

华安张江产业园封闭式 基础设施证券投资基金 招募说明书

基金管理人：华安基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

重要提示

自2023年6月28日起，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金正式更名为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金。

更名前本基金经中国证券监督管理委员会2021年5月17日证监许可[2021]1670号文准予注册，并自2021年6月7日生效。2023年5月18日，《关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金2022年度第一次扩募并新购入基础设施项目的议案》《关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金延长基金合同期限的议案》经华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会决议通过并生效。自2023年6月2日起，修订后的《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》生效，原基金合同自同日起失效。

本基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。

本基金经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册及后续扩募并新购入基础设施项目的变更注册，证券交易所同意本基金的基金份额（含扩募份额）的上市，并不表明其对本基金的投资价值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。

本基金为基础设施基金，采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具备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；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；二是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%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可参与证券交易所场内交易。

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。

【特别风险提示】

本基金为基础设施基金，投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品

特性，理性判断市场，并承担基金投资中出现的各类风险，包括但不限于：

（一）本基金作为基础设施基金的特有风险

本基金为基础设施基金，可能面临以下风险，包括但不限于：

1、基金价格波动风险。基础设施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，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

2、流动性风险。本基金的存续期为自首次募集基金合同生效之日起 35 年，存续期内采取封闭式运作，不开放申购与赎回，存在流动性不足等风险。

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

3、扩募发售失败风险。如基金扩募发售期届满，面临基金扩募份额总额未达到准予注册规模的 80%、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等未按规定参与战略配售或其他情形，则基金扩募发售失败，投资者面临基金无法实施扩募的风险。基金管理人将在基金扩募发售期限届满后 30 日内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

4、基金合同提前终止的风险

基金成立后，基金可能会面临因本基金所持有的全部基础设施资产支持证券已全部变现或提前终止清算，或本基金所持有的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营或难以再产生持续、稳定现金流等等情形，导致基金合同提前终止的风险。

5、本次扩募及新购入基础设施项目交易相关的风险

（1）交易风险

区别于股票、债券等标准金融产品，基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购基础设施项目调整投资组

合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资策略的实施。

进行基础设施项目收购之前，基金管理人及其他尽职调查实施主体将根据法律法规及相关监管规定的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。原始权益人及其控股股东、实际控制人根据相关规定已承诺所提供文件资料的真实性，并承诺相关的损失补偿。尽管如此，由于尽职调查技术以及信息资料的局限性，在本次收购中，尽调实施主体无法完全保证新购入项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人及其控股股东、实际控制人可以充分履行相关承诺。

（2）相关交易未能完成的风险

1）如本次扩募发售失败，将进而导致本次交易失败；

2）其他原因可能导致本次扩募所涉交易被暂停、中止或取消的风险，提请投资者注意投资风险。

6、终止上市风险。基础设施基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法正常在二级市场交易。

7、基础设施项目运营管理风险。基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度上依赖基础设施项目运营情况，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，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

8、利益冲突风险。本基金运作过程中，存在包括基金管理人运用基金资产与本基金关联方之间发生关联交易等潜在利益冲突的情形，基础设施基金可能发生关联交易价格不公平、不合理等情况，从而损害基金份额持有人利益的风险。

9、税收等政策调整风险。基础设施基金运作过程中可能涉及基金持有人、公募基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

10、停牌的风险。根据《新购入基础设施项目指引》要求，本基金将在基金份

额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌。

11、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。本基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，本基金将通过资产支持专项计划及项目公司等特殊目的载体间接实现对基础设施资产的管理。前述专项计划等特殊目的载体在运作过程中可能触发各自的提前终止条款，导致专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。

12、基础设施基金相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下简称法律法规）和交易所业务规则，可能根据市场情况进行修改，或者制定新的法律法规和业务规则，投资者应当及时予以关注和了解。

（二）与本基金基础设施项目相关的风险

1、政策风险，包括土地使用、产业政策、行业管理、环境保护等相关政策变化引致的风险。

2、基础设施项目的市场风险

本基金所投资的基础设施项目位于上海市浦东新区，可能面临地方经济和区域市场负面变化的风险。区域市场的负面变化将对地区的租赁需求、租金水平等产生负面影响，继而对项目的运营业绩及未来估值增长产生不利影响，主要包括：

（1）对租户及时支付租金及续租能力产生负面影响；

（2）对基础设施项目吸引新租户和挽留租户以及维持较高出租率水平及租金水平的能力产生负面影响；

（3）对基础设施项目市场价值产生负面影响。

3、基础设施项目的运营风险

（1）经营业绩风险

本基金所投资的基础设施项目的现金流主要源于租赁及其他相关收入，截至2022年末的前十大租户租赁面积占已出租面积的比例分别如下：张江光大园为83.79%，张润大厦为96.76%；其中，本次新购入基础设施项目张润大厦重要现金流提供方租赁面积合计占其已出租面积的72.20%。项目的财务状况及经营业绩可能受到租户提前退租、破产、无偿债能力或业绩下滑、到期租户无法完成续签或无法找到替代承租人的不利影响。项目收益可能减少，可供分配现金可能受到不利影响。

（2）运营管理机构的管理风险

本基金管理人根据《基础设施基金指引》的规定，委托上海集挚咨询管理有限公司为本基金基础设施项目及资产提供具体运营服务。尽管运营管理机构为本基础设施项目配备了长期管理本基础设施项目的专业运营管理团队，依然存在运营管理机构因管理手段欠佳、人员变动、执行效率等原因导致无法有效及高效管理基础设施资产的风险，对基础设施项目的收益和估值产生负面影响。若因为解聘等原因使得运营管理机构发生变更，存在短期无法确定运营管理机构或机构间交接不利的风险，将对基础设施项目的运营产生不利影响，继而影响基础设施基金的运营业绩。

（3）租赁合同未备案的风险

根据《上海市房屋租赁条例（2010 修正）》第十五条规定：“房屋租赁合同及其变更合同由租赁当事人到房屋所在地的区、县房地产登记机构办理登记备案手续。房屋租赁合同未经登记备案的，不得对抗第三人。”截至本招募说明书出具之日，基础设施项目公司尚未就基础设施资产正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续，未来可能会被主管部门责令限期改正。

（4）租约集中到期的风险

截至 2022 年末，本基金所投资的基础设施项目关于剩余期限 2 年以内的（含 2 年）的租赁合同面积合计占已出租面积的比例分别为：张江光大园为 78.73%、张润大厦为 72.71%；其中，本次新购入基础设施项目张润大厦 1 年内到期的租赁合同面积合计占其已出租面积的 58.11%。在未来 2 年内，将会出现租约集中到期的情况。若届时租户不续约或者无新签租约，将会对租金收入造成较大影响，可能会对现金流产生不利影响，从而影响本基金的收益。

（5）基础设施项目改造、资本性支出及维修费用超预期风险

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

（6）特定区域内存在同业竞争的风险

本基金所投资的基础设施项目相关原始权益人持有并运营同类基础设施资产，且集中在张江科学城区域，与基础设施资产构成直接或间接竞争关系，可能

影响基础设施资产的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

4、基础设施项目的集中度风险

本基金所投资的基础设施项目在区位分布上较为集中，存在基础设施项目易受到一地的经济环境和产业政策的影响的风险，继而对基础设施项目收益的稳定性存在负面影响。

5、估值与现金流预测风险

基础设施项目的估值和现金流预测是基于可获得的行业数据，项目信息和其他相关信息的情况下，在最佳估计假设的基础上形成的，存在基础设施项目估值可能无法体现公允价值、现金流预测可能与实际结果存在偏差的风险。

6、基础设施项目评估结果偏差风险

第三方评估公司出具的基础设施项目评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施项目公允价值的任何承诺和保障。相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。基础设施项目评估结果与真实市场价值可能存在偏差的风险。

7、基础设施资产处置的风险

如以出售方式处置基础设施资产，由于基础设施资产的公允价值可能受到当时不动产市场景气程度的影响，可能会导致售价出现大幅下降，从而会对基金份额持有人的利益产生不利影响。

8、未取得部分重要现金流提供方财务信息的风险

由于部分重要现金流提供方未在公开渠道披露过相关财务信息，故无法对其财务状况进行分析，无法完整了解该重要现金流方的财务相关风险。

除此之外，本基金还面临管理风险、合规性风险、操作风险、基金财产投资运营过程中的增值税、本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险以及技术风险、其他不可抗力风险等。本基金投资中出现的各类风险具体见本招募说明书“风险揭示”章节。

投资者购买本基金的基金份额需遵守《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》（以下简称“《REITs 业务办法》”）等相关规则规定。特别地，投资者及其一致行动人同意在拥有本基金份额时即视为承诺，若违反该规则第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有

权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

本基金的存续期为自首次募集基金合同生效之日起 35 年，存续期内本基金封闭运作，基金份额持有人不可办理申购、赎回业务。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金的基金合同终止。

基础设施基金采取封闭式运作并在符合相关条件后在证券交易所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人需将基金份额转托管至场内证券经营机构，方可参与证券交易所的场内交易。

投资者应当认真阅读《基金合同》《招募说明书》、风险揭示书、基金产品资料概要等信息披露文件，了解基金的风险收益特征，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和投资者的风险承受能力相适应，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。

基金的过往业绩并不预示其未来表现。

基金管理人管理的其它基金的业绩并不构成对本基金业绩表现的保证。基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

目录

第一部分 绪言	1
第二部分 释义	2
第三部分 基金整体架构	11
第四部分 基金治理	27
第五部分 基金管理人	55
第六部分 基金托管人	68
第七部分 相关参与机构	76
第八部分 风险揭示	80
第九部分 基金的募集	88
第十部分 基金的历史沿革	90
第十一部分 基金份额的上市交易和结算	91
第十二部分 基金的投资	95
第十三部分 基金的财产	100
第十四部分 基础设施项目基本情况	102
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析	153
第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望	163
第十七部分 原始权益人	184
第十八部分 基础设施项目运营管理安排	213
第十九部分 利益冲突及关联交易	234
第二十部分 基金扩募	243
第二十一部分 基金资产的估值	251
第二十二部分 基金的收益与分配	259

第二十三部分 基金的费用与税收	262
第二十四部分 基金的会计与审计	266
第二十五部分 基金的信息披露	269
第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算	278
第二十七部分 基金合同的内容摘要	281
第二十八部分 基金托管协议的内容摘要	282
第二十九部分 对基金份额持有人的服务	283
第三十部分 招募说明书存放及查阅方式	285
第三十一部分 备查文件	286
第三十二部分 招募说明书附件	287

第一部分 绪言

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》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）和其他有关法律法规及行业自律组织规范，以及《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）编写。

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

本招募说明书根据本基金的基金合同编写，并经中国证监会注册。基金合同是约定基金合同当事人之间权利、义务的法律文件。基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金投资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。

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：

1、基金/本基金：指华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金，本基金由华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金更名而来

2、基金管理人：指华安基金管理有限公司

3、基金托管人：指招商银行股份有限公司

4、基金合同/《基金合同》：指《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充

5、托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充

6、招募说明书/本招募说明书：指《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

7、基金产品资料概要：指《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新

8、基金份额询价公告：指《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》

9、基金份额发售公告：指《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及/或本基金相关扩募份额发售公告

10、上市交易公告书：指《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》及/或本基金相关扩募份额上市交易公告书

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

12、《民法典》：指 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订

13、《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会

会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员第十四次会议《全国人民代表大会常务委员关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

14、《证券法》：指 1998 年 12 月 29 日经第九届全国人民代表大会常务委员第六次会议通过，经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正，2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员第十八次会议第一次修订，2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员第十五次会议第二次修订，并自 2020 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订

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

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

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

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

19、《新购入基础设施项目指引》指上海证券交易所 2022 年 5 月 31 日颁布并实施《上海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）》及颁布机关对其不时做出的修订

20、中国证监会：指中国证券监督管理委员会

21、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或中国银行保险监督管理委员

会

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

23、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人

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

25、合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以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

26、人民币合格境外机构投资者：指按照《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，运用来自境外的人民币资金进行境内证券投资的境外法人

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

28、战略投资者：指通过战略配售认购本基金的投资者，包括基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其他符合本基金战略投资者选择标准的专业机构投资者

29、网下投资者：指证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价

30、基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人

31、目标基础设施资产支持证券/专项计划：指国君资管张江光大园资产支持专项计划、华安资产张润大厦资产支持专项计划的单称及/或合称，视上下文义而定

32、基础设施资产支持证券/资产支持证券：指本基金以基金资产投资的，依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券。本基金以初始募集资金投资的基础设施资产支持证券为国君资管张江光大园资产支持专项计划，本基金以扩募资金投资的基础设施资产支持证券为华安资产张润大厦资产支持专项计划

33、原始权益人：指基础设施基金新购入基础设施项目的原所有人。就本基金而言，原始权益人指上海张润置业有限公司（以下简称“张润置业”，对应基础设施资产张润大厦）的原股东，包括上海张江（集团）有限公司（以下简称“张江集团”）、上海张江集成电路产业区开发有限公司（以下简称“张江集电”）

34、首发原始权益人：指基础设施基金以初始募集资金购入的基础设施项目的原所有人。就本基金而言，首发原始权益人包括如下：（1）光全投资，即原持有上海安恬投资有限公司 99%股权的上海光全投资中心（有限合伙）；（2）光控安石，即原持有上海安恬投资有限公司 1%股权的光控安石（北京）投资管理有限公司，推广品牌名称为光大安石

35、新购入项目公司/张润置业：指持有新购入基础设施项目张润大厦（定义见下）的上海张润置业有限公司

36、首发项目公司：就本基金而言，首发项目公司包括如下：（1）安恬投资，即持有上海中京电子标签集成技术有限公司 100%股权的上海安恬投资有限公司；（2）中京电子，即持有张江光大园（定义见下）的上海中京电子标签集成技术有限公司

37、资产支持证券管理人/专项计划管理人：指上海国泰君安证券资产管理有限公司（以下简称“国君资管”），以及华安未来资产管理（上海）有限公司（以下简称“华安资产”）

38、监管银行：指招商银行股份有限公司上海分行，根据《资金监管协议》约定对本基金所持有项目公司的相关资金账户进行资金监管

39、专项计划托管人/资产支持证券托管人：指招商银行股份有限公司上海分行

40、新购入基础设施项目：华安资产张润大厦资产支持专项计划通过张润置业持有的位于上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号的张润大厦（包括物业资产的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权，基础设施资产对应的不动产权属证书编号为“沪（2020）浦字不动产权第 067526 号”），简称“张润大厦”/“张润项目”

41、物业资产/基础设施资产（项目）：指基础设施项目对应房屋所有权及其所占有范围内的国有土地使用权的单称及/或合称，视上下文义而定。就本基金而言，指：（1）国君资管张江光大园资产支持专项计划通过安恬投资、中京电子所持有的，位于中国（上海）自由贸易试验区盛夏路 500 弄 1-7 号的张江光大园（包括物业资产的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权，基础设施资产对应的不动产权属证书编号为“沪（2017）浦字不动产权第 026326 号”，简称“首发基础设施项目”）；（2）张润大厦（定义见上）

42、基础设施项目公司/项目公司：指持有基础设施资产完全所有权或经营权利的公司。就本基金而言，系指安恬投资、中京电子、张润置业的单称或合称

43、运营管理机构：指接受基金管理人委托对基础设施项目进行运营管理的《基础设施基金指引》规定的外部管理机构，就本基金而言，指上海集挚咨询管理有限公司（以下简称“集挚咨询”）

44、财务顾问：指国泰君安证券股份有限公司

45、评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为基础设施项目提供资产评估服务的专业评估机构，具体信息参见招募说明书

46、律师事务所：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所，具体信息参见招募说明书

47、会计师事务所/审计机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的会计师事务所，具体信息参见招募说明书

48、参与机构：指为本基金提供专业服务的资产评估机构、会计师事务所、律师事务所、运营管理机构等专业机构

49、基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额等业务

50、销售机构：指华安基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监

会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

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

52、场内：指通过具有相应业务资格的上海证券交易所会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额的认购和上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购

53、会员单位：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

54、登记业务：指中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则定义的基金份额的登记、存管、结算及相关业务，及其不时修订和补充

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

56、登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在本系统

57、证券登记系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记系统。投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在本系统

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

59、场外基金账户：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金账户，投资者参与本基金场外认购的，应当持有场外基金账户，记录在该账户下的基金份额登记在登记机构的登记结算系统

60、场内证券账户：指投资人开立的中國結算上海人民幣普通股票账户或封闭式基金账户，基金投资者通过上海证券交易所交易系统办理基金交易、场内认购等业务时需持有场内证券账户，记录在该账户下的基金份额登记在登记机构的

证券登记系统

61、基金合同生效日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期。首次募集基金合同生效日为基金首次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，即 2021 年 6 月 7 日。基金存续期发生扩募并进行基金变更注册的，新基金合同生效日为扩募发售成功，基金管理人办理完毕相关手续的日期，具体以基金管理人届时公告为准。

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

63、基金募集期：指自基金份额发售（包括扩募份额发售）之日起至发售结束之日止的期间，具体详见基金份额发售公告

64、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日

65、封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（因扩募等事项导致基金份额总额发生变化的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金

66、封闭期/存续期：指自 2021 年 6 月 7 日至《基金合同》终止之间的期限，封闭期/存续期内本基金不开放申购、赎回业务

67、《业务规则》：指上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、华安基金管理有限公司及销售机构的相关业务规则及对其不时做出的修订

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

69、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作

70、元：指人民币元

71、基金收益：指基金投资所得目标基础设施资产支持证券收益分配、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约

72、基金可供分配金额：指在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，具体法律法规另有规定的，从其规定

73、基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、各类有价证券、银行存款本息、应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并报表层面计量的总资产

74、基金资产净值/基金净资产：指基金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

75、估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露合并财务报表的资产负债表日，估值日包括半年度和年度最后一日以及法律法规规定的其他日期

76、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数

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

78、扩募：指基础设施基金存续期内，经履行变更注册、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入基础设施项目等相关法律法规允许的用途

79、定向扩募：指基础设施基金向符合基金份额持有人大会决议规定条件的特定对象扩募发售，且每次发售对象不超过 35 名

80、本次交易：本基金通过扩募发售募集资金，用于投资华安资产发行的华安资产张润大厦资产支持专项计划（即第 2 期资产支持专项计划），以穿透持有新购入基础设施项目全部所有权

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

82、不可抗力：指基金合同当事人无法预见、无法避免、无法克服且在基金合同由基金管理人、基金托管人签署之日后发生的，使基金合同当事人无法全部或部分履行基金合同的任何事件，包括但不限于洪水、地震及其他自然灾害、战争、骚乱、火灾、政府征用、没收、恐怖袭击、公共卫生事件、法律法规变化、

突发停电或其他突发事件、证券交易所非正常暂停或停止交易

83、中国：指中华人民共和国。为框定发售区域之目的，就基金合同而言，基金份额的发售区域不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区

第三部分 基金整体架构

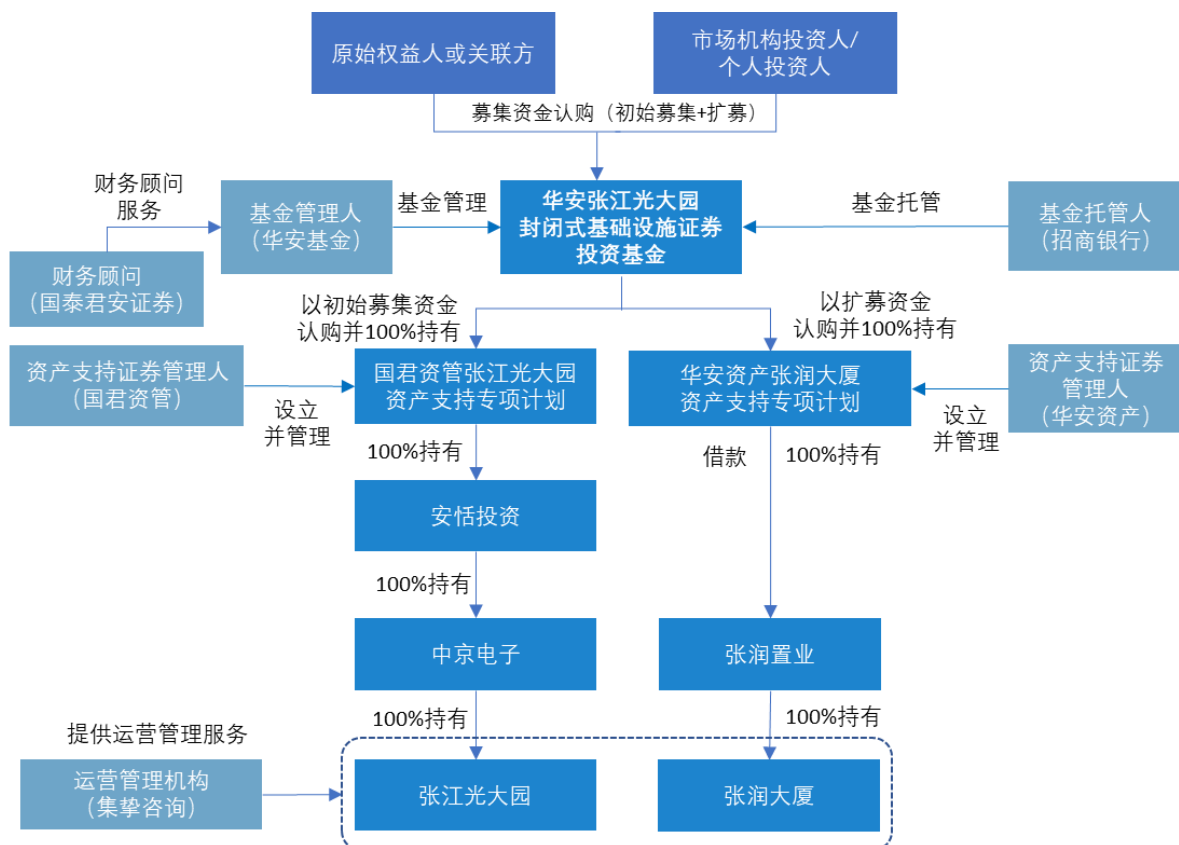
一、本基金整体结构及交易安排

（一）本基金实施扩募及新购入基础设施项目交易后的整体架构

本基金以扩募募集资金认购的基础设施资产支持证券为“华安资产张润大厦资产支持专项计划”，通过持有上述资产支持证券的全部份额，进而持有张润大厦所属的项目公司（即“张润置业”）的全部股权及对该等项目公司的全部股东债权。

上述扩募及对应的交易完成后，本基金通过持有 2 个基础设施资产支持证券的全部份额，进而共计持有 2 处基础设施资产所属的 3 家项目公司的全部股权及对该等项目公司的全部股东债权。

本基金完成扩募及新购入基础设施项目交易后的整体架构图如下：



（二）本基金的扩募安排及交易架构

1、基金的变更注册、基金扩募与新基金合同生效

(1) 基金管理人获得中国证监会关于准予本基金变更注册的批文及上海证券交易所关于同意基金变更的无异议函, 计划管理人华安资产获得上海证券交易所关于同意基础设施资产支持证券挂牌的无异议函。

(2) 基金管理人应按照法律法规及基金合同约定, 及时召集基金份额持有人大会并就扩募及新购入基础设施项目等相关议案进行开会表决。如基金份额持有人大会表决通过的, 基金份额持有人大会决议自表决通过之日起生效。

(3) 基金管理人按照基金份额持有人大会决议通过的扩募方案, 以及证券交易所相关规定, 启动并完成扩募发售工作。

(4) 完成扩募发售工作后, 基金管理人公告新基金合同生效, 原基金合同失效, 本基金当事人将按照新基金合同享受权利并承担义务。

(5) 基金管理人根据基金合同约定, 以及基金管理人与计划管理人华安资产签订的《认购协议》, 以本基金扩募募集资金在扣除基金层面预留费用后, 全部用于认购由华安资产设立的华安资产张润大厦资产支持专项计划(以下简称“华安资产专项计划”, 下同)的全部资产支持证券份额。上述专项计划成立后, 本基金取得专项计划的全部份额, 成为其唯一持有人。

2、华安资产专项计划设立与投资

(1) 华安资产专项计划的设立

华安资产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)达到专项计划目标募集规模, 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, 认购资金划入资产支持专项计划账户之日为资产支持专项计划设立日, 计划管理人于该日宣布资产支持专项计划设立。

(2) 华安资产专项计划资金的运用、投资安排

专项计划根据专项计划资产管理合同、《项目公司股权转让协议》等约定, 拟以本基金扩募募集资金的认购款:

1) 预留并支付专项计划费用;

2) 基础资产投资, 包括收购原始权益人持有的项目公司 100%股权并向项目公司发放股东借款;

3) 合格投资

在《标准条款》允许的范围内，资产支持证券管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资。

3、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) 股债结构调整安排

①发放股东借款偿还存量负债

根据《股权转让协议》及《股东借款协议》约定，基础设施基金扩募完成后，专项计划向项目公司发放的股东借款，用于偿还存量负债。张润置业已取得借款银行提前还款同意函。张润置业取得股东借款后将还款资金划付至借款银行还款账户，借款银行将于本息清偿完毕之日（含）起 10 个工作日内配合办理解除抵押的各项手续，并且向张润置业归还与抵押权利相关的各项证照、材料原件。

②变更项目公司投资性房地产计量方式，调整股债比例

A.扩募完成后，张润置业的投资性房地产后续计量模式由成本计量模式转变为公允价值计量模式，公允价值与账面价值的差额调整期初留存收益以及递延所得税负债，并以利润分配或减资的形式形成张润置业对专项计划的负债，从而实现对张润置业股债结构的调整。具体而言：

首先，张润置业出具执行董事决定，将投资性房地产后续计量模式由成本计量变更为公允价值计量模式，公允价值与账面价值的差额调整期初留存收益以及递延所得税负债；

其次，计量模式变更后，项目公司层面投资性房地产按照资产公允价值模式计量，对应资产估值相较原账面值增值部分按照会计准则要求相应计入未分配利润及递延所得税负债科目。

B.华安资产专项计划管理人（代表专项计划）出具项目公司股东决定，对项目公司进行利润分配或减资，形成项目公司对华安资产专项计划的应付账款。

利润分配或减资完成后，形成张润置业对华安资产专项计划的应付股利或应付减资款，通过债权债务确认以增加张润置业对华安资产专项计划的债务金额；剩余未分配利润增加权益金额。

(2) 股权转让价款

华安资产专项计划将就基础设施项目公司的资产负债等财务情况聘请会计师事务所进行以交割日前一日为基准日的交割审计，并根据交割审计结果计算基础设施项目公司的股权转让价款，具体公式如下：

目标股权的最终转让价款=基础设施基金本次扩募募集资金总额-预留总费用-预留负债资金

预留负债资金=交割审计报告载明的项目公司负债总额-交割审计报告载明的项目公司资产（不含投资性房地产）

受限于目标股权的交易方式，本次交易目标股权的最终转让价款应不低于按照国有产权交易相关规定在国有资产监督管理部门（以下简称“国资监管部门”）或授权部门备案的股权评估价值。

（3）股权转让价款的支付

在《项目公司股权转让协议》约定的转让价款支付条件成就时向原始权益人支付股权转让价款。

（4）工商变更登记安排

在《项目公司股权转让协议》生效后，原始权益人及项目公司将向市场监督管理机关提交项目公司股权变更登记所需的文件、材料，华安资产专项计划管理人应积极予以配合，并在市场监督管理机关完成本次股权转让变更登记。

（5）中京电子变更投资性房地产计量方式

为保持本基金持有的项目公司对投资性房地产计量方式的一致性，在本次扩募完成后，中京电子将对投资性房地产的后续计量方式变更，由成本计量模式转变为公允价值计量模式，并以利润分配或减资的形式形成对安恬投资的应付账款。

（三）基金与资产支持专项计划的投资运作

1、基金存续期间，华安基金（代表本基金）根据《基础设施基金指引》等适用法规规定，委托上海集挚咨询管理有限公司担任张江光大园、张润大厦的运营管理机构并分别签署《运营管理服务协议》，运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务。

2、项目公司根据与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定将项目运营过程中产生的运营收入归集至监管账户。

3、项目公司应按照其与专项计划管理人（代表专项计划）签署的相关《借

款合同》约定，向专项计划管理人（代表专项计划）偿还相应借款的本金和/或利息。

4、专项计划管理人向资产支持证券持有人（即本基金）分配款项后，基金管理人按照《基金合同》的约定进行收益分配。

二、目标基础设施资产支持证券相关情况

本基金的目标基础设施资产支持证券共计 2 只，其中：（1）本基金以扩募募集资金投资的目标基础设施资产支持证券为华安资产张润大厦资产支持专项计划；（2）本基金以初始募集资金投资的目标基础设施资产支持证券为国君资管张江光大园资产支持专项计划。

（一）华安资产张润大厦资产支持专项计划概况（新购入专项计划）

1、基本情况

（1）资产支持证券名称

华安资产张润大厦资产支持专项计划

（2）专项计划管理人、托管人

专项计划管理人为华安未来资产管理（上海）有限公司。

专项计划托管人为招商银行股份有限公司上海分行。

（3）专项计划期限

自专项计划设立日（含该日）起至法定到期日止（含该日）。专项计划法定到期日不一定是资产支持证券的实际到期日，专项计划资金可能于专项计划法定到期日前支付完毕。专项计划的预期到期日为 2056 年 6 月 6 日，专项计划的预期到期日可经资产支持证券持有人大会决议进行延期。

特别的，若专项计划均由同一资产支持证券持有人持有的情况下，如该资产支持证券持有人所作出的有效决策同意专项计划延期，则应当视为资产支持证券持有人大会已经就该等事项作出有效决议，则专项计划到期日自动延期至决议确定的日期。

（4）资产支持证券类别、信用增级方式

该资产支持证券为单一类别，无信用增级安排。

2、专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

（1）专项计划资产的构成

包括但不限于以下资产：

1）认购人根据《认购协议》及《标准条款》交付的认购资金；

2）专项计划设立后，专项计划管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、标的资产、回收款、专项计划资产合格投资而产生的投资收益、因持有标的资产而产生的收益、处置收入及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）；

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，基础设施资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，不得要求专项计划回购基础设施资产支持证券。

（2）专项计划资产的运用

专项计划资产的运用专项计划根据专项计划资产管理合同、《项目公司股权转让协议》等约定，拟以本基金扩募募集资金的认购款：

1）预留并支付专项计划费用；

2）基础资产投资，包括收购原始权益人持有的项目公司 100%股权并向项目公司发放股东借款；

3）合格投资。在《标准条款》允许的范围内，华安资产专项计划管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资。

（3）专项计划资产的处分

1）处分期内特定资产的处分

处分期内，专项计划管理人应按照资产支持证券持有人会议决议确定的处分方案处分特定资产，并以处分所得的处分收入向资产支持证券持有人进行处分分配，兑付专项计划利益。资产支持证券在处分期内持续存续，直至相应的资产支持证券根据《标准条款》的约定被终止。

2）专项计划终止时特定资产的处分

如发生专项计划终止事件的，则应当由华安资产专项计划管理人根据清算小组编制并经资产支持证券持有人会议审议通过的清算方案对特定资产进行处分。

专项计划管理人应当提请资产支持证券持有人会议对处分方案进行审议，经

资产支持证券持有人同意后方可由专项计划管理人或其他相关方组织实施。专项计划管理人或其他相关方完成特定资产的处分后，专项计划管理人应当以专项计划届时的全部资金向资产支持证券持有人进行清算分配，兑付专项计划利益。

3、专项计划的设立和终止

(1) 专项计划设立

专项计划发行期结束后，若基金管理人（代表基础设施基金）的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）不低于资产支持证券目标募集规模的 100%，则专项计划管理人应在资产支持证券缴款截止日后的第一个工作日内将认购资金（不含利息）全部划转至已开立的专项计划账户并于该日完成验资，完成验资当日为专项计划设立日，华安资产管理人于该日宣布专项计划设立。专项计划管理人应于专项计划设立日后的第 1 个工作日通知所有投资者，并在专项计划设立日起 5 个工作日内向资产支持证券托管人提交验资报告（电子扫描件）。

(2) 专项计划终止

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

专项计划于专项计划终止事件发生之日终止。专项计划终止事件：系指以下任一事件：

- (a) 专项计划存续至法定到期日，且未进行延期的；
- (b) 资产支持证券持有人大会决议终止的；
- (c) 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；
- (d) 专项计划资产全部处分完毕且完成最后一次处分分配；
- (e) 专项计划设立日后 150 个工作日未完成相关条款约定的项目公司股权收购，或对应《项目公司股权转让协议》被解除的；

(f) 专项计划设立后 100 个工作日或资产支持证券管理人另行指定的合理期限后，基础设施资产上仍存在未注销的担保权利，但为担保专项计划对基础资产的投资而设立的担保（如有）除外；

(g) 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，资产支持证券管理人决定终止专项计划；

(h) 专项计划被监管机构责令整改或叫停，资产支持证券管理人决定终止专项计划；

(i) 基础设施项目无法维持正常、持续运营；

(j) 基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

(k) 发生作为专项计划唯一资产支持证券持有人的基础设施基金的终止事由的；

(l) 专项计划目的无法实现，资产支持证券管理人决定终止专项计划。

4、信息披露安排

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

(1) 信息披露的形式

专项计划管理人应当自专项计划成立日起 5 个工作日内将设立情况报中国证券投资基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。专项计划信息披露事项将按照上海证券交易所（以下简称“上交所”）的相关披露规则在上交所指定网站或其他场所向合格投资者披露。特别地，若基金管理人根据届时适用于公募基金的有关法律规定，要求计划管理人进行信息披露，计划管理人应配合并协调专项计划托管银行、外部管理机构等主体进行配合。

(2) 信息披露的内容

主要包括定期报告及临时公告，其中：

1) 定期报告，主要包括《资产管理报告》《专项计划托管报告》《审计报告》《收益分配报告》《基础设施项目运营报告》《清算报告》等；

2) 临时公告

专项计划存续期间，如果发生可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时重大事件，专项计划管理人应当于知悉或应当知悉重大事件发生后以及取得相关进展后 2 个交易日内按照监管机构及法律法规要求披露临时报告。

(3) 澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证

券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即报告中国基金业协会。

(4) 信息披露文件的存放与查阅

《计划说明书》、资产管理报告、托管报告、收益分配报告及清算报告等文本文件在编制完成后，将在指定媒体披露，并存放于计划管理人所在地，以供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

专项计划管理人和资产支持专项计划托管银行保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，专项计划管理人和资产支持专项计划托管银行应保证其与所公告的内容完全一致。

5、主要交易文件摘要

(1) 《标准条款》

《标准条款》指《华安资产张润大厦资产支持专项计划标准条款》，由专项计划管理人订立，明确专项计划的管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务关系。

(2) 《认购协议》

《认购协议》指由专项计划管理人与资产支持证券认购人签署的《华安资产张润大厦资产支持专项计划认购协议》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。

(3) 《专项计划托管协议》

《专项计划托管协议》系指专项计划管理人（代表专项计划）与专项计划托管人签署的《华安资产张润大厦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，专项计划管理人委托招商银行上海分行担任专项计划的托管人，就托管专项计划资金为专项计划提供托管服务，招商银行上海分行亦愿意接受此委托，基于此确定管理人与托管人的权利与义务关系。

(4) 《股权转让协议》

就专项计划购买张润置业 100%股权事宜，专项计划管理人与基金管理人、上海张江（集团）有限公司、上海张江集成电路产业区开发有限公司、上海张润

置业有限公司签署《上海张润置业有限公司股权转让协议》。《股权转让协议》约定的事项主要包括以下内容：定义与解释；股权转让与交易步骤；转让价款和支付；转让价款支付条件；交割后事项；陈述与保证、违约及提前终止等重大事项。

（5）《借款合同》

就专项计划向张润置业发放借款事宜，专项计划（由作为专项计划管理人的华安资产代表）与张润置业签署《华安未来资产管理（上海）有限公司与上海张润置业有限公司之借款合同》（以下简称“《借款合同》”）。《借款合同》约定的事项主要包括以下内容：借款金额及借款用途；借款利息、期限及还款；权利义务的转让；借出方的权利义务；借入方的权利义务；陈述与保证；税费；违约责任；法律适用与争议解决；通知；生效及其他。

（二）国君资管张江光大园专项计划概况（首发专项计划）

1、基本情况

（1）**专项计划名称：**国君资管张江光大园资产支持专项计划。

（2）**专项计划管理人、托管人：**专项计划管理人为上海国泰君安证券资产管理有限公司；专项计划托管人为招商银行股份有限公司上海分行。

2、专项计划资产的构成及资金运用

（1）专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

1）本基金作为专项计划的认购人，根据专项计划管理人签订的《认购协议》及《国君资管张江光大园资产支持专项计划标准条款》（以下简称“《标准条款》”）相关约定交付的认购资金；

2）专项计划设立后，专项计划管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产及因持有基础资产而获得的收益、合格投资收益以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

（2）专项计划资金的运用

即在专项计划设立后，且《股权转让协议》项下付款条件全部满足的情况下，专项计划管理人应根据《股权转让协议》的约定，向专项计划托管人发出付款指

令，指示国君资管专项计划托管人向光全投资支付股权转让价款，用于购买安恬投资的 100%股权。

专项计划管理人购买安恬投资的 100%股权后，即成为安恬投资的股东，应根据专项计划文件的约定向安恬投资和中京电子进行权益性及非权益性投资。

3、专项计划的信息披露安排

专项计划存续期间，管专项计划管理人应按照《标准条款》和《国君资管张江光大园资产支持专项计划说明书》（以下简称“《计划说明书》”）和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

- （1）上海国泰君安证券资产管理有限公司：www.gtjazg.com
- （2）上海证券交易所：www.sse.com.cn
- （3）基金业协会指定的其他网站

三、项目公司概况

本基金通过目标基础设施资产支持证券合计间接持有 3 家项目公司的全部股权，上述项目公司合计持有 2 处目标基础设施资产的全部所有权和经营权。

其中：（1）本基金以扩募募集资金认购目标基础设施资产支持证券并间接持有的项目公司为上海张润置业有限公司；（2）本基金以初始募集资金认购目标基础设施资产支持证券并间接持有的项目公司为上海中京电子标签集成技术有限公司、上海安恬投资有限公司。

经基金管理人、计划管理人核查及项目公司出具的相关承诺函件：（1）各项目公司均为依法设立并合法存续，设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业法人登记管理条例》相关规定；（2）各项目公司的股权变动均合法合规；（3）项目公司的股东出资情况符合法律法规及其他相关规定，股东均以自有资金现金出资，出资资金不存在纠纷或潜在纠纷；（4）各项目公司的组织架构及治理结构健全、清晰。

（一）新购入项目公司（张润置业）

1、基本情况

截至 2022 年末，上海张润置业有限公司基本情况如下：

中文名称	上海张润置业有限公司
公司简称	张润置业
法定代表人	陆晓炜
成立日期	2010 年 3 月 19 日
注册资本	人民币 6,700 万元
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 3000 号 1 号楼裙楼 201 室
经营范围	房地产开发经营；住宅室内装饰装修；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）一般项目：物业管理；以自有资金从事投资活动；投资管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；机械设备租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务。（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）

张润置业现持有由中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于 2022 年 3 月 15 日核发的统一社会信用代码为 91310000551591484A 的《营业执照》、公司章程、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，张润置业的登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，于 2010 年 3 月 19 日成立，住所为中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 3000 号 1 号楼裙楼 201 室，股东为上海张江（集团）有限公司、上海张江集成电路产业区开发有限公司，出资比例分别为 60%和 40%。因此张润置业依法设立并合法存续，张润置业的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《中华人民共和国公司法》《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

2010 年 3 月 19 日，上海张润置业有限公司由上海润邦置业有限公司及上海张江集成电路产业区开发有限公司共同出资成立，出资比例分别为 60%和 40%，注册资本 12,000 万元人民币，法定代表人田学勤。经营范围为房地产开发与经

营，物业管理，实业投资，投资管理，投资咨询（除经纪），建筑材料的销售，装潢工程（凭资质）。

2012年3月6日，张润置业全体股东完成缴纳第二期出资额700万元人民币。

2013年6月24日，经张润置业股东会决议通过，张润置业注册资本由12,000万元变更至6,700万元。

2014年8月21日，经张润置业股东会决议通过，上海张江（集团）有限公司通过受让上海润邦置业有限公司持有的公司60%股权成为公司股东。

2015年11月23日，张润置业变更经营范围为房地产开发与经营，物业管理，实业投资，投资管理，投资咨询，建筑材料的销售，装潢工程。（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）

2022年3月15日，张润置业经营范围变更为许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；实业投资；投资管理；投资咨询；建筑材料销售；装潢工程；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2022年10月14日，张润置业经营范围变更为房地产开发经营；住宅室内装饰装修；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）一般项目：物业管理；以自有资金从事投资活动；投资管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；机械设备租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务。（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、股权结构及股东出资情况

截至2022年末，张润置业股东的出资额及占比情况如下：

表：张润置业的出资情况表

序号	股东名称	认缴出资额 (单位：人民币万元)	实缴出资额 (单位：人民币万元)	出资比例
1	上海张江（集团）有限公司	4,020	4,020	60%
2	上海张江集成电路产业区开发有限公司	2,680	2,680	40%
合计		6,700	6,700	100%

4、对投资者作出决策具有重大影响的重组事项情况

2013年6月24日，经张润置业股东会决议通过，张润置业注册资本由12,000万元变更至6,700万元，本次减资事项经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的沪金审验（2013）第898号《验资报告》验证。

2014年8月21日，经张润置业股东会决议通过，上海张江（集团）有限公司通过受让上海润邦置业有限公司持有的公司60%股权成为公司股东。

2015年11月24日，上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局为上海张润换发了统一社会信用代码为“91310000551591484A”的《营业执照》。

5、组织架构与内部控制

上海张润置业有限公司严格遵守《中华人民共和国公司法》、中国证监会的有关规定及其它有关法律、行政法规的规定，制定了《公司章程》，《公司章程》规定的有权机构授权情况符合相关规定，公司设立了股东会、董事会、总经理、监事。

张润置业组织机构及治理结构健全、清晰。公司章程、股东、经理、监事的职权符合《公司法》及证券交易所有关规定，有权机构授权情况合法、清晰。

6、独立性情况及商业信用情况

截至2022年9月30日，张润置业不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。项目公司占有基础设施项目不动产权完整合法，公司不享有商标权、专利权、版权、特许经营权等权利，公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

截至2023年2月20日，张润置业不存在被公布为失信被执行人的情况，张润置业在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，张润置业不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（二）首发项目公司

1、中京电子

（1）基本情况

截至 2022 年末，上海中京电子标签集成技术有限公司基本情况如下：

中文名称	上海中京电子标签集成技术有限公司
公司简称	中京电子
法定代表人	陈浩杰
成立日期	2005 年 11 月 8 日
注册资本	人民币 52,550 万元
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区盛夏路 500 弄 5 号 401 室
经营范围	电子标签产品、电子识读设备的研发，软件的开发，计算机系统集成的设计、安装、调试、维护，并提供相关技术咨询和技术服务，电子产品、电子识读设备的销售，从事货物与技术的进出口业务，自有房屋租赁，物业管理，停车场（库）经营，企业管理咨询。（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）股东出资情况

吸收合并工作终止后，中京电子办理了相关手续，截至 2022 年末，中京电子股东的出资额及占比情况如下：

表：中京电子的出资情况

序号	股东名称	认缴出资额 (单位：人民币万元)	实缴出资额 (单位：人民币万元)	出资比例
1	上海安恬投资有限公司	52,550	52,550	100%
合计		52,550	52,550	100%

2、安恬投资

（1）基本情况

截至 2022 年末，上海安恬投资有限公司基本情况如下：

中文名称	上海安恬投资有限公司
公司简称	安恬投资

法定代表人	陈浩杰
成立日期	2015 年 12 月 14 日
注册资本	人民币 100 万元
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区张杨路 707 号二层西区 205 室
经营范围	实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询，企业管理咨询，房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）股权结构

截至 2022 年末，安恬投资股东的出资额及占比情况如下：

表：安恬投资的出资情况

序号	股东名称	认缴出资额 (单位：人民币 万元)	实缴出资额 (单位：人民币万 元)	出资 比例
1	国君资管张江光大园资产支持专项计划（工商登记为：上海国泰君安证券资产管理有限公司）	100	100	100%
合计		100	100	100%

第四部分 基金治理

基础设施基金采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构。基金管理人（代表基金的利益）通过资产支持证券和项目公司取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

基金层面，通过基金合同约定基金份额持有人大会的决策权限与议事规则、基金管理人及基金托管人的权利义务。此外，基金管理人内部设置相应的决策机制，包括：（1）设立公募 REITs 投资决策委员会（以下简称“公募 REITs 投委会”）作为基金管理人内部公开募集基础设施证券投资基金的最高投资决策机构；（2）设立由各原始权益人或其关联方、财务顾问或其关联方、相关行业专家若干名等组成的外部专家咨询委员会，为本基金的投资和运营提供建议和方案，以作为基金管理人的决策参考。

专项计划层面，通过《标准条款》约定基金管理人（代表基金的利益）作为单一基础设施资产支持证券持有人、专项计划管理人、以及专项计划托管人的权利义务，以及专项计划份额持有人大会的决策权限与议事规则，确保专项计划管理人依照基金管理人（代表基金的利益）的指示行使其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

项目公司层面，为进一步确保基金管理人能够代表本基金切实行使股东权利，项目公司的法定代表人、执行董事、经理（如有）、财务负责人等决策人员均由基金管理人委派，确保基金管理人对各层的决策权。

一、基金份额持有人大会职责范围、召集程序、议事及表决程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。为免歧义，若基金份额持有人违反基金合同第六部分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。

本基金的基金份额持有人大会不设立日常机构。

（一）召开事由

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

- （1）变更基金类别；
- （2）变更基金投资目标、范围或策略；
- （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）更换基金管理人；
- （8）更换基金托管人；
- （9）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（10）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过基金净资产 20%的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（11）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（12）除基金合同约定的法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构；

（13）转换基金运作方式；

（14）本基金与其他基金的合并；

（15）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

（16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（17）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；

（18）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于国家或者当地有权机构出台相关规定、政策等要求、鼓励、倡导基础设施项目减免租金）；

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

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

- (1) 法律法规要求增加的基金费用及其它由基金承担费用的收取；
- (2) 因相应的法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；
- (3) 《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；
- (4) 基金管理人、登记机构、基金销售机构调整有关基金转托管、基金交易、非交易过户等业务规则。证券交易所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；
- (5) 本基金推出新业务或新服务；
- (6) 本基金所持有的目标基础设施资产支持证券在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未成功购入的，从而终止《基金合同》；
- (7) 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；
- (8) 基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构从而对《基金合同》及相关文件进行修改；
- (9) 基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构，应提交基金份额持有人表决；
- (10) 国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式确保对应期间项目公司因实施减免租金政策实际减少的收入得到补足的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；
- (11) 按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）会议召集人及召集方式

1、当出现基金合同约定的基金份额持有人大会召集事由时，基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

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

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

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

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

（三）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

- （1）会议召开的时间、地点和会议形式；
- （2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；
- （3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；
- （4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
- （5）会务常设联系人姓名及联系电话；
- （6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；
- （7）召集人需要通知的其他事项。

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

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

（四）基金份额持有人出席会议的方式

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

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大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

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

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

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

(4) 上述第(3)项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的

代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托书证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

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

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

（五）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（七）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名

(或单位名称)、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名(或单位名称)和联系方式等事项。

(2) 通讯开会

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

(六) 表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。基金份额持有人与表决事项存在关联关系时,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。但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须回避表决,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。发生下列情形的,以特别决议通过方为有效:

(1) 除法律法规另有规定或基金合同另有约定外,转换基金运作方式、更换基金管理人或者基金托管人、终止《基金合同》、本基金与其他基金合并;

(2) 对基础设施基金的投资目标、投资策略等作出重大调整;

(3) 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后,金额占基金净资产 50%以上的扩募(金额是指连续 12 个月内累计发生金额);

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

(5) 基金成立并以首次发售募集资金收购基础设施项目后,金额占基金净资产 20%及以上关联交易(金额是指连续 12 个月内累计发生金额);

(6) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他事项。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资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。

（七）计票

1、现场开会

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

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

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

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

2、通讯开会

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

3、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，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但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须回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

（八）会议记录

1、基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

2、现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

- （1）会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；
- （2）会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；
- （3）出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；
- （4）对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；
- （5）律师及计票人、监票人姓名；
- （6）法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

3、通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

- （1）会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；
- （2）参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；
- （3）律师及计票人、监票人姓名；
- （4）法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

（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后依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人

大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，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，无须召开基金份额持有人大会审议。

二、基金管理人的权利与义务、内部决策机制

（一）基金管理人的权利

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、运营管理基础设施项目；
- 3、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；
- 4、销售基金份额；
- 5、按照规定召集基金份额持有人大会；
- 6、依据《基金合同》及有关法律的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；
- 7、在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；
- 8、在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；
- 9、选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；
- 10、担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；
- 11、依据《基金合同》及有关法律的规定决定基金收益的分配方案；
- 12、依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括目标基础设施资产支持证券在内的证券所产生的权利，具体包括：

(1) 作为目标基础设施资产支持证券持有人的权利, 包括决定目标基础设施资产支持证券的扩募、延长目标基础设施资产支持证券的期限、决定修改目标基础设施资产支持证券法律文件重要内容等;

