递延收入或费用			74,754	0.20%	27,423	0.08%	24,481	0.08%
与持有待售或待转让物业相关的负债			1,951	0.01%	14,182	0.04%	4,536	0.02%
其他			440,908	1.20%	353,800	1.01%	305,033	1.02%
负债合计	**40,410,236**	**100.00%**	**36,712,139**	**100.00%**	**35,197,120**	**100.00%**	**30,034,355**	**100.00%**
注 [1]：按照 SEC 监管规则，安博公司在季度业务报告（10-Q Report）无需披露其他资产明细内容								

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人的总负债分别为 3,003,435.5 万美元、3,519,712.0 万美元、3,671,213.9 万美元和 4,041,023.6 万美元。近年来发起人负债规模持续上升。

发起人的负债主要由长期借款、收购的租赁无形负债、应付账款和租赁负债等构成。

其中，主要负债科目情况如下：

1）长期借款

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人长期负债分别为 2,387,596.1 万美元、2,900,050.1 万美元、3,087,926.3 万美元和 3,466,655.1 万美元，占发起人总负债的比重基本为 79.50%、82.39%、84.11%和 85.79%，是发起人最主要的负债类型。

近三年及一期具体借款情况如下：

表 17-12 发起人近三年及一期长期借款情况

单位：千美元

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
信贷工具	520,194	224,966	979,313	1,538,461
优先票据	31,706,006	28,322,163	25,311,647	19,786,253
定期贷款及其他无担保贷款	2,114,625	2,013,317	2,330,520	2,106,592
有担保抵押贷款	325,726	318,817	379,021	444,655
总计	**34,666,551**	**30,879,263**	**29,000,501**	**23,875,961**

2）收购的租赁无形负债

2022 年末、2023 年末及 2024 年末，发起人收购的租赁无形负债账面价值分别为 237,305.0 万美元、220,690.6 万美元和 177,883.2 万美元，占发起人总资产的比重基本为 7.90%、6.27%和 4.85%。

2022 年末租赁无形负债增长明显的原因主要系由杜克交易产生的收购的租赁无形负债约为 23 亿美元，该部分无形负债将在相关的租赁合同期限内摊销。

3）应付账款

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人的应付账款分别为 171,188.5 万美元、176,601.8 万美元、176,932.7 万美元和 162,799.9 万美元，占发起人总资产的比重基本为 5.70%、5.02%、4.82%和 4.03%，占比有所下降。

（3）现金流量分析

近三年及一期，发起人现金流量情况如下：

表 17-13 近三年及一期发起人现金流量情况

单位：千美元

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金净额	**2,402,470**	**4,912,209**	**5,373,058**	**4,126,430**

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资活动使用的现金净额	**-2,585,481**	**-3,099,057**	**-6,419,397**	**-4,499,057**
筹资活动产生的（使用的）现金净额	**-93,612**	**-999,957**	**1,320,282**	**115,789**
外币汇率变动对现金的影响	24,113	-24,992	-22,038	-20,796
现金及现金等价物净增加（减少）额	**-252,510**	**788,203**	**251,905**	**-277,634**
期初现金和现金等价物	1,318,591	530,388	278,483	556,117
期末现金和现金等价物	**1,066,081**	**1,318,591**	**530,388**	**278,483**

1）经营活动产生的现金流量

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月，发起人经营活动产生的现金流量净额分别为 412,643.0 万美元、537,305.8 万美元、491,220.9 万美元和 240,247.0 万美元，整体保持稳定。

2）投资活动产生的现金流量

发起人投资活动的现金流入主要来自处置房地产物业、未合并实体的投资回报以及结算净投资套期等途径，而发起人投资活动的现金流出则主要来自房地产收购、房地产开发、先前租用空间的租户改善、物业升级改造以及对未合并附属公司的投资及垫款等途径。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月，发起人投资活动使用的现金流量净额分别为-449,905.7 万美元、-641,939.7 万美元、-309,905.7 万美元和-258,548.1 万美元，主要是由于发起人报告期内开发和收购房地产物业，使得投资活动产生的现金流量净流出的金额较大。

3）筹资活动产生的现金流量

发起人筹资活动的现金流入主要来自借款所得款、少数股东权益出资和信贷融资所得款，而筹资活动的现金流出主要用于普通份额及优先份额分红、信贷融资支付款、回购及清偿债务和少数股东权益分红。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月，发起人筹资活动产生的（使用的）现金流量净额分别为 11,578.9 万美元、132,028.2 万美元、-99,995.7 万美元和-9,361.2 万美元。筹资活动现金流 2023 年度明显增加的原因主要来自发行债务工具，例如优先票据。

（4）偿债能力分析

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人主要偿债指标如下：

表 17-14 近三年及一期发起人偿债能力指标情况

财务指标	2025 年 1-6 月/2025 年 6 月末	2024 年/2024 年末	2023 年/2023 年末	2022 年度/2022 年末
资产负债率（%）	41.35	38.51	37.84	34.17
利息保障倍数（倍）	3.75	5.76	6.4	12.94

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人的资产负债率分别为 34.17%、37.84%、38.51%和 41.35%，近年来基本保持稳定，整体负债水平处于合理区间内。

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人利息保障倍数分别为 12.94、6.40、5.76 和 3.75，2023 年末较 2022 年末下降明显，主要系 2023 年优先票据等债务工具的发行，导致利息费用增长率超过 100%，利息保障倍数下降至 6.40，但发起人对利息支出的保障能力具备较高水平。

（5）盈利能力分析

表 17-15 近三年及一期发起人盈利情况

单位：千美元，%

科目	2025 年 1-6 月/2025 年 6 月末	2024 年度/2024 年末	2023 年度/2023 年末	2022 年度/2022 年末
营业收入	4,323,534	8,201,610	8,023,469	5,973,692
营业支出	-2,654,180	-5,103,569	-4,938,986	-3,693,290
物业开发和土地处置净收益	37,928	413,743	462,270	597,745
其他房地产投资处置净收益	83,843	904,136	161,039	589,391
营业利润	1,791,125	4,415,920	3,707,792	3,467,538
利润总额	1,328,612	4,114,878	3,464,183	3,690,810
净利润	1,261,824	3,947,935	3,253,145	3,555,398
息税折旧摊销前利润	3,121,508	7,559,329	6,590,406	5,812,624
净利率(%)	29.19	48.14	40.55	59.52

注：上述指标计算公式如下：

1）净利率=净利润/营业收入。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月，安博公司营业收入分别为 597,369.2 万美元、802,346.9 万美元、820,161.0 万美元和 432,353.4 万美元，近三年及一期整体保持逐步上升的趋势。发起人营业收入结构稳定，其中租赁运营收入占比最高，近三年及一期占比均超过 80%。

2023 年度租赁运营板块收入增长明显，主要原因系现有租户租约到期，新签租约采用当前市场租金水平。安博公司通过提高租金水平、保持高出租率和控制成本来实现本业务板块盈利增长。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月，安博公司息税折旧摊销前利润分别为 581,262.4 万美元、659,040.6 万美元、755,932.9 万美元和 312,150.8 万美元，近三年及一期呈现逐年递增趋势。

2022 年、2023 年、2024 年度及 2025 年 1-6 月，安博公司净利润分别为 355,539.8 万美元、325,314.5 万美元、394,793.5 万美元和 126,182.4 万美元，近三年及一期净利润保持稳定。

（五）资信情况

1、历史信用及评级情况

（1）经营合法合规性情况

安博公司近 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，未发生过重大安全生产事故。安博公司已于 2025 年 4 月 26 日出具关于《安博公司关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》，明确“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”。

截至 2025 年 7 月 10 日，对于发起人安博公司，经查询信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站、中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国证券监督管理委员会网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国国家卫生健康委员会网站、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、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国商务部网站、中华人民共和国交通运输部网站、中华人民共和国海关总署网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站，安博公司近 3 年信用状况良好，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面没有重大违法违规记录。

（2）评级情况

2025 年 3 月 7 日，穆迪公司给予安博公司 A2 信用评级，评级展望为稳定。2025 年 3 月 17 日，标准普尔全球评级给予安博公司 A 信用评级，评级展望为稳定。

二、 原始权益人基本情况

本项目的原始权益人为 PCCLF Holding PTE. LTD.（以下简称“安博中国核心控股公司”）。

（一）基本信息

基础设施项目原始权益人为安博中国核心控股公司，其于 2019 年 10 月 2 日成立，注册地址：12 MARINA VIEW #28-03 ASIA SQUARE TOWER 2 SINGAPORE (018961)。

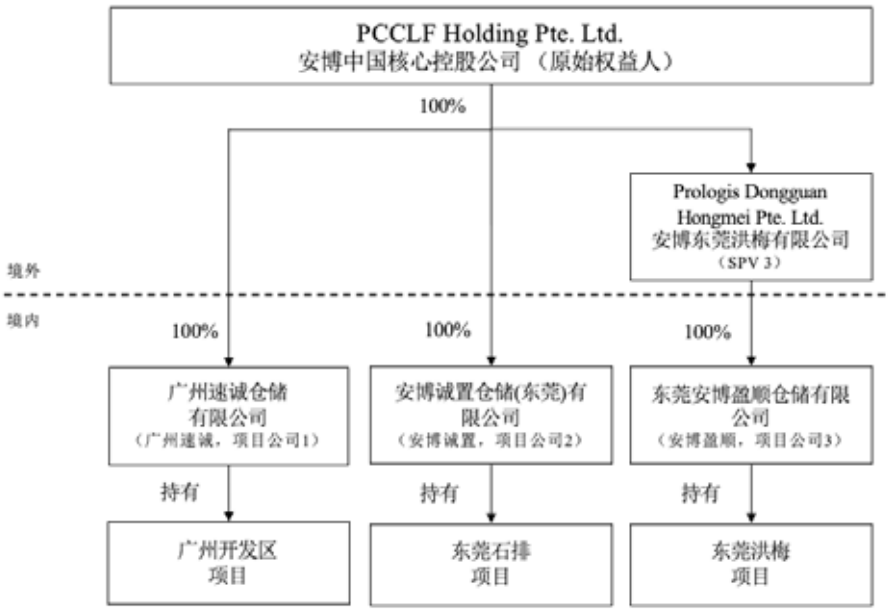
截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国核心控股公司基本情况如下：

表 17-16 安博中国核心控股公司基本情况

公司名称	PCCLF Holding PTE. LTD.（安博中国核心控股公司）
企业类型	注册于新加坡的私人股份有限公司
统一社会信用代码	唯一实体编号（UEN）为 201933078R
成立日期	2019 年 10 月 2 日
法定代表人	董事为 OOI AIK KHUAN, BARTON ANTHONY CARTER II,YAP BOON KEEN
注册资本	实收资本为 1 千元[30]人民币
注册地址	12 MARINA VIEW #28-03 ASIA SQUARE TOWER 2 SINGAPORE (018961)

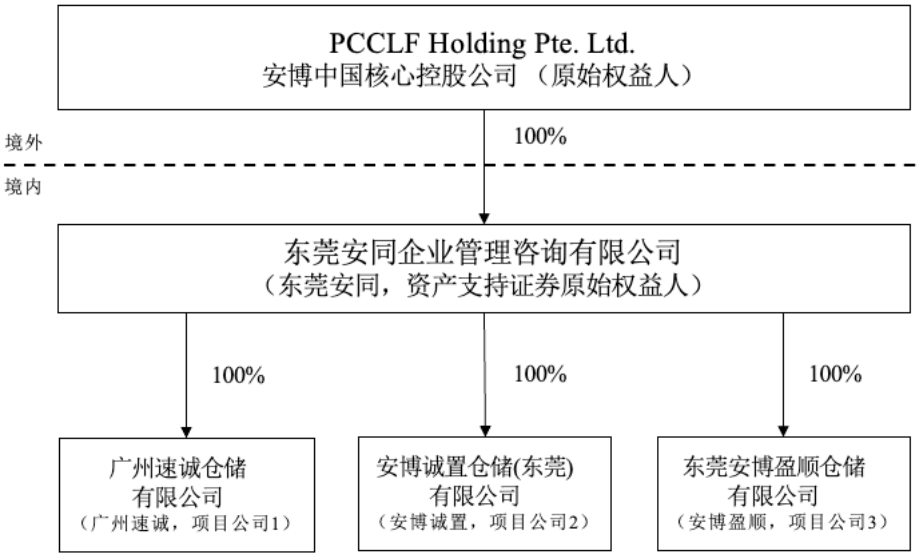
本项目的项目公司 1 为广州速诚仓储有限公司，持有广州开发区项目；项目公司 2 为安博诚置仓储（东莞）有限公司，持有东莞石排项目；项目公司 3 为东莞安博盈顺仓储有限公司，持有东莞洪梅项目。原始权益人安博中国核心控股公司直接或间接持有各项目公司 100%股权。

截至本招募说明书披露日，原始权益人安博中国核心控股公司持有基础设施项目的情况如下：



（重组完成前）

[30] 原始权益人审计报告最小数据单位为千元人民币



（重组完成后）

图 17-3 安博中国核心控股公司持有基础设施项目的情况

（二）原始权益人的设立及重大历史沿革情况

截至 2025 年 6 月 30 日，原始权益人设立及历史沿革情况如下：

1、设立及历史沿革情况

原始权益人安博中国核心控股公司成立于 2019 年 10 月 2 日，是一家注册于新加坡的私人股份有限公司，同日由管理层授权签发《公司章程（Constitution of PCCLF Holding PTE. LTD.）》。安博中国核心控股公司是安博持有中国境内成熟物流资产的主要主体。截至 2024 年末，安博中国核心控股公司投资资产遍布中国境内核心城市的 26 个产业园区，形成了覆盖主要空港、海港及高速公路等重要物流枢纽节点的高效网络。截至 2025 年 6 月 30 日，原始权益人无其他工商变更情况。

经管理人核查并根据 Lee & Lee（以下简称“新加坡律师”）出具的 Legal Opinion Relating to PCCLF Holding Pte. Ltd.（以下简称“《新加坡法律意见书》”），安博中国核心控股公司为依据新加坡法律依法设立且合法存续的公司。

2、股东出资情况

截至本招募说明书出具之日，安博中国核心控股公司全资股东为 Prologis China Core Logistics Fund, LP（以下简称“安博中国核心物流有限合伙”）。具体出资情况如下：

表 17-17 安博中国核心控股公司股东及出资情况

单位：%

序号	股东名称	实收资本	出资比例	出资方式
1	安博中国核心物流有限合伙	1 千元人民币	100.00	货币出资
合计		**1 千元人民币**	**100.00**	

截至本招募说明书出具之日，安博中国核心控股公司的股权结构图如下：

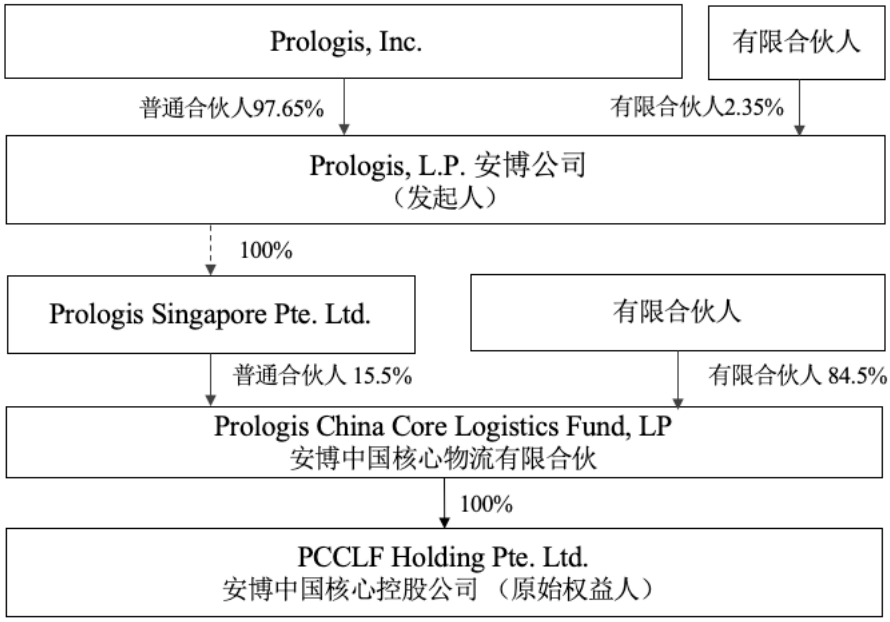


图 17-4 安博中国核心控股公司股权关系图

3、控股股东及实际控制人情况

（1）控股股东

截至本招募说明书出具之日，安博中国核心控股公司的控股股东为 Prologis China Core Logistics Fund, LP（安博中国核心物流有限合伙）。安博中国核心物流有限合伙是根据新加坡《有限合伙企业法》于 2019 年 10 月 3 日注册成立的有限合伙基金，该基金投资于间接拥有中国仓储物流资产的新加坡私人股份有限公司，每个仓储物流资产由外商独资企业单独持有。

（2）实际控制人

截至本招募说明书出具之日，安博中国核心控股公司的实际控制人为 Prologis, L.P. （安博公司），安博公司的企业介绍详见“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人基本情况”。

4、组织架构、治理结构和内部控制情况

截至 2025 年 6 月 30 日，原始权益人的组织结构框架如下图：



图 17-5 原始权益人组织结构图

根据原始权益人于 2019 年 10 月 2 日通过的公司章程（以下简称“原始权益人公司章程”）、于 2023 年 9 月 11 日导出的企业档案（以下简称“原始权益人企业档案”），原始权益人设有股东大会（General Meeting）、董事（Director）组成公司决策治理结构。

（1）股东大会

根据原始权益人公司章程，下列事项由股东大会通过普通决议方式（即 Ordinary Resolution）决策：

1）受限于任何现有类别的股份所附带的任何特殊权利，无论所有已发行的股份是否已全部付清，批准发行新股（第 51 条）；

2）合并或分割公司全部或任何股份（第 55 条）；

3）取消在普通决议通过之日尚未被任何人持有或同意被任何人持有或已被没收的股份数量，并按被注销的股份数量减少其股本（第 55 条）；

4）在符合新加坡公司法规定的情况下细分公司全部或任何股份（第 55 条）；

5）根据公司章程和新加坡公司法的规定，将任何类别的股份转换为任何其他类别的股份，但发行时不是可赎回优先股的股份，其后不得转换为可赎回优先股（第 55 条）；

6）根据新加坡公司法的规定，将其股本或任何类别的股份从以一种货币计价转换为以另一种货币重新计价（第 55 条）；

7）将任何已缴股款股份转换为股票或股票单位，并不时将该等股票或股票单位重新转换为已缴股款股份（第 60 条）；

8）更改最低董事人数或最高董事人数（第 103 条）；

9）任命、罢免董事并委任替代董事（第 115、116、117 条）；

10）批准宣布、分配股息（第 143、150 条）等。

根据原始权益人公司章程，下列事项由股东大会通过特别决议（即 Special Resolution）方式决策：

1）批准发行特殊条件的股份，并确认其赎回形式（第 10 条）；

2）在法律授权和同意的情况下批准以任何形式减少公司股本（第 56 条）；

3）在股本被划分为不同类别的情况下，批准变更或废除附属于任何类别股本的权利（第 59 条）；

4）在公司被清算的情况下，以实物等形式向股东分割公司资产的全部或任何部分（第 182 条）等。

（2）董事

根据原始权益人公司章程，原始权益人至少应设一名常住新加坡的董事，且没有最高人数规定。股东大会可以通过普通决议更改董事的最低人数或最高人数。根据原始权益人企业档案，截至目前，原始权益人设三名董事。

根据原始权益人公司章程，董事主要行使下列职权：

1）在公司授权的时间或董事认为合适的时间从事公司明示或暗示授权从事的任何业务，且无论该等业务是否已实际开始，在其认为不宜开始或继续进行该等业务的情形下中止该等业务（第 6 条）；

2）按股东大会批准的条款和条件、对价（如有）和时间，以及以现金支付或不支付其中任何部分（如有）为前提，向股东分配和发行股份、授予期权或以其他方式处置该等股份（第 8 条）；

3）在不影响先前授予任何现有股份或股份类别持有人的任何特殊权利的前提下，根据新加坡公司法和公司章程，基于股东大会特别决议批准发行特殊条件股份（第 10 条）；

4）决定 A 类可赎回优先股的赎回价格（第 11 条）；

5）公司的业务和事务应由董事管理或在其指导或监督下进行（第 134 条）；

6）行使相关法规或公司章程未要求公司股东大会行使的所有公司权力（第 134 条）；

7）不得实施任何出售或处置全部或实质上全部公司财产的议案，除非该等议案已获公司股东大会批准（第 134 条）；

8）为公司的目的不时借入或筹集资金，或确保支付其认为合适的款项，并可通过抵押或收取公司的全部或任何财产、资产或业务，发行债券或其认为合适的其他方式，确保偿还或支付该等款项（第 138 条）；

9）任命秘书、副秘书及助理秘书并免除上述人员职务（第 139 条）；

10）保证印章的安全保管（第 140 条）；

11）向股东大会建议股息金额、分配方式并实施股东大会关于股息分配的决议（第 143、150 条）；

12）公司利润中拨出其认为适当的款项作为储备金，并根据董事的自由裁量权，将其用于应付突发事件或公司财产的贬值，或用于逐步清偿公司的任何债务或责任，或用于维修、改善或维护工程（第 159 条）；

13）保存必要的会计记录和其他记录，并应使这些记录的保存方式便于对其进行适当审计（第 164 条）；

14）任命会计实体填补公司审计师职位的任何临时空缺（第 169 条）。

（三）业务情况

1、公司主营业务情况

安博中国核心控股公司主要投资运营中国境内的物流地产项目。根据毕马威会计师事务所（KPMG LLP）审计的安博中国核心控股公司 2022-2024 年度财务报表，及安博中国核心控股公司提供的未经审计的 2025 年第二季度财务报表，安博中国核心控股公司营业收入分别为 109,082.30 万元、113,509.50 万元、101,894.90 万元和 46,250.90 万元，其中主要收入为租金收入，合计占比分别为 65.48%、65.08%、68.92%和 68.96%。

表 17-18 原始权益人营业收入分析

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金收入	31,894.80	68.96	70,222.80	68.92	73,865.60	65.08	71,423.70	65.48
物业管理收入	14,195.00	30.69	30,977.60	30.40	31,216.30	27.50	29,413.50	26.96
其他物业收入	161.10	0.35	694.50	0.68	8,427.60	7.42	8,245.10	7.56
合计	**46,250.90**	**100.00**	**101,894.90**	**100.00**	**113,509.50**	**100.00**	**109,082.30**	**100.00**

2、所在行业相关情况

原始权益人主营业务所处行业为仓储物流行业，相关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、基础设施资产所属行业和竞争状况分析及所在地区宏观经济概况”。

3、行业地位

原始权益人是安博公司持有中国境内成熟物流资产的主要主体，其行业地位介绍详见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、发起人基本情况”之“（三）业务情况”。

（四）财务状况

1、财务数据

毕马威会计师事务所（KPMG LLP）对原始权益人 2022 年度、2023 年度及 2024 年度按照国际会计准则编制的财务报表进行了审计并出具了审计报告。2025 年二季度财务报表由安博中国核心控股公司提供，未经审计。

1）合并资产负债表

表 17-19 原始权益人近三年及一期合并资产负债表

单位：千元人民币

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
交易及其他应收款	77,518	98,272	99,654	97,712
其他资产和存款	37,240	4,946	5,484	4,691
衍生金融工具	25,807	64,233	-	62,648
应收关联方款项	-	221	71	-
应收税款	306	993	1,207	1,886
其他权益工具投资	-	-	35,939	18,500
受限货币资金	1,024,337	1,040,500	-	-
现金及现金等价物	795,378	968,093	741,178	824,167
持有待售资产	2,426,633	-	-	-
流动资产合计	**4,351,890**	**2,177,258**	**883,533**	**1,009,604**
非流动资产：				
投资性房地产	10,397,000	13,134,000	16,142,000	17,799,000
其他应收款	37,240	29,281	56,888	71,537
衍生金融工具	25,807	64,459	61,916	3,159
递延所得税资产	341	3,351	3,461	4,583
非流动资产合计	**10,460,388**	**13,231,091**	**16,264,265**	**17,878,279**
资产总计	**14,812,278**	**15,408,349**	**17,147,798**	**18,887,883**
流动负债：				
贷款和借款	1,267,707	3,653,289	325,258	2,571,189
交易及其他应付款	126,133	178,454	192,908	189,732
应付关联方款项	16,612	29,157	21,077	26,396
应交税费	18,539	23,154	31,045	36,271
预计负债	7,884	6,000	4,000	3,036

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
保证金	58,614	83,101	76,881	63,853
衍生金融工具	1,374	-	-	-
流动负债合计	**2,762,440**	**3,973,155**	**651,169**	**2,890,477**
非流动负债：				
贷款和借款	4,537,359	3,370,141	5,445,864	3,196,272
应付关联方款项	9,942,940	10,057,240	10,264,705	10,644,094
递延所得税负债	65,826	98,890	395,808	613,467
预计负债	-	1,791	3,408	9,515
保证金	58,614	77,910	81,539	98,428
衍生金融工具	33,782	-	-	-
非流动负债合计	**14,638,521**	**13,605,972**	**16,191,324**	**14,561,776**
负债合计	**17,400,961**	**17,579,127**	**16,842,493**	**17,452,253**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1	1	1	1
留存收益（累计亏损）	-2,340,779	-2,170,779	305,304	1,435,629
所有者权益合计	**-2,588,683**	**-2,170,778**	**305,305**	**1,435,630**
负债和所有者权益总计	**14,812,278**	**15,408,349**	**17,147,798**	**18,887,883**

2）合并利润表

表 17-20 原始权益人近三年及一期年合并利润表

单位：千元人民币

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
租金收入	318,948	702,228	738,656	714,237
其他物业收入	143,561	316,721	396,439	376,586
营业收入	**462,509**	**1,018,949**	**1,135,095**	**1,090,823**
物业经营费用	-108,104	-244,689	-299,309	-280,483
营业利润	354,405	774,260	835,786	810,340
集团其他费用	-35,381	-78,387	-80,878	-74,402
净汇兑损益	33,491	-26,026	-30,526	-142,440
未实现债务公允价值变动损益	-9,505	-20,785	28,580	12,066
未实现衍生金融工具公允价值变动损益	-115,609	66,776	-3,891	104,890
已实现衍生金融工具公允价值变动损益	19,670	-	55,856	36,882

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
未实现投资性房地产公允价值变动损益	-483,908	-3,070,578	-1,746,030	756,163
息税前利润（亏损）	-236,837	-2,354,740	-941,103	1,503,499
财务收益	15,122	29,950	18,311	11,274
财务费用	-164,327	-312,653	-311,158	-284,225
净财务成本	-149,205	-282,703	-292,847	-272,951
税前利润（亏损）	**-386,042**	**-2,637,443**	**-1,233,950**	**1,230,548**
当期所得税	-12,997	-63,736	-37,497	-27,601
预提所得税	-32,600	-71,712	-75,415	-69,282
递延所得税	13,734	296,808	216,537	-241,255
所得税合计	-31,863	161,360	103,625	-338,138
净利润	**-417,905**	**-2,476,083**	**-1,130,325**	**892,410**

3）合并现金流量表

表 17-21 原始权益人近三年及一期合并现金流量表

单位：千元人民币

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量：				
净利润	-417,905	-2,476,083	-1,130,325	892,410
调整项：				
租金直线法调整	1,857	19,517	-6,789	-19,350
未实现投资性房地产公允价值变动损益	483,908	3,070,578	1,746,030	-756,163
未实现债务公允价值变动损益	9,505	20,785	-28,580	-12,066
未实现衍生金融工具公允价值变动损益	115,609	-66,776	3,891	-104,890
已实现衍生金融工具公允价值变动损益	-19,670	-	-55,856	-36,882
未实现净汇兑损益	-33,616	26,045	30,987	142,221
预计负债	-	-	-	-
所得税	31,863	-161,360	-103,625	338,138
财务收益	-15,122	-29,950	-18,311	-11,274
财务费用	164,327	312,653	311,158	284,225
营运资金变动项：				

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款、其他资产及存款	-2,015	28,644	12,365	3,304
其他应付款	-40,636	-53,602	-13,536	1,621
应付关联方款项	-	-	-	9,791
保证金	-7,415	2,591	-3,861	-24,437
经营活动现金流入小计	**270,690**	**693,042**	**743,548**	**706,648**
当期所得税及已缴预提所得税	-46,867	-143,128	-117,513	-117,382
经营活动产生的现金流量净额	**223,823**	**549,914**	**626,035**	**589,266**
投资活动产生的现金流量：				
购建资产支付的现金	-	-	-	-892,152
处置资产收回的现金	-	-	-	132,548
购建投资性房地产支付的现金	-25,570	-37,411	-81,483	-62,685
其他与投资活动有关的现金	-	36,081	-16,774	11,507
取得利息所收到的现金	15,678	30,534	17,142	10,321
投资活动产生的现金流量净额	**-9,892**	**29,204**	**-81,115**	**-800,461**
筹资活动产生的现金流量：				
受限资金变化	16,163	-1,040,500	-	13,998
支付给直接控股股东的贷款利息	-	-	-	500,843
偿还直接控股股东债务支付的现金	-114,300	-207,465	-379,389	-264,000
自贷款与借款取得的现金	2,273,050	1,946,941	261,037	1,121,116
偿还债务支付的现金	-2,285,880	-746,423	-261,299	-781,093
收到（支付）投资衍生金融工具的现金	19,670	-	55,856	-26,670
偿付利息支付的现金	-149,092	-296,635	-277,028	-273,539
支付筹资活动有关的现金	-14,565	-13,002	-28,711	-10,263
筹资活动产生的现金流量净额	**-254,954**	**-357,084**	**-629,534**	**280,392**
现金及现金等价物净增加（减少）额	**-41,023**	**222,034**	**-84,614**	**69,197**
期初现金及现金等价物余额	968,093	741,178	824,167	740,682

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-210	4,881	1,625	14,288
期末现金及现金等价物余额	926,860	968,093	741,178	824,167

2、财务指标

表 17-22 原始权益人近三年及一期主要财务指标

项目	2025 年 6 月末	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
资产总额（亿元）	148.12	154.08	171.48	188.88
负债总额（亿元）	174.01	175.79	168.42	174.52
所有者权益（亿元）	-25.89	-21.71	3.05	14.36
营业收入（亿元）	4.63	10.19	11.35	10.91
净利润（亿元）	-4.18	-24.76	-11.30	8.92
流动比率（倍）	1.58	0.55	1.36	0.35
资产负债率	117.48%	114.09%	98.22%	92.40%
调整后资产负债率[31]	50.35%	48.82%	38.36%	36.05%
息税折旧摊销前利润（EBITDA）（亿元）	-2.37	-23.55	-9.41	15.03
经调整息税折旧摊销前利润（Adjusted EBITDA）[32]	8.28	7.74	8.36	8.10
贷款资产价值比[33]	55.83%	52.91%	35.60%	32.00%
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	2.2	5.50	6.26	5.89
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-0.10	0.29	-0.81	-8.00
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-2.55	-3.57	-6.30	2.80

3、财务分析

1）资产情况

表 17-23 原始权益人近三年及一期资产情况

单位：千元、%

[31] 调整后资产负债率=（总负债-股东借款）/总资产

[32] 经调整息税折旧摊销前利润=息税折旧摊销前利润+未实现投资性房地产公允价值变动收益+已实现衍生金融工具公允价值变动收益+未实现衍生金融工具公允价值变动收益+未实现债务公允价值变动收益+净汇兑损失+集团其他费用

[33] 贷款资产价值比=银行借款/投资性房地产价值。

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
交易及其他应收款	77,518.00	0.52	98,272.00	0.64	99,654.00	0.58	97,712.00	0.52
其他资产和存款	37,240.00	0.25	4,946.00	0.03	5,484.00	0.03	4,691.00	0.02
衍生金融工具	25,807	0.17	64,233	0.42	-	-	62,648	0.33
应收关联方款项	-	-	221	0.00	71	0.00	-	-
应收税款	306	0.00	993	0.01	1,207	0.01	1,886	0.01
其他权益工具投资	-	-	-	-	35,939	0.21	18,500	0.10
受限货币资金	1,024,337	6.92	1,040,500	6.75	-	-	-	-
现金及现金等价物	795,378	5.37	968,093	6.28	741,178	4.32	824,167	4.36
持有待售资产	2,426,633	16.38	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	**4,351,890**	**29.38**	**2,177,258**	**14.13**	**883,533**	**5.15**	**1,009,604**	**5.35**
非流动资产：								
投资性房地产	10,397,000	70.19	13,134,000	85.24	16,142,000	94.13	17,799,000	94.24
其他应收款	37,240	0.25	29,281	0.19	56,888	0.33	71,537	0.38
衍生金融工具	25,807	0.17	64,459	0.42	61,916	0.36	3,159	0.02
递延所得税资产	341	0.00	3,351	0.02	3,461	0.02	4,583	0.02
非流动资产合计	**10,460,388**	**70.62**	**13,231,091**	**85.87**	**16,264,265**	**94.85**	**17,878,279.**	**94.65**
资产总计	**14,812,278**	**100.00**	**15,408,349**	**100.00**	**17,147,798**	**100.00**	**18,887,883**	**100.00**

2022 年-2024 年末及 2025 年 6 月末，原始权益人资产总额分别为 1,888,788.3 万元、1,714,779.8 万元、1,540,834.9 万元和 1,481,227.8 万元，其中流动资产占比分别为 5.35%、5.15%、14.13%和 29.38%，非流动资产占比分别为 94.65%、94.85%、85.87%和 70.62%。2023 年末原始权益人资产总额较 2022 年末下降 9.21%，2024 年末原始权益人资产总额较 2023 年末下降 10.14%，2025 年 6 月末原始权益人资产总额较 2024 年末下降 4.02%。报告期内原始权益人资产总额有所下滑，主要原因系原始权益人持有的以公允价值计量的投资性房地产受市场价格波动影响，账面价值下跌。

2）负债情况

表 17-24 原始权益人近三年及一期负债情况

单位：千元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贷款和借款	1,267,707	7.29	3,653,289	20.78	325,258	1.93	2,571,189	14.73
交易及其他应付款	126,133	0.72	178,454	1.02	192,908	1.15	189,732	1.09
应付关联方款项	16,612	0.10	29,157	0.17	21,077	0.13	26,396	0.15
应交税费	18,539	0.11	23,154	0.13	31,045	0.18	36,271	0.21
预计负债	7,884	0.05	6,000	0.03	4,000	0.02	3,036	0.02
保证金	58,614	0.34	83,101	0.47	76,881	0.46	63,853	0.37
衍生金融工具	1,374	0.01	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	**2,762,440**	**15.88**	**3,973,155**	**22.60**	**651,169**	**3.87**	**2,890,477**	**16.56**
非流动负债：								
贷款和借款	4,537,359	26.08	3,370,141	19.17	5,445,864	32.33	3,196,272	18.31
应付关联方款项	9,942,940	57.14	10,057,240	57.21	10,264,705	60.95	10,644,094	60.99
递延所得税负债	65,826	0.38	98,890	0.56	395,808	2.35	613,467	3.52
预计负债	-	-	1,791	0.01	3,408	0.02	9,515	0.05
保证金	58,614	0.34	77,910	0.44	81,539	0.48	98,428	0.56
衍生金融工具	33,782	0.19	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**14,638,521**	**84.12**	**13,605,972**	**77.40**	**16,191,324**	**96.13**	**14,561,776**	**83.44**
负债合计	**17,400,961**	**100.00**	**17,579,127**	**100.00**	**16,842,493**	**100.00**	**17,452,253**	**100.00**

2022 年-2024 年末及 2025 年 6 月末，原始权益人负债总额分别为 1,745,225.3 万元、1,684,249.3 万元、1,757,912.7 万元和 1,740,096.1 万元，呈波动趋势，其中流动负债占比分别为 16.56%、3.87%、22.60%和 15.88%，非流动负债占比分别为 83.44%、96.13%、77.40%和 84.12%。安博中国核心控股公司负债较高。具体原因是：全资股东安博中国核心物流有限合伙向合伙人筹集权益资金后，均以股东借款形式向安博中国核心控股公司放款。2022 年-2024 年末及 2025 年 6 月末，其股东借款金额分别为 106.44 亿元、102.65 亿元、100.57 亿元和 99.43 亿元。同时，安博中国核心控股公司亦作为借款人，向境外银行申请配套贷款。由于安博中国核心控股公司实收资本仅 1 千元人民币，上述两项主要资金来源，自筹资金和配套贷款，均以负债科目体现在报表。因此各年负债相对较高，同时筹集的资金用于按公允价值收购成熟运营资产对应项目公司股权，该类资产公允价值波动相对稳定，因此各年资产和负债金额大体相当。

安博中国核心物流有限合伙采用股东借款形式注入安博中国核心控股公司资金，主要考虑记账和日常资金管理的便利性。安博中国核心物流有限合伙承诺放弃强制要求安博中国核心控股公司还款的权利。基于上述安排，如将上述股东借款视为自有资金，剔除上述股东借款后，原始权益人资本结构稳定、有息负债比例相对较低且各年保持稳定。原始权益人作为

安博在中国境内最主要的成熟仓储物流资产持有主体，不因设置上述股东借款而直接导致破产和影响公司持续经营。

3）收入利润水平

（1）收入情况

表 17-25 原始权益人近三年及一期主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金收入	31,894.80	68.96	70,222.80	68.92	73,865.60	65.08	71,423.70	65.48
物业管理收入	14,195.00	30.69	30,977.60	30.40	31,216.30	27.50	29,413.50	26.96
其他物业收入	161.10	0.35	694.50	0.68	8,427.60	7.42	8,245.10	7.56
合计	**46,250.90**	**100.00**	**101,894.90**	**100.00**	**113,509.50**	**100.00**	**109,082.30**	**100.00**

根据安博中国核心控股公司 2022-2024 年度经审计的财务报表及 2025 年 1-6 月未经审计的财务数据，安博中国核心控股公司主营业务收入分别为 109,082.30 万元、113,509.50 万元、101,894.90 万元和 46,250.90 万元，其中主要收入为租金收入，合计占比分别为 65.48%、65.08%、68.92%和 68.96%，系持有及管理的仓储物流等物业的租金收入。

（2）成本情况

表 17-26 原始权益人近三年及一期主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产税	5,246.30	48.53	11,057.40	45.19	10,867.60	36.31%	10,079.80	35.94%
维修保养费	2,987.50	27.64	6,791.00	27.75	6,865.30	22.94%	6,494.20	23.15%
物业管理费及水电费	1,423.70	13.17	3,094.80	12.65	3,202.30	10.70%	3,150.00	11.23%
其他运营支出	1,152.90	10.66	3,525.70	14.41	8,995.70	30.05%	8,324.30	29.68%
合计	**10,810.40**	**100.00**	**24,468.90**	**100.00**	**29,930.90**	**100.00%**	**28,048.30**	**100.00%**

安博中国核心控股公司 2022-2024 年及 2025 年 1-6 月的主营业务成本分别为 28,048.30 万元、29,930.90 万元、24,468.90 万元和 10,810.40 万元，主营业务成本主要由房产税、维修保养费、物业管理费等构成。

（3）净运营收入及运营利润率情况

安博中国核心控股公司 2022-2024 年及 2025 年 1-6 月的净运营收入分别为 81,034.00 万元、83,578.60 万元、77,426.00 万元和 35.440.50 万元，运营利润率分别为 74.29%、73.63%、75.99%和 76.63%，运营利润率保持稳定。

（五）原始权益人最近三年重大违法违规行为及资信情况

1、原始权益人最近三年重大违法违规行为

根据安博中国核心控股公司于 2025 年 4 月 26 日出具的《安博中国核心控股公司关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》，安博中国核心控股公司最近三年在投资建设、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。根据新加坡律师出具的《新加坡法律意见书》，新加坡律师未检索到不利于安博中国核心控股公司的诉讼情况。

根据方达律师事务所出具的《法律意见书》，根据方达律师事务所在中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（https://www.gsxt.gov.cn）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn/）、中国执行信息公开网（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（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中华人民共和国财政部网站（www.mof.gov.cn）及国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）进行的公开检索，截至 2025 年 9 月 25 日，于前述信息渠道，安博中国核心控股公司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或被暂停或者限制进行融资的情形。

2、资信情况

1）公开市场融资情况

截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国核心控股公司及其合并范围子公司不存在存续债券情况。

2）银行授信情况

截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国核心控股公司共获得各银行综合授信折合人民币约 70 亿元。

截至目前，安博中国核心控股公司未发生过贷款违约情形。

3）对外担保情况

截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国核心控股公司无对外担保情况。

4）历史信用及评级情况

截至 2025 年 9 月 25 日，对于原始权益人安博中国核心控股公司，经查询信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站、中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国证券监督管理委员会网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国国家卫生健康委员会网站、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、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国商务部网站、中华人民共和国交通运输部网站、中华人民共和国海关总署网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站，安博中国核心控股公司近 3 年信用情况良好，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面没有重大违法违规记录。

安博中国核心控股公司无公开市场评级。

三、 原始权益人的内部授权与外部审批情况

基础设施项目转让相关的原始权益人的内部授权与外部审批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、基础设施项目合规情况”之“（六）项目转让行为合法性”。

四、 原始权益人的主要义务

根据《基础设施投资基金指引》第四十三条，原始权益人不得侵占、损害本基金所持有的标的基础设施项目，并应当履行下列义务：

（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本基金提供服务的专业机构履行职责；

（三）确保标的基础设施项目真实、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）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交标的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；

（六）及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料， 办理股权变更的工商变更登记手续；

（七）法律法规及相关协议约定的其他义务。

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。

五、 原始权益人及控股股东、实际控制人承诺函

（一）发改委申报阶段的相关承诺

发起人安博公司于 2025 年 4 月 26 日出具《安博公司关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》，承诺内容如下：

“1、本企业提供的所有文件资料和信息均真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

2、安博中国核心控股公司依法合规直接或间接拥有基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司以及东莞安博盈顺仓储有限公司作为项目公司在基金份额公开发售前分别依法完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产（概况详见本函附件一）。基础设施项目近 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。

3、本企业最近 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。

4、本企业披露了本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。

5、本企业承诺，回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实；回收资金使用过程中，本企业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。本企业进一步承诺，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。

6、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，本企业将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他缴税主体）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。

7、针对基础设施项目的运营管理安排，为促进本项目持续健康平稳运营，本企业做出如下保障措施承诺：

（1）本企业关联方深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“运营管理机构”）拟接受基金管理人委托担任本项目运营管理机构并签署《基础设施项目运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”），运营管理机构将根据基础设施 REITs 相关规定的要

求及该协议约定负责基础设施资产的日常运营管理。运营管理机构能够利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

（2）本企业及本项目参与方将通过在《运营管理服务协议》中约定运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，约定解聘、更换运营管理机构的条件和程序等，保障运营管理机构勤勉、尽责地发挥其专业运营管理能力。

8、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。

9、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。

10、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。

11、基础设施项目最近 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。

12、基础设施项目近 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。”

原始权益人安博中国核心控股公司于 2025 年 4 月 26 日出具《安博中国核心控股公司关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》，承诺内容如下：

“1、本企业提供的所有文件资料和信息均真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

2、本企业依法合规直接或间接拥有基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司以及东莞安博盈顺仓储有限公司作为项目公司在基金份额公开发售前分别依法完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产（概况详见本函附件一）。基础设施项目近 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。

3、本企业最近 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。

4、本企业披露了本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。

5、本企业承诺，回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实。

6、基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务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，本企业将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他缴税主体）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。

7、针对基础设施项目的运营管理安排，为促进本项目持续健康平稳运营，本企业做出如下保障措施承诺：

（1）本企业关联方深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“运营管理机构”）拟接受基金管理人委托担任本项目运营管理机构并签署《基础设施项目运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”），运营管理机构将根据基础设施 REITs 相关规定的要求及该协议约定负责基础设施资产的日常运营管理。运营管理机构能够利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

（2）本企业及本项目参与方将通过在《运营管理服务协议》中约定运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，约定解聘、更换运营管理机构的条件和程序等，保障运营管理机构勤勉、尽责地发挥其专业运营管理能力。

8、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。

9、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。

10、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。

11、基础设施项目最近 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。

12、基础设施项目近 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。”

运营管理机构深圳前海安博基础设施投资有限公司于 2025 年 4 月 26 日出具《深圳前海安博基础设施投资有限公司关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》，承诺内容如下：

“本企业最近 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。”

项目公司广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司、东莞安博盈顺仓储有限公司于 2025 年 4 月 25 日分别出具《关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》，承诺内容如下：

“本企业最近 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。”

（二）证监会申报阶段的相关承诺

原始权益人安博中国核心控股公司于 2025 年 6 月 6 日出具《关于发生重大违规违规申报行为后进行购回的承诺函》，承诺内容如下：

“1、本企业提供的所有文件资料和信息均真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

2、安博中国核心控股公司依法合规直接或间接拥有基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司以及东莞安博盈顺仓储有限公司作为项目公司在基金份额公开发售前分别依法完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产。基础设施项目近 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。

3、本企业最近 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。

4、本企业披露了本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。

5、本企业承诺，回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实。

6、基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务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，本企业将督促安博中国核心控股公司按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他缴税主体）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。

7、针对基础设施项目的运营管理安排，为促进本项目持续健康平稳运营，本企业做出如下保障措施承诺：

（1）本企业关联方深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“运营管理机构”）拟接受基金管理人委托担任本项目运营管理机构并签署《基础设施项目运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”），运营管理机构将根据基础设施 REITs 相关规定的要求及该协议约定负责基础设施资产的日常运营管理。运营管理机构能够利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

（2）安博中国核心控股公司及本项目参与方将通过在《运营管理服务协议》中约定运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，约定解聘、更换运营管理机构的条件和程序等，保障运营管理机构勤勉、尽责地发挥其专业运营管理能力。

8、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。

9、本项目已将实现资产功能作用所必须的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

10、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。

11、基础设施项目最近 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。

12、基础设施项目近 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。

13、如本企业在申请发行基础设施 REITs 过程中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的重大违法违规申报行为的，本企业承诺将购回基础设施 REITs 的全部基金份额或基础设施项目权益。”

原始权益人控股股东安博中国核心物流有限合伙（Prologis China Core Logistics Fund, LP）于 2025 年 6 月 6 日出具《关于发生重大违规违规申报行为后进行购回的承诺函》，承诺内容如下：

“如本企业在申请发行基础设施 REITs 过程中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的重大违法违规申报行为的，本企业承诺将购回基础设施 REITs 的全部基金份额或基础设施项目权益。”

原始权益人实际控制人安博公司于 2025 年 6 月 6 日出具《关于发生重大违规违规申报行为后进行购回的承诺函》，承诺内容如下：

“1、本企业提供的所有文件资料和信息均真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

2、安博中国核心控股公司依法合规直接或间接拥有基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司以及东莞安博盈顺仓储有限公司作为项目公司在基金份额公开发售前分别依法完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产。基础设施项目近 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。

3、本企业最近 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。

4、本企业披露了本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。

5、本企业承诺，回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实；回收资金使用过程中，本企业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。本企业进一步承诺，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。

6、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，本企业将督促安博中国核心控股公司按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他缴税主体）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。

7、针对基础设施项目的运营管理安排，为促进本项目持续健康平稳运营，本企业做出如下保障措施承诺：

（1）本企业关联方深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“运营管理机构”）拟接受基金管理人委托担任本项目运营管理机构并签署《基础设施项目运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”），运营管理机构将根据基础设施 REITs 相关规定的要求及该协议约定负责基础设施资产的日常运营管理。运营管理机构能够利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

（2）安博中国核心控股公司及本项目参与方将通过在《运营管理服务协议》中约定运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，约定解聘、更换运营管理机构的条件和程序等，保障运营管理机构勤勉、尽责地发挥其专业运营管理能力。

8、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。

9、本项目已将实现资产功能作用所必须的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

10、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。

11、基础设施项目最近 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。

12、基础设施项目近 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。

13、如本企业在申请发行基础设施 REITs 过程中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的重大违法违规申报行为的，本企业承诺将购回基础设施 REITs 的全部基金份额或基础设施项目权益。”

原始权益人安博中国核心控股公司于 2025 年 6 月 6 日出具《关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺内容如下：

“1、在深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“运营管理机构”）提供基础设施项目运营管理服务期间，本企业将平等对待运营管理机构提供运营管理服务的各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

2、在基础设施 REITs 的存续期间，如因基础设施项目与本企业及本企业关联方目前在中国境内（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区）投资、持有或管理的与基础设施项目存在竞争关系的仓储物流中心项目（如有）（以下简称“竞品项目”）存在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 REITs 投资者利益的，本企业承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3、本企业及关联方将采取措施规范与基础设施 REITs 基金之间的关联交易，该措施不应对基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响。

4、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本企业及关联方将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

5、本企业及关联方将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

6、本企业及关联方承诺不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的合法权益。”

发起人安博公司于 2025 年 6 月 6 日出具《关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺内容如下：

“1、在深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“运营管理机构”）提供基础设施项目运营管理服务期间，本企业将平等对待运营管理机构提供运营管理服务的各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

2、在基础设施 REITs 的存续期间，如因基础设施项目与本企业及本企业关联方目前在中国境内（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区）投资、持有或管理的与基础设施项目存在竞争关系的仓储物流中心项目（如有）（以下简称“竞品项目”）存在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 REITs 投资者利益的，本企业承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3、本企业及关联方将采取措施规范与基础设施 REITs 基金之间的关联交易，该措施不应对基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响。

4、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本企业及关联方将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

5、本企业及关联方将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

6、本企业及关联方承诺不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的合法权益。”

运营管理机构深圳前海安博基础设施投资有限公司于 2025 年 4 月 28 日出具《关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺内容如下：

“1、在本企业提供基础设施项目运营管理服务期间，本企业将平等对待各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的本企业提供运营管理服务的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

2、在基础设施 REITs 的存续期间，如因基础设施项目与本企业及本企业关联方目前在中国境内（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区）投资、持有或管理的与基础设施项目存在竞争关系的仓储物流中心项目（如有）（以下简称“竞

品项目”）存在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 REITs 投资者利益的，本企业承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3、本企业及关联方将采取措施规范与基础设施 REITs 基金之间的关联交易，该措施不应对基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响。

4、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本企业及关联方将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

5、本企业及关联方将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

6、本企业及关联方承诺不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的合法权益。

7、在基础设施 REITs《基础设施项目运营管理服务协议》（协议名称以各方实际签署为准）约定范围内，若本企业违反上述承诺给基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本企业承担。”

运营管理机构控股股东安博（中国）管理有限公司于 2025 年 9 月 16 日出具《关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺内容如下：

“1、在运营管理机构提供基础设施项目运营管理服务期间，本企业将平等对待各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的本企业提供运营管理服务的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

2、在基础设施 REITs 的存续期间，如因基础设施项目与本企业及本企业关联方目前在中国境内（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区）投资、持有或管理的与基础设施项目存在竞争关系的仓储物流中心项目（如有）（以下简称“竞品项目”）存在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 REITs 投资者利益的，本企业承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3、本企业及关联方将采取措施规范与基础设施 REITs 基金之间的关联交易，该措施不应对基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响。

4、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本企业及关联方将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

5、本企业及关联方将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

6、本企业及关联方承诺不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的合法权益。

7、在基础设施 REITs《基础设施项目运营管理服务协议》（协议名称以各方实际签署为准）约定范围内，若本企业违反上述承诺给基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本企业承担。”

运营管理机构控股股东安博（中国）管理有限公司于 2025 年 9 月 16 日出具《关于运营管理支持的承诺函》，承诺内容如下：

“本企业作为运营管理机构股东，将统筹为运营管理机构提供充分支持。本企业为运营管理机构在品牌资源、IT、人力资源管理、财务等方面提供全面支持。前海安博的流程制度、运营体系及管理理念均遵循安博公司统一标准，相关制度参照本企业执行。本企业将通过包括但不限于上述方式，努力保障运营管理机构平稳实施项目运营。”

六、 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

本基金原始权益人及其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售，合计持有战略配售的基础设施基金份额不低于其实际发售总规模的 20%，并签署战略配售协议和履行约定的义务。

基金管理人将定期对原始权益人及其关联方持有的基金份额进行核查，如原始权益人和/或其关联方违反上述承诺，违规减持基金份额，或其持有的基金份额以任何方式产生权利限制，基金管理人有权要求其承担相应的责任。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。

七、 回收资金用途

本项目拟以不低于 85%的净回收资金用于投资建设华中某空港物流中心、华东某高新区物流园、华北某国际物流园、华北某国际仓储物流园或其他经批准同意的基础设施项目，并以不超过 15%的净回收资金补充流动资金。

净回收资金拟投资建设项目如下：

表 17-27 募集资金拟投资建设项目

序号	项目名称	建设内容	预计投资额/项目资金缺口	前期工作进展
1	华中某空港物流中心	物流仓储设施项目	约 2.7 亿元	拟于 2025 年内开工
2	华东某高新区物流园	物流仓储设施项目	约 4,000 万元	已开工建设
3	华北某国际物流园	物流仓储设施项目	约 1,300 万元	已开工建设
4	华北某国际仓储物流园	物流仓储设施项目	约 2.8 亿元	已开工建设

截至本招募说明书出具之日，基金管理人、资产支持证券原始权益人与招商银行股份有限公司重庆分行已完成《回收资金监管协议》签署，确保回收资金严格按照规定用途、投资进度等要求合规使用。涉及资金跨境支付的，符合相关外汇管理要求。原始权益人安博中国核心控股公司承诺执行“资金先返投后划出，返投和划出金额等额对应”的资金划付安排，保证资金足额投向拟投项目，保证待用于返投的资金余额由安博境内监管账户受监管资金全额覆盖。

第十八部分 基础设施项目运营管理安排

一、 运营管理机构基本概况

本基础设施项目由基金管理人、计划管理人和项目公司共同聘请深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“前海安博”）担任本基础设施项目的运营管理机构，负责协调、安排和执行《运营管理服务协议》项下的各项运营管理具体工作。

二、 运营管理机构情况

(一)运营管理机构基本情况

1、基本情况

为了更好地服务基础设施证券投资基金的存续管理，为创造最大化的资产运营收益，安博中国于 2024 年 11 月 11 日设立了全资子公司深圳前海安博基础设施投资有限公司，作为运营管理机构。运营管理机构的主要运营团队均为广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目的原管理团队。截至本次招募说明书出具之日，深圳前海安博基础设施投资有限公司的基本情况如下：

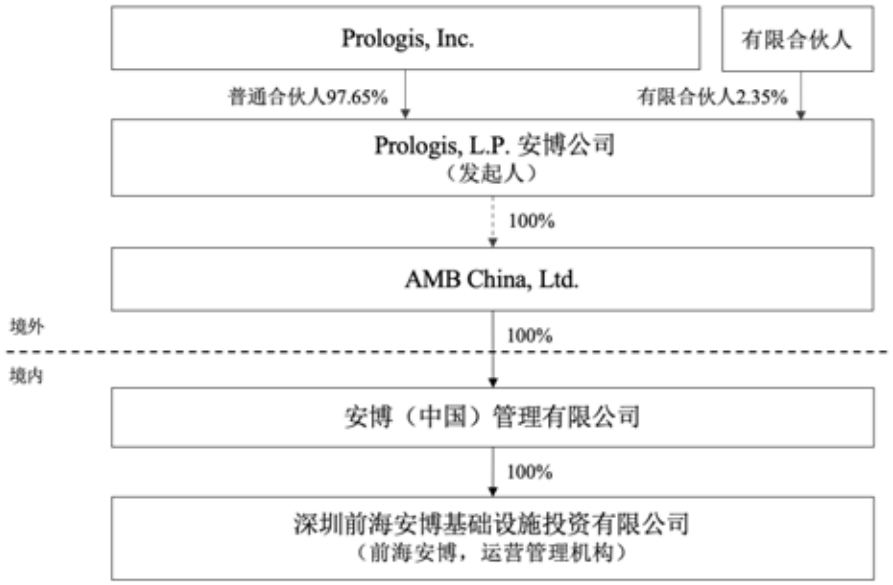
表 18-1 运营管理机构基本信息

公司名称	深圳前海安博基础设施投资有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	李林
统一社会信用代码	91440300MAE3AAEG7B
成立日期	2024 年 11 月 11 日
注册资本	1,000 万元
注册地址	深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 5201
经营范围	以自有资金从事投资活动；仓储设备租赁服务；工程管理服务；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）；园区管理服务；物业管理；装卸搬运；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；停车场服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；采购代理服务；市场营销策划；企业管理；工程和技术研究和试验发展；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务。（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）。

2、股权结构

截至 2025 年 6 月 30 日，运营管理机构股权结构图如下，实际控制人为安博公司。

图 18-1 运营管理机构股权结构图

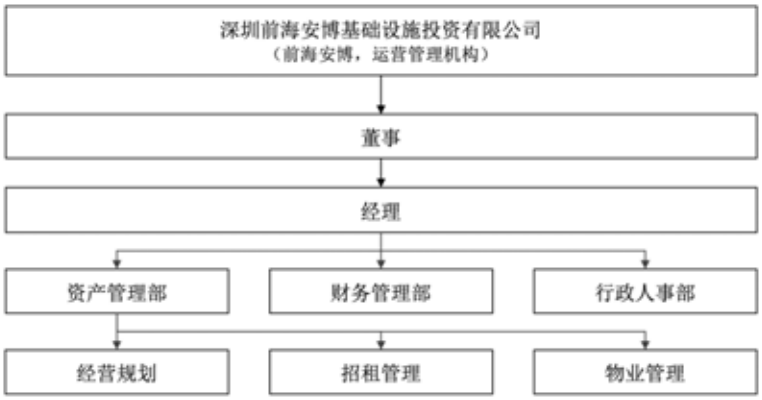


3、组织架构、治理结构及内部控制情况

（1）组织架构

运营管理机构组织架构图如下：

图 18-2 运营管理机构组织架构图



前海安博在《公司章程》的基础上，根据业务发展的需要，设有资产管理部、财务管理部、行政人事部等重要职能部门。各职能部门主要职能情况如下：

1）资产管理部：资产管理部主要包括经营规划组、招租管理组和物业管理组。经营规划组负责根据公司发展战略和规划，对行业及市场进行研究分析，有针对性、目的性地制定业务获取策略和计划，统筹业务资源获取工作；招租管理组负责对公司的租赁业务进行管理，统一协调总部与区域的业务，致力于客户的解决方案，提高公司在行业的市场认知度以及租

赁市场的份额；物业管理组负责日常物业活动管理、客户服务和物业风险管理，为客户提供更多增值服务，为公司控本增效。

2）财务管理部：财务管理部主要负责管理规范会计、税务、结算财务工作，把控税务风险；支持项目运营各阶段的业财相关工作，提供财务解决方案。

3）行政人事部：行政人事部负责公司的员工招聘、培训与发展、薪酬福利管理、业绩考核管理、员工关系管理、公司内部沟通和行政支持工作等。

（2）治理结构

根据运营管理机构的公司章程相关规定，前海安博不设股东会，股东是公司的最高权力机构；公司设董事一名，由股东任命，董事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任；公司设经营管理机构，设经理一人，任期三年；公司不设监事会或监事。

1）股东职权

a)选举和更换董事；

b)审议批准董事的报告；

c)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

d)审议批准公司增加或者减少注册资本的提议；

e)审批公司提交的融资方案；

f)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

g)修改公司章程；

h)公司章程规定的其他职权。

2）董事职权

a)召集股东会议，并向股东报告工作；

b)执行股东的决定；

c)决定公司的经营计划和投资方案；

d)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

e)制订公司增加或减少注册资本以及融资的方案；

f)制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

g)决定公司内部管理机构的设置；

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

i)制定公司的基本管理制度；

j)公司章程规定或者股东授予的其他职权。

2）经理职权

公司设立经营管理机构，经营管理机构设经理一人，任期三年，并根据公司情况设若干管理部门。

公司经营管理机构经理由董事聘任或者解聘。经理对董事负责，行使下列职权：

a)主持公司的生产经营管理工作、组织实施董事决定；

b)组织实施公司年度经营计划和投资方案；

c)拟定公司内部管理机构设置方案；

d)拟定公司的基本管理制度；

e)制定公司的具体规章；

f)提请聘任或者解聘财务负责人；

g)决定聘任或者解聘除应由董事聘任或者解聘以外的负责管理人员；

h)按时向公司登记机关提交公司年度报告；

i)公司章程和董事授予的其他职权。

（3）内部控制情况

运营管理机构作为安博中国的全资子公司，执行与安博中国相同的内部控制制度及要求。

4、关于设置独立运营管理机构的说明

为了更好地服务基础设施证券投资基金的存续管理，创造最大化的资产运营收益，安博中国于 2024 年 11 月 11 日设立了全资子公司前海安博。前海安博系安博中国为本次基础设施 REITs 发行专门设立的运营管理机构，专门负责基础设施 REITs 后续运营。上述设置的原因及合理性分析如下：

（1）作为运营管理机构的股东，安博中国承诺为运营管理机构提供充分必要的支持

作为运营管理机构股东，安博中国可以为运营管理机构提供充分的支持，具体支持内容可以参考其他 REITs 项目中统筹运管机构承担的职责。

在本项目实操中，运营管理机构主要负责 REITs 入池资产的物业运营、招租、物业管理等具体管理职能，而安博中国会为运管机构在品牌资源、IT、人力资源管理、财务等方面提供全面支持。此外，前海安博的流程制度、运营体系及管理理念均遵循安博公司统一标准，相关制度参照安博中国执行，保障了运营管理机构平稳实施项目运营。

安博中国针对上述为运营管理机构提供的支持事项提供承诺。

（2）安博提供平等对待各项目的承诺，避免同业竞争

本项目发起机构 Prologis, L.P.（安博公司）已出具避免同业竞争的相关承诺，安博中国也出具该承诺，具体包括以下内容：

“在运营管理机构提供基础设施项目运营管理服务期间，本企业作为运营管理机构股东，将平等对待运营管理机构提供运营管理服务的各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

在基础设施 REITs 的存续期间，如因基础设施项目与本企业及本企业关联方目前在中国境内（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区）投资、持有或管理的与基础设施项目存在竞争关系的仓储物流中心项目（如有）（以下简称“竞品项目”）存在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 REITs 投资者利益的，本企业承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

在基础设施 REITs《基础设施项目运营管理服务协议》（协议名称以各方实际签署为准）约定范围内，若本企业违反上述承诺给基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本企业承担。”

（3）设置独立管理实体是安博在全球 REITs 发行的通用做法

安博在日本、墨西哥 REITs 发行均新设了独立的实体。安博中国设置独立的运营管理机构为基础设施 REITs 提供运营管理服务，符合安博在全球其他市场的实践经验，也是安博在全球 REITs 发行的一致要求。

运营管理机构未来将作为安博管理中国 REITs 平台的重要抓手，保障本 REITs 项目的管理具备专业性和独立性，确保相关管理人员与 REITs 运营表现激励相容，有利于本 REITs 平台长期稳定发展。

（4）运管机构专注负责 REITs 持有资产运营，其规模未来将会随着 REITs 的扩募逐步扩大

目前，前海安博已配备三个项目相关的运营管理人员，主要运营团队均为广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目的原管理团队，具有丰富的仓储物流项目从业经验。主要管理团队人员从事相关业务经验均在 15 年以上。通过上述安排，确保运营机构与 REITs 运营专注对口。

上述安排具备持续性。后续随着基础设施 REITs 扩募，未来纳入基础设施 REITs 的仓储物流项目相关必要的运营人员也将转至运营管理机构，在保持基础资产现有运管团队稳定的基础上，降低与其他暂未纳入基础设施 REITs 资产之间潜在的同业竞争风险。

(二)与基础资产相关的业务情况

1、经中国证监会备案情况

本基金申请注册过程中，深圳前海安博基础设施投资有限公司将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

2、主要资质情况

深圳前海安博基础设施投资有限公司的经营范围包含：以自有资金从事投资活动；仓储设备租赁服务；工程管理服务；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）；园区管理服务；物业管理；装卸搬运；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；停车场服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；采购代理服务；市场营销策划；企业管理；工程和技术研究和试验发展；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务。（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）。

3、运营管理机构的运营管理能力

（1）基础设施项目运营或投资管理领域的运营管理经验

前海安博是其股东安博中国专为基础设施 REITs 运营成立的全资子公司，将专门管理纳入基础设施 REITs 的资产。在基础设施 REITs 发行后，资产管理范围将包括广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目。除此之外，不含其他在管同类基础设施项目。

安博中国是安博在中国境内仓储物流资产的运营管理主体。安博是全球领先的物流基础设施投资商和运营商，专注于提供综合的设施管理解决方案，包括物业管理、设施维护和环境管理等。安博中国的流程制度、运营体系及管理理念均遵循安博公司统一标准，致力于通过创新的管理模式和高效的服务体系，提升客户的运营效率和设施价值。安博中国在中国的物流基础设施运营管理行业中占据了重要地位，自 2003 年进入中国市场以来，以其卓越的服务质量和管理能力赢得了广泛的市场认可。公司致力于成为行业的领先者，推动行业的标准制定和实践。截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国在境内 24 个城市管理 44 个项目，共计 530 万平方米。

前海安博为安博中国新设的全资子公司，将专门作为基础设施 REITs 项目的运营管理平台，在保持基础资产现有运管团队稳定的基础上，降低与其他暂未纳入基础设施 REITs 资产之间潜在的同业竞争风险，并充分利用安博品牌和资源为基础设施 REITs 服务。

（2）运营管理机构的合作客户

安博中国与众多行业领先的客户及商业伙伴同心协力，建立了良好的长期合作关系，共同赋能业务发展。

表 18-2 安博中国的合作客户

名称	产业类型	客户简介
客户 A	时尚运动消费品行业	全球领先的体育用品集团，旗下拥有众多知名运动品牌，涵盖专业运动、时尚运动和户外运动三大领域。
客户 B	电器制造行业	全球领先的美好生活和数字化转型解决方案服务商，产品线涵盖冰箱、空调、洗衣机、热水器等多个家电品类，提供一站式的智慧家庭解决方案。
客户 C	电商物流行业	中国领先的电子商务供应链解决方案提供商和逆向物流解决方案提供商，通过打造全渠道供应链、品质快递和逆向物流能力，提供差异化的供应链和配送服务。
客户 D	零售电商行业	时尚和生活方式在线零售商，向全球消费者提供丰富且具有性价比的时尚产品，直接服务超过 150 个国家和地区的消费者。
客户 E	医药零售行业	中国第二大全国性医药流通企业和行业领先的进口药品服务平台，分销网络覆盖全国 31 个省、直辖市及自治区。
客户 F	快递物流行业	中国领先的快递物流综合服务商，亚洲最大、全球第四大快递公司。业务涵盖时效快递、经济快递、快运、冷运及医药、同城即时配送、国际快递、国际货运及代理、供应链等物流板块。
客户 G	邮政物流行业	大型国有独资公司，依法经营各项邮政业务，承担邮政普遍服务义务，受政府委托提供邮政特殊服务。

名称	产业类型	客户简介
客户 H	货运物流行业	丹麦上市的国际化货运及物流集团公司，在全球拥有超过 10,000 名员工，并设有 250 多个营业场所。集团年营业额约 25 亿美元。

信息来源：Prologis 官网

（3）运营管理机构的潜在客户资源

就广州项目的部分空置面积，运营管理机构目前正积极洽谈潜在客户并推进签约工作，部分储备客户资源及意向租赁情况如下所示：

表 18-3 运营管理机构的储备客户资源及意向租赁情况（截至 2025 年 8 月）

客户名称	客户简介	意向租赁面积（㎡）
客户 L	中国领先的技术驱动的供应链解决方案及物流服务商	20,000
客户 N	总部位于中国上海，生鲜食品供应链服务企业	10,000
客户 O	是一家全国性大型连锁零售企业，中国企业 500 强之一，并于上海证券交易所上市	20,000
客户 R	总部位于中国北京的全球化科技公司	20,000
客户 S	是中国领先的供应链咨询与物流服务提供商	25,000
客户 T	总部位于北京的档案管理服务商	5,000
客户 U	总部位于上海的跨国物流集团公司，在机械制造、汽车工业、化工、医药医疗、高新技术、快消品零售等七大行业形成专业化解决方案	5,000
客户 V	总部位于上海，专注于高强度紧固件的制造、销售和进出口业务	4,000

数据来源：前海安博。意向租赁情况仅代表截至本招募说明书披露之日时具备租赁意向的租户，不代表入驻承诺

4、运营管理相关人员配备情况

截至本招募说明书出具之日，前海安博配备了专业、充足的运营管理团队，其中具备 5 年以上基础设施项目运营经验的专业管理人员包括但不限于 Tracy Patel 女士、李林先生、汪健女士等，不少于 2 名，符合相关规定。主要管理团队均来自于安博中国，主要运营团队均为广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目的原管理团队，具有丰富的仓储物流项目从业经验。主要管理团队人员从事相关业务经验均在 15 年以上；其高管和主要管理团队人员均有良好的业界声誉，具有丰富的行业和管理经验。

（1）管理人员任职情况

前海安博主要管理人员在在基础设施项目运营管理领域的经验情况如下：

Tracy Patel 女士，现任安博全球资本市场部负责人，高级副总裁。她领导全球资本市场团队并直接负责安博在美国的资本市场业务，与全球的战略资本团队密切协作，制定债务策略及领导安博公司 ESG 融资。Tracy 女士于 2004 年加入安博公司法律部，随后加入资本市场部。她曾就职于洛杉矶和旧金山的 Latham & Watkins 律师事务所担任企业金融部律师。Tracy 女士毕业于康奈尔大学，拥有国际关系专业经济学学士学位，并在加州大学洛杉矶分校获得法学博士学位。

李林先生，现任安博中国运营总经理，高级副总裁，全面负责安博中国全部项目的招商与资产管理工作。李林先生于 2013 年加入安博，具备 25 年的地产项目投资、开发建设、招商运营的不动产管理经验。李林先生历任沃尔玛（中国）投资有限公司、宜家（中国）投资有限公司及麦德龙中国等跨国企业，担任房地产部总监等职务。此前，李林先生曾就职于原商业部、国内贸易部、商业外经公司。李林先生毕业于北京工业大学，拥有机械工程学士学位。

汪健女士，现任安博中国资本市场部副总裁，负责安博公司在中国资本市场业务。汪健女士于 2017 年加入安博公司历任资本市场部总监，拥有 20 年以上的不动产行业工作经验。汪健女士曾担任招商蛇口总经理助理，历任招商局集团下属招商局置地财务副总监，负责香港离岸债务资本市场业务。此前，汪健女士曾就职于渣打银行跨国公司业务部，负责公司金融及结算方案。汪健女士毕业于上海财经大学，拥有经济学学士学位。

（2）运营管理的其他专业人员配备情况

其他主要管理团队人员情况如下：

李进喜，现任安博华南区租赁总监，于 2022 年加入安博中国。在加入安博之前，曾在深圳万科物流工作 4 年，担任招商助理总监。此前还分别在准时达国际供应链管理有限公司担任方案设计高级专理，在深圳万熹科技有限公司担任物流经理。

文庆龙，现任租赁经理，于 2024 年加入安博中国。在加入安博中国之前，曾在普洛斯（深圳）工作近 3 年，担任招商高级经理。并曾在深圳市绿谷冷链控股有限公司工作近 1 年，担任销售及运营总监；在深圳市怡亚通供应链股份有限公司工作 9 年，担任销售总监。

曾伟杰，现任华南区物业总监，于 2011 年加入安博中国。在加入安博之前，曾在香港长江实业和广东万菱实业等多家港资房地产公司履职商业地产项目物业管理负责人，拥有超过 20 年的物业管理经验。

汤锐谋，现任东莞洪梅项目物业经理，于 2022 年加入安博中国。加入安博之前，曾在东莞市名巨物业管理有限公司工作 2 年，担任项目经理。此前在中海物业（中信物业）工作 10 年，担任物业经理。在物业管理方面和客户服务沟通方面具备丰富扎实的工作经验。

许晓娜，现任广州开发区项目物业经理，于 2017 年加入安博中国。加入安博之前，曾在广州天银物业管理有限公司工作 5 年，担任客服部经理。此前在广州天伦物业管理有限公司工作 2 年，担任客服部主任；并曾在广州高卫物业管理有限公司担任物业部主任、在广州市天河科技园物业管理有限公司担任管理部主管。在物业管理方面拥有扎实的工作经验。

廖勇，现任东莞石排项目物业经理，于 2013 年加入安博中国。加入安博之前，曾在佛山市和信房地产有限公司及佛山市南海太港城投资有限公司工作 4 年，担任项目物业运营经理。此前在广州港湾物业经营管理有限公司工作 10 年，担任公司副经理及名汇广场商业综合体工程经理助理。在物业管理和工程管理方面拥有丰富的工作经验。

（3）管理人员资信情况

经中国裁判文书网、中国执行信息公开网被执行人综合查询系统、信用中国网站之涉金融领域非法集资名单查询系统、涉金融领域其他严重违法名单查询系统、限飞限乘名单查询系统查询，上述所列示之管理人员未存在被诉、逾期偿还个人信贷、被列为失信被执行人等不良资信状况。

5、基础设施项目运营管理业务制度和流程

（1）不动产运营相关业务流程与管理制度

前海安博是其股东安博中国专为基础设施 REITs 运营成立的全资子公司，将专门管理纳入基础设施 REITs 的资产。安博中国是全球领先的物流基础设施投资商和运营商，专注于提供综合的设施管理解决方案，包括物业管理、设施维护和环境管理等。前海安博的流程制度、运营体系及管理理念均遵循安博公司统一标准，致力于通过创新的管理模式和高效的服务体系，提升客户的运营效率和设施价值。从安博角度看，运营业务流程可视为一个全程客户体验，其租赁管理及客户沟通的流程主要分为以下几个部分：

1）租赁策略与准备：租赁团队需了解当地市场的经济现状和发展方向，对物流地产的市场状况和供求关系展开调研，精准定位安博物业，确定目标客户群和该市场的租赁策略。租赁团队测算项目投入初期投资回报和参与制定年度预算，同时结合年度租赁目标制定租赁机会发展计划并实施。安博的租赁管理实行项目负责制，每个项目配备一位租赁负责人，负责对该市场进行市场资料搜集分析、建立当地网络、树立安博品牌在当地的影响力、对当年租赁任务负全责、全面负责该项目的客户关系维护、处理计划外商务事件。租赁团队与物业团队密切合作采取措施以确保物业处于可展示状态，尽快达成租赁。

2）发展租赁机会：租赁人员结合市场供求状况以及目标客户行业规模判断成功率，以计算需要多少机会可达成年度目标或尽早租满，覆盖尽可能多的渠道来挖掘足够潜在需求。渠道方式包括但不限于①陌生致电/陌生拜访；②参与行业协会活动；③市场宣传活动；④现有租户和未成交客户的常规拜访；⑤其他物流园租户；⑥经纪人推广；⑦客户、朋友、同事和当地政府的介绍。租赁团队的每次客户拜访及沟通应在安博的客户关系管理系统记录。

3）物业带看与展示：租赁团队在客户带看时通过交流和观察了解客户的决策流程和决策要点。租赁经理应确保待租物业可随时接待潜在客户参观，并事先调查了解前来带看客户的经营范围和经营状态，准备必要的招待。看库过程中，租赁人员与潜在客户对安博物业进行完整全面的介绍，与潜在客户沟通他们的运营计划，解答客户对于物业设施及当地信息的相关问题。看库以后，对所有来访者及时了解反馈。对有进一步意向的客户发送报价和意向书。

4）签署租赁条款：租赁团队准备标准模板的租赁合同条款，就租金、租约架构、年度递增、租金化客户改造、物业管理费、公共设施运营及配套规费、租赁期限、租赁面积等商务条款展开谈判。在双方谈判初期，应展开客户信誉度调查，并作为商业谈判的一部分。在客户入驻之前，对新租户进行客户运营调查，以确保客户的运营得到当地政府许可，符合规划及消防等部门的要求，对设施设备的使用与安博的物业保持一致，与安博营业范围没有冲突。所有租赁合同均需履约保证金，其形式和金额按照“安博中国履约保证金指导规则”确定。

5）客户入驻：双方签约后，客户需按合同按时支付保证金及首期租金，物业经理做好客户按期入驻的准备。在合同起租日或装修开始日，租赁经理应协助建立客户与物业团队联系。如客户有二次装修改造需求，租赁经理应尽早就是否符合合规要求咨询物业总监和物业提升总监，如不合规应予以拒绝。对于合规的装修改造，其方案需经过安博批准，开发总监负责在建项目施工方案审核，物业总监负责运营项目施工方案审核。

6）客户运营期间：客户在安博物业运营期间，租赁团队需负责维护客户关系。在客户入驻后，租赁经理需回访客户，尽可能了解客户的需求、运营状况和长期战略，对客户在运营中发生的问题应及时介入，提供必要支持并探讨解决方案。需要时，可签署补充协议并实施。对于客户的换库、转租/转让、扩租、续租、合同期内的市场租金评估均需履行安博对应的流程。对于合同期内的客户违约迹象，需及时汇报并寻求法务部和运营部门支持。

7）租约终止与迁出原则：如客户明确到期不续租，租赁经理应尽早将客户终止意向通知运营部门，并启动退租流程。根据安博的“租户退库还原流程”及“安博（中国）物业现场客户退库复原标准指导”，客户需在合同到期日前完成退库还原工作，并承担相关费用。当客户迁出后，押金和保函将按流程退还，租赁经理应与客户保持良好关系。

（2）风险控制制度

在物业管理方面，安博（中国）通过建立健全《物业管理手册》保障基础设施项目运营管理业务高效高质稳健运行。《物业管理手册》共分为《项目移交篇》、《租户管理篇》、《设施管理篇》、《保安管理、保洁管理、绿化管理篇》、《灾害应急与重建篇》、《采购管理、财务管理篇》、《工程管理、EHS 管理篇》。其中，《项目移交篇》规定了项目的移交流程、移交清单及主要时间节点等相关事项和流程安排。《租户管理篇》包括了租户管理指导手册、租户二次装修指导手册、租户手册（客户执行版）、租户二次装修改造细则、租户二次装修内部审批流程、租户退库复原标准指导、租户退库还原流程、租户改造操作流程、租赁信息确认自查清单（新租）、租赁调整信息自查清单、迁入交接文件（包含企业安全责任人/管理人任命书、安全生产与消防安全责任书）、迁出交接文件、空置库区检查表和二次装修申请表，对租户的运营管理全环节形成工作指引，并接受园区物业管理中心的安全监督管理。《设施管理篇》包含了设施设备的管理制度和规程，对重点设施设备的维护保养管理和巡查记录等园区隐患排查与治理做了详细的要求和指引。《保安管理、保洁管理、绿化管理篇》规定了园区各细项事宜的管理要求，包括但不限于对园区的门岗管理要求、日常秩序管理要求、保洁管理规范要求、绿化养护管理要求等。《灾害应急与重建篇》详尽罗列了各类突发事件和紧急事件的预防性措施和预案，以及相应事件发生后的保险理赔工作和进一步行动的采取。《采购管理、财务管理篇》规定了安博（中国）相关采购政策与策略，对项目涉及的采购和成本管理进行管控，推进高质量采购、优化成本监控，追求实现最佳效益。同时制定验收和供应商评价工作指引，形成管理闭环。《工程管理、EHS 管理篇》主要针对安博物业所有因运营需要而发生的工程活动（包括资本性支出工程以及物业运营维修工程）和租赁提升工程制定了明确的流程和验收要求，同时为了提高园区的风险识别与隐患排查能力，运营团队会定期组织园区安全管理巡查和专项检查，切实保护园区企业和个人生命财产安全。

(三)运营管理机构财务情况

深圳前海安博基础设施投资有限公司成立于 2024 年 11 月 11 日，为新设公司。截至本招募说明书出具之日，深圳前海安博基础设施投资有限公司未编制财务报表。

(四)资本市场公开融资情况及历史信用表现

截至本招募说明书出具之日，运营管理机构前海安博无公开融资。

经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、中华人民共和国自然资源部网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证券监督管理委员会网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国公安部网站、国家税务总局网站、上海市应急管理局网站、深圳市生态环境局网站、深圳市规划和自然资

源局网站、中国证券监督管理委员会深圳监管局、深圳市市场监督管理局网站、深圳市发展和改革委员会网站、深圳市财政局网站、深圳市住房和城乡建设管理委员会网站、深圳市公安局网站、深圳市南山区人民政府网站、信用中国网站、信用中国网站、信用能源网站、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、全国建筑市场监管公共服务平台、国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网和中国裁判文书网，截至查询日 2025 年 9 月 25 日，在前述网站公布的信息中不存在运营管理机构最近 3 年内在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面有重大违法违规记录，或发生过重大安全生产事故的情况。

经查询信用中国网站、国家企业信用信息公示系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、中国执行信息公开网，截至查询日 2025 年 9 月 25 日，在前述网站公布的信息中不存在运营管理机构被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

(五)主要债务情况

截至本招募说明书出具之日，运营管理机构无对外负债。

(六)授信情况及对外担保情况

截至本招募说明书出具之日，运营管理机构无对外担保、无银行授信。

三、 运营管理服务内容

(一) 基金管理人委托给运营管理机构的职责和内容

在《运营管理服务协议》有效期限内，基金管理人委托运营管理机构负责对基础设施项目提供如下运营管理服务：

（1）制订经营管理计划、制订招商运营策略；

（2）实施租赁管理；

（3）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

（4）监督项目公司所聘请的物业管理方开展物业管理及维修改造；

（5）执行日常运营服务，包括安全管理及现场检查、消防、通讯及紧急事故管理等；

（6）基础设施项目收益管理，追收欠缴款项；

（7）制定基础设施项目必要险种投保方案并报项目公司审批，办理投保、续保、理赔等事项。

(二) 协助基金管理人的运营管理服务

运营管理机构应协助基金管理人的工作包括：

（1）基础设施项目行政管理服务，包括：

1）协助开展基础设施项目印章管理、证照管理，按照项目公司的相关管理制度管理并使用项目公司印章、证照；

2）协助基金管理人建立、保存、管理相关档案与资料；

3）协助项目公司申请、维持并更新项目运营所必需的证书、证照和经营许可等；

（2）协助开展基础设施项目公司的预算管理、账户管理、资金管理、付款管理与会计处理及财务档案管理；

（3）基础设施项目其他管理服务，包括：

1）协助项目公司进行诉讼及纠纷处理；

2）协助开展经营分析和信息披露；

3）协助项目公司研究政府政策，申报政府补贴、补助、奖励及其他类型的款项，申请创新试点、示范项目等各类荣誉；

4）协助项目公司申请外部融资事宜（如需）。

(三) 基础设施项目重要运营事项的分层决策机制

仓储物流项目的经营过程存在一定运营特性，即竞争博弈较为充分，租户选址决策周期相对较短，价格和区位敏感性相对较强。基于仓储物流项目相关特点，在坚持基金管理人勤勉尽责管理的前提下，在项目公司、基金公司、专项计划管理人、基金份额持有人大会等各个层次设置了有效的决策机制，体现在《运营管理服务协议》与项目公司制度当中。从而充分发挥运营管理机构及相关方参与基础设施项目运营的作用，保障基础设施项目平稳有序运行。

就运营管理重大决策事项，本基金已系统设置分层决策机制，从而充分发挥各参与主体的优势专长，持续提升存续期管理质效，具体如下：

1、 项目公司层面

为提升运营决策的效率和质量，确保基础设施项目运营管理的持续稳定，由基金管理人通过专项计划管理人向项目公司派驻人员担任董事、经理和财务负责人，按照公司章程就重大事项进行决策，并开展相关履职工作。项目公司日常经营事项，由基金管理人委托运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，签订《运营管理服务协议》，通过约定相关事项的决策机制，充分地保障了运营管理机构日常运营管理的独立性。

运营管理机构在日常运营管理的各个阶段，均发挥了重要作用，项目公司在整个过程中主要承担监督与审核职责。具体工作和决策事项包括：

（1）招商运营策略方面，根据《运营管理服务协议》，运营管理机构每月提供资产管理报告，包括市场变化情况、项目预算完成情况、租赁计划完成情况、租金收缴情况、物业工作完成情况、安全生产情况、重大经营事项报告等相关内容。

（2）租金定价方面，运营管理机构负责制定年度经营管理计划的初步方案，协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议，经基金管理人书面审批后执行。经营计划应包括如下内容：

1）招商方案：基础设施项目的周边市场分析及竞争情况分析，已有客户及潜在客户分析，招商方向和定价策略等。

2）运营方案：含资产安全性管理计划、物业管理计划、资产提升改造计划等。

（3）租赁服务方面，运营管理机构负责开展基础设施项目的招商，接待潜在承租人，负责对承租人（潜在的或现有的）进行必要的资格及信用调查，就项目公司作为出租人与任何承租人签订的租约（包括但不限于续租、扩租、退租等）相关条款进行磋商，安排租约签署。在双方约定的范围内，以项目公司的名义负责客户租赁、租赁备案（如需）、续租、退租及提前终止租赁合同等租赁相关工作，包括客户谈判、签署意向租赁协议、签署租赁合同、续签订租赁合同、退租协调、必要的提前退租追偿等工作。

（4）租金调整、免租安排及租金优惠方面，基金管理人将依据运营管理机构报送的年度经营管理计划及其招商方案进行租约审批。对于符合年度经营管理计划中的相关租金定价、无实质法律风险的租约，原则上以运营管理机构意见为主。对于低于相关租金定价策略，或存在实质不利风险的条款，基金管理人将本着维护投资者利益的前提，充分考虑运营管理机构专业意见，综合考虑年度预算的可实现性与基础设施项目所在的具体市场竞争情况，进行审慎判断。

（5）委托物业管理方面，运营管理机构负责监督并组织开展基础设施项目的日常物业服务工作，对于项目公司聘任的物业管理方，运营管理机构需协助项目公司共同监督管理物业管理方的物业管理活动，使其达到合同约定的物业管理标准。同时运营管理机构负责基础设施项目的设施设备及规划范围内的共用设施和附属配套服务设施的维修、改造，制定方案并组织实施维修、改造。

（6）重大维修改造方面，首先，运营管理机构每年度提交年度经营管理计划过程中，负责制定年度经营管理计划的初步方案，经基金管理人书面审批后执行。经营计划应包括资

产安全性管理计划、物业管理计划、资产提升改造计划等。从而在年初对改造事项充分沟通与前置计划。

其次，对于能实现项目经济效益提升的所进行的改造，运营管理机构应对项目公司、基金管理人提供升级改造计划方案，说明改造的必要性、合规性，以及开展改造的工期测算及造价测算，上述方案应在当年度的“经营及预算管理计划”或“月度资管报告”中体现。相关方案经基金管理人和项目公司审批后执行。

（7）关联方协议签署方面，对基础设施基金及所对应项目公司的关联交易，由基金管理人负责决策审批。基金管理人制定并发布了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度》，规定了基础设施基金关联交易需履行的必要决策和审批流程。相关关联交易应经基金管理人内部审批后执行。

对于基础设施基金的重大关联交易，按基金合同规定，应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。此外，对于连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 5%的关联交易且不属于无需另行决策与审批的关联交易事项，还应当提交基金份额持有人大会表决。

（8）运营成本调整方面，运营管理机构负责制定基础设施项目年度经营管理计划及年度预算，并协助项目公司上报至基金管理人进行审议，相关方案经管理人书面审批后执行。对于年度预算外支出事项，运营管理机构需协助项目公司逐层上报至基金管理人审议。在对外支付年度预算外费用时，运营管理机构应向基金管理人提出书面申请并列明超出预算的具体原因，经审批同意后，相关款项可由项目公司支出监管账户进行对外支付。

（9）人员协调与调整方面，首先，按照《运营管理服务协议》要求，运营管理机构应配备充足的具有物流仓储基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上物流仓储基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

其次，基金管理人与运营管理机构在《运营管理服务协议》中约定由运营管理机构指定一名对接负责人，统筹协调基础设施项目运营管理过程中的各类事项。运营管理机构应将该对接负责人、招商负责人、运营负责人、物业负责人、运营服务招租团队名单向基金管理人报备，并在发生相关人员变动时及时进行邮件通知。

最后，按照《运营管理服务协议》，运营管理机构将定期对管理团队、工作人员进行包括但不限于安全、保密、职业道德的教育和相关工作专业能力的培训，以保证其提供的运营管理服务的质量，并确保核心管理团队的稳定性。同时对于工作疏忽、未尽职守的工作人员，应及时更换。

（10）突发事件响应安排方面，运营管理机构负责对项目资产和运营管理工作采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行。如遇重大突发或紧急情况的，运营管理机构应当首先予以处理和应对，并及时将相关情况及进展报告基金管理人。

2、 基金管理人层面

基金管理人针对公募 REITs 业务制定了严格的项目运营、信息披露、风险控制等制度，包括《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险管理制度》等，相关制度体系构建较为完善。本基金在《运营管理服务协议》中约定基金管理人对运营管理机构的相关职责，包括审查运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求；关注执行运营管理职责的行为是否损害基金管理人、专项计划管理人、项目公司利益；对运营管理服务内容进行监督；督促对运营管理机构不符合要求的履职行为进行整改等。

（1）基础设施与不动产投委会

华夏基金基础设施与不动产投委会（以下简称“投委会”）负责公募 REITs 的投资决策工作，其中涉及运营管理相关工作的内容包括：履行项目公司股东职责，决策应由股东决定的重大事项；决定向项目公司委派执行董事、监事、总经理和财务负责人，对委托事项之外的经营管理事项进行决策。

（2）运营管理相关的制度

基金管理人针对公募 REITs 业务制定了严格的项目运营、信息披露、风险控制等控制制度，包括《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险管理制度》等。基金管理人的相关制度体系较为完善。

（3）运营管理服务协议约定的职责

本基金在《运营管理服务协议》中约定基金公司对运营管理机构的相关职责，包括：审查运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求；关注执行运营管理职责的行为是否损害基金管理人、计划管理人、项目公司利益；对运营管理服务内容进行监督；督促对运营管理机构不符合要求的履职行为进行整改等。

总体而言，投委会主要决策前述项目公司层面重大事项，非重大事项由项目公司与运管机构具体执行，在保证效率的同时，能充分发挥运营管理机构的主观能动性，从而确保基础设施项目平稳运行。

3、 专项计划管理人层面

项目公司吸收合并 SPV 公司后，专项计划成为项目公司的股东，专项计划管理人代表专项计划对于基础设施项目拥有间接决策权。根据《运营管理服务协议》约定，专项计划管理人对运营管理机构的相关职责包括审查运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求；关注执行运营管理职责的行为是否损害基金管理人、专项计划管理人、项目公司利益；对运营管理服务内容进行监督；督促对运营管理机构不符合要求的履职行为进行整改等。

根据《运营管理服务协议》约定，资产支持证券管理人应与基金管理人就基础设施项目运营管理应进行有效分工、高效合作，并配合运营管理机构履行运营管理职责。

此外，资产支持证券管理人中信证券设置了资产证券化产品存续期管理团队，与清算部一同负责专项计划的收益分配、报告编制、项目清算、监管自查、持有人大会召集、风险预警等存续期管理工作。

综上，资产支持证券管理人层面设置了规范的运营管理监督机制，同时设置了专门的存续期管理团队负责存续期收益分配及信息披露等事宜，督促运营管理机构规范管理基础设施项目，对基础设施项目平稳运营提供了进一步保障。

4、 基金份额持有人大会方面

本基金《基金合同》“第八部分 基金份额持有人大会”对基金份额持有人会议做了相关约定，其中基金份额持有人大会“一、召开事由”相关设置安排对运营作用的约定如下：

“（10）连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 5%以上关联交易。”

“（11）除法定解聘情形以外，决定解聘、更换外部管理机构。”

同时，“二、基金份额持有人大会的提案”相关设置安排如下：

“基金管理人、基金托管人、代表基金份额百分之十以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体，可以向基金份额持有人大会提出议案。”

由于本基金原始权益人或其同一控制下的关联方参与战略配售比例不低于基金发售份额总数的 20%，根据基金合同相关约定，代表基金份额百分之十以上（含 10%）的基金份额持有人有权就项目运营中有关重要事项召集基金份额持有人大会。该安排允许原始权益人

或其同一控制下关联方依照基金合同相关约定向持有人大会提出议案，保障其参与相关事项的决策权利。

综上所述，本基金在项目公司层面对运营管理机构在基础设施资产日常经营管理方面给予了充分的授权，在基金管理人层面对运营管理事项设置了有效的分层审批机制，在资产支持证券管理人层面设置了规范的运营管理监督机制，在基金份额持有人大会层面安排了合理的决策机制。本基金通过层层递进的管理措施和决策机制，在充分保障运营管理机构自身的权益基础上，能够有效激励运营管理机构市场化运营基础设施项目，上述安排能够充分发挥运营管理机构及相关方的专业能力、提升运营管理效率。

四、 运营管理费收费

运营管理机构收取的运营管理服务费由基础管理费和激励管理费两部分构成，运营管理机构按如下原则向项目公司计收运营管理服务费：

（1）基础管理费收取

基础管理费为运营管理机构为提供《运营管理服务协议》项下基金管理人委托的运营管理服务及协助支持的运营管理事项而收取的运营服务费，基础管理费覆盖了运营管理机构提供相关运营管理服务所承担的相关支出。具体如下：

基础管理费（不含税金额）收费标准为：当年经审计的各项目运营收入之和×13%；

（2）激励管理费收取及合理性分析

本基金运营管理服务费在基本运营管理费的基础上设置了奖惩对等的激励管理费机制，用于进一步考核激励运营管理机构及基础设施运营团队，促使其提高运营质效，实现基础设施项目长期稳定运营。具体如下：

激励管理费收费标准为：年度激励管理费（不含税金额）=（基础设施项目实际运营净收益-基础设施项目目标运营净收益）×20%。

其中，当期基础设施项目实际运营净收益的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。首个自然年度（即 2025 年）的目标运营净收益根据基金成立前生效的终版评估报告的各项参数确定。自 2026 年起，目标运营净收益根据基金管理人所聘请之第三方评估机构对项目公司所管理的基础设施资产所出具的最近一个自然年度的评估报告中的各项参数计算确定。

根据《运管管理服务协议》约定，当年度实际运营净收益高于目标运营净收益时，运营管理机构可以收取激励管理费；当年度实际运营净收益低于目标运营净收益，即激励管理费为负时，应扣罚对应金额的基础管理费，进而强化了运营管理机构对达成运营目标的约束性。

特别地，激励管理费的奖励与扣罚金额均设置了限额（不超过当年各项目调整后的运营收入之和的 1%），在市场波动时，能保障运营管理机构所收取的运营管理费可覆盖其必要的运营管理成本，从而保障基础设施项目的平稳运营和管理质量；而对于超额达成目标的奖励，也参考扣罚水平设置了上限，体现奖惩公平。

综上，本项目的激励管理费通过奖惩对等的机制实现约束和激励，具有合理性且能发挥激励约束作用，本项目的收费水平及激励机制设施具有合理性。

五、 运营管理机构的考核

基金管理人有权对运营管理机构的运营管理服务进行检查考核，以全面、客观评估其服务质量；如运营管理机构提供的运营管理服务不符合《运管管理服务协议》约定的，基金管理人有权要求运营管理机构在其指定的合理期限内整改。运营管理机构的具体考核标准如下（1 至 3 条的约定各自独立）：

1、若全部基础设施项目对应的某一个“运营收入回收期”合计实现的运营净收益实际金额未达到对应期间的运营净收益目标金额的 80%，运营管理机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权约谈运营管理机构的对应运营负责人；

2、若全部基础设施项目的连续三个“运营收入回收期”的合计运营净收益均未达到对应期间的运营净收益目标金额之和的 80%的，运营管理机构须在约定期限内向基金管理人提交书面整改方案。如果运管机构提交的整改方案未通过基金管理人审核的，基金管理人有权要求运营管理机构更换运营服务招租团队；

3、若全部基础设施项目的连续三个“运营收入回收期”的合计运营净收益均未达到对应期间的运营净收益目标金额之和的 80%的，运营管理机构应当分析未完成的原因并应当于最后一个年度项目运营定期报告出具后 30 个工作日内向基金管理人提交书面整改方案。整改方案经基金管理人审核同意后应当立即实施。如运营管理机构未能在规定时限内或拒绝提交整改方案供基金管理人审批的，基金管理人有权召集基金份额持有人大会审议决定是否更换运营管理机构。

六、 运营管理机构的解聘情形和程序

(一) 运营管理机构的解聘情形和程序

（1）法定解聘

运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目。发生下列情形（“法定情形”）之一的，基金管理人应当通过向运营管理机构发出书面通知而立即解聘运营管理机构，且无需承担任何违约责任：

1）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；

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

3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

（2）约定解聘和更换

除上述法定解聘情形外，基金管理人和运营管理机构约定了其他解聘运营管理机构的情形（“约定情形”）。根据《运营管理服务协议》约定，若全部基础设施项目的连续三个“运营收入回收期”的合计运营净收益均未达到对应期间的运营净收益目标金额之和的 80%的，运营管理机构应当分析未完成的原因并应当于最后一个年度项目运营定期报告出具后 30 个工作日内向基金管理人提交书面整改方案。整改方案经基金管理人审核同意后应当立即实施。如运营管理机构未能在规定时限内或拒绝提交整改方案供基金管理人审批的，基金管理人有权召集基金份额持有人大会审议决定是否更换运营管理机构。

发生约定解聘事件的，基金管理人应按照《基金合同》约定启动基金份额持有人大会召集程序，提交基金份额持有人大会投票表决并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表决方可通过。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会和证券交易所等监管机构认为需要回避表决的特殊情形除外。

除根据上述法定解聘情形及《运营管理服务协议》的约定解聘情形解聘运营管理机构外，基金管理人不得单方面要求解聘运营管理机构或召集基金份额持有人大会表决解聘运营管理机构。基金管理人基于法定、约定情形解聘运营管理机构后，有权选聘新的运营管理机构提供基础设施项目的运营服务。

在运营管理机构任期内，基金管理人基于法定情形解聘运营管理机构的，则以基金管理人发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止；基金管理人基于约定情形解聘运营管理机构的，则自基金份额持有人大会作出解聘运营管理机构的决议并且发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止。解聘通知中应均须明确继任机构及交接安排。

(二) 继任运营管理机构的选择

在运营管理机构即将被解聘时，基金管理人应及时召开基金份额持有人大会，提议选聘、任命继任运营管理机构，所选任的继任运营管理机构应当具有良好的仓储物流园区运营管理、处置能力，且发生运营管理机构解聘情形的，继任运营管理机构应符合以下标准：

（1）新任运营管理机构应满足监管机构关于运营管理机构的各项要求；

（2）新任运营管理机构及其同一控制下关联方在中国境内持有并管理的物流仓储项目的总建筑面积应不少于 500 万平方米；或新任运营管理机构及其同一控制下关联方全球（不包含中国境内）在管物流仓储项目规模应不少于 3,000 万平方米；

（3）新任运营管理机构管理经验在 10 年以上，有能力向租户提供全球业务拓展支持。

七、 违约责任

根据《运营管理服务协议》约定，任何一方违反《运营管理服务协议》的部分或全部约定，均应向守约方承担违约责任，并赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失。

如发生如下情形之一的，运营管理机构按《运营管理服务协议》约定承担违约责任：

（1）运营管理机构的故意或过失，给项目公司、基础设施基金、专项计划造成损失的；

（2）运营管理机构未配合基金管理人、资产支持证券管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导陈述或重大遗漏的；

（3）运营管理机构违反保密义务且给项目公司、基础设施基金、专项计划造成直接实际损失的；

（4）运营管理机构履行运营管理职责不符合适用法律规定和《运营管理服务协议》约定，且在基金管理人、专项计划管理人要求的合理期限内拒不改正或者情节严重的；

（5）运营管理机构违反相关法律法规、《运营管理服务协议》约定的其他事项。

八、 运营管理风险管控安排

(一) 预算管理

根据《运营管理服务协议》的约定，基础设施基金和项目公司实行预算管理。

运营管理机构负责制定年度经营管理计划及基础设施项目年度预算，协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议，经基金管理人书面审批后执行。项目公司按照基金管理人审批通过的预算进行日常经营。

年度经营计划应包括如下内容：

（1）招商方案：基础设施项目的周边市场分析及竞争情况分析，已有客户及潜在客户分析，招商方向和定价策略等；

（2）运营方案：含资产安全性管理计划、物业管理计划、资产提升改造计划等。

对于年度预算外支出事宜，协助项目公司逐层上报至基金管理人审议。

就年度预算外付款管理，如需对外支付年度预算外费用，运营管理机构应向基金管理人提出书面申请并列明超出预算的具体原因，经基金管理人根据项目公司及基金管理人审批同意后，方可将该笔款项由项目公司支出监管账户进行对外支付。

(二) 印章、证照及档案管理

本基金成立并完成项目公司收购后，基金管理人将根据相关法律法规、基金合同、《运营管理服务协议》的约定及时办理基础设施项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割并进行妥善管理。

(三) 项目资金收支及风险管理安排

1、项目公司账户设置

本基金成立后，项目公司拟设置的监管账户包括项目公司收入监管账户和项目公司支出监管账户两个账户。

项目公司收入监管账户专门用于收取基础设施项目底层现金流入（即项目公司取得的运营收入等全部收入以及全部现金流入）、SPV 对项目公司的出资款项、专项计划对项目公司的借款及基础设施基金文件和专项计划文件约定的其他收入，并根据《项目公司资金监管协议》接受监管银行监管的人民币基本存款账户。项目公司收入监管账户内资金仅用于税款、水电费（如有）等公用事业费及其他政府性收费的自动扣款、保证金（含代收代付款）支出及向项目公司支出监管账户划转。

项目公司支出监管账户用于接收项目公司收入监管账户划付的项目公司预算内及预算外支出，并向资产支持证券管理人（代表专项计划）或原始权益人或外部贷款银行清偿债务本金、利息，清偿项目公司其他既有负债，向项目公司股东支付股东分红（如有），进行合格投资及进行项目公司的其他支出，并根据《项目公司资金监管协议》接受监管银行监管的人民币一般存款账户。

2、项目公司的收支管理

项目公司收入监管账户和项目公司支出监管账户均在基金托管人分支机构开立，并根据《项目公司资金监管协议》对相关账户收支进行管理。

就项目公司的收入而言，根据《项目公司资金监管协议》约定，自专项计划设立日起，项目公司应以项目公司收入监管账户收取基础设施项目底层现金流入，即项目公司取得的运营收入等全部收入以及全部现金流入。如在被监管期间，项目公司监管账户之外的他行账户（如有）取得基础设施项目的现金流入，应在 15 个工作日内全额划付至项目公司收入监管账户。

就项目公司的支出而言，根据《项目公司资金监管协议》，项目公司收入监管账户内资金仅用于税款、水电费（如有）等公用事业费及其他政府性收费的自动扣款、保证金（含代收代付款）支出及向项目公司支出监管账户划转，项目公司支出监管账户内资金运用用于包括借款债务清偿、股东分红、合格投资、项目公司的运营管理费及其他支出等。除为上述目的或经基金管理人书面同意从事项目公司业务进行其他支出外，监管账户内的资金不得用于其他任何用途。

根据账户监管安排，项目公司收入监管账户、项目公司支出监管账户的支出均须经基金管理人委派的人员以及监管银行的审批通过方可对外支出。根据《运营管理服务协议》约定，每个项目公司原则上仅保留项目公司收入监管账户和项目公司支出监管账户两个账户。《运营管理服务协议》生效后，项目公司原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后完成开户流程并由基金管理人、监管银行对该等账户进行监管。

上述现金流的归集与管理机制在各个环节均由基金托管人进行监督，在必要的环节由基金管理人或其委派的人员进行审批，保障了资金的安全性。

(四) 定期汇报与监督检查

运营管理机构应协助配合基金管理人开展项目公司治理以及投后管理工作所需的日常事项，包括但不限于定期参与项目公司日常经营工作会议、提供项目经营有关数据和报告，以及运营管理机构认为可能影响基础设施项目的其他重大事项等事项。收集、整理基础设施项目运营情况，定期提供符合基金管理人要求的项目公司经营报告、资金计划、财务报表等事项，并配合基金管理人及时做好信息披露相关工作。

基金管理人有权查阅、复制运营管理机构保管的与基础设施项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。基金管理人有权对运营管理机构进行监督、检查及督促，定期或不定期对基础设施项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理相关工作提出建议和意见。

第十九部分 利益冲突与关联交易

一、 利益冲突情形

（一）基金管理人

截至 2025 年 6 月 30 日，基金管理人管理了 1 只其他同类型基础设施基金，为华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华夏深国际 REIT”）。因此，本基金成立后，基金管理人将管理与本基金同类型的基础设施基金。

（二）运营管理机构

本基金所聘请的运营管理机构前海安博是其股东安博中国为本基金运营成立的全资子公司，负责管理纳入本基金的资产。截至本基金发售前，前海安博未投资、持有或管理任何仓储物流中心项目。在本基金发行后，前海安博的资产管理范围将包括广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目。前海安博的控股股东安博中国为其他仓储物流项目提供运营管理服务的情况详见“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、 运营管理机构情况”之“（二） 与基础资产相关的业务情况”之“3、基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况”。

（三）原始权益人

截至本基金发售前，原始权益人及关联方在中国境内目标基础设施项目所在地广州市、东莞市未投资、持有或管理与目标基础设施项目存在竞争关系的仓储物流中心项目，原始权益人及其实际控制人（发起人）持有其他同类型项目的情况详见“第十七部分原始权益人”之“一、 发起人基本情况”之“（三）业务情况”。

二、 利益冲突分析

（一）基金管理人

如基金管理人同时管理其他投资于同类型基础设施项目的基础设施基金，如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他基础设施基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

（二）运营管理机构

如运营管理机构为其他同类型基础设施项目提供运营管理服务或持有同类型基础设施项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。

（三）原始权益人及发起人

原始权益人持有同类型基础设施项目，如原始权益人持有的同类型基础设施项目与本基金所持有的基础设施项目所在区域相近、客群存在竞争关系，则原始权益人可能通过其特殊地位影响本基金的决策与运营管理，进而与本基金存在利益冲突。发起人及其关联方持有本基金较大比例的基金份额，发起人与运营管理机构为同一控制下的关联方，发起人可能通过其作为本基金基金份额重要持有人地位影响本基金的重大事项决策，或通过与运营管理机构的关联关系影响基础设施项目的运营管理。

三、 利益冲突防范措施

（一）基金管理人

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类资产的基础设施基金，在遴选项目时，将充分评估标的项目与现有基础设施项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就基础设施基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

1、在内部制度层面，基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》等，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，要求基础设施基金防范利益冲突、健全内部制度、履行适当程序。

针对公募 REITs 业务的潜在利益冲突的防范，基金管理人专门制定了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》（以下简称“《公平交易制度》”），该制度从基础设施基金的资产交易及运营管理的内部控制、运营管理利益冲突和输送的防范、信息隔离和其他内部控制角度，对防范措施进行了细化。

2、在基础设施基金的运营管理层面，根据《公平交易制度》，基金管理人管理的同类型、不同的基础设施基金原则上应聘请不同的运营管理机构，且不同基础设施基金的运营管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了各基础设施基金项目公司的年度计划及预算原则上应由运营管理机构制定初稿，经基金管理人审批通过后执行。同时，《公平交易制度》明确禁止不同基础设施基金之间相互投资和资金拆借，上述规定能够直接有效地防范利益输送和冲突的风险。

针对基础设施基金的关联交易事项，华夏基金已建立了成熟的关联交易审批和检查机制，且根据基金合同规定，基础设施基金的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。此外，对于连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 5%的关联交易且不属于无需另行决策与审批的关联交易事项，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。

同时，基金管理人须对基础设施基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

3、在项目公司经营管理层面，基金管理人委托运营管理机构为底层资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经基础设施与不动产投委会授权后进行决策，或由基金经理提出建议报基金管理人相关部门会签或经基础设施与不动产投委会审议通过后执行。基金经理需要定期向基础设施与不动产投委会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。基金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突或关联交易风险。

4、在人员配备方面，基金管理人设置的基础设施与不动产投资部已配备了充足的专业人员，有利于不同基础设施基金独立运作，防范利益冲突。

5、基础设施基金的扩募和新购入基础设施方面，基金管理人在《公平交易制度》中约定，基础设施基金通过明确新购入基础设施项目原则、独立决策、人员隔离、信息隔离等方式来防范利益冲突。

6、新购入基础设施项目原则方面，公司作为基金管理人原则上不主动发起与公司管理的基础设施基金所持资产具有同业竞争、利益冲突风险的扩募收购。新购入资产为基础设施基金首次发行的原始权益人及其关联方持有或收购，且基金管理人就该资产的扩募收购方案中已包含对应的同业竞争、利益冲突防范机制的除外。

7、独立决策方面，基础设施基金决策主体根据各自的职责和权限，根据基金管理人内部相关制度规定的投资和运营管理决策流程，在保证决策独立性的同时，在获得可供交易的资产相关信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会。

8、人员隔离方面，从投资管理层面，基金管理人所管理的基础设施基金拟收购资产的，首先应当对拟收购资产是否有可能产生同业竞争、利益冲突进行评估，确认具有上述潜在风险的，基金管理人需对基金经理进行人员隔离。不同基础设施基金的基金经理应维护本基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。如存在基金经理兼任的情况，应采取适当方式（包括但不限于：基金经理在可能存在利益冲突不同产品的立项、尽调、谈判、决策等过程中进行回避）

以确保收购过程的公平。从决策层面，当基础设施与不动产投委会委员认为其自身对某一决议事项有实际或潜在利益冲突，该委员应以书面形式向基础设施与不动产投委会秘书报告详情。超过全体决策委员半数以上认定其存在利益冲突的，则应要求该委员避席该决议。当基础设施与不动产投委会认为其他人员对某一决议事项有实际或潜在利益冲突时，可要求其回避该事项。

9、在信息的隔离方面，基金管理人应与运营管理机构建立并执行信息隔离墙制度，通过对存在利益冲突的业务在机构设置、人员、资金、账户、系统等方面的独立运作、分开管理，办公场所相互隔离等措施防范利益冲突。

综上所述，基金管理人为同类型基础设施基金的管理、投资扩募建立了有效的内部制度和决策机制，配备了充足的运营管理人员和运营管理团队，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，不存在因自身决策损害管理的其他同类型基金利益的情况，为各基础设施基金合规、公平、平稳运作提供保障。未来，基金管理人将根据法律法规、监管规定以及基础设施基金实际运作情况持续完善内部制度、优化决策流程、人员配备和运营管理机制。

（二）运营管理机构

前海安博作为运营管理机构，为保证基础设施基金之基金份额持有人的合法权益，就避免在本次发行完成后与基础设施基金的利益冲突事宜作了如下安排：

1、根据基金管理人、项目公司与运营管理机构签署的《运营管理服务协议》的约定：

（1）运营管理机构应保守商业秘密，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。

（2）运营管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并确保提供的文件资料真实、准确、完整。

（3）运营管理机构应当配合基金管理人为申请注册基础设施基金之目的在申请注册基础设施基金前对其进行的尽职调查，确保其在专业资质（如需）、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。

（4）《运营管理服务协议》设置了有激励性的运营服务费和有效的考核机制。本基金运营服务费包括基础管理费和激励管理费，其中激励管理费设置了 20%的计提比例，对当年度实际运营净收益超过目标运营净收益的部分进行奖励分成，但若当年度实际运营净收益低于目标运营净收益，则采取倒扣惩罚的措施。对运营管理机构的奖惩措施可促使其充分考虑本基金的利益；考核机制方面，针对运营净收益设置了明确的考核指标，根据未达到考核指标的情况，基金管理人可分别采取要求运营管理机构分析未完成考核目标的原因并提出整改措施、约谈运营负责人、要求更换运营服务招租团队等措施。上述运营服务费和有效的考

核机制将促使运营管理机构充分考虑基础设施项目的相关利益，能够缓释潜在的利益冲突风险。

2、根据深圳前海安博基础设施投资有限公司出具的《关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，在其提供基础设施项目运营管理服务期间，前海安博将平等对待各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的其提供运营管理服务的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与基础设施项目的项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

（三）发起人及原始权益人

安博中国核心控股公司、安博公司已出具《关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺通过相关措施避免同业竞争及利益冲突，具体详情请见“第十七部分 原始权益人”之“五、原始权益人及控股股东、实际控制人承诺函”。

综上所述，基金管理人在内部制度、人员配备、运营管理、扩募并新购入基础设施项目机制等方面采取了充分的防范措施，具有合理性和可行性；发起人、原始权益人及运营管理机构分别对基金运作期间的具体利益冲突情形作出了承诺，在《运营管理服务协议》中对本基金的信息保密、人员配备、信息披露和费用支付、考核机制等方面作了约定，从多个角度防范利益冲突，相关措施充分且具备合理性和可行性。

四、 利益冲突发生时的披露方式、披露内容及披露频率

基金管理人在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。基金管理人将在年度报告和中期报告中披露本基金涉及的关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

对利益冲突的披露内容包括：

（一）本基金与基金管理人管理其他同类型基础设施基金利益冲突及防范措施。

（二）对本基金与运营管理机构/主要原始权益人管理的或持有的其他同类基础设施项目利益冲突及防范措施。

（三）其他可能存在利益冲突的情形。

五、 利益冲突防范机制

《基金法》第九条规定“基金管理人、基金托管人管理、运用基金财产，基金服务机构从事基金服务活动，应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务。”上述规定确立了基金管理人对基金份额持有人的两项基本义务：忠实义务和勤勉义务。利益冲突的管理原则在基金管理人的忠实义务基础之上。《信托法》和《基金法》基于基金管理人的忠实义务确定了两项利益冲突管理原则：

（一）基金份额持有人利益优先

中国证监会发布的《证券投资基金管理公司治理准则（试行）》第二条从基金公司治理的角度对基金份额持有人利益优先原则作出阐述：“公司治理应当遵循基金份额持有人利益优先的基本原则。公司、股东以及公司员工的利益与基金份额持有人的利益发生冲突时,应当优先保障基金份额持有人的利益。”因此，基金份额持有人利益优先原则是基金管理人处理利益冲突时的基本原则。

（二）禁止利益输送

利益输送是在利益冲突中违反基金份额持有人利益优先的原则而发生的主要情形，禁止利益输送是基金管理人处理利益冲突时的禁止性原则。

（三）基金管理人与基金托管人的制衡机制

基金管理人与基金托管人各自既独立履行职责又相互监督制衡的基金治理结构为基金的利益冲突管理提供了基金内部监督机制。

基金托管人履行安全保管基金财产、开立基金投资所需资金账户和证券账户、根据基金管理人指令办理基金投资的清算和交割之职，实现了基金投资管理与财产保管的分离，确保基金财产不被基金管理人和基金托管人侵占或挪用。

基金托管人复核基金财务会计报告和定期报告、对基金估值、基金管理人计算的基金净值进行复核，有利于防范非公允估值的潜在利益输送风险，确保基金管理人披露的财务会计报告和定期报告的准确性，其中包括关联交易等潜在利益冲突事项的披露。

六、 关联交易

（一）项目公司与原始权益人及其关联方之间关联交易

1、最近三年及一期关联交易情况

广州速诚、安博诚置和安博盈顺关联交易情况如下：

（1）广州速诚最近三年及一期关联交易情况

1）为关联方提供的服务收入

①广州速诚代垫薪资收入

表 19-1 广州速诚为关联方提供服务收入

单位：万元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
关联方	9.26	52.27	45.99	44.33

报告期内，广州开发区项目为关联方提供服务而确认相关收入的关联交易主要系现场职工薪资的代垫付结算。由于广州开发区项目的现场员工同时负责受原始权益人控制的多个项目的运行与维护，由此产生的用人成本需按照内部核定的分摊比例进行结算。上述关联方收入占比极低，且不涉及关联方承租物业的情形。东莞石排项目、东莞洪梅项目不涉及为关联方提供服务而确认的关联收入。

②广州速诚未来预期发生的屋顶光伏租赁收入

广州速诚与安溯新能源（上海）有限公司（承租方）签署《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁协议》，由广州速诚将广州开发区项目 1#仓库、2#仓库的房屋屋顶（屋顶面积共计 31,016.48 平方米）出租予承租方，由承租方用于建设并运营分布式屋顶光伏电站项目，出租方有权就出租屋顶收取租金。

截至本招募说明书出具之日，项目公司已签署租赁协议及租赁日期变更协议，租赁期限以实际并网时间为准，租赁期限自 2025 年 2 月 26 日至 2045 年 2 月 25 日为止。根据该协议约定，基础租金单价[34]为 2.57 元/平方米·年，公共设施运营及配套费为 1.11 元/平方米·年，合计为 3.69 元/平方米·年。上述预计发生的关联方收入占基础设施项目未来预测现金流的比例极低。

根据第三方评估机构 JLL 出具的关于屋顶光伏在可比地区的租赁分析报告，综合考量项目的地理位置、配套设施、建筑规格、运营状况等多重关键因素后，该报告选取位于广州的可比物流园项目，其屋顶光伏租金情况列示如下：

表 19-2 广州可比物流园项目屋顶光伏情况

所处区位	项目名称	运营方	物流项目建成时间	屋顶光伏建成时间	租金[35]（元/平方米·年）
广州市黄埔区	普洛斯云埔物流园	普洛斯	2006	2021	2.5-3.5
广州市增城区	普洛斯增城物流园	普洛斯	2007	2021	2.5-3.5

[34] 屋顶光伏租金及物业管理费价格均为含税价格

[35] 租金包括物业管理费及增值税

所处区位	项目名称	运营方	物流项目建成时间	屋顶光伏建成时间	租金[35]（元/平方米·年）
广州市增城区	广百盈俊物流园	广百集团	2011	2022	4.5-5.5

综合来看，广州可比项目的屋顶光伏租金范围为 2.5-5.5 元/平方米·年，本项目的屋顶光伏租金水平与市场同类型项目总体可比，定价具有公允性。

2）接受劳务支出

表 19-3 广州速诚接受关联方劳务支出

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博(中国)管理有限公司	344.44	526.98	472.45	762.32
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	25.75	-	-	-
深圳前海安博基础设施投资有限公司	17.47			
合计	**387.66**	**526.98**	**472.45**	**762.32**

广州开发区项目的劳务支出为安博(中国)管理有限公司作为中国区总部，深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司作为物业管理服务机构，深圳前海安博基础设施投资有限公司作为运营管理机构，其人员日常为该项目提供运营管理、财务管理、法律管理等服务应收取的分摊人力成本。东莞石排项目、东莞洪梅项目同样涉及此类关联支出。

3）关联方资金拆借

三家项目公司均于报告期内参加安博集团的资金池计划，无固定借款期限。参与资金池计划的项目公司账面资金将根据安博位于中国境内的项目公司经营需要，进行资金的借入、借出，借款用于是用于原始权益人关联方项目公司日常运营资金补流。截至 2024 年末，三家项目均已退出资金池计划。

① 借出资金池贷款本金

表 19-4 广州速诚向关联方借出资金池贷款本金情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	107.33	5,084.81
合计	**-**	**-**	**107.33**	**5,084.81**

② 收回委托贷款本金及利息，资金池贷款本金

表 19-5 广州速诚收回关联方委托贷款本金及利息等情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	5,192.15	-	-
安博(重庆)仓储有限公司	-	-	5,136.33	1,130.40
合计	**-**	**5,192.15**	**5,136.33**	**1,130.40**

③ 借入资金池借款本金

表 19-6 广州速诚向关联方借入资金池借款本金情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博新达(无锡)仓储有限公司	-	-	-	2,287.81
安博仁良(杭州)仓储有限公司	-	-	-	557.10
合计	**-**	**-**	**-**	**2,844.91**

④ 归还资金池借款本金

表 19-7 广州速诚归还关联方资金池借款本金情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博新达(无锡)仓储有限公司	-	-	5,995.16	-
安博仁良(杭州)仓储有限公司	-	-	1,111.03	-
合计	**-**	**-**	**7,106.19**	**-**

⑤ 归还股东借款本金

表 19-8 广州速诚归还股东借款本金情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	17,433.96	-	-

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
合计	**-**	**17,433.96**	**-**	**-**

⑥ 归还股东借款利息

表 19-9 广州速诚归还股东借款利息情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
Prologis China FFI (Holding) IV Limited	-	-	-	-
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	774.65	1,174.24	1,150.83
合计	**-**	**774.65**	**1,174.24**	**1,150.83**

⑦ 股利分配

表 19-10 广州速诚股利分配情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center Pte.Ltd.	-	-	280.96	1,239.26

⑧ 投资收益

表 19-11 广州速诚关联方投资收益情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博(重庆)仓储有限公司	-	-	13.76	56.82
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	29.38	46.19	25.46
合计	**-**	**29.38**	**59.96**	**82.28**

⑨ 利息支出

表 19-12 广州速诚关联方利息支出情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	592.45	1,250.52	1,016.61
安博新达(无锡)仓储有限公司	-	-	17.89	47.94
安博仁良(杭州)仓储有限公司	-	-	3.78	11.29
Prologis China FFI (Holding) IV Limited	-	-	-	184.95
合计	**-**	**592.45**	**1,272.19**	**1,260.79**

⑩ 为本公司提供的存款账户质押

表 19-13 广州速诚提供的存款账户质押

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding Pte. Ltd.	-	41,380.00	-	-
合计	**-**	**41,380.00**	**-**	**-**

4）应收关联方款项

表 19-14 广州速诚应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他非流动资产	安溯新能源（上海）有限公司	7.90	6.48	-	-
合计		**7.90**	**6.48**	**-**	**-**
应收账款	安溯新能源（上海）有限公司	-	-	-	-
预付款项	深圳前海安博基础设施管理咨询有	25.75			
其他应收款-其他	安博诚置仓储(东莞)有限公司	5.57	37.98	36.22	-
其他应收款-其他	佛山安博合置仓储有限公司	2.81	8.81	6.72	35.08
其他应收款-其他	东莞安博盈顺仓储有限公司	0.88	5.48	3.06	9.25
合计		**9.26**	**52.27**	**45.99**	**44.33**
其他应收款-应收利息	安博(重庆)仓储有限公司	-	-	-	13.85

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应收款-应收利息	上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	1.54	1.38
合计		-	-	**1.54**	**15.23**
应收资金集中管理款	安博(重庆)仓储有限公司	-	-	-	5,136.33
应收资金集中管理款	上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	5,192.15	5,084.81
合计		-	-	**5,192.15**	**10,221.14**

5）应付关联方款项

表 19-15 广州速诚应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预收款项	安溯新能源（上海）有限公司	16.28	-	-	-
合计		**16.28**	-	-	-
其他应付款-应付利息	PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	-	269.51	345.78
其他应付款-应付利息	安博新达(无锡)仓储有限公司	-	-	-	15.32
其他应付款-应付利息	安博仁良(杭州)仓储有限公司	-	-	-	2.50
合计		-	-	**269.51**	**363.60**
其他应付款-其他	深圳前海安博基础设施投资有限公司	17.47	-	-	-
其他应付款-其他	安博(中国)管理有限公司	184.64	96.73	94.70	138.67
合计		**202.10**	**96.73**	**94.70**	**138.67**
应付资金集中管理款	安博新达(无锡)仓储有限公司	-	-	-	5,995.16
应付资金集中管理款	安博仁良(杭州)仓储有限公司	-	-	-	1,111.03
合计		-	-	-	**7,106.19**
长期应付款	PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	-	17,352.62	17,063.27
合计		-	-	**17,352.62**	**17,063.27**

截至本招募说明书出具之日，广州速诚已完成关联方拆借资金的清理工作，东莞石排项目、东莞洪梅项目同样完成清理工作。

（2）安博诚置最近三年及一期关联交易情况

1）接受劳务支出

表 19-16 安博诚置接受关联方劳务支出

单位：万元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
安博(中国)管理有限公司	271.18	736.49	1,073.91	651.65
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	23.06	-	-	-
其他关联方	29.65	37.98	36.22	14.83
合计	**323.89**	**774.47**	**1,110.13**	**666.49**

2）关联方资金拆借

①借出资金池贷款本金

表 19-17 安博诚置向关联方借出资金池贷款本金

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博(沈阳)仓储有限公司	-	-	1,008.79	-
合计	-	-	**1,008.79**	-

① 收回委托贷款本金及利息，资金池贷款本金

表 19-18 安博诚置收回关联方委托贷款本金及利息等情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博(沈阳)仓储有限公司	-	1,008.79	-	-
合计	-	**1,008.79**	-	-

② 借入资金池借款本金

表 19-19 安博诚置向关联方借入资金池借款本金

单位：万元

	2025 年 3 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安家(昆山)仓储有限公司	-	-	-	70.13

合计	**-**	**-**	**-**	**70.13**

③ 归还资金池借款本金

表 19-20 安博诚置归还关联方资金池借款本金

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安家(昆山)仓储有限公司	-	-	-	657.04
安博京滨(天津)仓储有限公司	-	-	3,069.29	635.01
安家(昆山)仓储有限公司	-	-	70.13	-
安博新浒(苏州)仓储有限公司	-	-	-	1,188.38
合计	**-**	**-**	**3,139.42**	**2,480.43**

④ 归还股东借款本金

表 19-21 安博诚置归还股东借款本金

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	23,200.00	-	-
合计	**-**	**23,200.00**	**-**	**-**

⑤ 归还股东借款利息

表 19-22 安博诚置归还股东借款利息

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	1,061.99	1,860.05	1,514.80
合计	**-**	**1,061.99**	**1,860.05**	**1,514.80**

⑥ 股利分配

表 19-23 安博诚置股利分配

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	1,101.12	-	-

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center Pte. Ltd.	-	-	1,194.18	1,192.13
合计	**-**	**1,101.12**	**1,194.18**	**1,192.13**

⑦ 利息收入

表 19-24 安博诚置关联方利息收入

单位：万元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
安博(沈阳)仓储有限公司	-	4.38	22.54	5.32
安博宁合(天津)仓储有限公司	-	-	-	0.34
安博(重庆)仓储有限公司	-	7.67	-	3.41
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	-	7.58
成都安新仓储有限公司	-	1.83	-	-
安博(南京)仓储有限公司	-	-	-	0.07
合计	**-**	**13.88**	**22.54**	**16.72**

⑧ 利息支出

表 19-25 安博诚置关联方利息支出

单位：万元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	761.99	1,945.57	1,943.49
安博京滨(天津)仓储有限公司	-	-	1.08	1.14
安博(嘉兴)仓储有限公司	-	-	-	0.05
安家(昆山)仓储有限公司	-	-	0.05	0.00
安博新浒(苏州)仓储有限公司	-	-	-	0.10
合计	**-**	**761.99**	**1,946.69**	**1,944.79**

⑨ 为本公司提供的存款账户质押

表 19-26 安博诚置提供的存款账户质押

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding Pte. Ltd.	-1,616.30	62,670.00	-	-
合计	**-1,616.30**	**62,670.00**	**-**	**-**

3）应收关联方款项

表 19-27 安博诚置应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预付款项	深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	23.06			
其他应收款-应收利息	安博(沈阳)仓储有限公司	-	-	0.47	0.77
合计		-	-	**0.47**	**0.77**
应收资金集中管理款	安博(沈阳)仓储有限公司	-	-	1,008.79	-
合计		-	-	**1,008.79**	**-**

4）应付关联方款项

表 19-28 安博诚置应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应付款-应付利息	PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	-	415.02	623.18
其他应付款-应付利息	安博京滨(天津)仓储有限公司	-	-	-	0.17
其他应付款-应付利息	安家(昆山)仓储有限公司	-	-	-	0.00
合计		-	-	**415.02**	**623.35**
其他应付款-其他	安博(中国)管理有限公司	107.43	124.40	99.21	143.07
其他应付款-其他	深圳前海安博基础设施投资有限公司	24.08	-	-	-
其他应付款-其他	佛山安博盛置仓储有限公司	-	-	-	14.83
其他应付款-其他	广州速诚仓储有限公司	5.57	37.98	36.22	-
合计		**137.09**	**162.38**	**135.43**	**157.90**

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付资金集中管理款	安博京滨(天津)仓储有限公司	-	-	-	3,069.29
应付资金集中管理款	安家(昆山)仓储有限公司	-	-	-	70.13
合计		-	-	-	**3,139.42**
长期应付款	PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	-	23,200.00	23,200.00

（3）安博盈顺最近三年及一期关联交易情况

1）接受劳务支出

表 19-29 安博盈顺接受关联方劳务支出

单位：万元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
安博(中国)管理有限公司	161.97	752.72	285.83	401.44
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	16.61			
其他关联方	13.22	5.48	3.06	9.25
合计	**191.81**	**758.20**	**288.88**	**410.69**

2）关联方资金拆借

①借出资金池贷款本金

表 19-30 安博盈顺向关联方借出资金池贷款本金

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博金阊(苏州)仓储有限公司	-	-	618.50	-

②收回委托贷款本金及利息，资金池贷款本金

表 19-31 安博盈顺收回关联方委托贷款本金及利息等情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博金阊(苏州)仓储有限公司	-	3,002.40	-	2,278.08

③归还股东借款本金

表 19-32 安博盈顺归还股东借款本金

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	17,588.00	-	-

③ 归还股东借款利息

表 19-33 安博盈顺归还股东借款利息

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	983.09	1,616.73	4,385.93

④ 投资收益

表 19-34 安博盈顺关联方投资收益

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博金阊(苏州)仓储有限公司	-	15.42	24.42	33.28

⑤ 利息支出

表 19-35 安博盈顺关联方利息支出

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	787.01	1,472.45	1,588.32
合计	**-**	**787.01**	**1,472.45**	**1,588.32**

3）应收关联方款项

表 19-36 安博盈顺应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预付款项	深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	16.61			

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应收款-应收利息	安博金阊(苏州)仓储有限公司	-	-	0.91	0.73
应收资金集中管理款	安博金阊(苏州)仓储有限公司	-	-	3,002.40	2,383.91

4）应付关联方款项

表 19-37 安博盈顺应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应付款-应付利息	PCCLF Holding PTE. Ltd	-	-	314.87	681.41
其他应付款-其他	安博(中国)管理有限公司	63.20	70.08	57.58	93.55
其他应付款-其他	深圳前海安博基础设施投资有限公司	12.34	-	-	-
其他应付款-其他	广州速诚仓储有限公司	0.88	5.48	3.06	9.25
合计		**76.42**	**75.56**	**60.64**	**102.80**
长期应付款	PCCLF Holding PTE. Ltd	-	-	17,588.00	17,588.00

2、关联交易符合相关法律法规的规定和公司内部管理控制要求的情况

基础设施项目关联交易的内容主要包括现场职工薪资的代垫付结算、屋顶光伏租赁（预期将要发生）、原始权益人关联方资金拆借、归还股东借款本息及股利分配等。上述关联交易系依据企业内部相关制度及管理要求开展，并已经履行了项目公司及关联方相关内部审批流程，符合原始权益人及其关联方的内部管理和控制要求。同时，上述关联交易背景、交易价格或定价机制具备合理性，符合相关法律法规的规定。

3、关联交易定价的公允性

项目公司按照法律法规、内部制度履行了相应的关联交易流程，相关定价已经取得内部批准。现场职工薪资的代垫付结算产生的关联收入按照实际支付薪资及内部核定的项目间分摊比例进行结算，具有合理性；广州开发区项目的屋顶光伏租金单价水平与区域内同类型项目总体可比，定价公允，具体分析见本小节“1、最近三年及一期关联交易情况”之“（1）广州速诚最近三年及一期关联交易情况”之“1）为关联方提供的服务收入”；就关联方资金拆借而言，借款资金主要用于原始权益人关联方项目公司日常运营资金补流，拆借利率属于正常水平，资金用途及定价具备合理性。

4、基金合同生效后关联交易安排以及对基础设施项目的市场化运营的影响

基金合同生效后，项目公司将不再向安博中国支付劳务成本分摊，也不再向原始权益人关联方进行资金拆借，项目公司仅对资产支持专项计划负有股东借款，预计不影响基础设施项目的市场化运营。就关联方资金拆借而言，截至本招募说明书出具之日，基础设施项目公司已完成关联方拆借资金的清理工作，预计不影响基础设施项目的市场化运营。本基金将严格按照关联交易的相关规定执行，根据交易金额大小履行必要的审批程序，且定期披露关联交易情况，接受公众监督。预计该等关联交易不会影响基础设施项目未来市场化运营。

（二）本基金关联方的界定及主要关联方

根据《基金法》《基础设施基金指引》《企业会计准则第 36 号—关联方披露》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及《基金管理公司年度报告内容的与格式准则》第二十七条等有关关联方的相关规定，本基金关联方应当区分为关联法人与关联自然人。

1、具有下列情形之一的法人或者其他组织，为本基金的关联法人：

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

以上涉及投资者持有的基金份额的界定，包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

2、具有下列情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

（1）直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（3）本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

（三）本基金的关联交易

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》《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）》及《基金管理公司年度报告内容与格式准则》第二十七条等有关关联交易的相关规定，本基金的关联交易是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项，除买卖关联方发行的证券或承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

1、本基金层面：基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请运营管理机构等。

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售特殊目的载体和/或项目公司股权、向特殊目的载体和/或项目公司发放借款及增减资。

3、项目公司层面：基础设施项目出售与购入；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

就本基金而言，关联交易具体包括如下事项：

1、购买或者出售资产；

2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3、提供财务资助；

4、提供担保；

5、租入或者租出资产；

6、委托或者受托管理资产和业务；

7、赠与或者受赠资产；

8、债权、债务重组；

9、签订许可使用协议；

10、转让或者受让研究与开发项目；

11、购买原材料、燃料、动力；

12、销售产品、商品；

13、提供或者接受劳务；

14、委托或者受托销售；

15、在关联方的财务公司存贷款；

16、与关联方共同投资；

17、根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18、法律法规规定的其他情形。

（四）本基金的初始关联交易

根据关联方和关联交易的定义，本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表 19-38 关联交易情况

关联方	关联方关系	关联交易
中信证券	中信证券是基金管理人的控股股东	本基金 80%以上基金资产投资于中信证券作为计划管理人而设立的基础设施资产支持专项计划
安博中国核心控股公司	担任本基金原始权益人	本基金首次募集时，安博中国核心控股公司或其关联方持有本基金不低于 20%的基金份额
东莞安同企业管理咨询有限公司	担任本基金资产支持证券原始权益人	本基金持有的基础设施资产支持专项计划受让东莞安同企业管理咨询有限公司持有的项目公司 100%股权
深圳前海安博基础设施投资有限公司	担任本基金基础设施项目的运营管理机构	本基金聘请深圳前海安博基础设施投资有限公司担任基础设施项目的运营管理机构。
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	担任本基金基础设施项目的物业管理服务机构	本基金控制的项目公司聘请深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司担任基础设施项目的物业管理服务机构。
安溯新能源（上海）有限公司	与项目公司广州速诚为同一控制下的关联方	本基金控制的项目公司广州速诚与安溯新能源（上海）有限公司签署了《屋顶租赁协议》，约定由安溯新能源（上海）有限公司建设并运营分布式屋顶光伏电站项目

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。

（五）关联交易的决策与审批

1、决策与审批机制

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，将基金财产投资于基础设施资产支持证券涉及的关联交易，运用基金财产收购基础设施项目后从事重大关联交易或者从事其他重大关联交易的，应当符合法律法规及基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

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

对于《招募说明书》和《基金合同》已经明确约定的关联交易安排，无需另行按上述约定进行审批。但基金管理人董事会应当按照基金合同约定的频率对该等关联交易事项进行审查。基金管理人应按规定及时进行披露（如需）。

（六）关联交易的内控和风险防范措施

1、固定收益投资部分关联交易的内控措施

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规和有关制度进行关联交易的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

2、基础设施项目投资部分关联交易的内控措施

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理及内部控制的专项制度；其中，在专门的基础设施项目投资风险管理制度中，针对基金管理人运用

基金资产收购基础设施项目后涉及的其他重大关联交易，基金管理人应当按照相关法律法规、内部要求防范利益冲突，并会同各相关部门按法规要求召开基金份额持有人大会。

针对于此，在基金合同生效前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于基础设施项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序（例如，由本基金的基金份额持有人大会等在各自权限范围内审议），在严格履行适当程序后方执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

3、关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；基础设施项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响基础设施项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

（1）严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

（2）严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

（3）基础设施项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对基础设施项目的影响等；如存在可能影响基础设施项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

（七）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）申请新购入基础设施项目，本基金应当符合下列条件：

1、符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《业务办法》及相关规定的要求；

2、基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 12 个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3、持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

4、会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近1年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

5、中国证监会和深交所规定的其他条件。

（二）本基金存续期间新购入基础设施项目，应当满足下列要求：

1、符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定；

2、不会导致基础设施基金不符合基金上市条件；

3、拟购入的基础设施项目原则上与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型；

4、有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

5、有利于基础设施基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

6、拟购入基础设施项目涉及扩募份额导致基础设施基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

7、拟购入基础设施项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

（三）申请新购入基础设施项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人等主体除应当符合《基础设施基金指引》《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。

二、新购入基础设施项目程序

（一）初步磋商

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的情况下，基金管理人可以根据市场情况发起本基金的扩募程序。本基金扩募应在取得基金份额持有人大会有效决议后实施。

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。

涉及新设基础设施资产支持证券的，基金管理人应当与基础设施资产支持证券管理人协商确定基础设施资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入基础设施项目出具意见。

（三）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入基础设施项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入基础设施项目决定后 2 日内披露临时公告，同时披露拟购入基础设施项目的决定、产品变更方案、扩募方案等。

（四）向中国证监会、深交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入基础设施项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、深交所基础设施基金产品变更和基础设施资产支持证券相关申请确认程序（简称“变更注册程序”）。对于基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入基础设施项目召开基金份额持有人大会的，基础设施基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起至基金份额持有人大会决议生效公告日上午 10：30 期间停牌（如公告日为非交易日，则公告后首个交易日开市时复牌）。

基金管理人首次发布新购入基础设施项目临时公告至提交基金变更注册申请之前，应当定期发布进展公告，说明本次购入基础设施项目的具体进展情况。若本次购入基础设施项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

基金管理人向中国证监会申请基础设施基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向深交所提交基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请，通过深交所公募 REITs 审核业务专区向深交所提交《业务办法》第十二条、第五十八条规定的申请文件，深交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

（五）其他

1、经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

2、基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原基础设施基金持有人配售份额（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

三、扩募的原则、定价方法

（一）向原持有人配售

1、向原持有人配售的，应当向权益登记日登记在册的持有人配售，且配售比例应当相同。

2、基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据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

1、基础设施基金公开扩募的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原基础设施基金份额持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。网下机构投资者、参与优先配售的原基础设施基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

2、基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的基础设施基金交易均价。

（三）定向扩募

1、基础设施基金定向扩募的，发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 35 名。

2、定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价的 90%。定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

（1）持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人的投资者；

（2）新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

（3）通过本次扩募拟引入的战略投资者。

定向扩募的发售对象属于上述（2）规定以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

3、定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象为属于上述（2）规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

四、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

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自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

二、估值对象

纳入合并及个别财务报表范围内的各类资产及负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、投资性房地产、借款、应付款项等。

三、估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制本基金合并及个别财务报表，以反映本基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于本基金通过基础设施资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和本基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（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，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（二）基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，基础设施项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。

（三）对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：（1）公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息。其中，对于选择采用公允价值模式进行后续计量的非金融资产，应当充分说明公允价值能够持续可靠取得的确凿证据，包括分析论证相关资产所在地是否有活跃的交易市场，

并且相关资产是否能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他信息等；（2）影响公允价值确定结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

（四）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

（五）在确定基础设施项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

（六）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。

（七）证券交易所上市的有价证券的估值

1、交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

2、交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；

3、交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所市场挂牌转让的资产支持证券（不包括本基金投资的基础设施项目对应的基础设施资产支持证券），采用估值技术确定公允价值；

4、对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值。

（八）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值；

（九）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全价或推荐估值全价估值。对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用估值技术确定其公允价值。

（十）对于含投资人回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间采用第三方估值机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价估值。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

（十一）同一证券同时在两个或两个以上市场交易的，按证券所处的市场分别估值。

（十二）本基金可以采用第三方估值机构按照上述公允价值确定原则提供的估值价格数据。

（十三）上述第三方估值机构提供的估值全价指第三方估值机构直接提供的估值全价或第三方估值机构提供的估值净价加每百元应计利息。

（十四）如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，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。

（十五）税收按照相关法律法规、监管机构等的规定以及行业惯例进行处理。

（十六）其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

（十七）相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见基金合同第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致意见的，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

四、估值程序

（一）基金份额净值是按照每个估值日基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家法律法规另有规定的，从其规定。

（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估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

五、估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（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。

2、估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

3、因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5、由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理。

6、按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1、查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方。

2、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估。

3、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失。

4、根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

（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（包括但不限于基金申购或赎回金额等），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者监管部门另有规定的，从其规定。如果行业另有通行做法，双方当事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）因不可抗力或其他情形致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时。

（三）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其他情形。

七、基金净资产的确认

基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

八、特殊情况的处理

（一）基金管理人或基金托管人按基金合同约定的估值方法的第（十四）款进行估值时，所造成的误差不作为基金资产估值错误处理。

（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 基金的收益与分配

一、基金可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序参见基金招募说明书。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

二、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

（一）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

（二）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

三、基金分配原则

（一）在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；但若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行分配。

具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定。

（二）本基金的分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定。

（三）每一基金份额享有同等分配权。

（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定且对基金份额持有人利益无实质不利影响的情况下，基金管理人在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后可对基金收益分配原则进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。

四、基金分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

五、基金分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

六、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

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。

（二）基金的托管费。

（三）《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外。

（四）《基金合同》生效后为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费、公证费、仲裁费和诉讼费。

（五）基金份额持有人大会费用。

（六）基金的证券交易费用。

（七）基金的银行汇划费用、开户费用、账户维护费。

（八）基金上市初费及年费、登记结算费用。

（九）基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用。

（十）涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用。

（十一）按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等约定，在资产支持证券和基础设施项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（一）基金管理费

本基金的管理费分为固定管理费和运营服务费两个部分，具体核算方式如下：

1、固定管理费

固定管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同

生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.20%÷当年天数

B 为每日应计提的固定管理费，每日计提的固定管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 为上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、运营服务费

运营服务费为支付给运营管理机构的费用，包括基础管理费和激励管理费，具体约定如下：

（1）基础管理费

基础管理费为含税费用，该项费用为外部管理机构为提供《运营管理服务协议》项下基金管理人委托的运营管理服务及协助支持的运营管理事项而收取的运营服务费，基础管理费覆盖了外部管理机构提供相关运营管理服务所承担的成本支出。具体如下：

基础管理费（不含税金额）=当年经审计的各项目运营收入之和×13%。

（2）激励管理费

本基金运营管理服务费在基本运营管理费的基础上设置了奖惩对等的激励管理费机制，用于进一步考核激励运营管理机构及基础设施运营团队，促使其提高运营质效，实现基础设施项目长期稳定运营。具体如下：

激励管理费（不含税金额）=（基础设施项目实际运营净收益-基础设施项目目标净运营收益）×20%。

其中，当期基础设施项目实际运营净收益的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。首个自然年度（即 2025 年）的目标运营收入和目标运营净收益根据基金成立前生效的

终版评估报告的各项参数确定。自 2026 年起，目标运营净收益根据基金管理人所聘请之第三方评估机构对项目公司所管理的基础设施资产所出具的最近一个自然年度的评估报告中的各项参数计算确定。

根据《运管管理协议》约定，当年度实际运营净收益高于目标运营净收益时，外部管理机构可以收取激励管理费；当年度实际运营净收益低于目标运营净收益，即激励管理费为负时，应扣罚对应金额的基础管理费。激励管理费的奖励与扣罚金额均不超过当年各项目调整后的运营收入之和的 1%。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（二）基金的托管费

本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

E＝A×0.01%÷当年天数

E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 的定义同上。

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中第（三）-（十一）项费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

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（如有）、律师费、会计师费和信息披露费用等相关费用。如基础设施基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付。

（四）基础设施基金新购入基础设施项目产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。

（五）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

本基金支付给管理人、托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

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、金融资产等，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

1、投资性房地产

投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。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，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经基金管理人董事会审议批准、基金份额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、金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3、金融负债

（1）金融负债的分类、确认和计量

本基金根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本基金的金融负债为其他金融负债。

（2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本基金与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本基金重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本基金根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本基金调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

（3）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本基金终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本基金通过特殊目的载体购入基础设施项目时，若拟购入的项目公司等载体所采用的计量模式与本基金合并层面不一致的，基金管理人可以将项目公司等载体的计量模式调整与基金合并层面一致。

（六）本基金独立建账、独立核算。

（七）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表。

（八）基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

（九）基金管理人应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期、年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

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及其他规定事项进行审计。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

（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《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

第二十五部分 基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》《基金合同》及其他有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

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、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人应当以保护基金份额持有人利益为根本出发点按照法律、行政法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过中国证监会规定媒介披露，并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

三、本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

（一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）对证券投资业绩进行预测。

（三）违规承诺收益或者承担损失。

（四）诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构。

（五）登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性文字。

（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

本基金信息披露事项应当包括与基金特征相关的重要信息。确不适用的常规基金信息披露事项，可不予披露，包括但不限于：每周基金资产净值和基金份额净值，半年度和年度最后一个交易日基金份额净值和基金份额累计净值，定期报告基金净值增长率及相关比较信息。

公开披露的基金信息包括：

（一）基金招募说明书、《基金合同》、基金托管协议、基金产品资料概要

1、《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

2、基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务、基金整体架构及拟持有特殊目的载体情况、基金份额发售安排、预期上市时间表、基金募集及存续期相关费用并说明费用收取的合理性、募集资金用途、基础设施资产支持证券基本情况、基础设施项目基本情况、基础设施项目财务状况及经营业绩分析、基础设施项目现金流测算分析、基础设施项目运营未来展望、为管理基础设施基金配备的主要负责人员情况、基础设施项目运营管理安排、借款安排、关联关系、关联交易等潜在利益冲突及防控措施、基础设施项目原始权益人基本情况、原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基础设施基金份额情况、基金募集失败的情形和处理安排、基金拟持有的基础设施项目权属到期或处置等相关安排、主要原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺、基础设施项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告、经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告、基础设施项目尽职调查报告、财务顾问报告（如有）、基础设施项目评估报告、主要参与机构基本情况、可能影响投资者决策的其他重要信息等内容。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3、基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4、基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人应当在基金份额发售的三日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定媒介上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、《基金合同》和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

（二）基础设施基金询价公告

基金管理人应当就本基金询价的具体事宜编制基础设施基金询价公告，并在披露招募说明书的当日登载于规定媒介上。

（三）基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额认购首日的 3 日前登载于规定媒介上。

（四）《基金合同》生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。

（五）基金份额上市交易公告书

基金份额获准在证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

（六）基金净值信息

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

（七）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，内容包括：

1、基础设施基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度

报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基础设施项目明细及相关运营情况；

3、基础设施基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6、基础设施基金与资产支持证券管理人和托管人、外部管理机构等履职情况；

7、基础设施基金与资产支持证券管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

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、报告期内基础设施基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基础设施基金份额及变化情况；

11、可能影响投资者决策的其他重要信息。

基础设施基金季度报告披露内容可不包括前款 3、6、9、10 项，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

（八）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当按《信息披露办法》《临时报告指引》等规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项。

2、基金合同终止、基金清算。

3、转换基金运作方式、基金合并。

4、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构。

5、基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项。

6、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更。

7、基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更。

8、基金募集期延长或提前结束募集。

9、基金管理人高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动。

10、基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十。基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十。

11、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁。

12、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚。

13、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，中国证监会另有规定的情形除外。

14、基金收益分配事项。

15、管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更。

16、基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五。

17、基金清算期，在基础设施项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

18、本基金估值发生重大调整。

19、金额占基础设施基金净资产 10%及以上的交易。

20、金额占基础设施基金净资产 10%及以上的损失。

21、基础设施项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%。

22、基础设施项目购入或出售。

23、基础设施基金扩募、延长基金合同期限。

24、基础设施项目运营情况、现金流或者产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化。

25、基础设施基金更换专业机构、运营管理机构。

26、基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或者管理基础设施基金的主要负责人员发生变动。

27、基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁。

28、原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额。

29、基础设施基金交易价格发生较大波动、基础设施基金停复牌或终止上市。

30、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。

31、基金管理人按照《指引》第三十四条第一项至第五项的规定聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估并出具评估报告。

32、可能对基础设施基金份额持有人利益或者基金资产净值产生重大影响的其他事项。

33、本基金发生重大关联交易。

34、法律法规、中国证监会、深圳证券交易所规定、基金合同约定或者基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项。

（九）基础设施项目购入及基金扩募相关公告

1、基金管理人披露拟购入基础设施项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者基础设施基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

2、基金管理人作出拟购入基础设施项目决定的，应于作出拟购入基础设施项目决定后两日内披露临时公告，同时至少披露以下文件：

（1）拟购入基础设施项目的决定。

（2）产品变更草案，内容包括交易概况、拟购入基础设施项目及交易对方的基本情况、拟购入基础设施项目定价方式和定价依据、资金来源、交易主要风险、交易各方声明与承诺，以及本次交易存在的其他重大因素等。

（3）扩募方案（如有），内容包括发行方式、发行对象、定价方式、募集资金用途、对原基金份额持有人的影响、发行前累计收益的分配方案（如有）等。

3、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。

4、基金管理人向中国证监会申请基础设施基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向深交所提交基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请，以及《业务办法》规定的申请文件，深交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

5、基金管理人履行变更注册程序期间，发生以下情形时，应当在两日内予以公告：

（1）收到中国证监会或者深交所的受理通知书；

（2）收到深交所问询；

（3）提交问询答复及相关文件；

（4）收到深交所关于变更申请的无异议函或者终止审核通知；

（5）收到中国证监会关于基金变更注册或者不予注册的批复。

履行变更注册程序期间，基金管理人决定撤回申请的，应当说明原因，并予以公告。

6、基础设施项目交易需提交基金份额持有人大会投票表决的，基金管理人应当在履行完毕基金变更注册程序后，至少提前 30 日发布召开基金份额持有人大会的通知并附相关表决议案。招募说明书、基金合同、托管协议和法律意见书等文件或其相关修订情况（如有）应当与基金份额持有人大会通知公告同时披露。

7、基金管理人应当在基金份额持有人大会作出购入基础设施项目决议后公告该决议，以及律师事务所对本次会议的召集程序、召集人和出席人员的资格、表决程序、表决结果等事项出具的法律意见书。

8、基础设施基金履行完毕变更注册程序后，基金管理人拟对交易对方、拟购入的基础设施项目、交易价格、资金来源等作出变更，构成对原交易方案重大调整的，应当重新履行变更注册程序并及时公告相关文件。履行交易方案变更程序期间，基金管理人决定撤回申请的，应当说明原因，并予以公告。

9、基础设施基金拟购入基础设施项目完成相关变更注册程序并经基金份额持有人大会表决通过（如需）后，应当及时实施交易方案，并于实施完毕之日起 3 个工作日内编制交易实施情况报告书予以公告。涉及扩募的，应当按照《新购入基础设施项目指引》的要求披露扩募程序相关公告。

基础设施基金在实施基础设施项目交易的过程中，发生法律法规要求披露的重大事项的，应当及时作出公告。重大事项导致本次交易发生实质性变动的，须重新履行变更注册程序并提交基金份额持有人大会审议。

基础设施基金拟终止新购入基础设施项目的，应当及时作出公告并召开基金份额持有人大会审议终止事项，基金份额持有人大会已授权基金管理人在必要情况下办理终止新购入基础设施项目相关事宜的除外。

（十）权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

2、投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过深圳证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

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

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

4、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合深交所业务规则规定情形的可免于发出要约；被收购基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

5、因基础设施基金扩募，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额比例达到上述收购及权益变动标准的，应当按照相关规定履行相应的程序和义务。

（十一）回拨份额公告（如有）

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知深圳证券交易所并公告。

（十二）战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的基础设施基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向证券交易所提交基金份额解除限售的提示性公告。

（十三）澄清公告

在基金合同期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

（十四）清算报告

基金合同终止的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（十五）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。

（十六）中国证监会规定的其他信息。

六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法律法规的规定以及证券交易所的自律管理规则。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金业绩表现数据、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等公开披露的相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介、基金上市交易的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到《基金合同》终止后 20 年。

七、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于公司住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

八、暂停、延迟或豁免信息披露的情形

（一）当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金信息：

1、不可抗力；

2、发生暂停估值的情形；

3、法律法规、基金合同或中国证监会规定的其他情况。

（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，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

1、拟披露的信息未泄露；

2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3、基础设施基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄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）信息披露义务人拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按照《临时报告指引》披露可能导致其违反法律法规或者危害国家安全，或者引致不当竞争、损害公司及投资者利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，可以豁免披露：

1、相关信息未泄露；

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、豁免事项，决定暂缓、豁免披露的，应当严格按照信息披露内部管理制度的规定履行内部决策程序。

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 基金合同的变更、终止与基金财产的清算

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。

（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，自决议生效后按规定在规定媒介公告。

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）存续期限届满，且未延长存续期限的。

（二）基金份额持有人大会决定终止的。

（三）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的。

（四）因主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为，导致其应购回全部基金份额或基础设施项目权益的，且基金管理人无需就该等终止事由产生的后果承担责任。

（五）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营。

（六）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。

（七）《基金合同》约定的其他情形。

（八）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）触发情形

若本基金出现上述《基金合同》的终止事由，经履行相关程序后，基金合同应当终止，自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

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。

届时本基金若持有未处置的基础设施项目，则基金财产清算小组应当对基础设施项目进行处置。

（二）决策程序

1、若相关法律法规或基金合同规定需要召开基金份额持有人大会审议的终止事由，应当召开基金份额持有人大会进行表决。

2、若基金合同终止事由不需要召开基金份额持有人大会审议的，则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，由基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止基金合同，不需召开基金份额持有人大会。

基金合同终止后，将根据基金合同的约定进行基金财产的清算，基金财产清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（三）处置方式和流程

1、处置方式

基础设施项目的处置方式包括但不限于：处置资产支持证券、处置项目公司股权及/或债权、基础设施项目的完全所有权等。

基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照有关规定和约定进行资产处置。基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置。

2、处置流程

1）基金财产清算程序

自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。基金财产清算程序如下：

①基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

②对基金财产和债权债务进行清理和确认；

③处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

④制作清算报告；

⑤聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

⑥将清算报告报中国证监会备案并公告；

⑦对基金剩余财产进行分配。

2）基础设施项目处置流程

基金清算涉及基础设施项目处置的，管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。具体流程如下：

①制定基础设施项目处置方案

管理人负责制定基础设施项目处置方案，主要内容包括基础设施项目基本情况说明、基础设施项目处置方案及可行性分析、基础设施项目处置价格确定机制、基础设施项目处置进度安排、处置资产价款的回收分配方案以及其他需要说明的事项等。

②聘请中介机构

管理人在基础设施项目处置过程中，聘请评估机构等中介机构提供必要服务的，可以按照相关规定聘请中介机构。

③执行基础设施项目处置方案

管理人应按照既定的处置方案落实相关措施。如在处置过程中，因基础设施项目或相关主体发生变化导致原方案无法执行，或出现更有利于投资者的新情况需要调整方案的，管理人可重新制定处置方案并组织实施。

（四）相关信息披露安排

资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金管理人将履行勤勉尽责义务，若出现极端风险，基金管理人将依据相关程序及时进行信息披露。

基金财产清算的期限为 24 个月但因本基金所持基础设施资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，管理人可

以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，管理人应当在清算完成日期起计的 1 个月内作出一次性的分配。

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，包括基础设施项目资产处置的相关费用等，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

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到《基金合同》终止后 20 年以上。

第二十七部分 基金合同的内容摘要

一、基金合同当事人的权利、义务

（一）基金管理人的权利与义务

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

（1）依法募集资金。

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

（3）按照有关规定运营管理基础设施项目。

（4）基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以根据《指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当派员负责基础设施项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况。

（5）发生法定解聘情形的，解聘外部管理机构。

（6）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构。

（7）依照《基金合同》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用。

（8）依照有关规定行使因基金财产投资于证券所产生的权利。

（9）销售基金份额。

（10）按照规定召集基金份额持有人大会。

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

（12）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人。

（13）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理。

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

（15）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案。

（16）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资。

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

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

（19）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、扩募和非交易过户等业务规则。

（20）与基础设施资产支持证券管理人联合开展尽职调查。

（21）决定基础设施基金直接或间接新增对外借款；在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案。

（22）因本基金持有全部基础设施资产支持证券，并通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，基金管理人可行使以下权利：

1）资产支持证券持有人享有的权利，包括决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容等。

2）项目公司股东享有的权利，包括决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事会或执行董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等。

3）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产 20%及以下的基础设施项目购入或出售事项、5%以下的关联交易事项（其中，金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定调整外部管理机构的报酬标准等。

（23）经与基金托管人协商一致后决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜，适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人依据法律法规及基金合同进行信息披露后，直接对该部分内容进行调整。

（24）对相关资产进行购入或出售可行性分析和资产评估，并就需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项召开基金份额持有人大会。

（25）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

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

（2）办理基金备案和基金上市所需手续。

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金财产。

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

（5）专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行《指引》第三十八条规定的基础设施项目运营管理职责：

1）及时办理基础设施项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割等。

2）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。

3）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章。

4）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险。

5）制定及落实基础设施项目运营策略。

6）签署并执行基础设施项目运营的相关协议。

7）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等。

8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等。

9）实施基础设施项目维修、改造等。

10）基础设施项目档案归集管理等。

11）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计。

12）依法披露基础设施项目运营情况。

13）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益。

14）建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险。

15）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产。

16）中国证监会规定的其他职责。

（6）基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托外部管理机构负责上述第（5）条第 4）至 9）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与外部管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、外部管理机构考核安排、外部管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责；定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次；委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

（7）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资。

（8）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产或职务之便为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产。

（9）依法接受基金托管人的监督。

（10）严格按照《基金法》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务。

（11）编制基础设施基金定期报告与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表。

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

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

（14）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。

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

（16）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿。

（17）采取适当合理的措施使计算基金份额认购、扩募和注销价格的方法符合《基金合同》等法律文件的规定，按有关规定计算并公告基金净值信息。

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

（19）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料到《基金合同》终止后 20 年以上。按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定。

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

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

（22）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任。

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

（24）基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人。

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（26）建立并保存基金份额持有人名册。

（27）对拟持有的基础设施项目进行全面的尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。存续期聘请审计机构对基础设施项目运营情况进行年度审计。

（28）本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

1）基础设施项目购入或出售；

2）本基金扩募；

3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

4）基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（29）办理或聘请财务顾问办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

（30）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（二）基金托管人的权利与义务

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

（1）获得基金托管费。

（2）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目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，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（3）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益。

（4）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。

（5）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

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

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会。

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人。

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

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

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

（3）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证。

（4）安全保管基础设施基金财产、权属证书及相关文件。

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

（6）监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

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

（8）对基金财务会计报告、中期和年度基金报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同及托管协议的规定进行，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；如果基金管理人有未执行基金合同或托管协议规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施。

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

（10）接收并保存基金份额持有人名册。

（11）按规定制作相关账册并与基金管理人核对。

（12）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项。

（13）按照规定召集基金份额持有人大会或配合基金份额持有人、基金管理人依法召集基金份额持有人大会。

（14）因违反基金合同导致基金财产损失，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除。

（15）基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金向基金管理人追偿。

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

（17）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值、基金份额认购、扩募价格。

（18）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项。

（19）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料到《基金合同》终止后 20 年以上。

（20）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配。

（21）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行业监督管理机构，并通知基金管理人。

（22）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（23）监管基金资金账户、基础设施项目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，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（24）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。

（25）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（三）基金份额持有人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（1）分享基金财产收益。

（2）参与分配清算后的剩余基金财产。

（3）依法转让其持有的基金份额。

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会，或者召集基金份额持有人大会。

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权。

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料。

（7）监督基金管理人的投资运作。

（8）对基金管理人、基金托管人、基金份额发售机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁。

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《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）交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用。

（3）在持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任。

（4）不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动。

（5）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序及信息披露义务。

（6）拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务。

（7）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的本基金基金份额的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务。

（8）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。

（9）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务。

（10）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（11）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利。

（12）战略投资者应遵守法律法规和基金合同等文件关于其持有基金份额期限的规定。

（13）配合基金管理人和基金托管人根据法律法规、监管部门有关反洗钱要求开展相关反洗钱工作，提供真实、准确、完整的资料，遵守各方反洗钱与反恐怖融资相关管理规定。

（14）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。

（15）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

3、投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《业务办法》第六十二条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

4、作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方，除应履行作为基金份额持有人的义务外，还应履行以下义务：

（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）及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续。

（7）法律法规及相关协议约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

（一）召开事由

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

（1）变更基金类别。

（2）对基础设施基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整。

（3）变更基金份额持有人大会程序。

（4）决定基金扩募。

（5）延长基金合同期限。

（6）提前终止基金合同。

（7）决定更换基金管理人、基金托管人。

（8）决定提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外。

（9）连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 20%的基础设施项目购入或出售。

（10）连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 5%以上关联交易。

（11）除法定解聘情形以外，决定解聘、更换外部管理机构。

（12）转换基金运作方式。

（13）本基金与其他基金的合并。

（14）在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的前提下，变更基础设施项目后续计量模式。

（15）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会。

（16）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。

（17）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，包括但不限于国家或当地有权机构针对基础设施项目出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形（相关机构通过相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益的除外）。

（18）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被深圳证券交易所终止上市的除外。

（19）法律法规、《指引》《基金合同》或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改或决定，不需召开基金份额持有人大会：

（1）基础设施项目土地使用权期限延长的情形下，基金合同期限相应延长。

（2）法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取。

（3）本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易。

（4）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改。

（5）基金管理人、登记机构、代销机构调整有关基金认购、交易、非交易过户、转托管等业务的规则。

（6）增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整。

（7）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构。

（8）发生《基金合同》约定的法定情形，基金管理人解聘外部管理机构。

（9）基金管理人履行适当程序后，基金推出新业务或服务。

（10）监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的。

（11）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的可供分配金额计算方法变更。

（12）对《基金合同》的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化。

（13）以下事项发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会：

1）本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续六十个工作日未成功购入新的基础设施项目的。

2）在基金合同生效之日起 6 个月内中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案。

3）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且六十个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券。

4）本基金未能在基金合同生效之日起 6 个月内成功购入首个基础设施项目。

5）本基金投资的全部基础设施项目出现无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流的情形时。

（14）国家或当地有权机构针对基础设施项目出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者相关机构通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形。

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

（二）基金份额持有人大会的提案

基金管理人、基金托管人、代表基金份额百分之十以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体，可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）会议召集人及召集方式

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。

基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

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

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

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

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

（1）会议召开的时间、地点和会议形式。

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式。

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日。

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点。

（5）会务常设联系人姓名及联系电话。

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续。

（7）召集人需要通知的其他事项。

2、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

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

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

（五）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符。

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。

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

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同、会议通知约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址或系统。通讯开会应以书面方式或基金合同、会议通知约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告，监管机构另有规定除外。

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

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

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

3、在不与法律法规冲突的前提下，经会议通知载明，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人也可以采用网络、电话或其他方式进行表决，或者采用网络、电话或其他方式授权他人代为出席会议并表决。

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

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

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

本基金存续期间拟购入基础设施项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（八）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的50%以上（含50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

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

（七）表决

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

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

（1）转换基金运作方式；

（2）更换基金管理人或者基金托管人；

（3）提前终止《基金合同》；

（4）本基金与其他基金合并；

（5）对基础设施基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整；

（6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目购入或出售；

（7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

（8）基金成立后连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易。

（9）国家或当地有权机构针对基础设施项目出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，本基金对基础设施项目实施减免租金方案。

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

基金按照规定或者基金合同约定就购入基础设施项目事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当按照《指引》规定公告持有人大会事项，披露拟购入基础设施项目事项的详细方案及法律意见书等文件。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

（八）计票

1、现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

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

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

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

2、通讯开会

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

（九）生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告，监管部门另有要求除外。

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

（十）法律法规或监管部门对基金份额持有人大会另有规定的，从其规定。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、通讯开会投票方式等规定，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。

三、基础设施项目的运营管理

基金管理人委托运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，为此基金管理人、计划管理人、运营管理机构和项目公司等相关方签订了《运营管理服务协议》。

《运营管理服务协议》主要约定了运营管理机构人员配备、公司治理等基本情况，以及运营管理机构的服务内容、基金管理人及运营管理机构权利与义务、运营管理费计算方法、支付方式及考核安排、运营管理机构的解任事件和解任程序、选任与选任程序、违约责任承担等内容。

（一）运营管理机构的解任

1、法定解聘

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

（1）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失的；

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

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

2、约定解聘和更换

除上述法定解聘情形外，基金管理人和运营管理机构可以约定其他解聘运营管理机构的情形（“约定情形”），具体约定情形以《运营管理服务协议》相关条款为准。出现解聘运营管理机构的约定情形的，基金管理人可解聘运营管理机构，并应提交基础设施基金份额持有人大会进行表决，并需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决，中国证监会、证券交易所、基金业协会等监管机构认为需要回避表决的特殊情形除外；基金管理人应向运营管理机构发出书面解聘通知，该通知中应注明运营管理机构解聘的生效日期。

（二）继任运营管理机构

解聘运营管理机构后，基金管理人应及时召开基金份额持有人大会，提议选聘、任命继任运营管理机构，所选任的继任运营管理机构应当具有良好的物流园区运营管理、处置能力，且发生运营管理机构解聘情形的，继任运营管理机构应符合以下标准：

1、新任运营管理机构应满足监管机构关于运营管理机构的各项要求；

2、新任运营管理机构及其同一控制下关联方在中国境内持有并管理的物流仓储项目的总建筑面积应不少于 500 万平方米；或新任运营管理机构及其同一控制下关联方全球（不包含中国境内）在管物流仓储项目规模应不少于 3,000 万平方米；

3、新任运营管理机构管理经验在 10 年以上，有能力向租户提供全球业务拓展支持。

经约定程序聘任新任运营管理机构的，基金管理人、项目公司应当按照与《运营管理服务协议》的条款和条件实质相同的内容与其签订新的运营管理服务协议，由继任运营管理机构享有并承担运营管理机构在《运营管理服务协议》项下实质相同的全部权利和义务。

（三）解聘后的交接安排

基金管理人发出运营管理机构解聘通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下外部管理机构的全部职责和义务，并接受基金管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：（A）基金管理人任命继任外部管理机构生效之日；（B）外部管理机构解聘通知中确定的日期。运营管理机构在解聘后继续履行相关职责期间，仍有权按照《运营管理服务协议》的规定收取《运营管理服务协议》项下的运营服务费（按照运营管理机构实际履职天数占相应期间天数的比例计算），如因运营管理机构的原因给基础设施项目利益造成损失的，基金管理人有权要求运营管理机构赔偿损失。

在继任运营管理机构被任命后，被解聘的运营管理机构应协助基金管理人向继任运营管理机构移交与基础设施项目运营管理有关的全部资料。

四、基金的收益与分配

（一）基金可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序参见基金招募说明书。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1、根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2、除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（三）基金分配原则

1、在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；但若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行分配。

具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定。

2、本基金的分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定。

3、每一基金份额享有同等分配权。

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定且对基金份额持有人利益无实质不利影响的情况下，基金管理人在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后可对基金收益分配原则进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。

（四）基金分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

（五）基金分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（六）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

五、基金的费用与税收

（一）基金费用的种类

1、基金的管理费。

2、基金的托管费。

3、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外。

4、《基金合同》生效后为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费、公证费、仲裁费和诉讼费。

5、基金份额持有人大会费用。

6、基金的证券交易费用。

7、基金的银行汇划费用、开户费用、账户维护费。

8、基金上市初费及年费、登记结算费用。

9、基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用。

10、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用。

11、按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等约定，在资产支持证券和基础设施项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金管理费

本基金的管理费分为固定管理费和运营服务费两个部分，具体核算方式如下：

（1）固定管理费

固定管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数(在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.20%÷当年天数

B 为每日应计提的固定管理费，每日计提的固定管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 为上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产(在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）运营服务费

运营服务费为支付给运营管理机构的费用，包括基础管理费和激励管理费，具体约定如下：

1）基础管理费

基础管理费（不含税金额）=当年经审计的各项目运营收入之和×13%。

2）激励管理费

激励管理费（不含税金额）=（基础设施项目实际运营净收益-基础设施项目目标净运营收益）×20%。

其中，当期基础设施项目实际运营净收益的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。首个自然年度（即 2025 年）的目标运营收入和目标运营净收益根据基金成立前生效的终版评估报告的各项参数确定。自 2026 年起，目标运营净收益根据基金管理人所聘请之第三方评估机构对项目公司所管理的基础设施资产所出具的最近一个自然年度的评估报告中的各项参数计算确定。

根据《运管管理协议》约定，当年度实际运营净收益高于目标运营净收益时，外部管理机构可以收取激励管理费；当年度实际运营净收益低于目标运营净收益，即激励管理费为负时，应扣罚对应金额的基础管理费。激励管理费的奖励与扣罚金额均不超过当年各项目调整后的运营收入之和的 1%。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、基金托管人的托管费

本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

E＝A×0.01%÷当年天数

E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 的定义同上。

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“（一）基金费用的种类”中第 3-11 项费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

3、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（1）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失。

（2）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用。

（3）《基金合同》生效前的评估费、财务顾问费（如有）、律师费、会计师费和信息披露费用等相关费用。如基础设施基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付。

（4）基础设施基金新购入基础设施项目产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支；

（5）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

4、基金税收

本基金支付给管理人、托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

六、基金的投资

（一）投资目标

在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。

（二）投资范围及比例

1、投资范围

本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行

存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

2、投资比例

本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开持有人大会。

（三）投资策略

本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券取得基础设施项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种。

1、基础设施项目投资策略

基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购由中信证券设立的中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划的全部份额，从而实现通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，经基金合同约定的决策流程，可购入和出售基础设施项目。

2、基础设施基金运营管理策略

基金管理人将主动管理基础设施项目，并可以聘请在仓储物流运营和管理方面有丰富经验的机构作为外部管理机构，为底层项目提供运营服务。作为对外部管理机构的奖惩措施，外部管理机构收取的费用拟采取适当的激励机制，并与外部管理机构的经营指标完成情况挂钩。出现外部管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等法定情形时，基金管理人履行适当程序后可更换外部管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

根据相关法律及基础设施项目证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2058 年至 2065 年期间陆续到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。

3、扩募及收购策略

基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，经基金合同约定的决策流程，可购入基础设施项目。基础设施基金存续期间购入基础设施项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人将根据基金合同及相关法律法规的规定申请扩募基金份额上市。

4、资产出售及处置策略

涉及基础设施项目出售及处置的，基金管理人应当遵循份额持有人利益优先的原则，按照有关规定和约定进行资产处置。

5、融资策略

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款不得超过基金净资产的 20%。

6、固定收益品种投资策略

结合对未来市场利率预期运用久期调整策略、收益率曲线配置策略、债券类属配置策略、利差轮动策略等多种积极管理策略，通过严谨的研究发现市场投资机会，构建收益稳定、流动性良好的债券组合。

未来，随着证券市场投资工具的发展和丰富，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，在履行适当程序后，本基金可相应调整和更新相关投资策略，并在招募说明书中更新公告。

（四）投资限制

1、组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投

资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

（2）本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

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）债券回购的最长期限为 1 年。

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

（5）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第 2、3 项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整。法律法规另有规定的，从其规定。

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

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考经中国证监会备案的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券。

（2）违反规定或基金合同约定向他人贷款或者提供担保。

（3）从事承担无限责任的投资。

（4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定、《基金合同》另有约定的除外。

（5）向其基金管理人、基金托管人出资。

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动。

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制的，如适用于本基金，则本基金投资不再受上述相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

（五）投资比例超限的处理方式和流程

1、投资比例超限的处理方式

基金合同生效后，若出现合同约定以外的其他情形导致本基金投资比例不符合投资比例规定的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施，以使本基金的投资比例限制符合要求。

2、处理流程

根据监管相关规定以及基金合同约定的方式处理。

（六）业绩比较基准

本基金不设置业绩比较基准。

如果今后法律法规发生变化，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致并经履行适当程序后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。

（七）风险收益特征

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

（八）借款限制

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

1、借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2、基础设施基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3、基础设施基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4、基础设施基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5、基础设施基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6、中国证监会规定的其他要求。

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

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

（九）基金管理人代表基金行使权利的处理原则及方法

1、基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使相关权利，保护基金份额持有人的利益；

2、有利于基金财产的安全与增值；

3、不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

七、基金合同的变更、终止与基金财产的清算

（一）《基金合同》的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告。

2、关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（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、存续期限届满，且未延长存续期限的。

2、基金份额持有人大会决定终止的。

3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的。

4、因主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为，导致其应购回全部基金份额或基础设施项目权益的，且基金管理人无需就该等终止事由产生的后果承担责任。

5、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营。

6、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。

7、《基金合同》约定的其他情形。

8、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1、触发情形

若本基金出现上述《基金合同》的终止事由，经履行相关程序后，基金合同应当终止，自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

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。

届时本基金若持有未处置的基础设施项目，则基金财产清算小组应当对基础设施项目进行处置。

2、决策程序

（1）若相关法律法规或基金合同规定需要召开基金份额持有人大会审议的终止事由，应当召开基金份额持有人大会进行表决。

（2）若基金合同终止事由不需要召开基金份额持有人大会审议的，则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，由基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止基金合同，不需召开基金份额持有人大会。

基金合同终止后，将根据基金合同的约定进行基金财产的清算，基金财产清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

3、处置方式和流程

（1）处置方式

基础设施项目的处置方式包括但不限于：处置资产支持证券、处置项目公司股权及/或债权、基础设施项目的完全所有权等。

基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照有关规定和约定进行资产处置。基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置。

（2）处置流程

1）基金财产清算程序

自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。基金财产清算程序如下：

①基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

②对基金财产和债权债务进行清理和确认；

③处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

④制作清算报告；

⑤聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

⑥将清算报告报中国证监会备案并公告；

⑦对基金剩余财产进行分配。

2）基础设施项目处置流程

基金清算涉及基础设施项目处置的，管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。具体流程如下：

①制定基础设施项目处置方案

管理人负责制定基础设施项目处置方案，主要内容包括基础设施项目基本情况说明、基础设施项目处置方案及可行性分析、基础设施项目处置价格确定机制、基础设施项目处置进度安排、处置资产价款的回收分配方案以及其他需要说明的事项等。

②聘请中介机构

管理人在基础设施项目处置过程中，聘请评估机构等中介机构提供必要服务的，可以按照相关规定聘请中介机构。

③执行基础设施项目处置方案

管理人应按照既定的处置方案落实相关措施。如在处置过程中，因基础设施项目或相关主体发生变化导致原方案无法执行，或出现更有利于投资者的新情况需要调整方案的，管理人可重新制定处置方案并组织实施。

4、相关信息披露安排

资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金管理人将履行勤勉尽责义务，若出现极端风险，基金管理人将依据相关程序及时进行信息披露。

基金财产清算的期限为 24 个月但因本基金所持基础设施资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，管理人应当在清算完成日期起计的 1 个月内作出一次性的分配。

（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，包括基础设施项目资产处置的相关费用等，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（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到《基金合同》终止后 20 年以上。

八、争议的处理

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁。仲裁地点为北京，仲裁裁决是终局性的并对各方当事人具有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律管辖并从其解释。

九、基金合同的效力

《基金合同》是约定基金合同当事人之间权利义务关系的法律文件。

（一）《基金合同》经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字（或盖章）并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。

（二）《基金合同》的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。

（三）《基金合同》自生效之日起对包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人在内的《基金合同》各方当事人具有同等的法律约束力。

（四）《基金合同》正本一式陆份，除上报有关监管机构贰份外，基金管理人、基金托管人各持有贰份，每份具有同等的法律效力。

（五）《基金合同》可印制成册或供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正本为准。

十、违约责任

（一）基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反《基金法》等法律法规的规定或者《基金合同》约定，给基金财产、基金份额持有人或其他基金合同当事人造成损失的，应当分别对各自的行为依法承担赔偿责任；因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当承担连带赔偿责任。对损失的赔偿，仅限于直接损失。但是如发生下列情况，相应的当事人应当免责：

1、不可抗力。

2、基金管理人、基金托管人按照当时有效的法律法规或中国证监会的规定作为或不作为而造成的损失等。

3、基金管理人由于按照基金合同规定的投资原则投资或不投资造成的损失等。

4、原始权益人、其他参与机构不履行法定义务或存在其他违法违规行为的，且基金管理人、基金托管人并无违反《指引》等相关法规情形的。

（二）在发生一方或多方违约的情况下，在最大限度地保护基金份额持有人利益的前提下，《基金合同》能够继续履行的应当继续履行。非违约方当事人在职责范围内有义务及时采取必要的措施，防止损失的扩大。没有采取适当措施致使损失进一步扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。非违约方因防止损失扩大而支出的合理费用由违约方承担。

（三）由于基金管理人、基金托管人不可控制的因素导致业务出现差错，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现错误或未能避免错误发生的，由此造成基金财产或投资人损失，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但是基金管理人和基金托管人应积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（四）基金管理人、基金托管人及其从业人员等违反法律、行政法规及中国证监会规定的，应当承担相应行政责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八部分 基金托管协议的内容摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层

邮政编码：100101

法定代表人：张佑君

成立时间：1998 年 4 月 9 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基字[1998]16 号文

组织形式：有限责任公司（中外合资）

注册资本：2.38 亿元人民币

存续期间：持续经营

（二）基金托管人

名称：招商银行股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

邮政编码：518040

法定代表人：缪建民

成立时间：1987 年 4 月 8 日

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（上市）

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）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

1、基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对下述基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

本基金的其他资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

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

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

2、基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投资限制及借款限制进行监督：

（1）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

1）本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

2）本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

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

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

3）债券回购的最长期限为 1 年。

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

5）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第 2、3 项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整。法律法规另有规定的，从其规定。

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

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考经中国证监会备案的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

（2）借款限制

本基金可以直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

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

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

（3）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1）承销证券；

2）违反规定或基金合同约定向他人贷款或者提供担保；

3）从事承担无限责任的投资；

4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定、《基金合同》另有规定的除外；

5）向基金管理人、基金托管人出资；

6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7）法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制的，如适用于本基金，则本基金投资不再受上述相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

（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，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。

（三）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。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易。在基金存续期间基金管理人可以调整交易对手名单，但应将调整结果至少提前一个工作日书面通知基金托管人。新名单确定时已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算，但不得再发生新的交易。如基金管理人根据市场需要临时调整银行间债券交易对手名单及结算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前 3 个交易日内与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责处理因交易对手不履行合同而造成的纠纷及损失。若未履约的交易对手在基金管理人确定的时间内仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人可以但无义务对相应损失先行予以承担，然后再向相关交易对手追偿，基金托管人应予以必要的协助和配合。基金托管人则根据银行间债券市场成交单对合同履行情况进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手进行交易，基金托管人应及时提醒基金管理人，经提醒后仍未改正时造成基金财产损失的，基金托管人不承担由此造成的任何损失和责任。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承当相应责任。

（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，对基础设施项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算、基金投资运作及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（五）基金托管人根据《基础设施基金指引》的规定履行如下保管职责和监督职责：

1、安全保管与基金有关的重大合同、权属证书、相关凭证和文件等。

基金管理人负责基础设施项目实物资产的安全保管，对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性验证后，将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得重要文件后三个工作日内通过邮寄等方式将文件原件送交基金托管人，并通过电话确认文件已送达。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由基金管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

2、监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户及其他重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

基金托管人负责基础设施项目运营收支账户及其他重要资金账户的开立和管理，运营收支账户及其他重要资金账户应在基金托管人或其指定的银行开立，预留印鉴须加盖基金托管人被授权人名章。本基金成立前基础设施项目已开立运营收支账户的，基金管理人应负责要求原始权益人及时将基金托管人纳入该等运营收支账户的管理并及时办理预留印鉴变更。由基金管理人、基金托管人或其分支机构另行和项目公司签署资金监管协议，约定基础设施所有相关账户的移交、注销、资金划转、监管等事宜。

基础设施项目的日常收支应通过基础设施项目运营收支账户进行，基金管理人应建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。基金托管人应在付款环节，对基础设施项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的第三方外部管理机构应配合基金托管人履职。

3、监督、复核基金管理人按照法律法规规定和《基金合同》约定进行投资运作、收益分配、信息披露等。

4、监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应将基础设施项目相关保险证明文件（如保单原件等）交由基金托管人保管。

5、监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

（六）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，就基金托管人的合理疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（七）基金管理人有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、《基金合同》和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，或就基金托管人的合理疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、《基金合同》和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。

（八）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人及时纠正，由此造成的损失由基金管理人承担，托管人在履行其通知义务后，予以免责。

（九）基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人有权对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设并监督基金财产的资金账户、证券账户及投资所需其他账户；监督基金财产的资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；复核基金管理人编制的基金资产财务信息；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（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》《基金合同》、本协议及其他有关规定时，基金管理人应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。

（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》和本协议对基金业务执行核查，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的合理疑义进行解释或举证；基金托管人应积极配合提供相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性。

（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、基金管理人、基金托管人、外部管理机构、基金销售机构、基金份额持有人、计划管理人、计划托管人及其他参与机构的固有财产。原始权益人、基金管理人、基金托管人、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。

（1）原始权益人、基金管理人、基金托管人、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。

（2）基础设施基金的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构及其他参与机构的固有资产产生的债务相抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产的债权债务，不得相互抵销。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2、基金托管人应按本协议规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件。未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产（基金托管人主动扣收的汇划费除外）。基金托管人不对处于自身实际控制之外的账户及财产承担保管责任。

3、基金托管人按照规定为托管的基金财产开设资金账户和证券账户及投资所需其他账户，并监督基础设施基金资金账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。有关基础设施项目运营收支账户的监督事宜，由基金托管人或其分支机构另行和项目公司等相关主体签署资金监管协议进行约定。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立。

5、基金托管人根据基金管理人的指令，按照《基金合同》和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保管责任。

6、对于因为基金投资产生的应收资金，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金应收资金没有到达基金资金账户的，基金托管人应及时通

知基金管理人采取措施进行催收，由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应予以必要的协助和配合。

7、基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等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，除非基金托管人在履行监督责任上存在故意或重大过错。

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、基金认购人数、战略配售情况、网下发售比例符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《基金合同》等有关规定后，由基金管理人聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。验资完成，基金管理人应将募集的属于本基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的基金资金账户中，并确保划入的资金与验资金额相一致。

3、若基金募集期限届满，未满足基金备案条件，由基金管理人按规定办理退款事宜，基金托管人应提供充分协助。

4、基金扩募时，扩募时的募集期限及验资参照基金设立时的募集期限及募集资金的验资处理。

（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“华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”，具体名称以实际开立为准，预留印鉴为基金托管人印章。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金分红、收取认购款，均需通过该托管账户进行。

2、基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金资金账户的开立和管理应符合《人民币银行结算账户管理办法》《人民币利率管理规定》《利率管理暂行规定》《支付结算办法》以及银行业监督管理机构的其他有关规定。

（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上海分公司、深圳分公司为基金开立基金托管人与基金联名的证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用本基金的任何证券账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司开立结算备付金账户，基金托管人代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、证券结算保证金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定和基金托管人为履行结算参与人的义务所制定的业务规则执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在本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，在符合监管机构要求的情况下，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司的有关规定，以本基金的名义分别在中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券交易的结算。基金托管人协助基金管理人完成银行间债券市场准入备案。

（六）基金投资银行存款账户的开立和管理

基金投资银行定期存款，基金管理人与存款机构应比照相关规定，就本基金投资银行存款业务签订书面协议。

（七）其他账户的开设和管理

1、因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规和《基金合同》的规定，经基金管理人和基金托管人协商一致后，由基金托管人负责为基金开立。新账户按有关规定使用并管理。

2、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（八）基金财产投资的有关实物证券等有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证按约定由基金托管人存放于基金托管人的保管库，或存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，实物保管凭证由基金托管人持有。实物证券等有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由上述存放机构及基金托管人以外机构实际有效控制的有价凭证不承担保管责任。

（九）基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

基础设施项目涉及的文件类型包括但不限于：各投资层级上相关确权文件，以及不动产权证、土地出让合同。

基金托管人对于上述文件将根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及进行建档规范管理。在本基金存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成基金权属证书灭失、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。

（十）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尽可能保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人应在重大合同签署后及时将重大合同传真给基金托管人，并在三十个工作日内将正本送达基金托管

人处。因基金管理人发送的合同传真件与事后送达的合同原件不一致所造成的后果，由基金管理人负责。重大合同的保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供与合同原件核对一致的合同传真件或复印件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。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。

五、基金收益分配

基金管理人与基金托管人按照《基金合同》的约定处理基金收益分配。

（一）基金可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序参见基金招募说明书。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1、根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2、除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（三）基金收益分配原则

1、在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；但若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行分配。

具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定。

2、本基金的分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定。

3、每一基金份额享有同等分配权。

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定且对基金份额持有人利益无实质不利影响的情况下，基金管理人在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后可对基金收益分配原则进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。

（四）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。

（五）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（六）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

六、基金信息披露

（一）保密义务

基金托管人和基金管理人应按法律法规、《基金合同》的有关规定进行信息披露，拟公开披露的信息在公开披露之前应予保密。除按《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《基金合同》《信息披露办法》及其他有关规定进行信息披露外，基金管理人和基金托管人对基金运作中产生的信息以及从对方获得的业务信息应予保密。但是，如下情况不应视为基金管理人或基金托管人违反保密义务：

1、非因基金管理人和基金托管人的原因导致保密信息被披露、泄露或公开；

2、基金管理人和基金托管人为遵守和服从法院判决或裁定、仲裁裁决或中国证监会、交易所等监管机构、中国证券投资基金业协会等自律组织的命令、决定所做出的信息披露或公开；

3、因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况。

（二）信息披露的内容

基金的信息披露内容主要包括基金招募说明书及其更新、基金合同、托管协议、基金产品资料概要及其更新、基金份额询价公告、基金份额发售公告、基金合同生效公告、基金份额上市交易公告书、基金净值信息、基金定期报告（包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告）、临时报告、基础设施项目购入及基金扩募相关公告、权益变动公告、澄清公告、回拨份额公告（如有）、战略配售份额解除限售的公告、基金份额持有人大会决议、清算报告及中国证监会规定的其他信息。基金年度报告中的财务会计报告需经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计后，方可披露。

（三）基金托管人和基金管理人在信息披露中的职责和信息披露程序

1、职责

基金托管人和基金管理人在信息披露过程中应以保护基金份额持有人利益为宗旨，诚实信用，严守秘密。基金管理人负责办理与基金有关的信息披露事宜，对于根据相关法律法规和《基金合同》规定的需要由基金托管人复核的信息披露文件，在经基金托管人复核无误后，由基金管理人予以公布。

基金管理人和基金托管人应积极配合、互相监督，保证其按照法定方式履行披露的义务。

基金管理人应当在中国证监会规定的时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站等媒介披露。根据法律法规应由基金托管人公开披露的信息，基金托管人在规定媒介公开披露。

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有深圳证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

（1）拟披露的信息未泄露；

（2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（3）基础设施基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄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。

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

（1）不可抗力；

（2）发生暂停估值的情形；

（3）法律法规、基金合同或中国证监会规定的其他情况。

信息披露义务人拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按照《临时报告指引》披露可能导致其违反法律法规或者危害国家安全，或者引致不当竞争、损害公司及投资者利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，可以豁免披露：

（1）相关信息未泄露；

（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、豁免事项，决定暂缓、豁免披露的，应当严格按照信息披露内部管理制度的规定履行内部决策程序。

2、程序

按有关规定须经基金托管人复核的信息披露文件，由基金管理人起草、并经基金托管人复核后由基金管理人公告。发生《基金合同》中规定需要披露的事项时，按《基金合同》规定公布。

3、信息文本的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

七、基金净资产计算和会计核算

（一）基金净资产的计算、复核的时间及程序

1、基金净资产

（1）基金资产总值/基金总资产是指基金通过基础设施资产支持证券持有的基础设施项目公司股权、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

（2）基金资产净值/基金净资产是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

（3）基金份额净值是按照每个估值日基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行估值。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。

2、复核程序

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。基金管理人应以估值日为基准计算基金资产净值和基金份额净值，并发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。

3、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，仍无法达成一致意见的，按照基金管理人对基金净资产的计算结果对外予以公布。

（二）基金资产的估值

1、估值日

本基金的估值日为基金合同生效后每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

2、估值对象

估值对象为纳入合并及个别财务报表范围内的各类资产及负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、投资性房地产、借款、应付款项等。

3、会计核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制本基金合并及个别财务报表，以反映本基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于本基金通过基础设施资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和本基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（1）基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同

一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（2）基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，基础设施项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。

（3）对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：1）公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息。其中，对于选择采用公允价值模式进行后续计量的非金融资产，应当充分说明公允价值能够持续可靠取得的确凿证据，包括分析论证相关资产所在地是否有活跃的交易市场，并且相关资产是否能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他信息等；2）影响公允价值确定结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

（4）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

（5）在确定基础设施项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

（6）基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（7）证券交易所上市的有价证券的估值

1）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值。

2）交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值。

3）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所市场挂牌转让的资产支持证券（不包括本基金投资的基础设施项目对应的基础设施资产支持证券），采用估值技术确定公允价值。

4）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值。

（8）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值。

（9）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。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全价或推荐估值全价估值。对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用估值技术确定其公允价值。

（10）对于含投资人回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间采用第三方估值机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价估值。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

（11）同一证券同时在两个或两个以上市场交易的，按证券所处的市场分别估值。

（12）本基金可以采用第三方估值机构按照上述公允价值确定原则提供的估值价格数据。

（13）上述第三方估值机构提供的估值全价指第三方估值机构直接提供的估值全价或第三方估值机构提供的估值净价加每百元应计利息。

（14）如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，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。

（15）税收按照相关法律法规、监管机构等的规定以及行业惯例进行处理。

（16）其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

（17）相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见《基金合同》第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

4、估值程序

（1）基金份额净值是按照估值日本基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

（2）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（3）基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（4）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行估值，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。

5、估值错误的确认与处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

《基金合同》的当事人应按照以下约定处理：

（1）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该

估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（2）估值错误处理原则

1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任；

2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5）由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理；

6）按法律法规的其他原则处理估值错误。

（3）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

（4）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2）错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

a.本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付。

b.若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

c.如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，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。

d.由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（5）暂停估值的情形

1）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2）因不可抗力或其他情形致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

3）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

（6）基金合并报表及基金净值的确认

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。

（7）特殊情况的处理

1）基金管理人或基金托管人按《基金合同》约定的估值方法的第（14）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产估值错误处理。

2）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（三）基础设施项目的评估

1、基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

2、基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过3年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

（1）基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；

（2）基础设施基金扩募；

（3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（4）基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

（5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

3、评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

（1）评估基础及所用假设的全部重要信息。

（2）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明。

（3）基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项。

（4）基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等。

（5）影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

（6）评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明。

（7）调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）。

（8）可能影响基础设施项目评估的其他事项。

4、更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

（四）会计核算

1、基金会计政策

（1）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

（2）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

（3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（4）会计制度执行国家有关会计制度；

（5）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面各项可辨认资产主要是投资性房地产等，可辨认负债主要是金融负债，后续计量模式如下：

1）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出在发生时计入当期损益。本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

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差额计入当期损益。

2）金融负债

（a）金融负债的分类、确认和计量

本基金根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本基金的金融负债为其他金融负债。

（b）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本基金与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本基金重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本基金根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本基金调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

（c）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债

与原金融负债的合同条款实质上不同的，本基金终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本基金通过特殊目的载体购入基础设施项目时，若拟购入的项目公司等载体所采用的计量模式与本基金合并层面不一致的，基金管理人可以将项目公司等载体的计量模式调整与基金合并层面一致。

（6）本基金独立建账、独立核算；

（7）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（8）基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

（9）基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表及报表附注。

2、基金的年度审计

（1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表及其他规定事项进行审计。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

（2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

3、基金定期报告的编制和复核

（1）基金定期报告的编制

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露本基金定期报告（包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告）。

（2）基金定期报告的复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金定期报告后，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两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，发现存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。基金年度报告的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。《基金合同》生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

（五）本基金暂不设立业绩比较基准。如果今后有适当的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，本基金管理人可以与基金托管人协商一致并经履行适当程序后设置本基金的业绩比较基准并及时公告，但不需要召开基金份额持有人大会。

八、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册的内容必须包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。

基金份额持有人名册由基金的基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应按照目前相关规则分别保存基金份额持有人名册。保管方式可以采用电子或文档的形式。保管期限 20 年以上。相关法律法规或监管部门另有规定的除外。

基金管理人应将基金持有人名册送交基金托管人，文件方式可以采用电子或文档的形式并且保证其真实、准确、完整。基金托管人应妥善保管，不得将持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

九、争议解决方式

双方当事人同意，因本托管协议而产生的或与本托管协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均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按普通程序进行仲裁。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，双方当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同、托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

托管协议受中国法律（为本托管协议之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖并从其解释。

十、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，并需经基金管理人、基金托管人加盖公章或合同专用章以及双方法定代表人或授权代表签字（或盖章）确认。

（二）基金托管协议终止的情形

1、《基金合同》终止；

2、基金托管人解散、依法被撤销、破产或有其他基金托管人接管基金托管业务；

3、基金管理人解散、依法被撤销、破产或有其他基金管理人接管基金管理业务；

4、发生法律法规或《基金合同》规定的终止事项。

（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

对本基金份额持有人的服务主要由基金管理人和代销机构提供。

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。基金管理人将根据基金份额持有人的需要和市场的变化，增加或变更服务项目。主要服务内容如下：

（一）电子交易

持有中国建设银行储蓄卡、中国农业银行借记卡、中国工商银行借记卡、中国银行借记卡、招商银行储蓄卡、交通银行太平洋借记卡、兴业银行借记卡、民生银行借记卡、浦发银行借记卡、广发银行借记卡、上海银行借记卡、平安银行借记卡、中国邮政储蓄银行借记卡、华夏银行借记卡、光大银行借记卡、北京银行借记卡等银行卡的个人投资者，以及在华夏基金投资理财中心开户的个人投资者，在登录基金管理人网站（www.ChinaAMC.com）或基金管理人移动客户端，与基金管理人达成电子交易的相关协议，接受基金管理人有关服务条款并办理相关手续后，即可办理基金账户开立、资料变更、信息查询等各项业务，具体业务办理情况及业务规则请登录基金管理人网站查询。

（二）电子邮件及短信服务

投资者在申请开立基金管理人基金账户时如预留准确的电子邮箱地址、手机号码，将不定期通过邮件、短信形式获得市场资讯、产品信息、公司动态等服务提示。

（三）呼叫中心

1、自动语音服务

提供每周7天、每天24小时的自动语音服务，客户可通过电话查询最新热点问题、基金份额净值、场外基金账户余额等信息。

2、人工电话服务

提供每周7天的人工服务。周一至周五的人工电话服务时间为8：30~21：00，周六至周日的人工电话服务时间为8：30~17：00，法定节假日除外。

客户服务电话：400-818-6666

客户服务传真：010-63136700

（四）在线服务

投资者可通过基金管理人网站、APP、微信公众号、微官网等渠道获得在线服务。

1、查询服务

投资者可登录基金管理人网站“基金账户查询”，查询场外基金账户情况。

2、自助服务

在线客服提供每周7天、每天24小时的自助服务，投资者可通过在线客服查询最新热点问题、业务规则、基金份额净值等信息。

3、人工服务

周一至周五的在线客服人工服务时间为8：30~21：00，周六至周日的在线客服人工服务时间为8：30~17：00，法定节假日除外。

4、资讯服务

投资者可通过基金管理人网站获取基金和基金管理人各类信息，包括基金法律文件、基金管理人最新动态、热点问题等。

公司网址：www.ChinaAMC.com

电子信箱：service@ChinaAMC.com

（五）客户投诉和建议处理

投资者可以通过基金管理人提供的呼叫中心人工电话、在线客服、书信、电子邮件、传真等渠道对基金管理人和销售机构所提供的服务进行投诉或提出建议。投资者还可以通过代销机构的服务电话对该代销机构提供的服务进行投诉或提出建议。

第三十部分 招募说明书存放及查阅方式

本基金招募说明书公布后，分别置备于基金管理人、基金托管人的住所，投资者可免费查阅。投资者在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复印件。

第三十一部分 备查文件

一、备查文件目录

（一）中国证监会准予本基金募集注册的文件；

（二）《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；

（三）《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

（四）法律意见书；

（五）基金管理人业务资格批件、营业执照；

（六）基金托管人业务资格批件、营业执照；

（七）中国证监会要求的其他文件。

二、备查文件的存放地点和投资者查阅方式

（一）存放地点：

备查文件第（六）项存放在基金托管人的住所；其余备查文件存放在基金管理人处。

（二）查阅方式：

投资者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。

华夏基金管理有限公司

二〇二四年十月二十四日

第三十二部分 招募说明书附件

一、原始权益人及其控股股东等相关承诺函

二、基础设施项目财务报告及审计报告

三、基金可供分配金额测算报告

四、基础设施项目尽职调查报告

五、基础设施项目评估报告

附件一、原始权益人及其控股股东等相关承诺函

安博公司

关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函

鉴于 PCCLF Holding PTE. LTD.（以下简称“安博中国核心控股公司”）拟作为原始权益人，以安博中国核心控股公司之下属公司广州速诚仓储有限公司持有的广州开发区项目、安博诚置仓储（东莞）有限公司持有的东莞石排项目及东莞安博盈顺仓储有限公司持有的东莞洪梅项目（以下合称“基础设施项目”）作为底层基础设施项目，申请开展华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（暂定名，以下简称“基础设施 REITs”或“本项目”）。Prologis, L.P.（以下简称“安博公司”或“本企业”）作为原始权益人之实际控制人，于 2025 年 6 月 6 日出具承诺函如下：

1、 本企业提供的所有文件资料和信息均真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

2、 安博中国核心控股公司依法合规直接或间接拥有基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司以及东莞安博盈顺仓储有限公司作为项目公司在基金份额公开发售前分别依法完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产。基础设施项目近 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。

3、 本企业最近 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。

4、 本企业披露了本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。

5、 本企业承诺，回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实；回收资金使用过程中，本企业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。本企业进一步承诺，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。

6、 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，本企业将督促安博中国核心控股公司按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他缴税主体）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。

7、 针对基础设施项目的运营管理安排，为促进本项目持续健康平稳运营，本企业做出如下保障措施承诺：

（1） 本企业关联方深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“运营管理机构”）拟接受基金管理人委托担任本项目运营管理机构并签署《基础设施项目运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”），运营管理机构将根据基础设施 REITs 相关规定的要求及该协议约定负责基础设施资产的日常运营管理。运营管理机构能够利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

（2） 安博中国核心控股公司及本项目参与方将通过在《运营管理服务协议》中约定运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，约定解聘、更换运营管理机构的条件和程序等，保障运营管理机构勤勉、尽责地发挥其专业运营管理能力。

8、 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。

9、 本项目已将实现资产功能作用所必须的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

10、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。

11、基础设施项目最近 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。

12、基础设施项目近 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。

13、如本企业在申请发行基础设施 REITs 过程中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的重大违法违规申报行为的，本企业承诺将购回基础设施 REITs 的全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。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。本承诺函自本企业授权代表签署之日起生效，在基础设施 REITs 基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

本承诺函应当受中国法律（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区的法律法规）管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《安博公司关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函》之签署页）

承诺人：Prologis, L.P.（安博公司）

授权代表：Tracy Patel

安博中国核心物流有限合伙

关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函

鉴于 PCCLF Holding PTE. LTD.（以下简称"**安博中国核心控股公司**"）拟作为原始权益人，以安博中国核心控股公司之下属公司广州速诚仓储有限公司持有的广州开发区项目、安博诚置仓储（东莞）有限公司持有的东莞石排项目及东莞安博盈顺仓储有限公司持有的东莞洪梅项目（以下合称"**基础设施项目**"）作为底层基础设施项目，申请开展华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（暂定名，以下简称"**基础设施 REITs**"）。Prologis China Core Logistics Fund, LP（以下简称"**安博中国核心物流有限合伙**"或"**本企业**"）作为原始权益人之控股股东，于 2025 年 6 月 6 日出具承诺函如下：

如本企业在申请发行基础设施 REITs 过程中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的重大违法违规申报行为的，本企业承诺将购回基础设施 REITs 的全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。本承诺函自本企业授权代表签署之日起生效，在基础设施 REITs 基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

本承诺函应当受中国法律（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区的法律法规）管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《安博中国核心物流有限合伙关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函》之签署页）

承诺人：Prologis China Core Logistics Fund, LP

（安博中国核心物流有限合伙）

授权代表：

安博中国核心控股公司

关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函

鉴于 PCCLF Holding PTE. LTD.（以下简称"安博中国核心控股公司"或"本企业"）拟作为原始权益人，以本企业下属公司广州速诚仓储有限公司持有的广州开发区项目、安博诚置仓储（东莞）有限公司持有的东莞石排项目及东莞安博盈顺仓储有限公司持有的东莞洪梅项目（以下合称"基础设施项目"）作为底层基础设施项目，申请开展华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（暂定名，以下简称"基础设施 REITs"或"本项目"）。本企业于 2025 年 6 月 6 日出具承诺函如下：

1、 本企业提供的所有文件资料和信息均真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

2、 本企业依法合规直接或间接拥有基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司以及东莞安博盈顺仓储有限公司作为项目公司在基金份额公开发售前分别依法完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产。基础设施项目近 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。

3、 本企业最近 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。

4、 本企业披露了本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。

5、 本企业承诺，回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实。

6、 基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务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，本企业将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他缴税主体）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。

7、 针对基础设施项目的运营管理安排，为促进本项目持续健康平稳运营，本企业做出如下保障措施承诺：

（1） 本企业关联方深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“运营管理机构”）拟接受基金管理人委托担任本项目运营管理机构并签署《基础设施项目运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”），运营管理机构将根据基础设施 REITs 相关规定的要求及该协议约定负责基础设施资产的日常运营管理。运营管理机构能够利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

（2） 本企业及本项目参与方将通过在《运营管理服务协议》中约定运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，约定解聘、更换运营管理机构的条件和程序等，保障运营管理机构勤勉、尽责地发挥其专业运营管理能力。

8、 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。

9、 本项目已将实现资产功能作用所必须的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

10、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。

11、基础设施项目最近 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。

12、基础设施项目近 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。

13、如本企业在申请发行基础设施 REITs 过程中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的重大违法违规申报行为的，本企业承诺将购回基础设施 REITs 的全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。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。本承诺函自本企业授权代表签署之日起生效，在基础设施 REITs 基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

本承诺函应当受中国法律（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区的法律法规）管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《安博中国核心控股公司关于发生重大违法违规申报行为后进行购回的承诺函》之签署页）

承诺人：PCCLF Holding Pte. Ltd.（安博中国核心控股公司）

授权代表：

安博中国核心控股公司

关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函

鉴于 PCCLF Holding PTE. LTD.（以下简称"安博中国核心控股公司"或"本企业"）拟作为原始权益人，以本企业下属公司广州速诚仓储有限公司持有的广州开发区项目、安博诚置仓储（东莞）有限公司持有的东莞石排项目及东莞安博盈顺仓储有限公司持有的东莞洪梅项目（以下合称"基础设施项目"）作为底层基础设施项目，申请并展华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（暂定名，以下简称"基础设施 REITs"或"本项目"）。

为保障基础设施 REITs 基金份额持有人利益，本企业于 2025 年 6 月 6 日就本项目避免同业竞争和利益冲突防范措施出具承诺函如下：

1、在深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称"运营管理机构"）提供基础设施项目运营管理服务期间，本企业将平等对待运营管理机构提供运营管理服务的各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

2、在基础设施 REITs 的存续期间，如因基础设施项目与本企业及本企业关联方目前在中国境内（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区）投资、持有或管理的与基础设施项目存在竞争关系的仓储物流中心项目（如有）（以下简称"竞品项目"）存在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 REITs 投资者利益的，本企业承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3、本企业及关联方将采取措施规范与基础设施 REITs 基金之间的关联交易，该措施不应对基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响。

4、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本企业及关联方将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

5、本企业及关联方将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

6、本企业及关联方承诺不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的合法权益。

本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。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。本承诺函自本企业授权代表签署之日起生效，在基础设施 REITs 基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

本承诺函应当受中国法律（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区的法律法规）管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《安博中国核心控股公司关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》之签署页）

承诺人：PCCLF Holding PTE. LTD.（安博中国核心控股公司）

授权代表：

安博公司

关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函

鉴于 PCCLF Holding PTE. LTD.（以下简称“安博中国核心控股公司”）拟作为原始权益人，以安博中国核心控股公司之下属公司广州速诚仓储有限公司持有的广州开发区项目、安博诚置仓储（东莞）有限公司持有的东莞石排项目及东莞安博盈顺仓储有限公司持有的东莞洪梅项目（以下合称“基础设施项目”）作为底层基础设施项目，申请开展华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（暂定名，以下简称“基础设施 REITs”或“本项目”）。Prologis, L.P.（以下简称“安博公司”或“本企业”）系安博中国核心控股公司之实际控制人，拟作为发起人参与本项目。

为保障基础设施 REITs 基金份额持有人利益，本企业于 2025 年 6 月 6 日就本项目避免同业竞争和利益冲突防范措施出具承诺函如下：

1、在深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“运营管理机构”）提供基础设施项目运营管理服务期间，本企业将平等对待运营管理机构提供运营管理服务的各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

2、在基础设施 REITs 的存续期间，如因基础设施项目与本企业及本企业关联方目前在中国境内（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区）投资、持有或管理的与基础设施项目存在竞争关系的仓储物流中心项目（如有）（以下简称“竞品项目”）存在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 REITs 投资者利益的，本企业承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3、本企业及关联方将采取措施规范与基础设施 REITs 基金之间的关联交易，该措施不应对基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响。

4、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本企业及关联方将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

5、本企业及关联方将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

6、本企业及关联方承诺不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的合法权益。

本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。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。本承诺函自本企业授权代表签署之日起生效，在基础设施 REITs 基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

本承诺函应当受中国法律（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区的法律法规）管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《安博公司关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》之签署页）

承诺人：Prologis, L.P.（安博公司）

授权代表：Greg Patel

深圳前海安博基础设施投资有限公司

关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函

鉴于 PCCLF Holding PTE. LTD.（以下简称"安博中国核心控股公司"）拟作为原始权益人，以安博中国核心控股公司之下属公司广州速诚仓储有限公司持有的广州开发区项目、安博诚置仓储（东莞）有限公司持有的东莞石排项目及东莞安博盈顺仓储有限公司持有的东莞洪梅项目（以下合称"基础设施项目"）作为底层基础设施项目，申请开展华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（暂定名，以下简称"基础设施 REITs"或"本项目"）。深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称"本企业"）拟作为基础设施 REITs 的运营管理机构参与本项目。

为保障基础设施 REITs 基金份额持有人利益，本企业于 2025 年 4 月 28 日就本项目避免同业竞争和利益冲突防范措施出具承诺函如下：

1、在本企业提供基础设施项目运营管理服务期间，本企业将平等对待各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的本企业提供运营管理服务的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

2、在基础设施 REITs 的存续期间，如因基础设施项目与本企业及本企业关联方目前在中国境内（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区）投资、持有或管理的与基础设施项目存在竞争关系的仓储物流中心项目（如有）（以下简称"竞品项目"）存在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 REITs 投资者利益的，本企业承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3、本企业及关联方将采取措施规范与基础设施 REITs 基金之间的关联交易，该措施不应对基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响。

4、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本企业及关联方将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

5、本企业及关联方将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

6、本企业及关联方承诺不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的合法权益。

7、在基础设施 REITs《基础设施项目运营管理服务协议》（协议名称以各方实际签署为准）约定范围内，若本企业违反上述承诺给基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本企业承担。

本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。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。本承诺函自本企业盖章及法定代表人签署之日起生效，在基础设施 REITs 基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

本承诺函应当受中国法律（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区的法律法规）管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《深圳前海安博基础设施投资有限公司关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》之签署页）

承诺人：深圳前海安博基础设施投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

安博公司

关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函

鉴于 Prologis, L.P.（以下简称**“安博公司”**或**“本企业”**）拟作为发起人，PCCLF Holding Pte. Ltd.（以下简称**“安博中国核心控股公司”**）拟作为原始权益人，将安博中国核心控股公司直接或间接持有的基础设施项目（概况详见本函附件一）所有权及对应的项目公司 100%股权转让给由华夏基金管理有限公司作为基金管理人发起设立的华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（暂定名），以开展安博仓储物流基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（暂定名，以下简称**“基础设施 REITs”**或**“本项目”**）。本企业于 2025年 4 月 26 日出具承诺函如下：

1、本企业提供的所有文件资料和信息均真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

2、安博中国核心控股公司依法合规直接或间接拥有基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司以及东莞安博盈顺仓储有限公司作为项目公司在基金份额公开发售前分别依法完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产（概况详见本函附件一）。基础设施项目近 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。

3、本企业最近 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。

4、本企业披露了本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。

5、本企业承诺，回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实；回收资金使用过程中，本企业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。本企业进一步承诺，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。

6、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，本企业将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他缴税主体）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。

7、针对基础设施项目的运营管理安排，为促进本项目持续健康平稳运营，本企业做出如下保障措施承诺：

（1） 本企业关联方深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称**“运营管理机构”**）拟接受基金管理人委托担任本项目运营管理机构并签署《基础设施项目运营管理服务协议》（以下简称**“《运营管理服务协议》”**），运营管理机构将根据基础设施 REITs 相关规定的要求及该协议约定负责基础设施资产的日常运营管理。运营管理机构能够利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

（2） 本企业及本项目参与方将通过在《运营管理服务协议》中约定运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，约定解聘、更换运营管理机构的条件和程序等，保障运营管理机构勤勉、尽责地发挥其专业运营管理能力。

8、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。

9、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。

10、 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。

11、 基础设施项目最近 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。

12、 基础设施项目近 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。

本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

本企业同意将本承诺函提交国家发展和改革委员会等监管机构，并在本项目基金份额发售前向社会公开披露。

（本页以下无正文）

附件一：基础设施项目概况及对应项目公司名称

序号	基础设施项目概况	对应项目公司名称
1	**广州开发区项目：**位于广州开发区东勤路 3 号，宗地面积共计 75,098.00 平方米、房屋建筑面积共计 125,624.78 平方米。	广州速诚仓储有限公司
2	**东莞石排项目：**位于东莞市石排镇黄家坐村，宗地面积共计 241,652.7 平方米，房屋建筑面积共计 143,253.32 平方米。	安博诚置仓储（东莞）有限公司
3	**东莞洪梅项目：**位于东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号，宗地面积共计 64,344 平方米，房屋建筑面积共计 80,776.42 平方米。	东莞安博盈顺仓储有限公司

（本页无正文，为《安博公司关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》之签署页）

承诺人：Prologis, L.P.（安博公司）

授权代表：Tracy Patel

日期：2025.4.26

安博中国核心控股公司

关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函

鉴于 Prologis, L.P.（以下简称**“安博公司”**）拟作为发起人，PCCLF Holding Pte. Ltd.（以下简称**“安博中国核心控股公司”**或**“本企业”**）拟作为原始权益人，将本企业直接或间接持有的基础设施项目（概况详见本函附件一）所有权及对应的项目公司 100%股权转让给由华夏基金管理有限公司作为基金管理人发起设立的华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（暂定名），以开展安博仓储物流基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（暂定名，以下简称**“基础设施 REITs”**或**“本项目”**）。本企业于 2025 年 4 月 26 日出具承诺函如下：

1、本企业提供的所有文件资料和信息均真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

2、本企业依法合规直接或间接拥有基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司以及东莞安博盈顺仓储有限公司作为项目公司在基金份额公开发售前分别依法完全持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产（概况详见本函附件一）。基础设施项目近 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。

3、本企业最近 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。

4、本企业披露了本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。

5、本企业承诺，回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实。

6、基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务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，本企业将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他缴税主体）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。

7、针对基础设施项目的运营管理安排，为促进本项目持续健康平稳运营，本企业做出如下保障措施承诺：

（1） 本企业关联方深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称**“运营管理机构”**）拟接受基金管理人委托担任本项目运营管理机构并签署《基础设施项目运营管理服务协议》（以下简称**“《运营管理服务协议》”**），运营管理机构将根据基础设施 REITs 相关规定的要求及该协议约定负责基础设施资产的日常运营管理。运营管理机构能够利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

（2） 本企业及本项目参与方将通过在《运营管理服务协议》中约定运营管理相关各方的权责利关系和奖惩机制，约定解聘、更换运营管理机构的条件和程序等，保障运营管理机构勤勉、尽责地发挥其专业运营管理能力。

8、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。

9、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。

10、 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。

11、 基础设施项目最近 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。

12、 基础设施项目近 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。

本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的

任何争议、纠纷和索赔均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

本企业同意将本承诺函提交国家发展和改革委员会等监管机构，并在本项目基金份额发售前向社会公开披露。

（本页以下无正文）

附件一：基础设施项目概况及对应项目公司名称

序号	基础设施项目概况	对应项目公司名称
1	**广州开发区项目：**位于广州开发区东勤路 3 号，宗地面积共计 75,098.00 平方米、房屋建筑面积共计 125,624.78 平方米。	广州速诚仓储有限公司
2	**东莞石排项目：**位于东莞市石排镇黄家坐村，宗地面积共计 241,652.7 平方米，房屋建筑面积共计 143,253.32 平方米。	安博诚置仓储（东莞）有限公司
3	**东莞洪梅项目：**位于东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号，宗地面积共计 64,344 平方米，房屋建筑面积共计 80,776.42 平方米。	东莞安博盈顺仓储有限公司

（本页无正文，为《安博中国核心控股公司关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》之签署页）

承诺人：PCCLF Holding Pte. Ltd.（安博中国核心控股公司）

授权代表：

日期：2025.4.26

深圳前海安博基础设施投资有限公司

关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函

鉴于 Prologis, L.P.（以下简称**“安博公司”**）拟作为发起人，PCCLF Holding Pte. Ltd.（以下简称**“安博中国核心控股公司”**）拟作为原始权益人，将安博中国核心控股公司直接或间接持有的基础设施项目（概况详见本函附件一）所有权及对应的项目公司 100%股权转让给由华夏基金管理有限公司作为基金管理人发起设立的华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（暂定名），以开展安博仓储物流基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目（暂定名，以下简称**“基础设施 REITs”**或**“本项目”**）。深圳前海安博基础设施投资有限公司（**“本企业”**）作为基础设施 REITs 的运营管理机构，于 2025 年 4 月 26 日出具承诺函如下：

本企业最近 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。

本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。本承诺函应当受中国法律管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

本企业同意将本承诺函提交国家发展和改革委员会等监管机构，并在本项目基金份额发售前向社会公开披露。

（本页以下无正文）

附件一：基础设施项目概况及对应项目公司名称

序号	基础设施项目概况	对应项目公司名称
1	**广州开发区项目：**位于广州开发区东勤路 3 号，宗地面积共计 75,098.00 平方米、房屋建筑面积共计 125,624.78 平方米。	广州速诚仓储有限公司
2	**东莞石排项目：**位于东莞市石排镇黄家坐村，宗地面积共计 241,652.7 平方米，房屋建筑面积共计 143,253.32 平方米。	安博诚置仓储（东莞）有限公司
3	**东莞洪梅项目：**位于东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号，宗地面积共计 64,344 平方米，房屋建筑面积共计 80,776.42 平方米。	东莞安博盈顺仓储有限公司

（本页无正文，为《深圳前海安博基础设施投资有限公司关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》之签署页）

承诺人：深圳前海安博基础设施投资有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

日期：2025.4.26

安博（中国）管理有限公司

关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函

鉴于 Prologis, L.P.（以下简称“安博公司”）拟作为发起人、PCCLF Holding PTE. LTD.（以下简称“安博中国核心控股公司”）拟作为原始权益人，以安博中国核心控股公司之下属公司广州速诚仓储有限公司持有的广州开发区项目、安博诚置仓储（东莞）有限公司持有的东莞石排项目及东莞安博盈顺仓储有限公司持有的东莞洪梅项目（以下合称“基础设施项目”）作为底层基础设施项目，申请开展华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（暂定名，以下简称“基础设施 REITs”或“本项目”）。安博（中国）管理有限公司（以下简称“安博中国”或“本企业”）系深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“前海安博”或“运营管理机构”）股东。

为保障基础设施 REITs 基金份额持有人利益，本企业于 2025 年 9 月 16 日就本项目避免同业竞争和利益冲突防范措施出具承诺函如下：

1、在运营管理机构提供基础设施项目运营管理服务期间，本企业将平等对待运营管理机构提供运营管理服务的各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

2、在基础设施 REITs 的存续期间，如因基础设施项目与本企业及本企业关联方目前在中国境内（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区）投资、持有或管理的与基础设施项目存在竞争关系的仓储物流中心项目（如有）（以下简称“竞品项目”）存在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 REITs 投资者利益的，本企业承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3、本企业及关联方将采取措施规范与基础设施 REITs 基金之间的关联交易，该措施不应对基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响。

4、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本企业及关联方将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

5、本企业及关联方将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

6、本企业及关联方承诺不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的合法权益。

7、在基础设施 REITs《基础设施项目运营管理服务协议》（协议名称以各方实际签署为准）约定范围内，若本企业违反上述承诺给基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本企业承担。

本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。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。本承诺函自本企业授权代表签署之日起生效，在基础设施 REITs 基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

本承诺函应当受中国法律（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区的法律法规）管辖并根据中国法律解释。由本承诺函产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《安博（中国）管理有限公司关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》之签署页）

承诺人：安博（中国）管理有限公司（盖章）

法定代表人：

安博（中国）管理有限公司

关于运营管理支持的承诺函

鉴于 Prologis, L.P.（以下简称**"安博公司"**）拟作为发起人、PCCLF Holding PTE. LTD.（以下简称**"安博中国核心控股公司"**）拟作为原始权益人，以安博中国核心控股公司之下属公司广州速诚仓储有限公司持有的广州开发区项目、安博诚置仓储（东莞）有限公司持有的东莞石排项目及东莞安博盈顺仓储有限公司持有的东莞洪梅项目（以下合称**"基础设施项目"**）作为底层基础设施项目，申请开展华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（暂定名，以下简称**"基础设施 REITs"**或**"本项目"**）。安博（中国）管理有限公司（以下简称**"安博中国"**或**"本企业"**）系深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称**"前海安博"**或**"运营管理机构"**）股东。

为保障基础设施 REITs 基金份额持有人利益，本企业于 2025 年 9 月 16 日就运营管理支持出具承诺函如下：

本企业作为运营管理机构股东，将统筹为运营管理机构提供充分支持。本企业为运营管理机构在品牌资源、IT、人力资源管理、财务等方面提供全面支持。前海安博的流程制度、运营体系及管理理念均遵循安博公司统一标准，相关制度参照本企业执行。本企业将通过包括但不限于上述方式，努力保障运营管理机构平稳实施项目运营。

本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。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。本承诺函自本企业授权代表签署之日起生效，在基础设施 REITs 基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

本承诺函应当受中国法律（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区的法律法规）管辖并根据中国法律解释。由本承诺函

产生的或与本承诺函相关的任何争议、纠纷和索赔均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会按其届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《安博（中国）管理有限公司关于运营管理支持的承诺函》之签署页）

承诺人：安博（中国）管理有限公司（盖章）

法定代表人：

附件二、基础设施项目财务报告及审计报告

由 PCCLF Holding PTE. LTD.持有的

将用于公开募集基础设施证券投资基金的 3 家项目公司的备考财务报表

2022 年度、2023 年度、2024 年度及

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间备考财务报表

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 2524125 号

PCCLF Holding PTE. LTD.董事会:

一、审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 71 页的由 PCCLF Holding PTE. LTD.持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的 3 家项目公司 (以下简称“该集团”) 的备考财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的备考净资产表，2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的备考利润表、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。

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二 (以下简称“附注二”) 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和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》，我们独立于该集团，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二对编制基础的说明。该集团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。

KPMG Huazhen LLP, a People's Republic of China partnership and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) — 中国合伙制会计师事务所，是与毕马威国际有限公司 (英国私营担保有限公司)相关联的独立成员所全球组织中的成员。

审计报告 (续)

四、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅供华夏基金管理有限公司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二所述的编制基础编制备考财务报表 (包括确定附注二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，管理层负责评估该集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非该集团计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督该集团的财务报告过程。

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。

审计报告 (续)

六、注册会计师对备考财务报表审计的责任 (续)

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。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对该集团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该集团不能持续经营。

(5) 就该集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对备考财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524125 号

六、注册会计师对备考财务报表审计的责任 (续)

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

厉俊 (签名并盖章)

秦阳 (签名并盖章)

中国 北京

日期 2025年 10月 20日

基础设施项目公司
备考净资产表
2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年6月30日
(金额单位：人民币元)

	附注	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
资产					
流动资产：					
货币资金	五、1	131,481,896.74	101,230,557.06	134,274,068.09	169,899,619.49
交易性金融资产	五、2	-	-	35,939,392.33	18,499,639.84
应收账款	五、3	4,117,587.50	3,379,391.51	3,518,554.59	1,149,633.21
预付款项	五、4	972,522.90	167,377.73	96,184.96	74,041.26
应收资金集中管理款	五、5	-	-	92,033,338.21	126,050,436.96
其他应收款	五、6	43,101.84	103,138.40	111,391.35	533,150.92
其他流动资产	五、7	3,248,018.30	888,904.79	356,387.33	1,154,099.33
流动资产合计		139,863,127.28	105,769,369.49	266,329,316.86	317,360,621.01
非流动资产：					
投资性房地产	五、8	829,712,374.93	852,155,194.63	881,630,171.13	914,525,379.49
固定资产	五、9	68,506.56	72,956.20	158,298.04	245,068.17
递延所得税资产	五、10	-	1,837,501.83	271,326.75	1,721,407.35
其他非流动资产	五、11	5,442,721.30	5,303,281.58	17,897,186.66	16,740,532.22
非流动资产合计		835,223,602.79	859,368,934.24	899,956,982.58	933,232,387.23
资产总计		975,086,730.07	965,138,303.73	1,166,286,299.44	1,250,593,008.24

刊载于第9页至第71页的财务报表附注为本备考财务报表的组成部分。

基础设施项目公司

备考净资产表 (续)

2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
负债和所有者权益					
流动负债:					
短期借款	五、13	1,009,104,266.90	1,024,147,277.33	-	-
应付账款	五、14	1,344,537.48	2,594,427.60	3,835,987.22	8,833,894.57
预收款项	五、15	6,777,439.91	9,346,545.05	8,876,600.20	4,644,032.66
合同负债	五、16	3,134,994.43	4,239,308.48	2,997,722.08	1,627,209.77
应交税费	五、17	6,590,082.23	10,034,333.83	10,408,317.28	4,243,644.57
应付资金集中管理款	五、18	-	-	-	102,456,121.82
其他应付款	五、19	32,972,703.16	29,082,388.80	45,614,357.46	44,724,064.66
一年内到期的非流动负债	五、20	1,758,800.00	1,758,800.00	-	-
流动负债合计		1,061,682,824.11	1,081,203,081.09	71,732,984.24	166,528,968.05
非流动负债:					
长期借款	五、21	172,531,684.50	173,434,124.79	-	-
长期应付款	五、22	-	-	581,406,150.00	578,512,700.00
非流动负债合计		172,531,684.50	173,434,124.79	581,406,150.00	578,512,700.00
负债合计		1,234,214,508.61	1,254,637,205.88	653,139,134.24	745,041,668.05
所有者权益合计		(259,127,778.54)	(289,498,902.15)	513,147,165.20	505,551,340.19
负债和所有者权益合计		975,086,730.07	965,138,303.73	1,166,286,299.44	1,250,593,008.24

此备考财务报表已于2025年 10月 20日 获得批准。

唐静	毛晓娴	楼佳民
法定代表人	主管会计工作的公司负责人	会计机构负责人

(公司盖章)

刊载于第 9 页至第 71 页的财务报表附注为本备考财务报表的组成部分。

基础设施项目公司
备考利润表
2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间
(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	五、24	82,449,423.39	173,624,140.33	169,537,723.72	166,382,477.31
减：营业成本		32,188,338.21	60,294,656.57	60,157,115.49	58,209,039.86
税金及附加	五、25	8,527,007.85	17,523,940.73	14,131,081.28	13,226,152.21
管理费用	五、26	5,001,508.53	10,558,059.75	9,701,774.45	9,214,570.86
财务费用	五、27	16,946,308.97	45,404,249.26	48,525,785.94	61,475,687.12
其中：利息费用		17,232,285.49	42,054,252.41	46,913,360.73	47,939,024.65
利息收入		368,490.92	1,399,522.76	1,718,104.59	1,829,041.38
加：其他收益	五、28	-	15,925.46	87,697.92	162,610.35
投资收益	五、29	-	727,823.34	1,720,603.49	1,906,888.15
信用减值损失					
(损失以“()”填列)	五、30	(790,936.09)	(371,113.71)	-	-
资产减值损失					
(损失以“()”填列)	五、31	(1,188,851.67)	(15,441,405.76)	-	-
资产处置收益					
(损失以“()”填列)	五、32	-	(476,297.85)	(84,365.29)	(2,872,301.49)
二、营业利润		17,806,472.07	24,298,165.50	38,745,902.68	23,454,224.27
加：营业外收入	五、33	520.45	1,794.75	117,288.83	81,943.40
减：营业外支出	五、33	-	-	6,058,288.34	48,000.00
三、利润总额		17,806,992.52	24,299,960.25	32,804,903.17	23,488,167.67
减：所得税费用	五、34	2,435,868.91	19,980,720.77	10,457,630.17	6,134,103.31
四、净利润		15,371,123.61	4,319,239.48	22,347,273.00	17,354,064.36
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		15,371,123.61	4,319,239.48	22,347,273.00	17,354,064.36

刊载于第 9 页至第 71 页的财务报表附注为本备考财务报表的组成部分。

基础设施项目公司
备考现金流量表
2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间
(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量：					
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金		84,486,573.81	191,084,321.17	189,297,791.57	174,892,921.17
收到的税费返还		138,124.01	17,727.90	667.49	565.75
收到其他与经营活动有关的现金		3,506,026.93	11,989,973.59	7,681,632.09	3,865,081.97
经营活动现金流入小计		88,130,724.75	203,092,022.66	196,980,091.15	178,758,568.89
购买商品和接受劳务支付的现金		11,351,930.59	25,590,261.86	24,799,523.98	22,224,182.32
支付给职工以及为职工支付的现金		273,813.82	1,691,386.37	1,599,412.08	1,452,212.93
支付的各项税费		19,826,501.33	45,947,724.32	24,992,401.54	29,855,675.38
支付其他与经营活动有关的现金		7,568,441.29	29,720,715.88	15,146,137.83	10,718,419.24
经营活动现金流出小计		39,020,687.03	102,950,088.43	66,537,475.43	64,250,489.87
经营活动产生的现金流量净额	五、36(1)a	49,110,037.72	100,141,934.23	130,442,615.72	114,508,079.02

刊载于第 9 页至第 71 页的财务报表附注为本备考财务报表的组成部分。

基础设施项目公司
备考现金流量表 (续)
2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间
(金额单位：人民币元)

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
二、投资活动产生的现金流量:				
取得投资收益收到的现金	-	757,057.74	1,858,676.03	2,039,885.07
取得利息收入收到的现金	368,490.92	1,399,522.76	1,718,104.59	1,829,041.38
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	211,200.60	5,937.00
收回委托贷款和资金池所收到的现金	-	92,033,338.21	51,363,267.31	34,084,779.46
收到的其他与投资活动有关的现金	-	35,939,392.33	-	10,911,885.04
投资活动现金流入小计	368,490.92	130,129,311.04	55,151,248.53	48,871,527.95
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	1,713,387.10	15,397,342.44	15,373,740.60	13,590,960.37
投资支付的现金	-	1,758,154,084.93	-	-
发放资金池所支付的现金	-	-	17,346,168.56	50,848,117.50
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	17,439,752.49	-
投资活动现金流出小计	1,713,387.10	1,773,551,427.37	50,159,661.65	64,439,077.87
投资活动 (使用) / 产生的现金流量净额	(1,344,896.18)	(1,643,422,116.33)	4,991,586.88	(15,567,549.92)

刊载于第 9 页至第 71 页的财务报表附注为本备考财务报表的组成部分。

基础设施项目公司
备考现金流量表 (续)
2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间
(金额单位：人民币元)

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	15,000,000.00	962,200,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	1,197,880,000.00	-	29,150,445.83
收到其他与筹资活动有关的现金	663,934.34	-	-	-
筹资活动现金流入小计	15,663,934.34	2,160,080,000.00	-	29,150,445.83
偿还债务及资金池支付的现金	15,879,400.00	583,098,950.00	102,456,121.82	24,804,304.60
偿付利息支付的现金	17,298,336.20	51,489,772.71	53,824,119.14	82,722,692.38
分配股利、利润支付的现金	-	11,675,156.22	14,751,447.99	24,313,916.94
筹资活动现金流出小计	33,177,736.20	646,263,878.93	171,031,688.95	131,840,913.92
筹资活动 (使用) / 产生现金流量净额	(17,513,801.86)	1,513,816,121.07	(171,031,688.95)	(102,690,468.09)

刊载于第 9 页至第 71 页的财务报表附注为本备考财务报表的组成部分。

基础设施项目公司

备考现金流量表 (续)

2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	(3,579,450.00)	(28,065.05)	(101,177.37)
五、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	五、36(1)b	30,251,339.68	(33,043,511.03)	(35,625,551.40)	(3,851,116.36)
加：期 / 年初现金及现金等价物余额		101,230,557.06	134,274,068.09	169,899,619.49	173,750,735.85
六、期 / 年末现金及现金等价物余额	五、36(2)	131,481,896.74	101,230,557.06	134,274,068.09	169,899,619.49

刊载于第 9 页至第 71 页的财务报表附注为本备考财务报表的组成部分。

基础设施项目公司

备考所有者权益变动表

2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
期 / 年初余额		(289,498,902.15)	513,147,165.20	505,551,340.19	512,511,192.77
本期 / 年盈利		15,371,123.61	4,319,239.48	22,347,273.00	17,354,064.36
本期 / 年同一控制下企业合并	六、1	-	(795,954,084.95)	-	-
本期 / 年所有者投入资本		15,000,000.00	-	-	-
本期 / 年利润分配	五、23	-	(11,011,221.88)	(14,751,447.99)	(24,313,916.94)
期 / 年末余额		(259,127,778.54)	(289,498,902.15)	513,147,165.20	505,551,340.19

刊载于第 9 页至第 71 页的财务报表附注为本备考财务报表的组成部分。

基础设施项目公司
备考财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

于 2020 年 8 月 7 日，中国证监会发布了《公开基础设施证券投资基金指引》（“指引”）。根据该指引，PCCLF Holding PTE. LTD.在整个集团的资产中，挑选了 3 家全资项目子公司，作为公开发行募集基础设施证券投资基金的基础资产 (以下简称“本集团”或“基础设施项目公司”)。

本备考财务报表的汇总范围如下表所示:

公司名称	纳入备考财务报表的会计期间	本集团持股比例
广州速诚仓储有限公司 (以下简称“广州速诚”)	2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	100%
安博诚置仓储 (东莞) 有限公司 (以下简称“东莞诚置”)	2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	100%
东莞安博盈顺仓储有限公司 (以下简称“东莞盈顺”)	2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	100%

这些项目公司经营期限为 50 年，主要从事装卸搬运和仓储业。(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：http://www.gsxt.gov.cn/。涉及国家规定实施准入特别管理措施的外商投资企业，经营范围以审批机关核定的为准，依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

于 2024 年 4 月，东莞诚置的母公司变更为安博诚运仓储 (东莞) 有限公司 (以下简称“安博诚运”)。于 2024 年 7 月，东莞诚置与安博诚运完成吸收合并，安博诚运注销，东莞诚置的母公司变更为 PCCLF Holding PTE. LTD.。于 2025 年 4 月 3 日，PCCLF Holding PTE. LTD. 对东莞诚置增资人民币 15,000,000.00 元，东莞诚置的注册资本由人民币 416,200,000.00 元变更为人民币 431,200,000.00 元。于 2025 年 8 月，PCCLF HOLDING PTE. LTD.将东莞诚置 100%股权转让给 PCCLF HOLDING PTE. LTD.全资子公司东莞安同企业管理咨询有限公司，截至本财务报表批准日，已完成工商登记变更。

于 2024 年 6 月，广州速诚的母公司变更为广州速安仓储有限公司 (以下简称“广州速安”)。于 2024 年 9 月，广州速诚与广州速安完成吸收合并，广州速安注销，广州速诚的母公司变更为 PCCLF Holding PTE. LTD.，注册资本由人民币 202,034,200.00 元变更为人民币 546,000,000.00 元。于 2025 年 7 月 14 日，PCCLF HOLDING PTE. LTD.对广州速成增资人民币 129,000,000.00 元，广州速成注册资本由人民币 546,000,000.00 元变更为人民币 675,000,000.00 元，截至本财务报表批准日，已收到增资款项。于 2025 年 8 月，PCCLF Holding PTE. LTD.将广州速诚 100%股权转让给 PCCLF Holding PTE. LTD.全资子公司东莞安同企业管理咨询有限公司，截至本财务报表批准日，已完成工商登记变更。

于 2025 年 8 月，Prologis Dongguan Hongmei PTE. LTD.将东莞盈顺 100%股权转让给 PCCLF Holding PTE. LTD.全资子公司东莞安同企业管理咨询有限公司，截至本财务报表批准日，已完成工商登记变更。

二、 备考财务报表的编制基础

本备考财务报表仅供华夏基金管理有限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。

本集团以持续经营为基础编制本备考财务报表。

于 2025 年 6 月 30 日，本集团的流动负债已超过流动资产人民币 921,819,696.83 元，总负债超过总资产人民币 259,127,778.54 元。鉴于本集团间接控股公司 PCCLF Holding PTE. LTD.承诺至少截至 2026 年 6 月 30 日继续对本集团提供资金支持以确保本集团能够持续经营，因此本备考财务报表仍然以持续经营为基础编制。

1、 本备考财务报表编制的原因、目的和假设

PCCLF Holding PTE. LTD.拟以上述项目公司作为入池资产，用于公开发行募集基础设施证券投资基金 (以下简称“本次发行”)。

根据《指引》，本集团需就本次发行编制和提交本集团 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的备考财务报表。

为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，本备考财务报表假设本集团于报告期初已经成立，并取得了对拟购入项目公司的控制权。

2、 备考财务报表的编制基础、方法和假设

本备考财务报表包括本集团 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的备考净资产表，2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的备考利润表、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。本备考财务报表系基于以下编制基础：

本备考财务报表以项目公司在个别财务报表中的账面价值为基础进行加总，并于编制备考财务报表时合并抵销项目公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量。

本备考财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“所有者权益”。

除上述事项以外，本备考财务报表根据后附的会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

三、 公司会计政策和主要会计估计

1、 企业合并及合并财务报表

本集团取得对另一个或多个企业 (或一组资产或净资产) 的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团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。

(a) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价账面价值 (或发行股份面值总额) 的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(b) 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。本集团作为购买方，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，在考虑相关递延所得税影响之后，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本集团为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本集团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。

(c) 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本集团及本集团的子公司。控制，是指本集团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。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。

对于通过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，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本集团最终控制方对其开始实施控制时纳入本集团合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

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集团合并范围。

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。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

本集团丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。

2、 外币折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额(参见附注三、15)外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

3、 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。

4、 投资性房地产

本集团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。本集团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。本集团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。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、8(b) 。

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。在建投资性房地产不计提折旧。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时从无形资产转入投资性房地产核算。其中，土地使用权的使用寿命为 50 年，自开工后从无形资产转入投资性房地产在剩余年限里继续摊销。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
土地使用权	50 年	0%	2%
房屋、建筑物及其他	2 ~ 30 年	10%	3 ~ 45%
租赁服务费	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

5、 固定资产

固定资产指本集团为提供劳务或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注三、8(b)) 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。

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本集团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。

本集团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，固定资产的使用寿命、残值率和折旧率为：

类别	使用寿命 (年)	残值率 (%)	折旧率 (%)
办公设备及电脑设备	3 - 5 年	10%	18 - 30%

本集团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。

6、 租赁

在合同开始日，本集团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，本集团进行如下评估：

- 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。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注三、12 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(a) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团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。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

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。本集团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。

7、 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收账款、交易性金融资产、应付款项及借款等。

(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集团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均以公允价值计量。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。对于不具有重大融资成分的应收账款，本集团按照根据附注三、12 的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) 本集团金融资产的分类

本集团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。

除非本集团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。

本集团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：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团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：

- 本集团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，本集团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，本集团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，本集团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，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团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。本集团以客观事实为依据、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。

本集团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，本集团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) 本集团金融资产的后续计量

- 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当期损益：

  本集团将持有的未划分为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债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

  本集团于本报告期不持有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和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。

(iii) 金融负债的分类和后续计量

本集团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。

本集团于本报告期不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

- 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。

(iv) 金融资产和金融负债的抵销

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：

- 本集团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；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(v) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团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，且本集团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，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，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，本集团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，本集团终止确认该金融负债 (或该部分金融负债) 。

8、 资产减值准备

除附注三、10 和 13 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(a) 金融工具的减值

本集团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 (包括现金及现金等价物，应收及其他应收款项)；
- 租赁应收款；
- 合同资产。

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

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，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

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

对于应收账款和租赁应收款，本集团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。本集团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。

对于应收账款和租赁应收款，本集团对信用风险显著不同的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收账款等。除了单项评估信用风险的应收账款外，本集团在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本集团基于共同的信用风险特征将应收账款进行组合，在组合的基础上计算预期信用损失。

除应收账款和租赁应收款外，本集团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。

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。

信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，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，本集团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。本集团考虑的信息包括：

- 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，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团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，本集团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。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产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；
- 本集团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。

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，本集团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。

核销

如果本集团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集团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集团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。

(b) 其他资产的减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 固定资产
- 其他非流动资产

本集团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 (或资产组、资产组组合，下同) 的公允价值 (参见附注三、9) 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。

9、 公允价值的计量

除特别声明外，本集团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。

本集团估计公允价值时，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。

10、 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，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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

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

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

如果单项交易不是企业合并，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并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

资产负债表日，本集团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，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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；
- 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。

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。

11、 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。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。

12、 收入确认

收入是本集团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。

本集团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，本集团在合同开始日，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。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本集团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。本集团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，本集团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。

满足下列条件之一时，本集团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：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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，本集团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，本集团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，本集团在客户取得相关服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该服务的实物转移给客户；
- 本集团已将该服务的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该服务等。

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

本集团已向客户转让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 (参见附注三、8(a)) 。本集团拥有的、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。本集团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。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

- 物业管理服务收入

  本集团根据在某一时段内履行的履约义务的收入确认方法，按照物业管理服务的履约进度以直线法确认收入。

13、 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

14、 政府补助

政府补助是本集团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集团投入的资本。

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。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团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。

15、 借款费用

本集团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，本集团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，本集团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，本集团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。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

资本化期间是指本集团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，本集团暂停借款费用的资本化。

16、 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

17、 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。

18、 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

19、 主要会计估计及判断

编制备考财务报表时，本集团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。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除投资性房地产 (参见附注三、4) 、固定资产 (参见附注三、5) 和各类资产减值 (参见附注三、8) 涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- 附注八 - 金融工具公允价值估值。

20、 主要会计政策的变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定;

本集团于 2023 年度执行了财政部于 2022 年 11 月颁布的《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。

(2) 变更的主要影响

(a) 《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定

根据解释第 17 号的规定，本集团在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本集团在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利 (以下简称“推迟清偿负债的权利”)，而不考虑本集团是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本集团贷款安排产生的负债，如果本集团推迟清偿负债的权利取决于本集团是否遵循了贷款安排中规定的条件 (以下简称“契约条件”)，本集团在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本集团在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

(b) 《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

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。本集团没有这类单项交易，因此该规定对本集团没有影响。

四、 税项

1、 主要税种及税率

税种	计缴标准
增值税	物流仓储设施租赁收入按税法规定的 5%简易办法计算应缴增值税。物业管理服务收入按税法规定计算的应税劳务收入的 6%计算销项税额，水电费收入按税法规定的销售货物收入的 13%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	实际缴纳的增值税的 5%或 7% 。
教育费附加	实际缴纳的增值税的 3% 。
地方教育费附加	实际缴纳的增值税的 2% 。
城镇土地使用税	每年每平方人民币 1 元或 9 元。
房产税	物流仓储设施租赁收入的 12%或者房产原值一次性减除 30%后的余值的 1.2% (东莞诚置 2023 年及以前年度为房产原值一次性减除 30%后的余值的 1.2%) 。

2、 企业所得税

本集团的法定税率为 25%，本报告期内按法定税率执行。

五、 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行存款	131,481,896.74	101,230,557.06	134,274,068.09	169,899,619.49

2、 交易性金融资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
货币市场基金	-	-	35,939,392.33	18,499,639.84

3、 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下：

客户类别	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收第三方	5,279,637.30	3,750,505.22	3,518,554.59	1,149,633.21
减：坏账准备	1,162,049.80	371,113.71	-	-
合计	4,117,587.50	3,379,391.51	3,518,554.59	1,149,633.21

(2) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	5,279,637.30	3,750,505.22	3,518,554.59	1,149,633.21
小计	5,279,637.30	3,750,505.22	3,518,554.59	1,149,633.21
减：坏账准备	1,162,049.80	371,113.71	-	-
合计	4,117,587.50	3,379,391.51	3,518,554.59	1,149,633.21

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 应收账款预期信用损失的评估：

本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

对于租户应收账款余额低于已收取的银行保函及租赁保证金余额的情况，本集团管理层认为不存在重大的预期信用损失。对于个别租户应收账款余额高于已收取的银行保函及租赁保证金余额的情况，本集团管理层对银行保函及租赁保证金未覆盖部分的应收账款计提了坏账准备；对于剩余部分，本集团管理层认为不存在重大的预期信用损失。

(4) 坏账准备的变动情况：

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年及 2022 年
期 / 年初余额	371,113.71	-	-
本期 / 年计提	790,936.09	371,113.71	-
期 / 年末余额	1,162,049.80	371,113.71	-

4、 预付款项

(1) 预付款项分类列示如下：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	654,205.15	-	-	-
其他	318,317.75	167,377.73	96,184.96	74,041.26
合计	972,522.90	167,377.73	96,184.96	74,041.26

(2) 预付款项按账龄列示如下：

	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
账龄	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	972,522.90	100%	167,377.73	100%	96,184.96	100%	74,041.26	100%
合计	972,522.90	100%	167,377.73	100%	96,184.96	100%	74,041.26	100%

账龄自预付款项确认日起开始计算。

5、 应收资金集中管理款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资金池	-	-	92,033,338.21	126,050,436.96

本集团于报告期内参与安博集团的资金池计划，无固定借款期限。广州速诚、东莞诚置和东莞盈顺分别于 2024 年 6 月、2024 年 4 月和 2024 年 7 月退出相关资金池计划。

6、 其他应收款

	注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息	(1)	-	-	29,234.39	167,306.93
其他	(2)	43,101.84	103,138.40	82,156.96	365,843.99
合计		43,101.84	103,138.40	111,391.35	533,150.92

(1) 应收利息

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收关联方资金池利息	-	-	29,234.39	167,306.93

(2) 其他

(a) 按客户类别分析如下:

客户类别	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收关联公司	28,101.84	88,138.40	67,156.96	350,843.99
应收第三方	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
小计	43,101.84	103,138.40	82,156.96	365,843.99
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	43,101.84	103,138.40	82,156.96	365,843.99

(b) 按账龄分析如下：

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	28,101.84	88,138.40	67,156.96	350,843.99
3 年以上	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
小计	43,101.84	103,138.40	82,156.96	365,843.99
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	43,101.84	103,138.40	82,156.96	365,843.99

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(c) 按款项性质分类情况

款项性质	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	28,101.84	88,138.40	67,156.96	350,843.99
员工备用金	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
小计	43,101.84	103,138.40	82,156.96	365,843.99
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	43,101.84	103,138.40	82,156.96	365,843.99

7、 其他流动资产

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待抵扣增值税	18,824.57	224,970.45	356,387.33	892,507.08
预付代扣代缴税金	-	663,934.34	-	-
预付企业所得税	-	-	-	261,592.25
企业所得税退税（附注五、34）	3,229,193.73	-	-	-
合计	3,248,018.30	888,904.79	356,387.33	1,154,099.33

广州速诚于 2024 年 8 月 12 日签署股东决议，向投资者分配现金利润，预付代扣代缴税金人民币 663,934.34 元。该决议于 2024 年 12 月 23 日撤销，应退回的代扣代缴税金已在 2025 年 1 月收讫。

8、 投资性房地产

投资性房地产分类分析如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
投资性房地产	818,380,764.59	837,320,564.93	869,707,511.92	904,281,320.99
租赁服务费	11,331,610.34	14,834,629.70	11,922,659.21	10,244,058.50
合计	829,712,374.93	852,155,194.63	881,630,171.13	914,525,379.49

(1) 投资性房地产明细如下：

	土地使用权	房屋、建筑物及其他	租赁服务费	合计
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
原价				
2022 年 1 月 1 日余额	205,823,971.20	1,003,869,433.52	21,528,321.23	1,231,221,725.95
本年增加	-	10,483,535.48	5,899,353.48	16,382,888.96
本年减少	-	(4,474,969.46)	(6,723,725.96)	(11,198,695.42)
2022 年 12 月 31 日余额	205,823,971.20	1,009,877,999.54	20,703,948.75	1,236,405,919.49
本年增加	-	3,344,768.33	7,191,077.67	10,535,846.00
本年减少	(73,943.42)	(875,228.90)	(3,689,798.05)	(4,638,970.37)
2023 年 12 月 31 日余额	205,750,027.78	1,012,347,538.97	24,205,228.37	1,242,302,795.12
本年增加	-	6,087,679.94	8,279,617.99	14,367,297.93
本年减少	-	(1,331,230.65)	(10,699,719.72)	(12,030,950.37)
2024 年 12 月 31 日余额	205,750,027.78	1,017,103,988.26	21,785,126.64	1,244,639,142.68
本期增加	-	126,220.67	1,349,251.76	1,475,472.43
本期减少	-	-	(4,309,562.81)	(4,309,562.81)
2025 年 6 月 30 日余额	205,750,027.78	1,017,230,208.93	18,824,815.59	1,241,805,052.30
减：累计折旧或摊销				
2022 年 1 月 1 日余额	36,847,538.83	239,988,948.38	11,576,815.01	288,413,302.22
本年增加	4,116,479.38	32,071,229.91	5,606,801.20	41,794,510.49
本年减少	-	(1,603,546.75)	(6,723,725.96)	(8,327,272.71)
2022 年 12 月 31 日余额	40,964,018.21	270,456,631.54	10,459,890.25	321,880,540.00
本年增加	4,115,493.54	33,624,411.52	5,512,476.96	43,252,382.02
本年减少	(21,936.54)	(748,563.44)	(3,689,798.05)	(4,460,298.03)
2023 年 12 月 31 日余额	45,057,575.21	303,332,479.62	12,282,569.16	360,672,623.99
本年增加	4,115,000.48	33,886,448.20	5,367,647.50	43,369,096.18
本年减少	-	(858,052.40)	(10,699,719.72)	(11,557,772.12)
2024 年 12 月 31 日余额	49,172,575.69	336,360,875.42	6,950,496.94	392,483,948.05
本期增加	2,057,500.20	17,008,520.81	4,852,271.12	23,918,292.13
本期减少	-	-	(4,309,562.81)	(4,309,562.81)
2025 年 6 月 30 日余额	51,230,075.89	353,369,396.23	7,493,205.25	412,092,677.37
账面价值				
2025 年 6 月 30 日	154,519,951.89	663,860,812.70	11,331,610.34	829,712,374.93
2024 年 12 月 31 日	156,577,452.09	680,743,112.84	14,834,629.70	852,155,194.63
2023 年 12 月 31 日	160,692,452.57	709,015,059.35	11,922,659.21	881,630,171.13
2022 年 12 月 31 日	164,859,952.99	739,421,368.00	10,244,058.50	914,525,379.49

本集团将投资性房地产用于出租，本集团将该租赁分类为经营租赁，因为该租赁并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。

于 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，东莞盈顺的所有土地使用权和房屋及建筑物已作为其借入的长期银行借款的抵押 (参见附注五、21) 。

本集团于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

	2025 年 6 月 30 日 人民币元	2024 年 12 月 31 日 人民币元	2023 年 12 月 31 日 人民币元	2022 年 12 月 31 日 人民币元
1 年以内 (含 1 年)	96,631,671.73	108,838,095.48	92,048,979.64	117,685,516.53
1 年至 2 年 (含 2 年)	72,064,129.96	87,020,939.81	60,496,162.42	59,854,029.08
2 年至 3 年 (含 3 年)	27,548,630.52	63,796,769.53	34,415,274.17	26,036,401.05
3 年至 4 年 (含 4 年)	3,749,410.13	22,004,312.35	25,628,535.69	16,172,489.31
4 年至 5 年 (含 5 年)	75,990.38	10,419,175.97	20,313,038.64	12,792,342.89
5 年以上	1,113,847.03	106,444,093.51	116,863,269.48	125,939,935.16
合计	201,183,679.75	398,523,386.65	349,765,260.04	358,480,714.02

注： 租户 8 和租户 16 已经计提应收账款预期信用损失和其他非流动资产减值准备，并分别于 2025 年 4 月和 2025 年 7 月暂停运营，租户 8 于 2025 年 8 月签订终止协议，租户 16 已搬离所租赁单元，但尚与本集团进行欠费追缴与清退事宜开展洽谈。于 2025 年 6 月 30 日，对租户 8 和租户 16 按照原合同的最低租赁收款额为人民币 136,780,260.10 元和人民币 12,035,621.00 元，未包含在上述 2025 年 6 月 30 日将收到的未折现租赁收款额中。

9、 固定资产

	办公设备及电脑设备
	人民币元
原价	
2022 年 1 月 1 日余额	505,704.45
本年增加	77,513.96
本年减少	(8,786.32)
2022 年 12 月 31 日余额	574,432.09
本年增加	33,354.30
本年减少	(42,950.26)
2023 年 12 月 31 日余额	564,836.13
本年增加	25,574.32
本年减少	(35,862.90)
2024 年 12 月 31 日余额	554,547.55
本期增加	16,416.40
本期减少	-
2025 年 6 月 30 日余额	570,963.95

	办公设备及电脑设备 人民币元
减：累计折旧	
2022 年 1 月 1 日余额	232,926.83
本年增加	104,344.78
本年减少	(7,907.69)
2022 年 12 月 31 日余额	329,363.92
本年增加	115,829.41
本年减少	(38,655.24)
2023 年 12 月 31 日余额	406,538.09
本年增加	107,795.98
本年减少	(32,742.72)
2024 年 12 月 31 日余额	481,591.35
本期增加	20,866.04
2025 年 6 月 30 日余额	502,457.39
账面价值	
2025 年 6 月 30 日	68,506.56
2024 年 12 月 31 日	72,956.20
2023 年 12 月 31 日	158,298.04
2022 年 12 月 31 日	245,068.17

10、 递延所得税资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	-	1,837,501.83	271,326.75	1,721,407.35

11、 其他非流动资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
直线法摊销	22,072,978.73	20,744,687.34	17,897,186.66	16,740,532.22
减：减值准备	16,630,257.43	15,441,405.76	-	-
合计	5,442,721.30	5,303,281.58	17,897,186.66	16,740,532.22

对于本集团租户 8 和租户 16 的应收直线法余额，鉴于上述租户面临业务下滑，经营情况恶化，持续出现租金欠缴且无法通过其提交给本集团的履约保函金额或租赁保证金金额覆盖。考虑到针对该租户的应收款回款存在较大不确定性，本集团对于相关应收直线法余额全额计提减值。截至本备考财务报表批准日，租户 8 和 16 已搬离所租赁单元，本集团于 2025 年 8 月已与租户 8 签订终止协议并针对清退事宜达成一致，尚与租户 16 进行欠费追缴与清退事宜开展洽谈。

12、 所有权受到限制的资产

	2025 年 1 月 1 日余额	本期增加额	本期减少额	2025 年 6 月 30 日余额
用于抵押的资产				
- 投资性房地产 (附注五、8)	245,542,276.47	2,561.78	(5,022,277.38)	240,522,560.87

	2024 年 1 月 1 日余额	本年增加额	本年减少额	2024 年 12 月 31 日余额
用于抵押的资产				
- 投资性房地产 (附注五、8)	-	245,542,276.47	-	245,542,276.47

本集团在 2022 年和 2023 年不存在所有权受到限制的资产。

13、 短期借款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行借款 - 本金	1,007,000,000.00	1,022,000,000.00	-	-
银行借款 - 利息	2,104,266.90	2,147,277.33	-	-
合计	1,009,104,266.90	1,024,147,277.33	-	-

于 2024 年 6 月，广州速安仓储有限公司与招商银行股份有限公司重庆分行签订用于收购广州速诚的借款协议，借款额度为人民币 400,000,000.00 元，到期日为 2025 年 6 月 23 日。2024 年 9 月，广州速诚对广州速安实现反向吸收合并，由此承继该笔借款。于 2025 年 5 月 30 日，广州速诚与招商银行股份有限公司重庆分行签订补充协议，变更业务到期日为 2026 年 6 月 27 日。截至 2025 年 6 月 30 日，广州速诚已提款本金人民币 400,000,000.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 400,000,000.00 元)，目前该借款账面金额为人民币 400,000,000.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 400,000,000.00 元) 。

于期后 2025 年 8 月 4 日，广州速诚向招商银行股份有限公司重庆分行提前偿还借款本金人民币 129,000,000.00 元。

于 2024 年 5 月，安博诚运仓储 (东莞) 有限公司与汇丰银行 (中国) 股份有限公司上海分行签订用于收购东莞诚置的借款协议，借款额度为人民币 622,000,000.00 元，到期日为 2025 年 5 月 27 日。2024 年 7 月，东莞诚置对安博诚运实现反向吸收合并，由此承继该笔借款。于 2025 年 5 月 12 日，东莞诚置向汇丰银行 (中国) 股份有限公司上海分行提出该借款业务到期日的展期申请至 2026 年 5 月 29 日。截至 2025 年 6 月 30 日，东莞诚置已累计提款本金人民币 622,000,000.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 622,000,000.00 元)，目前该借款账面金额为人民币 607,000,000.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 622,000,000.00 元) 。

14、 应付账款

(1) 应付账款情况如下：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付第三方	1,344,537.48	2,594,427.60	3,835,987.22	8,833,894.57

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款：

	2025 年 6 月 30 日	
项目	期末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	710,909.29	尚未达到付款期
合计	710,909.29	

	2024 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	976,127.98	尚未达到付款期
合计	976,127.98	

	2023 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	1,071,648.97	尚未达到付款期
合计	1,071,648.97	

	2022 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	500,383.74	尚未达到付款期
合计	500,383.74	

15、 预收款项

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收客户租金	6,777,439.91	9,346,545.05	8,876,600.20	4,644,032.66

本集团于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日无账龄超过 1 年的金额重大的预收款项。其中，2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，直线法摊销余额分别为人民币 2,466,371.94 元、人民币 2,101,960.64 元、人民币 2,509,998.95 元及人民币 359,184.09 元。

16、 合同负债

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
物业管理费预收款	3,134,994.43	4,239,308.48	2,997,722.08	1,627,209.77

合同负债主要涉及本集团从本集团客户的租赁合同中收取的物业服务预收款。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。其中，2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，直线法摊销余额为人民币 711,627.19 元、人民币 519,398.60 元、人民币 652,851.59 元及人民币 30,790.78 元。

17、 应交税费

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应交增值税	616,311.14	742,121.26	560,171.94	509,256.66
应交所得税	3,038,471.03	1,707,750.91	3,165,860.26	742,973.01
应交土地使用税及房产税	2,858,350.10	7,481,539.27	5,336,475.22	937,294.48
应交代缴税金	-	-	1,237,335.23	1,969,801.25
其他	76,949.96	102,922.39	108,474.63	84,319.17
合计	6,590,082.23	10,034,333.83	10,408,317.28	4,243,644.57

18、 应付资金集中管理款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资金池	-	-	-	102,456,121.82

本集团于报告期内参与安博集团的资金池计划，无固定借款期限。广州速诚的资金池计划已于 2023 年 4 月终止，东莞诚置的资金池计划已于 2024 年 4 月退出。

19、 其他应付款

	注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息	(1)	-	-	9,993,997.69	16,683,601.07
其他	(2)	32,972,703.16	29,082,388.80	35,620,359.77	28,040,463.59
合计		32,972,703.16	29,082,388.80	45,614,357.46	44,724,064.66

(1) 应付利息

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方资金池贷款利息	-	-	-	179,925.28
股东借款 - 利息	-	-	9,993,997.69	16,503,675.79
合计	-	-	9,993,997.69	16,683,601.07

(2) 其他

(a) 按供应商类别列示：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付关联方	4,091,527.42	2,912,131.88	2,515,010.67	3,901,219.61
应付第三方	28,881,175.74	26,170,256.92	33,105,349.10	24,139,243.98
合计	32,972,703.16	29,082,388.80	35,620,359.77	28,040,463.59

(b) 按款项性质列示：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	4,091,527.42	2,912,131.88	2,515,010.67	3,901,219.61
租户保证金	26,405,811.53	23,977,519.55	24,238,257.99	20,764,548.48
其他	2,475,364.21	2,192,737.37	8,867,091.11	3,374,695.50
合计	32,972,703.16	29,082,388.80	35,620,359.77	28,040,463.59

(c) 账龄超过 1 年的其他重要应付款项：

2025 年 6 月 30 日		
项目	期末余额	未偿还的原因
租户保证金	16,031,484.13	尚在租赁合同期内

2024 年 12 月 31 日		
项目	年末余额	未偿还的原因
租户保证金	13,803,695.67	尚在租赁合同期内

2023 年 12 月 31 日		
项目	年末余额	未偿还的原因
租户保证金	18,915,923.88	尚在租赁合同期内

2022 年 12 月 31 日		
项目	年末余额	未偿还的原因
租户保证金	18,775,924.05	尚在租赁合同期内

20、 一年内到期的非流动负债

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注五、21)	1,758,800.00	1,758,800.00	-	-

21、 长期借款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行借款 - 本金	174,121,200.00	175,000,600.00	-	-
银行借款 - 利息	169,284.50	192,324.79	-	-
减：一年内到期的长期借款	1,758,800.00	1,758,800.00	-	-
合计	172,531,684.50	173,434,124.79	-	-

2024 年 6 月，东莞盈顺与招商银行股份有限公司重庆分行签订借款协议，借款额度为人民币 175,880,000.00 元，到期日为 2032 年 6 月 26 日。上述借款以东莞盈顺所持有的所有土地使用权和房屋及建筑物抵押担保。截至 2025 年 6 月 30 日，东莞盈顺已累计提款本金人民币 175,880,000.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 175,880,000.00 元)，目前该借款账面金额为人民币 174,121,200.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 175,000,600.00 元) 。

于 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款为东莞盈顺从招商银行股份有限公司取得的长期借款。根据借款协议，上述借款人民币 1,758,800.00 元将于一年内到期，故划分至一年内到期的非流动负债。

22、 长期应付款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
股东借款 - 本金	-	-	581,406,150.00	578,512,700.00

广州速诚作为借款人，于 2009 年 9 月 1 日与广州速诚原直接控股股东建龙国际发展有限公司签订股东贷款协议，协议约定借款额度为 2,500 万美元，借款利率为 6%，利息按复利方式计算，于本金到期日随同本金一次性偿还，借款到期日为 2014 年 8 月 30 日。建龙国际发展有限公司于 2014 年与广州速诚隶属同一最终控制方的关联公司 AMB China FFI (Holding) Limited 签订贷款转让与承继协议，将上述贷款转让给后者，还款期延长至 2029 年 3 月 27 日，其他条款不变。AMB China FFI (Holding) Limited 于 2018 年与广州速诚隶属同一最终控制方的关联公司 Prologis China FFI (Holding) IV Limited 签订贷款转让与承继协议，将上述贷款转让给后者，其他条款不变。2022 年 3 月 1 日 Prologis China FFI (Holding) IV Limited 与广州速诚现间接控股股东 PCCLF Holding PTE. LTD.签订贷款转让与承继协议，将上述贷款转让给后者，其他条款不变。于 2024 年 6 月，广州速诚已全额归还前述贷款。截至 2025 年 6 月 30 日，广州速诚无累计提取的本金 (2024 年 12 月 31 日：无，2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日：24,500,000.00 美元，即人民币 173,526,150.00 元、人民币 170,632,700.00 元) 。

东莞盈顺于 2016 年 4 月 20 日与该公司隶属同一最终控制方的关联公司 Prologis China FFII (Holding) Limited 签订借款协议，借款总额度为人民币 2.1 亿元。年利率为 7%，利息以复利方式计算，借款期限自 2016 年 5 月 20 日至 2021 年 5 月 19 日止。2018 年 6 月 20 日，Prologis China FFII (Holding) Limited 与东莞盈顺隶属同一最终控制方的关联公司 Prologis China FFI (Holding) III Limited 签订借款转让与承继协议，将上述借款转让给后者，其他条款不变。2021 年 4 月 6 日，Prologis China FFI (Holding) III Limited 与东莞盈顺签订了展期协议，将该贷款延期到 2026 年 5 月 18 日。2021 年 9 月 1 日，Prologis China FFI (Holding) III Limited 与东莞盈顺现间接控股股东 PCCLF Holding PTE. LTD.签订借款转让与承继协议，将上述借款转让给后者，其他条款未作变更。于 2024 年 7 月，东莞盈顺已全额归还前述贷款。截至 2025 年 6 月 30 日，东莞盈顺无累计提取的本金 (2024 年 12 月 31 日：无，2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日：人民币 175,880,000.00 元) 。

东莞诚置于 2013 年 3 月 28 日与该公司隶属同一最终控制方的关联公司 AMB China Logistics I (Holding) PTE. LTD.签订长期借款协议，合同约定最高限额为人民币 140,000,000.00 元，借款利率为 7%，利息按复利方式计算，到期日为 2018 年 3 月 27 日。于 2016 年 4 月 30 日，东莞诚置与 AMB China Logistics I (Holding) PTE. LTD. 签订借款补充协议，将上述借款额度提高至人民币 3.7 亿元，其他条款不变。于 2016 年 8 月 9 日，AMB China Logistics I (Holding) PTE. LTD.与东莞诚置隶属同一最终控制方的关联公司 AMB China FFI (Holding) II Limited 签订贷款转让与承继协议，将上述借款转让并展期至 2026 年 8 月 9 日到期，其他条款不变。于 2021 年 2 月，AMB China FFI (Holding) II Limited 与东莞诚置现间接控股股东 PCCLF Holding PTE. LTD. 签订贷款转让与承继协议，将其转让给后者。于 2024 年 5 月，东莞诚置已全额归还前述贷款。截至 2025 年 6 月 30 日，东莞诚置无累计提取的本金(2024 年 12 月 31 日：无，2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日：人民币 232,000,000.00 元) 。

23、 所有者权益

东莞诚置为 Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center PTE. LTD.，于 2024 年 4 月，该公司的股东变更为安博诚运。于 2024 年 7 月，该公司的股东变更为 PCCLF Holding PTE. LTD.。于 2025 年 8 月，该公司的股东变更为东莞安同企业管理咨询有限公司。东莞盈顺股东为 Prologis Dongguan Hongmei PTE. LTD.。于 2025 年 8 月，该公司的股东变更为东莞安同企业管理咨询有限公司。广州速诚股东为 AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center PTE. LTD.，于 2024 年 6 月，该公司的股东变更为广州速安。于 2024 年 9 月，该公司的股东变更为 PCCLF Holding PTE. LTD.。于 2025 年 8 月，该公司的股东变更为东莞安同企业管理咨询有限公司。

广州速诚于 2023 年及 2022 年分别向投资者分配现金利润人民币 2,809,606.72 元及人民币 12,392,609.03 元。东莞诚置于 2024 年、2023 年及 2022 年分别向投资者分配现金利润人民币 11,011,221.88 元、人民币 11,941,841.27 元及人民币 11,921,307.91 元。

24、 营业收入

	注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
主营业务收入		82,297,770.08	173,281,419.25	168,974,326.90	165,646,465.81
其他业务收入		151,653.31	342,721.08	563,396.82	736,011.50
合计		82,449,423.39	173,624,140.33	169,537,723.72	166,382,477.31
其中:					
合同产生的收入	(1)	25,111,037.38	52,350,667.16	47,216,501.94	46,103,194.98
仓储租赁收入		57,338,386.01	121,273,473.17	122,321,221.78	120,279,282.33

(1) 2022 年、2023 年、2024 年和截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间合同产生的收入的情况:

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
服务类型				
物业管理费收入	24,959,384.07	52,007,946.08	46,653,105.12	45,367,183.48
其他收入	151,653.31	342,721.08	563,396.82	736,011.50
合计	25,111,037.38	52,350,667.16	47,216,501.94	46,103,194.98
按服务提供的时间分类				
在某一时点确认收入	151,653.31	342,721.08	563,396.82	736,011.50
在某一时段确认收入	24,959,384.07	52,007,946.08	46,653,105.12	45,367,183.48
合计	25,111,037.38	52,350,667.16	47,216,501.94	46,103,194.98

25、 税金及附加

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
房产税	7,604,686.95	15,347,261.73	12,234,749.94	11,416,387.31
土地使用税	490,412.46	980,824.73	981,878.16	981,878.16
增值税附加及其他	431,908.44	1,195,854.27	914,453.18	827,886.74
合计	8,527,007.85	17,523,940.73	14,131,081.28	13,226,152.21

26、 管理费用

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
后台支持服务费用	2,472,639.23	4,737,287.68	4,442,034.10	4,479,473.47
资产管理费	1,283,521.80	2,533,674.08	2,565,916.30	2,444,125.76
其他	1,245,347.50	3,287,097.99	2,693,824.05	2,290,971.63
合计	5,001,508.53	10,558,059.75	9,701,774.45	9,214,570.86

27、 财务费用

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
利息支出	17,232,285.49	42,054,252.41	46,913,360.73	47,939,024.65
减：资本化的利息支出	-	-	-	-
净利息支出	17,232,285.49	42,054,252.41	46,913,360.73	47,939,024.65
减：利息收入	(368,490.92)	(1,399,522.76)	(1,718,104.59)	(1,829,041.38)
加：净汇兑亏损	-	4,573,787.66	3,283,576.37	15,322,341.46
其他财务费用	82,514.40	175,731.95	46,953.43	43,362.39
合计	16,946,308.97	45,404,249.26	48,525,785.94	61,475,687.12

28、 其他收益

与收益相关的政府补助

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
增值税加计抵减	-	-	87,697.92	162,610.35
手续费返还	-	15,925.46	-	-
合计	-	15,925.46	87,697.92	162,610.35

29、 投资收益

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
货币基金	-	141,091.68	651,389.48	584,151.18
资金池利息收入	-	586,731.66	1,069,214.01	1,322,736.97
合计	-	727,823.34	1,720,603.49	1,906,888.15

30、 信用减值损失

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
应收账款	790,936.09	371,113.71	-	-

31、 资产减值损失

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
其他非流动资产	1,188,851.67	15,441,405.76	-	-

32、 资产处置收益

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
处置投资性房地产损失	-	(476,297.85)	(84,365.29)	(2,872,301.49)

33、 营业外收支

(1) 营业外收入

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
罚没收入及其他	520.45	1,794.75	117,288.83	81,943.40

(2) 营业外支出

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
补偿款	-	-	6,058,288.34	-
其他	-	-	-	48,000.00
合计	-	-	6,058,288.34	48,000.00

补偿款为东莞盈顺支付给东莞市洪梅资产经营管理有限公司的费用。

34、 所得税费用

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
按税法及相关规定计算的当年所得税	4,454,829.57	8,604,414.19	9,007,549.57	5,471,021.75
特别纳税调整自行调整税项	-	12,942,481.66	-	-
所得税汇算清缴差异	(3,856,462.49)	-	-	-
递延所得税的变动	1,837,501.83	(1,566,175.08)	1,450,080.60	663,081.56
合计	2,435,868.91	19,980,720.77	10,457,630.17	6,134,103.31

(1) 递延所得税的变动分析如下：

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
暂时性差异的转回 / (确认)	1,837,501.83	(1,566,175.08)	1,450,080.60	663,081.56

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
税前利润	17,806,992.52	24,299,960.25	32,804,903.17	23,488,167.67
按税率 25%计算的所得税费用	4,451,748.13	6,074,990.06	8,201,225.79	5,872,041.92
利用以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-	(1,160,332.10)	-	-
不可抵扣费用的纳税影响	1,751.64	8,285.81	1,523,922.73	6,342.59
特别纳税调整自行调整税项	-	12,942,481.66	-	-
转回 / (确认) 可抵扣亏损的递延所得税资产	1,837,501.83	(1,837,501.83)	731,945.00	255,499.64
未确认递延所得税资产的暂时性差异及可抵扣亏损	-	3,953,129.87	-	-
所得税汇算清缴差异	(3,856,462.49)	-	-	-
其他	1,329.80	(332.70)	536.65	219.16
本期 / 年所得税费用	2,435,868.91	19,980,720.77	10,457,630.17	6,134,103.31

广州速诚对 2013 - 2023 年间与集团关联方贷款交易进行了自查，与主管税务机关就自查结果进行了充分的沟通，并相应做出了特别纳税调整。截至本备考财务报表批准日，该税务事项已完结。

由于租户 8 (背景情况参见附注五、8) 在 2025 年 4 月清退完毕后离场，广州速诚于 2025 年 7 月将与该租户有关的其他非流动资产的资产减值损失的税会差异申请所得税纳税调减调整，2020 年度至 2023 年度累计共申请所得退税人民币 3,229,193.73 元，调减 2024 年度应交所得税人民币 627,268.76 元。截至本财务报表批准日，广州速诚已收到上述退税款项并结清 2024 年应交所得税。

(3) 未确认递延所得税资产

于 2025 年 6 月 30 日，由于本集团不是很可能获得可用于抵扣有关亏损的未来应税利润，因此本集团尚未就人民币 0 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 2,955,145.66 元，2023 年 12 月 31 日：人民币 14,946,481.38 元，2022 年 12 月 31 日：人民币 13,042,102.53 元) 的累积可抵扣亏损和人民币 0 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 15,812,519.48 元，2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日：人民币 0.00 元) 的可抵扣暂时性差异确认为递延所得税资产。

35、 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	82,449,423.39	173,624,140.33	169,537,723.72	166,382,477.31
减：折旧和摊销费用	23,939,158.17	43,476,892.16	43,368,211.43	41,898,855.27
税金及附加	8,527,007.85	17,523,940.73	14,131,081.28	13,226,152.21
财务费用	16,946,308.97	45,404,249.26	48,525,785.94	61,475,687.12
加：投资收益	-	727,823.34	1,720,603.49	1,906,888.15
减：信用减值损失	790,936.09	371,113.71	-	-
资产减值损失	1,188,851.67	15,441,405.76	-	-
资产处置损失	-	476,297.85	84,365.29	2,872,301.49
其他	13,250,688.57	27,359,898.70	26,402,980.59	25,362,145.10
营业利润	17,806,472.07	24,298,165.50	38,745,902.68	23,454,224.27

36、 现金流量表相关情况

(1) 现金流量表补充资料

a. 将净利润调节为经营活动现金流量：

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
净利润	15,371,123.61	4,319,239.48	22,347,273.00	17,354,064.36
加：信用减值损失	790,936.09	371,113.71	-	-
资产减值损失	1,188,851.67	15,441,405.76	-	-
投资性房地产折旧和摊销	23,918,292.13	43,369,096.18	43,252,382.02	41,794,510.49
固定资产折旧	20,866.04	107,795.98	115,829.41	104,344.78
处置投资性房地产、固定资产和其他长期资产的损失	-	476,297.85	84,365.29	2,872,301.49
财务费用	16,863,794.59	45,228,517.31	48,478,832.51	61,475,687.12
投资收益	-	(727,823.34)	(1,720,603.49)	(1,906,888.15)
递延所得税资产减少 / (增加)	1,837,501.83	(1,566,175.08)	1,450,080.60	663,081.56
经营性应收项目的增加	(5,961,645.59)	(3,745,957.28)	(2,309,129.08)	(6,864,063.20)
经营性应付项目的 (减少) / 增加	(4,919,682.65)	(3,131,576.34)	18,743,585.46	(984,959.43)
经营活动产生的现金流量净额	49,110,037.72	100,141,934.23	130,442,615.72	114,508,079.02

b. 现金及现金等价物净变动情况：

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
现金及现金等价物的期 / 年末余额	131,481,896.74	101,230,557.06	134,274,068.09	169,899,619.49
减：现金及现金等价物的期 / 年初余额	101,230,557.06	134,274,068.09	169,899,619.49	173,750,735.85
现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	30,251,339.68	(33,043,511.03)	(35,625,551.40)	(3,851,116.36)

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
可随时用于支付的银行存款	131,481,896.74	101,230,557.06	134,274,068.09	169,899,619.49
期 / 年末现金及现金等价物余额	131,481,896.74	101,230,557.06	134,274,068.09	169,899,619.49

六、 合并范围的变更

1、 反向吸收合并

于 2024 年 9 月 3 日 (反向吸收合并日)，根据《广州速诚仓储有限公司与广州速安仓储有限公司之吸收合并协议》，广州速诚采用吸收合并的方式反向吸收合并其母公司广州速安。吸收合并完成后，广州速诚存续而广州速安注销，广州速诚继承广州速安一切权利义务，包括银行借款。

广州速安是在中华人民共和国广东省广州市成立的有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)，由 PCCLF Holding PTE. LTD.于 2024 年 3 月 15 日设立，收到资本金人民币 546,000,000.00 元。其后，广州速安支付人民币 883,092,848.94 元的现金对价，自广州速诚原母公司处获取广州速诚 100%的股权。

截至反向吸收合并日，广州速安资产负债表内除其对广州速诚的长期股权投资成本人民币 883,092,848.94 元外，广州速安其他的资产和负债的账面价值如下：

	2024 年 9 月 3 日
货币资金	366,089.72
其他应收款	61,171,363.64
长期借款	401,341,666.66

自广州速安成立日至反向吸收合并日，广州速安的财务信息如下，已纳入相关期间备考利润表和备考现金流量表：

	自 2024 年 3 月 22 日至 2024 年 9 月 3 日
收入	-
净亏损	2,711,364.36
净现金流入	366,089.72

于 2024 年 7 月 31 日 (反向吸收合并日)，根据《安博诚置仓储(东莞)有限公司与安博诚运仓储(东莞) 有限公司之吸收合并协议》，东莞诚置采用吸收合并的方式反向吸收合并其母公司安博诚运。吸收合并完成后，东莞诚置存续而安博诚运注销，东莞诚置继承安博诚运一切权利义务，包括银行借款。

安博诚运是在中华人民共和国广东省东莞市成立的有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)，由 PCCLF Holding PTE. LTD.于 2024 年 3 月 22 日设立，收到资本金人民币 416,200,000.00 元。其后，安博诚运支付人民币 875,061,235.99 元的现金对价，自东莞诚置原母公司处获取东莞诚置 100%的股权。

截至反向吸收合并日，安博诚运资产负债表内除其对东莞诚置的长期股权投资成本人民币 875,061,235.99 元外，安博诚运其他的资产和负债的账面价值如下：

	2024 年 7 月 31 日
货币资金	892,009.00
其他应收款	162,175,759.48
长期借款	(625,105,473.22)

自安博诚运成立日至反向吸收合并日，安博诚运的财务信息如下，已纳入相关期间备考利润表和备考现金流量表：

	自 2024 年 3 月 22 日至 2024 年 7 月 31 日
收入	-
净亏损	3,176,468.75
净现金流入	892,009.00

七、 与金融工具相关的风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 汇率风险
- 利率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本期 / 年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本期 / 年发生的变化等。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。

(1) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本集团的信用风险主要来自货币资金、应收款项等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本集团除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

本集团一般只会提供委托贷款给受同一母公司控制的其他企业，本集团管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

于资产负债表日，除应收关联方的资金池贷款外，可能引起本集团财务损失最大信用风险敞口主要来自于应收租户租金的合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失。为降低信用风险，本集团控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序，予以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团向客户预先收取租赁保证金或取得客户提供的银行保函，以作为可能发生的逾期应收租金的保证金，故未存在重大信用风险。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求 (如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得各子公司董事会的批准) 。本集团的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

本集团于净资产表日的金融负债按未折现的合同现金流量 (包括按合同利率 (如果是浮动利率则按期末 / 年末的现行利率) 计算的利息) 的剩余合约期限，以及被要求支付的最早日期如下：

	2025 年 6 月 30 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表账面价值
短期借款	1,033,691,826.07	-	-	-	1,033,691,826.07	1,009,104,266.90
应付账款	1,344,537.48	-	-	-	1,344,537.48	1,344,537.48
其他应付款	32,972,703.16	-	-	-	32,972,703.16	32,972,703.16
长期借款 / 一年内到期的非流动负债	8,091,493.75	68,004,508.88	74,746,251.88	45,920,405.38	196,762,659.89	174,290,484.50
合计	1,076,100,560.46	68,004,508.88	74,746,251.88	45,920,405.38	1,264,771,726.60	1,217,711,992.04

	2024 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表账面价值
短期借款	1,036,968,877.32	-	-	-	1,036,968,877.32	1,024,147,277.33
应付账款	2,594,427.60	-	-	-	2,594,427.60	2,594,427.60
其他应付款	29,082,388.80	-	-	-	29,082,388.80	29,082,388.80
长期借款 / 一年内到期的非流动负债	8,322,465.73	38,405,244.74	96,783,510.22	57,963,452.50	201,474,673.19	175,192,924.79
合计	1,076,968,159.45	38,405,244.74	96,783,510.22	57,963,452.50	1,270,120,366.91	1,231,017,018.52

	2023 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表日账面价值
应付账款	3,835,987.22	-	-	-	3,835,987.22	3,835,987.22
其他应付款	45,614,357.46	-	-	-	45,614,357.46	45,614,357.46
长期应付款	39,749,174.25	39,640,571.47	454,596,250.93	176,016,165.96	710,002,162.61	581,406,150.00
合计	89,199,518.93	39,640,571.47	454,596,250.93	176,016,165.96	759,452,507.29	630,856,494.68

	2022 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表日账面价值
应付账款	8,833,894.57	-	-	-	8,833,894.57	8,833,894.57
其他应付款	44,724,064.66	-	-	-	44,724,064.66	44,724,064.66
应付资金集中管理款	102,456,121.82	-	-	-	102,456,121.82	102,456,121.82
长期应付款	39,345,238.68	39,633,453.66	501,799,263.76	183,701,834.27	764,479,790.37	578,512,700.00
合计	195,359,319.73	39,633,453.66	501,799,263.76	183,701,834.27	920,493,871.42	734,526,781.05

(3) 汇率风险

对于不是以记账本位币计价的货币资金、长期借款、应付利息等外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本集团会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

(a) 本集团于报告期内各期的各外币资产负债项目汇率风险敞口 (主要来自于美元) 如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以净资产表日即期汇率折算。

	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	外币余额	折算人民币余额	外币余额	折算人民币余额	外币余额	折算人民币余额	外币余额	折算人民币余额
货币资金 - 美元	-	-	-	-	(17.39)	(123.17)	(17.39)	(121.11)
长期应付款 - 美元	-	-	-	-	24,500,000.00	173,526,150.00	24,500,000.00	170,632,700.00
其他应付款 - 美元	-	-	-	-	380,515.49	2,695,077.06	496,484.14	3,457,813.43
资产负债表敞口总额 - 美元	-	-	-	-	24,880,498.10	176,221,103.89	24,996,466.75	174,090,392.32

(b) 本集团适用的人民币对外币的汇率分析如下：

	平均汇率				报告日中间汇率			
	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
美元	不适用	不适用	7.0467	6.7261	不适用	不适用	7.0827	6.9646

(c) 敏感性分析

假定除汇率以外的其他风险变量不变，本集团于报告期内各年人民币对美元的汇率变动使人民币升值 5%将导致所有者权益和净利润的增加情况如下。此影响按净资产表日即期汇率折算为人民币列示。

	所有者权益	净利润
2025 年 6 月 30 日 - 美元	-	-
2024 年 12 月 31 日 - 美元	-	-
2023 年 12 月 31 日 - 美元	6,608,291.40	6,608,291.40
2022 年 12 月 31 日 - 美元	6,528,389.71	6,528,389.71

于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，在假定其他变量保持不变的前提下，人民币对美元的汇率变动使人民币贬值 5%将导致所有者权益和净利润的变化和上表列示的金额相同但方向相反。

上述敏感性分析是假设净资产表日汇率发生变动，以变动后的汇率对净资产表日本集团持有的、面临汇率风险的金融工具进行重新计量得出的。

(4) 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本集团面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本集团根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。本集团并未以衍生金融工具对冲利率风险。

截至 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，由于本集团带息金融工具为活期货币资金、向股东借入的固定利率股东借款及向关联方借入的固定利率资金池借款，本集团管理层认为浮动利率的预期合理可能变动对本集团 2023 年度及 2022 年度的损益及所有者权益不产生重大影响。

截至 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，由于本集团带息金融工具为活期货币资金及向银行借入的浮动利率银行借款，本集团管理层认为浮动利率的预期合理可能变动对本集团自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间及 2024 年度的损益及所有者权益的影响如下：

(a) 敏感性分析

2025 年 6 月 30 日，在其他变量不变的情况下，假定利率上升 100 个基点将会导致本集团报告期当期所有者权益减少人民币 4,429,204.50 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 9,977,504.50 元)，净利润减少人民币 4,429,204.50 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 9,977,504.50 元) 。假定利率下降 100 个基点，将导致所有者权益和净利润的变化和上述金额相同但方向相反。

八、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的金融工具

下表列示了本集团在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

		2025 年 6 月 30 日			
		第一层次	第二层次	第三层次	
	附注	公允价值计量	公允价值计量	公允价值计量	合计
资产					
交易性金融资产	五、2				
其中：货币基金		-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额		-	-	-	-

		2024 年 12 月 31 日			
		第一层次	第二层次	第三层次	
	附注	公允价值计量	公允价值计量	公允价值计量	合计
资产					
交易性金融资产	五、2				
其中：货币基金		-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额		-	-	-	-

		2023 年 12 月 31 日			
	附注	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
资产					
交易性金融资产	五、2				
其中：货币基金		35,939,392.33	-	-	35,939,392.33
持续以公允价值计量的资产总额		35,939,392.33	-	-	35,939,392.33

		2022 年 12 月 31 日			
	附注	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
资产					
交易性金融资产	五、2				
其中：货币基金		18,499,639.84	-	-	18,499,639.84
持续以公允价值计量的资产总额		18,499,639.84	-	-	18,499,639.84

2、 其他金融工具的公允价值 (期末 / 年末非以公允价值计量的项目)

本集团于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

九、 关联方及关联交易

1、 附注九、2 和 3 涉及的关联方与本集团的关系

其他关联方名称	关联关系
安博 (中国) 管理有限公司	安博集团下属公司
安溯新能源 (上海) 有限公司	安博集团下属公司
深圳前海安博基础设施投资有限公司	安博集团下属公司
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	安博集团下属公司
AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center PTE. LTD.	同一最终控制方
Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center PTE. LTD.	同一最终控制方
PCCLF Holding PTE. LTD.	同一最终控制方
安博 (重庆) 仓储有限公司	同一最终控制方
上海金山安博腾林仓储有限公司	同一最终控制方
安博仁良 (杭州) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博新达 (无锡) 仓储有限公司	同一最终控制方
Prologis China FFI (Holding) IV Limited	同一最终控制方
安家 (昆山) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博京滨 (天津) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博 (嘉兴) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博新浒 (苏州) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博 (沈阳) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博 (南京) 仓储有限公司	同一最终控制方
佛山安博盛置仓储有限公司	同一最终控制方
成都安新仓储有限公司	同一最终控制方
安博金阊 (苏州) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博宁合 (天津) 仓储有限公司	同一最终控制方
佛山安博合置仓储有限公司	其他关联方

2、 关联交易情况

(1) 为关联方提供的服务收入

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
关联方	28,101.84	88,138.40	67,156.96	350,843.99

(2) 接受劳务支出

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博 (中国) 管理有限公司	7,775,900.86	20,161,957.14	18,321,893.60	18,154,113.64
深圳前海安博基础设施投资有限公司	538,854.59	-	-	-
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	654,205.15	-	-	-
其他关联方	-	434,580.60	392,766.30	148,321.93
合计	8,968,960.60	20,596,537.74	18,714,659.90	18,302,435.57

(3) 租金收入

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安溯新能源 (上海) 有限公司	51,765.84	64,831.68	-	-

(4) 电费支出

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安溯新能源 (上海) 有限公司	221,897.46	-	-	-

(5) 关联方资金拆借

i 借出资金池贷款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博金阊 (苏州) 仓储有限公司	-	-	6,184,957.49	-
安博 (沈阳) 仓储有限公司	-	-	10,087,874.45	-
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	1,073,336.62	50,848,117.50
合计	-	-	17,346,168.56	50,848,117.50

ii 收回委托贷款本金及利息，资金池贷款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	51,921,454.12	-	-
安博 (重庆) 仓储有限公司	-	-	51,363,267.31	11,304,017.81
安博 (沈阳) 仓储有限公司	-	10,087,874.45	-	-
安博金阊 (苏州) 仓储有限公司	-	30,024,009.64	-	22,780,761.65
合计	-	92,033,338.21	51,363,267.31	34,084,779.46

iii 借入资金池借款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博新达 (无锡) 仓储有限公司	-	-	-	22,878,110.13
安家 (昆山) 仓储有限公司	-	-	-	701,330.54
安博仁良 (杭州) 仓储有限公司	-	-	-	5,571,005.16
合计	-	-	-	29,150,445.83

iv 归还资金池借款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博新达 (无锡) 仓储有限公司	-	-	59,951,566.75	-
安博仁良 (杭州) 仓储有限公司	-	-	11,110,332.06	-
安家 (昆山) 仓储有限公司	-	-	701,330.54	6,570,397.35
安博京滨 (天津) 仓储有限公司	-	-	30,692,892.47	6,350,135.96
安博新浒 (苏州) 仓储有限公司	-	-	-	11,883,771.29
合计	-	-	102,456,121.82	24,804,304.60

v 归还股东借款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	582,219,550.00	-	-

vi 归还股东借款利息

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	28,197,316.01	46,510,284.84	70,515,669.31

vii 股利分配

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center PTE. LTD.	-	-	2,809,606.72	12,392,609.03
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	11,011,221.88	-	-
Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center PTE. LTD.	-	-	11,941,841.27	11,921,307.91
合计	-	11,011,221.88	14,751,447.99	24,313,916.94

viii 投资收益

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博 (沈阳) 仓储有限公司	-	43,776.69	225,421.26	53,236.18
安博宁合 (天津) 仓储有限公司	-	-	-	3,383.72
安博 (重庆) 仓储有限公司	-	76,661.53	137,610.29	602,261.47
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	293,782.52	461,939.77	330,422.54
安博 (南京) 仓储有限公司	-	-	-	653.95
成都安新仓储有限公司	-	18,325.49	-	-
安博金阊 (苏州) 仓储有限公司	-	154,185.43	244,242.69	332,779.11
合计	-	586,731.66	1,069,214.01	1,322,736.97

ix 利息支出

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	21,414,494.35	46,685,398.08	45,484,156.61
Prologis China FFI (Holding) IV Limited	-	-	-	1,849,533.14
安博京滨 (天津) 仓储有限公司	-	-	10,801.38	11,442.11
安博 (嘉兴) 仓储有限公司	-	-	-	547.53
安家 (昆山) 仓储有限公司	-	-	465.39	38.95
安博新浒 (苏州) 仓储有限公司	-	-	-	990.31
安博新达 (无锡) 仓储有限公司	-	-	178,874.08	479,400.29
安博仁良 (杭州) 仓储有限公司	-	-	37,821.80	112,915.71
合计	-	21,414,494.35	46,913,360.73	47,939,024.65

x 为本集团提供的存款账户质押

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	(16,163,000.00)	1,040,500,000.00	-	-

3、 关联方交易余额

应收关联方款项

		2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
项目名称	关联方	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他非流动资产	安溯新能源 (上海) 有限公司	78,974.10	-	64,831.68	-	-	-	-	-
应收账款	安溯新能源 (上海) 有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
预付款项	深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	654,205.15	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款-其他	佛山安博合置仓储有限公司	28,101.84	-	88,138.40	-	67,156.96	-	350,843.99	-
其他应收款 - 应收利息	安博 (重庆) 仓储有限公司	-	-	-	-	-	-	138,456.71	-
其他应收款 - 应收利息	上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	-	-	15,434.47	-	13,827.83	-
其他应收款 - 应收利息	安博 (沈阳) 仓储有限公司	-	-	-	-	4,681.45	-	7,737.10	-
其他应收款 - 应收利息	安博金阊 (苏州) 仓储有限公司	-	-	-	-	9,118.47	-	7,285.29	-
合计		-	-	-	-	29,234.39	-	167,306.93	-
应收资金集中管理款	安博 (重庆) 仓储有限公司	-	-	-	-	-	-	51,363,267.31	-
应收资金集中管理款	上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	-	-	51,921,454.12	-	50,848,117.50	-
应收资金集中管理款	安博 (沈阳) 仓储有限公司	-	-	-	-	10,087,874.45	-	-	-
应收资金集中管理款	安博金阊 (苏州) 仓储有限公司	-	-	-	-	30,024,009.64	-	23,839,052.15	-
合计		-	-	-	-	92,033,338.21	-	126,050,436.96	-

应付关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收款项	安溯新能源 (上海) 有限公司	162,836.52	-	-	-
其他应付款 - 应付利息	PCCLF Holding PTE. LTD.	-	-	9,993,997.69	16,503,675.79
其他应付款 - 应付利息	安博京滨 (天津) 仓储有限公司	-	-	-	1,675.32
其他应付款 - 应付利息	安家 (昆山) 仓储有限公司	-	-	-	38.95
其他应付款 - 应付利息	安博新达 (无锡) 仓储有限公司	-	-	-	153,167.12
其他应付款 - 应付利息	安博仁良 (杭州) 仓储有限公司	-	-	-	25,043.89
合计		-	-	9,993,997.69	16,683,601.07
其他应付款 - 其他	安博 (中国) 管理有限公司	3,552,672.83	2,912,131.88	2,515,010.67	3,752,897.68
其他应付款 - 其他	深圳前海安博基础设施投资有限公司	538,854.59	-	-	-
其他应付款 - 其他	佛山安博盛置仓储有限公司	-	-	-	148,321.93
合计		4,091,527.42	2,912,131.88	2,515,010.67	3,901,219.61
应付资金集中管理款	安博京滨 (天津) 仓储有限公司	-	-	-	30,692,892.47
应付资金集中管理款	安家 (昆山) 仓储有限公司	-	-	-	701,330.54
应付资金集中管理款	安博新达 (无锡) 仓储有限公司	-	-	-	59,951,566.75
应付资金集中管理款	安博仁良 (杭州) 仓储有限公司	-	-	-	11,110,332.06
合计		-	-	-	102,456,121.82
长期应付款	PCCLF Holding PTE. LTD.	-	-	581,406,150.00	578,512,700.00

为本集团提供的存款账户质押

项目名称	关联方	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押担保	PCCLF Holding PTE. LTD.	1,024,337,000.00	1,040,500,000.00	-	-

十、 资本管理

本集团资本管理的主要目标是保障本集团的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本集团对资本的定义为所有者权益加上没有固定还款期限的关联方借款并扣除未确认的已提议分配的股利。本集团的资本不包括与关联方之间的业务往来余额。

本集团定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本集团考虑的因素包括：本集团未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本集团，本集团将会调整资本结构。

本集团无需遵循外部强制性资本要求。

十一、 承诺及或有事项

1、 资本承担

项目名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
已定合同	1,804,470.83	-	-	-

2、 或有事项

于 2025 年 6 月 30 日，东莞诚置和东莞盈顺与东莞税务局就关联方借款可以税前抵扣的利率存在争议，双方仍在沟通过程中，可能会存在需要补缴企业所得税的情况。截至本财务报表批准日，具体调整方式及补税金额双方尚未达成一致，补税金额难以合理预计，未确认预计负债。

于 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团不存在重大或有事项。

十二、 其他重要事项

1、 分部报告

本集团为整体经营，设有统一的内部组织结构、管理要求及内部报告制度。管理层通过定期审阅集团层面的财务信息来进行资源配置和业绩评价。本集团于本报告期无单独管理的经营分部，因此本集团只有一个经营分部。

2、 地区信息

本集团取得的对外交易收入以及非流动资产 (不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产) 都来自于国内。

3、 主要客户

在本集团客户中，本集团截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间、2024 年度、2023 年度、2022 年度来源于单一客户收入占本集团总收入 10%或以上的客户有 5 个，3 个、4 个、4 个，分别约占本集团总收入 76%、43%、58%、61% 。

东莞安博盈顺仓储有限公司

2022 年度、2023 年度、2024 年度及
截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表

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 2524122 号

东莞安博盈顺仓储有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 57 页的东莞安博盈顺仓储有限公司 (以下简称“东莞盈顺”) 财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的资产负债表，2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则 (以下简称“企业会计准则”) 的规定编制，公允反映了东莞盈顺 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (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和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》，我们独立于东莞盈顺，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。

KPMG Huazhen LLP, a People's Republic of China partnership and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) — 中国合伙制会计师事务所，是与毕马威国际有限公司 (英国私营担保有限公司)相关联的独立成员所全球组织中的成员。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524122 号

三、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅供华夏基金管理有限公司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。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估东莞盈顺的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非东莞盈顺计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东莞盈顺的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524122 号

五、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对东莞盈顺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财务报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致东莞盈顺不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报 (包括披露) 、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

KPMG
毕马威

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524122 号

五、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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)
(总所盖章)

中国注册会计师

厉俊
(签名并盖章)

秦阳
(签名并盖章)

中国 北京

日期 2025年 10月 20日

东莞安博盈顺仓储有限公司

资产负债表

2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年6月30日

(金额单位：人民币元)

	附注	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
资产					
流动资产：					
货币资金	五、1	43,563,784.46	32,677,858.88	696,203.78	543,191.95
应收账款	五、2	788,777.61	451,091.40	190,511.68	133,982.46
预付款项	五、3	294,638.43	57,269.22	14,445.09	12,103.56
应收资金集中管理款	五、4	-	-	30,024,009.64	23,839,052.15
其他应收款	五、5	5,000.00	5,000.00	14,118.47	12,285.29
其他流动资产	五、6	188.54	48,406.59	30,751.24	392,102.05
流动资产合计		44,652,389.04	33,239,626.09	30,970,039.90	24,932,717.46
非流动资产：					
投资性房地产	五、7	244,012,548.29	250,379,863.70	254,666,894.17	265,335,092.99
固定资产	五、8	29,274.62	19,979.72	36,548.83	44,048.43
递延所得税资产	五、9	-	1,837,501.83	271,326.75	1,721,407.35
其他非流动资产	五、10	-	1,205,840.01	1,489,311.38	1,424,542.83
非流动资产合计		244,041,822.91	253,443,185.26	256,464,081.13	268,525,091.60
资产总计		288,694,211.95	286,682,811.35	287,434,121.03	293,457,809.06

刊载于第10页至第57页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司

资产负债表 (续)

2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
负债和所有者权益					
流动负债：					
应付账款	五、12	471,485.36	616,333.07	734,705.29	3,744,382.32
预收款项	五、13	3,333,691.54	2,788,247.56	1,939,537.50	1,320,875.48
合同负债	五、14	1,266,559.56	1,121,945.87	707,117.96	501,623.19
应交税费	五、15	1,385,120.32	151,727.59	706,760.52	1,047,713.25
其他应付款	五、16	12,365,328.50	12,573,089.79	20,513,247.73	19,368,948.42
一年内到期的非流动负债	五、17	1,758,800.00	1,758,800.00	-	-
流动负债合计		20,580,985.28	19,010,143.88	24,601,369.00	25,983,542.66
非流动负债：					
长期借款	五、18	172,531,684.50	173,434,124.79	-	-
长期应付款	五、19	-	-	175,880,000.00	175,880,000.00
非流动负债合计		172,531,684.50	173,434,124.79	175,880,000.00	175,880,000.00
负债合计		193,112,669.78	192,444,268.67	200,481,369.00	201,863,542.66

刊载于第 10 页至第 57 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司

资产负债表 (续)

2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
负债和所有者权益 (续)					
所有者权益					
实收资本	五、20	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
未弥补亏损		(14,418,457.83)	(15,761,457.32)	(23,047,247.97)	(18,405,733.60)
所有者权益合计		95,581,542.17	94,238,542.68	86,952,752.03	91,594,266.40
负债和所有者权益总计		288,694,211.95	286,682,811.35	287,434,121.03	293,457,809.06

此财务报表已于2025年 10月 20日 获得批准。

唐静	毛晓娴	楼佳民	(公司盖章)
法定代表人	主管会计工作的公司负责人	会计机构负责人	

刊载于第 10 页至第 57 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司

利润表

2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	五、21	20,503,259.29	37,940,329.90	38,096,285.40	37,321,382.41
减：营业成本		8,418,687.04	15,002,129.28	14,682,943.00	13,857,382.12
税金及附加	五、22	2,039,343.37	3,847,974.99	3,791,614.72	3,324,249.09
管理费用	五、23	1,308,298.31	2,561,632.30	2,279,038.51	2,220,921.38
财务费用	五、24	2,975,386.29	10,978,452.22	14,735,940.40	15,889,201.04
其中：利息费用		3,162,141.63	11,067,236.01	14,724,489.89	15,883,152.47
利息收入		195,607.78	105,039.69	1,902.63	4,570.94
加：其他收益	五、25	-	15,925.46	17,306.93	23,670.55
投资收益	五、26	-	154,185.43	244,242.69	332,779.11
信用减值损失 (损失以 "()" 填列)	五、27	(331,615.19)	-	-	-
资产减值损失 (损失以 "()" 填列)	五、28	(1,188,851.67)	-	-	-
资产处置收益 (损失以 "()" 填列)	五、29	-	(1,130.87)	(3,490.90)	(717,297.43)
二、营业利润		4,241,077.42	5,719,121.13	2,864,807.49	1,668,781.01
加：营业外收入	五、30	49.92	494.44	2,047.08	5,867.15
减：营业外支出	五、30	-	-	6,058,288.34	48,000.00
三、利润 / (亏损) 总额		4,241,127.34	5,719,615.57	(3,191,433.77)	1,626,648.16
减：所得税费用	五、31	2,898,127.85	(1,566,175.08)	1,450,080.60	663,081.56
四、净利润 / (亏损)		1,342,999.49	7,285,790.65	(4,641,514.37)	963,566.60
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		1,342,999.49	7,285,790.65	(4,641,514.37)	963,566.60

刊载于第 10 页至第 57 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司

现金流量表

2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量:					
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金		22,307,759.46	42,394,979.29	41,704,402.45	41,079,277.96
收到的税费返还		52.91	16,989.33	49.91	48.16
收到其他与经营活动有关的现金		-	10,189,293.09	151,175.79	1,425,939.75
经营活动现金流入小计		22,307,812.37	52,601,261.71	41,855,628.15	42,505,265.87
购买商品和接受劳务支付的现金		2,818,523.55	4,608,821.66	4,703,582.85	3,832,459.57
支付给职工以及为职工支付的现金		48,308.37	303,553.84	261,043.32	377,133.87
支付的各项税费		2,875,361.19	5,654,394.29	5,619,810.86	5,250,197.25
支付其他与经营活动有关的现金		1,653,224.35	17,852,400.42	2,837,900.47	3,463,899.32
经营活动现金流出小计		7,395,417.46	28,419,170.21	13,422,337.50	12,923,690.01
经营活动产生的现金流量净额	五、33(1)a	14,912,394.91	24,182,091.50	28,433,290.65	29,581,575.86

刊载于第 10 页至第 57 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司
现金流量表 (续)
2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间
(金额单位：人民币元)

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
二、投资活动产生的现金流量:				
取得投资收益收到的现金	-	163,303.90	242,409.51	339,452.58
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	5,937.00
取得利息收入收到的现金	195,607.78	105,039.69	1,902.63	4,570.94
收回资金池所收到的现金	-	30,024,009.64	-	22,780,761.65
投资活动现金流入小计	195,607.78	30,292,353.23	244,312.14	23,130,722.17
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	157,495.19	7,030,011.65	3,591,266.56	1,458,469.88
发放资金池所支付的现金	-	-	6,184,957.49	-
投资活动现金流出小计	157,495.19	7,030,011.65	9,776,224.05	1,458,469.88
投资活动 产生 / (使用) 的现金流量净额	38,112.59	23,262,341.58	(9,531,911.91)	21,672,252.29