(2) 通过目标基础设施资产支持证券作为基础设施项目公司股东享有的权利, 包括决定基础设施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、审议批准基础设施项目公司董事会的报告、审议批准基础设施项目公司年度财务预算和决算方案等。

13、依照法律法规, 可以为基金的利益行使相关法律法规、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资产净资产 20%及以下的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售事项(金额是指连续 12 个月内累计发生金额)、决定金额未超过本基金净资产 5%的关联交易(金额是指连续 12 个月内累计发生金额)、决定基金直接或间接对外借入款项、决定调整运营管理机构报酬标准(具体按照运营管理协议实施)等(基金合同另有约定的除外);

14、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;

15、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;

16、选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、财务顾问、评估机构、外部服务机构或其他为基金提供服务的外部机构(基金合同另有约定的除外);

17、基金管理人可以设立专门的子公司或委托符合条件的运营管理机构负责基础设施日常运营维护、档案归集管理等;

18、委托运营管理机构运营管理基础设施项目的, 派员负责项目公司财务管理, 监督、检查运营管理机构履职情况;

19、发生以下法定情形之一的, 基金管理人应当解聘运营管理机构:

(1) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失;

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

(3) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

20、在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购等的业务规则；

21、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

（二）基金管理人的义务

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

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

2、办理基金备案手续；

3、自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

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

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

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

7、依法接受基金托管人的监督；

8、采取适当合理的措施使计算基金份额认购价格的方法符合《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；

9、进行基金会计核算，编制基金中期及年度合并及单独财务报表；

10、编制定期报告与临时报告；

11、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；

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

13、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；

14、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；

15、按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；

16、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；

17、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；

18、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；

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

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

21、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；

22、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；

23、基金扩募发售失败的，基金管理人将投资人已交纳款项并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金扩募份额认购人；

24、执行生效的基金份额持有人大会的决议；

25、建立并保存基金份额持有人名册；

26、按照法律法规规定及基金合同约定，专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行《基础设施基金指引》第三十八条规定的基础设施项目运营管理职责，包括：

- (1) 及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
- (2) 建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；
- (3) 建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；
- (4) 为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；
- (5) 制定及落实基础设施项目运营策略；
- (6) 签署并执行基础设施项目运营的相关协议；
- (7) 收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；
- (8) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；
- (9) 实施基础设施项目维修、改造等；
- (10) 基础设施项目档案归集管理等；
- (11) 按法律法规要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
- (12) 依法披露基础设施项目运营情况；
- (13) 提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；
- (14) 建立相关机制防范运营管理机构履约风险、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。

就上述（4）-（9）职责的履行，基金管理人有权委托运营管理机构负责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

27、聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。本基金运作过程中出现下列情形的，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) 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影响；
- (5) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

28、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（三）基金管理人内部决策机制

1、公募 REITs 投资决策委员会

基金管理人采取集体投资决策制度，并设置公募 REITs 投资决策委员会（以下简称“公募 REITs 投委会”）作为基金管理人内部公开募集基础设施证券投资基金的最高投资决策机构。

（1）公募 REITs 投委会的组成

公募 REITs 投委会主席由公司总经理担任，公募 REITs 投委会主席可授权有关人员担任执行主席之职，负责召集、主持会议。

公募 REITs 投委会成员共 6 人，涵盖公司总经理、首席投资官、不动产投资业务分管协调人、固定收益部负责人、不动产投资管理部相关业务人员等。

（2）公募 REITs 投委会的权利

- 1) 对相关议题发表独立意见，并进行表决；
- 2) 质询相关提案。

（3）公募 REITs 投委会议事规则及决策程序

1) 议事内容

（i）制定、完善投资及运营管理决策制度和流程；

（ii）确定各公募 REITs 的投资运营原则、投资运营目标、投资运营策略以及投资运营管理方向；

（iii）基础设施项目筛选准入事项（包括但不限于各公募 REITs 大类基础设施项目资产选取标准、项目资产筛选和投资价值评估、项目经营业绩评价等）；

（iv）基础设施项目重大投资事项（包括但不限于基础设施项目的购入、处置、基金的扩募方案、投资资产支持证券及资产支持证券涉及的变更事项、基金对外借款、基金首发询价区间、定价方式等）；

（v）基础设施项目运营相关事项（包括但不限于解聘/选聘运营管理机构、决定项目公司的经营方针和投资计划、选择和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准公司董事会的报告、审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案、审阅基础设施项目相关的定期报告（包括《季度管理报告》《年度物业资产运营报告》）等）；

（vi）审议不动产外部专家咨询委员会议事规则；

- (vii) 评估各公募 REITs 产品的风险状况；
- (viii) 审议基金经理提交的超权限的事项；
- (ix) 其他。

2) 会议召开及表决程序

公募 REITs 投委会会议由公募 REITs 投委会主席或执行主席主持，提交议题材料的相关人员汇报议题，投委会成员进行审议，并逐项表决，最终形成决议。

公募 REITs 投委会主席享有两票表决权，其他公募 REITs 投委会委员各享有一票表决权。公募 REITs 投委会会议作出的决议须经代表三分之二以上表决权同意方能通过。

公募 REITs 投委会决策会议根据公募 REITs 涉及的基础设施资产的特点和行业情况做出决策，基金经理负责执行或监督执行。如决策事项属于《基础设施基金指引》规定的需要持有人大会审议的事项，则公募 REITs 投委会决策后按照法律法规规定及基金管理人内部流程提交基金份额持有人大会审议。

2、外部专家咨询委员会

为进一步保障基础设施基金的专业化投资管理，基金管理人将聘请行业专家组建外部专家咨询委员会，就基础设施基金的产品扩募、项目资产收购、项目资产处置等重大事项提供建议及方案。

(1) 外部专家咨询委员会人员构成及聘任形式

外部专家咨询委员会由各原始权益人或其关联方、财务顾问或其关联方各推荐若干名人员以及相关行业专家若干名出席。

(2) 外部专家咨询委员会职责

针对本基金的扩募、项目资产收购、项目资产处置等重大事项提供建议及方案，区分以下情形：

1) 对于基金扩募、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事项，由外部专家咨询委员会提出建议及方案，基金管理人就该建议及方案进行审议，并履行适当程序后，召集基金份额持有人大会投票表决；

2) 对于连续 12 个月内累计发生的金额不超过基金净资产 20% 的基础设施项目处置、收购事项，基金管理人针对该类事项的投资计划，将咨询外部专家咨

询委员会意见。外部专家咨询委员会也可就该类事项，向基金管理人提供建议或方案。基金管理人参考上述意见和建议，履行必要程序后决策；

3) 外部专家咨询委员会不得干涉基金管理人投资决策。

(3) 外部专家咨询委员会可就上述职责范围内事项召开定期或临时会议并对会议讨论事项进行表决，表决通过后形成书面建议，提交给基金管理人，由基金管理人内部公募 REITs 投委会进行决策。如决策事项属于《基础设施基金指引》规定的需要基金份额持有人大会审议的事项，则公募 REITs 投委会决策后按照法律法规规定及公司内部流程提交基金份额持有人大会审议。

三、基金托管人的权利与义务

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

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

2、依《基金合同》约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

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

4、监督基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

5、监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

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

7、提议召开或召集基金份额持有人大会；

8、在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

9、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

1、以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

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

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

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

5、保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

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

7、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予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律、评估、财务顾问、运营管理等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

8、复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

9、办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

10、对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

11、保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上；

12、从基金管理人或其委托的登记机构处接收基金份额持有人名册；

13、按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

14、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；

15、依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大

会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

16、按照法律法规和《基金合同》的规定监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露等；

17、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；

18、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；

19、因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

20、按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行相关义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

21、执行生效的基金份额持有人大会的决议；

22、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；

23、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、计划托管人职责，资产支持证券持有人职权及行权安排

（一）计划管理人的权利与义务

各专项计划管理人的权利与义务的具体内容，以各专项计划的《计划说明书》相关条款约定为准。

1、计划管理人的主要权利

（1）计划管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划发行收入用于购买基础资产、进行基础资产追加投资、进行合格投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益；

（2）计划管理人有权根据《标准条款》相关规定终止专项计划的运作；

（3）代表资产支持证券持有人行使项目公司章程规定的股东权利等；

（4）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资产支持证券持有人的合法权益；

（5）有权按照《标准条款》相关约定取得专项计划相关费用；

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

（7）资产支持证券管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定召集资产支持证券持有人大会；（如对应专项计划文件有此约定）

（8）资产支持证券管理人有权按照《标准条款》的约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用。（如对应专项计划文件有此约定）

2、计划管理人的主要义务

（1）计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务，代表资产支持证券人维护合法权益；

（2）计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划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《管理规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划发行收入用于向原始权益人购买基础资产等约定投资；

（4）计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《专项计划托管协议》的约定，接受计划托管人对专项计划资金拨付的监督，配合计划托管人办理托管业务；

（5）计划管理人应按照规定或约定落实现金流归集和维护专项计划资产安全的机制；

（6）计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具计划管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息；

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

（8）计划管理人应按照适用法律规定、专项计划文件约定及资产支持证券持有人委托，为了资产支持证券持有人的利益，作为专项计划的代表行使项目公

公司章程中规定的股东权利、权力及职责；

(9) 计划管理人应监督计划托管人、项目公司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，则计划管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任；

(10) 计划管理人应按照规定和约定履行信息披露义务，必要时召集资产支持证券持有人会议，及时披露影响资产支持证券信用风险的事件，进行风险预警；

(11) 计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料；

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

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

(14) 因计划托管人过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代资产支持证券持有人向计划托管人追偿；

(15) 计划管理人应根据《风险管理指引》规定开展资产支持证券信用风险管理工作，履行资产支持证券信用风险管理职责，及时向交易场所报告资产支持证券风险管理中的重要情况，按照规定履行信息披露义务，接受交易场所自律管理；

(16) 资产支持证券持有人大会作出的有效决议具有法律约束力，资产支持证券管理人应根据生效决议履行其资产支持证券管理人职责。（如对应专项计划文件有此约定）

（二）计划托管人的权利与义务

各专项计划托管人的权利与义务的具体内容，以各专项计划的《计划说明书》相关条款约定为准。

1、计划托管人的主要权利

(1) 计划托管人有权及时、足额收取专项计划的托管费；

(2) 计划托管人发现计划管理人的划款指令与《管理规定》《计划说明书》和《专项计划托管协议》《收益分配报告》及《资产管理报告》不符的，应当拒绝执行，并要求其改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时向中国基金业协会报

告，同时抄送对计划管理人有权监管的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失（但计划托管人有过错的除外），计划托管人不承担责任。

2、计划托管人的主要义务

（1）依据《管理规定》《标准条款》《计划说明书》及《专项计划托管协议》的约定保管专项计划资金；

（2）在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益；

（3）依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，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）收到回收款后，应计划管理人要求向计划管理人发出银行结算凭证（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、账户明细对账单等）或及时以电话、传真、电子邮件或双方约定的其他方式通知计划管理人；

（5）根据有关法律法规规定，按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关计划托管人履行本协议项下义务的托管报告（包括《当期托管报告》和《年度托管报告》）；

（6）专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，计划托管人应在知道该临时事项发生之日起2个工作日内以邮寄和传真的方式通知计划管理人：

- 1）发生计划托管人解任事件；
- 2）计划托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；
- 3）计划托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；
- 4）计划托管人或其总行经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定。

（7）计划托管人应按照《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定，及时将专项计划账户的银行对账单原件交给计划管理人。计划托管人应妥善保存《资产买卖协议》复印件（加盖计划管理人公章）以及与专项计划托管业务有关

的记录专项计划业务活动的原始凭证、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；

（8）在专项计划到期终止或《专项计划托管协议》终止时，计划托管人应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配；

（9）计划托管人未按《专项计划托管协议》约定执行指令或者错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，计划托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失负赔偿责任；

（10）法律法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

（三）资产支持证券持有人的权利与义务

各专项计划持有人权利与义务的具体内容，以各专项计划的《计划说明书》相关条款约定为准。

1、资产支持证券持有人的主要权利

（1）按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益；

（2）资产支持证券持有人有权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）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》规定，知悉有关专项计划利益的分配信息；

（4）专项计划资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人、计划托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿；

（5）资产支持证券持有人享有按照《标准条款》相关条款的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利；

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

（7）资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处置资产支持证券，且有权根据交易场所的相关规则通过回购进行融资；

（8）中国法律规定或专项计划文件约定的其他权利。

2、资产支持证券持有人的主要义务

- (1) 专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用；
- (2) 专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失；
- (3) 资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务；
- (4) 专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划赎回其取得或受让的资产支持证券；
- (5) 中国法律规定或专项计划文件约定的其他义务。

(四) 资产支持证券份额持有人大会的职权和行权安排

各专项计划之资产支持证券份额持有人大会职权及行权安排具体内容，以各专项计划的《计划说明书》相关条款约定为准。

1、资产支持证券持有人大会的组成

资产支持证券持有人大会由全体资产支持证券持有人组成。

2、召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，计划管理人应召开资产支持证券持有人大会：

- (1) 专项计划延期；
- (2) 提前终止专项计划；
- (3) 审议/决定专项计划扩募方案；
- (4) 审议专项计划资产处置方案；
- (5) 除《标准条款》另有约定外，在专项计划清算时，审议专项计划清算方案；
- (6) 审议对资产支持证券持有人利益有重大影响的资产管理合同的修订；
- (7) 更换资产支持证券管理人或资产支持证券托管人；
- (8) 调整资产支持证券管理人或资产支持证券托管人的报酬标准；
- (9) 专项计划以首次募集资金收购基础设施项目后，专项计划需进行资产收购、资产处置、融资等事项；
- (10) 行使对项目公司所享有的股东权利及依据相关协议享有的债权人权力；

(11) 资产支持证券管理人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项；

(12) 单独或合计代表资产支持证券份额一定比例以上的资产支持证券持有人，认为需审议的其他事项；

(13) 变更资产支持证券持有人大会程序；（如对应专项计划文件有此约定）

(14) 变更专项计划投资范围；（如对应专项计划文件有此约定）

(15) 对实施专项计划临时分配进行审议；（如对应专项计划文件有此约定）

(16) 行使对项目公司所享有的股东权利；（如对应专项计划文件有此约定）

(17) 法律法规及中国证监会规定的其他事项。

3、召集的方式

包括计划管理人召集、资产支持证券持有人召集两种方式，具体情形详见各专项计划《计划说明书》相关条款约定。

4、会议的通知

召开资产支持证券持有人大会，召集人应在约定的时间范围内提前通知全体资产支持证券持有人。会议通知至少应载明以下内容：

(1) 专项计划基本情况；

(2) 召集人、负责人姓名及联系方式；

(3) 会议召开的时间、地点；

(4) 会议召开形式（可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式）；

(5) 会议拟审议的事项/议案；

(6) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；

(7) 有权出席资产支持证券持有人大会的权益登记日；

(8) 代理投票的相关委托事项。

5、会议的召开

资产支持证券持有人大会应当由持有资产支持证券份额1/2以上（含1/2）的资产支持证券持有人参加，方可召开。

出席大会的资产支持证券持有人应委派至少1名授权代表出席会议，并出具

加盖单位有效印鉴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资产支持证券持有人大会。

如采用通讯方式开会，应当以书面方式进行表决；资产支持证券持有人出具书面表决意见并送达给计划管理人的，视为出席了会议。出具书面意见的资产支持证券持有人所代表的届时存续的资产支持证券份额1/2以上（含1/2），通讯会议方可有效召开。

6、议事程序

以现场方式开会的，首先由大会主持人按照标准条款规定确定和公布监票人，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，大会决议应当于会议结束后及时披露。大会主持人为计划管理人授权出席会议的代表，在计划管理人未能主持大会的情况下，由出席大会且持有超过资产支持证券份额 1/2（不含 1/2）的资产支持证券持有人，选举产生一名资产支持证券持有人的授权代表，作为该次资产支持证券持有人大会的主持人。

以非现场方式开会的，应以书面方式进行表决，由召集人在律师事务所的见证下按照会议通知规定的方式收取资产支持证券持有人的书面表决意见。

7、会议的表决、计票、决议的生效与效力

考虑基金管理人（代表本基金的利益）作为各基础设施资产支持证券唯一持有人的情况下，可由基金管理人（代表基金的利益）按各《计划说明书》相关条款的约定召开持有人大会进行表决并形成持有人大会决议，或由基金管理人（代表基金的利益）根据基金份额持有人大会的生效决议或者根据《基金合同》约定直接作出资产支持证券持有人书面决议，决议于公告之日起生效。

上述生效决议对全体资产支持证券持有人、计划管理人、计划托管人均具有法律约束力。

五、项目公司层面的组织架构和治理安排

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

项目公司在满足业务实际需求的前提下，总体上应以精简、高效的原则配置

人员。项目公司法定代表人、执行董事、监事、财务负责人均应由基金管理人根据项目公司章程由指定人员担任。

六、基础设施项目运营管理安排

本基金管理人根据《基础设施基金指引》的规定，委托上海集挚咨询管理有限公司为本基金基础设施项目及资产提供具体运营服务，但基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除。

上海集挚咨询管理有限公司向本基金提供的具体运营服务内容，具体运营管理安排以基金管理人、项目公司、运营管理机构等各方签署的运营管理协议约定为准，具体详见本招募说明书“第十八部分基础设施项目运营管理安排”。

七、关于基金治理的补充说明

本次扩募新购入基础设施项目后，张润置业的执行董事、监事及财务负责人将均由基金管理人委派的人员担任，张润大厦将委托集挚咨询担任运营管理机构负责日常运营管理。前述安排能够满足基础设施基金正常运作需要。

首发项目公司根据《公司章程》规定，不设董事会，设执行董事一名、监事一名。

根据《公司法》第十一条、第二百六十一条等规定，高级管理人员是指公司的经理、副经理、财务负责人。考虑安恬投资、中京电子和张润置业的实际业务情况，分别设总经理和财务负责人一名，根据公司章程和本基金文件的约定履行职责。项目公司章程对高级管理人员的范围、义务、禁止行为等作出了规定。

综上，项目公司设置执行董事、监事及高级管理人员符合《公司法》等法律法规及各自公司章程的相关规定，具体配置的人员数量和岗位职责符合项目公司的实际业务情况，具备合理性。

第五部分 基金管理人

一、基金管理人概况

- 1、名称：华安基金管理有限公司
- 2、住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室
- 3、办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31-32 层
- 4、法定代表人：朱学华
- 5、成立日期：1998 年 6 月 4 日
- 6、批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基字[1998]20 号
- 7、联系电话：021-38969999
- 8、联系人：王艳
- 9、客户服务中心电话：40088-50099
- 10、网址：www.huaan.com.cn

二、注册资本和股权结构

- 1、注册资本：人民币 1.50 亿元
- 2、股权结构

持股单位	持股占总股本比例
国泰君安证券股份有限公司	51%
国泰君安投资管理股份有限公司	20%
上海工业投资（集团）有限公司	12%
上海锦江国际投资管理有限公司	12%
上海上国投资产管理有限公司	5%

三、主要人员情况

- 1、基金管理人董事、监事、高级管理人员的姓名、从业简历、学历及兼职情况等

（1）董事会

朱学华先生，本科学历。历任武警上海警卫局首长处副团职参谋，上海财政证券有限公司党总支副书记，上海证券有限责任公司党委书记、副董事长、副总经理、工会主席，兼任海际大和证券有限责任公司董事长。现任华安基金管理有限公司党委书记、董事长、法定代表人。

张霄岭先生，博士研究生。历任美国联邦储备委员会经济学家、摩根斯坦利纽约总部信用衍生品交易模型风险主管、中国银行业监督管理委员会银行监管三部副主任、华夏基金管理有限公司副总经理兼华夏基金（香港）有限公司首席执行官。现任华安基金管理有限公司总经理。

马名驹先生，硕士，高级会计师。历任凤凰股份有限公司总经理、副董事长，上海东方上市企业博览中心副总经理，锦江国际（集团）有限公司副总裁。现任上海锦江国际投资管理有限公司董事长，Radisson Hospitality AB 董事长，上海锦江资本股份有限公司执行董事、首席执行官，上海锦江资产管理有限公司董事长，锦江国际集团财务有限责任公司董事长，上海齐程网络科技有限公司董事长，长江养老保险股份有限公司董事，史带财产保险股份有限公司监事。

陈志刚先生，本科学历。历任上海市黄浦区人民法院书记员、助理审判员；上海国际信托投资公司金融三部项目经理；上投投资管理有限公司总经理助理、副总经理、总经理；上海国际集团资产管理有限公司监事长；上海华东实业有限公司总经理；上海市再担保有限公司总经理；上海国际集团有限公司风险合规部总经理。现任上海上国投资管理有限公司党支部书记、董事长、法定代表人；兼任申联国际投资有限公司董事、上海证券有限责任公司董事、上海谐意资产管理有限公司监事。

郭传平先生，硕士研究生学历。历任国泰君安证券哈尔滨西大直街营业部副总经理（主持工作）、总经理（兼齐齐哈尔营业部总经理）、黑龙江营销总部副总经理（主持工作）、总经理、黑龙江分公司总经理、上海市委市政府联席办督查专员助理、国泰君安证券公司业务巡视督导委员会委员、国泰君安期货有限公司党委委员、纪委书记、监事长等职务。现任国泰君安证券公司巡察委员会巡察专员、国泰君安投资管理股份有限公司党委书记、董事长。

顾传政女士，研究生学历。历任中国银行上海市分行职员；上海天道投资咨询有限公司副总经理；毕博管理咨询（上海）公司咨询顾问；上海工业投资集团

资产管理有限公司业务主管、总经理助理、副总经理、党支部副书记(主持工作)；上海工业投资(集团)有限公司人力资源部经理、总裁助理、投资部经理、投资研究部总经理等。现任上海工业投资(集团)有限公司党委委员、副总裁、工会主席。

独立董事：

吴伯庆先生，大学学历，一级律师，曾被评为上海市优秀律师与上海市十佳法律顾问。历任上海市城市建设局秘书科长、上海市第一律师事务所副主任、上海市金茂律师事务所主任、上海市律师协会副会长。现任上海市金茂律师事务所高级合伙人。

严弘先生，博士研究生学历，教授。历任美国得克萨斯大学奥斯汀分校金融学助理教授、美国南卡罗来纳大学达拉莫尔商学院金融学终身教职、美国证券交易委员会及美国联邦储备局访问学者、长江商学院和香港大学客座教授、亚洲金融学会会刊《金融国际评论》主编。现任上海交通大学上海高级金融学院金融学教授、学术副院长，中国私募证券投资研究中心主任和全球商业领袖学者项目(GES)学术主任。

(2) 监事会

张志红女士，经济学博士。历任中国证监会上海监管局(原上海证管办)机构处副处长、机构监管处副处长、机构监管处处长、机构监管一处处长、上市公司监管一处处长等职务，长城证券有限责任公司党委委员、纪委书记、预算管理委员会委员、合规总监、副总经理、投资决策委员会委员，国泰君安证券股份有限公司总裁助理、业务总监、投行业务委员会副总裁等职务。现任国泰君安证券股份有限公司合规总监、总法律顾问、工会主席，华安基金管理有限公司监事长。

许诺先生，硕士。曾任怡安翰威特咨询业务总监，麦理根(McLagan)公司中国区负责人。现任华安基金管理有限公司总经理助理兼人力资源部高级总监，华安资产管理(香港)有限公司董事。

诸慧女士，硕士研究生学历，经济师。22年基金行业从业经验。历任华安基金管理有限公司监察稽核部高级监察员，集中交易部总监。现任华安基金管理有限公司集中交易部高级总监。

(3) 高级管理人员

朱学华先生，本科学历，24年证券、基金从业经验。历任武警上海警卫局首

长处副团职参谋，上海财政证券有限公司党总支副书记，上海证券有限责任公司党委书记、副董事长、副总经理、工会主席，兼任海际大和证券有限责任公司董事长。现任华安基金管理有限公司党委书记、董事长、法定代表人。

张霄岭先生，博士研究生，23 年金融、基金行业从业经验。历任美国联邦储备委员会经济学家、摩根斯坦利纽约总部信用衍生品交易模型风险主管、中国银行业监督管理委员会银行监管三部副主任、华夏基金管理有限公司副总经理兼华夏基金（香港）有限公司首席执行官。现任华安基金管理有限公司总经理。

翁启森先生，硕士研究生学历，28 年金融、证券、基金行业从业经验。历任台湾富邦银行资深领组，台湾 JP 摩根证券投资经理，台湾摩根投信基金经理，台湾中信证券自营部协理，台湾保德信投信基金经理，华安基金管理有限公司全球投资部总监、基金投资部兼全球投资部高级总监、公司总经理助理。现任华安基金管理有限公司副总经理、首席投资官。

杨牧云先生，本科学历、硕士，22 年金融法律监管工作经验。历任上海市人民检察院科员，上海证监局副主任科员、主任科员、副处长、处长。现任华安基金管理有限公司督察长。

姚国平先生，硕士研究生学历，19 年金融、基金行业从业经验。历任香港恒生银行上海分行交易员，华夏基金管理有限公司上海分公司区域销售经理，华安基金管理有限公司上海业务部助理总监、机构业务总部高级董事总经理、公司总经理助理。现任华安基金管理有限公司副总经理。

谷媛媛女士，硕士研究生学历，23 年金融、基金行业从业经验。历任广发银行客户经理，京华山一国际（香港）有限公司高级经理，华安基金管理有限公司市场业务二部大区经理、产品部高级董事总经理、公司总经理助理。现任华安基金管理有限公司副总经理。

任志浩先生，硕士研究生学历，26 年证券、基金行业从业经验。历任原国泰证券、国泰君安证券信息技术部系统开发、维护和分析岗、国泰君安证券交易技术总监、总经理助理兼创新业务总监、副总经理兼创新业务主管、副总经理兼服务体系开发主管、副总经理兼部门一线合规风控负责人。现任华安基金管理有限公司首席信息官。

2、管理本基金专门设置的部门及主要负责人员情况

为正常开展基础设施基金业务，华安基金已设置不动产投资管理部作为公司

基础设施基金业务的归口部门，本基金经理的相关情况如下：

叶璟女士，CPA、CFA，毕业于上海外国语大学。9 年基础设施项目投资管理从业经验及 3 年公募基金财务及内控审计从业经验。曾就职于普华永道，任基金审计和内控规划的高级审计员；于 2013 年 12 月加入平安信托基础产业投资部，任投资经理，从事基础设施项目的投融资工作；于 2018 年 7 月加入普洛斯资本，任高级经理，负责公司物流及产业园区相关项目的投融资工作。2020 年 9 月加入华安基金管理有限公司，任职于不动产投资管理部。2021 年 6 月起，担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

朱蓓女士，ACCA，毕业于南京大学，工程管理学硕士。9 年基础设施项目运营及投资管理经验。2005 年 10 月至 2012 年 12 月就职于华润电力（江苏）投资有限公司，负责火电项目企业的收购及运营管理工作。参与和负责完成收购南京化学工业园热电有限公司，江苏镇江发电有限公司等 6 家公司股权。负责华润电力（江苏）投资有限公司和宜兴华润热电有限公司的运营管理工作。工作范围为财务报表合并，审计工作的推进，董事会决议审定及分红，集团的融资整体方案及税务筹划，发行短期融资券等融资方案的实施等。2013 年至 2019 年就职于中天国富证券有限公司投资银行部投资经理，负责企业的 IPO，收购再融资等相关事宜。2020 年 3 月至 9 月就职于上海川陀投资管理有限公司，负责项目投资运营工作。2020 年 10 月加入华安基金管理有限公司，任职于不动产投资管理部。2021 年 6 月起，担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

蒋翼超先生，美国雪城大学金融学硕士，6 年的基础设施项目投资及运营管理经验。2016 年至 2021 年就职于上海张江（集团）有限公司计财部，从事集团资金管理和资产证券化产品发行及存续期间物业运营管理监督工作。集团任职期间，于 2020 年 5 月至 2021 年 5 月委派至浦东新区国资委挂职，参与区属企业相关数据统计及课题项目研究工作。2021 年 12 月加入华安基金，任职运营经理职务，主要负责基础设施不动产投资及运营管理工作。2022 年 7 月起，担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

历任基金经理：

郑韬先生，2021 年 6 月 7 日至 2022 年 7 月 25 日担任本基金的基金经理。

3、基金管理人采取集体投资决策制度，并设置公募 REITs 投资决策委员会（以下简称“公募 REITs 投委会”）作为基金管理人内部公开募集基础设施证券投

资基金的最高投资决策机构。

（1）公募 REITs 投委会的组成

公募 REITs 投委会主席由基金管理人总经理担任，公募 REITs 投委会主席可授权有关人员担任执行主席之职，负责召集、主持会议。

公募 REITs 投委会成员共 6 人，涵盖基金管理人总经理、首席投资官、不动产投资业务分管协调人、固定收益部负责人、不动产投资管理部相关业务人员等。

（2）公募 REITs 投委会的权利

- 1) 对相关议题发表独立意见，并进行表决；
- 2) 质询相关提案。

（3）公募 REITs 投委会议事规则及决策程序

1) 议事内容

（i）制定、完善投资及运营管理决策制度和流程；

（ii）确定各公募 REITs 的投资运营原则、投资运营目标、投资运营策略以及投资运营管理方向；

（iii）基础设施项目筛选准入事项（包括但不限于各公募 REITs 大类基础设施项目资产选取标准、项目资产筛选和投资价值评估、项目经营业绩评价等）；

（iv）基础设施项目重大投资事项（包括但不限于基础设施项目的购入、处置、基金的扩募方案、投资资产支持证券及资产支持证券涉及的变更事项、基金对外借款、基金首发询价区间、定价方式等）；

（v）基础设施项目运营相关事项（包括但不限于解聘/选聘运营管理机构、决定项目公司的经营方针和投资计划、选择和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准公司董事会的报告、审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案、审阅基础设施项目相关的定期报告（包括《季度管理报告》《年度物业资产运营报告》）等）；

（vi）审议不动产外部专家咨询委员会议事规则；

（vii）评估各公募 REITs 产品的风险状况；

（viii）审议基金经理提交的超权限的事项；

（ix）其他。

2) 会议召开及表决程序

公募 REITs 投委会会议由公募 REITs 投委会主席或执行主席主持，提交议

题材料的相关人员汇报议题，投委会成员进行审议，并逐项表决，最终形成决议。

公募 REITs 投委会主席享有两票表决权，其他公募 REITs 投委会委员各享有一票表决权。公募 REITs 投委会会议作出的决议须经代表三分之二以上表决权同意方能通过。

公募 REITs 投委会决策会议根据公募 REITs 涉及的基础设施资产的特点和行业情况做出决策，基金经理负责执行或监督执行。如决策事项属于《基础设施基金指引》规定的需要基金份额持有人大会审议的事项，则公募 REITs 投委会决策后按照法律法规规定及基金管理人内部流程提交基金份额持有人大会审议。

4、上述人员之间不存在近亲属关系。

5、业务人员的准备情况

截至 2023 年 3 月 31 日，公司目前共有员工 469 人（不含子公司），其中 67.0%具有硕士及以上学历，93.0%以上具有三年证券业或五年金融业从业经历，具有丰富的实际操作经验。所有上述人员在最近三年内均未受到所在单位及有关管理部门的处罚。公司业务由投资研究、市场营销、合规风控、后台支持等四个业务板块组成。

四、基金管理人的职责

根据《基金法》的规定，基金管理人应履行以下职责：

- 1、依法募集资金，办理基金份额的发售和登记事宜；
- 2、办理基金备案手续；
- 3、对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账，进行证券投资；
- 4、按照基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配收益；
- 5、进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；
- 6、编制季度报告、中期报告和年度报告；
- 7、计算并公告基金净值信息；
- 8、办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项；
- 9、按照规定召集基金份额持有人大会；
- 10、保存基金财产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料；
- 11、以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或者实施其

他法律行为；

12、中国证监会规定的其他职责。

五、基金管理人的承诺

1、基金管理人承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《证券法》行为的发生；

2、基金管理人承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《基金法》及相关法律法规的行为的发生；

3、基金管理人承诺本基金不存在直接或变相开展通道业务的情况；

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

（1）越权或违规经营；

（2）违反基金合同或托管协议；

（3）故意损害基金份额持有人或其他基金相关机构的合法利益；

（4）在向中国证监会报送的资料中弄虚作假；

（5）拒绝、干扰、阻挠或严重影响中国证监会依法监管；

（6）玩忽职守、滥用职权，不按照规定履行职责；

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

（8）其他法律法规以及中国证监会禁止的行为。

5、基金管理人关于履行诚信义务的承诺

基金管理人承诺将以取信于市场、取信于社会为宗旨，按照诚实信用、勤勉尽责的原则，严格遵守有关法律法规和中国证监会发布的监管规定，不断更新投资理念，规范基金运作。

6、基金经理及不动产投资管理部主要负责人承诺

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

（2）不利用职务之便为自己、代理人、代表人、受雇人或任何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，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动。

六、基金管理人的内部控制制度

1、内部控制的原则

(1) 健全性原则

内部控制包括公司各项业务、各个部门或机构和全体人员，并涵盖到决策、执行、监督、反馈等各个环节。

(2) 有效性原则

通过科学的内部控制手段和方法，建立合理的内部控制程序，维护内控制度的有效执行。

(3) 独立性原则

公司各机构、部门和岗位职责应当保持相对独立，公司基金资产、自有资产、其他资产的运作应当分离。

(4) 相互制约原则

公司内部部门和岗位的设置应当权责分明、相互制衡。

(5) 成本效益原则

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

2、内部控制的组织体系

公司的内部控制组织体系是一个权责分明、分工明确的组织结构，以实现对公司从决策层到管理层、操作层的全面监督和控制。具体而言，包括以下组成部分：

(1) 董事会：董事会对公司建立内部控制系统和维持其有效性承担最终责任；

(2) 监事会：监事会依照公司法和公司章程对公司经营管理活动、董事和公司管理层的行为行使监督权；

(3) 督察长：督察长对董事会直接负责。对公司的日常经营管理活动进行

合规性监督和检查，直接向公司董事会和中国证监会报告；

（4）合规与风险管理委员会：合规与风险管理委员会是为加强公司在业务运作过程中的风险控制而成立的非常设机构，以召开例会形式开展工作，向公司总经理负责。主要职责是定期和不定期审议公司合规报告、风险管理报告以及其他风险控制重大事项；

（5）合规监察稽核部：合规监察稽核部负责对公司内部控制制度的执行情况进行合规性监督检查，对督察长负责；

（6）各业务部门：内部控制是每一个业务部门和员工最首要和基本的职责。各部门的主管在权限范围内，对其负责的业务进行检查监督和风险控制。各位员工根据国家法律法规、公司规章制度、道德规范和行为准则、自己的岗位职责进行自律。

3、内部控制制度概述

公司内部控制制度由内部控制大纲、基本管理制度、部门业务规章等部分组成。

公司内部控制大纲是对公司章程规定的内控原则的细化和展开，是各项基本管理制度的纲要和总揽，内部控制大纲应当明确内控目标、内控原则、控制环境、内控措施等内容。

基本管理制度包括风险控制制度、投资管理制度、基金会计制度、信息披露制度、监察稽核制度、信息技术管理制度、公司财务制度、资料档案管理制度、业绩评估考核制度和紧急应变制度等。

部门业务规章是在基本管理制度的基础上，对各部门的主要职责、岗位设置、岗位责任、操作守则等的具体说明。

4、基金管理人内部控制五要素

内部控制的基本要素包括：控制环境、风险评估、控制活动、信息沟通、内部监控。

（1）控制环境

控制环境构成公司内部控制的基础，包括公司治理结构体系和内部控制体系。公司内部控制体系又包括公司的经营理念和内控文化、内部控制的组织体系、内

部控制的制度体系、员工的道德操守和素质等内容。

公司自成立以来,通过不断加强公司管理层和员工对内部控制的认识和控制意识,致力于从公司文化、组织结构、管理制度等方面营造良好的控制环境氛围,使风险意识贯穿到公司各个部门、各个岗位和各个业务环节。逐步完善了公司治理结构、加强了公司内部合规控制建设,建立了公司内部控制体系。

（2）风险评估

公司通过对组织结构、业务流程、经营运作活动进行分析、测试检查,发现风险,将风险进行分类、按重要性排序,找出风险分布点,分析其发生的可能性及对目标的影响程度,评估目前的控制程度和风险高低,找出引致风险产生的原因,采取定性定量手段分析考量风险的高低和危害程度。在风险评估后,确定应进一步采取的对应措施,对内部控制制度、规则、公司政策等进行修订和完善,并监督各个环节的改进实施。

（3）控制活动

公司的一系列规章制度、业务规则在制定、修订的过程中,也得到了一贯的实施。主要包括:组织结构控制、操作控制、会计控制。

1) 组织结构控制

公司各个部门的设置体现了部门之间的职责分工,及部门间相互合作与制衡的原则。基金投资管理、基金运作、市场营销等业务部门有明确的授权分工,各部门的操作相互独立、相互牵制并且有独立的报告系统,形成权责分明、严格有效的三道监控防线:

以各岗位目标责任制为基础的第一道监控防线:各部门内部工作岗位合理分工、职责明确,对不相容的职务、岗位分离设置,使不同的岗位之间形成一种相互检查、相互制约的关系,以减少差错或舞弊发生的风险。

各相关部门、相关岗位之间相互监督和牵制的第二道防线:公司在相关部门、相关岗位之间建立标准化的业务操作流程、重要业务处理表单传递及信息沟通制度,后续部门及岗位对前部门及岗位负有监督和检查的责任。

以合规监察稽核部对各部门、各岗位、各项业务全面实施监督反馈的第三道监控防线。

2) 操作控制

公司制定了一系列的基本管理制度,如风险控制制度、投资管理制度、基金

会计制度、公司财务制度、信息披露制度、监察稽核制度、信息技术管理制度、资料档案管理制度、业绩评估考核制度和紧急应变制度等，控制日常运作和经营中的风险。公司各业务部门在实际操作中遵照实施。

3) 会计控制

公司确保基金资产与公司自有资产完全分开，分账管理，独立核算；公司会计核算与基金会计核算在业务规范、人员岗位和办公区域上严格分开。公司对所管理的不同基金分别设立账户，分账管理，以确保每只基金和基金资产的完整独立。

基本的会计控制措施主要包括：复核、对账制度；凭证、资料管理制度；会计账务的组织和处理制度。运用会计核算与账务系统，准确计算基金资产净值，采取科学、明确的资产估值方法和估值程序，公允地反映基金在估值时点的价值。

(4) 信息沟通

为了及时实现信息的沟通，有效地达成自下而上的报告和自上而下的反馈，公司采取以下措施：

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，保证公司各级管理人员和员工可以充分了解与其职责相关的信息，保证信息及时送达适当的人员进行处理。

制定了管理和业务报告制度，包括定期报告和不定期报告制度。按既定的报告路线和报告频率，在适当的时间向适当的内部人员和外部机构进行报告。

(5) 内部监控

监控是监督和评估内部控制体系设计合理性和运行有效性的过程，对控制环境、控制活动等进行持续的检验和完善。

监察稽核人员负责日常监督工作，促使公司员工积极参与和遵循内部控制制度，保证制度的有效实施。

公司合规监察稽核部对各业务部门内部控制制度的实施情况进行持续的检查。检验其是否符合设计要求，并及时地充实和完善，反映政策法规、市场环境、组织调整等因素的变化趋势，确保内控制度的有效性。

5、基金管理人为开展基础设施基金业务的内部管理制度

公司基础设施业务的内部管理制度由《华安基金管理有限公司公开募集基础

设施证券投资基金业务管理办法》以及包括投资管理业务操作规程、风险控制制度、尽职调查工作制度、项目运营制度、信息披露制度、发售业务管理制度等一系列相关部门规章及配套业务规则组成，由公司各部门在实际操作中遵照实施。

6、基金管理人内部控制制度声明

基金管理人声明以上关于内部控制制度的披露真实、准确，并承诺公司将根据市场变化和业务发展来不断完善内部风险控制制度。

七、基金管理人或其同一控制下的关联方同类产品或业务经验的说明

华安基金管理有限公司作为本基金的基金管理人，于 2020 年 7 月设立了不动产投资管理部，主要负责公司公募 REITs 业务的政策与市场研究、投资管理，兼产品开发和市场推广等。团队具备丰富的基础设施项目投资管理和运营管理经验，目前管理有国内首批公募 REITs（也即本基金），基金成立以来已运作满一年，整体投资运作稳健，所持有的基础设施项目运营情况良好。

华安未来资产管理（上海）有限公司作为基金管理人的全资子公司及本基金目标基础设施资产支持证券计划管理人，在基础设施项目投资管理及资产证券化领域具备丰富经验。

上海国泰君安证券资产管理有限公司作为基金管理人同一控制下的关联方及本基金目标基础设施资产支持证券计划管理人，在资产证券化业务具备丰富经验。截至 2022 年末，国君资管累计发行企业资产证券化产品 264 只，逾 3,500 亿元，长期位居行业前列，基本涵盖所有大类资产，并持续不断创新产品类型。

基金管理人或其同一控制下的关联方的同类产品不存在重大未决风险事项。

第六部分 基金托管人

一、基金托管人概况

1、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：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2023年3月31日，本集团总资产105,087.52亿元人民币，高级法下资本充足率17.39%，权重法下资本充足率14.41%。

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192人。2002年11

月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管(QFII)、合格境内机构投资者托管(QDII)、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管、存托凭证试点存托人等业务资格。

招商银行确立“因势而变、先您所想”的托管理念和“财富所托、信守承诺”的托管核心价值，独创“6S 托管银行”品牌体系，以“保护您的业务、保护您的财富”为历史使命，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“6 心”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，四度蝉联获《财资》“中国最佳托管专业银行”。2016 年 6 月招商银行荣膺《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；“托管通”获得国内《银行家》2016 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；7 月荣膺 2016 年中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”。2017 年 6 月招商银行再度荣膺《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”；8 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”。2018 年 1 月招商银行荣膺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”奖项；同月，招商银行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 月荣膺公募基金 20 年“最佳基金托管银行”奖；5 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣膺 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 月招商银行荣获《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，荣膺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》“2019 年度最佳基金托管银行”奖。2021 年 1 月，荣膺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；1 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，荣获国新投资有限公司“2021 年度优秀托管银行奖”和《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”；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。

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，本行执行董事、党委书记、行长。中国人民大学硕士研究生学历，高级经济师。1995年6月加入本行北京分行，自2001年10月起历任本行北京分行行长助理、副行长、行长，2012年6月任本行行长助理兼任北京分行行长，2013年11月不再兼任本行北京分行行长，2015年1月任本行副行长，2016年11月至2019年4月兼任本行董事会秘书，2019年4月至2023年2月兼任本行财务负责人，2021

年8月任本行常务副行长，2021年8月-2023年4月兼任本行董事会秘书、公司秘书及香港上市相关事宜之授权代表，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。

彭家文先生，本行行长助理兼财务负责人。中南财经大学国民经济计划专业本科学历，高级经济师。2001年9月加入本行，历任总行计划财务部总经理助理、副总经理，总行零售综合管理部副总经理、总经理，总行零售金融总部副总经理、副总裁、副总裁兼总行零售信贷部总经理，郑州分行行长，总行资产负债管理部总经理，2023年2月起任本行行长助理、财务负责人，兼任本行总行资产负债管理部总经理。

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、基础设施基金托管业务主要人员情况

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

四、基金托管业务经营情况

截至2023年3月31日，招商银行股份有限公司累计托管1223只证券投资基金。

五、基础设施基金托管业务经营情况

招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，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。

2021年5月17日，首批9单基础设施公募REITs项目经交易所审核通过并向中国证监会申请注册后，正式获得中国证监会准予注册的批复，获批的9单首批公募REITs中，其中7单的基金托管行为招商银行，具体如下：

序号	首批公募REITs产品名称	托管行	项目状态
1	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
2	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
3	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
4	东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
5	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
6	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
7	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行

招商银行首批托管项目涵盖收费公路、产业园、碳中和和污水处理四大主流基础设施类型，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，为托管行履职、规范公募REITs资金监管实操流程提供了示范效应。

六、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；

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立稽核监察团队，负责部门内部风险预防和控制；

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，遵循内部控制衡原则，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我行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

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

（8）制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置、权责分配及业务流程等方面形成相互制约、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，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，有效的进行人力资源管理。

七、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《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。基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

八、基金托管人对基金管理人运作基础设施基金进行监督的方法和程序

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

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

第七部分 相关参与机构

一、目标基础设施资产支持证券/专项计划管理人

（一）华安资产张润大厦资产支持专项计划管理人（新购入专项计划）

名称：华安未来资产管理（上海）有限公司

法定代表人：杜煊君

成立日期：2013 年 10 月 1 日

注册资本：人民币 500,000,000 元

住所：中国(上海)自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 360 号 38 楼

联系人：辛玮

电话：021-38969766

（二）国君资管张江光大园资产支持专项计划管理人（首发专项计划）

名称：上海国泰君安证券资产管理有限公司

法定代表人：谢乐斌

成立日期：2010 年 8 月 27 日

注册资本：人民币 2,000,000,000 元

住所：上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室

办公地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 23 层

联系人：徐刚、苏瑞、严洁、郑树强、张健、杨甜、倪帆

电话：021-38676040

传真：021-38909089

电子邮箱：surui019730@gtjas.com

二、财务顾问

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

成立日期：1999 年 8 月 18 日

注册资本：人民币 8,906,671,631 元

注册地址：上海市浦东新区自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区南京西路 768 号

电话：021-38676798

传真：021-38670798

联系人：胡玮瑛、吴迪珂、顾轶甫、王文博、鲁尹翔、殷子杰

三、运营管理机构

名称：上海集挚咨询管理有限公司

法定代表人：卢缨

成立日期：2021 年 3 月 22 日

注册资本：人民币 10,000,000 元

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区集创路 200 号，银东路 491 号 1 幢 119 室

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区集创路 200 号，银东路 491 号 1 幢 119 室

电话：021-68825159

联系人：曾景

四、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

负责人：周明

联系人：陈文祥

电话：021-68419095

传真：021-68870311

五、出具法律意见书的律师事务所

名称：北京市汉坤律师事务所

住所：北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城 C1 座 9 层 906 室

办公地址：北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城 C1 座 9 层

负责人：李卓蔚

电话：010-13699275399

传真：010-85255511

联系人：方榕

六、会计师事务所

（一）本次扩募并新购入基础设施项目的会计师事务所

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

办公地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

执行事务合伙人：邹俊

电话：010-85085000

经办注册会计师：王国蓓、汪霞、周臻、蒋啸秋

联系人：周臻

电话：021-22122298

（二）首次发行时的会计师事务所

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市延安东路 222 号 30 楼

办公地址：上海市延安东路 222 号 30 楼

首席合伙人：付建超

电话：021-61418888

传真：021-63350177

经办注册会计师：倪敏、李蝶菲

联系人：倪敏

七、基础设施项目的资产评估机构

（一）新购入基础设施项目的资产评估机构

注册名称：上海东洲房地产土地估价有限公司

注册资本：人民币 200 万元

法定代表人：周佩祥

注册地址：上海市奉贤区拓林镇林场路 185 号

电话：18017768220

联系人：洪方晴

（二）首发基础设施项目的资产评估机构

注册名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

曾用名：仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司

注册资本：人民币 202 万元

法定代表人：李萍萍

注册地址：北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A

电话：010-59223690

联系人：温馨

第八部分 风险揭示

本风险揭示的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明本基金的所有风险。投资者在参与本基金相关业务前，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，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

一、本基金作为基础设施基金的特有风险

本基金为基础设施基金，可能面临以下风险，包括但不限于：

（一）基金价格波动风险

基础设施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，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

（二）流动性风险

本基金的存续期为自首次募集基金合同生效之日起 35 年，存续期内采取封闭式运作，不开放申购与赎回，存在流动性不足等风险。

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

（三）扩募发售失败风险

如基金扩募发售期届满，面临基金扩募份额总额未达到准予注册规模的 80%、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等未按规定参与战略配售或其他情形，则基金扩募发售失败，投资者面临基金无法实施扩募的风险。基金管理人将在基金扩募发售期限届满后 30 日内退还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

（四）基金合同提前终止的风险

基金可能会面临因本基金所持有的全部基础设施资产支持证券已全部变现或提前终止清算，或本基金所持有的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营或难以再产生持续、稳定现金流等情形，导致基金合同提前终止的风险。

（五）本次扩募及新购入基础设施项目交易相关的风险

1、交易风险

区别于股票、债券等标准金融产品，基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购基础设施项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资策略的实施。

进行基础设施项目收购之前，基金管理人及其他尽职调查实施主体将根据法律法规及相关监管规定的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。原始权益人及其控股股东、实际控制人根据相关规定已承诺所提供文件资料的真实性，并承诺相关的损失补偿。尽管如此，由于尽职调查技术以及信息资料的局限性，在本次收购中，尽调实施主体无法完全保证新购入项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人及其控股股东、实际控制人可以充分履行相关承诺。

2、相关交易未能完成的风险

（1）如本次扩募发售失败，将进而导致本次交易失败；

（2）其他原因可能导致本次扩募所涉交易被暂停、中止或取消的风险，提请投资者注意投资风险。

（六）终止上市风险

基础设施基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法正常在二级市场交易。

（七）基础设施项目运营管理风险

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，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，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