刊载于第 10 页至第 57 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司
现金流量表 (续)
2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间
(金额单位：人民币元)

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	-	175,880,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	-	175,880,000.00	-	-
偿付债务支付的现金	879,400.00	176,759,400.00	-	-
偿付利息支付的现金	3,185,181.92	14,583,377.98	18,748,366.91	50,818,142.87
筹资活动现金流出小计	4,064,581.92	191,342,777.98	18,748,366.91	50,818,142.87
筹资活动使用的现金流量净额	(4,064,581.92)	(15,462,777.98)	(18,748,366.91)	(50,818,142.87)

刊载于第 10 页至第 57 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司

现金流量表 (续)

2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
四、现金及现金等价物净增加额	五、33(1)b	10,885,925.58	31,981,655.10	153,011.83	435,685.28
加：期 / 年初现金及现金等价物余额		32,677,858.88	696,203.78	543,191.95	107,506.67
五、期 / 年末现金及现金等价物余额	五、33(2)	43,563,784.46	32,677,858.88	696,203.78	543,191.95

刊载于第 10 页至第 57 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司

所有者权益变动表

2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
2022 年 1 月 1 日余额	110,000,000.00	(19,369,300.20)	90,630,699.80
本年增减变动金额			
1.综合收益总额	-	963,566.60	963,566.60
2022 年 12 月 31 日余额	110,000,000.00	(18,405,733.60)	91,594,266.40
本年增减变动金额			
1.综合收益总额	-	(4,641,514.37)	(4,641,514.37)
2023 年 12 月 31 日余额	110,000,000.00	(23,047,247.97)	86,952,752.03
本年增减变动金额			
1.综合收益总额	-	7,285,790.65	7,285,790.65
2024 年 12 月 31 日余额	110,000,000.00	(15,761,457.32)	94,238,542.68
本期增减变动金额			
1.综合收益总额	-	1,342,999.49	1,342,999.49
2025 年 6 月 30 日余额	110,000,000.00	(14,418,457.83)	95,581,542.17

刊载于第 10 页至第 57 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

东莞安博盈顺仓储有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

东莞安博盈顺仓储有限公司 (以下简称“本公司”) 是在中华人民共和国广东省东莞市成立的外商投资企业。本公司的母公司为 Prologis Dongguan Hongmei PTE. LTD.，于 2019 年最终控股公司变更为 Prologis China Core Logistics Fund, LP。于 2025 年 8 月，Prologis Dongguan Hongmei PTE. LTD.将本公司 100%股权转让给 PCCLF Holding PTE. LTD.全资子公司东莞安同企业管理咨询有限公司，截至本财务报表批准日，已完成工商登记变更。

本公司经营期限为 50 年，主要从事仓储物流设施设备的建设、经营、管理；提供仓储租赁、服务及其相关咨询服务 (涉限涉证及涉国家宏观调控行业除外，涉及专项规定的按有关规定办理)；电力销售；承装、承修、承试供电设施和受电设施；水电费代收代缴。(以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施)，(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)。本公司于 2014 年 7 月 15 日正式开始经营。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表仅供华夏基金管理有限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。本公司以持续经营为基础编制财务报表。

1、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合中华人民共和国财政部 (“财政部”) 颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的财务状况、2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的经营成果及现金流量。

2、 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。

3、 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。

三、 主要会计政策和主要会计估计

1、 外币折算

本公司收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额(参见附注三、14)外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

2、 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。

3、 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、摊销及减值准备后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。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、7(b) 。

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。在建投资性房地产不计提折旧。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时从无形资产转入投资性房地产核算。其中，土地使用权的使用寿命为 50 年，自开工后从无形资产转入投资性房地产在剩余年限里继续摊销。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
土地使用权	50 年	0%	2%
房屋、建筑物及其他	2 ~ 30 年	10%	3 ~ 45%
租赁服务费	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

4、 固定资产

固定资产指本公司为提供劳务或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注三、7(b)) 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。

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本公司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，固定资产的使用寿命、残值率和折旧率为：

类别	使用寿命 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
办公设备及电脑设备	3 年 ~ 5 年	10%	18% - 30%

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。

5、 租赁

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。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注三、11 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(a) 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。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

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。

6、 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收账款、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均以公允价值计量。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。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据附注三、11 的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。

本公司于本报告期不持有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和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。

(iii) 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。

本公司于本报告期不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

– 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。

(iv) 金融资产和金融负债的抵销

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。

(v) 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) 。

(vi) 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。

7、 资产减值准备

除附注三、9 和 12 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(a) 金融工具的减值

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 (包括现金及现金等价物，应收及其他应收款项)；
- 租赁应收款；
- 合同资产。

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或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

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限为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。

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

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

对于应收账款和租赁应收款，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。

对于应收账款和租赁应收款，本公司对信用风险显著不同的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收账款等。除了单项评估信用风险的应收账款外，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本公司基于共同的信用风险特征将应收账款进行组合，在组合的基础上计算预期信用损失。

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。

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。

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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，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。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

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。

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。

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。

(b) 其他资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 固定资产
- 其他非流动资产

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 (或资产组、资产组组合，下同) 的公允价值 (参见附注三、8) 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。

8、 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。

9、 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。

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

资产负债表日，如果本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。

如果单项交易不是企业合并，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并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

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；
- 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。

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。

10、 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。

11、 收入确认

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。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

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。

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服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- 本公司就该服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该服务的实物转移给客户；
- 本公司已将该服务的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该服务等。

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

本公司已向客户转让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 (参见附注三、7(a)) 。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：

- 物业管理服务收入

  本公司根据在某一时段内履行的履约义务的收入确认方法，按照物业管理服务的履约进度以直线法确认收入。

12、 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用 (或类似费用) 、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产 (以下简称“与合同成本有关的资产”) 采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

13、 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。

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。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；否则直接计入其他收益或营业外收入。

14、 借款费用

本公司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，本公司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，本公司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，本公司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。

本公司确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

资本化期间是指本公司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，本公司暂停借款费用的资本化。

15、 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

16、 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。

17、 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

18、 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。

除投资性房地产 (参见附注三、3) 、固定资产 (参见附注三、4) 和各类资产减值 (参见附注三、7) 涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- 附注七 - 金融工具公允价值估值。

19、 主要会计政策的变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本公司于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定;

本公司于 2023 年度执行了财政部于 2022 年 11 月颁布的《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。

(2) 变更的主要影响

(a) 《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定

根据解释第 17 号的规定，本公司在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本公司在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利 (以下简称“推迟清偿负债的权利”)，而不考虑本公司是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本公司贷款安排产生的负债，如果本公司推迟清偿负债的权利取决于本公司是否遵循了贷款安排中规定的条件 (以下简称“契约条件”)，本公司在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本公司在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

采用该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

(b) 《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

根据该规定，本公司对于不是企业合并、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，因此该规定对本公司没有影响。

四、 税项

1、 主要税种及税率

税种	计缴标准
增值税	物流仓储设施租赁收入按税法规定的 5%简易办法计算应缴增值税。物业管理服务收入按税法规定计算的应税劳务收入的 6%计算销项税额，水电费收入按税法规定的销售货物收入的 13%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	实际缴纳的增值税的 5% 。
教育费附加	实际缴纳的增值税的 3% 。
地方教育费附加	实际缴纳的增值税的 2% 。
城镇土地使用税	每年每平方人民币 1 元。
房产税	物流仓储设施租赁收入的 12%或者房产原值一次性减除 30%后的余值的 1.2% 。

2、 企业所得税

本公司的法定税率为 25%，本报告期内按法定税率执行。

五、 财务报表项目注释

1、 货币资金

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行存款	43,563,784.46	32,677,858.88	696,203.78	543,191.95

2、 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下：

客户类别	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收第三方	1,120,392.80	451,091.40	190,511.68	133,982.46
小计	1,120,392.80	451,091.40	190,511.68	133,982.46
减：坏账准备	331,615.19	-	-	-
合计	788,777.61	451,091.40	190,511.68	133,982.46

(2) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	1,120,392.80	451,091.40	190,511.68	133,982.46
小计	1,120,392.80	451,091.40	190,511.68	133,982.46
减：坏账准备	331,615.19	-	-	-
合计	788,777.61	451,091.40	190,511.68	133,982.46

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 应收账款预期信用损失的评估：

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应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。根据本公司的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

对于租户应收账款余额低于已收取的银行保函及租赁保证金余额的情况，本公司管理层认为不存在重大的预期信用损失。对于个别租户应收账款余额高于已收取的银行保函及租赁保证金余额的情况，本公司管理层对银行保函及租赁保证金未覆盖部分的应收账款计提了坏账准备；对于剩余部分，本公司管理层认为不存在重大的预期信用损失。

(4) 坏账准备变动情况如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
期 / 年初余额	-	-	-	-
本期 / 年计提	331,615.19	-	-	-
期 / 年末余额	331,615.19	-	-	-

3、 预付款项

(1) 预付款项分类列示如下：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	166,116.00	-	-	-
其他	128,522.43	57,269.22	14,445.09	12,103.56
合计	294,638.43	57,269.22	14,445.09	12,103.56

(2) 预付款项按账龄列示如下：

账龄	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	294,638.43	100%	57,269.22	100%	14,445.09	100%	12,103.56	100%
合计	294,638.43	100%	57,269.22	100%	14,445.09	100%	12,103.56	100%

账龄自预付款项确认日起开始计算。

4、 应收资金集中管理款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资金池	-	-	30,024,009.64	23,839,052.15

本公司于报告期内参与安博集团的资金池计划，无固定借款期限。本公司已于 2024 年 7 月退出该资金池计划。

5、 其他应收款

	注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息	(1)	-	-	9,118.47	7,285.29
其他	(2)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
合计		5,000.00	5,000.00	14,118.47	12,285.29

(1) 应收利息

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收关联方资金池利息	-	-	9,118.47	7,285.29

(2) 其他

(a) 按客户类别分析如下：

客户类别	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收第三方	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
小计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

(b) 按账龄分析如下：

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
3 年以上	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
小计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(c) 按款项性质分类情况

款项性质	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
员工备用金	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
小计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

6、 其他流动资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待抵扣增值税等	188.54	48,406.59	30,751.24	392,102.05

7、 投资性房地产

投资性房地产分类分析如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
投资性房地产	240,522,560.87	245,542,276.47	253,200,204.69	262,546,923.16
租赁服务费	3,489,987.42	4,837,587.23	1,466,689.48	2,788,169.83
合计	244,012,548.29	250,379,863.70	254,666,894.17	265,335,092.99

(1) 投资性房地产明细如下：

	土地使用权	房屋、建筑物及其他	租赁服务费	合计
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
原价				
2022 年 1 月 1 日余额	31,373,199.80	279,963,415.03	5,207,230.71	316,543,845.54
本年增加	-	3,606,440.48	1,071,547.16	4,677,987.64
本年减少	-	(861,618.44)	(566,269.25)	(1,427,887.69)
2022 年 12 月 31 日余额	31,373,199.80	282,708,237.07	5,712,508.62	319,793,945.49
本年增加	-	330,954.90	26,960.82	357,915.72
本年减少	-	-	(276,957.77)	(276,957.77)
2023 年 12 月 31 日余额	31,373,199.80	283,039,191.97	5,462,511.67	319,874,903.44
本年增加	-	2,089,063.28	4,780,359.89	6,869,423.17
本年减少	-	-	(4,364,003.69)	(4,364,003.69)
2024 年 12 月 31 日余额	31,373,199.80	285,128,255.25	5,878,867.87	322,380,322.92
本期增加	-	2,561.78	-	2,561.78
2025 年 6 月 30 日余额	31,373,199.80	285,130,817.03	5,878,867.87	322,382,884.70
减：累计折旧或摊销				
2022 年 1 月 1 日余额	4,078,515.94	38,497,652.56	2,172,830.39	44,748,998.89
本年增加	627,463.99	8,475,202.57	1,317,777.65	10,420,444.21
本年减少	-	(144,321.35)	(566,269.25)	(710,590.60)
2022 年 12 月 31 日余额	4,705,979.93	46,828,533.78	2,924,338.79	54,458,852.50
本年增加	627,463.99	9,050,209.38	1,348,441.17	11,026,114.54
本年减少	-	-	(276,957.77)	(276,957.77)
2023 年 12 月 31 日余额	5,333,443.92	55,878,743.16	3,995,822.19	65,208,009.27
本年增加	627,463.99	9,119,527.51	1,409,462.14	11,156,453.64
本年减少	-	-	(4,364,003.69)	(4,364,003.69)
2024 年 12 月 31 日余额	5,960,907.91	64,998,270.67	1,041,280.64	72,000,459.22
本期增加	313,731.96	4,708,545.42	1,347,599.81	6,369,877.19
2025 年 6 月 30 日余额	6,274,639.87	69,706,816.09	2,388,880.45	78,370,336.41
账面价值				
2025 年 6 月 30 日	25,098,559.93	215,424,000.94	3,489,987.42	244,012,548.29
2024 年 12 月 31 日	25,412,291.89	220,129,984.58	4,837,587.23	250,379,863.70
2023 年 12 月 31 日	26,039,755.88	227,160,448.81	1,466,689.48	254,666,894.17
2022 年 12 月 31 日	26,667,219.87	235,879,703.29	2,788,169.83	265,335,092.99

本公司将投资性房地产用于出租，本公司将该租赁分类为经营租赁，因为该租赁并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。

于 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，本公司的所有土地使用权和房屋及建筑物已作为其借入的长期银行借款的抵押 (参见附注五、18) 。

本公司于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

	2025 年 6 月 30 日 人民币元	2024 年 12 月 31 日 人民币元	2023 年 12 月 31 日 人民币元	2022 年 12 月 31 日 人民币元
1 年以内 (含 1 年)	23,462,197.20	28,014,516.93	17,164,032.80	27,106,195.51
1 年至 2 年 (含 2 年)	26,984,734.92	28,298,548.52	2,989,599.09	17,133,593.50
2 年至 3 年 (含 3 年)	2,463,851.52	19,368,003.74	2,019,604.40	2,987,751.91
3 年至 4 年 (含 4 年)	-	2,227,066.60	2,121,043.10	2,019,604.40
4 年至 5 年 (含 5 年)	-	2,338,248.00	2,227,066.60	2,121,043.10
5 年以上	-	2,455,160.40	4,793,408.40	7,020,475.00
合计	52,910,783.64	82,701,544.19	31,314,754.39	58,388,663.42

注： 租户 16 已经计提应收账款预期信用损失和其他非流动资产减值准备，截至本财务报表批准日，该租户已经搬离所租赁单元，但本公司尚在与该租户进行欠费追缴与清退事宜开展洽谈。于 2025 年 6 月 30 日，对租户 16 按照原合同的最低租赁收款额为人民币 12,035,621.00 元，未包含在上述 2025 年 6 月 30 日将收到的未折现租赁收款额中。

8、 固定资产

	办公设备及电脑设备
	人民币元
原价	
2022 年 1 月 1 日余额	139,373.75
本年增加	23,171.83
2022 年 12 月 31 日余额	162,545.58
本年增加	12,909.79
本年减少	(34,909.03)
2023 年 12 月 31 日余额	140,546.34
本年增加	1,772.10
本年减少	(12,152.37)
2024 年 12 月 31 日余额	130,166.07
本期增加	16,292.10
2025 年 6 月 30 日余额	146,458.17
减：累计折旧	
2022 年 1 月 1 日余额	106,407.97
本年增加	12,089.18
2022 年 12 月 31 日余额	118,497.15
本年增加	16,918.49
本年减少	(31,418.13)
2023 年 12 月 31 日余额	103,997.51
本年增加	17,210.34
本年减少	(11,021.50)
2024 年 12 月 31 日余额	110,186.35
本期增加	6,997.20
2025 年 6 月 30 日余额	117,183.55
账面价值	
2025 年 6 月 30 日余额	29,274.62
2024 年 12 月 31 日余额	19,979.72
2023 年 12 月 31 日余额	36,548.83
2022 年 12 月 31 日余额	44,048.43

9、 递延所得税资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	-	1,837,501.83	271,326.75	1,721,407.35

10、 其他非流动资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
直线法摊销	1,188,851.67	1,205,840.01	1,489,311.38	1,424,542.83
减：减值准备	1,188,851.67	-	-	-
合计	-	1,205,840.01	1,489,311.38	1,424,542.83

对于本公司租户 16 的应收直线法余额，鉴于该租户面临业务下滑，经营情况恶化，于 2025 年度出现租金欠缴且无法通过其提交给本公司的租赁保证金金额覆盖。考虑到针对该租户的应收款回款存在较大不确定性，本公司对于相关应收直线法余额全额计提减值。截至本财务报表批准日，该租户已经搬离所租赁单元，但本公司尚在与该租户进行欠费追缴与清退事宜开展洽谈。

11、 所有权受到限制的资产

	2025 年 1 月 1 日余额	本期增加额	本期减少额	2025 年 6 月 30 日余额
用于抵押的资产				
- 投资性房地产 (附注五、7)	245,542,276.47	2,561.78	(5,022,277.38)	240,522,560.87

	2024 年 1 月 1 日余额	本年增加额	本年减少额	2024 年 12 月 31 日余额
用于抵押的资产				
- 投资性房地产 (附注五、7)	-	245,542,276.47	-	245,542,276.47

本公司在 2022 年及 2023 年不存在所有权受到限制的资产。

12、 应付账款

(1) 应付账款情况如下：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付第三方	471,485.36	616,333.07	734,705.29	3,744,382.32
合计	471,485.36	616,333.07	734,705.29	3,744,382.32

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款：

	2025 年 6 月 30 日	
项目	期末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	141,983.17	尚未达到付款期
合计	141,983.17	

	2024 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	281,099.54	尚未达到付款期
合计	281,099.54	

	2023 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	257,573.13	尚未达到付款期
合计	257,573.13	

项目	2022 年 12 月 31 日 年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	25,865.12	尚未达到付款期
合计	25,865.12	

13、 预收款项

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收客户租金	3,333,691.54	2,788,247.56	1,939,537.50	1,320,875.48
合计	3,333,691.54	2,788,247.56	1,939,537.50	1,320,875.48

本公司于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日无账龄超过 1 年的金额重大的预收款项。其中，截至 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，直线法摊销余额分别为人民币 1,045,027.69 元、人民币 385,401.31 元、人民币 885,775.61 元及人民币 150,725.09 元。

14、 合同负债

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
物业管理费预收款	1,266,559.56	1,121,945.87	707,117.96	501,623.19

合同负债主要涉及本公司从本公司客户的租赁合同中收取的物业管理服务预收款。该合同的相关收入将在本公司履行履约义务后确认。其中，截至 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，直线法摊销余额分别为人民币 276,685.30 元、人民币 92,242.12 元、人民币 255,643.05 元、人民币 0.00 元。

15、 应交税费

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应交增值税	142,608.97	128,887.30	126,602.07	113,772.48
应交所得税	1,060,626.02	-	-	-
应交土地使用税及房产税	165,463.52	-	-	-
应交代缴税金	-	-	559,768.28	918,259.16
其他	16,421.81	22,840.29	20,390.17	15,681.61
合计	1,385,120.32	151,727.59	706,760.52	1,047,713.25

16、 其他应付款

	注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息	(1)	-	-	3,148,698.48	6,814,084.62
其他	(2)	12,365,328.50	12,573,089.79	17,364,549.25	12,554,863.80
合计		12,365,328.50	12,573,089.79	20,513,247.73	19,368,948.42

(1) 应付利息

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
股东借款 - 利息	-	-	3,148,698.48	6,814,084.62

(2) 其他

(a) 按供应商类别列示:

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付关联方	764,189.71	755,613.26	606,399.30	1,028,040.43
应付第三方	11,601,138.79	11,817,476.53	16,758,149.95	11,526,823.37
合计	12,365,328.50	12,573,089.79	17,364,549.25	12,554,863.80

(b) 按款项性质列示：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	764,189.71	755,613.26	606,399.30	1,028,040.43
租户保证金	11,490,026.40	11,490,026.40	10,401,743.94	10,912,452.22
其他	111,112.39	327,450.13	6,356,406.01	614,371.15
合计	12,365,328.50	12,573,089.79	17,364,549.25	12,554,863.80

(c) 账龄超过 1 年的其他重要应付款项：

2025 年 6 月 30 日		
项目	期末余额	未偿还的原因
租户保证金	1,405,773.00	尚在租赁合同期内

2024 年 12 月 31 日		
项目	年末余额	未偿还的原因
租户保证金	1,405,773.00	尚在租赁合同期内

2023 年 12 月 31 日		
项目	年末余额	未偿还的原因
租户保证金	10,252,470.78	尚在租赁合同期内

2022 年 12 月 31 日		
项目	年末余额	未偿还的原因
租户保证金	9,506,679.22	尚在租赁合同期内

17、 一年内到期的非流动负债

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注五、18)	1,758,800.00	1,758,800.00	-	-

18、 长期借款

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行借款 - 本金	174,121,200.00	175,000,600.00	-	-
银行借款 - 利息	169,284.50	192,324.79	-	-
减：一年内到期的长期借款	1,758,800.00	1,758,800.00	-	-
合计	172,531,684.50	173,434,124.79	-	-

于 2024 年 6 月，本公司与招商银行股份有限公司重庆分行签订借款协议，借款额度为人民币 175,880,000.00 元，到期日为 2032 年 6 月 26 日，利息按季度付款结息，本金按协议规定比例每半年付款一次。上述借款以本公司所持有的所有土地使用权和房屋及建筑物抵押担保。截至 2025 年 6 月 30 日，本公司已累计提款本金人民币 175,880,000.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 175,880,000.00 元)，目前该借款本金账面金额为人民币 174,121,200.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 175,000,600.00 元) 。

于 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款为本公司从招商银行股份有限公司重庆分行取得的长期借款。根据借款协议，上述借款人民币 1,758,800.00 元将于一年内到期，故划分至一年内到期的非流动负债。

19、 长期应付款

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
股东借款 - 本金	-	-	175,880,000.00	175,880,000.00

本公司于 2016 年 4 月 20 日与本公司隶属同一最终控制方的关联公司 Prologis China FFII (Holding) Limited 签订借款协议，借款总额度为人民币 2.1 亿元。年利率为 7%，利息以复利方式计算，借款期限自 2016 年 5 月 20 日至 2021 年 5 月 19 日止。2018 年 6 月 20 日，Prologis China FFII (Holding) Limited 与本公司隶属同一最终控制方的关联公司 Prologis China FFI (Holding) III Limited 签订借款转让与承继协议，将上述借款转让给后者，其他条款不变。2021 年 4 月 6 日，Prologis China FFI (Holding) III Limited 与本公司签订了展期协议，将该贷款延期到 2026 年 5 月 18 日。2021 年 9 月 1 日，Prologis China FFI (Holding) III Limited 与本公司现间接控股股东 PCCLF Holding PTE.LTD.签订借款转让与承继协议，将上述借款转让给后者，其他条款未作变更。于 2024 年 7 月，本公司已全额归还前述贷款。截至 2025 年 6 月 30 日，本公司无累计提取的本金 (2024 年 12 月 31 日：无，2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日：人民币 175,880,000.00 元) 。

20、 实收资本

本公司于 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的注册资本及实收资本结构如下：

	2024 年、2023 年、2022 年及 2025 年 6 月 30 日	
	金额 人民币	%
Prologis Dongguan Hongmei PTE. LTD	110,000,000.00	100%

在实收资本账户中，外币换算为人民币时采用的汇率是收到出资当日中国人民银行公布的汇率。

21、 营业收入

	注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
主营业务收入		20,483,856.90	37,907,158.64	38,054,759.52	37,288,624.72
其他业务收入		19,402.39	33,171.26	41,525.88	32,757.69
合计		20,503,259.29	37,940,329.90	38,096,285.40	37,321,382.41
其中：					
合同产生的收入	(1)	6,233,064.25	11,533,425.19	11,719,901.10	11,378,714.54
仓储租赁收入		14,270,195.04	26,406,904.71	26,376,384.30	25,942,667.87

(1) 2022 年、2023 年、2024 年和截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间合同产生的收入的情况：

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
服务类型				
物业管理费收入	6,213,661.86	11,500,253.93	11,678,375.22	11,345,956.85
其他收入	19,402.39	33,171.26	41,525.88	32,757.69
合计	6,233,064.25	11,533,425.19	11,719,901.10	11,378,714.54
按服务提供的时间分类				
在某一时点确认收入	19,402.39	33,171.26	41,525.88	32,757.69
在某一时段确认收入	6,213,661.86	11,500,253.93	11,678,375.22	11,345,956.85
合计	6,233,064.25	11,533,425.19	11,719,901.10	11,378,714.54

22、 税金及附加

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
房产税	1,905,316.74	3,522,327.74	3,537,221.32	3,074,434.98
土地使用税	32,172.00	64,343.95	64,343.95	64,343.95
增值税附加及其他	101,854.63	261,303.30	190,049.45	185,470.16
合计	2,039,343.37	3,847,974.99	3,791,614.72	3,324,249.09

23、 管理费用

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
后台支持服务费用	615,940.62	1,150,753.11	1,087,883.08	1,095,106.27
资产管理费	331,515.68	563,125.47	584,929.23	555,182.16
其他	360,842.01	847,753.72	606,226.20	570,632.95
合计	1,308,298.31	2,561,632.30	2,279,038.51	2,220,921.38

24、 财务费用

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
利息支出	3,162,141.63	11,067,236.01	14,724,489.89	15,883,152.47
减：资本化的利息支出	-	-	-	-
净利息支出	3,162,141.63	11,067,236.01	14,724,489.89	15,883,152.47
减：利息收入	(195,607.78)	(105,039.69)	(1,902.63)	(4,570.94)
加：其他财务费用	8,852.44	16,255.90	13,353.14	10,619.51
合计	2,975,386.29	10,978,452.22	14,735,940.40	15,889,201.04

25、 其他收益

与收益相关的政府补助

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
增值税加计抵减	-	-	17,306.93	23,670.55
手续费返还	-	15,925.46	-	-
合计	-	15,925.46	17,306.93	23,670.55

26、 投资收益

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
资金池利息收入	-	154,185.43	244,242.69	332,779.11

27、 信用减值损失

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
应收账款	331,615.19	-	-	-

28、 资产减值损失

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
其他非流动资产	1,188,851.67	-	-	-

29、 资产处置收益

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
处置投资性房地产损失	-	(1,130.87)	(3,490.90)	(717,297.43)

30、 营业外收支

(1) 营业外收入

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
其他	49.92	494.44	2,047.08	5,867.15

(2) 营业外支出

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
补偿款	-	-	6,058,288.34	-
其他	-	-	-	48,000.00
合计	-	-	6,058,288.34	48,000.00

补偿款为支付给东莞市洪梅资产经营管理有限公司的费用。

31、 所得税费用

(1) 所得税费用组成

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
按税法及相关规定计算的当期 / 当年所得税	1,060,626.02	-	-	-
递延所得税的变动	1,837,501.83	(1,566,175.08)	1,450,080.60	663,081.56
合计	2,898,127.85	(1,566,175.08)	1,450,080.60	663,081.56

递延所得税费用分析如下:

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
暂时性差异的转回 / (确认)	1,837,501.83	(1,566,175.08)	1,450,080.60	663,081.56
合计	1,837,501.83	(1,566,175.08)	1,450,080.60	663,081.56

(2) 所得税费用与会计利润 / (亏损) 的关系如下:

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
税前利润 / (亏损)	4,241,127.34	5,719,615.57	(3,191,433.77)	1,626,648.16
按税率 25%计算的所得税费用	1,060,281.84	1,429,903.89	(797,858.44)	406,662.04
利用以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-	(1,160,332.10)	-	-
不可抵扣费用的纳税影响	344.18	1,754.96	1,515,994.04	919.88
转回 / (确认) 以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	1,837,501.83	(1,837,501.83)	731,945.00	255,499.64
未确认递延所得税资产的暂时性差异	-	-	-	-
本期 / 年所得税费用	2,898,127.85	(1,566,175.08)	1,450,080.60	663,081.56

(3) 未确认递延所得税资产

于 2025 年 6 月 30 日，由于本公司不是很可能获得可用于抵扣有关亏损的未来应税利润，因此本公司尚未就人民币 0.00 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 2,955,145.66 元，2023 年 12 月 31 日：人民币 14,946,481.38 元，2022 年 12 月 31 日：人民币 13,042,102.53 元) 的累积可抵扣亏损确认为递延所得税资产。

32、 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	20,503,259.29	37,940,329.90	38,096,285.40	37,321,382.41
减：折旧和摊销费用	6,376,874.39	11,173,663.98	11,043,033.03	10,432,533.39
税金及附加	2,039,343.37	3,847,974.99	3,791,614.72	3,324,249.09
财务费用	2,975,386.29	10,978,452.22	14,735,940.40	15,889,201.04
加：投资收益	-	154,185.43	244,242.69	332,779.11
减：信用减值损失	331,615.19	-	-	-
资产减值损失	1,188,851.67	-	-	-
资产处置损失	-	1,130.87	3,490.90	717,297.43
其他	3,350,110.96	6,374,172.14	5,901,641.55	5,622,099.56
营业利润	4,241,077.42	5,719,121.13	2,864,807.49	1,668,781.01

33、 现金流量表相关情况

(1) 现金流量表补充资料

a. 将净利润 / (亏损) 调节为经营活动现金流量：

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
净利润 / (亏损)	1,342,999.49	7,285,790.65	(4,641,514.37)	963,566.60
加：信用减值损失	331,615.19	-	-	-
资产减值损失	1,188,851.67	-	-	-
投资性房地产折旧和摊销	6,369,877.19	11,156,453.64	11,026,114.54	10,420,444.21
固定资产折旧	6,997.20	17,210.34	16,918.49	12,089.18
处置投资性房地产、固定资产和其他长期资产的损失	-	1,130.87	3,490.90	717,297.43
财务费用	2,966,533.85	10,962,196.32	14,722,587.26	15,889,201.04
投资收益	-	(154,185.43)	(244,242.69)	(332,779.11)
递延所得税资产减少 / (增加)	1,837,501.83	(1,566,175.08)	1,450,080.60	663,081.56
经营性应收项目的 (增加) / 减少	(841,464.22)	(37,587.83)	237,711.51	(632,466.78)
经营性应付项目的增加 / (减少)	1,709,482.71	(3,482,741.98)	5,862,144.41	1,881,141.73
经营活动产生的现金流量净额	14,912,394.91	24,182,091.50	28,433,290.65	29,581,575.86

b. 现金及现金等价物净变动情况：

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
现金及现金等价物的期 / 年末余额	43,563,784.46	32,677,858.88	696,203.78	543,191.95
减：现金及现金等价物的期 / 年初余额	32,677,858.88	696,203.78	543,191.95	107,506.67
现金及现金等价物净增加额	10,885,925.58	31,981,655.10	153,011.83	435,685.28

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
可随时用于支付的银行存款	43,563,784.46	32,677,858.88	696,203.78	543,191.95
期 / 年末现金及现金等价物余额	43,563,784.46	32,677,858.88	696,203.78	543,191.95

六、 与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本期 / 年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本期 / 年发生的变化等。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。

(1) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收款项等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本公司造成损失。

于资产负债表日，除应收关联方的资金池贷款外，可能引起本公司财务损失最大信用风险敞口主要来自于应收租户租金的合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序，予以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司向客户预先收取租赁保证金或取得客户提供的银行保函，以作为可能发生的逾期应收租金的保证，故未存在重大信用风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求 (如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准) 。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

本公司于资产负债表日的金融负债按未折现的合同现金流量 (包括按合同利率 (如果是浮动利率则按期末 / 年末的现行利率) 计算的利息) 的剩余合约期限，以及被要求支付的最早日期如下：

	2025 年 6 月 30 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表账面价值
应付账款	471,485.36	-	-	-	471,485.36	471,485.36
其他应付款	12,365,328.50	-	-	-	12,365,328.50	12,365,328.50
长期借款 / 一年内到期的非流动负债	8,091,493.75	68,004,508.88	74,746,251.88	45,920,405.38	196,762,659.89	174,290,484.50
合计	20,928,307.61	68,004,508.88	74,746,251.88	45,920,405.38	209,599,473.75	187,127,298.36

	2024 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表账面价值
应付账款	616,333.07	-	-	-	616,333.07	616,333.07
其他应付款	12,573,089.79	-	-	-	12,573,089.79	12,573,089.79
长期借款 / 一年内到期的非流动负债	8,322,465.73	38,405,244.74	96,783,510.22	57,963,452.50	201,474,673.19	175,192,924.79
合计	21,511,888.59	38,405,244.74	96,783,510.22	57,963,452.50	214,664,096.05	188,382,347.65

	2023 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表日账面价值
应付账款	734,705.29	-	-	-	734,705.29	734,705.29
其他应付款	20,513,247.73	-	-	-	20,513,247.73	20,513,247.73
长期应付款	12,516,793.33	12,482,594.44	180,565,247.78	-	205,564,635.55	175,880,000.00
合计	33,764,746.35	12,482,594.44	180,565,247.78	-	226,812,588.57	197,127,953.02

	2022 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表日账面价值
应付账款	3,744,382.32	-	-	-	3,744,382.32	3,744,382.32
其他应付款	19,368,948.42	-	-	-	19,368,948.42	19,368,948.42
长期应付款	12,482,594.46	12,516,793.33	211,678,217.15	-	236,677,604.94	175,880,000.00
合计	35,595,925.20	12,516,793.33	211,678,217.15	-	259,790,935.68	198,993,330.74

(3) 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。本公司并未以衍生金融工具对冲利率风险。

截至 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，由于本公司带息金融工具为活期货币资金、向股东借入的固定利率股东借款及向关联方借入的固定利率资金池借款，本公司管理层认为浮动利率的预期合理可能变动对本公司 2023 年度及 2022 年度的损益及所有者权益不产生重大影响。

截至 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，由于本公司带息金融工具为活期货币资金及向银行借入的浮动利率银行借款，本公司管理层认为浮动利率的预期合理可能变动对本公司 2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表的损益及所有者权益的影响如下：

(a) 敏感性分析

2025 年 6 月 30 日，在其他变量不变的情况下，假定利率上升 100 个基点将会导致本公司报告期当期所有者权益减少人民币 652,954.50 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 1,312,504.50 元)，净利润减少人民币 652,954.50 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 1,312,504.50 元) 。假定利率下降 100 个基点，将导致所有者权益和净利润的变化和上述金额相同但方向相反。

七、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的金融工具

于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不持有以公允价值计量的金融工具。

2、 其他金融工具的公允价值 (期末 / 年末非以公允价值计量的项目)

本公司于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

八、 关联方及关联交易

1、 附注八、2 和 3 涉及的关联方与本公司的关系

其他关联方名称	关联关系
Prologis Dongguan Hongmei PTE. LTD.	母公司
安博 (中国) 管理有限公司	安博集团下属公司
深圳前海安博基础设施投资有限公司	安博集团下属公司
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	安博集团下属公司
PCCLF Holding PTE. LTD.	同一最终控制方
安博金阊 (苏州) 仓储有限公司	同一最终控制方
广州速诚仓储有限公司	同一最终控制方

2、 关联交易情况

(1) 接受劳务支出

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博 (中国) 管理有限公司	1,619,715.91	7,527,194.02	2,858,280.54	4,014,351.28
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	166,116.00	-	-	-
深圳前海安博基础设施投资有限公司	123,417.27	-	-	-
其他关联方	8,808.54	54,782.24	30,560.84	92,504.75
合计	1,918,057.72	7,581,976.26	2,888,841.38	4,106,856.03

(2) 关联方资金拆借

i 借出资金池贷款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博金阊 (苏州) 仓储有限公司	-	-	6,184,957.49	-

ii 收回委托贷款本金及利息，资金池贷款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博金阊 (苏州) 仓储有限公司	-	30,024,009.64	-	22,780,761.65

iii 归还股东借款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	175,880,000.00	-	-

iv 归还股东借款利息

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	9,830,874.42	16,167,311.53	43,859,347.76

v 投资收益

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博金阊 (苏州) 仓储有限公司	-	154,185.43	244,242.69	332,779.11

vi 利息支出

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	7,870,118.67	14,724,489.89	15,883,152.47

3、 关联方交易余额

应收关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	166,116.00	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款 - 应收利息	安博金阊 (苏州) 仓储有限公司	-	-	-	-	9,118.47	-	7,285.29	-
应收资金集中管理款	安博金阊 (苏州) 仓储有限公司	-	-	-	-	30,024,009.64	-	23,839,052.15	-

应付关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款 - 应付利息	PCCLF Holding PTE. LTD	-	-	3,148,698.48	6,814,084.62
其他应付款 - 其他	安博 (中国) 管理有限公司	631,963.90	700,831.02	575,838.46	935,535.68
其他应付款 - 其他	深圳前海安博基础设施投资有限公司	123,417.27	-	-	-
其他应付款 - 其他	广州速诚仓储有限公司	8,808.54	54,782.24	30,560.84	92,504.75
合计		764,189.71	755,613.26	606,399.30	1,028,040.43
长期应付款	PCCLF Holding PTE. LTD	-	-	175,880,000.00	175,880,000.00

九、 资本管理

本公司资本管理的主要目标是保障本公司的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本公司对资本的定义为所有者权益加上没有固定还款期限的关联方借款并扣除未确认的已提议分配的股利。本公司的资本不包括与关联方之间的业务往来余额。

本公司定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本公司考虑的因素包括：本公司未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本公司，本公司将会调整资本结构。

本公司无需遵循外部强制性资本要求。

十、 承诺及或有事项

1、 资本承担

项目名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
已定合同	551,632.28	-	-	-

2、 或有事项

于 2025 年 6 月 30 日，本公司与东莞税务局就关联方借款可以税前抵扣的利率存在争议，双方仍在沟通过程中，可能会存在需要补缴企业所得税的情况。截至本财务报表批准日，具体调整方式及补税金额双方尚未达成一致，补税金额难以合理预计，未确认预计负债。

于 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在重大或有事项。

十一、 其他重要事项

1、 分部报告

本公司为整体经营，设有统一的内部组织结构、管理要求及内部报告制度。管理层通过定期审阅集团层面的财务信息来进行资源配置和业绩评价。本公司于本报告期无单独管理的经营分部，因此本公司只有一个经营分部。

2、 地区信息

本公司取得的对外交易收入以及非流动资产 (不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产) 都来自于中国境内。

3、 主要客户

在本公司客户中，本公司截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间、2024 年度、2023 年度、2022 年度来源于单一客户收入占本公司总收入 10%或以上的客户分别有 1 个、3 个、2 个、2 个，分别约占本公司总收入 89% 、86% 、86% 、87% 。

广州速诚仓储有限公司

2022 年度、2023 年度、2024 年度及
截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表

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 2524123 号

广州速诚仓储有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 66 页的广州速诚仓储有限公司 (以下简称“广州速诚”) 财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的资产负债表，2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则 (以下简称“企业会计准则”)的规定编制，公允反映了广州速诚 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (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和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》，我们独立于广州速诚，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。

KPMG Huazhen LLP, a People's Republic of China partnership and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) — 中国合伙制会计师事务所，是与毕马威国际有限公司 (英国私营担保有限公司)相关联的独立成员所全球组织中的成员。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524123 号

三、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅供华夏基金管理有限公司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。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估广州速诚的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非广州速诚计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广州速诚的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524123 号

五、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对广州速诚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财务报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致广州速诚不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报 (包括披露) 、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就广州速诚中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524123 号

五、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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)
(总所盖章)

中国注册会计师

厉俊
(签名并盖章)

秦阳
(签名并盖章)

中国 北京

日期 2025年 10月 20日

广州速诚仓储有限公司

资产负债表

2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年6月30日

(金额单位：人民币元)

	附注	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
资产					
流动资产：					
货币资金	五、1	49,252,019.58	38,671,052.72	95,277,257.49	91,684,362.80
应收账款	五、2	2,606,490.71	2,617,799.87	2,341,278.15	718,604.17
预付款项	五、3	342,080.05	43,029.29	18,104.18	15,082.48
应收资金集中管理款	五、4	-	-	51,921,454.12	102,211,384.81
其他应收款	五、5	97,646.04	527,719.00	480,357.73	600,633.28
其他流动资产	五、6	3,242,155.91	676,896.52	-	495,352.63
流动资产合计		55,540,392.29	42,536,497.40	150,038,451.67	195,725,420.17
非流动资产：					
投资性房地产	五、7	232,427,469.00	240,014,668.47	252,008,695.45	265,208,858.51
固定资产	五、8	25,706.47	33,534.58	71,628.18	123,780.11
其他非流动资产	五、9	1,200,524.30	628,891.20	13,514,668.68	10,127,028.07
非流动资产合计		233,653,699.77	240,677,094.25	265,594,992.31	275,459,666.69
资产总计		289,194,092.06	283,213,591.65	415,633,443.98	471,185,086.86

刊载于第10页至第66页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司

资产负债表 (续)

2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
负债和所有者权益					
流动负债：					
短期借款	五、10	402,066,666.63	402,101,111.12	-	-
应付账款	五、11	356,609.74	1,508,348.84	1,621,987.87	3,905,576.60
预收款项	五、12	2,423,765.70	2,798,024.09	2,675,451.61	947,857.58
合同负债	五、13	916,074.86	1,362,030.95	1,267,735.79	676,390.09
应交税费	五、14	2,468,763.52	2,677,829.24	3,824,737.49	1,358,424.88
应付资金集中管理款	五、15	-	-	-	71,061,898.81
其他应付款	五、16	10,800,069.50	7,562,758.95	11,567,525.10	13,396,872.45
流动负债合计		419,031,949.95	418,010,103.19	20,957,437.86	91,347,020.41
非流动负债：					
长期应付款	五、17	-	-	173,526,150.00	170,632,700.00
非流动负债合计		-	-	173,526,150.00	170,632,700.00
负债合计		419,031,949.95	418,010,103.19	194,483,587.86	261,979,720.41

刊载于第 10 页至第 66 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司

资产负债表 (续)

2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
负债和所有者权益 (续)					
所有者权益					
实收资本	五、18	546,000,000.00	546,000,000.00	202,034,200.00	202,034,200.00
盈余公积	五、19	-	-	5,836,969.37	4,361,559.73
(未弥补亏损) / 未分配利润		(675,837,857.89)	(680,796,511.54)	13,278,686.75	2,809,606.72
所有者权益合计		(129,837,857.89)	(134,796,511.54)	221,149,856.12	209,205,366.45
负债和所有者权益总计		289,194,092.06	283,213,591.65	415,633,443.98	471,185,086.86

此财务报表已于2025年 10月 20日 获得批准。

唐静
法定代表人

毛晓娴
主管会计工作的
公司负责人

楼佳民
会计机构负责人

(公司盖章)

刊载于第 10 页至第 66 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司

利润表

2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	五、21	24,228,395.54	61,105,312.43	64,518,749.85	60,394,819.88
减：营业成本		11,607,739.37	20,995,501.76	21,378,628.66	20,698,208.40
税金及附加	五、22	2,895,609.89	6,435,665.26	6,332,564.08	5,901,414.40
管理费用	五、23	1,677,150.33	3,877,779.72	3,303,913.64	3,304,602.60
财务费用	五、24	6,117,486.30	16,556,310.74	14,499,278.77	26,229,127.24
其中：利息费用		6,199,999.97	12,817,267.99	12,721,922.85	12,607,937.38
利息收入		113,867.60	921,690.07	1,528,848.43	1,722,716.18
加：其他收益	五、25	-	-	34,547.82	65,181.48
投资收益	五、26	-	293,782.52	599,550.06	822,753.65
信用减值损失 (损失以“()”填列)	五、27	(459,320.90)	(371,113.71)	-	-
资产减值损失 (损失以“()”填列)	五、28	-	(15,441,405.76)	-	-
资产处置收益 (损失以“()”填列)	五、29	-	(327,240.37)	(76,725.46)	(1,046,625.75)
二、营业利润 / (亏损)		1,471,088.75	(2,605,922.37)	19,561,737.12	4,102,776.62
加：营业外收入	五、30	357.54	1,125.11	114,848.14	64,399.97
三、利润 / (亏损) 总额		1,471,446.29	(2,604,797.26)	19,676,585.26	4,167,176.59
减：所得税费用	五、31	(3,487,207.36)	16,248,721.46	4,922,488.87	1,045,391.35
四、净利润 / (亏损)		4,958,653.65	(18,853,518.72)	14,754,096.39	3,121,785.24
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		4,958,653.65	(18,853,518.72)	14,754,096.39	3,121,785.24

刊载于第 10 页至第 66 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司

现金流量表

2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量：					
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金		24,873,917.79	63,894,000.60	68,496,400.73	58,413,434.28
收到的税费返还		378.99	552.86	400.35	365.33
收到其他与经营活动有关的现金		2,913,072.64	1,286,631.32	2,188,076.08	1,727,990.34
经营活动现金流入小计		27,787,369.42	65,181,184.78	70,684,877.16	60,141,789.95
购买商品和接受劳务支付的现金		3,749,596.12	7,774,837.21	9,477,177.47	7,466,733.30
支付给职工以及为职工支付的现金		165,677.13	1,015,236.01	944,689.60	730,956.46
支付的各项税费		3,914,919.06	26,228,932.02	11,703,273.59	11,752,814.74
支付其他与经营活动有关的现金		2,401,485.99	6,708,572.36	6,581,237.93	3,735,205.11
经营活动现金流出小计		10,231,678.30	41,727,577.60	28,706,378.59	23,685,709.61
经营活动产生的现金流量净额	五、33(1)a	17,555,691.12	23,453,607.18	41,978,498.57	36,456,080.34

刊载于第 10 页至第 66 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司

现金流量表 (续)

2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
二、投资活动产生的现金流量:				
取得投资收益收到的现金	-	309,217.00	736,400.13	909,694.26
取得利息收入收到的现金	113,867.60	921,690.07	1,528,848.43	1,722,716.18
处置投资性房地产、无形资产和其他长期资产收回的现金	-	-	211,200.60	-
收回委托贷款和资金池所收到的现金	-	51,921,454.12	51,363,267.31	11,304,017.81
投资活动现金流入小计	113,867.60	53,152,361.19	53,839,716.47	13,936,428.25
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	1,518,081.75	3,641,616.73	3,710,266.43	8,412,412.49
投资支付的现金	-	883,092,848.94	-	-
发放资金池所支付的现金	-	-	1,073,336.62	50,848,117.50
投资活动现金流出小计	1,518,081.75	886,734,465.67	4,783,603.05	59,260,529.99
投资活动 (使用) / 产生的现金流量净额	(1,404,214.15)	(833,582,104.48)	49,056,113.42	(45,324,101.74)

刊载于第 10 页至第 66 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司

现金流量表 (续)

2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	546,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	400,000,000.00	-	28,449,115.29
收到其他与筹资活动有关的现金	663,934.34	-	-	-
筹资活动现金流入小计	663,934.34	946,000,000.00	-	28,449,115.29
偿付债务支付的现金	-	174,339,550.00	71,061,898.81	-
偿付利息支付的现金	6,234,444.45	13,894,773.13	13,542,146.72	14,050,713.29
分配股利、利润支付的现金	-	663,934.34	2,809,606.72	12,392,609.03
筹资活动现金流出小计	6,234,444.45	188,898,257.47	87,413,652.25	26,443,322.32
筹资活动 (使用) / 产生的现金流量净额	(5,570,510.11)	757,101,742.53	(87,413,652.25)	2,005,792.97

刊载于第 10 页至第 66 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司

现金流量表 (续)

2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	(3,579,450.00)	(28,065.05)	(101,177.37)
五、现金及现金等价物净增加 / (减少)额	五、33(1)b	10,580,966.86	(56,606,204.77)	3,592,894.69	(6,963,405.80)
加：期 / 年初现金及现金等价物余额		38,671,052.72	95,277,257.49	91,684,362.80	98,647,768.60
六、期 / 年末现金及现金等价物余额	五、33(2)	49,252,019.58	38,671,052.72	95,277,257.49	91,684,362.80

刊载于第 10 页至第 66 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司

所有者权益变动表

2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	实收资本	盈余公积	未分配利润 / (未弥补亏损)	所有者权益合计
2022 年 1 月 1 日余额		202,034,200.00	4,049,381.21	12,392,609.03	218,476,190.24
本年增减变动金额					
1. 综合收益总额		-	-	3,121,785.24	3,121,785.24
2. 利润分配					
- 提取盈余公积	五、19	-	312,178.52	(312,178.52)	-
- 对所有者的分配	五、20	-	-	(12,392,609.03)	(12,392,609.03)
上述 1 至 2 小计		-	312,178.52	(9,583,002.31)	(9,270,823.79)
2022 年 12 月 31 日余额		202,034,200.00	4,361,559.73	2,809,606.72	209,205,366.45
本年增减变动金额					
1. 综合收益总额		-	-	14,754,096.39	14,754,096.39
2. 利润分配					
- 提取盈余公积	五、19	-	1,475,409.64	(1,475,409.64)	-
- 对所有者的分配	五、20	-	-	(2,809,606.72)	(2,809,606.72)
上述 1 至 2 小计		-	1,475,409.64	10,469,080.03	11,944,489.67
2023 年 12 月 31 日余额		202,034,200.00	5,836,969.37	13,278,686.75	221,149,856.12
本年增减变动金额					
1. 综合收益总额		-	-	(18,853,518.72)	(18,853,518.72)
2. 其他					
- 同一控制下企业合并	六、1	343,965,800.00	(5,836,969.37)	(675,221,679.57)	(337,092,848.94)
上述 1 至 2 小计		343,965,800.00	(5,836,969.37)	(694,075,198.29)	(355,946,367.66)
2024 年 12 月 31 日余额		546,000,000.00	-	(680,796,511.54)	(134,796,511.54)
本期增减变动金额					
1. 综合收益总额		-	-	4,958,653.65	4,958,653.65
2025 年 6 月 30 日余额		546,000,000.00	-	(675,837,857.89)	(129,837,857.89)

刊载于第 10 页至第 66 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

广州速诚仓储有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

广州速诚仓储有限公司 (以下简称 “本公司”) 是在广东省广州市成立的有限责任公司，于 2008 年 4 月 3 日正式开始经营。本公司的母公司为 AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center PTE. LTD.，于 2019 年最终控股公司变更为 Prologis China Core Logistics Fund, LP。于 2024 年 6 月，本公司的母公司变更为广州速安仓储有限公司 (以下简称 “广州速安”)。于 2024 年 9 月，本公司与广州速安完成吸收合并，广州速安注销，本公司的母公司变更为 PCCLF Holding PTE. LTD.，注册资本由人民币 202,034,200.00 元变更为人民币 546,000,000.00 元。于 2025 年 7 月 14 日，PCCLF HOLDING PTE. LTD.对本公司增资人民币 129,000,000.00 元，本公司注册资本由人民币 546,000,000.00 元变更为人民币 675,000,000.00 元，截至本财务报表批准日，已收到增资款项。于 2025 年 8 月，PCCLF Holding PTE. LTD.将本公司 100%股权转让给 PCCLF Holding PTE. LTD.全资子公司东莞安同企业管理咨询有限公司，截至本财务报表批准日，已完成工商登记变更。

本公司经营期限为 50 年，主要从事装卸搬运和仓储业。(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：http://www.gsxt.gov.cn/。涉及国家规定实施准入特别管理措施的外商投资企业，经营范围以审批机关核定的为准，依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。) 本公司于 2008 年 4 月 3 日正式开始经营。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表仅供华夏基金管理有限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。本公司以持续经营为基础编制财务报表。

于 2025 年 6 月 30 日，本公司的流动负债已超过流动资产人民币 363,491,557.66 元，总负债超过总资产人民币 129,837,857.89 元。鉴于本公司间接控股公司 PCCLF Holding PTE. LTD.承诺至少截至 2026 年 6 月 30 日继续对本公司提供资金支持以确保本公司能够持续经营，因此本财务报表仍然以持续经营为基础编制。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合中华人民共和国财政部(“财政部”)颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的财务状况、2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的经营成果及现金流量。

2. 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。

3. 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。

三、 主要会计政策和主要会计估计

1、 企业合并及合并财务报表

本公司取得对另一个或多个企业 (或一组资产或净资产) 的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本公司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。

(a) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价账面价值 (或发行股份面值总额) 的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(b) 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。本公司作为购买方，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，在考虑相关递延所得税影响之后，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本公司为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本公司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。

(c) 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司的子公司。控制，是指本公司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。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。

对于通过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，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

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公司合并范围。

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。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

本公司丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。

2、 外币折算

本公司收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额(参见附注三、15)外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

3、 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。

4、 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、摊销及减值准备后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。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、8(b) 。

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。在建投资性房地产不计提折旧。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时从无形资产转入投资性房地产核算。其中，土地使用权的使用寿命为 50 年，自开工后从无形资产转入投资性房地产在剩余年限里继续摊销。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
土地使用权	50 年	0%	2%
房屋、建筑物及其他	2 ~ 30 年	10%	3 ~ 45%
租赁服务费	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

5、 固定资产

固定资产指本公司为提供劳务或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注三、8(b)) 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。

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本公司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，固定资产的使用寿命、残值率和折旧率为：

类别	使用寿命 (年)	残值率 (%)	折旧率 (%)
办公设备及电脑设备	3 - 5 年	10%	18 - 30%

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。

6、 租赁

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。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注三、12 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(a) 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。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

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。

7、 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收账款、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均以公允价值计量。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。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据附注三、12 的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当期损益

本公司将持有的未划分为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债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

本公司于本报告期不持有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和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。

(iii) 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。

本公司于本报告期不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

– 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。

(iv) 金融资产和金融负债的抵销

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。

(v) 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) 。

(vi) 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。

8、 资产减值准备

除附注三、10 和 13 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(a) 金融工具的减值

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 (包括现金及现金等价物，应收及其他应收款项) ；
- 租赁应收款；
- 合同资产。

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或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

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限为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。

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

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

对于应收账款和租赁应收款，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。

对于应收账款和租赁应收款，本公司对信用风险显著不同的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收账款等。除了单项评估信用风险的应收账款外，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本公司基于共同的信用风险特征将应收账款进行组合，在组合的基础上计算预期信用损失。

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。

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。

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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，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。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

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。

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。

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。

(b) 其他资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 固定资产
- 其他非流动资产

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 (或资产组、资产组组合，下同) 的公允价值 (参见附注三、9) 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。

9、 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。

10、 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。

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

资产负债表日，如果本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。

如果单项交易不是企业合并，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并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

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；
- 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。

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。

11、 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。

12、 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。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

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。

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服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- 本公司就该服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该服务的实物转移给客户；
- 本公司已将该服务的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该服务等。

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

本公司已向客户转让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 (参见附注三、8(a)) 。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：

- 物业管理服务收入

  本公司根据在某一时段内履行的履约义务的收入确认方法，按照物业管理服务的履约进度以直线法确认收入。

13、 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本 (如销售佣金等) 。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用 (或类似费用) 、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产 (以下简称“与合同成本有关的资产”) 采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

14、 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。

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。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；否则直接计入其他收益或营业外收入。

15、 借款费用

本公司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，本公司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，本公司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，本公司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。

本公司确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

资本化期间是指本公司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，本公司暂停借款费用的资本化。

16、 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

17、 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。

18、 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

19、 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。

除投资性房地产 (参见附注三、4) 、固定资产 (参见附注三、5) 和各类资产减值 (参见附注三、8) 涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- 附注八 - 金融工具公允价值估值。

20、 主要会计政策的变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本公司于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定;

本公司于 2023 年度执行了财政部于 2022 年 11 月颁布的《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;

(2) 变更的主要影响

(a) 《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定

根据解释第 17 号的规定，本公司在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本公司在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利 (以下简称“推迟清偿负债的权利”)，而不考虑本公司是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本公司贷款安排产生的负债，如果本公司推迟清偿负债的权利取决于本公司是否遵循了贷款安排中规定的条件 (以下简称“契约条件”)，本公司在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本公司在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

采用该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

(b) 《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

根据该规定，本公司对于不是企业合并、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，因此该规定对本公司没有影响。

四、 税项

1、 主要税种及税率

税种	计缴标准
增值税	物流仓储设施租赁收入按税法规定的 5%简易办法计算应缴增值税。物业管理服务收入按税法规定计算的应税劳务收入的 6%计算销项税额，水电费收入按税法规定的销售货物收入的 13%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	实际缴纳的增值税的 7% 。
教育费附加	实际缴纳的增值税的 3% 。
地方教育费附加	实际缴纳的增值税的 2% 。
城镇土地使用税	每年每平方人民币 9 元。
房产税	物流仓储设施租赁收入的 12%或者房产原值一次性减除 30%后的余值的 1.2% 。

2、 企业所得税

本公司的法定税率为 25%，本报告期内按法定税率执行。

五、 财务报表项目注释

1、 货币资金

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行存款	49,252,019.58	38,671,052.72	95,277,257.49	91,684,362.80

2、 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下：

客户类别	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收第三方	3,436,925.32	2,988,913.58	2,341,278.15	718,604.17
小计	3,436,925.32	2,988,913.58	2,341,278.15	718,604.17
减：坏账准备	830,434.61	371,113.71	-	-
合计	2,606,490.71	2,617,799.87	2,341,278.15	718,604.17

(2) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	3,436,925.32	2,988,913.58	2,341,278.15	718,604.17
小计	3,436,925.32	2,988,913.58	2,341,278.15	718,604.17
减：坏账准备	830,434.61	371,113.71	-	-
合计	2,606,490.71	2,617,799.87	2,341,278.15	718,604.17

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 应收账款预期信用损失的评估：

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应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。根据本公司的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

对于租户应收账款余额低于已收取的银行保函及租赁保证金余额的情况，本公司管理层认为不存在重大的预期信用损失。对于个别租户应收账款余额高于已收取的银行保函及租赁保证金余额的情况，本公司管理层对银行保函及租赁保证金未覆盖部分的应收账款计提了坏账准备；对于剩余部分，本公司管理层认为不存在重大的预期信用损失。

(4) 坏账准备的变动情况：

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年及 2022 年
期 / 年初余额	371,113.71	-	-
本期 / 年计提	459,320.90	371,113.71	-
期 / 年末余额	830,434.61	371,113.71	-

3、 预付款项

(1) 预付款项分类列示如下：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	257,497.29	-	-	-
其他	84,582.76	43,029.29	18,104.18	15,082.48
合计	342,080.05	43,029.29	18,104.18	15,082.48

(2) 预付款项按账龄列示如下：

账龄	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	342,080.05	100%	43,029.29	100%	18,104.18	100%	15,082.48	100%
合计	342,080.05	100%	43,029.29	100%	18,104.18	100%	15,082.48	100%

账龄自预付款项确认日起开始计算。

4、 应收资金集中管理款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资金池	-	-	51,921,454.12	102,211,384.81

本公司于报告期内参加安博集团的资金池计划，无固定借款期限。本公司已于 2024 年 6 月退出资金池计划。

5、 其他应收款

	注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息	(1)	-	-	15,434.47	152,284.54
其他	(2)	97,646.04	527,719.00	464,923.26	448,348.74
合计		97,646.04	527,719.00	480,357.73	600,633.28

(1) 应收利息

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收关联方资金池利息及其他	-	-	15,434.47	152,284.54

(2) 其他

(a) 按客户类别分析如下：

客户类别	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收关联公司	92,646.04	522,719.00	459,923.26	443,348.74
应收第三方	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
小计	97,646.04	527,719.00	464,923.26	448,348.74
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	97,646.04	527,719.00	464,923.26	448,348.74

(b) 按账龄分析如下：

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	92,646.04	522,719.00	459,923.26	443,348.74
3 年以上	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
小计	97,646.04	527,719.00	464,923.26	448,348.74
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	97,646.04	527,719.00	464,923.26	448,348.74

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(c) 按款项性质分类情况

款项性质	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	92,646.04	522,719.00	459,923.26	443,348.74
员工备用金	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
小计	97,646.04	527,719.00	464,923.26	448,348.74
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	97,646.04	527,719.00	464,923.26	448,348.74

6、 其他流动资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待抵扣增值税	12,962.18	12,962.18	-	233,760.38
预付代扣代缴税金	-	663,934.34	-	-
预付企业所得税	-	-	-	261,592.25
企业所得税退税（附注五、31）	3,229,193.73	-	-	-
合计	3,242,155.91	676,896.52	-	495,352.63

本公司于 2024 年 8 月 12 日签署股东决议，向投资者分配现金利润，预付代扣代缴税金人民币 663,934.34 元。该决议于 2024 年 12 月 23 日撤销，应退回的代扣代缴税金已在 2025 年 1 月收讫。

7、 投资性房地产

(1) 投资性房地产分类分析如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
投资性房地产	229,945,176.95	236,663,662.33	248,300,090.38	260,046,189.59
租赁服务费	2,482,292.05	3,351,006.14	3,708,605.07	5,162,668.92
合计	232,427,469.00	240,014,668.47	252,008,695.45	265,208,858.51

(2) 投资性房地产明细如下：

	土地使用权 人民币元	房屋、建筑物及其他 人民币元	租赁服务费 人民币元	合计 人民币元
原价				
2022 年 1 月 1 日余额	47,441,309.16	367,639,193.13	7,992,511.45	423,073,013.74
本年增加	-	4,303,498.91	3,499,106.32	7,802,605.23
本年减少	-	(2,055,547.69)	(4,637,278.86)	(6,692,826.55)
2022 年 12 月 31 日余额	47,441,309.16	369,887,144.35	6,854,338.91	424,182,792.42
本年增加	-	2,092,606.05	264,300.90	2,356,906.95
本年减少	(73,943.42)	(835,030.41)	(607,016.32)	(1,515,990.15)
2023 年 12 月 31 日余额	47,367,365.74	371,144,719.99	6,511,623.49	425,023,709.22
本年增加	-	2,374,713.13	1,052,449.29	3,427,162.42
本年减少	-	(692,022.18)	(1,044,821.09)	(1,736,843.27)
2024 年 12 月 31 日余额	47,367,365.74	372,827,410.94	6,519,251.69	426,714,028.37
本期增加	-	121,786.42	1,349,251.76	1,471,038.18
本期减少	-	-	(4,255,070.28)	(4,255,070.28)
2025 年 6 月 30 日余额	47,367,365.74	372,949,197.36	3,613,433.17	423,929,996.27
减：累计折旧或摊销				
2022 年 1 月 1 日余额	12,809,153.34	132,431,006.05	4,560,963.62	149,801,123.01
本年增加	948,826.17	12,103,078.24	1,767,985.23	14,819,889.64
本年减少	-	(1,009,799.88)	(4,637,278.86)	(5,647,078.74)
2022 年 12 月 31 日余额	13,757,979.51	143,524,284.41	1,691,669.99	158,973,933.91
本年增加	947,840.34	12,716,212.43	1,718,364.75	15,382,417.52
本年减少	(21,936.54)	(712,384.80)	(607,016.32)	(1,341,337.66)
2023 年 12 月 31 日余额	14,683,883.31	155,528,112.04	2,803,018.42	173,015,013.77
本年增加	947,347.29	12,736,958.92	1,410,048.22	15,094,354.43
本年减少	-	(365,187.21)	(1,044,821.09)	(1,410,008.30)
2024 年 12 月 31 日余额	15,631,230.60	167,899,883.75	3,168,245.55	186,699,359.90
本期增加	473,673.66	6,366,598.14	2,217,965.85	9,058,237.65
本期减少	-	-	(4,255,070.28)	(4,255,070.28)
2025 年 6 月 30 日余额	16,104,904.26	174,266,481.89	1,131,141.12	191,502,527.27
账面价值				
2025 年 6 月 30 日	31,262,461.48	198,682,715.47	2,482,292.05	232,427,469.00
2024 年 12 月 31 日	31,736,135.14	204,927,527.19	3,351,006.14	240,014,668.47
2023 年 12 月 31 日	32,683,482.43	215,616,607.95	3,708,605.07	252,008,695.45
2022 年 12 月 31 日	33,683,329.65	226,362,859.94	5,162,668.92	265,208,858.51

本公司将投资性房地产用于出租，本公司将该租赁分类为经营租赁，因为该租赁并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。

本公司于资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额如下：

	2025 年 6 月 30 日 人民币元	2024 年 12 月 31 日 人民币元	2023 年 12 月 31 日 人民币元	2022 年 12 月 31 日 人民币元
1 年以内 (含 1 年)	27,690,903.03	29,691,473.25	38,319,940.90	42,135,525.92
1 年至 2 年 (含 2 年)	14,494,791.44	22,836,432.22	23,177,317.50	38,248,606.99
2 年至 3 年 (含 3 年)	75,990.38	13,080,312.27	14,152,884.91	23,048,649.14
3 年至 4 年 (含 4 年)	75,990.38	7,133,362.19	10,685,009.86	14,152,884.91
4 年至 5 年 (含 5 年)	75,990.38	8,080,927.97	7,133,362.19	10,671,299.79
5 年以上	1,113,847.03	103,988,933.11	112,069,861.08	118,919,460.16
合计	43,527,512.64	184,811,441.01	205,538,376.44	247,176,426.91

注： 租户 8 已经计提应收账款预期信用损失和其他非流动资产减值准备，并于 2025 年 4 月暂停运营，于 2025 年 8 月签订终止协议。于 2025 年 6 月 30 日，对租户 8 按照原合同的最低租赁收款额为人民币 136,780,260.10 元，未包含在上述 2025 年 6 月 30 日将收到的未折现租赁收款额中。

8、 固定资产

	办公设备及电脑设备
	人民币元
原价	
2022 年 1 月 1 日余额	235,247.02
本年增加	34,332.03
本年减少	(8,786.32)
2022 年 12 月 31 日余额	260,792.73
本年增加	9,402.95
本年减少	(6,750.39)
2023 年 12 月 31 日余额	263,445.29
本年增加	16,028.16
本年减少	(7,877.33)
2024 年 12 月 31 日余额	271,596.12
本期增加	124.30
2025 年 6 月 30 日余额	271,720.42
减：累计折旧	
2022 年 1 月 1 日余额	85,433.25
本年增加	59,487.06
本年减少	(7,907.69)
2022 年 12 月 31 日余额	137,012.62
本年增加	60,879.84
本年减少	(6,075.35)
2023 年 12 月 31 日余额	191,817.11
本年增加	53,715.78
本年减少	(7,471.35)
2024 年 12 月 31 日余额	238,061.54
本期增加	7,952.41
2025 年 6 月 30 日余额	246,013.95

(续)

	办公设备及电脑设备
	人民币元
账面价值	
2025 年 6 月 30 日	25,706.47
2024 年 12 月 31 日	33,534.58
2023 年 12 月 31 日	71,628.18
2022 年 12 月 31 日	123,780.11

9、 其他非流动资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
直线法摊销	16,641,930.06	16,070,296.96	13,514,668.68	10,127,028.07
减：减值准备	15,441,405.76	15,441,405.76	-	-
合计	1,200,524.30	628,891.20	13,514,668.68	10,127,028.07

对于本公司租户 8 的应收直线法余额，鉴于该租户于 2025 年 4 月暂停运营，租金欠缴且无法通过其提交给本公司的履约保函金额或租赁保证金金额完全覆盖。考虑到针对该租户的应收款回款存在较大不确定性，本公司对于相关应收直线法余额全额计提减值。截至本财务报表批准日，该租户已搬离所租赁单元，本公司于 2025 年 8 月已与该租户签订终止协议并针对清退事宜达成一致。

10、 短期借款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行借款 - 本金	400,000,000.00	400,000,000.00	-	-
银行借款 - 利息	2,066,666.63	2,101,111.12	-	-
合计	402,066,666.63	402,101,111.12	-	-

于 2024 年 6 月，广州速安仓储有限公司与招商银行股份有限公司重庆分行签订用于收购本公司的借款协议，借款额度为人民币 400,000,000.00 元，到期日为 2025 年 6 月 23 日，2024 年 9 月，本公司对广州速安实现反向吸收合并，由此承继该笔借款。于 2025 年 5 月 30 日，本公司与招商银行股份有限公司重庆分行签订补充协议，变更该借款业务到期日为 2026 年 6 月 27 日。截至 2025 年 6 月 30 日，本公司已提款本金人民币 400,000,000.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 400,000,000.00 元)，目前该借款账面金额为人民币 400,000,000.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 400,000,000.00 元) 。

于期后 2025 年 8 月 4 日，本公司向招商银行股份有限公司重庆分行提前偿还借款本金人民币 129,000,000.00 元。

11、 应付账款

(1) 应付账款情况如下：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付第三方	356,609.74	1,508,348.84	1,621,987.87	3,905,576.60
合计	356,609.74	1,508,348.84	1,621,987.87	3,905,576.60

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款：

	2025 年 6 月 30 日	
项目	期末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	291,523.49	尚未达到付款期
合计	291,523.49	

	2024 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	395,933.32	尚未达到付款期
合计	395,933.32	

	2023 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	407,037.92	尚未达到付款期
合计	407,037.92	

	2022 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	305,242.04	尚未达到付款期
合计	305,242.04	

12、 预收款项

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收客户租金	2,423,765.70	2,798,024.09	2,675,451.61	947,857.58

本公司于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日无账龄超过 1 年的金额重大的预收款项。其中，截至 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，直线法摊销余额分别为人民币 450,062.59 元、人民币 1,218,655.96 元、人民币 1,137,453.24 元及人民币 190,043.22 元。

13、 合同负债

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
物业管理费预收款	916,074.86	1,362,030.95	1,267,735.79	676,390.09

合同负债主要涉及本公司从本公司客户的租赁合同中收取的物业管理预收款。该合同的相关收入将在本公司履行履约义务后确认。其中，截至 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，直线法摊销余额分别为人民币 139,932.57 元、人民币 365,388.55 元、人民币 271,180.27 元及人民币 30,440.34 元。

14、 应交税费

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应交增值税	271,516.32	380,706.03	179,698.62	79,607.64
应交所得税	429,292.64	994,250.65	2,009,229.09	-
应交土地使用税及房产税	1,737,975.74	1,252,796.07	1,120,776.86	937,294.48
应交代缴税金	-	-	479,127.80	330,337.18
其他	29,978.82	50,076.49	35,905.12	11,185.58
合计	2,468,763.52	2,677,829.24	3,824,737.49	1,358,424.88

15、 应付资金集中管理款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资金池	-	-	-	71,061,898.81

本公司于报告期内参与安博集团的资金池计划，无固定借款期限。该资金池计划已于 2023 年 4 月终止。

16、 其他应付款

	注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息	(1)	-	-	2,695,077.06	3,636,024.44
其他	(2)	10,800,069.50	7,562,758.95	8,872,448.04	9,760,848.01
合计		10,800,069.50	7,562,758.95	11,567,525.10	13,396,872.45

(1) 应付利息

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方资金池贷款利息	-	-	-	178,211.01
股东借款 - 利息	-	-	2,695,077.06	3,457,813.43
合计	-	-	2,695,077.06	3,636,024.44

(2) 其他

(a) 按供应商类别列示：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付关联方	2,021,026.05	967,288.68	947,046.00	1,386,684.88
应付第三方	8,779,043.45	6,595,470.27	7,925,402.04	8,374,163.13
合计	10,800,069.50	7,562,758.95	8,872,448.04	9,760,848.01

(b) 按款项性质列示：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	2,021,026.05	967,288.68	947,046.00	1,386,684.88
租户保证金	8,568,532.52	6,140,240.54	7,514,836.94	7,446,036.69
其他	210,510.93	455,229.73	410,565.10	928,126.44
合计	10,800,069.50	7,562,758.95	8,872,448.04	9,760,848.01

(c) 账龄超过 1 年的其他重要应付款项：

2025 年 6 月 30 日		
项目	期末余额	未偿还的原因
租户保证金	8,278,458.52	尚在租赁合同期内

2024 年 12 月 31 日		
项目	年末余额	未偿还的原因
租户保证金	6,050,670.06	尚在租赁合同期内

2023 年 12 月 31 日		
项目	年末余额	未偿还的原因
租户保证金	6,845,274.99	尚在租赁合同期内

2022 年 12 月 31 日		
项目	年末余额	未偿还的原因
租户保证金	6,256,211.46	尚在租赁合同期内

17、 长期应付款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
股东借款 - 本金	-	-	173,526,150.00	170,632,700.00

本公司作为借款人，于 2009 年 9 月 1 日与本公司原直接控股股东建龙国际发展有限公司签订股东贷款协议，协议约定借款额度为 2,500 万美元，借款利率为 6%，利息按复利方式计算，借款到期日为 2014 年 8 月 30 日。建龙国际发展有限公司于 2014 年与本公司隶属同一最终控制方的关联公司 AMB China FFI (Holding) Limited 签订贷款转让与承继协议，将上述贷款转让给后者，还款期延长至 2029 年 3 月 27 日，其他条款不变。AMB China FFI (Holding) Limited 于 2018 年与本公司隶属同一最终控制方的关联公司 Prologis China FFI (Holding) IV Limited 签订贷款转让与承继协议，将上述贷款转让给后者，其他条款不变。2022 年 3 月 1 日 Prologis China FFI (Holding) IV Limited 与 PCCLF Holding Pte.Ltd.签订贷款转让与承继协议，将上述贷款转让给后者，其他条款不变。于 2024 年 6 月 19 日，本公司已全额归还前述贷款。截至 2025 年 6 月 30 日，本公司无累计提取的本金 (2024 年 12 月 31 日：无；2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日：美元 24,500,000.00 元，即人民币 173,526,150.00 元、人民币 170,632,700.00 元) 。

18、 实收资本

本公司于 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的注册资本结构如下：

	2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日	
	金额 人民币	%
PCCLF Holding PTE. LTD.	546,000,000.00	100%

	2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日	
	金额 美元	%
AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center PTE. LTD.	30,000,000.00	100%

本公司于 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的实收资本结构如下：

	2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日		
	原币金额 人民币	等值人民币 金额	%
PCCLF Holding PTE. LTD.	546,000,000.00	546,000,000.00	100%

	2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日		
	原币金额 美元	等值人民币 金额	%
AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center PTE. LTD.	30,000,000.00	202,034,200.00	100%

在实收资本账户中，外币换算为人民币时采用的汇率是收到出资当日中国人民银行公布的汇率。

19、 盈余公积

	法定盈余公积 人民币元
2022 年 1 月 1 日余额	4,049,381.21
提取盈余公积	312,178.52
2022 年 12 月 31 日余额	4,361,559.73
提取盈余公积	1,475,409.64
2023 年 12 月 31 日余额	5,836,969.37
同一控制下企业合并	(5,836,969.37)
2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日余额	-

20、 利润分配

本公司于 2023 年及 2022 年分别向投资者分配现金利润人民币 2,809,606.72 元及人民币 12,392,609.03 元。

本公司由于反向吸收合并 2024 年冲回盈余公积人民币 5,836,969.37 元，于 2023 年及 2022 年提取盈余公积人民币 1,475,409.64 元及人民币 312,178.52 元。

21、 营业收入

	注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
主营业务收入		24,125,178.07	60,544,945.38	63,963,728.60	59,931,312.59
其他业务收入		103,217.47	560,367.05	555,021.25	463,507.29
合计		24,228,395.54	61,105,312.43	64,518,749.85	60,394,819.88
其中:					
合同产生的收入	(1)	7,388,328.40	18,843,857.44	19,897,771.02	18,626,844.68
仓储租赁收入		16,840,067.14	42,261,454.99	44,620,978.83	41,767,975.20

(1) 2022 年、2023 年、2024 年和截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间合同产生的收入的情况:

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
服务类型				
物业管理费收入	7,285,110.93	18,283,490.39	19,342,749.77	18,163,337.39
其他收入	103,217.47	560,367.05	555,021.25	463,507.29
合计	7,388,328.40	18,843,857.44	19,897,771.02	18,626,844.68
按服务提供的时间分类				
在某一时点确认收入	103,217.47	560,367.05	555,021.25	463,507.29
在某一时段确认收入	7,285,110.93	18,283,490.39	19,342,749.77	18,163,337.39
合计	7,388,328.40	18,843,857.44	19,897,771.02	18,626,844.68

22、 税金及附加

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
房产税	2,416,901.23	5,334,561.17	5,283,250.81	4,927,674.52
土地使用税	337,414.32	674,828.64	675,882.00	675,882.00
增值税附加及其他	141,294.34	426,275.45	373,431.27	297,857.88
合计	2,895,609.89	6,435,665.26	6,332,564.08	5,901,414.40

23、 管理费用

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
后台支持服务费用	840,820.99	1,614,924.71	1,555,734.38	1,528,057.02
资产管理费	387,308.36	852,247.44	927,890.03	827,327.66
其他	449,020.98	1,410,607.57	820,289.23	949,217.92
合计	1,677,150.33	3,877,779.72	3,303,913.64	3,304,602.60

24、 财务费用

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
利息支出	6,199,999.97	12,817,267.99	12,721,922.85	12,607,937.38
减：资本化的利息支出	-	-	-	-
净利息支出	6,199,999.97	12,817,267.99	12,721,922.85	12,607,937.38
减：利息收入	(113,867.60)	(921,690.07)	(1,528,848.43)	(1,722,716.18)
加：净汇兑亏损	-	4,573,787.66	3,283,576.37	15,322,341.46
其他财务费用	31,353.93	86,945.16	22,627.98	21,564.58
合计	6,117,486.30	16,556,310.74	14,499,278.77	26,229,127.24

25、 其他收益

与收益相关的政府补助

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
增值税加计抵减	-	-	34,547.82	65,181.48

26、 投资收益

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
资金池利息收入	-	293,782.52	599,550.06	822,753.65

27、 信用减值损失

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
应收账款	459,320.90	371,113.71	-	-

28、 资产减值损失

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
其他非流动资产	-	15,441,405.76	-	-

29、 资产处置收益

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
处置投资性房地产损失	-	(327,240.37)	(76,725.46)	(1,046,625.75)

30、 营业外收入

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
罚没收入及其他	357.54	1,125.11	114,848.14	64,399.97

31、 所得税费用

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
按税法及相关规定计算的当期 / 年所得税	369,255.13	3,306,239.80	4,922,488.87	1,045,391.35
所得税汇算清缴差异	(3,856,462.49)	-	-	-
特别纳税调整自行调整税项	-	12,942,481.66	-	-
合计	(3,487,207.36)	16,248,721.46	4,922,488.87	1,045,391.35

(1) 所得税费用与会计利润 / (亏损) 的关系如下:

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
税前利润 / (亏损)	1,471,446.29	(2,604,797.26)	19,676,585.26	4,167,176.59
按税率 25%计算的所得税费用	367,861.57	(651,199.32)	4,919,146.32	1,041,794.15
不可抵扣费用的纳税影响	1,393.56	4,596.45	3,865.55	3,078.75
特别纳税调整自行调整税项	-	12,942,481.66	-	-
未确认递延所得税资产的暂时性差异及可抵扣亏损	-	3,953,129.87	-	-
所得税汇算清缴差异	(3,856,462.49)	-	-	-
其他	-	(287.20)	(523.00)	518.45
本期 / 年所得税费用	(3,487,207.36)	16,248,721.46	4,922,488.87	1,045,391.35

本公司对 2013 - 2023 年间与集团关联方贷款交易进行了自查，与主管税务机关就自查结果进行了充分的沟通，并相应做出了特别纳税调整。截至本财务报表批准日，该税务事项已完结。

由于租户 8 (背景情况参见附注五、7) 在 2025 年 4 月清退完毕后离场，本公司于 2025 年 7 月将与该租户有关的其他非流动资产的资产减值损失的税会差异申请所得税纳税调减调整，2020 年度至 2023 年度累计共申请所得税退税人民币 3,229,193.73 元，调减 2024 年度应交所得税人民币 627,268.76 元。截至本财务报表批准日，本公司已收到上述退税款项并结清 2024 年应交所得税。

(2) 未确认递延所得税资产

于 2025 年 6 月 30 日，由于本公司不是很可能获得可用于抵扣有关亏损的未来应税利润，因此本公司尚未就人民币 0 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 15,812,519.48 元，2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日：人民币 0.00 元) 的可抵扣暂时性差异确认为递延所得税资产。

32、 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	24,228,395.54	61,105,312.43	64,518,749.85	60,394,819.88
减：折旧和摊销费用	9,066,190.06	15,148,070.21	15,443,297.36	14,879,376.70
税金及附加	2,895,609.89	6,435,665.26	6,332,564.08	5,901,414.40
财务费用	6,117,486.30	16,556,310.74	14,499,278.77	26,229,127.24
加：投资收益	-	293,782.52	599,550.06	822,753.65
减：信用减值损失	459,320.90	371,113.71	-	-
资产减值损失	-	15,441,405.76	-	-
资产处置损失	-	327,240.37	76,725.46	1,046,625.75
其他	4,218,699.64	9,725,211.27	9,204,697.12	9,058,252.82
营业利润 / (亏损)	1,471,088.75	(2,605,922.37)	19,561,737.12	4,102,776.62

33、 现金流量表相关情况

(1) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润 / (亏损) 调节为经营活动现金流量：

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
净利润 / (亏损)	4,958,653.65	(18,853,518.72)	14,754,096.39	3,121,785.24
加：信用减值损失	459,320.90	371,113.71	-	-
资产减值损失	-	15,441,405.76	-	-
投资性房地产折旧和摊销	9,058,237.65	15,094,354.43	15,382,417.52	14,819,889.64
固定资产折旧	7,952.41	53,715.78	60,879.84	59,487.06
处置投资性房地产、固定资产和其他长期资产的损失	-	327,240.37	76,725.46	1,046,625.75
财务费用	6,086,132.39	16,469,365.58	14,476,650.79	26,229,127.24
投资收益	-	(293,782.52)	(599,550.06)	(822,753.65)
经营性应收项目的增加	(3,453,882.03)	(3,967,881.08)	(4,077,105.22)	(8,113,669.87)
经营性应付项目的增加 / (减少)	439,276.15	(1,188,406.13)	1,904,383.85	115,588.93
经营活动产生的现金流量净额	17,555,691.12	23,453,607.18	41,978,498.57	36,456,080.34

(b) 现金及现金等价物净变动情况：

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
现金及现金等价物的期 / 年末余额	49,252,019.58	38,671,052.72	95,277,257.49	91,684,362.80
减：现金及现金等价物的期 / 年初余额	38,671,052.72	95,277,257.49	91,684,362.80	98,647,768.60
现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	10,580,966.86	(56,606,204.77)	3,592,894.69	(6,963,405.80)

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
可随时用于支付的银行存款	49,252,019.58	38,671,052.72	95,277,257.49	91,684,362.80
期 / 年末现金及现金等价物余额	49,252,019.58	38,671,052.72	95,277,257.49	91,684,362.80

六、 合并范围的变更

1、 反向吸收合并

于 2024 年 9 月 3 日 (反向吸收合并日)，根据《广州速诚仓储有限公司与广州速安仓储有限公司之吸收合并协议》，广州速诚采用吸收合并的方式反向吸收合并其母公司广州速安。吸收合并完成后，广州速诚存续而广州速安注销，广州速诚继承广州速安一切权利义务，包括银行借款。

广州速安是在中华人民共和国广东省广州市成立的有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)，由 PCCLF Holding PTE. LTD.于 2024 年 3 月 15 日设立，收到资本金人民币 546,000,000.00 元。其后，广州速安支付人民币 883,092,848.94 元的现金对价，自本公司原母公司处获取本公司 100%的股权。

截至反向吸收合并日，广州速安资产负债表内除其对广州速诚的长期股权投资成本人民币 883,092,848.94 元外，广州速安其他的资产和负债的账面价值如下：

	2024 年 9 月 3 日
货币资金	366,089.72
其他应收款	61,171,363.64
长期借款	401,341,666.66

自广州速安成立日至反向吸收合并日，广州速安的财务信息如下，已纳入相关期间利润表和现金流量表：

	自 2024 年 3 月 22 日至 2024 年 9 月 3 日
收入	-
净亏损	2,711,364.36
净现金流入	366,089.72

七、 与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 汇率风险
- 利率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本期 / 年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本期 / 年发生的变化等。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。

(1) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收款项等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本公司造成损失。

于资产负债表日，除应收关联方的资金池贷款外，可能引起本公司财务损失最大信用风险敞口主要来自于应收租户租金的合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序，予以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司向客户预先收取租赁保证金或取得客户提供的银行保函，以作为可能发生的逾期应收租金的保证金，故未存在重大信用风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求 (如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准)。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

本公司于资产负债表日的金融负债按未折现的合同现金流量 (包括按合同利率 (如果是浮动利率则按年末的现行利率) 计算的利息) 的剩余合约期限，以及被要求支付的最早日期如下：

	2025 年 6 月 30 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表账面价值
应付账款	356,609.74	-	-	-	356,609.74	356,609.74
其他应付款	10,800,069.50	-	-	-	10,800,069.50	10,800,069.50
短期借款	414,133,333.30	-	-	-	414,133,333.30	402,066,666.63
合计	425,290,012.54	-	-	-	425,290,012.54	413,223,345.87

	2024 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表账面价值
应付账款	1,508,348.84	-	-	-	1,508,348.84	1,508,348.84
其他应付款	7,562,758.95	-	-	-	7,562,758.95	7,562,758.95
短期借款	407,997,777.78	-	-	-	407,997,777.78	402,101,111.12
合计	417,068,885.57	-	-	-	417,068,885.57	411,172,218.91

	2023 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表日账面价值
应付账款	1,621,987.87	-	-	-	1,621,987.87	1,621,987.87
其他应付款	11,567,525.10	-	-	-	11,567,525.10	11,567,525.10
长期应付款	10,721,714.18	10,692,421.47	32,106,558.71	176,016,165.96	229,536,860.32	173,526,150.00
合计	23,911,227.15	10,692,421.47	32,106,558.71	176,016,165.96	242,726,373.29	186,715,662.97

	2022 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表日账面价值
应付账款	3,905,576.60	-	-	-	3,905,576.60	3,905,576.60
应付资金集中管理款	71,061,898.81	-	-	-	71,061,898.81	71,061,898.81
其他应付款	13,396,872.45	-	-	-	13,396,872.45	13,396,872.45
长期应付款	10,398,802.88	10,605,993.66	31,731,046.61	183,701,834.27	236,437,677.42	170,632,700.00
合计	98,763,150.74	10,605,993.66	31,731,046.61	183,701,834.27	324,802,025.28	258,997,047.86

(3) 汇率风险

对于不是以记账本位币计价的货币资金、长期借款等外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

(a) 本公司于报告期内各期的各外币资产负债项目汇率风险敞口 (主要来自于美元) 如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。

	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	外币余额	折算人民币余额	外币余额	折算人民币余额	外币余额	折算人民币余额	外币余额	折算人民币余额
货币资金 - 美元	-	-	-	-	(17.39)	(123.17)	(17.39)	(121.11)
长期应付款 - 美元	-	-	-	-	24,500,000.00	173,526,150.00	24,500,000.00	170,632,700.00
其他应付款 - 美元	-	-	-	-	380,515.49	2,695,077.06	496,484.14	3,457,813.43
资产负债表敞口总额 - 美元	-	-	-	-	24,880,498.10	176,221,103.89	24,996,466.75	174,090,392.32

(b) 本公司适用的人民币对外币的汇率分析如下：

	平均汇率				报告日中间汇率			
	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
美元	不适用	不适用	7.0467	6.7261	不适用	不适用	7.0827	6.9646

(c) 敏感性分析

假定除汇率以外的其他风险变量不变，本公司于报告期内各年人民币对美元的汇率变动使人民币升值 5%将导致所有者权益和净利润 / (亏损) 的增加 / 减少情况如下。此影响按资产负债表日即期汇率折算为人民币列示。

	所有者权益	净利润 / (亏损)
2025 年 6 月 30 日 - 美元	-	-
2024 年 12 月 31 日 - 美元	-	-
2023 年 12 月 31 日 - 美元	6,608,291.40	6,608,291.40
2022 年 12 月 31 日 - 美元	6,528,389.71	6,528,389.71

于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，在假定其他变量保持不变的前提下，人民币对美元的汇率变动使人民币贬值 5%将导致所有者权益和净利润 / (亏损) 的变化和上表列示的金额相同但方向相反。

上述敏感性分析是假设资产负债表日汇率发生变动，以变动后的汇率对资产负债表日本公司持有的、面临汇率风险的金融工具进行重新计量得出的。

(4) 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。本公司并未以衍生金融工具对冲利率风险。

截至 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，由于本公司带息金融工具为活期货币资金、向股东借入的固定利率股东借款及向关联方借入的固定利率资金池借款，本公司管理层认为浮动利率的预期合理可能变动对本公司 2023 年度及 2022 年度的损益及所有者权益不产生重大影响。

截至 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，由于本公司带息金融工具为活期货币资金及向银行借入的浮动利率银行借款，本公司管理层认为浮动利率的预期合理可能变动对本公司截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间和 2024 年度的损益及所有者权益的影响如下：

(a) 敏感性分析

2025 年 6 月 30 日，在其他变量不变的情况下，假定利率上升 100 个基点将会导致本公司报告期当期所有者权益减少人民币 1,500,000.00 元 (2024 年 12 月 31 日所有者权益减少人民币 4,000,000.00 元)，净利润减少人民币 1,500,000.00 元 (2024 年 12 月 31 日净亏损增加人民币 4,000,000.00 元) 。假定利率下降 100 个基点，将导致所有者权益和净利润 / (亏损) 的变化和上述金额相同但方向相反。

八、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的金融工具

于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不持有以公允价值计量的金融工具。

2、 其他金融工具的公允价值 (年末非以公允价值计量的项目)

本公司于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

九、 关联方及关联交易

1、 附注九、2 和 3 涉及的关联方与本公司的关系

其他关联方名称	关联关系
安博 (中国) 管理有限公司	安博集团下属公司
安溯新能源 (上海) 有限公司	安博集团下属公司
深圳前海安博基础设施投资有限公司	安博集团下属公司
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	安博集团下属公司
AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center PTE.LTD.	同一最终控制方
PCCLF Holding PTE. LTD.	同一最终控制方
安博 (重庆) 仓储有限公司	同一最终控制方
上海金山安博腾林仓储有限公司	同一最终控制方
安博仁良 (杭州) 仓储有限公司	同一最终控制方
东莞安博盈顺仓储有限公司	同一最终控制方
安博新达 (无锡) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博诚置仓储 (东莞) 有限公司	同一最终控制方
Prologis China FFI (Holding) IV Limited	同一最终控制方
佛山安博合置仓储有限公司	其他关联方

2、 关联交易情况

(1) 为关联方提供的服务收入

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
关联方	92,646.04	522,719.00	459,923.26	443,348.74

(2) 接受劳务支出

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博 (中国) 管理有限公司	3,444,419.28	5,269,846.52	4,724,508.07	7,623,227.98
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	257,497.29	-	-	-
深圳前海安博基础设施投资有限公司	174,662.03	-	-	-
合计	3,876,578.60	5,269,846.52	4,724,508.07	7,623,227.98

(3) 租金收入

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安溯新能源 (上海) 有限公司	51,765.84	64,831.68	-	-

(4) 电费支出

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安溯新能源 (上海) 有限公司	221,897.46	-	-	-

(5) 关联方资金拆借

i 借出资金池贷款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	1,073,336.62	50,848,117.50

ii 收回委托贷款本金及利息，资金池贷款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	51,921,454.12	-	-
安博 (重庆) 仓储有限公司	-	-	51,363,267.31	11,304,017.81
合计	-	51,921,454.12	51,363,267.31	11,304,017.81

iii 借入资金池借款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博新达 (无锡) 仓储有限公司	-	-	-	22,878,110.13
安博仁良 (杭州) 仓储有限公司	-	-	-	5,571,005.16
合计	-	-	-	28,449,115.29

iv 归还资金池借款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博新达 (无锡) 仓储有限公司	-	-	59,951,566.75	-
安博仁良 (杭州) 仓储有限公司	-	-	11,110,332.06	-
合计	-	-	71,061,898.81	-

v 归还股东借款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	174,339,550.00	-	-

vi 归还股东借款利息

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	7,746,505.37	11,742,443.11	11,508,311.18

vii 股利分配

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center PTE.LTD.	-	-	2,809,606.72	12,392,609.03

viii 投资收益

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博 (重庆) 仓储有限公司	-	-	137,610.29	568,166.26
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	293,782.52	461,939.77	254,587.39
合计	-	293,782.52	599,550.06	822,753.65

ix 利息支出

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	5,924,490.21	12,505,226.97	10,166,088.24
安博新达 (无锡) 仓储有限公司	-	-	178,874.08	479,400.29
安博仁良 (杭州) 仓储有限公司	-	-	37,821.80	112,915.71
Prologis China FFI (Holding) IV Limited	-	-	-	1,849,533.14
合计	-	5,924,490.21	12,721,922.85	12,607,937.38

x 为本公司提供的存款账户质押

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	413,800,000.00	-	-

3、 关联方交易余额

应收关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他非流动资产	安溯新能源 (上海) 有限公司	78,974.10	-	64,831.68	-	-	-	-	-
应收账款	安溯新能源 (上海) 有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
预付款项	深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	257,497.29	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款 - 其他	安博诚置仓储 (东莞) 有限公司	55,735.66	-	379,798.36	-	362,205.46	-	-	-
其他应收款 - 其他	佛山安博合置仓储有限公司	28,101.84	-	88,138.40	-	67,156.96	-	350,843.99	-
其他应收款 - 其他	东莞安博盈顺仓储有限公司	8,808.54	-	54,782.24	-	30,560.84	-	92,504.75	-
合计		92,646.04	-	522,719.00	-	459,923.26	-	443,348.74	-
其他应收款 - 应收利息	安博 (重庆) 仓储有限公司	-	-	-	-	-	-	138,456.71	-
其他应收款 - 应收利息	上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	-	-	15,434.47	-	13,827.83	-
合计		-	-	-	-	15,434.47	-	152,284.54	-
应收资金集中管理款	安博 (重庆) 仓储有限公司	-	-	-	-	-	-	51,363,267.31	-
应收资金集中管理款	上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	-	-	51,921,454.12	-	50,848,117.50	-
合计		-	-	-	-	51,921,454.12	-	102,211,384.81	-

应付关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收款项	安溯新能源 (上海) 有限公司	162,836.52	-	-	-
其他应付款 - 应付利息	PCCLF Holding PTE. LTD.	-	-	2,695,077.06	3,457,813.43
其他应付款 - 应付利息	安博新达 (无锡) 仓储有限公司	-	-	-	153,167.12
其他应付款 - 应付利息	安博仁良 (杭州) 仓储有限公司	-	-	-	25,043.89
合计		-	-	2,695,077.06	3,636,024.44
其他应付款 - 其他	深圳前海安博基础设施投资有限公司	174,662.03	-	-	-
其他应付款 - 其他	安博 (中国) 管理有限公司	1,846,364.02	967,288.68	947,046.00	1,386,684.88
合计		2,021,026.05	967,288.68	947,046.00	1,386,684.88
应付资金集中管理款	安博新达 (无锡) 仓储有限公司	-	-	-	59,951,566.75
应付资金集中管理款	安博仁良 (杭州) 仓储有限公司	-	-	-	11,110,332.06
合计		-	-	-	71,061,898.81
长期应付款	PCCLF Holding PTE. LTD.	-	-	173,526,150.00	170,632,700.00

为本公司提供的存款账户质押

项目名称	关联方	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押担保	PCCLF Holding PTE. LTD.	413,800,000.00	413,800,000.00	-	-

十、 资本管理

本公司资本管理的主要目标是保障本公司的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本公司对资本的定义为所有者权益加上没有固定还款期限的关联方借款并扣除未确认的已提议分配的股利。本公司的资本不包括与关联方之间的业务往来余额。

本公司定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本公司考虑的因素包括：本公司未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本公司，本公司将会调整资本结构。

本公司无需遵循外部强制性资本要求。

十一、 承诺及或有事项

1、 资本承担

项目名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
已定合同	827,694.95	-	-	-

2、 或有事项

本公司于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日不存在重大或有事项。

十二、 其他重要事项

1、 分部报告

本公司为整体经营，设有统一的内部组织结构、管理要求及内部报告制度。管理层通过定期审阅集团层面的财务信息来进行资源配置和业绩评价。本公司于本报告期无单独管理的经营分部，因此本公司只有一个经营分部。

2、 地区信息

本公司取得的对外交易收入以及非流动资产 (不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产) 都来自于中国境内。

3、 主要客户

在本公司客户中，本公司截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间、2024 年度、2023 年度、2022 年度来源于单一客户收入占本公司总收入 10%或以上的客户分别有 4 个、4 个、4 个、4 个，分别约占本公司总收入 91%、92%、88%、86% 。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司

2022 年度、2023 年度及 2024 年度及
截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表

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 2524124 号

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 60 页的安博诚置仓储 (东莞) 有限公司 (以下简称“东莞诚置”) 财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的资产负债表，2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则 (以下简称“企业会计准则”) 的规定编制，公允反映了东莞诚置 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (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和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》，我们独立于东莞诚置，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。

KPMG Huazhen LLP, a People's Republic of China partnership and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) — 中国合伙制会计师事务所，是与毕马威国际有限公司 (英国私营担保有限公司)相关联的独立成员所全球组织中的成员。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524124 号

三、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅供华夏基金管理有限公司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。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估东莞诚置的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非东莞诚置计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东莞诚置的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524124 号

五、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对东莞诚置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财务报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致东莞诚置不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报 (包括披露) 、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就东莞诚置中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务 报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2524124 号

五、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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)
(总所盖章)

中国注册会计师

厉俊
(签名并盖章)

秦阳
(签名并盖章)

中国 北京

日期 2025年 10月 20日

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司

资产负债表

2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产					
流动资产：					
货币资金	五、1	38,666,092.70	29,881,645.46	38,300,606.82	77,672,064.74
交易性金融资产	五、2	-	-	35,939,392.33	18,499,639.84
应收账款	五、3	722,319.18	310,500.24	986,764.76	297,046.58
预付款项	五、4	335,804.42	67,079.22	63,635.69	46,855.22
应收资金集中管理款	五、5	-	-	10,087,874.45	-
其他应收款	五、6	5,000.00	5,000.00	9,681.45	12,737.10
其他流动资产	五、7	5,673.85	163,601.68	325,636.09	266,644.65
流动资产合计		39,734,890.15	30,427,826.60	85,713,591.59	96,794,988.13
非流动资产：					
投资性房地产	五、8	353,272,357.64	361,760,662.46	374,954,581.51	383,981,427.99
固定资产	五、9	13,525.47	19,441.90	50,121.03	77,239.63
其他非流动资产	五、10	4,242,197.00	3,468,550.37	2,893,206.60	5,188,961.32
非流动资产合计		357,528,080.11	365,248,654.73	377,897,909.14	389,247,628.94
资产总计		397,262,970.26	395,676,481.33	463,611,500.73	486,042,617.07

刊载于第 11 页至第 60 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司

资产负债表 (续)

2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
负债和所有者权益					
流动负债：					
短期借款	五、11	607,037,600.27	622,046,166.21	-	-
应付账款	五、12	516,442.38	469,745.69	1,479,294.06	1,183,935.65
预收款项	五、13	1,019,982.67	3,760,273.41	4,261,611.09	2,375,299.60
合同负债	五、14	952,360.01	1,755,331.65	1,022,868.33	449,196.49
应交税费	五、15	2,736,198.39	7,204,777.00	5,876,819.27	1,837,506.44
应付资金集中管理款	五、16	-	-	-	31,394,223.01
其他应付款	五、17	9,871,849.36	9,381,120.66	13,926,350.93	12,050,748.54
流动负债合计		622,134,433.08	644,617,414.62	26,566,943.68	49,290,909.73
非流动负债：					
长期应付款	五、18	-	-	232,000,000.00	232,000,000.00
非流动负债合计		-	-	232,000,000.00	232,000,000.00
负债合计		622,134,433.08	644,617,414.62	258,566,943.68	281,290,909.73

刊载于第 11 页至第 60 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司

资产负债表 (续)

2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
负债和所有者权益 (续)					
所有者权益					
实收资本	五、19	431,200,000.00	416,200,000.00	188,479,954.89	188,479,954.89
盈余公积	五、20	-	-	5,553,380.28	4,329,911.18
(未弥补亏损) / 未分配利润		(656,071,462.82)	(665,140,933.29)	11,011,221.88	11,941,841.27
所有者权益合计		(224,871,462.82)	(248,940,933.29)	205,044,557.05	204,751,707.34
负债和所有者权益总计		397,262,970.26	395,676,481.33	463,611,500.73	486,042,617.07

此财务报表已于2025年 10月 20日 获得批准。

唐静
法定代表人

毛晓娴
主管会计工作的
公司负责人

楼佳民
会计机构负责人

(公司盖章)

刊载于第 11 页至第 60 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司

利润表

2022 年度、2023 年度、2024 年度

及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	五、22	37,782,312.76	75,013,078.60	67,315,454.77	68,758,779.77
减：营业成本		12,226,456.00	24,731,606.13	24,488,310.13	23,745,954.09
税金及附加	五、23	3,592,054.59	7,240,300.48	4,006,902.48	4,000,488.72
管理费用	五、24	2,016,059.89	4,118,647.73	4,118,822.30	3,689,046.88
财务费用	五、25	7,853,436.38	17,869,486.30	19,290,566.77	19,357,358.84
其中：利息费用		7,870,143.89	18,169,748.41	19,466,947.99	19,447,934.80
利息收入		59,015.54	372,793.00	187,353.53	101,754.26
加：其他收益	五、26	-	-	35,843.17	73,758.32
投资收益	五、27	-	279,855.39	876,810.74	751,355.39
资产处置收益 (损失以“()”填列)	五、28	-	(147,926.61)	(4,148.93)	(1,108,378.31)
二、营业利润		12,094,305.90	21,184,966.74	16,319,358.07	17,682,666.64
加：营业外收入	五、29	112.99	175.20	393.61	11,676.28
三、利润总额		12,094,418.89	21,185,141.94	16,319,751.68	17,694,342.92
减：所得税费用	五、30	3,024,948.42	5,298,174.39	4,085,060.70	4,425,630.40
四、净利润		9,069,470.47	15,886,967.55	12,234,690.98	13,268,712.52
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		9,069,470.47	15,886,967.55	12,234,690.98	13,268,712.52

刊载于第 11 页至第 60 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司
现金流量表
2022 年度、2023 年度、2024 年度
及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间
(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量:					
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金		37,304,896.56	84,795,341.28	79,096,988.39	75,516,112.03
收到的税费返还		137,692.11	185.71	217.23	152.26
收到其他与经营活动有关的现金		592,954.29	514,049.18	5,342,380.22	711,151.88
经营活动现金流入小计		38,035,542.96	85,309,576.17	84,439,585.84	76,227,416.17
购买商品和接受劳务支付的现金		4,783,810.92	13,206,602.99	10,618,763.66	10,924,989.45
支付给职工以及为职工支付的现金		59,828.32	372,596.52	393,679.16	460,025.70
支付的各项税费		13,036,221.08	14,064,398.01	7,669,317.09	12,852,663.39
支付其他与经营活动有关的现金		3,513,730.95	5,159,743.10	5,726,999.43	3,519,314.81
经营活动现金流出小计		21,393,591.27	32,803,340.62	24,408,759.34	27,756,993.35
经营活动产生的现金流量净额	五、32(1)a	16,641,951.69	52,506,235.55	60,030,826.50	48,470,422.82

刊载于第 11 页至第 60 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司
现金流量表 (续)
2022 年度、2023 年度、2024 年度
及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间
(金额单位：人民币元)

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
二、投资活动产生的现金流量:				
取得投资收益收到的现金	-	284,536.84	879,866.39	790,738.23
取得利息收入收到的现金	59,015.54	372,793.00	187,353.53	101,754.26
收回资金池贷款所收到的现金	-	10,087,874.45	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	35,939,392.33	-	10,911,885.04
投资活动现金流入小计	59,015.54	46,684,596.62	1,067,219.92	11,804,377.53
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	37,810.16	4,725,714.06	8,072,207.61	3,720,078.00
投资支付的现金	-	875,061,235.99	-	-
发放资金池贷款所支付的现金	-	-	10,087,874.45	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	17,439,752.49	-
投资活动现金流出小计	37,810.16	879,786,950.05	35,599,834.55	3,720,078.00
投资活动产生 / (使用) 的现金流量净额	21,205.38	(833,102,353.43)	(34,532,614.63)	8,084,299.53

刊载于第 11 页至第 60 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司
现金流量表 (续)
2022 年度、2023 年度、2024 年度
及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间
(金额单位：人民币元)

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	15,000,000.00	416,200,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	622,000,000.00	-	701,330.54
筹资活动现金流入小计	15,000,000.00	1,038,200,000.00	-	701,330.54
偿还债务及资金池支付的现金	15,000,000.00	232,000,000.00	31,394,223.01	24,804,304.60
偿付利息支付的现金	7,878,709.83	23,011,621.60	21,533,605.51	17,853,836.22
分配股利、利润支付的现金	-	11,011,221.88	11,941,841.27	11,921,307.91
筹资活动现金流出小计	22,878,709.83	266,022,843.48	64,869,669.79	54,579,448.73
筹资活动 (使用) / 产生的现金流量净额	(7,878,709.83)	772,177,156.52	(64,869,669.79)	(53,878,118.19)

刊载于第 11 页至第 60 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司

现金流量表 (续)

2022 年度、2023 年度、2024 年度

及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
四、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	五、32(1)b	8,784,447.24	(8,418,961.36)	(39,371,457.92)	2,676,604.16
加：期 / 年初现金及现金等价物余额		29,881,645.46	38,300,606.82	77,672,064.74	74,995,460.58
五、期 / 年末现金及现金等价物余额	五、32(2)	38,666,092.70	29,881,645.46	38,300,606.82	77,672,064.74

刊载于第 11 页至第 60 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司
所有者权益变动表
2022 年度、2023 年度、2024 年度
及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间
(金额单位：人民币元)

	附注	实收资本	盈余公积	未分配利润 / (未弥补亏损)	所有者权益合计
2022 年 1 月 1 日余额		188,479,954.89	3,003,039.93	11,921,307.91	203,404,302.73
本年增减变动金额					
1. 综合收益总额		-	-	13,268,712.52	13,268,712.52
2. 利润分配					
- 提取盈余公积	五、20	-	1,326,871.25	(1,326,871.25)	-
- 对所有者的分配	五、21	-	-	(11,921,307.91)	(11,921,307.91)
上述 1 至 2 小计		-	1,326,871.25	20,533.36	1,347,404.61
2022 年 12 月 31 日余额		188,479,954.89	4,329,911.18	11,941,841.27	204,751,707.34
本年增减变动金额					
1. 综合收益总额		-	-	12,234,690.98	12,234,690.98
2. 利润分配					
- 提取盈余公积	五、20	-	1,223,469.10	(1,223,469.10)	-
- 对所有者的分配	五、21	-	-	(11,941,841.27)	(11,941,841.27)
上述 1 至 2 小计		-	1,223,469.10	(930,619.39)	292,849.71
2023 年 12 月 31 日余额		188,479,954.89	5,553,380.28	11,011,221.88	205,044,557.05

刊载于第 11 页至第 60 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司
所有者权益变动表 (续)
2022 年度、2023 年度、2024 年度
及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间
(金额单位：人民币元)

	附注	实收资本	盈余公积	未分配利润 / (未弥补亏损)	所有者权益合计
2023 年 12 月 31 日余额		188,479,954.89	5,553,380.28	11,011,221.88	205,044,557.05
本年增减变动金额					
1. 综合收益总额		-	-	15,886,967.55	15,886,967.55
2. 利润分配					
- 对所有者的分配	五、21	-	-	(11,011,221.88)	(11,011,221.88)
3. 其他					
- 同一控制下企业合并	六、1	227,720,045.11	(5,553,380.28)	(681,027,900.84)	(458,861,236.01)
上述 1 至 3 小计		227,720,045.11	(5,553,380.28)	(676,152,155.17)	(453,985,490.34)
2024 年 12 月 31 日余额		416,200,000.00	-	(665,140,933.29)	(248,940,933.29)
本期增减变动金额					
1. 综合收益总额		-	-	9,069,470.47	9,069,470.47
2. 所有者投入和减少资本					
- 所有者投入资本		15,000,000.00	-	-	15,000,000.00
上述 1 至 2 小计		15,000,000.00	-	9,069,470.47	24,069,470.47
2025 年 6 月 30 日余额		431,200,000.00	-	(656,071,462.82)	(224,871,462.82)

刊载于第 11 页至第 60 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

安博诚置仓储 (东莞) 有限公司 (以下简称“本公司”) 是在中华人民共和国广东省东莞市成立的外商投资企业。本公司的母公司为 Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center PTE. LTD.，于 2019 年最终控股公司变更为 Prologis China Core Logistics Fund, LP。于 2024 年 4 月，本公司的母公司变更为安博诚运仓储 (东莞) 有限公司 (以下简称“安博诚运”) 。于 2024 年 7 月，本公司与安博诚运完成吸收合并，安博诚运注销，本公司的母公司变更为 PCCLF Holding PTE. LTD.，注册资本由人民币 188,479,954.89 元变更为人民币 416,200,000.00 元。于 2025 年 4 月 3 日，PCCLF HOLDING PTE. LTD.对本公司增资人民币 15,000,000.00 元，本公司注册资本由人民币 416,200,000.00 元变更为人民币 431,200,000.00 元。于 2025 年 8 月，PCCLF HOLDING PTE. LTD.将本公司 100%股权转让给 PCCLF HOLDING PTE. LTD.全资子公司东莞安同企业管理咨询有限公司，截至本财务报表批准日，已完成工商登记变更。

本公司经营期限为 50 年，主要从事自动化高架立体仓储设施、运输业务相关的仓储设施建设、经营；从事自有仓储设施的出租业务；仓储设施的经营管理和咨询服务 (涉限除外，涉及国家专项规定的按有关规定办理) 。电力销售；承装、承修、承试供电设施和受电设施；水电费代收代缴。(以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施)，(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) 。本公司成立于 2012 年 9 月 28 日。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表仅供华夏基金管理有限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。本公司以持续经营为基础编制财务报表。

于 2025 年 6 月 30 日，本公司的流动负债已超过流动资产人民币 582,399,542.93 元，总负债超过总资产人民币 224,871,462.82 元。鉴于本公司间接控股公司 PCCLF Holding PTE. LTD.承诺至少截至 2026 年 6 月 30 日继续对本公司提供资金支持以确保本公司能够持续经营，因此本财务报表仍然以持续经营为基础编制。

1、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合中华人民共和国财政部 (“财政部”) 颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的财务状况、2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的经营成果及现金流量。

2、 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。

3、 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。

三、 主要会计政策和主要会计估计

1、 企业合并及合并财务报表

本公司取得对另一个或多个企业 (或一组资产或净资产) 的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本公司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。

(a) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价账面价值 (或发行股份面值总额) 的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(b) 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。本公司作为购买方，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，在考虑相关递延所得税影响之后，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本公司为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本公司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。

(c) 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司的子公司。控制，是指本公司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。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。

对于通过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，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

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公司合并范围。

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。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

本公司丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。

2、 外币折算

本公司收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额(参见附注三、15)外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

3、 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。

4、 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、摊销及减值准备后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。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、8(b) 。

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。在建投资性房地产不计提折旧。

土土地使用权于投资性房地产开始建造之时从无形资产转入投资性房地产核算。其中，土地使用权的使用寿命为 50 年，自开工后从无形资产转入投资性房地产在剩余年限里继续摊销。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
土地使用权	50 年	0%	2%
房屋、建筑物及其他	2 ~ 30 年	10%	3 ~ 45%
租赁服务费	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

5、 固定资产

固定资产指本公司为提供劳务或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注三、8(b)) 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。

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本公司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，固定资产的使用寿命、残值率和折旧率为：

类别	使用寿命 (年)	残值率 (%)	折旧率 (%)
办公设备及电脑设备	3 - 5 年	10%	18 - 30%

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。

6、 租赁

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。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注三、12 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(a) 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。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

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。

7、 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收账款、交易性金融资产、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均以公允价值计量。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。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据附注三、12 的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当期损益

  本公司将持有的未划分为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债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

(iii) 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。

本公司于本报告期不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

- 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。

(iv) 金融资产和金融负债的抵销

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。

(v) 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) 。

(vi) 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。

8、 资产减值准备

除附注三、10 和 13 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(a) 金融工具的减值

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 (包括现金及现金等价物，应收及其他应收款项)；
- 租赁应收款；
- 合同资产。

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或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

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限为企业面临信用风险的最长合同期限 (包括考虑续约选择权) 。

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

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

对于应收账款和租赁应收款，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。

对于应收账款和租赁应收款，本公司对信用风险显著不同的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收账款等。除了单项评估信用风险的应收账款外，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本公司基于共同的信用风险特征将应收账款进行组合，在组合的基础上计算预期信用损失。

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。

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。

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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，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。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

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。

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。

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。

(b) 其他资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 固定资产
- 其他非流动资产

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 (或资产组、资产组组合，下同) 的公允价值 (参见附注三、9) 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。

9、 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。

10、 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。

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

资产负债表日，如果本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。

如果单项交易不是企业合并，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并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

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；
- 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。

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。

11、 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。

12、 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。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

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。

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服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- 本公司就该服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该服务的实物转移给客户；
- 本公司已将该服务的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该服务等。

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

本公司已向客户转让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 (参见附注三、8(a)) 。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：

- 物业管理服务收入

  本公司根据在某一时段内履行的履约义务的收入确认方法，按照物业管理服务的履约进度以直线法确认收入。

13、 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

14、 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。

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。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；否则直接计入其他收益或营业外收入。

15、 借款费用

本公司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，本公司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，本公司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，本公司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。

本公司确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

资本化期间是指本公司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，本公司暂停借款费用的资本化。

16、 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

17、 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。

18、 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

19、 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。

除投资性房地产 (参见附注三、4) 、固定资产 (参见附注三、5) 和各类资产减值 (参见附注三、8) 涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- 附注八 - 金融工具公允价值估值。

20、 主要会计政策的变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本公司于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定；

本公司于 2023 年度执行了财政部于 2022 年 11 月颁布的《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。

(2) 变更的主要影响

(a) 《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定

根据解释第 17 号的规定，本公司在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本公司在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利 (以下简称“推迟清偿负债的权利”)，而不考虑本公司是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本公司贷款安排产生的负债，如果本公司推迟清偿负债的权利取决于本公司是否遵循了贷款安排中规定的条件 (以下简称“契约条件”)，本公司在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本公司在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

采用该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

(b) 《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

根据该规定，本公司对于不是企业合并、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，因此该规定对本公司没有影响。

四、 税项

1、 主要税种及税率

税种	计缴标准
增值税	物流仓储设施租赁收入按税法规定的 5%简易办法计算应缴增值税。物业管理服务收入按税法规定计算的应税劳务收入的 6%计算销项税额，水电费收入按税法规定的销售货物收入的 13%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	实际缴纳的增值税的 5% 。
教育费附加	实际缴纳的增值税的 3% 。
地方教育费附加	实际缴纳的增值税的 2% 。
城镇土地使用税	每年每平方人民币 1 元。
房产税	2022 - 2023 年：房产原值一次性减除 30%后的余值的 1.2%；2024 年 - 2025 年 6 月：物流仓储设施租赁收入的 12%或者房产原值一次性减除 30%后的余值的 1.2% 。

2、 企业所得税

本公司的法定税率为 25%，本报告期内按法定税率执行。

五、 财务报表项目注释

1、 货币资金

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行存款	38,666,092.70	29,881,645.46	38,300,606.82	77,672,064.74

2、 交易性金融资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
货币市场基金	-	-	35,939,392.33	18,499,639.84

3、 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下：

客户类别	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收第三方	722,319.18	310,500.24	986,764.76	297,046.58
小计	722,319.18	310,500.24	986,764.76	297,046.58
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	722,319.18	310,500.24	986,764.76	297,046.58

(2) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	722,319.18	310,500.24	986,764.76	297,046.58
小计	722,319.18	310,500.24	986,764.76	297,046.58
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	722,319.18	310,500.24	986,764.76	297,046.58

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 应收账款预期信用损失的评估：

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应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。根据本公司的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。本公司应收账款余额低于已收取的银行保函及租赁保证金余额，本公司管理层认为不存在重大的预期信用损失。

4、 预付款项

(1) 预付款项分类列示如下：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	230,591.86	-	-	-
其他	105,212.56	67,079.22	63,635.69	46,855.22
合计	335,804.42	67,079.22	63,635.69	46,855.22

(2) 预付款项按账龄列示如下：

账龄	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	335,804.42	100%	67,079.22	100%	63,635.69	100%	46,855.22	100%
合计	335,804.42	100%	67,079.22	100%	63,635.69	100%	46,855.22	100%

账龄自预付款项确认日起开始计算。

5、 应收资金集中管理款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资金池	-	-	10,087,874.45	-

本公司于报告期内参与安博集团的资金池计划，无固定借款期限。本公司已于 2024 年 4 月退出资金池计划。

6、 其他应收款

	注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息	(1)	-	-	4,681.45	7,737.10
其他	(2)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
合计		5,000.00	5,000.00	9,681.45	12,737.10

(1) 应收利息

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收关联方资金池利息	-	-	4,681.45	7,737.10

(2) 其他

(a) 按客户类别分析如下:

客户类别	2025 年 6 月 30 日	2024 年 1 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收关联公司	-	-	-	-
应收第三方	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
小计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
减:坏账准备	-	-	-	-
合计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

(b) 按账龄分析如下:

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
3 年以上	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
小计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
减:坏账准备	-	-	-	-
合计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(c) 按款项性质分类情况

款项性质	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	-	-	-	-
员工备用金	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
小计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
减：坏账准备	-	-	-	-
合计	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

7、 其他流动资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待抵扣增值税	5,673.85	163,601.68	325,636.09	266,644.65

8、 投资性房地产

投资性房地产分类分析如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
投资性房地产	347,913,026.77	355,114,626.13	368,207,216.85	381,688,208.24
租赁服务费	5,359,330.87	6,646,036.33	6,747,364.66	2,293,219.75
合计	353,272,357.64	361,760,662.46	374,954,581.51	383,981,427.99

(1) 投资性房地产明细如下:

	土地使用权 人民币元	房屋、建筑物及其他 人民币元	租赁服务费 人民币元	合计 人民币元
原价				
2022 年 1 月 1 日余额	127,009,462.24	356,266,825.36	8,328,579.07	491,604,866.67
本年增加	-	2,573,596.09	1,328,700.00	3,902,296.09
本年减少	-	(1,557,803.33)	(1,520,177.85)	(3,077,981.18)
2022 年 12 月 31 日余额	127,009,462.24	357,282,618.12	8,137,101.22	492,429,181.58
本年增加	-	921,207.38	6,899,815.95	7,821,023.33
本年减少	-	(40,198.49)	(2,805,823.96)	(2,846,022.45)
2023 年 12 月 31 日余额	127,009,462.24	358,163,627.01	12,231,093.21	497,404,182.46
本年增加	-	1,623,903.53	2,446,808.81	4,070,712.34
本年减少	-	(639,208.47)	(5,290,894.94)	(5,930,103.41)
2024 年 12 月 31 日余额	127,009,462.24	359,148,322.07	9,387,007.08	495,544,791.39
本期增加	-	1,872.47	-	1,872.47
本期减少	-	-	(54,492.53)	(54,492.53)
2025 年 6 月 30 日余额	127,009,462.24	359,150,194.54	9,332,514.55	495,492,171.33
减:累计折旧或摊销				
2022 年 1 月 1 日余额	19,959,869.55	69,060,289.77	4,843,021.00	93,863,180.32
本年增加	2,540,189.22	11,492,949.10	2,521,038.32	16,554,176.64
本年减少	-	(449,425.52)	(1,520,177.85)	(1,969,603.37)
2022 年 12 月 31 日余额	22,500,058.77	80,103,813.35	5,843,881.47	108,447,753.59
本年增加	2,540,189.21	11,857,989.71	2,445,671.04	16,843,849.96
本年减少	-	(36,178.64)	(2,805,823.96)	(2,842,002.60)
2023 年 12 月 31 日余额	25,040,247.98	91,925,624.42	5,483,728.55	122,449,600.95
本年增加	2,540,189.20	12,029,961.77	2,548,137.14	17,118,288.11
本年减少	-	(492,865.19)	(5,290,894.94)	(5,783,760.13)
2024 年 12 月 31 日余额	27,580,437.18	103,462,721.00	2,740,970.75	133,784,128.93
本期增加	1,270,094.58	5,933,377.25	1,286,705.46	8,490,177.29
本期减少	-	-	(54,492.53)	(54,492.53)
2025 年 6 月 30 日余额	28,850,531.76	109,396,098.25	3,973,183.68	142,219,813.69
账面价值				
2025 年 6 月 30 日	98,158,930.48	249,754,096.29	5,359,330.87	353,272,357.64
2024 年 12 月 31 日	99,429,025.06	255,685,601.07	6,646,036.33	361,760,662.46
2023 年 12 月 31 日	101,969,214.26	266,238,002.59	6,747,364.66	374,954,581.51
2022 年 12 月 31 日	104,509,403.47	277,178,804.77	2,293,219.75	383,981,427.99

本公司将投资性房地产用于出租，本公司将该租赁分类为经营租赁，因为该租赁并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。

本公司于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
		人民币元	人民币元	人民币元
1 年以内 (含 1 年)	45,478,571.50	51,132,105.30	36,565,005.94	48,443,795.10
1 年至 2 年 (含 2 年)	30,584,603.60	35,885,959.06	34,329,245.83	4,471,828.59
2 年至 3 年 (含 3 年)	25,008,788.62	31,348,453.52	18,242,784.86	-
3 年至 4 年 (含 4 年)	3,673,419.75	12,643,883.56	12,822,482.73	-
4 年至 5 年 (含 5 年)	-	-	10,952,609.85	-
合计	104,745,383.47	131,010,401.44	112,912,129.21	52,915,623.69

9、 固定资产

	办公设备及电脑设备
	人民币元
原价	
2022 年 1 月 1 日余额	131,083.68
本年增加	20,010.10
2022 年 12 月 31 日余额	151,093.78
本年增加	11,041.56
本年减少	(1,290.84)
2023 年 12 月 31 日余额	160,844.50
本年增加	7,774.06
本年减少	(15,833.20)
2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日余额	152,785.36
减：累计折旧	
2022 年 1 月 1 日余额	41,085.61
本年增加	32,768.54
2022 年 12 月 31 日余额	73,854.15
本年增加	38,031.08
本年减少	(1,161.76)
2023 年 12 月 31 日余额	110,723.47
本年增加	36,869.86
本年减少	(14,249.87)
2024 年 12 月 31 日余额	133,343.46
本期增加	5,916.43
2025 年 6 月 30 日余额	139,259.89
账面价值	
2025 年 6 月 30 日	13,525.47
2024 年 12 月 31 日	19,441.90
2023 年 12 月 31 日	50,121.03
2022 年 12 月 31 日	77,239.63

10、 其他非流动资产

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
直线法摊销	4,242,197.00	3,468,550.37	2,893,206.60	5,188,961.32

11、 短期借款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行借款 - 本金	607,000,000.00	622,000,000.00	-	-
银行借款 - 利息	37,600.27	46,166.21	-	-
合计	607,037,600.27	622,046,166.21	-	-

于 2024 年 5 月，安博诚运仓储 (东莞) 有限公司与汇丰银行 (中国) 股份有限公司上海分行签订用于收购本公司的借款协议，借款额度为人民币 622,000,000.00 元，到期日为 2025 年 5 月 27 日。2024 年 7 月，本公司对安博诚运实现反向吸收合并，由此承继该笔借款。截至 2025 年 6 月 30 日，本公司已累计提款本金人民币 622,000,000.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 622,000,000.00 元)，目前该借款账面金额为人民币 607,000,000.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 622,000,000.00 元) 。

12、 应付账款

(1) 应付账款情况如下：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付第三方	516,442.38	469,745.69	1,479,294.06	1,183,935.65
合计	516,442.38	469,745.69	1,479,294.06	1,183,935.65

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款:

	2025 年 6 月 30 日	
项目	期末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	277,402.63	尚未达到付款期
合计	277,402.63	

	2024 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	299,095.12	尚未达到付款期
合计	299,095.12	

	2023 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	407,037.92	尚未达到付款期
合计	407,037.92	

	2022 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
工程项目尾款	169,276.58	尚未达到付款期
合计	169,276.58	

13、 预收款项

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收客户租金	1,019,982.67	3,760,273.41	4,261,611.09	2,375,299.60

本公司于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日无账龄超过 1 年的金额重大的预收款项。其中，截至 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，直线法摊销余额分别为人民币 971,281.66 元、人民币 497,903.37 元、人民币 486,770.10 元及人民币 18,415.78 元。

14、 合同负债

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
物业管理服务费预收款	952,360.01	1,755,331.65	1,022,868.33	449,196.49

合同负债主要涉及本公司从本公司客户的租赁合同中收取的物业服务预收款。该合同的相关收入将在本公司履行履约义务后确认。其中，截至 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，直线法摊销余额分别为人民币 295,009.32 元、人民币 61,767.93 元、人民币 126,028.27 元及人民币 350.44 元。

15、 应交税费

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应交增值税	202,185.85	232,527.93	253,871.25	315,876.54
应交所得税	1,548,552.37	713,500.26	1,156,631.17	742,973.01
应交土地使用税及房产税	954,910.84	6,228,743.20	3,655,930.08	-
应交代缴税金	-	-	737,817.26	721,204.91
其他	30,549.33	30,005.61	72,569.51	57,451.98
合计	2,736,198.39	7,204,777.00	5,876,819.27	1,837,506.44

16、 应付资金集中管理款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资金池	-	-	-	31,394,223.01

本公司于报告期内参与安博集团的资金池计划，无固定借款期限。本公司已于 2024 年 4 月退出资金池计划。

17、 其他应付款

	注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息	(1)	-	-	4,150,222.14	6,233,492.01
其他	(2)	9,871,849.36	9,381,120.66	9,776,128.79	5,817,256.53
合计		9,871,849.36	9,381,120.66	13,926,350.93	12,050,748.54

(1) 应付利息

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方资金池贷款利息	-	-	-	1,714.27
股东借款 - 利息	-	-	4,150,222.14	6,231,777.74
合计	-	-	4,150,222.14	6,233,492.01

(2) 其他

(a) 按供应商类别列示:

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付关联方	1,370,855.86	1,623,810.55	1,354,331.68	1,578,999.05
应付第三方	8,500,993.50	7,757,310.11	8,421,797.11	4,238,257.48
合计	9,871,849.36	9,381,120.66	9,776,128.79	5,817,256.53

(b) 按款项性质列示:

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	1,370,855.86	1,623,810.55	1,354,331.68	1,578,999.05
租户保证金	6,347,252.61	6,347,252.61	6,321,677.11	2,406,059.57
其他	2,153,740.89	1,410,057.50	2,100,120.00	1,832,197.91
合计	9,871,849.36	9,381,120.66	9,776,128.79	5,817,256.53

(c) 账龄超过 1 年的其他重要应付款项:

	2025 年 6 月 30 日	
项目	期末余额	未偿还的原因
租户保证金	6,347,252.61	尚在租赁合同期内

	2024 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
租户保证金	6,347,252.61	尚在租赁合同期内

	2023 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
租户保证金	1,818,178.11	尚在租赁合同期内

	2022 年 12 月 31 日	
项目	年末余额	未偿还的原因
租户保证金	2,406,059.57	尚在租赁合同期内

18、 长期应付款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
股东借款 - 本金	-	-	232,000,000.00	232,000,000.00

于 2013 年 3 月 28 日，本公司与本公司隶属同一最终控制方的关联公司 AMB China Logistics I (Holding) PTE. LTD.签订长期借款协议，合同约定最高限额为人民币 140,000,000.00 元，借款利率为 7%，利息按复利方式计算，到期日为 2018 年 3 月 27 日。于 2016 年 4 月 30 日，本公司与 AMB China Logistics I (Holding) PTE. LTD. 签订借款补充协议，将上述借款额度提高至人民币 3.7 亿元，其他条款不变。于 2016 年 8 月 9 日，AMB China Logistics I (Holding) PTE. LTD.与本公司隶属同一最终控制方的关联公司 AMB China FFI (Holding) II Limited 签订贷款转让与承继协议，将上述借款转让并展期至 2026 年 8 月 9 日到期，其他条款不变。于 2021 年 2 月，AMB China FFI (Holding) II Limited 与本公司现间接控股股东 PCCLF Holding PTE. LTD. 签订贷款转让与承继协议，将其转让给后者。于 2024 年 5 月，本公司已全额归还前述贷款。截至 2025 年 6 月 30 日，本公司无累计提取的本金 (2024 年 12 月 31 日：无；2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日：人民币 232,000,000.00 元) 。

19、 实收资本

本公司于 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的注册资本结构如下：

	2025 年 6 月 30 日	
	金额 人民币	%
PCCLF HOLDING PTE. LTD.	431,200,000.00	100%

	2024 年 12 月 31 日	
	金额 人民币	%
PCCLF HOLDING PTE. LTD.	416,200,000.00	100%

	2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日	
	金额 美元	%
Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center Pte. Ltd.	30,000,000.00	100%

本公司于 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的实收资本结构如下：

	2025 年 6 月 30 日		
	原币金额 人民币	等值人民币 金额	%
PCCLF HOLDING PTE. LTD.	431,200,000.00	431,200,000.00	100%

	2024 年 12 月 31 日		
	原币金额 人民币	等值人民币 金额	%
PCCLF HOLDING PTE. LTD.	416,200,000.00	416,200,000.00	100%

	2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日		
	原币金额 美元	等值人民币 金额	%
Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center Pte. Ltd.	30,000,000.00	188,479,954.89	100%

在实收资本账户中，外币换算为人民币时采用的汇率是收到出资当日中国人民银行公布的汇率。

20、 盈余公积

	法定盈余公积
	人民币元
2022 年 1 月 1 日余额	3,003,039.93
提取盈余公积	1,326,871.25
2022 年 12 月 31 日余额	4,329,911.18
提取盈余公积	1,223,469.10
2023 年 12 月 31 日余额	5,553,380.28
同一控制下企业合并	(5,553,380.28)
2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日余额	-

21、 利润分配

本公司于 2024 年、2023 年及 2022 年分别向投资者分配现金利润人民币 11,011,221.88 元、人民币 11,941,841.27 元及人民币 11,921,307.91 元。

本公司由于同一控制下企业合并 2024 年冲减盈余公积人民币 5,553,380.28 元，于 2023 年及 2022 年提取盈余公积人民币 1,223,469.10 元及人民币 1,326,871.25 元。

22、 营业收入

	注	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
主营业务收入		37,688,735.11	74,829,315.23	66,955,838.78	68,426,528.50
其他业务收入		93,577.65	183,763.37	359,615.99	332,251.27
合计		37,782,312.76	75,013,078.60	67,315,454.77	68,758,779.77
其中:					
合同产生的收入	(1)	11,554,188.93	22,407,965.13	15,991,596.12	16,190,140.51
仓储租赁收入		26,228,123.83	52,605,113.47	51,323,858.65	52,568,639.26

(1) 2022 年、2023 年、2024 年和截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间合同产生的收入的情况:

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
服务类型				
物业管理服务费收入	11,460,611.28	22,224,201.76	15,631,980.13	15,857,889.24
其他收入	93,577.65	183,763.37	359,615.99	332,251.27
合计	11,554,188.93	22,407,965.13	15,991,596.12	16,190,140.51
按服务提供的时间分类				
在某一时点确认收入	93,577.65	183,763.37	359,615.99	332,251.27
在某一时段确认收入	11,460,611.28	22,224,201.76	15,631,980.13	15,857,889.24
合计	11,554,188.93	22,407,965.13	15,991,596.12	16,190,140.51

23、 税金及附加

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
房产税	3,282,468.98	6,490,372.82	3,414,277.81	3,414,277.81
土地使用税	120,826.14	241,652.14	241,652.21	241,652.21
增值税附加及其他	188,759.47	508,275.52	350,972.46	344,558.70
合计	3,592,054.59	7,240,300.48	4,006,902.48	4,000,488.72

24、 管理费用

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
后台支持服务费用	1,015,877.62	1,971,609.86	1,798,416.64	1,856,310.18
资产管理费	564,697.76	1,118,301.17	1,053,097.04	1,061,615.94
其他	435,484.51	1,028,736.70	1,267,308.62	771,120.76
合计	2,016,059.89	4,118,647.73	4,118,822.30	3,689,046.88

25、 财务费用

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
利息支出	7,870,143.89	18,169,748.41	19,466,947.99	19,447,934.80
减：资本化的利息支出	-	-	-	-
净利息支出	7,870,143.89	18,169,748.41	19,466,947.99	19,447,934.80
减：利息收入	(59,015.54)	(372,793.00)	(187,353.53)	(101,754.26)
加：其他财务费用	42,308.03	72,530.89	10,972.31	11,178.30
合计	7,853,436.38	17,869,486.30	19,290,566.77	19,357,358.84

26、 其他收益

与收益相关的政府补助

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
增值税加计抵减	-	-	35,843.17	73,758.32

27、 投资收益

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
货币基金	-	141,091.68	651,389.48	584,151.18
资金池利息收入	-	138,763.71	225,421.26	167,204.21
合计	-	279,855.39	876,810.74	751,355.39

28、 资产处置收益

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
处置投资性房地产损失	-	(147,926.61)	(4,148.93)	(1,108,378.31)

29、 营业外收入

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
罚没收入及其他	112.99	175.20	393.61	11,676.28

30、 所得税费用

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
按税法及相关规定计算的当期 / 年所得税	3,024,948.42	5,298,174.39	4,085,060.70	4,425,630.40
合计	3,024,948.42	5,298,174.39	4,085,060.70	4,425,630.40

(1) 所得税费用与会计利润的关系如下:

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
税前利润	12,094,418.89	21,185,141.94	16,319,751.68	17,694,342.92
按税率 25%计算的所得税费用	3,023,604.72	5,296,285.49	4,079,937.92	4,423,585.73
不可抵扣费用的纳税影响	13.90	1,934.40	4,063.14	2,343.96
其他	1,329.80	(45.50)	1,059.64	(299.29)
本期 / 年所得税费用	3,024,948.42	5,298,174.39	4,085,060.70	4,425,630.40

31、 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类:

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	37,782,312.76	75,013,078.60	67,315,454.77	68,758,779.77
减: 折旧和摊销费用	8,496,093.72	17,155,157.97	16,881,881.04	16,586,945.18
税金及附加	3,592,054.59	7,240,300.48	4,006,902.48	4,000,488.72
财务费用	7,853,436.38	17,869,486.30	19,290,566.77	19,357,358.84
加: 投资收益	-	279,855.39	876,810.74	751,355.39
减: 资产处置损失	-	147,926.61	4,148.93	1,108,378.31
其他	5,746,422.17	11,695,095.89	11,689,408.22	10,774,297.47
营业利润	12,094,305.90	21,184,966.74	16,319,358.07	17,682,666.64

32、 现金流量表相关情况

(1) 现金流量表补充资料

a. 将净利润调节为经营活动现金流量:

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
净利润	9,069,470.47	15,886,967.55	12,234,690.98	13,268,712.52
加: 投资性房地产折旧和摊销	8,490,177.29	17,118,288.11	16,843,849.96	16,554,176.64
固定资产折旧	5,916.43	36,869.86	38,031.08	32,768.54
处置投资性房地产、固定资产和其他长期资产的损失	-	147,926.61	4,148.93	1,108,378.31
财务费用	7,811,128.35	17,796,955.41	19,279,594.46	19,357,358.84
投资收益	-	(279,855.39)	(876,810.74)	(751,355.39)
经营性应收项目的 (增加) / 减少	(1,296,262.94)	259,511.63	1,530,264.63	1,789,568.70
经营性应付项目的 (减少) / 增加	(7,438,477.91)	1,539,571.77	10,977,057.20	(2,889,185.34)
经营活动产生的现金流量净额	16,641,951.69	52,506,235.55	60,030,826.50	48,470,422.82

b. 现金及现金等价物净变动情况:

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
现金及现金等价物的期 / 年末余额	38,666,092.70	29,881,645.46	38,300,606.82	77,672,064.74
减: 现金及现金等价物的期 / 年初余额	29,881,645.46	38,300,606.82	77,672,064.74	74,995,460.58
现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	8,784,447.24	(8,418,961.36)	(39,371,457.92)	2,676,604.16

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
可随时用于支付的银行存款	38,666,092.70	29,881,645.46	38,300,606.82	77,672,064.74
期 / 年末现金及现金等价物余额	38,666,092.70	29,881,645.46	38,300,606.82	77,672,064.74

六、 合并范围的变更

1、 反向吸收合并

于 2024 年 7 月 31 日(反向吸收合并日)，根据《安博诚置仓储(东莞)有限公司与安博诚运仓储(东莞) 有限公司之吸收合并协议》，东莞诚置采用吸收合并的方式反向吸收合并其母公司安博诚运。吸收合并完成后，东莞诚置存续而安博诚运注销，东莞诚置继承安博诚运一切权利义务，包括银行借款。

安博诚运是在中华人民共和国广东省东莞市成立的有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)，由 PCCLF Holding PTE. LTD.于 2024 年 3 月 22 日设立，收到资本金人民币 416,200,000.00 元。其后，安博诚运支付人民币 875,061,235.99 元的现金对价，自本公司原母公司处获取本公司 100%的股权。

截至反向吸收合并日，安博诚运资产负债表内除其对东莞诚置的长期股权投资成本人民币 875,061,235.99 元外，安博诚运其他的资产和负债的账面价值如下：

	2024 年 7 月 31 日
货币资金	892,009.00
其他应收款	162,175,759.48
长期借款	625,105,473.22

自安博诚运成立日至反向吸收合并日，安博诚运的财务信息如下，已纳入相关期间利润表和现金流量表：

	自 2024 年 3 月 22 日 至 2024 年 7 月 31 日
收入	-
净亏损	3,176,468.73
净现金流入	892,009.00

七、 与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本期 / 年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本期 / 年发生的变化等。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。

1、 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本公司造成损失。

本公司一般只会提供委托贷款给受同一母公司控制的其他企业，本公司管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

于资产负债表日，除应收关联方的资金池余额外，可能引起本公司财务损失最大信用风险敞口主要来自于应收租户租金的合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序，予以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司向客户预先收取租赁保证金或取得客户提供的银行保函，以作为可能发生的逾期应收租金的保证，故未存在重大信用风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

2、 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求 (如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得各本公司董事会的批准) 。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

本公司于资产负债表日的金融负债按未折现的合同现金流量 (包括按合同利率 (如果是浮动利率则按期末 / 年末的现行利率) 计算的利息) 的剩余合约期限，以及被要求支付的最早日期如下：

	2025 年 6 月 30 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表账面价值
应付账款	516,442.38	-	-	-	516,442.38	516,442.38
其他应付款	9,871,849.36	-	-	-	9,871,849.36	9,871,849.36
短期借款	619,558,492.77	-	-	-	619,558,492.77	607,037,600.27
合计	629,946,784.51	-	-	-	629,946,784.51	617,425,892.01

	2024 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表账面价值
应付账款	469,745.69	-	-	-	469,745.69	469,745.69
其他应付款	9,381,120.66	-	-	-	9,381,120.66	9,381,120.66
短期借款	628,971,099.54	-	-	-	628,971,099.54	622,046,166.21
合计	638,821,965.89	-	-	-	638,821,965.89	631,897,032.56

	2023 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表日账面价值
应付账款	1,479,294.06	-	-	-	1,479,294.06	1,479,294.06
其他应付款	13,926,350.93	-	-	-	13,926,350.93	13,926,350.93
长期应付款	16,510,666.74	16,465,555.56	241,924,444.44	-	274,900,666.74	232,000,000.00
合计	31,916,311.73	16,465,555.56	241,924,444.44	-	290,306,311.73	247,405,644.99

	2022 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					
项目	1 年内或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表日账面价值
应付账款	1,183,935.65	-	-	-	1,183,935.65	1,183,935.65
其他应付款	12,050,748.54	-	-	-	12,050,748.54	12,050,748.54
应付资金集中管理款	31,394,223.01	-	-	-	31,394,223.01	31,394,223.01
长期应付款	16,463,841.33	16,510,666.67	258,390,000.00	-	291,364,508.00	232,000,000.00
合计	61,092,748.53	16,510,666.67	258,390,000.00	-	335,993,415.20	276,628,907.20

3、 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。本公司并未以衍生金融工具对冲利率风险。

截至 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，由于本公司带息金融工具为活期货币资金、向股东借入的固定利率股东借款及向关联方借入的固定利率资金池借款，本公司管理层认为浮动利率的预期合理可能变动对本公司 2023 年度及 2022 年度的损益及所有者权益不产生重大影响。

截至 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，由于本公司带息金融工具为活期货币资金及向银行借入的浮动利率银行借款，本公司管理层认为浮动利率的预期合理可能变动对本公司截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2024 年度的损益及所有者权益的影响如下：

(a) 敏感性分析

2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，在其他变量不变的情况下，假定利率上升 100 个基点将会导致本公司报告期当期所有者权益减少人民币 2,276,250.00 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 4,665,000.00 元)，净利润减少人民币 2,276,250.00 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 4,665,000.00 元) 。假定利率下降 100 个基点，将导致所有者权益和净利润的变化和上述金额相同但方向相反。

八、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的金融工具

下表列示了本公司在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

		2025 年 6 月 30 日			
		第一层次	第二层次	第三层次	
	附注	公允价值计量	公允价值计量	公允价值计量	合计
持续的公允价值计量资产					
交易性金融资产	五、2				
其中：货币基金		-	-	-	-

		2024 年 12 月 31 日			
		第一层次	第二层次	第三层次	
	附注	公允价值计量	公允价值计量	公允价值计量	合计
持续的公允价值计量资产					
交易性金融资产	五、2				
其中：货币基金		-	-	-	-

		2023 年 12 月 31 日			
		第一层次	第二层次	第三层次	
	附注	公允价值计量	公允价值计量	公允价值计量	合计
持续的公允价值计量资产					
交易性金融资产	五、2				
其中：货币基金		35,939,392.33	-	-	35,939,392.33

		2022 年 12 月 31 日			
		第一层次	第二层次	第三层次	
	附注	公允价值计量	公允价值计量	公允价值计量	合计
持续的公允价值计量资产					
交易性金融资产	五、2				
其中：货币基金		18,499,639.84	-	-	18,499,639.84

2、 其他金融工具的公允价值 (期末 / 年末非以公允价值计量的项目)

本公司于 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

九、 关联方及关联交易

1、 附注九、2 和 3 涉及的关联方与本公司的关系

其他关联方名称	关联关系
安博 (中国) 管理有限公司	安博集团下属公司
Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center PTE. LTD.	同一最终控制方
PCCLF Holding PTE. LTD.	同一最终控制方
安家 (昆山) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博京滨 (天津) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博 (嘉兴) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博新浒 (苏州) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博 (沈阳) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博宁合 (天津) 仓储有限公司	同一最终控制方
安博 (重庆) 仓储有限公司	同一最终控制方
上海金山安博腾林仓储有限公司	同一最终控制方
安博 (南京) 仓储有限公司	同一最终控制方
佛山安博盛置仓储有限公司	同一最终控制方
广州速诚仓储有限公司	同一最终控制方
成都安新仓储有限公司	同一最终控制方
深圳前海安博基础设施投资有限公司	安博集团下属公司
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	安博集团下属公司

2、 关联交易情况

(1) 接受劳务支出

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博 (中国) 管理有限公司	2,711,765.67	7,364,916.60	10,739,104.99	6,516,534.38
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	230,591.86	-	-	-
深圳前海安博基础设施投资有限公司	240,775.29	-	-	-
其他关联方	55,735.66	379,798.36	362,205.46	148,321.93
合计	3,238,868.48	7,744,714.96	11,101,310.45	6,664,856.31

(2) 关联方资金拆借

i 借出资金池贷款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博 (沈阳) 仓储有限公司	-	-	10,087,874.45	-

ii 收回委托贷款本金及利息，资金池贷款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博 (沈阳) 仓储有限公司	-	10,087,874.45	-	-

iii 借入资金池借款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安家 (昆山) 仓储有限公司	-	-	-	701,330.54

iv 归还资金池借款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博 (嘉兴) 仓储有限公司	-	-	-	6,570,397.35
安博京滨 (天津) 仓储有限公司	-	-	30,692,892.47	6,350,135.96
安家 (昆山) 仓储有限公司	-	-	701,330.54	-
安博新浒 (苏州) 仓储有限公司	-	-	-	11,883,771.29
合计	-	-	31,394,223.01	24,804,304.60

v 归还股东借款本金

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	232,000,000.00	-	-

vi 归还股东借款利息

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	10,619,936.22	18,600,530.20	15,148,010.37

vii 股利分配

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	11,011,221.88	-	-
Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center PTE. LTD.	-	-	11,941,841.27	11,921,307.91
合计	-	11,011,221.88	11,941,841.27	11,921,307.91

viii 利息收入

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
安博 (沈阳) 仓储有限公司	-	43,776.69	225,421.26	53,236.18
安博宁合 (天津) 仓储有限公司	-	-	-	3,383.72
安博 (重庆) 仓储有限公司	-	76,661.53	-	34,095.21
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	-	75,835.15
成都安新仓储有限公司	-	18,325.49	-	-
安博 (南京) 仓储有限公司	-	-	-	653.95
合计	-	138,763.71	225,421.26	167,204.21

ix 利息支出

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	-	7,619,885.47	19,455,681.22	19,434,915.90
安博京滨 (天津) 仓储有限公司	-	-	10,801.38	11,442.11
安博 (嘉兴) 仓储有限公司	-	-	-	547.53
安家 (昆山) 仓储有限公司	-	-	465.39	38.95
安博新浒 (苏州) 仓储有限公司	-	-	-	990.31
合计	-	7,619,885.47	19,466,947.99	19,447,934.80

x 为本公司 (解除) / 提供的存款账户质押

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. LTD.	(16,163,000.00)	626,700,000.00	-	-

3、 关联方交易余额

应收关联方款项

		2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
项目名称	关联方	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	230,591.86	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款 - 应收利息	安博 (沈阳) 仓储有限公司	-	-	-	-	4,681.45	-	7,737.10	-
应收资金集中管理款	安博 (沈阳) 仓储有限公司	-	-	-	-	10,087,874.45	-	-	-

应付关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款 - 应付利息	PCCLF Holding PTE. LTD.	-	-	4,150,222.14	6,231,777.74
其他应付款 - 应付利息	安博京滨 (天津) 仓储有限公司	-	-	-	1,675.32
其他应付款 - 应付利息	安家 (昆山) 仓储有限公司	-	-	-	38.95
合计		-	-	4,150,222.14	6,233,492.01
其他应付款 - 其他	安博 (中国) 管理有限公司	1,074,344.91	1,244,012.19	992,126.22	1,430,677.12
其他应付款 - 其他	深圳前海安博基础设施投资有限公司	240,775.29	-	-	-
其他应付款 - 其他	佛山安博盛置仓储有限公司	-	-	-	148,321.93
其他应付款 - 其他	广州速诚仓储有限公司	55,735.66	379,798.36	362,205.46	-
合计		1,370,855.86	1,623,810.55	1,354,331.68	1,578,999.05
应付资金集中管理款	安博京滨 (天津) 仓储有限公司	-	-	-	30,692,892.47
应付资金集中管理款	安家 (昆山) 仓储有限公司	-	-	-	701,330.54
合计		-	-	-	31,394,223.01
长期应付款	PCCLF Holding PTE. LTD.	-	-	232,000,000.00	232,000,000.00

为本公司提供的存款账户质押

项目名称	关联方	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押担保	PCCLF Holding PTE. LTD.	610,537,000.00	626,700,000.00	-	-

十、 资本管理

本公司资本管理的主要目标是保障本公司的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本公司对资本的定义为所有者权益加上没有固定还款期限的关联方借款并扣除未确认的已提议分配的股利。本公司的资本不包括与关联方之间的业务往来余额。

本公司定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本公司考虑的因素包括：本公司未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本公司，本公司将会调整资本结构。

本公司无需遵循外部强制性资本要求。

十一、 承诺及或有事项

1、 资本承担

项目名称	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
已定合同	425,143.60	-	-	-

2、 或有事项

于 2025 年 6 月 30 日，本公司与东莞税务局就关联方借款可以税前抵扣的利率存在争议，双方仍在沟通过程中，可能会存在需要补缴企业所得税的情况。截至本财务报表批准日，具体调整方式及补税金额双方尚未达成一致，补税金额难以合理预计，未确认预计负债。

于 2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在重大或有事项。

十二、 其他重要事项

1、 分部报告

本公司为整体经营，设有统一的内部组织结构、管理要求及内部报告制度。管理层通过定期审阅集团层面的财务信息来进行资源配置和业绩评价。本公司于本报告期无单独管理的经营分部，因此本公司只有一个经营分部。

2、 地区信息

本公司取得的对外交易收入以及非流动资产 (不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产) 都来自于中国境内。

3、 主要客户

在本公司客户中，本公司截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间、2024 年度、2023 年度、2022 年度来源于单一客户收入占本公司总收入 10%或以上的客户分别有 3 个、3 个、2 个、2 个，分别约占本公司总收入 93% 、93% 、85% 、92% 。



统一社会信用代码

91110000599649382G

营业执照

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。

本文件仅用于华夏基金管理有限公司基础设施证券投资基金，不得作任何其他用途。

名　　称　毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　台港澳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。）

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

登记机关

2025 年 03 月 06 日

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

统一社会信用代码

91110000599649382G

营业执照

(副 本)(3-1)

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　台港澳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。）

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

登记机关　北京市市场监督管理局

2025 年 03 月 06 日

本复印件仅用于华夏基金管理有限公司设施证券投资基金，不得作任何其他用途。

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

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号东方广场东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

本文件仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作任何其他用途。

证书序号：NO.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：

二〇一五年　四月　二日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作任何其他用途



姓　　名 Full name	厉俊
性　　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1979-07-05
工作单位 Working unit	毕马威华振会计师事务所 （特殊普通合伙）上海分所
身份证号码 Identity card No.	310115197907058046

会计师事务所（特殊普通合伙）

110103003620 3

证书编号：110002410324
No. of Certificate

批准注册协会：上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2007 年 01 月 24 日
Date of Issuance /y /m /d

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.

厉俊(110002410324)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

日 /d

仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作他用

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.

厉俊(110002410324)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

年 月 日
/y /m /d

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.

厉俊(110002410324)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年 月 日
/y /m /d

仅用于[illegible]公司发行公开募集基础设施证券投资[illegible]，不得作他用

特殊普通合伙

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.

厉俊(110002410324)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 /y　月 /m　日 /d

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.