（八）利益冲突风险

本基金运作过程中，存在包括基金管理人运用基金资产与本基金关联方之间发生关联交易等潜在利益冲突的情形，基础设施基金可能发生关联交易价格不公平、不合理等情况，从而损害基金份额持有人利益的风险。

（九）税收等政策调整风险

基础设施基金运作过程中可能涉及基金持有人、公募基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

（十）停牌的风险

根据《新购入基础设施项目指引》要求，本基金将在基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌。

（十一）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。

本基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，本基金将通过资产支持专项计划及项目公司等特殊目的载体间接实现对基础设施资产的管理。前述专项计划等特殊目的载体在运作过程中可能触发各自的提前终止条款，导致专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。

(十二) 基础设施基金相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件(以下简称法律法规)和交易所业务规则,可能根据市场情况进行修改,或者制定新的法律法规和业务规则,投资者应当及时予以关注和了解。

二、与本基金基础设施项目相关的风险

(一) 政策风险

包括土地使用、产业政策、行业管理、环境保护等相关政策变化引致的风险。

(二) 基础设施项目的市场风险

本基金所投资的基础设施项目均位于上海市浦东新区,可能面临地方经济和区域市场负面变化的风险。区域市场的负面变化将对地区的租赁需求、租金水平等产生负面影响,继而对项目的运营业绩及未来估值增长产生不利影响,主要包括:

- 1、对租户及时支付租金及续租能力产生负面影响;
- 2、对基础设施项目吸引新租户和挽留租户以及维持较高出租率水平及租金水平的能力产生负面影响;
- 3、对基础设施项目市场价值产生负面影响。

(三) 基础设施项目的运营风险

1、经营业绩风险

本基金所投资的基础设施项目的现金流主要源于租赁及其他相关收入,截至2022年末,前十大租户租赁面积占已出租面积的比例分别为:张江光大园为83.79%,张润大厦为96.76%;其中,本次新购入基础设施项目张润大厦重要现金流提供方租赁面积合计占其已出租面积的72.20%。项目的财务状况及经营业绩可能受到租户提前退租、破产、无偿债能力或业绩下滑、到期租户无法完成续签或无法找到替代承租人的不利影响。项目收益可能减少,可供分配现金可能受到不利影响。

2、运营管理机构的管理风险

本基金管理人根据《基础设施基金指引》的规定,委托上海集挚咨询管理有限公司为本基金基础设施项目及资产提供具体运营服务。尽管运营管理机构为本

基础设施项目配备了长期管理本基础设施项目的专业运营管理团队，依然存在运营管理机构因管理手段欠佳，人员变动，执行效率等原因导致无法有效及高效管理基础设施资产的风险，对基础设施项目的收益和估值产生负面影响。若因为解聘等原因使得运营管理机构发生变更，存在短期无法确定运营管理机构或机构间交接不利的风险，将对基础设施项目的运营产生不利影响，继而影响基础设施基金的运营业绩。

3、租赁合同未备案的风险

根据《上海市房屋租赁条例（2010 修正）》第十五条规定：“房屋租赁合同及其变更合同由租赁当事人到房屋所在地的区、县房地产登记机构办理登记备案手续。房屋租赁合同未经登记备案的，不得对抗第三人。”截至本招募说明书出具之日，基础设施项目公司尚未就基础设施资产正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续，未来可能会被主管部门责令限期改正。

4、租约集中到期的风险

截至 2022 年末，本基金所投资的基础设施项目关于剩余期限 2 年以内的（含 2 年）的租赁合同面积合计占已出租面积的比例分别为：张江光大园为 78.73%、张润大厦为 72.71%；其中，本次新购入基础设施项目张润大厦 1 年内到期的租赁合同面积合计占其已出租面积的 58.11%。在未来 2 年内将会出现租约集中到期的情况。若届时租户不续约或者无新签租约，将会对租金收入造成较大影响，可能会对现金流产生不利影响，从而影响本基金的收益。

5、基础设施项目改造、资本性支出及维修费用超预期风险

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

6、特定区域内存在同业竞争的风险

本基金所投资的基础设施项目相关原始权益人持有并运营同类基础设施资产，且集中在张江科学城区域，与基础设施资产构成直接或间接地竞争关系，可能影响基础设施资产的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

（四）基础设施项目的集中度风险

本基金所投资的基础设施项目在区位分布上较为集中，存在基础设施项目易受到一地的经济环境和产业政策的影响的风险，继而对基础设施项目收益的稳定性存在负面影响。

（五）估值与现金流预测风险

基础设施项目的估值和现金流预测是基于可获得的行业数据，项目信息和其他相关信息的情况下，在最佳估计假设的基础上形成的，存在基础设施项目估值可能无法体现公允价值；现金流预测可能与实际结果存在偏差的风险。

（六）基础设施项目评估结果偏差风险

第三方评估公司出具的基础设施项目评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施项目公允价值的任何承诺和保障。相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。基础设施项目评估结果与真实市场价值可能存在偏差的风险。

（七）基础设施资产处置的风险

如以出售方式处置基础设施资产，由于基础设施资产的公允价值可能受到当时不动产市场景气程度的影响，可能会导致售价出现大幅下降，从而会对基金份额持有人的利益产生不利影响。

（八）未取得部分重要现金流提供方财务信息的风险

由于部分重要现金流提供方未在公开渠道披露过相关财务信息，故无法对其财务状况进行分析，无法完整了解该重要现金流提供方的财务相关风险。

三、管理风险

（一）管理风险

本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素，而影响基金收益水平。这种风险可能表现在基金整体的投资组合管理上，例如资产配置、类属配置不能符合基金合同的要求，不能达到预期收益目标；也可能表现在个券个股的选择不能符合本基金的投资风格和投资目标等。

（二）新产品创新带来的风险

随着中国证券市场与国际市场的接轨，各种国外的投资工具也逐步引入，这些新的投资工具在为基金资产保值增值的同时，也会产生一些新的投资风险，例如可转换债券带来的转股风险，利率期货带来的期货投资风险等。同时，基金管理人可能因为对这些新的投资产品的不熟悉而发生投资错误，产生投资风险。

四、合规性风险

指本基金的投资运作不符合相关法律、法规的规定和基金合同的要求而带来的风险。

五、操作风险

基金运作过程中，因内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

六、基金财产投资运营过程中的增值税

鉴于基金管理人为本基金的利益投资、运用基金财产过程中，可能因法律法规、税收政策的要求而成为纳税义务人，就归属于基金的投资收益、投资回报和/或本金承担纳税义务。因此，本基金运营过程中由于上述原因发生的增值税等税负，仍由本基金财产承担，届时基金管理人与基金托管人可能通过本基金财产账户直接缴付，或划付至管理人账户并自基金管理人依据税务部门要求完成税款申报缴纳。

七、本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券期货市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。销售机构（包括基金管理人直销机构和代销机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法也不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不

同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

八、其他风险

（一）技术风险

当计算机、通讯系统、交易网络等技术保障系统或信息网络支持出现异常情况，可能导致基金日常的申购赎回无法按正常时限完成、登记结算系统瘫痪、核算系统无法按正常时限显示产生净值、基金的投资交易指令无法及时传输等风险。

（二）其他不可抗力风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。金融市场危机、行业竞争、代理商违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金份额持有人利益受损。

第九部分 基金的募集

一、初始募集概况

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基础设施基金指引》《基金合同》及其他有关规定，经中国证监会 2021 年 5 月 17 日证监许可〔2021〕1670 号文注册募集。

本基金自 2021 年 5 月 31 日起向全社会公开募集，截至 2021 年 5 月 31 日募集工作顺利结束。

经德勤华永会计师事务所验资，本次募集的净认购金额为 1,495,000,000.00 元人民币，认购资金在募集期间产生的银行利息全部计入基金财产。募集资金已于 2021 年 6 月 2 日划入本基金在基金托管人招商银行股份有限公司开立的基金托管专户。

本次募集有效认购总户数为 123,442 户。按照每份基金份额初始发售面值 2.990 元人民币计算，本基金募集的有效份额共计 500,000,000 份基金份额，其中，向战略配售投资者发售的比例为 55.33%，向网下投资者发售的比例为 31.27%，向公众投资者发售的比例为 13.40%。本基金管理人运用固有资金认购本基金 1,133,418 份基金份额，占本基金总份额的比例为 0.2267%；本基金管理人基金从业人员认购持有的基金份额总额为 20,045 份，占本基金总份额的比例为 0.0040%。按照有关法律规定，本基金募集期间所发生的信息披露费、会计师费、律师费以及其他费用不从基金资产中列支。

本次发售中，上海张江集成电路产业区开发有限公司、珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）通过战略配售合计认购本基金份额 1 亿份，占本次基金发售比例的 20%，持有期自上市之日起不少于 60 个月。基金份额持有期间不允许质押。其它参与战略配售的专业机构投资者持有本基金的基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

二、2022 年第一次扩募并新购入基础设施项目发售概况

本基金于 2023 年 3 月 31 日收到中国证监会《关于准予华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》（证监许可〔2023〕732 号）以及

上海证券交易所《关于对华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及华安资产张润大厦资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证 REITs（审）（2023）3 号）；华安基金管理有限公司以通讯方式召开华安张江光大园 REIT 基金份额持有人大会审议并表决通过了《关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目的议案》，决议自通过之日起生效。

本基金 2022 年第一次扩募并新购入基础设施项目发售方式为向特定对象发售（定向扩募），本次定向扩募发售期首日为 2023 年 5 月 25 日。基金管理人、财务顾问于 2023 年 5 月 30 日向所有获配投资者发送《缴款通知书》，最后缴款日为 2023 年 6 月 1 日。

经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本基金的银行托管专户于 2023 年 6 月 1 日已收到扩募发售募集扣除认购费后的有效认购资金人民币 1,552,680,006.20 元。

本次定向扩募发售的发售对象为张江集团、张江集电等共计 18 名发售对象，有效认购总户数为 20 户。按照本次发售最终价格 3.373 元/份计算，本基金本次定向扩募发售基金份额共计 460,326,121 份，其中，原始权益人张江集团作为本次发售的战略配售对象，认购本次定向扩募发售份额总数的 20%，获配份额为 92,065,223 份；原始权益人张江集电作为本次发售的战略配售对象认购本次定向扩募发售份额总数的 15%，获配份额为 69,048,917 份；定向扩募的其他机构投资者合计获配基金份额数量 299,211,981 份，占本次定向扩募发售总量 65%。本基金扩募募集期间的会计师费、律师费等费用不从基金资产中列支。

本次定向扩募发售中，张江集团及张江集电合计认购本次定向扩募发售总量的 35%，其中扩募份额发售总量 20%的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。其他发售对象认购的本次定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让，但法律法规另有规定的除外。

第十部分 基金的历史沿革

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金（即更名前本基金，下同）经中国证券监督管理委员会 2021 年 5 月 17 日证监许可〔2021〕1670 号文注册，并由华安基金管理有限公司依照有关法律法规进行募集，《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》自 2021 年 6 月 7 日生效。

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金就基金变更事宜向中国证监会进行变更注册，并取得中国证监会证监许可【2023】732 号《关于准予华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》，变更注册内容主要涉及延长基金合同期限、基金的扩募及新购入基础设施项目相关事项等内容，并相应修订基金合同。2023 年 4 月 25 日至 2023 年 5 月 17 日，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金的基金份额持有人大会以通讯方式召开，大会审议通过了《关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目的议案》《关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金延长基金合同期限的议案》的议案。

自 2023 年 6 月 2 日起，修订后的《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》生效，原基金合同自同日起失效。

基金管理人经履行适当程序后，自 2023 年 6 月 28 日起，本基金由华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金正式更名为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金。

第十一部分 基金份额的上市交易和结算

基金合同生效后，在符合相关法律法规和基金份额上市条件的前提下，本基金将在上海证券交易所上市交易。

一、基金份额上市

本基金的基金合同生效后，在满足《基金法》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》等相关规则的要求后，基金管理人可向上海证券交易所申请基金份额上市。

本基金已于 2021 年 6 月 21 日起在上海证券交易所上市交易，基金管理人于 2021 年 6 月 16 日依据法律法规规定在规定媒介上刊登《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

本基金扩募份额已于 2023 年 6 月 16 日起在上海证券交易所上市交易，基金管理人于 2023 年 6 月 13 日依据法律法规规定在规定媒介上刊登《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募份额上市交易公告书》。（注：本基金更名前名称为华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金）

二、基金份额的上市交易

本基金上市后，可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国结算规则办理。

本基金在上海证券交易所的上市交易需遵守《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《REITs 业务办法》等有关规定。

基金份额上市交易后，登记在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记系统中的基金份额可直接在上海证券交易所上市交易；登记在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中的场外基金份额通过办理跨系统转托管业务将基金份额转至场内证券登记系统后，方可上市交易。

三、本基金份额的收购及相关权益变动相关事项

根据《REITs 业务办法》及其它有关规定，涉及本基金的收购及相关权益变动的事项，需遵守以下要求：

1、投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下两条事项作出了不可撤销的承诺：

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

（2）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的 10%后，其通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少 5%，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告。在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。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，承诺若违反上述第（1）（2）条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

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

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该基金份额的 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该基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

2、要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到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，应当按照《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，但符合上交所业务规则规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过本基金份额 50%，继续增持本基金份额的，适用前述规定。

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

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

以要约方式对本基金进行收购的，当事人应当参照上海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。

3、免于发出要约的情形

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

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

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

四、扩募基金份额的上市

本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，基金管理人需参照上海证券交易所业务规则，向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

五、基金的登记结算方式

本基金的登记结算需遵守《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）》等有关规定。

六、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》相关规定和上海证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

七、法律法规、监管部门、上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司对上市交易另有规定的，从其规定。

八、若上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司增加了基金上市交易、份额转让等新功能，本基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无须召开基金份额持有人大会。

九、基金份额的结算

本基金的基金份额按照中国结算的业务规则采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。

基金份额的具体结算以《中国结算公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则》及《中国证券登记结算有限责任公司上海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）》的规定为准。

第十二部分 基金的投资

一、投资目标

本基金主要投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。本基金在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。

二、投资范围

本基金主要投资于目标基础设施资产支持证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具。

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。

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

如果法律法规对该比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。

三、投资策略

本基金主要投资于优质园区类基础设施项目资产，在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报，主要投资策略包括：

（一）基础设施资产的运营管理和投资策略

1、基础设施资产运营管理策略

本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行基础设施项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的基础设施项目资产，充分汲取聘请的运营管理机构的專業管理经验，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升基础设施项目资产的市场价值。

2、基金扩募收购策略

本基金将积极而有选择地收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理条例制度的优质园区类基础设施项目资产。在选择扩募收购园区类基础设施项目资产时，将聚焦重点区域，优先选择位于《京津冀协同发展规划纲要》《河北雄安新区规划纲要》《长江经济带发展规划纲要》《粤港澳大湾区发展规划纲要》《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》《海南自由贸易港建设总体方案》等国家重大战略区域范围内和国务院批准设立的国家级新区、国家级经济技术开发区范围内的园区类基础设施项目；以及位于国家发展改革委确定的战略性新兴产业集群，或《中国开发区审核公告目录（2018年版）》确定的开发区范围内，业态为研发、创新设计及中试平台，工业厂房，创业孵化器和产业加速器，产业发展服务平台等园区基础设施。项目用地性质为非商业、非住宅用地。

3、资产出售及处置策略

本基金的资产处置方式以向第三方协议转让基础设施项目的股权或资产为主，基金管理人会根据基础设施项目资产的投资运营情况适时评估合适的投资退出机会，秉持持有人利益优先的原则，寻求潜在买家，选择最有利于本基金投资收益实现的买家报价方案，按照基金合同约定履行相关程序后，专业审慎地处置基础设施项目资产。

（二）其它投资策略

本基金其余基金资产将投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具，以有效利用基金资产，提高基金资产的投资收益。

四、投资及借款限制

1、组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

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

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

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

（4）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家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（5）本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的资金余额不得超过基金资产净值的 40%；进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，

债券回购到期后不得展期；

（6）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；

（7）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。

除上述第（1）（2）（6）项情形之外，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规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

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

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。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

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

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，

按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。

基金管理人运用基金财产收购基础设施项目后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等相关制度，履行适当程序外，还应当按法律法规规定的程序召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

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

五、业绩比较基准

本基金暂不设业绩比较基准。

如果今后法律法规要求，或有更权威的、更能为市场普遍接受或能更合理地衡量比较本基金业绩表现的业绩比较基准推出，本基金管理人可以依据维护投资者合法权益的原则，与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无须召开基金份额持有人大会。

六、风险收益特征

本基金为基础设施证券投资基金，存续期内主要投资于基础设施资产支持证券，以获取基础设施运营收益并承担基础设施资产价格波动，其预期风险与收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

第十三部分 基金的财产

一、基金总资产

基金总资产指基金合并财务报表层面计量的基金总资产（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产），包括基金拥有的基础设施资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、应收款项以及其它资产的价值总和，即基金合并报表层面计量的总资产。

二、基金净资产

基金净资产是指基金资产减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

三、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户、基础设施资产支持证券托管账户、基金托管账户、基础设施项目公司日常运营收支账户、监管账户以及投资所需的其他专用账户。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、基金销售机构、资产支持证券管理人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、资产支持证券管理人、基金登记机构、基金销售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。

原始权益人、基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销；基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债

权债务不得相互抵销。基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。不同基础设施基金财产的债权债务，不得相互抵消。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人等相关机构因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。

第十四部分 基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况及运营数据

本次以扩募募集资金购入新基础设施项目后，本基金持有的基础设施项目由 2 个产业园资产构成，即张润大厦及张江光大园。其中，张润大厦由本基金的扩募募集资金购入并持有，张江光大园由本基金以初始募集资金购入并持有。

（一）新购入基础设施项目：张润大厦

新购入基础设施项目为张润置业持有的位于上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号的张润大厦。

1、基本情况

项目名称	张润大厦
物业外观	
坐落	上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号，金秋路 158 号
证号	沪（2020）浦字不动产权第 067526 号
权利人	上海张润置业有限公司
占地面积	21,796.00 平方米
建筑面积	60,534.05 平方米
土地用途	研发总部
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010 年 4 月 12 日起 2054 年 8 月 16 日止
资产范围	包括 1 幢 11 层、1 幢 8 层、1 幢 2 层的科研设计用房，以及地下 1 层车库；共有 462 个可用车位，其中地库车位 410 个。
评估价值	人民币 147,690 万元

2、运营情况

(1) 基础设施项目现金流的真实性

基础设施项目均已达到稳定成熟的运营状态，投资回报良好，已产生持续、稳定的现金流，具有持续经营能力和较好的增长潜力，且收入现金流来源具备较高分散度。基础设施项目租金收入均由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，租户中不存在原始权益人关联方、不存在政府机关等事业单位，现金流真实有效。

截至 2022 年 12 月 31 日，基础设施项目具体租户数量构成如下：

序号	项目名称	建筑面积（m ² ）	租户数量	出租率
1	张润大厦	60,534.05	16	96.32%

(2) 基础设施项目现金流的稳定性

①历史运营情况

时间	张润大厦
	2018 年 7 月开始运营
2018 年末	12.26%
2019 年末	90.53%
2020 年末	98.93%
2021 年末	98.95%
2022 年末	96.32%

张润大厦 2018 年 6 月建成后正式投入运营后一年内迅速完成爬坡期，2020 年末、2021 年末及 2022 年末出租率始终稳定在 95%以上，基本处于满租状态。租户结构主要为集成电路、先进制造、信息技术三大行业的企业，租赁合同期限以中长期为主；自运营以来，租户结构保持稳定，截至 2022 年末，前述三大行业租户占比超 80%。

经营收益方面，张润大厦过去三年营业收入实现快速增长后已进入平稳期，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年末，张润大厦平均租金分别为 5.54 元/天/平方米、5.56 元/天/平方米、5.81 元/天/平方米和 5.90 元/天/平方米。截至 2022 年末，整体经营收益较好，运营成熟稳定。

表：张润大厦历史经营业绩表现

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入	7,256.84	8,333.93	8,417.30
营业成本	2,329.15	2,327.96	2,366.69
EBITDA	6,761.50	7,795.17	7,067.10
经营活动现金净流量	7,753.77	7,515.54	5,641.10

②租约期限统计

截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦已签约的租赁合同年限以超过 3 年的为主，合计占比达 68.03%。其中，签约 3-5 年（含）的租赁面积占比 43.10%，5 年以上的占比 24.93%。

表：张润大厦租约年限分布情况

租约年限	合同面积（m²）	面积占比
1 年以内（含 1 年）	6,000.52	14.28%
1-2 年（含 2 年）	2,790.66	6.64%
2-3 年（含 3 年）	4,640.13	11.04%
3-5 年（含 5 年）	18,108.03	43.10%
5 年以上	10,475.30	24.93%
合计	42,014.64	100.00%

③租约剩余年限统计

截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦租赁合同剩余年限以 2 年（含）的为主，合计占比 72.71%，其中剩余期限 1 年（含）内的租赁面积占比 58.11%、1-2 年（含）占比 14.60%。

表：张润大厦租约剩余年限分布情况

租约年限	合同面积（m²）	面积占比
1 年以内（含 1 年）	24,414.84	58.11%
1-2 年（含 2 年）	6,132.40	14.60%
2-3 年（含 3 年）	9,967.68	23.72%
3-5 年（含 5 年）	1,499.72	3.57%
合计	42,014.64	100.00%

④租约到期情况统计

截至 2022 年 12 月 31 日的有效租赁合同中，2023 年末前到期的租约面积占比 58.11%；2024 年到期的租约面积占比 36.46%；2024 年末（含）前到期面积

合计为 39,733.93 平方米，占已出租面积的 94.57%；项目公司将实时跟进租赁动态，持续夯实租户储备，提前做好续签及换签等招租工作。

表：张润大厦租约到期年限分布情况

到期年限	租赁面积（m²）	面积占比
2023 年	24,414.84	58.11%
2024 年	15,319.09	36.46%
2025 年	864.99	2.06%
2026 年	1,415.72	3.37%
合计	42,014.64	100.00%

（3）基础设施项目现金流的独立性

张润置业通过向租户出租物业获取租金收入，项目收入来源具有独立性。

（4）基础设施项目现金流的分散性

截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦共有 16 家租户，租赁合同 21 份¹。租户客群多元，租户实力较强，所属行业分布合理，收入具备一定分散程度。作为地处张江科学城的产业载体，主要以先进制造业、信息科技、集成电路产业客户为主。

表：张润大厦租赁用途分布情况

行业领域	合同面积（m²）	面积占比
先进制造业	19,314.31	45.97%
信息科技	9,186.69	21.87%
集成电路	8,615.75	20.51%
商贸服务	3,297.90	7.85%
产业服务配套	1,526.80	3.63%
医疗器械	73.19	0.17%
合计	42,014.64	100.00%

张润大厦入驻租户均为市场化出租，按照租赁面积计算前十大租户具体情况如下：

表：张润大厦前十大租户情况

序号	承租方	租赁面积（m²）	租赁期限
1	租户 1	16,796.29	2019/11/1-2023/7/31、2020/9/1-2023/7/31、2022/10/15-2023/7/31、2022/12/16-2023/7/31

¹ 租约合同份数系根据承租人与出租人签署的所有有效租赁合同数量计算，同一位承租人与出租人签署的数份有效租赁合同不视为一份租赁合同。

序号	承租方	租赁面积 (m²)	租赁期限
2	租户 2	9,186.69	2019/12/1-2024/12/31
3	租户 3	4,350.43	2021/10/10-2024/11/30、2021/12/1-2024/11/30
4	租户 4	2,518.02	2022/6/1-2022/12/31
5	租户 5	2,516.59	2019/3/1-2023/2/28
6	租户 6	1,290.86	2022/11/1-2026/10/31、2022/11/1-2026/10/31
7	租户 7	1,240.42	2022/1/15-2024/1/14
8	租户 8	1,192.49	2020/9/15-2023/9/14
9	租户 9	781.31	2021/9/1-2023/8/31
10	租户 10	780.99	2019/3/19-2025/3/15

(5) 基础设施项目的重要现金流提供方

2022 年度重要现金流提供方一、重要现金流提供方二和重要现金流提供方三各自贡献的现金流占新购入基础设施项目同一时期的现金流总额比例均超过 10%。2022 年度重要现金流提供方一及其关联方支付的租金为 2,434.21 万元，占新购入基础设施项目整体同期现金流总额的 30.98%；2022 年度重要现金流提供方二支付的租金为 2,224.66 万元，占新购入基础设施项目整体同期现金流总额的 28.31%，2022 年度重要现金流提供方三支付的租金为 1,170.45 万元，占新购入基础设施项目整体同期现金流总额的 14.90%，2022 年支付的租金情况如下表所示：

租户名称	租赁面积 (m²)	2022 年支付的租金 (万元)	租金收入占比
重要现金流提供方一	16,796.29	2,434.21	30.98%
重要现金流提供方二	9,186.69	2,224.66	28.31%
重要现金流提供方三	4,350.43	1,170.45	14.90%
合计	30,333.41	5,829.32	74.19%

基金管理人已按《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》第二十一条规定对重要现金流提供方进行了尽职调查。经公开信息查询，三家重要现金流提供方均为非上市公司，未公示的财务数据，且无债券发行记录和主体信用评级。为审慎核查三家重要现金流提供方的履约能力，基金管理人已通过公开渠道信息检索了解其历史合法合规经营情况，对基础设施项目运营团队及原始权益人管理层进行访谈了解其历史租金支付情况，通过对重要现金流提供方的有关股东背景分析、行业分析判断其经营情况和未来发展。三家重要现金流提供方与原始权益人均不存在关联关系，过往合作为依据租赁合同进行的

房屋租赁，历史经营情况正常、租金收缴正常、履约情况良好。具体情况如下：

① 重要现金流提供方一

表：重要现金流提供方一基本信息

事项	内容
成立日期	2019 年 8 月 15 日
注册资本	人民币 10,000 万元
经营范围	从事电子科技、网络科技、信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电子产品、通信产品、半导体的设计、开发、销售，从事货物与技术的进出口业务，计算机软件的设计、开发、制作、销售，芯片、半导体元器件、仪器仪表、通讯产品的销售。（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）

重要现金流提供方一聚焦于为智能手机提供软硬件支持，主要在 CPU、GPU、多媒体、通信、电源、模拟电路等技术领域开展自主研发，具有高新技术企业认证。公司人员中，硕士/博士占比达 80%，40%以上人员有 10 年以上芯片研发经验。根据市场数据显示，2022 年上半年，重要现金流提供方一的控股股东在国内智能手机市场出货量排名前五，市场份额占有率较高，经营情况较好。根据欧洲专利局（EPO）公布的《2021 年专利指数》报告，2021 年，其母公司以 1057 件专利申请总量排名第 13 位。在数字通信领域，以 688 件专利申请量位列第五，仅次于华为、爱立信、高通、三星。

财务情况方面，根据现场走访了解，重要现金流提供方一预测其 2022 年可实现营业收入约 4 亿元，报告期内财务情况良好。

截至 2022 年末，重要现金流提供方一自 2019 年起承租基础设施项目房屋至今，均足额支付租金，无租金欠缴情况，履约能力良好。

截至 2022 年末，重要现金流提供方一与原始权益人无关联关系，业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，除此之外无其他过往业务合作。

重要现金流提供方一最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在的重大不良记录，资信状况良好。

经基金管理人和律所核查，截至 2023 年 2 月 20 日，经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中

华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、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中进行检索，除因违反建设工程建设程序管理规定被上海市浦东新区建设和交通委员会于 2021 年 12 月 24 日依据《行政处罚决定书》处罚款人民币 7.8 万元外，未检索到重要现金流提供方一在最近三年内存在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的情况。

② 重要现金流提供方二

表：重要现金流提供方二基本信息

事项	内容
成立日期	2013 年 5 月 15 日
注册资本	人民币 306.905 万元
经营范围	数码科技、计算机专业领域内的技术开发、技术服务，计算机网络工程，计算机系统集成，企业营销策划，数码产品、计算机软硬件及周边设备、通讯器材、通讯设备、电子产品的销售，计算机软、硬件的设计，数据处理服务，从事货物及技术的进出口业务。（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）

重要现金流提供方二是一家互联网游戏产品研发公司，其开发的产品由腾讯平台代理。公司的控股母公司成立于 2012 年 3 月，其公司的产品和服务已覆盖全球 150 个国家和地区、75 个语种，曾在 40 多个国家和地区位居应用商店总榜前列。2022 年 7 月，中国企业评价协会发布了“2021 中国新经济企业 500 强”榜单。该公司位列前三。重要现金流提供方二的母公司作为信息科技平台企业，在全球的日活跃用户数近 10 亿，旗下的应用程序在国内的渗透率接近 54%，行业发展前景广阔，报告期内经营情况稳定，履约能力较好。

财务情况方面，根据公开信息查询，重要现金流提供方二母公司 2021 年总营收约 580 亿美元，同比增长 70%，报告期内财务情况良好。

截至 2022 年末，重要现金流提供方二自 2019 年起承租基础设施项目房屋至今，均足额支付租金，无租金欠缴情况，履约能力良好。

截至 2022 年末，重要现金流提供方二与原始权益人无关联关系，业务合作

主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，除此之外无其他过往业务合作。

重要现金流提供方二最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在的重大不良记录，资信状况良好。

经基金管理人和律所核查，截至 2023 年 2 月 20 日，经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、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中进行检索，未检索到在重要现金流提供方二在最近三年内存在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的情况。

③ 重要现金流提供方三

表：重要现金流提供方三基本信息

事项	内容
成立日期	2018 年 3 月 19 日
注册资本	人民币 393.5589 万元
经营范围	一般项目：集成电路、计算机硬件研发、批发、零售，自有研发成果转让，并提供相关技术咨询与技术服务；计算机软件（音像制品、电子出版物除外）的开发、设计、制作、批发、零售，销售自产产品；计算机硬件及辅助设备、外围设备的批发、零售、进出口、佣金代理（拍卖除外），并提供相关配套服务；集成电路制造（限分支机构经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

重要现金流提供方三主营业务专注于人工智能领域的云端算力平台，为人工智能产业提供基础设施解决方案，其成功研发的 AI 单芯片处于行业领先地位，并获得该领域的多个奖项。公司共有 25 项专利，员工中本科及以上学历占比 100%。

财务情况方面，作为科创型企业，重要现金流提供方三已获得腾讯、真格、上海科技创业投资有限公司等产业股权投资企业的投资，2021 年初完成 18 亿人民币的 C 轮融资，资金实力较强；其预计 2022 年实现营业收入约 3 亿元，报告

期内财务情况良好。

截至 2022 年末，重要现金流提供方三自 2018 年起承租基础设施项目房屋至今，均足额支付租金，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

截至 2022 年末，重要现金流提供方三与原始权益人无关联关系，业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，除此之外无其他过往业务合作。

重要现金流提供方三最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在的重大不良记录，资信状况良好。

经基金管理人和律所核查，截至 2023 年 2 月 20 日，经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、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中进行检索，未检索到在重要现金流提供方三在最近三年内存在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的情况。

（6）基础设施项目租金收缴情况分析

①收缴率情况

新购入基础设施项目历史收缴情况良好，2019 年至 2022 年末租金均完成收缴，收缴率 100%。

②租金收缴相关政策

张润大厦租金收取方式以每三个自然月为一期收取，先付后用。根据租赁合同约定，在租赁合同生效后的规定期限内，租户应支付三个月的租金作为履约保证金；每期租金应于各期开始前提前支付，一般在约定日后的 15 日内完成收缴。

（二）首发基础设施项目：张江光大园

基础设施项目张江光大园地处中国（上海）自由贸易试验区盛夏路 500 弄，位于国家级高科技产业园区张江高科技园区核心地带。园区总建筑面积 50,947.31 平方米。截至 2020 年末，张江光大园共有 267 个可用车位，其中地库机械车位 100 个，非机械车位 99 个，地面非机械停车位 68 个。根据张江光大园项目的建设用地规划许可，项目用地性质为工业-M1。张江光大园分为 1-6 号项目工程及 7 号项目工程，合同开工时间分别为 2011 年 1 月 28 日和 2015 年 8

月 1 日，并于 2014 年 2 月 14 日及 2016 年 12 月 23 日分别取得 1-6 号项目工程及 7 号项目工程的竣工验收备案证明文件。

张江光大园凭借良好的区域优势、产业配套及交通便利，吸引了包括集成电路、先进制造业、在线经济、金融科技及产业服务配套等符合国家重大战略、宏观调控及产业政策、发展规划的行业内优质企业入驻。

截至 2022 年末，张江光大园出租率为 92.60%。张江光大园的历史出租情况如下：

张江光大园 2019 年末、2020 年末及 2021 年末出租率分别为 97.39%，99.51% 和 100%。

二、基础设施项目所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况

（一）基础设施项目所属行业政策及其对基础设施项目运营的影响

2017 年 4 月，科技部发布《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，明确提出将国家高新区建设成为具有重大引领作用和全球影响力的创新高地，培育和发展战略性新兴产业的关键载体，转变发展方式和调整经济结构的重大引擎，成为建设创新型国家和世界科技强国的重要支点。上述政策和规划将促进产业园区运营的长远发展。

基础设施项目所属行业为产业园运营行业。为加快转变经济发展方式，有效引导园区调整产业结构，推进产业集聚发展，培育战略性新兴产业和新的经济增长点，促进园区迈入创新驱动、自主增长的发展轨道，提升产业园区综合竞争力和可持续发展能力，国家相继出台了多项政策。在 2019 年 5 月发布的《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发[2019]11 号）中，提出提升开放型经济质量，赋予更大改革自主权，打造现代产业体系，完善对内对外合作平台功能和加强要素保障和资源集约利用的主张，以充分发挥产业优势和制度优势，带动地区经济发展。

2020 年 5 月，为贯彻落实党中央、国务院关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展的部署，充分发挥产业投资对减少疫情影响和稳定经济增长的关键作用，以高水平招商引资推动高能级产业投资，以高品质园区建设推动高质量产业发展，强化高端产业引领功能，不断提升城市能级和核心竞争力，上海市出台《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》，主要是从规

划、土地、金融、服务等环节，找准投资增长点，精准供给有效政策，全面创新招商引资政策，力争在总部机构、龙头企业、旗舰项目、功能平台、隐形冠军等集聚方面实现新突破，助力疫情防控和培育经济转型发展新动能。

（二）行业发展情况和未来发展趋势

1、全国产业园区市场现状

从 20 世纪 90 年代末开始，随着科学技术的不断发展，国民经济产业类型由传统纺织、煤炭、钢铁、机械等工业产业逐渐向以先进制造业、生物医药制造、高新技术产业等新兴产业转变，中国产业园的规划和建设逐渐向精细化、专业化的方向发展，出现了以现代产业为主体集聚的软件园、电子商务园、特色小镇、创意文化园等，是以现代产业为主体的现代产业园。

总体来看，现代产业园是城市产业结构的重要组成部分，是集新体制、新技术、新产业、新经济为一体的创业中心和经济单元，具有生产高效化、技术集约化、管理企业化、节能环保化、功能多样化、效益最大化等特点。

随着经济发展和政府对产业园的重视，产业园已经成为各地区区域经济发展的重要助推器。它在区域经济与产业经济之间形成了产业联动的桥梁，承载着主导产业的合理链接与配套等功能作用。产业园为科技创新型、经营创业型和配套加工型、咨询服务型企业构建了适合企业发展与提升的平台。从大的分类上可以划分为科技园区、一般工业园区、专业园区三大类。

截至 2020 年底，全国共有 218 家国家级经开区和 169 家国家级高新区。自 1998 年首创，国家高新区已历经 30 多年成长，成为国民经济发展的重要支撑和新增长点。数据显示，2019 年，我国 169 家国家高新区实现生产总值 12.20 万亿元，上缴税费 1.90 万亿元，分别占国内生产总值的 12.30%、税收收入的 11.80%。从园区产业布局来看，基本集中在新兴战略产业以及现代农业，反映了园区建设受国家政策引导性非常强。我国国家级产业园区呈现东部园区先发优势明显，中西部园区发力赶超的局面。随着中西部地区的发展与开放、长江经济带建设、“一带一路”建设的推进，东部、中部、西部的产业园区分布格局进一步优化，中西部地区园区赶超势头强劲。

近两年，随着科技产业革命的深化以及国家战略政策的频繁调整，中国产业园区的发展已经进入到 4.0 的产业综合体阶段，并在产业内核、运营模式等方面

呈现出全新的特征及发展趋势。在 4.0 阶段，园区的发展特别强调了产业与城市之间的关系，科技服务产业是天然的园区城市化发展产业内核选择，以“园”兴“城”，以“城”促“园”的产城一体化发展模式，在“十三五”期间，将对打造城市经济新内核，新型城镇化建设等方面起到巨大作用。中国产业地产将进入协同发展阶段，转型升级仍然是主要目标，区域产业地产发展将出现结构化差异，管理服务智慧化，实现产业集群化，越来越多的企业扎堆进入产业地产领域，经济新常态下的“新城建设”新趋势，产业地产将进入规划主导发展阶段，新形式下“特色小镇”也将更有特色，重心逐渐布局二三线城市，提高土地利用效率。

当前，中国经济正面临着进一步转型升级的挑战，产业园区作为经济增长的重要驱动源，也遇到不少新的问题。

（1）主业不够突出。目前，中国产业园区数量较多，产业特色不鲜明，同质化问题严重，相互之间竞争激烈，产业空间与市场容量严重不足，造成资源浪费。

（2）服务手段单一。不少产业园区服务主要集中在传统的租赁服务和物业管理方面，招商思路停留在传统的房租减免和税收优惠，未能充分挖掘企业多方面的需求，建立起有效的公共服务共享机制和支撑体系。

（3）产业层次不高。不少产业园区片面追求企业数量，忽视企业的技术含量、能耗环保和效益贡献。缺乏行业龙头企业，企业科研能力普遍较弱，产品科技含量和附加值不高，大都处于价值链的中低端，很难形成行业发展高地。

（4）关键资源不足。不少园区内产业模式和产业供应链条尚不完整，缺乏产业发展的核心技术、资质认定、第三方检测等关键资源，不能有效形成园区产业发展的集聚效应。

（5）缺乏人本思维。缺乏科学规划和人本思维，过于关注项目的落户和进度，而忽视发展的第一资源——人的需求，不能适应当前新经济、新业态、新模式条件下创新、创业企业对人才的需求。

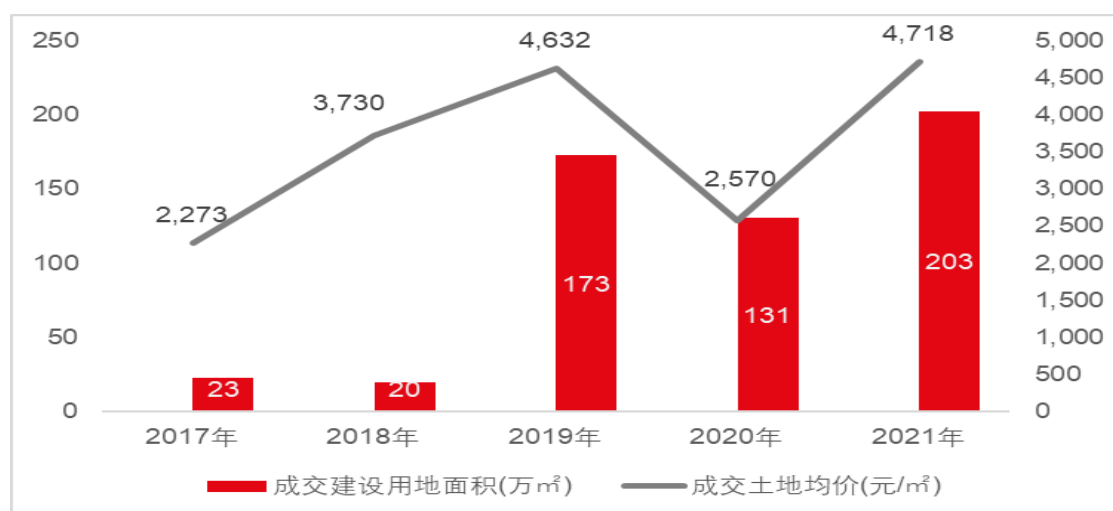
2、上海产业园区市场分析

（1）上海市研发用地市场状况

我国部分产业园以研发类用地为载体建设，包括但不限于科研用地、科技研发、科研设计用地、科教用地等类型。上海市研发类用地主要包括科研设计用地、

研发总部产业类等。从成交价格来看，上海市研发类土地的整体成交价格显著高于工业用地平均水平，过去五年平均成交价格在 2,300-4,700 元/平方米之间波动，价格走势大体与工业土地相似，其中 2019 年、2021 年成交均价为近五年的峰值，均超过 4,600 元/平方米。

图：2017-2021 年上海市研发类用地成交情况



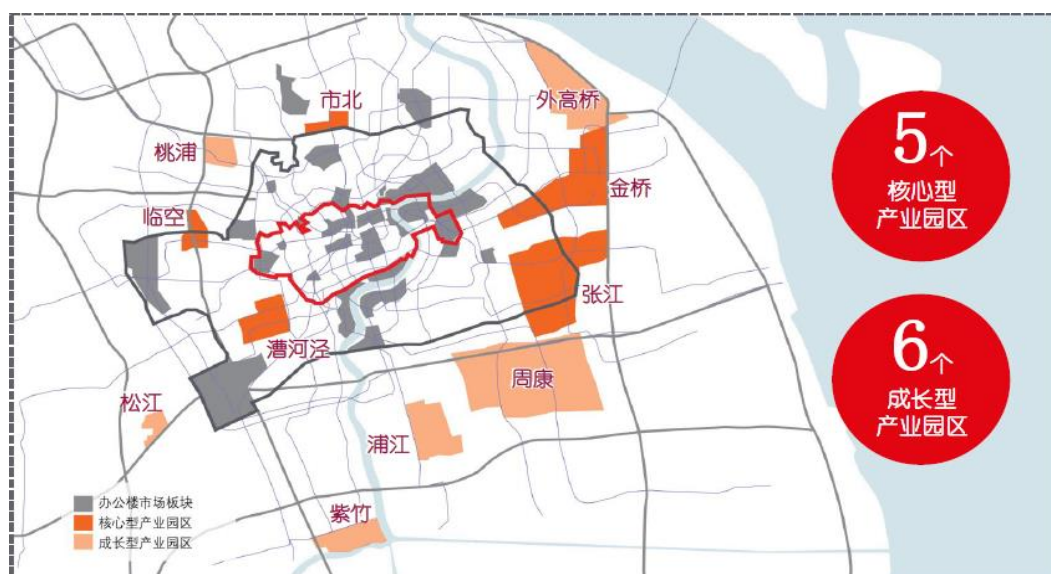
资料来源：CREIS 数据，仲量联行

注：研发类用地含科研设计用地、研发总部产业类，成交土地均价按照土地面积计算。

（2）上海市产业园区分布及特征

上海作为中国经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，吸引了众多优秀企业入驻，产业园发展的基础条件较好。依据发展成熟度的差异，上海市产业园市场分为 5 个核心型产业园区和 6 个成长型产业园区。核心型产业园区包括张江板块、漕河泾板块、金桥板块、临空板块和市北板块，在空间分布上主要集中于中环线附近；成长型产业园区包括周康板块、外高桥板块、浦江板块、紫竹板块、松江板块和桃浦板块，空间分布相对分散，距离中心城区更远。

图：上海市产业园区主要细分板块



资料来源：仲量联行

核心产业园区是上海建设全球科创中心的主要承载区域，产业园区丰厚多元的企业基础，便于吸引战略新兴产业聚集。上海核心型产业园区历经多年发展已形成鲜明的产业集群，现有 40 个特色产业园区聚焦七大领域，尤其是张江、漕河泾等产业园区最为突出。

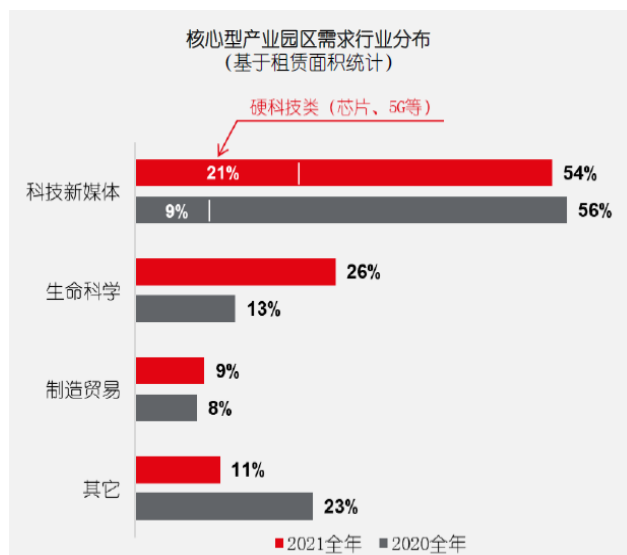
分区片来看，张江园区主要产业集群为生物医药、5G 和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空航天、在线新经济等；漕河泾产业集群为信息产业、生物医药、人工智能、现代服务业；金桥产业集群为制造贸易、信息产业、5G；临空产业集群为航空产业、互联网+生活、高端制造；市北产业集群为数据中心（云计算）、人工智能、检验检测产业及在线新经济。

（3）上海市产业园区供给与需求情况

截至 2022 年第一季度，上海市核心产业园区市场总体量约为 906.7 万平方米，同比增加约 5.1 万平方米，其中优质项目总体量为 289.4 万平方米，无新增。分板块来看，张江产业园区存量居全市最高，达到 319.5 万平方米，其次为漕河泾板块，市北板块存量最少。

2022 年 3 月新一轮疫情冲击前，上海市产业园区整体需求延续活跃态势，第一季度净吸纳量录得 8.2 万平方米。从各行业市场需求来看，随着战略性新兴产业的发展动能持续增强，硬科技类企业在疫情期间展现出良好的韧性，集成电路以及高端制造等企业的租赁需求保持稳健。生命科学企业由于疫情持续受到

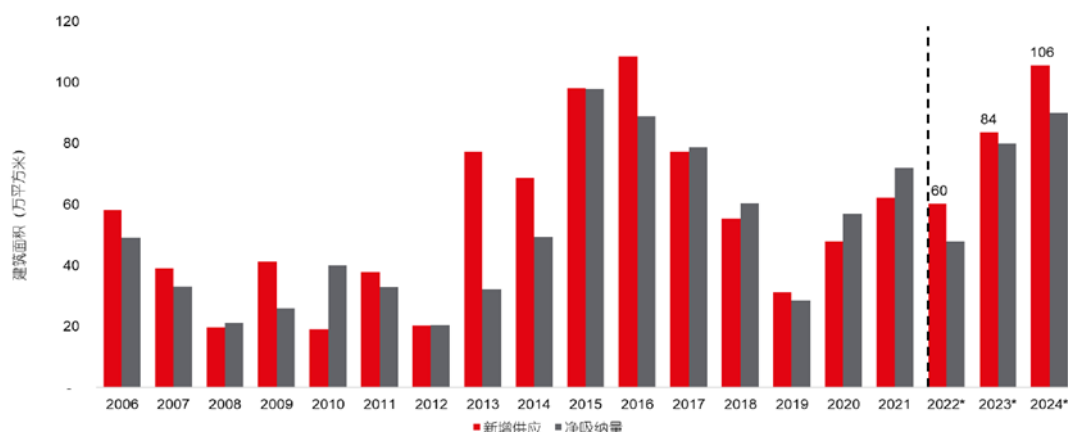
关注，租赁需求保持活跃，行业长期发展看好。基于行业监管政策将继续影响企业经营活动，互联网企业更显谨慎，扩张需求放缓。制造贸易企业经营活动则受限于疫情管控措施，随着企业加速复工将部分减弱疫情影响。



资料来源：仲量联行

上海市核心产业园区发展基础条件良好，市场供需结构整体较为稳健。过往年度中，2015-2017 年为快速发展阶段，产业园区迅速扩容，年均新增供应及净吸纳量均超过 80 万/平方米。2019 年受全球经济减速影响，新增供应及净吸纳量快速回落，为近十年最低值。自 2020 年疫情爆发以来，供需两端呈现回升趋势，预计随着经济的稳步复苏，未来新增供应陆续入市，上海稳定的经济增长和产业发展将推动产业园区的需求回升。