年 /y　月 /m　日 /d

仅用于华安证券资产管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作它用或其他用途

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得用于其他用途



姓　　名 秦阳
Full name

性　　别 女
Sex

出生日期 1990-05-13
Date of birth

工作单位 毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
Working unit

身份证号码 210104199005131423
Identity card No.

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所 110103003620 3

证书编号：
No. of Certificate

110002414565

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2016 年 /m 06 月 /d 24 日

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.

上海市注册会计师协会
CPA
年检专用章

2017 年 /m 4 月 /d 3 日

仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金（REIT）之用，不得作任何其他用途

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.

秦阳(110002414565)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

日
/d

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.

秦阳(110002414565)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

日
/d

仅用于[illegible]发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作任何其他用途

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.

秦阳(110002414565)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年 /y　月 /m　日 /d

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.

秦阳(110002414565)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 /y　月 /m　日 /d

仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作任何其他用途

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.

年 /y　　月 /m　　日 /d

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.

年 /y　　月 /m　　日 /d

仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作任何其他用途

附件三、基金可供分配金额测算报告

华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度可供分配金额测算报告及审核报告

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 2505165 号

华夏基金管理有限公司:

我们审核了后附的由华夏基金管理有限公司 (即华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金管理人，以下简称“基金管理人”) 编制的华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 (以下简称“该基金”) 的可供分配金额测算报告 (以下简称“该预测”)，包括自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度的预测合并利润表、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。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》。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 4 部分、第 5 部分及第 6 部分中披露。

基金管理人编制该预测是为了申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的使用。基金管理人在编制该预测时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设（详见后附的可供分配金额测算报告的第 4 部分），而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该预测不得用于申请发行公开募集基础设施证券投资基金目的以外的其他目的。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，在后附的可供分配金额测算报告的第 4 部分“基本假设-推测性假设”成立的前提下，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。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 2 部分“编制基础”的规定进行了列报。

即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

KPMG Huazhen LLP, a People's Republic of China partnership and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) — 中国合伙制会计师事务所，是与毕马威国际有限公司 (英国私营担保有限公司)相关联的独立成员所全球组织中的成员。

KPMG
毕马威

审核报告 (续)

毕马威华振专字第 2505165 号

本报告仅供基金管理人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

厉俊

秦阳

中国 北京

日期：2025年 10月 20日

华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度

预测合并利润表

(金额单位：人民币元)

有关声明：本预测可供分配金额计算表是华夏基金管理有限公司在相关假设的基础上编制的。本预测可供分配金额计算表遵循了谨慎性原则，但所依据的各种假设具有不确定性，若前述假设发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响。

	附注	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间 预测数	2026 年度 预测数
营业收入	6.1(1)	78,769,979.91	156,480,018.03
减：营业成本	6.1(2)	56,459,039.71	111,344,901.80
税金及附加	6.1(3)	10,041,812.01	19,908,724.61
管理费用	6.1(4)	3,495,145.96	6,836,261.35
其中：基金管理费		2,286,149.34	4,442,494.01
基金托管费		114,307.47	222,124.70
专业服务费		1,094,689.15	2,171,642.64
财务费用		-	-
利润总额		8,773,982.23	18,390,130.27
减：所得税费用	6.1(6)	1,305,614.04	-
净利润		7,468,368.19	18,390,130.27

此预测合并利润表已于 2025年 10月 20日 获华夏基金管理有限公司批准。

基金管理人负责人 项目负责人 项目负责人

(签名) (签名) (签名)

公司盖章

2025年10月20日

华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度

预测可供分配金额计算表

(金额单位：人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间 预测数	2026 年度 预测数
净利润		7,468,368.19	18,390,130.27
税息折旧及摊销前利润调整项			
基础设施项目资产的折旧与摊销	6.1(7)	40,205,222.08	78,880,365.56
所得税费用	6.1(6)	1,305,614.04	-
税息折旧及摊销前利润		48,979,204.31	97,270,495.83
可供分配金额调整项			
(一) 当期购买基础设施项目等资本性支出	6.1(8)	(2,250,564,920.37)	-
1.1 购买标的项目公司股权的支出		(1,197,928,968.97)	-
1.2 偿还标的项目公司于预测期期初的借款及利息		(1,052,635,951.40)	-
(二) 基础设施项目资产的公允价值变动损益		-	-
(三) 基础设施项目资产减值准备的变动		-	-
(四) 基础设施项目资产的处置利得或损失		-	-
(五) 支付的利息及所得税费用		(1,305,614.04)	-
5.1 标的项目公司当期所得税费用		(1,305,614.04)	-
(六) 应收和应付项目的变动	6.1(9)	948,112.61	427,975.02
6.1 租金和物业管理收入会计计量金额与实收金额的差异		954,934.89	254,200.48
6.2 应交增值税的变动		122,343.38	83,447.62
6.3 应收及应付款项的变动		(129,165.66)	90,326.92

华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度

预测可供分配金额计算表 (续)

(金额单位：人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间 预测数	2026 年度 预测数
可供分配金额调整项（续）			
(七) 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出 (如投资性房地产正常更新、大修、改造等) 、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	6.1(10)	(14,377,400.00)	(6,827,500.00)
7.1 预留的资本性开支		(4,877,400.00)	(3,327,500.00)
7.2 预留经营及发行相关活动所需现金		(9,500,000.00)	(3,500,000.00)
(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、期初现金余额等		2,270,054,233.55	16,165,631.35
8.1 基础设施基金发行份额募集的资金	1.2.1(3)	2,267,512,251.19	-
8.2 期初现金余额	6.1(11)	2,541,982.36	16,165,631.35
可供分配金额	6.1(12)	53,733,616.06	107,036,602.20

此预测可供分配金额计算表已于 2025年 10月 20日 获华夏基金管理有限公司批准。

光邹印迎

基金管理人负责人 (签名)

项目负责人 (签名)

贾瑞

项目负责人 (签名)

公司盖章

2025年10月20日

华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度

预测合并现金流量表

(金额单位：人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间 预测数	2026 年度 预测数
一、经营活动产生的现金流量：			
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金	6.2(1)	84,746,002.45	164,968,014.20
收到的税费返还	6.2(4)	3,229,193.73	-
收到其他与经营活动有关的现金	6.2(2)	2,826,892.10	2,250,212.10
经营活动现金流入小计		90,802,088.28	167,218,226.30
购买商品和接受劳务支付的现金	6.2(3)	17,536,768.69	32,853,008.66
支付的各项税费	6.2(4)	15,581,710.20	27,663,720.95
支付其他与经营活动有关的现金	6.2(5)	6,322,038.05	9,086,473.45
经营活动现金流出小计		39,440,516.94	69,603,203.06
经营活动产生的现金流量净额		51,361,571.34	97,615,023.24
二、投资活动产生的现金流量：			
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	6.2(6)	4,877,400.00	3,327,500.00
投资支付的现金	6.2(7)	1,197,928,968.97	-
投资活动现金流出小计		1,202,806,368.97	3,327,500.00
投资活动使用的现金流量净额		(1,202,806,368.97)	(3,327,500.00)

华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度

预测合并现金流量表 (续)

(金额单位：人民币元)

	附注	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间 预测数	2026 年度 预测数
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	6.2(8)	2,267,512,251.19	-
筹资活动现金流入小计		2,267,512,251.19	-
偿还借款及利息支付的现金	6.2(9)	1,054,394,751.40	-
向本基金投资者分配股利支付的现金	6.2(10)	-	53,733,616.06
筹资活动现金流出小计		1,054,394,751.40	53,733,616.06
筹资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		1,213,117,499.79	(53,733,616.06)
四、现金及现金等价物净增加额		61,672,702.16	40,553,907.18
加：年初现金及现金等价物余额	6.2(11)	131,481,896.74	193,154,598.90
五、年末现金及现金等价物余额		193,154,598.90	233,708,506.08

此预测合并现金流量表已于 2025年 10月 20日 获华夏基金管理有限公司批准。

基金管理人负责人	项目负责人	项目负责人
(签名)	(签名)	(签名)

公司盖章

2025年10月20日

1. 引言

1.1 基本信息

华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 (以下简称“华夏安博仓储物流基金”) 由华夏基金管理有限公司 (以下简称“华夏基金”或“本基金管理人”) 假设计划于 2025 年 7 月 1 日设立，华夏安博仓储物流基金设立后，拟通过中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划 (“专项计划”)，取得原由安博中国核心控股公司持有的全资项目子公司广州速诚仓储有限公司 (“广州速诚”或“项目公司 1”)、安博诚置仓储 (东莞) 有限公司 (“安博诚置”或“项目公司 2”)、东莞安博盈顺仓储有限公司 (“安博盈顺”或“项目公司 3”) (以上三家子公司合称“标的项目公司”或“项目公司”或“基础设施项目”) 的控制权，完成以上交易后，上述专项计划将直接持有标的项目公司 100%的股权。广州速诚持有的拟入池基础设施项目以下统称为“广州开发区项目”，安博诚置持有的拟入池基础设施项目以下统称为“东莞石排项目”，安博盈顺持有的拟入池基础设施项目以下统称为“东莞洪梅项目”。

华夏安博仓储物流基金的管理人是华夏基金。华夏安博仓储物流基金、专项计划与标的项目公司以下合称“本基金”。

各项目公司的营业期限为 50 年，底层资产为物流园区及仓库，主营业务为运营出租的物流仓储基础设施项目。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《中华人民共和国证券法》、《企业会计准则》、《公开募集基础设施证券投资基金指引》(“《指引》”)，《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引》(“《操作指引》”)，本基金管理人编制了自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度 (“预测期”) 的可供分配金额测算报告。

1.2 基金及专项计划的基本情况

1.2.1 基金的基本情况

华夏安博仓储物流基金是契约型、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)。

(1) 基金的投资目标

华夏安博仓储物流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、收费等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。

(2) 基金存续期限

自基金合同生效之日起 41 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，华夏安博仓储物流基金可延长存续期限。否则，华夏安博仓储物流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

华夏安博仓储物流基金拟发售总额为人民币 22.675 亿元。基金发售总额拟设定为标的项目公司于 2025 年 6 月 30 日的投资性房地产公允价值[1]加预留发行相关活动所需现金金额和经营性净资产后的净额。投资性房地产公允价值约为人民币 21.71 亿元，预留资金金额合计为人民币 0.06 亿元，经营性净资产金额合计约人民币 0.905 亿元[2]，据此计算得出拟发售基金总额为人民币 22.675 亿元。华夏安博仓储物流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基础设施基金注册的批文为准。

注 1：该投资性房地产公允价值是根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2025 年 10 月 20 日出具的标的项目公司房地产估价报告。

注 2：经营性净资产包含截至 2025 年 6 月 30 日标的项目公司备考财务报表的货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、固定资产，扣除应付账款、不含租金平摊的预收款项、不含物业管理服务费平摊的合同负债、应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债后的净额。

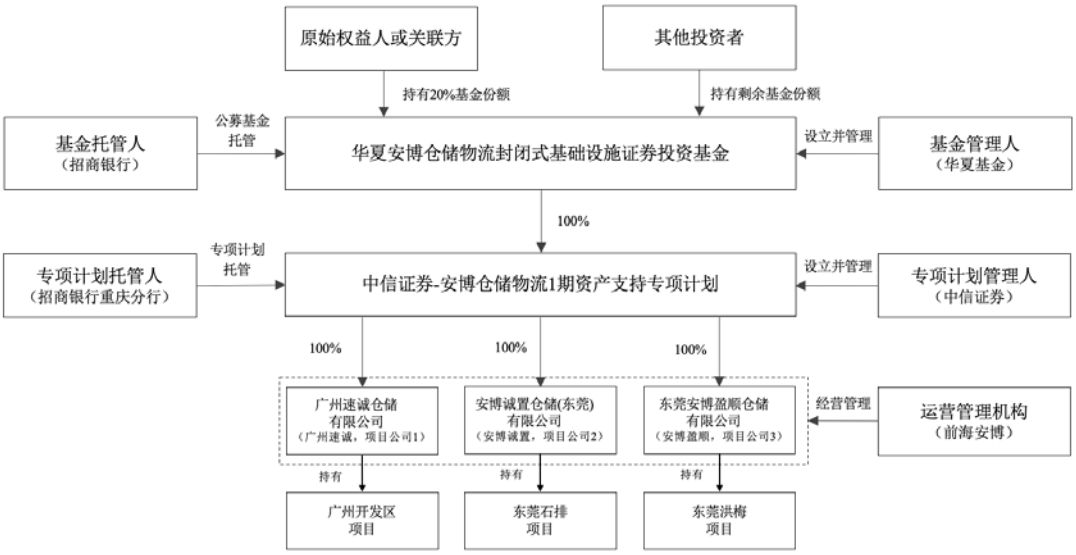
注 3：下述余额不包括项目公司之间往来的抵消调整。

项目	金额（人民币/元）
货币资金	131,481,896.74
应收账款	4,117,587.50
预付账款	972,522.90
其他应收款[3]	107,646.04
其他流动资产	3,229,193.73
固定资产	68,506.56
应付账款	(1,344,537.48)
不含租金平摊的预收款项	(4,311,067.97)
不含物业管理服务费平摊的合同负债	(2,423,367.24)
应交税费	(6,590,082.23)
其他应付款[3]	(33,037,247.36)
一年内到期的非流动负债	(1,758,800.00)
经营性净资产	90,512,251.19

(4) 基金交易安排

华夏安博仓储物流基金成立后，将 100%基金资产投资于专项计划的全部份额，专项计划拟持有三个项目公司的股权和债权，华夏安博仓储物流基金交易架构如下图所示：

华夏安博仓储物流基金交易架构示意图：

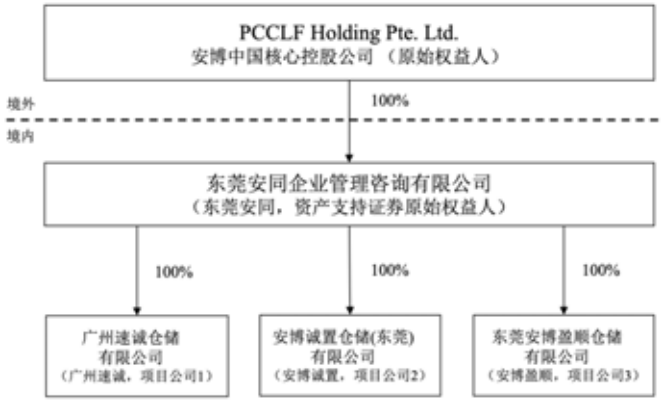


交易安排如下：

(a) 项目公司 100%股权由境外股东转让至境内

安博中国核心控股公司（简称“原始权益人”）于境内设立东莞安同企业管理咨询有限公司（简称“东莞安同”），作为收购项目公司股权的主体。原始权益人及安博东莞洪梅有限公司（简称“SPV3”）与东莞安同已签署《项目公司初始股权转让协议》，由东莞安同收购项目公司 100%股权。东莞安同向原始权益人及 SPV3 的转让对价后付。本次股权转让完成后，原始权益人安博中国核心控股公司仍间接持有项目公司 100%股权。基于东莞安同为向基础设施基金转让项目公司股权时的直接交易对手方，东莞安同为本次交易的资产支持证券原始权益人。截至本可供分配金额测算报告批准日，广州速诚、安博诚置、安博盈顺已完成工商变更，股东均已变更为东莞安同。

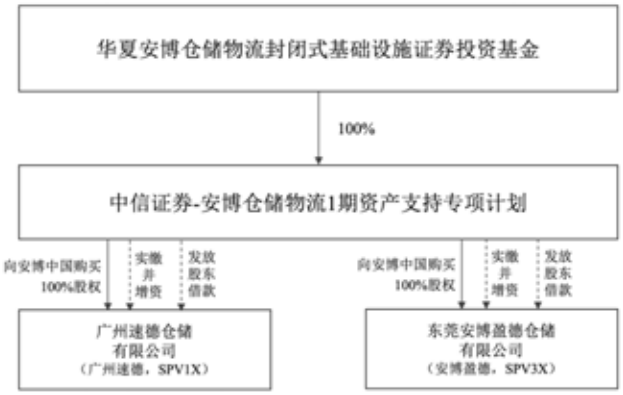
完成上述变更后的股权结构如下图所示：



(b) 专项计划收购 SPV 公司 100%股权、增资并发放股东借款

由境内主体安博（中国）管理有限公司新设广州速德仓储有限公司（简称“广州速德”或“SPV1X”），用于广州开发区项目吸收合并，认缴金额不超过 10.00 万元人民币；新设东莞安博盈德仓储有限公司（简称“安博盈德”或“SPV3X”），用于东莞洪梅项目吸收合并，认缴金额不超过 10.00 万元人民币。SPV1X、SPV3X（作为被吸收方）应分别与广州速诚、安博盈顺进行吸收合并。

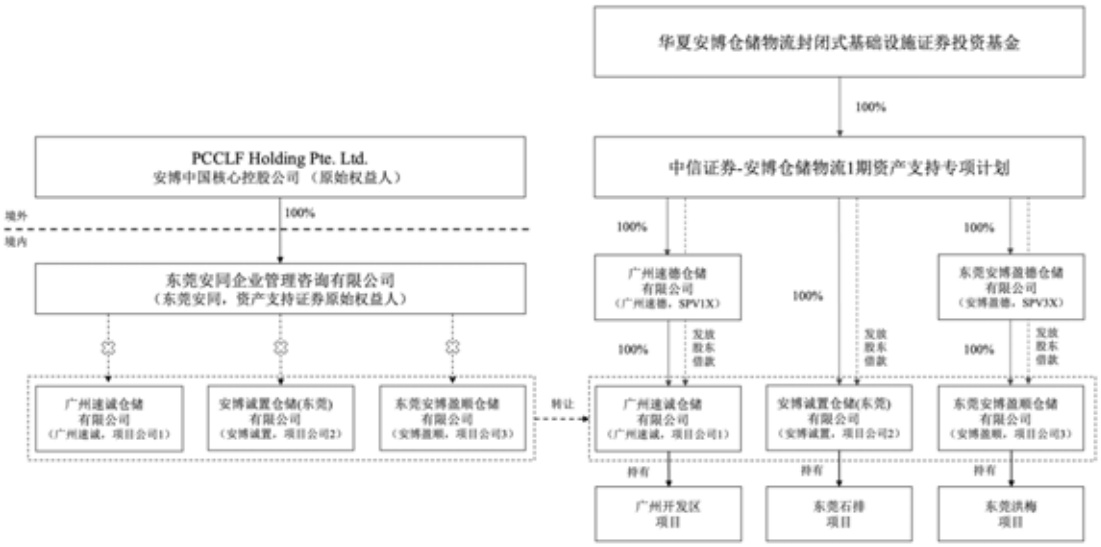
专项计划设立后，专项计划根据《SPV 股权转让协议》向安博中国（作为 SPV 公司股东）购买 SPV1X、SPV3X 股权并支付转让对价；并根据《增资协议》、《SPV 股东借款协议》约定，以募集资金对 SPV1X 和 SPV3X 公司实缴、增资并发放股东借款。



(c) 项目公司股权转让予专项计划或 SPV 公司

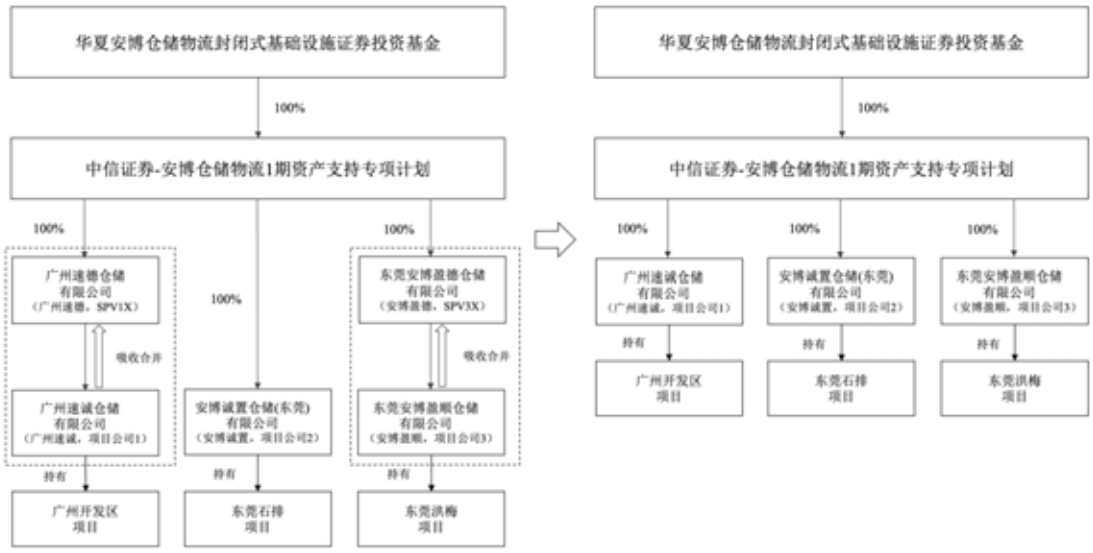
《广州速诚股权转让协议》由资产支持证券原始权益人与 SPV1X 签署生效后，SPV1X 收购广州速诚 100%股权；《安博诚置股权转让协议》由资产支持证券原始权益人与资产支持专项计划签署生效后，专项计划收购安博诚置 100%股权；《安博盈顺股权转让协议》由资产支持证券原始权益人与 SPV3X 签署生效后，SPV3X 收购安博盈顺 100%股权。

同时，根据《项目公司关联方借款协议》，专项计划以募集资金向各项目公司发放股东借款，用以偿还各项目公司对应存量银行借款的剩余本息。



(d) 发行后项目公司对 SPV 公司进行吸收合并

项目公司 1、项目公司 3 分别吸收合并 SPV1X、SPV3X，分别承接对应 SPV 公司对专项计划的债务，专项计划成为项目公司 1、项目公司 3 的股东并对项目公司 1、项目公司 3 享有股东借款债权。吸收合并操作拟在 2025 年 12 月 31 日前完成。



1.2.2 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，全部份额由华夏安博仓储物流基金认购。

(1) 计划管理人

中信证券股份有限公司 (以下简称“中信证券”) 。

(2) 规模

资产支持证券的假设募集规模为人民币 22.675 亿元，专项计划募集规模将根据华夏安博仓储物流基金募集资金规模最终确定。

(3) 收益分配方式

专项计划的分配包括普通分配、处分分配和清算分配，具体的分配实施流程及分配顺序按照《中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划》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) 资产支持证券的取得

专项计划设立时，认购人根据其签署的《中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》和所支付的认购资金取得资产支持证券。认购人必须同时签署《风险揭示书》。

2. 编制基础

本可供分配金额测算报告包括自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度的预测合并利润表、预测可供分配金额计算表、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仅供基金管理人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。本可供分配金额测算报告假设华夏安博仓储物流基金成立于 2025 年 7 月 1 日，且于成立日即已完成对标的项目公司的收购。

本可供分配金额测算报告是华夏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 4、附注 5 和附注 6 中列示的各项基本假设、特定假设和具体假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。本可供分配金额测算报告应当与基础设施项目 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间备考财务报表、基金招募说明书第十六部分合并阅读。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。

本可供分配金额测算报告预测的是自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间以及 2026 年度可供分配金额，华夏安博仓储物流基金设立日可能和目前的假设不一致，2025 年需根据华夏安博仓储物流基金实际设立之日起计算至 2025 年 12 月 31 日的实际可供分配金额。此外，由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照华夏安博仓储物流基金于 2025 年的实际存续期占预测期期间的时长比例来判断实际分配金额。本可供分配金额测算报告预测的可供分配金额不代表自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年度的实际分配金额，预测的自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年度可供分配金额可能和实际情况存在差异，实际分配金额以预测期内的基金公告为准。

编制可供分配金额测算报告所采用的主要会计政策请参见附注 3，该主要会计政策与基础设施项目 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间备考财务报表所采用的会计政策无重大差异。

3. 主要会计政策

(1) 会计年度

本基金的会计年度自公历 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运营出租的物流仓储基础设施项目，营业周期为出租仓储物流园至收回现金或现金等价物为止的期间，通常小于 12 个月。

(3) 记账本位币及列报货币

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。

(4) 企业合并及合并财务报表

本基金取得对另一个或多个企业 (或一组资产或净资产) 的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本基金取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

(a) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价账面价值 (或发行股份面值总额) 的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(b) 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，在考虑相关递延所得税影响之后，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。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。

(c) 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金及本基金的子公司。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。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。

对于通过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，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本基金最终控制方对其开始实施控制时纳入本基金合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

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。

合并时所有基金内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。基金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。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

本基金丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。

(5) 外币折算

本基金收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率的近似汇率折合为人民币。即期汇率的近似汇率是按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的当期平均汇率。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

(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资产负债表内列示。本基金将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 3(11)(b) 。

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。在建投资性房地产不计提折旧。

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。其中，土地使用权的使用寿命为 50 年（不超过基金存续期），自开工后从无形资产转入投资性房地产在剩余年限里继续摊销。

	使用寿命	预计净残值	折旧率
土地使用权	50 年	0%	2%
房屋、建筑物及其他	2 - 30 年	10%	3% - 45%
租赁服务费	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

(8) 固定资产

固定资产指本基金为提供劳务或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注 3(11)(b)) 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。

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本基金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，固定资产的使用寿命、残值率和折旧率为：

	使用寿命	残值率	折旧率
办公设备及电脑设备	3 - 5 年	10%	18% - 30%

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：

- 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。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注 3(15) 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(a) 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。

本基金作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本基金选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本基金将该转租赁分类为经营租赁。

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

(10) 金融工具

本基金的金融工具包括货币资金、应收款项及应付款项等。

(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基金成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本基金按照根据附注 3(15) 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业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

本基金将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

本基金于本报告期不持有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和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。

(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。

本基金于本报告期不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

– 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) 金融资产和金融负债的抵销

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。

(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) 。

(11) 资产减值准备

除附注 3(16) 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(a) 金融工具的减值

本基金以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产
- 租赁应收款
- 合同资产

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或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

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

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

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

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

对于应收账款和租赁应收款，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。

对于应收账款和租赁应收款，本基金对信用风险显著不同的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收账款等。除了单项评估信用风险的应收账款外，本基金在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本基金基于共同的信用风险特征将应收账款进行组合，在组合的基础上计算预期信用损失。

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。

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。

信用风险显著增加

本基金通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，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的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。

如果逾期超过 30 日，本基金确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本基金在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产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。

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。

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。

(b) 其他资产的减值

本基金在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 固定资产
- 其他非流动资产

本基金对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

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 (或资产组、资产组组合，下同) 的公允价值 (参见附注 3(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。
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。

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

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

如果单项交易不是企业合并，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并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

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

资产负债表日，本基金对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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

- 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。

(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。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本基金向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本基金综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本基金因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本基金确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本基金按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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：

- 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服务；
- 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服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得服务控制权时，本基金会考虑下列迹象：

- 本基金就该服务享有现时收款权利；
- 本基金已将该服务的实物转移给客户；
- 本基金已将该服务的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该服务等。

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

本基金已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利 (且该权利取决于时间流逝之外的其他因素) 作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值 (参见附注 3(11)(a)) 。本基金拥有的、无条件 (仅取决于时间流逝) 向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

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：

(a) 物业管理收入

本基金根据在某一时段内履行的履约义务的收入确认方法，按照物业管理服务的履约进度以直线法确认收入。

(16) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本基金不取得合同就不会发生的成本 (如销售佣金等) 。该成本预期能够收回的，本基金将其作为合同取得成本确认为一项资产。本基金为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本基金将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用 (或类似费用) 、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本基金未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产 (以下简称“与合同成本有关的资产”) 采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本基金对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本基金因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

(17) 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。

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。

(18) 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。

(19) 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

(20) 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。

(21) 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。

4. 基本假设-推测性假设

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。本可供分配金额测算报告第 5 部分描述了可供分配金额测算报告的具体假设及计算过程。

4.1 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。

4.2 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。

4.3 假设基于目前已颁布出台并有效的税收法律法规。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。

4.4 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。

4.5 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。

4.6 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。

4.7 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。

4.8 业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

4.9 市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

4.10 不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

4.11 经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

4.12 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。

4.13 目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对本可供分配金额测算报告产生重大影响。

4.14 在预测期内，投资性房地产无处置计划。

4.15 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。

4.16 未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品对本可供分配金额测算报告的影响。

4.17 在预测期内，假设本基金不会发生扩募。

4.18 本基金完成发行后，将通过专项计划收购用于吸收合并的 SPV 公司，专项计划实缴 SPV 公司注册资本并向 SPV 公司提供股东借款，SPV 公司完成对项目公司的收购，项目公司成为 SPV 公司的全资子公司；完成上述收购后，项目公司通过吸收合并 SPV 公司，承继 SPV 公司的资产和债务。基于谨慎的原则，假定吸收合并安排于 2025 年 12 月 31 日完成。项目公司预测期所得税的测算已考虑前述吸收合并安排，且债务利息支出不超过借款本金 5%的部分可在项目公司计算企业所得税时税前扣除。相关交易及其税务处理均符合相关法律法规的规定。

5. 特定假设

5.1 项目公司股权收购

基于目前的安排，本基金成立后将通过专项计划收购项目公司 100%的股权，由于本基金和项目公司不受同一或相同的多方最终控制，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。由于基金在本次交易中所取得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。因此，本可供分配金额测算报告以对项目公司股权收购作为资产收购交易为假设进行编制。

6. 预测附注和具体假设

6.1 预测合并利润表及预测可供分配金额计算表附注和具体假设

(1) 预测的营业收入包含现有租约产生的租金及物业管理服务费收入、预计现有租约到期后按照市场有效租金及物业管理服务费计算的新签租约租金及物业管理服务费收入，并考虑了收入损失率。其中：

现有租约产生的日租金及物业管理服务费收入为现有租约考虑免租期后的每平方米每日不含税租金及物业管理服务费收入乘以出租面积，而现有租约的出租面积为合同约定的出租面积；新签租约预测的市场有效日租金及物业管理服务费收入为预测的考虑免租期后的每平方米每日不含税租金及物业管理服务费收入乘以预测出租面积，而预测出租面积为预测期期初可租赁面积乘以预测出租率。根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算各年度的收入确认金额。即：

现有租约日租金及物业管理服务费收入= (每平方米每日租金 (不含税) + 每平方米每日物业管理服务费 (不含税)) × 现有租约的出租面积

新签租约日租金及物业管理服务费收入= (预测的每平方米每日市场有效租金 (不含税) + 预测的每平方米每日市场物业管理服务费 (不含税)) × 预测期期初可租赁面积 × 新签租约预测出租率

预测期内各标的项目的收入预测如下：

项目名称	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测 人民币元	2026 年度预测 人民币元
广州开发区项目	23,253,382.01	51,921,139.42
东莞石排项目	36,571,762.26	67,690,153.90
东莞洪梅项目	18,944,835.64	36,868,724.71
合计	78,769,979.91	156,480,018.03

注 1：广州开发区项目收入包括分布式光伏电站屋顶租金收入每月 9,046.47 元。广州开发区项目光伏项目已于 2025 年 2 月 26 日并网，自并网日开始产生现金流租金收入。

注 2：租户 2 正在进行减租协商，该事项仍未商定，基于审慎考虑，租户 2 预测期的每平方米每日租金为合同约定金额减人民币 0.15 元。租户 7 部分面积已于 2025 年 8 月提前撤场，基于审慎考虑，租户 7 部分面积假设预测期内自 2025 年 9 月 1 日起营业收入和现金流入均为 0。

预测期内现有租约、新签租约产生的租金及物业管理服务费收入的占比如下：

项目名称	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测		2026 年度预测	
	现有租约平均占比	新签租约平均占比	现有租约平均占比	新签租约平均占比
广州开发区项目	99.27%	0.73%	72.18%	27.82%
东莞石排项目	100.00%	0.00%	80.67%	19.33%
东莞洪梅项目	99.61%	0.39%	99.41%	0.59%

上述预测结果依赖于一系列的假设，而这些假设是本基金管理人根据原始权益人提供的物流中心的历史运营情况、外部管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的类似仓储物流的发展经验及该区域仓储物流的市场状况作出的，包括：

(i) 市场有效租金及物业管理服务费收入

基于项目历史期间的租金增长率、第三方评估机构对项目所在区域仓储物流市场的调研及未来规划发展等，假设预测期内每平方米每日平均不含税市场有效租金及物业管理服务费收入保持不变。现有租约的每平方米每日不含税租金和物业管理服务费收入，根据各项合同约定的实际调整时点相应进行调整。

各项目新签租约的每平方米每日平均不含税市场有效租金及物业管理服务费收入如下：

项目名称	平均市场有效租金及物业管理服务费收入 人民币元
广州开发区项目	1.19[1]
东莞石排项目	1.29
东莞洪梅项目	1.35

注 1：广州开发区项目首层每平方米每日平均不含税市场有效租金及物业管理服务费收入为人民币 1.34 元，由于仓库不同楼层及办公区域硬件设施及建筑功能不同，租金定价有所差异，综合修正系数为 50%-100%，修正后每平方米每日平均不含税市场有效租金及物业管理服务费收入为人民币 1.19 元。

(ii) 可租赁面积及出租率

预测期内各项目的可租赁面积保持不变，即等于预测期期初的可出租面积。

预测期期初，各项目的可租赁面积如下：

项目名称	可租赁面积 平方米
广州开发区项目	127,906.00
东莞石排项目	149,918.00
东莞洪梅项目	81,523.00

各项目的物流中心由若干个分区组成。在预测期内，除租户8、租户2、租户7和租户16外，其他租户于 2025 年 9 月 30 日（不包含）之前已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。基于项目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所在区域的仓储物流市场的调研及标的项目公司的招商能力，各项目的出租率在预测期内保持稳定，广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目历史期及预测期各项目出租率明细如下表所示：

项目名称	2022 年度 实际	2023 年度 实际	2024 年度 实际	自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间 实际	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间 预测[4]	2026 年度 预测[4]
广州开发区项目	98.90%	99.80%	93.50%[1]	91.70%[1]	75.00%[2]	85.00%[2]
东莞石排项目	100.00%	92.80%	100.00%	100.00%	88.00%	88.00%
东莞洪梅项目	98.10%	100.00%	93.80%	100.00%[3]	88.00%	88.00%

注 1：截至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的历史出租率中包含租户 8 所租赁的广州开发区项目的 13%可租赁面积。但鉴于该租户持续欠缴租金，预测合并利润表、预测可供分配金额计算表和预测合并现金流量表中假设租户 8 自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 8 月 30 日的营业收入和现金流入均为 0。自 2025 年 8 月 31 日起，上述租约涉及的可租赁面积由新签租户 14 进行替换，租户 14 的营业收入和现金流入按照协议约定的租金和物业管理服务费计算。

注 2：由于广州开发区项目的租户 7 部分面积正在协商提前退租，以及部分租约集中到期，需要较多去化周期，基于审慎考虑，假设自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间出租率为 75%、2026 年出租率为 85%。

注 3： 截至 2025 年 6 月 30 日的历史出租率中包含租户 16 所租赁的东莞洪梅项目的 6%可租赁面积。但鉴于该租户存在经营风险，已于 2025 年 7 月 31 日解约，基于审慎考虑，假设该部分面积租赁预测期内未有现金流入。

注 4：于预测期间，当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和超过各标的基础设施项目年度预计出租面积时，该假设不适用；当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各标的基础设施项目年度预计出租面积时，开始假设新增新签约租户，此时所有租户租赁面积之和等于该标的基础设施项目年度预计出租面积。如 6.1(1)(i) 所述，广州开发区项目不同楼层的租金定价有差异，故该假设以每层楼为单位进行测算。

(iii) 换租假设

现有租约及新签租约到期后需重新签约，每次新签约合同的租赁期限为一年。

(vi) 当期收缴率 [1]

基于历史期间项目的当期收缴率，预测期内假设的项目的当期收缴率如下表所示：

项目名称	2022 年度 实际	2023 年度 实际	2024 年度 实际	自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间 实际	自 2025 年 6 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间 预测	2026 年度 预测
广州开发区项目	98.81%	96.37%	95.72%[2]	94.62%[2]	99.45%	99.35%
东莞石排项目	99.57%	98.53%	99.59%	99.04%	99.68%	99.51%
东莞洪梅项目	99.64%	99.50%	98.81%	98.08%[3]	100.00%	100.00%

注 1：当期收缴率 = 1 – 期末应收账款余额 / 年化营业收入

注 2：广州开发区项目受租户 8 提前退租影响（租户 8 的租约情况参见附注 6.1(1)(ii) 注 1），2024 年度、自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间收缴率有所下降，如不包括与租户 8 租约有关的应收账款余额的收缴率分别为 99.29%、99.15%。预测期已假设租户 8 不产生收入，亦不产生应收账款，因此基于不考虑租户 8 的应收账款余额的收缴率进行预测。

注 3：东莞洪梅项目受租户 16 提前退租影响（租户 16 的租约情况参见附注 6.1(1)(ii) 注 3），自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间的收缴率有所下降，如不包括与租户 16 租约有关的应收账款余额当期收缴率为 100.00%。已假设租户 16 预测期内未有现金流入，因此基于不考虑租户 16 的应收账款余额的收缴率进行预测。

(v) 收入损失率

基金管理人在上述预测的租金收入和物业管理服务费收入基础上考虑到可能存在租户提前退租等不可预见的因素会对租金收入和物业管理服务费收入产生一定的影响，因此预测期内上述各项收入为对应预测收入分别乘以 99%，即分别存在 1%的损失率。

(2) 营业成本包括与仓储物流园出租运营相关的运营管理费、物业管理服务费、保险费、土地使用费、土地管理费、土地补充出让价格、投资性房地产折旧摊销额等，各类费用均根据相应的合同约定、项目公司历史情况及本基金未来费用预算扣除可抵扣增值税进项税税额后测算得出。营业成本明细如下：

	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测 人民币元	2026 年度预测 人民币元
物业管理服务费	4,101,804.93	8,340,494.89
运营管理费	10,905,815.23	21,441,077.20
保险费	259,575.82	514,679.01
土地使用费	602,673.06	1,195,519.92
土地管理费	255,208.41	717,383.88
土地补充出让价格	128,740.18	255,381.34
折旧与摊销	40,205,222.08	78,880,365.56
合计	56,459,039.71	111,344,901.80

预测期内，由深圳前海安博基础设施投资有限公司（“运营管理人”）为标的项目公司提供运营管理服务，根据拟签署的《运营管理服务协议》，假设标的项目公司向运营管理人支付按照营业收入的固定比例计算的基础管理费，不考虑可能产生的奖励或者扣罚的激励管理费。物业管理服务由深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司提供，自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间（“2025 年”）物业管理服务费根据参考项目公司签署的《物业管理服务协议》中年化物业管理费支出折算至对应预测期间金额，2026 年较 2025 年增长 2.5%。保险费包括财产一切险、营业中断险、公众责任险，财产一切险的保费为建筑物保额的固定比例，营业中断险的保费为收入保额的固定比例，公众责任险的保费则是按照分摊固定总额折算的单价计算。土地使用费按照项目总建筑面积实行分段累加收取，建筑面积≤20000 平方米的部分，每月人民币 1.4 元/平方米；20000 平方米<建筑面积≤40000 平方米的部分，每月人民币 1 元/平方米；建筑面积>40000 平方米的部分，每月人民币 0.5 元/平方米，土地管理费基于土地使用权面积计算，土地补充出让价格收费标准为 2400 元/亩/年，自取得土地证起每 5 年递增 5%。本基金存续期间的合并财务报表中，以购买日标的项目公司投资性房地产的公允价值为购置成本，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产预计使用寿命内计提的折旧摊销额。即：

运营管理费 [2] = 不含税运营收入 [1] × 固定比例 × (1+增值税进项税税率 6%)
物业管理服务费 [2] 2025 年参考项目公司签署的《物业管理服务协议》中年化物业管理费支出折算至对应预测期间金额，2026 年较 2025 年（年化）金额增长 2.5%
财产一切险 [2] = 投资性房地产公允价值 × 固定比例
营业中断险 [2] = 不含税运营收入 [1] × 固定比例
公众责任险 [2] = 分摊固定总额折算的单价
土地使用费 [3] 按照项目总建筑面积实行分段累加收取
土地管理费 [3]= 土地使用权面积 × 人民币 3 元 / 平方米 / 年
土地补充出让价格 [3] 收费标准为 2400 元/亩/年，自取得土地证起每 5 年递增 5%
投资性房地产折旧摊销额 = (投资性房地产收购价值- 预计净残值) / 使用寿命

注 1：不含税运营收入为根据租赁合同计算的不含税租金和物业管理服务费收入，不含直线法对租金和物业管理服务费收入的影响。

注 2：该公式为含税金额，需扣除可抵扣增值税进项税税额后计入营业成本。

注 3：土地使用费和土地管理费仅适用于东莞石排项目，土地补充出让价格仅适用于东莞洪梅项目。

(3) 税金及附加主要包含本基金内专项计划对项目公司的股东借款利息在专项计划层面未完全抵消的增值税、房产税、土地使用税、印花税、增值税附加等。其中，房产税、土地使用税、印花税等税种根据各标的项目公司当地税收规定测算得出。

(4) 管理费用主要包含基金管理费、基金托管费及专业服务费等。各类费用均按照相关合同条款、标的项目公司历史情况及本基金未来费用预算测算得出。其中，基金管理费、基金托管费及少部分专业服务费为预测期内基金层面及专项计划层面的管理费用。

基金管理费为基金层面需支付给基金管理人和专项计划管理人的基金管理费，基金托管费为基金层面需支付给基金托管人及专项计划托管人的托管费。基金管理费和基金托管费均按照本基金预测的每期期初基金净资产 (首期以基金募集规模为基数) 的固定比例计算得出，根据拟签署的《基金合同》和《基金托管协议》，基金管理费全年费率 0.20%，基金托管费全年费率为 0.01%。

专业服务费为聘请专业机构提供评估、审计、法律等专业服务而支付的费用，根据标的项目公司及本基金未来费用预算综合得出。

即：
基金管理费=每期期初基金净资产 (首期以基金募集规模为基数) × 0.20%
基金托管费=每期期初基金净资产 (首期以基金募集规模为基数) × 0.01%
专业服务费=未来预算的发生额

(5) 本可供分配金额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转回、可能发生的营业外收支项目。

(6) 所得税费用为标的项目公司的当期所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。

根据税法规定，标的项目公司的企业所得税税率均为 25%。现行税收法规尚无针对专项计划的明确所得税税收政策。华夏安博仓储物流基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。即：

当期所得税费用 = 项目公司纳税调整后的税前利润 × 企业所得税税率

假设预测期内没有针对历史期间的所得税补缴或退税。

(7) 基础设施项目资产的折旧与摊销为投资性房地产的折旧摊销额。

(8) 本基金本次发行所募集的资金，扣除本基金成立初期的预留费用后，假设 100%投资于专项计划，用于专项计划向 SPV1X、SPV3X 增资和发放借款，支付购买项目公司 2 股权的对价，以及向项目公司发放借款。其中，专项计划向 SPV1X、SPV3X 增资和发放的借款用于支付购买项目公司 1 和项目公司 3 的股转对价，向项目公司发放的借款用于偿还期初借款。
假设项目公司 1 于基金成立日之前已收到安博中国核心控股公司（原始权益人）实缴增资款人民币 1.29 亿元，并已提前偿还同等金额的外部借款本金。截至本可供分配金额测算报告批准日，上述事项已经完成。

项目公司股权转让收购价款 = 实际募集金额- 拟偿还的借款总额 - 预留费用 - 调整事项金额。其中，调整事项金额根据预计的项目公司股权转让给专项计划并完成工商变更日，按照《广州速诚股权转让协议》、《安博诚置股权转让协议》和《安博盈顺股权转让协议》所约定的调整事项得出。

(9) 根据《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交增值税的变动、租金和物业管理服务费收入会计计量金额与实收租金和物业管理服务费收入的差异以及运营产生的经营性应收账款和应付账款的变动。

应交增值税的变动主要是截至 2025 年 6 月 30 日本基金存在按照现行增值税制度的规定准予以后期间从销项税额中进行抵扣的进项税额，因此基础设施项目按照现行增值税制度计算出的应交增值税和实际需要缴纳的增值税之间存在差异。

租金和物业管理服务费收入会计计量金额与实收租金和物业管理服务费收入的差异是由于：根据企业会计准则，租金应按照直线法在合同期限内分摊、物业管理服务费收入应在所提供服务的时间段内按照履约进度确认，因此基础设施项目租金和物业管理服务费收入会计计量金额与实收租金和物业管理服务费收入之间存在差异。

(10) 根据《操作指引》的要求，未来合理的相关支出预留是税息折旧及摊销前利润调整为预测可供分配金额涉及的调整项，包括重大资本性支出 (如投资性房地产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内的债务利息、运营费用等。本基金相关调整项包括预测的资本性开支和预留经营及发行相关活动所需现金。

(11) 该调整项以《操作指引》将税息折旧及摊销前利润调整为预测可供分配金额涉及的调整项第八项“其他可能的调整项“为依据。根据基金运作期内资金使用安排，本基金拟按计划向投资者分配项目公司在被本基金购入前其账面留存的期初现金。

(12) 基于目前预测的合并现金流量，本基金在预留了未来合理的相关支出后，预计仍具备充足的货币资金，因此在预测期内的各期间，假设本基金按照预测可供分配金额的 100% 向投资者分配股利，自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测分配金额为人民币 53,733,616.06 元，预测现金分派率为 4.70%，2026 年度预测分配金额为人民币 107,036,602.20 元，预测现金分派率为 4.72%。

6.2 预测合并现金流量表附注和具体假设

(1) 仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金包含租金收入和物业管理服务费收入、增值税销项发生额、相关应收账款余额在预测期内的变动及租金、物业管理服务费收入会计计量金额与实收租金和物业管理服务费收入的差异。除附注 6.1(1)(ii) 注 1 所假设的租户 8 在 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 8 月 30 日无租金与物业管理服务费流入、6.1(1)(ii) 注 3 所假设的租户 16 在预测期内未有现金流入以及附注 6.1(1)(v) 所假设的收入 1%损失外，假设预测期内其他租金和物业管理服务费收入能够按合同约定定期收取，不会发生坏账情况。

(2) 收到其他与经营活动有关的现金包含收到的租赁保证金。假设预测期内到期合约续租或提前换租后，新租约中对租户提供的银行保函或租赁保证金的约定模式与原租赁合同的约定模式一致。

(3) 购买商品和接受劳务支付的现金包含营业成本中的物业服务费、保险费、运营管理费、土地使用费、土地管理费、土地补充出让价格及可抵扣的增值税进项税发生额。

(4) 收到的税费返还是广州项目于 2025 年 7-9 月实际收到的所得税退税。支付的各项税费包含税金及附加、当期所得税费用和支付的增值税。假设预测期内的各项税费当月发生当月支付。

(5) 支付其他与经营活动有关的现金包含支付的专业服务费、基金层面的基金管理费、基金托管费及增值税进项税发生额、支付的租赁保证金和偿还标的公司于预测期期初的其他应付款（不含应付股利）。假设预测期内专业服务费、基金层面的基金管理费、基金托管费本年计提本年支付。即：

支付其他与经营活动有关的现金 =专业服务费 + 基金层面的基金管理费、基金托管费 + 增值税进项税发生额 + 偿还标的公司于预测期期初的其他应付款（不含应付股利）

(6) 购建投资性房地产等长期资产所支付的现金为基础设施项目发生的重大资本性支出及支付于预测期期初的应付资本性开支余额。假设预测期内的重大资本性支出当月发生当月支付。

(7) 投资支付的现金为本基金向资产支持证券原始权益人支付的标的项目公司股权购买款。

(8) 吸收投资收到的现金为基础设施基金发行份额募集的资金。

(9) 偿还借款及利息支付的现金为标的项目公司偿还截至 2025 年 6 月 30 日账面的短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款。华夏安博仓储物流基金本次发行募集的资金，扣除华夏安博仓储物流基金成立初期的必要税费 (如有)，假设 100%投资于专项计划，其中一部分资金用于专项计划向标的项目公司发放借款，标的项目公司进而于 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）全部偿还银行借款和利息。

(10) 本基金假设按照可供分配金额的 100%向投资者分配股利，当年宣告分配的股利下年支付。

(11) 2025 年 7 月 1 日 (假设基金成立日)的现金及现金等价物余额为标的项目公司合并的于 2025 年 6 月 30 日的现金及现金等价物余额。

7. 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。其中出租率、现有租约的租金及物业管理服务费收入、新签租约的市场有效租金及物业管理服务费收入水平可能对可供分配金额测算结果产生较为重大的影响。

于预测期间，基于各基础设施项目在现有的出租率假设（参见附注 6.1(1)(ii)）的基础上，假设各基础设施项目出租率分别下降 1%和 5%的情形下，而其他因素保持不变，自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年度本基金可供分配金额的变动情况如下：

出租率	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间	2026 年度
下降 1%	下降人民币 575,253.64 元	下降人民币 1,375,749.06 元
下降 5%	下降人民币 2,876,268.18 元	下降人民币 6,878,745.32 元

于预测期间，如果基础设施项目现有租约日租金和物业管理服务费收入和新签租约市场有效日租金和物业管理服务费收入分别下降人民币 0.02 元、人民币 0.04 元和人民币 0.06 元，而其他因素保持不变，自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年度本基金可供分配金额的变动情况如下：

日租金和物业管理服务费收入	2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间	2026 年度
下降 0.02 元	下降人民币 707,186.59 元	下降人民币 1,722,222.00 元
下降 0.04 元	下降人民币 1,414,373.17 元	下降人民币 3,444,443.98 元
下降 0.06 元	下降人民币 2,121,559.75 元	下降人民币 5,166,665.96 元



统一社会信用代码

91110000599649382G

营业执照

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。

本文件仅用于华夏基金管理有限公司基础设施证券投资基金，不得作任何其他用途。

名　　称　毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　台港澳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。）

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

登记机关

2025 年 03 月 06 日

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

统一社会信用代码

91110000599649382G

营业执照

(副 本)(3-1)

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　台港澳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。）

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

登记机关　北京市市场监督管理局

2025 年 03 月 06 日

本复印件仅用于华夏基金管理有限公司设施证券投资基金，不得作任何其他用途。

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

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号东方广场东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

本文件仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作任何其他用途。

证书序号：NO.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：

二〇一五年　四月　二日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作任何其他用途



姓　　名 Full name	厉俊
性　　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1979-07-05
工作单位 Working unit	毕马威华振会计师事务所 （特殊普通合伙）上海分所
身份证号码 Identity card No.	310115197907058046

会计师事务所（特殊普通合伙）

110103003620 3

证书编号：110002410324
No. of Certificate

批准注册协会：上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2007 年 01 月 24 日
Date of Issuance /y /m /d

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.

厉俊(110002410324)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

日 /d

仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作他用

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.

厉俊(110002410324)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

年 月 日
/y /m /d

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.

厉俊(110002410324)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年 月 日
/y /m /d

仅用于[illegible]公司发行公开募集基础设施证券投资[illegible]，不得作他用

特殊普通合伙

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.

厉俊(110002410324)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 /y　月 /m　日 /d

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.

年 /y　月 /m　日 /d

仅用于华安证券资产管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作它用或其他用途

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得用于其他用途



姓　　名 秦阳
Full name

性　　别 女
Sex

出生日期 1990-05-13
Date of birth

工作单位 毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
Working unit

身份证号码 210104199005131423
Identity card No.

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所 110103003620 3

证书编号：
No. of Certificate

110002414565

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2016 年 /m 06 月 /d 24 日

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.

上海市注册会计师协会
CPA
年检专用章

2017 年 /m 4 月 /d 3 日

仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金（REIT）之用，不得作任何其他用途

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.

秦阳(110002414565)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

日
/d

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.

秦阳(110002414565)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

日
/d

仅用于[illegible]发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作任何其他用途

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.

秦阳(110002414565)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年 /y　月 /m　日 /d

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.

秦阳(110002414565)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 /y　月 /m　日 /d

仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作任何其他用途

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.

年 /y　　月 /m　　日 /d

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.

年 /y　　月 /m　　日 /d

仅用于华夏基金管理有限公司发行公开募集基础设施证券投资基金，不得作任何其他用途

附件四、基础设施项目尽职调查报告

华夏安博仓储物流

封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告

2025 年 10 月

声　明

本尽职调查报告是按照《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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）》和《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）》等有关规定，根据原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方提供和我们收集的资料，经审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告反映了原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方及基础设施项目最主要、最基本的信息。我们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。

公募基金管理人、计划管理人按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，出具尽职调查报告，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。现就相关事项声明和承诺如下：

（1）公募基金管理人、计划管理人已按照规定履行尽职调查义务，本着客观、公正的原则对本次交易出具尽职调查报告；

（2）本尽职调查报告所依据的文件、材料由相关各方向公募基金管理人、计划管理人提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合

法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。公募基金管理人、计划管理人出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，公募基金管理人、计划管理人不承担由此引起的任何风险和责任；

（3）公募基金管理人、计划管理人就本项目相关事宜进行了审慎核查，本尽职调查报告仅对已核实的事项向基金份额持有人提供独立核查意见；

（4）对于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、评估等专业知识来识别的事实，公募基金管理人、计划管理人主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断；

（5）公募基金管理人、计划管理人未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本尽职调查报告中列载的信息和对本尽职调查报告做任何解释或者说明；

（6）本尽职调查报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本尽职调查报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，公募基金管理人、计划管理人不承担任何责任。

基金管理人：华夏基金管理有限公司

计划管理人：中信证券股份有限公司

（此页无正文，为《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告》签字盖章页）

调查人员签名：

华夏基金管理有限公司

2015年10月20日

（此页无正文，为《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告》签字盖章页）

调查人员签名：

中信证券股份有限公司

2025 年 10 月 20 日

释 义

1、 在本尽调报告中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

2、 基金/本基金/基础设施基金/本项目：系指华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

3、 本尽调报告/尽职调查报告：系《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告》

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

5、 基金托管人/招商银行：系指招商银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构。

6、 原始权益人/安博中国核心控股公司：系指基础设施基金持有的基础设施项目的原所有人，就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，原始权益人为 PCCLF Holding PTE. LTD.。

7、 资产支持证券原始权益人/东莞安同：系指资产重组完成后直接持有基础设施项目的所有人，就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，指东莞安同企业管理咨询有限公司。

8、 计划管理人/资产支持证券管理人/中信证券：就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，系指中信证券股份有限公司或其继任主体。

9、 基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：系指由计划管理人设立的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信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划。

10、 专项计划托管人/专项计划托管银行/资产支持证券托管人/计划托管人：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，系指根据《专项计划托管协议》的约定担任专项计划托管银行的招商银行股份有限公司重庆分行，

或根据该协议任命的作为专项计划托管银行的继任主体。

11、 监管银行：就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，系指根据《项目公司资金监管协议》的约定对项目公司进行监管的招商银行股份有限公司重庆分行，或根据该等协议任命的作为监管银行的继任主体。

12、 广州速诚：系指广州速诚仓储有限公司。

13、 安博诚置：系指安博诚置仓储（东莞）有限公司。

14、 安博盈顺：系指东莞安博盈顺仓储有限公司。

15、 项目公司/基础设施项目公司：系指持有基础设施项目完全所有权或经营权利的公司。就本基金拟以初始募集资金间接投资的基础设施项目公司而言，指广州速诚、安博诚置、安博盈顺的单称或统称，视上下文义而定。

16、 广州速德/SPV1X：系指广州速德仓储有限公司。

17、 安博盈德/SPV3X：系指东莞安博盈德仓储有限公司。

18、 SPV 公司：系指广州速德和安博盈德的单称或统称，视上下文义而定。

19、 安博中国：系指安博（中国）管理有限公司。就本基金拟以初始募集资金间接投资的基础设施项目公司而言，由安博中国直接设立广州速德、安博盈德。

20、 SPV3：指直接持有东莞洪梅项目的原所有人，本基金首次发售时，指 Prologis Dongguan Hongmei Pte. Ltd.。

21、 外部管理机构/运营管理机构：系指根据《运营管理服务协议》的约定受基金管理人、计划管理人、项目公司委托对基础设施项目实施运营管理的深圳前海安博基础设施投资有限公司，或根据该协议任命的作为外部管理机构的继任机构。

22、 基金法律顾问/法律顾问：就本基金拟以初始募集资金投资的基础设

施项目而言，系指为本基金提供法律服务的上海市方达律师事务所及继任律师事务所。

23、 会计师事务所：系指对本基金涉及的财务报告等相关材料进行审计或审核的会计师事务所，就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，指毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）及其继任机构。

24、 评估机构：系指对本基金持有的基础设施项目进行评估，并出具评估报告的专业机构，就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司及其继任机构。

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

26、 基金合同/《基金合同》：系指《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

27、 基金托管协议/托管协议：系指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

28、 《运营管理服务协议》：系指基金管理人、外部管理机构与项目公司签订的《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》。

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

30、 基础设施资产：指以下基础设施项目对应的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权的单称及/或合称，视上下文而定：（1）广州速诚持有的位于广州开发区东勤路 3 号的产证[1]证载建筑面积共计为 125,624.7758 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；（2）安博诚置持有的位于东莞市石排镇黄家坐村的产证[2]证载建筑面积共计为 143,253.32 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；（3）安博盈顺持有的位于东莞市洪梅镇乌沙村的产证[3]证载建筑面积共计为 80,776.42 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。

31、 基础设施项目：系指基金拟通过专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。

32、 运营收入：就本基金以初始募集资金投资的基础设施项目而言，系指项目公司因运营基础设施项目而取得的所有收入（不含税），并扣除直线法调整。

33、 运营支出：系指项目公司为运营基础设施项目而承担的运营和管理支出、税收和费用，不含运营服务费及折旧摊销。

34、 基金可供分配金额：系指在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，具体法律法规另有规定的，从其规定。

35、 存续期：除基金合同另有约定外，本基金存续期限为自基金合同生效之日起 41 年。

36、 法律法规：系指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性

[1] 对应《不动产权证书》编号为：粤（2025）广州市不动产权第 06063114 号

[2] 对应《不动产权证书》编号为：粤房地权证莞字第 3200732330 号、粤房地权证莞字第 3200732331 号、粤房地权证莞字第 3200732328 号、粤房地权证莞字第 3200732329 号、粤房地权证莞字第 3200732327 号、粤房地权证莞字第 3200732332 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142286 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142285 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142288 号、粤（2017）东莞不动产权第 0143430 号、粤（2017）东莞不动产权第 0263911 号、粤（2017）东莞不动产权第 0263912 号

[3] 对应《不动产权证书》编号为：粤（2018）东莞不动产权第 0132764 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132765 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132766 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132767 号、粤（2024）东莞不动产权第 0007966 号

文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等。

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

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

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

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

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

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

43、 《业务办法》：系指《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

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

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

46、 中国证监会：系指中国证券监督管理委员会。

47、 银行业监督管理机构：系指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局。

48、 深交所：系指深圳证券交易所。

49、 中国基金业协会：系指中国证券投资基金业协会。

50、 工作日：系指深圳证券交易所的正常交易日。

51、 元：系指人民币元。

目　录

声　明 1
释　义 5
目　录 11
第一章 尽职调查情况描述 12
一、尽职调查基准日 12
二、尽职调查的人员 12
三、尽职调查的对象 12
四、尽职调查的方法 12
五、尽职调查的程序 13
六、尽职调查的内容 14
七、尽职调查主要结论 15
八、调查过程中发现的问题和解决情况 17
第二章 对基础设施项目的尽职调查 23
一、项目公司的基本情况 23
二、财务与会计调查 64
三、同业竞争与关联交易 80
四、目标基础设施资产情况 102
第三章 对业务参与人的尽职调查 256
一、对发起人的尽职调查 256
二、对原始权益人的尽职调查 280
三、对资产支持证券原始权益人的尽职调查 298
四、对运营管理机构的尽职调查 301
五、对监管银行的尽职调查 313
六、对专项计划托管人的尽职调查 313
七、对基金托管人的尽职调查 313
第四章 尽职调查结论性意见 323

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本《尽职调查报告》的基准日为2025年6月30日。

二、尽职调查的人员

以下为基金管理人和计划管理人成员，参与了尽职调查，并完成了本尽职调查报告：

基金管理人：林伟鑫、郑韬、王江飞、贾瑞

计划管理人：俞强、邱适、毕自强、秦意浓、杨凯喻、易洪帆、刘黎晧、王晋阳、刘铁正

三、尽职调查的对象

根据《中华人民共和国证券法（2019修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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）》和《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）》等有关规定及公司有关尽职调查工作指引等规范性文件的规定，尽职调查人员对基础设施项目及原始权益人、运营管理机构、托管人、对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。

四、尽职调查的方法

本尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

1、查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；

2、对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；

3、列席相关方案讨论论证会；

4、查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料；

5、咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；

6、聘请专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）提供专业咨询意见；

7、对基础设施项目进行现场实地调查。

五、尽职调查的程序

华夏基金管理有限公司（作为基金管理人）和中信证券股份有限公司（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、现金流预测等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请上海市方达律师事务所、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司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。

本次尽职调查按照如下程序进行：

1、收集、查阅、汇总、分析重要参与方提供的相关资料；

2、对基础设施项目进行实地调查；

3、咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；

4、查阅、分析资产评估机构、律师事务所、会计师事务所等中介机构工作文件；

5、对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；

6、整理尽职调查工作底稿；

7、撰写《尽职调查报告》。

六、尽职调查的内容

（一）对基础设施项目尽职调查的内容

项目公司情况：尽职调查的内容包括项目公司的基本情况，设立情况，股权结构，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制，独立性情况，商业信用情况，行业情况及竞争状况，经营模式，同业竞争及关联交易情况，财务会计情况，期后事项等。

目标基础设施资产情况：尽职调查的内容包括目标基础设施资产安全性的调查，现金流真实性、稳定性和分散度，现金流预测情况，风险因素等。

重要现金流提供方：尽职调查的内容包括重要现金流提供方经营情况、财务情况、与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况、历史履约情况、资信情况等。

（二）对业务参与人尽职调查的内容

原始权益人：尽职调查的内容包括原始权益人设立、存续情况，股权结构、控股股东和实际控制人情况，组织架构、治理结构及内部控制情况，对基础设施项目的权属情况，对基础设施项目的转让是否获得了合法有效的授权，公司财务状况，对基础设施项目的转让是否获得了外部有权机构审批情况，公司资信水平，商业信用情况。

运营管理机构：尽职调查的内容包括公司的设立、存续和历史沿革情况，股权结构及治理结构，持续经营能力，同类型基础设施项目运营管理经验，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、其他专业人员配备情况，不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性，管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况，公司财务状况，运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理

服务的，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施，公司资信水平，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面是否存在违法违规记录等。

基金托管人和专项计划托管人：尽职调查的内容包括托管人法律存续状态及相关经营情况，资信水平，业务资质，托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等。

其他对投资人有重大影响的机构。尽职调查内容包括设立程序、股权结构、组织架构、治理结构及财务状况等。

七、尽职调查主要结论

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。

华夏基金管理有限公司作为基金管理人、中信证券股份有限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、出具的《承诺函》等中的陈述与保证、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、资产评估机构出具的评估报告，基金管理人和计划管理人认为截至报告基准日：

经核查，并根据法律顾问出具的法律意见书，基金管理人、计划管理人得出如下结论：

1、基础设施项目法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序，可依法转让；基础设施项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，基础设施项目现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；基础设施项目界定清晰，权属明确，形成基础设施项目的法律协议或文件合法、有效。项目不涉及重要现金流提供方；

2、项目公司依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，项目公司不存在资产被原始权益人及其他关联方控制和占用的情况，资产具备独立性，具备独立的会计核算体系，不存在重大违法、违规或不诚信行为，财务状况正常，项目公司与原始权益人及其控股股东所涉及的关联交易合法合规，定价公允，项目公司资产不存在受限情况；

3、原始权益人依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，对基础设施项目具有完全所有权，不存在重大经济或法律纠纷，对基础设施项目的转让获得内外部有权机构的审批和授权，财务状况正常，资信良好；

4、运营管理机构依法设立并合法存续，具备基础设施项目运营管理资质与经验，配备了专业的运营团队，已建立较为完善的相关业务相关制度、业务流程、风险控制措施，内部组织架构完善，内部控制的监督和评价制度有效，财务状况正常，管理人员专业且资信良好，公司资信情况良好，具有担任基础设施项目运营管理机构的能力；

5、托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任托管银行的能力；

6、其他对投资人收益有重大影响的机构依法设立并合法存续、股权结构合理，组织架构及治理结构完善，财务状况正常。

基金管理人、计划管理人合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及拟证券化的基础设施项目符合《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民

共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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）》和《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）》等法律法规中关于申请发行基础设施证券投资基金具体条件的规定。

八、调查过程中发现的问题和解决情况

本项目在尽职调查环节中发现如下问题，除下列问题外，未发现其他重大问题及事项：

（一）广州开发区项目有投资总额和开竣工时限的特殊约定

发现的问题：《土地出让合同》对广州开发区项目投资总额和开竣工时限有特殊约定，如广州速诚超过合同约定的竣工期限而未能按照经批准的规划方案全部完成土地的开发建设并投入使用、或者没有达到承诺投资总额，广州市规自局有权决定解除《土地出让合同》，广州速诚应当将受让的土地使用权及地上建（构）筑物交给广州市规自局。经核查，广州开发区项目存在因开竣工时限不符合《土地出让合同》约定，而面临土地出让方要求解除《土地出让合同》并要求返还土地使用权及地上建（构）筑物的风险。

解决情况：

针对广州开发区项目是否涉及因投资总额指标未完成进而触发需解除《土地出让合同》或收回土地使用权及地上建（构）筑物的情形，广州市开发区规自局于 2024 年 6 月 14 日出具《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认：结合广州开发区发展和改革局、投资促进局等部门关于广州开发区项目投资总额等的意见，广州开发区项目地块没有触发《土地出让合同》约定的因该项目投资总额未达标而解除《土地出让合同》或收回土地使用权及地

上建（构）筑物的情形。广州开发区项目已满足《土地出让合同》关于投资总额经济指标要求。

针对广州开发区项目开竣工时限问题，广州市开发区规自局于 2024 年 6 月 14 日出具《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认不因广州开发区项目开竣工情况而解除《土地出让合同》或要求收回土地使用权及地上建（构）筑物，并确认对广州开发区项目以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 无异议。

对于广州开发区项目《土地出让合同》的特殊约定，在广州速诚已取得广州市开发区规自局出具的相关函件的情况下，并不对广州速诚拥有广州开发区项目权属或合法性造成实质不利影响。

（二）广州开发区项目土地征收导致国有建设用地使用权面积变更

发现的问题：广州速诚于 2023 年 2 月 8 日与征收单位广州开发区重点项目推进中心签署《企业征收补偿协议》。征收单位收回国有土地面积 117.044 平方米，广州速诚已收讫补偿金额合计 204,604.60 元（其中土地使用权补偿金额 158,009.40 元、附属物及地上附着物补偿金额 46,595.20 元）。广州速诚应根据《征收协议》约定向征收单位、征收单位代理人移交相关国有土地、附属物及地上附着物，并配合征收单位向有关部门办理国有建设用地使用权变更登记手续。

解决情况：

截至本尽调报告出具之日，广州速诚已根据《征收协议》约定向征收单位及其代理人交付《征收协议》约定的国有土地、附属物及地上附着物，并于 2025 年 8 月 15 日取得更新后的《不动产权证书》（粤（2025）广州市不动产权第 06063114 号），变更后的土地面积为 74,981 平方米。

（三）广州开发区项目未办理节能评估、审查及验收手续

发现的问题：广州开发区项目在投资建设阶段未办理节能评估、审查及验收手续。

解决情况：

根据现行有效的《固定资产投资项目节能审查办法》（2023 年施行，以下简称“《节能审查办法》”）第九条的规定，年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，不再单独进行节能审查。根据广州速诚说明，广州开发区项目电力消费量未达到《节能审查办法》规定的应当单独进行节能审查的能耗标准。除前述电力消费量外，广州开发区项目无其他类型能源消耗。广州速诚确认，广州开发区项目不存在因未办理节能审查及节能验收手续或因违反国家和地方关于节能方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。广州市黄埔区发展和改革局/广州开发区发展和改革局于 2024 年 6 月 17 日出具《关于安博广州开发区物流中心项目节能审查及节能验收相关事项的复函》，确认因广州开发区项目未达到《节能审查办法》规定的应当单独进行节能审查的能耗标准，广州开发区项目无需补办固定资产投资项目节能审查及节能验收手续。

基于上述，未办理节能评估、审查及验收手续不会对项目权属或合法性造成实质不利影响。

（四）广州开发区项目用地预审文件缺失

发现的问题：广州开发区项目用地预审文件缺失

解决情况：

自然资源部于 2019 年 9 月 17 日发布《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》（以下简称“《多规合一通知》”），该通知第一条规定：“将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见。”“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。”第二条规定：“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。”基于对上述规定的理解，广州开发区项目用地预审意见已无法补办。广州市开发区规自局于 2024 年 6 月 14 日出具《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认依据《多规合一通

知》规定，广州开发区项目用地预审文件现已无需补办。

基于上述，广州开发区项目用地预审文件缺失不会对项目权属或合法性造成实质不利影响。

（五）东莞石排项目有投资要求、注册资本、税收总额和优惠政策的特殊约定

发现的问题：东莞石排项目《投资协议书》对投资要求、注册资本、税收总额和优惠政策有特殊约定。

解决情况：

经核查，东莞石排项目如未能满足《投资协议书》中关于项目投资总额、注册资本、税收总额的要求，其《投资协议书》书面约定为不享受相关优惠政策，除此外无其他法律责任，安博诚置是否满足相关约定并不对安博诚置拥有东莞石排项目权属或合法性造成实质不利影响。本基金在编制可供分配报告以及评估现金流预测中，已按照不享受相关优惠政策计算相关综合服务费成本。

（六）东莞石排项目未办理节能评估、审查及验收手续

发现的问题：东莞石排项目在投资建设阶段未办理节能评估、审查及验收手续

解决情况：

安博诚置已向东莞市石排镇经济发展局提交安博东莞石排仓储物流中心项目节能申报材料，并取得东莞市石排镇经济发展局于 2023 年 12 月 7 日出具的《关于收悉安博东莞石排仓储物流中心项目节能审查材料的回执》，该回执载明“贵司发来的《安博东莞石排仓储物流中心项目》节能申报材料已收悉，相关材料齐全，予以备案”。基于上述，安博诚置已依法补办节能评估及审查手续。根据安博诚置确认，东莞石排项目不存在因未办理节能审查及节能验收手续或因违反国家和地方关于节能方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。

综上，东莞石排项目在投资建设阶段未办理节能评估、审查及验收手续未对项目权属或合法性造成实质不利影响。

（七）东莞洪梅项目有税收贡献的特殊约定

发现的问题：东莞洪梅项目《投资协议书》关于税收贡献有特殊约定，如在考核期内每年纳税额总和低于 15 万/亩的，则需依据协议约定的计算公式补上该考核年度所约定纳税额中差额给洪梅资产管理公司。洪梅资产管理公司于 2023 年 7 月 4 日向安博盈顺出具《通知函》，针对东莞洪梅项目第一期国有土地使用权对应税收贡献差额事宜，洪梅资产管理公司认可安博盈顺按照 2018 年至 2022 年作为考核年度，认定安博盈顺前述 5 个考核年度未达到 15 万/亩的税收贡献承诺，并要求安博盈顺支付纳税差额共计人民币 6,058,288.34 元。

解决情况：

截至本尽调报告出具之日，安博盈顺已完成该差额的补缴并取得了东莞市洪梅镇投资促进中心、东莞市洪梅资产经营管理有限公司出具的《关于东莞安博盈顺仓储有限公司缴纳 2018 年度至 2022 年度纳税差额的函》，函件说明“贵司（即东莞洪梅项目公司）完成协议约定财政贡献考核责任”，且《投资协议书》未再约定其他关于税收贡献承诺需承担的其他违约责任。安博盈顺历史上未完成《投资协议书》税收贡献要求事宜已按协议解决，不会对安博盈顺拥有东莞洪梅项目权属或合法性造成实质不利影响。

（八）东莞洪梅项目未办理节能评估、审查及验收手续

发现的问题：东莞洪梅项目在投资建设阶段未办理节能评估、审查及验收手续

解决情况：

根据现行有效的《节能审查办法》第九条的规定，年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，不再单独进行节能审查。根据安博盈顺说明，东莞洪梅项目电力消费量未达到《节能审查办法》规定的应当单独进行节能审查的能耗标准。除前述电力消费量外，东莞洪梅项目无其他类型能源消耗。安博盈顺确认，东莞洪梅项目不存在因未办理节能审查及节能验收手续或因违反国家和地方关于节能方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。东莞市发展和改革局于 2024 年 6 月 17 日出具《关于商请支持安博穗莞深国际综合物流中心项目相关合规事项的复函》，该局确认，经与供电部门核实，东莞洪梅项目 2021 年

至 2023 年未达年综合能源消费量 1,000 吨标准煤（或年用电量 500 万度电）。依据《广东省固定资产投资项目节能审查实施办法》第九条规定，年综合能耗不满 1,000 吨标准煤（或年用电量 500 万度电）的固定资产投资项目，该局不对项目单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。

基于上述，依据现行有效的《节能审查办法》，东莞洪梅项目已无需单独进行节能审查并组织节能验收。东莞洪梅项目在投资建设阶段未办理节能审查及节能验收手续不会对项目权属或合法性造成实质不利影响。

第二章 对基础设施项目的尽职调查

一、项目公司的基本情况

（一）项目公司 1：广州速诚

1、设立情况

（1）基本信息

经核查广州速诚持有广州市黄埔区市场监管管理局于 2025 年 8 月 27 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914401016734527302），截至本尽调报告出具日，广州速诚的基本情况如下：

名称：广州速诚仓储有限公司

统一社会信用代码：914401016734527302

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

公司住所：广州市经济技术开发区东区东勤路 3 号

法定代表人：唐静

注册资本：人民币 67,500 万元

成立日期：2008 年 4 月 3 日

营业期限：2008 年 4 月 3 日至 2058 年 4 月 3 日

经营范围：低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;非居住房地产租赁;园区管理服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;租赁服务（不含许可类租赁服务）;仓储设备租赁服务;蓄电池租赁;居民日常生活服务;电动汽车充电基础设施运营;集中式快速充电站;机动车充电销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;停车场服务;建设工程设计;建设工程施工;发电业务、输电业务、供（配）电业务。

（2）设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

经核查广州速诚持有的广州市黄埔区市场监管管理局于 2025 年 8 月 27 日核发的《营业执照》、项目公司的公司章程、项目公司的工商档案，并经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）显示项目公司的登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，广州速诚于 2008 年 4 月 3 日设立，住所为广州市经济技术开发区东区东勤路 3 号，股东为东莞安同企业管理咨询有限公司，东莞安同企业管理咨询有限公司持有项目公司的 100%股权。因此广州速诚依法设立并合法存续，广州速诚的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人民共和国企业法人登记管理条例》（中华人民共和国国务院令第 1 号）的规定。

2、历史沿革情况

（1）2008 年 4 月，广州速诚设立

2008 年 2 月 18 日，建龙发展国际有限公司签署了《广州速诚仓储有限公司章程》，约定公司的注册资本为 3,000 万美元，建龙发展国际有限公司认缴全部注册资本。

2008 年 3 月 27 日，广州经济技术开发区管理委员会作出《关于成立外资企业广州速诚仓储有限公司的批复》（编号：穗开管企[2008]142 号），同意批准成立广州速诚仓储有限公司，投资方为建龙发展国际有限公司，注册资本为 3,000 万美元。

2008 年 4 月 3 日，广州速诚经广州市工商行政管理局依法核准注册成立，设立时，股东及其出资情况如下：

表 2-1 广州速诚设立时的股东情况

单位：万美元、%

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	建龙发展国际有限公司	3,000	100.00

广州速诚取得了广州市人民政府颁发的商外资穗开外资证字[2008]0025 号

《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（发证序号：4401025774），经营年限为 50 年。

（2）2021 年 12 月，第一次股东变更

2021 年 12 月 28 日，广州速诚作出《广州速诚仓储有限公司股东会决议》，建龙发展国际有限公司决定将广州速诚 100%股权转让给 AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center Pte.Ltd.。

2021 年 12 月 31 日，广州速诚的上述股权转让变更登记申请获准，AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center Pte.Ltd.取得广州速诚 100%的股权。本次股权转让完成后，广州速诚股权结构情况如下：

表 2-2 广州速诚第一次股东变更后的股东情况

单位：万美元、%

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center Pte.Ltd.	3,000	100.00

（3）2024 年 6 月，第二次股东变更

2024 年 6 月 17 日，广州速诚作出《广州速诚仓储有限公司股东决定》，AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center Pte.Ltd.决定将广州速诚 100%股权共 3,000 万美元出资额转让给广州速安仓储有限公司（以下简称“广州速安”）。股东变更后由广州速安仓储有限公司出资 3,000 万美元，经汇率等值换算为人民币 20,203.42 万元。

2024 年 6 月 25 日，广州速诚的上述股权转让和注册资本变更登记申请获准，广州速安仓储有限公司取得广州速诚 100%的股权，公司注册资本变更为 20,203.42 万元人民币，公司类型由有限责任公司（外国法人独资）变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资）。

（4）2024 年 9 月，第三次股东变更

2024 年 7 月 2 日，广州速诚、广州速安仓储有限公司分别作出股东决定，同意广州速安仓储有限公司与广州速诚签署《吸收合并协议》，由广州速诚吸收

合并广州速安仓储有限公司；吸收合并完成后，广州速安仓储有限公司注销，广州速诚继续存续并继承广州速安仓储有限公司的相关债权债务，广州速诚注册资本变更为人民币 54,600 万元，安博中国核心控股公司直接持有广州速诚 100%股权。

2024 年 9 月 3 日，上述工商变更登记申请获准，广州速诚的股东变更为安博中国核心控股公司，公司注册资本变更为 54,600 万元人民币，公司类型由有限责任公司（外商投资企业法人独资）变更为有限责任公司（外国法人独资）。广州速安仓储有限公司完成注销登记。

5）2025 年 7 月，增加注册资本

2025 年 7 月 14 日，广州速诚唯一股东安博中国核心控股公司作出股东决定，同意广州速诚注册资本变更为人民币 67,500 万元，前述出资应在 2030 年 7 月 6 日前缴足。同日，安博中国核心控股公司签署更新的《广州速诚仓储有限公司章程》。

2025 年 7 月 16 日，上述工商变更登记申请获准，广州速诚的注册资本变更为 67,500 万元人民币。

6）2025 年 8 月，第四次股东变更及经营范围、认缴出资数额、章程备案变更

2025 年 8 月 27 日，广州速诚的股东变更为东莞安同企业管理咨询有限公司，公司类型由有限责任公司（外国法人独资）变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资），公司经营范围由其他仓储业(不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储);投资、开发、建设、经营管理物流设施;仓储咨询服务;房屋租赁;代收代缴水电费;充电桩设施安装、管理;为电动汽车提供电池充电服务变更为低温仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目);普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);非居住房地产租赁;园区管理服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);租赁服务(不含许可类租赁服务);仓储设备租赁服务;蓄电池租赁;居民日常生活服务;电动汽车充电基础设施运营;集中式快速充电站;机动车充

电销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;停车场服务;建设工程设计;建设工程施工;发电业务、输电业务、供(配)电业务。

3、财务情况

表 2-3 广州速诚仓储有限公司资产负债表

单位：元

	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	49,252,019.58	38,671,052.72	95,277,257.49	91,684,362.80
应收账款	2,606,490.71	2,617,799.87	2,341,278.15	718,604.17
预付款项	342,080.05	43,029.29	18,104.18	15,082.48
应收资金集中管理款	-	-	51,921,454.12	102,211,384.81
其他应收款	97,646.04	527,719.00	480,357.73	600,633.28
其他流动资产	3,242,155.91	676,896.52	-	495,352.63
流动资产合计	**55,540,392.29**	42,536,497.40	150,038,451.67	195,725,420.17
非流动资产：				
投资性房地产	232,427,469.00	240,014,668.47	252,008,695.45	265,208,858.51
固定资产	25,706.47	33,534.58	71,628.18	123,780.11
其他非流动资产	1,200,524.30	628,891.20	13,514,668.68	10,127,028.07
非流动资产合计	233,653,699.77	240,677,094.25	265,594,992.31	275,459,666.69
资产总计	**289,194,092.06**	**283,213,591.65**	**415,633,443.98**	**471,185,086.86**
流动负债：				
短期借款	402,066,666.63	402,101,111.12	-	-
应付账款	356,609.74	1,508,348.84	1,621,987.87	3,905,576.60
预收款项	2,423,765.70	2,798,024.09	2,675,451.61	947,857.58
合同负债	916,074.86	1,362,030.95	1,267,735.79	676,390.09
应交税费	2,468,763.52	2,677,829.24	3,824,737.49	1,358,424.88
应付资金集中管理款	-	-	-	71,061,898.81
其他应付款	10,800,069.50	7,562,758.95	11,567,525.10	13,396,872.45
流动负债合计	**419,031,949.95**	418,010,103.19	20,957,437.86	91,347,020.41
非流动负债：				

	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
长期应付款	-	-	173,526,150.00	170,632,700.00
非流动负债合计	**-**	-	173,526,150.00	170,632,700.00
负债合计	**419,031,949.95**	**418,010,103.19**	**194,483,587.86**	**261,979,720.4**
所有者权益				
实收资本	546,000,000.00	546,000,000.00	202,034,200.00	202,034,200.00
盈余公积	-	-	5,836,969.37	4,361,559.73
（未弥补亏损）/未分配利润	-675,837,857.89	-680,796,511.54	13,278,686.75	2,809,606.72
所有者权益合计	**-129,837,857.89**	**-134,796,511.54**	**221,149,856.12**	**209,205,366.45**
负债和所有者权益总计	**289,194,092.06**	**283,213,591.65**	**415,633,443.98**	**471,185,086.86**

2022年-2024年末和2025年6月末，广州速诚仓储有限公司总资产分别为471,185,086.86元、415,633,443.98元、283,213,591.65元和289,194,092.06元。2024年末总资产减少主要原因系货币资金和应收资金集中管理款减少。货币资金2024年末减少至38,671,052.72元，主要系归还部分长期应付款；公司于2024年6月退出资金池计划，因此应收资金集中管理减少为0。

2022年-2024年末和2025年6月末，广州速诚仓储有限公司总负债分别为261,979,720.41元、194,483,587.86元、418,010,103.19元和419,031,949.95元。其中，2023年应付账款减少、应付资金集中管理款减少，导致流动负债减少。2024年6月，广州速安签署贷款协议，借款额度为人民币400,000,000.00元；2024年9月，广州速诚对广州速安实现反向吸收合并，继承该笔贷款，因此2024年末公司整体负债水平上升。

表 2-4 广州速诚仓储有限公司利润表

单位：元

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
一、营业收入	**24,228,395.54**	**61,105,312.43**	**64,518,749.85**	**60,394,819.88**
减：营业成本	11,607,739.37	20,995,501.76	21,378,628.66	20,698,208.40
税金及附加	2,895,609.89	6,435,665.26	6,332,564.08	5,901,414.40

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
管理费用	1,677,150.33	3,877,779.72	3,303,913.64	3,304,602.60
财务费用	6,117,486.30	16,556,310.74	14,499,278.77	26,229,127.24
其中：利息费用	6,199,999.97	12,817,267.99	12,721,922.85	12,607,937.38
利息收入	113,867.60	921,690.07	1,528,848.43	1,722,716.18
加：其他收益	-	-	34,547.82	65,181.48
投资收益	-	293,782.52	599,550.06	822,753.65
信用减值损失	-459,320.90	-371,113.71	-	-
资产减值损失	-	-15,441,405.76	-	-
资产处置损失	-	-327,240.37	-76,725.46	-1,046,625.75
二、营业（亏损）/利润	**1,471,088.75**	**-2,605,922.37**	**19,561,737.12**	**4,102,776.62**
加：营业外收入	357.54	1,125.11	114,848.14	64,399.97
三、（亏损）/利润总额	**1,471,446.29**	**-2,604,797.26**	**19,676,585.26**	**4,167,176.59**
减：所得税费用	-3,487,207.36	16,248,721.46	4,922,488.87	1,045,391.35
四、净(亏损)/利润	**4,958,653.65**	**-18,853,518.72**	**14,754,096.39**	**3,121,785.24**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**4,958,653.65**	**-18,853,518.72**	**14,754,096.39**	**3,121,785.24**

2025年1-6月，广州速诚净利润为1,102,191.16元。2024年，由于面临租户8提前退租风险，广州速诚对租户8的应收账款与直线法摊销的租金形成的其他非流动资产计提减值，分别计提应收账款减值损失371,113.71元与其他非流动资产减值损失15,441,405.76元。此外，广州速诚对2013-2023年间与集团关联方贷款交易进行了自查，与主管税务机关就自查结果进行了充分的沟通，并相应做出了特别纳税调整，缴纳所得税费用12,942,481.66元。截至广州速诚财务报表批准日，该税务事项已完结。

表 2-5 广州速诚仓储有限公司现金流量表

单位：元

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量				
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金	24,873,917.79	63,894,000.60	68,496,400.73	58,413,434.28
收到的税费返还	378.99	552.86	400.35	365.33
收到其他与经营活动有关的现金	2,913,072.64	1,286,631.32	2,188,076.08	1,727,990.34
经营活动现金流入小计	**27,787,369.42**	**65,181,184.78**	**70,684,877.16**	**60,141,789.95**
购买商品和接受劳务支付的现金	3,749,596.12	7,774,837.21	9,477,177.47	7,466,733.30
支付给职工以及为职工支付的现金	165,677.13	1,015,236.01	944,689.60	730,956.46
支付的各项税费	3,914,919.06	26,228,932.02	11,703,273.59	11,752,814.74
支付其他与经营活动有关的现金	2,401,485.99	6,708,572.36	6,581,237.93	3,735,205.11
经营活动现金流出小计	**10,231,678.30**	**41,727,577.60**	**28,706,378.59**	**23,685,709.61**
经营活动产生的现金流量净额	**17,555,691.12**	**23,453,607.18**	**41,978,498.57**	**36,456,080.34**
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	-	309,217.00	736,400.13	909,694.26
取得利息收入收到的现金	113,867.60	921,690.07	1,528,848.43	1,722,716.18

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
处置投资性房地产、无形资产和其他长期资产收回的现金	-	-	211,200.60	-
收回委托贷款和资金池所收到的现金	-	51,921,454.12	51,363,267.31	11,304,017.81
投资活动现金流入小计	**113,867.60**	**53,152,361.19**	**53,839,716.47**	**13,936,428.25**
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	1,518,081.75	3,641,616.73	3,710,266.43	8,412,412.49
投资支付的现金	-	883,092,848.94	-	-
发放资金池所支付的现金	-	-	1,073,336.62	50,848,117.50
投资活动现金流出小计	**1,518,081.75**	**886,734,465.67**	**4,783,603.05**	**59,260,529.99**
投资活动(使用)/产生的现金流量净额	**-1,404,214.15**	**-833,582,104.48**	**49,056,113.42**	**-45,324,101.74**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	546,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	400,000,000.00	-	28,449,115.29
收到其他与筹资活动有关的现金	663,934.34	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**663,934.34**	**946,000,000.00**	**-**	**28,449,115.29**
偿付债务支付的现金	-	174,339,550.00	71,061,898.81	-
偿付利息支付的现金	6,234,444.45	13,894,773.13	13,542,146.72	14,050,713.29

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
分配股利、利润支付的现金	-	663,934.34	2,809,606.72	12,392,609.03
筹资活动现金流出小计	**6,234,444.45**	**188,898,257.47**	**87,413,652.25**	**26,443,322.32**
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	**-5,570,510.11**	**757,101,742.53**	**-87,413,652.25**	**2,005,792.97**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-3,579,450.00**	**-28,065.05**	**-101,177.37**
五、现金及现金等价物净增加/（减少)额	**10,580,966.86**	**-56,606,204.77**	**3,592,894.69**	**-6,963,405.80**
加：期初/年初现金及现金等价物余额	38,671,052.72	95,277,257.49	91,684,362.80	98,647,768.60
六、期末/年末现金及现金等价物余额	**49,252,019.58**	**38,671,052.72**	**95,277,257.49**	**91,684,362.80**

4、股东出资情况

东莞安同企业管理咨询有限公司为项目公司的唯一出资股东，截至本尽职调查报告出具之日，已完成实缴出资，具体出资情况如下：

表 2-6 项目公司股东及出资情况

单位：人民币万元、%

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	东莞安同企业管理咨询有限公司	67,500.00	100.00	货币
合计		**67,500.00**	**100.00**	

5、重大重组情况

基于原始权益人的业务安排，原始权益人或其关联方在境外安排了以原始权益人持有资产作为前提的外部贷款，由原始权益人或其境外关联方承接，不直接放款至项目公司。考虑境内贷款相较境外贷款具备利差优势，原始权益人以引入并购贷的形式于 2024 年在境内开展股权重组，通过新增境内贷款的形式提前偿

还部分即将到期的境外贷款。

截至本尽职调查报告出具之日，除上述“历史沿革情况”部分所述的股权转让、吸收合并及对应注册资本变更外，广州速诚未发生过合并、分立、收购或出售资产、资产置换、重大减资、债务重组等重大重组事项。

6、组织结构与内部控制

（1）公司治理情况

根据公司章程，截至本尽职调查报告出具日，项目公司 1 治理架构如下：

1）股东行使下列职权：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②决定和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

③审议批准董事的报告；

④审议批准监事的报告；

⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

⑦对公司增加或者减少注册资本作出决定；

⑧对发行公司债券作出决定；

⑨对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

⑩修改公司章程。

2）公司设董事会，成员为 3 人，由股东决定产生，董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。

董事会设董事长一人，可以设副董事长，由股东决定产生。

董事会行使下列职权：

①负责股东报告工作；

②执行股东的决定；

③决定公司的经营计划和投资方案；

④制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑤制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥制订公司增加或者减少注册资本的方案；

⑦制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

⑧决定公司内部管理机构的设置；

⑨决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项；根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

⑩制定公司的基本管理制度；

⑪决定公司融资、贷款、资产抵押相关事宜。

3）公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

①主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；

②组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③拟订公司内部管理机构设置方案；

④拟订公司的基本管理制度；

⑤制定公司的具体规章；

⑥提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

⑦决定聘任或者解聘除应由股东、董事会决定聘任或者解聘以外的负责管

理人员。

4）公司不设监事会，设监事 1 名，监事任期为三年，任期届满，可连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事行使下列职权：

①检查公司财务；

②对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

③当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

④提议召开临时股东会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；

⑤向股东会议提出提案；

⑥依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

5）内部组织架构

项目公司 1 于 2008 年 4 月 3 日设立，根据公司法及公司章程规定设置董事会、经理，监事 1 名。

（2）公司章程是否符合有关规定

经核查，广州速诚现行有效的公司章程规定的广州速诚治理架构符合《公司法》及《外商投资法》的规定。

7、独立性情况

（1）资产独立性

经核查项目公司资产法律权属证明文件，截至本尽调报告出具日，项目公司具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有，不存在与控股股东、实际控制人及

其控制的其他企业共用银行账户的情形，不存在资产被原始权益人安博中国核心控股公司及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

截至本尽职调查报告出具日，项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营权等资产，不存在法律纠纷或潜在纠纷。

截至 2025 年 6 月 30 日，广州速诚的预收账款及其他应付款均系公司正常生产经营活动产生的款项，交易记录真实，资金流向清晰，不存在争议或纠纷。

综上，项目公司资产独立，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）财务独立性

项目公司 1 于 2008 年 4 月 3 日设立，无子公司。经核查项目公司银行账户相关文件及出具的书面说明文件，项目公司 1 已于银行独立开设了银行账户，并将独立履行纳税义务。

8、商业信用情况

（1）重大违法、违规或不诚信行为核查

根据项目公司的书面说明及确认文件，并经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、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、“国家企业信用信息公示系统”，截至尽职调查基准日，项目公司不存在安全生产领域、产品质量领域、环境保护领域、财政性资金管理使用领域失信记录。

根据项目公司的书面说明及确认文件，并经查询中华人民共和国国家税务总局网站、“信用中国”网站、“国家企业信用信息公示系统”，截至尽职调查基准日，项目公司不属于重大税收违法案件当事人。

（2）失信被执行人核查

经管理人及法律顾问查询“全国法院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”，截至尽职调查基准日，项目公司不属于被执行人及失信被执行人。

（3）监管机构处罚以及相应的整改情况

经管理人和法律顾问查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、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，截至尽职调查基准日，项目公司最近三年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，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限制进行融资的情形，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，未受到过重大行政处罚。

（4）项目公司经营的合法合规性以及商业信用

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人核查，项目公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定，具备进行基础设施基金有关交易的资质；项目公司经营底层基础设施项目符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

截至本尽调报告出具日，项目公司无未结清的不良贷款情况。

9、期后事项

（1）人员安排

项目公司纳入基础设施基金后，将按照公司法及公司章程设置董事、总经理。董事将由公募基金管理人直接委派。总经理由公募基金管理人推荐并经董事聘任产生。同时，项目公司将借助运营管理机构，加强对标的基础设施项目的经营管理。

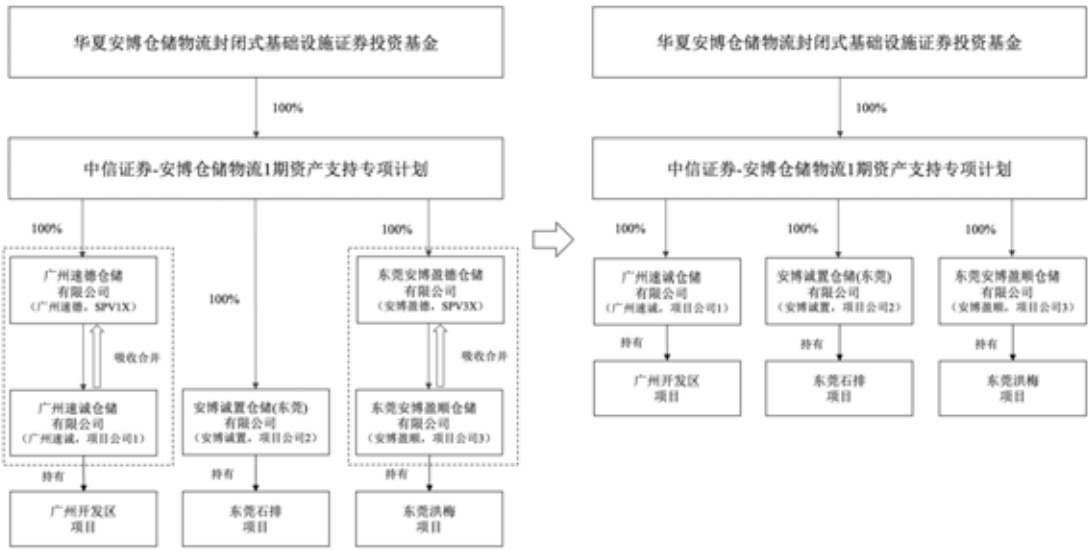
（2）运营安排

公募基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构签订《运营管理服务协议》，本基础设施基金运作过程中，基金管理人将委托运营管理机构按照《运营管理服务协议》的约定，负责基础设施项目的运营管理工作。

（3）项目公司期后资产重组安排

广州速诚、安博盈顺分别吸收合并 SPV1X 广州速德、SPV3X 安博盈德，分别承接对应 SPV 公司对专项计划的债务，专项计划成为广州速诚、安博盈顺的股东并对广州速诚、安博盈顺享有股东借款债权。

图 2-1 SPV 公司与项目公司完成吸收合并



（二）项目公司 2：安博诚置

1、设立情况

（1）基本信息

经核查安博诚置持有的东莞市市场监管管理局于 2025 年 8 月 21 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91441900053790069G），截至本尽调报告出具日，安博诚置的基本情况如下：

名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司

统一社会信用代码：91441900053790069G

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

公司住所：广东省东莞市石排镇石崇大道 839 号 101 室

法定代表人：唐静

注册资本：人民币 43,120 万元

成立日期：2012 年 9 月 28 日

营业期限：2012 年 9 月 28 日至 2062 年 9 月 28 日

经营范围：许可项目：建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；电力设施器材销售；园区管理服务；光伏发电设备租赁；非居住房地产租赁；电动汽车充电基础设施运营；充电桩销售；机动车充电销售；充电控制设备租赁；集中式快速充电站；蓄电池租赁；停车场服务；仓储设备租赁服务。（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）

（2）设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

经核查项目公司持有的东莞市市场监管管理局于 2025 年 8 月 21 日核发的《营业执照》、项目公司的公司章程、项目公司的工商档案，并经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）显示项目公司的登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，项目公司于 2012 年 9 月 28 日设立，住所为广东省东莞市石排镇石崇大道 839 号 101 室，股东为东莞安同企业管理咨询有限公司，东莞安同企业管理咨询有限公司持有项目公司的 100%股权。因此安博诚置依法设立并合法存续，安博诚置的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人民共和国企业法人登记管理条例》（中华人民共和国国务院令第 1 号）的规定。

2、历史沿革情况

（1）2012 年 9 月，安博诚置设立

2012 年 9 月 22 日，（新加坡）安博东莞诚置仓储有限公司(PROLOGIS DONGGUAN CHENGZHI DISTRIBUTION CENTER PTE.LTD.)签署了《安博诚置仓储（东莞）有限公司公司章程》，约定公司的注册资本为 3,000 万美元，安博东莞诚置仓储有限公司认缴全部注册资本。

2012 年 9 月 24 日，东莞市对外贸易经济合作局作出《关于同意设立安博诚置仓储（东莞）有限公司的批复》（编号：东外经贸资〔2012〕1567 号），同意批准设立安博诚置仓储（东莞）有限公司，投资方为安博东莞诚置仓储有限公司，注册资本为 3,000 万美元。

2012 年 9 月 28 日，安博诚置经东莞市工商行政管理局依法核准注册成立，设立时，股东及其出资情况如下：

表 2-7 安博诚置设立时的股东情况

单位：万美元、%

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	安博东莞诚置仓储有限公司	3,000	100.00

安博诚置取得了广东省人民政府颁发的商外资粤东外资证字[2012]0425 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（发证序号：4400117796），经营年限为 50 年。

（2）2024 年 4 月，第一次股东变更

2024 年 4 月 18 日，安博诚置作出股东决定，同意将安博诚置 100%股权共 3,000 万美元出资额转让给安博诚运仓储（东莞）有限公司（以下简称“安博诚运”），并将其变更为公司唯一股东。股东变更后注册资本根据股东各期实缴汇率折算为人民币，由 3,000 万美元变更为 18,847.995489 万元人民币。

2024 年 4 月 30 日，安博诚置的上述股权转让和注册资本变更登记申请获准，安博诚运仓储（东莞）有限公司取得安博诚置 100%的股权，公司注册资本

变更为 18,847.995489 万元人民币，公司类型由有限责任公司（外国法人独资）变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资）。

（3）2024 年 7 月，第二次股东变更

2024 年 6 月 3 日，安博诚置、安博诚运仓储（东莞）有限公司分别作出股东决定，同意安博诚运仓储（东莞）有限公司与安博诚置签署《吸收合并协议》，由安博诚置吸收合并安博诚运仓储（东莞）有限公司；吸收合并完成后，安博诚运仓储（东莞）有限公司注销，安博诚置继续存续并继承安博诚运仓储（东莞）有限公司的相关债权债务，安博诚置注册资本变更为人民币 41,620 万元，安博中国核心控股公司直接持有安博诚置 100%股权。

2024 年 7 月 31 日，上述工商变更登记申请获准，安博诚置的股东变更为安博中国核心控股公司，公司注册资本变更为 41,620 万元人民币，公司类型由有限责任公司（外商投资企业法人独资）变更为有限责任公司（外国法人独资）。安博诚运仓储（东莞）有限公司完成注销登记。

4）2025 年 4 月，第二次增资

2025 年 4 月 3 日，安博诚置唯一股东安博中国核心控股公司作出股东决定，同意安博诚置注册资本变更为人民币 43,120 万元，前述出资应在 2030 年 4 月 2 日前缴足。同日，安博中国核心控股公司签署更新的《安博诚置仓储（东莞）有限公司章程》。

2025 年 4 月 18 日，上述工商变更登记申请获准，安博诚置的注册资本变更为 43,120 万元人民币。

5）2025 年 8 月，第三次股东变更

2025 年 8 月 18 日，安博诚置仓储（东莞）有限公司作出股东决定，同意 PCCLF Holding PTE.LTD.退出公司，同意东莞安同企业管理咨询有限公司加入公司，变更后东莞安同企业管理咨询有限公司为安博诚置唯一股东；同意 PCCLF Holding PTE.LTD.将占公司注册资本 100%共 43,120 万人民币的出资转让给东莞安同企业管理咨询有限公司；同意公司类型变更为：有限责任公司（外商投资企

业法人独资）；同意重新制定公司章程，原章程作废。

2025 年 8 月 21 日，上述工商变更登记申请获准，安博诚置的股东变更为东莞安同企业管理咨询有限公司，公司类型由有限责任公司（外国法人独资）变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资）。

3、财务情况

表 2-8 安博诚置仓储（东莞）有限公司资产负债表

单位：元

	2025 年 6 月 30 日	**2024 年 12 月 31 日**	**2023 年 12 月 31 日**	**2022 年 12 月 31 日**
流动资产：				
货币资金	38,666,092.70	29,881,645.46	38,300,606.82	77,672,064.74
交易性金融资产	-	-	35,939,392.33	18,499,639.84
应收账款	722,319.18	310,500.24	986,764.76	297,046.58
预付款项	335,804.42	67,079.22	63,635.69	46,855.22
应收资金集中管理款	-	-	10,087,874.45	-
其他应收款	5,000.00	5,000.00	9,681.45	12,737.10
其他流动资产	5,673.85	163,601.68	325,636.09	266,644.65
流动资产合计	39,734,890.15	30,427,826.60	85,713,591.59	96,794,988.13
非流动资产：				
投资性房地产	353,272,357.64	361,760,662.46	374,954,581.51	383,981,427.99
固定资产	13,525.47	19,441.90	50,121.03	77,239.63
其他非流动资产	4,242,197.00	3,468,550.37	2,893,206.60	5,188,961.32
非流动资产合计	357,528,080.11	365,248,654.73	377,897,909.14	389,247,628.94
资产总计	**397,262,970.26**	**395,676,481.33**	**463,611,500.73**	**486,042,617.07**
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	607,037,600.27	622,046,166.21	-	-
应付账款	516,442.38	469,745.69	1,479,294.06	1,183,935.65

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收款项	1,019,982.67	3,760,273.41	4,261,611.09	2,375,299.60
合同负债	952,360.01	1,755,331.65	1,022,868.33	449,196.49
应交税费	2,736,198.39	7,204,777.00	5,876,819.27	1,837,506.44
应付资金集中管理款	-	-	-	31,394,223.01
其他应付款	9,871,849.36	9,381,120.66	13,926,350.93	12,050,748.54
流动负债合计	622,134,433.08	644,617,414.62	26,566,943.68	49,290,909.73
非流动负债：				
长期应付款	-	-	232,000,000.00	232,000,000.00
非流动负债合计	-	-	232,000,000.00	232,000,000.00
负债合计	**622,134,433.08**	**644,617,414.62**	**258,566,943.68**	**281,290,909.73**
所有者权益				
实收资本	431,200,000.00	416,200,000.00	188,479,954.89	188,479,954.89
盈余公积	-	-	5,553,380.28	4,329,911.18
（未弥补亏损）/未分配利润	-656,071,462.82	-665,140,933.29	11,011,221.88	11,941,841.27
所有者权益合计	**-224,871,462.82**	**-248,940,933.29**	**205,044,557.05**	**204,751,707.34**
负债和所有者权益合计	**397,262,970.26**	**395,676,481.33**	**463,611,500.73**	**486,042,617.07**

2022年-2024年末和2025年6月末，安博诚置总资产分别为486,042,617.07元、463,611,500.73元、395,676,481.33元和397,262,970.26元。公司于2024年4月退出资金池计划，应收资金集中管理款减少至0。

2022年-2024年末和2025年6月末，安博诚置总负债分别为281,290,909.73元、258,566,943.68元、644,617,414.62元和622,134,433.08元。其中，2024年末总负债提升主要系公司短期借款增加。2024年5月，安博诚运签订借款协议，借款额度为622,000,000.00元；2024年7月，公司对安博诚运实现反向吸收合并，继承该笔

贷款，导致公司负债水平上升。

表 2-9 安博诚置仓储（东莞）有限公司利润表

单位：元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	**37,782,312.76**	**75,013,078.60**	**67,315,454.77**	**68,758,779.77**
减：营业成本	12,226,456.00	24,731,606.13	24,488,310.13	23,745,954.09
税金及附加	3,592,054.59	7,240,300.48	4,006,902.48	4,000,488.72
管理费用	2,016,059.89	4,118,647.73	4,118,822.30	3,689,046.88
财务费用	7,853,436.38	17,869,486.30	19,290,566.77	19,357,358.84
其中：利息费用	7,870,143.89	18,169,748.41	19,466,947.99	19,447,934.80
利息收入	59,015.54	372,793.00	187,353.53	101,754.26
加：其他收益	-	-	35,843.17	73,758.32
投资收益	-	279,855.39	876,810.74	751,355.39
资产处置损失	-	-147,926.61	-4,148.93	-1,108,378.31
二、营业利润	**12,094,305.90**	**21,184,966.74**	**16,319,358.07**	**17,682,666.64**
加：营业外收入	112.99	175.2	393.61	11,676.28
三、利润总额	**12,094,418.89**	**21,185,141.94**	**16,319,751.68**	**17,694,342.92**
减：所得税费用	3,024,948.42	5,298,174.39	4,085,060.70	4,425,630.40
四、净利润	**9,069,470.47**	**15,886,967.55**	**12,234,690.98**	**13,268,712.52**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**9,069,470.47**	**15,886,967.55**	**12,234,690.98**	**13,268,712.52**

2022-2024年及2025年1-6月，安博诚置营业收入分别为68,758,779.77元、67,315,454.77元、75,013,078.60元和37,782,312.76元，净利润分别为13,268,712.52元、12,234,690.98元、15,886,967.55元和9,069,470.47元，整体收入和利润水平保持稳定。

表 2-10 安博诚置仓储（东莞）有限公司现金流量表

单位：元

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量				
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金	37,304,896.56	84,795,341.28	79,096,988.39	75,516,112.03
收到的税费返还	137,692.11	185.71	217.23	152.26
收到其他与经营活动有关的现金	592,954.29	514,049.18	5,342,380.22	711,151.88
经营活动现金流入小计	**38,035,542.96**	**85,309,576.17**	**84,439,585.84**	**76,227,416.17**
购买商品和接受劳务支付的现金	4,783,810.92	13,206,602.99	10,618,763.66	10,924,989.45
支付给职工以及为职工支付的现金	59,828.32	372,596.52	393,679.16	460,025.70
支付的各项税费	13,036,221.08	14,064,398.01	7,669,317.09	12,852,663.39
支付其他与经营活动有关的现金	3,513,730.95	5,159,743.10	5,726,999.43	3,519,314.81
经营活动现金流出小计	**21,393,591.27**	**32,803,340.62**	**24,408,759.34**	**27,756,993.35**
经营活动产生的现金流量净额	**16,641,951.69**	**52,506,235.55**	**60,030,826.50**	**48,470,422.82**
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	-	284,536.84	879,866.39	790,738.23
取得利息收入收到的现金	59,015.54	372,793.00	187,353.53	101,754.26
收回资金池贷款所收到的现金	-	10,087,874.45	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	35,939,392.33	-	10,911,885.04

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
投资活动现金流入小计	**59,015.54**	**46,684,596.62**	**1,067,219.92**	**11,804,377.53**
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	37,810.16	4,725,714.06	8,072,207.61	3,720,078.00
投资支付的现金	-	875,061,235.99	-	-
发放资金池贷款所支付的现金	-	-	10,087,874.45	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	17,439,752.49	-
投资活动现金流出小计	**37,810.16**	**879,786,950.05**	**35,599,834.55**	**3,720,078.00**
投资活动(使用)/产生的现金流量净额	**21,205.38**	**-833,102,353.43**	**-34,532,614.63**	**8,084,299.53**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	15,000,000.00	416,200,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	622,000,000.00	-	701,330.54
筹资活动现金流入小计	**15,000,000.00**	**1,038,200,000.00**	**-**	**701,330.54**
偿还债务及资金池支付的现金	15,000,000.00	232,000,000.00	31,394,223.01	24,804,304.60
偿付利息支付的现金	7,878,709.83	23,011,621.60	21,533,605.51	17,853,836.22
分配股利、利润支付的现金	-	11,011,221.88	11,941,841.27	11,921,307.91
筹资活动现金流出小计	**22,878,709.83**	**266,022,843.48**	**64,869,669.79**	**54,579,448.73**
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	**-7,878,709.83**	**772,177,156.52**	**-64,869,669.79**	**-53,878,118.19**
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额	**8,784,447.24**	**-8,418,961.36**	**-39,371,457.92**	**2,676,604.16**

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
加：期初/年初现金及现金等价物余额	29,881,645.46	38,300,606.82	77,672,064.74	74,995,460.58
五、期末/年末现金及现金等价物余额	**38,666,092.70**	**29,881,645.46**	**38,300,606.82**	**77,672,064.74**

4、股东出资情况

东莞安同企业管理咨询有限公司为项目公司的唯一出资股东，截至本尽职调查报告出具之日，已完成实缴出资，具体出资情况如下：

表 2-11 项目公司股东及出资情况

单位：人民币万元、%

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	东莞安同企业管理咨询有限公司	43,120.00	100.00	货币
合计		**43,120.00**	**100.00**	

5、重大重组情况

基于原始权益人的业务安排，原始权益人或其关联方在境外安排了以原始权益人持有资产作为前提的外部贷款，由原始权益人或其境外关联方承接，不直接放款至项目公司。考虑境内贷款相较境外贷款具备利差优势，原始权益人以引入并购贷的形式于 2024 年在境内开展股权重组，通过新增境内贷款的形式提前偿还部分即将到期的境外贷款。

截至本尽职调查报告出具之日，除上述“历史沿革情况”部分所述的股权转让、吸收合并及对应注册资本变更外，安博诚置未发生过合并、分立、收购或出售资产、资产置换、重大减资、债务重组等重大重组事项。

6、组织结构与内部控制

（1）公司治理情况

根据公司章程，截至本尽职调查报告出具日，项目公司 2 治理架构如下：

1）股东行使下列职权：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关事、监事的报酬事项；

③审议批准董事会的报告；

④审议批准监事的报告；

⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦对公司增加或者减少注册资本作出决定；

⑧对发行公司债券作出决定;

⑨对公司合并、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

⑩修改公司章程；

⑪对公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；

⑫对公司为除公司股东或者实际控制人以外的他人提供担保作出决议。

2）公司设董事会，成员三人，由股东委派产生。

董事会对股东负责，行使下列职权：

①执行股东的决定，并向股东报告工作；

②决定公司的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制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案;

⑥制订公司合并、变更公司形式、解散的方案;

⑦决定公司内部管理机构的设置；

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

⑨制定公司的基本管理制度；

⑩决定公司融资、贷款、资产抵押相关事宜。

3）公司设经理一人，由董事会聘任产生。

经理对董事会负责，行使下列职权：

①主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

②组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③拟订公司内部管理机构设置方案；

④拟订公司的基本管理制度；

⑤制定公司的具体规章；

⑥提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

⑦决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

4）公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生，每届任期三年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事行使下列职权：

①检查公司财务；

②对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

③当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

④向股东提出提案；

⑤依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

5）内部组织架构

项目公司 2 于 2012 年 9 月 28 日设立，根据公司法及公司章程规定设置董事会，经理 1 名，不设监事。

（2）公司章程是否符合有关规定

经核查，安博诚置现行有效的公司章程规定的安博诚置治理架构符合《公司法》及《外商投资法》的规定。

7、独立性情况

（1）资产独立性

经核查项目公司资产法律权属证明文件，截至本尽调报告出具日，项目公司具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，不存在资产被原始权益人安博中国核心控股公司及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

截至本尽职调查报告出具日，项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营权等资产，不存在法律纠纷或潜在纠纷。

综上，项目公司资产独立，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）财务独立性

项目公司 2 于 2012 年 9 月 28 日设立，无子公司。经核查项目公司银行账户相关文件及出具的书面说明文件，项目公司已于银行独立开设了银行账户，并将独立履行纳税义务。

8、商业信用情况

（1）重大违法、违规或不诚信行为核查

根据项目公司的书面说明及确认文件，并经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、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、“国家企业信用信息公示系统”，截至尽职调查基准日，项目公司不存在安全生产领域、产品质量领域、环境保护领域、财政性资金管理使用领域失信记录。

根据项目公司的书面说明及确认文件，并经查询中华人民共和国国家税务总局网站、“信用中国”网站、“国家企业信用信息公示系统”，截至尽职调查基准日，项目公司不属于重大税收违法案件当事人。

（2）失信被执行人核查

经管理人及法律顾问查询“全国法院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”，截至尽职调查基准日，项目公司不属于被执行人及失信被执行人。

（3）监管机构处罚以及相应的整改情况

经管理人和法律顾问查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、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，截至尽职调查基准日，项目公司最近三年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，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限制进行融资的情形，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，未受到过重大行政处罚。

（4）项目公司经营的合法合规性以及商业信用

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人核查，项目公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定，具备进行基础设施基金有关交易的资质；项目公司经营底层基础设施项目符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

截至本尽调报告出具日，项目公司无未结清的不良贷款情况。

9、期后事项

（1）人员安排

项目公司纳入基础设施基金后，将按照公司法及公司章程设置董事、总经理。董事将由公募基金管理人直接委派。总经理由公募基金管理人推荐并经董事聘任产生。同时，项目公司将借助运营管理机构，加强对标的基础设施项目的经营管理。

（2）运营安排

公募基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构签订《运营管理服务协议》，本基础设施基金运作过程中，基金管理人将委托运营管理机构按照《运营管理服务协议》的约定，负责基础设施项目的运营管理工作。

（三）项目公司 3：安博盈顺

1、设立情况

（1）基本信息

经核查安博盈顺持有的东莞市市场监管管理局于 2025 年 8 月 26 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91441900310504650Y），截至本尽调报告出具日，安博盈顺的基本情况如下：

名称：东莞安博盈顺仓储有限公司

统一社会信用代码：91441900310504650Y

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

公司住所：广东省东莞市洪梅镇洪金路 46 号 1 号楼 101 室

法定代表人：唐静

注册资本：人民币 11,000 万元

成立日期：2014 年 7 月 15 日

营业期限：2014 年 7 月 15 日至 2064 年 7 月 15 日

经营范围：从事仓储物流设施设备的建设、经营、管理;提供仓储租赁、服务及其相关咨询服务（涉限涉证及涉国家宏观调控行业除外，涉及专项规定的按有关规定办理）；电力销售；承装、承修、承试供电设施和受电设施；水电费代收代缴。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

经核查项目公司持有的东莞市市场监管管理局于 2025 年 8 月 26 日核发的《营业执照》、项目公司的公司章程、项目公司的工商档案，并经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）显示项目公司的登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，项目公司于 2014 年 7 月 15 日设立，住所为广东省东莞市洪梅镇洪金路 46 号 1 号楼 101 室，股东为东莞安同企业管理咨询有限公司，东莞安同企业管理咨询有限公司持有项目公司的 100%股权。因此安博盈顺依法设立并合法存续，安博盈顺的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人民共和国企业法人登记管理条例》（中华人民共和国国务院令第 1 号）的规定。

2、历史沿革情况

2014 年 6 月 9 日，安博东莞洪梅有限公司（PROLOGIS DONGGUAN HONGMEI PTE. LTD.）签署了《东莞安博盈顺仓储有限公司公司章程》，约定公司的注册资本为 11,000 万元人民币，安博东莞洪梅有限公司认缴全部注册资本。

2014 年 7 月 8 日，东莞市对外贸易经济合作局作出《关于同意设立东莞安

博盈顺仓储有限公司的批复》（编号：东外经贸资〔2014〕970 号），同意批准设立东莞安博盈顺仓储有限公司，投资方为安博东莞洪梅有限公司，注册资本为 11,000 万元人民币。

2014 年 7 月 15 日，安博盈顺经东莞市工商行政管理局依法核准注册成立，设立时，股东及其出资情况如下：

表 2-12 安博盈顺设立时的股东情况

单位：万元、%

序号	股东名称	注册资本	股权比例
1	PROLOGISDONGGUANHONGMEIPTE.LTD. 中文名：安博东莞洪梅有限公司	11,000.00	100.00

安博盈顺取得了广东省人民政府颁发的商外资粤东外资证字[2014]0189 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（发证序号：4400132672），经营年限为 50 年。

安博盈顺系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，安博盈顺的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定，其股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。依据其已公开披露信息，安博盈顺不存在《公司法》等相关法律、法规规定的应当终止的情形。

2025 年 8 月 18 日，东莞安博盈顺仓储有限公司作出股东决定，同意安博东莞洪梅有限公司(Prologis Dongguan Hongmei PTE.LTD.)退出公司，同意东莞安同企业管理咨询有限公司加入公司，变更后东莞安同企业管理咨询有限公司为安博盈顺唯一股东；同意安博东莞洪梅有限公司(Prologis Dongguan Hongmei PTE.LTD.)将占公司注册资本 100%共 11,000 万人民币的出资转让给东莞安同企业管理咨询有限公司；同意公司类型变更为：有限责任公司（外商投资企业法人独资）；同意免去李廷兰在公司的监事职务，并同意公司不再设监事职务；同意就上述变更事项重新制定公司章程，原章程作废。

2025 年 8 月 26 日，上述工商变更登记申请获准，安博盈顺的股东变更为东莞安同企业管理咨询有限公司，公司类型由有限责任公司（外国法人独资）变更为有限责任公司（外商投资企业法人独资）。

3、财务情况

表 2-13 东莞安博盈顺仓储有限公司资产负债表

单位：元

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产				
流动资产：				
货币资金	43,563,784.46	32,677,858.88	696,203.78	543,191.95
应收账款	788,777.61	451,091.40	190,511.68	133,982.46
预付款项	294,638.43	57,269.22	14,445.09	12,103.56
应收资金集中管理款	-	-	30,024,009.64	23,839,052.15
其他应收款	5,000.00	5,000.00	14,118.47	12,285.29
其他流动资产	188.54	48,406.59	30,751.24	392,102.05
流动资产合计	**44,652,389.04**	**33,239,626.09**	**30,970,039.90**	**24,932,717.46**
非流动资产：				
投资性房地产	244,012,548.29	250,379,863.70	254,666,894.17	265,335,092.99
固定资产	29,274.62	19,979.72	36,548.83	44,048.43
递延所得税资产	-	1,837,501.83	271,326.75	1,721,407.35
其他非流动资产	-	1,205,840.01	1,489,311.38	1,424,542.83
非流动资产合计	**244,041,822.91**	**253,443,185.26**	**256,464,081.13**	**268,525,091.60**
资产总计	**288,694,211.95**	**286,682,811.35**	**287,434,121.03**	**293,457,809.06**
负债和所有者权益				
流动负债：				
应付账款	471,485.36	616,333.07	734,705.29	3,744,382.32
预收款项	3,333,691.54	2,788,247.56	1,939,537.50	1,320,875.48
合同负债	1,266,559.56	1,121,945.87	707,117.96	501,623.19
应交税费	1,385,120.32	151,727.59	706,760.52	1,047,713.25
其他应付款	12,365,328.50	12,573,089.79	20,513,247.73	19,368,948.42
一年内到期的非流动负债	1,758,800.00	1,758,800.00	-	-

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动负债合计	**20,580,985.28**	**19,010,143.88**	**24,601,369.00**	**25,983,542.66**
非流动负债：				
长期借款	172,531,684.50	173,434,124.79	-	-
长期应付款	-	-	175,880,000.00	175,880,000.00
非流动负债合计	**172,531,684.50**	**173,434,124.79**	**175,880,000.00**	**175,880,000.00**
负债合计	**193,112,669.78**	**192,444,268.67**	**200,481,369.00**	**201,863,542.66**
所有者权益				
实收资本	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
未弥补亏损	-14,418,457.83	-15,761,457.32	-23,047,247.97	-18,405,733.60
所有者权益合计	**95,581,542.17**	**94,238,542.68**	**86,952,752.03**	**91,594,266.40**
负债和所有者权益总计	**288,694,211.95**	**286,682,811.35**	**287,434,121.03**	**293,457,809.06**

2022 年-2024 年末和 2025 年 6 月末，东莞安博盈顺仓储有限公司总资产分别为 293,457,809.06 元、287,434,121.03 元、286,682,811.35 元和 288,694,211.95 元，资产水平保持相对稳定。

2022 年-2024 年末和 2025 年 6 月末，东莞安博盈顺仓储有限公司总负债分别为 201,863,542.66 元、200,481,369.00 元、192,444,268.67 元和 193,112,669.78 元，负债水平保持相对稳定。

表 2-14 东莞安博盈顺仓储有限公司利润表

单位：元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	**20,503,259.29**	**37,940,329.90**	**38,096,285.40**	**37,321,382.41**
减：营业成本	8,418,687.04	15,002,129.28	14,682,943.00	13,857,382.12
税金及附加	2,039,343.37	3,847,974.99	3,791,614.72	3,324,249.09
管理费用	1,308,298.31	2,561,632.30	2,279,038.51	2,220,921.38
财务费用	2,975,386.29	10,978,452.22	14,735,940.40	15,889,201.04
其中：利息费用	3,162,141.63	11,067,236.01	14,724,489.89	15,883,152.47

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
利息收入	195,607.78	105,039.69	1,902.63	4,570.94
加：其他收益	-	15,925.46	17,306.93	23,670.55
投资收益	-	154,185.43	244,242.69	332,779.11
信用减值损失	-331,615.19	-	-	-
资产减值损失	-1,188,851.67	-	-	-
资产处置损失	-	-1,130.87	-3,490.90	-717,297.43
二、营业利润	**4,241,077.42**	**5,719,121.13**	**2,864,807.49**	**1,668,781.01**
加：营业外收入	49.92	494.44	2,047.08	5,867.15
减：营业外支出	-	-	6,058,288.34	48,000.00
三、利润/(亏损)总额	**4,241,127.34**	**5,719,615.57**	**-3,191,433.77**	**1,626,648.16**
减：所得税费用	2,898,127.85	-1,566,175.08	1,450,080.60	663,081.56
四、净利润/(亏损)	**1,342,999.49**	**7,285,790.65**	**-4,641,514.37**	**963,566.60**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**1,342,999.49**	**7,285,790.65**	**-4,641,514.37**	**963,566.60**

2022-2024年及2025年1-6月，安博盈顺营业收入分别为37,321,382.41元、38,096,285.40元、37,940,329.90元和20,503,259.29元，净利润/亏损分别为963,566.60元、-4,641,514.37元、7,285,790.65元和1,342,999.49元。其中，2023年公司净亏损主要原因为当期产生营业外支出6,058,288.34元，该款项用于支付给东莞市洪梅资产经营管理有限公司的补偿费用。

表 2-15 东莞安博盈顺仓储有限公司现金流量表

单位：元

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量				
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金	22,307,759.46	42,394,979.29	41,704,402.45	41,079,277.96
收到的税费返还	52.91	16,989.33	49.91	48.16
收到其他与经营活动有关的现金	-	10,189,293.09	151,175.79	1,425,939.75

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
经营活动现金流入小计	**22,307,812.37**	**52,601,261.71**	**41,855,628.15**	**42,505,265.87**
购买商品和接受劳务支付的现金	2,818,523.55	4,608,821.66	4,703,582.85	3,832,459.57
支付给职工以及为职工支付的现金	48,308.37	303,553.84	261,043.32	377,133.87
支付的各项税费	2,875,361.19	5,654,394.29	5,619,810.86	5,250,197.25
支付其他与经营活动有关的现金	1,653,224.35	17,852,400.42	2,837,900.47	3,463,899.32
经营活动现金流出小计	**7,395,417.46**	**28,419,170.21**	**13,422,337.50**	**12,923,690.01**
经营活动产生的现金流量净额	**14,912,394.91**	**24,182,091.50**	**28,433,290.65**	**29,581,575.86**
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	-	163,303.90	242,409.51	339,452.58
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	5,937.00
取得利息收入收到的现金	195,607.78	105,039.69	1,902.63	4,570.94
收回资金池所收到的现金	-	30,024,009.64	-	22,780,761.65
投资活动现金流入小计	**195,607.78**	**30,292,353.23**	**244,312.14**	**23,130,722.17**
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	157,495.19	7,030,011.65	3,591,266.56	1,458,469.88
发放资金池所支付的现金	-	-	6,184,957.49	-
投资活动现金流出小计	**157,495.19**	**7,030,011.65**	**9,776,224.05**	**1,458,469.88**
投资活动(使用)/产生的现金流量净额	**38,112.59**	**23,262,341.58**	**-9,531,911.91**	**21,672,252.29**
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	-	175,880,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**175,880,000.00**	**-**	-
偿付债务支付的现金	879,400.00	176,759,400.00	-	-
偿付利息支付的现金	3,185,181.92	14,583,377.98	18,748,366.91	50,818,142.87
筹资活动现金流出小计	**4,064,581.92**	**191,342,777.98**	**18,748,366.91**	**50,818,142.87**
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	**-4,064,581.92**	**-15,462,777.98**	**-18,748,366.91**	**-50,818,142.87**
四、现金及现金等价物净(减少)/增加额	**10,885,925.58**	**31,981,655.10**	**153,011.83**	**435,685.28**

	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
加：期初/年初现金及现金等价物余额	32,677,858.88	696,203.78	543,191.95	107,506.67
五、期末/年末现金及现金等价物余额	**43,563,784.46**	**32,677,858.88**	**696,203.78**	**543,191.95**

4、股东出资情况

东莞安同企业管理咨询有限公司为项目公司的唯一出资股东，截至本尽职调查报告出具之日，已完成实缴出资，具体出资情况如下：

表 2-16 项目公司股东及出资情况

单位：万元、%

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	东莞安同企业管理咨询有限公司	11,000.00	100.00	货币
合计		**11,000.00**	**100.00**	

5、重大重组情况

截至本尽职调查报告出具之日，安博盈顺未发生过合并、分立、收购或出售资产、资产置换、重大减资、债务重组等重大重组事项。

6、组织结构与内部控制

（1）公司治理情况

根据公司章程，截至本尽职调查报告出具日，项目公司 3 治理架构如下：

1）公司不设股东会，股东是公司的最高权力机构。股东行使职权时，应当采用书面形式，并由股东签名后置备于公司。股东的职权范围如下：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

③审议批准董事会的报告；

④审议批准监事的报告；

⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦对公司增加或者减少注册资本作出决议；

⑧对公司发行债权作出决议；

⑨对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

⑩修改公司章程。

2）公司设董事会，由三名董事组成。董事均由股东委派。公司设董事长一名，股东同意董事长为公司的法定代表人。

董事会对股东负责，行使下列职权：

①向股东报告工作；

②执行股东的决议；

③决定公司的经营计划和投资方案；

④制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑤制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

⑦制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

⑧决定公司内部管理机构的设置；

⑨决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

⑩制定公司的基本管理制度。

3）公司设总经理一人，任期三年，由董事会聘任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

①主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

②组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③拟订公司内部管理机构设置方案；

④拟订公司的基本管理制度；

⑤制定公司的具体规章；

⑥提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

⑦决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

⑧董事会授予的其他职权。

4）公司不设监事会或监事。

5）内部组织架构

项目公司 3 于 2014 年 7 月 15 日设立，根据公司法及公司章程规定设置董事会，不设监事，设总经理 1 名。

（2）公司章程是否符合有关规定

经核查，安博盈顺现行有效的公司章程规定的安博盈顺治理架构符合《公司法》及《外商投资法》的规定。

7、独立性情况

（1）资产独立性

经核查项目公司资产法律权属证明文件，截至本尽调报告出具日，项目公司具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，不存在资产被原始权益人安博中国核心控股公司及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

截至本尽职调查报告出具日，项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营

权等资产，不存在法律纠纷或潜在纠纷。

综上，项目公司资产独立，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）财务独立性

项目公司 3 于 2014 年 7 月 15 日设立，无子公司。经核查项目公司银行账户相关文件及出具的书面说明文件，项目公司已于银行独立开设了银行账户，并将独立履行纳税义务。

8、商业信用情况

（1）重大违法、违规或不诚信行为核查

根据项目公司的书面说明及确认文件，并经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、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、“国家企业信用信息公示系统”，截至尽职调查基准日，项目公司不存在安全生产领域、产品质量领域、环境保护领域、财政性资金管理使用领域失信记录。

根据项目公司的书面说明及确认文件，并经查询中华人民共和国国家税务总局网站、“信用中国”网站、“国家企业信用信息公示系统”，截至尽职调查基准日，项目公司不属于重大税收违法案件当事人。

（2）失信被执行人核查

经管理人及法律顾问查询“全国法院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”，截至尽职调查基准日，项目公司不属于被执行人及失信被执行人。

（3）监管机构处罚以及相应的整改情况

经管理人和法律顾问查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理

总局网站、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、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，截至尽职调查基准日，项目公司最近三年不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录或不诚信行为，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限制进行融资的情形，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规记录，未受到过重大行政处罚。

（4）项目公司经营的合法合规性以及商业信用

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人核查，项目公司经营符合有关法律、法规和规范性文件的规定，具备进行基础设施基金有关交易的资质；项目公司经营底层基础设施项目符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

截至本尽调报告出具日，项目公司无未结清的不良贷款情况。

9、期后事项

（1）人员安排

项目公司纳入基础设施基金后，将按照公司法及公司章程设置董事、总经理。董事将由公募基金管理人直接委派。总经理由公募基金管理人推荐并经董事聘任产生。同时，项目公司将借助运营管理机构，加强对标的基础设施项目的经营管理。

（2）运营安排

公募基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构签订《运营管理服务协议》，本基础设施基金运作过程中，基金管理人将委托运营管理机构按照《运营管理服务协议》的约定，负责基础设施项目的运营管理工作。

（3）项目公司期后资产重组安排

具体情况请见“第二章 对基础设施项目的尽职调查”“一、项目公司的基本情况”“（一）项目公司 1：广州速诚仓储有限公司”“8、期后事项”“（3）项目公司期后资产重组安排”。

二、财务与会计调查

（一）备考审计报告

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计了由 PCCLF Holding PTE.LTD.（即“安博中国核心控股公司”）持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的 3 家项目公司的备考财务报表，并出具了无保留意见的《审计报告》（毕马威华振审字第 2524125 号）。

1、备考报表编制基础

（1）本备考财务报表编制的原因、目的和假设

原始权益人安博中国核心控股公司拟以广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储 (东莞) 有限公司和东莞安博盈顺仓储有限公司三家项目公司作为入池资产，用于公开发行募集基础设施证券投资基金（以下简称“本次发行”）。为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，备考财务报表假设基础设施项目公司于 2022 年 1 月 1 日已经成立，并于当日取得了对拟购入项目公司的控制权。

（2）备考财务报表的编制基础、方法和假设

备考财务报表系基于以下编制基础：

备考财务报表以项目公司在个别财务报表中的账面价值为基础进行加总，并于编制备考财务报表时合并抵销项目公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量。备考财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“所有者权益”。

除上述事项以外，备考财务报表根据后附的会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

（3）投资性房地产的会计政策和会计估计

项目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。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。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。在建投资性房地产不计提折旧。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时从无形资产转入投资性房地产核算。其中，土地使用权的使用寿命为 50 年，自开工后从无形资产转入投资性房地产在剩余年限里继续摊销。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：土地使用权使用寿命 50 年、残值率 0%、年折旧率 2%；房屋、建筑物及其他使用寿命 2-30 年、残值率 10%、年折旧率 3-45%；租赁服务费在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销。

（4）各项收入适用税率披露

租赁收入征收税率为 5%，按简易计税方法；物管费收入征收税率为 6%，按一般计税方法；水费收入征收税率为 9%，按一般计税方法；电费收入征收税率为 13%，按一般计税方法.

2、近三年备考报表

（1）备考净资产表

表 2-17：备考净资产表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
货币资金	13,148.19	10,123.06	13,427.41	16,989.96
交易性金融资产	0.00	0.00	3,593.94	1,849.96
应收账款	411.76	337.94	351.86	114.96
预付款项	97.25	16.74	9.62	7.40
应收资金集中管理款	-	-	9,203.33	12,605.04
其他应收款	4.31	10.31	11.14	53.32
其他流动资产	324.80	88.89	35.64	115.41
流动资产合计	**13,986.31**	**10,576.94**	**26,632.93**	**31,736.06**
非流动资产：				
投资性房地产	82,971.24	85,215.52	88,163.02	91,452.54
固定资产	6.85	7.30	15.83	24.51
递延所得税资产	-	183.75	27.13	172.14
其他非流动资产	544.27	530.33	1,789.72	1,674.05
非流动资产合计	**83,522.36**	**85,936.89**	**89,995.70**	**93,323.24**
资产总计	**97,508.67**	**96,513.83**	**116,628.63**	**125,059.30**
流动负债：				
短期借款	100,910.43	102,414.73	-	-
应付账款	134.45	259.44	383.60	883.39
预收款项	677.74	934.65	887.66	464.40
合同负债	313.50	423.93	299.77	162.72
应交税费	659.01	1,003.43	1,040.83	424.36
应付资金集中管理款	-	-	-	10,245.61
其他应付款	3,297.27	2,908.24	4,561.44	4,472.41
一年内到期的非流动负债	175.88	175.88	-	-
流动负债合计	**106,168.28**	**108,120.31**	**7,173.30**	**16,652.90**
非流动负债：				
长期借款	**17,253.17**	**17,343.41**	-	-
长期应付款	-	-	58,140.62	57,851.27
非流动负债合计	**17,253.17**	**17,343.41**	**58,140.62**	**57,851.27**
负债总计	**123,421.45**	**125,463.72**	**65,313.91**	**74,504.17**

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
所有者权益合计	**-25,912.78**	**-28,949.89**	**51,314.72**	**50,555.13**
负债及净资产合计	**97,508.67**	**96,513.83**	**116,628.63**	**125,059.30**

（2）备考利润表

表 2-18：备考利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	**8,244.94**	**17,362.41**	**16,953.77**	**16,638.25**
减：营业成本	3,218.83	6,029.47	6,015.71	5,820.90
税金及附加	852.70	1,752.39	1,413.11	1,322.62
管理费用	500.15	1,055.81	970.18	921.46
财务费用	1,694.63	4,540.42	4,852.58	6,147.57
其中：利息费用	1,723.23	4,205.43	4,691.34	4,793.90
利息收入	36.85	139.95	171.81	182.90
加：其他收益	-	1.59	8.77	16.26
投资收益	-	72.78	172.06	190.69
减：信用减值损失	-79.09	-37.11	-	-
减：资产减值损失	-118.89	-1,544.14		
减：资产处置损失	-	-47.63	-8.44	-287.23
二、营业利润	**1,780.65**	**2,429.82**	**3,874.59**	**2,345.42**
加：营业外收入	0.05	0.18	11.73	8.19
减：营业外支出	-	-	605.83	4.80
三、利润总额	**1,780.70**	**2,430.00**	**3,280.49**	**2,348.82**
减：所得税费用	243.59	1,998.07	1,045.76	613.41
四、净利润	**1,537.11**	**431.92**	**2,234.73**	**1,735.41**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	-	**-**	**-**
六、综合收益总额	**1,537.11**	**431.92**	**2,234.73**	**1,735.41**

（3）备考现金流量表

表 2-19：备考现金流量表

单位：万元

	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量				
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金	8,448.66	19,108.43	18,929.78	17,489.29
收到的税费返还	13.81	1.77	0.07	0.06
收到其他与经营活动有关的现金	350.60	1,199.00	768.16	386.51
经营活动现金流入小计	**8,813.07**	**20,309.20**	**19,698.01**	**17,875.86**
购买商品和接受劳务支付的现金	1,135.19	2,559.03	2,479.95	2,222.42
支付给职工以及为职工支付的现金	27.38	169.14	159.94	145.22
支付的各项税费	1,982.65	4,594.77	2,499.24	2,985.57
支付其他与经营活动有关的现金	756.84	2,972.07	1,514.61	1,071.84
经营活动现金流出小计	**3,902.07**	**10,295.01**	**6,653.75**	**6,425.05**
经营活动产生的现金流量净额	**4,911.00**	**10,014.19**	**13,044.26**	**11,450.81**
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	-	75.71	185.87	203.99
取得利息收入收到的现金	36.85	139.95	171.81	182.90
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	21.12	0.59
收回委托贷款和资金池所收到的现金	-	9,203.33	5,136.33	3,408.48
收到的其他与投资活动有关的现金	-	3,593.94	-	1,091.19
投资活动现金流入小计	**36.85**	**13,012.93**	**5,515.12**	**4,887.15**

	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	171.34	1,539.73	1,537.37	1,359.10
投资支付的现金	-	175,815.41	-	-
发放资金池所支付的现金	-	-	1,734.62	5,084.81
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,743.98	-
投资活动现金流出小计	**171.34**	**177,355.14**	**5,015.97**	**6,443.91**
投资活动(使用)/产生的现金流量净额	**-134.49**	**-164,342.21**	**499.16**	**-1,556.75**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	1,500.00	96,220.00	-	-
取得借款收到的现金	-	119,788.00	-	2,915.04
收到其他与筹资活动有关的现金	66.39	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,566.39**	**216,008.00**	**-**	**2,915.04**
偿还债务及资金池支付的现金	1,587.94	58,309.90	10,245.61	2,480.43
偿付利息支付的现金	1,729.83	5,148.98	5,382.41	8,272.27
分配股利、利润支付的现金	-	1,167.52	1,475.14	2,431.39
筹资活动现金流出小计	**3,317.77**	**64,626.39**	**17,103.17**	**13,184.09**
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	**-1,751.38**	**151,381.61**	**-17,103.17**	**-10,269.05**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-357.95**	**-2.81**	**-10.12**
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额	**3,025.13**	**-3,304.35**	**-3,562.56**	**-385.11**

	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
加：期初/年初现金及现金等价物余额	10,123.06	13,427.41	16,989.96	17,375.07
六、期末/年末现金及现金等价物余额	**13,148.19**	**10,123.06**	**13,427.41**	**16,989.96**

（二）备考利润表分析

1、各期营业收入、营业成本及费用的构成及比例

表 2-20 基础设施项目营业收入构成

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
仓储租赁收入	5,733.84	69.54	12,127.35	69.85	12,232.12	72.15	12,027.93	72.29
物业管理费收入	2,495.94	30.27	5,200.79	29.95	4,665.31	27.52	4,536.72	27.27
其他收入	15.17	0.18	34.27	0.20	56.34	0.33	73.60	0.44
合计	**8,244.94**	**100.00**	**17,362.41**	**100.00**	**16,953.77**	**100.00**	**16,638.25**	**100.00**

基础设施项目历史的运营收入主要来自于租赁合同约定产生的租金及物业管理费收入，2022-2025 年 6 月末，租金收入和综合管理服务收入占比接近 70%和 30%。

2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 6 月末，基础设施项目营业收入分别为 16,638.25 万元、16,953.77 万元、17,362.41 万元和 8,244.94 万元。基础设施项目历史三年及一期的营业收入保持稳定。

2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-6 月，基础设施项目营业成本情况如下：

表 2-21 基础设施项目营业成本情况

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年		2023 年		2022 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
折旧及摊销	2,391.83	74.31	4,336.91	71.93	4,325.24	71.90	4,179.45	71.80
物业管理费	256.70	7.98	506.73	8.40	513.18	8.53	488.83	8.40
职工薪酬	97.59	3.03	169.32	2.81	160.28	2.66	177.19	3.04
维修保养费	140.32	4.36	395.54	6.56	394.47	6.56	381.22	6.55
安全生产费	192.51	5.98	318.77	5.29	307.39	5.11	376.05	6.46
其他	139.88	4.35	302.19	5.01	315.15	5.24	218.17	3.75
合计	**3,218.83**	**100.00**	**6,029.47**	**100.00**	**6,015.71**	**100.00**	**5,820.90**	**100.00**

2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-6 月，基础设施项目营业成本逐年略有上升，主要系项目持续投入，投资性房地产折旧和摊销值、维修保养费有所增加。

2、毛利率及净利率的增减变动情况

表 2-22 基础设施项目重要财务指标

财务指标	2025 年上半年/2025 年 6 月末	2024 年度/2024 年 12 月末	2023 年度/2023 年 12 月末	2022 年度/2022 年 12 月末
毛利率	60.96%	65.27%	64.52%	65.01%
净利率	18.64%	2.49%	13.18%	10.43%
资产负债率	126.57%	130.00%	56.00%	59.58%

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目的毛利率分别为 65.01%、64.52%、65.27%和 60.96%，整体保持在较高水平；2022-2025 年 6 月末，基础设施项目的净利率分别为 10.43%、13.18%、2.49%和 18.64%。2024 年基础设施项目的净利率较低，主要系 2024 年末所得税费用较高以及资产减值损失。2022-2025 年 6 月末，基础设施项目的资产负债率分别为 59.58%、56.00%、130.00%和 126.57%，2023 年末资产负债率下降主要系基础设施项目清偿资金池借款，总体负债下降。2024 年末和 2025 年 6 月末的资产负债率上升幅度较大，主要原因系项目公司广州速诚原控股股东广州速安、项目公司安博诚置原控股股东安博诚运在 2024 年期间新增贷款合计 102,200 万元，反向吸并后项目公司继承相关债务，整体负债水平上

升。上述反向吸收合并安排主要基于安博内部财务安排，由境外外币贷款转换为境内人民币贷款，扣除该部分影响后基础设施项目 2024 年末和 2025 年 6 月末的资产负债率为 66.12%和 63.35%，与 2022 年度及 2023 年度接近。该部分借款将在基础设施基金设立后由募集资金进行归还，整体风险可控，预计不会对未来持续经营造成影响。截至 2025 年 6 月末，资产负债率保持稳定，未发生显著变动。

3、主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

表 2-23 基础设施项目各类费用占比及运营净收益计算

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	8,244.94	17,362.41	16,953.77	16,638.25
财务费用	1,694.63	4,540.42	4,852.58	6,147.57
占收入比例	**20.55%**	**26.15%**	**28.62%**	**36.95%**
管理费用	500.15	1,055.81	970.18	921.46
占收入比例	**6.07%**	**6.08%**	**5.72%**	**5.54%**
税金及附加	852.70	1,752.39	1,413.11	1,322.62
占收入比例	**10.34%**	**10.09%**	**8.34%**	**7.95%**
资本性支出	35.01	503.07	312.86	373.28
占收入比例	**0.42%**	**2.90%**	**1.85%**	**2.24%**
向外部支付的管理成本	124.53	328.71	269.38	229.10
占收入比例	**1.51%**	**1.89%**	**1.59%**	**1.38%**
折旧和摊销费用	2,393.92	4,347.69	4,336.82	4,189.89
运营净收益(NOI)	6,407.78	13,096.46	13,279.53	13,082.24
NOI Margin	**77.72%**	**75.43%**	**78.33%**	**78.63%**

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目营业收入分别为 16,638.25 万元、16,953.77 万元、17,362.41 万元和 8,244.94 万元。其中，财务费用占收入比例分别为 36.95%、28.62%、26.15%和 20.55%，2022 年财务费用占比相对较高，主要系当年净汇兑亏损额较大导致；管理费用占收入比例分别为 5.54%、5.72%、6.08%和 6.07%；税金及附加占收入比例分别为 7.95%、8.34%、10.09%和 10.34%，主要由房产税、

土地使用税、增值税及附加组成；资本性支出占收入比例分别为 2.24%、1.85%、2.90%和 0.42%。

运营净收益 = 营业收入-营业成本+折旧和摊销费用-向外部支付的管理成本-资本性支出-税金及附加。2022-2025 年 6 月末，基础设施项目运营净收益分别为 13,082.24 万元、13,279.53 万元、13,096.46 万元和 6,407.78 万元。

4、重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

（1）投资收益

报告期内，基础设施项目的投资收益情况如下：

表 2-24 基础设施项目投资收益情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
货币基金	-	14.11	65.14	58.42
资金池利息收入	-	58.67	106.92	132.27
合计	**-**	**72.78**	**172.06**	**190.69**

2022-2024 年，基础设施项目投资收益分别为 190.69 万元、172.06 万元和 72.78 万元，项目投资收益主要为投资货币资金的收益和关联方资金池借款的利息收入。截至 2025 年 6 月末，基础设施项目投资收益为 0.00 万元。

（2）政府补助

2022-2024 年，基础设施项目公司收到的政府补助分别为 16.26 万元、8.77 万元和 1.59 万元，相关补助为增值税的加计抵减和手续费返还。截至 2025 年 6 月末，基础设施项目公司尚未收到政府补助。

（三）资产负债表分析

1、主要资产情况及重大变动分析

（1）流动资产

表 2-25 基础设施项目流动资产情况

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	13,148.19	94.01	10,123.06	95.71	13,427.41	50.42	16,989.96	53.54
交易性金融资产	-	-	-	-	3,593.94	13.49	1,849.96	5.83
应收账款	411.76	2.94	337.94	3.20	351.86	1.32	114.96	0.36
预付款项	97.25	0.70	16.74	0.16	9.62	0.04	7.40	0.02
应收资金集中管理款	-	-	-	-	9,203.33	34.56	12,605.04	39.72
其他应收款	4.31	0.03	10.31	0.10	11.14	0.04	53.32	0.17
其他流动资产	324.80	2.32	88.89	0.84	35.64	0.13	115.41	0.36
流动资产合计	**13,986.31**	**100.00**	**10,576.94**	**100.00**	**26,632.93**	**100.00**	**31,736.06**	**100.00**

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目流动资产规模有所下降，分别为 31,736.06 万元、26,632.93 万元、10,576.94 万元和 13,986.31 万元，占总资产的比例分别为 25.38%、22.84%、10.96%和 14.34%。基础设施项目流动资产主要为货币资金和应收资金集中管理。

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目公司货币资金分别为 16,989.96 万元、13,427.41 万元、10,123.06 万元和 13,148.19 万元，全部为银行存款，占流动资产的比例分别为 53.54%、50.42%、95.71%和 94.01%。2023 年末货币资金减少主要系支付应付资金集中管理款，2024 年末货币资金减少主要系应付账款减少。

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目公司交易性金融资产分别为 1,849.96 万元、3,593.94 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占流动资产的比例分别为 5.83%、13.49%、 0.00%和 0.00%。交易性金融资产主要为货币市场基金，2024 年末交易性金融资产减少为 0 元，主要系公司赎回货币市场基金。

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目公司应收资金集中管理款分别为 12,605.04 万元、9,203.33 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占流动资产的比例分别为 39.72%、34.56%、0.00%和 0.00%。2024 年末，应收资金集中管理款减少为 0，主要系项目公司完成关联方拆借资金的清理。

2022-2025 年 6 月末，应收账款分别为 114.96 万元、351.86 万元、337.94 万元和 411.76 万元，2023 年末应收账款余额增长幅度较大，主要原因系部分租户受自身经营情况影响，租金缴纳存在逾期。截至尽职调查报告出具之日，涉及相关情况的租户 8 已完成退租，由租户 14 承接其全部面积。截至 2025 年 6 月末，公司应收账款合计 411.76 万元，账龄均在一年以内，公司已针对确认在短期内无法收回的应收账款全额计提坏账准备。其中，租户 8 应收账款账面价值约 219.35 万元，应收账款无法通过其提交给项目公司的履约保函金额覆盖的部分已全额计提减值 83.04 万元；租户 16 应收账款账面价值约 77.56 万元，应收账款无法通过其提交给项目公司的履约保函金额覆盖的部分已全额计提减值 33.16 万元。剩余对其他租户的应收账款约 113.54 万元，均为跨期支付导致。

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目公司其他应收款分别为 53.32 万元、11.14 万元、10.31 万元及 4.31 万元，其中主要为关联方往来款，具体明细列示如下。**表 2-26 基础设施项目其他应收款情况**

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收利息	0.00	0.00	2.92	16.73
关联方往来款	2.81	8.81	6.72	35.08
员工备用金	1.50	1.50	1.50	1.50
合计	**4.31**	**10.31**	**11.14**	**53.32**

（2）非流动资产

表 2-27 基础设施项目非流动资产情况

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	82,971.24	99.34	85,215.52	99.16	88,163.02	97.96	91,452.54	98.00
固定资产	6.85	0.01	7.30	0.01	15.83	0.02	24.51	0.03
递延所得税资产	0.00	0.00	183.75	0.21	27.13	0.03	172.14	0.18
其他非动资产	544.27	0.65	530.33	0.62	1,789.72	1.99	1,674.05	1.79
非流动资产合计	**83,522.36**	**100.00**	**85,936.89**	**100.00**	**89,995.70**	**100.00**	**93,323.24**	**100.00**

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目非流动资产规模保持稳定，分别为 93,323.24 万元、89,995.70 万元、85,936.89 万元和 83,522.36 万元。基础设施项目非流动资产主要为投资性房地产。投资性房地产的减少主要系折旧和摊销导致。2022-2025 年 6 月末投资性房地产分类如下：

表 2-28 基础设施项目投资性房地产情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
投资性房地产	81,838.08	83,732.06	86,970.75	90,428.13
租赁服务费	1,133.16	1,483.46	1,192.27	1,024.41
合计	**82,971.24**	**85,215.52**	**88,163.02**	**91,452.54**

2、主要负债情况

表 2-29 基础设施项目负债情况

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	100,910.43	81.76	102,414.73	81.63	-	-	-	-
应付账款	134.45	0.11	259.44	0.21	383.60	0.59	883.39	1.19
预收款项	677.74	0.55	934.65	0.74	887.66	1.36	464.40	0.62
合同负债	313.50	0.25	423.93	0.34	299.77	0.46	162.72	0.22
应交税费	659.01	0.53	1,003.43	0.80	1,040.83	1.59	424.36	0.57
应付资金集中管理款	-	-	-	-	-	-	10,245.61	13.75
其他应付款	3,297.27	2.67	2,908.24	2.32	4,561.44	6.98	4,472.41	6.00
一年内到期的非流动负债	175.88	0.14	175.88	0.14	-	-	-	-
流动负债合计	**106,168.28**	**86.02**	**108,120.31**	**86.18**	**7,173.30**	**10.98**	**16,652.90**	**22.35**
非流动负债：								
长期借款	17,253.17	13.98	17,343.41	13.82	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	58,140.62	89.02	57,851.27	77.65
非流动负债合计	**17,253.17**	**13.98**	**17,343.41**	**13.82**	**58,140.62**	**89.02**	**57,851.27**	**77.65**

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
负债总计	**123,421.45**	**100.00**	**125,463.72**	**100.00**	**65,313.91**	**100.00**	**74,504.17**	**100.00**

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目负债规模分别为 74,504.17 万元、65,313.91 万元、125,463.72 万元和 123,421.45 万元。2023 年末基础设施项目负债下降主要系公司清偿资金池借款，应付资金集中管理款下降为 0 万元。2024 年末基础设施项目负债上升主要系短期借款和长期借款上升，分别为 102,414.73 万元和 17,343.41 万元。

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目流动负债分别为 16,652.90 万元、7,173.30 万元、108,120.31 万元和 106,168.28 万元，占比分别为 22.35%、10.98%、86.18%和 86.02%。2023 年末，流动负债占比下降主要系偿还资金池借款，应付资金集中管理款下降。2024 年末，流动负债占比上升的主要原因系短期借款上升，广州速安于 2024 年 6 月与招商银行股份有限公司重庆分行签订用于收购广州速诚的借款协议，借款额度为人民币 40,000 万元；安博诚运于 2024 年 5 月与汇丰银行（中国）股份有限公司上海分行签订用于收购安博诚置的借款协议，借款额度为人民币 62,200 万元，以上借款合计为 102,200 万元。

2022-2025 年 6 月末其他应付款明细列示如下：

表 2-30 基础设施项目其他应付款情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
应付利息	0.00	0.00	999.40	1,668.36
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
关联方往来款	409.15	291.21	251.50	390.12
租户保证金	2,640.58	2,397.75	2,423.83	2,076.45
其他	247.54	219.27	886.71	337.47
合计	**3,297.27**	**2,908.24**	**4,561.44**	**4,472.41**

2022-2025 年 6 月末，基础设施项目非流动负债分别为 57,851.27 万元、58,140.62 万元、17,343.41 万元和 17,253.17 万元，占比分别为 77.65%、89.02%、13.82%和 13.97%。2024 年末非流动负债占比下降，系长期应付款降为 0，流动

负债占比有所上升。基础设施项非流动负债主要为长期应付款，2022-2025 年 6 月末长期应付款明细列示如下：

表 2-31 基础设施项目长期应付款情况

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
长期应付款-股东借款（本金）	-	-	58,140.62	57,851.27

广州速诚于 2009 年 9 月与原直接控股股东建龙国际发展有限公司签订股东贷款协议，借款额度为 2,500 万美元，此后广州速诚签订贷款转让与承继协议，确认由安博中国核心控股公司受让该笔股东贷款。截至 2023 年 12 月末，广州速诚股东贷款本金余额为 2,450 万美元（即人民币 173,526,150.00 元人民币），于 2024 年 6 月已全额归还。东莞盈顺于 2016 年 4 月与隶属同一最终控制方的关联公司 Prologis China FFII (Holding) Limited 签订借款协议，借款总额度为人民币 2.1 亿元人民币，此后安博盈顺签订贷款转让与承继协议，确认由安博中国核心控股公司受让该笔股东贷款。截至 2023 年 12 月末，安博盈顺股东贷款本金余额为 175,880,000.00 元人民币，于 2024 年 7 月已全额归还。东莞诚置分别于 2013 年 3 月和 2016 年 4 月与隶属同一最终控制方的关联公司 AMB China Logistics I (Holding) PTE.LTD.签订长期借款协议和借款补充协议，合同约定最高限额为人民币 37,000 万元人民币，此后东莞诚置签订贷款转让与承继协议，确认由安博中国核心控股公司受让该笔股东贷款。截至 2023 年 12 月末，东莞诚置股东贷款本金余额为 232,000,000.00 元人民币，于 2024 年 5 月已全额归还。

3、基础设施基金成立后保留对外借款相关情况

截至本尽调报告出具日，项目公司存在对外借款，在基础设施基金成立后拟以募集资金偿还各项目公司对应存量借款的剩余本息，不保留对外借款。

4、逾期未偿还债项情况

截至本尽调报告出具日，项目公司无逾期未偿还债项。

5、基础设施项目主要资产受限情况

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人核查，截至本尽调报告出具日，基础设施项目对应不动产、土地使用权、应收租金等主要资产不存在权利限制情况。

（四）日后事项、或有事项及其他重要事项

1、调查项目公司的诉讼或仲裁、担保等事项

根据法律顾问出具的法律意见书、项目公司说明并经核查，截至本尽调报告出具日，项目公司不涉及任何未决的诉讼、仲裁、破产或冻结等其他司法强制执行程序。

同时，就项目公司的诉讼及仲裁情况，基金管理人、计划管理人登录“全国法院被执行人信息查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）以及中国裁判文书网（http://wenshu.court.gov.cn/）对项目公司的诉讼案件进行了查询。查询结果显示，截至尽职调查基准日，项目公司不涉及其他正在进行的诉讼、仲裁或执行情况。

2、核查担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重 10%以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况，关注代偿风险

截至本尽调报告出具日，项目公司不存在对外担保情况。

3、应当调查项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

截至本尽调报告出具日，除安博盈顺持有的东莞洪梅项目抵押情况外，项目公司不存在资产抵押、质押、担保和其他权利限制。

4、其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至本尽调报告出具日，项目公司不存在其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

三、同业竞争与关联交易

（一）同业竞争

1、原始权益人、运营管理机构同业竞争情况分析

（1）原始权益人业务情况

安博中国核心控股公司主要投资运营中国境内的物流地产项目。根据毕马威会计师事务所（KPMG LLP）审计的安博中国核心控股公司 2022-2024 年度审计报告，及安博中国核心控股公司提供的未经审计的 2025 年第二季度财务报表，安博中国核心控股公司营业收入分别为 109,082.30 万元、113,509.50 万元、101,894.90 万元和 46,250.90 万元，其中主要收入为租金收入，合计占比分别为 65.48%、65.08%、68.92%和 68.96%。

表 2-32 原始权益人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金收入	31,894.80	68.96	70,222.80	68.92	73,865.60	65.08	71,423.70	65.48
物业管理收入	14,195.00	30.69	30,977.60	30.40	31,216.30	27.50	29,413.50	26.96
其他物业收入	161.10	0.35	694.50	0.68	8,427.60	7.42	8,245.10	7.56
合计	**46,250.90**	**100.00**	**101,894.90**	**100.00**	**113,509.50**	**100.00**	**109,082.30**	**100.00**

（2）运营管理机构业务情况

前海安博是安博中国专为基础设施 REITs 运营成立的全资子公司，将专门管理纳入基础设施 REITs 的资产。在基础设施 REITs 发行后，资产管理范围将包括广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目。除此之外，不含其他在管同类基础设施项目。

安博中国是安博在中国境内仓储物流资产的运营管理主体。安博是全球领先的物流基础设施投资商和运营商，专注于提供综合的设施管理解决方案，包括物业管理、设施维护和环境管理等。安博中国的流程制度、运营体系及管理理念均

遵循安博公司统一标准，致力于通过创新的管理模式和高效的服务体系，提升客户的运营效率和设施价值。安博中国在中国的物流基础设施运营管理行业中占据了重要地位，自 2003 年进入中国市场以来，以其卓越的服务质量和管理能力赢得了广泛的市场认可。公司致力于成为行业的领先者，推动行业的标准制定和实践。截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国在中国 24 个城市管理 44 个项目，共计 530 万平方米。

前海安博为安博中国新设的全资子公司，将专门作为基础设施 REITs 项目的运营管理平台，在保持基础资产现有运管团队稳定的基础上，降低与其他暂未纳入基础设施 REITs 资产之间潜在的同业竞争风险，并充分利用安博品牌和资源为基础设施 REITs 服务。

（3）原始权益人、运营管理机构同业竞争情况分析

原始权益人主要投资运营中国境内的物流地产项目，而运营管理机构深圳前海安博基础设施投资有限公司不持有物流资产，主要专注于物流资产运营管理，原始权益人与运营管理机构经营范围存在较大差异，不存在同业竞争情况。

（4）原始权益人持有的其他同类资产情况

原始权益人是安博持有中国境内成熟物流资产的主要主体。截至 2025 年二季度末，安博中国核心控股公司持有的位于投资资产遍布中国境内核心城市的 26 个产业园区，形成了覆盖主要空港、海港及高速公路等重要物流资产项目枢纽节点的高效网络。

截至 2025 年 6 月 30 日，原始权益人持有或运营管理机构股东安博中国运营的与基础设施资产广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目所在同一省（广东省）的其他物流园有佛山大塘物流中心、惠州惠阳物流中心、佛山高明物流中心。

1）佛山大塘物流中心

佛山大塘物流中心总可租赁面积约 11 万平方米，由某跨境电商平台整租。佛山大塘物流中心是该跨境电商平台在粤西核心的仓群中心布局之一，且已有重

资产的投入，每日进行密集发货操作，租约较长，运作稳定。佛山大塘项目位于粤西靠近广州白云机场，距离基础设施资产安博广州开发区项目约 90 公里，距离安博东莞洪梅项目约 120 公里，距离安博石排物流中心约 150 公里，距离入池项目较远。在区位、客户定位、物流链条都有较大差异，物流链条竞争性少。

2）惠州惠阳物流中心

惠州惠阳物流中心距离安博东莞洪梅物流中心约 120 公里，距离安博东莞石排物流中心约 80 公里，主要覆盖的区域是临深片区及部分粤东城市，客户类型以商超零售、电商和第三方物流为主，客户稳定。

安博东莞洪梅物流中心位于东莞市洪梅镇（东莞西部），同时兼顾辐射广深片区，与惠州惠阳物流中心的客户群体不重叠。目前，洪梅物流中心的租户租约较长，租户稳定。

安博东莞石排物流中心则位于东莞市石排镇（东莞东部），主要覆盖区域包括东莞北、惠州西及其周边地区，客户主要是快递快运、电商和制造业类客户，与惠州惠阳物流中心的客户群体不重叠，未来出现同业竞争的可能性较低。

3）佛山高明物流中心

佛山高明物流中心位于粤西佛山西部市场的最西边，距离基础设施资产广州开发区项目约 120 公里，距离东莞洪梅项目约 140 公里，距离石排物流中心约 200 公里，距离基础设施资产较远。佛山高明物流目前由某跨境电商平台整租，面积约 15 万平方米左右，前期货架等投入多，且租约稳定，预计佛山高明新机场建成后，会增加本项目跨境电商类型客户的竞争力。综上对比，在客户类型上本项目与基础设施资产的客户类型不重叠。

2、原始权益人控股股东、实际控制人的同业竞争情况分析

PCCLF 是原始权益人的全资股东和实际控制人。PCCLF 的战略资产位于人口密集、消费能力高，且仓储物流资产供应有限的市场。PCCLF 背靠安博全球平台，拥有包括规模效益、全球客户网络、全球研究团队的市场洞察以及领先的开发能力等诸多优势。

原始权益人是 PCCLF 持有中国境内成熟物流资产的唯一主体，PCCLF 与原始权益人不存在同业竞争情况。

3、同业竞争等利益冲突的防范措施

（1）基金管理人主动运营管理基础设施项目

本项目基金管理人为同类型基础设施基金的管理、投资扩募建立了有效的内部制度和决策机制，配备了充足的运营管理人员和运营管理团队，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，不存在因自身决策损害管理的其他同类型基金利益的情况，为各基础设施基金合规、公平、平稳运作提供保障。未来，基金管理人将根据法律法规、监管规定以及基础设施基金实际运作情况持续完善内部制度、优化决策流程、人员配备和运营管理机制。

（2）通过运营管理服务协议进行约定

根据基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构签署的运营管理服务协议的约定，运营管理机构应保守商业秘密，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。运营管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并确保提供的文件资料真实、准确、完整。运营管理机构应当配合基金管理人为申请注册基础设施基金之目的在申请注册基础设施基金前对其进行的尽职调查，确保其在专业资质（如需）、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。

（3）通过运营管理服务费用、运营业绩监控及奖惩机制激励运营管理机构

《运营管理服务协议》设置了有激励性的运营服务费和有效的考核机制。本基金运营服务费包括基础管理费和激励管理费，其中激励管理费设置了 20%的计提比例，对当年度实际运营净收益超过目标运营净收益的部分进行奖励分成，但若当年度实际运营净收益低于目标运营净收益，则采取倒扣惩罚的措施。对运营管理机构的奖惩措施可促使其充分考虑本基金的利益；考核机制方面，针对运营净收益设置了明确的考核指标，根据未达到考核指标的情况，基金管理人可分

别采取要求运营管理机构分析未完成考核目标的原因并提出整改措施、约谈运营负责人、要求更换运营服务招租团队等措施。上述运营服务费和有效的考核机制将促使运营管理机构充分考虑基础设施项目的相关利益，能够缓释潜在的利益冲突风险。

（4）原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金战略配售

本基金原始权益人及其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售，合计持有战略配售的基础设施基金份额不低于其实际发售总规模的 20%，并签署战略配售协议和履行约定的义务。

基金管理人将定期对原始权益人及其关联方持有的基金份额进行核查，如原始权益人和/或其关联方违反上述承诺，违规减持基金份额，或其持有的基金份额以任何方式产生权利限制，基金管理人有权要求其承担相应的责任。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。

（5）实际控制人、原始权益人及运营管理机构出具避免同业竞争承诺函

原始权益人安博中国核心控股公司于 2025 年 6 月 6 日出具《关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺内容如下：

“1、在深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“运营管理机构”）提供基础设施项目运营管理服务期间， 本企业将平等对待运营管理机构提供运营管理服务的各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

2、在基础设施 REITs 的存续期间，如因基础设施项目与本企业及本企业关联方目前在中国境内（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区）投资、持有或管理的与基础设施项目存在竞争关系的仓储物

流中心项目（如有）（以下简称“竞品项目”）存在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 REITs 投资者利益的，本企业承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3、本企业及关联方将采取措施规范与基础设施 REITs 基金之间的关联交易，该措施不应对基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响。

4、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本企业及关联方将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

5、本企业及关联方将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

6、本企业及关联方承诺不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的合法权益。”

发起人安博公司于 2025 年 6 月 6 日出具《关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》，承诺内容如下：

“1、在深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“运营管理机构”）提供基础设施项目运营管理服务期间，本企业将平等对待运营管理机构提供运营管理服务的各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

2、在基础设施 REITs 的存续期间，如因基础设施项目与本企业及本企业关联方目前在中国境内（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区）投资、持有或管理的与基础设施项目存在竞争关系的仓储物流中心项目（如有）（以下简称“竞品项目”）存在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 REITs 投资者利益的，本企业承诺将与基金管理

人积极协商解决措施。

3、本企业及关联方将采取措施规范与基础设施 REITs 基金之间的关联交易，该措施不应对基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响。

4、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本企业及关联方将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

5、本企业及关联方将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

6、本企业及关联方承诺不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的合法权益。”

运营管理机构深圳前海安博基础设施投资有限公司于 2025 年 4 月 28 日出具《深圳前海安博基础设施投资有限公司关于避免同业竞争和利益冲突防范措施的承诺函》,，承诺内容如下：

“1、在本企业提供基础设施项目运营管理服务期间，本企业将平等对待各基础设施项目和其他未纳入基础设施 REITs 的本企业提供运营管理服务的仓储物流中心项目，不会主动诱导基础设施项目的租户终止租约或降低租金水准或故意降低各基础设施项目的市场竞争能力。对于可能构成实质性竞争的租赁业务机会，在同等商业条件以及尊重承租人意愿的前提下，将尽合理努力促使承租人与项目公司按合理、公平的条款及条件达成业务合作，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。

2、在基础设施 REITs 的存续期间，如因基础设施项目与本企业及本企业关联方目前在中国境内（仅为本函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区）投资、持有或管理的与基础设施项目存在竞争关系的仓储物流中心项目（如有）（以下简称“竞品项目”）存在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 REITs 投资者利益的，本企业承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3、本企业及关联方将采取措施规范与基础设施 REITs 基金之间的关联交易，该措施不应对基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的利益构成不利影响。

4、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，本企业及关联方将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 基金项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

5、本企业及关联方将严格按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。

6、本企业及关联方承诺不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 基金的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人的合法权益。

7、在基础设施 REITs《基础设施项目运营管理服务协议》（协议名称以各方实际签署为准）约定范围内，若本企业违反上述承诺给基础设施 REITs 基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本企业承担。”

（二）关联交易

1、报告期内项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间关联交易

广州速诚、安博诚置和安博盈顺关联交易情况如下：

（1）广州速诚最近三年关联交易情况

1）为关联方提供的服务收入

①广州速诚代垫薪资收入

表 2-33 广州速诚为关联方提供服务收入

单位：万元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
关联方	9.26	52.27	45.99	44.33

报告期内，广州开发区项目为关联方提供服务而确认相关收入的关联交易主

要系现场职工薪资的代垫付结算。由于广州开发区项目的现场员工同时负责受原始权益人控制的多个项目的运行与维护，由此产生的用人成本需按照内部核定的分摊比例进行结算。上述关联方收入占比极低，且不涉及关联方承租物业的情形。东莞石排项目、东莞洪梅项目不涉及为关联方提供服务而确认的关联收入。

②广州速诚未来预期发生的屋顶光伏租赁收入

广州速诚与安溯新能源（上海）有限公司（承租方）签署《分布式屋顶光伏电站屋顶租赁协议》，由广州速诚将广州开发区项目 1#仓库、2#仓库的房屋屋顶（屋顶面积共计 31016.48 平方米）出租予承租方，由承租方用于建设并运营分布式屋顶光伏电站项目，出租方有权就出租屋顶收取租金。

截至本尽职调查报告出具之日，项目公司已签署租赁协议及租赁日期变更协议，预计租赁期限自 2025 年 2 月 26 日至 2045 年 2 月 25 日，相关分布式光伏发电项目已于 2025 年 2 月 26 日正式并网发电，前述并网日期为《屋顶租赁协议》租赁开始日。根据该协议约定，基础租金单价[4]为 2.57 元/平方米·年，公共设施运营及配套费为 1.11 元/平方米·年，合计为 3.69 元/平方米·年。上述预计发生的关联方收入占基础设施项目未来预测现金流的比例极低。

根据第三方评估机构 JLL 出具的关于屋顶光伏在可比地区的租赁分析报告，综合考量项目的地理位置、配套设施、建筑规格、运营状况等多重关键因素后，该报告选取位于广州的可比物流园项目，其屋顶光伏租金情况列示如下：

表 2-34 广州可比物流园项目屋顶光伏租金情况

所处区位	项目名称	运营方	物流项目建成时间	屋顶光伏建成时间	租金[5]（元/平方米·年）
广州市黄埔区	普洛斯云埔物流园	普洛斯	2006	2021	2.5-3.5
广州市增城区	普洛斯增城物流园	普洛斯	2007	2021	2.5-3.5
广州市增城区	广百盈俊物流园	广百集团	2011	2022	4.5-5.5

[4] 屋顶光伏租金及物业管理费价格均为含税价格
[5] 租金包括物业管理费及增值税

综合来看，广州可比项目的屋顶光伏租金范围为 2.5-5.5 元/平方米·年，广州开发区项目的屋顶光伏租金水平与市场同类型项目总体可比，定价具有公允性。

2）接受劳务支出

表 2-35 广州速诚接受关联方劳务支出

单位：万元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
安博(中国)管理有限公司	344.44	526.98	472.45	762.32
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	25.75	-	-	-
深圳前海安博基础设施投资有限公司	17.47	-	-	-
合计	**387.66**	**526.98**	**472.45**	**762.32**

广州开发区项目的劳务支出为安博(中国)管理有限公司作为中国区总部，深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司作为物业管理服务机构，深圳前海安博基础设施投资有限公司作为运营管理机构，其人员日常为该项目提供运营管理、财务管理、法律管理等服务应收取的分摊人力成本。东莞石排项目、东莞洪梅项目同样涉及此类关联支出。

3）关联方资金拆借

①借出资金池贷款本金

表 2-36 广州速诚向关联方借出资金池贷款本金情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	107.33	5,084.81
合计	**-**	**-**	**107.33**	**5,084.81**

②收回委托贷款本金及利息，资金池贷款本金

表 2-37 广州速诚收回关联方委托贷款本金及利息等情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	5,192.15	-	-
安博(重庆)仓储有限公司	-	-	5,136.33	1,130.40
合计	**-**	**5,192.15**	**5,136.33**	**1,130.40**

③借入资金池借款本金

表 2-38 广州速诚向关联方借入资金池借款本金情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博新达(无锡)仓储有限公司	-	-	-	2,287.81
安博仁良(杭州)仓储有限公司	-	-	-	557.10
合计	**-**	**-**	**-**	**2,844.91**

三家项目公司均于报告期内参加安博集团的资金池计划，无固定借款期限。参与资金池计划的项目公司账面资金将根据安博位于中国境内的项目公司经营需要，进行资金的借入、借出，借款用于是用于原始权益人关联方项目公司日常运营资金补流。截至 2024 年末，三家项目均已退出资金池计划。

④归还资金池借款本金

表 2-39 广州速诚归还关联方资金池借款本金情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博新达(无锡)仓储有限公司	-	-	5,995.16	-
安博仁良(杭州)仓储有限公司	-	-	1,111.03	-
合计	**-**	**-**	**7,106.19**	**-**

⑤归还股东借款本金

表 2-40 广州速诚归还股东借款本金情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	17,433.96	-	-
合计	**-**	**17,433.96**	**-**	**-**

⑥归还股东借款利息

表 2-41 广州速诚归还股东借款利息情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
Prologis China FFI (Holding) IV Limited	-	-	-	-
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	774.65	1,174.24	1,150.83
合计	**-**	**774.65**	**1,174.24**	**1,150.83**

⑦股利分配

表 2-42 广州速诚股利分配情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
AMB Guangzhou Development Zone Distribution Center Pte.Ltd.	-	-	280.96	1,239.26

⑧投资收益

表 2-43 广州速诚关联方投资收益情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博(重庆)仓储有限公司	-	-	13.76	56.82
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	29.38	46.19	25.46

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
合计	**-**	**29.38**	**59.96**	**82.28**

⑨利息支出

表 2-44 广州速诚关联方利息支出情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	592.45	1,250.52	1,016.61
安博新达(无锡)仓储有限公司	-	-	17.89	47.94
安博仁良(杭州)仓储有限公司	-	-	3.78	11.29
Prologis China FFI (Holding) IV Limited	-	-	-	184.95
合计	**-**	**592.45**	**1,272.19**	**1,260.79**

⑩为本公司提供的存款账户质押

表 2-45 广州速诚提供的存款账户质押

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding Pte. Ltd.	-	41,380.00	-	-
合计	**-**	**41,380.00**	**-**	**-**

4）应收关联方款项

表 2-46 广州速诚应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他非流动资产	安溯新能源（上海）有限公司	7.90	6.48	-	-
应收账款	安溯新能源（上海）有限公司	-	-	-	-

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应收款-其他	安博诚置仓储(东莞)有限公司	5.57	37.98	36.22	-
其他应收款-其他	佛山安博合置仓储有限公司	2.81	8.81	6.72	35.08
其他应收款-其他	东莞安博盈顺仓储有限公司	0.88	5.48	3.06	9.25
合计		**9.26**	**52.27**	**45.99**	**44.33**
其他应收款-应收利息	安博(重庆)仓储有限公司	-	-	-	13.85
其他应收款-应收利息	上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	1.54	1.38
合计		**-**	**-**	**1.54**	**15.23**
应收资金集中管理款	安博(重庆)仓储有限公司	-	-	-	5,136.33
应收资金集中管理款	上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	5,192.15	5,084.81
合计		**-**	**-**	**5,192.15**	**10,221.14**

5）应付关联方款项

表 2-47 广州速诚应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预收款项	安溯新能源（上海）有限公司	16.28	-	-	-
合计		**16.28**	**-**	**-**	**-**
其他应付款-应付利息	PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	-	269.51	345.78
其他应付款-应付利息	安博新达(无锡)仓储有限公司	-	-	-	15.32
其他应付款-应付利息	安博仁良(杭州)仓储有限公司	-	-	-	2.50
合计		**-**	**-**	**269.51**	**363.60**
其他应付款-其他	深圳前海安博基础设施投资有限公司	17.47	-	-	-
其他应付款-其他	安博(中国)管理有限公司	184.64	96.73	94.70	138.67
合计		**202.10**	**96.73**	**94.70**	**138.67**

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付资金集中管理款	安博新达(无锡)仓储有限公司	-	-	-	5,995.16
应付资金集中管理款	安博仁良(杭州)仓储有限公司	-	-	-	1,111.03
合计		**-**	**-**	**-**	**7,106.19**
长期应付款	PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	-	17,352.62	17,063.27
合计		**-**	**-**	**17,352.62**	**17,063.27**

截至本尽职调查报告出具之日，广州速诚已完成关联方拆借资金的清理工作，东莞石排项目、东莞洪梅项目同样完成清理工作。

（2）安博诚置最近三年及一期关联交易情况

1）接受劳务支出

表 2-48 安博诚置接受关联方劳务支出

单位：万元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
安博(中国)管理有限公司	271.18	736.49	1,073.91	651.65
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	23.06	-	-	-
其他关联方	29.65	37.98	36.22	14.83
合计	**323.89**	**774.47**	**1,110.13**	**666.49**

2）关联方资金拆借

①借出资金池贷款本金

表 2-49 安博诚置向关联方借出资金池贷款本金

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博(沈阳)仓储有限公司	-	-	1,008.79	-
合计	**-**	**-**	**1,008.79**	**-**

②收回委托贷款本金及利息，资金池贷款本金

表 2-50 安博诚置收回关联方委托贷款本金及利息等情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博(沈阳)仓储有限公司	-	1,008.79	-	-
合计	**-**	**1,008.79**	**-**	**-**

③借入资金池借款本金

表 2-51 安博诚置向关联方借入资金池借款本金

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安家(昆山)仓储有限公司	-	-	-	70.13
合计	**-**	**-**	**-**	**70.13**

④归还资金池借款本金

表 2-52 安博诚置归还关联方资金池借款本金

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安家(昆山)仓储有限公司	-	-	-	657.04
安博京滨(天津)仓储有限公司	-	-	3,069.29	635.01
安家(昆山)仓储有限公司	-	-	70.13	-
安博新浒(苏州)仓储有限公司	-	-	-	1,188.38
合计	**-**	-	**3,139.42**	**2,480.43**

⑤归还股东借款本金

表 2-53 安博诚置归还股东借款本金

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	23,200.00	-	-
合计	**-**	**23,200.00**	**-**	**-**

⑥归还股东借款利息

表 2-54 安博诚置归还股东借款利息

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	1,061.99	1,860.05	1,514.80
合计	**-**	**1,061.99**	**1,860.05**	**1,514.80**

⑦股利分配

表 2-55 安博诚置股利分配

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	1,101.12	-	-
Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center Pte. Ltd.	-	-	1,194.18	1,192.13
合计	**-**	**1,101.12**	**1,194.18**	**1,192.13**

⑧利息收入

表 2-56 安博诚置关联方利息收入

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博(沈阳)仓储有限公司	-	4.38	22.54	5.32
安博宁合(天津)仓储有限公司	-	-	-	0.34

安博(重庆)仓储有限公司	-	7.67	-	3.41
上海金山安博腾林仓储有限公司	-	-	-	7.58
成都安新仓储有限公司	-	1.83	-	-
安博(南京)仓储有限公司	-	-	-	0.07
合计	**-**	**13.88**	**22.54**	**16.72**

⑨利息支出

表 2-57 安博诚置关联方利息支出

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	761.99	1,945.57	1,943.49
安博京滨(天津)仓储有限公司	-	-	1.08	1.14
安博(嘉兴)仓储有限公司	-	-	-	0.05
安家(昆山)仓储有限公司	-	-	0.05	0.00
安博新浒(苏州)仓储有限公司	-	-	-	0.10
合计	**-**	**761.99**	**1,946.69**	**1,944.79**

⑩为本公司提供的存款账户质押

表 2-58 安博诚置提供的存款账户质押

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding Pte. Ltd.	-1,616.30	62,670.00	-	-
合计	**-1,616.30**	**62,670.00**	**-**	**-**

3）应收关联方款项

表 2-59 安博诚置应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末

预付款项	深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	23.06			
其他应收款-应收利息	安博(沈阳)仓储有限公司	-	-	0.47	0.77
合计		-	**-**	**0.47**	**0.77**
应收资金集中管理款	安博(沈阳)仓储有限公司	-	-	1,008.79	-
合计		**-**	**-**	**1,008.79**	**-**

4）应付关联方款项

表 2-60 安博诚置应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应付款-应付利息	PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	-	415.02	623.18
其他应付款-应付利息	安博京滨(天津)仓储有限公司	-	-	-	0.17
其他应付款-应付利息	安家(昆山)仓储有限公司	-	-	-	0.00
合计		**-**	-	**415.02**	**623.35**
其他应付款-其他	安博(中国)管理有限公司	107.43	124.40	99.21	143.07
其他应付款-其他	深圳前海安博基础设施投资有限公司	24.08	-	-	-
其他应付款-其他	佛山安博盛置仓储有限公司	-	-	**-**	14.83
其他应付款-其他	广州速诚仓储有限公司	5.57	37.98	36.22	-
合计		**137.09**	**162.38**	**135.43**	**157.90**
应付资金集中管理款	安博京滨(天津)仓储有限公司	-	-	-	3,069.29
应付资金集中管理款	安家(昆山)仓储有限公司	-	-	-	70.13
合计		**-**	-	**-**	**3,139.42**
长期应付款	PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	-	23,200.00	23,200.00

（3）安博盈顺最近三年及一期关联交易情况

1）接受劳务支出

表 2-61 安博盈顺接受关联方劳务支出

单位：万元

	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
安博(中国)管理有限公司	137.09	752.72	285.83	401.44
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	16.61			
其他关联方	3.97	5.48	3.06	9.25
合计	**191.81**	**758.20**	**288.88**	**410.69**

2）关联方资金拆借

①借出资金池贷款本金

表 2-62 安博盈顺向关联方借出资金池贷款本金

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博金阊(苏州)仓储有限公司	-	-	618.50	-

②收回委托贷款本金及利息，资金池贷款本金

表 2-63 安博盈顺收回关联方委托贷款本金及利息等情况

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博金阊(苏州)仓储有限公司	-	3,002.40	-	2,278.08

③归还股东借款本金

表 2-64 安博盈顺归还股东借款本金

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年

PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	17,588.00	-	-

④归还股东借款利息

表 2-65 安博盈顺归还股东借款利息

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	983.09	1,616.73	4,385.93

⑤投资收益

表 2-66 安博盈顺关联方投资收益

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
安博金阊(苏州)仓储有限公司	-	15.42	24.42	33.28

⑥利息支出

表 2-67 安博盈顺关联方利息支出

单位：万元

	2025 年 6 月末	2024 年	2023 年	2022 年
PCCLF Holding PTE. Ltd.	-	787.01	1,472.45	1,588.32
合计	**-**	**787.01**	**1,472.45**	**1,588.32**

3）应收关联方款项

表 2-68 安博盈顺应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预付款项	深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	16.61	-	-	-

其他应收款-应收利息	安博金阊(苏州)仓储有限公司	-	-	0.91	0.73
应收资金集中管理款	安博金阊(苏州)仓储有限公司	-	-	3,002.40	2,383.91

4）应付关联方款项

表 2-69 安博盈顺应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应付款-应付利息	PCCLF Holding PTE. Ltd	-	-	314.87	681.41
其他应付款-其他	安博(中国)管理有限公司	63.20	70.08	57.58	93.55
其他应付款-其他	深圳前海安博基础设施投资有限公司	12.34	-	-	-
其他应付款-其他	广州速诚仓储有限公司	0.88	5.48	3.06	9.25
合计		**76.42**	**75.56**	**60.64**	**102.80**
长期应付款	PCCLF Holding PTE. Ltd	-	-	17,588.00	17,588.00

2、关联交易符合相关法律法规的规定和公司内部管理控制要求的情况

基础设施项目关联交易的内容主要包括现场职工薪资的代垫付结算、原始权益人关联方资金拆借、归还股东借款本息及股利分配等。上述关联交易系依据企业内部相关制度及管理要求开展，并已经履行了项目公司及关联方相关内部审批流程，符合原始权益人及其关联方的内部管理和控制要求。同时，上述关联交易背景、交易价格或定价机制具备合理性，符合相关法律法规的规定。

3、关联交易定价的公允性

项目公司按照法律法规、内部制度履行了相应的关联交易流程，相关定价已经取得内部批准。相关关联收入按照实际支付薪资及内部核定的项目间分摊比例进行结算，具有合理性。就关联方资金拆借而言，借款资金主要用于原始权益人关联方项目公司日常运营资金补流，拆借利率属于正常水平，资金用途及定价具备合理性。

4、基金合同生效后关联交易安排以及对基础设施项目的市场化运营的影响

基金合同生效后，项目公司将不再向安博中国支付劳务成本分摊，也不再向原始权益人关联方进行资金拆借，项目公司仅对资产支持专项计划负有股东借款，预计不影响基础设施项目的市场化运营。就关联方资金拆借而言，截至本尽职调查报告出具之日，基础设施项目公司已完成关联方拆借资金的清理工作，预计不影响基础设施项目的市场化运营。本基金将严格按照关联交易的相关规定执行，根据交易金额大小履行必要的审批程序，且定期披露关联交易情况，接受公众监督。预计该等关联交易不会影响基础设施项目未来市场化运营。

四、目标基础设施资产情况

（一）目标基础设施资产的基本信息

基础设施项目为广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目，现分别由项目公司广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司和东莞安博盈顺仓储有限公司依法合规直接持有，合计建筑面积 349,654.52 平方米，资产范围包含坐落于广东省广州市经济技术开发区东区东勤路 3 号的广州开发区一期项目、二期项目（项目包括 2 栋三层仓库、1 栋双层仓库，对应粤（2025）广州市不动产权第 06063114 号的不动产权证书）、坐落于广东省东莞市石排镇石崇大道 839 号的东莞石排一期、二期、三期项目（项目包括 8 栋单层仓库、2 栋动力房、2 栋门卫，对应粤房地权证莞字第 3200732330 号、粤房地权证莞字第 3200732331 号、粤房地权证莞字第 3200732328 号、粤房地权证莞字第 3200732329 号、粤房地权证莞字第 3200732327 号、粤房地权证莞字第 3200732332 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142286 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142285 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142288 号、粤（2017）东莞不动产权第 0143430 号、粤（2017）东莞不动产权第 0263911 号和粤（2017）东莞不动产权第 0263912 号的不动产权证书/房地产权证）、坐落于广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号的东莞洪梅项目（项目包括 2 栋双层仓库、1 栋垃圾房、1 栋门卫、1 栋设备栋，对应粤（2018）东莞不动产权第 0132764 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132765 号、粤（2018）

东莞不动产权第 0132766 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132767 号和粤（2024）东莞不动产权第 0007966 号的房地产权证），总估值为 21.71 亿元。

表 2-70 基础设施项目的基本情况

子项目 1	
子项目名称	广州开发区项目
项目类型	仓储物流（高标准仓库）
所在地	广东省广州市经济技术开发区东勤路 3 号
四至	南侧临东勤路，东侧邻爱丽思厂房，西侧临空地，北侧临空地
所处行业	仓储物流基础设施
土地用途	工矿仓储用地
土地面积	74,981 平方米
建筑面积	125,624.7758 平方米
可租赁面积	127,906.00 平方米[6]
建设内容	2 栋三层坡道电梯仓库和 1 栋双层电梯仓库
开竣工时间	一期项目： 开工时间：2009 年 1 月 通过综合竣工验收时间：2010 年 6 月 二期项目： 开工时间：2011 年 6 月 通过综合竣工验收时间：2012 年 4 月
决算总投资	3.98 亿元
当期目标不动产评估值	6.90 亿元
当期目标不动产评估净值	6.90 亿元
运营起始时间	一期：2010 年 7 月 二期：2011 年 12 月
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	项目权属起止时间：2008 年 7 月 15 日起 2058 年 7 月 14 日止。 剩余年限：33.04 年

[6] 可租赁面积的统计中包含了雨棚等公共配套区域面积，故可租赁面积大于建筑面积，属于行业普遍情况。雨棚等公共配套区域建设取得必要固定资产投资管理手续，合法合规。

实景图	
子项目 2	
子项目名称	东莞石排项目
项目类型	仓储物流（高标准仓库）
所在地	广东省东莞市石排镇石崇大道 839 号
四至	南临无名道路，东临石崇大道，西邻村落，北临石崇横路
所处行业	仓储物流基础设施
土地用途	仓储用地
土地面积	241,652.70 平方米
建筑面积	143,253.32 平方米
可租赁面积	149,918.00 平方米
建设内容	8 栋单层仓库和门卫等配套用房
开竣工时间	一期项目： 开工时间：2013 年 5 月 通过综合竣工验收时间：2014 年 7 月 二期项目： 开工时间：2016 年 1 月 通过综合竣工验收时间：2016 年 9 月 三期项目： 开工时间：2016 年 5 月 通过综合竣工验收时间：2017 年 4 月
决算总投资	4.76 亿元
当期目标不动产评估值	9.42 亿元
当期目标不动产评估净值	9.42 亿元
运营起始时间	一期：2014 年 4 月 二期：2016 年 7 月 三期：2017 年 3 月
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	一期项目： 土地证发证日期：2013 年 3 月 27 日；土地权属终止日期：2062 年 12 月 26 日 剩余年限：37.49 年

	二期项目： 土地证发证日期：2015 年 8 月 14 日；土地权属终止日期：2065 年 5 月 4 日 剩余年限：39.84 年 三期项目： 土地证发证日期：2016 年 1 月 15 日；土地权属终止日期：2065 年 10 月 19 日 剩余年限：40.30 年
实景图	
子项目 3	
子项目名称	东莞洪梅项目
项目类型	仓储物流（高标准仓库）
所在地	广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号
四至	南侧安博南路，东侧临空地，西侧临洪金路，北侧临洪梅乌沙新南新路
所处行业	仓储物流基础设施
土地用途	仓储用地
土地面积	64,344.00 平方米
建筑面积	80,776.42 平方米
可租赁面积	81,523.00 平方米
建设内容	2 栋双层坡道库、门卫等配套用房
开竣工时间	开工时间：2015 年 12 月 通过综合竣工验收时间：2017 年 6 月
决算总投资	3.10 亿元
当期目标不动产评估值	5.39 亿元
当期目标不动产评估净值	5.39 亿元
运营起始时间	2017 年 5 月
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	土地证发证日期：2015 年 12 月 2 日；土地权属终止日期：2065 年 7 月 18 日 剩余年限：40.05 年

实景图	

（二）目标基础设施资产的评估情况

本项目评估机构戴德梁行就广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，评估情况及结论如下：

1、评估方法

根据戴德梁行出具的评估报告，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

应用收益法进行估价时，按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中戴德梁行将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

2、评估结果

（1）项目估值情况

本项目估值结果如下表所示：

表 2-71 估值情况

项目	估值（万元）	估值方法	建筑面积（平方米）	单价（元/平米）
广州开发区项目	69,000.00	收益法	125,624.78	5,493
东莞石排项目	94,200.00	收益法	143,253.32	6,576
东莞洪梅项目	53,900.00	收益法	80,776.42	6,673
合计	**217,100.00**	/	**349,654.52**	**6,209**

数据来源：戴德梁行

（2）项目运营净收益情况

1）预测期内（2025-2034 年）运营净收益的计算

戴德梁行在估值时，基于估值假设，对 3 个基础设施项目在预测期内（2025-2034 年）的收入项、成本项分别做出预测并计算得到运营净收益，计算关系如下：

运营净收益=运营收入（不含增值税）-成本费用-资本性支出-税金及附加。

根据戴德梁行的测算，3 个基础设施项目运营净收益如下：

表 2-72 广州开发区项目预测运营收入及运营净收益情况

单位：元

科目	2025 年 7-12 月	2026 年度
运营收入	26,821,293	51,123,820
成本费用	2,589,690	5,151,368
税金及附加	3,069,267	5,671,189
资本性支出	2,284,600	1,099,100
运营净收益	**18,877,735**	**39,202,163**

表 2-73 东莞石排项目预测运营收入及运营净收益情况

单位：元

科目	2025 年 7-12 月	2026 年度
运营收入	36,044,082	68,106,697
成本费用	3,601,179	7,318,063

税金及附加	3,273,404	6,529,307
资本性支出	1,755,600	1,456,200
运营净收益	**27,413,900**	**52,803,127**

表 2-74 东莞洪梅项目预测运营收入及运营净收益情况

单位：元

科目	2025 年 7-12 月	2026 年度
运营收入	16,859,540	37,503,701
成本费用	1,794,450	3,743,375
税金及附加	1,568,348	3,628,241
资本性支出	837,200	772,200
运营净收益	**12,659,542**	**29,359,885**

2）预测期外（2035 年及以后）运营净收益的计算

戴德梁行在估值时，经审慎假设，对 3 个基础设施项目在 2035 年及以后直至收益期届满的运营净收益长期增长率设定为 2.00%。

3、项目账面价值与评估价值的差异情况

戴德梁行在运用收益法评估后，项目评估增值率较高。截至 2025 年 6 月 30 日，项目账面价值与评估价值情况如下表所示：

表 2-75 基础设施项目资产账面价值与评估价值差异情况

项目名称	建成时间	备考财务报表账面价值（截至 2025 年 6 月 30 日）（万元）	评估总值（万元）	差异（万元）	评估增值率
广州开发区项目	2010-2012 年	23,242.75	69,000.00	45,757.25	196.87%
东莞石排项目	2014-2017 年	35,327.24	94,200.00	58,872.76	166.65%
东莞洪梅项目	2017 年	24,401.25	53,900.00	29,498.75	120.89%
合计	/	**82,971.24**	**217,100.00**	**134,128.76**	**161.66%**

4、主要评估假设说明

（1）运营收入

基础设施项目运营收入主要包括租金收入和管理费收入。

表 2-76 基础设施项目运营收入假设

项目名称	收入端			
	平均比准租金单价(元/平方米/天)（不含税，含管理费）	市场租金增长率	出租率	收入确定方法
广州开发区项目	1.19[1]	2026 年为 0.0%，2027-2034 年为 3.0%，此后为 2.0%	2025：75%，2026：85%，2027：90%，此后：96%	租赁期内租金采用租赁合同中约定的租金；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入
东莞石排项目	1.29	2026 年为 0.0%，2027-2034 年为 3.0%，此后为 2.0%	2025-2026：88%，2027：94%，此后：97%	
东莞洪梅项目	1.35	2026 年为 0.0%，2027-2034 年为 3.0%，此后为 2.0%	2025-2026：88%，2027：94%，此后：97%	

注 1：广州开发区项目首层的比准租金单价评估值为 1.34 元/平方米/天，考虑到不同楼层及办公区域硬件设施及建筑功能不同，修正后比准租金单价评估值调整为 1.19 元/平方米/天。

1）租金单价

①可比项目选取

正常客观情况下仓储物流及配套的市场租金采用比较法求取。

确定估价对象市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后估价对象的比准市场租金。具体计算过程如下：

A、选取可比实例

经过市场调查与研究，可比实例详情概述如下：

表 2-77 基础设施项目周边竞品租金情况

项目	可比实例	交易日期	租金单价（元/方米/天）	修正租金单价（元/平方米/天）	用途
广州开发区项目	黄埔区知识大道某物流园	2025 年 3 月	1.38	1.39	仓库
	黄埔区永安大道某物流园	2025 年 3 月	1.26	1.30	仓库
	增城区福宁大道某物流园	2025 年 3 月	1.30	1.35	仓库
东莞石排项目	麻涌镇东环路某物流园	2025 年 3 月	1.43	1.29	仓库
	麻涌镇新沙港工业区某物流园	2025 年 3 月	1.40	1.23	仓库
	大岭山镇石大路某物流园	2025 年 3 月	1.40	1.34	仓库
东莞洪梅项目	麻涌镇东环路某物流园	2025 年 3 月	1.43	1.38	仓库
	麻涌镇新沙港工业区某物流园	2025 年 3 月	1.40	1.32	仓库
	洪梅镇洪屋涡村某物流园	2025 年 3 月	1.34	1.34	仓库

注：上述租金均为不含增值税、含管理费的有效价格
数据来源：戴德梁行

B、比准租金单价

对上述案例，我们从区域因素和个别因素两大方面进行了相应的修正，修正后得到估价对象仓库一层的比准租金单价如下：

表 2-78 基础设施项目比准租金单价

项目	用途	比准租金单价（元/平方米/天）
广州开发区项目	仓库-L1	1.19
东莞石排项目	仓库	1.29
东莞洪梅项目	仓库	1.35

注：上述租金均为不含增值税、含管理费的有效价格
数据来源：戴德梁行

2）出租率

广州开发区项目于 2010-2015 年间分期建成，报告期内一直保持较高的出租

率水平。截至 2025 年 6 月 30 日，广州开发区项目共签约租户 7 个，时点出租率为 91.4%。根据广州开发区项目历史出租率分析，其出租率已达到较高水平，运营较为稳定；东莞石排项目于 2014-2017 年间分期建成，报告期内一直保持较高的出租率水平。截至 2025 年 6 月 30 日，东莞石排项目共签约租户 4 个，时点出租率为 100%。根据东莞石排项目历史出租率分析，其出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定；东莞洪梅项目于 2017 年建成，报告期内一直保持较高的出租率水平。截至 2025 年 6 月 30 日，东莞洪梅项目共签约租户 3 个，时点出租率为 100%。根据东莞洪梅项目历史出租率分析，其出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

根据评估机构的市场调研，广州开发区项目位于广州市黄埔区、东莞石排项目位于东莞市石排镇、东莞洪梅项目位于东莞市洪梅镇。三个项目均位于粤港澳大湾区核心地带，区域产业氛围较好，交通便利，物流运输需求稳定，出租率长期处于稳定水平。

根据各项目自身租约情况，并考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，针对广州开发区项目的估价按照预测期内出租率 75%-96%测算，针对东莞石排项目的估价按照预测期内出租率 88%-97%测算，针对东莞洪梅项目的估价按照预测期内出租率 88%-97%测算。

（2）运营成本分析

1）运营期间成本费用

根据原始权益人提供信息，本基金设立后估价对象费用构成主要如下：

表 2-79 基础设施项目运营成本假设

运营支出	假设依据	广州开发区项目	东莞石排项目	东莞洪梅项目
物业管理费	2025 年根据已签署的《物业服务委托合同》中约定的 2025 年物业管理费年化支出预测，自 2026 年起物业管理费支出年度增长率为 2.5%	2025 年 7-12 月 164.3 万元	2025 年 7-12 月 147.1 万元	2025 年 7-12 月 106.0 万元
运营管理费	运营管理费用包含招商运营、行政人工成本等，参考历史运营成本及及同类不动产项目运营成本，按照不含税运营收入的 3.18%计算	2025 年 7-12 月 86.2 万元	2025 年 7-12 月 115.8 万元	2025 年 7-12 月 54.2 万元
保险费	参考发行人提供的保单、保险费率及支出明细	2025 年 7-12 月 8.5 万元	2025 年 7-12 月 11.4 万元	2025 年 7-12 月 6.4 万元
土地补充出让价格	按照投资协议测算土地补充出让价格支出	/	/	2025 年 7-12 月 12.9 万元
土地使用的相关费用	按照投资协议测算计算土地使用的相关费用支出	/	2025 年 7-12 月 85.8 万元	/

数据来源：戴德梁行

2）资本性支出

资本性支出根据《工程尽调报告》预计的资本性支出为基准测算。基础设施项目近三年及一期资本性支出与未来预测资本性支出如下：

表 2-80 基础设施项目资本性支出假设

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 7-12 月（预测）[1]	2026 年（预测）	2027 年至预测期结束期间，每年
广州开发区项目	240.17	221.31	215.92	228.46	109.91	151.97
东莞石排项目	57.35	80.25	99.59	175.56	145.62	137.66

东莞洪梅项目	75.76	11.30	187.56	83.72	77.22	66.11
合计	**373.28**	**312.86**	**503.07**	**487.74**	**332.75**	**355.74**

注：基础设施项目 2025 年 1-6 月资本性支出实际发生金额极少，基于审慎原则，2025 年 7-12 月预测数按照全年资本性支出预算考虑

3）税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税，具体情况如下表所示：

表 2-81 基础设施项目税金及附加假设

税项	计税基数	税率
增值税	租金收入	5%
	物业费收入	6%
增值税附加	增值税	10%/12%
从租房产税	租金收入	12%
从价房产税	房产原值*70%	1.2%
土地使用税	土地面积	广州开发区项目：9 元/平方米/年
		东莞石排项目、东莞洪梅项目：1 元/平方米/年
印花税	合同租金（不含税）	0.1%

（3）长期运营净收益增长率

本项目 3 个基础设施预测期外至收益期届满净收益按照一定比例预测，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。对 3 个基础设施项目在 2035 年及以后直至收益期届满的运营净收益长期增长率设定为 2.0%。

（4）报酬率

广州开发区项目的评估测算采用 7.0%的报酬率；东莞石排项目及东莞洪梅项目的评估测算采用 7.25%的报酬率。相关报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，

即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 1.81%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为该地区类似业务的风险报酬率处于一般水平。本次估价对象位于一线城市广州及核心一线周边城市东莞，当地社会经济环境发展良好，根据估价对象的区位，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，计算采用上述报酬率较为合理。

（5）收益年限

根据建筑物经济耐用年限和土地使用年限孰短原则，确定收益年期如下：

表 2-82 基础设施项目收益年限

项目	收益年限（年）	说明
广州开发区项目	33.0	经济耐用年限仍剩余 45-47 年，收益年限选取土地使用权剩余年限
东莞石排项目	37.5-40.3	经济耐用年限仍剩余 49-72 年，收益年限选取土地使用权剩余年限
东莞洪梅项目	40.0	经济耐用年限仍剩余 52-72 年，收益年限选取土地使用权剩余年限

（三）目标基础设施资产所属行业和竞争状况分析

1、仓储物流行业的发展规划和政策法规

（1）项目公司的所属行业

根据《国民经济行业分类（GB/T4754—2017）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码 G）”下的“装卸搬运和仓储业（分类代码 G59）”行业。

仓储物流行业是指利用自建或租赁库房、场地，储存、保管、装卸搬运、配送货物的行业，属于基础设施的范畴。广义层面，国家标准化管理委员会发布的《物流术语》（GB/T18354-2006）将物流设施定义为：“具备物流相关功能和提供物流服务的场所”，包括物流园区、物流中心、配送中心，各类运输枢纽、场站

港、仓库等。仓储物流基础设施是商贸流通与物流活动的基础性设施，也是支撑城市社会经济发展的基础性、战略性资源。

（2）行业的监管体制

1）主要监管部门

国务院等有关部门根据本行业的特点，为保障和促进行业的健康发展，对本行业制定相关规范。2004 年 8 月，经国务院批准，国家发展和改革委员会等九部门联合发布了《关于促进我国现代物流业发展的意见》（以下简称《意见》），《意见》取消了多项物流企业登记注册前置性审批事项和除危险品等特种货物运输代理外的货运代理行政性审批，确立了由国家发展改革委牵头，商务部等有关部门和协会参加的全国现代物流工作协调机制，主要职能是提出现代物流发展政策、协调全国现代物流发展规划、研究解决发展中的重大问题，组织推动现代物流业发展等。2005 年 2 月，全国现代物流工作部际联席会议制度正式建立，部际联席会议成员单位包括商务部、铁道部、交通部、信息产业部、财政部、公安部、海关总署、税务总局、民航总局、工商总局、质检总局、国家标准委、中国物流与采购联合会、中国交通运输协会等。2021 年 3 月，十三届全国人大四次会议通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，其中提到要建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力；优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络；加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系。

2）全国性行业组织

中国物流与采购联合会是国务院批准设立的物流与采购行业综合性社团组织，作为全国现代物流工作部际联席会议成员单位，中国物流与采购联合会代管中国物流技术协会等 25 个全国性专业协会和 8 个事业单位，主要职能包括组织实施行业调查和统计，开展市场调查，组织行业理论研究，提出行业发展规划、

产业政策及经济立法建议，参与商品流通与物流方面国家标准和行业标准的制修订，推动中国物流业发展。

（3）行业政策

1）国家层面仓储物流市场相关规划及政策

表 2-83 国家层面行业政策

时间	政策名称/来源	政策内容
2025 年 2 月	《国家物流枢纽布局优化调整方案》	按照“结合实际、动态调整、有进有退”的原则，新增廊坊商贸服务型、常州生产服务型、锦州港口型等 26 个国家物流枢纽，对部分国家物流枢纽规划布局进行优化调整，并对高质量推进国家物流枢纽网络建设提出 4 方面要求，包括系统推进国家物流枢纽建设和功能提升、完善国家物流枢纽集疏运体系、健全国家物流枢纽间的合作机制、探索“产业集群+物流枢纽”协同发展模式等
2024 年 11 月	《有效降低全社会物流成本行动方案》	1）加快现代供应链体系建设。推动大型工商企业提升物流管理水平和社会化程度，科学构建集采购、库存、生产、销售、逆向回收等于一体的供应链体系，实施精细化管理，加快库存周转。加强制造业供应链融合创新，鼓励大型制造企业与物流企业建立长期战略合作关系，优化物流流程、共建设施设备、对接信息系统，推广应用综合性供应链解决方案。支持利用工业园区闲置土地、厂房建设物流服务设施。深化供应链创新与应用，加快数字供应链发展，提升商贸供应链协同水平 整合提升物流枢纽设施功能。深入实施国家物流枢纽布局和建设规划，优化国家物流枢纽布局，系统推进国家物流枢纽建设和功能提升。完善物流枢纽铁路专用线、集装箱堆场、转运场站、公路联络线等配套设施及集疏运体系，构建干线支线物流和仓储配送规模化组织、一体化运行的物流集散网络
2024 年 5 月	《关于做好 2024 年降成本重点工作的通知》	1）实施降低物流成本行动。研究制定《有效降低全社会物流成本行动方案》，强化政策协同和工作合力，有力推动降低全社会物流成本，增强企业和实体经济竞争力 2）完善现代物流体系。稳步推进国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地建设，促进现代物流高质量发展。新增支持一批城市开展国家综合货运枢纽补链强链，推动跨运输方式一体化融合。继续实施县域商业建设行动，支持建设改造县级物流配送中心和乡镇快递物流站点，完善仓储、运输、配送等设施，加快补齐农村商业设施短板，健全县乡农村物流配送体系

时间	政策名称/来源	政策内容
2024 年 3 月	《2024 年政府工作报告》	1）实施降低物流成本行动，健全防范化解拖欠企业账款长效机制，坚决查处乱收费、乱罚款、乱摊派 2）加快国际物流体系建设，打造智慧海关，助力外贸企业降本提效 3）深入实施乡村建设行动，大力改善农村水电路气信等基础设施和公共服务，加强充电桩、冷链物流、寄递配送设施建设
2024 年 1 月	《城乡冷链和国家物流枢纽建设中央预算内投资专项管理办法》	重点支持已纳入年度建设名单的国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地和国家级示范物流园区范围内的基础性、公共性、公益性设施补短板项目，包括多式联运转运场站项目，高标准公共仓储设施新建、改扩建及智能化改造项目，保税仓储设施项目，公共物流信息平台和信息化提升项目，应急物流设施项目等
2023 年 6 月	《关于做好 2023 年国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	切实发挥基地带动引领作用，整合集聚冷链物流资源，促进冷链物流与相关产业深度融合、集群发展，为构建新发展格局创造更好条件。同时，加强国家骨干冷链物流基地运行监测，建立健全国家骨干冷链物流基地重大项目储备库并动态更新。国家发展改革委将加强基地建设运行情况监测评估，并统筹利用相关资金渠道支持基地内符合条件的项目建设。
2023 年 3 月	《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》	2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。
2023 年 2 月	《质量强国建设纲要》	统筹推进普惠金融、绿色金融、科创金融、供应链金融发展，提高服务实体经济质量升级的精准性和可及性。积极发展多式联运、智慧物流、供应链物流，提升冷链物流服务质量，优化国际物流通道，提高口岸通关便利化程度。加快发展海外仓等外贸新业态。
2023 年 1 月	人民银行延续实施碳减排支持工具等三项结构性货币政策工具	将交通物流专项再贷款延续实施至 2023 年 6 月末，将中小微物流仓储企业等纳入支持范围，进一步增强金融支持交通物流保通保畅的力度，助力交通物流业高质量发展。
2022 年 7 月	《关于加快场景创新以人工智能高水平应用促进经济高质量发展的指导意见》	推进数字化智能化制造。加大关键环节数字化网络化改造,加快先进数字设备、在线监测系统和智能仓储物流系统、先进制造及管理软件等推广应用
2022 年 5 月	《“十四五”现代物流发展规划》	到 2025 年，基本建成供需适配、内外联通、安全高效、智慧绿色的现代物流体系；物流创新发展能力和企业竞争力显著增强、物流服务质量效率明显提升、“通道+枢纽+网络”运行体系基本形成、安全绿色发展水平大幅提高、现代物流发展制度环境更加完善；到 2035 年，现代物流体系更加完善，具有国际竞争力的一流物流企业成长壮大，通达全球的物流服务网络更加健全，对区域协调发展和实体经济高质量发展的支撑引领更加有力，为基本实现社会主义现代化提供坚实保障

时间	政策名称/来源	政策内容
2022 年 4 月	《关于加快推进冷链物流运输高质量发展的实施意见》	加快完善基础设施网络,推动技术装备创新升级,创新运输组织服务模式,健全完善运输监管体系,强化政策支持保障。
2022 年 1 月	《“十四五”现代流通体系建设规划》	构建现代物流基础设施网络。建设国家物流枢纽网络、完善区域物流服务网络、健全冷链物流设施体系；拓展物流服务新领域新模式。加快发展多种形式铁路快运、推进物流与相关产业融合创新发展、推广集约智慧绿色物流发展新模式；培育充满活力现代物流企业。提升物流企业网络化经营能力、提高物流企业专业化服务水平；提升多元化国际物流竞争力、加强高效应急物流体系建设
2021 年 11 月	《“十四五”冷链物流发展规划》	提出现代冷链物流体系总体布局，明确通过完善产地冷链物流设施布局、构建产地冷链物流服务网络、创新产地冷链物流组织模式以夯实农产品产地冷链物流基础，通过强化冷链运输一体化运作、推动冷链运输设施设备升级、发展冷链多式联运以提高冷链运输服务质量，通过加快城市冷链物流设施建设、健全销地冷链分拨配送体系、创新面向消费的冷链物流模式以完善销地冷链物流网络。提出优化冷链物流全品类服务，推进冷链物流全流程创新、强化冷链物流全方位支撑、加强冷链物流全链条监管
2021 年 2 月	《国家综合立体交通网规划纲要》	推进交通与现代物流融合发展。加强现代物流体系建设，优化国家物流大通道和枢纽布局，加强国家物流枢纽应急、冷链、分拣处理等功能区建设，完善与口岸衔接，畅通物流大通道与城市配送网络交通线网连接，提高干支衔接能力和转运分拨效率。加快构建农村物流基础设施骨干网络和末端网络。发展高铁快运，推动双层集装箱铁路运输发展。加快航空物流发展，加强国际航空货运能力建设。培育壮大一批具有国际竞争力的现代物流企业，鼓励企业积极参与全球供应链重构与升级，依托综合交通枢纽城市建设全球供应链服务中心，打造开放、安全、稳定的全球物流供应链体系。

2）广州市仓储物流市场相关规划及政策

①《广州市人民政府办公厅关于印发广州市综合立体交通网规划（2023-2035年）的通知》（广州市人民政府办公厅，发文时间：2024 年 4 月 30 日）

为加快构建广州市现代化高质量综合立体交通网，支撑广州继续在高质量发展方面发挥领头羊和火车头作用，结合广州市实际编制本规划。规划指出，到2035 年，形成交通强市新局面，率先建成便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智慧先进、安全韧性的现代化高质量城市综合立体交通网，实现“12312”出行交通圈

（与粤港澳大湾区主要城市 1 小时通达，与粤东粤西粤北地区 2 小时通达，与国内及东南亚主要城市 3 小时通达，与全球主要城市 12 小时左右通达）和“123”快货物流圈（国内城市 1 天送达，东南亚主要城市 2 天送达，全球主要城市 3 天送达）。基本建成具有全球影响力的综合交通枢纽，引领推动粤港澳大湾区实现更高水平的互联互通和对外开放，助力广州高质量实现老城市新活力、“四个出新出彩”。主要规划摘要如下：

A、推进高水平综合立体交通布局。完善铁路、道路、水运、民航、邮政快递、油气管道等基础设施网络，优化综合立体交通网，重点构建以广州为中心、带动全省、辐射全国的“十向四联一环两纵三横”广州市综合立体交通网主骨架。打造多层一体的综合交通枢纽体系，以机场、港口、铁路枢纽为基点，织密面向全球的运输网络，提升全球资源配置能力。

B、融通全球，打造高能级综合门户枢纽。打造世界一流的国际航运枢纽，进一步强化以南沙港区为核心，新沙港区和黄埔新港作业区为重要功能区的“一核两重”港口货物功能布局，加快建设南沙港区大型专业化深水泊位，适应运输船舶大型化发展趋势，巩固南沙作业区集装箱运输核心功能。到 2035 年，广州港货物年吞吐量达 7.5 亿吨，集装箱年吞吐量达 3,600 万标准箱。

C、增强国际航运物流枢纽功能，推进以南沙港为核心的广州市港口型国家物流枢纽建设。推动南沙港区五期工程、南沙港区国际海铁联运码头工程等建设，进一步提升港铁联运能力。加密南沙－中亚－欧洲的中欧直达集装箱班列。携手港澳在南沙共建大湾区航运联合交易中心。加快发展船舶管理、检验检测、海员培训、海事纠纷解决等海事服务，打造国际海事服务产业集聚区，提升国际航运综合服务能力。

D、加快交通与物流融合发展。构建“5+10+N”交通物流枢纽。依托广州白云国际机场、港口和铁路枢纽等布局 5 个特大型物流枢纽，围绕重点产业区、珠江航道、铁路货站、高速公路建设 10 个大型物流枢纽，基于制造业、商贸业等价值园区打造 N 个物流骨干节点，形成以特大型物流枢纽为核心、大型物流枢纽为骨架、物流骨干节点为补充的空间布局。

②《广州市人民政府关于印发广州市数字经济高质量发展规划的通知》（广州市人民政府办公厅，发文时间：2024 年 4 月 30 日）

为高质量推动广州数字经济创新引领型城市建设，促进数字经济和实体经济深度融合，构建具有国际竞争力的现代化产业体系，探索中国式现代化的广州实践，制定本规划，规划期为 2023 年至 2025 年，远期展望到 2035 年。规划指出高水平建设数字化物流体系：

升级广州国际综合交通枢纽，建立一体化供应链协同平台，鼓励物流园、物流配送中心、物流仓库智能化、立体化和物流技术装备信息化改造。加强跨境电商平台“线上贸易+线上物流”一体化建设，鼓励企业通过海外仓、独立仓等形式建立国际营销网络。加快建设社区级前置仓、配送仓、自提柜等社区末端商业仓储设施。推进白云国际机场电子货运试点建设。建成南沙港四期 5G 智慧港口项目，打造粤港澳大湾区首个全自动化码头。推动低轨卫星通信在物流运输领域应用，打造智慧物流体系。推进南沙港区国际通用码头、南沙国际物流中心建设，实现物流自动化、智能化发展。

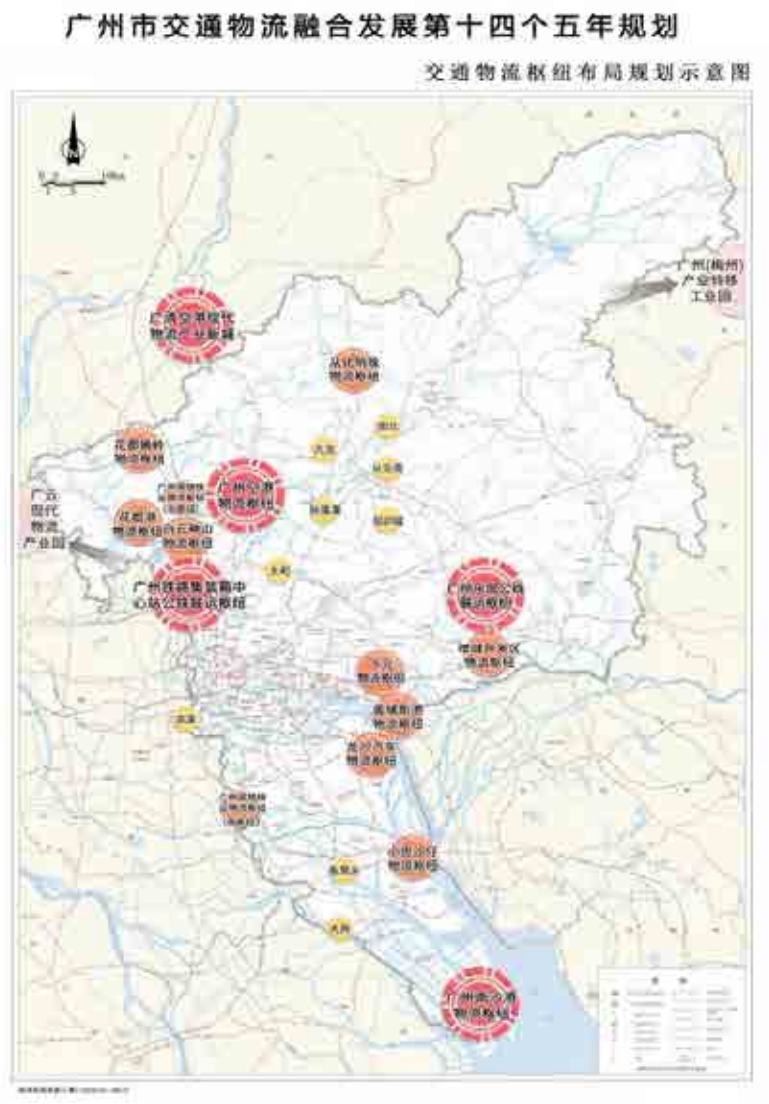
③《广州市“十四五”现代物流枢纽及产业发展土地利用规划》（广州市规划和自然资源局；发文时间：2022 年 11 月 9 日）

为落实《国家物流枢纽布局和建设规划》提出的广州市建设港口型、空港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市要求，增强《广州市交通发展战略规划》提出的广州全球重要综合交通枢纽定位，在《广州市交通物流融合发展第十四个五年规划》（以下简称《总规划》）和《广州市国土空间总体规划（2021-2035 年）（送审稿）》（以下简称《国土空间总体规划》）的引领下，围绕《广州市交通物流融合发展第十四个五年规划》提出的“5+10+N”物流枢纽布局体系，针对现代物流枢纽和物流产业规划建设的土地资源问题，研究在合理配置和高效利用土地资源的前提下，加强物流枢纽空间布局与城市功能提升的衔接，指导各区落实好物流业发展的用地保障，以创新完善规划和用地支持政策支撑现代物流枢纽建设，特编制本规划。主要规划摘要如下：

加强规划衔接。在《广州市交通物流融合发展第十四个五年规划》确定的以

5 个特大型物流枢纽为核心、10 个大型物流枢纽为骨架、若干物流骨干节点为补充的“5+10+N”物流枢纽空间布局体系基础上，配合划定物流枢纽集聚发展范围，并明确其功能定位、主导产业发展指引、重大任务和重点建设项目等。强化各大枢纽之间的联动合作，适应水陆联运、海空联运等新型物流运输方式。

图 2-2 广州市交通物流融合发展第十四个五年规划



构建高质量物流基础设施网络体系。按照“设施完善、管理科学、服务优质、科技先进、市场规范”原则，构建以重点物流园区、公共配送中心和末端共同配送等物流节点为支撑的三级城市物流配送节点网络体系。重点保障一级和二级节点物流用地，同时对三级节点根据城市发展需要进行末端网点配置规划选址。

优化土地利用策略：

A、多样化创新物流用地供给方式。支持利用存量资源新增物流用地供应，按照优化城市空间布局、促进土地集约节约利用的要求，加强物流设施用地布局调整和资源整合，鼓励通过中心城区物流园区、批发市场、旧厂房、旧仓库、工业标准厂房和商务楼宇等存量资源的改造提升，建设物流和数字经济融合发展的特色产业园。

B、鼓励通过集体土地使用权流转提高用地供给。对于符合条件的经营性集体建设用地，鼓励土地所有权人按照相关规定，通过土地使用权出让、出租、政府统租等方式提供给其他单位或个人，用于现代物流项目建设使用，增加物流用地市场供给。

C、优化新增用地供给，对全市规划的物流枢纽（园区）范围内的物流设施项目，优先纳入全市年度土地利用计划和供应计划予以保障。对属于物流仓储用地的，鼓励通过弹性年期出让、先租后让、租让结合等多种方式供地。

3）东莞市仓储物流市场相关规划及政策

①《东莞市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（东莞市人民政府，发文日期：2025 年 3 月 11 日）

打造共建“一带一路”重要物流节点、面向全国的区域性货运组织中心、服务大湾区的重要地区性现代物流枢纽。构建包括物流枢纽、物流园区、综合和邮件配送中心三层级的“1+9+14”物流货运设施体系，推动货运物流业与先进制造业融合发展，推进东莞市国家骨干冷链物流基地建设，提升在全球先进制造业供应链组织和服务体系中的地位。围绕东莞港、广东（石龙）铁路国际物流基地，完善香港-东莞国际空港中心、虎门港综合保税区等重要物流设施，形成水陆空铁大联运格局。

加强与产业空间协同发展的物流网络建设。结合物流枢纽体系建设，串联铁路、水运、公路货运通道，推进货运物流业与先进制造业的融合发展，助力东莞建设成为先进制造业供应链中心和大湾区重要物流节点城市。

②《关于促进生产性服务业赋能制造业高质量发展的若干措施》（东莞市人民政府，发文日期：2025 年 2 月 5 日）

为全力培育发展新质生产力，聚焦重点环节分领域推进生产性服务业高质量发展，推动生产性服务业与制造业深度融合，更好服务“8+8+4”产业体系建设，力争到 2027 年，全市生产性服务业占服务业比重提升到 55%左右，打造 10 个特色鲜明的生产性服务业集聚区，培育壮大 100 家以上有竞争力的领航企业，措施指出：

提升现代物流服务能级。

1）推动生产服务型国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、东莞-香港国际空港中心等联动发展，在东莞港片区打造大湾区供应链综合服务集聚区。

2）鼓励世界 500 强企业、中国物流 50 强企业、行业领军企业在莞设立总部和功能性机构，力争到 2027 年培育 5A 级物流企业 2 家。

3）围绕提质、降本、增效，大力发展数字物流、冷链物流、低空物流、快捷物流等新业态新模式，加快推动传统物流向供应链物流转型。

4） 加快建设一批智慧物流公共服务平台，鼓励工业物流企业部署立体库、自动分拣系统、无人车等智能物流设备，不断提升物流数字化、智慧化水平。

③《关于进一步扶持交通运输企业发展的若干措施》（东莞市交通运输局，发文日期：2023 年 6 月 30 日）

为进一步支持本地交通运输企业壮大发展，同时通过交通产业招商，争取招引一批优质运输企业到东莞投资扩产，促进交通运输业提质提效，提升交通运输业对经济发展的贡献度，结合东莞实际，制定本措施。主要措施摘要如下：

鼓励企业协同招引。各镇街（园区）要加强辖区内企业走访服务，发挥企业协助招引运输企业作用，鼓励和支持制造业、商贸业、物流业等企业结合自身业务发展等需求，引导有长期合作关系的道路货物运输企业在我市注册独立法人主体。新注册道路货物运输企业达到纳统标准的，由镇街财政给予运输企业资金奖

励。新注册的道路货物运输企业对全市经济社会发展等方面贡献特别大的，由镇街（园区）以“一事一议”形式提请市人民政府给予嘉奖。

促进产业联动发展。加强供需对接，对市内大型制造、批发、零售、供应链、物流仓储等企业或项目，定期组织供需对接活动。搭建企业需求沟通平台，在官网发布运输企业经营资质、运力情况等信息，引导市内制造业、商贸业、物流业等企业与我市运输企业加强业务合作，鼓励“莞货莞运”。推动运输企业与制造业、商贸业等无缝衔接，优化仓储、加工、运输、配送等一体化物流服务流程，打造全链条、立体化式交通物流体系。发挥行业协会作用，鼓励运输企业与先进制造业企业建立供应链战略合作关系。

2、行业近三年的发展情况和未来发展趋势

（1）行业监管体制

物流仓储作为服务于实体经济生产经营活动的产业地产，其跨部门、跨行业、跨地区的交叉属性使其成为制造业、零售业、运输业等产业发展的重要枢纽，对国民经济具有重大战略意义。国家在多个重大战略规划及政策中明确鼓励和支持物流及物流仓储行业发展。2009 年 2 月，国务院审议通过了物流业调整振兴规划，正式将物流行业纳入国家十大产业振兴规划。根据国家发展和改革委员会 2019 年 10 月公布的《产业结构调整指导目录》（2019 年本），现代物流业中的“现代供应链创新与应用”、“多式联运转运设施建设”、“物流枢纽建设与运营”、“城市物流所需的公共仓储”均属于鼓励类行业。2021 年 3 月，中共中央、国务院印发《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，提出畅通国内大循环，强化流通体系支撑作用，建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。2022 年 4 月，中共中央、国务院发布《关于加快建设全国统一大市场的意见》，提出建设现代流通网络，优化商贸流通基础设施布局，加快数字化建设，推动国家物流枢纽网络建设，大力发展第三方物流，支持数字化第三方物流交付平台建设，培育一批有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业，促进全社会物流降本增效。

2023 年 12 月，国务院发布《关于加快内外贸一体化发展的若干措施》，提出加强与境外港口跨境运输合作，鼓励航运企业基于市场化原则拓展内外贸货物跨境运输业务范围，加快建设跨境物流基础设施，支持在重点城市建设全球性和区域性国际邮政快递枢纽。2024 年 4 月，财政部、商务部发布《关于支持建设现代商贸流通体系试点城市的通知》，提出通过试点工作，打造一批城乡统筹发展、辐射带动力强、供应韧性好的现代商贸流通节点城市，与国家区域重大战略、物流主干线和现代产业集群等紧密衔接。

（2）行业发展现状

1）行业市场环境

我国仓储物流行业仍处于发展期，整体规模还处于上升期，自 2008 年以来，中国对全球经济增长的贡献稳步上升，成为主要的货物出口国以及货物和商品进口国。中国消费市场的蓬勃发展，依然是驱动仓储物流行业发展的基础因素。根据国家统计局发布的《2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 年国内生产总值 134.9 万亿元，比上年增长 5.0%。社会消费品零售总额 48.3 万亿元，比上年增长 3.5%。商品销售稳步增长，全国网上零售额同比增长 7.2%，其中实物商品网上零售额增长 6.5%。消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代仓储物流和配送需求的持续增长。

近十年来，国内仓储业在早期经历了迅速的扩张，至 2016 年投资额达到高位后，于 2017-2019 年投资额呈负增长，2020 年以来克服公共卫生事件影响，仓储业固定资产投资完成额再次实现正增长。具体看，我国仓储业固定资产投资完成额从 2012 年的 3,120 亿元高速增长到 2015 年的 6,620 亿元后，2016 年增速开始回落，当年完成投资 6,984 亿元，2017 年至 2019 年投资力度下降，2019 年仓储业固定资产投资完成额为 6,246 亿元，同比减少 7.7%。随着公共卫生事件带来生活方式的改变，物流需求增长，仓储业固定资产投资完成额增速由负转正，2021-2024 年同比增速分别为 6.6%、25.1%、27.5%和 12.3%。在投资带动下，我国仓储设施供给总量持续增长，2021-2024 年，我国仓库竣工面积分别为 0.28 亿平方米、0.29 亿平方米、0.33 亿平方米和 0.25 亿平方米。

受益于国家政策的支持和引导，物流发展支撑体系不断健全、制度环境进一步改善。同时，移动互联网的深度渗透，大数据、人工智能、运筹优化、智能配送调度的技术发展，将成为物流仓储行业未来实现进一步快速发展的新的引擎。

此外，仓储物流行业也面临行业竞争加剧，存在电商自建仓库的竞争以及部分区域性供需失衡导致经营不及预期的情形。对于新增供应较大的城市，由于新项目短时间内集中入市，会导致空置率出现阶段性高点，租金增长将会承压，但随着社会经济和国内外贸易持续回暖，物流需求将被进一步激发。尤其是我国的现代化高标仓供应规模有限，预计新增供给难以在短期大幅提速，中长期供给仍然无法全面匹配需求总量。因此，位于核心城市重点交通枢纽区域的优质仓储物流基础设施资产运营仍然具备稳定性，通过市场化的运营管理，预计可以获得稳定的现金流，运营风险较为可控。

2）行业市场细分

仓储物流基础设施按照物流仓储的建造标准可为两类：高标准物流仓储（以下简称“高标仓”）和普通物流仓储（以下简称“普通仓”）。

高标仓：高标仓拥有先进完善的建筑结构，通常具备较大面积，较高层高、更宽的柱间距和现代化的装卸平台和更好的安防系统，其充分利用计算机、自动化技术及物流信息规划系统，实现物流规模效应，提高工作效率，降低仓储成本。在选址上，高标仓往往处于物流干线运输核心节点城市，出租率高、租约稳定性强，抗宏观经济周期波动能力强。因具体使用目的不同，高标库还可以进一步分为标准库、高温冷库、低温冷库、危险品仓库、自动化分拣立体仓库等。根据戴德梁行数据，截至 2025 年 6 月末全国高标仓存量共计 1.29 亿平方米。

普通仓：常规仓储物流设施仅能满足基本的安全仓储需求，空间利用率与运营效率偏低，部分由传统工业厂房改造。

3）市场供需情况

①存量情况

根据戴德梁行发布的发布的《大中华区物流地产市场回顾》报告，2025 年第

二季度，中国内地高标物流仓储存量达 1.29 亿平方米，预计至 2027 年底中国内地高标物流仓储市场将迎来超 2,442 万平方米新增高标仓库入市。

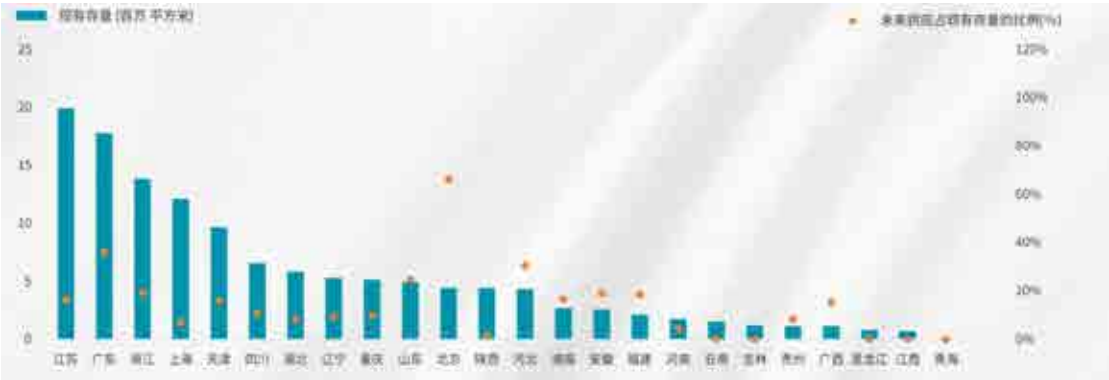
截至 2025 年 6 月末，我国三分之二的高标仓存量分布在华东、华北及华南区域。华东区域高标仓存量最高，面积约 4,850 万平方米，占比约 35.32%；其次是华北区域，面积约为 3,500 万平方米，占比约 25.49%。

图2-3 中国内地各地域高标仓存量规模



得益于珠三角人口、交通、经济实力等因素支撑，广东省的高标仓需求旺盛，市场展现出较强的韧性，租金以及空置率都相对稳定，高标仓存量面积排名全国第二位。

图2-4 中国内地各省高标仓存量规模



②市场供需状况

2013 年至 2024 年我国社会物流总额始终保持增长。其中，2022 年全国社会物流总额 347.60 万亿元，按可比价格计算同比增长 3.4%；2023 年我国社会物流总额达 352.40 万亿元，按可比价格计算同比增长 1.3%；2024 年我国社会物流总额达 360.60 万亿元，按可比价格计算同比增长 5.8%。

我国仓储物流设施总体供给充足，但目前大量存量仓储项目难以满足市场需求。高标仓由于其更合理的设计和更高的物流运转效率，更受消费、高端制造等行业青睐；但由于土地供应、行业成熟度有限、非高标仓升级改造难度大等原因，导致我国高标仓缺口较大。

③市场表现情况

2024 年四季度，全国 50 个重点物流城市的新增供应较三季度显著回升，但供应总量仍低于去年同期水平。与此同时，受部分业主通过“以价换量”策略带动的需求增长，以及双十一和农历新年等节假日消费高峰推动的快递与快运行业季节性短租需求释放，整体市场需求较上季度明显回升。在此背景下，全国物流地产市场的平均租金继续下行，但整体出租率实现近四个季度以来的首次上升。具体而言，珠三角城市群的出租率保持平稳但由于跨境电商主力租户的不确定性，租金承压下行，尽管下调幅度有限。长三角城市群则受到供应压力和需求走弱的双重影响，租金和出租率均出现显著下调。京津冀城市群由于部分业主基于预期调整了项目的供应节奏，供应压力在 2024 年有所缓解。同时，受“以价换量策略的推动，需求有所回升，出租率有所上升，但租金依然承压下行。成渝城市群表现相对稳定，得益于供应高峰的过去以及零食类消费和制造业需求的释放，市场正逐步走出低谷。

④市场化程度

我国物流仓储市场进入壁垒较低，行业集中度较低，市场竞争激烈，市场化程度高，与其他基础设施行业对比，物流仓储属于竞争较为充分的市场。从物流仓储的建设到运营管理，各阶段的成本收入模式均按照市场化水平定价。物流仓

储建设方多以招标、拍卖、挂牌的模式获取仓储用地使用权，并根据物流仓储的建设标准的不同确定不同的市场化建安成本。

我国物流仓储的租约定价通过市场化定价方式确定，定价通常取决于物流仓储的节点位置、区域的供需情况等市场化因素，物流仓储下游客户涉及全社会各行各业，需求众多且极度分散，而物流仓储行业格局呈现出集中度较低的行业特征。总体而言，我国物流市场的租金定价水平市场化程度较高。

（3）行业技术水平及行业特征

1）行业技术水平及特点

仓储物流设施根据建设标准不同可以简单分为高标仓和普通仓。高标仓拥有先进完善的建筑结构，通常具备较大面积，较高层高、更宽的柱间距和现代化的装卸平台和更好的安防系统，其充分利用计算机、自动化技术及物流信息规划系统，实现物流规模效应，提高工作效率，降低仓储成本。在选址上，高标仓往往处于物流干线运输核心节点城市，出租率高、租约稳定性强，抗宏观经济周期波动能力强。因具体使用目的不同，高标库还可以进一步分为标准库、高温冷库、低温冷库、危险品仓库、自动化分拣立体仓库等。根据戴德梁行数据，截至 2025 年 6 月 30 日全国高标仓存量共计 1.29 亿平方米。普通仓仅能满足基本的安全仓储需求，空间利用率与运营效率偏低，部分由传统工业厂房改造。

表2-84 高标仓和普通仓主要特征参数对比

项目	高标仓	普通仓
结构	单层：高品质钢结构 多层：钢混，附带坡道/电梯	非标准混凝土/钢结构 多层：无通道
总建筑面积	≥8,000 平方米	＜8,000 平方米
净高	单层库≥9 米 多层库首层≥8 米	4 米至 7 米
承载力	首层：≥2 吨/平方米	首层：<2 吨/平方米
立柱间距	≥12 米	5 米至 7 米
消防设施	自动防火喷淋、消防栓、火灾报警器、灭火器	消防栓
地面漆	耐磨性环氧树脂/金刚砂耐磨地坪	非标准，如水泥地面或素填土

项目	高标仓	普通仓
监控系统	24 小时安保及集中监控服务	保卫室或无监控设备
采光顶	装备条形照明灯天花板	非标准

注：上述高标仓特征仅为一般参考，实际由于各地建筑标准不同，且受土地状况、规划指标、环境状况等的限制，并非所有业内俗称的高标仓均能满足上述全部特征。
数据来源：戴德梁行

2）行业发展主要特征

仓储物流行业具有较强的季节性特征，受电商、制造业需求影响，1-2 月春节期间是仓储物流行业的传统淡季；3 月份伴随开工率提升仓储物流业务量也随之提升；4-8 月行业仓储物流业务量相对持平；进入 9-10 月，制造业整体开工率上行，仓储物流业务量也随之提升；11 月至 12 月，业务量则逐步进入淡季。

需求决定供给，由于我国各区域间经济发展水平和居民收入水平存在较大的差异，我国仓储物流行业呈现地区发展不平衡的特征，具有显著的区域性：核心城市群造就核心物流节点。

1）物流仓储分布的区域性

宏观层面上，东部及区域中心城市的经济较为发达、交通更加便利，仓储物流行业发展水平较高，竞争也更加激烈。而中西部地区基础设施建设相对比较落后，仓储物流行业发展较为缓慢。

2）物流仓储经营情况的区域性

从租金水平来看，高标仓市场的租金水平呈现出区域分化特征。按照租金水平的分布，从高至低依次为：一线城市、核心物流枢纽卫星城及主要二线城市。一线城市持续的供需矛盾有望使租金持续保持高位，而核心物流枢纽卫星城市租金高于二线城市，主要在于其能够承接一线城市的外溢需求。

从空置率来看，高标仓市场的空置率也呈现出区域分化特性。一线城市及核心物流枢纽卫星城的空置率低，反映出当地市场租赁需求旺盛，为其高于行业的租金水平提供了重要支撑。

（4）行业竞争状况

1）行业竞争格局

目前我国物流仓储行业的参与者众多，竞争格局复杂，市场主流高标仓的开发主体分为：外资物流仓储建设方、内资物流仓储建设方、传统房地产建设方、金融机构和电商企业。其中，外资物流仓储建设方市场占比约为 50%，内资物流仓储建设方市场占比接近 20%，传统建设方占比接近 10%。

表 2-85 物流仓储市场主要参与机构

物流仓储参与主体类型		代表企业
外资物流仓储建设方	最早在中国开展高标准仓储物流设施的企业，通过基金运作模式奠定了“物流仓储”的概念	安博、丰树、嘉民、乐歌、普洛斯、维龙等
内资物流仓储建设方	受外资建设方影响开始介入物流仓储开发，其中易商、宇培、第一产业集团带有一定外资属性	宝湾、易商、宇培、深国际、外高桥、新宜、第一产业集团、北京建设、临港、宝供、新地、百利威、南方物流、东百、广百物流、顺丰、盐田港、海航等
传统房地产建设方	传统房地产建设方在国内地产行业进入“白银时代”后开始谋求转型寻找新的利润增长点	万纬、富力、招商局、华润、保利等
金融机构	物流仓储的商业模式适宜于开展金融层面的运作，因此吸引到了金融类企业参与竞争	平安不动产、光大安石、DLJ、星泓信泰、领盛（LaSalle）等
电商企业	基于其战略规划和资源合理利用的考虑，同时提升其自身在节点城市和全国市场渗透，电商积极自建布局其物流网络	京东、菜鸟、苏宁、国美等

数据来源：戴德梁行

我国仓储行业整体呈现起步较晚、快速发展的特点。历史上，外资企业最先涉足，内资企业紧随其后，积极投资仓储物流行业，业内竞争较为激烈。

2）行业壁垒情况

仓储物流行业市场化程度较高、参与主体多元，竞争格局复杂，主要存在以下几方面的壁垒：

①土地壁垒

仓储物流行业有较高的土地资源壁垒，优质地段的土地资源是仓储物流企业重要的行业壁垒。随着中国城市化、城镇化进程不断推进，我国的土地供应越发紧张，尤其是在京津冀、长三角、大湾区等经济较为发达的地区，土地资源的稀缺性非常明显。此外，物流类型土地出让金较低，对当地的税收、GDP 增长和就业人口的提振效益也偏低，地方政府的供应意愿不强。此外，仓储物流业对地理位置要求较高，京津冀、长三角、大湾区等经济发达地区对物流用地的市场供应更加有限。因此，头部企业在早期以低成本获得大量高质量仓储用地的优势，后进入者则将面临更高的拿地成本、更少的拿地机会。

②客户资源壁垒

客户资源在市场竞争中发挥着重要作用。头部企业凭借良好的行业声誉，为企业客户提供持续服务，积累了大量实操经验，可提供包括标准化的物流仓储设施开发，个性定制开发，售后回租等综合服务，具备较好的客户合作关系和广泛的客户基础。此外，头部企业能够根据客户的具体需求，定制化满足客户的个性定制仓需求，在行业内具有维持较为领先的市场地位。

③资金壁垒

仓储物流项目在土地获取和开发阶段需要大量资金支持，在地价高涨及建设和人工等成本要素高企的背景下，仓储物流企业常需要雄厚的资金实力支撑企业的土地拓展、工程建设开发、招商引租、日常运营等经营活动，这要求其具备较强的融资能力以及一定的资本运作能力。头部企业在土地获取、建设开发、招商租赁、持续运营等不同阶段，充分借助各种融资工具进行融资，融资成本较低，投资回收期较短，并进一步利用回收资金实现滚动投资，扩大企业规模，形成良性循环。

（5）未来发展趋势

1）国家政策支持行业发展

仓储物流行业的良性发展有助于降低电商行业、零售业、制造业等相关行业的综合物流成本，能够间接促进居民消费，推动经济发展。近年来，国家及有关政府还出台了一系列支持政策支持仓储物流行业的发展。此外，2022 年 12 月，国务院办公厅发布《“十四五”现代物流发展规划》，提出“将绿色环保理念贯穿现代物流发展全链条，深入推进物流领域节能减排，提升物流可持续发展能力”。在国家战略的引导下，我国物流业正在向低污染、低消耗、低排放、高效能、高效率、高效益的绿色物流转变。

2）仓储智能化发展

近年来，互联网、物联网、大数据、云计算和人工智能等新技术逐步应用于仓储、运输、配送等各个仓储物流环节，我国仓储物流发展正处在集成自动化向智能化发展的阶段。利用数字化、智能化工具，实现各类资源线上化、作业流程可视化、决策智能化等，打造数字物流体系将是仓储物流业未来的重要发展方向。

3）一线城市周边卫星城承接疏解功能

从需求端看，长三角、珠三角、京津冀城市群的发展将持续推动消费体量扩大，从而加速核心城市仓储物流行业的发展。与此同时，由于一线城市土地资源日益稀缺，仓储物流业在一线城市发展将会受到掣肘，预期将来会由周边卫星城承接这部分外溢需求。

（四）目标基础设施资产运营及所在地区市场分析

1、经营模式

仓储物流行业主要通过招拍挂拿地或收购物流仓储资产项目方式获取土地，采取项目公司管理当地物流园区的形式，按物流项目规划建设仓库或按客户要求定制仓库，建设完工验收后投入使用，招商、引进客户（商贸企业、电商物流、日常消费品客户等），出租仓库，提供仓储服务、办公楼、宿舍使用、库内管理、库内操作及有关增值服务等。仓储物流基础设施，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、租赁佣金、行政管理费、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维修保养、资本性支出，资产折旧成本，外部借款利息，所得税等。仓储物流基础设施一般分为对外出租和自营两种机制，安博作为仓储物流运营商开发商通过自建或投资高标仓、对外出租以盈利，租户类型覆盖零售、第三方物流等行业。

基础设施项目公司取得的营业收入主要为标的物业项目的租户产生的租赁合同取得的租金收入及物业管理服务费收入等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现金流具备独立性。

基础设施项目公司直接持有基础设施项目，并由安博公司在境内的投资管理平台、运营管理机构股东安博中国统一运营，运营过程中的收入由基础设施项目公司开立的银行账户直接收取。

2、所在地区市场分析

（1）广州地区仓储物流市场分析

1）广州市宏观市场

广州市位于中国大陆南方，广东省中南部，珠江三角洲北缘，北江、西江、东江在此汇流入海，全市地处东经 112°57’～114°3’、北纬 22°26’～23°56’。广州市东连惠州市博罗、龙门两县，西邻佛山市三水、南海和顺德区，北靠清远市市区和佛冈县、韶关市的新丰县，南接东莞市和中山市，与香港特别行政区、澳门特别行政区隔海相望。全市总面积为 7,434.4 平方公里。广州是京广、广深、广茂、广梅汕和贵广、南广、武广、广深港、广珠城际铁路的交汇点，也是华南民用航空交通中心，与全国各地的联系极为密切。

图2-5 广州地理位置



①城市经济运行状况

广州市作为广东省省会，是广东省政治、经济、科技、教育和文化中心，同时也是国家中心城市、国际商贸中心和综合交通枢纽。2025 年上半年，广州市地区生产总值 15,081.0 亿元，按不变价格计算，同比增长 3.8%。其中，第一产业增加值 112.3 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 3,705.9 亿元，增长 2.1%；第三产业增加值 11,262.8 亿元，增长 4.3%。

《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，“十四五”期间广州市社会经济发展主要目标是：实现老城市新活力，推动“四个出新出彩”取得决定性重大成就，国家中心城市和综合性门户城市建设上新水平，国际商贸中心、综合交通枢纽、科技教育文化医疗中心功能大幅增强，省会城市、产业发展、科技创新和宜居环境功能全面强化，城市发展能级和核心竞争力显著提升，粤港澳大湾区区域发展核心引擎作用充分彰显，枢纽之城、实力之城、创新之城、智慧之城、机遇之城、品质之城更加令人向往。“十四五”时期，地区生产总值年均增长 6%左右，到 2025 年，地区生产总值约 3.5 万亿元。完善现代物流体系，推进数字港与空港、海港、铁路港联动赋能，增强全球高端资源要素集聚辐射能力，基本建成全球重要交通枢纽和国际物流中心。到 2025 年，货邮吞吐量达 350 万吨，集装箱吞吐量达 3,000 万标箱。到 2035 年，基本实现社会主义现代化。

表 2-86 广州经济运行指标

经济运行指标	2020	2021	2022	2023	2024	2025H1
地区生产总值（亿元）	25,069	28,225	28,839	30,356	31,033	15,081
实质 GDP 增长率	2.7%	8.1%	1.0%	4.6%	2.1%	3.8%
人均 GDP（元）	135,315	150,330	153,625	161,634	——	——
第一产业增加值（亿元）	286	300	318	318	334.47	112
第二产业增加值（亿元）	6,716	7,736	7,909	7,776	7,839	3,706
第三产业增加值（亿元）	18,066	20,189	20,611	22,262	22,859	11,263
规模以上工业增加值增速	2.5%	7.8%	0.8%	1.4%	-3.0%	0.7%
社会消费品零售总额（亿元）	9,219	10,123	10,298	11,013	11,056	5,611
进口额（亿元）	4,109	4,514	4,753	4,412	4,233	2,081
进口额增速	-13.5%	9.6%	5.3%	-7.2%	-4.0%	0.7%
出口额（亿元）	5,423	6,311	6,195	6,503	7,005	3,969
出口额增速	3.1%	16.4%	-1.8%	5.8%	7.8%	25.2%
居民消费价格指数	102.6	101.1	102.4	101.0	100.1	99.7
常住人口（百万人）	18.7	18.8	18.7	18.8	19.0	——
常住人口增速	2.3%	0.4%	-0.4%	0.5%	0.8%	——
城镇人均可支配收入（元）	68,304	74,416	76,849	80,501	83,436	46,310
城镇人均可支配收入增速	5.0%	8.9%	3.3%	4.8%	3.6%	3.4%
人均消费支出（元）	44,283	47,162	46,825	49,480	——	——
人均消费支出增速	-1.7%	6.5%	-0.7%	5.7%	——	——

数据来源：广州市统计局，戴德梁行整理

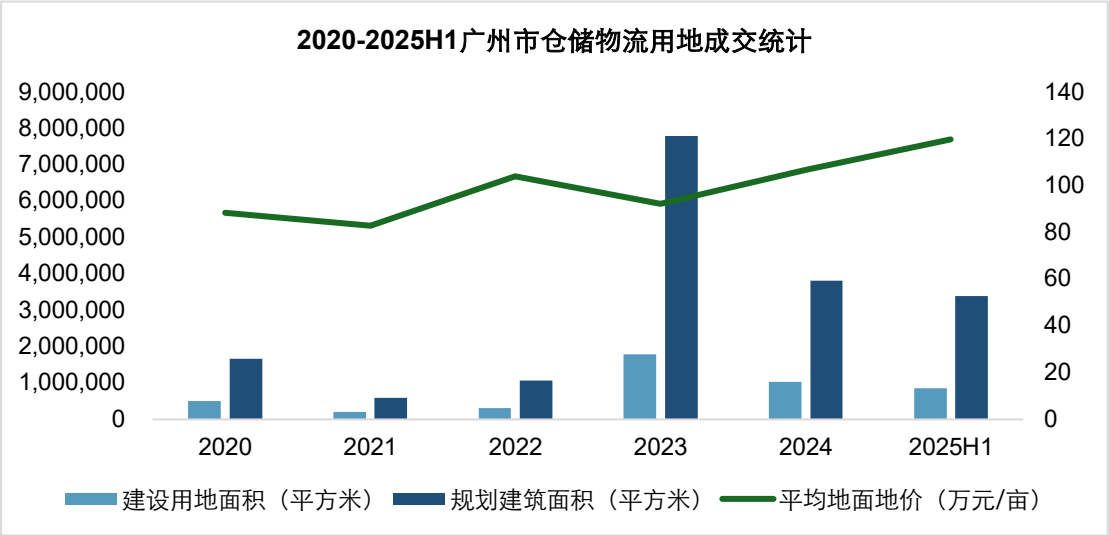
②仓储物流土地供应市场概况

2020 年至 2025 年上半年，广州市共有 72 宗一手物流仓储用地成交，总成交建设用地面积 471.6 万平方米，总成交规划建筑面积为 1,834.7 万平方米。2025 年上半年，广州市共有 19 宗仓储用地成交，分别位于白云区、黄埔区、花都区及南沙区，总成交建设用地面积 85.5 万平方米，总成交规划建筑面积 338.7 万平方米。

2020 年至 2025 年上半年，广州市仓储用地成交面积呈波动态势，2020 年至 2022 年仓储用地成交量呈下降态势，2023 年成交量有所上升。在成交价格方面，

2020 年至 2025 年上半年，仓储用地成交的地面地价整体呈上升趋势，平均地面地价由 88.5 万元/亩上涨至 119.8 万元/亩。在出让年限方面，2020 年至 2025 年上半年广州市已成交的土地出让年限大部分为 50 年。

图2-6 广州市仓储物流用地成交统计



数据来源：中指数据，戴德梁行整理

表 2-87 2024-2025H1 年广州市仓储物流用地成交情况一览表

序号	成交日期	地块名称	受让单位	容积率	出让年限	规划建筑面积（平方米）	建设用地面积（平方米）	成交价(万元)	成交地价（万元/亩）
1	2025/6/25	广州市花都区兴华路以南,茶塘路以东茶塘工业园地块(二期)分地块二 B	广州智瑞投资发展有限公司	2.0-4.0	50	135,400	33,850	5,180	102
2	2025/6/25	广州市花都区兴华路以南,茶塘路以东茶塘工业园地块(二期)分地块二 C	广州智瑞投资发展有限公司	2.0-4.0	50	136,990	34,248	5,240	102
3	2025/6/27	广州航空配套产业园 AB0403135 地块	广州乐禾产业园有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	17,448	4,362	746	114
4	2025/6/9	广州空港经济区花都大道以南、龙港路以西 CE0401024-1 地块	广州路卡里物流有限公司	4.00	50	42,952	10,738	1,976	123

序号	成交日期	地块名称	受让单位	容积率	出让年限	规划建筑面积（平方米）	建设用地面积（平方米）	成交价(万元)	成交地价（万元/亩）
5	2025/5/29	广州市南沙区横沥镇横沥一纵路东侧、横沥四横路南侧	广州广粮坊食品科技有限公司	≥2.0 且≤3.5	35	92,033	26,295	2,972	75
6	2025/5/23	广州市花都区南航大道南以东、狮岭大道中以北南航大道东地块(一期)B	广东狮尚产业园有限公司	2.0-4.0	50	39,997	9,999	2,130	142
7	2025/5/23	广州市花都区南航大道南以东、狮岭大道中以北南航大道东地块(一期)A	广东狮尚产业园有限公司	2.0-4.0	50	93,342	23,336	4,971	142
8	2025/6/16	广州市花都区工业大道以南、红棉大道以东 G11-QCC05 分地块三	广州天思品汇实业有限公司	2.0-4.0	50	78,567	19,642	3,492	119
9	2025/5/22	广州市花都区京港澳高速以东、花都大道以北花都区临空数智港北兴片区(一期)	广州圆宝坊物流有限公司	2.0-4.0	50	957,091	239,273	53,837	150
10	2025/5/6	龙穴街龙穴大道东侧、北孖沙三路北侧	广州南沙海吉星国际供应链有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	800,400	200,100	30,656	102
11	2025/4/28	广州市黄埔区广保大道以东、保金路以北	广州开投西区创新投资有限公司	≤4.0	50	86,320	21,580	3,302	102
12	2025/4/28	太和镇沙亭岗 AB1204018-2 地块	广州爱保农生物科技有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	49,364	12,341	2,398	130
13	2025/4/28	太和镇沙亭岗 AB1204009 地块	诗得丽智慧生物(广州)有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	105,796	26,449	5,132	129

序号	成交日期	地块名称	受让单位	容积率	出让年限	规划建筑面积（平方米）	建设用地面积（平方米）	成交价(万元)	成交地价（万元/亩）
14	2025/4/28	太和镇沙亭岗 AB1204018-1 地块	广东建总产业发展集团有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	49,368	12,342	2,392	129
15	2025/4/28	太和镇沙亭岗 AB1204019 地块	广州白云美湾置地发展有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	49,460	12,365	2,402	130
16	2025/4/21	广州市南沙区龙穴街龙穴大道东侧、孖沙三涌南侧	广东美胶物产有限公司	≥2.0 且≤4.0	30	66,184	16,546	1,509	61
17	2025/3/31	广陈路南侧 AB0807092 地块	广州白云乡村振兴投资发展有限公司	≥1.2 且≤3.5	50	140,945	40,270	7,500	124
18	2025/3/17	广州市花都区兴华路以南、茶塘路以西花都区茶塘村村镇工业集聚区改造项目一期	瀚东(广州)供应链管理有限公司	2.0-4.0	50	317,894	79,474	12,406	104
19	2025/1/6	广州航空配套产业园一期 AB0403169-1、AB0704013-1、AB0704018-1 地块	广州市钱鲜生供应链科技有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	127,892	31,973	5,486	114
20	2024/12/20	广州市花都区山前旅游大道以南、广连高速以东山前旅游大道南一地块三期用地	广州花都产城建设投资有限公司	3.73	50	253,222	67,850	16,143	159
21	2024/12/9	广州市增城区中新镇福宁大道西侧	广州增城智通投资发展有限公司	≤4.0	50	174,553	43,638	6,284	96
22	2024/12/9	广州市增城区中新镇广汕公路北侧	广州增城康盛产业园开发管理有限公司	≤4.0	50	235,910	58,978	8,500	96

序号	成交日期	地块名称	受让单位	容积率	出让年限	规划建筑面积（平方米）	建设用地面积（平方米）	成交价(万元)	成交地价（万元/亩）
23	2024/10/10	广州市花都区山前旅游大道以南、广连高速以东 G12-HD05 地块	华润智慧医药物流(广东)有限公司	2.0-4.0	50	275,131	68,783	13,206	128
24	2024/9/14	白云区钟落潭镇钟港大道北侧 AB0805139、AB0805142 地块	侨鑫国际食品供应链有限公司	3.21	50	1,126,807	351,328	59,600	113
25	2024/9/2	广州市增城区石滩镇荔三公路东侧	广东东鹏饮料有限公司	≤4.0	50	86,844	22,173	2,927	88
26	2024/7/29	广州市黄埔区东涌路以东、保环北路以南	广州市澳兴冷链供应有限公司	≤3.5	50	17,574	5,021	879	117
27	2024/7/22	广州市花都区山前旅游大道以南、广连高速以东山前旅游大道南一地块二期用地	广州花都产城建设投资有限公司	2.0-4.0	50	262,288	65,572	12,787	130
28	2024/7/8	广州航空配套产业园 AB0403135-1 地块	广州乐禾产业园有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	91,120	26,056	3,759	96
29	2024/6/24	广州市花都区茶塘路以东、兴华路以南茶塘工业园地块(二期)分地块一 A	广州花都车城建设投资开发有限公司	2.0-4.0	50	169,989	47,586	6,503	91
30	2024/6/24	广州市花都区茶塘路以东、兴华路以南茶塘工业园地块 B	广州花都车城建设投资开发有限公司	2.0-4.0	50	114,021	30,332	4,362	96
31	2024/6/20	广州市花都区 G106 国道以东,珠三角环线高速以南 G07-HS01 地块二期 B	广州速瑞物流有限公司	2.0-4.0	50	160,068	40,017	6,483	108
32	2024/6/20	广州市花都区 G106 国道以东,珠三角环线高速以南 G07-HS01 地块二期 A	广州速瑞物流有限公司	2.0-4.0	50	160,952	40,238	6,519	108

序号	成交日期	地块名称	受让单位	容积率	出让年限	规划建筑面积（平方米）	建设用地面积（平方米）	成交价(万元)	成交地价（万元/亩）
33	2024/6/11	南沙区大岗穗港智造基地新联六路北侧、云生一路东侧	广州禾生物流管理有限公司	≥2.0 且≤4.0	50	182,760	45,690	7,526	110
34	2024/3/11	广州市增城区宁西街朱宁路东侧 18006205A23090 号	益增供应链(广州)有限公司	4	50	505,605	126,401	11,125	59

数据来源：中指数据，戴德梁行整理

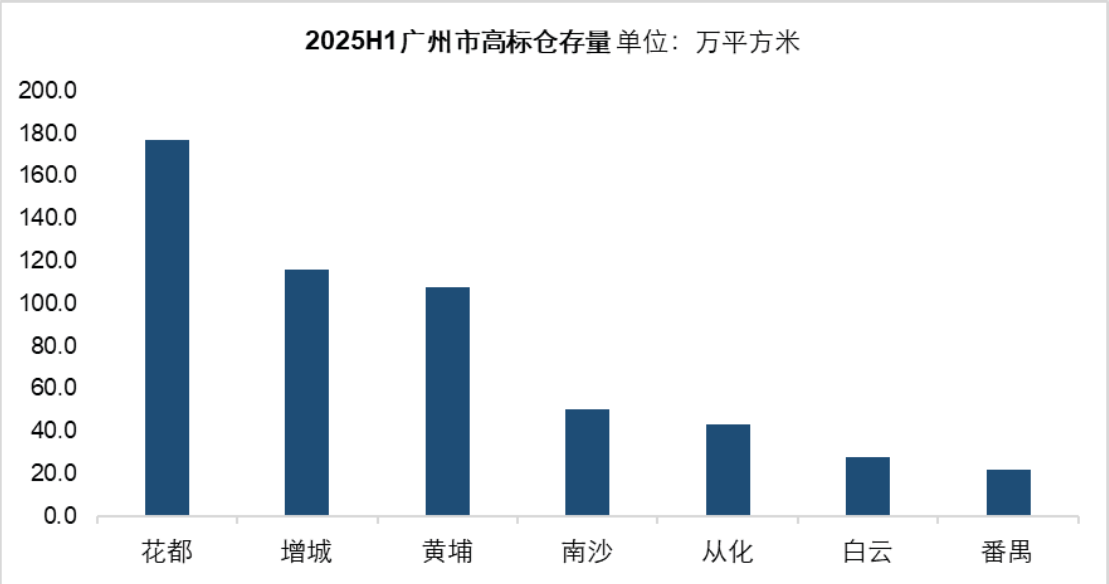
2）广州市仓储物流不动产市场概况

①市场存量及分布

广州市位于珠江三角洲以及广东省的中心位置，毗邻港澳，临近东南亚，是中国远洋航运的优良海港和珠江流域的进出口岸，同时广州也是国家级物流枢纽城市，地理位置优越。同时，作为华南地区工业门类最齐全的城市，广州是整个华南生产制造业的最主要产业链总部基地和供应链中心，在“前店”和“后厂”中起着循环链接的核心枢纽作用；广州跨境电商发展走在全国前列，广州跨境电商进出口规模自 2014 年至 2023 年间增长 136 倍，零售进口规模连续 9 年全国第一，浓厚的产业基础和良好的营商环境为广州市带来较为强劲的高标仓市场需求。截至 2025 年上半年，广州市高标仓存量约为 542.5 万平方米，主要聚集于花都和增城两个子市场，主要租户类型为电商及第三方物流等。

从各子市场的情况来看，花都高标仓存量领先其他区域，存量约为 176.6 万平方米；增城、黄埔紧随其后，高标仓存量分别为 115.8 万平方米和 107.8 万平方米，三地合计面积占全市高标仓总存量的七成以上。

图 2-7 广州市高标仓存量分布



数据来源：戴德梁行

②市场新增供应及分布

广州市在过去 5 年有较充足的高标仓供应，且在 2022-2023 年迎来一段较为集中的供应时期，2 年间入市面积超 130 万平方米。截至 2025 年上半年，广州市仍有较多在建及待建高标仓项目，预计未来将有 17 个项目新增入市，供应总量共计约 381.0 万平方米，新增供应多位于增城和花都子市场。从开发商类型来看，未来供应以市场化运营商为主。

表 2-88 广州市高标仓市场新增供应及分布

项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
深国际广州从化华泽物流园	深国际	从化	60,000	2025 年
普洛斯广州白云神山物流园（一期）	普洛斯	白云	100,000	2025 年
番鸿·宝湾物流园二期项目	宝湾	番禺	14,000	2026 年
阿里新零售供应链华南总部项目	菜鸟	花都	150,000	2026 年
丰树广州国际食品智能生产基地和华南供应链采购配送中心	丰树	增城	390,000	2026 年
万纬广州花都智慧物流产业园	万纬	花都	260,000	2026 年
龙地广州空港物流园（二期-A1、A2)	龙地	花都	130,000	2026 年
EQT EXETER 广州增城智能产业园	EQT	增城	102,000	2026 年

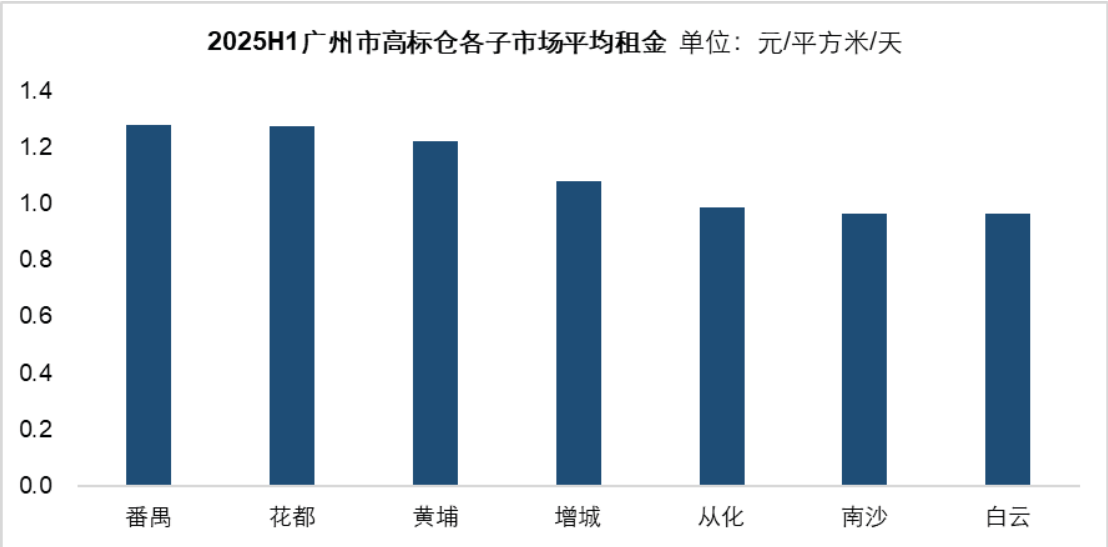
项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
京东智能供应链产业基地	京东	黄埔	215,000	2026 年
普洛斯华南供应链运营中心	普洛斯	从化	300,000	2027 年
普洛斯宝普物流园	普洛斯	黄埔	270,000	2027 年
龙地广州空港物流园（二期-D1、D2)	龙地	花都	61,000	2027 年
广州南沙江海联运码头一期项目（二阶段）	江海联运	南沙	200,000	2027 年
普洛斯国际供应链大湾区总部	普洛斯	南沙	300,000	2027 年
大湾区食品贸易及供应链服务基地项目	瀚溥	花都	158,000	2027 年
希音湾区供应链总部（一期）	希音	增城	700,000	2027 年
ESR 易商集团（增城）先进产业园	易商	增城	400,000	2027 年

数据来源：戴德梁行

③市场租金及增长率

截至 2025 年上半年，高标仓市场平均租金为 1.16 元/平方米/天（不含税含物业，下同），多数项目签约租金年增长率约为 4%-5%。就各子市场的情况来看，番禺区及花都区平均租金领先全市，均为 1.28 元/平方米/天；黄埔紧随其后，平均租金约为 1.22 元/平方米/天，三个子市场租金水平均高于全市平均。2025 年上半年，广东货物贸易进出口 4.55 万亿元人民币，同比增长 4%，增速高于全国 1.1 个百分点。其中，出口 2.89 万亿元，增长 1.1%；进口 1.66 万亿元，增长 9.5%。广东外贸进出口、出口、进口规模均创历史同期新高。但随着中美关税政策变化，中美间跨境贸易未来业务发展面临更多挑战，跨境电商预计将加速调整市场布局，其部分区域后续租仓需求存在不确定性。

图 2-8 广州市高标仓市场平均租金

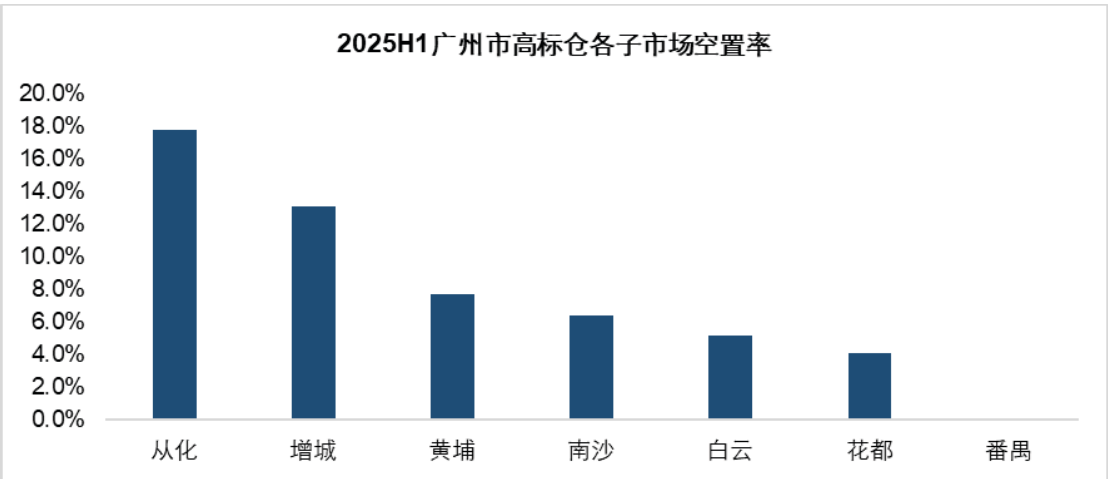


数据来源：戴德梁行

④市场空置率

受到新增供应入市影响，广州市高标仓市场空置率有所上升。截至 2025 年上半年，全市高标仓市场平均空置率为 7.9%，其中，番禺子市场处于满仓状态，其他各子市场中，花都及白云空置率处于全市较低水平。未来三年广州市仍有较多新增供应即将入市，预计广州市高标仓市场短期去化承压，空置率或将有所提升。

图 2-9 广州市高标仓子市场平均空置率



数据来源：戴德梁行

3）区域市场分析

①子市场概况

广州市高标仓主要聚集在花都和黄埔子市场。各子市场概况如下：

表 2-89 广州市高标仓子市场概况

花都子市场	
存量	176.6 万平方米
空置率	约 4.1%
平均租金	约 1.22-1.37 元/平方米/天
主要开发商	龙地、京东、顺丰等
主要项目	龙地广州空港物流园、京东亚洲一号广州花都物流园、顺丰丰泰广州空港产业园等
主要租户	京东、顺丰、希音、TIKTOK 等
黄埔子市场	
存量	107.8 万平方米
空置率	约 7.7%
平均租金	约 1.10-1.37 元/平方米/天
主要开发商	普洛斯、宝湾、京东等
主要项目	普洛斯（广州）云埔物流园、广州黄埔宝湾物流中心、京东亚洲一号广州九龙物流园等
主要租户	德邦、顺丰、京东等
增城子市场	
存量	115.8 万平方米
空置率	约 13.1%
平均租金	约 0.95-1.15 元/平方米/天
主要开发商	菜鸟、维龙、普洛斯等
主要项目	菜鸟网络广州增城物流园、维龙广州增城物流园、普洛斯增城物流园等
主要租户	菜鸟自用、万畅物流、顺丰、拼多多等
南沙子市场	
存量	49.9 万平方米
空置率	约 6.4%
平均租金	约 0.91-1.00 元/平方米/天
主要开发商	普洛斯、万纬等

主要项目	普洛斯南沙榄核西物流园、普洛斯南沙新垦物流园、万纬广州南沙物流园等
主要租户	山姆冷链、拼多多等
从化子市场	
存量	43.1 万平方米
空置率	约 17.8%
平均租金	约 0.90-1.05 元/平方米/天
主要开发商	普洛斯、万纬、易商等
主要项目	万纬广州从化鳌头园区、易商广州明珠物流园、易商戴姆勒配送物流园等
主要租户	拼多多、TIKTOK、华夏龙供应链、奔驰等
番禺子市场	
存量	21.6 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.28 元/平方米/天
主要开发商	宝湾
主要项目	广州时代宝湾物流园、广州番鸿宝湾物流园
主要租户	顺丰等
白云子市场	
存量	27.7 万平方米
空置率	约 5.1%
平均租金	约 0.90-1.10 元/平方米/天
主要开发商	普洛斯、唯品会等
主要项目	普洛斯广州白云空港物流园、唯品会广州空港跨境电商运营总部等
主要租户	拼多多等

数据来源：戴德梁行整理

（2）东莞市仓储物流不动产市场分析

1）东莞市宏观市场

东莞市位于广东省中南部，珠江口东岸，东江下游的珠江三角洲，介于东经113°31’～114°15’、北纬 22°39’～23°09’。最东是清溪镇银瓶嘴山，与惠州市惠阳区接壤；最西是麻涌镇大盛村，与广州市番禺区、南沙区隔海交界；最北是中堂镇潢涌村，与广州市黄埔区和增城区、惠州市博罗县隔江为邻；最南是凤岗镇雁

田水库，与深圳市龙岗区相连。

图2-10 东莞市地理位置



①城市经济运行状况

东莞是国务院批复确定的中国珠江三角洲东岸中心城市，全国首个跨境电商出口嵌入式监管改革试点市，2022 年实现全球首创跨境海空联运模式，同时也是广东省数字经济综合创新水平最高城市。东莞的服务业与工业较为发达，核心产业包括机械、纺织品、家具、电子和食品加工等，中小型企业进出口业务旺盛。2025 年上半年，东莞市地区生产总值 6,067.8 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.8%。其中，第一产业增加值 14.9 亿元，同比增长 2.8%；第二产业增加值 3,399.4 亿元，同比增长 5.3%；第三产业增加值 2,653.5 亿元，同比增长 4.1%。

《东莞市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，“十四五”时期东莞市主要目标 GDP 达到 1.3 万亿左右，年均增长 6%左右。为实现“十四五”时期东莞市主要经济社会发展目标，纲要提出要打造富有活力和国际竞争力的高品质现代化都市、打造具有全球影响力的湾区创新高地、打造以科技创新为引领的全国先进制造之都、打造链接国内国际双循环的现代化枢纽城市、打造民生幸福美好城市、打造城市治理体系和治理能力现代化范例。到 2025 年 GDP 达到 1.3 万亿左右；至 2035 年，东莞市将基本实现社会主义现代化，经济实力、科技实力和综合竞争力大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入迈上新

的大台阶，在 2020 年基础上翻一番，成为广东高质量发展名片。

表 2-90 东莞市经济运行指标

经济运行指标	2020	2021	2022	2023	2024	2025H1
地区生产总值（亿元）	9,757	10,932	11,200	11,438	12,282	6,068
实质 GDP 增长率	1.1%	8.5%	0.6%	2.6%	4.6%	4.8%
人均 GDP（元）	93,194	104,010	106,803	109,339	——	——
第一产业增加值（亿元）	30	35	37	36	39	14.87
第二产业增加值（亿元）	5,535	6,359	6,514	6,478	6,801	3,399
第三产业增加值（亿元）	4,192	4,358	4,650	4,924	5,443	2,654
规模以上工业增加值增速	-1.1%	10.2%	-1.3%	-1.9%	6.9%	5.1%
社会消费品零售总额（亿元）	3,740	4,239	4,255	4,408	4,446	2,196
进口额（亿美元）	5,021	5,687	4,687	4,363	4,983	2,931
进口额增速	-2.9%	13.3%	-17.6%	-6.8%	14.5%	27.0%
出口额（亿美元）	8,282	9,560	9,240	8,461	8,897	4,561
出口额增速	-4.4%	15.4%	-3.3%	-8.9%	5.2%	10.6%
居民消费价格指数	102.9	101.1	102.7	——	100.0	98.9
常住人口（百万人）	10.5	10.5	10.4	10.5	——	——
常住人口增速	0.2%	0.6%	-0.9%	0.5%	——	——
城镇人均可支配收入（元）	58,052	63,740	65,406	67,286	——	——
城镇人均可支配收入增速	5.3%	9.8%	2.6%	2.9%	——	——
人均消费支出（元）	34,260	39,079	39,432	40,295	——	——
人均消费支出增速	-4.1%	14.1%	0.9%	2.2%	——	——

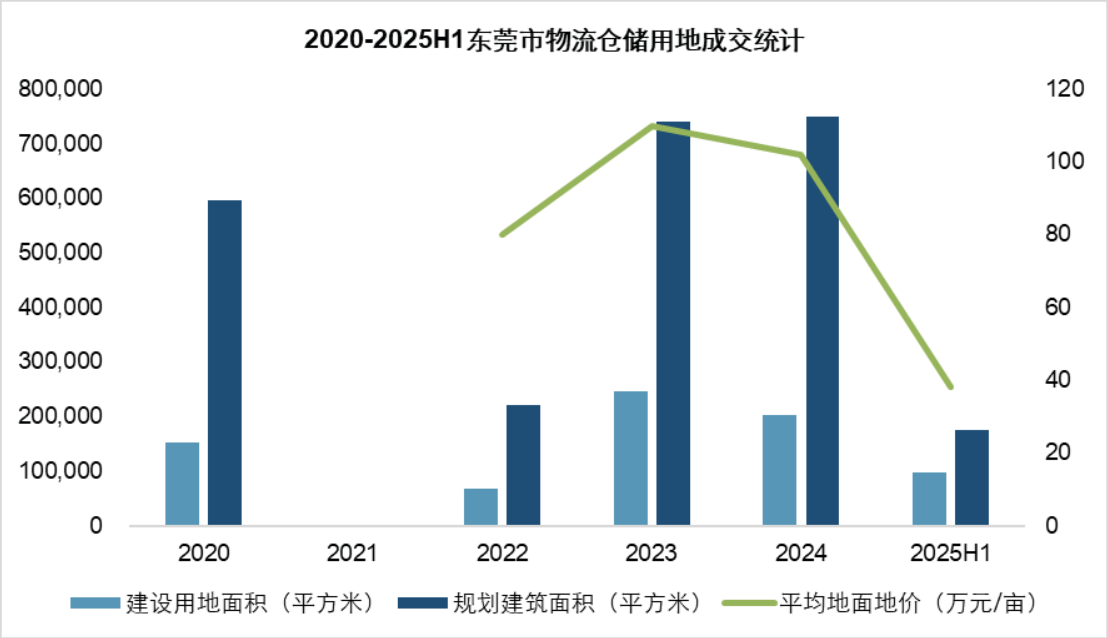
数据来源：东莞市统计局，戴德梁行整理

②仓储物流土地供应市场概况

2020 年-2025 年上半年，东莞市仓储用地成交量较少，共成交 11 宗仓储用地，总成交建设用地面积 76.5 万平方米，总成交规划建筑面积 247.9 万平方米。其中 2020-2022 年，仓储用地成交量呈下降趋势，2021 年东莞市无仓储用地成交，2022 年仅成交 1 宗仓储用地，成交建设用地面积 6.7 万平方米，2023 年成交量有所上升，2024 年共有 3 宗仓储用地成交，成交建设用地面积 20.3 万平方

米，2025 年上半年仅有 1 宗仓储用地成交。在成交价格方面，2020 年至 2024 年，仓储用地成交的地面地价整体呈上升趋势，由 78.5 万元/亩上涨至 101.9 万元/亩，2025 年上半年成交价为 38.0 万元/亩。成交年限方面，2020 年-2025 年上半年东莞市已成交仓储用地出让年限均为 50 年。

图 2-11 东莞市物流仓储用地统计



数据来源：中指数据，戴德梁行整理

表 2-91 2020-2025H1 年东莞市仓储物流用地成交情况一览表

序号	成交日期	地块名称	受让单位	容积率	出让年限（年）	规划建筑面积（平方米）	建设用地面积（平方米）	成交价(万元)	成交地价（万元/亩）
1	2025/2/27	谢岗镇赵林村	东莞市嘉尚投资有限公司	r≤1.8	50	174,732	97,073	5,534	38.0
2	2024/11/29	樟木头镇裕丰社区	东莞港樟木头塑胶产业投资有限公司	0.0≤ 且 ≤3.0	50	135,229	45,076	6,762	100.0
3	2024/10/14	沙田镇穗丰年村	东莞市维田供应链管理有限公司	0.0≤ 且 ≤3.0	50	58,638	19,546	3,519	120.0

序号	成交日期	地块名称	受让单位	容积率	出让年限（年）	规划建筑面积（平方米）	建设用地面积（平方米）	成交价(万元)	成交地价（万元/亩）
4	2024/7/22	沙田镇西大坦村	莞港智慧空港投资(东莞)有限公司	0.0≤并且≤4.0	50	554,474	138,619	20,793	100.0
5	2023/10/18	沙田镇西大坦村	东莞市维田供应链管理有限公司	≤3.0	50	372,678	124,226	18,634	100.0
6	2023/10/18	沙田镇穗丰年村	东莞市维田供应链管理有限公司	≤3.0	50	86,068	28,689	5,165	120.0
7	2023/10/18	沙田镇穗丰年村	东莞市泓洋置业有限公司	≤3.0	50	102,082	34,027	6,125	120.0
8	2023/10/17	沙田镇穗丰年村	东莞同芯聚联供应链投资有限公司	≤3.0	50	178,849	59,616	10,731	120.0
9	2022/10/27	麻涌镇漳澎村	东莞市东瓴企业管理有限公司	≥1.0,≤3.3	50	220,704	66,880	8,026	80.0
10	2020/10/30	沙田镇新沙南作业区	东莞传星物联网技术有限公司	≥1.0;≤4.0	50	562,046	140,511	16,870	80.0
11	2020/10/16	东莞市松山湖台南路与南区二路交叉口西北角	华为技术有限公司	≥1.0;≤3.0	50	33,317	11,106	988	59.3

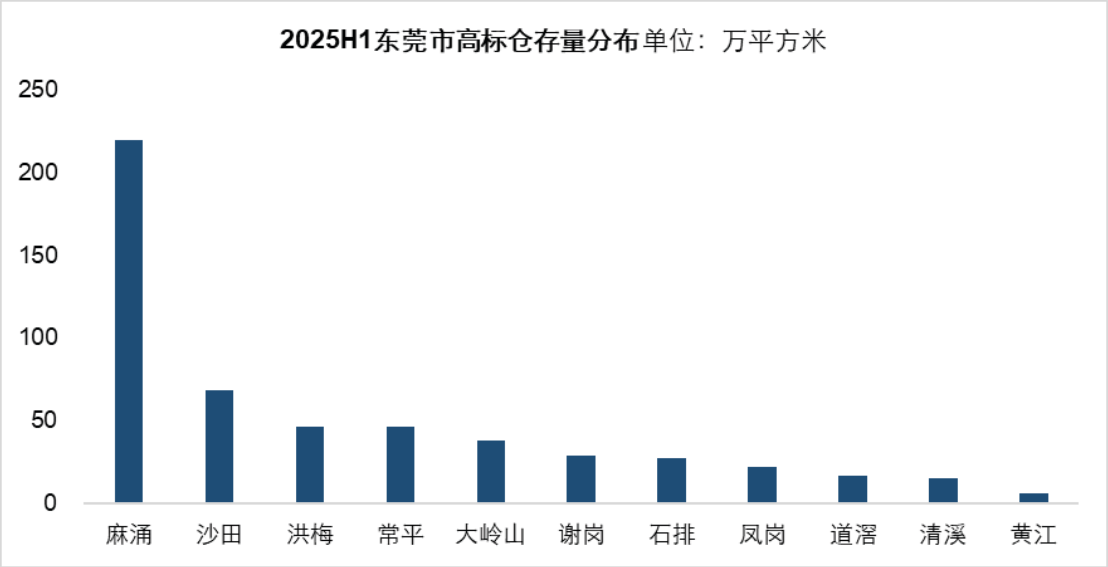
数据来源：中指数据，戴德梁行整理

2）东莞市仓储物流不动产市场概况

①市场存量及分布

东莞地处广深连线的黄金走廊，交通发达，是重要的工业、物流和配送中心。优越的地理位置，以及地区内发达的制造业，使得东莞仓储物流行业发展繁荣。截至 2025 年上半年，东莞市高标仓存量约为 534.2 万平方米，存量主要聚集在麻涌，主要租户类型为电商及第三方物流等。从各子市场情况来看，麻涌高标仓存量约为 219.7 万平方米，存量领先其他区域，约占总存量的 41%；沙田、洪梅及常平的存量紧随其后，分别为 68.5 万平方米、46.6 万平方米及 46.0 万平方米。

图 2-12 东莞市高标仓存量分布



数据来源：戴德梁行

②市场新增供应及分布

东莞市在过去 5 年间有较充足的高标仓市场供应，入市面积超 290 万平方米，2023 年是东莞市高标仓新增供应的高峰期，新增入市面积超 100 万平方米。截至 2025 年上半年，东莞市仍有较多在建高标仓项目，预计未来三年将有 6 个项目新增入市，供应量共计约 150.6 万平方米，多位于沙田镇。从开发商类型来看，未来供应以市场化运营商为主。

表 2-92 东莞市新增仓储供应及分布情况

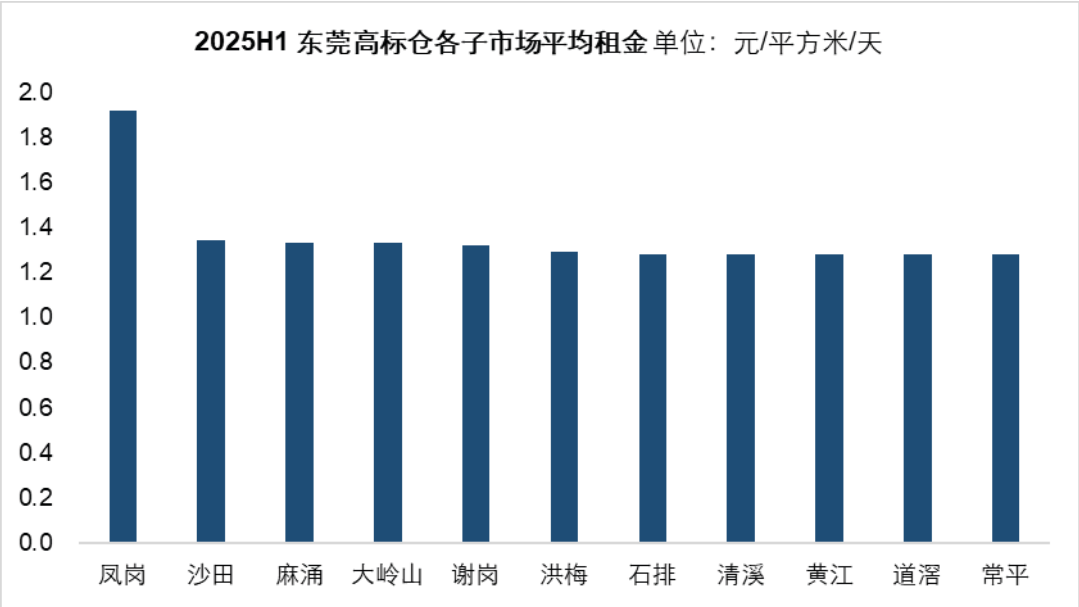
项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
维龙数智化供应链管理配套项目	维龙	沙田	72,000	2025 年
维龙数智化供应链管理项目	维龙	沙田	360,000	2025 年
东莞跨境电商启盈物流项目（东莞虎门港启盈物流中心仓储区）三期	博枫	沙田	260,000	2026 年
东莞宝湾茶山项目	宝湾	茶山	184,000	2026 年
第一产业集团东莞清溪物流园	第一产业集团	清溪	130,000	2027 年
珑井东莞制造业产业链基地	珑井	企石	500,000	2027 年

数据来源：戴德梁行

③市场租金及增长率

东莞市高标仓市场平均租金近三年基本维持稳定，截至 2025 年上半年，东莞市高标仓平均租金约为 1.34 元/平方米/天（不含税含物业费，下同）。多数项目签约租金年增长率约为 3%-4%。东莞市各子市场租金水平差异较小，得益于区位优势，凤岗租金领先全市，平均租金为 1.92 元/平方米/天；其他子市场平均租金约为 1.28-1.35 元/平方米/天。东莞市作为华南地区的重要城市，经济基础和产业基础扎实，加之东莞市位于广深连线的黄金走廊，拥有便捷的交通网络，高标仓需求稳定。但随着中美关税政策变化，中美间跨境贸易未来业务发展面临更多挑战，跨境电商预计将加速调整市场布局，其部分区域后续租仓需求存在不确定性。

图 2-13 2025H1 东莞市高标仓子市场平均租金

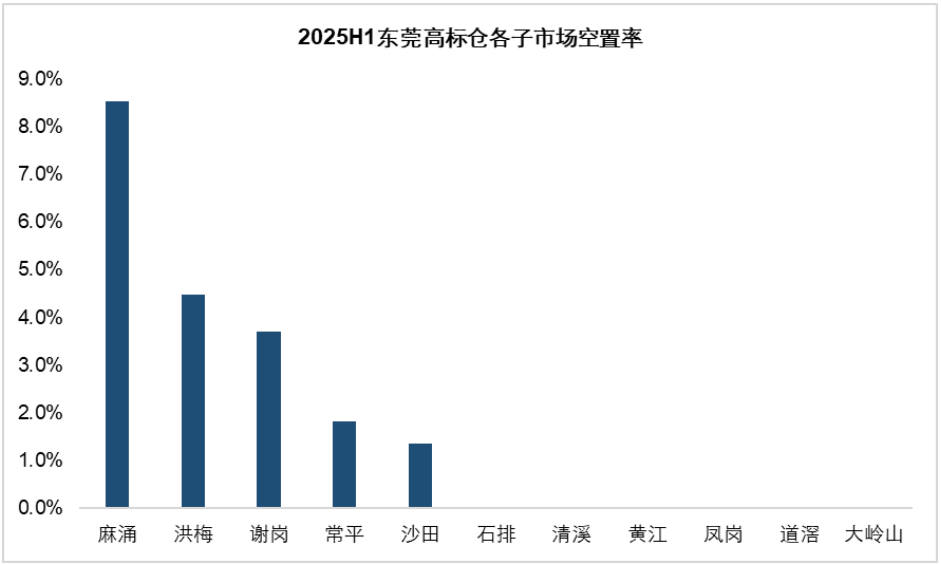


数据来源：戴德梁行

④市场空置率

东莞市高标仓需求较旺盛，空置率长期处于较低水平。截至 2025 年上半年，受新增供应入市影响，全市平均空置率有所上升，约为 4.4%，其中，大岭山、道滘、凤岗、黄江、清溪及石排 6 个子市场均为满仓状态。预计未来随着新增供应的入市，东莞市高标仓市场会出现短期的去化压力，空置率或将有所提升。

图 2-14 2025H1 东莞市高标仓子市场平均空置率



数据来源：戴德梁行

3）区域市场分析

①子市场概况

东莞市高标仓主要聚集区为麻涌。各子市场概况如下：

表 2-93 东莞市高标仓子市场概况

麻涌子市场	
存量	219.7 万平方米
空置率	约 8.5%
平均租金	约 1.28-1.37 元/平方米/天
主要开发商	普洛斯、第一产业集团、菜鸟等
主要项目	普洛斯东莞新沙物流园、第一 产业集团东莞麻涌物流园、菜鸟网络东莞麻涌园区等
主要租户	全球国际货运代理、拼多多、菜鸟等
洪梅子市场	
存量	46.6 万平方米
空置率	约 4.5%
平均租金	约 1.28-1.30 元/平方米/天
主要开发商	易商等
主要项目	易商东莞洪梅物流园等
主要租户	京东等
常平子市场	
存量	46.0 万平方米
空置率	约 1.8%
平均租金	约 1.28-1.37 元/平方米/天
主要开发商	第一产业集团、龙地、维龙等
主要项目	东莞第一产业常平物流园、龙地东莞常平物流园、常平维龙中欧跨境贸易产业园等
主要租户	迪卡侬、美团、华为、顺丰等
大岭山子市场	
存量	37.9 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.37 元/平方米/天

主要开发商	龙地、第一产业集团、京东等
主要项目	东莞第一产业大岭山畔山物流园、东莞第一产业大岭山湖畔物流园、东莞第一产业松湖物流园等
主要租户	顺丰、DHL、安吉智行物流、京东等
谢岗子市场	
存量	28.5 万平方米
空置率	约 3.7%
平均租金	约 1.28-1.37 元/平方米/天
主要开发商	普洛斯、第一产业集团等
主要项目	普洛斯东莞海普物流园、第一产业集团东莞谢岗产业园等
主要租户	多多买菜、百世快运等
石排子市场	
存量	27.6 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.28 元/平方米/天
主要开发商	安博、普洛斯
主要项目	东莞安博石排物流园、普洛斯石排物流园
主要租户	德邦、顺丰、华为等
道滘子市场	
存量	17.0 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.28 元/平方米/天
主要开发商	顺丰
主要项目	顺丰丰泰产业园·东莞
主要租户	顺丰、菜鸟等
清溪镇子市场	
存量	15.0 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.28 元/平方米/天
主要开发商	菜鸟
主要项目	清溪镇菜鸟物流园
主要租户	菜鸟等
沙田子市场	

存量	68.5 万平方米
空置率	约 1.4%
平均租金	约 1.28-1.37 元/平方米/天
主要开发商	第一产业集团、普洛斯等
主要项目	东莞第一产业沙田物流园、普洛斯虎门港现代物流园
主要租户	顺丰速运、永辉物流、菜鸟等
黄江子市场	
存量	5.8 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.37 元/平方米/天
主要开发商	第一产业集团
主要项目	东莞第一产业黄江物流园
主要租户	京东等
凤岗子市场	
存量	21.6 万平方米
空置率	约 0.0%
平均租金	约 1.92 元/平方米/天
主要开发商	上基集团
主要项目	东莞上基凤岗顺晟产业园
主要租户	新动力跨境电商、蜀海供应链等

数据来源：戴德梁行整理

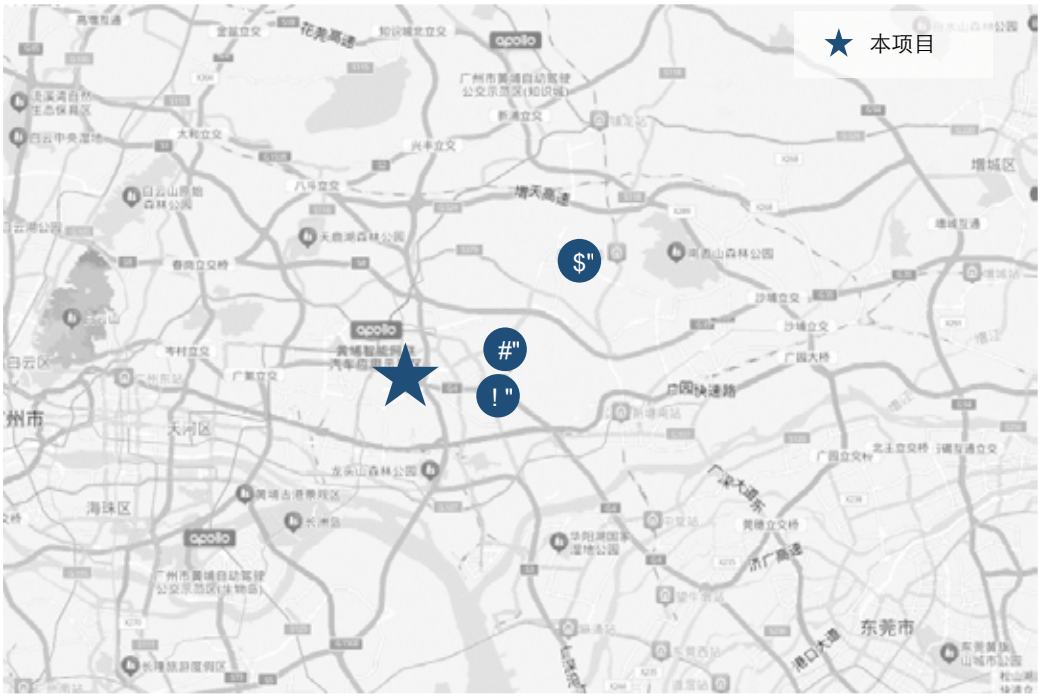
3、基础设施项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

（1）广州开发区项目

1）可比竞品项目基本概况

根据戴德梁行提供的数据，广州开发区项目及三个周边竞争园区分布图如下：

图 2-15 广州开发区项目及周边竞争园区分布



三个可比竞争园区基本情况如下：

表 2-94 广州开发区项目周边竞争园区情况

因素			广州开发区项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			安博广州开发区物流中心	知识大道某物流园	永安大道某物流园	福宁大道某物流园
所在区(县)			黄埔区	黄埔区	黄埔区	增城区
交易时间			——	2025 年 6 月	2025 年 6 月	2025 年 6 月
交易价格（元/平方米/天）（不含增值税，含物业费，有效租金）			——	1.38	1.26	1.30
交易情况			——	正常	正常	正常
不动产状况	区位状况	区域位置	离城区较近，位置较好	离城区有一定距离，位置一般	离城区有一定距离，位置一般	离城区有一定距离，位置一般
		产业聚集度	产业集聚度较高	产业集聚度较高	产业集聚度较高	产业集聚度较高
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善

因素			广州开发区项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		道路通达性	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好
	实体状况	租赁面积	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构
		楼龄及保养	楼龄较早，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施较完备	配套设施较完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		是否有卸货平台	有	有	有	有
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划

数据来源：戴德梁行提供，截至 2025 年 6 月 30 日。

2）基本情况比较及优劣势分析

根据戴德梁行市场数据，广州开发区项目与周边可比项目均位于广州市高标仓市场黄埔子市场内，竞品案例一和竞品案例二距离广州开发区项目车程 7-8 公里，竞品案例三距离广州开发区项目车程 14 公里。

交通区位方面，广州开发区项目交通优势显著，项目紧邻广州绕城高速、沈海高速、广深沿江高速、广园快速路等多条交通枢纽干道，距广园快速路车程 3.5 公里，距 S3 广深沿江高速车程 5 公里，距 G15 广州绕城高速车程 5 公里，距 107 国道车程 6 公里，距广州白云机场车程 45 公里。与竞品案例相比，广州开发区

项目更为靠近广州市区，受益于区位优势，对覆盖广州等珠三角市场的租户具有较强吸引力。

项目规模和可拓展性方面，广州开发区项目建筑面积为 12.6 万平方米，三个竞品案例建筑面积分别为 17.0 万平方米、13.3 万平方米、9.5 万平方米。相比而言，广州开发区项目体量适中，可拓展性适中。竞品案例一仓库之间通过交通干线连接，交通成本较高，广州开发区项目仓库分布集中，相比之下对大租户扩租吸引力更高，更具可拓展性。

建筑标准方面，广州开发区项目层高 7.5-9 米，1-2 层承重 3 吨/平方米，3 层承重 2 吨/平方米。广州开发区项目与可比项目相比建筑标准处于相对较优水平。广州开发区项目相比竞品案例二维养程度更优。

库型选择方面，广州开发区项目包括 1 栋双层电梯仓库和 2 栋三层坡道电梯仓库，库型结构多样，可以满足不同租户的租赁需求。相比其他竞品案例，广州开发区项目缺少周转效率更高的单层库。

租金水平及主要租户方面，广州开发区项目平均租金略低于可比竞品项目，租户主要涵盖第三方物流、汽车、零售、商超、美妆等行业，租户质量优质，租户行业生态相对多元。部分大租户有大规模的资本化投入，租户稳定性较好。

土地用途方面，广州开发区项目和三个竞品案例均为物流用地。

此外，广州开发区项目通过安博自有物业运营管理，采用安博全球统一的运营管理体系标准、创新的管理模式和先进的技术工具，具有更高的运营效率及服务满意度。

（2）东莞石排项目

1）可比竞品项目基本概况

根据安博中国及戴德梁行提供的数据，东莞石排项目周边存在三个可比竞争园区分布图如下：

图 2-16 东莞石排项目及周边竞争园区分布



三个可比竞争园区基本情况如下：

表 2-95 东莞石排项目周边竞争园区情况

因素			东莞石排项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			安博东莞石排物流中心	东环路某物流园	新沙港工业区某物流园	石大路某物流园
所在区（县）			石排镇	麻涌镇	麻涌镇	大岭山镇
交易时间			——	2025年6月	2025年6月	2025年6月
交易价格（元/平方米/天）（不含增值税，含物业费，有效租金）			——	1.41	1.37	1.40
交易情况			——	正常	正常	正常
不动产状况	区位状况	区域位置	离城区有一定距离，位置一般	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好
		产业聚集度	产业集聚度一般	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度一般
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好
	实体	租赁面积	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大

因素			东莞石排项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	状况	建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构
		楼龄及保养	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄新，保养好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1层	1层	1层	1层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		层高	9米及以上	9米及以上	9米及以上	9米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		是否有卸货平台	有	有	有	有
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善

数据来源：戴德梁行提供，截至 2025 年 6 月 30 日。

2）基本情况比较及优劣势分析

根据戴德梁行市场数据，东莞石排项目与竞品案例一位于东莞市高标仓市场石排子市场，东莞石排项目与竞品案例一相邻，均位于石崇大道，竞品案例二、竞品案例三位于东莞市高标仓市场谢岗子市场，竞品案例二距离东莞石排项目车程约 30 公里，竞品案例三距离东莞石排项目车程约 20 公里。

交通区位方面，东莞石排项目位于珠三角中心区域，地理位置优越，距离松山湖生态园车程约 11 公里，松山湖科技园车程约 13 公里，市区车程约 30 公里。东莞石排项目及竞品案例一位于东莞市石排镇，主要辐射广州、深圳、东莞、惠州等地。竞品案例二、竞品案例三位于东莞市谢岗镇，地理位置相对更靠近深圳地区。

项目规模和可拓展性方面，东莞石排项目建筑面积为 14.9 万平方米，三个竞品案例建筑面积分别为 13.5 万平方米、14.1 万平方米、14.0 万平方米。相比而言，东莞石排项目体量、可拓展性与竞品案例相比基本一致。

建筑标准方面，东莞石排项目层高 10 米，承重 3 吨/平方米。与可比竞品项

目相比，东莞石排项目建筑标准具有显著优势。

库型选择方面，东莞石排项目包括 8 栋单层库，其中有 2 栋市场稀缺的双边单层高标仓。相比其他竞品案例，东莞石排项目拥有东莞地区最大规模的单层库，在单层库供给紧俏的背景下，对有较高周转效率需求的租户吸引力较强。

租金水平及主要租户方面，东莞石排项目平均租金略高于可比竞品项目，租户主要涵盖电商、第三方物流、高端制造等行业，租户质量优质。

土地用途方面，东莞石排项目和竞品案例一、二均为物流用地，竞品案例三为工业用地。东莞石排项目相比竞品案例三更具竞争优势。

此外，东莞石排项目配套设施完善；东莞石排项目通过安博自有物业运营管理，采用安博全球统一的运营管理体系标准、创新的管理模式和先进的技术工具，具有更高的运营效率及服务满意度。

（3）东莞洪梅项目

1）可比竞品项目基本概况

根据安博中国及戴德梁行提供的数据，东莞洪梅项目及三个周边竞争园区分布图如下：

图 2-17 东莞洪梅项目及周边竞争园区分布



三个可比竞争园区基本情况如下：

表 2-96 东莞洪梅项目周边竞争园区情况

因素			东莞洪梅项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			安博东莞洪梅物流中心	东环路某物流园	新沙港工业区某物流园	洪屋涡村某物流园
所在区(县)			洪梅镇	麻涌镇	麻涌镇	洪梅镇
交易时间			——	2025 年 6 月	2025 年 6 月	2025 年 6 月
交易价格(元/平方米/天)(不含增值税，含物业费，有效租金)			——	1.41	1.37	1.35
交易情况			——	正常	正常	正常
不动产状况	区位状况	区域位置	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区有一定距离，位置一般
		产业聚集度	产业集聚度较高	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度较高
因素			**东莞洪梅项目**	**可比实例一**	**可比实例二**	**可比实例三**
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环	良好	良好	良好	良好

因素			东莞洪梅项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		境				
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好	邻主干道，通达性好
	实体状况	租赁面积	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构
		楼龄及保养	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄新，保养好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上	9 米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		是否有卸货平台	有	有	有	有
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划