图：上海市核心产业园区供应与需求

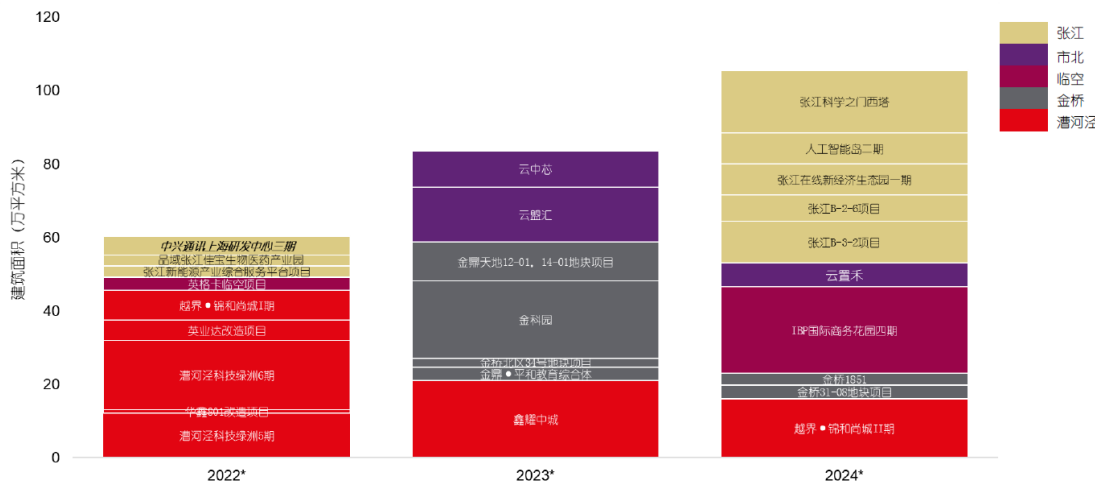


注：*未来预测,基于截止至 2022 年 3 月可获得的信息，未来供应量可能会因项目延迟而调

整。资料来源：仲量联行

未来三年五大核心产业园区中，张江、漕河泾园区是主力供应增长点，合计贡献超过 50% 的新增供应，其次为金桥园区。

图：上海市核心产业园区未来供应项目（2022-2024 年）



注：*未来预测,基于截止至 2022 年 3 月可获得的信息，未来供应量可能会因项目延迟而调整。资料来源：仲量联行

（4）上海市产业园区空置率情况

上海市产业园区市场随供给需求变动和物业的成熟，空置率也随之产生波动。2012 年之前由于整体市场尚不成熟，产业发展处于快速增长阶段，总体存量的增加需要较长的吸纳周期，因此空置率在一段时期内处于较高位运行，并伴随着市场吸纳能力的增加逐步降低；此后的几年，市场供需结构更趋合理，空置率相对平稳，平均在 15% 左右小幅波动。从 2019 年和 2020 年市场表现来看，受全球经济减速以及新冠疫情影响，空置率有所上升，随着疫情得到有效控制及经济回暖，租赁需求活跃度提升，截至 2022 年一季度，空置率回落至 10.4%。

图：上海市核心产业园区空置率展望



资料来源：仲量联行

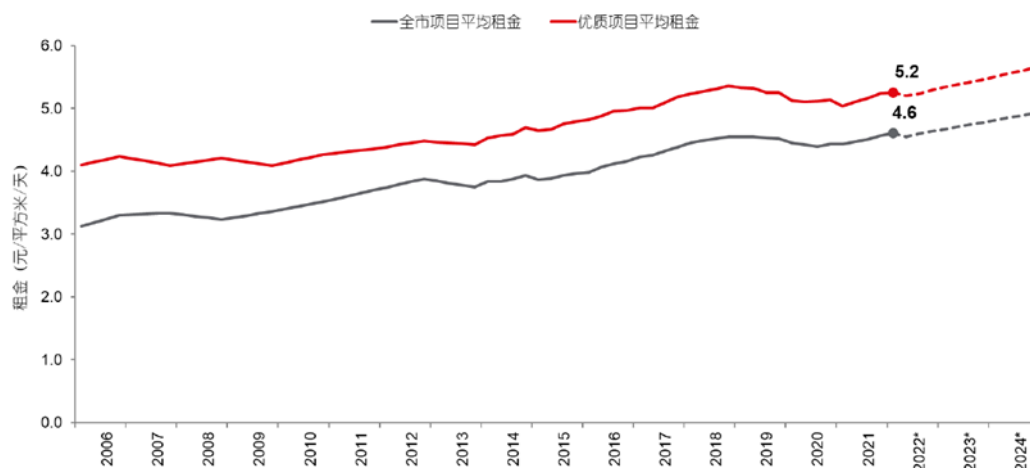
(5) 租金

2012-2018 年上海市核心产业园区发展迅速，市场租金增速较为平稳。2019 年受全球经济减速影响，市场热度稍降。2020 年由于新冠疫情爆发导致园区需求放缓，租金增长承压。随着疫情得到有效控制，租赁市场复苏，租金水平逐步回暖。2022 年第一季度整体租金小幅上涨，环比增长 0.9% 至 4.6 元/平方米/天，其中优质项目的平均净租金为 5.2 元/平方米/天。二季度受新一轮疫情影响，受到疫情影响，短期内租金增长将面临压力。

表：上海市产业园区平均净租金（2022 年第一季度）

园区分类		平均净租金 (元/平方米/天)	空置率
核心产业园区	张江	4.9	6.8%
	漕河泾	5.1	1.4%
	临空	4.3	13.7%
	市北	4.4	17.2%
	金桥	3.6	24.8%
整体平均		4.6	10.4%

图：上海市产业园区平均净租金（2022 年第一季度）



注：*租金为基于建筑面积的净租金，不含增值税及物业管理费在内。

资料来源：仲量联行

（6）未来展望

在充满挑战的 2019 年后，2020 年疫情的冲击在一定程度上影响了市场的发展。预计短期内整体市场租金或将继续下跌，尽管短期内仍将面临挑战，随着疫情的控制，以及国家对经济复苏政策的逐步入市，市场将从政策支持中受益，诸如 5G、集成电路、人工智能、新能源、生物医药等近期及未来很长一段时间内中央和地方政府力推的产业需求，都可在相应的产业园区中得以发展，这在很大程度上刺激着租赁市场的需求，对于产业园区中长期市场有积极的推动作用。

（三）基础设施资产区位及其建设规划情况

1、新购入基础设施项目所处区位

张润大厦位于张江北区集成电路产业园核心区，盛夏路与金秋路交口东南角。周边路网密集，近城市主干道中环路，距离地铁 2 号线及 21 号线（在建）交汇站-广兰路站约 1.2KM，距离最近公交站约 100 米，道路通达度和公交便捷度高。项目距离上海火车站约 17 公里，距离浦东国际机场约 25 公里，对外交通联系便捷。

张润大厦位处张江北区集成电路产业园核心区，紧邻日月光集团总部、展想广场、亚芯科技园、展讯中心、世和中心、星创科技广场、普洛斯盛银大厦等众多园区物业。上述物业与张润大厦建成年份基本接近，多集中建成于 2012-2018 年，物业现状实物状况较好，楼宇品质优异，产业集聚效应好。

张润大厦所处区域发展较成熟，公共服务配套完善便利，可满足园区办公人

群的消费和生活需求。在商业业态方面，周边有天之骄子生活新天地、高科商业广场、张江商业广场、长泰广场、恒生万鹂广场等商业设施。在教育业态方面，项目周边有张江中心小学、浦东新区第二中心小学、华东师大张江实验中学、复旦大学张江校区、上海中医药大学等。此外，项目周边分布有上海市中医药大学附属曙光医院(东院)、上海瑞东医院以及各类型酒店、餐饮等配套设施。

图：张润大厦区位优势及周边配套情况

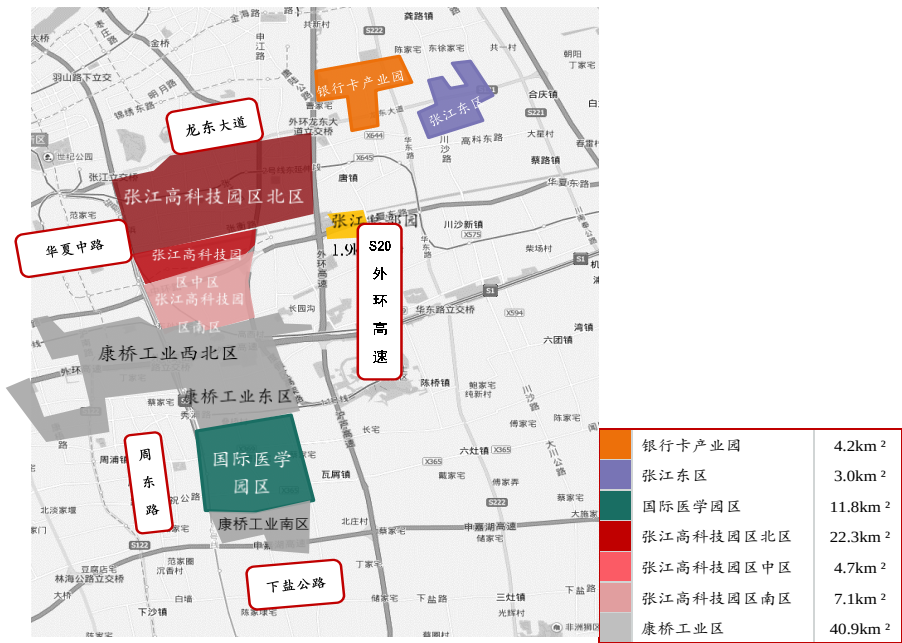
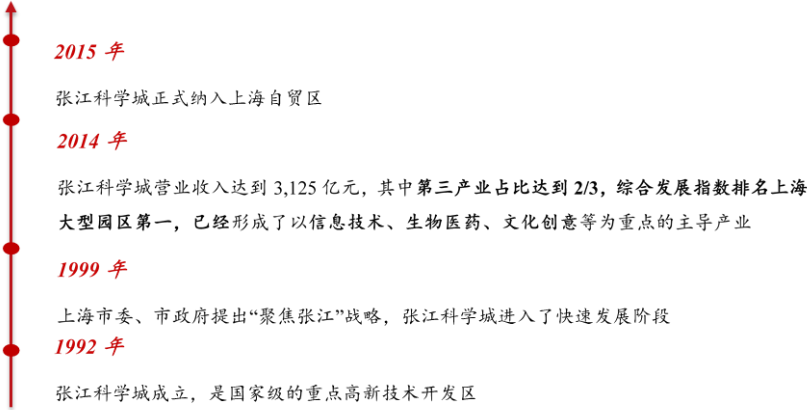


资料来源：仲量联行

2、区域规划建设

(1) 张江科学城概况

位于上海市中心城区东南部，2017 年上海市政府批复规划范围约 94 平方公里，包括张江园区（张江核心区、张江南区、张江东区、银行卡产业园、康桥工业区和国际医学园区）。

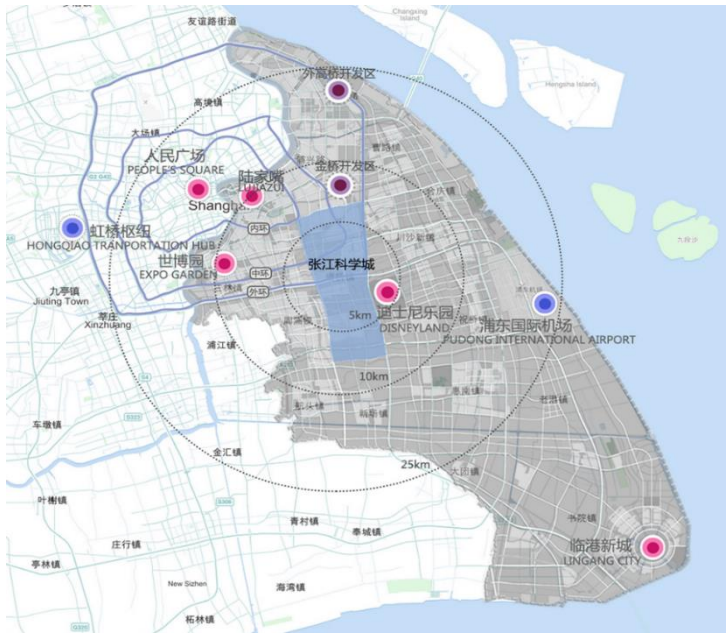


资料来源：仲量联行

(2) 张江科学城地理位置

张江科学城位于上海市浦东新区中南部，内环线与外环线之间，中环线贯穿其中，是浦东新区中部南北创新走廊与上海东西城市发展主轴的交汇节点，与陆家嘴金融贸易区和上海迪士尼乐园毗邻。距南浦大桥 3.60 公里、距人民广场 13 公里、距外滩 9 公里、距虹桥机场 25 公里、距浦东国际机场 21 公里、距外高桥港区 25 公里、距上海集装箱码头 30 公里、距上海火车站 17 公里。

图：张江科学城地理位置

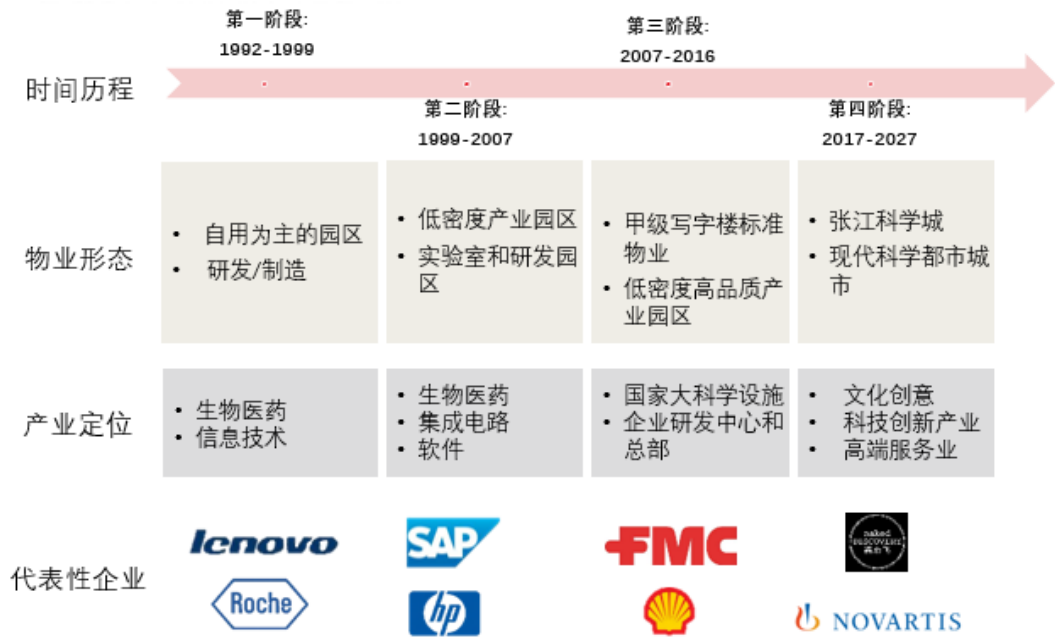


资料来源：上海市规划和自然资源局，《张江科学城建设规划》

(3) 张江科学城的优势产业和重点园区

张江科学城发展至今，形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。优势产业如：生物医药、5G 和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空产业等；重点园区如：张江药谷、浦东软件园、张江集电港、张江文创园、张江医谷等。

图：张江科学城发展历程



资料来源：仲量联行

从发展空间看，原张江高新区核心园范围，北区（川杨路以北、龙东大道以南）、中区（川杨路以南、中环路以北）基本已完成开发建设，产业集聚度高，发展较为成熟，未来新增供应较少。科学城南面张江南区以及后续纳入储备的康桥工业园、上海国际医学园区，发展程度相对较低，可开发用地较多。

（4）张江科学城建设规划

根据上海市政府 2017 年批复的《张江科学城建设规划》，张江科学城规划定位是要建设“科学特征明显、科技要素集聚、环境人文生态、充满创新活力”的世界一流科学城，从园区转型为城区，规划范围为北至龙东大道、东至外环-沪芦高速、南至下盐公路、西至罗山路-沪奉高速，总面积约 94 平方公里。为加强龙阳路枢纽、国际旅游度假区等周边地区的协调和联动发展，外扩形成衔接范围，衔接范围总面积约 191 平方公里。

图：张江科学城规划范围



资料来源：《张江科学城建设规划》

根据《张江科学城建设规划》，从北至南的三大科创要素集群定位为：北部依托国家实验室核心区，集聚大科学设施、高水平研究型大学和国家级科研院所；

中部结合孙桥地区和李政道实验室，集聚国际一流实验室和科研院所；南部结合国际医学园区，形成以医疗为特色的国际院校、研究所集群。

根据上海市政府 2021 年批复的《上海市张江科学城发展“十四五”规划》，围绕建设上海科创中心核心承载区的战略目标，对张江科学城总体空间进行优化调整，规划面积扩大至约 220 平方公里，形成“一心两核、多圈多廊”错落有致、功能复合的空间布局。

“一心”，即张江城市副中心。强化科技创新特色，布局高等级公共服务设施，打造国际化、高品质、活力开放的科创型城市副中心。

“两核”，即张江科学城南北“一主一副”科技创新核。北部科技创新核聚焦国家实验室、未来科学中心等建设，南部科技创新核聚焦国际医学园区发展，共同提升张江科学城创新策源能力。

“多圈”：结合地铁站、产业节点等布局产业组团与生活组团，建设一批高端产业基地和产业社区，推动 15 分钟社区生活圈全覆盖，构建集约紧凑、功能混合的多组团式空间。

“多廊”：依托川杨河、北横河、咸塘港、浦东运河等城市生态廊道，纳入北蔡楔形绿地、黄楼生态湿地，形成“三横三纵、蓝绿交织”的生态空间格局。

图：张江科学城空间布局图



资料来源：《上海市张江科学城发展“十四五”规划》

（四）新购入基础设施项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

1、区域内可比竞品分析

可比竞品与新购入基础设施项目的地理位置、交通条件、竣工年份、园区品质、发展定位等方面较为接近，对于新购入基础设施项目的租金定价、配套设施、运营管理等方面具有一定的借鉴参考作用。

图：新购入基础设施项目与可比项目的相对位置



资料来源：仲量联行

案例名称	展想广场
物业照片	
项目地址	上海市浦东新区祖冲之路 2290 号
开发商	展想电子科技有限公司
竣工时间	2012 年
占地面积	N/A
总建筑面积	62,240m ²
建筑结构	剪力墙、框架

案例名称	展想广场
楼层	20 层
业态	商务办公
层高	标准层高约 4.2m
使用率	70%
停车位	地下车位 508 个，地面车位 160 个
净租金（元/平方米/天）	约 5.3-5.8
物业管理费（元/平方米/月）	26.5
出租率	约 95%以上
主要租户行业	科技互联网、先进制造业
代表租户	UNIVAR、INTERGRAPH、WINCOR NIXDORF、上海寒武纪信息科技有限公司、意大利布雷维尼流体动力上海代表处、艾仕得涂料系统有限公司、上海盈方微电子有限公司等

案例名称	星创科技广场
物业照片	
项目地址	上海市浦东新区申江路 5005 弄
开发商	N/A
竣工时间	2016 年
占地面积	N/A
总建筑面积	约 86,000m ²
建筑结构	剪力墙、框架
楼层	地上 11 层，地下 2 层
业态	商务办公

案例名称	星创科技广场
层高	标准层高约 4.2m
使用率	70%
停车位	533 个车位
净租金（元/平方米/天）	约 5.2-5.7
物业管理费（元/平方米/月）	25
出租率	约 95%以上
主要租户行业	科技互联网、集成电路
代表租户	上海云谏能源科技有限公司、飞榴(上海)信息科技有限公司、中星电子股份有限公司、上海擎创信息技术有限公司、埃地沃兹贸易上海有限公司、上海晶丰明源半导体股份有限公司

备注：净租金价格不含增值税及物业管理费。

资料来源：公开资料，仲量联行

2、新购入基础设施项目与同行业同地区可比项目的竞争优势与劣势

前述可比案例与张润大厦均为张江核心区内的优质商务园区，均具备高品质的楼宇外观形象、内部设施配套、多元的办公空间、景观绿植以及丰富的餐饮、银行等商业配套。尽管如此，新购入基础设施项目张润大厦在物业品质上更具竞争优势：

（1）外观形象优势：张润大厦于 2018 年落成，较可比案例(建成于 2012-2016 年)成新度高，楼宇外观设计更加精致、简洁，整体质感及展示效果好。

（2）办公层高优势：标准层约 2.9m 的建筑净层高可以更好满足入驻企业相关设备的存放需求，提供更为舒适的日常办公空间。

（3）园区景观优势：张润大厦将办公空间和商业庭院合理分区，并打造集合竹院、水景、连桥、坡顶小屋、方形合屋等多元空间于一体的院落景观，造型布景雅致，为园区企业、员工及商务活动创造了极为舒适的空间体验。

相对劣势：

（1）张江科学城内轨道线网密度相对中心城区偏低，未来可进一步受益于地铁 2 号线及 21 号线(在建)交汇站-广兰路站,轨道交通配套有进一步改善空间。

（2）配套餐饮可选择性有限，项目周边现状配套餐饮主要为园区便利店、轻餐饮及附近的餐饮设施，总体可选择空间较小。

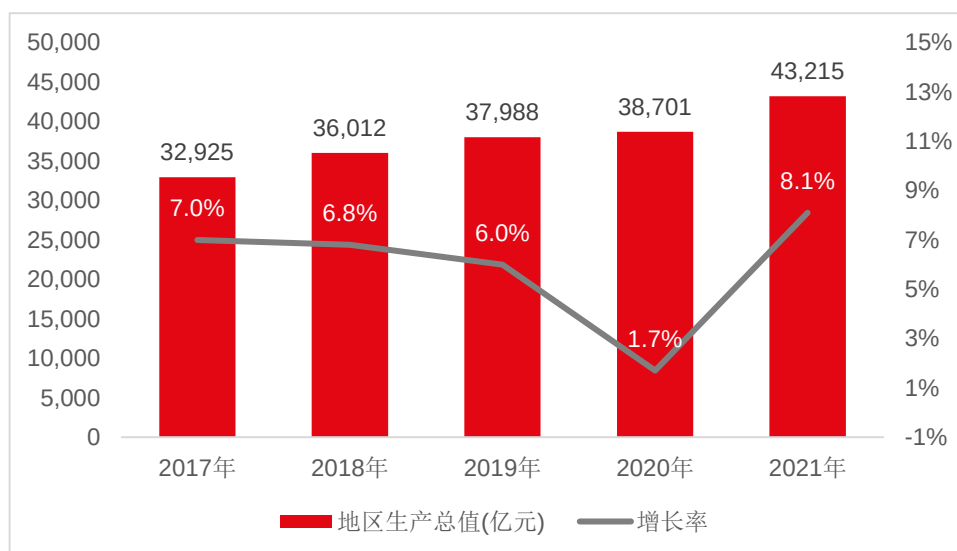
（五）基础设施项目所在地区宏观经济概况

1、上海市经济社会发展状况

1) 地区生产总值

上海市经济总量位列全国第一，2017-2019 年期间上海市地区生产总值持续保持较为平稳的增长。2020 年在新冠疫情冲击之下，全年经济承压下行，同比仅增长 1.7%，随着疫情得到有效控制，2021 年经济复苏势头强劲，初步核算，全年实现地区生产总值 43,214.85 亿元，较上年增长 8.1%。从产业来看，新能源、高端装备、生物、新一代信息技术、新材料、新能源汽车、节能环保、数字创意等工业战略性新兴产业增长较快。

图：2017-2021 年上海市 GDP 和增长率

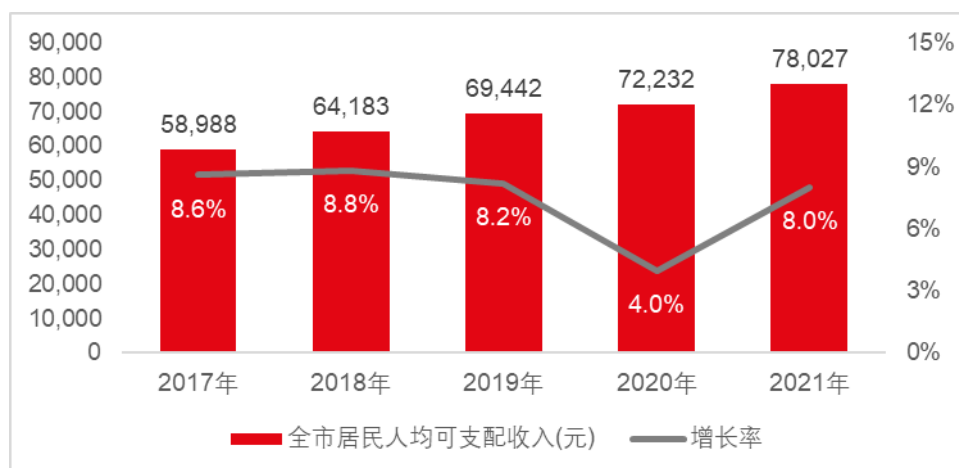


资料来源：上海市统计局，仲量联行

2) 城镇居民人均可支配收入

与经济增长同步，上海市 2017-2019 年全市居民人均可支配收入总体保持平稳增长，2020 年受新冠疫情影响收入增幅显著下滑。2021 年随着经济步入复苏通道，全年全市居民人均可支配收入达到 78,027 元，较上年增长 8.0%。上海市居民人均收入居全国前列，为消费市场提供了重要经济支撑。

图：2017-2021 年上海市全市居民人均可支配收入和增长率

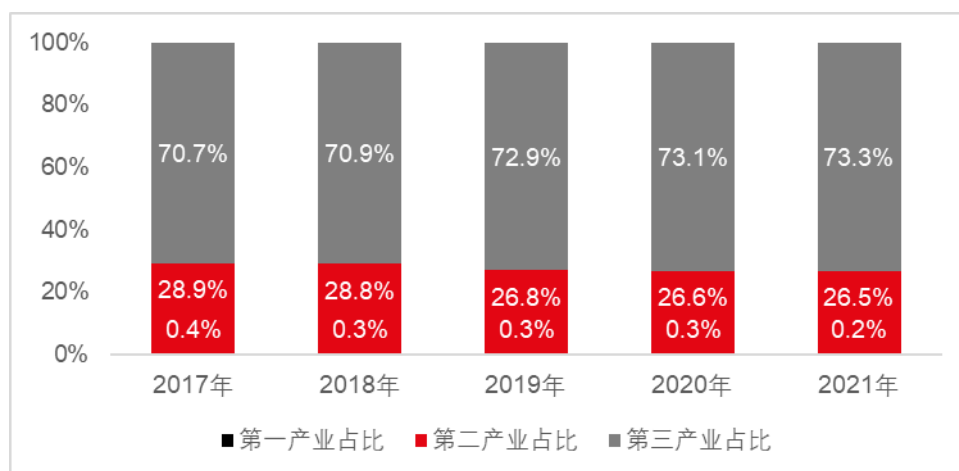


资料来源：上海市统计局，仲量联行

3) 产业结构

上海市基本形成以第三产业为主导，第二产业为辅的产业格局。近五年来，上海市三产结构进一步优化，第一产业比例趋于稳定，第二产业占比延续下降趋势，第三产业占比持续提升。2021年上海市三次产业结构比例为0.2:26.5:73.3。

图：2017-2021年上海市产业结构



资料来源：上海市统计局，仲量联行

4) 固定资产投资总额

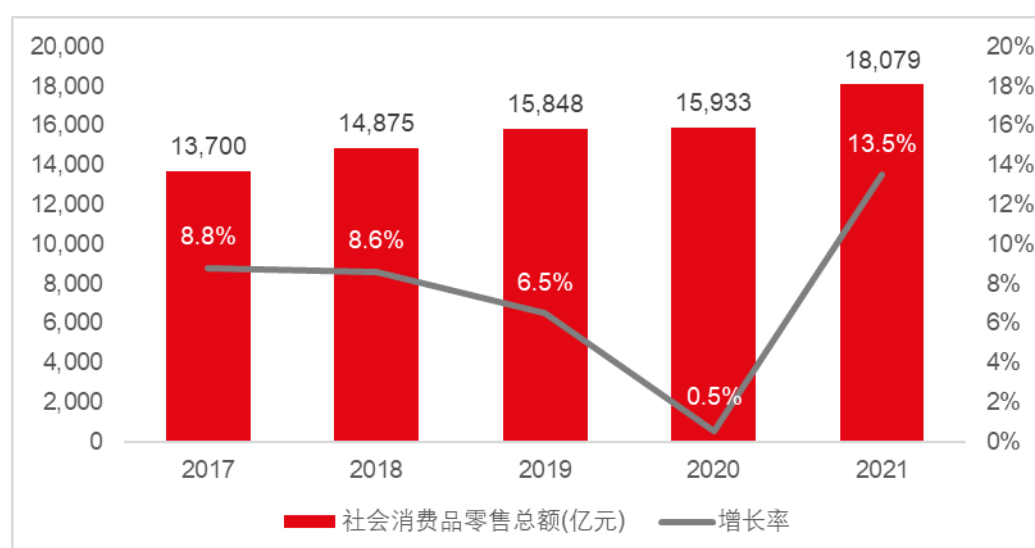
2017-2019年期间上海市全社会固定资产投资总额增速较为平稳。2018-2021年，根据国家统计局的规定，上海市固定资产投资统计只对外发布增速数据，不发布投资额数据。从增速来看，2020-2021年期间上海市固定资产投资保持高速增长，增速均高于前三年，特别是2020年实现10.3%的增长，为2008年以来首次实现年度两位数增长。2021年全年增速有所放缓。分行业来看，疫情对于行

业发展的影响较为显著，增速位居前列的行业包括教育、卫生和社会工作、信息传输、软件和信息服务业增速等，金融业则为负增长。

5) 社会消费品零售总额

2017 年至 2021 年上海市社会消费品零售总额总体保持增长趋势，从 13,700 亿元增长至 18,079 亿元。其中，2017 年至 2019 年期间增速较为平稳，年均复合增长率约为 8.0%。2020 年受疫情影响，消费市场收缩明显，全年上海市社会消费品零售总额仅增长 0.5%；2021 年随着经济逐步回暖，消费活跃度大幅提升，全年增速高达 13.5%。

图：2017-2021 年上海市社会消费品零售总额



资料来源：上海市统计局，仲量联行

2、上海市城市发展规划

(1) 城市结构定位

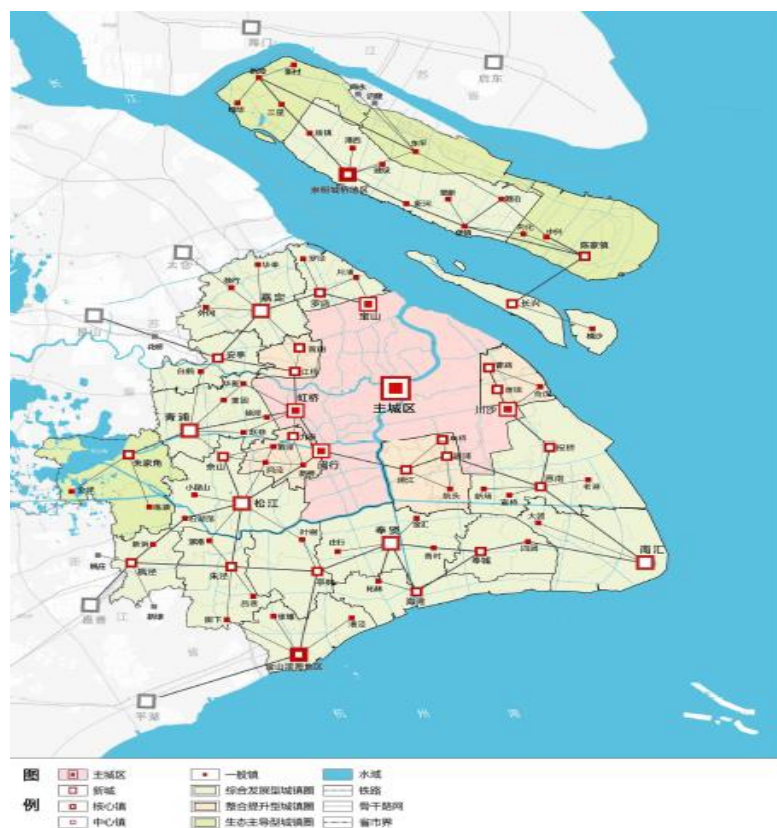
依据《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》，未来上海将以重要的交通廊道为骨架，以城镇圈促进城乡统筹，以生活圈构建生活网络，优化城乡体系，培育多中心公共活动体系，形成“一主、两轴、四翼；多廊、多核、多圈”的市域总体空间结构。

“一主、两轴、四翼”：主城区以中心城为主题，沿黄浦江、延安路-世纪大道两条发展轴引导核心功能聚集，并强化虹桥、川沙、宝山、闵行 4 个主城片区的支撑，共同打造全球城市核心区。

“多廊、多核、多圈”：基于区域开放格局，强化沿江、沿湾、沪宁、沪杭、

沪湖等重点发展廊道，培育功能集聚的重点发展城镇，构建公共服务设施共享的城镇圈，实现区域协同、空间优化和城乡统筹。

图：上海市域城镇圈规划图



资料来源：《上海市城市总体规划（2017-2035）》，上海市人民政府

（2）城市发展目标

依据《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》，到 2020 年上海将建成具有全球影响力的科技创新中心基本框架，基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心和社会主义现代化国际大都市；到 2035 年上海将基本建成卓越的全球城市，令人向往的创新之城、人文之城、生态之城，具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

（3）基础设施建设

上海是世界一线城市，基础设施已经十分完善。上海城市交通快速、便捷、经济，是市民的主要出行方式。依据《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》，上海将建设为更开放的国际交通枢纽。在航空运输方面将提升航空枢纽能级，构建全球性航空运输网络，提升浦东和虹桥机场的保障能力。在港口运输方面将强化高端航运服务功能，优化完善港口功能布局，调整港口货运集疏运结构。在铁

铁路运输方面将优化完善客货枢纽布局，强化上海铁路枢纽为国家铁路网主枢纽的地位。

（4）产业规划

根据《上海市产业地图》的目标，要全力打造上海人无我有、人有我优、人优我特的产业核心竞争力，构建“一心一环两带多区”的产业总体布局。

“一心”指黄浦、静安、徐汇、长宁、普陀、虹口、杨浦等区，重点发展以金融服务、现代商贸、文化创意为代表的高端服务业。

“一环”指中外环融合性数字产业发展环，中外环附近地区，重点发展以人工智能、大数据、工业互联网为代表的融合性数字产业。

“两带”指嘉青松闵、沿江临海高端产业集群发展带，主要是指嘉青松闵（嘉定、青浦、松江、闵行）、沿江临海（崇明、宝山、浦东、奉贤、金山），重点打造以战略性新兴产业、先进制造业为代表的高端产业集群。

“多区”指产业重点区域，打造一批特色产业集聚区。

图：上海市产业地图



资料来源：《上海产业地图》

继 2020 年 3 月上海市首批 26 个特色产业园区集中发布后，2021 年 4 月，上海发布第二批 14 个特色产业园区和 3 个民营企业总部集聚区，至此特色产

业园区总数增至 40 个，产业用地增至近 100 平方公里，园区总规模近 170 平方公里。在第二批 14 个特色产业园区中，聚焦三大先导产业推出特色产业园区 5 个，其中集成电路领域 2 个、生物医药领域 2 个、人工智能领域 1 个。

随着 2020 年和 2021 年连续两批 40 个特色产业园区的成功推介，产业高质量发展前沿阵地作用逐步显现。2022 年 6 月，上海市正式推出第三批 13 个特色产业园区，空间规模超 40 平方公里，可供产业用地近 6 平方公里，可供物业 700 万方，重点聚焦“新赛道”发展载体。其中，数字经济领域推出 2 个，绿色低碳领域推出 2 个，元宇宙领域推出 2 个，智能终端领域推出 3 个，时尚消费品领域推出 3 个，先进材料领域推出 1 个。三批特色产业园区总数达到 53 个。

图：上海市 53 个特色产业园区分布图



资料来源：上海市经济和信息委员会

三、基础设施项目的合规情况

（一）项目符合相关政策要求的情况

本基金所持有的张江光大园及本次新购入的基础设施项目张润大厦均为产业园资产，均位于上海市张江科学城。张江科学城是第一批国家级新区，承载着打造具有全球影响力的科技创新中心核心承载区和建设张江综合性国家科学中心的战略任务，是上海市实施“科教兴市”战略的重要阵地，同时也是上海“十四五”重要的增长极。上述产业园资产均符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、国家和当地的国民经济和社会发展规划及有关专项规划情况，符合相关政策要求。

（二）基础设施项目投资管理相关手续情况

1、新购入基础设施项目：张润大厦

张润大厦由张润置业投资和建设。经核查，张润大厦履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》《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》《关于张润置业项目环境影响报告表的审批意见》《建设工程竣工验收备案证书》《建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程消防验收意见书》《张润置业项目竣工环境保护验收报告》等文件。新购入基础设施项目已按照当时适用的法律法规及政府主管部门的要求，新购入基础设施资产依法分别取得了下表所列固定资产投资管理相关手续文件，该等项目手续合法合规。

张润项目投资和建设过程所涉及的相关手续具体信息如下表。

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
1	企业投资项目审批或核准 《上海市企业投资项目备案意见》	2015年2月5日	上海市张江高科技园区管理委员会	沪张江园区管备[2015]21号	同意项目新建研发楼，予以备案。 建设单位/权利人： 上海张润置业有限公司 工程名称： 张润置业项目 建设地址/坐落： 上海市浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号） 用地面积： 21,796 平方米 建设规模/建筑面积： 61,100 平方米（地上面积 43,600 平方米、地下面积 17,500 平方米） 合同价款/总投资额： 75,600 万元

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
2	规划	建设用地规划许可证	2015年5月25日	上海市浦东新区规划和土地管理局	沪浦规地张[2015]EA31011520159010	用地单位: 上海张润置业有限公司 用地项目名称: 张润置业项目 用地位置: 张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号） 用地性质: C65（研发总部）-C65 用地面积: 21,796 平方米
		建设工程规划许可证	2015年10月20日	上海市浦东新区规划和土地管理局	沪浦规建张（2015）FA31011520154111	建设单位: 上海张润置业有限公司 建设项目名称: 张润置业项目（桩基） 建设位置: 浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号） 建设规模: /
			2015年12月30日	上海市浦东新区规划和土地管理局	沪浦规建张（2015）FA31011520154166	建设单位: 上海张润置业有限公司 建设项目名称: 张润置业项目（除桩基） 建设位置: 浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号） 建设规模: 62,439.33 平方米
3	土地	土地取得方式	协议出让			
		土地预审意见	浦东新区规自局于 2022 年 11 月 4 日出具了《关于张润大厦项目土地预审、建设用地批准书手续的回复意见》，根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）的规定，鉴于张润大厦项目的用地手续总体符合相关规定，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。			
		建设用地批准书				
4	环评	环境影响评价（报告表、登记表）批复	2015年9月15日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	沪浦环保许评[2015]1997号	根据《报告表》的分析、结论和建议，同意项目建设。
5	施工许可	施工许可证	2015年10月	上海市浦东新区建	15ZJP D0016D01/310	建设单位: 上海张润置业有限公司 工程名称: 张润置业项目（桩基） 建设地址: 张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号）

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明	
			30日	设和交通委员会	115201502250401	建设规模： / 合同工期： 2015 年 10 月 22 日至 2015 年 12 月 31 日 建设内容： 地下车库（桩基部分）	
			2016年3月17日	上海市浦东新区建设和交通委员会	15ZJPD0016D02	建设单位： 上海张润置业有限公司 工程名称： 张润置业项目（除桩基工程） 建设地址： 张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号） 建设规模： 62,439.33 平方米 合同工期： 710 日历天 建设内容： 1#楼、2#楼、配套服务建筑、用户站、垃圾房、地下车库、地下车库消防疏散楼梯	
6	竣工验收	综合验收（备案）		2018年6月29日	上海市浦东新区建设和交通委员会	报建编号：15ZJPD0016 备案编号：2018PD0240	张润置业项目工程申请竣工验收备案材料收到，经审查符合备案要求，准予备案。
		专项验收	规划验收	2018年12月27日	上海市浦东新区规划和土地管理局	沪浦竣（2018）JA31011520185841	建设单位： 上海张润置业有限公司 建设地点： 浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号） 建设规模： 62,275 平方米（地上 44,117.7 平方米、地下 18,157.3 平方米）
			消防验收	2018年5月31日	上海市消防局	沪公消验字（2018）第0116号	上海市浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号）的张润置业项目（除桩基）符合国家、地方有关消防规范、标准和我局建设工程消防设计审核意见书（沪公消审字[2015]第 0238 号）以及浦东新区公安消防支队建设工程消防设计审核意见书（沪浦公消审字[2017]第 0081 号）的要求，消防验收合格。
			环保验收	2018年10月	上海张润置业有限公司	/	根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4 号）、《上海市环境保护局关于贯彻落实<建设项目竣工环境保护验收暂行办法>的通知》（沪环保评[2017]425 号），本项目环评及批复中要求的各项环境保护设施均已落实。无《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环

序号	手续名称			签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
							评[2017]4号)中规定的验收不合格情形。根据竣工验收监测报告,验收监测期间,项目噪声污染物排放符合相关污染物排放标准要求,“张润置业项目”符合竣工环境保护验收条件,同意验收合格。

2、首发基础设施项目：张江光大园

(1) 取得项目审批、核准或备案手续情况

张江光大园项目包含位于中国（上海）自由贸易试验区盛夏路 500 弄 1-6 号的房屋所有权和土地使用权（统称“1-6 号项目”），位于中国（上海）自由贸易试验区盛夏路 500 弄 7 号的房屋所有权和土地使用权（统称“7 号项目”）；张江光大园项目分两期建设，1-6 号项目属于新建项目，7 号项目属于扩建项目。

针对 1-6 号项目，中京电子于 2008 年 6 月 12 日取得固定资产投资项目批复文件，于 2010 年 3 月 5 日及 2012 年 6 月 5 日分别取得同意对建设内容、开工时间、竣工时间等内容变更的固定资产投资项目备案变更文件。

针对 7 号项目，中京电子于 2014 年 9 月 4 日取得固定资产投资项目备案文件，并于 2014 年 10 月 9 日取得对项目总建筑面积准予变更的固定资产投资项目备案变更文件。

(2) 取得规划、用地、环评、施工许可手续情况

1) 环境影响评价批复：

A.1-6 号项目

序号	时间	批复部门	文号	文件名称	批复内容
1	2007 年 10 月 22 日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	浦环保 (张) (审) [2007]- 125 号	关于上海中京电子标签集成技术有限公司国家 RFID 基地科研办公楼项目环境影响报告表的审批意见	同意项目在张江高科技园区集成电路产业区 B1-5B 地块建设,环保投资 118 万人民币
2	2010 年 6 月 20 日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	沪浦环保环表 决字 [2010]第 737 号	关于国家 RFID 基地工程环境影响报告表的审批意见	对因项目建设内容、规模调整重新申报的环境影响报告表进行批复,同意项目建设,环保投资 253 万人民币

3	2010 年 9 月 20 日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	沪浦环保环表决字[2010]第 1166 号	关于国家 RFID 基地工程设计变更环境影响报告表的审批意见	对因项目建设规模和生产内容调整重新申报的环境影响报告表进行批复，同意项目建设，环保投资 253 万人民币

B.7 号项目

序号	时间	批复部门	文号	文件名称	批复内容
1	2015 年 6 月 10 日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	沪浦环保环评[2015]第 1133 号	关于盛夏中京科技园项目环境影响报告表的审批意见	同意扩建项目扩建内容为浦东新区张江高科技园区盛夏路 500 弄一幢 4 层厂房，总投资 3,000 万人民币，其中环保投资 10 万元。

2) 建设用地规划许可：2009 年 7 月 21 日，上海市浦东新区规划管理局出具了《关于核发集成电路产业区国家 RFID 产业化基地项目项目建设用地规划许可证的通知》（沪浦规地张[2009]031），同意向中京电子核发《建设用地规划许可证》。2009 年 7 月 9 日，上海市浦东新区规划管理局核发了《建设用地规划许可证》（沪浦规地张[2009]EA3101152009148）

3) 建设工程规划：中京电子于 2010 年 12 月 13 日取得 1-6 号项目的建设工程规划许可材料，于 2014 年 10 月 20 日取得对 7 号项目扩建事宜的审批文件，并于 2015 年 7 月 13 日取得 7 号项目扩建事宜的建设工程规划许可材料。

4) 建筑工程施工许可

中京电子分别于 2011 年 1 月 30 日及 2015 年 8 月 14 日取得 1-6 号项目工程及 7 号项目工程的《建筑工程施工许可证》

5) 竣工验收文件

中京电子分别于 2014 年 2 月 14 日及 2016 年 12 月 23 日取得 1-6 号项目工程及 7 号项目工程的竣工验收备案证明文件，并分别出具了竣工验收报告及竣工规划验收合格证等材料。

6) 其他文件

A. 节能审查

①1-6 号项目。2010 年 3 月 5 日，上海市张江高科技园区管理委员会出具了《上海市企业投资项目备案意见》（沪张江园区管备[2010]019 号），明确国家 RFID 产业化基地项目（即盛夏路 500 弄 1-6 号建设项目，即本项目中的 1-6 号项目）能耗标准为项目投产（投入使用）后年耗能 1,800 吨标准煤，国家 RFID 产业化基地项目已根据当时适用的法规履行了节能审查手续。

②7 号项目。根据中京电子的书面确认，7 号项目年综合能源消费量（增量）在 1000 吨标准煤以下且年电力消费量（增量）500 万千瓦时以下，按照现行有效的法律法规可不需要就盛夏中京科技园扩建项目单独履行节能审查手续。

此外，本项目节能审查、验收事宜主管机关上海市张江科学城建设管理办公室已出函确认张江光大园项目（即 1-6 号项目及 7 号项目）的投资、报建及验收等固定资产投资建设手续合法合规。

B.人防设计审核

根据人防设计审核文件显示，1-6 号项目及 7 号项目均不属于民防结建范围，因此不涉及验收文件。

（三）基础设施项目权属及他项权利情况

1、新购入基础设施项目

（1）张润大厦及所属的张润置业

根据张润置业的《不动产权证书》及日期为 2022 年 7 月 25 日且加盖有浦东新区不动产登记资料查询专用章的《上海市不动产登记簿》，张润置业合法享有张润大厦的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《不动产权证书》信息如下：

产证号	沪（2020）浦字不动产权第 067526 号
权利人	上海张润置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盛夏路 61 弄 1-3 号，金秋路 158 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权土地权利性质：出让
用途	土地用途：研发总部

	房屋用途：详见登记信息 ²
面积	宗地面积：21,796.00 平方米 建筑面积：60,534.05 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010 年 4 月 12 日起 2054 年 8 月 16 日止
附记	保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米； 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米。 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6,035.81平方米。 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。
登记机构	上海市自然资源确权登记局
日期	2020年7月28日

（2）他项权利负担情况及解除安排

张润置业与中国银行上海浦东开发区支行签订了编号为“M132021PK（GS）102”的《固定资产借款合同》及编号为“D012021PK（GS）102”的《抵押合同》，借款金额为人民币 55,000 万元。《固定资产借款合同》第十一条约定：“如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意。”《抵押合同》第五条约定：“未经抵押权人书面同意，抵押人不得全部或部分转让、赠与、再抵押、质押、托管、出租、出借、以实物形式出资、改造、改建、设立居住权或以其他任何方式处分抵押物。”

就上述借款及抵押，中国银行上海浦东开发区支行于 2022 年 9 月 9 日出具了《关于同意上海张润置业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将张润置业 100%股权直接或间接转让予本基金下设资产支持专项计划或其他指定主体，所涉转让事宜不构成《借款合同》《抵押合同》项下违约，同意项目公司提前清偿借款并办理抵押权注销登记手续。

经律所核查张润大厦的《上海市不动产登记簿》，并根据项目公司出具的《承

²日期为 2022 年 7 月 25 日且加盖有浦东新区不动产登记资料查询专用章的《上海市不动产登记簿》记载的房屋用途为科研设计。

诺及声明函》，除上述抵押外，张润大厦项目不存在其他抵押、查封的权利限制。

2、首发基础设施项目

（1）张江光大园及所属的中京电子

中京电子已于 2017 年 3 月 7 日就基础设施资产取得了上海市不动产登记局核发的《不动产权证》，具体信息如下：

产证号	沪（2017）浦字不动产权第 026326 号
权利人	上海中京电子标签集成技术有限公司
房地坐落	盛夏路 500 弄 1-7 号，地下车库，门卫 1、2，垃圾房
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：工业 房屋用途：详见登记信息
宗地面积	宗地面积：20914.50 平方米 建筑面积：50947.31 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2008 年 2 月 20 日至 2055 年 12 月 31 日止
附记	1-4 号含地下面积 162.22 平方米； 6 号含地下面积 51.59 平方米； 7 号含地下面积 64.55 平方米。

（2）他项权利负担情况及解除安排

无他项权利负担情况。

（四）基础设施项目权属期限、经营资质及展期安排情况

本基金投资的目标基础设施资产的不动产权证书显示的国有建设用地使用权使用期限到期日分别介于 2054 年和 2055 年，具体情况如下：

序号	项目名称	土地到期日
1	张江光大园	2055 年 12 月 31 日
2	张润大厦	2054 年 8 月 16 日

针对基础设施项目权属到期的情况，基金管理人将根据市场环境和基础设施资产运营情况，以持有人利益优先的基本原则，在政策允许的情况下及时申请土地使用权续期，或制定基础设施项目出售方案、提交基金份额持有人大会审议（如需）并负责实施。

（五）新购入基础设施项目转让合法性

1、转让安排概述

基础设施项目转让行为是指原始权益人向基础设施资产支持证券转让项目公司 100%股权，以实现向基础设施基金转让项目公司 100%股权的行为。上述交易完成后，基础设施基金将通过持有基础设施资产支持证券份额间接取得基础设施项目的完全所有权。

2、本次发行 REITs 未增加隐性债务

截至 2022 年 12 月末，基础设施项目租户中不存在关联方、不存在政府机关等事业单位。结合原始权益人承诺，基金管理人经核查后认为，原始权益人开展基础设施 REITs 融资符合地方政府债务管理的相关规定，未通过发行基础设施 REITs 新增地方隐性债务。

3、转让限制及其解除情况

（1）法律法规、规范性文件及基础设施项目涉及的相关合同中，对基础设施项目转让的限制性规定及批准

A. 法律法规关于工业用地、研发用地的转让限制

《关于增设研发总部类用地相关工作的试点意见》（沪规土资地〔2013〕153 号）第四（三）条规定，研发总部类用地除园区开发主体（特指全资国有开发主体）投资建设外，项目类的土地不得分宗转让，房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更；土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。

《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平若干意见》（沪府发〔2014〕14 号）第五（三）条规定，以具体项目获取土地的工业、研发总部、经营性基础设施和公共服务设施等建设用地，需经出让人同意后，方可进行土地房屋整体转让、分割转让和涉地股权转让。

《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020 版）》（沪规划资源用〔2020〕351 号）第十八条规定，工业用地和研发用地上的物业，除明确约定可转让的部分以外，均应当整体持有，通用类研发用地上除生活配套设施以外的物业可转让不超过 30%；工业用地和研发用地受让人的出资比例和股权结构发生改变的，应事先经出让人同意。

B. 关于土地出让合同项下的转让限制

《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦规土（2014）出让合同补字第 69 号）第三条约定，除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让，房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。第四条约定，土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。

C. 基础设施项目不动产权证书记载的转让限制

张润大厦的《不动产权证书》（沪（2020）浦字不动产权第 067526 号）载明：

（1）除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更；（2）土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。

就上述 A、B、C 条转让限制，上海市浦东新区规划和自然资源局已出具《关于张润项目以 100%股权转让方式实施扩募相关事宜的无异议函》，在不改变张润大厦项目占用范围内土地用途、性质的前提下，对基础设施项目以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议。根据本次扩募拟定的交易安排，本次扩募未改变张润大厦项目占用范围内土地用途、性质，因此上述 A、B、C 条所述的转让限制已得到解除。

D. 关于土壤和地下水地质环境质量检测的要求

《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》（沪规划资源规〔2021〕6 号）第二十条规定，在工业用地和研发用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行工业用地和研发用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为出让合同的附件。产业用地使用过程中造成严重环境污染的，经相关主管部门认定，出让人可按照合同约定解除合同，无偿收回建设用地使用权，并按照“谁污染、谁付费”的原则，要求建设用地使用权人承担土壤和地下水地质环境修复的相关费用。

《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估等工作的若干规定》（沪环规〔2021〕4 号）第二条规定，土地使用权人或土壤污染责任人应在用途变更前或者土地储备、出让、收回、续期、划拨前组织完成土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估，并将相关报告报送地块所在地生态环境主管部门，经风险评估表明存在污染且需要治理修复的，应承担土壤环境修复的责任和费用，治理修复应达到国家和本市相关标准规范

要求；第四（三）条规定，工业用地出让前，土地使用权人应完成土壤污染状况调查，土壤污染状况调查等相关材料作为供地或转让合同（协议）的附件。

就上述限制性规定，2022 年 9 月，上海建科环境技术有限公司接受张润置业的调查委托并出具了《张润大厦地块土壤污染状况（土壤和地下水环境现状）调查报告》，上海建科环境技术有限公司认为，张润大厦地块占地范围内土壤各监测因子检出值满足《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）及其他参照标准第一类、第二类用地的相关标准要求；地下水各监测因子满足《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）IV 类标准及沪环土[2020]62 号文上海市建设用地地下水污染风险管控筛选值补充指标中第一类、第二类用地的相关标准要求，张润大厦地块无须开展进一步的详细调查和风险评估，张润大厦地块土壤和地下水环境质量现状满足地块现行和后续开发利用的需求。鉴上，本条所述的限制性条件已经得到解除。

E. 关于国有资产监督管理的相关规定

浦东新区国资委持有张江集团 100%的股权，张江集团持有张江高科 50.75%的股权，张江高科持有张江集电 100%的股权。因此，原始权益人属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委 财政部令第 32 号，简称“32 号令”）规定的国有及国有控股企业、国有实际控制企业，项目公司股权转让属于 32 号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据 32 号令、《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）的相关规定履行国有产权转让程序。

针对上述事项，张江集团、张江高科（作为张江集电的股东代表张江集电）已于 2022 年 9 月 14 日就本次扩募向浦东新区国资委递交了请示文件，其中“标的股权退出安排”章节载明“2022 年 5 月，国务院国资委在《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》中提到，国有企业通过发行公募 REITs 盘活存量资产，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。故本次股权转让拟以协议转让的形式完成，张江高科和张江集团将严格按照国资评估备案程序，交易价格不低于国资评估备案价格，通过定向扩募公开公正地进行市场定价发行。”浦东新区国资委于 2022 年 10 月 8 日就请示文件出具了意见通知，原则同意张江高科、张江集团本次扩募的方案。

（2）新购入项目公司融资文件的转让限制规定及批准

详见本招募说明书第十四部分“三、基础设施项目的合规情况”中的“(三)基础设施项目权属及他项权利情况”。

(3) 原始权益人债券发行及融资文件的限制性规定及批准

经核查，在发生如下情形时，张江集团应召集债券持有人会议对相关事项进行审议：因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10% 或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响。截至 2023 年 2 月 20 日，未在公开渠道检索到张江集团现行有效的公开债券发行文件。

就债券发行文件中的转让限制，张江集团出具了书面说明，确认张江集团在本项目中虽将张江集团所持新购入项目公司股权转让予基础设施 REITs 项下的基础设施资产支持证券，使得资产负债表中资产科目数额减少，但同时张江集团将获得以新购入基础设施项目评估值为基础进行定价的基础设施 REITs 扩募募集资金作为转让对价，资产转出导致的会计科目减额与转让所得的会计科目增额相抵，对张江集团净资产应无实质影响。鉴于此，本项目所涉转让事宜不涉及公司净资产减少单次或合计超过最近经审计净资产的百分之十或者两年内累计超过净资产的百分之十的情形，对张江集团生产、经营不会造成重大影响，不会触发张江集团债券发行文件约定的净资产变动超过一定比例从而需要召开持有人会议的情形。

4、转让对价的公允性

根据《股权转让协议》，新购入项目公司股权转让价款的最终转让价款=基础设施基金本次扩募募集资金总额-预留总费用-预留负债资金。

基础设施基金本次扩募发售以定向扩募方式实施，根据《证券法》《基础设施基金指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》及《上交所新购入项目指引（试行）》的相关规定，基础设施基金定向扩募份额的发售价格不得低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价，若定向发售对象不属于《上交所新购入项目指引

（试行）》规定的特定对象的，应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。鉴此，基于基础设施基金扩募份额定价参照二级市场交易价格或以竞价方式确定，符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，以本次扩募募集资金规模为基础进行调整的新购入项目公司股权转让价款具有公允性。

（六）新购入基础设施项目使用现状及维护情况

1、运营情况

经基金管理人和律所核查，截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦上正在履行的租赁合同共有 16 份³，经审阅认为该等租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

2、设备设施情况

张润大厦配套设施齐全，配备新风系统，1 号楼客梯 6 部、货梯 1 部，2 号楼客梯 4 部、货梯 1 部；设智能烟感探测器探头核喷淋设施；建筑物外墙为石材核低辐射隔音玻璃幕墙，大堂地面铺设石材，墙面铺设瓷砖，石膏板吊顶及吸音铝板吊顶，无框双开玻璃门，双层中空玻璃窗。建筑物保养良好，成新度高。

3、未来维修计划

截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦无重大维修改造预期。未来若出现重大维修保养或改造需求，将在预算中提前规划。

4、保险情况

根据中国人寿财产保险股份有限公司出具的保单号为 6615012022310052000028 的《公众责任保险（A）电子保险单》及批单号为 6815012022310052000021 的《批单》，张润置业已对张润大厦投保公众责任险（A），保险期限为 2022 年 7 月 15 日零时至 2023 年 7 月 14 日二十四时止，累计赔偿限额 20,000,000 元。

根据中国人寿财产保险股份有限公司出具的保单号为 6601012022310052000259 的《财产一切险保单》及批单号为

³ 根据法律意见书，其所称的有效租赁合同系指承租人与出租人之间的有效租赁关系，一位承租人与出租人签署的所有有效租赁合同合称为一份有效租赁合同。

6801012022310052000095 的《批单》，张润置业已对张润大厦投保财产一切险，保险期限为 2022 年 7 月 15 日零时至 2023 年 7 月 14 日二十四时止，保险金额 397,150,000 元。

四、基础设施项目的估值情况及依据

评估机构出具的基础设施项目评估结果仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施项目公允价值的任何承诺和保障。相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。基础设施项目评估结果与真实市场价值可能存在偏差的风险。

评估机构根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，在分析了本次两处基础设施资产的特点和实际状况、研究了项目资料并实地查勘和调研后，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，采用了 100%收益法评估基础设施项目的市场价值。

（一）新购入基础设施项目（张润大厦）的估值情况

1、新购入基础设施项目估值结果

根据上海东洲房地产土地估价有限公司 2023 年 3 月 9 日出具的《房地产估价报告》，采用 100%收益法，张润大厦于 2022 年 12 月 31 日估值时点的估价结果为人民币 147,690 万元，按建筑面积 60,534.05 平方米折合单价为 24,398 元/平方米；其中包括科研设计用房 143,907 万元以及地下车库 3,783 万元，其估值占基础设施项目总估值的比例分别为 97.44%和 2.56%。资产估值结果具体如下表所示：

表：新购入基础设施项目资产估值情况

单位：万元

序号	项目名称	建筑面积	账面价值 (2022 年 12 月末)	评估价值 (2022 年 12 月末)	评估增值率 (%)
1	张润大厦	60,534.05	62,690.43	147,690	135%

2、新购入基础设施项目估值方法

根据《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学[2015]4 号）以

及《基础设施基金指引》规定，评估机构深入细致地分析了项目的特点和实际状况并研究了项目资料，在实地查勘和调研的基础上认为，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 100%收益法评估物业的市场价值。评估机构在评估测算过程中使用市场法交叉比较，认为基础设施资产估价在合理水平。

具体步骤如下：应用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定折现率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用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，评估机构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。

本次估价过程中，评估机构将估价对象按照租约期内及租约期外进行测算，对于租约期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得租约期内每年的净收益，对租约期内的每年净收益进行贴现，租约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。

3、估值选取参数及其合理性分析

估价对象为盛夏路 61 弄 1-3 号科研设计用房共 3 幢，总建筑面积 43,620.56 平方米，评估机构认为此类房地产的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

估价对象中包括地下车库建筑面积为 16,913.49 平方米，共有车位 410 个。本次根据合法性原则，只评估地下产证记载的车库价值，对于地面车位不计算价值。评估机构认为地下车库的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

张润大厦所采用的评估参数具体如下：

（1）张润大厦——科研设计用房

1) 已签约的租金及市场租金水平

本次评估中，基础设施项目收益年限为 31.65 年。租约期内租金收入，评估机构按合同租金收入为计算依据；无租约的，评估机构以市场租金作为租赁收入的计算依据。评估机构按周边类似房地产市场租金水平，采用比较法求得市场租金。

表：周边类似房地产租金案例

	案例一	案例二	案例三
座落	祖冲之路 2290 号 (展想广场)	申江路 5005 弄 (星创 科技广场)	蔡伦路 781 号 (张江药谷)
挂牌价格 (元/平方米/天)	6.5	6.5	6
交易日期	2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 8 月

2022 年 12 月末，基础设施项目加权平均租金约 5.90 元/平方米/天，符合市场租金水平，故本次评估加权平均租约期满后，估价对象的初始整体租金按 5.90 元/平方米/天结合租金年增长率确定租金收入。

2) 租金增长率

评估机构通过对现有市场的分析、对未来该类房地产的期望，根据 GDP 和居民家庭人均可支配收入的增长情况及租金增长指数，租约期内假设租金不递增；租约期满后 15 年租金收入增长率为 3.5%，期后至收益期满，租金收入增长率为 3%。具体分析如下：

A. 新购入基础设施项目经营情况良好，预测租金增长率符合其历史实际的租金增长率。

经核查，自投入运营以来，张润大厦签署的租赁合同加权平均年化复合增长率为 3.97%。其中，租户续签租赁合同的租金平均复合增长率以及单份租赁合同租约期内租金平均复合增长率均达 3.5%以上，满足增长率预期假设。前述增长率计算所使用的合同数据，主要来源于 2020 年及以后签署的租赁合同。2020 年以来，国内经济及市场环境持续受到疫情冲击影响，上述增长率水平已较充分地体现了疫情影响因素，3.5%的增长率假设已经处于谨慎水平。

B. 预测期租金增长率与周边市场租金涨幅情况基本相符。

根据仲量联行市场调研数据， 2008 年以来，上海市产业园区平均租金年化涨幅超 3%，与本次评估假设参数基本相符。

C. 张江科学城的产业发展为园区未来的租金增长提供有力支撑。

根据“十四五”规划，张江科学城将服务于全市建设具有全球影响力的科技创新中心，在产业布局上已逐渐形成了集成电路、生物医药、人工智能、数字经济、信息技术服务、机器人、智能装备等高端产业体系。主导产业竞争力的不断提升为园区租金的长期稳健增长提供了有效支撑。

3) 折现率（报酬率）

本次科研用房评估采用的折现率（报酬率）为 6%。本次报酬率的确定采用累加法，即安全利率加风险调整值。安全利率是指没有风险或极小风险的投资报酬率，风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率。具体如下：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

其中，安全利率根据上海市房地产的社会经济环境，以一年期银行定期存款利率 1.5%作为安全利率；科研用房的投资风险补偿率一般为 4%-5%，本次取值 4.4%；管理负担补偿率按房地产行业通常情况取值 0.1%；缺乏流动性补偿率按房地产行业通常情况取值 1%；投资带来的优惠率一般为-0.5%，而投资性房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定优惠，故投资带来的优惠率本次取值-1%。综上，本次新购入基础设施项目中的科研用房评估采用的折现率为 6%，具备合理性。

4) 稳定出租率（空置率）

本次科研用房评估采用的空置率为 5%。张润大厦运营稳定，2020 年末、2021 年末出租率均高于 98%，空置率小于 2%；2022 年末出租率仍在 96%以上，实际空置率小于 5%，基于谨慎原则，本次空置率取值具备合理性。

5) 收缴率（收租损失率）

本次科研用房评估采用的收租损失率为 2%。张润大厦历史收缴情况良好，2019 年至 2022 年末租金均实现收缴，结合基础设施项目租金收缴政策，租金损失风险较小，本次收租损失率取值具备合理性。

（2）张润大厦——地下车库

根据实际经营情况，本次评估假设地下车位租金为 500 元/个/月，可租赁地下车位共 410 个，折现率为 4.5%。考虑到周边同类物业地下车库租金水平约 600

至 650 元/个/月，基础设施项目车位租金涨幅空间较大；有关折现率假设符合市场行业水平。本次地下车库的估值具备合理性。

（二）首发基础设施项目（张江光大园）的估值情况

根据仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司 2023 年 3 月 24 日出具的《房地产估价报告》，张江光大园于价值时点 2022 年 12 月 31 日的评估结果如下：

估价方法及结果 估价对象及结果		收益法估价结果	估价结果
张江光大园	总价（万元）	147,130	147,130
	单价（元/平方米）	28,879	28,879
	权重	100%	

评估报告相关内容参见于 2023 年 3 月 30 日披露的《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金评估报告》。

第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

一、新购入基础设施项目报告期财务信息

（一）财务报表⁴

新购入基础设施项目公司张润置业 2020 年、2021 年及 2022 年的财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

表：张润置业近三年资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
流动资产：			
货币资金	2,891.89	855.06	3,437.09
应收账款	1,635.25	1,047.89	1,203.62
预付款项	64.80	52.04	46.39
其他应收款	272.57	228.38	256.94
其他流动资产	6.80	18.94	42.53
流动资产合计	4,871.31	2,202.31	4,986.57
非流动资产：			
投资性房地产	62,702.61	65,307.10	66,973.95
固定资产	5.10	7.18	2.98
无形资产	18.27	26.43	34.59
递延所得税资产	-	-	427.62
其他非流动资产	169.47	169.47	169.47
非流动资产合计	62,895.45	65,510.17	67,608.61
资产总计	67,766.76	67,712.48	72,595.18
流动负债：			
应付账款	1,763.51	2,183.72	4,238.81
预收款项	299.35	1,042.70	1,794.08
合同负债	202.87	470.30	-
应交税费	1,089.25	348.59	8.87
其他应付款	3,447.38	3,265.60	17,019.60
一年内到期的非流动负债	1,639.70	1,645.34	100.00
流动负债合计	8,442.06	8,956.27	23,161.36
非流动负债：			
长期借款	49,679.00	51,264.50	44,900.00

⁴ 本文引用的各类财务报表中，表格数据如有尾差系四舍五入造成。

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
递延所得税负债	164.07	261.97	-
非流动负债合计	49,843.07	51,526.47	44,900.00
负债合计	58,285.13	60,482.74	68,061.36
所有者权益：			
实收资本	6,700.00	6,700.00	6,700.00
盈余公积	304.68	79.49	-
未分配利润	2,476.95	450.25	-2,166.18
所有者权益合计	9,481.63	7,229.74	4,533.82
负债和所有者权益总计	67,766.76	67,712.48	72,595.18

表：张润置业近三年利润表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	8,417.30	8,333.93	7,256.84
减：营业成本	2,366.69	2,327.96	2,329.15
税金及附加	630.16	88.51	31.22
管理费用	378.78	10.33	19.16
财务费用	2,006.57	2,256.70	2,684.85
二、营业利润	3,035.09	3,650.42	2,192.47
减：营业外支出	0.37	-	-
三、利润总额	3,034.72	3,650.42	2,192.47
减：所得税费用	782.83	954.51	-427.62
四、净利润	2,251.89	2,695.92	2,620.08

表：张润置业近三年现金流量表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
房屋租赁以及提供服务收到的现金	6,858.36	8,703.93	7,407.52
收到其他与经营活动有关的现金	999.38	894.48	1,380.06
经营活动现金流入小计	7,857.74	9,598.40	8,787.59
接受劳务支付的现金	182.42	857.13	41.62
支付的各项税费	1,104.44	509.00	414.66
支付其他与经营活动有关的现金	929.78	716.73	577.53
经营活动现金流出小计	2,216.64	2,082.86	1,033.82
经营活动产生的现金流量净额	5,641.10	7,515.54	7,753.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1.00	191.27	125.70
收到其他与投资活动有关的现金	2.21	5.02	1.92

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流入小计	3.21	196.30	127.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	1,864.22	2,862.29
投资支付的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	1,864.22	2,862.29
投资活动使用的现金流量净额	3.21	-1,667.92	-2,734.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	-	60,850.00	47,500.00
筹资活动现金流入小计	-	60,850.00	47,500.00
偿还债务支付的现金	1,585.50	67,000.00	49,549.00
偿付利息支付的现金	2,021.98	2,279.65	2,704.55
筹资活动现金流出小计	3,607.48	69,279.65	52,253.55
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	-3,607.48	-8,429.65	-4,753.55
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额	2,036.83	-2,582.03	265.55
加：期/年初现金及现金等价物余额	855.06	3,437.09	3,171.54
五、期/年末现金及现金等价物余额	2,891.89	855.06	3,437.09

(二) 财务分析

1、资产情况

张润置业 2020 年末、2021 年末以及 2022 年末总资产分别为 72,595.18 万元、67,712.48 万元和 67,766.76 万元，总资产下降主要体现为总负债下降。

表：张润置业资产状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	4,871.31	7.19%	2,202.31	3.25%	4,986.57	6.87%
非流动资产合计	62,895.45	92.81%	65,510.17	96.75%	67,608.61	93.13%
资产合计	67,766.76	100.00%	67,712.48	100.00%	72,595.18	100.00%

张润置业流动资产占总资产的比例较低，2020 年末、2021 年末以及 2022 年流动资产占总资产的比例分别为 6.87%、3.25%和 7.19%；非流动资产占总资产的比例分别为 93.13%、96.75%和 92.81%，非流动资产中以投资性房地产为主。

(1) 流动资产分析

表：张润置业流动资产状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

货币资金	2,891.89	59.37%	855.06	38.83%	3,437.09	68.93%
应收账款	1,635.25	33.57%	1,047.89	47.58%	1,203.62	24.14%
预付款项	64.80	1.33%	52.04	2.36%	46.39	0.93%
其他应收款	272.57	5.60%	228.38	10.37%	256.94	5.15%
其他流动资产	6.80	0.14%	18.94	0.86%	42.53	0.85%
流动资产合计	4,871.31	100.00%	2,202.31	100.00%	4,986.57	100.00%

从流动资产构成来看，主要为货币资金核应收账款。2020 年末、2021 年末及 2022 年末，货币资金分别为 3,437.09 万元、855.06 万元和 2,891.89 万元，占流动资产规模比例较大，货币资金全部为银行存款。2020 年末、2021 年末及 2022 年末，应收账款分别为 1,203.62 万元、1,047.89 万元和 1,635.25 万元，主要为租金收入按照直线法摊销形成的应收账款，账龄均在 1 年以内。其他应收款主要系园区经营产生的代收代付水电费，以及张润置业在其股东集团内的现金管理往来款。其他流动资产为待抵扣进项税。

（2）非流动资产分析

表：张润置业非流动资产状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	62,702.61	99.69%	65,307.10	99.69%	66,973.95	99.06%
固定资产	5.1	0.01%	7.18	0.01%	2.98	0.00%
无形资产	18.27	0.03%	26.43	0.04%	34.59	0.05%
递延所得税资产	-	-	-	-	427.62	0.63%
其他非流动资产	169.47	0.27%	169.47	0.26%	169.47	0.25%
非流动资产合计	62,895.45	100.00%	65,510.17	100.00%	67,608.61	100.00%

从非流动资产构成来看，主要为投资性房地产。2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，投资性房地产（即张润大厦）分别为 66,973.95 万元、65,307.10 万元和 62,702.61 万元，占非流动资产的比例分别为 99.06%、99.69%和 99.69%。其他非流动资产主要为维修基金。

2、负债结构

表：张润置业负债状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	8,442.06	14.48%	8,956.27	14.81%	23,161.36	34.03%
非流动负债合计	49,843.07	85.52%	51,526.47	85.19%	44,900.00	65.97%
负债合计	58,285.13	100.00%	60,482.74	100.00%	68,061.36	100.00%

张润置业 2020 年末、2021 年末以及 2022 年末总负债分别为 68,061.36 万元、60,482.74 万元和 58,285.13 万元，其中非流动负债占总负债的比例逐年上升，分别为 65.97%、85.19%和 85.52%，主要是通过银行借款归还股东借款后，负债结构逐渐由流动负债为主转为非流动负债为主。

（1）流动负债分析

表：张润置业流动负债状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	1,763.51	20.89%	2,183.72	24.38%	4,238.81	18.30%
预收款项	299.35	3.55%	1,042.70	11.64%	1,794.08	7.75%
合同负债	202.87	2.40%	470.3	5.25%	-	-
应交税费	1,089.25	12.90%	348.59	3.89%	8.87	0.04%
其他应付款	3,447.38	40.84%	3,265.60	36.46%	17,019.60	73.48%
一年内到期的非流动负债	1,639.70	19.42%	1,645.34	18.37%	100	0.43%
流动负债合计	8,442.06	100.00%	8,956.27	100.00%	23,161.36	100.00%

2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，张润置业应付账款 4,238.81 万元、2,183.72 万元和 1,763.51 万元，主要为 2018 年项目竣工后尚未到结算期的工程尾款。2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，张润置业预收账款分别为 1,794.08 万元、1,042.70 万元和 299.35 万元，主要为预收租户租赁款。2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，张润置业其他应付款分别为 17,019.60 万元、3,265.60 万元和 3,447.38 万元，主要为园区租赁业务的租赁押金、装修保证金等；2020 年末，其他应付款除租户保证金以外，还包含股东借款。一年内到期的非流动负债系指于资产负债表日一年内到期的长期借款，即张润置业在中国银行取得的固定资产借款。

（2）非流动负债分析

表：张润置业非流动负债状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	49,679.00	99.67%	51,264.50	99.49%	44,900.00	100.00%
递延所得税负债	164.07	0.33%	261.97	0.51%	-	-
非流动负债合计	49,843.07	100.00%	51,526.47	100.00%	44,900.00	100.00%

2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，张润置业非流动负债主要为长期借

款，分别为 44,900 万元、51,264.50 万元和 49,679.00 万元。递延所得税负债主要为租金收入直线法调整产生的暂时性差异。

3、盈利能力分析

表：张润置业盈利能力分析

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	8,417.30	8,333.93	7,256.84
营业总成本	5,382.20	4,683.50	5,064.38
其中：营业成本	2,366.69	2,327.96	2,329.15
营业利润	3,035.09	3,650.42	2,192.47
净利润	2,251.89	2,695.92	2,620.08
营业毛利率	71.88%	72.07%	67.90%
净利润率	26.75%	32.35%	36.10%
净资产收益率	26.95%	45.84%	81.27%

备注：

- 1、营业毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业总收入×100%；
- 2、净利润率=（净利润/营业总收入）×100%；
- 3、净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]×100%

（1）营业收入及成本分析

2020 年度、2021 年度及 2022 年度张润置业实现营业收入 7,256.84 万元、8,333.93 万元和 8,417.30 万元，主要为园区租赁收入；2019 年项目公司迅速完成招租爬坡，2020 年末、2021 年末及 2022 年末，基础设施项目出租率均保持在 96%以上。营业收入规模保持平稳。

2020 年度、2021 年度及 2022 年度张润置业营业总成本分别为 5,064.37 万元、4,683.51 万元和 5,382.20 万元，其中营业成本分别为 2,329.15 万元、2,327.96 万元和 2,366.69 万元，主要为投资性房地产折旧费用。

2020 年度、2021 年度以及 2022 年度，张润置业的营业毛利率分别为 67.90%、72.07%和 71.88%，经营效率保持稳定。

（2）期间费用分析

最近三年期间费用分析如下：

表：张润置业期间费用分析

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
管理费用	378.78	10.33	19.16

财务费用	2,006.57	2,256.70	2,684.85
期间费用合计	2,385.35	2,267.03	2,704.01
期间费用占营业总收入的比例	28.34%	27.20%	37.26%

2020 年度、2021 年度以及 2022 年度期间费用合计分别为 2,704.01 万元、2,267.03 万元和 2,385.35 万元,主要为银行借款产生的财务费用,期间费用金额及其占营业收入的比例总体保持平稳。

(3) 利润分析

2020 年度、2021 年度及 2022 年度张润置业实现净利润 2,620.08 万元和 2,695.92 万元和 2,251.89 万元,近三年均实现盈利,经营情况稳定。

2020 年度、2021 年度以及 2022 年度张润置业经营活动现金净流量分别为 7,753.77 万元、7,515.54 万元和 5,641.10 万元,经营现金流情况良好。

4、现金流量分析

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	7,857.74	9,598.40	8,787.59
经营活动现金流出小计	2,216.64	2,082.86	1,033.82
经营活动产生的现金流量净额	5,641.10	7,515.54	7,753.77
投资活动现金流入小计	3.21	196.3	127.62
投资活动现金流出小计	-	1,864.22	2,862.29
投资活动使用的现金流量净额	3.21	-1,667.92	-2,734.67
筹资活动现金流入小计	-	60,850.00	47,500.00
筹资活动现金流出小计	3,607.48	69,279.65	52,253.55
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	-3,607.48	-8,429.65	-4,753.55

2020 年度、2021 年度及 2022 年度张润置业经营活动现金流入总额与营业收入变动趋势、以及经营活动产生的现金流量净额与净利润变动趋势基本保持一致,2022 年度经营活动现金流入较往年减少主要是受外部客观因素影响导致经营现金回流时间发生延迟。

2020 年度、2021 年度及 2022 年度张润置业投资活动产生的现金流量净额逐年下降,主要系购建投资性房地产、无形资产、固定资产和其他长期资产所支付现金。

2020 年度、2021 年度及 2022 年度张润置业筹资活动产生的现金流量主要为股东借款及银行借款。

5、主要债务、授信使用状况及对外担保情况

张润置业于 2021 年 12 月与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行

签订《固定资产借款合同》，并提供张润大厦(沪(2020)浦字不动产权第 067526 号)作为抵押担保。借款本金为人民币 5.5 亿元，借款期限 14 年，于 2035 年 12 月 21 日到期。

除上述抵押外，张润置业不存在查封、扣押等其他权利限制。相关方已就抵押权的解除作出安排，相关安排不违反相关中国法律的禁止性规定，具备可行性。

二、基础设施基金财务情况

本基金自 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 12 月 31 日、2022 年度经审计的财务情况已分别在 2021 年年度报告和 2022 年年度报告中做了详细披露，其中资产负债表情况如下：

表：本基金合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末
货币资金	7,820.43	8,707.00
应收账款	231.52	34.47
投资性房地产	134,750.78	144,157.60
固定资产	5.84	12.62
长期待摊费用	-	168.77
其他资产	4.85	5.82
总资产	142,813.42	153,086.28
应付账款	257.07	353.65
应付管理人报酬	222.88	127.84
应付托管费	14.86	8.52
应交税费	219.10	192.83
合同负债	125.08	147.00
其他负债	3,904.86	3,975.61
总负债	4,743.85	4,805.46
所有者权益	138,069.57	148,280.82

三、基础设施项目基金与新购入基础设施项目模拟汇总净资产表情况

为反映本基金与新购入基础设施项目公司的财务状况，编制了截至 2022 年末本基金与新购入基础设施项目公司模拟汇总净资产表。在编制本模拟汇总财务报表时，除新购入基础设施项目公司的投资性房地产以经上海东洲房地产土地估价有限公司评估的于价值时点 2022 年末的公允价值作为成本以外，其他以相关新购入基础设施项目公司资产负债项目于 2022 年末经审计的财务报表中的

账面价值和本基金于 2022 年未经审计合并资产负债表中的账面价值为基础，进行了模拟调整。假设于 2022 年末即已完成本基金扩募，并已由本基金取得新购入基础设施项目公司的控制权并完成整合，且自此将本基金及新购入基础设施项目公司视为合并主体（“模拟合并”）。

表：本基金及新购入基础设施项目公司模拟汇总净资产表

单位：人民币万元

项目	2022 年末
货币资金	10,712.32
应收账款	1,866.77
投资性房地产	282,452.96
固定资产	10.94
无形资产	18.27
其他资产	518.49
递延所得税资产	-
资产总计	295,579.75
应付账款	2,020.58
应付管理人报酬	222.88
应付托管费	14.86
合同负债	327.95
应交税费	1,308.34
其他负债	7,651.59
一年内到期的非流动负债	1,639.70
长期借款	49,679.00
递延所得税负债	164.07
负债合计	63,028.98
所有者权益合计	232,550.77
负债和所有者权益合计	295,579.75

截至 2022 年末，本基金及新购入项目公司模拟合并中，总资产为 295,579.75 万元，负债总额 63,028.98 万元，所有者权益 232,550.77 万元，资产负债率 21.32%，除新购入项目公司尚未归还的银行借款外，其余全部为经营性负债，无其他对外融资。

截至 2022 年末，本基金及新购入项目公司模拟合并资产中主要为货币资金、应收账款和投资性房地产。其中，应收账款 1,866.77 万元，全部为账龄 1 年以内的应收第三方款项；投资性房地产 282,452.96 万元，占资产总额的 95.56%，包括张江光大园及张润大厦。

截至 2022 年末，本基金及新购入项目公司模拟合并负债中主要为张润置业尚未归还的银行借款，包括长期借款 49,679.00 万元和一年内到期的非流动负债 1,639.70 万元，占负债总额的 81.42%，该笔借款将于本基金扩募完成后提前归还。应付账款 2,020.58 万元，主要为尚未达到付款结算期的工程尾款。其他负债 7,651.59 万元，包括预收款项和其他应付款，其中预收款项主要为预收客户租金，其他应付款主要为房屋押金、租户装修保证金等。

第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望

可供分配金额测算报告在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。若前述预测假设与限制条件发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、基础设施项目的可供分配金额测算

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审核了本基金扩募后的公募基金在 2023 年度及 2024 年度（以下简称“预测期”）合并利润表及可供分配金额计算表、合并现金流量表，预测期新购入基础设施项目公司利润表及可供分配金额计算表、现金流量表以及相关附注，并出具了《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度及 2024 年度可供分配金额测算报告及审核报告》。预测期间的可供分配金额测算，均假设本基金扩募完成于 2023 年 1 月 1 日，且于 2023 年 1 月 1 日已完成对新购入基础设施项目公司的收购。

（一）新购入基础设施项目可供分配金额测算情况

表：预测期新购入基础设施项目公司利润表

单位：人民币元

项目	2023 年预测	2024 年预测
一、营业收入	81,701,417.35	85,336,902.44
减：营业成本	47,178,013.82	48,378,013.82
税金及附加	9,015,874.49	8,993,740.32
管理费用	1,298,634.48	1,298,634.48
财务费用	-	-
管理人报酬	8,992,150.00	9,037,050.00
托管费	147,690.00	147,690.00
二、利润总额	15,069,054.56	17,481,773.82
减：所得税费用	-	-
三、净利润	15,069,054.56	17,481,773.82

表：预测期新购入基础设施项目公司现金流量表

单位：人民币元

项目	2023年预测	2024年预测
一、经营活动产生的现金流量：		
房产租赁以及提供劳务收到的现金	90,140,650.53	90,894,391.35
收到其他与经营活动有关的现金	7,181,812.94	7,181,812.94
经营活动现金流入小计	97,322,463.47	98,076,204.29
接受劳务支付的现金	1,800,000.00	3,000,000.00
支付的各项税费	20,929,208.90	13,260,585.44
支付其他与经营活动有关的现金	17,521,652.94	17,566,552.94
经营活动现金流出小计	40,250,861.84	33,827,138.38
经营活动产生的现金流量净额	57,071,601.63	64,249,065.91
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,231,687.07
收购基础设施项目所支付的现金	943,490,156.31	-
投资活动现金流出小计	943,490,156.31	16,231,687.07
投资活动使用的现金流量净额	-943,490,156.31	-16,231,687.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,476,900,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,476,900,000.00	-
偿还债务和利息支付的现金	513,186,979.69	-
向本基金投资者分配股利支付的现金	64,899,865.17	64,249,065.91
筹资活动现金流出小计	578,086,844.86	64,249,065.91
筹资活动产生 / (使用) 的现金流量净额	898,813,155.14	-64,249,065.91
四、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	12,394,600.46	-16,231,687.07
加：期 / 年初现金及现金等价物余额	42,038,887.71	54,433,488.17
五、期 / 年末现金及现金等价物余额	54,433,488.17	38,201,801.10

表：预测期新购入基础设施项目公司可供分配金额计算表

单位：人民币元

项目	2023 年预测	2024 年预测
净利润	15,069,054.56	17,481,773.82
基础设施项目相关调整项		
基础设施项目资产的折旧与摊销	45,476,648.30	45,476,648.30
利息支出	-	-
所得税费用	-	-
税息折旧及摊销前利润	60,545,702.86	62,958,422.12
其他调整		
基础设施基金扩募份额募集的资金	1,476,900,000.00	-
收购基础设施项目所需支付的现金净值	-943,490,156.31	-
偿还基础项目公司于预测期期初的借款和应付利息	-513,186,979.69	-
应收和应付项目的变动	4,354,162.31	1,290,643.79

项目	2023 年预测	2024 年预测
未来合理的相关支出预留	-20,222,864.00	-
-重大资本性支出	-16,231,687.07	-
-预留营运资金	-3,991,176.93	-
期/年初现金余额	-	-
可供分配金额	64,899,865.17	64,249,065.91

基于本次扩募基金平价模拟发售规模为 147,690.00 万元（本次扩募发售待基金份额持有人大会表决通过，实际发售规模根据扩募发售结果最终确定），2023 年及 2024 年新购入基础设施项目可供分配现金预测值分别为人民币 64,899,865.17 元和 64,249,065.91 元，新购入基础设施项目预测期现金分派率预测值分别为 4.39%和 4.35%。

（二）基金扩募及新购入基础设施项目后合并可供分配金额测算情况

表：预测期基金扩募后合并利润表

单位：人民币元

项目	2023年预测	2024 年预测
一、营业收入	153,046,349.71	168,872,522.99
减：营业成本	155,567,641.60	150,949,556.70
税金及附加	15,120,409.07	15,047,250.86
管理费用	2,361,343.16	2,361,343.16
财务费用	-	-
管理人报酬	17,165,882.65	17,210,782.65
托管费	297,190.00	297,190.00
二、利润总额	-37,466,116.77	-16,993,600.38
减：所得税费用	-	-
三、合并净亏损	-37,466,116.77	-16,993,600.38

表：预测期基金扩募后合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2023年预测	2024年预测
一、经营活动产生的现金流量：		
房产租赁以及提供劳务收到的现金	172,543,764.64	180,532,822.86
收到其他与经营活动有关的现金	13,131,705.81	13,131,705.81
经营活动现金流入小计	185,675,470.45	193,664,528.67
接受劳务支付的现金	16,764,417.71	10,646,332.82
支付的各项税费	30,722,686.82	23,769,657.58
支付其他与经营活动有关的现金	31,794,778.45	33,339,678.45
经营活动现金流出小计	79,281,882.98	67,755,668.85

项目	2023年预测	2024年预测
经营活动产生的现金流量净额	106,393,587.47	125,908,859.82
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	16,231,687.07
收购基础设施项目所支付的现金	943,490,156.31	-
投资活动现金流出小计	943,490,156.31	16,231,687.07
投资活动使用的现金流量净额	-943,490,156.31	-16,231,687.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,476,900,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,476,900,000.00	-
偿还债务和利息支付的现金	513,186,979.69	-
向本基金投资者分配股利支付的现金	124,831,826.60	126,804,818.51
筹资活动现金流出小计	638,018,806.29	126,804,818.51
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	838,881,193.71	-126,804,818.51
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额	1,784,624.87	-17,127,645.76
加：期/年初现金及现金等价物余额	86,039,996.59	87,824,621.46
五、期/年末现金及现金等价物余额	87,824,621.46	70,696,975.70

表：预测期基金扩募后合并可供分配金额测算表

单位：人民币元

项目	2023年预测	2024年预测
合并净亏损	-37,466,116.77	-16,993,600.38
基础设施项目相关调整项		
基础设施项目资产的折旧与摊销	140,122,791.47	140,122,791.47
利息支出	-	-
所得税费用	-	-
税息折旧及摊销前利润	102,656,674.70	123,129,191.09
其他调整		
基础设施基金扩募份额募集的资金	1,476,900,000.00	-
收购基础设施项目所需支付的现金净值	-943,490,156.31	-
偿还基础设施项目公司于预测期期初的借款和应付利息	-513,186,979.69	-
应收和应付项目的变动	11,520,435.40	2,549,376.42
未来合理的相关支出预留	-20,222,864.00	-
-重大资本性支出	-16,231,687.07	-
-预留营运资金	-3,991,176.93	-
期/年初现金余额	10,654,716.50	1,126,251.00
可供分配现金	124,831,826.60	126,804,818.51

本基金扩募及新购入基础设施项目后合并净现金流分派率的计算说明如下：

扩募新购入基础设施项目后合并现金流分派率=预测期合并可供分配现金

预测值 $\div$ （基金市值+新购入基础设施项目评估净值） $\times$ （365 $\div$ 预测期天数）

其中：

基金市值=2022 年最后一个交易日⁵前 20 个交易日基础设施基金交易均价 $\times$ 扩募前基金份额总数；

2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易均价=2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易总金额 $\div$ 2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易总份额；

本基金 2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易均价为 4.082 元/份。

本基金扩募新购入基础设施项目后，2023 年度及 2024 年度合并可供分配现金预测值分别为人民币 124,831,826.60 元和 126,804,818.51 元，合并现金流分派率预测值分别为 3.55%和 3.60%。

（三）基金扩募前预测现金流分派率

如不实施本次扩募交易，本基金预测现金流分派率计算说明如下：

现金流分派率=预测期可供分配现金流 $\div$ 基金市值 $\times$ （365 $\div$ 预测期天数）

其中：

基金市值=2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易均价 $\times$ 扩募前基金份额总数；

如不实施本次扩募交易，本基金 2023 年度及 2024 年度的可供分配现金预测值分别为人民币 59,931,961.43 元和 62,555,752.60 元，现金流分派率预测值分别为 2.94%和 3.06%。

综上，扩募后本基金 2023 年度及 2024 年度现金流分派率预测值相较扩募前现金流分派率预测值分别提升了 0.61%和 0.54%。

二、重要的会计政策和会计估计

（一）会计期间

基于本基金于 2023 年 1 月 1 日完成扩募及对基础设施项目公司收购的假设

⁵2022 年最后一个交易日为 2022 年 12 月 30 日

下，本可供分配计算表的预测期为 2023 年度及 2024 年度。本基金扩募生效日可能和目前的假设不一致。

（二）合并报表编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金控制的子公司（以下简称“本集团”）。控制，是指本基金拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利(包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利)。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

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。

（三）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。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资产负债表内列示。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。

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	残值率	年折旧率
房屋建筑物及土地使用权	20 年-36 年	5.00%-10%	2.64%-4.5%
投资性房地产改良支出	5 年	0.00%-5.00%	19.00%-20.00%

本集团至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

（四）金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及实收基金等。

1、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。

2、金融资产的分类和后续计量

（1）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。

(2) 金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。初始确认后，对于

该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3、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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

4、抵销

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

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。

5、金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 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；

（3）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：

（1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

6、权益工具

本集团除接受投资者投入的实收基金外，无其他对外发行的权益工具。

（五）资产减值准备

1、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；应收租赁款；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。

（1）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间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

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

对于应收账款、应收租赁款和合同资产，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。

除应收账款、应收租赁款和合同资产外，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。

（2）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；

（3）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。

（4）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和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；本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。

（5）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；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

（6）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。

2、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：

- (1) 固定资产；
- (2) 无形资产；
- (3) 采用成本模式计量的投资性房地产等。

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。此外，无论是否存在减值迹象，本集团至少每年对尚未达到可使用状态的无形资产估计其可收回金额。

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，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

（六）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。

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；

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。

（七）收入确认

收入是本集团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。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本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商品或服务控制权时，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；客户已接受该商品或服务。

本集团根据在向客户转让服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，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商品或服务的，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。

对于经合同各方批准的对原合同范围或价格作出的变更，本集团区分下列情形对合同变更分别进行会计处理：

合同变更增加了可明确区分的服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增服务单独售价的，将该合同变更部分作为一份单独的合同进行会计处理；

合同变更不属于上述情形，且在合同变更日已转让的服务或已提供的服务与未转让的商品或未提供的服务之间可明确区分的，视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

合同变更不属于上述情形，即在合同变更日已提供的服务与未提供的服务之间不可明确区分的，将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的、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：提供劳务收入。本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务控制权时确认收入。

（八）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。

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。

三、基础设施项目的可供分配金额测算报告的假设、依据、计算方法

1、营业收入

单位：人民币元

项目		2023年度 预测数	2024年度 预测数
经营性物业租赁收入	(1)	140,181,467.11	155,040,971.47
物业管理费收入	(2)	8,104,979.52	9,590,580.24
停车费收入	(3)	3,562,155.44	3,873,412.32
其他收入	(4)	1,197,747.64	367,558.96
合计		153,046,349.71	168,872,522.99

(1) 经营性物业租赁收入

预测期间的预测经营性物业租赁收入系按照已签租赁合同约定的实际租金及预期将签订续租合同或预期将新签租赁合同的预测租金而得出。

a. 单位平方米日租金预测

预测期内已出租单位平方米的日租金如下：

单位：元/平方米/日

	2023年度 预测数	2024年度 预测数
中京电子	5.53	5.46
张润置业	5.96	5.98

b. 出租率和出租面积预测

	2023年12月31日 预测数	2024年12月31日 预测数
中京电子	100.00%	100.00%

张润置业	99.12%	99.12%

（2）物业管理费收入

预测期间的预测物业管理费按照张江光大园每平方米租赁面积每月物业管理费单价为基础计算。预测期间预测张江光大园每平方米每月物业管理费单价均为人民币 19.74 元。

（3）停车费收入

停车费收入主要包括张江光大园和张润大厦租户的月租车位收入及临停车辆停车费收入等。停车费收入按每小时及每月计算。

（4）其他收入

其他收入主要包括广告收入、装修管理费收入等。预测期间的其他收入系以租户需求为基础，结合租户数量变化、消费价格指数等因素后计算得出。

2、营业成本

营业成本主要包括折旧摊销费、物业管理费、营运成本、维修费等。营业成本的明细具体如下：

单位：人民币元

项目		2023 年度 预测数	2024 年度 预测数
折旧和摊销	（1）	140,024,156.99	140,024,156.99
物业管理成本	（2）	2,199,585.26	2,199,585.26
外包服务成本	（3）	2,987,381.89	2,632,181.89
工程维保成本	（4）	3,464,178.60	3,594,178.60
其他成本	（5）	6,892,338.86	2,499,453.96
合计		155,567,641.60	150,949,556.71

（1）折旧和摊销

预测期折旧和摊销系按照投资性房地产原值及其相关折旧和摊销政策计算得出。

（2）物业管理成本

预测期间的预测物业管理成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额

及物业服务人员工资水平为基础，结合消费价格指数等因素后计算得出。

（3）外包服务成本

预测期间的预测外包服务成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额为基础，结合消费价格指数等因素后计算得出。

（4）工程维保成本

工程维保成本主要包括向为张江光大园、张润大厦提供电力系统、消防工程及其他设施的日常维修及保养等服务的供应商支付的服务费用。预测期间的预测工程维保成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额为基础，结合消费价格指数等因素后计算得出。

（5）其他成本

其他成本主要包括租赁佣金、运营耗材、行政管理成本等。预测期间的其他成本系以历史数据为基础，结合租户数量变化、消费价格指数等因素后计算得出。

3、税金及附加

本集团的税金及附加主要包含房产税、土地使用税、印花税、城市建设维护税、教育费附加、专项计划利息收入增值税及附加等。其中，房产税、土地使用税、印花税等税种根据各项目公司当地税收规定测算得出。

4、管理费用

管理费用主要包含中介机构服务费、信息披露费等。各类费用均按照相关合同条款、项目公司历史情况及本集团未来费用预算测算得出。

5、管理人报酬

管理人报酬为公募基金的管理费用，包括固定管理费和浮动管理费。基金费用计提方法、计提标准和支付方式参见本招募说明书“第二十三部分基金的费用与税收”。

6、财务费用

财务费用为外部借款产生的利息费用。假设本基金扩募完成于 2023 年 1 月 1 日，募集金额拟向原始权益人支付新购入基础设施项目公司股权的对价、通过资产支持专项计划以股东借款及增资款的形式投入新购入基础设施项目公司用

于置换新购入基础设施项目公司存量有息负债及收购时现存的期初预留资本性支出及营运资金。

7、托管费

托管费主要为公募基金的托管费，根据《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》，托管费每年按照基金规模的 0.01% 计算确定。

8、所得税费用

新购入基础设施项目公司于预测期内根据应纳税所得额按照 25% 税率计算缴纳企业所得税，本基金及资产支持专项计划暂不征收所得税。

9、基础设施项目相关调整项——基础设施项目资产的折旧与摊销

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、办公设备的折旧额等。

10、其他调整项——收购基础设施项目所需支付的现金净值、偿还基础设施项目公司于预测期期初的借款和应付利息和未来合理的相关支出预留

本次扩募所募集的资金扣除扩募相关的必要税费（如有），100% 投资于华安资产张润大厦资产支持专项计划，用于向原始权益人支付新购入基础设施项目公司股权的对价以及向新购入基础设施项目公司发放借款。

11、其他调整项——应收和应付项目的变动

应收和应付项目的变动系根据预测期内的经营成果，并结合相关应收和应付项目的协议约定或合理预期的收支期间，计算得出的应收和应付的变动。

12、期初现金余额

期初现金余额系留存于本基金账面的可供分配的部分资金。预测期内，拟将期初现金余额通过向投资者分配以充实投资者的投资收益。

13、支付的其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金包含支付的运营机构管理服务费、租赁保证金、专业服务费及基金管理费、托管费等。

四、关于可供分配金额测算报告的提示

可供分配金额测算报告是基金管理人在最佳估计假设的基础上编制的，遵循了谨慎性原则，但所依据的各种假设具有不确定性，若上述假设发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响。投资者进行投资时应详细阅读本基金的可供分配金额测算报告，并谨慎使用，不应过分依赖该项资料。

五、基础设施项目未来运营展望

基金持续运作期内，基金管理人以基金份额持有人利益优先的原则主动管理基础设施项目，维护资产资金安全，同时充分借助所聘任运营管理机构运营管理服务，努力为基金份额持有人提供稳定的分红，争取长期的分红增长和基础设施资产的增值。所聘任的运营管理机构利用其丰富的行业经验和扎实的客户基础，力争在保持基础设施项目较高的出租率的同时，争取租金的增长，提高基础设施项目经营效率。

1、立足张江科学城的战略发展定位持续夯实园区租户储备。

本基金所持有的及本次新购入的基础设施项目均位于上海市浦东新区国家级高科技产业园区张江科学城内。张江科学城“十四五”规划将持续推动本项目所在区域的产业发展，形成以生物医药、集成电路、人工智能三大主导产业为引领的创新产业体系。张江科学城的创业软环境、产业集群效应和上下游配套产业链，将为基础设施项目的运营招租工作持续赋能。