数据来源：戴德梁行提供，截至 2025 年 6 月 30 日。

2）基本情况比较及优劣势分析

根据戴德梁行市场数据，东莞洪梅项目与竞品案例一位于东莞市高标仓市场洪梅子市场，东莞洪梅项目与竞品案例一车程约 4 公里，竞品案例二、竞品案例三位于东莞市高标仓市场麻涌子市场，竞品案例二距离东莞洪梅项目车程约 18 公里，竞品案例三距离东莞洪梅项目车程约 16 公里。

交通区位方面，东莞洪梅项目位于珠三角中心区域，地理位置优越，距离广深沿江高速洪梅出口车程 4 公里，东莞虎门港车程 15 公里，广州市黄埔港车程

32 公里，深圳市宝安机场车程 56 公里。东莞洪梅项目及竞品案例一位于东莞市洪梅镇，主要辐射珠三角消费力核心区广州、深圳、东莞、佛山等地。竞品案例二、竞品案例三位于东莞市麻涌镇，麻涌子市场作为东莞市高标仓市场存量最大的子市场，产业集群效应较好，供应更为密集。

项目规模和可拓展性方面，东莞洪梅项目建筑面积为 8.1 万平方米，三个竞品案例建筑面积分别为 27.8 万平方米、26.9 万平方米、20.1 万平方米。相比而言，东莞洪梅项目体量较小。

建筑标准方面，东莞洪梅项目层高 9-10 米，承重 3 吨/平方米，与竞品案例一层高、承重等建设标准优于其他可比竞品项目。与可比竞品项目相比，东莞洪梅项目建筑标准具有优势。

库型选择方面，东莞洪梅项目相比其他竞品案例不存在差异。东莞洪梅项目拥有 2 栋双层坡道库，相比竞品案例二、三的四层库拥有更高的周转效率。

租金水平及主要租户方面，东莞洪梅项目平均租金略高于可比竞品项目，租户主要为跨境电商，租户质量优质。

土地用途方面，东莞洪梅项目和竞品案例一、三均为物流用地，竞品案例二为工业用地。东莞洪梅项目相比竞品案例二更具竞争优势。

此外，东莞洪梅项目园区配套设施相对完善，东莞洪梅项目通过安博自有物业运营管理，采用安博全球统一的运营管理体系标准、创新的管理模式和先进的技术工具，具有更高的运营效率及服务满意度。

（五）目标基础设施资产合规情况

1、项目符合宏观管理政策要求情况

（1）符合国家重大战略情况

物流仓储作为服务于实体经济生产经营活动的产业地产，其跨部门、跨行业、跨地区的交叉属性使其成为制造业、零售业、运输业等产业发展的重要枢纽，近年来受到政府部门的高度重视。国家在多个重大战略规划及政策中明确鼓励和支

持物流及物流仓储行业发展。2009 年 2 月，国务院审议通过了物流业调整振兴规划，正式将物流行业纳入国家十大产业振兴规划。根据国家发展和改革委员会 2019 年 10 月公布的《产业结构调整指导目录》（2019 年本），现代物流业中的“现代供应链创新与应用”、“多式联运转运设施建设”、“物流枢纽建设与运营”、“城市物流所需的公共仓储”均属于鼓励类行业。2021 年 3 月，中共中央、国务院印发《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，提出畅通国内大循环，强化流通体系支撑作用，建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。2022 年 4 月，中共中央、国务院发布《关于加快建设全国统一大市场的意见》，提出建设现代流通网络，优化商贸流通基础设施布局，加快数字化建设，推动国家物流枢纽网络建设，大力发展第三方物流，支持数字化第三方物流交付平台建设，培育一批有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业，促进全社会物流降本增效。2025 年 2 月，国家发展改革委印发《国家物流枢纽布局优化调整方案》，按照“结合实际、动态调整、有进有退”的原则，新增廊坊商贸服务型、常州生产服务型、锦州港口型等 26 个国家物流枢纽，对部分国家物流枢纽规划布局进行优化调整，并对高质量推进国家物流枢纽网络建设提出 4 方面要求，包括系统推进国家物流枢纽建设和功能提升、完善国家物流枢纽集疏运体系、健全国家物流枢纽间的合作机制、探索“产业集群+物流枢纽”协同发展模式等。

本次拟发行基础设施 REITs 的 3 处资产均为物流资产，且均位于国家重点战略地区粤港澳大湾区。通过基础设施 REITs 筹集项目资本金，将进一步提高物流产业资金实力、增强抗风险能力，推动形成存量资产和增量投资的良性循环，为促进国内大循环发挥重要作用。

国务院于 2021 年 9 月发布《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》，于 2021 年 10 月发布《2030 年前碳达峰行动方案》，共同构建了中国碳达峰、碳中和“1+N”政策体系的顶层设计。安博致力于打造始终符合可持续发展要求的项目，秉承 ESG 理念推动创新发展、深化与客户的合作关系、帮助客户降本增效、扩大服务范围，为客户创造价值。安博将于 2040 年在

价值链中实现“净零碳”目标。

综上，本次拟发行基础设施 REITs 的资产符合国家重大战略。

（2）符合国家和地区国民经济和社会发展规划情况

物流作为扩大内需、推进供给侧结构性改革等国家战略的重要实施路径，多次在国家及各地区国民经济和社会发展规划中作为主要任务提出，具体如下：

表 2-97 国家及地区国民经济和社会发展计划关于物流发展规划的描述

国家/地区	名称	重要内容
国家	《关于2024年国民经济和社会发展计划执行情况与2025年国民经济和社会发展计划草案的报告》	**加快完善现代化基础设施体系。深入实施降低全社会物流成本专项行动。持续推进国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、国家综合货运枢纽体系、大宗商品资源配置枢纽等布局建设。加快完善应急物流体系。**
国家	《关于2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024年国民经济和社会发展计划草案的报告》	**稳步推进国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地建设，实施国家综合货运枢纽补链强链，布局建设102个现代流通战略支点城市，构建“支点城市+骨干走廊”现代流通网络，在重点城市开展生活必需品流通保供体系建设，推进农村流通设施和业态全面融入现代化流通体系。国际产业链供应链合作不断深化。**
国家	《关于2022年国民经济和社会发展计划执行情况与2023年国民经济和社会发展计划草案的报告》	**加快构建现代物流体系，完善物流基础设施网络，降低流通成本。加强物流保通保畅统筹调度，切实保障能源、粮食、医疗物资等各类重点物资安全有序运输。加强物流保通保畅统筹调度，切实保障能源、粮食、医疗物资等各类重点物资安全有序运输。**
国家	《关于2021年国民经济和社会发展计划执行情况与2022年国民经济和社会发展计划草案的报告》	**加快“支点城市+骨干走廊”现代流通网络建设。稳步推进国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地建设，强化冷链运输环节疫情防控措施，完善“321”冷链物流运行体系。加快物流业制造业融合创新发展，积极推动多式联运、智慧物流等新业态新模式发展。**
广州市	《关于广州市2024年国民经济和社会发展计划执行情况与2025年国民经济和社会发展计划草	**落地实施进一步支持现代物流与供应链高质量发展若干措施，加快多式联运“一单制”“一箱制”模式研究及运用，申报商贸服务型国家物流枢纽，系统谋划发展平台经济、枢纽经济。**

	案的报告》	
广州市	《关于广州市2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024年国民经济和社会发展计划草案的报告》	**推进现代流通体系建设，编制现代流通战略支点城市建设方案，出台推进广州空港型国家物流枢纽建设实施方案，支持海铁联运、公铁联运和中欧班列集拼平台发展，基本建成国家综合货运枢纽，大力发展供应链服务等新模式。**
广州市	《广州市2021年国民经济和社会发展计划执行情况与2022年国民经济和社会发展计划草案的报告》	**积极发展现代物流业，提升广州港口型国家物流枢纽功能，加紧申报广州空港型国家物流枢纽，支持传统运输企业向物流服务上下游延伸，拓展供应链增值服务。**
东莞市	《东莞市2024年国民经济和社会发展计划执行情况与2025年计划草案的报告》	**聚焦软件信息、贸易物流、科研设计、科创金融、人力资源等重点领域，扶持壮大一批“领航企业”，累计打造不少于6个生产性服务业集聚区。高质量推动生产服务型国家物流枢纽建设，做强沙田综合保税、石龙水铁联运，推进物流降本提质增效。**
东莞市	《东莞市2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024年计划草案的报告》	**推动生产性服务业与制造业深度融合，支持现代物流**、人力资源等领域发展专业化服务外包企业。
东莞市	《东莞市2022年国民经济和社会发展计划执行情况与2023年计划草案的报告》	**推动先进制造与现代服务业深度融合**。以服务先进制造、智能制造为核心，推进服务外包产业专业化发展，加快发展科技研发服务、工业和文化创意设计、信息技术服务、金融服务、**现代物流等领域生产性服务业，构建优质高效的服务业新体系**。

本次拟发行基础设施 REITs 的 3 处资产均为物流资产，且其所在地区均针对物流发展制订了特定的国民经济和社会发展目标任务，因此，本次拟发行基础设施 REITs 的资产符合国家和地区国民经济和社会发展规划。

（3）符合国家宏观调控政策情况

近年来，我国多次通过出台土地、税收等宏观调控政策推动现代物流园区的建设发展。

2012 年，为了进一步推进物流业降本增效，财政部、国税总局就联合发布了税收优惠政策，在《关于物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策的

通知》中提及：“对物流企业自有的大宗商品仓储设施用地，按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税”。

2017 年，国务院发布了《国务院办公厅关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》，指出：“推动物流降本增效对促进产业结构调整和区域协调发展、培育经济发展新动能、提升国民经济整体运行效率具有重要意义”。

2020 年，中共中央、国务院发布了《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，提出深化产业用地市场化配置改革。健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应、作价出资（入股）等工业用地市场供应体系。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，创新使用方式，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。

2020 年，中国证监会、国家发改委发布了《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》，提出基础设施 REITs 试点项目将聚焦重点行业。优先支持基础设施补短板行业，包括仓储物流、收费公路等交通设施，水电气热等市政工程，城镇污水垃圾处理、固废危废处理等污染治理项目。鼓励信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展试点。

2020 年，国家发改委、交通运输部发布了《关于进一步降低物流成本的实施意见》，提出深化关键环节改革，降低物流制度成本。加强土地和资金保障，降低物流要素成本，对国家及有关部门、省（自治区、直辖市）确定的国家物流枢纽、铁路专用线、冷链物流设施等重大物流基础设施项目，在建设用地指标方面给予重点保障。同时，推动物流业提质增效，降低物流综合成本。

2022 年，国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、人民银行发布《关于做好 2022 年降成本重点工作的通知》，提出推进物流提质增效降本，加快物流设施设备升级和业态模式创新，在更高程度、更大范围、更深层次推动物流提质增效降本。

2022 年，国务院发布《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》，提

出统筹加大对物流枢纽和物流企业的支持力度。2022 年，中央财政安排 50 亿元左右，择优支持全国性重点枢纽城市，提升枢纽的货物集散、仓储、中转运输、应急保障能力，引导加快推进多式联运融合发展，降低综合货运成本。加快 1,000 亿元交通物流专项再贷款政策落地，支持交通物流等企业融资，加大结构性货币政策工具对稳定供应链的支持。

2023 年，财政部税务总局发布了《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》，提出自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。

2024 年 11 月，中共中央办公厅、国务院发布了《有效降低全社会物流成本行动方案》，提出加快现代供应链体系建设。推动大型工商企业提升物流管理水平和社会化程度，科学构建集采购、库存、生产、销售、逆向回收等于一体的供应链体系，实施精细化管理，加快库存周转。加强制造业供应链融合创新，鼓励大型制造企业与物流企业建立长期战略合作关系，优化物流流程、共建设施设备、对接信息系统，推广应用综合性供应链解决方案。支持利用工业园区闲置土地、厂房建设物流服务设施。深化供应链创新与应用，加快数字供应链发展，提升商贸供应链协同水平。

综上，本次拟发行基础设施 REITs 的资产符合国家宏观调控政策。

（4）符合有关产业政策、专项规划和区域规划情况

1）国家关于物流产业的产业政策及专项规划

近年来国家对物流行业的政策及规划，主导方向是促进提升物流现代化水平、降低物流成本、提升物流运营效率、支持物流用地以及助推专业化水准物流仓储企业发展等。

2014 年 10 月 4 日，国务院印发《物流业发展中长期规划（2014-2020 年）》，提出：“鼓励制造企业分离外包物流业务，促进企业内部物流需求社会化……着力发展第三方物流，引导传统仓储、运输、国际货代、快递等企业采用现代物流

管理理念和技术装备，提高服务能力。”

2018 年 5 月 28 日，商务部联合财政部印发《关于开展 2018 年流通领域现代供应链体系建设的通知》，提出：“强化物流基础设施建设，夯实供应链发展基础。发挥物流基础性、先导性作用，加强公共服务性强的物流基础设施建设，完善城乡高效配送体系，推动物流企业向供应链服务商转型。”

2018 年 12 月 24 日，国家发改委联合交通部印发《国家物流枢纽布局和建设规划》，指出国家物流枢纽的重要性，选择 127 个具备一定基础条件的城市作为国家物流枢纽承载城市，规划建设 212 个国家物流枢纽，其中广州为港口型、空港型、生产服务型、商贸服务型国家物流枢纽承载城市，东莞为生产服务型国家物流枢纽承载城市。

2019 年 2 月 26 日，国家发改委联合工信部、财政部、自然资源部等 24 个部门和单位印发《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》，提出鼓励整合盘活存量闲置土地资源，用于物流用途。围绕“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展等重大战略实施，依据国土空间规划，在国家物流骨干网络的关键节点，选择部分基础条件成熟的承载城市，启动第一批 15 个左右国家物流枢纽布局建设。

2020 年 8 月 22 日，国家发改委、工信部、财政部等 14 个部门和单位印发《推动物流业制造业深度融合创新发展实施方案》，提出到 2025 年，物流业在促进实体经济降本增效、供应链协同、制造业高质量发展等方面作用显著增强。探索建立符合我国国情的物流业制造业融合发展模式，制造业供应链协同发展水平大幅提升，精细化、高品质物流服务供给能力明显增强，主要制造业领域物流费用率不断下降。

2021 年 1 月 22 日，交通运输部印发《关于服务构建新发展格局的指导意见》，提出推进交通物流与制造业深度融合。提升交通物流服务制造业的能力，推动运输链融入供应链、产业链，提升价值链。完善港站枢纽布局，加强与产业集聚区衔接，培育壮大交通运输经济产业集群。引导和鼓励交通物流企业发展高品质、专业化、全链条定制物流服务。

2022 年 1 月 13 日，国家发改委印发《“十四五”现代流通体系建设规划》，提出顺应物流运行网络化发展趋势，推进物流基础设施和服务能力建设，加快构建经济高效、绿色智能、安全稳定的现代物流体系，指出要构建现代物流基础设施网络，拓展物流服务新领域新模式，培育充满活力现代物流企业。

2022 年 4 月 7 日，交通运输部、铁路局、民航局、邮政局和国铁集团印发《关于加快推进冷链物流运输高质量发展的实施意见》，提出着力完善冷链运输基础设施，提升技术装备水平，创新运输服务模式，健全冷链运输监管体系，完善干支衔接、区域分拨、仓储配送等冷链运输服务功能，提升冷链运输支撑保障能力。

2022 年 6 月 30 日，财政部、交通运输部印发《关于支持国家综合货运枢纽补链强链的通知》，提出自 2022 年起，用 3 年左右时间集中力量支持 30 个左右城市（含城市群中的城市）实施国家综合货运枢纽补链强链，促使综合货运枢纽在运能利用效率、运输服务质量、运营机制可持续等三方面明显提升。

2022 年 12 月 15 日，国务院印发《“十四五”现代物流发展规划》，提出六方面工作安排，包括加快物流枢纽资源整合建设、构建国际国内物流大通道、完善现代物流服务体系、延伸物流服务价值链条、强化现代物流对社会民生的服务保障、提升现代物流安全应急能力；提出三方面发展任务，包括加快培育现代物流转型升级新动能、深度挖掘现代物流重点领域潜力、强化现代物流发展支撑体系；从优化营商环境、创新体制机制、强化政策支持、深化国际合作、加强组织实施等方面，对加强实施保障提出明确要求。

2023 年 2 月 13 日，人民银行、交通运输部和银保监会印发《关于进一步做好交通物流领域金融支持与服务的通知》，提出加大配套融资等市场化资金支持力度，助力交通物流基础设施和重大项目建设，优化交通物流领域债券融资安排，提升发债融资便利度，发挥好债券市场融资功能，有力支持符合国家发展规划重大交通物流项目投资建设，助力国民经济循环畅通、产业链供应链稳定，促进交通物流与经济社会协调可持续发展。

2024 年 4 月，财政部与商务部联合印发《关于支持建设现代商贸流通体系

试点城市的通知》，提出推动城乡商贸流通融合发展，支持健全县乡村三级物流配送体系，提高骨干仓储加工配送能力和效率，布局一批区域应急保供中心仓。强化消费终端网络网点建设，提升末端配送、应急投放能力。

2024 年 6 月，交通运输部等十三部门出台《交通运输大规模设备更新行动方案》，提出支持高标准仓库、边境口岸铁路换装设施设备及应用自动分拣系统、堆垛机、电动叉车等设施设备的智慧立体仓储设施升级改造。鼓励国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、国家级示范物流园区、城郊大仓基地范围内的多式联运场站和转运设施设备升级改造。加快推进智慧物流枢纽、物流园区智能化改造。

2024 年 10 月，自然资源部印发《加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》，从增加物流发展空间供给、加强自然资源要素保障、推进物流用地提质增效、提升要素支撑服务效能等四个方面提出了 10 条促进物流发展的政策措施。

2）广东省关于物流产业的产业政策及专项规划

广东省政府在 2019 年发布了《广东省推进电子商务与快递物流协同发展实施方案的通知》，该通知旨在促进电子商务与快递物流资源衔接；统筹规划电子商务与快递物流发展，将快递物流相关仓储、集散分拨、分拣配送等设施用地纳入城乡规划和土地利用总体规划，将智能快件箱、快递末端综合服务场所纳入城市公共服务设施建设规划；支持将工业区旧厂房、仓库、闲置土地和存量土地资源用于发展电商快递物流。

2022 年广东省政府印发了《广东省推进冷链物流高质量发展“十四五”实施方案的通知》，提出到 2025 年，基本建成符合广东省产业结构特点、适应经济社会发展需要的冷链物流体系，区域冷链物流综合实力稳居全国前列。通知指出，要构建“7+N+X”冷链物流设施网络，加快冷链物流重要节点设施建设，强化冷链物流设施互联互通。

2023 年，广东省政府印发了《广东省扩大内需战略实施方案的通知》，文件旨在全面促进消费，加快消费提质升级，提出发展现代物流体系，加强物流枢纽

互联互通，推动枢纽干支仓配一体建设，推动能源、交通、仓储、水利、环保等传统基础设施数字化、网络化、智慧化转型。

2024 年，广东省政府印发了《广东省有效降低全社会物流成本实施方案》，提到推动广州、深圳、珠海、汕头、佛山、东莞、湛江等市国家物流枢纽布局建设，加强国家物流枢纽间互联互通。深化交通物流融合发展，促进国家物流枢纽与综合货运枢纽、港口、机场、铁路物流场站、邮件、快件转运中心等交通基础设施高效协同，全面融入国家“通道+枢纽+网络”物流运行体系。充分发挥枢纽资源集聚和城市特色产业优势，推动现代物流和相关产业深度融合创新发展，打造具有区域集聚辐射能力的产业集群。

3）广州市关于物流行业的产业政策及专项规划

2022 年 11 月，广州市规划和自然资源局发布《广州市“十四五”现代物流枢纽及产业发展土地利用规划》，要求构建高质量物流基础设施网络体系。按照“设施完善、管理科学、服务优质、科技先进、市场规范”原则，构建以重点物流园区、公共配送中心和末端共同配送等物流节点为支撑的三级城市物流配送节点网络体系。积极采用大数据、人工智能、5G 等新技术，提升现代供应链水平。

2021 年 3 月，广州市人民政府印发《关于印发广州市精准支持现代物流高质量发展若干措施的通知》，通知旨在推动广州加快建设“全球效率最高、成本最低、最具竞争力”国际物流中心，要求落实建设高质量现代物流基础设施，健全现代物流公共平台体系，支持现代物流、供应链企业成链集群发展，强化优质产业项目要素保障，支持物流创新发展，强化财政资金引导作用六大方面举措。

2021 年 5 月，广州市人民政府在《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出，广州市将推动现代物流与制造业高效融合，培育国际供应链龙头企业，优化现代物流枢纽网络，构建“5+10+N”物流枢纽布局，打造全球效率最高、成本最低、最具竞争力的国际物流中心。

2022 年 11 月，广州市规划和自然资源局发布《广州市“十四五”现代物流枢纽及产业发展土地利用规划》，要求构建高质量物流基础设施网络体系。按照“设

施完善、管理科学、服务优质、科技先进、市场规范”原则，构建以重点物流园区、公共配送中心和末端共同配送等物流节点为支撑的三级城市物流配送节点网络体系。积极采用大数据、人工智能、5G 等新技术，提升现代供应链水平。

2024 年 4 月，广州市政府印发《广州市人民政府办公厅关于印发广州市综合立体交通网规划（2023-2035 年）的通知》，规划指出，到 2035 年，形成交通强市新局面，率先建成便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智慧先进、安全韧性的现代化高质量城市综合立体交通网，实现“12312”出行交通圈，基本建成具有全球影响力的综合交通枢纽。

2024 年 4 月，广州市政府印发《广州市人民政府关于印发广州市数字经济高质量发展规划的通知》，通知旨在升级广州国际综合交通枢纽，建立一体化供应链协同平台，鼓励物流园、物流配送中心、物流仓库智能化、立体化和物流技术装备信息化改造。

2025 年 1 月，广州市发改委印发《广州市有效降低全社会物流成本实施方案》，方案提出加快发展国际供应链物流。加快推动中国企业“走出去”综合服务基地、全球跨境电商“三中心”建设，支持国家级新能源汽车技术贸易措施研究评议基地建设，加强对主要贸易国和地区技术性贸易措施的通报预警及研究，助力中国企业和商品出海。

4）东莞市关于物流行业的产业政策及专项规划

2022 年 3 月，东莞市人民政府在《东莞市服务业发展“十四五”规划》中指出，东莞市将创新物流发展和服务模式，推动重点领域发展，突破短板制约，提升物流专业化服务水平，推动东莞成为连接“一带一路”的重要物流节点、全球先进制造业供应链组织和服务中心和粤港澳大湾区现代物流枢纽。

2023 年 6 月，东莞市交通运输局印发的《关于进一步扶持交通运输企业发展的若干措施的通知》提到，推动运输企业与制造业、商贸业等无缝衔接，优化仓储、加工、运输、配送等一体化物流服务流程，打造全链条、立体化式交通物流体系，发挥行业协会作用，鼓励运输企业与先进制造业企业建立供应链战略合

作关系。

（5）符合外商投资管理有关政策情况

2021 年 12 月 27 日，国家发改委、商务部发布外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2021 年版）。针对“六、交通运输、仓储和邮政业”行业，提出如下特别管理措施：

“

10 国内水上运输公司须由中方控股。

11 公共航空运输公司须由中方控股，且一家外商及其关联企业投资比例不得超过 25%，法定代表人须由中国籍公民担任。通用航空公司的法定代表人须由中国籍公民担任，其中农、林、渔业通用航空公司限于合资，其他通用航空公司限于中方控股。

12 民用机场的建设、经营须由中方相对控股。外方不得参与建设、运营机场塔台。

13 禁止投资邮政公司、信件的国内快递业务。

”

本项目未存在违反上述特别管理措施的情况。

（6）项目不存在违背宏观管理政策要求情况

项目不存在违背相关国家重大战略、宏观调控政策，国民经济和社会发展总体规划、有关专项规划和区域规划（实施方案），《产业结构调整指导目录》和相关行业政策，以及外商投资准入负面清单等外商投资管理有关政策的情况。

2、基础设施项目权属和资产范围

（1）广州开发区项目

广州开发区项目系指广州速诚持有的位于广州开发区东勤路 3 号的产证证载建筑面积共计为 125,624.7758 平方米的房屋及其占用范围内的国有建设用地

使用权。广州开发区项目分两期建设，已全部竣工。广州开发区一期项目包括 1 号库房、2 号库房，1 号库房产证证载建筑面积为 54,618.5083 平方米，2 号库房产证证载建筑面积为 50,288.2107 平方米；广州开发区二期项目包括 3 号库房，产证证载建筑面积合计为 20,718.0568 平方米。

1）国有建设用地使用权的取得

根据广州速诚于 2008 年 7 月 15 日与原广州市国土资源和房屋管理局（现为广州市规划和自然资源局，以下简称“广州市规自局”）签订的《广州市国有土地使用权出让合同》（穗国地出合 440116-2008-000032 号，本节以下简称“《土地出让合同》”）以及 2012 年 6 月 13 日签订的《广州市国有土地使用权出让合同穗国地出合 440116-2008-000032 号补充合同》，广州速诚以挂牌出让方式取得广州开发区项目的国有建设用地使用权，国有建设用地位置为广州开发区东区规划十路以北，受让面积为 75,098 平方米，用途为普通仓储用地（W1），用于兴建现代化的仓储物流设施，出让年限为 50 年，自 2008 年 7 月 15 日至 2058 年 7 月 14 日，交土地出让金 45,059,000 元，契税 1,351,770 元。经核查收款单位为广州经济技术开发区财政局且编号为 JD009747 的土地出让金缴款书及编号为（2007）粤农税电字 0462170 号的契税完税证，前述出让金和契税已足额缴付。广州速诚于 2008 年 9 月 1 日取得《国有土地使用证》（08 国用(05)第 000083 号）。

2）房屋所有权的取得

根据广州开发区项目对应的《不动产权证书》及广州市规划和自然资源局于 2025 年 7 月 25 日出具的《广州市不动产登记查册表》，广州速诚已取得广州开发区项目的房屋所有权。

3）资产完整性

根据发起人、原始权益人及广州速诚说明，广州开发区项目已将实现资产功能作用所必须的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

4）《土地出让合同》关于基础设施项目权属情况的特殊约定

《土地出让合同》以下条款对广州开发区项目权属安排作出特殊约定：1）

第十二条约定，广州速诚承诺开发使用本地块的项目投资总额不低于 7000 万美元；广州速诚应于《土地出让合同》签订之日（即 2008 年 7 月 15 日）起三个月内向规划部门报送符合本地块规划设计要点和相关规范的用地规划方案，半年内对用地红线内的建（构）筑物按经批准的用地规划方案动工（打桩），全部工程在二十四个月内竣工并投入使用。2）第二十条约定，如广州速诚超过合同约定的动工期限而未能动工（打桩）开发土地，广州市规自局有权解除《土地出让合同》，广州速诚应当将所受让的土地使用权交还广州市规自局。3）第二十一条约定，如广州速诚超过合同约定的竣工期限而未能按照经批准的规划方案全部完成土地的开发建设并投入使用、或者没有达到承诺投资总额，广州市规自局有权决定解除《土地出让合同》，广州速诚应当将受让的土地使用权及地上建（构）筑物交给广州市规自局。

经核查，广州开发区一期、二期项目分别于 2009 年 5 月 27 日和 2011 年 6 月 23 日取得《建筑工程施工许可证》。广州速诚作为广州开发区一期、二期项目建设单位分别于 2010 年 6 月 13 日和 2012 年 4 月 30 日出具竣工验收报告，广州开发区项目整体于 2015 年 9 月 11 日完成项目竣工验收备案。广州开发区项目存在因开竣工时限不符合《土地出让合同》约定，而面临土地出让方要求解除《土地出让合同》并要求返还土地使用权及地上建（构）筑物的风险。

根据广州市人民政府于 2021 年 1 月 31 日下发并于 2021 年 3 月 1 日施行的《关于下放、委托和收回一批市级行政权力事项的决定》（广州市人民政府令第 178 号），市管权限建设用地审批以及收回国有土地使用权由广州市人民政府委托区级人民政府承接，并明确“具体由规划和自然资源行政主管部门落实”。另根据广州开发区规划和自然资源局/广州市规划和自然资源局黄埔区分局（以下简称“广州市开发区规自局”）网站[7]披露的部门职责，广州市开发区规自局职责范围包括“负责自然资源资产有偿使用工作”以及“执行全民所有自然资源资产划拨、出让、租赁、作价出资和土地储备政策，合理配置全民所有自然资源资产”。据此，法律顾问认为，虽《土地出让合同》签署方为广州市规自局，执行《土地出

[7] http://ghzyj.gz.gov.cn/gkmlpt/content/9/9670/post_9670349.html#15358

让合同》关于土地使用权收回的特殊约定的主管部门应为广州市开发区规自局。

根据核查，除上述《土地出让合同》关于投资总额的约定外，广州开发区项目所涉及的投资协议等相关法律文件不存在关于项目运营的产出强度、税收强度等经济指标的约束和相关承诺。

针对广州开发区项目投资总额情况是否对广州速诚拥有广州开发区项目权属或合法性造成实质不利影响，经法律顾问对《土地出让合同》的查阅，以及对照广州开发区项目建设时期适用的中国法律法规以及现行有效的中国法律法规的相关规定，广州开发区项目建设时期适用的法律法规、现行有效的中国法律法规以及《土地出让合同》均未对广州速诚完成投资总额指标设定时限限制。针对广州开发区项目是否涉及因投资总额指标未完成进而触发需解除《土地出让合同》或收回土地使用权及地上建（构）筑物的情形，广州市开发区规自局于 2024 年 6 月 14 日出具《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认：结合广州开发区发展和改革局、投资促进局等部门关于广州开发区项目投资总额等的意见，广州开发区项目地块没有触发《土地出让合同》约定的因该项目投资总额未达标而解除《土地出让合同》或收回土地使用权及地上建（构）筑物的情形。广州开发区项目已满足《土地出让合同》关于投资总额经济指标要求。

针对广州开发区项目开竣工时限问题是否对广州速诚拥有广州开发区项目权属或合法性造成实质不利影响，法律顾问认为，《土地出让合同》虽约定了土地出让方有权就延期开竣工而享有合同解除权，但未约定解除权行使期限，故根据《民法典》第五百六十四条规定，土地出让方应在知道或者应当知道解除事由之日起一年内行使合同解除权，且相关合同解除权适用一年的除斥期间，即：自土地出让方知道或者应当知道解除事由之日起一年内不行使，或者经对方催告后在合理期限内不行使的，解除权消灭，且不适用有关诉讼时效中止、中断和延长的规定。针对同意广州开发区项目一二期项目投产事宜，广州经济技术开发区管理委员会分别于 2010 年 8 月 31 日向广州速诚出具《关于广州速诚仓储有限公司投产的通知》（穗开管企[2010]526 号）以及于 2012 年 5 月 31 日向广州速诚出具

《关于广州速诚仓储有限公司二期投入使用的通知》（穗开管企[2012]268 号），前述通知明确广州开发区项目一、二期项目已经区消防、环保、基建、市政等部门验收且准予投产，前述通知发文对象包括广州市规自局。前述政府文件可侧面体现广州市规自局（作为合同解除权人）已知道或者应当知道广州开发区项目开竣工情况。截至 2025 年 6 月 30 日，广州市规自局及广州市开发区规自局未实际因广州开发区项目存在延期开竣工情况而行使《土地出让合同》合同解除权。因此，导致土地出让方合同解除权消灭的除斥期间（一年）已届满，土地出让方于《土地出让合同》项下的合同解除权已根据《民法典》第五百六十四条规定而消灭。

针对广州开发区项目开竣工时限问题，广州市开发区规自局于 2024 年 6 月 14 日出具《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，确认不因广州开发区项目开竣工情况而解除《土地出让合同》或要求收回土地使用权及地上建（构）筑物，并确认对广州开发区项目以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITs 无异议。

5）土地征收导致国有建设用地使用权面积变更

广州速诚于 2023 年 2 月 8 日与征收单位广州开发区重点项目推进中心以及征收代理人广州市黄埔区人民政府云埔街道办事处以及广州东进新区开发有限公司签署《企业征收补偿协议》（以下简称“《征收协议》”）。

《征收协议》主要约定如下：1、根据开放大道中（东区规划十路-永和隧道南出口）建设工程征地拆迁补偿项目的需要，广州速诚同意将位于广州市经济技术开发区东区东勤路 3 号土地及地上的建（构）筑物、企业搬迁事宜由征收单位委托有资质的测绘、评估单位按有关规定测绘、评估后根据规定标准给予一次性的补偿，并在协议规定时间内把原址构筑物交给征收单位及其代理人拆除，土地供征收单位开发使用。2、经广州地质勘察基础工程有限公司进行测量，本次实际收回国有土地面积为 117.044 平方米，附属物及地上附着物 16 项。3、根据广东南泰房地产土地资产评估有限公司对上述需要收回的国有土地、地上附属物及附着物出具的《评估报告书》（南泰估字(2022)ZSBG0001），征收单位给予广州速

诚补偿款合计人民币 204,604.60 元。4、征收单位应自《征收协议》生效之日起 30 个工作日内，向广州速诚支付《征收协议》第二条约定的补偿款的 70%，即人民币 143,223.22 元；征收单位应自广州速诚按照《征收协议》第四条约定时间将场地移交给征收单位并办理正式移交手续后 30 个工作日内，向广州速诚支付《征收协议》第二条约定的补偿款的 30%，即人民币 61,381.38 元；5、广州速诚应根据《征收协议》约定向征收单位、征收单位代理人移交相关国有土地、附属物及地上附着物，并配合征收单位向有关部门办理国有建设用地使用权变更登记手续。

经核查并经广州速诚确认，广州速诚已根据《征收协议》约定向征收单位及其代理人交付《征收协议》约定的国有土地、附属物及地上附着物，并于 2025 年 8 月 15 日取得更新后的《不动产权证书》（粤（2025）广州市不动产权第 06063114 号），变更后的土地面积为 74,981 平方米。

广州速诚以出让方式取得广州开发区项目的国有建设用地使用权，广州速诚所持广州开发区项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权真实、合法、有效，广州速诚合法且完全持有广州开发区项目的所有权。广州开发区项目权属清晰，资产完整，资产范围明确。对于广州开发区项目《土地出让合同》的特殊约定，在广州速诚已取得广州市开发区规自局出具的相关函件的情况下，结合《民法典》的规定，广州开发区项目《土地出让合同》的特殊约定已解除，广州速诚于《土地出让合同》相关违约情形并不对广州速诚拥有广州开发区项目权属或合法性造成实质不利影响。

（2）东莞石排项目

东莞石排项目系指安博诚置持有的位于东莞市石排镇黄家坐村的产证证载建筑面积共计为 143,253.32 平方米的房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权。东莞石排项目分三期建设，已全部竣工。东莞石排项目一期包括 1 号配送库、2 号配送库、3 号配送库、4 号配送库、动力房、门卫，产证证载建筑面积合计为 78,120.23 平方米；东莞石排项目二期包括 5 号中转库、6 号中转库、2 号动力房、2 号门卫，产证证载建筑面积合计为 28,501.94 平方米。东莞石排项目三期包括 7

号中转库、8 号中转库，产证证载建筑面积合计为 36,631.15 平方米。

1）国有建设用地使用权的取得

根据安博诚置于 2012 年 12 月 24 日与原广东省东莞市国土资源局（现为广东省东莞市自然资源局，以下简称“东莞市自然资源局”）签订的《国有建设用地使用权出让合同》（东国土出让（市场）合[2012]第 112 号），安博诚置以挂牌出让方式取得东莞石排一期项目的国有建设用地使用权，国有建设用地位置为石排镇黄家坐村，用途为仓储用地，出让年限为 50 年，交土地出让金为 66,670,000 元，契税 2,000,100 元。经核查执收单位为东莞市土地交易中心且编号为 CI03234500 和 CI18709560 的广东省非税收入（电子）票据，以及征收机关为东莞市地方税务局东城税务分局且编号为（2012-1）粤地-023-04074705 的税收通用完税证，前述出让金和契税已足额缴付。安博诚置于 2013 年 3 月 27 日取得《国有土地使用证》（东府国用（2013）第特 44 号）。

根据安博诚置于 2015 年 5 月 5 日与东莞市自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（东国土出让（市场）合[2015]第 036 号），安博诚置以挂牌出让方式取得东莞石排二期项目的国有建设用地使用权，国有建设用地位置为石排镇黄家坐村，用途为普通仓库用地，出让年限为 50 年，交土地出让金为 23,450,000 元，契税 703,500 元经核查执收单位为东莞市土地交易中心（东莞市矿业权交易中心）且编号为 CI44669910 和 CI44670284 的广东省非税收入（电子）票据，以及税务机关为东莞市地方税务局石排税务分局且编号为（151）粤地现 03301953 的税收缴款书（税务收现专用），前述出让金和契税已足额缴付。安博诚置于 2015 年 8 月 14 日取得《国有土地使用证》（东府国用（2015）第特 75 号）。

根据安博诚置于 2015 年 10 月 20 日与东莞市自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（东国土出让（市场）合[2015]第 101 号），安博诚置以挂牌出让方式取得东莞石排三期项目的国有建设用地使用权，国有建设用地位置为石排镇黄家坐村，用途为仓储用地，出让年限为 50 年，交土地出让金为 30,720,000 元，契税 921,600 元。经核查执收单位为东莞市土地交易中心（东莞市矿业权交

易中心）且编号为 CI44673184 和 CI44672232 的广东省非税收入（电子）票据，以及税务机关为东莞市地方税务局石排税务分局且编号为（151）粤地现 06678433 的税收缴款书（税务收现专用），前述出让金和契税已足额缴付。安博诚置于 2016 年 1 月 15 日取得《国有土地使用证》（东府国用（2016）第特 8 号）。

2）房屋所有权的取得

根据东莞石排项目对应的《不动产权证书》/《房地产权证》及东莞市自然资源局 2025 年 7 月 24 日出具的《不动产登记信息查询结果》，安博诚置已取得东莞石排项目的房屋所有权。

3）《投资协议书》关于投资要求和优惠政策的特殊约定

东莞市石排镇人民政府与 Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center Pte.Ltd（安博诚置原股东，以下简称“SPV2”）于 2012 年 8 月 15 日签署的《投资协议书》（以下简称“《投资协议书》”）第五条对东莞石排项目的投资要求和优惠作出特殊约定：1）第五条第 1 款要求：（1）项目投资总额不少于 9000 万美元，注册资本不低于 3000 万美元。东莞市石排镇人民政府确认前述投资总额系指东莞石排项目的总投入；（2）项目一期、项目二期分别建成并正常运营后，每亩土地每年在东莞市石排镇缴纳的税收总额不少于人民币 12.5 万元；（3）SPV2 在取得每期土地使用权后 2 年内完成项目建设。2）第五条第 2 款约定：本条款所设的项目投资要求系为优惠政策而设，如 SPV2 满足该等投资要求，则 SPV2 有权获得东莞市石排镇人民政府所给予的优惠政策。如 SPV2 未符合第五条第 1 点投资要求（1）和（2）中的任意一点，将仅仅不能享受上述优惠政策，除此无他责任；若未符合第五条第 1 点投资要求（3）的，除不享受上述优惠政策外，还应按《投资协议书》中第八条第（二）款第 7 点执行。《投资协议书》第八条第（二）款第 7 点约定，原则上 SPV2 在取得国有土地使用权证后（6 个月内）办理建设工程施工许可证，在获得建设工程施工许可证后应开始动工建设。若 SPV2 在取得国有土地使用证后两年内不动工建设的，东莞市石排镇人民政府有权根据国家相关规定对标的地块执行相应措施。但是非因 SPV2 原因导致项目动工建设迟延的，则 SPV2 不视为违反本协议约定动工期限可以予以相应的调整。

就《投资协议书》关于项目投资总额、注册资本、税收总额的要求而言，未能满足上述要求的法律后果《投资协议书》的书面约定为不享受相关优惠政策，除此无其他责任，故法律顾问认为，安博诚置是否满足相关约定并不对安博诚置拥有东莞石排项目权属或合法性造成实质不利影响。

就《投资协议书》关于项目完成建设时间的要求而言，东莞石排一期项目取得国有土地使用权证的时间为 2013 年 3 月 27 日，取得施工许可证的时间为 2013 年 10 月 7 日，竣工验收备案时间为 2014 年 9 月 29 日；东莞石排二期项目取得国有土地使用权证的时间为 2015 年 8 月 14 日，取得施工许可证的时间为 2016 年 1 月 27 日，竣工验收备案时间为 2017 年 1 月 13 日；东莞石排三期项目取得国有土地使用权证的时间为 2016 年 1 月 15 日，取得施工许可证的时间为 2016 年 10 月 19 日，竣工验收备案时间为 2017 年 7 月 21 日。东莞石排项目符合在取得每期土地使用权后 2 年内完成项目建设的要求。

安博诚置以出让方式取得东莞石排项目的国有建设用地使用权，安博诚置所持东莞石排项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权真实、合法、有效，安博诚置合法且完全持有东莞石排项目的所有权。东莞石排项目权属清晰，资产完整，资产范围明确。《投资协议书》关于投资要求和优惠政策的特殊约定不对安博诚置拥有东莞石排项目权属或合法性造成实质不利影响。

（3）东莞洪梅项目

东莞洪梅项目系指安博盈顺持有的位于东莞市洪梅镇乌沙村的产证证载建筑面积共计为 80,776.42 平方米的房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权。东莞洪梅项目已全部竣工，包括 1 号物流库、2 号物流库、垃圾房、门卫用房、设备用房。

1）国有建设用地使用权的取得

根据安博盈顺于 2015 年 6 月 19 日与东莞市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（东国土出让（市场）合[2015]第 046 号），安博盈顺以挂牌出让方式取得东莞洪梅项目的国有建设用地使用权，国有建设用地位置为东莞市

洪梅镇乌沙村，受让面积为 64,343.95 平方米，用途为仓储用地，用于兴建现代化的仓储物流设施，出让年限为 50 年，自 2015 年 7 月 18 日至 2065 年 7 月 18 日，交土地出让金 28,960,000 元，契税 868,800 元。经核查执收单位为东莞市土地交易中心（东莞市矿业权交易中心）且编号为 CI446699、CI446709、CI446699 的广东省非税收入（电子）票据，以及征收单位为东莞市地方税务局洪梅税务分局且编号为（151）粤地现 03663975 号的契税完税证，前述出让金和契税已足额缴付。安博盈顺于 2015 年 12 月 2 日取得《国有土地使用证》（东府国用（2015）第特 133 号）。

2）房屋所有权的取得

根据东莞洪梅项目对应的《不动产权证书》及东莞市自然资源局于 2025 年 7 月 24 日出具的《不动产登记信息查询结果》，安博盈顺已取得东莞洪梅项目的房屋所有权。

3）资产完整性

根据发起人、原始权益人及安博盈顺说明，东莞洪梅项目已将实现资产功能作用所必须的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

4）《投资协议书》关于税收贡献的特殊约定

东莞市洪梅资产经营管理有限公司（作为《投资协议书》甲方，以下简称“洪梅资产管理公司”）与安博京顺空港（北京）仓储有限公司（作为《投资协议书》乙方，以下简称“安博京顺空港”）于 2014 年签署的《投资协议书》（以下简称“《投资协议书》”）第六条第（二）款第 9 项对东莞洪梅项目的税收贡献要求作出特殊约定：安博京顺空港确认自取得第一期（或第二期）国有土地使用权证之日起的第四年开始，项目每年在当地的税收贡献不低于 25 万元/亩，该等税收贡献包括安博京顺空港以及在安博京顺空港项目注册的客户在当地所缴纳的税收贡献的总和。双方特别约定，自取得第一期国有土地使用权证之日起第四年起至第十二年完整年度中的任 5 年作为纳税考核期（由安博京顺空港根据实际提前选择考核年份），如安博京顺空港及东莞洪梅项目客户在考核期内每年纳税额总和低于

15 万/亩的，则在每年考核期结束后的 3 个月内，安博京顺空港需依据如下公式补上该考核年度所约定纳税额中差额给洪梅资产管理公司，计算公式为：[150,000*96.52（暂定一期面积）-安博京顺空港及其在东莞洪梅项目注册客户在考核期内某一年的税收总额]*17%。双方特别约定，自取得第二期国有土地使用权证之日起第四年起至第十二年完整年度中的任 5 年作为纳税考核期（由安博京顺空港根据实际提前选择考核年份），如安博京顺空港及东莞洪梅项目客户在考核期内每年纳税额总和低于 25 万/亩的，则在每年考核期结束后的 3 个月内，安博京顺空港需依据如下公式补上该考核年度所约定纳税额中差额给洪梅资产管理公司，计算公式为：[250,000*119.63（暂定二期面积）-安博京顺空港及其在东莞洪梅项目注册客户在考核期内某一年的税收总额]*17%。除前述罚则外，《投资协议书》未就安博京顺空港未完成前述税收贡献承诺设定其他罚则。

洪梅资产管理公司、安博京顺空港以及安博盈顺于 2018 年 8 月 27 日签署《投资协议书之补充协议》，三方一致确认，自安博盈顺设立之日起，安博京顺空港作为《投资协议书》项下乙方承担的权利、义务全部转让予安博盈顺享有和承担。

洪梅资产管理公司于 2023 年 7 月 4 日向安博盈顺出具《通知函》，针对东莞洪梅项目国有土地使用权对应税收贡献差额事宜，洪梅资产管理公司认可安博盈顺按照 2018 年至 2022 年作为考核年度，认定安博盈顺前述 5 个考核年度未达到 15 万/亩的税收贡献承诺，并要求安博盈顺支付纳税差额共计人民币 6,058,288.34 元。

针对东莞洪梅税收贡献要求相关问题，东莞市洪梅镇投资促进中心、洪梅资产管理公司于 2024 年 1 月 16 日向安博盈顺出具《关于东莞安博盈顺仓储有限公司缴纳 2018 年度至 2022 年度纳税差额的函》（以下简称“《纳税差额确认函》”），该函件提及“贵我双方已确认以 2018 年至 2022 年作为安博东莞洪梅物流中心项目纳税考核期。”并提及“经镇 2023 年 12 月 21 日专题会议研究，以及根据《安博项目税收情况及应支付纳税额差额统计表》（以下简称“《纳税差额统计表》”），安博东莞洪梅物流中心项目 2018 年度至 2022 年度需补缴的纳税差额总计人民

币 6,058,288.34 元。贵司完成《投资协议书》约定财政贡献考核责任。”

经核查安博盈顺支付前述纳税差额相关支付凭证，法律顾问认为，安博盈顺已根据《纳税差额统计表》《纳税差额确认函》向东莞市财政局洪梅分局补缴相关纳税差额，安博盈顺已完成《投资协议书》约定财政贡献考核责任，且《投资协议书》未再约定其他关于税收贡献承诺需承担的其他违约责任。安博盈顺历史上未完成《投资协议书》税收贡献要求事宜已按协议解决，不会对安博盈顺拥有东莞洪梅项目权属或合法性造成实质不利影响。

安博盈顺以出让方式取得东莞洪梅项目的国有建设用地使用权，安博盈顺所持东莞洪梅项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权真实、合法、有效，安博盈顺合法且完全持有东莞洪梅项目的所有权。东莞洪梅项目权属清晰，资产完整，资产范围明确。安博盈顺历史上未完成《投资协议书》税收贡献要求事宜已按协议解决，不会对安博盈顺拥有东莞洪梅项目权属或合法性造成实质不利影响。

3、基础设施项目权属纠纷及权利负担

截至对应不动产登记查询日，基础设施资产除东莞洪梅项目抵押情况外，各基础设施资产的房屋所有权及其相对应的国有建设用地使用权不存在抵押、查封等他项权利限制。截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司股东持有的项目公司 100%股权不存在质押等他项权利限制；基础设施项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷；基础设施项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响基础设施项目稳定运营的重大合同纠纷。

（1）广州开发区项目

根据广州速诚说明并经法律顾问查阅广州开发区项目对应的《不动产权证书》原件、广州市规划和自然资源局于 2025 年 7 月 25 日（以下简称“不动产登记查询日”，东莞石排项目及东莞洪梅项目下同）出具的《广州市不动产登记查册表》以及广州速诚签署的相关融资合同，截至不动产登记查询日，广州开发区项目的房屋所有权及其所占范围内的国有建设用地使用权不存在被抵押或查封等他项

权利限制。

根据广州速诚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/）的公示信息并经广州速诚说明，截至法律尽职调查基准日，安博中国核心控股公司持有的广州速诚 100%股权不存在质押等他项权利限制。

根据发起人、原始权益人及广州速诚说明并经核查，截至 2025 年 6 月 30 日，广州开发区项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷；广州开发区项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响广州开发区项目稳定运营的重大合同纠纷。

（2）东莞石排项目

根据安博诚置说明并经法律顾问查阅东莞石排项目对应的《不动产权证书》/《房地产权证》原件、东莞市自然资源局 2025 年 7 月 24 日出具的《不动产登记信息查询结果》以及安博诚置签署的相关融资合同，截至不动产登记查询日，东莞石排项目的房屋所有权及其所占范围内的国有建设用地使用权不存在被抵押或查封等他项权利限制。

根据安博诚置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/）的公示信息并经安博诚置说明，截至法律尽职调查基准日，安博中国核心控股公司持有的安博诚置 100%股权不存在质押等他项权利限制。

根据发起人、原始权益人及安博诚置说明并经核查，截至 2025 年 6 月 30 日，东莞石排项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷；东莞石排项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响东莞石排项目稳定运营的重大合同纠纷。

（3）东莞洪梅项目

根据安博盈顺说明并经法律顾问查阅东莞洪梅项目对应的《不动产权证书》原件、东莞市自然资源局于 2025 年 7 月 24 日出具的《不动产登记信息查询结

果》以及安博盈顺签署的相关融资合同，截至不动产登记查询日，东莞洪梅项目存在抵押情况，具体情况如下：

安博盈顺与招商银行股份有限公司重庆分行（以下简称“招商银行重庆分行”）于 2024 年 6 月 26 日签署了编号为 2024 年渝科字第 1062533 号的《借款合同（适用于经营性物业抵押贷款）》，并于 2024 年 7 月 4 日签署了编号为 2024 年渝科字第 1062533 号的《抵押合同》，约定由招商银行重庆分行向安博盈顺提供金额为人民币 17,588 万元的经营性物业抵押贷款，用于置换安博盈顺的存量股东借款本金，用途穿透后用于东莞洪梅项目建设，贷款期限为 2024 年 6 月 27 日起至 2032 年 6 月 26 日止，贷款债权由安博盈顺以其所有或依法有权处分的标准仓库作抵押，招商银行重庆分行已就前述抵押办理了抵押登记并取得登记机构东莞市自然资源局出具的对应《不动产登记证明》，相关《不动产登记证明》所载的具体抵押物信息如下：

表 2-98 抵押物信息情况

序号	抵押物名称	不动产权证号	坐落	抵押登记日	担保金额（万元）	不动产登记证明编号
1	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号安博穗莞深国际综合物流中心 1 号仓库	粤（2018）东莞不动产权第 0132764 号	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号安博穗莞深国际综合物流中心 1 号仓库	2024 年 7 月 10 日	9,917.32	粤（2024）东莞不动产证明第 0090599 号
2	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号安博穗莞深国际综合物流中心 2 号仓库	粤（2018）东莞不动产权第 0132765 号	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号安博穗莞深国际综合物流中心 2 号仓库	2024 年 7 月 10 日	7,425.22	粤（2024）东莞不动产证明第 0090596 号
3	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号安博穗莞深国际综合物流中心垃圾房	粤（2018）东莞不动产权第 0132766 号	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号安博穗莞深国际综合物流中心垃圾房	2024 年 7 月 10 日	4.58	粤（2024）东莞不动产证明第 0090595 号

序号	抵押物名称	不动产权证号	坐落	抵押登记日	担保金额（万元）	不动产登记证明编号
4	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心门卫用房	粤（2018）东莞不动产权第0132767号	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心门卫用房	2024年7月10日	58.90	粤（2024）东莞不动产证明第0090597号
5	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心设备栋	粤（2024）东莞不动产权第0007966号	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心设备栋	2024年7月10日	181.98	粤（2024）东莞不动产证明第0090598号

根据基础设施 REITs 项目交易安排，基础设施 REITs 项目发行完成后，专项计划拟向安博盈顺发放关联方借款，用以偿还前述债务并办理东莞洪梅项目资产抵押登记注销手续。2024 年 12 月 3 日，招商银行重庆分行已出具《提前还款及解除抵押同意函》，表示已知悉安博盈顺拟通过转让 100%股权方式以东莞洪梅项目开展公募 REITs 事宜，同意安博盈顺提前清偿对应的全部债务并在完成提前还款之日起 60 个工作日内配合办理东莞洪梅项目资产抵押登记的解除及注销手续。

除上述情况之外，东莞洪梅项目的房屋所有权及其所占范围内的国有建设用地使用权上不存在其他抵押或查封等他项权利限制。

根据安博盈顺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/）的公示信息并经安博盈顺说明，截至法律尽职调查基准日，SPV3 持有的安博盈顺 100%股权不存在质押等他项权利限制。

根据发起人、原始权益人及安博盈顺说明并经核查，截至 2025 年 6 月 30 日，东莞洪梅项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷；东莞洪梅项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响东莞洪梅项目稳定运营的重大合同纠纷。

4、目标基础设施资产固定资产投资管理手续情况

经对广州开发区项目、东莞石排项目及东莞洪梅项目相关手续的核查，基础设施项目已依法取得的固定资产投资管理手续见下表：

表 2-99 基础设施项目固定资产投资管理手续情况概览

序号	手续名称		东莞洪梅项目	东莞石排项目			广州开发区项目	
				东莞石排一期项目	东莞石排二期项目	东莞石排三期项目	广州开发区一期项目	广州开发区二期项目
1	企业投资项目备案		《广东省企业投资项目备案证》（备案项目编号：2015-441900-59-03-009365）	《关于同意设立安博诚置仓储（东莞）有限公司的批复》（东外经贸资[2012]1567号）	《广东省企业投资项目备案证》（备案项目编号 2015-441900-59-03-002980）	《广东省企业投资项目备案证》（备案项目编号 2016-441900-59-03-001230）	《外商投资企业项目备案表》（穗开管投字[2008]9 号）	《外商投资企业项目备案表》（穗开管投字[2008]9 号）
2	规划	建设项目选址意见书	不适用，非划拨用地	不适用，非划拨用地	不适用，非划拨用地	不适用，非划拨用地	不适用，非划拨用地	不适用，非划拨用地
		建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第 2015-09-1001 号）	《建设用地规划许可证》（地字第 2013-28-1004 号）	《建设用地规划许可证》（地字第 2015-28-0004 号）	《建设用地规划许可证》（地字第 2016-28-0001 号）	《建设用地规划许可证》（穗开规地[2008]56 号）	《建设用地规划许可证》（穗开规地[2008]56 号）
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第 2016-09-1001 号、建字第 2016-09-1002 号、建字第 2016-09-1005 号、建字第 2016-09-1004 号、建字第 2016-09-1003 号）	《建设工程规划许可证》（副证）（建字第 2013-28-1010 号、建字第 2013-28-1011 号、建字第 2013-28-1012 号、建字第 2013-28-1013 号、建字第 2013-28-1014 号、建字第 2013-28-1015 号）	《建设工程规划许可证》（副证）（建字第 2015-28-0010 号、建字第 2015-28-0011 号、建字第 2015-28-1012 号、建字第 2015-28-1013 号）	《建设工程规划许可证》（建字第 2016-28-1002 号、建字第 2016-28-1003 号）	《建设工程规划许可证》（穗开规建证[2009]23 号）	《建设工程规划许可证》（穗开规建证[2011]22 号）
3	土地	建设项目土地使用权证（或	《国有土地使用证》（东府国用（2015）第特 133 号）	《国有土地使用证》（东府国用（2013）第特 44 号）	《国有土地使用证》（东府国用（2015）第特 75 号）	《国有土地使用证》（东府国用	《国有土地使用证》（08 国用	《国有土地使用证》（08 国用

序号	手续名称		东莞洪梅项目	东莞石排项目			广州开发区项目	
				东莞石排一期项目	东莞石排二期项目	东莞石排三期项目	广州开发区一期项目	广州开发区二期项目
		不动产权证）				（2016）第特 8 号）	（ 05）第 000083 号）	（05）第 000083 号）
		土地预审意见（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	《关于东莞市洪梅镇人民政府项目用地预审的意见》（东国土资（预）函〔2014〕27 号）	《关于石排镇人民政府项目用地预审的意见》（东国土资（预）函〔2012〕204 号）	《关于东莞市石排镇人民政府项目用地预审的意见》（东国土资（预）函〔2014〕94 号）	《关于石排镇人民政府项目用地预审的意见》（东国土资（预）函〔2015〕54 号）	《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》	《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》
		建设用地批准书（2019 年 9 月以前）	《建设用地批准书》（东莞市（县）[2015]出让（市场）字 046 号）	《建设用地规划许可证》（地字第 2013-28-1004 号）	《建设用地批准书》（东莞市（县）[2015]出让（ 市场）字第 029 号）	《建设用地批准书》（东莞市（县）[2015]出让（市场）字第 099 号）	《建设用地规划许可证》（穗开规地[2008]56 号）	《建设用地规划许可证》（穗开规地[2008]56 号）
4	环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	《关于安博穗莞深国际综合物流中心建设项目环境影响报告表的批复》（洪梅环建〔2015〕10 号）	《关于安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目环境影响报告表的批复》（东环建[2012]11751 号）	《关于安博东莞石排仓储物流中心项目二期建设项目环境影响报告表的批复》（石环建[2015]10142 号）	《关于安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）-7 号中转库、8 号中转库建设项目环境影响报告表的批复》（石环建[2016]10034 号）	《关于广州速诚仓储有限公司建设项目环境影响报告表的批复》（穗开环保影字[2008]156 号）	《关于广州速诚仓储有限公司建设项目环境影响报告表的批复》（穗开环保影字[2008]156 号）

序号	手续名称		东莞洪梅项目	东莞石排项目			广州开发区项目	
				东莞石排一期项目	东莞石排二期项目	东莞石排三期项目	广州开发区一期项目	广州开发区二期项目
5	施工许可	施工许可证	《建筑工程施工许可证》（441900201609020101、441900201609020201、441900201609020501、441900201609020401、441900201609020301）	《建筑工程施工许可证》（441900201310170130 1、441900201310170140 1、441900201310170150 1、441900201310170160 1、441900201310170170 1、441900201310170180 1）	《建筑工程施工许可证》（441900201601271701、441900201601271801、441900201601271501、441900201601271601）	《建筑工程施工许可证》（441900201610190401、441900201610190501）	《建筑工程施工许可证》（穗开规施[2009]99 号）	《建筑工程施工许可证》（穗开建施[2011]48 号）
6	竣工验收	综合验收	《东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证书》（建备证字第 441900201712040008、建备证字第 441900201712040007、建备证字第 441900201712040004、建备证字第 441900201712040006、建备证字第 441900201712040005）	《东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证书》（建备证字第 441900201409290015 号、建备证字第 441900201409290012 号、建备证字第 441900201409290010 号、建备证字第 441900201409290009 号、建备证字第 441900201409290008 号、建备证字第 441900201409290005 号）	《东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证书》（建备证字第 441900201701130001 号、建备证字第 441900201701130002 号、建备证字第 441900201701130003 号、建备证字第 441900201701130004 号）	《东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证书》（建备证字第 441900201707210010 号、建备证字第 441900201707210011 号）	《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》（穗开建验备[2011]056 号）	《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》（穗开建验备[2015]063 号）

序号	手续名称		东莞洪梅项目	东莞石排项目			广州开发区项目	
				东莞石排一期项目	东莞石排二期项目	东莞石排三期项目	广州开发区一期项目	广州开发区二期项目
		专项（消防）验收	《东莞市公安消防局建设工程消防验收意见书》（东公消验字[2017]第 0168 号）	《东莞市公安消防局建设工程消防验收意见书》（东公消验字[2014]第 0068 号、东公消验字[2013]第 0307 号）	建设工程竣工验收消防备案表（备案号：440000WYS160017995）、建设工程竣工验收消防备案受理凭证	东莞市公安消防局建设工程消防验收意见书（东公消验字[2017]第 0079 号	《广州市公安消防局建筑工程消防验收的意见书》（穗公消（ 建验）字[2010]第 0282 号）、《广州市公安消防局建筑工程消防验收的意见书》（穗公消（ 建验）字[2010]第 0344 号）	《广州市公安消防局建设工程消防验收意见书》（穗公消验[2011]第 1634 号）
		专项（规划）验收	《建设工程规划许可证》（建字第 2016-09-1001 号、建字第 2016-09-1002 号、建字第 2016-09-1005 号、建字第 2016-09-1004 号、建字第 2016-09-1003 号）	《建设工程规划许可证》（建字第 2013-28-1010 号、建字第 2013-28-1011 号、建字第 2013-28-1012 号、建字第 2013-28-1013 号、建字第 2013-28-1014 号、建字第 2013-28-1015 号）	《建设工程规划许可证》（建字第 2015-28-0010 号、建字第 2015-28-0011 号、建字第 2015-28-1012 号、建字第 2015-28-1013 号）	《建设工程规划许可证》（建字第 2016-28-1002 号、建字第 2016-28-1003 号）	《广州市建设工程规划验收合格证》（穗开规验证[2010]70 号）	《广州市建设工程规划验收合格证》（穗开规验证[2012]26 号）
		专项（环评）验收	《关于安博穗莞深国际综合物流中心建设项目噪声、固体废物污染防治设施竣工环境保护验收意见	《关于安博诚置仓储（东莞）有限公司建设项目竣工环境保护验收意见的函》（东环建[2014]1244 号）	《关于安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）竣工环境保护验收意见的函》（东环建[2016]7981 号）	《关于安博东莞石排仓储物流中心项目（扩建）二期项目竣工环境保护验收意见的函》（东	《关于广州速诚仓储有限公司竣工环保验收的批复》（穗	《关于广州速诚仓储有限公司 3 号仓库竣工环保验收的批复》（穗开环验字[2015]100 号）

序号	手续名称		东莞洪梅项目	东莞石排项目			广州开发区项目	
				东莞石排一期项目	东莞石排二期项目	东莞石排三期项目	广州开发区一期项目	广州开发区二期项目
			的函》（东环建〔2018〕3924 号）			环建[2017]4976 号）	开环建验字[2010]138 号）	
7	其他重要手续	节能审查	《关于商请支持安博穗莞深国际综合物流中心项目相关合规事项的复函》	《关于收悉安博东莞石排仓储物流中心项目节能审查材料的回执》	《关于收悉安博东莞石排仓储物流中心项目节能审查材料的回执》	《关于收悉安博东莞石排仓储物流中心项目节能审查材料的回执》	《黄埔区发展改革局 广州开发区发展改革局关于安博广州开发区物流中心项目节能审查及节能验收相关事项的复函》	《黄埔区发展改革局 广州开发区发展改革局关于安博广州开发区物流中心项目节能审查及节能验收相关事项的复函》

（1）广州开发区项目

1）广州开发区项目取得固定资产投资管理相关手续的情况

广州开发区项目已依法取得相关主管部门出具或核发的投资批复意见、立项核准文件、土地挂牌出让文件、环评批复文件、《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、竣工验收文件、规划验收文件、消防验收文件、环保验收文件、档案验收文件及竣工验收备案文件等固定资产投资管理相关手续。

2）广州开发区项目缺失部分固定资产投资管理相关手续的情况

①未办理节能评估、审查及验收手续

根据广州开发区项目投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（2010 年施行，2017 年废止，以下简称“《节能审查暂行办法》”），固定资产投资项目应当进行节能评估、审查及验收手续。根据核查，广州开发区项目在投资建设阶段未办理节能评估、审查及验收手续。

鉴于：（1）根据现行有效的《固定资产投资项目节能审查办法》（2023 年施行，以下简称“《节能审查办法》”）第九条的规定，年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，不再单独进行节能审查。（2）根据广州速诚说明，广州开发区项目电力消费量未达到《节能审查办法》规定的应当单独进行节能审查的能耗标准。除前述电力消费量外，广州开发区项目无其他类型能源消耗。（3）根据广州速诚确认，广州开发区项目不存在因未办理节能审查及节能验收手续或因违反国家和地方关于节能方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。（4）广州市黄埔区发展和改革局/广州开发区发展和改革局于 2024 年 6 月 17 日出具《关于安博广州开发区物流中心项目节能审查及节能验收相关事项的复函》，确认因广州开发区项目未达到《节能审查办法》规定的应当单独进行节能审查的能耗标准，广州开发区项目无需补办固定资产投资项目节能审查及节能验收手续。该局在日常监管中，未发现广州开发区项目持有主体在固定资产投资建设节能相关领域存在重大违法违规记录，也未发现因违反节能相关法律法规

等受到主管部门处罚或被要求承担其他责任的情形。（5）《节能审查暂行办法》规定：“固定资产投资项目节能评估文件及其审查意见、节能登记表及其登记备案意见，作为项目审批、核准或开工建设的前置性条件以及项目设计、施工和竣工验收的重要依据。”广州速诚已就广州开发区项目取得了立项核准文件及后续开发建设文件、在项目建成后取得了竣工验收备案文件并已办理取得了《房地产权证》。

ii. 用地预审文件缺失

根据广州开发区项目开发建设时适用的《建设项目用地预审管理办法》（2009年施行，2016年被修正）第二条规定：“本办法所称建设项目用地预审，是指国土资源管理部门在建设项目审批、核准、备案阶段，依法对建设项目涉及的土地利用事项进行的审查。”第五条规定：“需核准的建设项目在项目申请报告核准前，由建设单位提出用地预审申请。”

根据广州速诚提供的资料，广州开发区项目用地预审意见缺失，且通过城建档案馆调档及申请政府信息公开等方式均未调取到该文件。

鉴于：（1）自然资源部于2019年9月17日发布《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》（以下简称“《多规合一通知》”），该通知第一条规定：“将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见。”“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。”基于上述规定，广州开发区项目用地预审意见已无法补办。（2）广州市开发区规自局于2024年6月14日出具《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施REITs相关事项的复函》，确认依据《多规合一通知》规定，广州开发区项目用地预审文件现已无需补办。（3）广州速诚已就广州开发区项目取得了规划、后续开发建设文件、在项目建成后取得了竣工验收备案文件并已办理取得了《房地产权证》。（4）根据广州速诚确认，广州开发区项目不存在因缺失用地预审意见或因违反国家和地方关于用地方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。

基于上述，基金管理人和计划管理人认为，依据现行有效的《多规合一通知》，广州开发区项目无需补办用地预审文件及建设用地批准书。广州开发区项目缺失用地预审意见及建设用地批准书的情形并未影响到该项目的规划、后续投资建设手续、竣工验收备案手续及《房地产权证》的办理，未对项目权属或合法性造成实质不利影响。

（2）东莞石排项目

1）东莞石排项目取得固定资产投资管理相关手续的情况

东莞石排项目已依法取得相关主管部门出具或核发的投资批复意见、立项核准/备案文件、节能审查文件、用地预审意见、土地挂牌出让文件、环评批复文件、《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、竣工验收文件、规划验收文件、消防验收文件、环保验收文件、档案验收文件及竣工验收备案文件等固定资产投资管理相关手续。

2）东莞石排项目缺失部分固定资产投资管理相关手续的情况

①未办理节能评估、审查及验收手续

根据东莞石排项目开发建设时适用的《节能审查暂行办法》，固定资产投资项目应当进行节能评估、审查及验收手续。根据现行有效的《节能审查办法》第九条的规定，年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，不再单独进行节能审查。

根据核查，东莞石排项目在开发建设阶段未办理节能评估、审查及验收手续。根据广东建卓科技有限公司于 2023 年 11 月编制的《安博东莞石排仓储物流中心项目节能报告》，东莞石排项目年综合能源消费量不满足前述现行有效的相关规则规定的可豁免单独进行节能审查的能耗标准。对此，安博诚置已向东莞市石排镇经济发展局提交安博东莞石排仓储物流中心项目节能申报材料，并取得东莞市石排镇经济发展局于 2023 年 12 月 7 日出具的《关于收悉安博东莞石排仓储物流中心项目节能审查材料的回执》，该回执载明“贵司发来的《安博东莞石排仓储物流中心项目》节能申报材料已收悉，相关材料齐全，予以备案”。基于上述，安博诚置已依法补办节能评估及审查手续。

鉴于：（1）安博诚置已依法补办节能评估及审查手续。（2）《节能审查暂行办法》规定：“固定资产投资项目节能评估文件及其审查意见、节能登记表及其登记备案意见，作为项目审批、核准或开工建设的前置性条件以及项目设计、施工和竣工验收的重要依据。”安博诚置已就东莞石排项目取得了立项核准/备案文件及后续开发建设文件、在项目建成后取得了竣工验收备案文件并已办理取得了《不动产权证书》/《房地产权证》。（3）根据安博诚置确认，东莞石排项目不存在因未办理节能审查及节能验收手续或因违反国家和地方关于节能方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。

基金管理人和计划管理人认为，东莞石排项目在投资建设阶段未办理节能审查及节能验收手续的情形并未影响到该项目的立项、后续投资建设手续及《不动产权证书》/《房地产权证》的办理，未对项目权属或合法性造成实质不利影响。

3）东莞石排一期项目固定资产投资立项手续完备性情况

①东莞石排一期项目立项手续所适用的法规规定

因东莞石排一期项目建设内容为高架立体仓储设施、运输业务相关的仓储设施建设，根据东莞石排一期项目投资建设时期适用的《外商投资产业指导目录（2011 年修订）》（国家发展和改革委员会、商务部令第 12 号，自 2012 年 1 月 30 日起施行）规定，“自动化高架立体仓储设施、运输业务相关的仓储设施建设、经营”为鼓励类外商投资项目，据此当时东莞石排一期项目性质为鼓励类外商投资项目。

依据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20 号，2004 年 7 月 16 日发布）附件“政府核准的投资项目目录（2004 年本）”第十二条规定：“《外商投资产业指导目录》中总投资（包括增资）1 亿美元及以上鼓励类、允许类项目由国家发展和改革委员会核准……上述项目之外的外商投资项目由地方政府按照有关法规办理核准。”根据安博诚置于 2012 年 9 月 24 日取得的东莞市对外贸易经济合作局出具的《关于同意设立安博诚置仓储（东莞）有限公司的批复》（东外经贸资〔2012〕1567 号），安博诚置投资总额 9,000 万美元，未超过 1 亿美元，故根据前述《国务院关于投资体制改革的决定》的规定应由广东省政府有

关部门按照法规办理核准手续、而非备案手续。

广东省政府颁布的《关于进一步优化广东投资软环境的若干意见》（粤府〔2002〕11 号，2002 年 2 月 20 日发布）第二点规定：“...要适时下放吸收外资审批权限，试行由外经贸部门将外商投资项目立项、可行性研究报告和合同、章程合并审批，提高工作效率”。广东省政府颁布的《关于进一步优化投资环境做好招商引资工作的若干意见》（粤府〔2004〕126 号，2004 年 12 月 9 日发布）第八点第二款规定：“简化外商投资审批程序。认真贯彻执行《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20 号），将外商投资（含增资，下同）1 亿美元以下鼓励类、允许类项目审批权下放到各地级以上市，由各地级以上市外经贸部门按粤府〔2002〕11 号文规定，继续实行合并办理，并负责发放外商投资项目确认书。”因此，东莞石排一期项目建设时期的立项手续应由东莞市外经贸主管部门办理核准。

鉴于上述针对外商投资项目立项手续的法规政策发生变更，现行有效法律法规项下针对东莞石排一期项目应取得的外商投资项目立项手续分析如下：依据《鼓励外商投资产业目录(2022 年版)》规定，东莞石排一期项目为鼓励类外商投资项目。于此前提下：（1）依据《企业投资项目核准和备案管理条例》（中华人民共和国国务院令第 673 号）第三条规定“对关系国家安全、涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目，实行核准管理……对前款规定以外的项目，实行备案管理。”（2）依据《外商投资项目核准和备案管理办法(2014 修正)》第四条规定“外商投资项目核准权限、范围按照国务院发布的《核准目录》执行。本办法所称项目核准机关，是指《核准目录》中规定的具有项目核准权限的行政机关。”该办法第五条进一步规定“本办法第四条范围以外的外商投资项目由地方政府投资主管部门备案。”（3）依据国务院发布的《政府核准的投资项目目录(2016 年本)》以及《广东省政府核准的投资项目目录(2017 年本)》第十一点“外商投资”规定，“《外商投资产业指导目录》中总投资（含增资）3 亿美元及以上限制类项目，由国务院投资主管部门核准，其中总投资（含增资）20 亿美元及以上项目报国务院备案。《外商投资产业指导目录》中总投资（含增资）3 亿美元以下限制类项目，由省级政府核准。”基于前述，东莞石排一期项目为鼓励类外商投资项目，在现行有效法律法规项下，东莞石排一期项目固定资产投资立项手

续应由地方政府投资主管部门进行备案。（4）广东省发展和改革委员会及广东省工业和信息化厅发布的《关于企业投资项目核准和备案管理的实施办法》（粤发改规[2022]1 号）对广东省企业投资项目备案职能部门进行进一步规定，该办法第三条规定“县（市、区）以上人民政府投资主管部门对投资项目履行综合管理职责。”该办法第六条进一步规定“除国务院、国务院投资主管部门和省政府另有规定外，实行备案管理的项目按照属地原则备案。其中，跨地级市基本建设项目由省政府投资主管部门备案，跨县（市、区）基本建设项目、工业和信息化领域技术改造项目由项目所在地的地级市政府投资主管部门备案。”基于前述，在现行有效法律法规项下，东莞市发展和改革局作为东莞石排一期项目所在地的地级市政府投资主管部门，有权作为备案机关就东莞石排一期项目进行备案。

②项目公司建设时期已取得的东莞石排一期项目相关手续情况

项目公司安博诚置于 2012 年 9 月 24 日已取得东莞市对外贸易经济合作局出具的《关于同意设立安博诚置仓储（东莞）有限公司的批复》（东外经贸资〔2012〕1567 号），前述批复同步抄送包括东莞市发展和改革局在内的职能部门，该批复主要内容如下：

“1、同意（新加坡）安博东莞诚置仓储有限公司（Prologis Dongguan Chengzhi Distribution Center Pte.ltd）在我市石排镇石崇大道黄家坐路段设立外商独资企业安博诚置仓储（东莞）有限公司。

2、公司投资总额 9,000 万美元，注册资本 3,000 万美元。在公司注册资本中，全部以外汇货币出资。

3、公司经营范围：从事自动化高架立体仓储设施、运输业务相关的仓储设施建设、经营（涉限涉证及涉国家宏观调控行业除外，涉及专项规定管理的按有关规定办理）。

4、经营年限 50 年。”

③ 项目公司目前已补办的东莞石排一期项目立项手续情况

针对东莞石排一期项目固定资产投资立项手续，项目公司安博诚置于 2025 年 2 月 18 日取得东莞市发展和改革局核发的《广东省企业投资项目备案证》（项

目代码：2502-441900-04-01-568849），前述证照已载明东莞石排一期项目名称、建设地点、建设规模及内容、项目总投资、项目资本金以及开竣工时限等信息。据此，东莞石排一期项目已根据现行有效的法律法规补办固定资产投资项目立项手续。

综上所述，安博诚置已针对东莞石排一期项目补办固定资产投资项目立项文件，不存在立项文件缺失情形。

（3）东莞洪梅项目

1）东莞洪梅项目取得固定资产投资管理相关手续的情况

东莞洪梅项目已依法取得相关主管部门出具或核发的投资批复意见、立项备案文件、用地预审意见、建设用地批准书、土地挂牌出让文件、环评批复文件、《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、竣工验收文件、规划验收文件、消防验收文件、环保验收文件、档案验收文件及竣工验收备案文件等固定资产投资管理相关手续。

2）东莞洪梅项目缺失部分固定资产投资管理相关手续的情况

①未办理节能评估、审查及验收手续

根据东莞洪梅项目开发建设时适用的《节能审查暂行办法》，固定资产投资项目应当进行节能评估、审查及验收手续。根据法律顾问及基金管理人、专项计划管理人核查，东莞洪梅项目在开发建设阶段未办理节能评估、审查及验收手续。

鉴于：（1）根据现行有效的《节能审查办法》第九条的规定，年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，不再单独进行节能审查。（2）根据安博盈顺说明，东莞洪梅项目电力消费量未达到《节能审查办法》规定的应当单独进行节能审查的能耗标准。除前述电力消费量外，东莞洪梅项目无其他类型能源消耗。（3）根据安博盈顺确认，东莞洪梅项目不存在因未办理节能审查及节能验收手续或因违反国家和地方关于节能方面的法律、法规及其他规范性法律、政策文件而受到调查或行政处罚或被记入诚信档案的情形。（4）东莞市发展和改革局于 2024 年 6 月 17 日出具《关于商请支持安博穗莞深国际综合物流中心项目相关合规事项的复函》，该局确认，经与

供电部门核实，东莞洪梅项目 2021 年至 2023 年未达年综合能源消费量 1,000 吨标准煤（或年用电量 500 万度电）。依据《广东省固定资产投资项目节能审查实施办法》第九条规定，年综合能耗不满 1,000 吨标准煤（或年用电量 500 万度电）的固定资产投资项目，该局不对项目单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。（5）《节能审查暂行办法》规定："固定资产投资项目节能评估文件及其审查意见、节能登记表及其登记备案意见，作为项目审批、核准或开工建设的前置性条件以及项目设计、施工和竣工验收的重要依据。"安博盈顺已就东莞洪梅项目取得了立项备案文件及后续开发建设文件、在项目建成后取得了竣工验收备案文件并已办理取得了《不动产权证书》。

经核查，依据现行有效的《节能审查办法》，东莞洪梅项目已无需单独进行节能审查并组织节能验收。东莞洪梅项目在开发建设阶段未办理节能审查及节能验收手续的情形并未影响到该项目的立项、后续开发建设手续及《不动产权证书》的办理，未对项目权属或合法性造成实质不利影响。

5、基础设施资产用途合规性

截至 2025 年 6 月 30 日，各基础设施项目的实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符。

（1）广州开发区项目

广州开发区项目《土地出让合同》载明的土地规划用途为普通仓储用地（W1）；《国有土地使用证》载明的地类（用途）为工矿仓储用地；《建设用地规划许可证》载明的用地性质为普通仓储用地（W1）；《不动产权证书》载明的房屋用途为工业，具体包括 1 号库房、2 号库房、3 号库房。

根据广州速诚说明并经抽查广州速诚与承租人签署的租赁合同，广州开发区项目的实际用途为出租予相关承租人用于仓储物流用途及用于配套设施。

经核查虽然广州开发区项目《不动产权证书》载明的房屋用途为工业，但其亦载明房屋用途具体包括 1 号库房、2 号库房、3 号库房，同时《土地出让合同》《建设用地规划许可证》《国有土地使用证》等建设文件均载明用地性质为普通仓储用地（W1）或工矿仓储用地，故广州开发区项目出租予相关承租人用于仓

储物流用途及用于配套设施的实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符，用地性质符合土地管理相关规定。

（2）东莞石排项目

东莞石排一期项目《土地出让合同》《国有土地使用证》载明的土地用途为仓储用地；《建设用地规划许可证》载明的土地规划用途为普通仓库用地（W1）；《房地产权证》载明的土地规划用途包括非住宅、非住宅（仓储用地），房屋用途包括 1 号配送库、2 号配送库、3 号配送库、4 号配送库、门卫房、动力房。

东莞石排二期项目《建设用地批准书》载明的土地用途为普通仓储用地；《土地出让合同》载明的土地用途为普通仓库用地；《国有土地使用证》载明的土地用途为仓储用地；《建设用地规划许可证》载明的土地规划用途为普通仓库用地（W1）；《不动产权证书》载明的土地用途为仓储用地，房屋用途为仓储。

东莞石排三期项目《建设用地批准书》《土地出让合同》《国有土地使用证》载明的土地用途为仓储用地，《建设用地规划许可证》载明的土地规划用途为普通仓库用地（W1），《不动产权证书》载明的土地用途为仓储用地，房屋用途为仓储。

根据安博诚置说明并经抽查安博诚置与承租人签署的租赁合同，东莞石排项目的实际用途为出租予相关承租人用于仓储物流用途及用于配套设施。

经核查，东莞石排项目的实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符，用地性质符合土地管理相关规定。

（3）东莞洪梅项目

根据东莞洪梅项目《土地出让合同》《国有土地使用证》《建设用地批准书》载明的土地用途为仓储用地；《建设用地规划许可证》载明的土地规划用途为普通仓库用地（W1）；《不动产权证书》载明的土地用途为仓储用地，房屋用途为仓储。

根据安博盈顺说明并经抽查安博盈顺与承租人签署的租赁合同，东莞洪梅项目的实际用途为出租予相关承租人用于仓储物流用途及用于配套设施。

经核查，东莞洪梅项目的实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符，用地性质符合土地管理相关规定。

6、标的基础设施项目转让限制及解除情况

经核查国家和地方相关法律法规及依法公布的政策文件、基础设施项目相关的企业投资项目备案手续、土地出让合同、投资协议，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，截至 2025 年 6 月 30 日，对基础设施项目的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项不存在限制条件或特殊规定、约定。

（1）广州开发区项目

经核查国家和地方相关法律法规及依法公布的政策文件、广州开发区项目相关的企业投资项目核准手续、土地出让合同、投资协议，截至 2025 年 6 月 30 日，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，对广州开发区项目的土地使用权、广州速诚股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项不存在限制条件或特殊规定、约定。广州市开发区规自局作为广州开发区项目土地使用主管部门，于 2024 年 6 月 14 日出具《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，该函件载明“经核查，《土地出让合同》对你司股权转让未约定限制性条款。在合法合规前提下，我局对广州开发区项目以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITS 无异议。”基于前述，广州市开发区规自局对广州开发区项目《土地出让合同》不存在限制条件或特殊约定同步进行确认。

（2）东莞石排项目

经核查国家和地方相关法律法规及依法公布的政策文件、东莞石排项目相关的企业投资项目核准/备案手续、土地出让合同、投资协议，截至 2025 年 6 月 30 日，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，对东莞石排项目的土地使用权、安博诚置股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项不存在限制条件或特殊规定、约定。

（3）东莞洪梅项目

经核查国家和地方相关法律法规及依法公布的政策文件、东莞洪梅项目相关

的企业投资项目备案手续、土地出让合同、投资协议，截至 2025 年 6 月 30 日，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，对东莞洪梅项目的土地使用权、安博盈顺股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项不存在限制条件或特殊规定、约定。

（六）基础设施项目转让行为合法性

根据本基金的交易安排，项目公司股东拟将项目公司100%股权转让予专项计划或专项计划下设SPV公司。本基金将通过持有专项计划的资产支持证券间接持有项目公司股权。

1、基础设施项目转让安排概述

原始权益人于境内设立东莞安同企业管理咨询有限公司，作为收购各项目公司股权的主体。原始权益人/SPV3与东莞安同签署《项目公司初始股权转让协议》，由东莞安同收购各项目公司100%股权。东莞安同向原始权益人/SPV3的转让对价后付。本次股权转让完成后，原始权益人安博中国核心控股公司仍间接持有项目公司100%股权。基于东莞安同为向基础设施基金转让项目公司股权时的直接交易对手方，东莞安同为本次交易的资产支持证券原始权益人。截至本尽调报告出具之日，上述《项目公司初始股权转让协议》已签署，东莞安同受让广州速诚、安博诚置及安博盈顺100%的股权已完成工商变更登记。

基金管理人发起设立基础设施基金，基金认购专项计划项下的全部资产支持证券份额，通过基础设施资产支持证券间接投资于持有仓储物流资产的项目公司全部股权及债权；专项计划从安博（中国）管理有限公司受让广州速德（SPV1X）、安博盈德（SPV3X）全部股权；专项计划、广州速德（SPV1X）、安博盈德（SPV3X）受让东莞安同持有的项目公司100%股权。

前述交易方案完成后，本基金通过专项计划、SPV公司和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权。

2、内部授权与批准

经核查，原始权益人、资产支持证券原始权益人、各项目公司股东、各SPV公司股东已就基础设施REITs发行及项目公司股权转让、SPV公司股权转让完成必要内部审批流程。具体如下：

（1）原始权益人内部审批及同意转让广州速诚、安博诚置股权的情况

安博中国核心控股公司董事会于2025年5月27日作出董事会决议：1）同意安博中国核心控股公司开展与东莞安同以及基础设施REITs相关交易；2）同意安博中国核心控股公司将其持有的广州速诚、安博诚置100%股权和对广州速诚、安博诚置的其他权益（如有）转让予东莞安同；3）同意促使SPV3将其持有的安博盈顺100%股权和对安博盈顺的其他权益（如有）转让予东莞安同；4）同意由Ooi Aik Khuan或Yap Boon Keen作为授权代表，签署向东莞安同转让项目公司股权相关法律文件以及基础设施REITs相关法律文件；5）该等决议将替代安博中国核心控股公司已于2024年12月18日作出的董事会决议。

安博中国核心控股公司股东Prologis Singapore Pte. Ltd. 于2025年5月27日作出以下特别股东会决议：1）同意安博中国核心控股公司将其持有的广州速诚、安博诚置100%股权和对广州速诚、安博诚置的其他权益（如有）转让予东莞安同；2）该等决议将替代安博中国核心控股公司已于2024年12月18日作出的特别股东会决议。

根据《新加坡法律意见书》，新加坡律师认为，安博中国核心控股公司开展前述董事会决议及特别股东会决议确认的交易已获得必要授权，安博中国核心控股公司作为原始权益人参与基础设施REITs的申报发行及转让广州速诚、安博诚置股权已履行完毕内部审批流程。

基于上述，安博中国核心控股公司已就基础设施REITs的申报发行及转让广州速诚、安博诚置股权完成必要内部审批流程。

（2）SPV3同意转让安博盈顺股权的意见

安博盈顺股东SPV3已于2025年5月27日作出董事会决议：1）同意SPV3开展与基础设施REITs相关交易；2）同意SPV3将安博盈顺100%股权和其他权益（如

有）转让予东莞安同；3）同意由Ooi Aik Khuan和Yap Boon Keen作为授权代表，签署向东莞安同转让项目公司股权相关法律文件以及基础设施REITs相关法律文件；4）该等决议将替代SPV3已于2024年12月18日作出的董事会决议。

SPV3股东安博中国核心控股公司已于2025年5月27日作出如下特别股东会决议：1）同意SPV3将其持有的安博盈顺100%股权和其他权益（如有）转让予东莞安同；2）该等决议将替代SPV3已于2024年12月18日作出的特别股东会决议。

根据《新加坡法律意见书》，SPV3开展前述董事会决议及特别股东会决议约定的交易已履行完毕内部审批流程。

基于上述，SPV3已就安博盈顺股权转让完成必要内部审批流程。

（3）东莞安同同意受让及转让广州速诚、安博诚置及安博盈顺股权的意见

东莞安同股东安博中国核心控股公司于2025年6月3日作出如下股东决定：1）同意东莞安同向安博中国核心控股公司受让其持有的广州速诚、安博诚置100%的股权及其他权益（如有）；2）同意东莞安同向SPV3受让其持有的安博盈顺100%的股权及其他权益（如有）；3）同意东莞安同在成为广州速诚、安博诚置以及安博盈顺唯一股东后，向专项计划或其下设实体转让广州速诚、安博诚置以及安博盈顺100%的股权及其他权益（如有）；4）同意李林先生作为东莞安同授权代表为上述事项协商、签署及修改必要的协议文件，确定相关安排并办理相关手续。

基于上述，东莞安同已就各项目公司股权转让完成必要内部审批流程。

（4）安博中国同意转让SPV1X、SPV3X的意见

安博中国（SPV1X、SPV3X股东）股东AMB China, Ltd.于2025年6月4日作出如下股东决定：1）同意安博中国将其持有的SPV1X、SPV3X100%股权和其他权益（如有）转让予专项计划；2）同意李林先生作为安博中国授权代表为上述事项协商、签署及修改必要的协议文件，确定相关安排并办理相关手续。

基于上述，安博中国已就SPV1X、SPV3X转让完成必要内部审批流程。

3、基础设施项目转让限制及解除情况

经核查国家和地方相关法律法规及依法公布的政策文件、基础设施项目相关的企业投资项目备案手续、土地出让合同、投资协议，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，截至2025年6月30日，对基础设施项目的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项不存在限制条件或特殊规定、约定。

（1）广州开发区项目

经核查国家和地方相关法律法规及依法公布的政策文件、广州开发区项目相关的企业投资项目核准手续、土地出让合同、投资协议，截至 2025 年 6 月 30 日，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，对广州开发区项目的土地使用权、广州速诚股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项不存在限制条件或特殊规定、约定。广州市开发区规自局作为广州开发区项目土地使用主管部门，于 2024 年 6 月 14 日出具《关于安博广州开发区物流中心项目发行基础设施 REITs 相关事项的复函》，该函件载明“经核查，《土地出让合同》对你司股权转让未约定限制性条款。在合法合规前提下，我局对广州开发区项目以 100%股权转让方式发行基础设施公募 REITS 无异议。”基于前述，广州市开发区规自局对广州开发区项目《土地出让合同》不存在限制条件或特殊约定同步进行确认。

（2）东莞石排项目

经核查国家和地方相关法律法规及依法公布的政策文件、东莞石排项目相关的企业投资项目核准/备案手续、土地出让合同、投资协议，截至 2025 年 6 月 30 日，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，对东莞石排项目的土地使用权、安博诚置股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项不存在限制条件或特殊规定、约定。

（3）东莞洪梅项目

经核查国家和地方相关法律法规及依法公布的政策文件、东莞洪梅项目相关的企业投资项目备案手续、土地出让合同、投资协议，截至 2025 年 6 月 30 日，从法律法规、政策规定、投资管理等角度，对东莞洪梅项目的土地使用权、安博

盈顺股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项不存在限制条件或特殊规定、约定。

（七）目标基础设施资产的使用状态

1、项目权属及他项权利情况

（1）总体情况

本项目项下底层基础设施项目为广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目，现分别由项目公司广州速诚仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司和东莞安博盈顺仓储有限公司依法合规直接持有，合计建筑面积 349,654.52 平方米，资产范围包含坐落于广东省广州市经济技术开发区东区东勤路 3 号的广州开发区一期项目、二期项目（项目包括 2 栋三层仓库、1 栋双层仓库，对应粤（2025）广州市不动产权第 06063114 号的不动产权证书）、坐落于广东省东莞市石排镇石崇大道 839 号的东莞石排一期、二期、三期项目（项目包括 8 栋单层仓库、2 栋动力房、2 栋门卫，对应粤房地权证莞字第 3200732330 号、粤房地权证莞字第 3200732331 号、粤房地权证莞字第 3200732328 号、粤房地权证莞字第 3200732329 号、粤房地权证莞字第 3200732327 号、粤房地权证莞字第 3200732332 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142286 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142285 号、粤（2017）东莞不动产权第 0142288 号、粤（2017）东莞不动产权第 0143430 号、粤（2017）东莞不动产权第 0263911 号和粤（2017）东莞不动产权第 0263912 号的不动产权证书/房地产权证）、坐落于广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号的东莞洪梅项目（项目包括 2 栋双层仓库、1 栋垃圾房、1 栋门卫、1 栋设备栋，对应粤（2018）东莞不动产权第 0132764 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132765 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132766 号、粤（2018）东莞不动产权第 0132767 号和粤（2024）东莞不动产权第 0007966 号的房地产权证）。项目公司已经取得其持有的基础设施项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

本项目共计包括 5 宗用地，总体情况具体如下：

表 2-100 土地使用情况

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
广州开发区项目									
1	国有土地	《国有土地使用证》（08 国用（ 05）第 000083 号）	广州速诚	广州开发区东区规划十路以北 JGQ-D5-1 地块	工矿仓储用地	75,098.00	2058 年 7 月 14 日止	挂牌出让	广州市国土资源和房屋管理局
东莞石排项目									
2	国有土地	《国有土地使用证》（东府国用（2013）第特 44 号）	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	仓储用地	133,336.40	2062 年 12 月 26 日止	挂牌出让	东莞市国土资源局
3	国有土地	《国有土地使用证》（东府国用（2015）第特 75 号）	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	仓储用地	46,881.00	2065 年 5 月 4 日止	挂牌出让	东莞市国土资源局
4	国有土地	《国有土地使用证》（东府国用（2016）第特 8 号）	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	仓储用地	61,435.30	2065 年 10 月 19 日止	挂牌出让	东莞市国土资源局
东莞洪梅项目									
5	国有土地	《国有土地使用证》（东府国用（2015）第特 133 号）	安博盈顺	东莞市洪梅镇乌沙村	仓储用地	64,344.00	2065 年 7 月 18 日止	挂牌出让	东莞市国土资源局
合计	/	/	/	/	/	381,094.70	/	/	/

广州开发区项目共登记为 1 处不动产权，建筑面积为 125,624.7758 平方米；东莞石排项目共登记为 12 处不动产权，建筑面积为 143,253.32 平方米；东莞洪梅项目共登记为 5 处不动产权，建筑面积为 80,776.42 平方米；具体情况如下表所示：

表 2-101 房屋所有权情况

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）
广州开发区项目						
1	广州开发区项目（包括广州开发区一期项目及广州开发区二期项目）	粤（2025）广州市不动产权第 06063114 号	广州速诚	广州开发区东勤路 3 号	工业/库房、仓库[8]	125,624.7758

[8] 《不动产权证书》正文部分记载“房屋：工业”；附记部分记载“规划用途：自编一栋：1 号库房；自编二栋：2 号库房；自编三栋：仓库。”

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）
东莞石排项目						
2	东莞石排一期项目	粤房地权证莞字第3200732330号	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	非住宅（仓储用地）	20,229.40
3		粤房地权证莞字第3200732331号	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	非住宅（仓储用地）	18,044.73
4		粤房地权证莞字第3200732328号	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	非住宅（仓储用地）	20,145.32
5		粤房地权证莞字第3200732329号	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	非住宅（仓储用地）	18,771.12
6		粤房地权证莞字第3200732327号	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	非住宅	49.58
7		粤房地权证莞字第3200732332号	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	非住宅（仓储用地）	880.08
8	东莞石排二期项目	粤（2017）东莞不动产权第0142286号	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	仓储用地/仓储	9,468.12
9		粤（2017）东莞不动产权第0142285号	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	仓储用地/仓储	18,659.98
10		粤（2017）东莞不动产权第0142288号	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	仓储用地/仓储	212.64
11		粤（2017）东莞不动产权第0143430号	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	仓储用地/仓储	161.20
12	东莞石排三期项目	粤（2017）东莞不动产权第0263911号	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	仓储用地/仓储	22,168.68
13		粤（2017）东莞不动产权第0263912号	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	仓储用地/仓储	14,462.47
东莞洪梅项目						
14	东莞洪梅项目	粤（2018）东莞不动产权第0132764号	安博盈顺	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心1号仓库	仓储用地/仓储	45,547.24
15		粤（2018）东莞不动产权第0132765号	安博盈顺	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物	仓储用地/仓储	34,101.88

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）
				流中心 2 号仓库		
16		粤（2018）东莞不动产权第 0132766 号	安博盈顺	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号安博穗莞深国际综合物流中心垃圾房	仓储用地/仓储	21.00
17		粤（2018）东莞不动产权第 0132767 号	安博盈顺	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号安博穗莞深国际综合物流中心门卫用房	仓储用地/仓储	270.53
18		粤（2024）东莞不动产权第 0007966 号	安博盈顺	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号安博穗莞深国际综合物流中心设备栋	仓储用地/仓储	835.77
合计	/	/	/	/	/	349,654.52

（2）土地使用权有关手续办理情况

基础设施项目以挂牌出让方式取得对应基础设施项目的土地使用权，不涉及划拨或协议出让土地使用权项目需取得市（县）人民政府、自然资源部门或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）出具的无异议函情况。

表 2-102 土地使用权有关手续办理情况汇总表

子项目	项目公司	所在地区（省市县）	土地取得方式	市（县）人民政府出具无异议函情况	自然资源部门出具无异议函情况	原土地使用合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）出具无异议函情况
广州开发区项目	广州速诚	广东省广州开发区东勤路	挂牌出让	各项目公司通过挂牌出让形式取得各基础设施项目的土地使用权，无需市（县）人民政府出具无异议函，不涉及划拨或协议出让土地使用权项目需由市（县）政府、自然资源部门、原土地使用合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）出具无异议函的情况		
东莞石排项目	安博诚置	东莞市石排镇黄家坐村	挂牌出让			
东莞洪梅项目	安博盈顺	东莞市洪梅镇乌沙村	挂牌出让			

（3）他项权利限制及解除安排

截至本尽职调查报告出具之日东莞洪梅项目存在抵押情况，具体情况参见本节（五）/3、基础设施项目权属纠纷及权利负担。

截至本尽职调查报告出具之日，除东莞洪梅项目外，广州开发区项目和东莞石排项目的房屋所有权及其土地使用权未被设置其他担保物权。广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，并且权属清晰。经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至本尽职调查报告出具之日，广州开发区、东莞石排和东莞洪梅项目项下的应收租金等应收账款不存在质押登记情况。

2、目标基础设施资产使用状况

本基金拟购入基础设施资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2058-2065 年之间，具体情况如下：

表 2-103 拟购入基础设施资产土地使用权到期情况

序号	项目名称	土地到期日	土地使用权剩余期限（年）
1	广州开发区项目	2058 年 7 月 14 日	33.28
2	东莞石排项目	1 期：2062 年 12 月 26 日	37.73
		2 期：2065 年 5 月 4 日	40.09
		3 期：2065 年 10 月 19 日	40.55
3	东莞洪梅项目	2065 年 7 月 18 日	40.30

其中截至 2025 年 6 月 30 日，拟购入基础设施资产距土地使用权到期日的剩余期限分布情况如下：

表 2-104 拟购入基础设施资产土地使用权剩余期限分布

剩余期限	建筑面积（平方米）	占比
30 年＜剩余期限≤40 年	203,745.01	58.27%
40 年＜剩余期限≤45 年	145,909.51	41.73%
合计	**349,654.52**	**100.00%**

3、保险购买、承保范围和保险金额情况

各拟购入基础设施资产均已购买基础设施项目保险，投保范围包括财产一切险、营业中断险、公共责任及产品责任险。

（1）财产一切险和营业中断险

被保险人为广州速诚、安博诚置、安博盈顺（保单号：CS250021042500000011）；保险期间自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日（包含起止当日）；保险人为华泰财产保险有限公司。基础设施基金存续期间，投保金额将持续覆盖项目评估价值。

表 2-105 拟购入基础设施项目财产一切险和营业中断险保险金额

序号	项目名称	建筑、机械及设备	营业中断
1	广州开发区项目	784,000,000 元	118,501,153 元
2	东莞石排项目	969,000,000 元	145,845,969 元
3	东莞洪梅项目	558,000,000 元	83,265,813 元

（2）公共责任险和产品责任险

被保险人为广州速诚、安博诚置、安博盈顺（保险单号：10562003903029734653）；保险期间自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日（包含起止当日）；保险人为中国平安财产保险股份有限公司深圳分公司。

表 2-106 拟购入基础设施项目公众责任及产品责任险保险金额

序号	项目名称	每次事故赔偿限额及累计金额
1	广州开发区项目	72,561,700 元
2	东莞石排项目	72,561,700 元
3	东莞洪梅项目	72,561,700 元

（八）目标基础设施资产现金流的真实性

1、目标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

基础设施项目公司取得的营业收入主要为标的物业项目的租户产生的租赁合同取得的租金收入及物业管理服务费收入等经营性收入。经核查基础设施项目公司最近三年的及报告等材料，管理人及法律顾问认为现金流的产生基于真实、合法的经营活动。

2、形成目标基础设施资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效

经管理人及法律顾问核查基础设施项目公司与租户签订的租赁合同，确认全部租赁合同合法有效，合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，

不存在《民法典》第153条规定的致使民事法律行为无效的情形，基础设施项目公司项目公司有权根据该等租赁合同的约定取得租金等收入。

（九）目标基础设施资产运营数据

广州开发区项目一期于2010年7月开始运营，二期于2011年12月开始运营，项目已运营超过14年。2022-2024年末及2025年6月末的期末出租率分别为99.6%、99.7%、91.8%和91.4%。2024年末，广州开发区项目期末出租率较前一期末有所下滑，主要原因系部分仓储单元因租约正常到期而空置。

东莞石排项目一期于2014年4月开始运营，二期于2016年7月开始运营，三期于2017年3月开始运营，项目已运营超过8年，2022-2024年末及2025年6月末期末出租率分别为100.0%、100.0%、100.0%和100.0%，处于稳定运营状态。

东莞洪梅项目于2017年5月开始运营，已运营超过8年，2022-2024年末及2025年6月末期末出租率分别为100.0%、100.0%、100.0%和100.0%，处于稳定运营状态。

1、项目近三年及一期收益情况

最近3个会计年度及一期，广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目的合计经营收益情况如下所示，具体各子项目运营明细见下方表格列示：

表2-107 三项目最近3个会计年度及一期经营收益情况

类别	2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
经营指标				
期末出租率	99.8%	99.9%	97.1%	96.9%
期末出租率增长率（较上年，百分点）	0.1%	0.1%	-2.8%	-0.2%
名义租金单价（元/平方米/天）	1.37	1.41	1.47	1.48
名义租金单价增长率（%）[注5]	4.8%	3.2%	3.9%	1.2%
有效租金单价（元/平方米/天）[注1，2]	1.28	1.32	1.36	1.36
有效租金单价增长率（%）	4.5%	2.7%	3.1%	0.8%

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
财务指标（万元）				
营业收入[注1]	16,638.25	16,953.77	17,362.41	8,244.94
营业成本	5,820.90	6,015.71	6,029.47	3,218.83
净利润[注4]	1,735.41	2,234.73	431.92	1,537.11
息税折旧摊销前利润[注4]（EBITDA）	11,332.60	12,308.65	10,983.11（还原后为12,527.25）	5,899.93
经营性净现金流[注3、4]	9,157.82	11,209.15	9,459.77（还原后为11,003.91）	5,333.60

注1：2023年营业收入较2022年增长约1.89%，低于有效租金增长率2.7%，具体原因为东莞石排项目为提升项目长期运营稳定性，于2023年租户换租期间部分面积空置，导致平均出租率下滑7.26%。2023年新入驻租户已签订5年期租约。

注2：有效租金是指在考虑免租期租金减免后，计算得出的实际有效租金单价。

注3：经营性净现金流=EBITDA－运营资金追加－资本性支出＋期末运营资金回收，下同。有效租金单价指按扣除各类免租、优惠因素后租户实缴租金计算的单价。

注4：2024年合并净利润下降主要来源于广州开发区项目计提1,544.14万元资产减值损失，叠加广州开发区项目进行特别纳税调整、补缴所得税款1,294.25万元综合所致。其中，上述资产减值损失是导致EBITDA相较2023年下降的主要原因。按照上述公式，经营性净现金流由EBITDA计算而来，因此经营性净现金流相较上年亦有所下降。上述资产减值损失来源于广州速诚冲抵“其他非流动资产”科目中的部分直线法摊销余额，仅为会计调整，不涉及实际支出。将该项资产减值损失还原后，2024年调整后EBITDA和经营性净现金流分别为12,527.25万元、11,003.91万元，与2023年数据基本相当，反映整体经营情况稳定。上述特别纳税调整系广州速诚针对历史纳税情况进行主动自查、与主管税务机关就自查结果进行了充分的沟通，相应做出的特别调整，截至广州开发区项目备考财务报表批准日，该税务事项已完结。

注5：2025年上半年度租金单价增长率未经年化，下同。

广州开发区项目近三年及一期收益情况如下表所示：

表 2-108 广州开发区项目近三年及一期收益情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
经营指标				
期末出租率	99.6%	99.7%	91.8%	91.4%
期末出租率增长率（较上年末，百分点）	0.3%	0.2%	-7.9%	-0.4%
期间平均出租率	98.9%	99.8%	93.5%	91.7%
名义租金单价（元/平方米/天）	1.32	1.38	1.45	1.45
名义租金单价增长率（%）	5.9%	4.7%	5.3%	-0.4%

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
有效租金单价（元/平方米/天）	1.25	1.31	1.38	1.36
有效租金单价增长率（%）	6.8%	4.8%	5.5%	-1.3%
财务指标（万元）				
营业收入	6,039.48	6,451.87	6,110.53	2,422.84
营业成本	2,069.82	2,137.86	2,099.55	1,160.77
净利润[注]	312.18	1,475.41	-1,885.35	495.87
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	3,165.45	4,784.18	2,536.05	1,674.56
经营性净现金流	1,991.62	4,500.75	2,037.38	1,343.69

注 1：广州开发区项目 2022 年净利润、经营性净现金流较低主要由于当年产生了较高的净汇兑亏损，与主营业务无关，广州开发区项目已结清外币计价的境外股东借款，净汇兑亏损在未来年度不会再发生。广州开发区项目 2022 年净利润、经营性净现金流较低原因同表 14-2 注 4。

注 2：广州开发区项目 2024 年末期末出租率及 2024 年度期间出租率有所下滑，主要原因系部分仓储单元因租约正常到期出现空置。

注 3：最新租赁情况为，广州开发区项目 7 月 31 日及 9 月 30 日的出租率分别为 87.6%和 80.9%，2025 年 1-9 月平均出租率约为 89%。

注 4：广州开发区项目 2025 年半年度有效租金单价增长率为负，主要系换签及新签租户租金单价下滑所致。

东莞石排项目近三年及一期收益情况如下表所示：

表 2-109 东莞石排项目近三年及一期收益情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
经营指标				
期末出租率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
期末出租率增长率（较上年末，百分点）	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
期间平均出租率	100.0%	92.8%	100.0%	100.0%
名义租金单价（元/平方米/天）	1.39	1.42	1.47	1.50
名义租金单价增长率（%）	4.6%	1.7%	3.6%	2.8%
有效租金单价（元/平方米/天）	1.30	1.30	1.34	1.36
有效租金单价增长率（%）	3.4%	0.0%	2.3%	2.8%
财务指标（万元）				

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
营业收入	6,875.88	6,731.55	7,501.31	3,778.23
营业成本	2,374.60	2,448.83	2,473.16	1,222.65
净利润	1,326.87	1,223.47	1,588.70	906.95
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	5,372.92	5,266.86	5,651.00	2,846.66
经营性净现金流	4,631.95	5,068.45	5,300.67	2,497.40

注1：东莞石排项目2023年度期间出租率有所下滑，主要原因系为提升项目长期运营稳定性，东莞石排项目于2023年租户换租期间部分面积空置。2023年新入驻租户已签订5年期租约。
注2：最新租赁情况为，东莞石排项目截至2025年9月末出租率保持100%，2025年1-9月平均出租率约为100%。

东莞洪梅项目近三年及一期收益情况如下表所示：

表 2-110 东莞洪梅项目近三年及一期收益情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
经营指标				
期末出租率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
期末出租率增长率（较上年末，百分点）	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
期间平均出租率	98.1%	100.0%	93.8%	100.0%
名义租金单价（元/平方米/天）	1.40	1.45	1.48	1.49
名义租金单价增长率（%）	3.9%	3.8%	2.2%	0.3%
有效租金单价（元/平方米/天）	1.29	1.35	1.36	1.37
有效租金单价增长率（%）	3.3%	4.7%	1.2%	0.3%
财务指标（万元）				
营业收入	3,732.14	3,809.63	3,794.03	2,050.33
营业成本	1,385.74	1,468.29	1,500.21	841.87
净利润[注]	96.36	-464.15	728.58	134.30
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2,794.23	2,257.61	2,796.05	1,378.71
经营性净现金流	2,534.24	1,639.95	2,121.72	1,492.51

注 1：东莞洪梅项目 2023 年净利润为负的主要原因是安博盈顺支付给东莞市洪梅资产经营管理有限公司合计 605.83 万元的补偿款，计营业外支出，与主营业务无关。2024 年东莞洪

梅项目净利润升高，主要系财务费用减少 375.75 万元、导致税前利润增大，并利用可抵扣亏损 115.91 万元、节省了所得税费用，两者综合所致，不影响实际经营收入和 EBITDA。
注 2：东莞洪梅项目 2024 年度期间出租率有所下滑，主要原因系为提升项目长期运营稳定性，东莞洪梅项目于 2024 年租户换租期间部分面积空置。2024 年新入驻租户已签订 3 年期租约。
注 3：最新租赁情况为，东莞洪梅项目在 2025 年 7 月 31 日前的出租率均维持 100%，但由于 7-8 月部分租户退租，9 月 30 日出租率将降至 87.5%，2025 年 1-9 月平均出租率约为 98%。

2、项目收入结构

项目的收入来源主要为仓储租赁收入、物业管理费收入，近三年及一期，前者收入占比约 69%-73%，后者收入占比约 27%-30%，合计收入占比约 99%。最近 3 个会计年度及最近一期基础设施项目收入类型、业务内容，以及各类收入金额及占比如下：

表 2-111 基础设施项目最近 3 个会计年度及最近一期收入结构

（万元、%）		2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
仓储租赁收入	金额	12,027.93	12,232.13	12,127.35	5,733.84
	占比	72.29%	72.15%	69.85%	69.54%
物业管理费收入	金额	4,536.72	4,665.31	5,200.79	2,495.94
	占比	27.27%	27.52%	29.95%	30.27%
其他收入	金额	73.60	56.34	34.27	15.17
	占比	0.44%	0.33%	0.20%	0.18%
营业收入合计	**金额**	**16,638.25**	**16,953.77**	**17,362.41**	**8,244.94**

最近 3 个会计年度及最近一期广州开发区项目收入类型、业务内容，以及各类收入金额及占比如下：

表 2-112 广州开发区项目最近 3 个会计年度及最近一期收入结构

单位：万元、%

（万元、%）		2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
仓储租赁收入	金额	4,176.80	4,462.10	4,226.15	1,684.01
	占比	69.16%	69.16%	69.16%	69.51%
物业管理费收入	金额	1,816.33	1,934.27	1,828.35	728.51
	占比	30.07%	29.98%	29.92%	30.07%
其他收入	金额	46.35	55.50	56.04	10.32
	占比	0.77%	0.86%	0.92%	0.43%

（万元、%）		2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
营业收入合计	**金额**	**6,039.48**	**6,451.87**	**6,110.53**	**2,422.84**

最近 3 个会计年度及最近一期东莞石排项目收入类型、业务内容，以及各类收入金额及占比如下：

表 2-113 东莞石排项目最近 3 个会计年度及最近一期收入结构

单位：万元、%

（万元、%）		2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
仓储租赁收入	金额	5,256.86	5,132.39	5,260.51	2,622.81
	占比	76.45%	76.24%	70.13%	69.42%
物业管理费收入[注]	金额	1,585.79	1,563.20	2,222.42	1,146.06
	占比	23.06%	23.22%	29.63%	30.33%
其他收入	金额	33.23	35.96	18.38	9.36
	占比	0.48%	0.53%	0.24%	0.25%
营业收入合计	**金额**	**6,875.88**	**6,731.55**	**7,501.31**	**3,778.23**

注：东莞石排项目的物业管理费收入占比相对较低，主要原因为其中一个主力租户早期签署的租赁协议关于运管费采取了日常运营管理费计费的方式，导致物业管理费收入较低。2024 年该租户合同续约后，运管费收取模式调整为公共设施运营及配套费的方式，与其他租户收费标准保持一致。因此续约完成后，2024 年物业管理费收入占比上升至 29.63%。

最近 3 个会计年度及最近一期东莞洪梅项目收入类型、业务内容，以及各类收入金额及占比如下：

表 2-114 东莞洪梅项目最近 3 个会计年度及最近一期收入结构

单位：万元、%

（万元、%）		2022年	2023年	2024年	2025年1-6月
仓储租赁收入	金额	2,594.27	2,637.64	2,640.69	1,427.02
	占比	69.51%	69.24%	69.60%	69.60%
物业管理费收入	金额	1,134.60	1,167.84	1,150.03	621.37
	占比	30.40%	30.65%	30.31%	30.31%
其他收入	金额	3.28	4.15	3.32	1.94
	占比	0.09%	0.11%	0.09%	0.09%
营业收入合计	**金额**	**3,732.14**	**3,809.63**	**3,794.03**	**2,050.33**

3、项目租户情况

拟购入基础设施资产均为市场化运营，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现有租户均为市场化租户，且具备一定分散度。

截至 2025 年 6 月 30 日，3 个基础设施资产的有效市场化租户合计为 14 个，存续租约合计 29 个，租约对应可租赁面积合计为 348,353.00 平方米，占基础设施资产总可租赁面积的 96.84%。

为体现截至 2025 年 8 月 31 日的最新租赁情况，在基于 2025 年 6 月 30 日在租租户台账的基础上，本节租赁合同的期限分布和到期时间统计根据实际情况做出如下调整：

① 租户 9 已完成部分续租，续租租约 1 年；

② 租户 3 已完成部分续租，续租租约 1 年（极少面积为半年）；

③ 租户 6 已完成部分续租，续租租约 2 年；

④ 租户 8 提前退租，于 2025 年到期。该面积已由租户 14 承接；

⑤ 租户 7 部分面积提前退租，该部分面积于 2025 年到期；

⑥ 租户 10 部分面积提前退租，该部分面积于 2025 年到期。该面积已由租户 4 承接；租户 10 剩余面积已续租，续租租约 1 年；

⑦ 租户 16、租户 17 提前退租，于 2025 年到期。

表 2-115 有效租赁合同总体情况

项目	数据情况
租户数量（户）	14
存续租约数量（个）	29
存续租约合计可租赁面积（平方米）	348,353.00
加权平均合同期限（月）	42.65
加权平均剩余合同期限（月）	22.76
第一大租户租赁面积占比（%）	20.47
前三大租户租赁面积占比（%）	52.19

（1）合同期限分布

表 2-116 租赁合同期限分布情况

租赁合同期限（年）	租赁面积（平方米）	租赁面积占比（%）
[0,1]	5,311	1.52
(1,2]	26,650	7.65
(2,3]	132,628	38.07
(3,4]	60,495	17.37
(4,+∞)	123,269	35.39
合计	**348,353**	**100.00**

（2）合同剩余期限分布

表 2-117 租赁合同剩余期限分布情况

租赁合同剩余期限（年）	租赁面积（平方米）	租赁面积占比（%）
[0,1]	129,289	37.11
(1,2]	44,583	12.80
(2,3]	120,159	34.49
(3,4]	38,091	10.93
(4,+∞)	16,231	4.66
合计	**348,353**	**100.00**

（3）租户所在行业分布

表 2-118 租户所在行业分布情况

行业	租赁面积（平方米）	租赁面积占比（%）
交通运输、仓储和邮政业	164,381.00	47.19%
居民服务、修理和其他服务业	71,292.00	20.47%
信息传输、软件和信息技术服务业	58,008.00	16.65%
制造业	38,091.00	10.93%
租赁和商务服务业	16,581.00	4.76%
合计	**348,353.00**	**100.00%**

（4）前十大租户分布

表 2-119 大租户分布情况

租户名称	租赁面积（平方米）	租赁面积占比（%）
租户 1	71,292.00	20.47
租户 2	58,008.00	16.65
租户 3	52,509.00	15.07
租户 4	43,930.00	12.61
租户 5	38,091.00	10.93
租户 6	21,418.00	6.15
租户 7	16,235.00	4.66
租户 8	16,231.00	4.66
租户 9	10,169.00	2.92
租户 10	9,889.00	2.84
合计	**337,772.00**	**96.96**

（5）物流园所在区域

基础设施资产均位于粤港澳大湾区内。

（6）关联租户占比

基础设施资产承租人中不存在安博的关联方。

（7）项目租约到期时间分散度情况

基础设施资产租约到期时间分散度情况如下：

表 2-120 基础设施资产租约到期时间分散度情况

年份	租约到期面积（平方米）	占出租面积的比例（%）
2025 年	28,406	8.15
2026 年	115,967	33.29
2027 年	100,791	28.93
2028 年	86,958	24.96
2030 年	16,231	4.66
总计	**348,353**	**100.00**

*按 2025 年 6 月末租约统计，基础设施资产合计 2025 年到期面积（含提前退租）为 64,264 平方米。截至 2025 年 9 月末，上述面积中已有 36,252 平方米租约完成换签或已确认续租，占到期面积 64,264 平方米的 56.41%。其中，394 平方米的部分签署了半年合同，新合同到期日为 2025/12/31，因此仍统计在 2025 年。即：剩余到期面积为 64,264-36,252+394=28,406

平方米

1）广州开发区项目租约到期时间分散度情况

表 2-121 广州开发区项目租约到期时间分散度情况

年份	租约到期面积（平方米）	占出租面积的比例（%）
2025 年	18,175*	15.55
2026 年	53,007	45.34
2027 年	29,499	25.23
2030 年	16,231	13.88
总计	**116,912**	**100.00**

*按 2025 年 6 月末租约统计，广州开发区项目 2025 年到期面积（含提前退租）为 44,144 平方米。截至 2025 年 9 月末，上述面积中已有 26,363 平方米租约完成换签，占到期面积 44,144 平方米的 59.72%。其中，394 平方米的部分签署了半年合同，新合同到期日为 2025/12/31，因此仍统计在 2025 年。即：剩余到期面积为 44,144-26,363+394=18,175 平方米

2）东莞石排项目租约到期时间分散度情况

表 2-122 东莞石排项目租约到期时间分散度情况

年份期间	租约到期面积（平方米）	占出租面积的比例（%）
2026 年	62,960	42.00
2028 年	86,958	58.00
总计	**149,918**	**100.00**

3）东莞洪梅项目租约到期时间分散度情况

表 2-123 东莞洪梅项目租约到期时间分散度情况

期间年份	租约到期面积（平方米）	占出租面积的比例（%）
2025 年	10,231	12.55
2027 年	71,292	87.45
总计	**81,523**	**100.00**

（8）免租期约定

根据对基础设施资产存续有效租赁合同的调查，绝大部分租赁合同均适用免租期，免租期长度根据客户类型、租赁期限不同而有所调整。截至 2025 年 6 月 30 日，存续有效的租赁合同中的免租期之和占租赁期限之和的比例为 6.78%（计算方式为：Σ 已签订租赁合同免租期/Σ 已签订租赁合同期限）。

4、项目租金收缴情况及租金支付结算方式

本项目的租金支付结算方式为预付款，承租人需在本月内完成次月租金及管理费的缴纳。近三年，拟购入基础设施项目租金收款情况良好，绝大部分比例承租人能够按照合同约定及时支付租金，极少部分租户因为审批流程等原因未及时缴款的，会在催缴后缴纳。截至尽职调查基准日，拟购入基础设施项目应收租金均已实现回收，不存在租金坏账或确定无法收回的情形。基础设施项目租金收缴率情况如下：

表 2-124 基础设施资产项目租金收缴率情况

名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-6 月
广州开发区项目	98.81%	96.37%	95.72%[2]	94.62%[2]
东莞石排项目	99.57%	98.53%	99.59%	99.04%
东莞洪梅项目	99.64%	99.50%	98.81%	98.08%[3]

注 1：当期收缴率=1–期末应收账款余额/年化营业收入

注 2：广州开发区项目受租户 8 提前退租影响（租户 8 的租约情况参见附注第十六部分二（二）1、（2）注 1），2024 年度、自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间收缴率有所下降，如不包括与租户 8 租约有关的应收账款余额的收缴率分别为 99.29%、99.15%。预测期已假设租户 8 不产生收入，亦不产生应收账款，因此基于不考虑租户 8 的应收账款余额的收缴率进行预测。

注 3：东莞洪梅项目受租户 16 提前退租影响（租户 16 的租约情况参见附注第十六部分二（二）1、（2）注 3），自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间的收缴率有所下降，如不包括与租户 16 租约有关的应收账款余额当期收缴率为 100%。已假设租户 16 预测期内未有现金流入，因此基于不考虑租户 16 的应收账款余额的收缴率进行预测。

（十）租约续签及换签情况

1、租户及租约管理的整体策略

安博在中国开发经营的仓储物业以标准库为主，围绕租户续租，运营管理机构及其股东安博中国制定了详细的工作计划和保障机制，关注租户的到期续租意向，在租约到期前六个月启动与储备租户的沟通，并在确认续租意向的情况下提前签约，确保租约的平稳过渡，缩短换租空置期，保持项目经营的稳定性。同时，多渠道积极推进空置面积的招商去化工作，加快潜在客户的签约进程。

安博中国高效的租赁管理流程，不仅提升了客户粘性和稳定性，同时也确保历史出租率始终保持在较高水平。历史业绩显示，基础资产标的物业在保持运营收入稳定性方面表现良好。2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-6 月，广州开

发区项目的平均出租率分别为 98.9%、99.8%、93.5%和 91.7%，东莞石排项目的平均出租率分别为 100.0%、92.8%、100.0%和 100.0%，东莞洪梅项目的平均出租率分别为 98.1%、100.0%、93.8%和 100.0%。

安博中国采取多项措施来确保未来收入的稳定性：

（1）集中优质租赁资源但做好多元化备选：目前入池资产按租赁面积排名前 10 大租户占比相对较高，由于底层资产所处租赁子市场较好，所以租赁策略中考虑向大客户相对集中分配优质租赁资源，如除去必要的装修改造期外，两位重要现金流提供方——租户 1 与租户 3，所承租的部分起租面积均与上一任租户无缝衔接，实现了优质客户零空置期入驻。同时，运营管理机构也积极储备及培育备选的租户，特别是来自不同行业和区域的客户，以作为续租备选及分散风险。

（2）长期租约和续租机制：入池资产中部分租户签订了长期租约。对于部分信用较好的集团客户，运营管理机构会特别考虑做出长期租约（超过 5 年）并在合同中设置了续租条款。针对长期租约，安博中国密切关注租户到期续租意向，及时与对方集团层面启动续租谈判，确保在租约到期前能够与租户达成续租协议。这种做法有助于减少租约到期后的空置风险，确保收入的持续性。

（3）优质客户关系维护：安博中国沿用集团架构设置有重点客户部门，该部门积极与安博集团的重点客户部门保持紧密沟通，向安博全球的租赁合作伙伴提供专业的本地市场导入服务。在日常运营管理中，以客户需求为中心，通过提高客户满意度，降低租户流失的风险，进一步保障收入的稳定性。

（4）市场调研与预警机制：安博中国设有市场研究部，除统计自有仓储数据外也持续进行市场调研，关注行业趋势和区域内供给需求变化及竞争情况。如果发现市场环境发生变化，安博中国会提前做出调整，例如通过灵活的定价策略或引入新的客户，来应对潜在的收入波动。

（5）潜在意向租户储备：为应对未来可能出现的退租风险，安博中国协同全国的租赁资源以及安博集团的租赁资源，储备了多家潜在意向租户并在全国或全球范围内长期合作，涵盖制造业、电商、零售等行业。这些储备租户能够在出现租户流失时迅速填补空置，确保物业的持续收益。

（6）跨国展业支持：凭借安博全球大客户团队的网络，安博中国积极支持境内客户的国际化扩展，同时引入跨国企业作为新租户，进一步增强项目的抗风险能力。

2、项目历史续租率情况

2022 年，本项目续租率水平较高，2023 年及 2024 年项目续租率有所下降，主要由于物流仓储行业的租户集中度较高，个别租户退租对续租率影响较大所致，项目历史三年及一期的出租率保持稳定。具体如下表所示：

表 2-125-1 基础设施资产项目历史续租率情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年上半年
广州开发区项目	88.4%	98.3%	48.4%[2]	98.6%
东莞石排项目	100.0%	58.1%[3]	100.0%	-[5]
东莞洪梅项目	0.0%[1]	100.0%	0.0%[4]	-[5]
合计	**85.6%**	**66.2%**	**47.8%**	98.6%

注 1：2022 年东莞洪梅项目续租率为 0，系当年无原租户续租。对应铺位当年均已有新租户入驻，截至 2022 年末该项目出租率为 100%。
注 2：2024 年末广州项目续租率为 48.4%，系部分租户租约在 2024 年 3 月末正常到期后空置，尚未有新租户签约所致。目前公司正在积极寻找租户，部分前期空置面积已确定由租户 14 承租，剩余面积正在与客户 T 及客户 U 洽谈。
注 3：2023 年东莞石排项目续租率为 58.1%，系原租户退租后引入租户 5 换租所致。截至 2023 年末，该项目出租率为 100%。
注 4：2024 年东莞洪梅项目续租率为 0，系租户 13 租赁面积于 2024 年 9 月 1 日正常到期，到期面积由租户 1 全面承接，截至 2024 年末该项目出租率为 100%。
注 5：东莞石排项目及东莞洪梅项目 2025 年上半年无到期面积。

3、项目历史去化时间情况

基础设施资产历史三年及一期的合计退租面积为 150,798.00 平方米，占全部可租赁面积 359,347.00 平方米的比例为 42.0%。项目 2022-2024 年及 2025 年 1-6 月合计退租面积及平均去化时间如下表：

表 2-126-1 基础设施资产历史三年合计项目退租面积及平均去化时间情况

项目	退租面积（平方米）	退租家数	退租面积占可租赁面积比例	截至 2025 年二季度末退租部分平均去化时间（天）[1]
广州开发区项目	26,224	13	20.5%	194.3

东莞石排项目	43,051	2	28.7%	91.4
东莞洪梅项目	81,523	4	100.0%	30.0
合计	**150,798**	**19**	**42.0%**	**76.1**

注 1：本表统计的平均去化时间为各项目近三年及一期到期换租的租赁面积比重加权平均计算的空置天数。即：未统计同一租户续租情况下对应面积

注 2：2025 年半年度，东莞洪梅项目和东莞石排项目均不涉及新租户换租的情况。

表 2-126-2 基础设施项目近三年及一期每年平均去化天数（分摊至可租赁面积）

项目	近三年及一期每年平均去化天数（天/年）[3]	去化时间折算空置率 [4]
广州开发区项目	11.4	3.1%
东莞石排项目	7.5	2.1%
东莞洪梅项目	8.6	2.3%
合计	**9.8**	**2.7%**

注 3：每年平均去化天数按可租赁面积分摊。即：每年每平米可租赁面积对应的空置天数。

注 4:去化时间折算空置率=每年整体平均去化时间/365 天。

4、2025 年底前到期的租约分布情况

截至 2025 年 6 月 30 日，2025 年 12 月 31 日前到期（含提前退租）的租约面积合计为 64,264.00 平方米，占 2025 年 6 月 30 日全部已租赁面积 348,353.00 平方米的比例为 18.45%。租约按照面积统计的到期时间具体分布情况如下：

表 2-127 基础设施资产 2025 年底前到期（包括可能提前到期）的租约按照面积统计具体分布情况

单位：平方米

名称	广州开发区项目	东莞石排项目	东莞洪梅项目	合计	占已租赁面积的比例（截至 2025 年 6 月 30 日）
2025 年第二季度	4,396.00	-	-	4,396.00	1.26%
2025 年第三季度	39,748.00	9,889.00	10,231.00	59,868.00	17.19%
2025 年第四季度	-	-	-	0.00	0.00%
2025 年 12 月 31 日前到期的租约面积小计	44,144.00	9,889.00	10,231.00	64,264.00	18.45%

5、2025 年租约到期租户续签安排

截至 2025 年 6 月 30 日，2025 年 12 月 31 日前到期（含提前退租）租约面积合计为 64,264.00 平方米，占该时点基础设施项目合计已租赁面积 348,353.00 平方米的比例为 18.45%。截至 2025 年 9 月 30 日，56.41%的面积已续租或已确认续租，43.04%的面积已在和意向租户谈判。具体而言：

（1）广州开发区项目

广州开发区项目中，租约将于 2025 年 12 月 31 日之前到期（含提前退租）的租户租赁面积约 44,144.00 平方米，占广州开发区项目已租赁面积（截至 2025 年 6 月 30 日）的比重约为 37.76%，相关续签安排具体情况如下：

表 2-128 广州开发区项目续签安排

租约到期时间	租户情况	未来到期租赁面积（平方米）	占基础设施项目合计已租赁面积比	续签安排和续租意愿情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）	沟通进展和储备租户情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）
2025 年 6 月 30 日	租户 3	4,396.00	1.26%	4,396.00 平方米于 2025 年 6 月 30 日正常到期，正在和意向租户谈判	正在与客户 T/客户 U 沟通换租
2025 年第三季度	租户 3	15,013.00	4.31%	已续租 10,132.00 平方米、拟换租 4,881.00 平方米，换租部分正在和意向租户谈判	基于前期投入及长期稳定的合作关系，已有 10,132.00 平方米完成续约，续约期限为 1 年。退租 4,881.00 平方米，正在与客户 T/客户 U 沟通换租
	租户 11	175.00	0.05%	该租户随租户 8 一并迁出	暂无新租户承接安排
	租户 18	175.00	0.05%	已提前退租	暂无新租户承接安排
	租户 8	16,231.00	4.66%	已退租，新租户已全部承接	租户 14 已完成续租，起租日 2025 年 8 月 31 日，租期 5 年。租户 14 是国际领先的物流企业，符合公司区域整体业务策略
	租户 7	8,154.00	2.34%	提前退租 8,154.00 平方米，该部分正在和意向租户谈判	正在与客户 S 沟通换租

广州开发区项目2025年12月31日之前到期（含提前退租）的租户中，已续租的面积为26,363.00 平方米，占该项目2025年12月31日前到期面积比约59.72%，

已在与意向租户谈判的面积为17,431.00平方米，占该项目2025年12月31日前到期面积比约39.49%；暂无意向租户的面积为350.00平方米，占该项目2025年12月31日前到期面积比约0.79%。

（2）东莞石排项目

东莞石排项目中，租约将于将于2025年12月31日及之前到期的租户租赁面积约9,889.00平方米，占东莞石排项目已租赁面积（截至2025年6月30日）的比重约为6.60%，相关续签安排具体情况如下：

表 2-129 东莞石排项目续签安排

租约到期时间	租户情况	未来到期租赁面积（平方米）	占基础设施项目合计已租赁面积比	续签安排和续租意愿情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）	沟通进展和储备租户情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）
2025 年第三季度	租户 10	9,889.00	2.83%	已续租 4,952.00 平方米；剩余 4,937.00 平方米由租户 4 承接	目前客户已续租一个单元 4,952.00 平方米 1 年。剩余部分已与租户 4 签署扩租协议，租期 3 年

东莞石排项目将于2025年12月31日及之前租约到期的租户中，已续租的面积为9,889.00平方米，占该项目将于2025年12月31日及之前到期面积比约100.00%。

（3）东莞洪梅项目

东莞洪梅项目中，租约将于2025年12月31日及之前到期（含提前退租）的租户租赁面积约10,231.00平方米，占东莞洪梅项目已租赁面积（截至2025年6月30日）的比重约为12.55%，相关续签安排具体情况如下：

表 2-130 东莞洪梅项目续签安排

租约到期时间	租户情况	未来到期租赁面积（平方米	占基础设施项目合计已租面积比	续签安排和续租意愿情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）	沟通进展和储备租户情况（截至 2025 年 9 月 30 日情况）
2025 年第三季度	租户 12	5,021.00	1.44%	已退租，正在和意向租户谈判	正在与客户 O 谈判，该客户是国内领先的连锁超市企业，是东莞洪梅项目原有客户，目前需求约 20,000

					平方米
	租户 16	5,210.00	1.50%	已提前退租，正在和意向租户谈判	租户储备情况同上

东莞洪梅项目2025年12月31日之前到期（含提前退租）的租户中，已在与意向租户谈判的面积为10,231.00平方米，占该项目2025年12月31日前到期面积比约100.00%。

运营管理机构充分利用其股东安博中国的品牌和资源为基础设施REITs服务。安博中国是安博在中国境内成熟仓储物流资产的运营管理主体。安博中国有超过21年的仓储物流运营管理经验，已与全国各行业头部客户、当地知名客户、政府招商部门、三方招商渠道等始终保持友好合作关系，客户资源池丰富。同时，安博中国已形成整套完善的招商运营机制，从客户开发、客户关系维护、风险管控、行业研究及客户落地等多维度掌握园区运营主动权，项目品质好于周边、优于同行，在业内具备较高的园区运营口碑。此外，对出租率较高园区，安博中国始终保持谨慎商务态度，未雨绸缪进行园区宣传、周边调研，积极储备客户，可以在突发商务风险的情况下及时引入承租人，最大限度保障基础设施项目的现金流及投资人利益。此外，安博中国通常提前启动与租约即将到期客户的续租洽谈工作，对于明确续租的租户于现有租约到期前1-3个月内完成续租协议的签署工作。安博中国已启动上述租户的续租洽谈工作，相关工作正在积极有序的开展过程中。

根据上表统计，广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目于2025年12月31日内租约到期的租户中，已完成续租或已明确表达续租意向的租赁面积占比约56.41%。对于其余到期面积，安博中国已积极拓展储备租户，已有国际物流仓储企业、国内知名科技企业等多家潜在租户表达了意向租赁面积，安博中国将进一步跟进意向客户内部评估并推动相关商务谈判。

（十一）目标基础设施资产现金流的预测

本项目未来的净现金流情况主要与运营收入、运营支出、基金层面费用等因素相关。基金管理人按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开募集基础设施证

券投资基金指引（试行）》、深圳证券交易所颁布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的相关要求编制了《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度可供分配金额测算报告》，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审核，并出具了编号为“毕马威华振专字第毕马威华振专字第 2505165 号”的《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度可供分配金额测算报告及审核报告》（以下简称“《可供分配金额测算报告及审核报告》”）。

1、营业收入

预测的营业收入包含现有租约产生的租金及物业管理服务费收入、预计现有租约到期后按照市场有效租金及物业管理服务费计算的新签租约租金及物业管理服务费收入，并考虑了收入损失率。其中：

现有租约产生的日租金及物业管理服务费收入为现有租约考虑免租期后的每平方米每日不含税租金及物业管理服务费收入乘以出租面积，而现有租约的出租面积为合同约定的出租面积；新签租约预测的市场有效日租金及物业管理服务费收入为预测的考虑免租期后的每平方米每日不含税租金及物业管理服务费收入乘以预测出租面积，而预测出租面积为预测期期初可租赁面积乘以预测出租率。根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算各年度的收入确认金额。即：

现有租约日租金及物业管理服务费收入= (每平方米每日租金(不含税) + 每平方米每日物业管理服务费 (不含税))×现有租约的出租面积

新签租约日租金及物业管理服务费收入= (预测的每平方米每日市场有效租金(不含税) + 预测的每平方米每日市场物业管理服务费 (不含税))×预测期期初可租赁面积×新签租约预测出租率。

表 2-131 预测期内各标的项目的收入预测表

单位：元

项目名称	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度预测
广州开发区项目	23,253,382.01	51,921,139.42
东莞石排项目	36,571,762.26	67,690,153.90
东莞洪梅项目	18,944,835.64	36,868,724.71
合计	**78,769,979.91**	**156,480,018.03**

注 1：广州开发区项目收入包括分布式光伏电站屋顶租金收入每月 9,046.47 元。广州开发区项目光伏项目已于 2025 年 2 月 26 日并网，自并网日开始产生现金流租金收入。

注 2：租户 2 正在进行减租协商，该事项仍未商定，基于审慎考虑，租户 2 预测期的每平方米每日租金为合同约定金额减人民币 0.15 元。租户 7 部分面积已于 2025 年 8 月提前撤场，基于审慎考虑，租户 7 部分面积假设预测期内自 2025 年 9 月 1 日起营业收入和现金流入均为 0。

预测期内现有租约、新签租约产生的租金及物业管理服务费收入的占比如下：

表 2-132 预测期内各标的项目现有租约和新签租约占比

项目名称	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测		2026 年度预测	
	现有租约平均占比	新签租约平均占比	现有租约平均占比	新签租约平均占比
广州开发区项目	99.27%	0.73%	72.18%	27.82%
东莞石排项目	100.00%	0.00%	80.67%	19.33%
东莞洪梅项目	99.61%	0.39%	99.41%	0.59%

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物流中心的历史运营情况、外部管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的类似仓储物流的发展经验及该区域仓储物流的市场状况作出的，包括：

（1）市场有效租金及物业管理服务费收入

基于项目历史期间的租金增长率、第三方评估机构对项目所在区域仓储物流市场的调研及未来规划发展等，假设预测期内每平方米每日平均不含税市场有效租金及物业管理服务费收入保持不变。现有租约的每平方米每日不含税租金和物业管理服务费收入，根据各项合同约定的实际调整时点相应进行调整。

各项目新签租约的每平方米每日平均不含税市场有效租金及物业管理服务

费收入如下:

表2-133 预测期内各标的项目日平均市场有效租金及物业管理服务费收入

项目名称	平均市场有效租金及物业管理服务费收入（元/平方米/日）
广州开发区项目	1.19[1]
东莞石排项目	1.29
东莞洪梅项目	1.35

注 1：广州开发区项目首层每平方米每日平均不含税市场有效租金及物业管理服务费收入为人民币 1.34 元，由于仓库不同楼层及办公区域硬件设施及建筑功能不同，租金定价有所差异，综合修正系数为 50%-100%，修正后每平方米每日平均不含税市场有效租金及物业管理服务费收入为人民币 1.19 元。

（2）可租赁面积及出租率

预测期内各项目的可租赁面积保持不变，即等于预测期期初的可出租面积。预测期期初，各项目的可租赁面积如下：

表 2-134 预测期内各标的项目可租赁面积

项目名称	可租赁面积（平方米）
广州开发区项目	127,906
东莞石排项目	149,918
东莞洪梅项目	81,523

各项目公司的物流园由若干个分区组成。在预测期内，除租户 8、租户 2、租户 7 和租户 16 外，其他租户于 2025 年 9 月 30 日（不包含）之前已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。基于项目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所在区域的仓储物流市场的调研及标的项目公司的招商能力，各项目的出租率在预测期内保持稳定，广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目历史期及预测期各项目出租率明细如下表所示：

表 2-135 历史期及预测期各项目平均出租率

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间	2026 年
	实际	实际	实际	实际	预测[4]	预测[4]

广州开发区项目	98.90%	99.80%	93.50%[1]	91.70%[1]	75.00%[2]	85.00%[2]
东莞石排项目	100.00%	92.80%	100.00%	100.00%	88.00%	88.00%
东莞洪梅项目	98.10%	100.00%	93.80%	100.00%[3]	88.00%	88.00%

注 1：截至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日的历史出租率中包含租户 8 所租赁的广州开发区项目的 13%可租赁面积。但鉴于该租户持续欠缴租金，预测合并利润表、预测可供分配金额计算表和预测合并现金流量表中假设租户 8 自 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 8 月 30 日的营业收入和现金流入均为 0。自 2025 年 8 月 31 日起，上述租约涉及的可租赁面积由新签租户 14 进行替换，租户 14 的营业收入和现金流入按照协议约定的租金和物业管理服务费计算。

注 2：由于广州开发区项目的租户 7 部分面积正在协商提前退租，以及部分租约集中到期，需要较多去化周期，基于审慎考虑，假设自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间出租率为 75%、2026 年出租率为 85%。

注 3：截至 2025 年 6 月 30 日的历史出租率中包含租户 16 所租赁的东莞洪梅项目的 6%可租赁面积。但鉴于该租户存在经营风险，已于 2025 年 7 月 31 日解约，基于审慎考虑，假设该部分面积租赁预测期内未有现金流入。

注 4：于预测期间，当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和超过各标的基础设施项目年度预计出租面积时，该假设不适用；当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各标的基础设施　　项目年度预计出租面积时，开始假设新增新签约租户，此时所有租户租赁面积之和等于该标的基础设施项目年度预计出租面积。如第十六部分二（二）1、（1）注 1 所述，广州开发区项目不同楼层的租金定价有差异，故该假设以每层楼为单位进行测算。

（3）换租假设

现有租约及新签租约到期后需重新签约，每次新签约合同的租赁期限为一年。

（4）当期收缴率

表 2-136 历史期及预测期各项目收缴率 [1]

项目名称	2022 年实际	2023 年实际	2024 年实际	2025H1 实际	2025 年预测	2026 年预测
广州开发区项目	98.81%	96.37%	95.72%[2]	94.62%[2]	99.45%	99.35%
东莞石排项目	99.57%	98.53%	99.59%	99.04%	99.68%	99.51%
东莞洪梅项目	99.64%	99.50%	98.81%	98.08%[3]	100.00%	100.00%

注 1：当期收缴率=1–期末应收账款余额/年化营业收入

注 2：广州开发区项目受租户 8 提前退租影响（租户 8 的租约情况参见附注第十六部分二（二）1、（2）注 1），2024 年度、自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间收缴率有所下降，如不包括与租户 8 租约有关的应收账款余额的收缴率分别为 99.29%、99.15%。预测期已假设租户 8 不产生收入，亦不产生应收账款，因此基于不考虑租户 8 的应收账款余额的收缴率进行预测。

注 3：东莞洪梅项目受租户 16 提前退租影响（租户 16 的租约情况参见附注第十六部分二（二）1、（2）注 3），自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间的收缴率有所下降，如不包括与租户 16 租约有关的应收账款余额当期收缴率为 100%。已假设租户 16 预测期

内未有现金流入，因此基于不考虑租户 16 的应收账款余额的收缴率进行预测。

（5）收入损失率

基金管理人在上述预测的租金收入和物业管理服务费收入基础上考虑到可能存在租户提前退租等不可预见的因素会对租金收入和物业管理服务费收入产生一定的影响，因此预测期内上述各项收入为对应预测收入分别乘以 99%，即分别存在 1%的损失率。

2、营业成本

营业成本包括与仓储物流园出租运营相关的运营管理费、物业管理服务费、保险费、土地使用费、土地管理费、土地补充出让价格、投资性房地产折旧摊销额等，各类费用均根据相应的合同约定、项目公司历史情况及本基金未来费用预算扣除可抵扣增值税进项税税额后测算得出。营业成本明细如下：

表 2-137 预测期基础设施项目各项营业成本

单位：元

营业成本	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测	2026 年度
物业管理服务费	4,101,804.93	8,340,494.89
运营管理费	10,905,815.23	21,441,077.20
保险费	259,575.82	514,679.01
土地使用费	602,673.06	1,195,519.92
土地管理费	255,208.41	717,383.88
土地补充出让价格	128,740.18	255,381.34
折旧与摊销	40,205,222.08	78,880,365.56
合计	**56,459,039.71**	**111,344,901.80**

（1）物业管理服务费

物业管理服务由深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司提供，自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间（“2025 年”）物业管理服务费根据参考项目公司签署的《物业管理服务协议》中年化物业管理费支出折算至对应预测期间金额，2026 年较 2025 年增长 2.5%。

（2）运营管理费

根据本基金拟签署的《运营管理服务协议》，于预测期间，深圳前海安博基

础设施投资有限公司将接受基金管理人委托作为标的基础设施项目的运营管理机构，提供标的基础设施项目的各项运营管理服务。于预测期内，假设按照运营收入（不含税）的固定比例计算基础管理费，不考虑激励管理费。基础管理费不含税费率为 13%，对应的含税费率为 13.78%。

（3）保险费

保险费包括财产一切险、营业中断险、公众责任险，财产一切险的保费为建筑物保额的固定比例，营业中断险的保费为收入保额的固定比例，公众责任险的保费则是按照可租赁面积和分摊的固定金额计算。

（4）土地使用费

根据东莞石排项目《投资协议》约定，在获得土地使用权后，领取标的地块国有土地使用证后，需支付土地使用费（综合服务费）。土地使用费按照项目总建筑面积实行分段累加收取，建筑面积≤20,000 平方米的部分，每月人民币 1.4 元/平方米；20,000 平方米<建筑面积≤40,000 平方米的部分，每月人民币 1 元/平方米；建筑面积>40,000 平方米的部分，每月人民币 0.5 元/平方米。

（5）土地管理费

根据东莞石排项目《投资协议》约定，在获得土地使用权后，领取标的地块国有土地使用证后，需支付土地管理费。土地管理费按照地块面积计算，3 元/平方米/年。

（6）土地补充出让价格

根据东莞洪梅项目《投资协议》约定，项目取得土地使用权（以产权方获得国有土地证为准）之日起至土地使用期结束，每年按 2,400 元/亩的标准缴纳，每 5 年递增一次，增幅为 5%。

（7）折旧与摊销

本基金存续期间的合并财务报表中，投资性房地产的折旧摊销额。以购买日项目公司投资性房地产的公允价值为购置成本，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产预计使用寿命内计提的折旧摊销额。

3、税金及附加

税金及附加主要包含本基金内专项计划对项目公司的股东借款利息在专项计划层面未完全抵消的增值税、房产税、土地使用税、印花税、增值税附加等。

其中，房产税、土地使用税、印花税等税种根据各标的项目公司当地税收规定测算得出。

4、管理费用

管理费用主要包含基金管理费、基金托管费及专业服务费等。各类费用均按照相关合同条款、标的项目公司历史情况及本基金未来费用预算测算得出。其中，基金管理费、基金托管费及少部分专业服务费为预测期内基金层面及专项计划层面的管理费用。

基金管理费为基金层面需支付给基金管理人和专项计划管理人的基金管理费，基金托管费为基金层面需支付给基金托管人及专项计划托管人的托管费。基金管理费和基金托管费均按照本基金预测的每期期初基金净资产 (首期以基金募集规模为基数)的固定比例计算得出，根据拟签署的《基金合同》和《基金托管协议》，基金管理费全年费率 0.20%，基金托管费全年费率为 0.01%。

专业服务费为聘请专业机构提供评估、审计、法律等专业服务而支付的费用，根据标的项目公司及本基金未来费用预算综合得出。

5、非经常性损益

可供分配金额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转回、可能发生的营业外收支项目。

6、所得税费用

所得税费用为标的项目公司的当期所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。

根据税法规定，各标的项目公司的企业所得税税率均为 25%。现行税收法规尚无针对资产支持专项计划的明确所得税税收政策。华夏安博仓储物流基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。即：

当期所得税费用=项目公司纳税调整后的税前利润×企业所得税税率

假设预测期内没有针对历史期间的所得税补缴或退税。

7、当期购买基础设施项目等支出

本基金本次发行所募集的资金，扣除本基金成立初期的预留费用后，假设

100%投资于专项计划，用于专项计划向 SPV1X、SPV3X 增资和发放借款，支付购买项目公司 2 股权的对价，以及向项目公司发放借款。其中，专项计划向 SPV1X、SPV3X 增资和发放的借款用于支付购买项目公司 1 和项目公司 3 的股转对价，向项目公司发放的借款用于偿还期初借款。

假设项目公司 1 于基金成立日之前已收到安博中国核心控股公司（原始权益人）实缴增资款人民币 1.29 亿元，并已提前偿还同等金额的外部借款本金。截至本尽职调查报告披露之日，上述事项已经完成。

项目公司股权转让收购价款 = 实际募集金额 - 拟偿还的借款总额 - 预留费用 - 调整事项金额。其中，调整事项金额根据预计的项目公司股权转让给专项计划并完成工商变更日，按照《广州速诚股权转让协议》、《安博诚置股权转让协议》和《安博盈顺股权转让协议》所约定的调整事项得出。

8、应收和应付项目变动

根据《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交增值税的变动、租金和物业管理服务费收入会计计量金额与实收租金和物业管理服务费收入的差异以及运营产生的经营性应收账款和应付账款的变动。

应交增值税的变动主要是截至 2025 年 6 月 30 日本基金存在按照现行增值税制度的规定准予以后期间从销项税额中进行抵扣的进项税额，因此基础设施项目按照现行增值税制度计算出的应交增值税和实际需要缴纳的增值税之间存在差异。

租金和物业管理服务费收入会计计量金额与实收租金和物业管理服务费收入的差异是由于：根据企业会计准则，租金应按照直线法在合同期限内分摊、物业管理服务费收入应在所提供服务的时间段内按照履约进度确认，因此基础设施项目租金和物业管理服务费收入会计计量金额与实收租金和物业管理服务费收入之间存在差异。

9、未来合理的相关支出预留

根据《操作指引》的要求，未来合理的相关支出预留是税息折旧及摊销前利润调整为预测可供分配金额涉及的调整项，包括重大资本性支出(如投资性房地产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内的债务利息、运营费用等。本基金

相关调整项包括预测的资本性开支和预留经营及发行相关活动所需现金。

10、期初现金余额

该调整项以《操作指引》将税息折旧及摊销前利润调整为预测可供分配金额涉及的调整项第八项“其他可能的调整项”为依据。根据基金运作期内资金使用安排，本基金拟按计划向投资者分配项目公司在被本基金购入前其账面留存的期初现金。

11、评估报告与可供分配金额测算报告对基础设施项目现金流预测结果的差异情况

根据《运营管理服务协议》约定，全部基础设施项目的合并运营净收益系指依据当年经审计的会计报表，按照运营收入扣减运营支出（不含运营服务费及折旧摊销）、资本性支出、管理及营销费用（如有，不含非运营相关的费用）及非经常损益后得出。经计算，可供分配金额测算报告中自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年项目公司运营净收益分别为 6,148.23 万元、12,634.33 万元，评估报告中 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间和 2026 年项目公司运营净收益分别为 6,151.20 万元、12,639.97 万元，可供分配金额测算报告和评估报告对于自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年项目公司运营净收益的预测结果差异分别为 -0.05%和-0.04%，不超过 5%。

12、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。其中出租率、现有租约的租金及物业管理服务费收入、新签租约的市场有效租金及物业管理服务费收入水平可能对可供分配金额测算结果产生较为重大的影响。

于预测期间，基于各基础设施项目在现有的出租率假设的基础上，假设各基础设施项目出租率分别下降 1%和 5%的情形下，而其他因素保持不变，自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年度本基金可供分配金额的变动情况如下：

表 2-138 出租率对可供分配金额的敏感性分析

出租率	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间	2026 年度
下降 1%	下降人民币 575,253.64 元	下降人民币 1,375,749.06 元
下降 5%	下降人民币 2,876,268.18 元	下降人民币 6,878,745.32 元

于预测期间，如果基础设施项目现有租约日租金和物业管理服务费收入和新签租约市场有效日租金和物业管理服务费收入分别下降人民币 0.02 元、人民币 0.04 元和人民币 0.06 元，而其他因素保持不变，自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年度本基金可供分配金额的变动情况如下：

表 2-139 日租金和物业管理服务费收入对可供分配金额的敏感性分析

日租金和物业管理服务费收入	自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间	2026 年度
下降 0.02 元	下降人民币 707,186.59 元	下降人民币 1,722,222.00 元
下降 0.04 元	下降人民币 1,414,373.17 元	下降人民币 3,444,443.98 元
下降 0.06 元	下降人民币 2,121,559.75 元	下降人民币 5,166,665.96 元