2、提前规划经营策略，持续做好日常管理及租户维护工作。

本次新购入基础设施项目凭借良好的区域优势、产业配套及便利交通，吸引了包括通信设备制造业、集成电路业、信息科技业等符合国家重大战略、宏观调控及产业政策、发展规划的行业内优质企业入驻。日常运营方面，运营管理机构将根据园区经营策略，做好租赁动态规划和调整。运营团队将尽早启动续约或换租工作，均会在租约到期前及时启动排摸并提前3个月确定租户续租意向，为招租管理留有较充分的时间周期。同时，运营管理机构将定期向基金管理人提供租赁台账和预算执行情况以及园区管理报告，确保经营管理等情况信息的畅通，及时对潜在风险采取应对措施，保障园区经营的稳定发展。

第十七部分 原始权益人

本基金以扩募募集资金购入的基础设施项目张润大厦的原始权益人为张江集团和张江集电，本基金以初始募集资金购入的基础设施项目张江光大园之首发原始权益人包括光全投资及光控安石，具体情况如下：

一、原始权益人基本情况

（一）原始权益人

1、张江集团概况

（1）基本情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海张江（集团）有限公司基本情况如下：

企业名称	上海张江（集团）有限公司
公司简称	张江集团
主体类型	有限责任公司
法定代表人	袁涛
统一社会信用代码	913100001322080739
成立日期	1992 年 7 月 3 日
注册资本	人民币 31.1255 亿元
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。 （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场营销策划；商业综合体管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；有

	色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属结构销售；金属材料销售；金属制品销售。（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) 设立和历史沿革情况

张江集团前身是上海市张江高科技园区开发公司，系根据上海市建设委员会“沪建经（92）第 519 号”《关于建立张江高科技园区开发公司的批复》，于 1992 年 7 月 3 日成立的全民所有制企业。成立时，张江集团注册资本 2.52 亿元，并于 1992 年 7 月完成工商设立登记手续。

2000 年 1 月 26 日，经上海市浦东新区国有资产管理办公室“沪浦国资办(2000)012 号”《关于增加上海市张江高科技园区开发公司国家资本金的通知》决定，以地处张江高科技园区 150 万平米国有土地使用权作价投资给张江集团，土地出让金折合人民币 9,900.00 万元，增资方式为实物增资，增加张江集团国家资本金 9,900.00 万元。2001 年 1 月 18 日，经上海市浦东新区发展计划局“浦计国(2001)0069 号”《关于调增上海市张江高科技园区开发公司国家资本金的通知》同意，将张江科研教育区 4.2 平方公里土地作价投资给公司，根据《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》沪浦（2001）第 018 号确定土地出让金折合人民币 42,000.00 万元，增资方式为实物增资，增加张江集团国家资本金 42,000.00 万元。上述增资后，张江集团注册资本为 77,100.00 万元，并于 2001 年 3 月 22 日进行了企业国有资产变动产权登记表登记，经产权机关审定的国有注册资本为 77,100.00 万元。张江集团于 2001 年 5 月完成上述增资的工商变更登记。2003 年，上海市张江高科技园区开发公司改建为国有独资的上海张江（集团）有限公司，同时资本公积转增股本，张江集团注册资本变更为 100,000.00 万元（相关批文包括：A.2001 年 10 月 11 日上海市人民政府“沪府[2001]42 号”《关于同意组建上海张江（集团）有限公司的批复》；B.2002 年 3 月 8 日，上海市浦东新区国有资产管理办公室“浦国资(2002)11 号”《关于同意上海市张江高科技园区开发公司改制为国有独资的上海张江（集团）有限公司的批复》；C.2003 年 1 月 21 日，上海市国有资产管理办公室“沪国资产[2003]29 号”《关于同意上海市张江高科技园区开发公司改建为上海张江（集团）有限公司的批复》）。该次增资已经上海沪

港金茂会计师事务所有限公司的《注册资本鉴证报告》（沪金审验（2008）第 77 号）鉴证。就本次改制重组，张江集团已于 2003 年 1 月完成工商变更登记手续。

2008 年 9 月，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出“浦国资委(2008)222 号”《关于资本公积转增注册资本的通知》，要求张江今天以资本公积转增注册资本人民币 20,000.00 万元，增资方式为其他方式增资；2009 年 1 月，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出“浦国资委(2009)11 号”《关于增加张江集团资本金的通知》和“浦国资委(2009)33 号”《关于增加张江集团注册资本金的通知》，决定向张江集团增加注册资本人民币 4,867.00 万元和人民币 75,000.00 万元，上述增资形式为货币增资。上述增资后，张江集团注册资本为 199,867.00 万元。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的编号为“沪金审验（2009）第 005 号”《验资报告》验证。就本次增资，张江集团已于 2009 年 3 月完成相应工商变更登记手续。

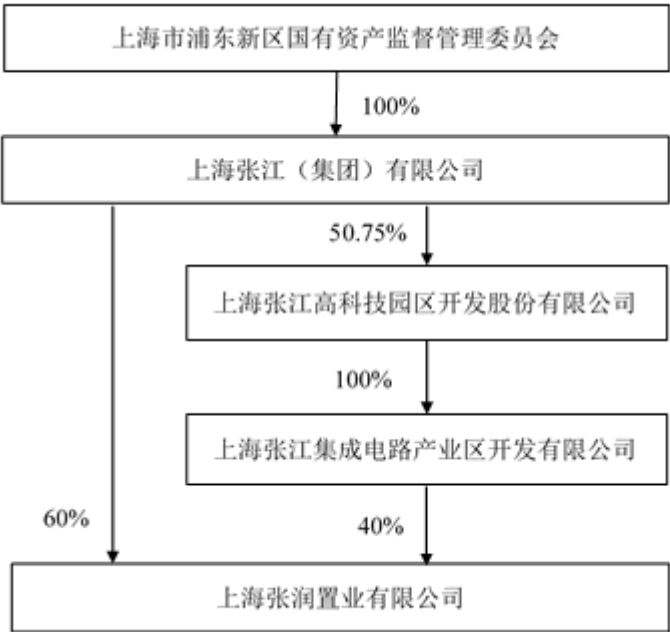
2009 年 9 月 29 日，经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会“浦国资委[2009]291 号”《关于 2009 年度区本级国有资本经营预算执行有关事项的通知》，追加张江集团资本金人民币 888.00 万元。2009 年 12 月 22 日，经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会“浦国资委[2009]402 号”《关于增加张江集团注册资本金的通知》同意，增加张江集团注册资本金人民币 105,000.00 万元。经上述增资，张江集团注册资本为人民币 305,755.00 万元。本次增资方式为其他方式增资。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司编号为“沪金审验（2009）第 129 号”《验资报告》验证。就本次增资，张江集团已于 2010 年 4 月完成相应工商变更登记手续。

2010 年 8 月 12 日，经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会“浦国资委[2010]245 号”《关于上海张江（集团）有限公司增资及章程修改的批复》，同意张江集团将未分配利润 5,500.00 万元转增实收资本。经上述增资，张江集团注册资本为人民币 311,255.00 万元。上述增资形式为其他方式增资。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的编号为“沪金审验（2010）第 47 号”《验资报告》验证。就本次增资，张江集团已于 2010 年 8 月完成相应工商变更登记手续。

（3）股权结构、控股股东和实际控制人情况

张江集团的控股股东和实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

图：张江集团及张润置业股权架构图

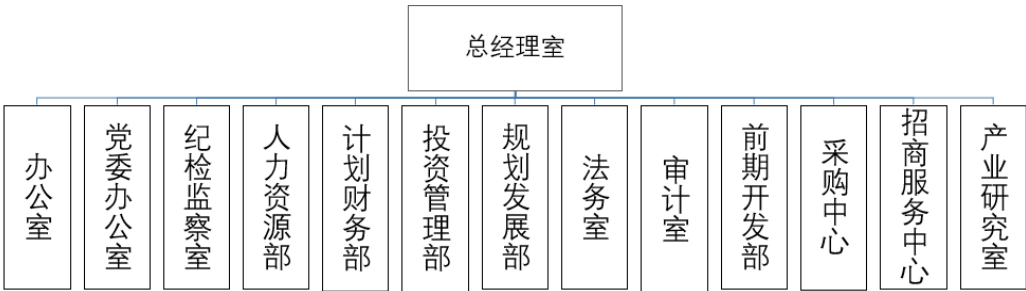


（4）组织架构

张江集团主要设置了办公室、党委办公室、人力资源部、计划财务部、投资管理部、规划发展部、招商服务中心、法务室、审计室、前期开发部、采购中心、产业研究室、纪检监察室等 13 个部门。各部门间岗位职责明确，配合有效。张江集团建立了绩效考核制度，形成了较为合理的管理层和员工激励和约束机制。

张江集团组织结构图如下：

图：张江集团组织结构图



（5）治理结构

张江集团依据《中华人民共和国公司法》建立了现代化法人治理结构。目前，张江集团治理结构基本情况如下：

1) 出资人

张江集团的出资人为上海市浦东新区国有资产管理委员会（以下简称“浦东新区国资委”），浦东新区国资委依照《公司法》《企业国有资产法》等法律、法规以及公司章程规定，依据浦东新区人民政府的授权，履行出资人职责。张江集团不设股东会，由出资人依法单独行使职权，包括但不限于：1) 审议批准公司发展战略规划和经营方针；2) 审议批准公司投资计划；3) 委派非由职工代表担任的董事、监事，指定公司董事长、副董事长、监事会主席；决定有关董事、监事的报酬事项及奖惩事项；提名公司总经理；4) 审议批准董事会报告；5) 审议批准监事会报告；6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案等事项等。

2) 总经理和副总经理

张江集团总经理的委派和管理按国有企业领导人管理权限实施。总经理依据浦东新区国资委要求及公司章程规定，就公司重大经营事项和经营情况向浦东新区国资委汇报。副总经理在总经理领导下协助总经理工作。总经理对董事会负责，行使职权包括主持公司的日常经营管理工作、组织实施公司年度经营计划和投资方案、拟定公司内部管理机构设置方案等

3) 总经理办公会议

总经理办公会议由总经理主持，副总经理及其他高级管理人员出席。

总办会议事范围：经董事会授权，总办会研究决定公司战略规划、经营计划、投资计划、投资方案、内部管理机构设置、基本管理制度等总办会议事规则规定的重大事项。

4) 董事会

张江集团董事会由五名董事组成，其中包括职工代表一名。职工代表由公司职代会选举产生，其余董事由出资人委派，董事会成员中应包括由出资人委派的一名外部董事。董事每届任期为三年，连选可以连任。董事会设董事长1名，由出资人在董事会成员中指定。

董事会对股东会负责，行使职权包括向出资人报告工作、执行出资人决定、

制订公司年度预算方案、决算方案、制订公司战略规划、经营方针和投资计划等。

5) 监事和监事会

张江集团设监事会，由五名监事组成，其中职工监事的比例不低于三分之一，监事任期每期三年。监事由出资人委派，监事中的职工代表由职工代表大会选举产生。董事、高级管理人员及其相关的人员不得兼任监事。监事会主席列席公司党委会会议、董事会会议和总经理办公室会议。监事会行使职权包括：检查公司及其所属企业贯彻执行有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；检查公司财务，包括审阅公司的财务会计报告及其他相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保增值、资产运营、经营责任合同的执行情况等。

(6) 内部控制制度

张江集团已建立了一套完善公司的内控制度，包括《关联交易制度》《人事评价考核制度》《重大投、融资决策制度》《财务管理制度》《预算管理制度》《担保制度》《对子公司的资产、人员、财务的管理制度》《信息披露制度》、制定了资金运营内控制度、突发事件管理制度等。

(7) 财务情况

1) 财务报表

根据张江集团 2020 年、2021 年、2022 年经审计的财务报表，张江集团近三年财务情况如下：

①资产负债表

表：张江集团最近三年合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	1,150,888.60	801,688.49	748,983.60
交易性金融资产	86,676.05	125,889.56	174,134.44
应收账款	106,169.05	97,699.20	38,330.20
预付款项	6,665.06	38,255.34	48,909.09
其他应收款	42,788.37	102,635.78	75,516.53
存货	3,249,656.28	2,610,359.30	2,343,608.05
其他流动资产	107,046.93	106,795.76	58,156.06
流动资产合计	4,754,928.08	3,888,489.50	3,493,072.86

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
非流动资产：			
发放贷款及垫款	99,679.72	106,419.50	96,836.07
可供出售金融资产	-	-	666,028.17
其他权益工具投资	154,328.56	214,040.84	-
其他非流动金融资产	1,356,971.70	1,249,282.72	658,507.52
长期股权投资	487,182.02	419,051.60	403,605.83
投资性房地产	3,533,028.34	3,084,728.35	2,598,877.54
固定资产	144,840.41	125,104.83	122,781.12
在建工程	246.61	72,623.94	57,301.49
无形资产	9,502.01	8,724.15	8,941.78
商誉	245.67	245.67	245.67
长期待摊费用	26,219.06	25,240.07	17,616.13
递延所得税资产	101,264.24	78,516.70	68,142.37
其他非流动资产	232,590.72	235,331.70	227,635.28
非流动资产合计	6,150,700.99	5,623,599.34	4,926,518.97
资产总计	10,905,629.07	9,512,088.85	8,419,591.83
流动负债：			
短期借款	1,678,153.92	1,482,000.50	1,530,500.00
应付账款	435,380.71	326,246.08	190,130.21
预收款项	60,328.73	59,562.86	549,725.61
合同负债	469,814.17	496,477.37	85,349.84
应付职工薪酬	10,928.37	10,009.38	8,475.01
应交税费	109,255.42	93,425.07	91,927.77
其他应付款	521,767.45	514,691.68	437,193.00
一年内到期的非流动负债	892,403.43	424,879.33	529,741.97
其他流动负债	398,285.90	291,867.16	288,058.39
流动负债合计	4,576,318.09	3,699,159.44	3,711,101.80
非流动负债：			
长期借款	2,000,227.74	1,382,729.82	1,168,807.91
应付债券	1,355,745.47	1,604,345.09	956,832.74
租赁负债	3,237.70	2,213.36	
长期应付款	281,470.09	155,213.90	167,374.74
预计负债	63,776.48	61,848.26	45,814.51
递延所得税负债	178,672.95	186,359.08	198,536.99
递延收益-非流动负债	26,650.16	30,862.65	31,664.25
其他非流动负债	196,100.00	200,000.00	-
非流动负债合计	4,105,880.59	3,623,572.17	2,569,031.14
负债合计	8,682,198.68	7,322,731.61	6,280,132.95
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积金	826,035.17	849,027.04	763,669.75

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其它综合收益	36,066.56	58,278.85	144,442.02
盈余公积金	13,496.03	13,496.03	12,181.25
未分配利润	353,408.78	315,389.80	261,649.92
归属于母公司所有者权益合计	1,540,261.54	1,547,446.72	1,493,197.94
少数股东权益	683,168.85	641,910.53	646,260.94
所有者权益合计	2,223,430.40	2,189,357.24	2,139,458.88

②利润表

表：张江集团近三年合并利润表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	613,002.69	841,660.88	406,957.38
营业总成本	657,470.78	774,065.45	501,449.09
其中：营业成本	359,744.44	534,038.30	289,926.78
税金及附加	77,760.54	40,546.82	27,207.65
销售费用	9,389.22	8,503.64	5,730.99
管理费用	60,095.15	55,485.74	47,145.41
财务费用	149,708.40	134,577.59	130,636.37
加：其他收益	11,669.89	10,992.08	11,868.20
投资净收益	116,024.27	99,821.96	167,764.64
公允价值变动净收益	-2,319.12	-23,021.52	265,967.40
资产减值损失	-439.48	-32,809.92	-56,702.74
信用减值损失	-1,913.67	-368.40	0.61
资产处置收益	-3.53	-117.76	-149.44
营业利润	78,550.28	122,091.87	294,256.96
加：营业外收入	29,188.74	282,905.77	282,905.77
减：营业外支出	8,394.30	269,899.19	269,899.19
利润总额	99,344.71	100,767.96	281,016.28
减：所得税	31,228.23	48,809.04	98,847.61
净利润	68,116.48	51,958.93	182,168.68

③现金流量表

表：张江集团近三年合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	631,784.24	690,923.95	665,964.02
收到的税费返还	54,893.55	10,159.04	4,856.44
收到其他与经营活动有关的现金	451,333.03	536,724.17	342,017.76
经营活动现金流入(金融类)	10,427.06	11,609.20	11,159.53

经营活动现金流入小计	1,148,437.89	1,249,416.36	1,023,997.75
购买商品、接受劳务支付的现金	939,117.15	1,178,258.40	851,912.45
支付给职工以及为职工支付的现金	56,511.86	51,842.35	43,163.78
支付的各项税费	141,931.38	150,289.23	150,485.98
支付其他与经营活动有关的现金	375,054.84	126,335.21	5,254.48
经营活动现金流出(金融类)	-7,176.21	11,068.59	519.07
经营活动现金流出小计	1,505,439.02	1,517,793.78	1,051,335.77
经营活动产生的现金流量净额	-357,001.14	-268,377.42	-27,338.02
投资活动产生的现金流量：	—		
收回投资收到的现金	469,993.20	523,302.63	353,928.71
取得投资收益收到的现金	107,721.09	63,264.96	40,161.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30,085.98	12.10	259.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	60,230.01
收到其他与投资活动有关的现金	270,155.25	370,005.08	145,005.56
投资活动现金流入小计	877,955.52	956,584.76	599,585.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	390,905.85	138,783.18	92,580.40
投资支付的现金	505,825.78	662,658.63	658,004.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-39,586.23	-
支付其他与投资活动有关的现金	270,000.00	368,600.00	224,332.35
投资活动现金流出小计	1,166,731.62	1,130,455.57	974,917.59
投资活动产生的现金流量净额	-288,776.10	-173,870.82	-375,332.26
筹资活动产生的现金流量：	—		
吸收投资收到的现金	40,000.00	43,375.00	14,130.00
取得借款收到的现金	4,140,860.33	4,336,832.84	4,086,075.83
收到其他与筹资活动有关的现金	335,608.83	546,210.82	540,365.89
发行债券收到的现金		-	-
筹资活动现金流入小计	4,516,469.16	4,926,418.66	4,640,571.72
偿还债务支付的现金	3,018,227.71	3,615,116.76	3,420,280.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	221,447.18	246,340.17	206,255.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-15,479.48	30,313.85	14,426.93
支付其他与筹资活动有关的现金	308,398.98	568,830.61	552,389.02
筹资活动现金流出小计	3,548,073.87	4,430,287.55	4,178,925.07
筹资活动产生的现金流量净额	968,395.29	496,131.11	461,646.65
汇率变动对现金的影响	4,842.60	-919.57	-1,334.55
现金及现金等价物净增加额	327,460.66	52,963.31	57,641.82

2) 财务分析

表：张江集团近三年主要财务指标

单位：人民币万元

项目	2022 年末度	2021 年末/度	2020 年末/度
总资产	10,905,629.07	9,512,088.85	8,419,591.83

项目	2022 年末度	2021 年末/度	2020 年末/度
总负债	8,682,198.68	7,322,731.61	6,280,132.95
归属于母公司所有者权益	1,540,261.54	1,547,446.72	1,493,197.94
营业收入	613,002.69	841,660.88	406,957.38
营业成本	657,470.78	774,065.45	501,449.09
利润总额	99,344.71	100,767.96	281,016.28
净利润	68,116.48	51,958.93	182,168.68
经营活动产生的现金流量净额	-357,001.14	-268,377.42	-27,338.02
资产负债率（%）	79.61	76.98	74.59
流动比率	1.04	1.05	0.94
营业利润率（%）	12.81	14.51	72.31
营业收入净利率（%）	11.11	6.17	44.76
总资产收益率（%）	2.46	2.60	5.28
净资产收益率（%）	1.49	1.05	6.82

近三年张江集团资产规模稳步提升。2020 年末、2021 年末及 2022 年末总资产规模分别为 841.96 亿元和 951.21 亿元和 1,090.56 亿元。

2020 年末、2021 年末及 2022 年末，张江集团资产负债率分别为 74.59%、76.98%和 79.61%；流动比率分别为 0.94 倍、1.05 倍及 1.04 倍；近三年张江集团流动比率保持在 1 左右，资产负债率维持在 75%左右，负债水平较稳定，偿债能力较良好。

2020 年至 2022 年，张江集团营业收入总体呈现增长态势，分别为 40.70 亿元、84.17 亿元和 61.30 亿元，利润总额及净利润呈一定波动，各项利润率及收益率指标波动区间较大。

3) 资产状况

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	1,150,888.60	801,688.49	748,983.60

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应收账款	106,169.05	97,699.20	38,330.20
其他应收款	42,788.37	102,635.78	75,516.53
存货	3,249,656.28	2,610,359.30	2,343,608.05
流动资产合计	4,754,928.08	3,888,489.50	3,493,072.86
非流动资产：			
其他非流动金融资产	1,356,971.70	1,249,282.72	658,507.52
长期股权投资	487,182.02	419,051.60	403,605.83
投资性房地产	3,533,028.34	3,084,728.35	2,598,877.54
非流动资产合计	6,150,700.99	5,623,599.34	4,926,518.97
资产总计	10,905,629.07	9,512,088.85	8,419,591.83

张江集团的流动资产主要包括货币资金和存货。2020-2022 年末，两者合计占流动资产的比例分别为 85.91%、87.27%和 92.55%。其中，存货主要为未完工园区开发项目，变现能力较强，具有一定升值空间。2020-2022 年末，张江集团应收账款和其他应收款合计占当期流动资产比例分别为 3.26%、5.15%和 3.13%。

2020-2022 年末，张江集团投资性房地产余额分别为 259.89 亿元、308.47 亿元和 353.30 亿元，保持稳步增长，占当期非流动资产的比例分别为 52.75%、54.85%及 57.44%，处于比较稳定的水平。

2020-2022 年末，张江集团其他非流动金融资产总额分别为 65.85 亿元、124.93 亿元和 135.70 亿元，主要为可供出售权益工具和基金投资；长期股权投资总额分别为 40.36 亿元和 41.91 亿元和 48.72 亿元，主要为对合营企业及联营企业投资；两者合计占当期非流动资产比例分别为 21.56%、29.67%和 29.98%。

4) 负债状况

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动负债：			
短期借款	1,678,153.92	1,482,000.50	1,530,500.00
应付账款	435,380.71	326,246.08	190,130.21
其他应付款	521,767.45	514,691.68	437,193.00
一年内到期的非流动负债	892,403.43	424,879.33	529,741.97
流动负债合计	4,576,318.09	3,699,159.44	3,711,101.80
非流动负债：			
长期借款	2,000,227.74	1,382,729.82	1,168,807.91
应付债券	1,355,745.47	1,604,345.09	956,832.74
长期应付款	281,470.09	155,213.90	167,374.74

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
非流动负债合计	4,105,880.59	3,623,572.17	2,569,031.14
负债合计	8,682,198.68	7,322,731.61	6,280,132.95

2020-2022 年末，张江集团流动负债占负债总额的比例分别为 59.09%、50.52% 和 52.71%，总体呈现稳步下降，负债结构优化。流动负债主要包括短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债，以上负债合计占当期流动负债的比例分别为 72.42%、74.28%和 77.09%。

2020-2022 年末，张江集团非流动负债占总负债的比重分别为 40.91%、49.48% 和 47.29%。主要是因为张江集团通过长期借款及中长期债券融资后，规模保持稳定。非流动负债主要由长期借款、应付债券构成，两者合计占当期非流动负债的比例分别为 82.74%、82.43%和 81.74%。2020-2022 年末，张江集团长期应付款分别为 16.74 亿元、15.52 亿元和 28.15 亿元，主要为专项应付款。

5) 盈利分析

2020-2022 年，张江集团实现营业收入 40.70 亿元、84.17 亿元和 61.30 亿元，主要来源于张江科学城内的园区经营管理和为园区企业提供增值服务；实现净利润 18.22 亿元、5.20 亿元和 6.81 亿元，盈利情况稳定。

6) 现金流量状况

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-357,001.14	-268,377.42	-27,338.02
投资活动产生的现金流量净额	-288,776.10	-173,870.82	-375,332.26
筹资活动产生的现金流量净额	968,395.29	496,131.11	461,646.65
现金及现金等价物净增加额	327,460.66	52,963.31	57,641.82

2020-2022 年度，张江集团经营活动净现金流为净流出，主要是园区开发建设投入；投资活动净现金流为净流出，主要是投资支付的现金；筹资活动净现金流为净流入，体现张江集团融资能力较强。

(8) 信用状况

根据张江集团提供的银行版《企业征信报告》，截至 2023 年 2 月 13 日，张江集团无不良信贷信息。

通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局

理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至 2023 年 2 月 20 日，于前述公开渠道，张江集团最近三年不存在重大违法违规记录；张江集团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、张江集电概况

(1) 基本情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海张江集成电路产业区开发有限公司基本情况如下：

企业名称	上海张江集成电路产业区开发有限公司
公司简称	张江集电
主体类型	有限责任公司
法定代表人	何大军
统一社会信用代码	91310115703101852D
成立日期	2001 年 4 月 10 日
注册资本	人民币 7.60 亿元
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区张东路 1158 号,丹桂路 1059 号 2 幢 104 室
经营范围	房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；酒店管理；集成电路设计；集成电路芯片设计及服务；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；科技中介服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；市政设施管理；国内贸易代理；

	销售代理；建筑材料销售。（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）设立及历史沿革

2001 年 4 月 10 日，上海张江高科技园区开发公司（2003 年改建为上海张江（集团）有限公司）联合上海市浦东土地发展（控股）公司合资建立上海张江集成电路产业区开发有限公司，成立时，注册资本 6 亿元人民币。上海张江高科技园区开发公司以货币形式认缴出资 3.12 亿元，占注册资本的 52%；上海市浦东土地发展（控股）公司以约共计 5.5 平方公里未开发土地作价 28,800 万人民币投入，占注册资本的 48%。

2006 年 6 月 9 日，经张江集电股东会决议通过，上海市浦东土地发展（控股）公司将其持有的 48%股份无偿划转给上海张江（集团）有限公司，张江集电成为张江集团独资子公司。

2007 年 3 月 29 日，经张江集电股东会决议通过，张江集电注册资本增至 40,000 万元人民币；吸收上海张江高科技园区开发股份有限公司（以下简称“张江高科”）为公司股东，其对公司增资 67365 万元人民币，其中 24,000 万元人民币作为公司新增注册资本，余款进入公司资本公积。本次增资经上海宏大信宇会计师事务所有限公司出具的沪宏会师报字（2007）第 HB0051 号《验资报告》验证。本次增资后，张江集团出资额占注册资本的 40%，张江高科出资额占注册资本的 60%。

2008 年 9 月 1 日，经张江集电股东会决议通过，上海张江（集团）有限公司将持有的张江集电 40%的股份转让给上海张江高科技园区开发股份有限公司，转让价格按经浦东新区国资委批准的评估价格执行。张江集电成为张江高科独资子公司。

2008 年 11 月 28 日，经张江集电股东会决议通过，张江集电注册资本增加 36000 万元人民币至 76000 万元人民币，张江高科以配股资金 9.71 亿元作为资本金注入张江集电，配股资金中的 61,100 万元作为资本公积计入张江集电的所有者权益科目。

2022 年 2 月 23 日，经张江集电股东会决议通过，张江集电经营范围修改

为：房地产开发经营；非居住房地产租赁；住房租赁；酒店管理；集成电路设计；集成电路芯片设计及服务；工程管理服务；技术服务；技术开发；技术咨询；技术交流；技术转让；技术推广；专业设计服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；科技中介服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；市政设施管理；国内贸易代理；销售代理；建筑材料销售。（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）

（3）股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至 2022 年 12 月 31 日，张江集电的出资人及出资比例情况如下：

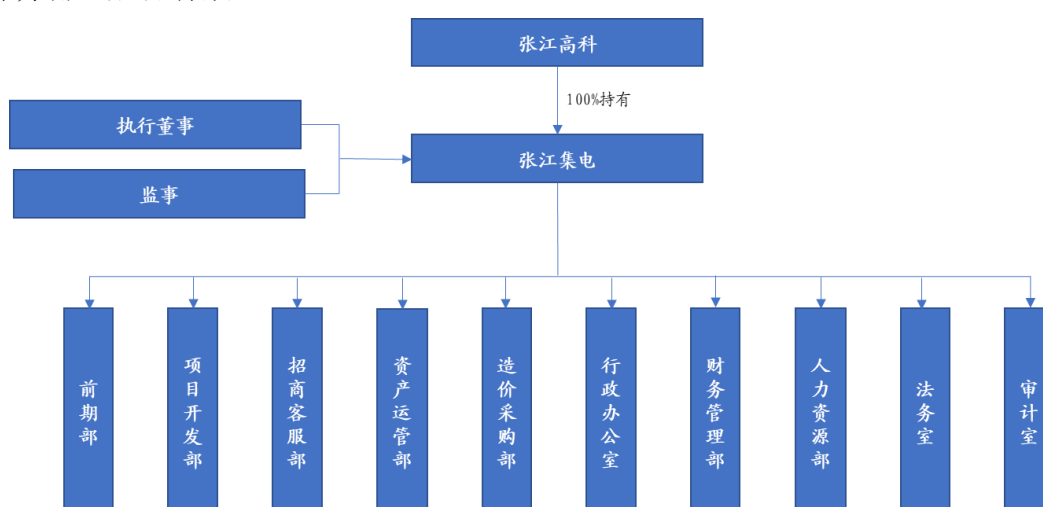
表：张江集电的出资情况表

序号	出资人名称	认缴出资额 (单位：人民币万元)	实缴出资额 (单位：人民币万元)	出资比例
1	上海张江高科技园区开发股份有限公司	76,000	76,000	100%
	合计	76,000	76,000	100%

张江集电的直接控股股东为上海张江高科技园区开发股份有限公司（以下简称“张江高科”），实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

（4）组织架构

张江集电设有前期部、项目开发部、招商客户部、资产运管部、造价采购部、行政办公室、财务管理部、人力资源部、法务室、审计部等部门。各部门间岗位职责明确，配合有效。



（5）治理结构

张江集电不设股东会，不设董事会，设执行董事一名，执行董事对公司股东

负责，由股东委派产生

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘，执行董事可自行担任经理。经理对执行董事负责

公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生，对股东负责。

（6）内控制度

张江集电作为张江高科全资子公司，适用张江高科内部管理制度。张江高科已建立了一套完善公司的内控制度，包括《工程项目安全生产管理制度》《投融资管理制度》《担保管理制度》《财务预算编制与控制管理制度》《子公司管理制度》《资金管理制度》、资金运营内控制度、短期资金调度应急预案、关联交易相关制度、人力资源管理制度、信息披露制度、突发事件应急预案等。

（7）财务情况

1) 财务报表

根据张江集电 2020 年、2021 年、2022 年经审计的财务报表，张江集电近三年又一期财务情况如下：

①资产负债表

表：张江集电最近三年合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	148,632.80	128,547.98	37,050.80
交易性金融资产	-	50,090.88	118,161.17
应收账款	4,433.24	2,697.34	4,241.28
预付款项	-	2.19	385.16
其他应收款	4,677.41	18,090.11	19,064.30
存货	533,662.62	377,155.76	289,170.66
其他流动资产	27,170.01	3,787.80	7,650.44
流动资产合计	718,576.08	580,372.06	475,723.80
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	680.09	-551.05	10,398.13
其他非流动金融资产	15,746.08	16,390.00	-

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
投资性房地产	356,005.38	356,575.06	307,685.33
固定资产		-	-
在建工程		-	-
无形资产		-	-
长期待摊费用	2,063.56	3,020.36	4,005.61
递延所得税资产	30,646.93	23,110.48	21,516.15
非流动资产合计	405,142.03	398,544.85	343,605.22
资产总计	1,123,718.10	978,916.91	819,329.03
流动负债：			
短期借款	94,000.00	70,000.00	90,000.00
应付账款	141,001.82	57,338.57	12,785.37
预收款项	2,512.41	3,367.89	1,889.85
应付职工薪酬	843.83	921.33	844.71
应交税费	12,918.75	11,009.56	4,682.86
其他应付款	169,529.70	239,061.93	201,610.92
一年内到期的非流动负债	7,050.00	27,150.00	3,350.00
其他流动负债	4,662.17	4,735.05	-
流动负债合计	525,762.07	508,285.29	315,163.71
非流动负债：		-	-
长期借款	146,407.02	66,650.00	143,800.00
递延收益	5,957.12	7,030.40	4,203.68
递延所得税负债	199.02	382.72	40.29
非流动负债合计	152,563.16	74,063.12	148,043.97
负债合计	678,325.23	582,348.41	463,207.68
所有者权益：			
实收资本	76,000.00	76,000.00	76,000.00
资本公积	104,465.00	104,465.00	104,465.00
盈余公积	31,588.79	26,706.76	22,670.81
未分配利润	233,339.08	189,396.74	152,985.54
所有者权益合计	445,392.88	396,568.50	356,121.35

②利润表

表：张江集电近三年合并利润表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	148,189.83	54,612.58	37,856.46
其中：营业成本	58,634.16	19,126.45	21,509.52

税金及附加	27,329.06	5,040.79	621.19
销售费用	1,729.81	949.82	739.22
管理费用	1,053.96	540.15	718.18
财务费用	762.94	3,741.01	2,798.12
加：其他收益	2,374.42	1,074.96	2,165.43
投资净收益	2,525.44	21,267.86	-164.92
公允价值变动收益	-643.92	1,530.88	161.17
信用减值损失	30.51	725.68	-275.53
营业利润	64,492.23	49,813.74	13,356.37
加：营业外收入	0.23	88.88	0.27
减：营业外支出	0.26	0.12	-
利润总额	64,492.20	49,902.50	13,356.65
减：所得税费用	15,667.82	9,455.05	4,028.53
净利润	48,824.38	40,447.45	9,328.11

③现金流量表

表：张江集电近三年合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	149,837.49	159,491.15	50,703.60
收到的税费返还	3,242.12	3,540.91	1,798.12
收到其他与经营活动有关的现金	24,204.35	20,272.26	7,919.05
经营活动现金流入小计	177,283.96	183,304.32	60,420.77
购买商品、接受劳务支付的现金	85,637.65	106,923.99	104,417.85
支付给职工以及为职工支付的现金	2,537.36	2,281.45	1,795.23
支付的各项税费	34,988.92	7,804.60	13,394.97
支付其他与经营活动有关的现金	9,465.11	8,175.50	5,544.15
经营活动现金流出小计	132,629.04	125,185.54	125,152.20
经营活动产生的现金流量净额	44,654.93	58,118.77	-64,731.43
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	100,000.00	277,963.61	132,800.00
取得投资收益收到的现金	1,421.81	1,552.09	2,529.54
投资活动现金流入小计	101,421.81	279,515.71	135,329.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,838.73	-	-
投资支付的现金	67,600.00	188,375.00	236,000.00
投资活动现金流出小计	113,438.73	188,375.00	236,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-12,016.93	91,140.71	-100,670.46

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	200,807.02	120,000.00	293,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	29,206.32	100,014.00
筹资活动现金流入小计	200,807.02	149,206.32	393,014.00
偿还债务支付的现金	117,150.00	193,350.00	202,850.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,536.70	13,618.62	11,313.69
支付其他与筹资活动有关的现金	88,673.49	-	-
筹资活动现金流出小计	213,360.20	206,968.62	214,163.69
筹资活动产生的现金流量净额	-12,553.18	-57,762.30	178,850.31
现金及现金等价物净增加额	20,084.82	91,497.18	13,448.42

2) 财务分析

①资产结构

2020-2022 年末，张江集电总资产分别为 81.93 亿元、97.89 亿元和 112.37 亿元，总负债分别为 46.32 亿、58.23 亿和 67.83 亿元，资产负债率分别为 56.54%、59.49%和 60.36%。

张江集电的流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产和存货构成。2020-2022 年末，上述三项合计占流动资产的比例分别为 93.41%、95.77%和 94.95%。

2020-2022 年末，张江集电投资性房地产余额分别为 30.77 亿元、35.66 亿元和 35.60 亿元，总体保持稳定，占当期非流动资产的比例分别为 89.55%、89.47%及 87.87%。

②负债状况

2020-2022 年末，张江集电流动负债占负债总额的比例分别为 68.04%、87.28%和 77.51%，主要由短期借款和其他应付款构成，两者合计占当期流动负债的比例分别为 92.53%、60.80%和 50.12%，其中其他应付款规模较大。

2020-2022 年末，张江集电非流动负债主要为长期借款，占当期非流动负债的比例分别为 97.13%、89.99%和 95.96%。

③盈利情况

2020 年、2021 年及 2022 年张江集电营业收入分别为 3.79 亿元、5.46 亿元和 14.82 亿元；近三年均保持盈利，经营业绩较稳定。

④现金流量状况

2020-2022 年度张江集电经营活动净现金流为-6.47 亿元、5.81 亿元和 4.47

亿元；投资活动净现金流分别为-10.07 亿元、9.11 亿元和-1.20 亿元；筹资活动净现金流为 17.89 亿元、-5.78 亿元和-1.26 亿元；现金净流量分别为 1.34 亿元、9.15 亿元和 2.01 亿元。

（8）信用状况

根据张江集电提供的银行版《企业征信报告》，截至 2023 年 2 月 21 日，张江集电无不良信贷信息。

通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至 2023 年 2 月 20 日，于前述公开渠道，张江集电最近三年不存在重大违法违规记录；张江集电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。

（二）首发原始权益人

1、光全投资概况

（1）基本情况

1) 设立和存续情况

根据《上海光全投资中心(有限合伙)之合伙合同》(以下简称“《合伙合同》”),光全投资为有限合伙形式的私募基金。经查询中国证券投资基金业协会网站的私募基金公示信息,光全投资已于 2017 年 3 月 6 日完成私募基金备案,基金编号为 SR4501,其私募基金管理人为光控安石。

上海光全投资中心(有限合伙)基本情况如下:

中文名称	上海光全投资中心(有限合伙)
公司简称	光全投资
企业类型	有限合伙企业
执行事务合伙人	光控安石(北京)投资管理有限公司

统一社会信用代码	91310115MA1K3BN77K
成立日期	2016 年 05 月 12 日
注册资本	人民币 58,410 万元
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区张杨路 707 号二层西区
经营范围	资产管理，企业管理咨询。（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) 股权结构、控股股东和实际控制人

光全投资系有限合伙企业，其日常运作事宜由光控安石执行。合伙人信息如下表所示：

序号	合伙人信息	出资比例	认缴出资额（万元）
1	上海张江集成电路产业区开发有限公司	81.15%	47,400
2	上海国际集团资产管理有限公司	10.27%	6,000
3	珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	8.56%	5,000
4	光控安石（北京）投资管理有限公司	0.02%	10
合计		100.00%	58,410

光全投资的普通合伙人、执行事务合伙人和私募基金的基金管理人为光控安石，张江集电和光控安石合计持有光全投资 81.17%的合伙份额。根据光全投资的《合伙合同》和《关于设立上海光全投资中心（有限合伙）投资决策委员会的决议》，光全投资设立投资决策委员会（以下简称“光全投委会”），由 5 名委员组成，其中 2 名委员由张江集电全资子公司上海集信物业管理公司（以下简称“集信物业”）委派，3 名委员由光控安石委派。张江集电和光控安石在光全投委会层面需达成一致意见方能作出有效的光全投委会决议，张江集电和光控安石在光全投委会层面共同控制光全投资。

3) 组织架构、治理结构及内部控制制度

光全投资为有限合伙企业，依据《合伙合同》合伙事务由执行事务合伙人（光控安石）执行，主要负责日常运营事务。

（2）业务情况

光全投资依托张江高科在张江科学城丰富的运营管理经验和投资运作经验，以及光大安石在不动产投资领域和资产管理领域“募、投、管、退”全流程一体化

的综合能力，围绕在线新经济、集成电路等重点行业进行产业发展服务园区运营，主要投资于张江光大园项目。

2、光控安石概况

（1）基本情况

截至 2021 年 3 月 31 日，光控安石基本情况如下：

中文名称	光控安石（北京）投资管理有限公司
简称	光控安石
法定代表人	陈宏飞
统一社会信用代码	91110102MA001TTT3Y
成立日期	2015 年 11 月 12 日
注册资本	人民币 10,000 万元
注册地址	北京市西城区平安里西大街 28 号楼 12 层 1201-08E 室
经营范围	投资管理；资产管理；投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）业务情况

光控安石已履行基金管理人的登记手续，于 2015 年 12 月 31 日取得中国基金业协会颁发的编号为 P1029636 的《私募投资基金管理人登记证书》，在《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等规定下严格开展业务。

二、原始权益人的合规情况

（一）对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

张江集团与张江集电合计持有张润置业 100% 股权；张润置业依法合规拥有位于上海市盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号的张润大厦的房屋所有权及其占

用范围内的国有建设用地使用权。上述股权权利和不动产权利不存在重大经济或法律纠纷。

（二）转让基础设施项目的内部授权情况

1、原始权益人的内部决策程序

张江集团已于 2022 年 9 月 7 日作出《上海张江（集团）有限公司董事会第三届第二次临时会议决议》、张江集电唯一股东张江高科已于 2022 年 9 月 9 日作出《上海张江集成电路产业区开发有限公司股东决定》，在浦东新区国资委批准本次扩募后，同意张江集团、张江集电作为原始权益人实施本次扩募，办理本次扩募申报、发起、设立和发行阶段的各项事宜，并签署作为原始权益人的相关协议文件和履行约定的义务；为实施本次扩募，同意将持有的张润置业 100%股权和对张润置业的其他权益（如有）转让予本基金下设的资产支持专项计划。

2、项目公司的内部决策程序

张润置业的股东张江集团及张江集电已于 2022 年 9 月 9 日作出《上海张润置业有限公司股东会决议》，在浦东新区国资委批准本次扩募后，同意为实施本次扩募之目的将张润置业合计 100%股权和对张润置业的其他权益（如有）转让予本基金下设的资产支持专项计划。

根据《公司法》及相应公司章程，上述决策文件合法、有效。

（三）转让标的资产的外部有权机构审批情况

原始权益人已就本次基础设施项目转让行为取得有关机构的同意，转让标的资产的转让限制已得到解除。详见“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目的合规情况”之“（五）新购入基础设施项目转让合法性”。

三、原始权益人的主要义务

原始权益人的主要义务包括但不限于：

- （一）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；
- （二）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；
- （三）确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件

资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（四）及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

（五）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；

（六）法律法规及相关协议约定的其他义务。

四、原始权益人及其控股股东、实际控制人的承诺

（一）原始权益人的承诺

1、张江集团、张江集电已经向本项目各参与方提供了本项目申报和基础设施 REITs 发行所必需的、完整的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。截至承诺作出之日，新购入基础设施项目各原始权益人承诺并确认提供文件和材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

2、若提供的文件资料存在隐瞒重要实施或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，张江集团、张江集电承诺购回基础设施基金本次扩募的全部基金份额或基础设施项目权益。

3、张江集团、张江集电承诺在其或其同一控制下的关联方持有基础设施基金份额期间，如其直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，张江集团、张江集电将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

4、针对张江集团、张江集电及其所控制关联方持有的其他基础设施资产，张江集团、张江集电承诺，若原始权益人、基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，原始权益人和基础设施资产的直接持有主体完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

（二）首发原始权益人及其控股股东、实际控制人的承诺

1、首发原始权益人的承诺

光全投资、光控安石出具了《承诺及声明函》，其无条件且不可撤销地对主体资格、同业竞争事宜、欺诈回购作出了相关承诺和声明。

2、张江集电、光大安石（北京）的承诺

张江集电、光大安石（北京）分别出具了《承诺及声明函》，其无条件且不可撤销地作出如下承诺和说明：

（1）已经向本项目各参与方提供了本项目申报和基础设施 REITs 发行所必需的、全部的、真实的、准确的、完整的、有效的、合规的所有信息和所有文件材料的原始书面材料、副本材料、复印件和口头证言。截至本函出具之日，张江集电已经将有关本项目的全部事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，向本项目各参与方披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

（2）若违反《承诺及声明函》，或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，其承诺将承担购回全部基础设施基金份额或基础设施项目的法律责任。

五、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项

（一）原始权益人就基础设施项目转让事宜的相关承诺

张江集团、张江集电承诺已披露了本次扩募所涉转让事宜相关的所有限定条件，对资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述。

张江集团、张江集电作为原始权益人参与本项目，实施转让行为，并由本公司或本公司同一控制下关联方认购本基金本次扩募的战略配售份额不会增加其隐性债务。

（二）本基金法律意见书就相关事项的认定

北京市汉坤律师事务所已于 2023 年 3 月 10 日出具了《北京市汉坤律师事务所关于申请变更注册华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》（以下简称“《基础设施基金变更注册法律意见书》”），北京市汉坤律师事务所依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本基金

有关的事实进行了尽职调查，查阅了北京市汉坤律师事务所认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。《基础设施基金变更注册法律意见书》中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

（三）原始权益人和相关主体就纳税事宜的相关承诺

1、新购入基础设施项目

（1）原始权益人、新购入基础设施项目公司已就本次交易制定了《关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募项目拟纳税方案》（项目编号：ZJKM-ZRDS-001），包括了原始权益人向专项计划转让项目公司 100%股权环节中涉及的税种。

（2）原始权益人及新购入基础设施项目公司已向税务部门书面提交上述拟纳税方案，并取得税务部门的收悉回执。

（3）上海毕马威税务师事务所有限公司已在《关于华安张江光大园 REITs 扩募项目拟纳税方案税务意见书》中发表意见：“华安张江光大园 REITs 已制定完整的拟纳税方案，详细描述发行基础设施 REITs 过程中各纳税主体需缴纳的所有税种、税额区间以及测算过程，拟纳税方案内容与本所意见一致。”。

（4）本次扩募新购入基础设施项目的原始权益人已作出如下承诺和声明：基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的应由原始权益人或项目公司承担的土地增值税等相关税费，张江集团、张江集电将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济 and 法律责任。

2、首发项目

初始募集时，光全投资、光控安石和张江集电已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，光全投资、光控安石和张江集电将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济 and 法律责任。

（四）原始权益人共同控制方关于募集资金用途的承诺

1、针对本基金扩募募集资金的相关承诺

针对基础设施 REITs 获得的回收可投金额，本次扩募及新购入基础设施项目的原始权益人承诺将继续投资于符合国家政策和基础设施 REITs 政策规定的产业发展服务园区基础设施项目开发建设，募集资金拟投资于以下项目范围中的部分或全部项目：

类别	张江集团募集资金投资项目情况		
项目名称	张江在线新经济生态园（B2a-01、B2b-01、纬五路地下空间）项目	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B6-02）项目	卡园8#地块
项目总投资（亿元）	40.61	27.27	22.84
建设内容和规模	产业园	产业园	产业园
前期工作进展	（4）	（4）	（4）
（拟）开工时间	2021年	2021年	2022年

类别	张江集电募集资金投资项目情况
项目名称	上海集成电路设计产业园集辰中心二期平台项目
项目总投资（亿元）	42.43
建设内容和规模	产业园
前期工作进展	（4）
（拟）开工时间	2022年

备注：

1、前期工作进展指：（1）筹划阶段；（2）已纳入国家重大战略范围，已列入中长期发展规划、区域和行业专项规划等；（3）已取得或正在办理项目审核备、土地、规划、环评等相关手续；（4）已开工建设。

2、针对本基金初始募集资金的相关承诺

针对本基金首次发行时获得的回收可投金额，张江集电承诺投资于符合国家政策和基础设施 REITs 政策规定的产业发展服务园区基础设施项目开发建设，具体包括如下项目：

类别		募集资金投资项目情况		
项目名称		3-2 项目 (产业发展服务园区)	3-4 项目 (产业发展服务园区)	4-2 项目 (产业发展服务园区)
项目总投资（亿元）		23.53	26.23	23.86
建设内容		建筑面积为 23.78 万平方米的产业发展服务园区	建筑面积为 25.17 万平方米的产业发展服务园区	建筑面积为 22.20 万平方米的产业发展服务园区
前期工作进展		已于 2019 年 12 月开工建设	于 2020 年 11 月取得装机许可证	于 2020 年 10 月取得桩基施工许可证
拟使用募集资金规模（亿元）	张江集电	1.40	1.54	1.60

（五）运营管理机构关于促进基础设施项目持续健康平稳运营的承诺

基础设施项目运营管理机构上海集挚咨询管理有限公司已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

1、运营管理机构作为运营管理机构承诺将负责张江光大园、张润大厦项目的运营管理等工作，签署并适当履行运营管理协议，在基础设施项目的运营管理安排中，运营管理机构将为促进张江光大园、张润大厦项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。

2、运营管理机构具备产业园区等基础设施项目的运营管理经验，已配备了 5 名具备 5 年以上产业园区等基础设施项目运营经验的专业人员；公司治理和财务状况良好；具有持续经营能力。

3、运营管理机构承诺将为促进张润大厦项目持续健康平稳运行设置有效保障措施，此外，截至承诺作出之日，运营管理机构未拥有、管理和运营其他与张润大厦项目或本基金存在竞争的产业园项目，并已制定《内部控制大纲》等同业竞争、利益冲突相关的公司内部控制制度并采取有效措施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险；在本基金存续期间，集挚咨询承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项。

六、原始权益人或其同一控制下的关联方认购的基金份额的情况

1、根据本基金本次扩募份额发售计划，张江集团或其同一控制下的关联方作为本基金扩募份额的战略投资者认购不低于本基金本次扩募份额的 20%。

原始权益人或其同一控制下的关联方认购的基金份额的情况以发行情况报告中披露的情况为准。

2、本基金首次发售中，上海张江集成电路产业区开发有限公司、珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）通过战略配售合计认购本基金份额 1 亿份，占本次基金发售比例的 20%，持有期自上市之日起不少于 60 个月。基金份额持有期间不允许质押。

第十八部分 基础设施项目运营管理安排

一、本基金基础设施项目运营管理安排

本基金管理人根据《基础设施基金指引》的规定，委托集挚咨询为本基金所持有的基础设施项目提供具体运营管理服务，但基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除。

二、基础设施项目运营管理制度概要

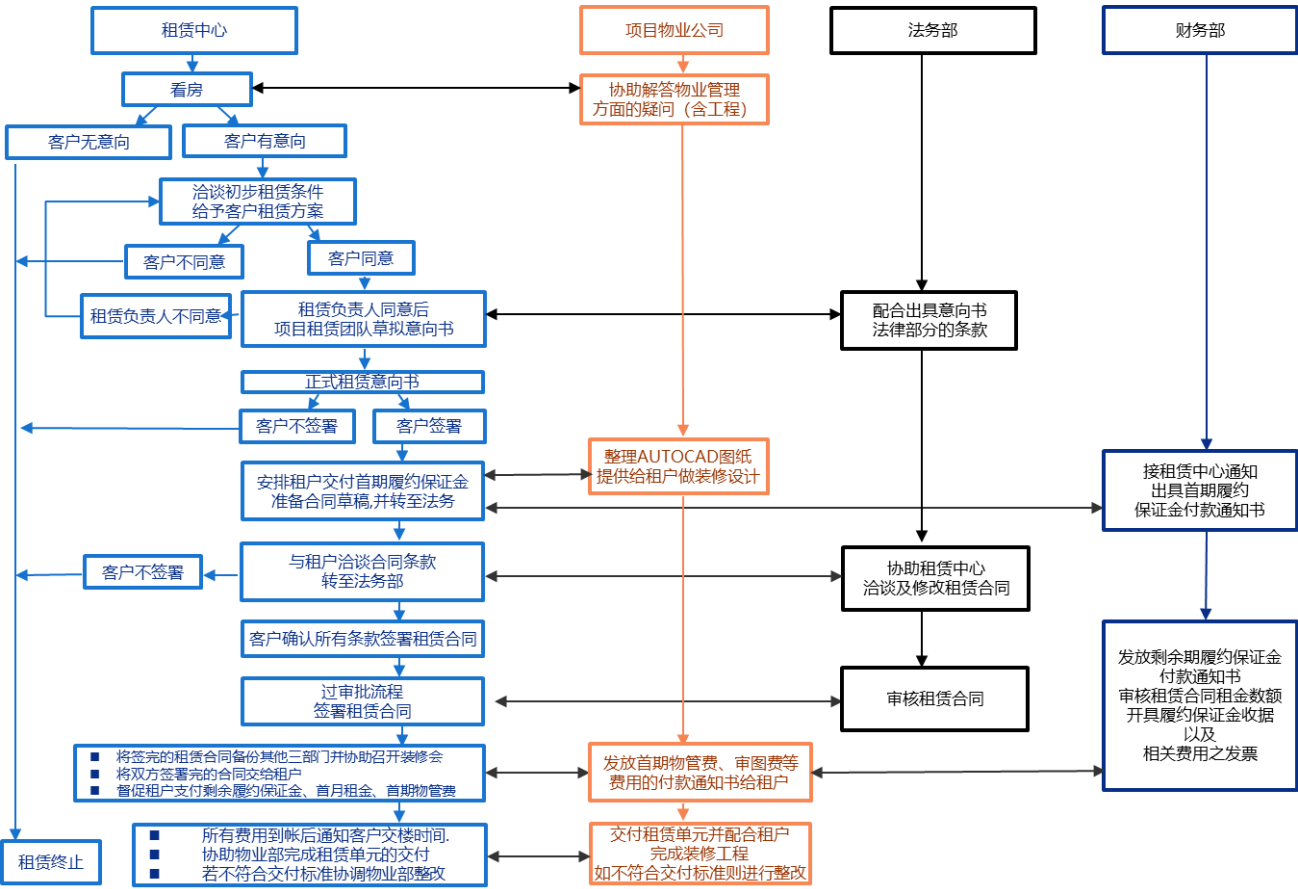
集挚咨询为本基金持有的基础设施项目提供具体运营服务时，涉及的相关制度及流程安排包括如下：

（一）业务流程

1、新租/扩租/续租流程

集挚咨询制定了租赁管理流程，由集挚咨询的租赁管理部门（租赁中心）、法务部、财务部及委托的物业管理公司协同完成，主要包括意向客户看房及谈判、物业公司协助解答客户咨询、法务部配合落实意向书及租赁合同的审核、财务部配合出具付款通知书收取租金及保证金款项等。

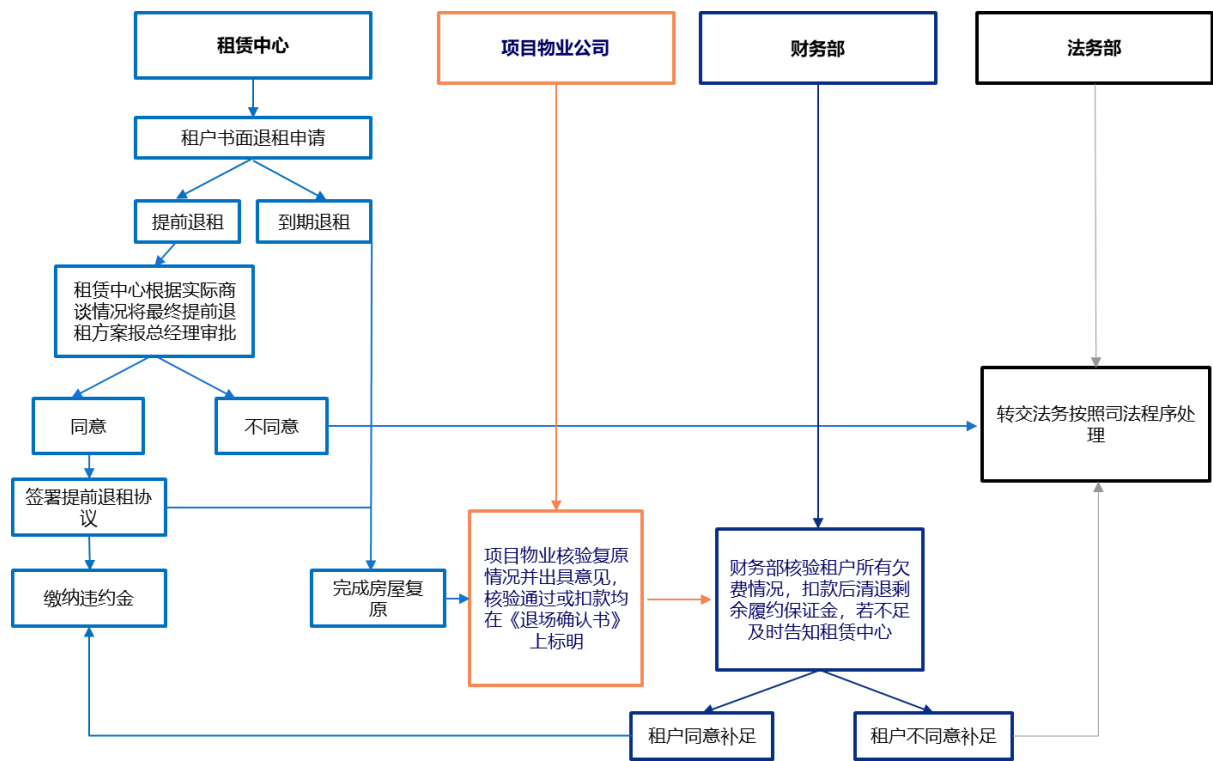
图：集挚咨询租赁管理流程



2、退租及清退履约保证金流程

由租赁管理部门根据客户申请发起租户退租申请，分为提前退租和到期退租两类情况，根据租赁合同约定，提前退租一般涉及违约金缴纳。退租前将要求租户对物业资产进行复原，并由受托的物业管理公司进行核验，核验通过后将出具《退场确认书》。财务部接到《退场确认书》将结合客户租金缴纳情况对履约保证金进行清算。如发生商务纠纷将转交法务部介入处理。

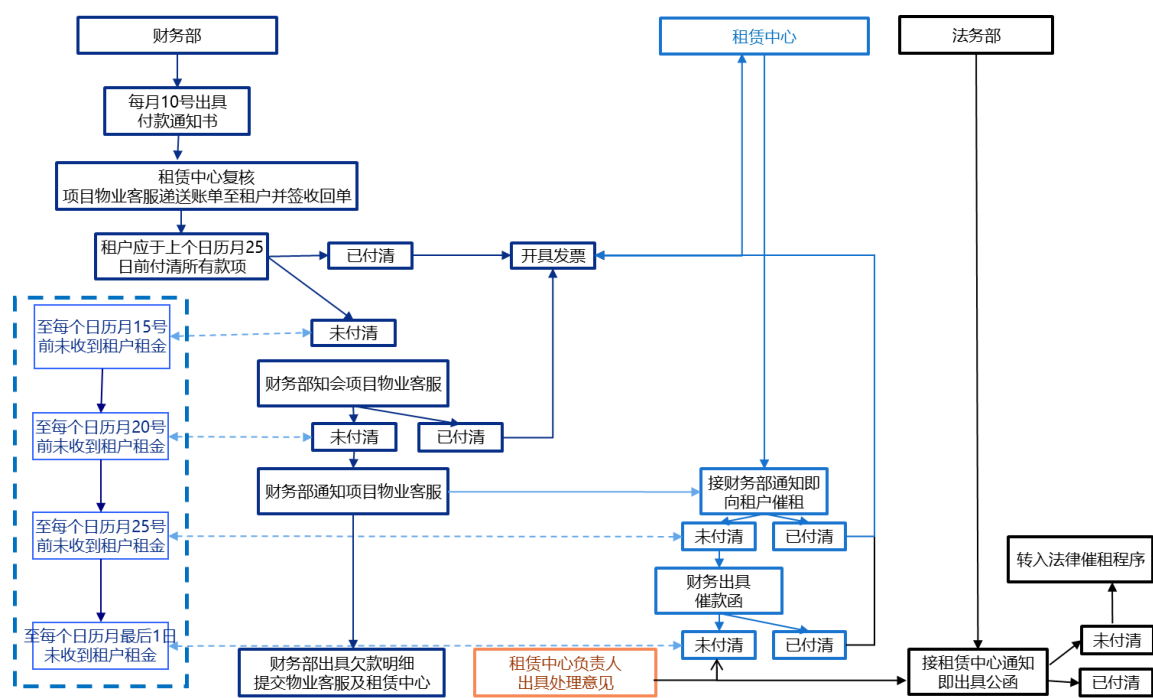
图：集挚咨询退租及退款流程



3、租金催款流程

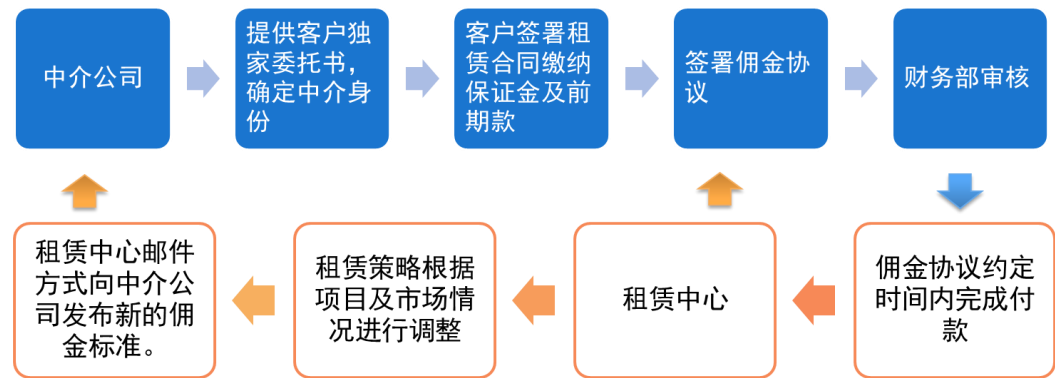
根据集挚咨询管理模式，一般于每月 10 号向租户出具付款通知书，由租赁管理部门复核后提交租户，租户应于当月 25 日前付清下一期租金款项；至每月 15 号前如仍未收到租户当期租金，财务部将通知物业客服进行催收；至每月 20 号前如仍未收到，将通知租赁管理部门进行催收；至每月 25 号前如仍未收到，财务部将出具催款函。至每月最后 1 日如仍未收到，法务部将出具公函提交租户。

图：集挚咨询租金催款流程



4、佣金付款流程

针对经营中发生的佣金等，集挚咨询根据租赁客户服务推进进度实施付款。一般在客户完成租赁合同签署及缴纳保证金、前期款后与中介公司签署佣金协议，经财务部审核后完成付款。



上述流程制度依据过往运营管理经验整理，后续将根据运营的实际情况进行更新完善。

（二）管理制度

集挚咨询制定了较为完善的内部运营管理制度，主要涉及财务管理制度及招标管理制度。

1、财务管理制度

公司财务管理制度分为财务核验及审批签字权限制度、预算管理制度、日常费用报销制度、固定资产管理制度和印章管理制度。

2、招标管理制度

招标管理制度的制定是为规范公司招标工作，保证招标工作的公开、公平、公正、科学、严谨，维护公司利益。招标管理制度包括适用范围、招标方式、基本原则、组织机构及职责、招标流程、审批程序和招标考核。

（三）风险控制制度

为不断完善公司内部控制架构，集挚咨询制定了运营风险控制制度，主要由风险管理的目标和原则、风险管理体系、风险及控制措施以及内部风险管理制度的保障四个部分组成。

1、风险管理的目标和原则。风险管理工作应遵循的原则包括全面性原则、独立性原则、权责匹配原则、一致性原则和适时有效原则。公司风险管理的目标是保证公司的经营运作符合有关法律法规及公司各项规章制度；保护股东及合作对象利益；控制风险水平，保证业务稳健进行；保证公司的经营目标和经营战略得以实现；维护公司的信誉和良好形象。

2、风险管理体系。公司建立董事会、监事、经营管理层、业务部门四级风险管理组织架构，并分别明确风险管理职能与责任。

3、风险及控制措施。公司在经营活动中面临的主要风险包括信用风险、市场风险、操作风险等。公司已制定风险管理政策以识别和分析公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序及制度，以监控公司的风险水平。公司会定期重检这些风险管理政策及有关内部控制制度，以适应市场情况或公司经营活动的改变。

4、内部风险管理制度的保障。为保障风险管理制度的持续性和有效性，公司应建立完善的内部控制体系，包括组织体系和制度体系。

（四）现金流归集安排

项目公司收取物业资产运营收入、支出物业运营和管理支出及费用、偿还借款本息、分配股东分红均应使用监管账户。监管账户的管理按照《监管协议》约定执行。项目公司除监管账户、保证金账户、公司基本户和社保户外，不设其他账户。

上述归集方案符合《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的要求。

三、运营管理机构的基本概况

（一）设立、存续和历史沿革情况

2021年3月22日，为进一步推动张江光大园专业化的独立运作，规范团队建设，提升团队运营能力，更好地服务基础设施证券投资基金的存续管理，为投资人创造最大化的资产运营收益，由张江集电、光控安石和国泰君安证裕投资有限公司（以下简称“国君证裕”）共同出资设立上海集挚咨询管理有限公司。

（二）股权结构及治理结构

1、股权结构

根据集挚咨询的公司章程，股东的出资额情况如下：

表：集挚咨询的出资情况表

股东的姓名或者名称	认缴出资额 (万元)	出资比例
上海张江集成电路产业区开发有限公司	450	45%
光控安石（北京）投资管理有限公司	400	40%
国泰君安证裕投资有限公司	150	15%
合计	1,000	100%

2、治理结构

（1）公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

③审议批准董事会的报告；

④审议批准公司监事的报告；

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对发行公司债券作出决议；

⑨对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

⑩修改公司章程；

⑪对公司向其他企业投资或者为他人担保作出决议。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章（自然人股东签名、法人股东盖章）。

股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。

董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事召集和主持；监事不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

（2）公司设董事会，其成员为三人，任期三年，其中：一名董事由张江集电委派，一名董事由光控安石委派，一名董事由国君证裕委派。

董事任期届满，经委派方再次委派可以连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长一人，董事长由张江集电委派的董事担任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

①召集股东会会议，并向股东会报告工作；

②执行股东会的决议；

③决定公司的经营计划和投资方案；

④制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑤制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥制订公司增加或者减少注册资本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。

经过半数的董事提议，可由董事长召开董事会临时会议。董事长应于董事会定期会议及董事会临时会议召开前至少十（10）个工作日将会议的日期、地点和议程以电子邮件方式通知每一位董事，除非该董事放弃此等通知的要求。

董事会会议须由过半数（含本数）董事出席方可举行。董事如不能出席董事会会议的，可以出具委托书委托他人代表其出席和表决，也可以通过电话会议或视频会议的形式参加会议和表决。如果召开董事会会议的书面通知已经提前适当发出且已收悉，而一方或多方推荐的董事未能亲自出席或委托代理人代为出席该次董事会会议，使该次董事会会议不能达到法定人数的，则该次董事会会议应被延后并于董事会会议书面通知书所载董事会会议召开之日后的第十（10）个工作日的同一时间及地点再次召开。

（3）公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，总理由光控安石推荐。经理每届任期为三年，任期届满，经董事会再次聘任可以连任。总经理列席董事会会议，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；

⑦董事会授予的其他职权。

（4）公司不设监事会，设监事一人，由光控安石提名并经股东会选举产生，监事任期每届三年，任期届满，可以连任。

监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、

行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。
公司监事行使下列职权：

- 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、公司章程或者股东会决议的董事、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会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- ⑤向股东会会议提出草案；
- ⑥依法对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

公司监事行使职权所必需的费用，由公司承担。

（5）公司设财务负责人一名，由董事会聘任，财务负责人由张江集电推荐，任期三年，任期届满，经董事会再次聘任可以连任。

公司重大财务事项实行总经理和财务负责人联签制度。须联签批准方为有效的事项如下：

- ①上报公司股东会、董事会、监事的涉及财务事项的资料；
- ②上报一方股东的有关财务管理、会计核算等方面的资料；
- ③公司和第三方签订的涉及经济往来的相关协议和合同（员工聘用合同除外）；
- ④经公司股东会批准的年度预算范围内的单笔达人民币 50 万元或以上的资金支出、调拨，以及年度预算外事项；
- ⑤董事会规定的其它需要联签的事项。

（6）公司设总经理助理及法务岗。其中，总经理助理岗位人员由张江集电委派；法务岗位人员由光控安石委派。

（7）公司的法定代表人由董事长担任。

（8）公司党组织。公司按照中国共产党章程规定，设立中国共产党组织，

建立党的工作机构，配备党务工作人员。党组织机构配置、人员编制纳入公司管理机构和编制，党组织工作经费纳入公司预算，从公司管理费中列支。党组织在公司发挥领导核心和政治核心作用。

公司受张江集电母公司上海张江高科技园区开发股份有限公司党委领导。

（三）财务报表及主要财务指标

集擎咨询于 2021 年 3 月 22 日设立，2021 年及 2022 年经审计的财务报表情况如下：

表：集擎咨询成立以来资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末
流动资产：		
货币资金	771.43	578.75
应收账款	149.50	150.77
流动资产合计	920.93	729.52
非流动资产：	-	-
非流动资产合计	-	-
资产总计	920.93	729.52
流动负债：	-	-
应付职工薪酬	29.46	27.11
应交税费	83.25	16.50
其他应付款	28.96	1.24
流动负债合计	141.67	44.85
非流动负债：	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	141.67	44.85
所有者权益：		
股本	500.00	500.00
盈余公积	18.47	-
未分配利润	260.79	184.67
所有者权益合计	779.26	684.67

表：集擎咨询成立以来利润表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年 3 月 22 日至 12 月 31 日
营业收入	560.76	320.03
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	1.60	2.02
销售费用	65.30	28.47

项目	2022 年度	2021 年 3 月 22 日至 12 月 31 日
管理费用	148.11	93.81
财务费用	-2.16	-1.13
营业利润	347.91	196.86
利润总额	347.91	196.85
减：所得税费用	87.12	12.19
净利润	260.79	184.67

表：集挚咨询成立以来现金流量表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年 3 月 22 日至 12 月 31 日
经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	595.67	188.46
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2.22	5.72
经营活动现金流入小计	597.90	194.18
购买商品、接受劳务支付的现金	28.95	-
支付给职工以及为职工支付的现金	152.20	86.67
支付的各项税费	57.81	19.98
支付其他与经营活动有关的现金	0.06	8.78
经营活动现金流出小计	239.02	115.43
经营活动产生的现金流量净额	358.88	78.75
投资活动产生的现金流量：	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-
筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	-	500.00
筹资活动现金流入小计	-	500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	166.20	-
筹资活动现金流出小计	166.20	
筹资活动产生的现金流量净额	-166.20	500.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	192.68	578.75
加：期初现金及现金等价物余额	578.75	-
六、期末现金及现金等价物余额	771.43	578.75

集挚咨询无任何有息负债、融资情况及对外担保情况。

（四）与基础资产相关的业务情况

1、专业人员配备情况

集擎咨询管理团队为张江光大园的原运营团队，运营管理产业园资产多年，对周边市场了解深入，对产业招商、运营管理等方面具备丰富的经验。核心运营管理人员从业经验十余年，符合专业化配置要求。

公司建立了包括资产运营、风控合规、财务、行政等在内的专业业务条线及有效内控体系，高级管理人员的聘用由进公司股东会进行决策，人员聘用遵循市场化原则。

集擎咨询的管理层及配备的核心运营管理人员情况如下：

人员姓名	主要经历	职责安排	是否为运营 管理人员
卢纓	曾任职于上海众华沪银会计师事务所、上海申真企业发展有限公司。卢女士自 2003 年加入上海张江高科技园区开发股份有限公司，现任张江高科总会计师。	董事长 董事	否
黄冷然	现任职于国泰君安证裕，任总经理助理、战略投资部总经理，历任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司计划财务部财务，海通证券投资银行部 VP 副总裁，中证资信发展有限责任公司上海总部总监助理，中证中小投资者服务中心有限责任公司行权部总监助理，太和金融集团有限公司总裁助理，国泰君安资产管理有限公司创新投资部高级投资经理等职务。	董事	否
曾景	拥有近 10 年的资本市场业务经验，曾任职于中信证券，担任债务资本市场部副总裁，负责了多单创新型企业资产证券化项目、信贷资产证券化项目，参与了多单私募结构化融资项目、一般债券发行及上市公司股权融资及并购项目。曾女士现任职于光大安石，担任资本市场部董事总经理，主要负责不动产相关资本市场业务。	董事兼 总经理	否

人员姓名	主要经历	职责安排	是否为运营 管理人员
张志远	近 10 年工程建设背景，曾就职于中冶集团、平安集团、华建集团，18 年入职张江高科，曾就职于资产运营部、项目开发部，参与 20 万方以上大型项目 3 个，目前为项目开发一部高级经理，负责集电港 5a-233 万方研发办公地铁结建项目。	副总经理	否
崔思行	商业地产从业 18 年，曾就职于金光集团，光大安石，操盘过上海金虹桥国际中心，上海白玉兰广场，上海光大安石中心等甲级地标商办楼宇，拥有丰富的营销管理经验。	总经理 助理	是
王佳奇	现任职于张江高科财务管理部，曾任职于浦东地产，负责多个项目的财务管理工作，拥有 10 年财务管理经验。	财务经理	否
夏燕丽	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、英国莱坊、宏滕物业，拥有 12 年的租赁经验。	租赁经理	是
胡燕倩	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、高力国际，拥有 6 年的租赁经验。	租赁助理	是
梅贇	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、中粮置地，拥有 13 年的人事行政经验。	综合主管	是
陈玲	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石，利丰集团，拥有二十年的财务经验。	会计	是
陈佩莲	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、高力国际，拥有 15 年的出纳经验。	出纳	是
赵亮	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、正大集团，拥有 15 年的法律及管理经验。	法务	是

2、内部组织架构情况

公司下设租赁中心、综合行政部、财务部和法律合规部。具体岗位职责：

（1）租赁经理，协助总经理编撰租赁决策文件。主要负责办公楼的日常租赁工作，包括客户开发，咨询、带看、收意向、接洽、谈判追踪以及签约协调等，促成业务成交。与客户建立良好的业务协作关系。负责业务跟进、客户信息登记及客户关系维护等后续工作。与第三方单位保持良好合作关系，包括中介代理和政府机构等。

（2）租赁助理，根据公司下达的战略规划及年度租赁目标，配合协助租赁经理日常的工作。协助做好日常的租赁带看，维护有效的客户群体，以及相关文本合同的制作。负责租赁部门的各项文本及合同的管理。负责租赁合同等各项流程的提报工作。与其他部门做好横向工作联系。

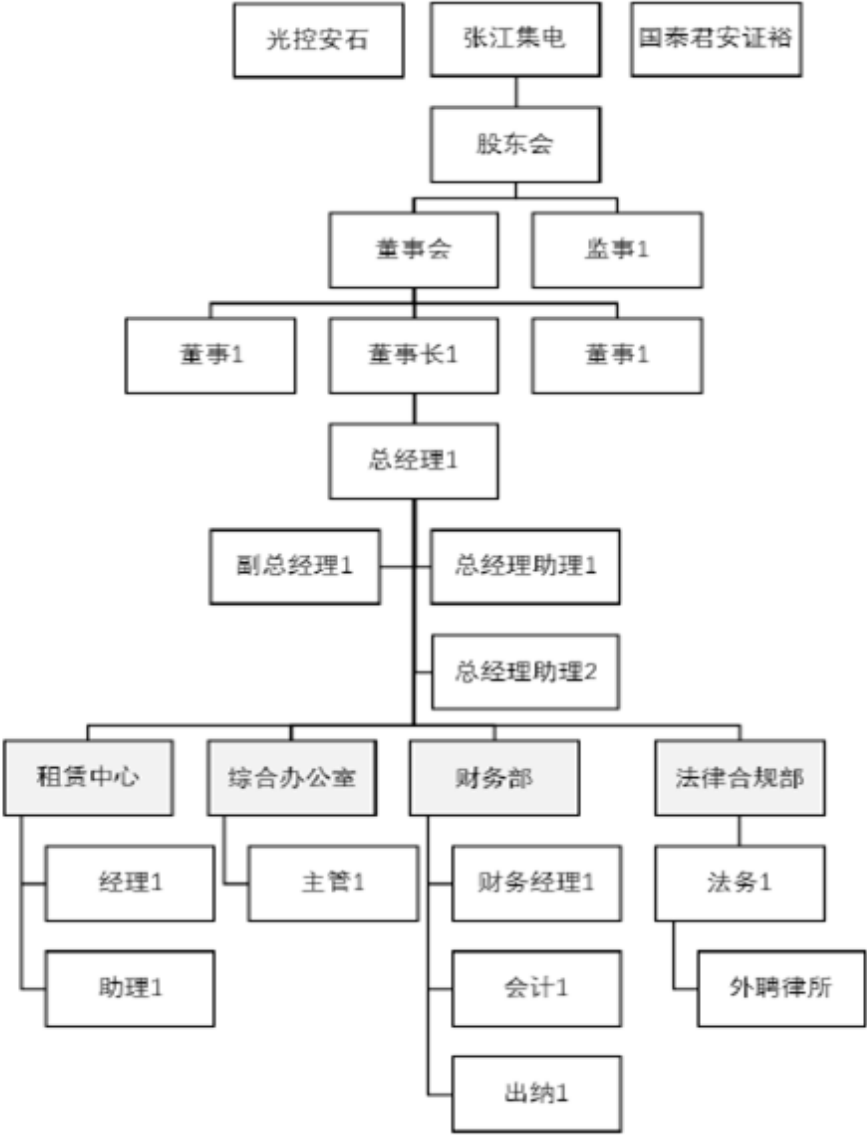
（3）综办主管，协助总经理制定人员薪资福利预算。全面负责公司人事工作。全面负责公司行政工作。全面负责公司管辖范围内所有项目的综合管理工作。全面负责公司管辖范围内所有项目的品质管理工作。负责跟进 OA 流程。负责公司档案管理工作。

（4）财务经理，负责公司财务管理制度的落实。负责财务室的日常管理工作。负责投融资相关工作。负责内控监督工作。

（5）会计（财务经理兼任），负责收账款的核销，更新收缴情况。负责记账凭证审核。完成付款通知单及催款通知书。负责审核各部门提报的各项付款流程、发票等。协助项目总经理做好年度预算工作。转账凭证的录入，租户及与总公司往来账目的核对。负责财务报表的制作，制作预算对比表，年度汇缴清算。审核出纳制作的凭证，租户往来明细账的核对。

（6）出纳，现金收付及发票开具保管工作。对审批后的报销单费用进行支付。每月报销明细。现金日记账及银行日记账。编制银行存款余额调节表。配合会计进行现金盘点。协助会计进行每月凭证的整理和装订工作。

（7）法务，负责公司日常法律的所有事务。负责领导外聘律所参与公司业务。监督印章管理制度的落实。处理诉讼及相关专项法律事务。总经理交代的其他事情。



3、内部控制的监督和评价制度的有效性

为建立健全上海集挚咨询管理有限公司内部控制制度，防范和化解公司各项经营管理活动中的风险，促进公司诚信、合法、有效经营，切实保障各相关利益方的合法权益，特别是投资人的利益，根据相关法律法规、规范性文件及公司其他制度的总体要求，制定了内部控制制度。公司内部控制是公司为实现发展战略和经营目标，以完善公司治理、提升企业核心竞争力为手段，通过制定和实施一系列制度、程序和方法，对风险进行事前防范、事中控制、事后监督和纠正的动态过程和机制。内部控制的核心含义是职责分离、形成健全的内部约束机制，各部门相互支持、相互监督、逻辑有序的机制。

公司内部控制制度能够适应公司管理要求和公司发展的需要，能够对编制

真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。运营管理机构承诺，在基础设施项目的运营管理安排中，将为促进基础设施项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。

为规范内控评价管理流程，确保内控评价工作符合外部监管要求，加强业务执行监督并有效防范风险；公司建立了内部监督和评价制度，相关规定包括：

（1）相互制约原则。公司在制度安排、组织机构的设计、部门和岗位设置上形成权责分明、相互制约的机制，从而建立起不同岗位之间的制衡体系，消除内部风险控制中的盲点，强化监察稽核部对业务的监督检查功能。

（2）监督体系。监督体系由监事、董事会与法律合规部、财务部构成，确保公司管理、业务运作、员工行为符合有关法律法规和公司各项规章制度。

（3）公司的组织结构须体现职责明确、相互制约的原则，各部门授权分工明确，操作相互独立。建立决策科学、运营规范、管理高效的运行机制，包括民主、透明的决策程序和管理议事规则，高效、严谨的业务执行系统，以及健全、有效的内部监督和反馈系统。

（4）为体现职责明确、相互制约的原则，公司根据投资业务的特点，设立顺序递进、权责分明、严密有效的三道监控防线：

a.建立以各岗位目标责任制为基础的第一道监控防线。各岗位均制定明确的岗位职责，各业务均制定操作流程，各岗位人员上岗前必须声明已知悉并承诺遵守，在授权范围内承担各自职责。

b.建立相关部门、相关岗位之间相互监督的第二道监控防线。公司在相关部门、相关岗位之间建立重要业务处理凭据传递和信息沟通制度，后续部门及岗位对前一部部门及岗位负有监督的责任。

c.建立以公司法律合规部、财务部对各岗位、各部门、各机构、各项业务全面实施监督反馈的第三道监控防线。公司法律合规部和财务部独立于其他部门，对内部控制制度的执行情况实行严格的检查和反馈。

（5）监督与持续检验

a.法律合规部、财务部负责日常监督工作，促使公司员工积极参与和遵循内

部控制制度，保证制度有效地实施。

b.公司董事会和对内部控制制度持续地进行检验，检验其是否符合设计要求并加以充实和改善，及时反映政策法规、市场环境、技术等因素的变化趋势，保证内控制度的有效性。

（6）监察稽核控制。根据公司监察稽核工作的需要，监事、法律合规部、财务部负责人可以列席公司相关会议，调阅公司相关档案，就内部控制制度的执行情况独立地履行检查、评价、报告、建议职能。

监事、法律合规部、财务部不定期向董事会和总经理报告公司内部控制执行情况。

由监事、法律合规部与财务部共同开展监察稽核工作，保证监察稽核行为的独立性和权威性。通过定期或不定期检查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。

公司董事会和管理层重视和支持监察稽核工作，对违反法律、法规和公司内部控制制度的，追究有关部门和人员的责任。

4、同类基础设施项目运营管理的开展情况

集挚咨询为本基金当前持有的基础设施项目的运营管理机构。本基金本次扩募后，新购入基础设施项目也将委托集挚咨询担任运营管理机构。除此之外，集挚咨询无在管理的其他同类基础设施项目。

5、基础设施项目与运营管理机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

为进一步优化提升基础设施项目的运营效率，针对特定项目进行专业化运营，缓释与关联项目运营的利益冲突风险等原因，集挚咨询专门负责本基金持有的基础设施项目的具体运营管理事宜。

集挚咨询配备了专业的运营管理团队负责基础资产的运营管理；同时，基础资产将单独记账、独立核算，项目公司层面设置了监管账户，保证了资金的实时归集和监管，从业务、财务等多方面保证了基础资产的独立性。

四、运营管理服务的主要内容

（一）基金管理人委托给运营管理机构职责和内容

根据基金管理人、项目公司、运营管理机构等各方签署的运营管理协议约定，运营管理机构的主要职责内容包括如下：

1、在运营管理期间内，对物业资产实施统一的运营管理，包括但不限于：

（1）负责制定及落实物业资产的运营战略及运营计划，负责就与物业资产运营有关事项与相关政府部门进行沟通、联络，并将相关政府部门对物业资产持有及运营有关的通知、要求及时通知项目公司；向项目公司提供其根据监管部门要求的一切与物业资产的持有及运营所需的必要或适当的信息；

（2）负责物业资产的业态管理、业态布局的综合规划；

（3）负责物业资产的招商、租赁、续租管理等事宜，协调处理项目公司与各租户、终端消费者（如有）等各方关系，并每月与基金管理人沟通租户情况、汇报租户信息；

（4）负责物业资产推广等事宜。

2、协助基金管理人和项目公司为物业资产申请、维持并更新物业资产经营所必需的一切使用证书、证照和经营许可；

3、执行日常运营服务，包括但不限于园区设备管理、秩序维护及车辆管理、绿化及景观管理、保洁服务、安保服务、垃圾清运服务、消防、通讯及紧急事故管理等；

4、遵照基金管理人建立的管理机制建立并维护租赁合同台账，并定期向基金管理人及其聘请的会计师事务所、资产评估机构（如有）提交合同台账；

5、提供与租赁有关的服务，协助项目公司收取物业资产运营收入及其他收入；监督物业资产承租人对物业资产的使用，向物业资产承租人催收租金及其他费用（如有）；

6、负责制定并执行经基金管理人批准的项目公司年度预算和年度计划，项目公司预算制定时间及原则以《运营管理协议》相关约定为准；运营管理机构应根据《运营管理协议》的约定，协助项目公司向基金管理人申请预算外运营税费的支付；

7、按照《运营管理协议》相关条款的约定使用项目公司印鉴及证照，并协助申请、维持并更新物业经营所必需的一切使用证书、证照和经营许可；按照《运营管理协议》相关条款的约定管理项目公司账户、向项目公司提供财务核算结算等基础财务服务；

8、指导和协助项目公司为物业资产购买足额的商业保险（包括但不限于财产一切险、公众责任险等险种），并维持该等保险的有效性；在发生保险赔付事件时，督促和协助项目公司将该等保险项下的赔付资金全额划付至项目公司监管账户；

9、应基金管理人要求，每个自然月度结束后一个月内向基金管理人提供租赁台账和滚动预算；每个自然季度结束后一个月内向基金管理人提交季度管理报告，基金管理人应在收到季度管理报告5个工作日内对报告中载明的该季度已获物业资产运营收入金额进行确认；

10、运营管理期间内，运营管理机构应根据物业资产的运营状态编制物业资产维修计划（含物业资产日常维护及维修改造），实施、监督并协调对物业资产进行的所有日常维护、维修改造等，以保持物业资产处于良好的运营状态。物业资产日常维护系指包括物业资产内各类机电设备的日常保养和临时故障排除等物业资产正常运营所需的日常维护；物业资产维修改造系指对物业资产进行局部（包括建筑物或者大型机电设备）更新、装修、改造、大修（中修）、翻新等不属于日常维护的维修改造。为免歧义，如该等物业资产维修计划已在提交给基金管理人审批的《项目公司运营计划》中载明，且经基金管理人审批同意，则运营管理机构无须额外编制物业资产维修计划。如运营管理机构认为有必要对物业资产进行维修改造，且该等维修改造方案未在对应该年度的《项目公司运营计划》中列明，运营管理机构应当编制具体的装修、改造、大修（中修）、翻新方案和预算，并报送基金管理人审批。涉及物业资产维修的资本化支出应自项目公司监管账户直接对外支付；

11、应基金管理人要求，提供的其他物业资产运营、管理服务。

以上具体运营服务内容以届时各方签定的《运营管理协议》为准。

（二）针对运营管理过程中出现运营管理协议没有约定或约定不明确的职责的处理安排

根据《运营管理协议》约定，在运营管理期间，如遇超出协议授权范围内重

大突发事件或紧急情况，运营管理机构应尽谨慎合理义务首先予以处理，并将相关情况及时报告基金管理人。

（三）转委托的非主要职责的范围、权利和义务

根据《运营管理协议》中对于“运营管理机构转委托转托限制和辅助性服务”的约定：

未经基金管理人书面同意，运营管理机构均无权转让其在《运营管理协议》项下的权利或义务。经基金管理人书面同意后，运营管理机构可委托其他专业服务机构、供应商或指定其关联方（统称“第三方服务提供者”）提供下运营服务范围中的非主体、非关键性服务（合称“辅助性服务”）：绿化及景观管理、专业技术性服务、保洁服务、安保服务、垃圾清运服务、消防、通讯，以及其他基金管理人认可的非主体、非关键性服务事项。运营管理机构不得将受委托运营管理基础设施的主要职责转委托给其他机构，且辅助性服务的转委托不减少或免除运营管理机构应向基金管理人承担的运营管理职责。

（四）基础设施项目运营管理机构考核安排

针对本次扩募新购入基础设施项目，根据《运营管理协议》约定，运营管理机构考核安排如下（具体条款表述以《运营管理协议》约定的为准）：

1、如新购入基础设施项目在任一物业资产运营收入回收期内合计实现的物业资产运营净收入未达到该物业资产运营收入回收期内对应的目标金额的 95%，运营管理机构应当分析未完成上述目标金额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对应的运营负责人。

2、如新购入基础设施项目在任一物业资产运营收入回收期内合计实现的物业资产运营净收入未达到该物业资产运营收入回收期内对应的目标金额的 90%，运营管理机构应当分析未完成上述目标金额的原因并提出整改措施，且基金管理人有权要求运营管理机构更换对应的运营负责人及其他主要应承担责任的人员。

3、如任一物业资产运营收入回收期内，新购入基础设施项目平均季度出租率低于 97%但不低于 95%的，则基金管理人有权扣减运营管理机构当期以运营收入总额为基数计算的费用金额的 3%；平均季度出租率低于 95%的，则基金管理人有权扣减运营管理机构当期以运营收入总额为基数计算的费用金额的 10%。

4、运营管理机构已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺将采取充分、适当的措施，公平对待本协议项下受托运营管理的基础设施项目和相关竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

因运营管理机构未确保在同等条件下基础设施项目的优先租赁权利、故意诱导租户租赁运营管理机构其他竞争性项目、违反关联交易审查要求、违反《关于避免同业竞争的承诺函》项下其他承诺内容等原因导致基础设施项目出租率下降的，基金管理人有权不予支付运营管理机构当期以运营收入总额为基数计算的费用金额的 10%。

5、除运营管理机构法定解任情形外，如运营管理期间，连续 3 个物业资产运营收入回收期物业资产的实际运营收入未达到目标金额的 85%的，自该等发生之日起，基金管理人有权提议召开基金份额持有人大会解任运营管理机构。

第十九部分 利益冲突及关联交易

一、本基金存在及可能存在利益冲突及防范安排的情况说明

1、基金管理人管理的其它同类型基础设施基金、基础设施项目情况说明

除本基金外，基金管理人暂无管理的其他同类型基础设施基金、基础设施项目。

2、运营管理机构管理的其它同类型基础设施基金、基础设施项目情况说明

除本基金项下基础设施项目外，集挚咨询未拥有、管理和运营其它同类型基础设施基金、基础设施项目。

3、主要原始权益人及控股股东，实际控制人持有的其它同类资产情形

（1）新购入基础设施项目的原始权益人

新购入基础设施项目的原始权益人为张江集团和张江集电。其中，张江集电为张江集团下属子公司。

张江集团在出资人浦东新区国资委授权的范围内，进行国有资产的经营和管理。张江集团主要承担张江科学城的综合开发和经营管理，负责张江科学城的招商引资，承担部分服务园区职能。张江集团的收入和利润来源主要为园区开发经营、商业、建筑施工业（受托工程）、外币兑换及其它服务业。张江集团的物业租赁业务主要出租给入驻园区的国内外 500 强企业、自主创新企业、高新技术企业、海归创业公司，有利于增强区域创新能力和竞争力。

张江高科技园区自 1992 年成立以来，已逐步建立起由张江集团、张江高科为经营主体，上海张江集成电路产业区开发有限公司、上海张江生物医药基地开发有限公司、上海张江国信安地产有限公司、上海张江微电子港有限公司、上海市银行卡产业园开发有限公司、上海浦东康桥（集团）有限公司和上海国际医学园区集团有限公司分片配套开发的产业格局，形成包括张江人工智能聚集区、张江在线新经济生态园、张江集成电路设计产业园、张江机器人谷、张江细胞产业园、张江创新药产业基地、张江医疗器械园、张江总部园和张江金融数据港等在

内的十大特色产业园区。目前入驻企业涵盖了集成电路、生物医药、人工智能、金融信息技术、高端制造等多个领域。

表：2021 年末张江集团及其关联方持有的主要租赁物业情况

张江集团及其关联方简称	可供出租面积 (单位：万平方米)
张江集团本部	90.10
张江高科	138.68
张江康桥	44.55
张江生药	32.99
张江医学园	29.16
张江文控	4.07
张江医械	17.16
张江卡园	11.68
张江国信安	3.62
张江慧诚	0.25
张江科技	8.22
合计	380.48

表：原始权益人及其关联方主要同类租赁物业明细

序号	资产名称	地址	物业类型	可供租赁面积 (平方米)
1	礼德国际	张东路 1158 号丹桂路 1059 号	研发办公	55,239
2	领袖之都东	张东路 1387 号	研发办公	76,069
3	领袖之都西	张东路 1388 号 1-30 幢	厂房+研发办公	19,760
4	集电一期	龙东大道 3000 号	厂房+研发办公	45,189
5	北大项目	盛夏路 560 号	研发办公、孵化器	39,036
6	梦想园	盛夏路 570 号	孵化器	35,123
7	创企天地	张东路 1761 号	研发办公	80,667
8	矽岸国际	申江路 5709 号、秋月路 26 号	研发办公	46,241
9	集创公园	集创路 200 号、银东路 491 号	研发办公	39,793
10	启慧大厦	祥科路 287 号,海科路 1158 号	研发办公	25,144
11	云飞大厦	祥科路 257 号	研发办公	24,863
合并				487,124

总体来看，张江集团及其关联方持有的其他同类资产与张润大厦均位于张江科学城，具有一定程度的同业竞争，但整体竞争程度可控，未来因同业竞争而导致的影响相对可控。具体情况分析如下：

1) 原始权益人及其关联方未持有基础设施项目周边主要对标竞品物业

新购入基础设施项目周边区域市场内的主要对标竞品物业包括展想广场、星创科技园、亚芯科技园、中化金茂中心、畅星大厦、普洛斯盛银大厦等；另外根据仲量联行市场调研，与新购入基础设施项目在地理位置、交通条件、竣工年份、园区品质、发展定位等方面较为接近的可比竞品主要是展想广场及星创科技园。上述对标物业均非原始权益人及其关联方持有，一定程度降低了原始权益人及其关联方与本基金可能存在的同业竞争和利益冲突。

2) 所属区域市场情况有利于缓解同业竞争

“十四五”期间，基础设施项目所在的张江科学城，将继续服务于上海市建设具有全球影响力的科技创新中心。目前，张江科学城在产业布局方向上已逐渐形成了“3+3+X”的高端产业体系，包括集成电路、生物医药、人工智能、数字经济、信息技术服务业等。张江科学城立足浦东、辐射长三角、链接全球，具有产业集聚度高、产业租赁需求较高、供需结构较为均衡的特点，能够一定程度上缓释区域内的同业竞争风险。

3) 原始权益人与本基金的利益冲突的防范措施

根据张江集团、张江集电分别就本基金本次扩募出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在其或其同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如其直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，其将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动；在基础设施资产的购入方面，针对原始权益人及其所控制关联方持有的其他基础设施资产，若原始权益人、基础设施资产的直接持有主体、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，原始权益人和基础设施资产的直接持有主体完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

(2) 首发原始权益人

光全投资主要通过安恬投资持有中京电子股权，从而持有张江光大园资产，

除此之外不持有任何不动产资产。根据光全投资出具的承诺函，光全投资除通过安恬投资持有中京电子股权，从而持有张江光大园项目外，未持有其他基础设施项目；在本基础设施基金存续期间，光全投资承诺将严格遵守相关法律法规的规定，控制与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露光全投资与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

光控安石除通过安恬投资持有中京电子股权，从而持有张江光大园资产外，未有其他产业园类基础设施资产，不存在同业竞争情况。

光控安石平台形成了包括股权投资为主、结构化投融资、跨境多地资本市场合作及房地产证券化等在内的多条成熟产品线，可实现项目并购整合、主动开发管理、跨境资本市场投资、创新型融资等多渠道产品投资。前述项目并购整合、跨境资本市场投资、创新型融资等业务与中京电子的产业园运营业务在经营模式、盈利模式上存在显著区别，不存在任何业务联系，不构成同业竞争。此外，光控安石的主动开发管理业务主要为购物中心、写字楼等城市商业地产，不涉及产业园开发和运营，与中京电子的经营模式、盈利模式等方面存在显著区别，不构成同业竞争。

同时，根据光控安石出具的承诺函，光控安石除通过安恬投资持有中京电子股权，从而持有张江光大园项目外，未持有其他基础设施项目。在本基础设施基金存续期间，光控安石承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

二、报告期内主要关联交易的情况

（一）本基金关联交易

1、本次交易涉及的关联交易

新购入基础设施项目原始权益人张江集电、第2期资产支持专项计划管理人华安资产、外部管理机构上海集挚咨询管理有限公司为本基金的关联方。基金管理人以本次扩募的募集资金认购第2期资产支持专项计划全部资产支持证券、通过资产支持专项计划购入基础设施项目，以及聘请上海集挚咨询管理有限公司

担任新购入基础设施项目的外部管理机构将构成基金的关联交易。就前述关联交易，基金管理人将提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。

2、首发基础设施项目关联交易

2021 年 5 月，华安基金、中京电子与上海集挚咨询管理有限公司（以下简称“集挚咨询”）签订了《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于张江光大园项目之运营管理协议》，约定由集挚咨询向华安基金、中京电子提供物业资产运营服务，集挚咨询就前述服务事项收取资产管理费。

（二）张润置业关联交易

截至 2022 年末，张润置业与原始权益人及其关联方之间的关联交易情况如下：

序号	关联方名称	关联交易内容
1	上海张江文化控股有限公司	物业代理租赁及管理：代理张润置业对张润大厦项目进行租赁及管理以及处理一切与代理租赁及管理相关的事务。
2	上海新张江物业管理有限公司	物业管理：接受张润置业委托，为张润大厦项目提供物业管理服务。
3	张江集团、上海张江国信安房地产有限公司	股权托管：张江集团授权上海张江国信安房地产有限公司管理张江集团持有的张润置业的股权。
4	张江集团	联动账户现金管理

1、关联委托

（1）2021 年 11 月 23 日，张润置业与上海张江文化控股有限公司（简称“张江文控”）签署了《物业代理租赁及管理委托合同》。张江文控作为受托方代理租赁张润大厦，负责物业的招商经营工作，代理租赁及管理期限自 2021 年 9 月 1 日起至不约定期限。该委托合同项下的委托服务费为每年租赁物业实收租金收入（含税）的 3%及维修工程费用（含税）的 4%；委托期内，张润置业承担因正常损耗造成的大维修费用。经核查，该关联方委托服务费定价符合相关资产管理的市场价格，定价公允。不晚于本基金本次交易的股权交割日，该关联交易将终止。本基金购入基础设施项目后将统一调整由集挚咨询负责基础设施项目的日常运营管理。