13、可供分配金额测算情况

假设本基金按照预测可供分配金额的 100% 向投资者分配股利，自 2025 年 7 月 1 日（假设基金成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间预测分配金额为人民币 53,733,616.06 元，预测现金分派率为 4.70%（年化），2026 年度预测分配金额为人民币 107,036,602.20 元，预测现金分派率为 4.72%。

表 2-140 可供分配金额测算表

单位：元

	2025 年度 (假设基金成立日为 2025 年 7 月 1 日)	2026 年度
	预测数	预测数
一、净利润	**7,468,368.19**	**18,390,130.27**
二、税息折旧及摊销前利润调整项		
基础设施项目资产的折旧与摊销	40,205,222.08	78,880,365.56
所得税费用	1,305,614.04	-
三、税息折旧及摊销前利润	**48,979,204.31**	**97,270,495.83**

	2025 年度 (假设基金成立日为 2025 年 7 月 1 日)	2026 年度
	预测数	预测数
四、可供分配金额调整项		
(一) 当期购买基础设施项目等资本性支出	**-2,250,564,920.37**	-
1.1 购买标的项目公司股权的支出	-1,197,928,968.97	-
1.2 偿还标的项目公司于预测期期初的借款及利息	-1,052,635,951.40	-
(二) 基础设施项目资产的公允价值变动损益	-	-
(三) 基础设施项目资产减值准备的变动	-	-
(四) 基础设施项目资产的处置利得或损失	-	-
(五) 支付的利息及所得税费用	**-1,305,614.04**	**0.00**
5.1 标的项目公司当期所得税费用	-1,305,614.04	-
(六) 应收和应付项目的变动	**948,112.61**	**427,975.02**
6.1 租金和物业管理收入会计计量金额与实收金额的差异	954,934.89	254,200.48
6.2 应交增值税的变动	122,343.38	83,447.62
6.3 应收及应付款项的变动	-129,165.66	90,326.92
（七）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出 (如投资性房地产正常更新、大修、改造等) 、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	**-14,377,400.00**	**-6,827,500.00**
7.1 预留的资本性开支	-4,877,400.00	-3,327,500.00
7.2 预留经营及发行相关活动所需现金	-9,500,000.00	-3,500,000.00
(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、期初现金余额等	**2,270,054,233.55**	**16,165,631.35**
8.1 基础设施基金发行份额募集的资金	2,267,512,251.19	-
8.2 期初现金余额	2,541,982.36	16,165,631.35
五、可供分配金额	**53,733,616.06**	**107,036,602.20**
六、预测现金分派率	**4.70%（年化）**	**4.72%**

表 2-141 预测合并利润表

单位：元

项目	2025 年度 (假设基金成立日为 2025 年 7 月 1 日)	2026 年度
	预测数	预测数
营业收入	**78,769,979.91**	**156,480,018.03**
减：营业成本	56,459,039.71	111,344,901.80
税金及附加	10,041,812.01	19,908,724.61
管理费用	3,495,145.96	6,836,261.35
其中：基金管理费	2,286,149.34	4,442,494.01
基金托管费	114,307.47	222,124.70
专业服务费	1,094,689.15	2,171,642.64
财务费用	-	-
利润总额	**8,773,982.23**	**18,390,130.27**
减：所得税费用	1,305,614.04	-
净利润	**7,468,368.19**	**18,390,130.27**

表 2-142 预测合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度 (假设基金成立日为 2025 年 7 月 1 日)	2026 年度
	预测数	预测数
一、经营活动产生的现金流量		
仓储租赁及提供物业管理服务等收到的现金	84,746,002.45	164,968,014.20
收到的税费返还	3,229,193.73	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,826,892.10	2,250,212.10
经营活动现金流入小计	**90,802,088.28**	**167,218,226.30**
购买商品和接受劳务支付的现金	17,536,768.69	32,853,008.66
支付的各项税费	15,581,710.20	27,663,720.95
支付其他与经营活动有关的现金	6,322,038.05	9,086,473.45
经营活动现金流出小计	**39,440,516.94**	**69,603,203.06**
经营活动产生的现金流量净额	**51,361,571.34**	**97,615,023.24**
二、投资活动产生的现金流量		
购建投资性房地产、固定资产和其他长期资产所支付的现金	4,877,400.00	3,327,500.00

项目	2025 年度 (假设基金成立日为 2025 年 7 月 1 日)	2026 年度
	预测数	预测数
投资支付的现金	1,197,928,968.97	-
投资活动现金流出小计	**1,202,806,368.97**	**3,327,500.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,202,806,368.97**	**-3,327,500.00**
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	2,267,512,251.19	-
筹资活动现金流入小计	**2,267,512,251.19**	-
偿还借款及利息支付的现金	1,054,394,751.40	-
向本基金投资者分配股利支付的现金	-	53,733,616.06
筹资活动现金流出小计	**1,054,394,751.40**	**53,733,616.06**
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	**1,213,117,499.79**	**-53,733,616.06**
四、现金及现金等价物净增加额	**61,672,702.16**	**40,553,907.18**
加：年初现金及现金等价物余额	131,481,896.74	193,154,598.90
五、年末现金及现金等价物余额	**193,154,598.90**	**233,708,506.08**

（十二）目标基础设施资产的重要现金流提供方

1、重要现金流提供方确认标准与核查结果

本项目重要现金流提供方认定标准为，根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》，2024 年度基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%系认定为重要现金流提供方。

经核查，2024 年度基础设施项目重要现金流提供方一共有 4 家，其中租户 2 提供的现金流为基础设施资产同一时期营业收入的 16.49%，租户 4 提供的现金流为基础设施资产同一时期营业收入的 14.89%，租户 3 提供的现金流为基础设施资产同一时期营业收入的 13.85%，租户 1 提供的现金流为基础设施资产同一

时期营业收入的 7.53%[9]。基础设施项目 2023 年度重要现金流提供方租户 13 租赁面积于 2024 年 9 月 1 日正常到期，到期面积由租户 1 全面承接。

本项目重要现金流提供方情况如下表所示：

表 2-143 重要现金流提供方情况

租户名称	产业类型	截至 2025 年 6 月 30 日租赁面积（平方米）	租赁面积占基础设施项目已出租面积比例	2024 年 1-12 月租金及管理费收入（万元）	租金及管理费收入占基础设施项目比例
租户 2	物流	58,008.00	16.65%	2,794.65	16.49%
租户 4	物流	43,930.00	12.61%	2,522.99	14.89%
租户 3	物流	52,509.00	15.07%	2,347.24	13.85%
租户 1	物流	71,292.00	20.47%	1,276.70	7.53%
合计	**-**	**225,739.00**	**64.80%**	**8,941.58**	**52.75%**

经核查，租户 1、租户 2、租户 3 和租户 4 均为均为市场化租户，与发起人及原始权益人不存在关联关系。

2、重要现金流提供方基本情况及资信情况

（1）租户 2

1）经营及财务状况

租户 2 成立于 2012 年 7 月 4 日，注册资本 1,000,000 万元人民币，注册地址为浙江省杭州市余杭区余杭街道凤新路 501 号 V413 室。租户 2 以互联网的方式做物流供应链，它是中国顶尖的电商综合供应链解决方案提供商，帮助品牌和商家轻松应对全渠道的供应链复杂难题，凭借开创性的逆向物流产品，同时也成为了中国最大的逆向物流解决方案提供商。租户 2 供应链致力利用先进的互联网技术，建立开放、透明、共享的数据应用平台，为电子商务企业、物流公司、仓储企业、第三方物流服务商、供应链服务商等各类企业提供优质服务，支持物流行业向高附加值领域发展和升级。租户 2 依托多维仓网及配送资源提供全链路一体化供应链服务，包括 B2C 仓配服务、B2B 仓配服务、数智供应链、绿色供应链

[9] 租户 1 于 2024 年 9 月 1 日起租，截至 2024 年 12 月 31 日租赁面积占基础设施项目 2024 年末已出租面积比例为 20.43%。考虑到租户 1 的实际租赁面积较大且预计在未来年度提供的现金流占比超过基础设施项目的 10%，按照穿透实质的审查原则，将租户 1 认定成重要现金流提供方。

等。

租户 2 依托强大的股东背景，经营情况持续向好，属于优质租户，稳定性较高。租户 2 所属（以下简称“租户 2 母公司”）近三年经营情况持续向好，公开披露的近三年财务数据情况如下：

表 2-144 租户 2 母公司财务数据情况

单位：亿元、%

科目	2023 年 3 月末/截至 2023 年 3 月末的 12 个月	2024 年 3 月末/截至 2024 年 3 月末的 12 个月	2025 年 3 月末/截至 2025 年 3 月末的 12 个月
总资产	17,530.44	17,648.29	18,042.27
总负债	6,301.23	6,522.30	7,141.21
资产负债率	35.94	36.96	39.58
营业收入	8,686.87	9,411.68	9,963.47
净利润	727.83	800.09	1,301.09
经营活动产生的现金流量净额	1,997.52	1,825.93	1,635.09

经核查租户 2 所属租户 2 母公司公开披露的财务报告，以及租户 2 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，未发现租户 2 财务情况存在异常，历史履约情况正常租户 2 履约能力稳定。

租户 2 自 2017 年起与东莞石排项目开展合作，续租至今。租户 2 高度认可安博的库房标准和整体服务能力，在同安博在全国的多个园区开展深入合作，续租的意愿比较明确，并且其在国内的成长性较好，有更多机会扩大与安博在全国乃至全球的合作。

2）资信情况

经核查，截至尽职调查基准日，租户 2 无公开披露的主体信用评级。经查询中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证监会网站、国家税务总局网站、国家税务总局浙江省税务局网站等方式进行检索，截至 2025 年 9 月 25 日，在前述网站公布的信息中租户 2 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人的情况，未发现重要现金流提供方在安全生产领域、环境保护领域、

产品质量领域的失信记录，未发现重要现金流提供方被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

3）租金收缴率

租户 2 自入驻以来平均可在账单到期日前 7 天支付下个月租金，截至 2024 年 12 月 31 日，租户 2 已足额缴纳租金且租金收缴率为 100%。

4）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

租户 2 与原始权益人不存在关联关系。租户 2 与原始权益人合作密切，报告期内与安博在嘉兴、惠阳、沈阳等地的仓库均有合作。

5）租赁协议期限

表 2-145 租户 2 租赁期限情况

租户名称	租赁面积（平方米）	租赁期限（月）	起租日期	到期日期
租户 2	36,785.00	30	2023/11/1	2026/4/30
	21,223.00	24	2024/5/1	2026/4/30

（2）租户 3

1）经营及财务状况

租户 3 成立于 2008 年 10 月 8 日，注册资本 5,000 万元人民币，注册地址为上海市闵行区宜山路 2000 号 20 幢 802 室。 租户 3 为客户提供仓储管理、进出口代理及道路运输等服务，主要客户为国际品牌零售企业。

租户 3 所属集团公司（以下简称“租户 3 所属集团”）近三年经营情况持续向好，公开披露的近三年财务数据情况如下：

表 2-146 租户 3 所属集团财务数据情况[10]

单位：百万美元、%

科目	2022 年末/2022 年度	2023 年末/2023 年度	2024 年末/2024 年度
总资产	93,680	82,100	87,697

[10] 基于租户 3 所属集团《Annual Report 2024》、《Annual Report 2023》、《Annual Report 2022》按百万美元披露，此处按原报告口径引述财务数据。

科目	2022 年末/2022 年度	2023 年末/2023 年度	2024 年末/2024 年度
总负债	28,648	27,010	29,750
资产负债率	30.58	32.90	33.92
营业收入	81,529	51,065	55.482
净利润	29,321	3,908	6,232
经营活动产生的现金流量净额	34,476	9,643	11,408

经核查租户 3 所属集团公开披露的近三年的财务报告，以及租户 3 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，租户 3 财务状况及历史履约情况正常，租户 3 履约能力稳定。

租户 3 所属集团自 2017 年起与广州开发区项目开展合作，续租至今。租户 3 所属集团认可安博仓库的同业优势为高标准建筑硬件、丰富的仓库形态（坡道库、楼库）、便捷的地理位置、优质的物业管理服务。租户 3 所属集团在本项目开展过仓库定制化改造与设备投资（货架、钢平台与 AGV 等），其未来的续租决策是基于双方长期的战略合作来支持租户 3 所属集团拓展更多的三方物流业务。

2）资信情况

经查询中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证监会网站、国家税务总局网站等方式进行检索，截至 2025 年 9 月 25 日，在前述网站公布的信息中租户 3 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人的情况，未发现重要现金流提供方在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域的失信记录，未发现重要现金流提供方被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

3）租金收缴率

租户 3 自入驻以来平均可在账单到期日后 8 天内支付当月租金。截至 2024 年 12 月 31 日，租户 3 已足额缴纳租金，租金收缴率为 100%。

4）续租情况

表 2-147 租户 3 于 2025 年 12 月 31 日之前到期的租赁面积续租情况

租约到期时间	租户情况	未来到期租赁面积（平方米）	占基础设施项目合计已租面积比	续签安排和续租意愿情况（截至2025年8月31日情况）	沟通进展和储备租户情况（截至2025年8月31日情况）
2025年6月30日	租户3	4,396.00	1.26%	4,396.00平方米于2025年6月30日正常到期，正在和意向租户谈判	正在与客户T/客户U沟通换租
2025年第三季度	租户3	15,013.00	4.31%	已续租10,132.00平方米、拟换租4,881.00平方米，换租部分正在和意向租户谈判	基于前期投入及长期稳定的合作关系，已有10,132.00平方米完成续约，续约期限为1年。退租4,881.00平方米，正在与客户T/客户U沟通换租

5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

租户3与原始权益人不存在关联关系。租户3与原始权益人合作密切，报告期内与安博在惠阳、成都、武汉等地的仓库均有合作。

6）租赁协议期限

表2-148 租户3租赁期限情况

租户名称	租赁面积（平方米）	租赁期限（月）	起租日期	到期日期
租户3	4,881.00	36	2022/8/1	2025/7/31
	9,961.00	36	2022/9/1	2025/8/31
	171.00	36	2022/9/1	2025/8/31
	4,396.00	36	2022/7/1	2025/6/30
	394.00	6	2025/7/1	2025/12/31
	5,004.00	12	2025/6/1	2026/5/31
	21,536.00	12	2025/7/1	2026/6/30
	5,168.00	12	2025/7/1	2026/6/30

租户名称	租赁面积（平方米）	租赁期限（月）	起租日期	到期日期
	998.00	12	2025/7/1	2026/6/30

（3）租户 4

1）经营及财务状况

租户 4 成立于 2004 年 5 月 29 日，主要经营范围为国内快递（邮政企业专营业务除外）、普通货物装卸、货物仓储、货运代理、有关货运信息的咨询服务等。租户 4 由其母公司（以下简称“租户 4 母公司”）全资控股，资质优良，财务情况稳健，仓储物流业务经营模式成熟，稳定性较高。租户 4 母公司是国内 A 股上市的快递企业。荣获“中国 500 强企业、中国 AAAAA 级综合型物流服务商”等称号，其深耕大件市场，包含全公斤段快递、零担、整车、空运、仓储与供应链和跨境等综合性业务，为客户提供全供应链场景解决方案，其主要客户群体包括各类企业客户、小型企业客户以及个人用户等。

表 2-149 租户 4 母公司近三年财务情况[11]

单位：百万元、%

科目	2022 年末/2022 年度	2023 年末/2023 年度	2024 年末/2024 年度
总资产	15,025.32	17,577.26	16,969.52
总负债	8,100.92	9,877.09	8,486.83
资产负债率	53.92	56.19	50.01
营业收入	31,391.54	36,278.93	40,362.72
净利润	649.23	748.53	863.64
经营活动产生的现金流量净额	3,599.96	3,267.82	3,336.05

作为重要现金流提供方，租户 4 依托强大的股东背景，经营情况稳定。

经基金管理人核查控股股东租户 4 母公司公开披露的近三年的财务报告，以及租户 4 与项目公司的租金支付流水，截至尽职调查基准日，未发现租户 4 财务情况存在异常，历史履约情况正常，租户 4 履约能力稳定。

租户 4 自 2013 年起与东莞石排项目开展合作，续租至今。租户 4 母公司同

[11] 基于租户 4 母公司《2024 年度报告》、《2023 年度报告》、《2022 年度报告》按百万人民币披露，此处按原报告口径引述财务数据。

安博在全国的多个园区开展深入合作，租赁场地均为其一级或二级分拨中心，担当区域的快递快运分拨、转运的重要角色。租户 4 母公司在合作园区均投资了大量的快递分拣设备，存在一定的客户黏性，未来续租的意愿比较明确。东莞石排项目租户 4 在其承租的 3 号仓库、4 号仓库之间加建了栈桥设备，用于 3 号仓库、4 号仓库之间的货物传输，为 3 号仓库和 4 号仓库不可分割的一部分。该等栈桥设备属于《建筑工程施工许可管理办法》《广东省施工许可证办理限额通知》规定的限额以下小型工程，已取得建设工程规划许可证、按东莞市住房和城乡建设局《关于进一步明确既有建筑改建、扩建和装修工程有关要求的通知》规定办理了相关开工登记及竣工验收手续，并完成了消防验收备案手续。

2）资信情况

经核查，截至尽职调查基准日，租户 4 无公开披露的主体信用评级。经查询中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证监会网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站等方式进行检索，截至 2025 年 9 月 25 日，在前述网站公布的信息中租户 4 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人的情况，未发现重要现金流提供方在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域的失信记录，未发现重要现金流提供方被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

3）租金收缴率

租户 4 自入驻以来平均可在账单到期日前 15 天支付下个月租金。截至 2024 年 12 月 31 日，租户 4 已足额缴纳租金且租金收缴率为 100%。

4）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

租户 4 与原始权益人不存在关联关系。租户 4 及子公司与原始权益人合作密切，报告期内与安博在天津、成都、嘉兴、廊坊等地的仓库均有合作。

5）租赁期限

表 2-150 租户 4 租赁期限情况

租户名称	租赁面积（平方米）	租赁期限（月）	起租日期	到期日期
租户 4	42,433.00	48.8	2024/2/8	2028/2/29
	1,497.00	49	2024/2/1	2028/2/29

（4）租户 1

租户 1 于 2024 年 9 月 1 日承接租户 13 及其他租户的到期面积，其基本情况如下：

1）经营及财务状况

租户 1 成立于 2020 年 12 月 1 日，注册地址为广东省东莞市常平镇常平犀牛二街 1 号 102 室，为租户 1 母公司的分公司，经营范围为一般项目：国际货物运输代理；第二类医疗器械销售；非居住房地产租赁；广告制作；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；计算机软硬件及辅助设备批发；办公用品销售；服装服饰批发；技术进出口；货物进出口；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；居民日常生活服务。（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）。

租户 1 母公司为知名跨境电商提供仓储物流服务。该跨境电商是东南亚领航电商平台，覆盖新加坡、马来西亚、菲律宾、泰国、越南、巴西等十余个市场，同时在中国深圳、上海和香港设立跨境业务办公室。2024 年该跨境电商总订单量达 109 亿单。

2）资信情况

经核查，截至尽职调查基准日，租户 1 无公开披露的主体信用评级。经查询中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证监会网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站等方式进行检索，截至 2025 年 9 月 25 日，在前述网站公布的信息中租户 1 不存在最近三年内因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人的情况，未发现租户 1 在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域的失信记录，未发现租户 1 被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

3）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

租户 1 与原始权益人不存在关联关系。租户 1 母公司报告期内与安博无其他合作。

4）租赁期限

表 2-151 租户 1 租赁期限情况

租户名称	租赁面积（平方米）	租赁期限（月）	起租日期	到期日期
租户 1	71,292.00	36	2024/9/1	2027/8/31

第三章 对业务参与人的尽职调查

一、对发起人的尽职调查

本次交易的发起人为 Prologis, L.P.（中文名称“安博公司”）。

（一）基本信息

截至 2025 年 6 月 30 日，安博公司基本情况如下：

表 3-1 发起人基本情况

公司名称	Prologis, L. P.（安博公司）
法定代表人	董事会主席、首席执行官为 Hamid R. Moghadam
实际控制人	无实际控制人
成立日期	1997 年 10 月 16 日
注册资本[12]	552.94 亿美元
注册地址	251LITTLE FALLS DRIVE, WILMINGTON, DELAWARE

（二）公司设立与存续情况

1、设立及存续情况

本项目的发起人为安博公司。安博公司成立于 1997 年 10 月 16 日，注册地址为 251 LITTLE FALLS DRIVE, WILMINGTON, DELAWARE，办公地址为 Pier 1 Bay 1 San Francisco California, 94111。美国联邦税务局公司联邦税号（I.R.S. Employer Identification No.）为 94-3285362。

2、股权结构、控股股东和实际控制人情况

Prologis, Inc.是安博公司的唯一普通合伙人（General Partner）。Prologis, Inc. 注册于美国 Maryland 州，办公住址为 Pier 1 Bay 1 San Francisco California, 94111，董事会主席、首席执行官为 Hamid R. Moghadam，美国联邦税务局公司联邦税号（I.R.S. Employer Identification No.）为 94-3281941。截至 2025 年 6 月末，Prologis,

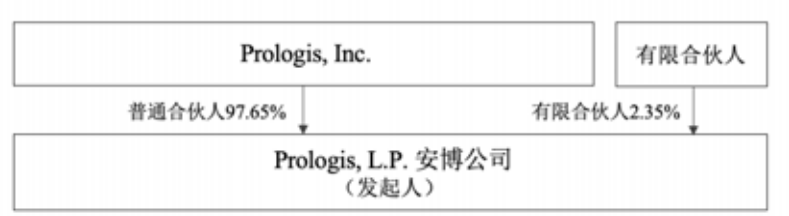
[12] 数据截至 2025 年 6 月 30 日，此处指合伙资本总额(Total partners’ capital)。数据来源：上市公司在美国证券交易委员会披露的公开数据，查找路径为：SEC（U.S. Securities and Exchange Commission）官方网站（https://www.sec.gov/）-Search Filings - 输入 Prologis 查询。

Inc. 普通股加资本公积合计 546.13 亿美元。

Prologis, Inc. 是美国纽约证券交易所上市公司（NYSE: PLD），与安博公司具有相同的管理团队。Prologis, Inc.不开展实际商业运营，仅通过公开发行股票进行融资。截至 2025 年 6 月末，Prologis, Inc.持有安博公司约 97.65%份额，其他有限合伙人持有约 2.35%份额，但不参与任何决策。

截至本尽职调查报告出具之日，安博公司的股权结构图如下：

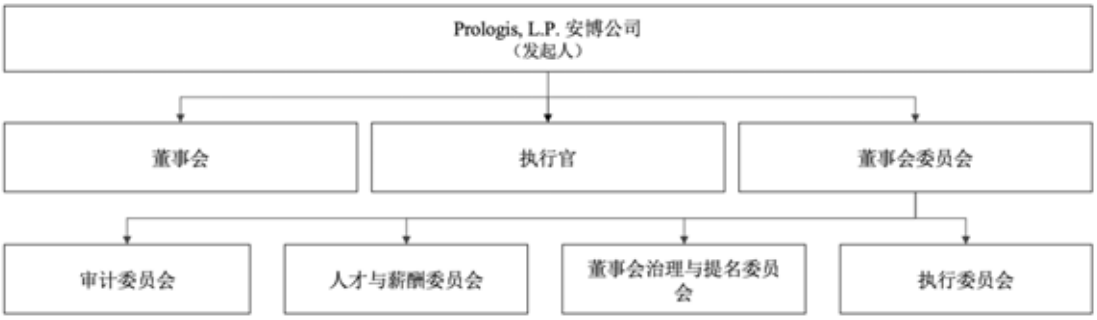
图 3-1 安博公司股权结构图



3、组织架构和治理结构

安博设有董事会、执行官、董事会委员会（审计委员会、人才与薪酬委员会、董事会治理与提名委员会、执行委员会）。截至 2024 年 12 月末，安博董事会成员共有 12 人，高级管理人员 4 人，董事会成员中董事兼 CEO 有 1 人，董事兼总裁 1 人，首席独立董事 1 人。组织架构图如下：

图 3-2 安博公司组织架构图



（1）董事会委员会

董事会设有四个常设委员会：审计委员会、人才与薪酬委员会、董事会治理与提名委员会、以及执行委员会。

（2）审计委员会

审计委员会负责：监督公司的财务会计和报告流程；任命、薪酬和监督公共会计师；监控：(i)财务报表的完整性；(ii)对法律和监管要求的遵守情况；(iii)公共会计师的资格和独立性；(iv)内部审计职能和公共会计师的表现；监督与公司有关的财务和网络安全风险；监督公司开发与新兴气候披露制度相关的数据系统和披露的过程。

审计委员会成员由董事会根据美国证券交易委员会（“SEC”）的规定指定为“审计委员会财务专家”，并符合纽约证券交易所和经修订的 1934 年证券交易法第 10A 条的独立性、经验和财务知识要求。

（3）人才与薪酬委员会

人才与薪酬委员会负责：履行董事会有关董事和高管薪酬的职责，并编制高管薪酬年度报告，以纳入委托投票说明书；批准和评估董事和高管薪酬计划、政策和方案；审查并向董事会推荐与 CEO 薪酬相关的公司目标和宗旨；根据公司目标和宗旨评估 CEO 的表现，并根据此评估设定 CEO 的薪酬水平，包括激励和股权薪酬计划；设定向 CEO 报告的高管的薪酬金额和形式；就一般薪酬实践向董事会提出建议（包括对非雇员董事的建议），包括激励和股权薪酬计划，并根据年度和长期激励薪酬和股权薪酬计划采用、管理和做出奖励，包括对任何此类计划下的奖励的任何修订，并审查和监督此类计划下的奖励；审查和批准任何新的雇佣协议、控制协议变更以及拟向首席执行官或公司任何其他执行官支付的遣散费或类似的终止付款；确认已向董事会提交相关报告或根据美国证券交易委员会和纽约证券交易所的管理规则和条例定期提交相关报告；审查并与管理层讨论委托投票说明书中的薪酬讨论和分析部分，并确定是否建议将其纳入董事会的委托投票说明书中；参与关键高管的继任计划；关注与高管和员工薪酬相关的风险，并管理股权薪酬计划、非合格递延薪酬安排和 401(k)计划；以及为管理层提供人力资本战略和实践方面的建议，吸引、发展和留住关键员工，包括对多元化、公平、包容和归属感计划、指标和信息以及相关风险进行年度审查。

（4）董事会治理与提名委员会

董事会治理和提名委员会负责：审查董事会组织和继任事宜并向董事会提出建议；协助整个董事会评估董事会及其委员会的有效性；审查并就董事会委员会

任命提出建议；甄别符合董事会批准标准的董事会成员候选人，并向董事会提交候选人名单；评估公司治理事宜并向董事会提出建议；制定并向董事会推荐适用于公司的公司治理原则；监督影响力与可持续发展事宜，评估影响力和气候变化风险，并协助董事会审查和批准公司的国际影响力和可持续发展活动、目标和政策（包括碳减排目标和战略）；每年审查治理准则是否充分，并重点关注声誉和公司治理风险；审查公司的政治游说活动和支出。

（5）执行委员会

执行委员会：仅在需要董事会采取行动、董事会无法出席且事项具有时效性时采取行动；拥有董事会的所有权力和权限，但须遵守董事会、委员会章程和/或适用法律、规则和法规可能不时施加的限制。

（6）董事会的治理结构

公司治理准则未指定董事会的治理结构，允许董事会根据情况灵活地选择最适合公司的方案。董事会认为，强大的独立领导层可确保对公司进行有效监督。这种独立监督通过以下方式开展：首席独立董事；董事；审计委员会、董事会治理和提名委员会、以及人才与薪酬委员会，这些委员会均完全由董事组成；通过董事会评估流程每年审查董事会领导层结构和监督有效性；以及严格遵守公司的治理准则；所有的董事都能够为会议议程提供意见，并鼓励他们提出供董事会讨论的议题。此外，董事会和每个董事会委员会都可以完全公开地与任何管理层成员联系。

每个委员会都有权在认为适当的情况下聘请独立的法律、财务和其他顾问，而无需咨询或获得任何管理层成员的批准。董事会还定期召开仅由董事参加的执行会议，以促进董事之间进行自由、公开的讨论。

4、内部控制情况

发起人安博公司已建立起一套完善的内部控制制度以保证基础设施项目投资、运营、管理的稳健运行。其内部控制制度主要包括：

（1）财务管理制度

安博公司的财务管理制度安排主要包含：会计政策及会计核算程序与《资金

管理制度》等。会计政策及核算制度规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，明确了会计、财务人员的相应职责。安博公司的会计核算体系制度健全，会计政策符合其注册及运营所在地的监管要求，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证；安博公司的资金管理制度安排为管理企业在流动性、融资、利率、外汇等方面的财务风险提供框架，通过优化资金配置和流动性管理，提高资金使用效率。公司的会计政策已针对关联交易的会计披露要求制定了明确规范。

（2）项目投资管理制度

安博公司制定了《全球资本运用制度》为其项目投融资行为提供指引要求，该制度明确了需要安博公司全球投资委员会批准的事项及其各项审批门槛，并概述了投资委员会的流程与程序，明确了公司投资决策体系，并对投资方向、投资流程、尽职调查、投资风险等方面做了明确的规定。

（3）项目运营管理制度

安博公司的项目运营管理制度主要包含：《物业地产与客户服务管理制度》、《环境管理、社会责任和治理（ESG）政策》等。安博公司通过上述制度安排建立园区运营标准化管理体系，形成运营管理全环节工作指引，健全安全生产管理办法，致力于在项目运营管理中符合国际影响力和可持续发展标准，持续提升项目运营管理品质、保障项目安全运行。

安博公司根据安博中国在物业管理中的具体实践，在《物业地产与客户服务管理制度》基础上将有关环节作进一步细化安排，制定了《物业管理手册》之《项目移交篇》、《租户管理篇》、《设施管理篇》、《采购管理篇》、《工程管理篇》等多本操作手册，从采购、租户管理、物业运营、工程建设等方面建立了一整套的管理规范。

（4）突发事件处理应急管理制度

安博公司制定了《突发事件处理应急管理制度》，主要内容包括公司针对突发事件的应急处置方案、相关的后续处理机制、公司定期针对突发事件的培训计划、培训工具等。

（5）法务及信息披露制度

安博公司法务及信息披露制度安排主要包含：《战略资本业务合规手册》、《全球重要信息及公平披露守则》等。相关政策主要为安博重要业务的开展过程提供了明确行为准则，确保能够妥善处理实际及潜在的利益冲突，并就重要事实提供充分及公平的信息披露，以防范针对投资者的误导、欺诈行为。

（三）业务情况

1、发起人主营业务概况

安博公司（Prologis L.P.）是全球领先的物流仓储基础设施投资商和运营商，专注于高壁垒、高增长的市场。截至 2025 年 6 月 30 日，安博公司在全球四大洲的 20 个国家中以全资或合资方式投资了总面积约 13 亿平方英尺（约合 1.21 亿平方米）的地产开发项目，并向约 6,500 家客户出租现代化物流设施，主要服务企业对企业（B2B）及电商/零售两类客户。

安博公司的投资组合主要集中在全球最具活力的商业中心，庞大的资产运营规模使安博公司能够更好地满足客户的多样化物流需求。安博团队积极管理旗下的投资组合，并提供全面的物流地产服务：包括租赁、物业管理、开发、收购和处置。安博公司主要以自行开发或对外收购的方式对新增物流地产项目进行大额投资，并通过转手新开发物业至合资企业、出售非战略性资产至第三方等方式迅速实现资金回笼。

除了以全资方式持有其位于美国的大部分地产，安博公司还通过合资方式大量投资位于全球各地（包含美国）的地产项目。通过与全球最大的机构投资者成立合资企业/开发基金等方式建立合作关系，安博有力地扩大了其投资范围，提高了其所持有物业资产的回报率水平，并使得回报来源多样化，同时减小了面对外汇波动的风险敞口。

安博主营业务包括物流资产租赁运营、物流资产开发、战略资本三部分。

（1）物流资产的租赁运营

物流资产租赁运营是安博在经营业务中最重要的组成部分，在合并口径下贡

献安博收入、利润和营运现金流（FFO）的比例达 90%-95%。安博通过经营物流资产租赁向客户收取租金，并以此覆盖其资产运营成本。合并口径下，2025 年 6 月 30 日前一年内开始的租约加权平均租赁期限为 70 个月。公司通过提高租金、保持高出租率和控制费用的方式来实现内部增长。安博推动收入增长的主要手段是在租约到期时将现有租约以当前市价滚动续租。安博凭借其主动的资产组合管理，以及公司物业、租赁、维修、资本、能源、可持续发展和风险管理多个团队的专业技能，最大限度地提高投资组合的净营运收入（NOI）。按 2025 年前半年数据进行年化，安博物流资产租赁运营业务产生的年化后净运营收入约为 60.76 亿美元。

（2）物流资产开发

安博根据客户特定需求进行提供开发服务，在目标市场现代仓储物流稀缺的背景下持续深化市场影响力。安博拥有竞争优势如下：（i）全球储备土地和再开发场地的战略性选址；（ii）本地团队的开发专业知识；（iii）与客户的紧密关系；（iv）融入可持续性设计，为客户节省成本并提高运营效率；（v）强大的采购能力，确保以较低成本获得大量高标准的建筑材料。通过对开发及再开发项目的经营产生租赁收入，可提升物流资产价值，为安博实现显著的盈利增长。

（3）战略资本

安博战略资本收入主要来自美国以外的地区，通过与全球众多大型机构投资者建立合作关系，减少安博对美国以外投资的外币汇率波动风险。安博战略资本业务的收入主要通过非合并的共同投资机构的资产管理和物业管理服务收费，通常能够贡献安博综合收入、利润和营运现金流（FFO）的 5%-10%（合并口径）。按 2025 年上半年数据进行年化，安博战略资本产生的年化收益约为 5.76 亿美元。

该业务主要通过私募和公募股权融资，其中 95%的业务开展通过无限期开放式长期风险投资机构，以及两个上市交易 REITs 开展（日本的 Nippon Prologis REIT, Inc.和墨西哥的 FIBRA Prologis）。安博在 9 个非合并的共同投资机构中持有股权，股权比例在 15%至 55%之间，与合作伙伴保持利益一致。安博计划通过在现有或新的合作企业中增加资产管理规模来扩大业务，并增加收入。

2、发起人的主营业务收入构成及总体业务经营情况

发起人安博公司主营业务包括物流资产租赁运营、物流资产开发、战略资本三部分。其中物流资产租赁运营板块是通过签署经营性租赁协议将经营性物业出租给客户收取的收入。物流资产开发板块主要包括公司收取的来自第三方的开发和建设管理费。战略资本板块主要包括公司向非合并实体提供的管理服务所获得的收入。

发起人经营情况稳健，近三年来发起人营业收入规模不断增长，发起人营业收入总额及构成情况如下表所示：

表 3-2 发起人最近三年及一期营业收入构成情况表

单位：千美元

科目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁运营	4,012,597	92.81%	7,514,705	91.62%	6,818,542	84.98%	4,913,171	82.25%
物流资产开发	288,301	6.67%	14,998	0.18%	4,695	0.06%	20,936	0.35%
战略资本	22,636	0.52%	671,907	8.19%	1,200,232	14.96%	1,039,585	17.40%
总计	**4,323,534**	**100.00%**	**8,201,610**	**100.00%**	**8,023,469**	**100.00%**	**5,973,692**	**100.00%**

3、发起人物流基础设施投资与运营管理业务情况

（1）经营模式

安博通过经营物流资产租赁向客户收取租金，并以此覆盖其资产运营成本。合并口径下，2025 年 6 月 30 日前一年内开始的租约加权平均租赁期限为 70 个月。公司通过提高租金、保持高入住率和控制费用的方式来实现内部增长。安博推动收入增长的主要手段是在租约到期时将现有租约以当前市价滚动续租。安博凭借其主动的资产组合管理，以及公司物业、租赁、维修、资本、能源、可持续发展和风险管理多个团队的专业技能，最大限度地提高投资组合的净营运收入（NOI）。

（2）经营情况

按 2025 年前半年数据进行年化，安博物流资产租赁运营业务产生的年化后净运营收入约为 60.76 亿美元。物流资产租赁运营是安博在经营业务中最重要的

组成部分，在合并口径下贡献安博收入、利润和营运现金流（FFO）的比例达 90%-95%。

（3）在管项目情况

1）全球在管项目情况

截至 2025 年 6 月 30 日，安博公司在全球四大洲的 20 个国家中以全资或合资方式投资了总面积约 13 亿平方英尺（约合 1.21 亿平方米）的地产开发项目。其中，美国资产总面积约 8.01 亿平方英尺（约合 0.74 亿平方米），包含 3,825 处资产；美洲其他区域资产总面积约 1.30 亿平方英尺（约合 0.12 亿平方米），包含 623 处资产；欧洲资产总面积约 2.53 亿平方英尺（约合 0.24 亿平方米），包含 1,154 处资产；亚洲资产总面积约 1.15 亿平方英尺（约合 0.11 亿平方米），包含 293 处资产。

2）可扩募资产项目

本项目为首次发行项目。基础设施 REITs 份额公开发行后，发起人（原始权益人）以绝对控股持有的基本具备发行基础设施 REITs 条件的部分可扩募资产情况如下：

表 3-3 发起人（原始权益人）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）	资产规模（建筑面积，万平方米）	决算总投资（亿元）	运营剩余年限	发起人（原始权益人）直接或间接持股比例	如发起人（原始权益人）间接持有可扩募资产，说明间接持有的具体方式
北京首都机场第二物流中心	高标仓储	北京市	2015 年 12 月起运营	9.94	4.30	32.2	原始权益人 100.00% 持股	通过全资 SPV 持有
成都龙泉物流中心	高标仓储	成都市	一期 2017 年 9 月；二期 2018 年 1 月起运营	26.45	9.45	41.1	原始权益人 100.00% 持股	通过全资 SPV 持有

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）	资产规模（建筑面积，万平方米）	决算总投资（亿元）	运营剩余年限	发起人（原始权益人）直接或间接持股比例	如发起人（原始权益人）间接持有可扩募资产，说明间接持有的具体方式
杭州仁和物流中心	高标仓储	杭州市	2018 年 6 月起运营	7.45	2.80	41.8	原始权益人 100.00%持股	通过全资 SPV 持有
惠州惠阳物流中心	高标仓储	惠州市	一期 2015 年 12 月；二期 2017 年 11 月；三期 2018 年 5 月起运营	27.20	8.90	40.4	原始权益人 100.00%持股	通过全资 SPV 持有
成都新都国际物流港	高标仓储	成都市	一期 2018 年 9 月；二期 2019 年 1 月；三期 2019 年 4 月起运营	21.80	8.33	42.7	原始权益人 100.00%持股	通过全资 SPV 持有
苏州浒关物流中心	高标仓储	苏州市	2015 年 1 月起运营	4.50	1.45	39.5	原始权益人 100.00%持股	通过全资 SPV 持有
上海青浦配送中心	高标仓储	上海市	一期购于 2019 年 1 月；二期 2013 年 11 月起运营	8.20	2.79	31.6	原始权益人 100.00%持股	通过全资 SPV 持有
嘉兴物流中心	高标仓储	嘉兴市	一期 2009 年 8 月；二期 2013 年 8 月起运营	8.22	2.24	33.9	原始权益人 100.00%持股	通过全资 SPV 持有
苏州金阊物流中心	高标仓储	苏州市	2016 年 10 月起运营	10.80	3.94	39.9	原始权益人 100.00%持股	通过全资 SPV 持有

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）	资产规模（建筑面积，万平方米）	决算总投资（亿元）	运营剩余年限	发起人（原始权益人）直接或间接持股比例	如发起人（原始权益人）间接持有可扩募资产，说明间接持有的具体方式
无锡梅村物流中心	高标仓储	无锡市	2017 年 8 月起运营	13.20	4.43	40.9	原始权益人 100.00%持股	通过全资 SPV 持有
合计	**-**	**-**	**-**	**137.76**	**48.63**	**-**	**-**	**-**

3）选择基础设施资产的主要考虑

基础设施资产选择广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目主要原因是：

①资产区位优势明显。基础设施资产位于粤港澳大湾区核心区位，是安博中国的核心优质资产。首批项目位于国内仓储物流需求旺盛的粤港澳大湾区，辐射广州、东莞、佛山、中山等大中城市的庞大消费群落以及成熟发达的零售商业网络。

②资产合规性好、成熟度高。基础设施项目的设计、建造和管理均为国际领先水准；资产成熟度高、运营良好。资产前期建设依法合规，建设期间合规证照齐全。

安博在中国全国范围内的 24 个城市管理着 44 个项目，园区面积共计约 530 万平方米，其中共有 13 个园区位于华东地区，6 个园区位于华南地区，12 个园区位于华北地区，13 个园区位于中西地区。

按照 2024 年有效租金单价作为第一筛选指标、2024 年出租率作为第二筛选指标对安博中国管理的 44 个资产进行降序排列，广州开发区、东莞石排、东莞洪梅排名分别为第 5/8/6 名。按照 2024 年 NOI 指标降序排列，广州开发区、东莞石排、东莞洪梅分别排名为第 4/3/12 名。按照 2024 年收入指标降序排列，广州开发区、东莞石排、东莞洪梅分别排名为第 5/2/13 名。从多项经营指标表现来

看，本次拟入池标的均排名靠前，且全部位于华南地区核心珠港澳大湾区，地理位置优越。

4、所在行业相关情况

发起人主营业务所处行业为仓储物流业，相关情况详见本尽职调查报告第二章“四、目标基础设施资产情况”之“（三）目标基础设施资产所属行业和竞争状况分析”。

5、行业地位及竞争优势

安博是全球领先的物流仓储基础设施投资商和运营商，截至 2025 年 6 月 30 日，安博拥有全球最大的物流资产管理规模 2,050 亿美元，在四大洲资产管理面积达 1.21 亿平方米，土地储备总投资额约 415 亿美元。安博具有丰富的仓储物流 REIT 运营管理经验和稳健的资产负债结构。穆迪公司与标准普尔全球评级分别给予安博公司 A2 与 A 的信用评级。根据牛津经济研究院发布的报告，2024 年，经由安博全球物流设施流转的商品总额接近 3.2 万亿美元，相当于全球国内生产总值（GDP）总量的 2.9%，安博在全球范围内运营的物流地产组合支持了 360 万个就业岗位。

截至 2025 年 6 月 30 日，Prologis, Inc.作为全球市值最高的仓储物流 REIT（NYSE: PLD），是标准普尔 500 指数成分股，排名标普 500 指数第 106 位。

就中国资产而言，截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国在境内 24 个城市管理 44 个项目，共计约 530 万平方米。

（四）财务状况

1、财务数据

（1）资产负债表

表 3-4 发起人近三年及一期合并资产负债表

单位：千美元

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资产：				

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
房地产物业投资	94,332,511	91,246,176	88,666,575	81,623,396
减：累计折旧	13,827,462	12,758,159	10,931,485	9,036,085
对未合并附属公司的投资及垫款	10,618,184	10,079,448	9,543,970	9,698,898
持有待售或待转让的物业	253,331	248,511	461,657	531,257
现金及现金等价物	1,066,081	1,318,591	530,388	278,483
其他资产	5,274,405	5,194,342	4,749,735	4,801,499
资产总计	**97,717,050**	**95,328,909**	**93,020,840**	**87,897,448**
负债：				
长期借款	34,666,551	30,879,263	29,000,501	23,875,961
应付账款及应付费用	1,627,999	1,769,327	1,766,018	1,711,885
其他负债	4,115,686	4,063,549	4,430,601	4,446,509
负债合计	**40,410,236**	**36,712,139**	**35,197,120**	**30,034,355**
所有者权益：				
合伙人资本	52,728,574	55,293,723	54,499,445	54,545,326
非控股权益	4,578,240	3,323,047	3,324,275	3,317,767
所有者权益合计	**57,306,814**	**58,616,770**	**57,823,720**	**57,863,093**
负债和所有者权益总计	**97,717,050**	**95,328,909**	**93,020,840**	**87,897,448**

（2）利润表

表 3-5 发起人近三年及一期合并利润表

单位：千美元

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
租赁运营收入	4,012,597	7,514,705	6,818,542	4,913,171
战略资本收入	288,301	671,907	1,200,232	1,039,585
物流资产开发收入	22,636	14,998	4,695	20,936
一、营业收入	**4,323,534**	**8,201,610**	**8,023,469**	**5,973,692**
租赁运营支出	-976,280	-1,765,385	-1,624,793	-1,205,738
战略资本支出	-125,694	-291,856	-385,542	-303,356
一般行政费用	-221,572	-418,765	-390,406	-331,083
折旧及摊销	-1,309,279	-2,580,519	-2,484,891	-1,812,777
其他支出	-21,355	-47,044	-53,354	-40,336
二、营业支出	**-2,654,180**	**-5,103,569**	**-4,938,986**	**-3,693,290**

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
物业开发和土地处置净收益	37,928	413,743	462,270	597,745
其他房地产投资处置净收益	83,843	904,136	161,039	589,391
三、营业利润	**1,791,125**	**4,415,920**	**3,707,792**	**3,467,538**
未合并实体净收益	175,591	353,623	307,227	310,872
利息费用	-483,617	-863,932	-641,332	-309,037
外币、衍生收益及其他净收益	-154,487	208,731	87,221	241,621
提前清偿债务损益	-	536	3,275	-20,184
四、利润总额	**1,328,612**	**4,114,878**	**3,464,183**	**3,690,810**
所得税	-66,788	-166,943	-211,038	-135,412
五、净利润	**1,261,824**	**3,947,935**	**3,253,145**	**3,555,398**

（3）现金流量表

表 3-6 发起人近三年及一期合并现金流量表

单位：千美元

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
净利润	**1,261,824**	**3,947,935**	**3,253,145**	**3,555,398**
经营活动调整项：				
直线法计提的租金收入及摊销	-368,162	-644,606	-613,005	-267,709
股权激励	97,145	231,747	267,648	175,356
折旧及摊销	1,309,279	2,580,519	2,484,891	1,812,777
未合并实体的净收益	-175,591	-353,623	-307,227	-310,872
来自未合并实体的经营分配	292,316	562,475	680,192	410,483
来自未合并实体的经营性应收账款的调整	4,786	20,532	-82,375	-63,947
债务折价及债务发行成本的摊销净额	42,757	78,885	74,589	23,736
物业开发和土地处置净收益	-37,928	-413,743	-462,270	-597,745
其他房地产投资处置净收益	-83,843	-904,136	-161,039	-589,391
外汇及衍生品的未实现损益	193,333	-67,335	71,627	-92,201
提前清偿债务净损益	0	-536	-3,275	20,184
递延所得税费用	2,364	21,161	17,708	12,638
其他资产增加额	-40,264	-341,614	-102,610	-71,307
应付账款和应计费用及其他负债增加额	-95,546	194,548	255,059	109,030

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金净额	**2,402,470**	**4,912,209**	**5,373,058**	**4,126,430**
二、投资活动产生的现金流量：				
房地产开发业务	-1,331,268	-3,206,231	-3,399,114	-3,118,379
房地产收购	-1,153,666	-2,327,605	-4,195,714	-2,492,108
杜克公司交易相关现金净额	-	-	-33,009	-92,052
先前租用空间的租户改善及租赁佣金	-275,365	-499,927	-388,814	-339,234
物业升级改造	-103,139	-386,481	-303,042	-211,358
处置及分配房地产物业所得款	256,395	3,790,388	1,764,322	2,063,623
对未合并附属公司的投资及垫款	-32,600	-540,559	-284,185	-442,366
未合并实体的投资回报	59,030	58,339	348,276	76,994
结算净投资套期所得款项	4,852	16,021	37,113	59,281
结算净投资套期付款	-9,720	-3,002	-2,230	-3,458
偿还与房地产有关的应收票据所得款项	-	-	37,000	-
投资活动使用的现金净额	**-2,585,481**	**-3,099,057**	**-6,419,397**	**-4,499,057**
三、筹资活动产生的现金流量				
发行普通份额所得款	-	-	-	-
普通份额及优先份额分红	-1,933,823	-3,672,318	-3,320,929	-2,494,723
非控股权益出资	26,473	73,094	21,107	13,295
非控股权益分配	-96,243	-193,863	-142,710	-270,109
非控股权益处置	-13,240	-	-	-
收购普通有限合伙份额	-4,707	-1,650	-69,807	-88,980
母公司股份扣缴税款	-15,415	-30,526	-24,536	-27,688
支付债务及股权发行成本	-25,340	-30,966	-58,660	-45,654
信贷及商票融资所得款（支付款）	262,600	-730,077	-567,076	294,164
回购债务及清偿债务	-72,397	-919,481	-272,203	-1,381,005
借款所得款	1,778,480	4,505,830	5,755,096	4,116,489
筹资活动产生的（使用的）现金净额	**-93,612**	**-999,957**	**1,320,282**	**115,789**
四、外币汇率变动对现金的影响	**24,113**	**-24,992**	**-22,038**	**-20,796**
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	**-252,510**	**788,203**	**251,905**	**-277,634**

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
期初现金和现金等价物	1,318,591	530,388	278,483	556,117
六、期末现金和现金等价物	**1,066,081**	**1,318,591**	**530,388**	**278,483**

2、财务指标

表 3-7 近三年发起人主要财务指标

财务指标	2025 年 1-6 月 /2025 年 6 月末	2024 年度/2024 年末	2023 年度/2023 年末	2022 年度/2022 年末
总资产（千美元）	97,717,050	95,328,909	93,020,840	87,897,448
总负债（千美元）	40,410,236	36,712,139	35,197,120	30,034,355
所有者权益（千美元）	57,306,814	58,616,770	57,823,720	57,863,093
营业收入（千美元）	4,323,534	8,201,610	8,023,469	5,973,692
利润总额（千美元）	1,328,612	4,114,878	3,464,183	3,690,810
净利润（千美元）	1,261,824	3,947,935	3,253,145	3,555,398
经营活动产生现金流量净额（千美元）	2,402,470	4,912,209	5,373,058	4,126,430
投资活动产生现金流量净额（千美元）	-2,585,481	-3,099,057	-6,419,397	-4,499,057
筹资活动产生现金流量净额（千美元）	-93,612	-999,957	1,320,282	115,789
资产负债率（%）	41.35	38.51	37.84	34.17
利息保障倍数（倍）	3.75	5.76	6.4	12.94
应收账款周转率（次）	信息未披露	22.37	22.8	14.89
折旧及摊销（千美元）	1,309,279	2,580,519	2,484,891	1,812,777
息税折旧摊销前利润（千美元）	3,121,508	7,559,329	6,590,406	5,812,624

注：上述财务指标计算公式如下：

1）流动比率=流动资产/流动负债;

2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债;

3）资产负债率 = （总负债/总资产）×100%;

4）利息保障倍数＝（利润总额+利息费用）／利息费用；

5）应收账款周转率＝营业收入／应收账款平均净额；

6）息税折旧摊销前利润＝利润总额+利息费用+折旧及摊销

3、财务状况分析

（1）资产结构分析

近三年及一期，发起人各项资产及构成情况如下表：

表 3-8 近三年发起人资产构成

单位：千美元

科目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产：								
房地产物业投资	**94,332,511**	/	**91,246,176**	/	**88,666,575**	/	**81,623,396**	/
减：累计折旧	**13,827,462**	/	**12,758,159**	/	10,931,485	/	9,036,085	/
房地产物业净投资	**80,505,049**	**82.39%**	**78,488,017**	**82.33%**	**77,735,090**	**83.57%**	**72,587,311**	**82.58%**
对未合并附属公司的投资及垫款	10,618,184	10.87%	10,079,448	10.57%	9,543,970	10.26%	9,698,898	11.03%
持有待售或待转让物业	253,331	0.26%	248,511	0.26%	461,657	0.50%	531,257	0.60%
现金及现金等价物	1,066,081	1.09%	1,318,591	1.38%	530,388	0.57%	278,483	0.32%
其他资产：	5,274,405	5.40%	5,194,342	5.45%	4,749,735	5.11%	4,801,499	5.46%
收购的租赁无形资产	信息未披露[1]	-	764,546	0.80%	1,010,615	1.09%	1,183,006	1.35%
租金平滑			1,218,483	1.28%	914,480	0.98%	715,679	0.81%
租赁佣金			860,556	0.90%	749,773	0.81%	650,127	0.74%
租赁使用权资产			707,814	0.74%	683,707	0.74%	735,430	0.84%
应收账款			407,464	0.43%	325,698	0.35%	377,996	0.43%
预付款项			231,299	0.24%	248,597	0.27%	239,483	0.27%
固定资产			212,318	0.22%	208,030	0.22%	119,897	0.14%
应收增值税			142,420	0.15%	155,909	0.17%	143,317	0.16%
衍生资产			137,429	0.14%	87,319	0.09%	227,236	0.26%
其他应收票据			74,594	0.08%	72,730	0.08%	116,537	0.13%
管理合同			10,666	0.01%	10,702	0.01%	11,048	0.01%
递延所得税资产			3,257	0.00%	1,231	0.00%	5,732	0.01%
其他			423,496	0.44%	280,944	0.30%	276,011	0.31%
资产总计	**97,717,050**	**100.00%**	**95,328,909**	**100.00%**	**93,020,840**	**100.00%**	**87,897,448**	**100.00%**

注 [1]:按照 SEC 监管规则，安博公司在季度业务报告（10-Q Report）无需披露其他资产明细内容

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人的总资产分别

为 8,789,744.8 万美元、9,302,084.0 万美元、9,532,890.9 万美元和 9,771,705.0 万美元。近年来发起人资产规模持续上升。

发起人的资产主要由房地产物业净投资、对未合并附属公司的投资及垫款、收购的租赁无形资产、持有待售或待转让物业和现金及现金等价物等构成。

其中，主要资产科目情况如下：

1）房地产物业净投资

房地产物业净投资为房地产物业投资减去累计折旧后的价值。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人的房地产物业投资净值分别为 7,258,731.1 万美元、7,773,509.0 万美元、7,848,801.7 万美元和 8,050,504.9 万美元，占发起人总资产的比重为 82.58%、83.57%、82.33%和 82.39%，是发起人最主要的资产类型。

发起人的房地产物业投资由经营中物业组合、开发中物业组合、土地和其他房地产投资构成，具体情况如下：

表 3-9 发起人近三年及一期房地产物业投资

单位：千美元

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
经营中物业组合	80,115,830	78,279,353	75,435,497	69,038,795
开发中物业组合	2,891,025	2,829,613	4,367,455	4,212,154
土地	4,826,727	4,453,522	3,775,553	3,338,121
其他房地产投资	6,498,929	5,683,688	5,088,070	5,034,326
房地产物业投资	**92,741,391**	**91,246,176**	**88,666,575**	**81,623,396**
减：累计折旧	13,827,462	12,758,159	10,931,485	9,036,085
房地产物业净投资	**80,505,049**	**78,488,017**	**77,735,090**	**72,587,311**

发起人房地产物业投资以公允价值入账，按成本法作后续计量，按照直线法计提折旧。将开发、再开发和升级房地产资产所产生的成本作为资本化支出，将维修和维护成本作为费用化支出。

2）对未合并附属公司的投资及垫款

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人对未合并附属

公司的投资及垫款分别为 969,889.8 万美元、954,397.0 万美元、1,007,944.8 万美元和 1,061,818.4 万美元，占发起人总资产的比重基本为 11.03%、10.26%、10.57%和 10.87%。

发起人的未合并合资企业投资情况如下：

表 3-10 发起人 2024 年末对未合并附属公司的投资及垫款情况

项目	所有权比例（%）	金额（千美元）
未合并联合投资企业		
安博美国目标物流基金(USLF)	30.50	3,022,568
安博 FIBRA 基金(FIBRA)	34.60	1,009,357
安博巴西物流基金(PBLV)	20.00	158,676
安博欧洲物流基金(PELF)	26.30	2,196,180
安博欧洲物流合伙基金(PELP)	50.00	2,174,590
安博日本基金(NPR)	15.10	523,204
安博日本核心物流基金(PJLF)	16.30	45,976
安博中国核心物流有限合伙(PCCLF)	15.50	89,551
安博中国开发物流有限合伙 I，II，III	15.00	54,660
其他合资企业	-	**804,686**
总计	-	**10,079,448**

3）收购的租赁无形资产

2022 年末、2023 年末及 2024 年末，发起人收购的租赁无形资产账面价值分别为 118,300.6 万美元、101,061.5 万美元和 76,454.6 万美元，占发起人总资产的比重基本为 1.35%、1.09%和 0.80%。

2022 年 10 月 3 日，安博公司收购了杜克公司（以下简称“杜克交易”），其中收购的租赁无形资产为 8.366 亿美元，该部分无形资产将在相关的租赁合同期限内摊销。

（2）负债结构分析

近三年及一期末，发起人各项负债及构成情况如下表：

表 3-11 近三年及一期发起人负债构成

单位：千美元

科目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
负债：								
长期借款	34,666,551	85.79%	30,879,263	84.11%	29,000,501	82.39%	23,875,961	79.50%
应付账款	1,627,999	4.03%	1,769,327	4.82%	1,766,018	5.02%	1,711,885	5.70%
其他负债：	4,115,686	10.18%	4,063,549	11.07%	4,430,601	12.59%	4,446,509	14.8
收购的租赁无形负债	信息未披露[1]	-	1,778,832	4.85%	2,206,906	6.27%	2,373,050	7.90%
租赁负债			615,305	1.68%	597,563	1.70%	638,811	2.13%
租户保证金			403,707	1.10%	438,100	1.24%	419,409	1.40%
未赚取租金			400,538	1.09%	319,946	0.91%	305,299	1.02%
环境负债			176,154	0.48%	178,201	0.51%	209,935	0.70%
递延所得税负债			141,126	0.38%	118,682	0.34%	99,757	0.33%
衍生负债			638	0.00%	94,161	0.27%	6,682	0.02%
赔偿责任			-	-	47,832	0.14%	44,356	0.15%
应付增值税			29,636	0.08%	33,805	0.10%	15,160	0.05%
递延收入或费用			74,754	0.20%	27,423	0.08%	24,481	0.08%
与持有待售或待转让物业相关的负债			1,951	0.01%	14,182	0.04%	4,536	0.02%
其他			440,908	1.20%	353,800	1.01%	305,033	1.02%
负债合计	**负债合计**	**40,410,236**	**100.00%**	**36,712,139**	**100.00%**	**35,197,120**	**100.00%**	**30,034,355**

注[1]：按照 SEC 监管规则，安博公司在季度业务报告（10-Q Report）无需披露其他资产明细内容

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人的总负债分别为 3,003,435.5 万美元、3,519,712.0 万美元、3,671,213.9 万美元和 4,041,023.6 万美元。近年来发起人负债规模持续上升。

发起人的负债主要由长期借款、收购的租赁无形负债、应付账款和租赁负债等构成。

其中，主要负债科目情况如下：

1）长期借款

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人长期负债分别为 2,387,596.1 万美元、2,900,050.1 万美元、3,087,926.3 万美元和 3,466,655.1 万美元，占发起人总负债的比重基本为 79.50%、82.39%、84.11%和 85.79%，是发起人最主要的负债类型。

近三年及一期具体借款情况如下：

表 3-12 发起人近三年及一期长期借款情况

单位：千美元

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
信贷工具	520,194	224,966	979,313	1,538,461
优先票据	31,706,006	28,322,163	25,311,647	19,786,253
定期贷款及其他无担保贷款	2,114,625	2,013,317	2,330,520	2,106,592
有担保抵押贷款	325,726	318,817	379,021	444,655
总计	**34,666,551**	**30,879,263**	**29,000,501**	**23,875,961**

2）收购的租赁无形负债

2022 年末、2023 年末及 2024 年末，发起人收购的租赁无形负债账面价值分别为 237,305.0 万美元、220,690.6 万美元和 177,883.2 万美元，占发起人总资产的比重基本为 7.90%、6.27%和 4.85%。

2022 年末租赁无形负债增长明显的原因主要系由杜克交易产生的收购的租赁无形负债约为 23 亿美元，该部分无形负债将在相关的租赁合同期限内摊销。

3）应付账款

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人的应付账款分别为 171,188.5 万美元、176,601.8 万美元、176,932.7 万美元和 162,799.9 万美元，占发起人总资产的比重基本为 5.70%、5.02%、4.82%和 4.03%，占比有所下降。

（3）现金流量分析

近三年及一期，发起人现金流量情况如下：

表 3-13 近三年及一期发起人现金流量情况

单位：千美元

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金净额	**2,402,470**	**4,912,209**	**5,373,058**	**4,126,430**
投资活动使用的现金净额	**-2,585,481**	**-3,099,057**	**-6,419,397**	**-4,499,057**
筹资活动产生的（使用的）现金净额	**-93,612**	**-999,957**	**1,320,282**	**115,789**
外币汇率变动对现金的影响	24,113	-24,992	-22,038	-20,796
现金及现金等价物净增加（减少）额	**-252,510**	**788,203**	**251,905**	**-277,634**
期初现金和现金等价物	1,318,591	530,388	278,483	556,117
期末现金和现金等价物	**1,066,081**	**1,318,591**	**530,388**	**278,483**

1）经营活动产生的现金流量

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月，发起人经营活动产生的现金流量净额分别为 412,643.0 万美元、537,305.8 万美元、491,220.9 万美元和 240,247.0 万美元，整体保持稳定。

2）投资活动产生的现金流量

发起人投资活动的现金流入主要来自处置房地产物业、未合并实体的投资回报以及结算净投资套期等途径，而发起人投资活动的现金流出则主要来自房地产收购、房地产开发、先前租用空间的租户改善、物业升级改造以及对未合并附属公司的投资及垫款等途径。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月，发起人投资活动使用的现金流量净额分别为-449,905.7 万美元、-641,939.7 万美元、-309,905.7 万美元和-258,548.1 万美元，主要是由于发起人报告期内开发和收购房地产物业，使得投资活动产生的现金流量净流出的金额较大。

3）筹资活动产生的现金流量

发起人筹资活动的现金流入主要来自借款所得款、少数股东权益出资和信贷融资所得款，而筹资活动的现金流出主要用于普通份额及优先份额分红、信贷融资支付款、回购及清偿债务和少数股东权益分红。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月，发起人筹资活动产生的（使用的）现金流量净额分别为 11,578.9 万美元、132,028.2 万美元、-99,995.7 万美元和-9,361.2 万美元。筹资活动现金流 2023 年度明显增加的原因主要来自发行债务工具，例如优先票据。

（4）偿债能力分析

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人主要偿债指标如下：

表 3-14 近三年及一期发起人偿债能力指标情况

财务指标	2025 年 1-6 月/2025 年 6 月末	2024 年/2024 年末	2023 年/2023 年末	2022 年度/2022 年末
资产负债率（%）	41.35	38.51	37.84	34.17
利息保障倍数（倍）	3.75	5.76	6.4	12.94

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人的资产负债率分别为 34.17%、37.84%、38.51%和 41.35%，近年来基本保持稳定，整体负债水平处于合理区间内。

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末，发起人利息保障倍数分别为 12.94、6.40、5.76 和 3.75，2023 年末较 2022 年末下降明显，主要系 2023 年优先票据等债务工具的发行，导致利息费用增长率超过 100%，利息保障倍数下降至 6.40，但发起人对利息支出的保障能力具备较高水平。

（5）盈利能力分析

表 3-15 近三年及一期发起人盈利情况

单位：千美元，%

科目	2025 年 1-6 月/2025 年 6 月末	2024 年度/2024 年末	2023 年度/2023 年末	2022 年度/2022 年末
营业收入	4,323,534	8,201,610	8,023,469	5,973,692
营业支出	-2,654,180	-5,103,569	-4,938,986	-3,693,290
物业开发和土地处置净收益	37,928	413,743	462,270	597,745
其他房地产投资处置净收益	83,843	904,136	161,039	589,391
营业利润	1,791,125	4,415,920	3,707,792	3,467,538

科目	2025 年 1-6 月/2025 年 6 月末	2024 年度/2024 年末	2023 年度/2023 年末	2022 年度/2022 年末
利润总额	1,328,612	4,114,878	3,464,183	3,690,810
净利润	1,261,824	3,947,935	3,253,145	3,555,398
息税折旧摊销前利润	3,121,508	7,559,329	6,590,406	5,812,624
净利率(%)	29.19	48.14	40.55	59.52

注：上述指标计算公式如下：

1）净利率=净利润/营业收入。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月，安博公司营业收入分别为 597,369.2 万美元、802,346.9 万美元、820,161.0 万美元和 432,353.4 万美元，近三年及一期整体保持逐步上升的趋势。发起人营业收入结构稳定，其中租赁运营收入占比最高，近三年及一期占比均超过 80%。

2023 年度租赁运营板块收入增长明显，主要原因系现有租户租约到期，新签租约采用当前市场租金水平。安博公司通过提高租金水平、保持高出租率和控制成本来实现本业务板块盈利增长。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月，安博公司息税折旧摊销前利润分别为 581,262.4 万美元、659,040.6 万美元、755,932.9 万美元和 312,150.8 万美元，近三年及一期呈现逐年递增趋势。

2022 年、2023 年、2024 年度及 2025 年 1-6 月，安博公司净利润分别为 355,539.8 万美元、325,314.5 万美元、394,793.5 万美元和 126,182.4 万美元，近三年及一期净利润保持稳定。

（五）资信情况

1、历史信用及评级情况

（1）经营合法合规性情况

安博公司近 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，未发生过重大安全生产事故。安博公司已于 2025 年 4 月 26 日出具关于《安博公司关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》，明确“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”。

截至 2025 年 9 月 25 日，对于发起人安博公司，经查询信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站、中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国证券监督管理委员会网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国国家卫生健康委员会网站、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、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国商务部网站、中华人民共和国交通运输部网站、中华人民共和国海关总署网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站，安博公司近 3 年信用状况良好，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面没有重大违法违规记录。

（2）评级情况

2025 年 3 月 7 日，穆迪公司给予安博公司 A2 信用评级，评级展望为稳定。2025 年 3 月 17 日，标准普尔全球评级给予安博公司 A 信用评级，评级展望为稳定。

二、对原始权益人的尽职调查

（一）基本情况

1、设立和存续情况

基础设施项目原始权益人为安博中国核心控股公司，其于 2019 年 10 月 2 日成立，注册地址：12 MARINA VIEW #28-03 ASIA SQUARE TOWER 2 SINGAPORE (018961)。

截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国核心控股公司基本情况如下：

表 3-16 安博中国核心控股公司基本情况

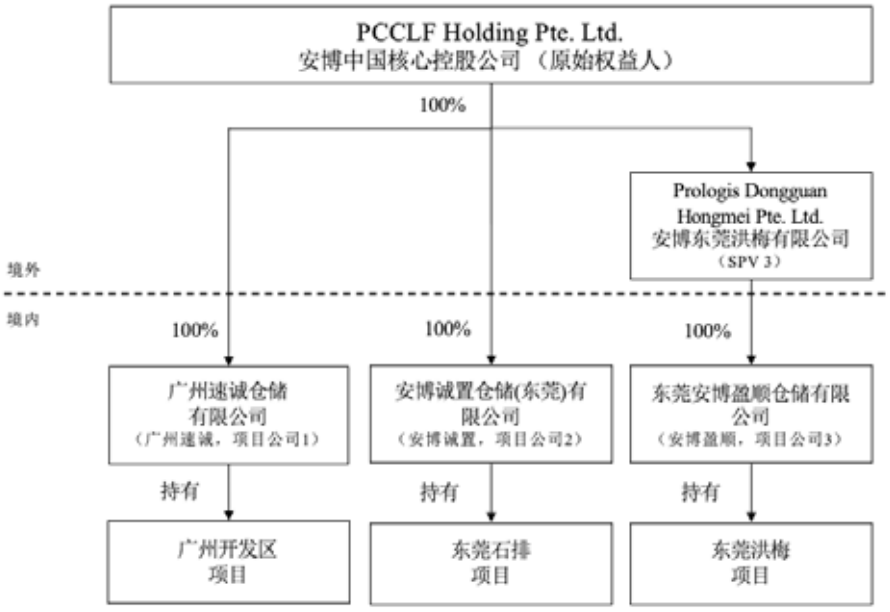
公司名称	PCCLF Holding PTE. LTD.（安博中国核心控股公司）
企业类型	注册于新加坡的私人股份有限公司
统一社会信用代码	唯一实体编号（UEN）为 201933078R
成立日期	2019 年 10 月 2 日

公司名称	PCCLF Holding PTE. LTD.（安博中国核心控股公司）
法定代表人	董事为 OOI AIK KHUAN, BARTON ANTHONY CARTER II,YAP BOON KEEN
注册资本	实收资本为 1 千元[13]人民币
注册地址	12 MARINA VIEW #28-03 ASIA SQUARE TOWER 2 SINGAPORE (018961)

本项目的项目公司 1 为广州速诚仓储有限公司，持有广州开发区项目；项目公司 2 为安博诚置仓储（东莞）有限公司，持有东莞石排项目；项目公司 3 为东莞安博盈顺仓储有限公司，持有东莞洪梅项目。原始权益人安博中国核心控股公司直接或间接持有各项目公司 100%股权。

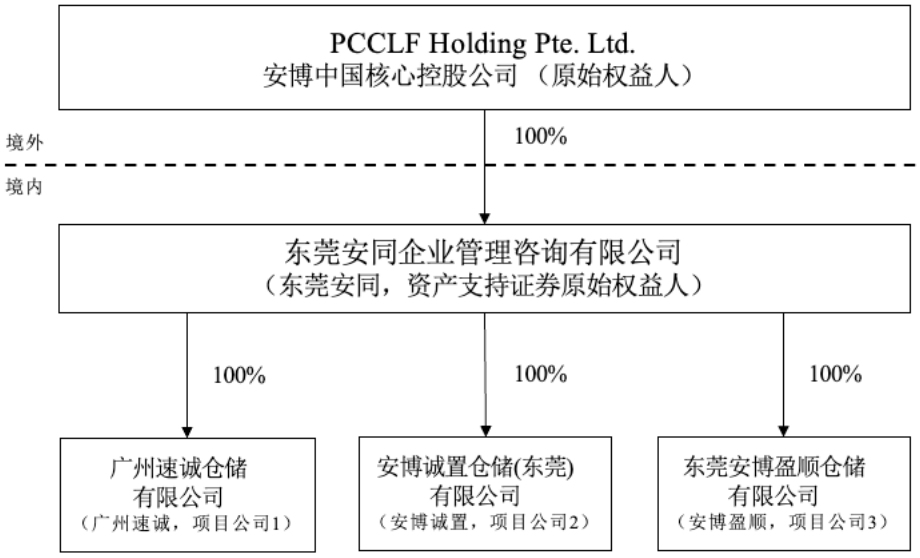
安博中国核心控股公司持有基础设施项目的情况如下：

图 3-3 安博中国核心控股公司持有基础设施项目的情况



（重组完成前）

[13] 原始权益人审计报告最小数据单位为千元人民币



（重组完成后）

截至 2025 年 6 月 30 日，原始权益人设立及历史沿革情况如下：

原始权益人安博中国核心控股公司成立于 2019 年 10 月 2 日，是一家注册于新加坡的私人股份有限公司，同日由管理层授权签发《公司章程（Constitution of PCCLF Holding PTE. LTD.）》。安博中国核心控股公司是安博持有中国境内成熟物流资产的主要主体。截至 2024 年末，安博中国核心控股公司投资资产遍布中国境内核心城市的 26 个产业园区，形成了覆盖主要空港、海港及高速公路等重要物流枢纽节点的高效网络。截至 2025 年 6 月 30 日，原始权益人无其他工商变更情况。

经管理人核查并根据 Lee & Lee（以下简称“新加坡律师”）出具的 Legal Opinion Relating to PCCLF Holding Pte. Ltd.（以下简称“《新加坡法律意见书》”），安博中国核心控股公司为依据新加坡法律依法设立且合法存续的公司。

2、股权结构

截至本尽职调查报告出具之日，安博中国核心控股公司全资股东为 Prologis China Core Logistics Fund, LP（以下简称“安博中国核心物流有限合伙”）。具体出资情况如下：

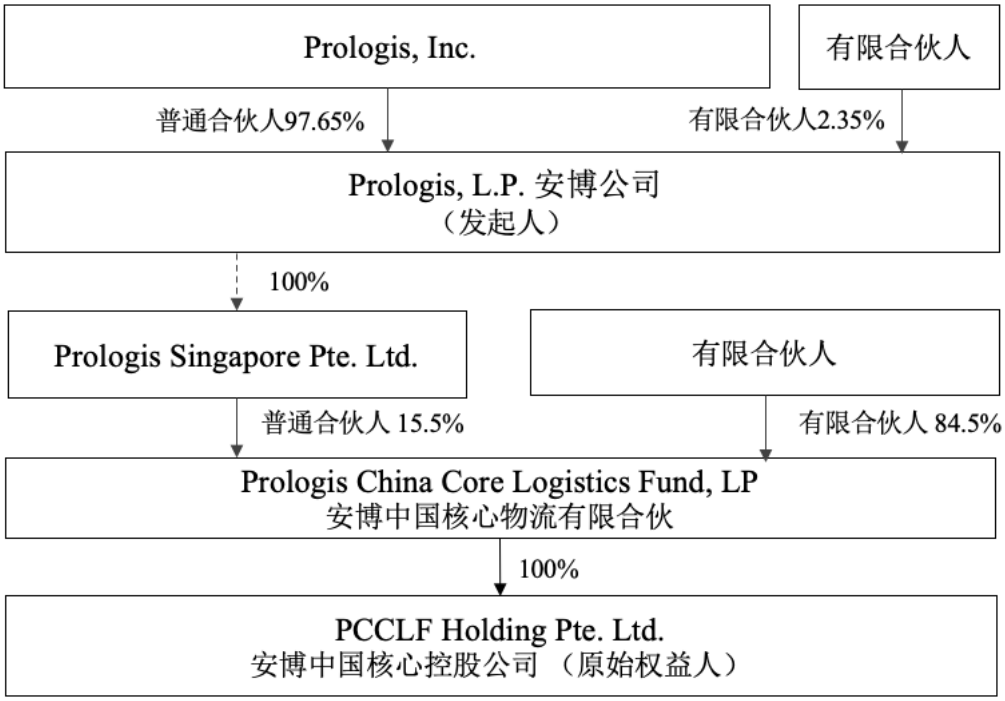
表 3-17 安博中国核心控股公司股东及出资情况

单位：%

序号	股东名称	实收资本	出资比例	出资方式
1	安博中国核心物流有限合伙	1 千元人民币	100.00	货币出资
合计		1 千元人民币	**100.00**	

截至本尽职调查报告出具之日，安博中国核心控股公司的股权结构图如下：

图 3-4 安博中国核心控股公司股权关系图



3、控股股东和实际控制人情况

（1）控股股东

截至本尽职调查报告出具之日，安博中国核心控股公司的控股股东为 Prologis China Core Logistics Fund, LP（安博中国核心物流有限合伙）。安博中国核心物流有限合伙是根据新加坡《有限合伙企业法》于 2019 年 10 月 3 日注册成立的有限合伙基金，该基金投资于间接拥有中国仓储物流资产的新加坡私人股份有限公司，每个仓储物流资产由外商独资企业单独持有。

（2）实际控制人

截至本尽调报告出具之日，安博中国核心控股公司的实际控制人为 Prologis, L.P. （安博公司），安博公司的企业介绍详见“第三章 对业务参与人的尽职调

查”“一、对发起人的尽职调查”。

4、组织架构、治理结构和内部控制情况

截至 2025 年 6 月 30 日，原始权益人的组织结构框架如下图：

图 3-5 原始权益人组织结构图



根据原始权益人于 2019 年 10 月 2 日通过的公司章程（以下简称“原始权益人公司章程”）、于 2023 年 9 月 11 日导出的企业档案（以下简称“原始权益人企业档案”），原始权益人设有股东大会（General Meeting）、董事（Director）组成公司决策治理结构。

（1）股东大会

根据原始权益人公司章程，下列事项由股东大会通过普通决议方式（即 Ordinary Resolution）决策：

1）受限于任何现有类别的股份所附带的任何特殊权利，无论所有已发行的股份是否已全部付清，批准发行新股（第 51 条）；

2）合并或分割公司全部或任何股份（第 55 条）；

3）取消在普通决议通过之日尚未被任何人持有或同意被任何人持有或已被没收的股份数量，并按被注销的股份数量减少其股本（第 55 条）；

4）在符合新加坡公司法规定的情况下细分公司全部或任何股份（第 55 条）；

5）根据公司章程和新加坡公司法的规定，将任何类别的股份转换为任何其他类别的股份，但发行时不是可赎回优先股的股份，其后不得转换为可赎回优先

股（第 55 条）；

6）根据新加坡公司法的规定，将其股本或任何类别的股份从以一种货币计价转换为以另一种货币重新计价（第 55 条）；

7）将任何已缴股款股份转换为股票或股票单位，并不时将该等股票或股票单位重新转换为已缴股款股份（第 60 条）；

8）更改最低董事人数或最高董事人数（第 103 条）；

9）任命、罢免董事并委任替代董事（第 115、116、117 条）；

10）批准宣布、分配股息（第 143、150 条）等。

根据原始权益人公司章程，下列事项由股东大会通过特别决议（即 Special Resolution）方式决策：

1）批准发行特殊条件的股份，并确认其赎回形式（第 10 条）；

2）在法律授权和同意的情况下批准以任何形式减少公司股本（第 56 条）；

3）在股本被划分为不同类别的情况下，批准变更或废除附属于任何类别股本的权利（第 59 条）；

4）在公司被清算的情况下，以实物等形式向股东分割公司资产的全部或任何部分（第 182 条）等。

（2）董事

根据原始权益人公司章程，原始权益人至少应设一名常住新加坡的董事，且没有最高人数规定。股东大会可以通过普通决议更改董事的最低人数或最高人数。根据原始权益人企业档案，截至目前，原始权益人设三名董事。

根据原始权益人公司章程，董事主要行使下列职权：

1）在公司授权的时间或董事认为合适的时间从事公司明示或暗示授权从事的任何业务，且无论该等业务是否已实际开始，在其认为不宜开始或继续进行该等业务的情形下中止该等业务（第 6 条）；

2）按股东大会批准的条款和条件、对价（如有）和时间，以及以现金支付或不支付其中任何部分（如有）为前提，向股东分配和发行股份、授予期权或以其他方式处置该等股份（第 8 条）；

3）在不影响先前授予任何现有股份或股份类别持有人的任何特殊权利的前提下，根据新加坡公司法和公司章程，基于股东大会特别决议批准发行特殊条件股份（第 10 条）；

4）决定 A 类可赎回优先股的赎回价格（第 11 条）；

5）公司的业务和事务应由董事管理或在其指导或监督下进行（第 134 条）；

6）行使相关法规或公司章程未要求公司股东大会行使的所有公司权力（第 134 条）；

7）不得实施任何出售或处置全部或实质上全部公司财产的议案，除非该等议案已获公司股东大会批准（第 134 条）；

8）为公司的目的不时借入或筹集资金，或确保支付其认为合适的款项，并可通过抵押或收取公司的全部或任何财产、资产或业务，发行债券或其认为合适的其他方式，确保偿还或支付该等款项（第 138 条）；

9）任命秘书、副秘书及助理秘书并免除上述人员职务（第 139 条）；

10）保证印章的安全保管（第 140 条）；

11）向股东大会建议股息金额、分配方式并实施股东大会关于股息分配的决议（第 143、150 条）；

12）公司利润中拨出其认为适当的款项作为储备金，并根据董事的自由裁量权，将其用于应付突发事件或公司财产的贬值，或用于逐步清偿公司的任何债务或责任，或用于维修、改善或维护工程（第 159 条）；

13）保存必要的会计记录和其他记录，并应使这些记录的保存方式便于对其进行适当审计（第 164 条）；

14）任命会计实体填补公司审计师职位的任何临时空缺（第 169 条）。

（二）业务情况

1、公司主营业务情况

安博中国核心控股公司主要投资运营中国境内的物流地产项目。根据毕马威会计师事务所（KPMG LLP）审计的安博中国核心控股公司 2022-2024 年度财务报表，及安博中国核心控股公司提供的未经审计的 2025 年第二季度财务报表，安博中国核心控股公司营业收入分别为 109,082.30 万元、113,509.50 万元、101,894.90 万元和 46,250.90 万元，其中主要收入为租金收入，合计占比分别为 65.48%、65.08%、68.92%和 68.96%。

表 3-18 原始权益人营业收入分析

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金收入	31,894.80	68.96	70,222.80	68.92	73,865.60	65.08	71,423.70	65.48
物业管理收入	14,195.00	30.69	30,977.60	30.40	31,216.30	27.50	29,413.50	26.96
其他物业收入	161.10	0.35	694.50	0.68	8,427.60	7.42	8,245.10	7.56
合计	**46,250.90**	**100.00**	**101,894.90**	**100.00**	**113,509.50**	**100.00**	**109,082.30**	**100.00**

2、所在行业相关情况

原始权益人主营业务所处行业为仓储物流行业，相关情况详见本尽职调查报告第二章“四、目标基础设施资产情况”之“（三）目标基础设施资产所属行业和竞争状况分析”。

3、行业地位

原始权益人是安博公司持有中国境内成熟物流资产的主要主体，其行业地位介绍详见本尽职调查报告“第三章 对业务参与人的尽职调查”“一、对发起人的尽职调查”。

（三）对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

根据法律顾问出具的法律意见书并经基金管理人、计划管理人核查，截至本尽调报告出具日，安博中国核心控股公司为 SPV3、广州速诚、安博诚置的唯一股东，SPV3 为安博盈顺的唯一股东。

项目公司持有各基础设施项目所有权的情况详见本尽职调查报告“第二章/（四）/1、目标基础设施资产的基本信息”。

综上，基金管理人和计划管理人认为，截至尽职调查基准日，安博中国核心控股公司享有对项目公司及基础设施项目的相关权益。

（四）原始权益人的内部授权与外部审批情况

基础设施项目转让相关的原始权益人的内部授权与外部审批情况详见本尽调报告第二章“对基础设施项目的尽职调查”之“四、目标基础设施资产情况”之“（六）项目转让行为合法性”。

（五）原始权益人财务情况及主要财务指标分析

1、财务数据

毕马威会计师事务所（KPMG LLP）对原始权益人 2022 年度、2023 年度及 2024 年度按照国际会计准则编制的财务报表进行了审计并出具了审计报告。2025 年二季度财务报表由安博中国核心控股公司提供，未经审计。

1）合并资产负债表

表 3-19 原始权益人近三年及一期合并资产负债表

单位：千元人民币

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
交易及其他应收款	77,518	98,272	99,654	97,712
其他资产和存款	37,240	4,946	5,484	4,691
衍生金融工具	25,807	64,233	-	62,648
应收关联方款项	-	221	71	-
应收税款	306	993	1,207	1,886
其他权益工具投资	-	-	35,939	18,500
受限货币资金	1,024,337	1,040,500	-	-
现金及现金等价物	795,378	968,093	741,178	824,167
持有待售资产	2,426,633	-	-	-
流动资产合计	**4,351,890**	**2,177,258**	**883,533**	**1,009,604**
非流动资产：				
投资性房地产	10,397,000	13,134,000	16,142,000	17,799,000
其他应收款	37,240	29,281	56,888	71,537

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
衍生金融工具	25,807	64,459	61,916	3,159
递延所得税资产	341	3,351	3,461	4,583
非流动资产合计	**10,460,388**	**13,231,091**	**16,264,265**	**17,878,279**
资产总计	**14,812,278**	**15,408,349**	**17,147,798**	**18,887,883**
流动负债：				
贷款和借款	1,267,707	3,653,289	325,258	2,571,189
交易及其他应付款	126,133	178,454	192,908	189,732
应付关联方款项	16,612	29,157	21,077	26,396
应交税费	18,539	23,154	31,045	36,271
预计负债	7,884	6,000	4,000	3,036
保证金	58,614	83,101	76,881	63,853
衍生金融工具	1,374			
流动负债合计	**2,762,440**	**3,973,155**	**651,169**	**2,890,477**
非流动负债：				
贷款和借款	4,537,359	3,370,141	5,445,864	3,196,272
应付关联方款项	9,942,940	10,057,240	10,264,705	10,644,094
递延所得税负债	65,826	98,890	395,808	613,467
预计负债	-	1,791	3,408	9,515
保证金	58,614	77,910	81,539	98,428
衍生金融工具	33,782			
非流动负债合计	**14,638,521**	**13,605,972**	**16,191,324**	**14,561,776**
负债合计	**17,400,961**	**17,579,127**	**16,842,493**	**17,452,253**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1	1	1	1
留存收益（累计亏损）	-2,340,779	-2,170,779	305,304	1,435,629
所有者权益合计	**-2,588,683**	**-2,170,778**	**305,305**	**1,435,630**
负债和所有者权益总计	**14,812,278**	**15,408,349**	**17,147,798**	**18,887,883**

2）合并利润表

表 3-20 原始权益人近三年及一期合并利润表

单位：千元人民币

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
租金收入	318,948	702,228	738,656	714,237
其他物业收入	143,561	316,721	396,439	376,586
营业收入	**462,509**	**1,018,949**	**1,135,095**	**1,090,823**
物业经营费用	-108,104	-244,689	-299,309	-280,483

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业利润	354,405	774,260	835,786	810,340
集团其他费用	-35,381	-78,387	-80,878	-74,402
净汇兑损益	33,491	-26,026	-30,526	-142,440
未实现债务公允价值变动损益	-9,505	-20,785	28,580	12,066
未实现衍生金融工具公允价值变动损益	-115,609	66,776	-3,891	104,890
已实现衍生金融工具公允价值变动损益	19,670	-	55,856	36,882
未实现投资性房地产公允价值变动损益	-483,908	-3,070,578	-1,746,030	756,163
息税前利润（亏损）	-236,837	-2,354,740	-941,103	1,503,499
财务收益	15,122	29,950	18,311	11,274
财务费用	-164,327	-312,653	-311,158	-284,225
净财务成本	-149,205	-282,703	-292,847	-272,951
税前利润(亏损)	**-386,042**	**-2,637,443**	**-1,233,950**	**1,230,548**
当期所得税	-12,997	-63,736	-37,497	-27,601
预提所得税	-32,600	-71,712	-75,415	-69,282
递延所得税	13,734	296,808	216,537	-241,255
所得税合计	-31,863	161,360	103,625	-338,138
净利润	**-417,905**	**-2,476,083**	**-1,130,325**	**892,410**

3）合并现金流量表

表 3-21 原始权益人近三年合并现金流量表

单位：千元人民币

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量：				
净利润	-417,905	-2,476,083	-1,130,325	892,410
调整项：				
租金直线法调整	1,857	19,517	-6,789	-19,350
未实现投资性房地产公允价值变动损益	483,908	3,070,578	1,746,030	-756,163
未实现债务公允价值变动损益	9,505	20,785	-28,580	-12,066
未实现衍生金融工具公允价值变动损益	115,609	-66,776	3,891	-104,890

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
已实现衍生金融工具公允价值变动损益	-19,670	-	-55,856	-36,882
未实现净汇兑损益	-33,616	26,045	30,987	142,221
预计负债	-	-	-	-
所得税	31,863	-161,360	-103,625	338,138
财务收益	-15,122	-29,950	-18,311	-11,274
财务费用	164,327	312,653	311,158	284,225
营运资金变动项：				
应收账款、其他资产及存款	-2,015	28,644	12,365	3,304
其他应付款	-40,636	-53,602	-13,536	1,621
应付关联方款项	-	-	-	9,791
保证金	-7,415	2,591	-3,861	-24,437
经营活动现金流入小计	**270,690**	**693,042**	**743,548**	**706,648**
当期所得税及已缴预提所得税	-46,867	-143,128	-117,513	-117,382
经营活动产生的现金流量净额	**223,823**	**549,914**	**626,035**	**589,266**
投资活动产生的现金流量：				
购建资产支付的现金	-	-	-	-892,152
处置资产收回的现金	-	-	-	132,548
购建投资性房地产支付的现金	-25,570	-37,411	-81,483	-62,685
其他与投资活动有关的现金	-	36,081	-16,774	11,507
取得利息所收到的现金	15,678	30,534	17,142	10,321
投资活动产生的现金流量净额	**-9,892**	**29,204**	**-81,115**	**-800,461**
筹资活动产生的现金流量：				
受限资金变化	16,163	-1,040,500	-	13,998
支付给直接控股股东的贷款利息	-	-	-	500,843
偿还直接控股股东债务支付的现金	-114,300	-207,465	-379,389	-264,000
自贷款与借款取得的现金	2,273,050	1,946,941	261,037	1,121,116
偿还债务支付的现金	-2,285,880	-746,423	-261,299	-781,093
收到（支付）投资衍生金融工具的现金	19,670	-	55,856	-26,670

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
偿付利息支付的现金	-149,092	-296,635	-277,028	-273,539
支付筹资活动有关的现金	-14,565	-13,002	-28,711	-10,263
筹资活动产生的现金流量净额	**-254,954**	**-357,084**	**-629,534**	**280,392**
现金及现金等价物净增加（减少）额	**-41,023**	**222,034**	**-84,614**	**69,197**
期初现金及现金等价物余额	968,093	741,178	824,167	740,682
汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-210**	**4,881**	**1,625**	**14,288**
期末现金及现金等价物余额	**926,860**	**968,093**	**741,178**	**824,167**

2、财务指标

表 3-22 原始权益人近三年及一期主要财务指标

项目	2025 年 6 月末	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
资产总额（亿元）	148.12	154.08	171.48	188.88
负债总额（亿元）	174.01	175.79	168.42	174.52
所有者权益（亿元）	-25.89	-21.71	3.05	14.36
营业收入（亿元）	4.63	10.19	11.35	10.91
净利润（亿元）	-4.18	-24.76	-11.30	8.92
流动比率（倍）	1.58	0.55	1.36	0.35
资产负债率	117.48%	114.09%	98.22%	92.40%
调整后资产负债率[14]	50.35%	48.82%	38.36%	36.05%
息税折旧摊销前利润（EBITDA）（亿元）	-2.37	-23.55	-9.41	15.03
经调整息税折旧摊销前利润（Adjusted EBITDA）[15]	8.28	7.74	8.36	8.10
贷款资产价值比[16]	55.83%	52.91%	35.60%	32.00%
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	2.2	5.50	6.26	5.89
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-0.10	0.29	-0.81	-8.00

[14] 调整后资产负债率=（总负债-股东借款）/总资产

[15] 经调整息税折旧摊销前利润=息税折旧摊销前利润+未实现投资性房地产公允价值变动收益+已实现衍生金融工具公允价值变动收益+未实现衍生金融工具公允价值变动收益+未实现债务公允价值变动收益+净汇兑损失+集团其他费用

[16] 贷款资产价值比=银行借款/投资性房地产价值。

项目	2025 年 6 月末	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-2.55	-3.57	-6.30	2.80

3、财务分析

1）资产情况

表 3-23 原始权益人近三年及一期资产情况

单位：千元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
交易及其他应收款	77,518.00	0.52	98,272.00	0.64	99,654.00	0.58	97,712.00	0.52
其他资产和存款	37,240.00	0.25	4,946.00	0.03	5,484.00	0.03	4,691.00	0.02
衍生金融工具	25,807	0.17	64,233	0.42	-	-	62,648	0.33
应收关联方款项	-	-	221	0.00	71	0.00	-	-
应收税款	306	0.00	993	0.01	1,207	0.01	1,886	0.01
其他权益工具投资	-	-	-	-	35,939	0.21	18,500	0.10
受限货币资金	1,024,337	6.92	1,040,500	6.75	-	-	-	-
现金及现金等价物	795,378	5.37	968,093	6.28	741,178	4.32	824,167	4.36
持有待售资产	2,426,633	16.38	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	**4,351,890**	**29.38**	**2,177,258**	**14.13**	**883,533**	**5.15**	**1,009,604**	**5.35**
非流动资产：								
投资性房地产	10,397,000	70.19	13,134,000	85.24	16,142,000	94.13	17,799,000	94.24
其他应收款	37,240	0.25	29,281	0.19	56,888	0.33	71,537	0.38
衍生金融工具	25,807	0.17	64,459	0.42	61,916	0.36	3,159	0.02
递延所得税资产	341	0.00	3,351	0.02	3,461	0.02	4,583	0.02
非流动资产合计	**10,460,388**	**70.62**	**13,231,091**	**85.87**	**16,264,265**	**94.85**	**17,878,279.**	**94.65**
资产总计	**14,812,278**	**100.00**	**15,408,349**	**100.00**	**17,147,798**	**100.00**	**18,887,883**	**100.00**

2022 年-2024 年末及 2025 年 6 月末，原始权益人资产总额分别为 1,888,788.3 万元、1,714,779.8 万元、1,540,834.9 万元和 1,481,227.8 万元，其中流动资产占

比分别为 5.35%、5.15%、14.13%和 29.38%，非流动资产占比分别为 94.65%、94.85%、85.87%和 70.62%。2023 年末原始权益人资产总额较 2022 年末下降 9.21%，2024 年末原始权益人资产总额较 2023 年末下降 10.14%，2025 年 6 月末原始权益人资产总额较 2024 年末下降 4.02%。报告期内原始权益人资产总额有所下滑，主要原因系原始权益人持有的以公允价值计量的投资性房地产受市场价格波动影响，账面价值下跌。

2）负债情况

表 3-24 原始权益人近三年及一期负债情况

单位：千元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
贷款和借款	1,267,707	7.29	3,653,289	20.78	325,258	1.93	2,571,189	14.73
交易及其他应付款	126,133	0.72	178,454	1.02	192,908	1.15	189,732	1.09
应付关联方款项	16,612	0.10	29,157	0.17	21,077	0.13	26,396	0.15
应交税费	18,539	0.11	23,154	0.13	31,045	0.18	36,271	0.21
预计负债	7,884	0.05	6,000	0.03	4,000	0.02	3,036	0.02
保证金	58,614	0.34	83,101	0.47	76,881	0.46	63,853	0.37
衍生金融工具	1,374	0.01	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	**2,762,440**	**15.88**	**3,973,155**	**22.60**	**651,169**	**3.87**	**2,890,477**	**16.56**
非流动负债：								
贷款和借款	4,537,359	26.08	3,370,141	19.17	5,445,864	32.33	3,196,272	18.31
应付关联方款项	9,942,940	57.14	10,057,240	57.21	10,264,705	60.95	10,644,094	60.99
递延所得税负债	65,826	0.38	98,890	0.56	395,808	2.35	613,467	3.52
预计负债	-	-	1,791	0.01	3,408	0.02	9,515	0.05
保证金	58,614	0.34	77,910	0.44	81,539	0.48	98,428	0.56
衍生金融工具	33,782	0.19	-	-	-	-	-	-

2022 年-2024 年末及 2025 年 6 月末，原始权益人负债总额分别为 1,745,225.3 万元、1,684,249.3 万元、1,757,912.7 万元和 1,740,096.1 万元，呈波动趋势，其中流动负债占比分别为 16.56%、3.87%、22.60%和 15.88%，非流动负债占比分别

为 83.44%、96.13%、77.40%和 84.12%。安博中国核心控股公司负债较高。具体原因是：全资股东安博中国核心物流有限合伙向合伙人筹集权益资金后，均以股东借款形式向安博中国核心控股公司放款。2022 年-2024 年末及 2025 年 6 月末，其股东借款金额分别为 106.44 亿元、102.65 亿元、100.57 亿元和 99.43 亿元。同时，安博中国核心控股公司亦作为借款人，向境外银行申请配套贷款。由于安博中国核心控股公司实收资本仅 1 千元人民币，上述两项主要资金来源，自筹资金和配套贷款，均以负债科目体现在报表。因此各年负债相对较高，同时筹集的资金用于按公允价值收购成熟运营资产对应项目公司股权，该类资产公允价值波动相对稳定，因此各年资产和负债金额大体相当。

安博中国核心物流有限合伙采用股东借款形式注入安博中国核心控股公司资金，主要考虑记账和日常资金管理的便利性。安博中国核心物流有限合伙承诺放弃强制要求安博中国核心控股公司还款的权利。基于上述安排，如将上述股东借款视为自有资金，剔除上述股东借款后，原始权益人资本结构稳定、有息负债比例相对较低且各年保持稳定。原始权益人作为安博在中国境内最主要的成熟仓储物流资产持有主体，不因设置上述股东借款而直接导致破产和影响公司持续经营。

3）收入利润水平

（1）收入情况

表 3-25 原始权益人近三年及一期主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金收入	31,894.80	68.96	70,222.80	68.92	73,865.60	65.08	71,423.70	65.48
物业管理收入	14,195.00	30.69	30,977.60	30.40	31,216.30	27.50	29,413.50	26.96
其他物业收入	161.10	0.35	694.50	0.68	8,427.60	7.42	8,245.10	7.56
合计	**46,250.90**	**100.00**	**101,894.90**	**100.00**	**113,509.50**	**100.00**	**109,082.30**	**100.00**

根据安博中国核心控股公司 2022-2024 年度经审计的财务报表及 2025 年 1-6 月未经审计的财务数据，安博中国核心控股公司主营业务收入分别为 109,082.30 万元、113,509.50 万元、101,894.90 万元和 46,250.90 万元，其中主要

收入为租金收入，合计占比分别为 65.48%、65.08%、68.92%和 68.96%，系持有及管理的仓储物流等物业的租金收入。

（2）成本情况

表 3-26 原始权益人近三年及一期主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产税	5,246.30	48.53	11,057.40	45.19	10,867.60	36.31%	10,079.80	35.94%
维修保养费	2,987.50	27.64	6,791.00	27.75	6,865.30	22.94%	6,494.20	23.15%
物业管理费及水电费	1,423.70	13.17	3,094.80	12.65	3,202.30	10.70%	3,150.00	11.23%
其他运营支出	1,152.90	10.66	3,525.70	14.41	8,995.70	30.05%	8,324.30	29.68%
合计	**10,810.40**	**100.00**	**24,468.90**	**100.00**	**29,930.90**	**100.00%**	**28,048.30**	**100.00%**

安博中国核心控股公司 2022-2024 年及 2025 年 1-6 月的主营业务成本分别为 28,048.30 万元、29,930.90 万元、24,468.90 万元和 10,810.40 万元，主营业务成本主要由房产税、维修保养费、物业管理费等构成。

（3）净运营收入及运营利润率情况

安博中国核心控股公司 2022-2024 年及 2025 年 1-6 月的净运营收入分别为 81,034.00 万元、83,578.60 万元、77,426.00 万元和 35.440.50 万元，运营利润率分别为 74.29%、73.63%、75.99%和 76.63%，运营利润率保持稳定。

（六）标的基础设施项目转让限制及解除情况

标的基础设施项目转让限制及解除情况参见“第二章对基础设施项目的尽职调查”之“四、目标基础设施资产情况”之“（五）/3、基础设施项目权属纠纷及权利负担”。

（七）资信情况及融资情况

1、公开市场融资情况

截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国核心控股公司及其合并范围子公司不存在存续债券情况。

2、银行授信情况

截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国核心控股公司共获得各银行综合授信额度折合人民币约 70 亿元。

截至目前，安博中国核心控股公司未发生过贷款违约情形。

3、对外担保情况

截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国核心控股公司无对外担保情况。

4、历史信用及评级情况

截至 2025 年 9 月 25 日，对于原始权益人安博中国核心控股公司，经查询信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站、中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国证券监督管理委员会网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国国家卫生健康委员会网站、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、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国商务部网站、中华人民共和国交通运输部网站、中华人民共和国海关总署网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站，安博中国核心控股公司近 3 年信用情况良好，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面没有重大违法违规记录。

安博中国核心控股公司无公开市场评级。

5、原始权益人最近三年重大违法违规行为

根据安博中国核心控股公司于 2025 年 4 月 26 日出具的《安博中国核心控股公司关于申请开展基础设施 REITs 项目相关事项的承诺函》，安博中国核心控股公司最近三年在投资建设、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。根据新加坡律师出具的《新加坡法律意见书》，新加坡律师未检索到不利于安博中国核心控股公司的诉讼情况。

根据方达律师事务所出具的《法律意见书》，根据方达律师事务所在中国证

监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（https://www.gsxt.gov.cn）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn/）、中国执行信息公开网（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（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中华人民共和国财政部网站（www.mof.gov.cn）及国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）进行的公开检索，截至 2025 年 9 月 25 日，于前述信息渠道，安博中国核心控股公司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或被暂停或者限制进行融资的情形。

（八）原始权益人的其他相关情况

本项目拟以不低于 85%的净回收资金用于投资建设华中某空港物流中心、华东某高新区物流园、华北某国际物流园、华北某国际仓储物流园或其他经批准同意的基础设施项目，并以不超过 15%的净回收资金补充流动资金。

原始权益人承诺回收资金拟投资的固定资产投资项目情况真实。

三、对资产支持证券原始权益人的尽职调查

1、基本信息

资产支持证券原始权益人东莞安同已于 2025 年 6 月 5 日取得东莞市市场监督管理局核发的《营业执照》，基本情况如下：

名称：东莞安同企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91441900MAEN06FPXE

公司类型：有限责任公司（外国法人独资）

公司住所：广东省东莞市洪梅镇洪金路 46 号 1 号楼 103 室

法定代表人：李林

注册资本：100 万元

经营范围：一般项目：企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）

2、设立与历史沿革

2025 年 5 月 30 日，安博中国核心控股公司（PCCLF HOLDING PTE. LTD.）签署了《东莞安同企业管理咨询有限公司公司章程》，约定公司的注册资本为 100 万元人民币，安博中国核心控股公司认缴全部注册资本。

2025 年 6 月 5 日，东莞安同经东莞市市场监督管理局依法核准注册成立，设立时，股东及其出资情况如下：

表 3-27 东莞安同设立时的股东情况

单位：人民币万元、%

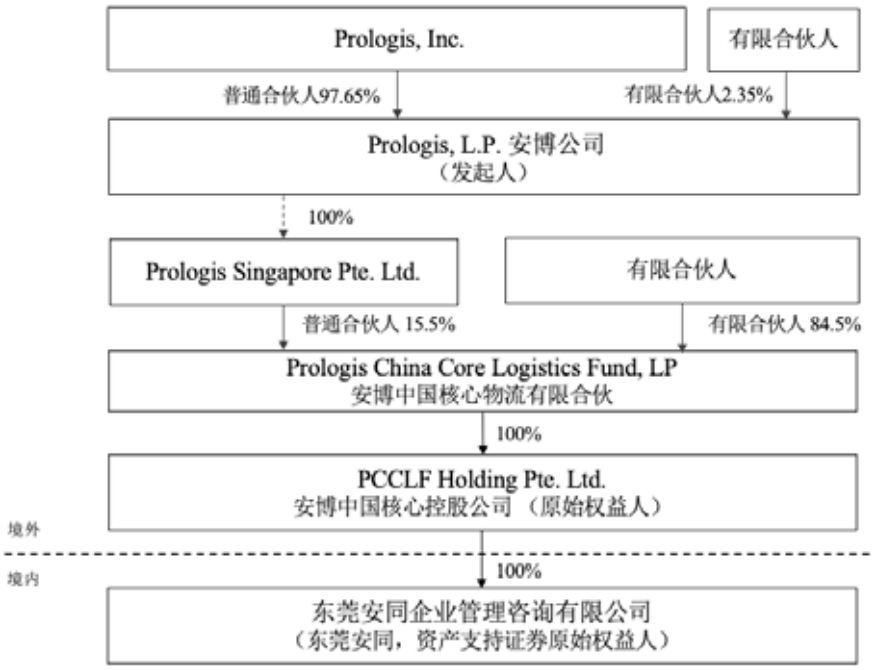
序号	股东名称	注册资本	股权比例	出资方式
1	安博中国核心控股公司（PCCLF HOLDING PTE. LTD.）	100.00	100.00	货币

东莞安同系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，东莞安同的设立程序符合《公司法》的规定，其股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。依据其已公开披露信息，东莞安同不存在《公司法》等相关法律、法规规定的应当终止的情形。

3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至本尽调报告出具日，东莞安同的股权结构如下图所示：

图 3-6 东莞安同股权结构



东莞安同控股股东为原始权益人安博中国核心控股公司，直接持有东莞安同 100%股权。实际控制人为安博公司。

4、组织架构与内控制度

东莞安同在《公司章程》的基础上，根据相关法律法规的规定，结合公司的实际情况，建立了符合实际发展需要的法人治理结构。公司未设立职能部门，由安博中国核心控股公司统一管理，保障公司的正常运营。

5、资信情况

截至 2025 年 9 月 25 日，对于东莞安同，经查询信用中国网站、国家企业信用信息公示系统网站、中国执行信息公开网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国证券监督管理委员会网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国国家卫生健康委员会网站、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、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国商务部网站、中华人民共和国交通运输部网站、中华人民共和国海关总署网站、国家税务总局网站、国家税务总局广东省税务局网站，东莞安同近 3 年信用状况良好，在投资建设、生

产运营、金融监管、工商、税务等方面没有重大违法违规记录。

四、对运营管理机构的尽职调查

本基础设施项目由基金管理人、计划管理人和项目公司共同聘请深圳前海安博基础设施投资有限公司（以下简称“前海安博”）担任本基础设施项目的运营管理机构，负责协调、安排和执行《运营管理服务协议》项下的各项运营管理具体工作。

（一）运营管理机构基本情况

（1）基本情况

为了更好地服务基础设施证券投资基金的存续管理，为创造最大化的资产运营收益，安博中国于 2024 年 11 月 11 日设立了全资子公司深圳前海安博基础设施投资有限公司，作为运营管理机构。运营管理机构的主要运营团队均为广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目的原管理团队。截至本次尽职调查报告出具之日，深圳前海安博基础设施投资有限公司的基本情况如下：

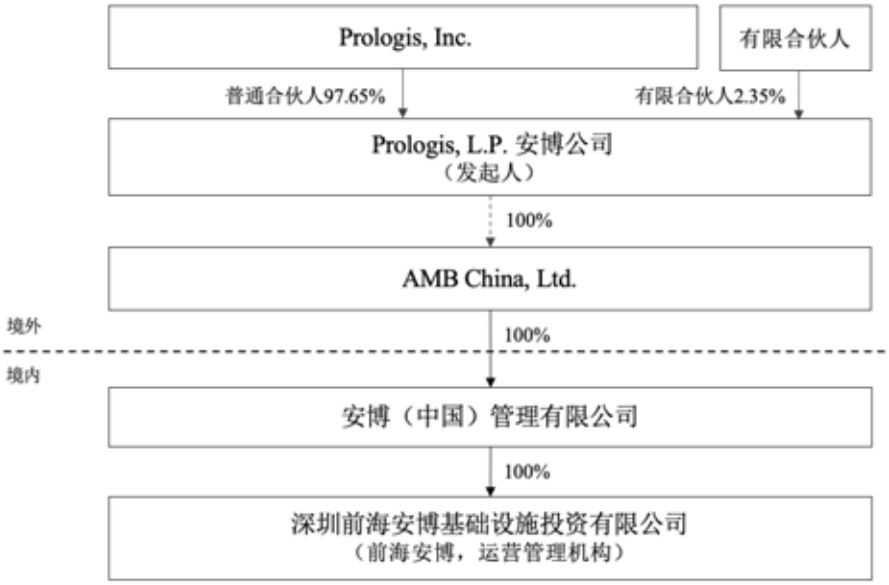
表 3-28 运营管理机构基本信息

公司名称	深圳前海安博基础设施投资有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	李林
统一社会信用代码	91440300MAE3AAEG7B
成立日期	2024 年 11 月 11 日
注册资本	1,000 万元
注册地址	深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 5201
经营范围	以自有资金从事投资活动；仓储设备租赁服务；工程管理服务；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）；园区管理服务；物业管理；装卸搬运；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；停车场服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；采购代理服务；市场营销策划；企业管理；工程和技术研究和试验发展；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务。（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）。

（2）股权结构

截至 2025 年 6 月 30 日，前海安博股权结构图如下，实际控制人为安博公司。

图 3-7 运营管理机构股权结构图

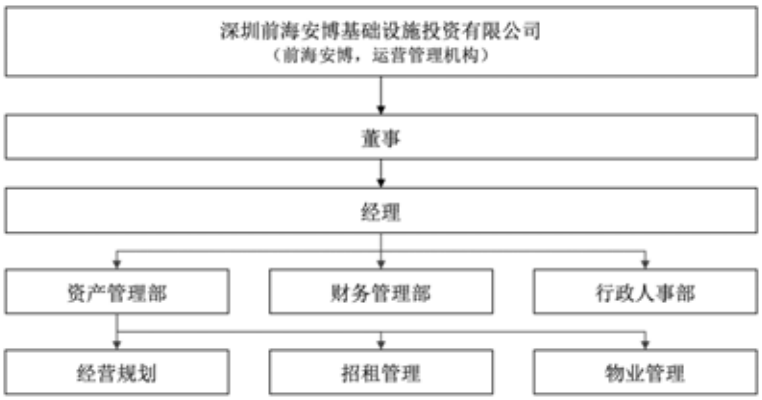


（1）组织架构、治理结构及内部控制情况

1）组织架构

前海安博组织架构图如下：

图 3-8 运营管理机构组织架构图



前海安博在《公司章程》的基础上，根据业务发展的需要，设有资产管理部、财务管理部、行政人事部等重要职能部门。各职能部门主要职能情况如下：

①资产管理部：资产管理部主要包括经营管理组、招租管理组和物业管理组。经营管理组负责根据公司发展战略和规划，对行业及市场进行研究分析，有针对性、目的性地制定业务获取策略和计划，统筹业务资源获取工作；招租管理组负

责对公司的租赁业务进行管理，统一协调总部与区域的业务，致力于客户的解决方案，提高公司在行业的市场认知度以及租赁市场的份额；物业管理组负责日常物业活动管理、客户服务和物业风险管理，为客户提供更多增值服务，为公司控本增效。

②财务管理部：财务管理部主要负责管理规范会计、税务、结算财务工作，把控税务风险；支持项目运营各阶段的业财相关工作，提供财务解决方案。

③行政人事部：行政人事部负责公司的员工招聘、培训与发展、薪酬福利管理、业绩考核管理、员工关系管理、公司内部沟通和行政支持工作等。

2）治理结构

根据运营管理机构的公司章程相关规定，前海安博不设股东会，股东是公司的最高权力机构；公司设董事一名，由股东任命，董事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任；公司设经营管理机构，设经理一人，任期三年；公司不设监事会或监事。

① 股东职权

a) 选举和更换董事；

b) 审议批准董事的报告；

c) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

d) 审议批准公司增加或者减少注册资本的提议；

e) 审批公司提交的融资方案；

f) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

g) 修改公司章程；

h) 公司章程规定的其他职权。

② 董事职权

a) 召集股东会议，并向股东报告工作；

b) 执行股东的决定；

c) 决定公司的经营计划和投资方案；

d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

e) 制订公司增加或减少注册资本以及融资的方案；

f) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

g) 决定公司内部管理机构的设置；

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

i) 制定公司的基本管理制度；

j) 公司章程规定或者股东授予的其他职权。

③ 经理职权

公司设立经营管理机构，经营管理机构设经理一人，任期三年，并根据公司情况设若干管理部门。

公司经营管理机构经理由董事聘任或者解聘。经理对董事负责，行使下列职权：

a) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施董事决定；

b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

c) 拟定公司内部管理机构设置方案；

d) 拟定公司的基本管理制度；

e) 制定公司的具体规章；

f) 提请聘任或者解聘财务负责人；

g) 决定聘任或者解聘除应由董事聘任或者解聘以外的负责管理人员；

h) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；

i) 公司章程和董事授予的其他职权。

3）内部控制情况

运营管理机构作为安博中国的全资子公司，执行与安博中国相同的内部控制制度及要求。

（二）与基础资产相关的业务情况

1、经中国证监会备案情况

本基金申请注册过程中，深圳前海安博基础设施投资有限公司将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

2、主要资质情况

深圳前海安博基础设施投资有限公司的经营范围包含：以自有资金从事投资活动；仓储设备租赁服务；工程管理服务；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）；园区管理服务；物业管理；装卸搬运；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；停车场服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；采购代理服务；市场营销策划；企业管理；工程和技术研究和试验发展；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务。（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）。

3、运营管理机构的运营管理能力

（1）基础设施项目运营或投资管理领域的运营管理经验

前海安博是其股东安博中国专为基础设施 REITs 运营成立的全资子公司，将专门管理纳入基础设施 REITs 的资产。在基础设施 REITs 发行后，资产管理范围将包括广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目。除此之外，不含其他在管同类基础设施项目。

安博中国是安博在中国境内仓储物流资产的运营管理主体。安博是全球领先的物流基础设施投资商和运营商，专注于提供综合的设施管理解决方案，包括物业管理、设施维护和环境管理等。安博中国的流程制度、运营体系及管理理念均遵循安博公司统一标准，致力于通过创新的管理模式和高效的服务体系，提升客户的运营效率和设施价值。安博中国在中国的物流基础设施运营管理行业中占据了重要地位，自 2003 年进入中国市场以来，以其卓越的服务质量和管理能力赢得了广泛的市场认可。公司致力于成为行业的领先者，推动行业的标准制定和实践。截至 2025 年 6 月 30 日，安博中国在境内 24 个城市管理 44 个项目，共计 530 万平方米。

前海安博为安博中国新设的全资子公司，将专门作为基础设施 REITs 项目的运营管理平台，在保持基础资产现有运管团队稳定的基础上，降低与其他暂未纳入基础设施 REITs 资产之间的潜在的同业竞争风险，并充分利用安博品牌和资源

为基础设施 REITs 服务。

（2）外部管理机构的合作客户

安博中国与众多行业领先的客户及商业伙伴同心协力，建立了良好的长期合作关系，共同赋能业务发展。

表 3-29 安博中国的合作客户

名称	产业类型	客户简介
客户 A	时尚运动消费品行业	全球领先的体育用品集团，旗下拥有安踏、FILA、DESCENTE、KOLONSPORT 等众多知名运动品牌，涵盖专业运动、时尚运动和户外运动三大领域。
客户 B	电器制造行业	全球领先的美好生活和数字化转型解决方案服务商，产品线涵盖冰箱、空调、洗衣机、热水器等多个家电品类，提供一站式的智慧家庭解决方案。
客户 C	电商物流行业	中国领先的电子商务供应链解决方案提供商和逆向物流解决方案提供商，通过打造全渠道供应链、品质快递和逆向物流能力，提供差异化的供应链和配送服务。
客户 D	零售电商行业	时尚和生活方式在线零售商，向全球消费者提供丰富且具有性价比的时尚产品，直接服务超过 150 个国家和地区的消费者。
客户 E	医药零售行业	中国第二大全国性医药流通企业和行业领先的进口药品服务平台，分销网络覆盖全国 31 个省、直辖市及自治区。
客户 F	快递物流行业	中国领先的快递物流综合服务商，亚洲最大、全球第四大快递公司。业务涵盖时效快递、经济快递、快运、冷运及医药、同城即时配送、国际快递、国际货运及代理、供应链等物流板块。
客户 G	邮政物流行业	大型国有独资公司，依法经营各项邮政业务，承担邮政普遍服务义务，受政府委托提供邮政特殊服务。
客户 H	货运物流行业	丹麦上市的国际化货运及物流集团公司，在全球拥有超过 10,000 名员工，并设有 250 多个营业场所。集团年营业额约 25 亿美元。

（3）运营管理机构的潜在客户资源

就广州项目的部分空置面积，运营管理机构目前正积极洽谈潜在客户并推进签约工作，部分储备客户资源及意向租赁情况如下所示：

表 3-30 运营管理机构的储备客户资源及意向租赁情况（截至 2025 年 8 月）

客户名称	客户简介	意向租赁面积（平方米）
客户 L	中国领先的技术驱动的供应链解决方案及物流服务商	20,000

客户名称	客户简介	意向租赁面积（平方米）
客户 N	总部位于中国上海，生鲜食品供应链服务企业	10,000
客户 O	是一家全国性大型连锁零售企业，中国企业 500 强之一，并于上海证券交易所上市	20,000
客户 R	总部位于中国北京的全球化科技公司	20,000
客户 S	是中国领先的供应链咨询与物流服务提供商	25,000
客户 T	总部位于北京的档案管理服务商	5,000
客户 U	总部位于上海的跨国物流集团公司，在机械制造、汽车工业、化工、医药医疗、高新技术、快消品零售等七大行业形成专业化解决方案	5,000
客户 V	总部位于上海，专注于高强度紧固件的制造、销售和进出口业务	4,000

4、运营管理相关人员配备情况

截至本尽职调查报告出具之日，前海安博配备了专业、充足的运营管理团队，其中具备 5 年以上基础设施项目运营经验的专业管理人员包括但不限于 Tracy Patel 女士、李林先生、汪健女士等，不少于 2 名，符合相关规定。主要管理团队均来自于安博中国，主要运营团队均为广州开发区项目、东莞石排项目、东莞洪梅项目的原管理团队，具有丰富的仓储物流项目从业经验。主要管理团队人员从事相关业务经验均在 15 年以上；其高管和主要管理团队人员均有良好的业界声誉，具有丰富的行业和管理经验。

（1）管理人员任职情况

前海安博主要管理人员在在基础设施项目运营管理领域的经验情况如下：

Tracy Patel 女士，现任安博全球资本市场部负责人，高级副总裁。她领导全球资本市场团队并直接负责安博在美国的资本市场业务，与全球的战略资本团队密切协作，制定债务策略及领导安博公司 ESG 融资。Tracy 女士于 2004 年加入安博公司法律部，随后加入资本市场部。她曾就职于洛杉矶和旧金山的 Latham & Watkins 律师事务所担任企业金融部律师。Tracy 女士毕业于康奈尔大学，拥有国际关系专业经济学学士学位，并在加州大学洛杉矶分校获得法学博士学位。

李林先生，现任安博中国运营总经理，高级副总裁，全面负责安博中国全部项目的招商与资产管理工作。李林先生于 2013 年加入安博，具备 25 年的地产项目投资、开发建设、招商运营的不动产管理经验。李林先生历任沃尔玛（中国）投资有限公司、宜家（中国）投资有限公司及麦德龙中国等跨国企业，担任房地产部总监等职务。此前，李林先生曾就职于原商业部、国内贸易部、商业外经公

司。李林先生毕业于北京工业大学，拥有机械工程学士学位。

汪健女士，现任安博中国资本市场部副总裁，负责安博公司在中国资本市场业务。汪健女士于 2017 年加入安博公司历任资本市场部总监，拥有 20 年以上的不动产行业工作经验。汪健女士曾担任招商蛇口总经理助理，历任招商局集团下属招商局置地财务副总监，负责香港离岸债务资本市场业务。此前，汪健女士曾就职于渣打银行跨国公司业务部，负责公司金融及结算方案。汪健女士毕业于上海财经大学，拥有经济学学士学位。

（2）运营管理的其他专业人员配备情况

其他主要管理团队人员情况如下：

李进喜，现任安博华南区租赁总监，于 2022 年加入安博中国。在加入安博之前，曾在深圳万科物流工作 4 年，担任招商助理总监。此前还分别在准时达国际供应链管理有限公司担任方案设计高级专理，在深圳万熹科技有限公司担任物流经理。

文庆龙，现任租赁经理，于 2024 年加入安博中国。在加入安博中国之前，曾在普洛斯（深圳）工作近 3 年，担任招商高级经理。并曾在深圳市绿谷冷链控股有限公司工作近 1 年，担任销售及运营总监；在深圳市怡亚通供应链股份有限公司工作 9 年，担任销售总监。

曾伟杰，现任华南区物业总监，于 2011 年加入安博中国。在加入安博之前，曾在香港长江实业和广东万菱实业等多家港资房地产公司履职商业地产项目物业管理负责人，拥有超过 20 年的物业管理经验。

汤锐谋，现任东莞洪梅项目物业经理，于 2022 年加入安博中国。加入安博之前，曾在东莞市名巨物业管理有限公司工作 2 年，担任项目经理。此前在中海物业（中信物业）工作 10 年，担任物业经理。在物业管理方面和客户服务沟通方面具备丰富扎实的工作经验。

许晓娜，现任广州开发区项目物业经理，于 2017 年加入安博中国。加入安博之前，曾在广州天银物业管理有限公司工作 5 年，担任客服部经理。此前在广州天伦物业管理有限公司工作 2 年，担任客服部主任；并曾在广州高卫物业管理有限公司担任物业部主任、在广州市天河科技园物业管理有限公司担任管理部主管。在物业管理方面拥有扎实的工作经验。

廖勇，现任东莞石排项目物业经理，于 2013 年加入安博中国。加入安博之前，曾在佛山市和信房地产有限公司及佛山市南海太港城投资有限公司工作 4 年，

担任项目物业运营经理。此前在广州港湾物业经营管理有限公司工作 10 年，担任公司副经理及名汇广场商业综合体工程经理助理。在物业管理和工程管理方面拥有丰富的工作经验。

（3）管理人员资信情况

经中国裁判文书网、中国执行信息公开网被执行人综合查询系统、信用中国网站之涉金融领域非法集资名单查询系统、涉金融领域其他严重违法名单查询系统、限飞限乘名单查询系统查询，上述所列示之管理人员未存在被诉、逾期偿还个人信贷、被列为失信被执行人等不良资信状况。

5、基础设施项目运营管理业务制度和流程

（1）不动产运营相关业务流程与管理制度

前海安博是其股东安博中国专为基础设施 REITs 运营成立的全资子公司，将专门管理纳入基础设施 REITs 的资产。安博中国是全球领先的物流基础设施投资商和运营商，专注于提供综合的设施管理解决方案，包括物业管理、设施维护和环境管理等。前海安博的流程制度、运营体系及管理理念均遵循安博公司统一标准，致力于通过创新的管理模式和高效的服务体系，提升客户的运营效率和设施价值。从安博角度看，运营业务流程可视为一个全程客户体验，其租赁管理及客户沟通的流程主要分为以下几个部分：

a. 租赁策略与准备：租赁团队需了解当地市场的经济现状和发展方向，对物流地产的市场状况和供求关系展开调研，精准定位安博物业，确定目标客户群和该市场的租赁策略。租赁团队测算项目投入初期投资回报和参与制定年度预算，同时结合年度租赁目标制定租赁机会发展计划并实施。安博的租赁管理实行项目负责制，每个项目配备一位租赁负责人，负责对该市场进行市场资料搜集分析、建立当地网络、树立安博品牌在当地的影响力、对当年租赁任务负全责、全面负责该项目的客户关系维护、处理计划外商务事件。租赁团队与物业团队密切合作采取措施以确保物业处于可展示状态，尽快达成租赁。

b. 发展租赁机会：租赁人员结合市场供求状况以及目标客户行业规模判断成功率，以计算需要多少机会可达成年度目标或尽早租满，覆盖尽可能多的渠道来挖掘足够潜在需求。渠道方式包括但不限于①陌生致电/陌生拜访；②参与行业协会活动；③市场宣传活动；④现有租户和未成交客户的常规拜访；⑤其他物

流园租户；⑥经纪人推广；⑦客户、朋友、同事和当地政府的介绍。租赁团队的每次客户拜访及沟通应在安博的客户关系管理系统记录。

c. 物业带看与展示：租赁团队在客户带看时通过交流和观察了解客户的决策流程和决策要点。租赁经理应确保待租物业可随时接待潜在客户参观，并事先调查了解前来带看客户的经营范围和经营状态，准备必要的招待。看库过程中，租赁人员与潜在客户对安博物业进行完整全面的介绍，与潜在客户沟通他们的运营计划，解答客户对于物业设施及当地信息的相关问题。看库以后，对所有来访者及时了解反馈。对有进一步意向的客户发送报价和意向书。

d. 签署租赁条款：租赁团队准备标准模板的租赁合同条款，就租金、租约架构、年度递增、租金化客户改造、物业管理费、公共设施运营及配套规费、租赁期限、租赁面积等商务条款展开谈判。在双方谈判初期，应展开客户信誉度调查，并作为商业谈判的一部分。在客户入驻之前，对新租户进行客户运营调查，以确保客户的运营得到当地政府许可，符合规划及消防等部门的要求，对设施设备的使用与安博的物业保持一致，与安博营业范围没有冲突。所有租赁合同均需履约保证金，其形式和金额按照“安博中国履约保证金指导规则”确定。

e. 客户入驻：双方签约后，客户需按合同按时支付保证金及首期租金，物业经理做好客户按期入驻的准备。在合同起租日或装修开始日，租赁经理应协助建立客户与物业团队联系。如客户有二次装修改造需求，租赁经理应尽早就是否符合合规要求咨询物业总监和物业提升总监，如不合规应予以拒绝。对于合规的装修改造，其方案需经过安博批准，开发总监负责在建项目施工方案审核，物业总监负责运营项目施工方案审核。

f. 客户运营期间：客户在安博物业运营期间，租赁团队需负责维护客户关系。在客户入驻后，租赁经理需回访客户，尽可能了解客户的需求、运营状况和长期战略，对客户在运营中发生的问题应及时介入，提供必要支持并探讨解决方案。需要时，可签署补充协议并实施。对于客户的换库、转租/转让、扩租、续租、合同期内的市场租金评估均需履行安博对应的流程。对于合同期内的客户违约迹象，需及时汇报并寻求法务部和运营部门支持。

g. 租约终止与迁出原则：如客户明确到期不续租，租赁经理应尽早将客户终

止意向通知运营部门，并启动退租流程。根据安博的“租户退库还原流程”及“安博（中国）物业现场客户退库复原标准指导”，客户需在合同到期日前完成退库还原工作，并承担相关费用。当客户迁出后，押金和保函将按流程退还，租赁经理应与客户保持良好关系。

（2）风险控制制度

在物业管理方面，安博（中国）通过建立健全《物业管理手册》保障基础设施项目运营管理业务高效高质稳健运行。《物业管理手册》共分为《项目移交篇》、《租户管理篇》、《设施管理篇》、《保安管理、保洁管理、绿化管理篇》、《灾害应急与重建篇》、《采购管理、财务管理篇》、《工程管理、EHS 管理篇》。其中，《项目移交篇》规定了项目的移交流程、移交清单及主要时间节点等相关事项和流程安排。《租户管理篇》包括了租户管理指导手册、租户二次装修指导手册、租户手册（客户执行版）、租户二次装修改造细则、租户二次装修内部审批流程、租户退库复原标准指导、租户退库还原流程、租户改造操作流程、租赁信息确认自查清单（新租）、租赁调整信息自查清单、迁入交接文件（包含企业安全责任人/管理人任命书、安全生产与消防安全责任书）、迁出交接文件、空置库区检查表和二次装修申请表，对租户的运营管理全环节形成工作指引，并接受园区物业管理中心的安全监督管理。《设施管理篇》包含了设施设备的管理制度和规程，对重点设施设备的维护保养管理和巡查记录等园区隐患排查与治理做了详细的要求和指引。《保安管理、保洁管理、绿化管理篇》规定了园区各细项事宜的管理要求，包括但不限于对园区的门岗管理要求、日常秩序管理要求、保洁管理规范要求、绿化养护管理要求等。《灾害应急与重建篇》详尽罗列了各类突发事件和紧急事件的预防性措施和预案，以及相应事件发生后的保险理赔工作和进一步行动的采取。《采购管理、财务管理篇》规定了安博（中国）相关采购政策与策略，对项目涉及的采购和成本管理进行管控，推进高质量采购、优化成本监控，追求实现最佳效益。同时制定验收和供应商评价工作指引，形成管理闭环。《工程管理、EHS 管理篇》主要针对安博物业所有因运营需要而发生的工程活动（包括资本性支出工程以及物业运营维修工程）和租赁提升工程制定了明确的流程和验收要求，同时为了提高园区的风险识别与隐患排查能力，运营团队会定期组织园区安全管理巡查和专项检查，切实保护园区企业和个人生命财产安全。

（三）运营管理机构财务情况

深圳前海安博基础设施投资有限公司成立于 2024 年 11 月 11 日，为新设公司。截至本尽职调查报告出具之日，深圳前海安博基础设施投资有限公司未编制财务报表。

（四）资本市场公开融资情况及历史信用表现

截至本尽职调查报告出具之日，运营管理机构前海安博无公开融资。

经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、中华人民共和国自然资源部网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证券监督管理委员会网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国公安部网站、国家税务总局网站、上海市应急管理局网站、深圳市生态环境局网站、深圳市规划和自然资源局网站、中国证券监督管理委员会深圳监管局、深圳市市场监督管理局网站、深圳市发展和改革委员会网站、深圳市财政局网站、深圳市住房和城乡建设管理委员会网站、深圳市公安局网站、深圳市南山区人民政府网站、信用中国网站、信用中国网站、信用能源网站、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、全国建筑市场监管公共服务平台、国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网和中国裁判文书网，截至查询日 2025 年 9 月 25 日，在前述网站公布的信息中不存在运营管理机构最近 3 年内在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面有重大违法违规记录，或发生过重大安全生产事故的情况。

经查询信用中国网站、国家企业信用信息公示系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、中国执行信息公开网，截至查询日 2025 年 9 月 25 日，在前述网站公布的信息中不存在运营管理机构被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

（五）主要债务情况

截至本尽职调查报告出具之日，运营管理机构无对外负债。

（六）授信情况及对外担保情况

截至本尽职调查报告出具之日，运营管理机构无对外担保、无银行授信。

五、对监管银行的尽职调查

专项计划监管银行尽职调查情况请见本尽职调查报告第三章之“五、对基金托管人的尽职调查”。

六、对专项计划托管人的尽职调查

专项计划托管人与基金托管人为同一主体，有关对于专项计划托管人的尽职调查情况请见本尽调报告第三章之“五、对基金托管人的尽职调查”。

七、对基金托管人的尽职调查

（一）基金托管人情况

1、基本情况

招商银行股份有限公司（简称“招商银行”）拟担任本基金的托管人。招商银行的基本情况如下：

名称：招商银行股份有限公司

设立日期：1987 年 4 月 8 日

注册地址：深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦

注册资本：252.20 亿元

法定代表人：缪建民

行长：王良

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

2、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 2025 年 6 月 30 日，本集团总资产 125,297.92 亿元人民币，高级法下资本充足率 19.06%，权重法下资本充足率 15.62%。

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 214 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行之一，拥有证券投资基金托管、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）、保险资金托管、基本养老保险基金托管、企业年金基金托管、存托凭证试点存托人、私募基金业务外包服务等业务资格。

招商银行资产托管结合自身在托管行业深耕 22 年的专业能力和创新精神，推出“招商银行托管+”服务品牌，以“践行价值银行战略，致力于成为服务更佳、科技更强、协同更好的客户首选全球托管银行”品牌愿景为指引，以“值得信赖的专家、贴心服务的管家、让价值持续增加、客户的体验更佳”的“4+目标”，以创新的“服务产品化”为方法论，全方位助力资管机构实现可持续的高质量发展。招商银行资产托管围绕资管全场景，打造了“如风运营”“大观投研”“见微数据”三个服务子品牌，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6S”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只 FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金 T+1 到账、第一只境外银行 QDII 基金、第一只红利 ETF 基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第

一单 TOT 保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升,近年来获得业内各类奖项荣誉。2016 年 5 月“托管通”荣获《银行家》2016 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；6 月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”，成为国内唯一获得该奖项的托管银行；7 月荣获中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”、《21 世纪经济报道》“2016 最佳资产托管银行”。2017 年 5 月荣获《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；6 月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”；“全功能网上托管银行 2.0”荣获《银行家》2017 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”。2018 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2017 年度优秀资产托管机构”奖；同月，托管大数据平台风险管理系统荣获 2016-2017 年度银监会系统“金点子”方案一等奖，以及中央金融团工委、全国金融青联第五届“双提升”金点子方案二等奖；3 月荣获《中国基金报》 “最佳基金托管银行”奖；5 月荣获国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣获 2018 东方财富风云榜“2018 年度最佳托管银行”、“20 年最值得信赖托管银行”奖。2019 年 3 月荣获《中国基金报》“2018 年度最佳基金托管银行”奖；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“中国最佳养老金托管机构”“中国最佳零售基金行政外包”三项大奖；12 月荣获 2019 东方财富风云榜“2019 年度最佳托管银行”奖。2020 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2019 年度优秀资产托管机构”奖项；6 月荣获《财资》“中国境内最佳托管机构”“最佳公募基金托管机构”“最佳公募基金行政外包机构”三项大奖；10 月荣获《中国基金报》第二届中国公募基金英华奖“2019 年度最佳基金托管银行”奖。2021 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2020 年度优秀资产托管机构”奖项；同月荣获 2020 东方财富风云榜“2020 年度最受欢迎托管银行”奖项；2021 年 10 月,《证券时报》“2021 年度杰出资产托管银行天玑奖”；2021 年 12 月，荣获《中国基金报》第三届中国公募基金英华奖“2020 年度最佳基金托管银行”；2022 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2021 年度优秀资产托管机构、估值业务杰出机构”奖项；9 月荣获《财资》“中国最佳托管银行”“最佳公募基金托管银行”“最佳理财托管银行”三项大奖；12 月荣获《证券时报》“2022 年度杰出资产托管银行天玑奖”；2023 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公

司“2022 年度优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司“2022 年度优秀托管机构”、全国银行间同业拆借中心“2022 年度银行间本币市场托管业务市场创新奖”三项大奖；2023 年 4 月，荣获《中国基金报》第二届中国基金业创新英华奖“托管创新奖”；2023 年 9 月，荣获《中国基金报》中国基金业英华奖“公募基金 25 年基金托管示范银行（全国性股份行）”；2023 年 12 月，荣获《东方财富风云榜》“2023 年度托管银行风云奖”。2024 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2023 年度优秀资产托管机构”、“2023 年度估值业务杰出机构”、“2023 年度债市领军机构”、“2023 年度中债绿债指数优秀承销机构”四项大奖；2024 年 2 月，荣获泰康养老保险股份有限公司“2023 年度最佳年金托管合作伙伴”奖。2024 年 4 月，荣获中国基金报“中国基金业英华奖-ETF20 周年特别评选“优秀 ETF 托管人””奖。2024 年 6 月，荣获上海清算所“2023 年度优秀托管机构”奖。2024 年 8 月，在《21 世纪经济报道》主办的 2024 资产管理年会暨十七届 21 世纪金贝资产管理竞争力研究案例发布盛典上，“招商银行托管+”荣获“2024 卓越影响力品牌”奖项；2024 年 9 月，在 2024 财联社中国金融业“拓扑奖”评选中，荣获银行业务类奖项“2024 年资产托管银行‘拓扑奖’”。2024 年 12 月，荣获《中国证券报》“EFT 今年生态圈卓越托管机构（银行）奖”；2024 年 12 月，荣获《2024 东方财富风云际会》“2024 年度托管银行风云奖”。

（二）基础设施基金托管业务主要人员情况

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，主要人员情况介绍如下：

缪建民先生，本行董事长、非执行董事，2020 年 9 月起担任本行董事、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，本行党委书记、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 月加入本行，历任本行北京分行行长助理、副行长、行长，2012 年 6 月起历任本行行长助理、副行长、常务副行长，2022 年 4 月 18 日起全面主持本行工作，2022 年 5 月 19 日起任本行党委书记，2022 年 6 月 15 日起任本行行长。兼任本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，本行副行长，南京大学政治经济学专业硕士，经济师。王颖女士 1997 年 1 月加入本行，历任本行北京分行行长助理、副行长，天津分行行长，深圳分行行长，本行行长助理。2023 年 11 月起任本行副行长。

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

（三）基金托管业务经营情况

截至 2025 年 6 月 30 日，招商银行股份有限公司累计托管 1,641 只证券投资基金。

招商银行最近一年向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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 2025 年 6 月 30 日，合计 20 单基础设施公募 REITs 基金托管人为招商银行，具体如下：

表 3-31：基金托管人基础设施基金托管业务情况

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
1	红土创新盐田港仓储物流封闭式	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
	基础设施证券投资基金		
2	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
4	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
5	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
6	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
7	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
8	鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
9	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
10	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	2022年8月	基金托管人
11	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年11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
16	华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2024年10月	基金托管人
17	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金	2024年11月	基金托管人
18	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金	2024年12月	基金托管人
19	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2025年3月	基金托管人
20	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金	2025年6月	基金托管人

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。

（四）基金托管人的内部控制制度

1、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。

2、内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

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

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

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

（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级队伍及人才储备机制，有效地进行人力资源管理。

（五）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查.

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

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

（六）基金托管人对基金管理人运作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

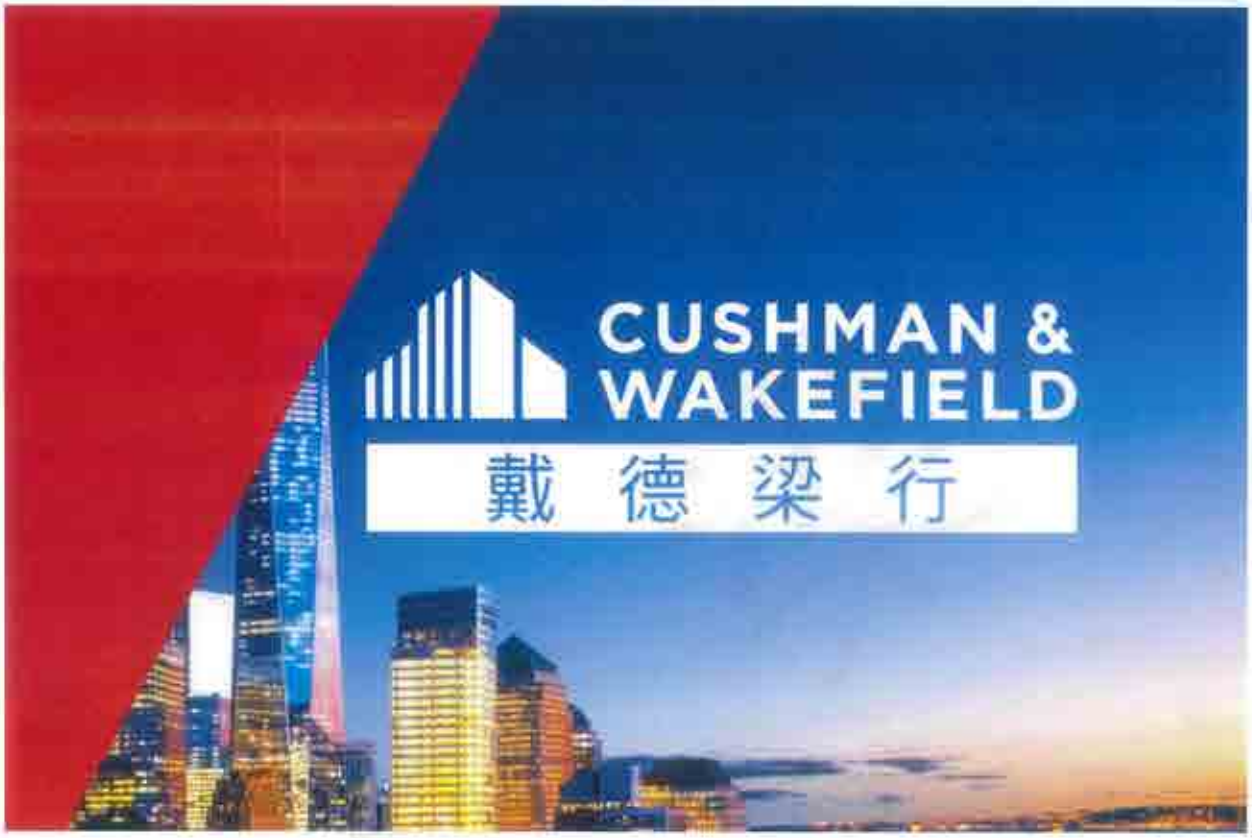
估值、信息披露、投资监督、财产保管、产品到期等相关业务操作。

第四章 尽职调查结论性意见

公募基金管理人、计划管理人合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及基础设施项目符合《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《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》《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）》等法律法规中关于申请募集基础设施证券投资基金具体条件的规定。

附件五、基础设施项目评估报告

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行



华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国广东省广州市经济技术开发区东勤路 3 号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 10 月 20 日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国广东省广州市经济技术开发区东勤路 3 号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

陈忠平（1120240015）　　范春鹏（1120240044）

估价报告出具日期：

2025 年 10 月 20 日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第 072 号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：华夏基金管理有限公司
北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

敬启者：

关于：中国广东省广州市经济技术开发区东勤路 3 号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目（以下简称「估价对象」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称委托人）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二五年六月三十日，为委托人作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国广东省广州市经济技术开发区东勤路 3 号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目，总建筑面积 125,624.78 平方米，土地使用权面积 74,981 平方米，于 2025 年 6 月 30 日之市场价值为人民币 **690,000,000** 元（大写人民币**陆亿玖仟万元**整），折合单价为 5,493 元/平方米。

项目名称	估价方法与权重	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目	收益法 100%	125,624.78	74,981	690,000,000	5,493

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

2025 年 10 月 20 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

币种：人民币

中国广东省广州市经济技术开发区东勤路 3 号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目		
评估委托人	：	华夏基金管理有限公司
评估目的	：	为「委托人」作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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。
价值时点	：	2025 年 6 月 30 日
产权方	：	广州速诚仓储有限公司
估价对象及评估范围	：	估价对象为位于广东省广州市技术经济开发区东勤路 3 号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目，包含《国有土地使用证》【08 国用（05）第 000083 号】及《不动产权证书》【粤（2025）广州市不动产权第 06063114 号】项下建筑面积为 125,624.78 平方米用途为库房、仓库的房屋所有权及共计 74,981 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	：	估价对象土地用途为工矿仓储用地，终止日期为 2058 年 7 月 14 日
物业概况	：	估价对象于 2010-2012 年分两期建成（一期于 2010 年建成、二期于 2012 年建成），由 2 栋三层坡道电梯仓库和 1 栋双层电梯仓库组成
土地使用权面积	：	74,981 平方米
建筑面积	：	125,624.78 平方米
可租赁面积	：	127,906.00 平方米
价值时点出租率	：	91.4%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	人民币 **690,000,000** 元 （大写人民币陆亿玖仟万元整）

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目 录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 6
3.1 委托人概况 6
3.2 产权方概况 6
3.3 委托人与产权方之间的关系 7
3.4 报告使用人 7
3.5 估价机构 7
3.6 估价目的 7
3.7 估价对象 7
3.8 价值时点 10
3.9 价值类型 10
3.10 估价依据 10
3.11 估价原则 12
3.12 估价方法 13
3.13 估价结果 14
3.14 注册估价师 14
3.15 协助估价的人员 14
3.16 实地查勘期 14
3.17 估价作业日期 14
4. 估价技术报告 15
4.1 估价对象描述与分析 15
4.2 市场背景分析 19
4.3 最高最佳利用分析 23
4.4 估价方法适用性分析 24
4.5 估价测算过程 26
4.6 估价结果确定 37
5. 附录 38
5.1 估价对象全周期运营净收益 38
5.2 估值敏感性分析及压力测试 39
5.3 委托评估函 40
5.4 企业关于评估的有关事项说明 41
5.5 委托人和产权方营业执照 42
5.6 物业位置图 43
5.7 估价对象内外部状况及周围环境 44
5.8 估价对象权属证明 46
5.9 估价机构营业执照 47
5.10 估价机构相关资质证明 48
5.11 估价人员相关专业执业资格 49

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、产权方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中信证券-安博仓储物流1期资产支持专项计划
委托人/基金管理人/华夏基金	指	华夏基金管理有限公司
计划管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
原始权益人	指	PCCLF Holding PTE. LTD.（“安博中国核心控股公司”）
项目公司/产权方	指	广州速诚仓储有限公司
运营管理机构	指	深圳前海安博基础设施投资有限公司
「安博广州开发区物流中心」/估价对象	指	项目公司持有的位于中国广州市经济技术开发区东勤路3号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目
本估价报告	指	《中国广东省广州市经济技术开发区东勤路3号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

广州速诚仓储有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。根据产权方提供资料，估价对象于价值时点前已完成土地及房屋权属登记，取得《国有土地使用证》及《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据委托人提供的《上海市方达律师事务所关于申请募集注册华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、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，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益、转让等合法权益，产权方有权在土地到期前按照现状用途持续经营，而不必向政府缴付额外土地出让金或其它由于违反土地及规划政策而支付的罚金。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2025年7月30日，根据委托人指示，价值时点为2025年6月30日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途和土地使用权终止日期及建筑面积等以产权方提供之《国有土地使用证》【09国用（05）第000083号】及《不动产权证书》【粤（2025）广州市不动产权第06063114号】复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之项目面积明细表以及《租赁合同》等资料为准。

根据产权方提供的资料，估价对象可出租面积为127,906.00平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为116,912.00平方米，出租率约为91.4%。本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。此外，根据产权方提供资料，价值时点在执行租约中有2个租户存在退租情况（租户7及租户8，见4.1.5），租户7部分面积正在进行退租协商，参考运营团队的经营分析并基于审慎考虑，本次评估按照该面积租赁于2025年8月31日到期进行测算；租户8已签署终止协议，该部分面积自价值时点至2025年8月30日期间不产生租金收入。另有一个新增租户（租户14）已完成租赁协议签署，于2025年8月31日起租，截至报告出具日已完成交付，本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或产权方及其指定机构提供的资料。我们已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件、租赁合同、运营成本预算、委托管理协议及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、准确性、完整性和合法性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性、准确性、完整性和合法性，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。

我公司估价人员曾于2025年7月30日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用，因此我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取与估价对象经营相关的重大情况或者重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、准确、完整、合法、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、准确性、完整性、合法性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、准确性、完整性、合法性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：邹迎光

注册资金：23,800万元人民币

成立日期：1998/04/09

营业期限：1998/04/09 至 2098/04/08

统一社会信用代码：911100006336940653

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2 产权方概况

企业名称：广州速诚仓储有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

注册地址：广州市经济开发区东区东勤路3号

法定代表人：唐静

注册资本：陆亿柒仟伍佰万元（人民币）

成立日期：2008年4月3日

营业期限：2008-04-03至2058-04-03

统一社会信用代码：914401016734527302

经营范围：低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁;园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；租赁服务（不含许可类租赁服务）;仓储设备租赁服务；蓄电池租赁；居民日常生活服务；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；机动车充电销售；技

术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；建设工程设计；建设工程施工;发电业务、输电业务、供（配）电业务

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司，估价对象产权方为广州速诚仓储有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施证券投资基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、委托人聘任的就本次华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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。

3.7 估价对象

估价对象坐落于广东省广州市经济技术开发区东勤路3号，由3栋仓库及配套用房组成，其中2栋仓库为三层坡道电梯库，1栋仓库为双层电梯库，建筑面积共计125,624.78平方米，土地使用权面积74,981平方米，用作仓储物流及配套。

3.7.1 实物状况

估价对象位于广州市经济技术开发区，土地使用权面积为74,981平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块南侧临东勤路，东侧邻爱丽思厂房，西侧临空地，北侧临空地。其所占用地块呈较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

估价对象于2010年-2012年分两期建成，现作为仓储物流及配套使用。项目包含3栋仓库及配套用房。其中2栋仓库为三层坡道电梯库，1栋仓库为双层电梯库。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象 各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
1号库	54,618.51	53,170.00	仓库	钢混	2010	防火等级：丙二类； 净高：一层、二层9.0米，三层7.5米； 地面荷载：一层、二层3.0吨/平方米，三层2.5吨/平方米； 货梯承重：3-5吨； 柱距：10.5米x12米； 消防系统：配备烟感、自动喷淋、消防报警系统； 卸货平台：高1.3米，单边卸货； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
2号库	50,288.21	53,318.00	仓库	钢混	2010	
3号库	20,718.06	21,418.00	仓库	钢混	2012（2015年完成竣工备案）	防火等级：丙二类； 净高：一层9.0米，二层7.5米； 地面荷载：一层3.0吨/平方米，二层2.5吨/平方米； 货梯承重：3-5吨； 柱距：12米x12米； 消防系统：配备烟感、自动喷淋、消防报警系统； 卸货平台：高1.3米，单边卸货； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
合计	**125,624.78**	**127,906.00**	——	——	——	——

备注：根据产权方介绍，估价对象可租赁面积包含部分雨棚投影面积，因此可租赁面积大于建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年6月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》

的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	粤（2025）广州市不动产权第 06063114 号
权利人	广州速诚仓储有限公司（营业执照：914401016734527302）
共有情况	单独所有
坐落	广州开发区东勤路 3 号
不动产单元号	440112012006GB66408F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/房屋：自建房
用途	房屋：工业
面积	房屋（建筑面积）：125,624.7758 平方米
使用期限	使用年限 50 年，从 2008 年 7 月 15 日起，至 2058 年 7 月 14 日止
权利其他状况	房屋结构：钢和钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：0.0000 平方米/分摊建筑面积：0.0000 平方米 房屋总层数：3/所在层：/ 房屋所有权取得方式：自建
附记	登记字号：2025 登记 05080807 已收取国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2008 年 7 月 15 日起。 规划用途:自编一栋:1 号库房；自编二栋:2 号库房，自编三栋:仓库。 各栋建筑物产权面积详见附图。（附图面积摘录：用地面积 74,981 平方米）
登记机构	广州规划和自然资源局
登记日期	2025 年 8 月 15 日

3.7.3 经营情况

(1) 当前经营概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积127,906.00平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为116,912.00平方米，出租率为91.4%。

(2) 历史经营情况

根据产权方提供的《企业关于评估的有关事项说明》及相关资料，估价对象近三年及一期出租率情况如下：

年份	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
出租率	91.7%	93.5%	99.8%	98.9%

备注：上述出租率为期间平均出租率。

根据委托方提供的《广州速诚仓储有限公司2022年度、2023年度、2024年度及截至2025年6月30日止6个月期间财务报表》及相关资料，估价对象近三年及一期营业收入、营业成本及管理费用、税金及附加情况如下：

年份	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
营业收入（元）	24,228,395.54	61,105,312.43	64,518,749.85	60,394,819.88
营业成本及管理费用（元）	4,218,699.64	9,725,211.27	9,239,244.94	9,123,434.30
税金及附加（元）	2,895,609.89	6,435,665.26	6,332,564.08	5,901,414.40

备注：

1. 上述营业收入均为不含增值税收入；
2. 上述营业成本及管理费用不包含固定资产折旧费及无形资产摊销；
3. 上述税金及附加不包含企业所得税。

3.8 价值时点

2025年6月30日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年6月30日，房屋规划用途为库房、仓库，实际用途为仓储物流及配套用房的建筑物所有权价值，及土地用途为工矿仓储用地，土地剩余使用年限为33.0年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(l) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2024年修订）》

(m) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(3) 原始权益人提供的相关资料：

(a) 《企业关于评估的有关事项说明》

(4) 产权方提供的相关资料：

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《国有土地使用证》【08国用(05)第000083号】及《不动产权证书》【粤(2025)广州市不动产权第06063114号】

(d) 《租赁明细表》及《租赁合同》

(e) 产权方提供的其他资料

(5) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《委托评估函》

(c) 委托人提供的其他资料

(6) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

(7) 其他参考依据

(a) 毕马威华振会计师事务所出具的《广州速诚仓储有限公司2022年度、2023年度、2024年度及截至2025年6月30日止6个月期间财务报表》

(b) 上海市方达律师事务所出具的《上海市方达律师事务所关于申请募集注册华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》

(c) 《工程尽调报告》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象于价值时点已取得其《国有土地使用证》及《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为工矿仓储用地，房屋规划用途为库房、仓库，实际用途为仓储物流及配套用房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似的不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国广东省广州市经济技术开发区东勤路3号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目，总建筑面积125,624.78平方米，土地使用权面积74,981平方米，于2025年6月30日之市场价值为人民币**690,000,000**元（大写人民币**陆亿玖仟万元整**），市场价值单价为5,493元/平方米。明细如下：

项目名称	估价方法与权重	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目	收益法 100%	125,624.78	74,981	690,000,000	5,493

备注：估价结果取整至百万位，单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈忠平	1120240015	陈忠平	2025.10.20
范春鹏	1120240044	范春鹏	2025.10.20

3.15 协助估价的人员

毕馨文、白玥

3.16 实地查勘期

二〇二五年七月三十日

3.17 估价作业日期

二〇二五年九月二十四日至二〇二五年十月二十日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于广州市经济技术开发区东勤路3号，土地使用权面积为74,981平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块南侧临东勤路，东侧邻爱丽思厂房，西侧临空地，北侧临空地。其所占用地块呈较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"五通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。



4.1.2 建筑物实物状况分析

估价对象位于广州市经济技术开发区东勤路3号，属广州经济强区黄埔区范围，临近广州天河区市中心，地理位置优越，交通发达。估价对象于2010年-2012年分两期建成，现作为仓储物流及配套使用，由3栋仓库及配套用房组成，其中2栋仓库为三层坡道电梯库，1栋仓库为双层电梯库。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
1号库	54,618.51	53,170.00	仓库	钢混	2010	防火等级：丙二类； 净高：一层、二层9.0米，三层7.5米； 地面荷载：一层、二层3.0吨/平方米，三层2.5吨/平方米； 货梯承重：3-5吨； 柱距：10.5米x12米； 消防系统：配备烟感、自动喷淋、消防报警系统； 卸货平台：高1.3米，单边卸货； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
2号库	50,288.21	53,318.00	仓库	钢混	2010	
3号库	20,718.06	21,418.00	仓库	钢混	2012（2015年完成竣工备案）	防火等级：丙二类； 净高：一层9.0米，二层7.5米； 地面荷载：一层3.0吨/平方米，二层2.5吨/平方米； 货梯承重：3-5吨； 柱距：12米x12米； 消防系统：配备烟感、自动喷淋、消防报警系统； 卸货平台：高1.3米，单边卸货； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
合计	**125,624.78**	**127,906.00**	——	——	——	——

备注：根据产权方介绍，估价对象可租赁面积包含部分雨棚投影面积，因此可租赁面积大于建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年6月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2。

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于广州市经济强区黄埔区范围，周边以工业、物流企业为主，如苏宁（萝岗）物流中心、日通汽车物流（中国）有限公司、华南新材料创新园等，产业聚集度较高，产业氛围浓厚。

估价对象临东勤路，周边主干道包括：沈海高速、广澳高速、广园快速路等，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。距广州市天河区中心区域车程15公里，距黄埔港车程8公里，距广州白云国际机场车程49公里。估价对象周边公共服务配套设施较完善，区域内教育配套设施有广州开发区第二小学（北校区）、湖南师范大学附属黄埔实验学校等；医疗配套有中山大学附属第三医院·岭南医院等。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积127,906.00平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积116,912.00平方米，出租率为91.4%。截至价值时点2025年6月30日，估价对象签约租户共计7个，计租方式为租金及管理费。

4.1.5.1 当期收入分析

1）租金收入

截至价值时点，估价对象日租金收入（不含增值税）合计约为9.3万元，当期平均租金为0.92元/平方米/天（不含租户8，按价值时点在执行合同面价统计）。

2）管理费收入

截至价值时点，估价对象日管理费收入（不含增值税）合计约为4.0万元，当期平均管理费为0.40元/平方米/天（不含租户8，按价值时点在执行合同面价统计）。

3）光伏收入

截至价值时点，估价对象已签署屋面租赁协议，自2025/2/26起租，年光伏收入（不含增值税）约为10.9万元。

4.1.5.2 租户结构分析

根据产权方提供资料，截至价值时点，估价对象签约租户共计7个，租户行业为100%第三方物流企业。

按租赁面积排名前五名租户排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户3	5,004.00	4.0	2022/6/1	2026/5/31
		250.00	4.1	2022/6/1	2026/6/30
		4,918.00	4.0	2022/6/30	2026/6/30
		22,534.00	4.0	2022/7/1	2026/6/30
		4,396.00	3.0	2022/7/1	2025/6/30
		4,881.00	3.0	2022/8/1	2025/7/31
		10,132.00	4.0	2022/9/1	2026/8/31
		394.00	1.1	2024/12/1	2025/12/31
2	租户6	21,418.00	5.0	2022/5/1	2027/4/30
3	租户7	8,154.00	3.2	2022/7/1	2025/8/31
		3,349.00	5.0	2022/7/1	2027/6/30
		4,732.00	4.0	2023/7/1	2027/6/30
4	租户8	16,231.00	5.1	2020/8/1	2025/8/30
5	租户9	175.00	3.0	2023/5/1	2026/4/30
		4,858.00	2.0	2024/5/1	2026/4/30
		5,136.00	1.0	2025/2/1	2026/1/31

备注：本表为截至价值时点2025年6月30日在租租户的租赁面积统计，根据产权方提供的截至2025年9月30日的起租情况，自价值时点至2025年9月30日之间，以下租户发生租约变化：

1. 租户3、租户6及租户9已完成部分续租，本表已按最新租期统计；
2. 租户7部分面积提前退租，本表已按最新租期统计；
3. 租户8终止协议已签署，本次评估假设该部分面积自价值时点至2025年8月30日期间不产生租金收入。该部分面积已换租给新租户（租户14），租期为2025年8月31日-2030年8月31日。

4.1.5.3 租期分析

截至2025年6月30日，估价对象签约租户共计7个，租赁协议的租赁年期在0-3年（含3年）的租约占总租约面积的17.3%，租赁年期在3-5年（含5年）的租约占总租约面积的68.8%，租赁年期在5年以上的租约占总租约面积的13.9%（前述租赁年期已考虑截至2025年9月30日之前的续约、退租等租约变化）。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。

由于价值时点2025年6月30日之后，部分租约已完成续租或换租，为体现前述已出租面积的最新租约情况，下表载列前述已出租面积截至2025年9月30日起租的未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积（平方米）	占已出租面积的百分比（%）
2025	18,175.00	15.5%
2026	53,007.00	45.3%
2027	29,499.00	25.2%
2030	16,231.00	13.9%
合计	**116,912.00**	**100.0%**

4.2 市场背景分析

4.2.1 城市经济运行状况

广州市作为广东省省会，是广东省政治、经济、科技、教育和文化中心，同时也是国家中心城市、国际商贸中心和综合交通枢纽。2025年上半年，广州市地区生产总值15,081.0亿元，按不变价格计算，同比增长3.8%。其中，第一产业增加值112.3亿元，增长4.2%；第二产业增加值3,705.9亿元，增长2.1%；第三产业增加值11,262.8亿元，增长4.3%。

经济运行指标	2020	2021	2022	2023	2024	2025H1
地区生产总值（亿元）	25,069	28,225	28,833	30,724	31,033	15,081
实质 GDP 增长率	2.7%	8.1%	1.0%	4.6%	2.1%	3.8%
人均 GDP（元）	135,315	150,330	153,593	163,592	164,171	——
第一产业增加值（亿元）	286	300	318	318	334	112
第二产业增加值（亿元）	6,716	7,736	7,909	7,776	7,839	3,706
第三产业增加值（亿元）	18,066	20,189	20,611	22,262	22,859	11,263
规模以上工业增加值增速	2.5%	7.8%	0.8%	1.4%	-3.0%	0.7%
社会消费品零售总额（亿元）	9,219	10,123	10,298	11,013	11,056	5,611
进口额（亿元）	4,109	4,514	4,753	4,412	4,233	2,081
进口额增速	-13.5%	9.6%	5.3%	-7.2%	-4.0%	0.7%
出口额（亿元）	5,423	6,311	6,195	6,503	7,005	3,969
出口额增速	3.1%	16.4%	-1.8%	5.8%	7.8%	25.2%
居民消费价格指数	102.6	101.1	102.4	101	100.1	99.7
常住人口（百万人）	18.7	18.8	18.7	18.8	19.0	——
常住人口增速	2.3%	0.4%	-0.4%	0.5%	0.8%	——

经济运行指标	2020	2021	2022	2023	2024	2025H1
城镇居民人均可支配收入（元）	68,304	74,416	76,849	80,501	83,436	46,310
城镇居民人均可支配收入增速	5.0%	8.9%	3.3%	4.8%	3.6%	3.4%
城镇居民人均消费支出（元）	44,283	47,162	46,825	49,480	50,496	——
城镇居民人均消费支出增速	-1.7%	6.5%	-0.7%	5.7%	2.1%	——

数据来源：广州市统计局

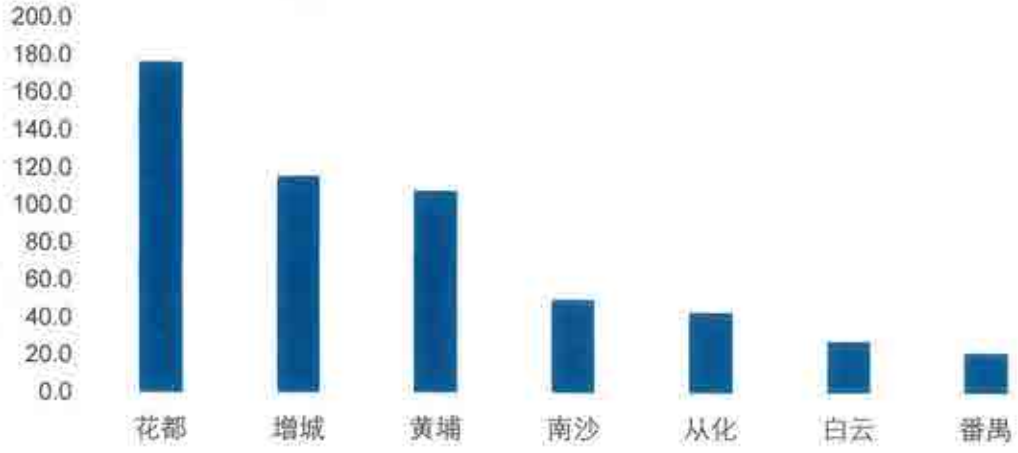
4.2.2 仓储物流市场分析

4.2.2.1 市场存量及分布

广州市位于珠江三角洲以及广东省的中心位置，毗邻港澳，临近东南亚，是中国远洋航运的优良海港和珠江流域的进出口岸，同时广州也是国家级物流枢纽城市，地理位置优越。同时，作为华南地区工业门类最齐全的城市，广州是整个华南生产制造业的最主要产业链总部基地和供应链中心，在“前店”和“后厂”中起着循环链接的核心枢纽作用；广州跨境电商发展走在全国前列，广州跨境电商进出口规模自2014年至2023年间增长136倍，零售进口规模连续9年全国第一，浓厚的产业基础和良好的营商环境为广州市带来较为强劲的高标仓市场需求。截至2025年上半年，广州市高标仓存量约为542.5万平方米，主要聚集于花都和增城两个子市场，主要租户类型为电商及第三方物流等。

从各子市场的情况来看，花都高标仓存量领先其他区域，存量约为176.6万平方米；增城、黄埔紧随其后，高标仓存量分别为115.8万平方米和107.8万平方米，三地合计面积占全市高标仓总存量的七成以上。

2025H1广州市高标仓存量 单位：万平方米



数据来源：戴德梁行

4.2.2.2　市场未来供应及分布

广州市在过去5年有较充足的高标仓供应，且在2022-2023年迎来一段较为集中的供应时期，2年间入市面积超130万平方米。截至2025年上半年，广州市仍有较多在建及待建高标仓项目，预计未来将有17个项目新增入市，供应总量共计约381.0万平方米，新增供应多位于增城和花都子市场。从开发商类型来看，未来供应以市场化运营商为主。

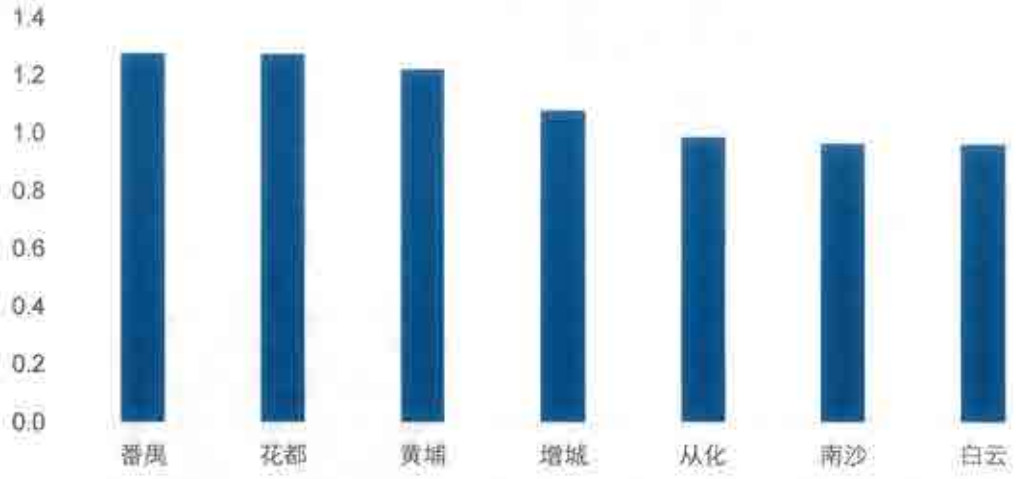
项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
深国际广州从化华泽物流园	深国际	从化	60,000	2025 年
普洛斯广州白云神山物流园（一期）	普洛斯	白云	100,000	2025 年
番鸿 · 宝湾物流园二期项目	宝湾	番禺	14,000	2026 年
阿里新零售供应链华南总部项目	菜鸟	花都	150,000	2026 年
丰树广州国际食品智能生产基地和华南供应链采购配送中心	丰树	增城	390,000	2026 年
万纬广州花都智慧物流产业园	万纬	花都	260,000	2026 年
龙地广州空港物流园（二期-A1、A2）	龙地	花都	130,000	2026 年
EQT EXETER 广州增城智能产业园	EQT	增城	102,000	2026 年
京东智能供应链产业基地	京东	黄埔	215,000	2026 年
普洛斯华南供应链运营中心	普洛斯	从化	300,000	2027 年
普洛斯宝普物流园	普洛斯	黄埔	270,000	2027 年
龙地广州空港物流园（二期-D1、D2）	龙地	花都	61,000	2027 年
广州南沙江海联运码头一期项目（二阶段）	江海联运	南沙	200,000	2027 年
普洛斯国际供应链大湾区总部	普洛斯	南沙	300,000	2027 年
大湾区食品贸易及供应链服务基地项目	瀚博	花都	158,000	2027 年
希音湾区供应链总部（一期）	希音	增城	700,000	2027 年
ESR 易商集团（增城）先进产业园	易商	增城	400,000	2027 年

数据来源：戴德梁行

4.2.2.3　市场租金及增长率

截至2025年上半年，高标仓市场平均租金为1.16元/平方米/天（不含税含物业，下同），多数项目签约租金年增长率约为4%-5%。就各子市场的情况来看，番禺区及花都区平均租金领先全市，均为1.28元/平方米/天；黄埔紧随其后，平均租金约为1.22元/平方米/天，三个子市场租金水平均高于全市平均。2025年上半年，广东货物贸易进出口4.55万亿元人民币，同比增长4%，增速高于全国1.1个百分点。其中，出口2.89万亿元，增长1.1%；进口1.66万亿元，增长9.5%。广东外贸进出口、出口、进口规模均创历史同期新高。但随着中美关税政策变化，中美间跨境贸易未来业务发展面临更多挑战，跨境电商预计将加速调整市场布局，其部分区域后续租仓需求存在不确定性。

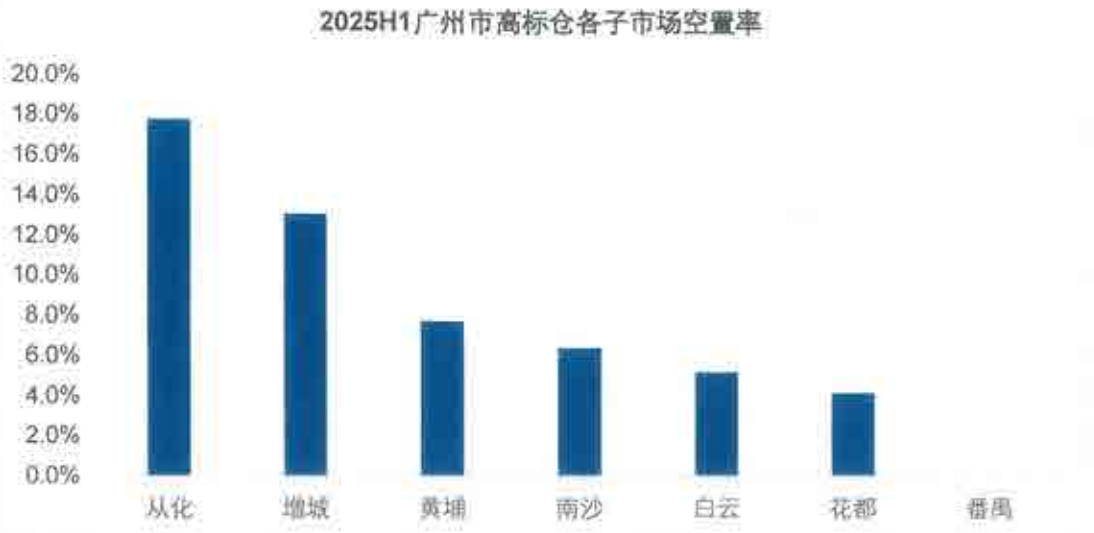
2025H1广州市高标仓各子市场平均租金 单位：元/平方米/天



数据来源：戴德梁行

4.2.2.4　市场空置率

受到新增供应入市影响，广州市高标仓市场空置率有所上升。截至2025年上半年，全市高标仓市场平均空置率为7.9%，其中，番禺子市场处于满仓状态，其他各子市场中，花都及白云空置率处于全市较低水平。未来三年广州市仍有较多新增供应即将入市，预计广州市高标仓市场短期去化承压，空置率或将有所提升。



数据来源：戴德梁行

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《国有土地使用证》及《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《国有土地使用证》及《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即不动产估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为工矿仓储用地，上盖建筑物规划用途为库房、仓库，实际用途为仓储物流及配套用房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处广州市经济技术开发区，仓储物流集聚度较高，产业氛围好，公共配套设施较完备，对第三方物流企业、制造业企业等有一定吸引力，估价对象周边对外、对内交通较好，土地用途为工矿仓储用地，房屋证载用途为库房、仓库，实际用途为仓储物流及配套用房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为工矿仓储用地，房屋规划用途为库房、仓库，现状用途为仓储物流及配套用房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬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

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
	处理后得到估价对象价值或价格的方法。	益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	价对象价值或价格的方法。	后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015）的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，广州市仓储物流存量较多，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得同类型仓储物流资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故本次估价不采用假设开发法估价。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

- **租赁情况**

根据产权方提供资料，估价对象总可出租面积127,906.00平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为116,912.00平方米。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

- **市场租金**

确定市场租金时，我们采用比较法，首先，按照区位条件和建筑标准等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得到估价对象的市场租金。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象位于广州市经济技术开发区东勤路3号，属广州经济强区黄埔区范围，临近广州天河区市中心，地理位置优越，交通发达。同时估价对象所在黄埔区临近仓储物流业成熟的增城区，故我们将区位筛选条件扩展至黄埔区以及增城区的核心项目，选取的案例均为区域内代表性仓储物流项目，与估价对象具有可比性。此外，本次选取的可比实例均为紧邻高速公路或主干路网的项目，交通便利可达性强，区位条件相近，具备可比性。

2）建筑标准

估价对象仓库建筑面积达12.6万平方米，其定位属于高标准仓储物流项目（简称"高标仓"），建筑标准高，外观大气，承重一般首层不低于3吨/平方米，净高不低于9米，配备自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器。我们在选取可比案例时不仅遵循以上关键参数，还选取具有一定规模体量、外观大气且由头部开发商开发运营的高标仓项目，使得建筑标准具有较强可比性。

3）租户结构

在租户结构方面，估价对象核心租户以第三方物流为主。可比实例与估价对象类似，租户以电商及第三方物流租户为主，租户结构具有可比性。

综上，从区位条件、建筑标准及租户结构等方面综合分析，本次估价选取的可比实例项目与估价对象具备可比性。

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流实例作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			安博广州开发区物流中心	知识大道某物流园	永安大道某物流园	福宁大道某物流园
所在区（县）			黄埔区	黄埔区	黄埔区	增城区
交易时间			——	2025年6月	2025年6月	2025年6月
交易价格（元/平方米/天）（不含增值税，含物业费，有效租金）			——	1.38	1.26	1.29
交易情况			——	正常	正常	正常
不动产	区位状况	区域位置	离城区较近，位置较好	离城区有一定距离，位置一般	离城区有一定距离，位置一般	离城区有一定距离，位置一般
		产业聚集度	产业集聚度较高	产业集聚度较高	产业集聚度较高	产业集聚度较高

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
状况		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	临主干道，通达性好	临主干道，通达性好	临次干道，通达性较好	临次干道，通达性较好
	实体状况	租赁面积	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构
		楼龄及保养	楼龄较早，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施较完备	配套设施较完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1层	1层	1层	1层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9米及以上	9米及以上	9米及以上	9米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		是否有卸货平台	有	有	有	有
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象及可比实例位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间广州市仓储物流项目租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

可比实例的交易情况正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

不动产状况

不动产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施完善度、自然人文环境、公共服务设施、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括租赁面积、建筑物外观、结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、建筑功能、净高、地面承载力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）			——	1.38	1.26	1.29
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
不动产状况	区位状况	区域位置	1.00	1.04	1.04	1.04
		产业聚集度	1.00	1.00	1.00	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.03	1.03
	实体状况	租赁面积	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	0.97	0.97	0.97
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		单层净高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		是否有卸货平台	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00
	权益状况	规划限制条件	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计			——	1.01	1.04	1.04
修正价格（元/平方米/天）			——	1.39	1.30	1.34

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象的首层比准单价租金为（1.39+1.30+1.34）÷3=1.34元/平方米/天（不含增值税、含管理费，有效租金）。

根据产权方提供资料及访谈了解，估价对象一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约。此外，估价对象仓库不同楼层及办公区域硬件设施及建筑功能不同，租金定价有所差异，综合修正系数为50%-100%，修正后估价对象整体比准租金单价为0.83元/平方米/天、比准管理费单价为0.36元/平方米/天。

➢ **出租率**

历史出租率及价值时点出租率情况

估价对象于2010-2012年分两期建成。估价对象历史三年及一期一直保持较高的出租率水平，明细如下：

年份	出租率（%）
2022 年	98.9%
2023 年	99.8%
2024 年	93.5%
2025 年 1-6 月	91.7%

截至价值时点，估价对象共签约租户7个，出租率为91.4%。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，运营较为稳定。

估价对象所在区位出租率情况

根据市场调研，估价对象位于广州市黄埔区，所在区域产业氛围较好，交通便利，物流运输需求稳定。依托着优越的地理位置、良好的产业氛围、多样便利的交通方式等，出租率长期处于稳定水平。广州市高标仓市场需求稳定，空置率处于较低水平。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象已进入运营稳定期，出租率呈相对平稳趋势，考虑到未来广州市仍有一定量的新增供应，估价对象短期出租率预计有一定压力。估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、空置期长度后，同时根据估价对象自身签约情况，本次估价预测期内出租率按75%-96%测算。

➢ **租金损失率**

根据产权方提供资料估价对象历史收缴情况良好，自报告出具日回溯历史三年及一期收缴率情况如下：

年份	收缴率（%）
2022 年	100.0%
2023 年	100.0%
2024 年	99.4%
2025 年 1-6 月	98.2%

综上，估价对象历史收缴率情况良好，根据产权方介绍，自项目2010年开始运营至今14年间，仅2024年有部分租金未全额收缴，且估价对象在执行及新签合同会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。

出于审慎考虑，本次评估租金损失率按照1%计算。

➢ **增长率分析**

估价对象当前已签约租户中，租户租约期内的租金及管理费增长率均为4%-5%。

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储物流需求稳定。估价对象及区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为4%-5%。

综上，根据估价对象历史运营情况、类似仓储物流不动产的发展经验、该区域仓储物流不动产的市场状况，审慎考虑未来市场发展情况，预计估价对象预测期内市场租金增长率按照2026年不增长、2027年至预测期结束每年增长3.0%测算。

4.5.2 运营期间成本费用、税金及附加

4.5.2.1 成本费用

估价对象的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于估价对象来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

（1）物业管理费支出

单位：万元	2025年7-12月	2026年	取费标准
物业管理费	164.3	334.0	2025年参考《物业服务委托合同》约定金额，后续年度按照每年2.5%增长

备注：上述成本费用含增值税。

本次测算中参考产权方提供《物业服务委托合同》，其中2025年约定物业管理费年化支出为325.9万元，后续年度按照每年2.5%增长。

（2）运营管理费

单位：万元	2025年7-12月	2026年	取费标准
运营管理费	86.2	164.2	预测期内为不含税租金及管理费收入的3.18%

备注：上述成本费用含增值税。

运营管理费用包含招商运营、行政人工成本等，结合对估价对象历史运营成本情况的分析、运营管理机构的运营能力分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估测算中预测期内的运营管理费根据项目历史及后续预期所需支出情况，按照不含税租金及管理费收入的3.18%计算。

（3）保险费

单位：万元	2025年7-12月	2026年
保险费	8.5	16.9

备注：上述成本费用含增值税。

根据产权方提供资料，估价对象当前已投险种包含财产一切险、营业中断险及公共责任险。本次测算中参考产权方提供保单及保险费率，估价对象预测期内保险费支出按照约16.9-17.2万元/年测算。

4.5.2.2　资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。本次测算中参考《工程尽调报告》，其中2025年7-12月资本性支出（含增值税）约为228.5万元，2026年资本性支出约为109.9万元。

4.5.2.3　税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于估价对象来说，预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入和物业管理费收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为5%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

对于估价对象来说，预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业管理费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

项目所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。估价对象所在地的土地使用税为9.0元/平方米/年，估价对象土地使用权面积为74,981平方米。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的1‰估算租赁合同印花税。

4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 成本费用 - 资本性支出 - 税金及附加

4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年7-12月及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目（单位：元）	2025年7-12月	2026年
运营收入	26,821,293	51,123,820
成本费用	2,589,690	5,151,368
税金及附加	3,069,267	5,671,189
运营收入-成本费用-税金及附加	**21,162,335**	**40,301,263**
资本性支出	2,284,600	1,099,100
运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出	**18,877,735**	**39,202,163**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%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：

从城市角度分析，广州市位于珠江三角洲以及广东省的中心位置，毗邻港澳，临近东南亚，是中国远洋航运的优良海港和珠江流域的进出口岸，也是国家级物流枢纽城市，地理位置优越。同时，作为华南地区工业门类最齐全的城市，广州是整个华南生产制造业的最主要产业链总部基地和供应链中心，在“前店”和“后厂”中起着循环链接的核心枢纽作用。在宏观经济层面，2024年广州市地区生产总值为31,032.50亿元，按不变价格计算（下同），同比增长2.1%，自2005年起二十年间复合年均增速达9.9%；同时，2024年社会消费品零售总额11,055.77亿元，比上年增长0.03%，自2005年起二十年间年均复合增速达10.1%。在居民消费价格指数（CPI）层面，自2005年起至2024年广州市居民消费价格年均增幅约为2.3%，整体维持在合理健康的上涨水平。

综合来看，广州市宏观经济发展迅速，上述各项主要经济指标历史二十余年间均保持较高增长，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。展望未来，结合《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，十四五期间，广州市将完善现代物流体系，推进数字港与空港、海港、铁路港联动赋能，增强全球高端资源要素集聚辐射能力，基本建成全球重要交通枢纽和国际物流中心。

资产周边市场分析：

项目位于广东省广州市经济技术开发区，属广州经济强区黄埔区范围，临近广州天河区市中心，地理位置优越，交通发达。周边以工业、物流企业为主，如苏宁（萝岗）物流中心、日通汽车物流（中国）有限公司、华南新材料创新园等，产业聚集度较高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定。截至2025年上半年，广州市多数仓储物流项目签约租金年增长率约为4%-5%。

资产自身情况分析：

从项目经营情况来看，估价对象于2010-2012年分两期建成，出租率基本维持高位平稳水平，出租情况良好。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域同类项目表现以及项目自身增长情况，估价对象长期增长率采用2.0%属于合理水平。

4.5.6 收益年期

估价对象所在宗地的土地使用权终止日期为2058年7月14日，于价值时点2025年6月30日，其土地剩余使用年期为33.0年；估价对象主体于2010-2012年建成，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2025年6月30日，已使用约13-15年，估价对象剩余经济耐用年限约为45-47年；根据孰短原则，估价对象收益年期为33.0年。

4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用7.0%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.65%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为不动产中的仓储物流业态，估价对象位于广东省广州市黄埔区。依托着高质量的光伏制造业发展优势以及完善的配套设施，黄埔区整体仓储物流园区品质较高，工业氛围良好，仓储租赁需求稳定，区域内整体仓储物流项目租赁情况良好，且在可预见范

围内无新增同类项目，项目竞争风险小。此外，估价对象周边高速公路较为密集，交通网络较成熟，区位及交通优势显著，客群辐射范围广。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上，上调1.875%，综合风险报酬率取值为5.375%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.65%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.875%
报酬率	**7.00%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币690,000,000元，单价为人民币5,493元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国广东省广州市经济技术开发区东勤路3号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目，总建筑面积为125,624.78平方米，土地使用权面积74,981平方米，于2025年6月30日之市场价值为人民币**690,000,000**元（大写人民币**陆亿玖仟万元整**），市场价值单价为5,493元/平方米。明细如下：

项目名称	估价方法及权重	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目	收益法100%	125,624.78	74,981	690,000,000	5,493

备注：估价结果取整至百万位，单价取整至个位。

5. 附录

5.1 估价对象全周期运营净收益

本报告按照预测期内和预测期外对运营净收益分别进行估计，预测期自价值时点2025年6月30日起至2034年末，其余期间为预测期外；预测期内运营净收益的测算方法可参考估价报告正文4.5，预测期外净收益以长期增长率为固定比例进行估计，全周期期末截至土地使用权终止日2058年7月14日止。估价对象全周期运营净收益如下：（单位：元）

2025年7-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
18,877,735	39,202,163	37,392,675	43,093,095	44,431,823	44,467,298	46,627,723
2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
48,262,237	49,648,599	51,228,051	52,252,612	53,297,664	54,363,617	55,450,890
2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
56,559,907	57,691,106	58,844,928	60,021,826	61,222,263	62,446,708	63,695,642
2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
64,969,555	66,268,946	67,594,325	68,946,212	70,325,136	71,731,638	73,166,271
2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	
74,629,597	76,122,189	77,644,632	79,197,525	80,781,476	44,020,371	

提示及声明：

1、上述表格记载的数据均基于委托方和相关当事方于报告出具日或之前提供的资料、信息及数据，评估机构在评估过程中进行了必要的调查、访谈和分析，我们已尽合理努力核实所获信息的真实性、准确性和完整性，但是我们不能保证所有信息均无遗漏或完全无误。报告结论及上述数据依赖于一系列关键假设（详见报告正文），如果这些信息或假设被证明存在遗漏或发生重大变化，报告结论及其所依赖的上述数据需要重新修订。

2、未来事件具有不确定性，实际结果可能与上述数据存在差异。评估结论及测算使用的上述数据代表评估机构在价值时点可以获得的最佳信息和专业判断所得出的观点。

3、本报告的结论及其上述数据并非对任何资产、业务、项目或投资机会的担保、保证或承诺，不构成任何形式的购买、出售、持有、投资或其他决策的建议。报告使用者应结合自身特定的目标、财务状况、风险承受能力以及获取的其他专业意见包括募集说明书、基金合同、基金法律意见书等独立做出判断和决策。

4、评估机构不承担包括委托方、报告使用者或其他第三方在内的机构不当使用上述数据所形成的任何损失，也无法承担因不可抗力如自然灾害、重大政策突变、经济及市场环境波动等事件导致的后果。

5、本报告所载内容包括上述数据未经评估机构书面许可，不得全部或部分复制、分发、公开传播、修改或用于任何商业目的。

5.2 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NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准NOI”情景为本次估值6.90亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：6.90 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	6.22	-10%
下降 5%	6.56	-5%
基准	**6.90**	**0%**
增长 5%	7.25	5%
增长 10%	7.59	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6.90亿对应的长期增长率。项目长期增长率的变化对估值的影响如下：

长期增长率变化	价值时点估值：6.90 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	6.72	-3%
下降 0.25%	6.81	-1%
基准	**6.90**	**0%**
增加 0.25%	7.00	1%
增加 0.5%	7.10	3%

5.3 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 估价对象及范围：

评估标的1为东莞安博盈顺仓储有限公司持有的中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为64,344.00平方米，总建筑面积为80,776.42平方米；

评估标的2为安博诚置仓储（东莞）有限公司持有的中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为241,652.70平方米，总建筑面积为143,253.32平方米；

评估标的3为广州速诚仓储有限公司持有的中国广东省广州市经济技术开发区东勤路3号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为74,981平方米，总建筑面积为125,624.78平方米。

2. 价值时点：

2025年6月30日。

3. 经济行为：

为本公司作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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。

4. 原始权益人与产权方

基础设施项目原始权益人为PCCLF Holding PTE. LTD.（"安博中国核心控股公司"），基础设施项目产权方为东莞安博盈顺仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司及广州速诚仓储有限公司。

5. 委托人承诺：

本次评估所需资料由本公司及项目产权方提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，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。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. 提供的主要文件或者资料：

(1) 委托人《企业法人营业执照》

(2) 上海市方达律师事务所出具的《上海市方达律师事务所关于申请募集注册华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》

(3) 毕马威华振会计师事务所出具的《东莞安博盈顺仓储有限公司 2022 年度、2023 年度及 2024 年度 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表》、《安博诚置仓储（东莞）有限公司 2022 年度、2023 年度及 2024 年度 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表》及《广州速诚仓储有限公司 2022 年度、2023 年度及 2024 年度 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表》

(4) 《工程尽职调查报告》

（以下无正文，为《委托评估函》的盖章页）

委托方（签章）：

华夏基金管理有限公司

2025年10月17日

5.4　企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（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（产权方）为：
   a) 东莞安博盈顺仓储有限公司；
   b) 安博诚置仓储（东莞）有限公司；
   c) 广州速诚仓储有限公司；
2. 本次被评估标的为：
   a) 中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目；
   b) 中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目；
   c) 中国广东省广州市经济技术开发区东勤路3号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目；
3. 价值时点为：2025年6月30日；
4. 本公司作为原始权益人对我司及项目公司（产权方）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。

原始权益人（签章）：

PCCLF Holding PTE. LTD.（"安博中国核心控股公司"）

2025 年 10 月 16 日

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称"基础设施证券投资基金"）被评估标的基础设施项目的产权方，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. 估价对象及范围：

评估标的为中国广东省广州市经济技术开发区东勤路3号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为74,981平方米，总建筑面积为125,624.78平方米。

2. 价值时点：

2025年6月30日。

3. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

4. 产权方承诺

我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

5. 提供的主要文件或者资料：

(1) 《企业法人营业执照》

(2) 《国有土地使用证》及《不动产权证书》

(3) 《租赁明细表》及《租赁合同》

(4) 其他相关资料

（以下无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》的盖章页）

产权方（签章）：

广州速诚仓储有限公司

年　　月　　日

5.5　委托人和产权方营业执照





5.6　物业位置图



估价对象位置示意图

5.7　估价对象内外部状况及周围环境



园区入口



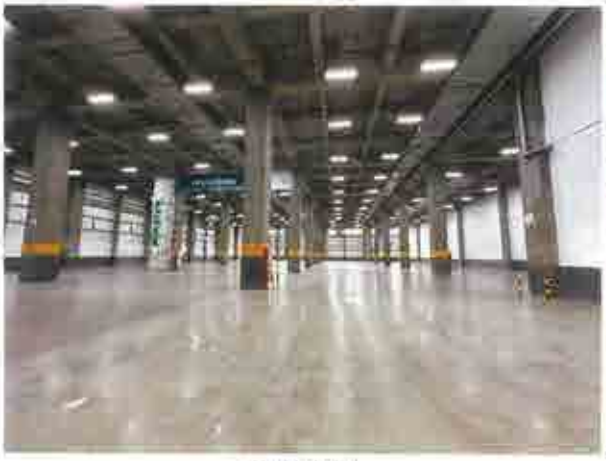
园区道路



仓库外观



仓库外观



仓库内部



仓库内部



北侧邻空地



东侧邻爱丽思厂房

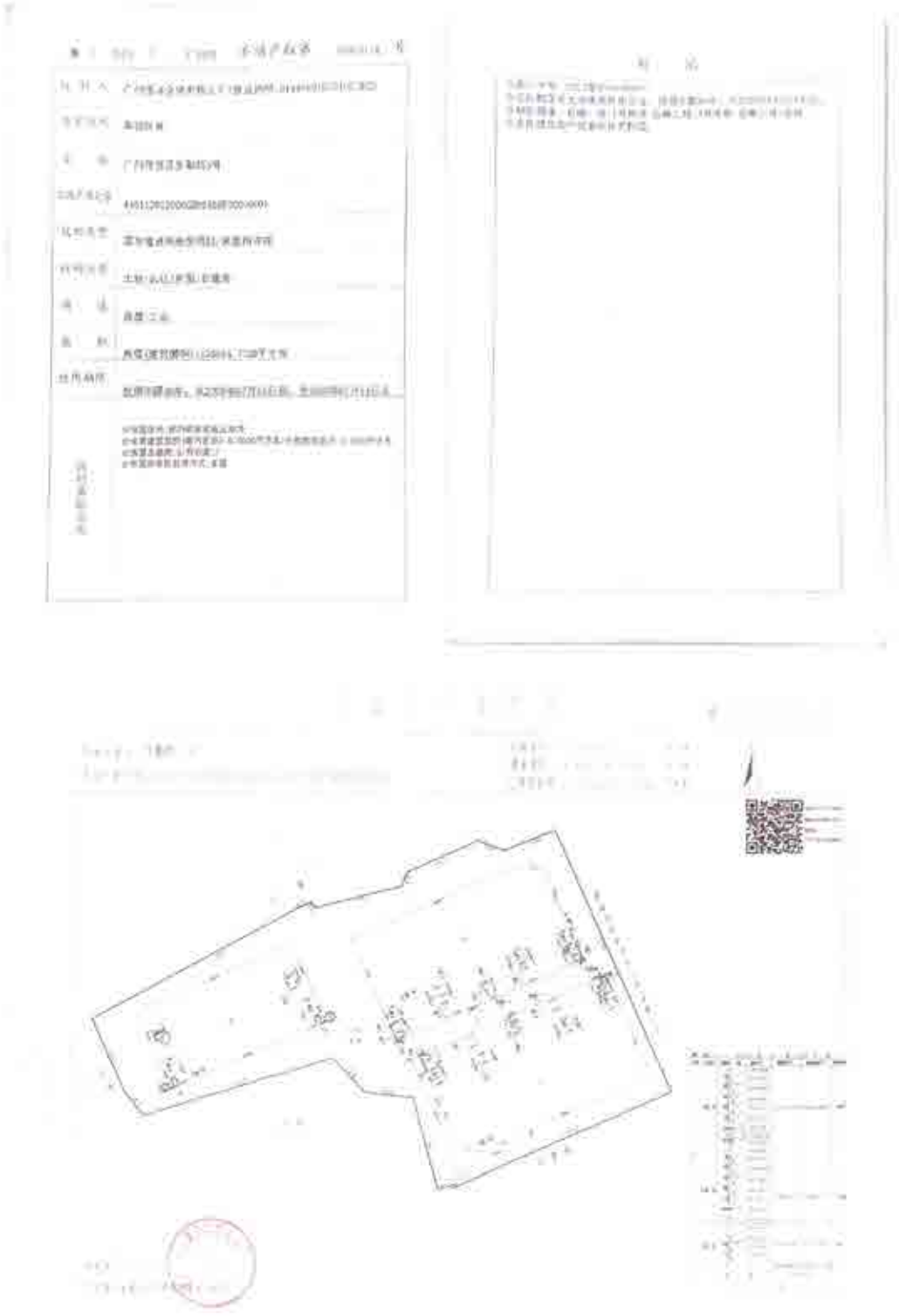


西侧邻空地



南侧临东勤路

5.8　估价对象权属证明



5.9　估价机构营业执照


营业执照

5.10 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字[illegible]0200022

企　业　名　称：[illegible]

统一社会信用代码：91440300748553253X

法　定　代　表　人：[illegible]

注　册　地　址：[illegible]

有　效　期：至2026年10月11日

备　案　等　级：一级

发证机关：[illegible]

发证日期：[illegible]

5.11 估价人员相关专业执业资格



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00300233

姓　名 / Full name
陈志平

性　别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
622424199011203956

注 册 号 / Registration No.
1120240015

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-11-10

持证人签名 / Bearer's signature
陈志平



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00300235

姓　名 / Full name
范春鹏

性　别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
310112199402115615

注 册 号 / Registration No.
1120240044

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-11-10

持证人签名 / Bearer's signature
范春鹏

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行



华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 10 月 20 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

陈忠平（1120240015）　　范春鹏（1120240044）

估价报告出具日期：

2025 年 10 月 20 日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第 073 号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：华夏基金管理有限公司
北京市顺义区安庆大街甲3号院

敬启者：

关于：中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目（以下简称「估价对象」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称委托人）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二五年六月三十日，为委托人作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目，总建筑面积为143,253.32平方米，土地使用权面积为241,652.70平方米，于2025年6月30日之市场价值为人民币**942,000,000**元（大写人民币**玖亿肆仟贰佰**万元整），折合单价为6,576元/平方米。

项目名称	估价方法与权重	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目	收益法 100%	143,253.32	241,652.70	942,000,000	6,576

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起6个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

2025 年 10 月 20 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

币种：人民币

中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目		
评估委托人	：	华夏基金管理有限公司
评估目的	：	为「委托人」作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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。
价值时点	：	2025 年 6 月 30 日
产权方	：	安博诚置仓储（东莞）有限公司
估价对象及评估范围	：	估价对象为位于东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目」，包含《国有土地使用证》、《房地产权证》及《不动产权证书》【粤房地权证莞字第 3200732327 号】等 13 项不动产权证书下建筑面积为 143,253.32 平方米用途为仓储的房屋所有权及共计 241,652.70 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	：	该土地用途为仓储用地，其中一期地块的终止日期为 2062 年 12 月 26 日、二期地块的终止日期为 2065 年 5 月 4 日、三期地块的终止日期为 2065 年 10 月 19 日
物业概况	：	估价对象于 2014-2017 年建成，物业分 3 期建设，由 8 栋单层仓库和门卫等配套用房组成
土地使用权面积	：	241,652.70 平方米
建筑面积	：	143,253.32 平方米
可租赁面积	：	149,918.00 平方米
价值时点出租率	：	100%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	人民币 **942,000,000** 元 （大写人民币玖亿肆仟贰佰万元整）

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 6
3.1 委托人概况 6
3.2 产权方概况 6
3.3 委托人与产权方之间的关系 7
3.4 报告使用人 7
3.5 估价机构 7
3.6 估价目的 7
3.7 估价对象 7
3.8 价值时点 13
3.9 价值类型 13
3.10 估价依据 13
3.11 估价原则 15
3.12 估价方法 16
3.13 估价结果 17
3.14 注册估价师 17
3.15 协助估价的人员 17
3.16 实地查勘期 17
3.17 估价作业日期 17
4. 估价技术报告 18
4.1 估价对象描述与分析 18
4.2 市场背景分析 22
4.3 最高最佳利用分析 26
4.4 估价方法适用性分析 27
4.5 估价测算过程 29
4.6 估价结果确定 40
5. 附录 41
5.1 估价对象全周期运营净收益 41
5.2 估值敏感性分析及压力测试 42
5.3 委托评估函 43
5.4 企业关于评估的有关事项说明 44
5.5 委托人和产权方营业执照 45
5.6 物业位置图 46
5.7 估价对象内外部状况及周围环境 47
5.8 估价对象权属证明 49
5.9 估价机构营业执照 56
5.10 估价机构相关资质证明 57
5.11 估价人员相关专业执业资格 58

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、产权方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中信证券-安博仓储物流1期资产支持专项计划
委托人/基金管理人/华夏基金	指	华夏基金管理有限公司
计划管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
原始权益人	指	PCCLF Holding PTE. LTD.（“安博中国核心控股公司”）
项目公司/产权方	指	安博诚置仓储（东莞）有限公司
运营管理机构	指	深圳前海安博基础设施投资有限公司
「安博东莞石排物流中心」/估价对象	指	项目公司持有的位于中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目
本估价报告	指	《中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

安博诚置仓储（东莞）有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。根据产权方提供资料，估价对象于价值时点前已完成土地及房屋权属登记，取得《国有土地使用证》、《房地产权证》及《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据委托人提供的《上海市方达律师事务所关于申请募集注册华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、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，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益、转让等合法权益，产权方有权在土地到期前按照现状用途持续经营，而不必向政府缴付额外土地出让金或其它由于违反土地及规划政策而支付的罚金。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2025年8月8日，根据委托人指示，价值时点为2025年6月30日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途、土地使用权终止日期及建筑面积以产权方提供之《国有土地使用证》【东府国用（2013）第特44号】、《房地产权证》【粤房地权证莞字第3200732327号、第3200732328号、第3200732329号、第3200732330号、第3200732331号、第3200732332号】及《不动产权证书》【粤（2017）东莞不动产权第0142285号、第0142286号、第0142288号、第0143430号、第0263911号、第0263912号】等复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之项目面积明细表以及《租赁合同》等资料为准。

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积149,918.00平方米，于价值时点已全部出租予多个租户，出租率为100%。此外，租户2正在进行减租协商，租约期内租金单价预计减少不超过0.15元/平方米/天；截至本报告出具日，该事项仍未商定，本次评估基于审慎考虑，假设该租约租期内租金单价在原租金基础上减少0.15元/平方米/天。本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或产权方及其指定机构提供的资料。我们已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件、租赁合同、运营成本预算、委托管理协议及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、准确性、完整性和合法性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性、准确性、完整性和合法性，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。

我公司估价人员曾于2025年8月8日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用，因此我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取与估价对象经营相关的重大情况或者重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、准确、完整、合法、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、准确性、完整性、合法性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、准确性、完整性、合法性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：邹迎光

注册资金：23,800万元人民币

成立日期：1998/04/09

营业期限：1998/04/09 至 2098/04/08

统一社会信用代码：911100006336940653

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2 产权方概况

企业名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

注册地址：广东省东莞市石排镇石崇大道839号101室

法定代表人：唐静

注册资金：人民币肆亿叁仟壹佰贰拾万元

成立日期：2012年9月28日

营业期限：2012-09-28 至 2062-09-28

统一社会信用代码：91441900053790069G

经营范围：建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；电力设施器材销售；园区管理服务；光伏发电设备租赁；非居住房地产租赁；电动汽车充电基础设施运营；充电桩销售；机动车充电销售；充电控制

设备租赁；集中式快速充电站；蓄电池租赁；停车场服务；仓储设备租赁服务。（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）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司，估价对象产权方为安博诚置仓储（东莞）有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施证券投资基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、委托人聘任的就本次华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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。

3.7 估价对象

估价对象坐落于东莞市石排镇石崇大道，由8栋单层仓库、门卫及动力房等配套用房构成，建筑面积共计143,253.32平方米，土地使用权面积241,652.70平方米，用作仓储物流及配套。

3.7.1 实物状况

估价对象位于东莞市石排镇，土地使用权面积共计241,652.70平方米，所在宗地由三宗土地构成，该地块南临无名道路，东临石崇大道，西邻村落，北临石崇横路。其所占用地块呈不规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

估价对象于2014-2017年分期建成，现作为仓储物流及配套使用。项目包含8栋单层仓库、门卫及动力房等配套用房。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

期数	部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
一期	1号库	20,229.40	21,223.00	仓库	钢	2014	防火等级：丙二类； 净高：10米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：11.5米x22米； 消防系统：配备烟感、自动喷淋、消防报警系统； 卸货平台：高1.3米，单边+双边卸货； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
	2号库	18,044.73	18,929.00	仓库	钢	2014	
	3号库	20,145.32	21,933.00	仓库	钢	2014	
	4号库	18,771.12	20,500.00	仓库	钢	2014	
	动力房	880.08	——	动力房	钢和钢混	2014	——
	门卫房	49.58	——	门卫房	钢混	2014	——
二期	5号库	9,468.12	9,889.00	仓库	钢混	2016	防火等级：丙二类； 净高：10米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：11.5米x22米； 消防系统：配备烟感、自动喷淋、消防报警系统； 卸货平台：高1.3米，单边卸货； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
	6号库	18,659.98	19,353.00	仓库	钢混	2016	
	2号门卫	161.20	——	门卫房	钢混	2016	——
	动力房	212.64	——	动力房	钢混	2016	——
三期	7号库	22,168.68	23,067.00	仓库	钢	2017	防火等级：丙二类； 净高：10米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：11.5米x22米； 消防系统：配备烟感、自动喷淋、消防报警系统； 卸货平台：高1.3米，单边卸货； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
	8号库	14,462.47	15,024.00	仓库	钢	2017	
合计		**143,253.32**	**149,918.00**	——	——	——	——

备注：根据产权方介绍，估价对象可租赁面积包含部分雨棚投影面积，因此可租赁面积大于建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年6月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》。但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供之估价对象之《国有土地使用证》、《房地产权证》及《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

一期

《国有土地使用证》

权证号	东府国用（2013）第特44号
土地使用权人	安博诚置仓储（东莞）有限公司
座落	东莞市石排镇黄家坐村
地号	1929050101019
地类（用途）	仓储用地
图号	554.50-397.75
使用权类型	出让
终止日期	2062年12月26日
使用权面积	133,336.40平方米
独用面积	133,336.40平方米
登记机关	东莞市人民政府
登记日期	2013年3月27日

《房地产权证》共计6份复印件，有关内容摘录如下：

房屋所有权人		安博诚置仓储（东莞）有限公司
身份证明号		441900400184498
房屋所有权取得方式		自建
共有情况		单独所有
登记时间		2014 年 12 月 17 日
房屋座落		东莞市石排镇黄家坐村
土地情况	地号	1929050101019
	土地性质	国有
	自用面积（平方米）	壹拾叁万叁仟叁佰叁拾陆点肆零
	土地使用权取得方式	出让
附记		单位自建房 土地证号：东府国用（2013）第特 44 号 土地终止日期：2062 年 12 月 26 日
登记机构		东莞市房产管理局
登记日期		2014 年 12 月 17 日

其他信息如下：

房地产权证号	规划用途	房屋结构	层数	建筑面积（平方米）	房屋用途
粤房地权证莞字第 3200732327 号	非住宅	钢筋混凝土结构	一	49.58	门卫室
粤房地权证莞字第 3200732328 号	非住宅（仓储用地）	钢结构	一（另地下一层）	20,145.32	3 号配送库
粤房地权证莞字第 3200732329 号	非住宅（仓储用地）	钢结构	一	18,771.12	4 号配送库
粤房地权证莞字第 3200732330 号	非住宅（仓储用地）	钢结构	一	20,229.40	1 号配送库
粤房地权证莞字第 3200732331 号	非住宅（仓储用地）	钢结构	一	18,044.73	2 号配送库
粤房地权证莞字第 3200732332 号	非住宅（仓储用地）	钢和钢筋混凝土结构	一（另地下一层）	880.08	动力房

二期

《不动产权证书》共计4份复印件，有关内容摘录如下：

权利人	安博诚置仓储（东莞）有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市石排镇黄家坐村
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	土地：出让/房屋：自建房
用途	土地：仓储用地/房屋：仓储
面积	土地：宗地面积 46,881.00 平方米
使用期限	土地终止日期：2065 年 5 月 4 日
权利其他状况	土地情况：宗地面积 46,881.00 平方米 房屋情况： 建筑结构：钢筋混凝土结构 权利人情况：安博诚置仓储（东莞）有限公司（91441900053790069G），单独所有 所有权取得方式：自建 以下空白
附记	原土地证书号：东府国用（2015）第特 75 号
登记机构	东莞市国土资源局
登记日期	2017 年 7 月 19 日

其他信息如下：

不动产权证号	不动产单元号	建筑面积（平方米）	层数	房屋用途
粤（2017）东莞不动产权第 0142285 号	441929005001GB01300F00010001	18,659.98	房屋总层数：1，房屋所在层：1	6 号中转库
粤（2017）东莞不动产权第 0142286 号	441929005001GB01300F00020001	9,468.12	房屋总层数：1，房屋所在层：1	——
粤（2017）东莞不动产权第 0142288 号	441929005001GB01300F00030001	212.64	房屋总层数：1，房屋所在层：1	——
粤（2017）东莞不动产权第 0143430 号	441929005001GB01300F00040001	161.20	房屋总层数：1，房屋所在层：1-2	——

三期

《不动产权证书》共计2份复印件，有关内容摘录如下：

权利人	安博诚置仓储（东莞）有限公司
共有情况	单独所有

权利人	安博诚置仓储（东莞）有限公司
坐落	东莞市石排镇黄家坐村
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/房屋：自建房
用途	土地：仓储用地/房屋：仓储
面积	土地：宗地面积61,435.30平方米
使用期限	土地终止日期：2065年10月19日
权利其他状况	土地情况：宗地面积61,435.30平方米 房屋情况： 建筑结构：钢结构 房屋总层数：1，房屋所在层：1 权利人情况：安博诚置仓储（东莞）有限公司（91441900053790069G），单独所有 所有权取得方式：自建 以下空白
附记	曾用土地证书号：东府国用（2016）第特8号
登记机构	东莞市国土资源局
登记日期	2017年11月07日

其他信息如下：

不动产权证号	不动产单元号	建筑面积（平方米）	房屋用途
粤（2017）东莞不动产权第0263911号	441929005001GB0280 0F00010001	22,168.68	仓储（7号中转库）
粤（2017）东莞不动产权第0263912号	441929005001GB0280 0F00020001	14,462.47	仓储（8号中转库）

3.7.3　经营情况

（1）当前经营概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积149,918.00平方米，于价值时点已全部对外出租，出租率为100%。

（2）历史经营情况

根据产权方提供的《企业关于评估的有关事项说明》及相关资料，估价对象近三年及一期出租率情况如下：

年份	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
出租率	100.0%	100.0%	92.8%	100.0%

备注：上述出租率为期间平均出租率。

根据委托方提供的《安博诚置仓储（东莞）有限公司2022年度、2023年度、2024年度及截至2025年6月30日止6个月期间财务报表》及相关资料，估价对象近三年及一期营业收入、营业成本及管理费用、税金及附加情况如下：

年份	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
营业收入（元）	37,720,035.05	75,013,078.60	67,315,454.77	68,758,779.77
营业成本及管理费用（元）	5,684,144.46	11,695,095.89	11,725,251.39	10,848,055.79
税金及附加（元）	3,592,054.59	7,240,300.48	4,006,902.48	4,000,488.72

备注：

1. 上述营业收入均为不含增值税收入；
2. 上述营业成本及管理费用不包含固定资产折旧费及无形资产摊销；
3. 上述税金及附加不包含企业所得税。

3.8 价值时点

2025年6月30日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年6月30日，房屋规划用途为仓储，实际用途为仓储物流及配套的建筑物所有权价值，及土地用途为仓储用地，土地剩余使用年限分别为37.5年、39.8年及40.3年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(l) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2024年修订）》

(m) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(3) 原始权益人提供的相关资料：

(a) 《企业关于评估的有关事项说明》

(4) 产权方提供的相关资料：

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《国有土地使用证》【东府国用（2013）第特44号】、《广东省房地产权证》及《不动产权证书》【粤房地权证莞字第3200732327号 等12项】

(d) 《租赁明细表》及《租赁合同》

(e) 产权方提供的其他资料

(5) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《委托评估函》

(c) 委托人提供的其他资料

(6) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

(7) 其他参考依据

(a) 毕马威华振会计师事务所出具的《安博诚置仓储（东莞）有限公司2022年度、2023年度、2024年度及截至2025年6月30日止6个月期间财务报表》

(b) 上海市方达律师事务所出具的《上海市方达律师事务所关于申请募集注册华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》

(c) 《工程尽调报告》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象于价值时点已取得其《国有土地使用证》、《房地产权证》及《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为仓储用地，房屋规划用途为仓储，实际用途为仓储物流及配套，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似的不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目，总建筑面积为143,253.32平方米，土地使用权面积为241,652.70平方米，于2025年6月30日之市场价值为人民币**942,000,000**元（大写人民币**玖亿肆仟贰佰万**元整），市场价值单价为6,576元/平方米。明细如下：

项目名称	估价方法与权重	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目	收益法 100%	143,253.32	241,652.70	942,000,000	6,576

备注：估价结果取整至百万位，单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈忠平	1120240015		2025.10.20
范春鹏	1120240044		2025.10.20

3.15 协助估价的人员

毕馨文、白玥

3.16 实地查勘期

二〇二五年八月八日

3.17 估价作业日期

二〇二五年九月二十四日至二〇二五年十月二十日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于东莞市石排镇石崇大道，土地使用权面积共计241,652.70平方米，所在宗地由三宗土地构成，该地块南临无名道路，东临石崇大道，西邻村落，北临石崇横路。其所占用地块呈不规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。



4.1.2 建筑物实物状况分析

估价对象位于东莞市石排镇石崇大道，属东莞石排镇范围，周边分布有工业园区及仓储物流项目，地理位置较好，交通较发达。估价对象于2014-2017年分期建成，现作为仓储物流及配套使用。项目包含8栋单层仓库、门卫及动力房等配套用房。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

期数	部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
一期	1号库	20,229.40	21,223.00	仓库	钢	2014	防火等级：丙二类； 净高：10米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：11.5米x22米； 消防系统：配备烟感、自动喷淋、消防报警系统； 卸货平台：高1.3米，单边+双边卸货； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
	2号库	18,044.73	18,929.00	仓库	钢	2014	
	3号库	20,145.32	21,933.00	仓库	钢	2014	
	4号库	18,771.12	20,500.00	仓库	钢	2014	
	动力房	880.08	——	动力房	钢和钢混	2014	——
	门卫房	49.58	——	门卫房	钢混	2014	——
二期	5号库	9,468.12	9,889.00	仓库	钢混	2016	防火等级：丙二类； 净高：10米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：11.5米x22米； 消防系统：配备烟感、自动喷淋、消防报警系统； 卸货平台：高1.3米，单边卸货； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
	6号库	18,659.98	19,353.00	仓库	钢混	2016	
	2号门卫	161.20	——	门卫房	钢混	2016	——
	动力房	212.64	——	动力房	钢混	2016	——
三期	7号库	22,168.68	23,067.00	仓库	钢	2017	防火等级：丙二类； 净高：10米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：11.5米x22米； 消防系统：配备烟感、自动喷淋、消防报警系统； 卸货平台：高1.3米，单边卸货； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
	8号库	14,462.47	15,024.00	仓库	钢	2017	
合计		**143,253.32**	**149,918.00**	——	——	——	——

备注：根据产权方介绍，估价对象可租赁面积包含部分雨棚投影面积，因此可租赁面积大于建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年6月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2。

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于东莞市石排镇，处于珠三角经济圈内。周边以工业、物流企业为主，如域嘉精密、吉宁镜业有限公司、普洛斯石排物流园等，工业及仓储聚集度较高，产业氛围浓厚。

估价对象临石崇大道，周边主干道有石崇大道、从莞深高速等，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。距离广州及深圳分别需要1-1.3小时的车程。估价对象周边公共服务配套设施较完善，区域内有东莞市无痕教育集团石排镇实验小学、石排人民医院等，生活配套设施较为完善。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积149,918.00平方米，于价值时点已全部对外出租，出租率为100%。截至价值时点2025年6月30日，估价对象签约租户共计4个，计租方式为租金及管理费。

4.1.5.1 当期收入分析

1）租金收入

截至价值时点，估价对象日租金收入（不含增值税）合计约为15.2万元，当期平均租金为1.01元/平方米/天（按价值时点在执行合同面价统计）。

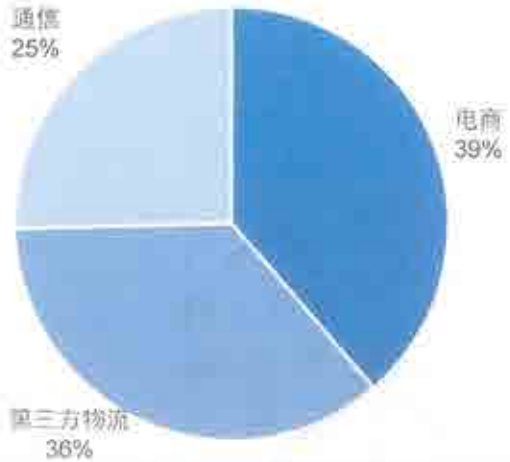
2）管理费收入

截至价值时点，估价对象日管理费收入（不含增值税）合计约为6.5万元，当期平均管理费为0.44元/平方米/天（按价值时点在执行合同面价统计）。

4.1.5.2 租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户共计4个，行业涵盖第三方物流、电商和通信。租户行业比例（按租户面积统计）请见下图：

估价对象租户行业配比



估价对象主要租户按面积排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积(平方米)	租赁期限(年)	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户2	58,008.00	2.0	2024/5/1	2026/4/30
			2.5	2023/11/1	2026/4/30
2	租户4	43,930.00	4.1	2024/2/8	2028/2/29
			4.1	2024/2/1	2028/2/29
3	租户5	38,091.00	4.9	2023/9/15	2028/7/31
			5.0	2023/7/31	2028/7/31
			5.0	2023/12/31	2028/12/31
4	租户10	4,952.00	2.0	2023/10/1	2026/9/30
		4,937.00	1.8	2023/10/1	2025/7/15

备注：本表为截至价值时点2025年6月30日在租租户的租赁面积统计。根据产权方提供的截至2025年9月30日的起租情况，自价值时点至2025年9月30日之间，以下租户发生租约变化：

1. 租户10租赁的4,937.00平方米已于2025年7月15日退租，本表已按最新租期统计；该部分面积由租户4自2025年7月31日起接续租赁至2028年2月29日。本次评估已考虑该租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。

2. 租户10租赁的4,952.00平方米已续租至2026年9月30日。本次评估已考虑该租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。

4.1.5.3 租期分析

截至2025年6月30日，估价对象签约租户共计4个，租赁协议的租赁年期在1-3年（含3年）的租约占总租约面积的45.3%，租赁年期在3-5年（含5年）的租约占总租约面积的54.7%（前述租赁年期已考虑截至2025年9月30日之前的续约、退租等租约变化）。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。

由于价值时点2025年6月30日之后，部分租约已完成续租或换租，为体现前述已出租面积的最新租约情况，下表载列前述已出租面积截至2025年9月30日起租的未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积（平方米）	占已出租面积的百分比（%）
2026	62,960.00	42.0%
2028	86,958.00	58.0%
合计	**149,918.00**	**100.0%**

4.2 市场背景分析

4.2.1 城市经济运行状况

东莞是国务院批复确定的中国珠江三角洲东岸中心城市，全国首个跨境电商出口嵌入式监管改革试点市，2022年实现全球首创跨境海空联运模式，同时也是广东省数字经济综合创新水平最高城市。东莞的服务业与工业较为发达，核心产业包括机械、纺织品、家具、电子和食品加工等，中小型企业进出口业务旺盛。2025年上半年，东莞市地区生产总值6,067.8亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%。其中，第一产业增加值14.9亿元，同比增长2.8%；第二产业增加值3,399.4亿元，同比增长5.3%；第三产业增加值2,653.5亿元，同比增长4.1%。

经济运行指标	2020	2021	2022	2023	2024	2025H1
地区生产总值（亿元）	9,757	10,932	11,200	11,438	12,282	6,068
实质 GDP 增长率	1.1%	8.5%	0.6%	2.6%	4.6%	4.8%
人均 GDP（元）	93,194	104,010	106,803	109,339	116,661	——
第一产业增加值（亿元）	30	35	37	36	39	14.87
第二产业增加值（亿元）	5,535	6,359	6,514	6,478	6,801	3,399

经济运行指标	2020	2021	2022	2023	2024	2025H1
第三产业增加值（亿元）	4,192	4,358	4,650	4,924	5,443	2,654
规模以上工业增加值增速	-1.1%	10.2%	-1.3%	-1.9%	6.9%	5.1%
社会消费品零售总额（亿元）	3,740	4,239	4,255	4,408	4,446	2,196
进口额（亿美元）	5,021	5,687	4,687	4,363	4,983	2,931
进口额增速	-2.9%	13.3%	-17.6%	-6.8%	14.5%	27.0%
出口额（亿美元）	8,282	9,560	9,240	8,461	8,897	4,561
出口额增速	-4.4%	15.4%	-3.3%	-8.9%	5.2%	10.6%
居民消费价格指数	102.9	101.1	102.7	99.9	100.0	98.9
常住人口（百万人）	10.5	10.5	10.4	10.5	10.6	——
常住人口增速	0.2%	0.6%	-0.9%	0.5%	0.8%	——
城镇居民人均可支配收入（元）	58,052	63,740	65,406	67,286	69,769	——
城镇居民人均可支配收入增速	5.30%	9.80%	2.60%	2.90%	3.7%	——
城镇居民人均消费支出（元）	34,260	39,079	39,432	40,295	41,650	——
城镇居民人均消费支出增速	-4.10%	14.10%	0.90%	2.20%	3.4%	——

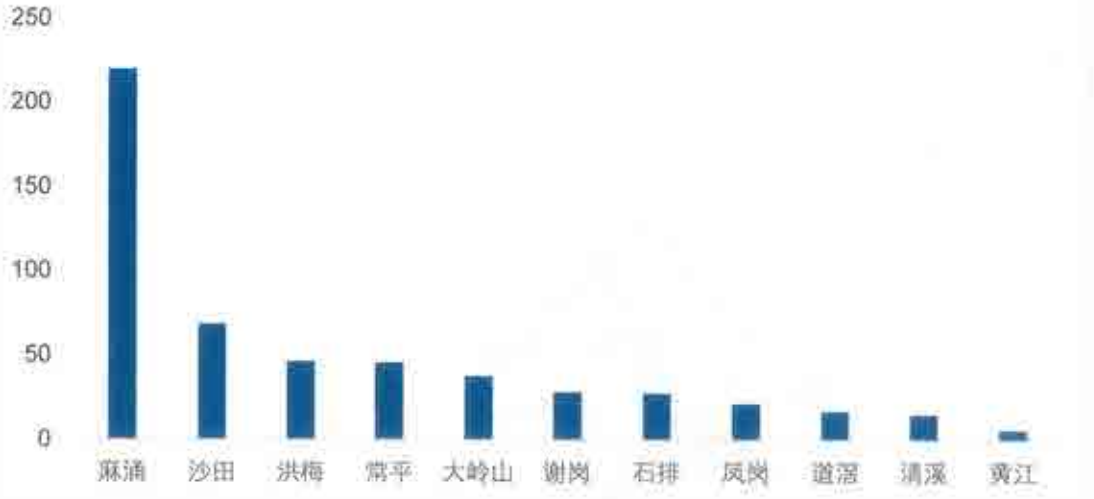
数据来源：东莞市统计局

4.2.2 仓储物流市场分析

4.2.2.1 市场存量及分布

东莞地处广深连线的黄金走廊，交通发达，是重要的工业、物流和配送中心。优越的地理位置，以及地区内发达的制造业，使得东莞仓储物流行业发展繁荣。截至2025年上半年，东莞市高标仓存量约为534.2万平方米，存量主要聚集在麻涌，主要租户类型为电商及第三方物流等。从各子市场情况来看，麻涌高标仓存量约为219.7万平方米，存量领先其他区域，约占总存量的41%；沙田、洪梅及常平的存量紧随其后，分别为68.5万平方米、46.6万平方米及46.0万平方米。

2025H1东莞市高标仓存量分布 单位：万平方米



数据来源：戴德梁行

4.2.2.2 市场未来供应及分布

东莞市在过去5年间有较充足的高标仓市场供应，入市面积超290万平方米，2023年是东莞市高标仓新增供应的高峰期，新增入市面积超100万平方米。截至2025年上半年，东莞市仍有较多在建高标仓项目，预计未来三年将有6个项目新增入市，供应量共计约150.6万平方米，多位于沙田镇。从开发商类型来看，未来供应以市场化运营商为主。

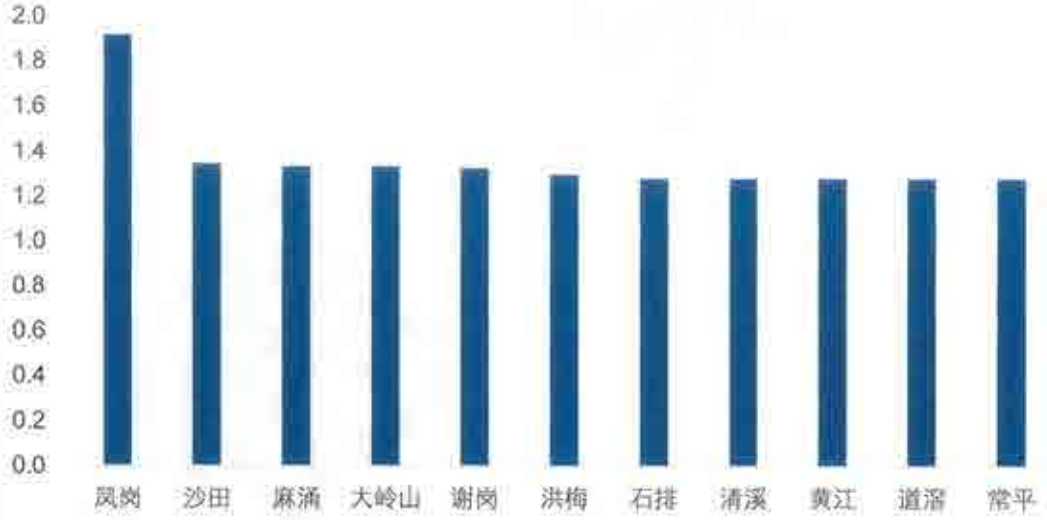
项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
维龙数智化供应链管理配套项目	维龙	沙田	72,000	2025 年
维龙数智化供应链管理项目	维龙	沙田	360,000	2025 年
东莞跨境电商启盈物流项目（东莞虎门港启盈物流中心仓储区）三期	博枫	沙田	260,000	2026 年
东莞宝湾茶山项目	宝湾	茶山	184,000	2026 年
第一产业集团东莞清溪物流园	第一产业集团	清溪	130,000	2027 年
珑井东莞制造业产业链基地	珑井	企石	500,000	2027 年

数据来源：戴德梁行

4.2.2.3 市场租金及增长率

东莞市高标仓市场平均租金近三年基本维持稳定，截至2025年上半年，东莞市高标仓平均租金约为1.34元/平方米/天（不含税含物业费，下同）。多数项目签约租金年增长率约为3%-4%。东莞市各子市场租金水平差异较小，得益于区位优势，凤岗租金领先全市，平均租金为1.92元/平方米/天；其他子市场平均租金约为1.28-1.35元/平方米/天。东莞市作为华南地区的重要城市，经济基础和产业基础扎实，加之东莞市位于广深连线的黄金走廊，拥有便捷的交通网络，高标仓需求稳定。但随着中美关税政策变化，中美间跨境贸易未来业务发展面临更多挑战，跨境电商预计将加速调整市场布局，其部分区域后续租仓需求存在不确定性。

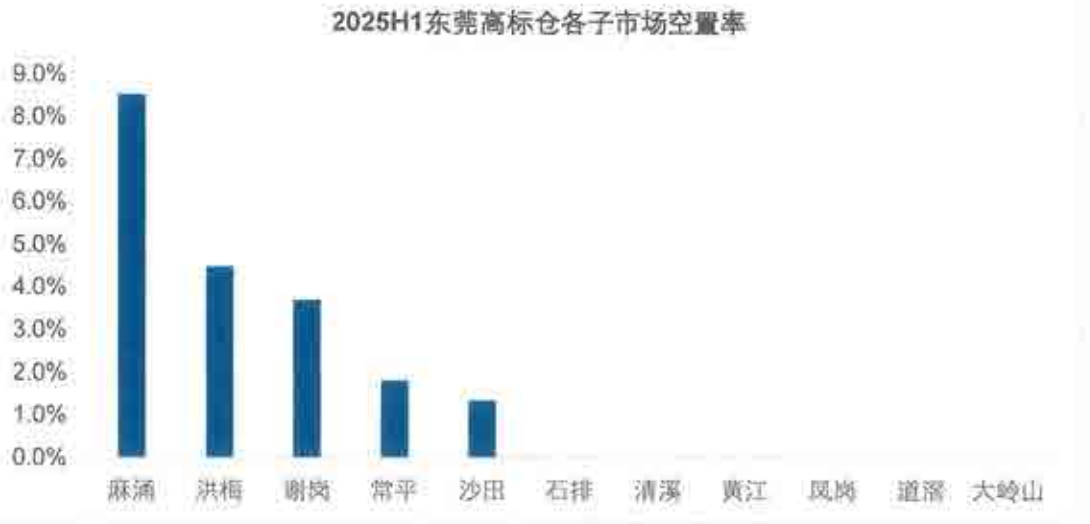
2025H1 东莞高标仓各子市场平均租金 单位：元/平方米/天



数据来源：戴德梁行

4.2.2.4 市场空置率

东莞市高标仓需求较旺盛，空置率长期处于较低水平。截至2025年上半年，受新增供应入市影响，全市平均空置率有所上升，约为4.4%，其中，大岭山、道滘、凤岗、黄江、清溪及石排6个子市场均为满仓状态。预计未来随着新增供应的入市，东莞市高标仓市场会出现短期的去化压力，空置率或将有所提升。



数据来源：戴德梁行

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《国有土地使用证》、《房地产权证》及《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《国有土地使用证》、《房地产权证》及《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，上盖建筑物规划用途为非居住，实际用途为仓储物流、综合楼及附属用房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处东莞市石排镇，仓储物流集聚度较高，产业氛围好，公共配套设施较完备，对第三方物流企业、制造业企业等有一定吸引力，估价对象周边对外、对内交通较好，土地用途为仓储用地，房屋证载用途为仓储，实际用途为仓储物流及配套，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为仓储用地，房屋用途为仓储，实际用途为仓储物流及配套，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行	收益法是预测估价对象的未来收益、利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬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

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
	处理后得到估价对象价值或价格的方法。	到估价对象价值或价格的方法。	价对象价值或价格的方法。	要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种

或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，东莞市仓储物流存量较多，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得同类型仓储物流资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故本次估价不采用假设开发法估价。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

- **租赁情况**

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积149,918.00平方米，于价值时点已全部对外出租，出租率为100%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

- **市场租金**

确定市场租金时，我们采用比较法，首先，按照区位条件和建筑标准等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得到估价对象的市场租金。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象属东莞石排镇范围，该区域主要以制造业产业为主，物流业聚集度较好。同时估价对象所在石排镇临近仓储物流业成熟的麻涌镇、常平镇等，故我们将区位筛选条件扩展至东莞市麻涌镇、常平镇的核心项目，选取的可比项目均为区域性且具有代表性的物流园区，与估价对象具有可比性。此外，本次选取的可比实例均为紧邻高速公路或主干路网的项目，交通便利可达性强，区位条件相近，具备可比性。

2）建筑标准

估价对象仓库建筑面积达14.3万平方米，其定位属于高标准仓储物流项目（简称"高标仓"），建筑标准高，外观大气，承重一般首层大于3吨/平方米，净高不低于9米，配备自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器。我们在选取可比案例时不仅遵循以上关键参数，还选取具有一定规模体量、外观大气且由头部开发商开发运营的高标仓项目，使得建筑标准具有较强可比性。

3）租户结构

在租户结构方面，估价对象核心租户以第三方物流、零售、电商及通信行业为主。可比项目与估价对象类似，租户以电商及第三方物流租户为主，租户结构具有可比性。

综上，从区位条件、建筑标准及租户结构等方面综合分析，本次估价选取的可比实例项目与估价对象具备可比性。

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流实例作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			安博东莞石排物流中心	文武涌路某物流园	港中路某物流园	东平大道某物流园
所在区（县）			石排镇	麻涌镇	麻涌镇	常平镇
交易时间			——	2025 年 6 月	2025 年 6 月	2025 年 6 月
交易价格（元/平方米/天）（不含增值税，含物业费，有效租金）			——	1.41	1.37	1.40
交易情况			——	正常	正常	正常
不动产	区位状况	区域位置	离城区有一定距离，位置一般	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区有一定距离，位置一般
		产业聚集度	产业集聚度一般	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度一般
		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
状况		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	临主干道，通达性好	临主干道，通达性好	临主干道，通达性好	临主干道，通达性好
	实体状况	租赁面积	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构
		楼龄及保养	楼龄较新，保养较好	楼龄较早，保养较好	楼龄新，保养好	楼龄新，保养好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1层	1层	1层	1层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		层高	9米及以上	9米及以上	9米及以上	9米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		是否有卸货平台	有	有	有	有
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象及可比实例位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间东莞市仓储物流项目租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

可比实例的交易情况正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

不动产状况

不动产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施完善度、自然人文环境、公共服务设施、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括租赁面积、建筑物外观、结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、建筑功能、净高、地面承载力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）			——	1.41	1.37	1.40
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
不动产状况	区位状况	区域位置	1.00	0.96	0.96	1.00
		产业聚集度	1.00	0.94	0.94	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.00	1.00
	实体状况	租赁面积	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	1.03	0.97	0.97
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		层高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		是否有卸货平台	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00
	权益状况	规划限制条件	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计			——	0.93	0.88	0.97
修正价格（元/平方米/天）			——	1.31	1.20	1.36

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象的比准单价租金为（1.31+1.20+1.36）÷3=1.29元/平方米/天（不含增值税、含管理费，有效租金）。

根据产权方提供资料及访谈了解，估价对象一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约，故拆分后比准租金单价为0.90元/平方米/天、比准管理费单价为0.39元/平方米/天。

➢ 出租率

历史出租率及价值时点出租率情况

估价对象于2014-2017年分期建成，估价对象历史三年及一期一直保持较高的出租率水平，明细如下：

年份	出租率
2022 年	100.0%
2023 年	92.8%
2024 年	100.0%
2025 年 1-6 月	100.0%

截至价值时点，估价对象共签约租户4个，出租率为100%。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，运营较为稳定。

估价对象所在区位出租率情况

根据市场调研，估价对象位于东莞市石排镇，所在区域产业氛围较好，交通便利，物流运输需求稳定。依托着优越的地理位置、良好的产业氛围、多样便利的交通方式等，出租率长期处于稳定水平。东莞市高标仓市场需求稳定，空置率处于较低水平。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象已进入运营稳定期，出租率呈相对平稳趋势，考虑到未来东莞市仍有一定量的新增供应，估价对象短期出租率预计有一定压力。估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、空置期长度后，同时根据估价对象自身签约情况，本次估价预测期内出租率按88%-97%测算。

➢ **租金损失率**

根据产权方提供资料估价对象历史收缴情况良好，自报告出具日回溯历史三年及一期收缴率情况如下：

年份	收缴率（%）
2022 年	100.0%
2023 年	100.0%
2024 年	100.0%
2025 年 1-6 月	100.0%

综上，估价对象历史收缴率均达100%，且估价对象在执行及新签合同会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。

出于审慎考虑，本次评估租金损失率按照1%计算。

➢ **市场租金及管理费增长率分析**

估价对象当前已签约租户中，租户租约期内的租金及管理费增长率约为4%-5%。

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储物流需求稳定。估价对象及区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为4%-5%。

综上，根据估价对象历史运营情况、类似仓储物流不动产的发展经验、该区域仓储物流不动产的市场状况，审慎考虑未来市场发展情况，预计估价对象预测期内市场租金增长率按照2026年不增长、2027年至预测期结束每年增长3.0%测算。

4.5.2 运营期间成本费用、税金及附加

4.5.2.1 成本费用

估价对象的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于估价对象来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

（1）物业管理费支出

单位：万元	2025 年 7-12 月	2026 年	取费标准
物业管理费	147.1	299.1	2025 年参考《物业服务委托合同》约定金额，后续年度按照每年 2.5%增长

备注：上述成本费用含增值税。

本次测算中参考产权方提供《物业服务委托合同》，其中2025年约定物业管理费年化支出为291.8万元，后续年度按照每年2.5%增长。

（2）运营管理费

单位：万元	2025 年 7-12 月	2026 年	取费标准
运营管理费	115.8	218.8	预测期内为不含税租金及管理费收入的 3.18%

备注：上述成本费用含增值税。

运营管理费用包含招商运营、行政人工成本等，结合对估价对象历史运营成本情况的分析、运营管理机构的运营能力分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估测算中预测期内的运营管理费根据项目历史及后续预期所需支出情况，按照不含税租金及管理费收入的3.18%计算。

（3）保险费

单位：万元	2025 年 7-12 月	2026 年
保险费	11.4	22.6

备注：上述成本费用含增值税。

根据产权方提供资料，估价对象当前已投险种包含财产一切险、营业中断险及公共责任险。本次测算中参考产权方提供保单及保险费率，本次测算中估价对象保险费用按照约22.6-23.0万元/年测算。

（4）土地使用的相关费用

根据估价对象投资协议，产权方领取国有土地使用证后，依据以下标准支付以下费用：

1. 土地管理费：按地块的面积计算，每平方米土地每年人民币3元。为鼓励项目投资，免收10年的土地管理费，自产权方取得国有土地使用证之日起计算；
2. 综合服务费：按照项目总建筑面积实行分段累加收取，建筑面积≤20,000平方米的部分，每月人民币1.4元/平方米；20,000平方米＜建筑面积≤40,000平方米的部分，每月人民币1元/平方米；建筑面积＞40,000平方米的的部分，每月人民币0.5元/平方米。

本次测算按照该投资协议计算土地使用的相关费用支出。

4.5.2.2 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。本次测算中参考《工程尽调报告》，2025年7-12月资本性支出约为175.6万元，2026年资本性支出约为145.6万元。

4.5.2.3 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于估价对象来说，预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入和物业管理费收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为5%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

对于估价对象来说，预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业管理费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

项目所在地的附加税率为城建税5%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的10%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。估价对象所在地的土地使用税为1.0元/平方米/年，估价对象土地使用权面积为241,652.70平方米。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的1‰估算租赁合同印花税。

4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 － 成本费用 － 资本性支出 － 税金及附加

4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年7-12月及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目（单位：元）	2025 年 7-12 月	2026 年
运营收入	36,044,082	68,106,697
成本费用	3,601,179	7,318,063
税金及附加	3,273,404	6,529,307
运营收入-成本费用-税金及附加	**29,169,500**	**54,259,327**
资本性支出	1,755,600	1,456,200
运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出	**27,413,900**	**52,803,127**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%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：

从城市角度分析，东莞市背靠广州、前拥深圳，在粤港澳大湾区规划中拥有处于中轴的区位优势。东莞同时是广东重要的交通枢纽和外贸口岸，还因其发达的制造业被誉为“世界工厂”。在宏观经济层面，2024年东莞市地区生产总值为12,282.15亿元，按不变价格计算（下同），同比增长4.6%，其GDP在广东省内排名第4，仅次于深圳、广州和佛山，自2005年起二十年间复合年均增速达9.5%；同时，2024年东莞市社会消费品零售总额达4,446.26亿元，比上年增长0.5%，自2005年起二十年间年均复合增速达11.0%。在居民消费价格指数（CPI）层面，自2005年起至2024年东莞市居民消费价格年均增幅约为2.1%，整体维持在合理健康的上涨水平。

综合来看，东莞市宏观经济发展稳步上升，上述各项主要经济指标历史二十余年间均保持较高增长，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。展望未来，结合《东莞市服务业发展“十四五”规划》，到2025年，东莞市将基本形成“1枢纽9园区14中心”的物流发展格局，物流组织运行效率明显提升，推动东莞成为连接“一带一路”的重要物流节点、全球先进制造业供应链组织和服务中心、粤港澳大湾区现代物流枢纽，为东莞制造业的高质量发展和国际竞争力提升提供强有力的支撑。

资产周边市场分析：

项目位于东莞市石排镇，临近石崇大道、从莞深高速等主干道，地理位置优越，交通发达。周边以工业、物流企业为主，如域嘉精密、吉宁镜业有限公司、普洛斯石排物流园等，工业及仓储物流聚集度较高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定。截至2025年上半年，东莞市仓储物流项目签约租金年增长率约为4%-5%。

资产自身情况分析：

从项目经营情况来看，估价对象于2014-2017年分期建成，出租率基本维持高位平稳水平，出租情况良好。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域同类项目表现以及项目自身增长情况，估价对象长期增长率采用2.0%属于合理水平。

4.5.6 收益年期

估价对象分三期建设，一期土地使用权终止日期为2062年12月26日，二期土地使用权终止日期为2065年5月4日，三期土地使用权终止日期为2065年10月19日，于价值时点2025年6月30日剩余使用年期分别为37.5年、39.8年和40.3年；估价对象一期主体于2014年建成，二期与三期分别于2016和2017年建成，钢和钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60-80年，至价值时点2025年6月30日，一期已使用约11年，二期与三期

分别已使用了9年和8年，估价对象剩余经济耐用年限约为49-72年；根据孰短原则，估价对象一期收益年期为37.5年、二期收益年限为39.8年、三期的收益年限为40.3年。

4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用7.25%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.65%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为不动产中的仓储物流业态，估价对象位于东莞市石排镇，该区域产业聚集度较高，交通便利，公共基础设施和相关配套设施较为完善，区域内仓储租赁需求稳定。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上，上调2.125%，综合风险报酬率取值为5.625%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.65%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	2.125%
报酬率	**7.25%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币942,000,000元，单价为人民币6,576元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目，总房屋建筑面积为143,253.32平方米，土地使用权面积为241,652.70平方米，于2025年6月30日之市场价值为人民币**942,000,000**元（大写人民币**玖亿肆仟贰佰万**元整），市场价值单价为6,576元/平方米。明细如下：

项目名称	估价方法及权重	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目	收益法 100%	143,253.32	241,652.70	942,000,000	6,576

备注：估价结果取整至百万位，单价取整至个位。

5. 附录

5.1 估价对象全周期运营净收益

本报告按照预测期内和预测期外对运营净收益分别进行估计，预测期自价值时点2025年6月30日起至2034年末，其余期间为预测期外；预测期内运营净收益的测算方法可参考估价报告正文4.5，预测期外净收益以长期增长率为固定比例进行估计，全周期期末截至土地使用权终止日2062年12月26日、2065年5月4日及2065年10月19日止。估价对象全周期运营净收益如下：（单位：元）

2025年7-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
27,413,900	52,803,127	57,198,685	54,760,581	57,438,961	59,292,318	61,201,671
2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
63,360,088	65,195,173	67,282,857	68,628,514	70,001,084	71,401,106	72,829,128
2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
74,285,711	75,771,425	77,286,853	78,832,591	80,409,242	82,017,427	83,657,776
2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
85,330,931	87,037,550	88,778,301	90,553,867	92,364,944	94,212,243	96,096,488
2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年
98,018,418	99,978,786	101,978,362	104,017,929	106,098,288	108,220,253	110,384,658
2060年	2061年	2062年	2063年	2064年	2065年	
112,592,352	114,844,199	116,259,334	53,828,916	54,905,494	33,642,578	

提示及声明：

1、上述表格记载的数据均基于委托方和相关当事方于报告出具日或之前提供的资料、信息及数据，评估机构在评估过程中进行了必要的调查、访谈和分析，我们已尽合理努力核实所获信息的真实性、准确性和完整性，但是我们不能保证所有信息均无遗漏或完全无误。报告结论及上述数据依赖于一系列关键假设（详见报告正文），如果这些信息或假设被证明存在遗漏或发生重大变化，报告结论及其所依赖的上述数据需要重新修订。

2、未来事件具有不确定性，实际结果可能与上述数据存在差异。评估结论及测算使用的上述数据代表评估机构在价值时点可以获得的最佳信息和专业判断所得出的观点。

3、本报告的结论及其上述数据并非对任何资产、业务、项目或投资机会的担保、保证或承诺，不构成任何形式的购买、出售、持有、投资或其他决策的建议。报告使用者应结合自身特定的目标、财务状况、风险承受能力以及获取的其他专业意见包括募集说明书、基金合同、基金法律意见书等独立做出判断和决策。

4、评估机构不承担包括委托方、报告使用者或其他第三方在内的机构不当使用上述数据所形成的任何损失，也无法承担因不可抗力如自然灾害、重大政策突变、经济及市场环境波动等事件导致的后果。

5、本报告所载内容包括上述数据未经评估机构书面许可，不得全部或部分复制、分发、公开传播、修改或用于任何商业目的。

5.2 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NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准NOI”情景为本次估值9.42亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：9.42 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	8.48	-10%
下降 5%	8.95	-5%
基准	**9.42**	**0%**
增长 5%	9.89	5%
增长 10%	10.35	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9.42亿对应的长期增长率。项目长期增长率的变化对估值的影响如下：

长期增长率变化	价值时点估值：9.42 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	9.13	-3%
下降 0.25%	9.27	-2%
基准	**9.42**	**0%**
增加 0.25%	9.57	2%
增加 0.5%	9.75	4%

5.3 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 估价对象及范围：

   评估标的1为东莞安博盈顺仓储有限公司持有的中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为64,344.00平方米，总建筑面积为80,776.42平方米；

   评估标的2为安博诚置仓储（东莞）有限公司持有的中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为241,652.70平方米，总建筑面积为143,253.32平方米；

   评估标的3为广州速诚仓储有限公司持有的中国广东省广州市经济技术开发区东勤路3号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为74,981平方米，总建筑面积为125,624.78平方米。

2. 价值时点：

   2025年6月30日。

3. 经济行为：

   为本公司作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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。

4. 原始权益人与产权方

   基础设施项目原始权益人为PCCLF Holding PTE. LTD.（“安博中国核心控股公司”），基础设施项目产权方为东莞安博盈顺仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司及广州速诚仓储有限公司。

5. 委托人承诺：

   本次评估所需资料由本公司及项目产权方提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，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。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. 提供的主要文件或者资料：

(1) 委托人《企业法人营业执照》

(2) 上海市方达律师事务所出具的《上海市方达律师事务所关于申请募集注册华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》

(3) 毕马威华振会计师事务所出具的《东莞安博盈顺仓储有限公司 2022 年度、2023 年度及 2024 年度 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表》、《安博诚置仓储（东莞）有限公司 2022 年度、2023 年度及 2024 年度 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表》及《广州速诚仓储有限公司 2022 年度、2023 年度及 2024 年度 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表》

(4) 《工程尽职调查报告》

（以下无正文，为《委托评估函》的盖章页）

委托方（签章）：

华夏基金管理有限公司

2015年10月17日

5.4 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（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（产权方）为：
   a) 东莞安博盈颂仓储有限公司；
   b) 安博诚置仓储（东莞）有限公司；
   c) 广州速诚仓储有限公司；
2. 本次被评估标的为：
   a) 中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目；
   b) 中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目；
   c) 中国广东省广州市经济技术开发区东盈路3号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目；
3. 价值时点为：2025年6月30日；
4. 本公司作为原始权益人对我司及项目公司（产权方）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。

原始权益人（签章）：

PCCLF Holding PTE. LTD.（"安博中国核心控股公司"）

2025 年 10 月 16 日

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称"基础设施证券投资基金"）被评估标的基础设施项目的产权方，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. 估价对象及范围：

评估标的为中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为241,652.70平方米，总建筑面积为143,253.32平方米。

2. 价值时点：

2025年6月30日。

3. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

4. 产权方承诺

我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

5. 提供的主要文件或者资料：

(1) 《企业法人营业执照》

(2) 《国有土地使用证》、《房地产权证》及《不动产权证书》

(3) 《租赁明细表》及《租赁合同》

(4) 其他相关资料

（以下无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》的盖章页）

产权方（签章）：

安博诚置仓储（东莞）有限公司

年　　月　　日

5.5 委托人和产权方营业执照


营业执照

统一社会信用代码

名　　称

类　　型

法定代表人

经营范围

注册资本

成立日期

住　　所

登记机关

仅供RE II项目使用


营业执照

统一社会信用代码

名　　称

类　　型

法定代表人

经营范围

注册资本

成立日期

住　　所

登记机关

5.6 物业位置图



估价对象位置示意图

5.7 估价对象内外部状况及周围环境



园区东门



园区北门



仓库外观



仓库外观



仓库外观



园区道路


北侧临石崇横路


东侧临石崇大道


西侧邻村落


南侧临无名道路

5.8 估价对象权属证明



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的未证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



宗地图



粤房地权证 莞 字第 3000[illegible]号



附记







粤房地权证 莞 字第3200720330号

房地产权利人	安博诚置仓储（东莞）有限公司		
共有情况			
坐落		规划用途	厂房、宿舍、其他用地
权利性质	出让	土地使用期限	2060年12月20日止
房屋编号		建筑面积	
房屋所有权	房屋性质		
	所在幢总层数	所在层	
	建筑面积	套内建筑面积	
	用途	结构	
土地使用权	土地使用权面积	土地使用权类型	
	土地使用权终止日期	土地使用权来源	

附记

（盖章）



粤房地权证 莞 字第3200720332号

房地产权利人	安博诚置仓储（东莞）有限公司		
共有情况			
坐落		规划用途	厂房、宿舍、其他用地
权利性质	出让	土地使用期限	2060年12月20日止
房屋编号		建筑面积	
房屋所有权	房屋性质		
	所在幢总层数	所在层	
	建筑面积	套内建筑面积	
	用途	结构	
土地使用权	土地使用权面积	土地使用权类型	
	土地使用权终止日期	土地使用权来源	

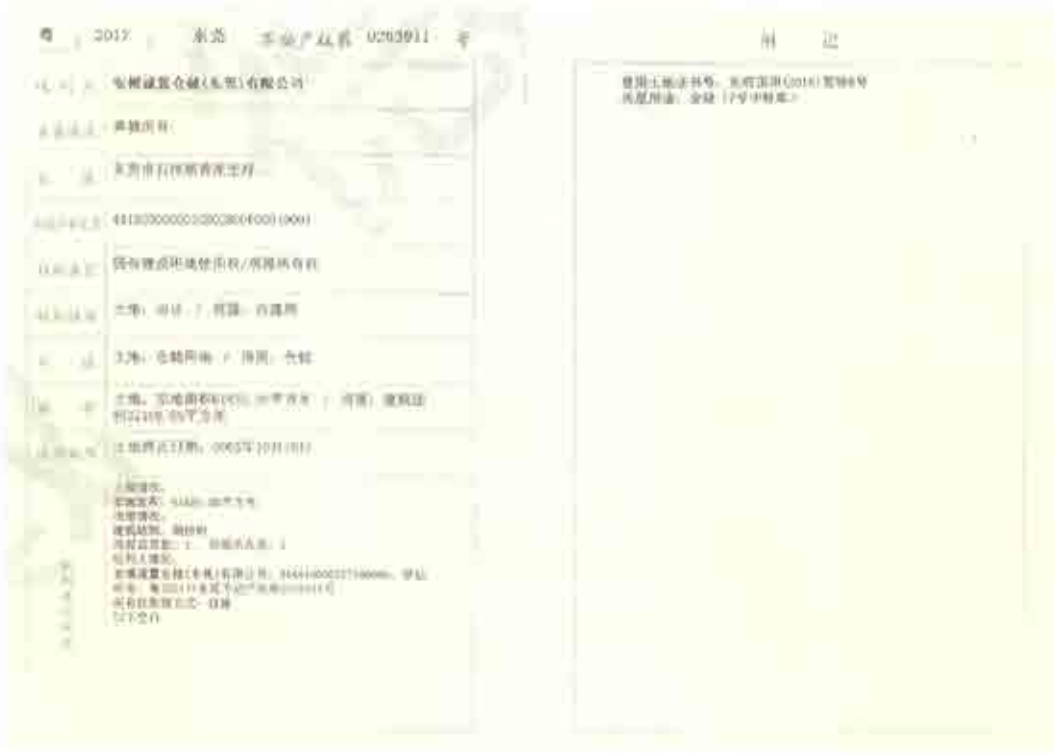
附记

（盖章）



粤房地权证　　莞　　字第 2200732128号

附　记



粤　2017　东莞　不动产权第 0203911 号

附　记



2017 ） 东莞 不动产权第 0142288 号

安博诚置仓储（东莞）有限公司

东莞市石排镇新家岗村

441929005001001300900000001

国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

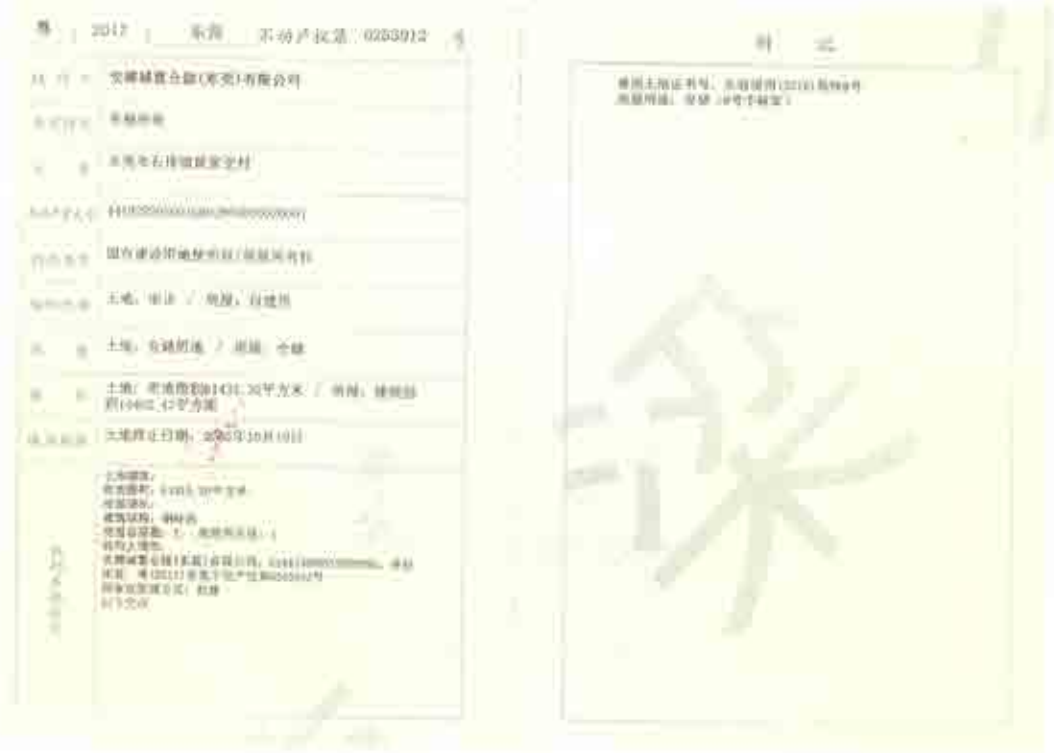
土地：出让 / 房屋：自建房

土地：仓储用地 / 房屋：仓储

土地：宗地面积40891.00平方米 / 房屋：建筑面积212.84平方米

附 记

第土批证书号：
东府国用（2015）第特75号







5.9 估价机构营业执照



5.10 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字[illegible]0200022

企业名称：[illegible]

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：[illegible]

注册地址：[illegible]

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：[illegible]

发证日期：[illegible]

5.11 估价人员相关专业执业资格



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00300233

姓 名 / Full name
陈忠平

性 别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
622424199011203956

注 册 号 / Registration No.
1120240015

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-11-10

持证人签名 / Bearer's signature
陈忠平



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00300235

姓 名 / Full name
范春鹏

性 别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
310112199402115615

注 册 号 / Registration No.
1120240044

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-11-10

持证人签名 / Bearer's signature
范春鹏

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行



华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 10 月 20 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

陈忠平（1120240015）　　范春鹏（1120240044）

估价报告出具日期：

2025 年 10 月 20 日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第 074 号

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

委托人：华夏基金管理有限公司
北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

敬启者：

关于：中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目（以下简称「估价对象」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称委托人）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二五年六月三十日，为委托人作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目，总建筑面积为 80,776.42 平方米，土地使用权面积为 64,344.00 平方米，于 2025 年 6 月 30 日之市场价值为人民币 **539,000,000** 元（大写人民币**伍亿叁仟玖佰万**元整），折合单价为 6,673 元/平方米。

项目名称	估价方法与权重	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目	收益法 100%	80,776.42	64,344.00	539,000,000	6,673

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____
程家龙

2025 年 10 月 20 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

币种：人民币

中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目		
评估委托人	：	华夏基金管理有限公司
评估目的	：	为「委托人」作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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。
价值时点	：	2025 年 6 月 30 日
产权方	：	东莞安博盈顺仓储有限公司
估价对象及评估范围	：	估价对象为位于东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目，包含《不动产权证书》【粤（2018）东莞不动产权第 0132764 号】等 5 项不动产权证书下建筑面积为 80,776.42 平方米用途为仓储的房屋所有权及共计 64,344.00 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	：	该土地用途为仓储用地，终止日期为 2065 年 7 月 18 日
物业概况	：	估价对象于 2017 年建成，由 2 栋坡道双层仓库和门卫等配套用房组成
土地使用权面积	：	64,344.00 平方米
建筑面积	：	80,776.42 平方米
可租赁面积	：	81,523.00 平方米
价值时点出租率	：	100%
评估方法	：	收益法
市场价值	：	**人民币 539,000,000 元** **（大写人民币伍亿叁仟玖佰万元整）**

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 6
3.1 委托人概况 6
3.2 产权方概况 6
3.3 委托人与产权方之间的关系 7
3.4 报告使用人 7
3.5 估价机构 7
3.6 估价目的 7
3.7 估价对象 7
3.8 价值时点 12
3.9 价值类型 12
3.10 估价依据 13
3.11 估价原则 14
3.12 估价方法 15
3.13 估价结果 16
3.14 注册估价师 16
3.15 协助估价的人员 16
3.16 实地查勘期 17
3.17 估价作业日期 17
4. 估价技术报告 18
4.1 估价对象描述与分析 18
4.2 市场背景分析 21
4.3 最高最佳利用分析 25
4.4 估价方法适用性分析 26
4.5 估价测算过程 28
4.6 估价结果确定 39
5. 附录 40
5.1 估价对象全周期运营净收益 40
5.2 估值敏感性分析及压力测试 41
5.3 委托评估函 42
5.4 企业关于评估的有关事项说明 43
5.5 委托人和产权方营业执照 44
5.6 物业位置图 45
5.7 估价对象内外部状况及周围环境 46
5.8 估价对象权属证明 48
5.9 估价机构营业执照 51
5.10 估价机构相关资质证明 52
5.11 估价人员相关专业执业资格 53

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、产权方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中信证券-安博仓储物流1期资产支持专项计划
委托人/基金管理人/华夏基金	指	华夏基金管理有限公司
计划管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
原始权益人	指	PCCLF Holding PTE. LTD.（“安博中国核心控股公司”）
项目公司/产权方	指	东莞安博盈顺仓储有限公司
运营管理机构	指	深圳前海安博基础设施投资有限公司
「安博东莞洪梅物流中心」/估价对象	指	项目公司持有的位于中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目
本估价报告	指	《中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

东莞安博盈顺仓储有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。根据产权方提供资料，估价对象于价值时点前已完成土地及房屋权属登记，取得《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据委托人提供的《上海市方达律师事务所关于申请募集注册华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、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，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益、转让等合法权益，产权方有权在土地到期前按照现状用途持续经营，而不必向政府缴付额外土地出让金或其它由于违反土地及规划政策而支付的罚金。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2025年8月7日，根据委托人指示，价值时点为2025年6月30日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途、土地使用权终止日期及建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【粤（2018）东莞不动产权第0132764号、0132765号、0132767号、0132766号】、【粤（2024）东莞不动产权第0007966号】等复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之项目面积明细表以及《租赁合同》等资料为准。

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积81,523.00平方米，于价值时点已全部出租予多个租户，出租率为100%，本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。此外，根据产权方提供资料，在执行租约中租户16租赁5,210平方米已于2025年7月31日解约，参考运营团队的经营分析并基于审慎考虑，本次评估中假设该租户自价值时点至解约日期间不产生租金收入，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或产权方及其指定机构提供的资料。我们已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件、租赁合同、运营成本预算、委托管理协议及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、准确性、完整性和合法性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性、准确性、完整性和合法性，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。

我公司估价人员曾于2025年8月7日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用，因此我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取与估价对象经营相关的重大情况或者重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、准确、完整、合法、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、准确性、完整性、合法性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、准确性、完整性、合法性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：邹迎光

注册资金：23,800万元人民币

成立日期：1998/04/09

营业期限：1998/04/09 至 2098/04/08

统一社会信用代码：911100006336940653

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2 产权方概况

企业名称：东莞安博盈顺仓储有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

注册地址：广东省东莞市洪梅镇洪金路46号1号楼101室

法定代表人：唐静

注册资金：人民币壹亿壹仟万元

成立日期：2014年7月15日

营业期限：2014-7-15 至 2064-7-15

统一社会信用代码：91441900310504650Y

经营范围：从事仓储物流设施设备的建设、经营、管理；提供仓储租赁、服务及其相关的咨询服务（涉限涉证及涉国家宏观调控行业除外，涉及专项规定的按有关规定办理）；电力销售；承装、承修、承试供电设施和受电设施；水电费代收代缴。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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）。

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司，估价对象产权方为东莞安博盈顺仓储有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施证券投资基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、委托人聘任的就本次华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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。

3.7 估价对象

估价对象坐落于东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号，由2栋双层坡道仓库和门卫等配套用房构成，建筑面积共计80,776.42平方米，土地使用权面积64,344.00平方米，用作仓储物流及配套。

3.7.1 实物状况

估价对象位于东莞市洪梅镇，土地使用权面积为64,344.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块南侧临安博南路，东侧邻村落，西侧临洪金路，北侧临洪梅乌沙新南新路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

估价对象于2017年建成，现作为仓储物流及配套使用。项目包含2栋仓库、门卫等配套用房，其中2栋仓库均为双层坡道库。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
1号库	45,547.24	41,843.00	仓库	钢和钢混	2017	防火等级：丙二类； 净高：一层9米、二层10米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：一层11.5米x10米、二层11.5米x20米； 消防系统：配备烟感、自动喷淋、消防报警系统； 卸货平台：高1.3米，单边卸货； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
2号库	34,101.88	39,680.00	仓库	钢和钢混	2017	
垃圾房	21.00	——	垃圾房	混合	2017	——
门卫房	270.53	——	门卫房	钢和钢混	2017	——
设备间	835.77	——	设备间	钢混	2017	——
合计	**80,776.42**	**81,523.00**	——	——	——	——

备注：根据产权方介绍，估价对象可租赁面积包含部分雨棚投影面积，因此可租赁面积大于建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年6月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》

的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	粤（2018）东莞不动产权第 0132764 号
权利人	东莞安博盈顺仓储有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号安博穗莞深国际综合物流中心 1 号仓库
不动产单元号	441910006001GB01000F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/房屋：自建房
用途	土地：仓储用地/房屋：仓储
面积	土地：宗地面积 64,344.00 平方米/房屋：建筑面积 45,547.24 平方米
使用期限	土地终止日期：2065 年 7 月 18 日
权利其他状况	土地情况：宗地面积 64,344.00 平方米 房屋情况： 建筑结构：钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数：2，房屋所在层：1-2 权利人情况：东莞安博盈顺仓储有限公司（91441900310504650Y），单独所有，粤（2018）东莞不动产权第 0132764 号 所有权取得方式：自建
附记	曾用土地证号为：东府国用（2015）第特 133 号 规划用途：1 号仓库
登记机构	东莞市国土资源局
登记日期	2018 年 5 月 19 日

权证号	粤（2018）东莞不动产权第 0132765 号
权利人	东莞安博盈顺仓储有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号安博穗莞深国际综合物流中心 2 号仓库
不动产单元号	441910006001GB01000F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/房屋：自建房
用途	土地：仓储用地/房屋：仓储
面积	土地：宗地面积 64,344.00 平方米/房屋：建筑面积 34,101.88 平方米
使用期限	土地终止日期：2065 年 7 月 18 日

权证号	粤（2018）东莞不动产权第0132765号
权利其他状况	土地情况：宗地面积64,344.00平方米 房屋情况： 建筑结构：钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数：2，房屋所在层：1-2 权利人情况：东莞安博盈顺仓储有限公司（91441900310504650Y），单独所有，粤（2018）东莞不动产权第0132765号 所有权取得方式：自建
附记	曾用土地证号为：东府国用（2015）第特133号 规划用途：2号仓库
登记机构	东莞市国土资源局
登记日期	2018年5月19日

权证号	粤（2018）东莞不动产权第0132766号
权利人	东莞安博盈顺仓储有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心垃圾房
不动产单元号	441910006001GB01000F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/房屋：自建房
用途	土地：仓储用地/房屋：仓储
面积	土地：宗地面积64,344.00平方米/房屋：建筑面积21.00平方米
使用期限	土地终止日期：2065年7月18日
权利其他状况	土地情况：宗地面积64,344.00平方米 房屋情况： 建筑结构：混合结构 房屋总层数：1，房屋所在层：1-1 权利人情况：东莞安博盈顺仓储有限公司（91441900310504650Y），单独所有，粤（2018）东莞不动产权第0132766号 所有权取得方式：自建
附记	曾用土地证号为：东府国用（2015）第特133号 规划用途：垃圾房
登记机构	东莞市国土资源局
登记日期	2018年5月19日

权证号	粤（2018）东莞不动产权第0132767号
权利人	东莞安博盈顺仓储有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号安博穗莞深国际综合物流中心门卫用房
不动产单元号	441910006001GB01000F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/房屋：自建房
用途	土地：仓储用地/房屋：仓储

权证号	粤（2018）东莞不动产权第 0132767 号
面积	土地：宗地面积 64,344.00 平方米/房屋：建筑面积 270.53 平方米
使用期限	土地终止日期：2065 年 7 月 18 日
权利其他状况	土地情况：宗地面积 64,344.00 平方米 房屋情况： 建筑结构：钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数：1，房屋所在层：1-1 权利人情况：东莞安博盈顺仓储有限公司（91441900310504650Y），单独所有，粤（2018）东莞不动产权第 0132767 号 所有权取得方式：自建
附记	曾用土地证号为：东府国用（2015）第特 133 号 规划用途：门卫用房
登记机构	东莞市国土资源局
登记日期	2018 年 5 月 19 日

权证号	粤（2024）东莞不动产权第 0007966 号
权利人	东莞安博盈顺仓储有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号安博德莞深国际综合物流中心设备栋
不动产单元号	441910006001GB01000F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/房屋：自建房
用途	土地：仓储用地/房屋：仓储
面积	土地：宗地面积 64,344.00 平方米/房屋：建筑面积 835.77 平方米
使用期限	土地终止日期：2065 年 7 月 18 日
权利其他状况	土地情况：宗地面积 64,344.00 平方米 土地使用权人：东莞安博盈顺仓储有限公司 房屋情况： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：835.77 平方米 房屋总层数：2，房屋所在层：-1-1 权利人情况：东莞安博盈顺仓储有限公司（91441900310504650Y），单独所有，粤（2024）东莞不动产权第 0007966 号 所有权取得方式：自建
附记	曾用土地证号为：东府国用（2015）第特 133 号 规划用途：普通仓库用地配套
登记机构	东莞市自然资源局
登记日期	2024 年 1 月 15 日

3.7.3 经营情况

（1）当前经营概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积81,523.00平方米，于价值时点已全部对外出租，已出租面积为81,523.00平方米，出租率为100%。

(2) 历史经营情况

根据产权方提供的《企业关于评估的有关事项说明》及相关资料，估价对象近三年及一期出租率情况如下：

年份	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
出租率	100%	93.8%	100.0%	98.1%

备注：上述出租率为期间平均出租率。

根据委托方提供的《东莞安博盈顺仓储有限公司2022年度、2023年度、2024年度及截至2025年6月30日止6个月期间财务报表》及相关资料，估价对象近三年及一期营业收入、营业成本及管理费用、税金及附加情况如下：

年份	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
营业收入（元）	20,503,259.29	37,940,329.90	38,096,285.40	37,321,382.41
营业成本及管理费用（元）	3,350,110.96	6,390,097.60	5,918,948.48	5,645,770.11
税金及附加（元）	2,039,343.37	3,847,974.99	3,791,614.72	3,324,249.09

备注：

1. 上述营业收入均为不含增值税收入；
2. 上述营业成本及管理费用不包含固定资产折旧费及无形资产摊销；
3. 上述税金及附加不包含企业所得税。

3.8 价值时点

2025年6月30日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年6月30日，房屋规划用途为仓储，实际用途为仓储物流及配套的建筑物所有权价值，及土地用途为仓储用地，土地剩余使用年限为40.0年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(l) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2024年修订）》

(m) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(3) 原始权益人提供的相关资料：

(a) 《企业关于评估的有关事项说明》

(4) 产权方提供的相关资料：

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》【粤（2018）东莞不动产权第0132764号】等5份

(d) 《租赁明细表》及《租赁合同》

(e) 产权方提供的其他资料

(5) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《委托评估函》

(c) 委托人提供的其他资料

(6) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

(7) 其他参考依据

(a) 毕马威华振会计师事务所出具的《东莞安博盈顺仓储有限公司2022年度、2023年度、2024年度及截至2025年6月30日止6个月期间财务报表》

(b) 上海市方达律师事务所出具的《上海市方达律师事务所关于申请募集注册华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》

(c) 《工程尽调报告》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象于价值时点已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。

所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为仓储用地，房屋规划用途为仓储，实际用途为仓储物流及配套，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似的不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目，总建筑面积为80,776.42平方米，土地使用权面积为64,344.00平方米，于2025年6月30日之市场价值为人民币**539,000,000**元（大写人民币**伍亿叁仟玖佰万**元整），市场价值单价为6,673元/平方米。明细如下：

项目名称	估价方法与权重	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目	收益法 100%	80,776.42	64,344.00	539,000,000	6,673

备注：估价结果取整至百万位，单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈忠平	1120240015		2025.10.20
范春鹏	1120240044		2025.10.20

3.15 协助估价的人员

毕馨文、白玥

3.16 实地查勘期

二〇二五年八月七日

3.17 估价作业日期

二〇二五年九月二十四日至二〇二五年十月二十日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号，土地使用权面积为64,344.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块南侧临安博南路，东侧邻村落，西侧临洪金路，北侧临洪梅乌沙新南新路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。



4.1.2 建筑物实物状况分析

估价对象位于东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号，属东莞洪梅镇范围，周边有多个仓储物流项目，地理位置优越，交通发达。估价对象于2017年建成，现作为仓储物流及配套使用。项目包含2栋仓库、门卫等配套用房，其中2栋仓库均为双层坡道库。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
1号库	45,547.24	41,843.00	仓库	钢和钢混	2017	防火等级：丙二类； 净高：一层9米、二层10米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 柱距：一层11.5米x10米、二层11.5米x20米； 消防系统：配备烟感、自动喷淋、消防报警系统； 卸货平台：高1.3米，单边卸货； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
2号库	34,101.88	39,680.00	仓库	钢和钢混	2017	
垃圾房	21.00	——	垃圾房	混合	2017	——
门卫房	270.53	——	门卫房	钢和钢混	2017	——
设备间	835.77	——	设备间	钢混	2017	——
合计	**80,776.42**	**81,523.00**	——	——	——	——

备注：根据产权方介绍，估价对象可租赁面积包含部分雨棚投影面积，因此可租赁面积大于建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年6月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2。

4.1.4 区位状况分析

估价对象位于东莞市洪梅镇，处于珠三角经济圈内。周边以工业、物流企业为主，如东莞市达瑞电子股份有限公司、台玻华南玻璃有限公司、易商洪梅物流园、东莞顺丰丰泰产业园等，工业及仓储聚集度较高，产业氛围浓厚。

估价对象临洪金路，周边主干道有广深沿江高速，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。距离广州约25分钟车程，深圳40分钟车程。估价对象周边公共服务配套设施较完善，区域内有乌沙村、洪梅医院、洪梅小学等，生活配套设施较为完善。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积81,523.00平方米，于价值时点已全部对外出租，已出租面积为81,523.00平方米，出租率为100%。截至价值时点2025年6月30日，估价对象签约租户共计3个，计租方式为租金及管理费。

4.1.5.1 当期收入分析

1）租金收入

截至价值时点，估价对象日租金收入（不含增值税）合计约为7.9万元，当期平均租金为1.04元/平方米/天（不含租户16，按价值时点在执行合同面价统计）。

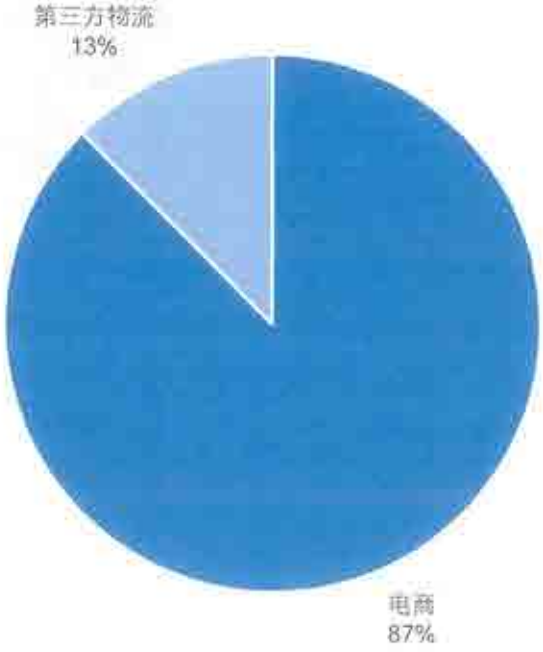
2）管理费收入

截至价值时点，估价对象日管理费收入（不含增值税）合计约为3.4万元，当期平均管理费为0.44元/平方米/天（不含租户16，按价值时点在执行合同面价统计）。

4.1.5.2 租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户共计3个，行业涵盖电商和第三方物流。租户行业比例（按租户面积统计）请见下图：

估价对象租户行业配比



估价对象主要租户按面积排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积（平方米）	租赁期限（年）	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户1	71,292.00	3.0	2024/9/1	2027/8/31
2	租户16	5,210.00	2.6	2022/12/31	2025/7/31
3	租户12	5,021.00	3.0	2022/8/19	2025/8/31

备注：本表为截至价值时点2025年6月30日在租租户的租赁面积统计。根据产权方提供的截至2025年9月30日的起租情况，自价值时点至2025年9月30日之间，以下租户发生租约变化：
1. 租户16已于2025年7月31日解约，本表已按最新租期统计。

4.1.5.3 租期分析

截至2025年6月30日，估价对象签约租户共计3个，租赁协议的租赁年期均在1-3年（含3年，前述租赁年期已考虑截至2025年9月30日之前的续约、退租等租约变化）。租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向物业管理人发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向物业管理人发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与物业管理人根据当前市场标准磋商确定。

由于价值时点2025年6月30日之后，部分租约已退租，为体现前述已出租面积的最新租约情况，下表载列前述已出租面积截至2025年9月30日的未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积（平方米）	占已出租面积的百分比（%）
2025	10,231.00	12.5%
2027	71,292.00	87.5%
合计	**81,523.00**	**100.0%**

4.2 市场背景分析

4.2.1 城市经济运行状况

东莞是国务院批复确定的中国珠江三角洲东岸中心城市，全国首个跨境电商出口嵌入式监管改革试点市，2022年实现全球首创跨境海空联运模式，同时也是广东省数字经济综合创新水平最高城市。东莞的服务业与工业较为发达，核心产业包括机械、纺织品、家具、电子和食品加工等，中小型企业进出口业务旺盛。2025年上半年，东莞市地区生产总值6,067.8亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%。其中，第一产业增加值14.9亿元，同比增长2.8%；第二产业增加值3,399.4亿元，同比增长5.3%；第三产业增加值2,653.5亿元，同比增长4.1%。

经济运行指标	2020	2021	2022	2023	2024	2025H1
地区生产总值（亿元）	9,757	10,932	11,200	11,438	12,282	6,068
实质 GDP 增长率	1.1%	8.5%	0.6%	2.6%	4.6%	4.8%
人均 GDP（元）	93,194	104,010	106,803	109,339	116,661	——
第一产业增加值（亿元）	30	35	37	36	39	14.87
第二产业增加值（亿元）	5,535	6,359	6,514	6,478	6,801	3,399
第三产业增加值（亿元）	4,192	4,358	4,650	4,924	5,443	2,654
规模以上工业增加值增速	-1.1%	10.2%	-1.3%	-1.9%	6.9%	5.1%
社会消费品零售总额（亿元）	3,740	4,239	4,255	4,408	4,446	2,196
进口额（亿美元）	5,021	5,687	4,687	4,363	4,983	2,931
进口额增速	-2.9%	13.3%	-17.6%	-6.8%	14.5%	27.0%
出口额（亿美元）	8,282	9,560	9,240	8,461	8,897	4,561
出口额增速	-4.4%	15.4%	-3.3%	-8.9%	5.2%	10.6%
居民消费价格指数	102.9	101.1	102.7	99.9	100.0	98.9
常住人口（百万人）	10.5	10.5	10.4	10.5	10.6	——
常住人口增速	0.2%	0.6%	-0.9%	0.5%	0.8%	——
城镇居民人均可支配收入（元）	58,052	63,740	65,406	67,286	69,769	——
城镇居民人均可支配收入增速	5.30%	9.80%	2.60%	2.90%	3.7%	——
城镇居民人均消费支出（元）	34,260	39,079	39,432	40,295	41,650	——
城镇居民人均消费支出增速	-4.10%	14.10%	0.90%	2.20%	3.4%	——

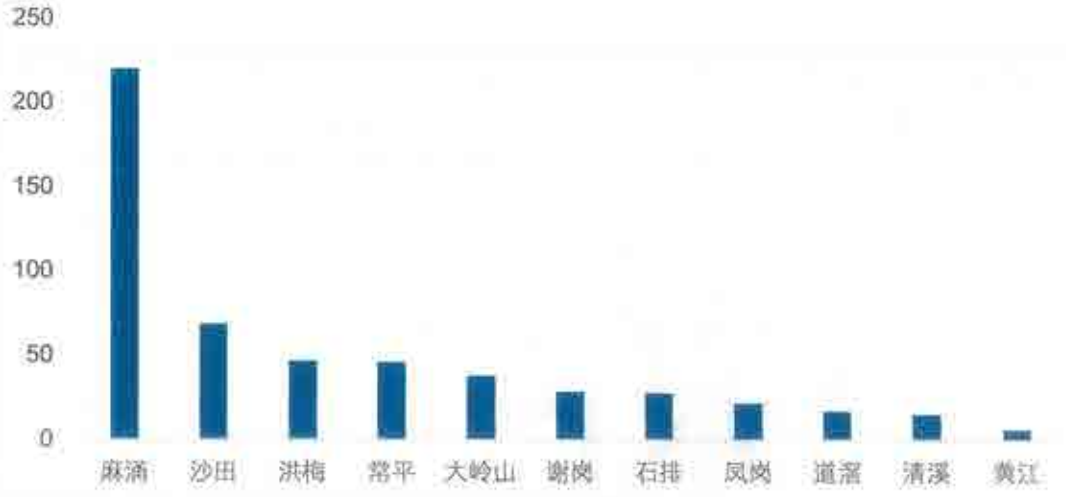
数据来源：东莞市统计局

4.2.2 仓储物流市场分析

4.2.2.1 市场存量及分布

东莞地处广深连线的黄金走廊，交通发达，是重要的工业、物流和配送中心。优越的地理位置，以及地区内发达的制造业，使得东莞仓储物流行业发展繁荣。截至2025年上半年，东莞市高标仓存量约为534.2万平方米，存量主要聚集在麻涌，主要租户类型为电商及第三方物流等。从各子市场情况来看，麻涌高标仓存量约为219.7万平方米，存量领先其他区域，约占总存量的41%；沙田、洪梅及常平的存量紧随其后，分别为68.5万平方米、46.6万平方米及46.0万平方米。

2025H1东莞市高标仓存量分布 单位：万平方米



数据来源：戴德梁行

4.2.2.2 市场未来供应及分布

东莞市在过去5年间有较充足的高标仓市场供应，入市面积超290万平方米，2023年是东莞市高标仓新增供应的高峰期，新增入市面积超100万平方米。截至2025年上半年，东莞市仍有较多在建高标仓项目，预计未来三年将有6个项目新增入市，供应量共计约150.6万平方米，多位于沙田镇。从开发商类型来看，未来供应以市场化运营商为主。

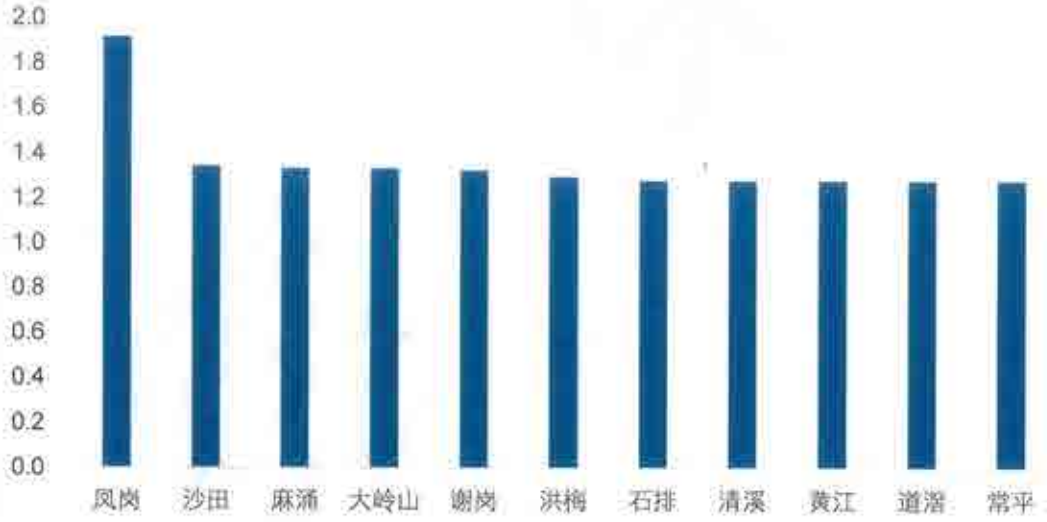
项目名称	开发商	子市场	规划建筑面积（平方米）	预计交付年份
维龙数智化供应链管理配套项目	维龙	沙田	72,000	2025 年
维龙数智化供应链管理项目	维龙	沙田	360,000	2025 年
东莞跨境电商启盈物流项目（东莞虎门港启盈物流中心仓储区）三期	博枫	沙田	260,000	2026 年
东莞宝湾茶山项目	宝湾	茶山	184,000	2026 年
第一产业集团东莞清溪物流园	第一产业集团	清溪	130,000	2027 年
珑井东莞制造业产业链基地	珑井	企石	500,000	2027 年

数据来源：戴德梁行

4.2.2.3 市场租金及增长率

东莞市高标仓市场平均租金近三年基本维持稳定，截至2025年上半年，东莞市高标仓平均租金约为1.34元/平方米/天（不含税含物业费，下同）。多数项目签约租金年增长率约为3%-4%。东莞市各子市场租金水平差异较小，得益于区位优势，凤岗租金领先全市，平均租金为1.92元/平方米/天；其他子市场平均租金约为1.28-1.35元/平方米/天。东莞市作为华南地区的重要城市，经济基础和产业基础扎实，加之东莞市位于广深连线的黄金走廊，拥有便捷的交通网络，高标仓需求稳定。但随着中美关税政策变化，中美间跨境贸易未来业务发展面临更多挑战，跨境电商预计将加速调整市场布局，其部分区域后续租仓需求存在不确定性。

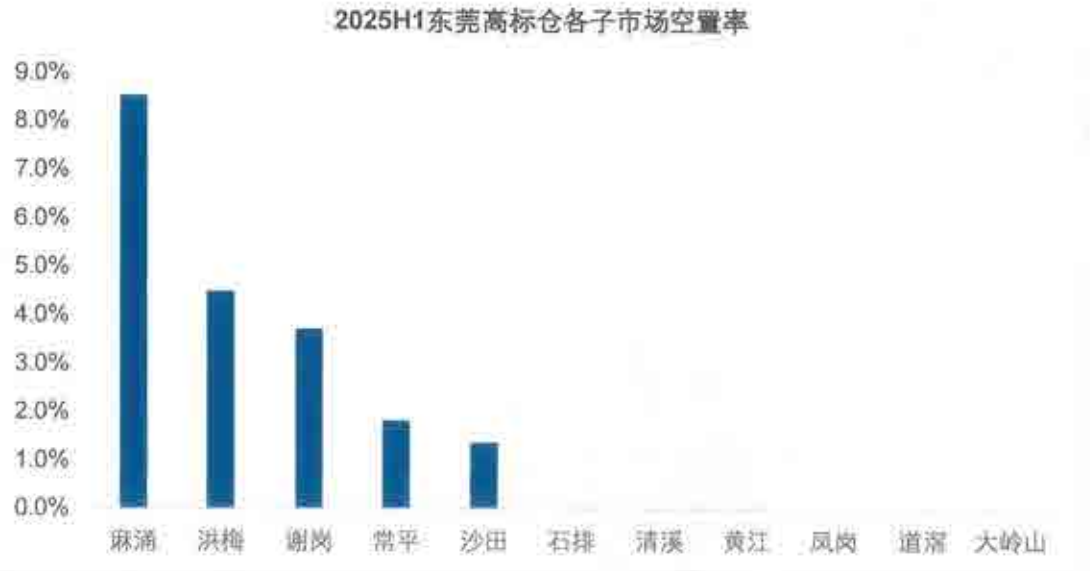
2025H1 东莞高标仓各子市场平均租金 单位：元/平方米/天



数据来源：戴德梁行

4.2.2.4 市场空置率

东莞市高标仓需求较旺盛，空置率长期处于较低水平。截至2025年上半年，受新增供应入市影响，全市平均空置率有所上升，约为4.4%，其中，大岭山、道滘、凤岗、黄江、清溪及石排6个子市场均为满仓状态。预计未来随着新增供应的入市，东莞市高标仓市场会出现短期的去化压力，空置率或将有所提升。



数据来源：戴德梁行

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为仓储用地，上盖建筑物规划用途为仓储，实际用途为仓储物流及配套，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处东莞市洪梅镇，仓储物流集聚度较高，产业氛围好，公共配套设施较完备，对第三方物流企业、制造业企业等有一定吸引力，估价对象周边对外、对内交通较好，土地用途为仓储用地，房屋证载用途为仓储，实际用途为仓储物流及配套，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为仓储用地、房屋用途为仓储，现状用途为仓储物流及配套，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬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

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
	处理后得到估价对象价值或价格的方法。	到估价对象价值或价格的方法。	价对象价值或价格的方法。	要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种

或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，东莞市仓储物流存量较多，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得同类型仓储物流资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故本次估价不采用假设开发法估价。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

- **租赁情况**

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积81,523.00平方米，于价值时点已全部对外出租，出租率为100%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

- **市场租金**

确定市场租金时，我们采用比较法，首先，按照区位条件和建筑标准等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得到估价对象的市场租金。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象属东莞洪梅镇范围，该区域主要以制造业产业为主，物流业聚集度较好。同时估价对象所在洪梅镇临近仓储物流业成熟的麻涌镇，故我们将区位筛选条件扩展至东莞市洪梅镇以及麻涌镇的核心项目，选取的可比项目均为区域性且具有代表性的物流园区，与估价对象具有可比性。此外，本次选取的可比实例均为紧邻高速公路或主干路网的项目，交通便利可达性强，区位条件相近，具备可比性。

2）建筑标准

估价对象总建筑面积达8.1万平方米，其定位属于高标准仓储物流项目（简称"高标仓"），建筑标准高，外观大气，承重一般首层不低于3吨/平方米，净高不低于9米，配备自动防火喷淋、消防栓、火灾警报器、灭火器。我们在选取可比案例时不仅遵循以上关键参数，还选取具有一定规模体量、外观大气且由头部开发商开发运营的高标仓项目，使得建筑标准具有较强可比性。

3）租户结构

在租户结构方面，估价对象核心租户以电商及第三方物流为主。可比项目与估价对象类似，租户以电商及第三方物流租户为主，租户结构具有可比性。

综上，从区位条件、建筑标准及租户结构等方面综合分析，本次估价选取的可比实例项目与估价对象具备可比性。

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似仓储物流实例作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			安博东莞洪梅物流中心	文武涌路某物流园	港中路某物流园	洪屋涡村某物流园
所在区（县）			洪梅镇	麻涌镇	麻涌镇	洪梅镇
交易时间			——	2025 年 6 月	2025 年 6 月	2025 年 6 月
交易价格（元/平方米/天）（不含增值税、含物业费，有效租金）			——	1.41	1.37	1.35
交易情况			——	正常	正常	正常
不动产	区位状况	区域位置	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好
		产业聚集度	产业集聚度较高	产业集聚度高	产业集聚度高	产业集聚度较高

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
状况		交通网络成熟度	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟	交通网络较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
		道路通达性	临主干道，通达性好	临主干道，通达性好	临主干道，通达性好	临主干道，通达性好
	实体状况	租赁面积	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		建筑物外观	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强	外观大气，标示性强
		建筑物结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构	钢筋混凝土框架结构
		楼龄及保养	楼龄较新，保养较好	楼龄较早，保养较好	楼龄新，保养好	楼龄较新，保养较好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修	内部普通装修
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1层	1层	1层	1层
		建筑功能	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库	高标准物流仓库
		单层净高	9米及以上	9米及以上	9米及以上	9米及以上
		地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
		是否有卸货平台	有	有	有	有
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
	权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象及可比实例位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间东莞市仓储物流项目租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

可比实例的交易情况正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

不动产状况

不动产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施完善度、自然人文环境、公共服务设施、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括租赁面积、建筑物外观、结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、建筑功能、净高、地面承载力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/天）			——	1.41	1.37	1.35
交易时间			1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00	1.00
不动产状况	区位状况	区域位置	1.00	1.00	1.00	1.00
		产业聚集度	1.00	0.97	0.97	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.00	1.00
	实体状况	租赁面积	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	1.03	0.97	1.00
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		单层净高	1.00	1.00	1.00	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		是否有卸货平台	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00
	权益状况	规划限制条件	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计			——	1.00	0.94	1.00
修正价格（元/平方米/天）			——	1.41	1.29	1.35

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象的比准单价租金为（1.41+1.29+1.35）÷3=1.35元/平方米/天（不含增值税、含管理费，有效租金）。

根据产权方提供资料及访谈了解，估价对象一般按照管理费占总租金单价的30%与租户签约，故拆分后比准租金单价为0.945元/平方米/天、比准管理费单价为0.405元/平方米/天。

➢ 出租率

历史出租率及价值时点出租率情况

估价对象于2017年建成，估价对象历史三年及一期一直保持较高的出租率水平，明细如下：

年份	出租率
2022 年	98.1%
2023 年	100.0%
2024 年	93.8%
2025 年 1-6 月	100.0%

截至价值时点，估价对象共签约租户3个，出租率为100%。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，运营较为稳定。

估价对象所在区位出租率情况

根据市场调研，估价对象位于东莞市洪梅镇，所在区域产业氛围较好，交通便利，物流运输需求稳定。依托着优越的地理位置、良好的产业氛围、多样便利的交通方式等，出租率长期处于稳定水平。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况及市场调研，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。估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、空置期长度后，同时根据估价对象自身签约情况，本次估价预测期内出租率按88%-97%测算。

➢ 租金损失率

根据产权方提供资料估价对象历史收缴情况良好，自报告出具日回溯历史三年收缴率情况如下：

年份	收缴率（%）
2022 年	100.0%
2023 年	100.0%
2024 年	100.0%
2025 年 1-6 月	98.5%*

*备注：2025年1-6月部分收入仍在收款中。

综上，估价对象历史2022-2024年收缴率均达100%，2025年1-6月部分收入仍在收款中，且估价对象在执行及新签合同会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。

出于审慎考虑，本次评估租金损失率按照1%计算。

➢ **增长率分析**

估价对象当前已签约租户中，租户租约期内的租金及管理费增长率均为5%。

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储物流需求稳定。估价对象及区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为4%-5%。

综上，根据估价对象历史运营情况、类似仓储物流不动产的发展经验、该区域仓储物流不动产的市场状况，审慎考虑未来市场发展情况，预计估价对象预测期内市场租金增长率按照2026年不增长、2027年至预测期结束每年增长3.0%测算。

4.5.2 运营期间成本费用、税金及附加

4.5.2.1 成本费用

估价对象的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于估价对象来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

（1）物业管理费支出

单位：万元	2025年7-12月	2026年	取费标准
物业管理费	106.0	215.5	2025年参考《物业服务委托合同》约定金额，后续年度按照每年2.5%增长

备注：上述成本费用含增值税。

本次测算中参考产权方提供《物业服务委托合同》，其中2025年约定物业管理费年化支出为210.2万元，后续年度按照每年2.5%增长。

（2）运营管理费

单位：万元	2025年7-12月	2026年	取费标准
运营管理费	54.2	120.5	预测期内为不含税租金及管理费收入的3.18%

备注：上述成本费用含增值税。

运营管理费用包含招商运营、行政人工成本等，结合对估价对象历史运营成本情况的分析、运营管理机构的运营能力分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估测算中预测期内的运营管理费根据项目历史及后续预期所需支出情况，按照不含税租金及管理费收入的3.18%计算。

（3）保险费

单位：万元	2025年7-12月	2026年
保险费	6.4	12.8

备注：上述成本费用含增值税。

根据产权方提供资料，估价对象当前已投险种包含财产一切险、营业中断险及公共责任险。本次测算中参考产权方提供保单及保险费率，估价对象预测期内保险费支出按照约12.8-13.0万元/年测算。

（4）土地补充出让价格

根据估价对象投资协议，土地补充出让价格以分期方式支付，自产权方取得土地使用权（以产权方获得国有土地证为准）之日起至土地使用期结束，每年按2,400元/亩的标准缴纳，每5年递增一次，增幅为5%。本项目按照该投资协议测算土地补充出让价格支出。

4.5.2.2 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。本次测算中参考《工程尽调报告》，2025年7-12月资本性支出约为83.7万元，2026年资本性支出约为77.2万元。

4.5.2.3 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于估价对象来说，预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入和管理费收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为5%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

对于估价对象来说，预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业管理费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

项目所在地的附加税率为城建税5%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的10%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。估价对象所在地的土地使用税为1.0元/平方米/年，估价对象土地使用权面积为64,344.00平方米。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的1‰估算租赁合同印花税。

4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 成本费用 - 资本性支出 - 税金及附加

4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年7-12月及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目（单位：元）	2025 年 7-12 月	2026 年
运营收入	16,859,540	37,503,701
成本费用	1,794,450	3,743,375
税金及附加	1,568,348	3,628,241
运营收入-成本费用-税金及附加	**13,496,742**	**30,132,085**
资本性支出	837,200	772,200
运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出	**12,659,542**	**29,359,885**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%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：

从城市角度分析，东莞市背靠广州、前拥深圳，在粤港澳大湾区规划中拥有处于中轴的区位优势。东莞同时是广东重要的交通枢纽和外贸口岸，还因其发达的制造业被誉为“世界工厂”。在宏观经济层面，2024年东莞市地区生产总值为12,282.15亿元，按不变价格计算（下同），同比增长4.6%，其GDP在广东省内排名第4，仅次于深圳、广州和佛山，自2005年起二十年间复合年均增速达9.5%；同时，2024年东莞市社会消费品零售总额达4,446.26亿元，比上年增长0.5%，自2005年起二十年间年均复合增速达11.0%。在居民消费价格指数（CPI）层面，自2005年起至2024年东莞市居民消费价格年均增幅约为2.1%，整体维持在合理健康的上涨水平。

综合来看，东莞市宏观经济发展稳步上升，上述各项主要经济指标历史二十余年间均保持较高增长，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。展望未来，结合《东莞市服务业发展“十四五”规划》，到2025年，东莞市将基本形成“1枢纽9园区14中心”的物流发展格局，物流组织运行效率明显提升，推动东莞成为连接“一带一路”的重要物流节点、全球先进制造业供应链组织和服务中心、粤港澳大湾区现代物流枢纽，为东莞制造业的高质量发展和国际竞争力提升提供强有力的支撑。

资产周边市场分析：

项目位于东莞市洪梅镇，临近洪金路、广深沿江高速等主干道，地理位置优越，交通发达。周边以工业、物流企业为主，如东莞市达瑞电子股份有限公司、台玻华南玻璃有限公司、易商洪梅物流园、东莞顺丰丰泰产业园等，工业及仓储物流聚集度较高，产业氛围浓厚，区域内仓储租赁需求较为稳定。截至2025年上半年，东莞市多数仓储物流项目签约租金年增长率约为4%-5%。

资产自身情况分析：

从项目经营情况来看，估价对象于2017年建成，出租率基本维持高位平稳水平，出租情况良好。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域同类项目表现以及项目自身增长情况，估价对象长期增长率采用2.0%属于合理水平。

4.5.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2065年7月18日，于价值时点2025年6月30日剩余使用年期为40.0年；估价对象于2017年建成，钢和钢混结构，钢结构非生产用房最高经济耐用年限为80年，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2025年6月30日，已使用约8年，估价对象剩余经济耐用年限约为52-72年；根据孰短原则，估价对象收益年期为40.0年。

4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用7.25%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.65%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为不动产中的仓储物流业态，估价对象位于东莞市洪梅镇，该区域产业聚集度较高，交通便利，公共基础设施和相关配套设施较为完善，区域内仓储租赁需求稳定。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上，上调2.125%，综合风险报酬率取值为5.625%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.65%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	2.125%
报酬率	**7.25%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币539,000,000元，单价为人民币6,673元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目，总房屋建筑面积为80,776.42平方米，土地使用权面积为64,344.00平方米，于2025年6月30日之市场价值为人民币**539,000,000**元（大写人民币**伍亿叁仟玖佰万**元整），市场价值单价为6,673元/平方米。明细如下：

项目名称	估价方法及权重	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价结果（元）	折合单价（元/平方米）
「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目	收益法100%	80,776.42	64,344.00	539,000,000	6,673

备注：估价结果取整至百万位，单价取整至个位。

5. 附录

5.1 估价对象全周期运营净收益

本报告按照预测期内和预测期外对运营净收益分别进行估计，预测期自价值时点2025年6月30日起至2034年末，其余期间为预测期外；预测期内运营净收益的测算方法可参考估价报告正文4.5，预测期外净收益以长期增长率为固定比例进行估计，全周期期末截至土地使用权终止日2065年7月18日止。估价对象全周期运营净收益如下：（单位：元）

2025年7-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
12,659,542	29,359,885	30,925,787	31,933,921	32,839,051	33,857,220	34,919,370
2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
36,121,176	37,141,112	38,302,677	39,068,730	39,850,105	40,647,107	41,460,049
2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
42,289,250	43,135,035	43,997,736	44,877,690	45,775,244	46,690,749	47,624,564
2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
48,577,055	49,548,596	50,539,568	51,550,360	52,581,367	53,632,994	54,705,654
2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年
55,799,767	56,915,763	58,054,078	59,215,159	60,399,463	61,607,452	62,839,601
2060年	2061年	2062年	2063年	2064年	2065年	
64,096,393	65,378,321	66,685,887	68,019,605	69,379,997	38,582,882	

提示及声明：

1、上述表格记载的数据均基于委托方和相关当事方于报告出具日或之前提供的资料、信息及数据，评估机构在评估过程中进行了必要的调查、访谈和分析，我们已尽合理努力核实所获信息的真实性、准确性和完整性，但是我们不能保证所有信息均无遗漏或完全无误。报告结论及上述数据依赖于一系列关键假设（详见报告正文），如果这些信息或假设被证明存在遗漏或发生重大变化，报告结论及其所依赖的上述数据需要重新修订。

2、未来事件具有不确定性，实际结果可能与上述数据存在差异。评估结论及测算使用的上述数据代表评估机构在价值时点可以获得的最佳信息和专业判断所得出的观点。

3、本报告的结论及其上述数据并非对任何资产、业务、项目或投资机会的担保、保证或承诺，不构成任何形式的购买、出售、持有、投资或其他决策的建议。报告使用者应结合自身特定的目标、财务状况、风险承受能力以及获取的其他专业意见包括募集说明书、基金合同、基金法律意见书等独立做出判断和决策。

4、评估机构不承担包括委托方、报告使用者或其他第三方在内的机构不当使用上述数据所形成的任何损失，也无法承担因不可抗力如自然灾害、重大政策突变、经济及市场环境波动等事件导致的后果。

5、本报告所载内容包括上述数据未经评估机构书面许可，不得全部或部分复制、分发、公开传播、修改或用于任何商业目的。

5.2 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NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准NOI”情景为本次估值5.39亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：5.39 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	4.85	-10%
下降 5%	5.12	-5%
基准	**5.39**	**0%**
增长 5%	5.65	5%
增长 10%	5.92	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值5.39亿对应的长期增长率。项目长期增长率的变化对估值的影响如下：

长期增长率变化	价值时点估值：5.39 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	5.21	-3%
下降 0.25%	5.30	-2%
基准	**5.39**	**0%**
增加 0.25%	5.48	2%
增加 0.5%	5.58	4%

5.3 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 估价对象及范围：

评估标的1为东莞安博盈顺仓储有限公司持有的中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为64,344.00平方米，总建筑面积为80,776.42平方米；

评估标的2为安博诚置仓储（东莞）有限公司持有的中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为241,652.70平方米，总建筑面积为143,253.32平方米；

评估标的3为广州速诚仓储有限公司持有的中国广东省广州市经济技术开发区东勤路3号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为74,981平方米，总建筑面积为125,624.78平方米。

2. 价值时点：

2025年6月30日。

3. 经济行为：

为本公司作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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。

4. 原始权益人与产权方

基础设施项目原始权益人为PCCLF Holding PTE. LTD.（“安博中国核心控股公司”），基础设施项目产权方为东莞安博盈顺仓储有限公司、安博诚置仓储（东莞）有限公司及广州速诚仓储有限公司。

5. 委托人承诺：

本次评估所需资料由本公司及项目产权方提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，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。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. 提供的主要文件或者资料：

(1) 委托人《企业法人营业执照》

(2) 上海市方达律师事务所出具的《上海市方达律师事务所关于申请募集注册华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》

(3) 毕马威华振会计师事务所出具的《东莞安博盈顺仓储有限公司 2022 年度、2023 年度及 2024 年度 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表》、《安博诚置仓储（东莞）有限公司 2022 年度、2023 年度及 2024 年度 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表》及《广州速诚仓储有限公司 2022 年度、2023 年度及 2024 年度 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表》

(4) 《工程尽职调查报告》

（以下无正文，为《委托评估函》的盖章页）

委托方（签章）：

华夏基金管理有限公司

2015年10月17日

5.4 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（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（产权方）为：
   a) 东莞安博盈顺仓储有限公司；
   b) 安博诚置仓储（东莞）有限公司；
   c) 广州速诚仓储有限公司；
2. 本次被评估标的为：
   a) 中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目；
   b) 中国广东省东莞市石排镇石崇大道「安博东莞石排物流中心」仓储物流项目；
   c) 中国广东省广州市经济技术开发区东勤路3号「安博广州开发区物流中心」仓储物流项目；
3. 价值时点为：2025年6月30日；
4. 本公司作为原始权益人对我司及项目公司（产权方）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。

原始权益人（签章）：

PCCLF Holding PTE. LTD.（"安博中国核心控股公司"）

2025 年 10 月 16 日

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称"基础设施证券投资基金"）被评估标的基础设施项目的产权方，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. 估价对象及范围：

评估标的为中国广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路46号「安博东莞洪梅物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为64,344.00平方米，总建筑面积为80,776.42平方米。

2. 价值时点：

2025年6月30日。

3. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

4. 产权方承诺

我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

5. 提供的主要文件或者资料：

(1) 《企业法人营业执照》

(2) 《不动产权证书》

(3) 《租赁明细表》及《租赁合同》

(4) 其他相关资料

（以下无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》的盖章页）

产权方（签章）：

东莞安博盈顺仓储有限公司

年　　月　　日

5.5 委托人和产权方营业执照


营业执照

统一社会信用代码

名　　称

类　　型

法定代表人

经营范围

注册资本

成立日期

住　　所

登记机关

2025年 月 日


营业执照

统一社会信用代码

名　　称

类　　型

法定代表人

经营范围

注册资本

成立日期

住　　所

登记机关

2025年 月 日

5.6 物业位置图



估价对象位置示意图

5.7 估价对象内外部状况及周围环境



园区入口



园区道路



仓库外观



仓库外观



仓库内部



仓库内部



北侧临洪梅乌沙新南新路



东侧邻村落



西侧临洪金路



南侧临安博南路

5.8 估价对象权属证明











5.9 估价机构营业执照



5.10 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字[redacted]

企业名称：[redacted]

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：[redacted]

注册地址：[redacted]

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：[redacted]

发证日期：[redacted]

5.11 估价人员相关专业执业资格



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00300233

姓　名 / Full name
陈忠平

性　别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
622424199011203956

注 册 号 / Registration No.
1120240015

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-11-10

持证人签名 / Bearer's signature
陈忠平



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00300235

姓　名 / Full name
范春鹏

性　别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
310112199402115615

注 册 号 / Registration No.
1120240044

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-11-10

持证人签名 / Bearer's signature
范春鹏