（2）张润置业与上海新张江物业管理有限公司（简称“新张江物业”）分别

于 2018 年 5 月 3 日、2020 年 7 月 29 日、2022 年 8 月 18 日、2022 年 9 月 13 日签署了《张润大厦物业管理服务合同》、《关于<张润大厦物业管理服务合同>续期的补充协议》等，约定由新张江物业负责张润大厦物业管理服务，最新合同期限自 2022 年 10 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日止，但合同每两年签订一次，第二年服务期满后，根据考核结果，张润置业有权拒绝续签。张润项目物业管理费由新张江物业向租户收取，张润置业不承担物业管理成本支出。经核查，该关联方委托定价公允。本基金购入基础设施项目后将继续由新张江物业负责张润项目的物业管理。

(3) 2015 年 7 月 14 日，张润置业股东之一的张江集团与上海张江国信安地产有限公司（简称“国信安”）签署了《股权资产托管协议》，将其持有的张润置业 60%的股权授权并委托国信安管理，代表其履行股东职责；托管期为无规定期限；托管期间，张江集团处置全部张润置业 60%股权的，自股权处置完成之日起该协议自动失效。经核查，该关联交易不会对本次张润置业股权转让产生限制或影响。本基金购入基础设施项目时该关联交易将自动终止。

2、关联往来

报告期内，张润置业加入了股东方张江集团在交通银行股份有限公司及中国农业银行股份有限公司的现金管理业务，根据现金管理服务功能与关联方发生了关联往来款。经核查，该关联往来为企业集团内部日常的现金管理，服务费用等定价符合市场价格，定价公允。不晚于本基金本次交易的股权交割日，张润置业将退出上述现金管理服务，该关联交易将终止。

针对上述关联交易，张润置业已出具《承诺及声明函》说明，张润置业的关联交易制度按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》的相关规定执行；张润置业及张润大厦项目报告期内关联交易履行了必要的决策程序，该等关联交易的审批程序符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求；张润置业就报告期内的关联交易履行了必要的询价、比价或招标程序，关联交易的定价公允，符合市场惯例。

三、存在利益冲突的处理方式及相关信息披露安排

在本基金的运作中，基金管理人已建立健全内部审批机制和评估机制，采取

切实有效措施，防范和尽力避免利益冲突，保护投资者合法权益。对于确有必要开展的、存在潜在利益冲突的关联交易（如与运营管理机构、基金管理人/基金托管人的关联方进行的关联交易等），基金管理人将遵循投资者利益优先原则，以公允的价格和方式开展，并根据法律法规以定期报告或临时报告的方式予以披露。

四、本基金关联方、关联关系及关联交易界定

1、关联法人

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、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。

2、关联自然人

（1）直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（3）本条第 1）项和第 2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

3、关联交易的类型

本基金的关联交易，是指本基金或者本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

（1）基金层面：基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请运营管理机构等；

（2）资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

（3）项目公司层面：基础设施项目出售与购入；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

- （1）购买或者出售资产；
- （2）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；
- （3）提供财务资助；
- （4）提供担保；
- （5）租入或者租出资产；
- （6）委托或者受托管理资产和业务；
- （7）赠与或者受赠资产；
- （8）债权、债务重组；
- （9）签订许可使用协议；
- （10）转让或者受让研究与开发项目；
- （11）购买原材料、燃料、动力；
- （12）销售产品、商品；
- （13）提供或者接受劳务；
- （14）委托或者受托销售；
- （15）在关联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。

五、本基金关联交易的审议程序

1、重大关联交易的审批

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，或者运用基金财产收购基础设施项目后本基金或本基金控制的特殊目的载体与基金管理人、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生关联交易的视为本基金的重大关联交易。

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。如涉及本基金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额），则应当按法律法规规定召开基金份额持有人大会，前述规定之外的其他重大关联交易由基金管理人审批。

2、一般关联交易的审批

除上述约定的重大关联交易外，本基金及本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的其他导致转移资源或者义务的事项为一般关联交易。

一般关联交易由总经理或其授权人员进行审批，一般关联交易如涉及本基金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额），则应当召开基金份额持有人大会，前述规定之外的其他一般关联交易由基金管理人审批。

3、基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

第二十部分 基金扩募

一、扩募条件

（一）本基金扩募应当符合以下条件

- 1、基础设施基金运营业绩良好；
- 2、基金管理人最近二年内没有因违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚；
- 3、基金份额持有人大会决议通过；
- 4、《基础设施基金指引》《REITs 业务办法》《新购入基础设施项目指引》等法律法规和证券交易所规定的其他条件。

（二）本次扩募符合相关法律法规及有关规定的说明

1、本基金符合扩募条件的说明

（1）本基金符合《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》《基础设施基金指引》《基础设施基金业务办法》及相关规定的要求。

（2）本基金投资运作稳健，自 2021 年 6 月 7 日发行成立以来，至本次提交基金变更注册申请之日已满 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）本基金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）本基金会计基础工作规范，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。

2、本基金扩募涉及的各方主体符合扩募相关条件的说明

（1）基金管理人

- 1) 具备与新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。

在内部制度建设和运营经验方面，本基金管理人作为首批上市的张江 REIT 的基金管理人，建立了较为完善的基础设施项目运营管理制度，通过向基础设施项目公司委派法定代表人、执行董事、监事和财务负责人依法依规对基础设施项

目实施管理，在基础设施领域、特别是产业园管理方面迅速累积起了丰富经验。

在人员配置方面，本基金管理人开展 REITs 业务专门设立了不动产投资管理部。目前部门共有 10 名人员，主要集中在基础设施项目的投资和运营管理领域，人员结构完善，具有丰富的行业经验。除了现有人员配置外，公司还在不断通过市场化招聘丰富 REITs 人员储备，并在产品、投研、运营等各个部门设置了专门岗位协同此次公募 REITs 扩募及运营。截至 2022 年 12 月 31 日，本基金管理人共有员工 466 人（不含子公司），其中 67.0% 具有硕士及以上学历，92.9% 以上具有三年证券业或五年金融业从业经历，丰富的行业经验能为公募 REITs 业务开展提供全方位的支持。

此外，本基金管理人的全资子公司华安资产主要业务方向也已转型为协同公募 REITs 业务的领域。目前华安资产已搭建起了一支由投行、合规、质控、内核等组成的专门服务公募 REITs 的业务团队，人数超过 10 人，均具有丰富的投行、证券、基金等从业经验，为此次扩募提供专业保障。

在产品运营方面，本基金管理人持续监督和协同运营管理机构完成日常运营管理、以及疫情期间的园区监控和支持复工复产等工作，同时还有效应对了份额解禁冲击，持续做好二级市场价格动态监测相关工作，按期披露定期报告和临时报告，同步与保险、券商、银行理财等机构投资人与个人投资者展开定期和不定期交流，积极参与行业交流和投教活动，提高 REITs 的行业知识普及度和市场影响力。

2) 本基金管理人最近 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；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；现任相关主要负责人员不存在最近两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；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；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。

(2) 持有份额不低于 20% 的第一大基础设施基金持有人

截至 2022 年 12 月 31 日，本基金不存在持有份额不低于 20% 的第一大基础

设施基金持有人。

(3) 新购入基础设施项目的原始权益人

新购入基础设施项目的原始权益人为本基金首发原始权益人的关联方，其符合《基础设施基金指引》第八条相关规定，并履行了《基础设施基金指引》第十八条、第四十三条相关义务。

3、本基金新购入基础设施项目符合扩募要求的说明

(1) 新购入基础设施项目符合国家重大战略、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。

本次新购入基础设施项目为位于张江科学城内的产业园区。“十三五”以来，张江科学城焕发出源源不断的创新活力，科技创新实力不断增强，主导产业竞争力不断提升，科技创新人才集聚效应不断放大，创新创业生态不断优化，张江核心竞争力和品牌影响力显著提升。“十四五”期间，张江科学城将围绕成为“科学规律的第一发现者、技术发明的第一创造者、创新产业的第一开拓者、创新理念的第一实践者”的目标方向。服务于全市建设具有全球影响力的科技创新中心，服务于浦东打造社会主义现代化建设引领区。

(2) 新购入基础设施项目不存在导致本基金不符合基金上市条件的情况。

(3) 本次新购入的基础设施项目为园区基础设施，与本基金已持有的张江光大园为同一类型。

(4) 本次新购入的基础设施项目与本基金已持有的张江光大园具有较好的互补性，相关租户所属行业不同，使得投资组合具有更强的分散度和多样性，因而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，不存在损害基金份额持有人合法权益的情形。

(5) 新购入基础设施项目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。

本次新购入的基础设施项目与本基金已持有的张江光大园将形成较好的规模协同效应及区位增强效应，利于提升本基金持续运作水平。基础设施项目所属区域将持续围绕建设上海科创中心核心承载区的战略目标，形成“一心两核、多圈多廊”错落有致、功能复合的空间布局。本次交易将提升本基金的综合竞争力和吸引力。

(6) 本次新购入基础设施项目的资金来源为定向扩募募集资金，扩募发售对象为不超过 35 名的特定投资者，基金份额持有人结构可能发生变化。上述变化不影响本基金保持健全有效的治理结构。

(7) 本次扩募并新购入基础设施项目的参与机构中，专项计划管理人、会计师事务所以及基础设施项目资产评估机构均较首次发行时发生变动。外部运营管理机构仍由集挚咨询担任，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。

二、扩募程序

根据《运作办法》《基础设施基金指引》《REITs 业务办法》及《新购入基础设施项目指引》等相关规定，以及基金合同约定，本基金的扩募相关事项需召开基金份额持有人大会进行开会表决，其中：1) 对于金额低于基金净资产 50% 的基金扩募，应当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（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；2) 金额占基金净资产 50% 及以上的基金扩募，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上表决通过（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

（一）对于涉及基础设施资产购入的扩募程序

1、基金管理人应当在作出拟购入基础设施项目作出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。

2、基金管理人应当按照规定履行变更注册、变更申请等程序；

3、基金管理人在履行完毕变更注册、变更申请程序后：

（1）相关信息披露义务人应当按照《基础设施基金指引》等有关规定履行

相关信息披露义务，包括依法公告基金份额持有人大会事项，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；

（2）基金管理人应按照法律法规及基金合同约定，及时召集基金份额持有人大会并就扩募相关事项进行开会表决。

4、如基金份额持有人大会就基础设施资产购入的扩募方案表决通过的，基金管理人应当及时履行相关信息披露义务，包括：及时编制并发布临时公告，披露新购入基础设施项目的相关情况及安排；就新购入基础设施项目发布首次临时公告后，基金管理人应当定期发布进展公告，说明本次购入基础设施项目的具体进展情况；若本次购入基础设施项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

在购入基础设施项目交易中，基金管理人应当制定切实可行的保密措施，严格履行保密义务。

基金扩募期间涉及停复牌业务的，基金管理人应当按照证券交易所相关规定办理。

5、基金管理人按照证券交易所相关规定启动扩募发售工作，并在完成基础设施项目购入后向证券交易所申请新增扩募份额的上市。

（二）其他情形项下的扩募程序

对于除基础设施资产购入以外的其它扩募情形，基金管理人将根据法律法规及基金合同约定召开基金份额持有人大会。基金份额持有人大会决议通过后报中国证监会备案。

基金扩募期间，涉及本基金停复牌的，基金管理人将按照证券交易所相关规定办理。

（三）本次扩募程序

1、本次基金扩募新购入基础设施项目已经本基金管理人于 2022 年 9 月 26 日召开的公司总经理办公会议及 2022 年第 3 次公募 REITs 投资决策委员会议审议通过。

2、本次基金扩募新购入基础设施项目尚需国家发展改革委申报推荐、中国

证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的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、并经基金份额持有人大会决议通过。

3、在国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的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、基金份额持有人大会决议通过本次新购入基础设施项目并定向扩募后，本基金管理人将依法发售扩募份额，向上海证券交易所申请办理扩募份额上市事宜，实施基础设施项目交易，并完成全部呈报批准程序。

三、扩募募集资金用途

本基金本次定向扩募的实际募集金额在扣除基础设施基金层面预留费用后，全部用于认购华安资产张润大厦资产支持专项计划的全部资产支持证券。

四、扩募份额价格的确定方式

基金管理人可以根据本基金二级市场交易价格和拟投资项目市场价值等有关因素，合理确定基金的扩募发售价格或定价方式，以及相应的份额数量，并将其与扩募方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

本次定向扩募的定价基准日为基金本次扩募的发售期首日或法律法规、《新购入基础设施项目》允许的其他日期，扩募份额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%。如定向扩募的发售对象属于《新购入基础设施项目指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，具体发售价格将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会审议通过后，由基金管理人按照相关法律法规以及交易所监管规则的规定，以竞价方式确定。

五、本次新购入基础设施项目的估值、交易区间

本次新购入基础设施项目的评估价值为 14.7690 亿元。遵循基金份额持有人利益优先的原则，基金管理人综合新购入基础设施项目评估价值、可比上市公司情况、大宗交易价格等市场公允价值因素确定本次发售金额不超过 16.40 亿元（含）。最终的交易价格根据本次扩募实际募集金额确定，交易价格上限即本次

拟定的最高发售金额。

1、以市场同类产品二级市场收益率计算的交易价格

根据目前已上市且已分红的产业园类公募 REITs（华安张江光大 REIT、东吴苏园产业 REIT、博时蛇口产业园 REIT、建信中关村 REIT，以下合并简称“同类 REITs”）于 2023 年 3 月 31 日前 20 个交易日均价计算的二级市场收益率⁶区间为 2.57%至 3.82%，以此收益率区间上限结合新入基础设施项目 2023 年度可供分配现金预测值⁷计算得出本次新购入基础设施项目交易价格⁸为 169,894 万元，高于本次拟定交易价格上限。

2、以可比上市公司市盈率指标计算的交易价格

选取上海地区两家主要运营产业园区的上市公司上海临港（600848.SH）及张江高科（600895.SH）截至 2023 年 3 月 31 日的 PE^{TTM} （过去 12 个月的滚动市盈率），按两者市值加权的平均市盈率为 32.11，取该市盈率的倒数作为类比现金分派率的结果为 3.11%。以此作为收益率水平结合新购入基础设施项目 2023 年度可供分配现金预测值计算得出的本次新购入基础设施项目交易价格为 208,415 万元，高于本次拟定交易价格上限。

3、以同类物业大宗交易单价计算的交易价格

根据张江高科（600895.SH）公告的大宗交易案例统计，同处张江科学城的同类产业园近三年内平均成交单价约为 3.26 万元/平方米。以该市场单价计算本次新购入基础设施项目的交易价格为 197,341 万元，高于本次拟定交易价格上限。

综上，本次扩募拟定的最高发售金额低于上述方法计算的交易价格，相较于新购入基础设施项目评估价值溢价 11.04%，兼顾了评估审慎性及市场合理性。

根据本次扩募拟定的最高发售金额计算新购入基础设施项目于 2023 年度及 2024 年度的现金流分派率预测值分别为 3.96%和 3.92%，高于同类 REITs 截至 2023 年 3 月 31 日的二级市场收益率按市值加权的平均值 3.35%。

⁶ 二级市场收益率=最近一次分红金额计算的年化分红金额÷前 20 个交易日的基金均价

⁷ 新购入基础设施项目 2023 年度可供分配现金预测值约为 6,489.98 万元，详见“第十六部分”之“一、基础设施项目的可供分配金额测算”。

⁸ 交易价格=新购入基础设施项目 2023 年度可供分配现金÷二级市场收益率区间上限

六、本基金存续期间因新购入基础设施项目资产而发生扩募的，对扩募收购的基础设施项目资产重点关注以下指标：

1、聚焦重点区域。包括但不限于京津冀、长江经济带、雄安新区、粤港澳大湾区、海南、长江三角洲等重点区域，支持国家级新区、有条件的国家级经济技术开发区的项目资产；

2、聚焦重点行业。优先选择国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等园区类基础设施项目资产；

3、聚焦优质项目。基础设施项目资产需：1）项目权属清晰，已按规定履行项目投资管理，以及规划、环评和用地等相关手续，已通过竣工验收；2）具有成熟的经营模式及市场化运营能力，已产生持续、稳定的收益及现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好的增长潜力；3）基础设施项目公司信用稳健、内部控制制度健全，具有持续经营能力，无重大违法违规行为，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录；

4、基础设施项目资产运营情况是否稳健，重点关注基础设施项目的运营管理年限、项目现金流的持续性及稳定性、现金流来源的分散化程度、投资回报率、净现金流分派率等指标。

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。

二、核算及估值对象

本基金及纳入合并财务报表范围内的各类会计主体所持有的各项资产及负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、债券、银行存款本息、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

三、核算及估值方法

基金管理人应当按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时，应当统一基础设施基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与基础设施基金不一致的，基金管理人应当按照基础设施基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

1、基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第13号》的规定，审慎判断取得的基础设施项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应该依据《企业会计准则第20号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下的企业合并的，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、应当按照《企业会计准则》的规定，在合并层面对基金的各项资产和负债进行后续计量，除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经基金份额持有人大会同意，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，应按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

3、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。

采用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据的，基金管理人应审慎分析评估质量，不能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。

4、对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、无形资产等长期资产，若存在减值迹象的，应当按照《企业会计准则》规定进行减值测试并计提资产减值准备。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。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时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。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

5、基础设施基金持有的资产支持证券在基金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。

6、基金持有的其它资产及负债的估值方法

（1）证券交易所上市的有价证券的估值

1) 交易所发行实行净价交易的债券按估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值，估值日没有交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化，按最近交易日的第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；

2) 交易所发行未实行净价交易的债券按估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价减去估值全价中所含的债券应收利息得到的净价进行估值；估值日没有交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化，按最近交易日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价减去估值全价中所含的债券应收利息得到的净价进行估值。如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；

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。

（2）处于未上市期间的有价证券应区分如下情况处理

1) 首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值；

2) 对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的固定收益品种，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（3）银行间市场交易的固定收益品种的估值

1) 银行间市场交易的固定收益品种，以第三方估值机构提供的价格数据估值；

2) 对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的固定收益品种，按成本估值；

（4）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；

（5）持有的银行定期存款或通知存款以本金列示，按相应利率逐日计提利息。

7、如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映其公允价值的，基

金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

8、相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果按规定对外予以公布。

四、核算及估值程序

1、基金份额净值按照估值日基金净资产除以该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。

基金管理人于每个估值日计算基金资产净值及基金份额净值，并按规定公告。

2、基金管理人应每个估值日对基金资产估值。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。基金管理人每个估值日对基金资产估值后，将基金资产净值和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按照基金合同规定对外公布。

3、根据《基础设施基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4、基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，并由管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

五、核算及估值错误的确认与处理

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核算及估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

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者的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2、估值错误处理原则

（1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返

还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

（4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

3、估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

（1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

（2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

（3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

（4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

4、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

（1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

（2）错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

（3）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。

六、暂停估值的情形及处理

- 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、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

七、基金净值的确认

基金资产净值和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人应于每个估值日计算当日的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。

八、特殊情况的处理

1、基金管理人或基金托管人按估值方法的第7项进行估值时，所造成的误差不得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发送的数据错误等，基金管理人或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估值错误，基金管理人或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、基础设施项目估值及评估机构相关事项

（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）基金存续期间，基金管理人应当聘请符合条件并经中国证监会备案的评估机构对基金设施资产每年进行1次评估。评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过3年。基金管理人可根据法律法规规定及基金合同约定，以及相关服务协议约定，解聘并更换评估机构。

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、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。

（三）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、评估机构独立性及其评估报告公允性的相关说明；
- 7、调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；8.可能影响基础设施项目评估的其他事项。

（四）更换评估机构的程序

基础设施基金存续期限内，管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

第二十二部分 基金的收益与分配

一、基金可供分配金额

基金可供分配金额指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。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- （一）折旧和摊销；
- （二）利息支出；
- （三）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

- （一）期初现金余额；
- （二）基础设施基金发行份额募集的资金；
- （三）取得借款收到的本金及偿还借款本金支付的现金；
- （四）当期购买基础设施项目等资本性支出；
- （五）基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- （六）基础设施项目资产减值准备的变动；
- （七）处置基础设施项目资产取得的现金；
- （八）基础设施项目资产的处置利得或损失；
- （九）支付的利息及所得税费用；
- （十）应收和应付项目的变动；
- （十一）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（十二）金融资产相关调整。

基金可供分配金额涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。相关法律法规、部门规章、规范性文件、会计准则对基金可供分配金额、基金可供分配金额相关计算调整项的计算另有调整的，或基金管理人综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素确实需要变更调整项并经与基金托管人协商一致的，基金管理人应当按照相关法律法规要求，及时履行公告程序，披露变更的原因和理由。为免疑义，基金可供分配金额相关计算调整项的变更无须召开基金份额持有人大会审议。

二、基金收益分配原则

1、本基金收益分配采取现金分红方式；在符合有关基金分配条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；

2、每一基金份额享有同等分配权；

3、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

本基金每次收益分配比例详见届时基金管理人发布的公告。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。

三、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明截止收益分配基准日的可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

四、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》《基础设施基金指引》的有关规定在规定媒介公告。

五、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

第二十三部分 基金的费用与税收

一、基金费用的种类

- 1、基金的管理费用，包括固定管理费及浮动管理费；
 - 2、基金托管人的托管费；
 - 3、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用；
 - 4、《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、公证费、资产评估费、财务顾问费、仲裁费和诉讼费等；
 - 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；
 - 8、基金的账户开户费用、账户维护费用；
 - 9、基金上市费和年费；
 - 10、基金的登记结算费用；
 - 11、按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用；
 - 12、为基金及特殊目的载体提供专业服务的机构收取的服务费用；
 - 13、拟投资基础设施资产支持证券审计费、诉讼费和仲裁费及其他相关费用。
- 上述费用包括基金、资产支持证券、项目公司层面发生的各类费用。

二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金的管理费用

（1）基金的固定管理费

本基金的固定管理费（H）的计算方法如下：

$$H=H_1+H_2$$

其中，

1) H 为每日应计提的基金固定管理费

2) H_1 为首发项目张江光大园每日应计提的固定管理费，计算公式为

$$H_1 = E \times P_1 \times 0.55\% \div \text{当年天数}$$

①E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）

② P_1 = 评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。 P_1 值的最终取值以相关协议约定为准

3) H_2 为扩募项目张润大厦每日应计提的固定管理费，计算公式为

$$H_2 = E \times P_2 \times 0.15\% \div \text{当年天数}$$

①E 定义同上

② P_2 为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。 P_2 值的最终取值以相关协议约定为准

基金固定管理费每日计提，按相关协议的约定计提及支付。

（2）基金的浮动管理费

本基金浮动管理费（F）的计算方法如下：

$$F = F_1 + F_2$$

其中：

1) F 为本基金每年应计提的浮动管理费

2) F_1 为运营管理物业资产张江光大园每年应支付的浮动管理费，最低为 0，不得为负，其计算公式如下：

$F_1 = \text{Max} \{ (\text{首发项目张江光大园之物业资产运营收入回收期}^9 \text{内实际收到的物业资产运营净收入} - \text{该物业资产运营收入回收期对应目标金额}^{10}), 0 \} \times 10\% + \text{上一}$

⁹ 物业资产运营收入回收期：系指每个自然年度 1 月 1 日起（含该日）至当个自然年度 12 月 31 日（含该日）之间的期间，但物业资产第一个物业资产运营收入回收期应自专项计划设立日（含该日）起至专项计划设立日当个自然年度的 12 月 31 日；

¹⁰ 每个物业资产运营收入回收期对应目标金额为该运营收入回收期所对应自然年度的前两个自然年度实际收到物业资产运营净收入的平均值。

自然年度¹¹首发项目张江光大园的物业资产运营收入总额¹²×4%- $E \times P_1 \times 0.2\%$ ×该物业资产运营收入回收期实际天数/当年总天数

其中， E 、 P_1 定义同上。

3) F_2 为运营管理扩募项目张润大厦每年应支付的浮动管理费，最低为 0，不得为负，其计算公式如下：

$F_2 = \text{Max} \{ (\text{扩募项目张润大厦之物业资产运营收入回收期内实际收到的物业资产运营净收入} - \text{该物业资产运营收入回收期对应目标金额}), 0 \} \times 10\% + \text{对应期间}^{13} \text{扩募项目张润大厦的物业资产运营收入总额} \times 7.5\%$

基金浮动管理费的计算所依据的基础数据由基金管理人和运营管理机构共同确认后提交给基金托管人，基金托管人仅对依据基础数据计算浮动管理费的过程进行复核。

本基金浮动管理费按相关协议的约定计提及支付。

2、基金托管人的托管费

本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日至扩募后第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金于本次扩募前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）的 0.01% 的年费率计提。托管费的计算方法如下：

$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$

其中：

H 为每日应计提的基金托管费

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日至扩募后第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金于本次扩募前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）

基金托管费每日计提，按年从基金财产支付，由基金托管人根据与基金管理

¹¹ 每个自然年度系指 1 月 1 日起（含该日）至当个自然年度 12 月 31 日（含该日）之间的期间，但物业资产第一个年度应自专项计划设立日（含该日）起至专项计划设立日当个自然年度的 12 月 31 日；

¹² 每个物业资产运营收入总额是指项目公司运营物业资产而取得的租金收入、物业管理费收入（如有）、车位收入和其他合法收入（为免歧义，前述运营收入包含增值税）；

¹³ 对应期间：同前述物业资产运营收入回收期定义。

人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付。费用扣划后，基金管理人应进行核对，如发现数据不符，及时联系基金托管人协商解决。

上述“一、基金费用的种类”中第3—12项费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。上述“一、基金费用的种类”中第13项费用，从资产支持证券列支。

三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

- 1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；
- 2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；
- 3、《基金合同》生效前的相关费用。就基础设施基金募集产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基础设施基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；
- 4、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

四、基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

第二十四部分 基金的会计与审计

一、基金会计政策

1、基金管理人为本基金的基金会计责任方；

2、基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于2个月，可以并入下一个会计年度披露；

3、基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

4、会计制度执行国家有关会计制度；

5、本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式。

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、应收款项，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

（1）投资性房地产

投资性房地产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和已出租的建筑物。

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。投资性房地产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及摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

项目	使用寿命	残值率	年折旧率
房屋建筑物及土地使用权	20年-36年	5.00%-10.00%	2.64%-4.50%
投资性房地产改良支出	5年	0.00%-5.00%	19.00%-20.00%

本基金至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经基金份额持有人大会同意，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（2）应收账款

应收款项为应收账款及其他应收款。

本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

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、基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

9、基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基中期、年度合并及单独财务报表。财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

二、基金的年度审计

1、基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计；

2、会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意；

3、基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告；

4、会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

第二十五部分 基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》、上海证券交易所的有关规则、《基金合同》《基础设施基金指引》及其他有关规定，但下列事项因不适用于本基金，不予披露：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。相关法律法规关于信息披露的规定发生变化时，本基金从其最新规定。

二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的全国性报刊（以下简称“规定报刊”）及《信息披露办法》规定的互联网网站（以下简称“规定网站”）等媒介披露，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：

- 1、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 2、对证券投资业绩进行预测；
- 3、违规承诺收益或者承担损失；
- 4、诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；
- 5、登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；
- 6、中国证监会禁止的其他行为。

四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（一）基金招募说明书、《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者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务以及《基础设施基金指引》规定的应当披露的其他内容。《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，简明清晰说明基金产品结构及风险收益特征。《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公开发售三日前，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报刊上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、《基金合同》和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在

基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

（二）基金份额询价公告

基金管理人在网下询价开始前，应当按照规定披露基金份额询价公告。

（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，并在按规定披露。

（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（包括扩募份额）上市交易公告书

本基金的基金份额获准在上海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）基金资产信息

《基金合同》生效后，基金管理人应当在中期报告及年度报告中披露期末基金份额净值、期末基金净资产、期末基金总资产、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，并将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在每个季度结束之日起 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、基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基金所持有基础设施项目明细及相关运营情况；

3、基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基金所持有的基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、基金所持有的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、基金与基础设施资产支持证券管理人和托管人、运营管理机构等履职情况；

7、基金与基金所持有的基础设施资产支持证券管理人、基金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、报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基金份额及变化情况；

11、可能影响投资者决策的其他重要信息。

基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

（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依照《信息披露办法》的规

定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

- 1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项；
- 2、《基金合同》终止、基金清算；
- 3、转换基金运作方式、基金合并；
- 4、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘评估机构、会计师事务所、律师事务所等专业机构；
- 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、基金份额回拨；
- 9、基金中止发售、募集期延长或提前结束募集；
- 10、基金管理人高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；
- 11、基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；
- 12、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；
- 13、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；
- 14、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；
- 15、基金收益分配事项；
- 16、管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

- 17、基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；
- 18、基金推出新业务或服务；
- 19、基金发生重大关联交易；
- 20、基金持有的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%；
- 21、金额占基金净资产 10%及以上的交易；
- 22、金额占基金净资产 10%及以上的损失；
- 23、基础设施项目购入、出售；
- 24、基金扩募；
- 25、基金持有的基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流的能力发生重大变化；
- 26、基金管理人、基金所持有的基础设施资产支持证券管理人发生重大变化或管理基金的主要负责人员发生变动；
- 27、战略投资者持有的基金战略配售份额符合解除限售条件的；
- 28、原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；
- 29、基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

（九）权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

（1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（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，通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（3）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到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《上市公司收购管理办法》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。

（十）澄清公告

在《基金合同》存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

（十一）基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

（十二）清算报告

基金合同出现终止情形的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（十三）中国证监会规定的其他信息。

六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规的规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、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和基金上市的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到《基金合同》终止后 10 年。

七、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

八、暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，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、拟披露的信息未泄漏；
- 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、已经泄漏或者出现市场传闻，导致基础设施基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即披露相关事项筹划和进展情况。

九、暂停或延迟披露基金信息的情形

- 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、不可抗力；
- 3、法律法规规定、中国证监会、证券交易所或《基金合同》认定的其他情形。

十、法律法规或中国证监会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

1、变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2、关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议须报中国证监会备案，并自表决通过之日起生效，决议生效后依照《信息披露办法》的有关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、本基金存续期届满，且未延长基金合同有效期限；
- 2、本基金所持有的基础设施资产支持证券已全部变现或提前终止清算；
- 3、本基金所持有的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- 4、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流的；
- 5、基金份额持有人大会决定终止的；
- 6、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；
- 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、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。

基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

- (1) 《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- (2) 对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- (3) 对基金财产进行估值和变现；
- (4) 制作清算报告；
- (5) 聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- (6) 将清算报告报中国证监会备案并公告；
- (7) 对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为6个月，但因本基金所持证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法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，清算小组应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规规定的最低期限。

第二十七部分 基金合同的内容摘要

基金合同的内容摘要详见附件一。

第二十八部分 基金托管协议的内容摘要

基金托管协议的内容摘要详见附件二。

第二十九部分 对基金份额持有人的服务

本公司承诺为基金份额持有人提供一系列的服务,并将根据基金份额持有人的需要和市场的变化,适时对服务项目进行调整。主要服务内容如下:

一、投资人对账单服务

本公司在每个自然年度结束后20个工作日内向定制纸质对账单的基金份额持有人寄送纸质对账单;每月向定制电子对账单服务的基金份额持有人发送电子对账单。

二、客户服务中心电话服务

客户服务中心提供7X24小时的基金净值信息、投资人账户交易情况、基金产品与服务等信息的自助查询。

客户服务中心人工座席在交易日提供人工服务,基金投资人可以通过客服热线获得业务咨询、信息查询、服务投诉、信息定制、账户资料修改等专项服务。

三、网络在线服务

投资人可以通过本公司网站的“在线客服”在线就基金投资、交易操作中的各种问题进行咨询互动或留言。

四、信息定制服务

投资人可以通过拨打本公司客服热线、发送邮件或者直接登录本公司网站定制电子对账单及资讯服务等各类信息服务。

五、投诉受理服务

投资人可以通过各销售机构网点柜台、客服热线人工服务、在线客服、客服电子邮箱、纸质信函等多种不同的渠道提出投诉或意见。本公司将在收到投诉之日起3个工作日作出处理回复,情况复杂的,可以延长处理期限,但延长期限不得超过20日,并及时告知投诉人延长期限及理由。

六、网站交易服务

依据相关的招募说明书、基金合同的约定以及《业务规则》的规定，本公司可向个人投资人和机构投资者提供基金电子直销交易服务。具体业务规则详见基金管理人网站说明。

七、基金管理人客户服务联系方式

客户服务中心热线：40088-50099（免长途话费）

客户服务传真：（021）33626962

公司网址：www.huaan.com.cn

电子信箱：service@huaan.com.cn

客服地址：上海市四平路1398号同济联合广场B座14楼

邮政编码：200092

八、如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请联系基金管理人客户服务中心热线，或通过电子邮件、传真、信件等方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

第三十部分 招募说明书存放及查阅方式

招募说明书（包括更新的招募说明书）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，供社会公众查阅、复制。

第三十一部分 备查文件

一、备查文件

- 1、中国证监会对本基金的募集作出准予注册的文件
- 2、基金合同
- 3、托管协议
- 4、法律意见书
- 5、基金管理人业务资格批件和营业执照
- 6、基金托管人业务资格批件和营业执照
- 7、登记协议
- 8、中国证监会要求的其他文件

二、存放地点

除第 6 项在基金托管人处外，其余文件均在基金管理人的住所。

三、查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

华安基金管理有限公司

二〇二三年六月二十九日

第三十二部分 招募说明书附件

- 一、基金合同摘要
- 二、托管协议内容摘要
- 三、原始权益人及其控股股东、实际控制人相关承诺函
- 四、基础设施项目财务报告及审计报告
- 五、基金可供分配金额测算报告
- 六、基础设施项目尽职调查报告
- 七、财务顾问报告
- 八、基础设施项目评估报告

附件一：基金合同内容摘要

一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务、违约责任；

（一）基金份额持有人的权利、义务

基金投资者持有本基金的基金份额的行为即视为对《基金合同》的承认和接受，基金投资者自依据《基金合同》取得基金份额，即成为本基金份额持有人和《基金合同》的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为《基金合同》当事人并不以在《基金合同》上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

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

- （1）分享基金财产收益；
- （2）参与分配清算后的剩余基金财产；
- （3）依法转让其持有的基金份额；
- （4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；
- （5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；
- （6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；
- （7）监督基金管理人的投资运作；
- （8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；
- （9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

- （1）认真阅读并遵守《基金合同》、招募说明书等信息披露文件；
- （2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；
- （3）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；
- （4）交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；

(5) 在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；

(6) 不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；

(7) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(8) 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

(9) 战略投资者应遵守基金合同等信息披露文件关于其持有基金份额期限的规定；作为战略投资者的原始权益人应遵守《基础设施基金指引》等规定的相关义务：

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) 法律法规及相关协议约定的其他义务。

(10) 遵守《REITs 业务办法》等相关规则约定的义务，包括但不限于：

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的基金份额占比的 10% 时和后续每增加或者减少 5% 时，按照规定履行相应程序或义务；

2) 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额占比的 50% 时，继续增持基金份额的，按照规定履行基础设施基金收购程序或义务。

特别地，投资者及其一致行动人在拥有本基金份额时即视为承诺，若违反该规则第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

(11) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

(二) 基金管理人的权利、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、运营管理基础设施项目；

（3）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；

（4）销售基金份额；

（5）按照规定召集基金份额持有人大会；

（6）依据《基金合同》及有关法律法规规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律法规规定，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；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

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

（11）依据《基金合同》及有关法律法规规定决定基金收益的分配方案；

（12）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括目标基础设施资产支持证券在内的证券所产生的权利，具体包括：

1）作为目标基础设施资产支持证券持有人的权利，包括决定目标基础设施资产支持证券的扩募、延长目标基础设施资产支持证券的期限、决定修改目标基础设施资产支持证券法律文件重要内容等；

2）通过目标基础设施资产支持证券作为基础设施项目公司股东享有的权利，包括决定基础设施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、审议批准基础设施项目公司董事会的报告、审议批准基础设施项目公司年度财务预算和决算方案等。

（13）依照法律法规，可以为基金的利益行使相关法律法规、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资产净

资产 20%及以下的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售事项(金额是指连续 12 个月内累计发生金额)、决定金额未超过本基金净资产 5%的关联交易(金额是指连续 12 个月内累计发生金额)、决定基金直接或间接对外借入款项、决定调整运营管理机构报酬标准(具体按照运营管理协议实施)等(基金合同另有约定的除外);

(14) 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;

(15) 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;

(16) 选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、财务顾问、评估机构、外部服务机构或其他为基金提供服务的外部机构(基金合同另有约定的除外);

(17) 基金管理人可以设立专门的子公司或委托符合条件的运营管理机构负责基础设施日常运营维护、档案归集管理等;

(18) 委托运营管理机构运营管理基础设施项目的,派员负责项目公司财务管理,监督、检查运营管理机构履职情况;

(19) 发生以下法定情形之一的,基金管理人应当解聘运营管理机构:

1) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失;

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

3) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

(20) 在符合有关法律、法规的前提下,制订和调整有关基金认购等的业务规则;

(21) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

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

(2) 办理基金备案手续;

(3) 自《基金合同》生效之日起,以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产;

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

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

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

(7) 依法接受基金托管人的监督；

(8) 采取适当合理的措施使计算基金份额认购价格的方法符合《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；

(9) 进行基金会计核算，编制基金中期及年度合并及单独财务报表；

(10) 编制定期报告与临时报告；

(11) 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；

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

(13) 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；

(14) 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；

(15) 按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；

(16) 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；

(17) 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；

（18）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；

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

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

（21）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；

（22）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；

（23）基金扩募发售失败的，基金管理人将投资人已交纳款项并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金扩募份额认购人；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）建立并保存基金份额持有人名册；

（26）按照法律法规规定及基金合同约定，专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行《基础设施基金指引》第三十八条规定的基础设施项目运营管理职责，包括：

- 1）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
- 2）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；
- 3）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；
- 4）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；
- 5）制定及落实基础设施项目运营策略；
- 6）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；
- 7）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；
- 8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；
- 9）实施基础设施项目维修、改造等；

10) 基础设施项目档案归集管理等;

11) 按法律法规要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计;

12) 依法披露基础设施项目运营情况;

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

14) 建立相关机制防范运营管理机构履约风险、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。

就上述 4)-9) 职责的履行,基金管理人有权委托运营管理机构负责,其依法应当承担的责任不因委托而免除。

(27) 聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。本基金运作过程中出现下列情形的,基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估:

A、基础设施项目购入或出售;

B、基金扩募;

C、提前终止基金合同拟进行资产处置;

D、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质影响;

E、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

(28) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

(三) 基金托管人的权利与义务

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

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

(2) 依《基金合同》约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用;

(3) 监督基金管理人对本基金的投资运作,如发现基金管理人违反《基金合同》及国家法律法规行为,对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的

情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（4）监督基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

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

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

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

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

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

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

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

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

（7）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予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律、评估、财务顾问、运营管理等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

(8) 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值;

(9) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项;

(10) 对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见,说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行;如果基金管理人未执行《基金合同》规定的行为,还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施;

(11) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上;

(12) 从基金管理人或其委托的登记机构处接收基金份额持有人名册;

(13) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对;

(14) 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;

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

(16) 按照法律法规和《基金合同》的规定监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露等;

(17) 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;

(18) 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;

(19) 因违反《基金合同》导致基金财产损失时,应承担赔偿责任,其赔偿责任不因其退任而免除;

(20) 按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行相关义务,基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时,应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿;

(21) 执行生效的基金份额持有人大会的决议;

(22) 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;

(23) 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) 违约责任

1、基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反《基金法》等法律法规的规定或者《基金合同》约定，给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，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，应当根据各自的过错程度对由此造成的直接损失分别承担相应的责任。但如发生下列情况，当事人免责：

（1）不可抗力；

（2）基金管理人和/或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直接损失等；

（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直接损失等。

2、出现以下情形的时，基金管理人应以其固有财产赔偿基金份额持有人受到的损失：

（1）基金管理人未履行、怠于履行有关规定或基金合同约定的权利、义务；

（2）基金管理人未完全履行有关规定或基金合同约定的权利、义务；

（3）基金管理人未经基金份额持有人大会同意或者追认超越权限管理和运用基金财产。

3、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。

4、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。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。为免歧义，若基金份额持有人违反基金合同第六部分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。

本基金的基金份额持有人大会不设立日常机构。

（一）召开事由

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

- （1）变更基金类别；
- （2）变更基金投资目标、范围或策略；
- （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）更换基金管理人；
- （8）更换基金托管人；
- （9）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（10）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过基金净资产 20%的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（11）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（12）除基金合同约定的法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构；

（13）转换基金运作方式；

（14）本基金与其他基金的合并；

（15）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

（16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（17）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；

(18) 对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于国家或者当地有权机构出台相关规定、政策等要求、鼓励、倡导基础设施项目减免租金）；

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

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

(1) 法律法规要求增加的基金费用及其它由基金承担费用的收取；

(2) 因相应的法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

(3) 《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；

(4) 基金管理人、登记机构、基金销售机构调整有关基金转托管、基金交易、非交易过户等业务规则。证券交易所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

(5) 本基金推出新业务或新服务；

(6) 本基金所持有的目标基础设施资产支持证券在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未成功购入的，从而终止《基金合同》；

(7) 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；

(8) 基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构从而应当对《基金合同》及相关文件进行修改；

(9) 基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构，应提交基金份额持有人表决；

(10) 国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式确保对应期间项目公

司因实施减免租金政策实际减少的收入得到补足的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

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

（二）会议召集人及召集方式

1、当出现基金合同约定的基金份额持有人大会召集事由时，基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

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

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

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

金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

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

（三）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

- （1）会议召开的时间、地点和会议形式；
- （2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；
- （3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；
- （4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
- （5）会务常设联系人姓名及联系电话；
- （6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；
- （7）召集人需要通知的其他事项。

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

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

（四）基金份额持有人出席会议的方式

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

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大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

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

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

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

一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

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

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

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

（五）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第七条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次

基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

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

（六）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，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。但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须回避表决，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。发生下列情形的，以特别决议通过方为有效：

（1）除法律法规另有规定或基金合同另有约定外，转换基金运作方式、更换基金管理人或者基金托管人、终止《基金合同》、本基金与其他基金合并；

（2）对基础设施基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（3）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额占基金净资产 50%以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

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

(5) 基金成立并以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额占基金净资产 20%及以上关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(6) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他事项。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资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。

(七) 计票

1、现场开会

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

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

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

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

2、通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金

托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

3、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，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但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须回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

（八）会议记录

1、基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

2、现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

- （1）会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；
- （2）会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；
- （3）出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；
- （4）对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；
- （5）律师及计票人、监票人姓名；
- （6）法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

3、通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

- （1）会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；
- （2）参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；
- （3）律师及计票人、监票人姓名；
- （4）法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

（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后依照《信息披露办法》的有关规定在

规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人、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，无须召开基金份额持有人大会审议。

三、基金合同解除和终止的事由、程序

（一）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

- 1、本基金存续期届满，且未延长基金合同有效期限；
- 2、本基金所持有的基础设施资产支持证券已全部变现或提前终止清算；
- 3、本基金所持有的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- 4、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流的；
- 5、基金份额持有人大会决定终止的；
- 6、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；
- 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。

（二）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。

基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

- (1) 《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- (2) 对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- (3) 对基金财产进行估值和变现；
- (4) 制作清算报告；
- (5) 聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- (6) 将清算报告报中国证监会备案并公告；
- (7) 对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为6个月，但因本基金所持证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法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，清算小组应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（三）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（四）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。

（五）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过符合《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。

（六）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规规定的最低期限。

四、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海金融仲裁院，根据该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律（为基金合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖。

五、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

附件二：托管协议内容摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人（也可称资产管理人）

名称：华安基金管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31-32 层

邮政编码：200120

法定代表人：朱学华

成立时间：1998 年 6 月 4 日

批准设立机关：中国证券监督管理委员会

批准设立文号：中国证监会证监基字[1998]20 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 1.50 亿元

存续期间：持续经营

经营范围：基金募集；基金销售；资产管理以及中国证监会许可的其它业务。

（二）基金托管人（也可称资产托管人）

名称：招商银行股份有限公司（以下简称：招商银行）

住所：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

邮政编码：518040

法定代表人：缪建民

成立时间：1987 年 4 月 8 日

基金托管业务批准文号：证监基金字[2002]83 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 252.20 亿元

存续期间：持续经营

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

(一) 基金托管人根据《基础设施基金指引》等有关法律法规的规定以及《基金合同》的约定,对基金投资范围、投资比例、投资限制、关联方交易等进行监督。

1、本基金的投资范围为:

本基金主要投资于目标基础设施资产支持证券全部份额,本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在 AAA(含)以上的债券及货币市场工具。

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、本基金各类品种的投资比例、投资及借款限制为:

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%,但因基础设施项目出售、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。

如果法律法规对该比例要求有变更的,基金管理人在履行适当程序后,可对本基金的投资比例进行相应调整。

基金的投资组合应遵循以下限制:

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

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

(3) 除基金合同另有约定外, 本基金所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%;

(4) 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%;

(5) 本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的资金余额不得超过基金资产净值的 40%; 进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年, 债券回购到期后不得展期;

(6) 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;

(7) 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。

除上述第 (1) (2) (6) 项情形之外, 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规定投资比例的, 基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整, 但中国证监会规定的特殊情形除外。

3、本基金财产不得用于以下投资或者活动:

- (1) 承销证券;
- (2) 违反规定向他人贷款或者提供担保;
- (3) 从事承担无限责任的投资;

- (4) 买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；
- (5) 向基金管理人、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。

4、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其他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。

基金管理人运用基金财产收购基础设施项目后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等相关制度，履行适当程序外，还应当按法律法规规定的程序召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

5、基金管理人应当自基金合同生效日起 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。

6、如果法律法规及监管政策等对基金合同约定的投资禁止行为和投资组合比例限制进行变更的，本基金可相应调整禁止行为和投资比例限制规定，不需经基金份额持有人大会审议。《基金法》及其他有关法律法规或监管部门取消上述限制的，履行适当程序后，基金不受上述限制。

(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。

本基金投资银行存款应符合如下规定：

1、本基金投资于有固定期限银行存款的比例不得超过基金资产净值的 30%，但投资于有存款期限，根据协议可提前支取的银行存款，不受上述比例限制；投资于具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金资产净值的比例合计不得超过 20%；投资于不具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金资产净值的比例合计不得超过 5%。

有关法律法规或监管部门制定或修改新的定期存款投资政策，基金管理人履行适当程序后，可相应调整投资组合限制的规定。

2、基金管理人负责对本基金存款银行的评估与研究，建立健全银行存款的业务流程、岗位职责、风险控制措施和监察稽核制度，切实防范有关风险。基金托管人负责对本基金银行定期存款业务的监督与核查，审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

（1）基金管理人负责控制信用风险。信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及到存款银行选择方面的风险。因选择存款银行不当造成基金财产损失的，由基金管理人承担责任。

（2）基金管理人负责控制流动性风险，并承担因控制不力而造成的损失。流动性风险主要包括基金管理人要求全部提前支取、部分提前支取或到期支取而存款银行未能及时兑付的风险、基金投资银行存款不能满足基金正常结算业务的风险、因全部提前支取或部分提前支取而涉及的利息损失影响估值等涉及到基金流动性方面的风险。

（3）基金管理人须加强内部风险控制制度的建设。如因基金管理人员工职务行为导致基金财产受到损失的，需由基金管理人承担由此造成的损失。

（4）基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

（三）基金投资银行存款协议的签订、账户开设与管理、投资指令与资金划付、账目核对、到期兑付、提前支取

1、基金投资银行存款协议的签订

(1) 基金管理人应与符合资格的存款银行总行或其授权分行签订《基金存款业务总体合作协议》(以下简称“《总体合作协议》”), 确定《存款协议书》的格式范本。《总体合作协议》和《存款协议书》的格式范本由基金托管人与基金管理人共同商定。

(2) 基金托管人依据相关法规对《总体合作协议》和《存款协议书》的内容进行复核, 审查存款银行资格等。

(3) 基金管理人应在《存款协议书》中明确存款证实书或其他有效存款凭证的办理方式、邮寄地址、联系人和联系电话, 以及存款证实书或其他有效凭证在邮寄过程中遗失后, 存款余额的确认及兑付办法等。

(4) 由存款银行指定的存放存款的分支机构(以下简称“存款分支机构”)寄送或上门交付存款证实书或其他有效存款凭证的, 基金托管人可向存款分支机构的上级行发出存款余额询证函, 存款分支机构及其上级行应予配合。

(5) 基金管理人应在《存款协议书》中规定, 基金存放到期或提前兑付的资金应全部划转到指定的基金托管账户, 并在《存款协议书》写明账户名称和账号, 未划入指定账户的, 由存款银行承担一切责任。

(6) 基金管理人应在《存款协议书》中规定, 在存期内, 如本基金银行账户、预留印鉴发生变更, 管理人应及时书面通知存款行, 书面通知应加盖基金托管人预留印鉴。存款分支机构应及时就变更事项向基金管理人、基金托管人出具正式书面确认书。变更通知的送达方式同开户手续。在存期内, 存款分支机构和基金托管人的指定联系人变更, 应及时加盖公章书面通知对方。

(7) 基金管理人应在《存款协议书》中规定, 因定期存款产生的存单不得被质押或以任何方式被抵押, 不得用于转让和背书。

2、基金投资银行存款时的账户开设与管理

(1) 基金投资于银行存款时, 基金管理人应当依据基金管理人与存款银行签订的《总体合作协议》《存款协议书》等, 以基金的名义在存款银行总行或授权分行指定的分支机构开立银行账户。

(2) 基金投资于银行存款时的预留印鉴由基金托管人保管和使用。

3、存款凭证传递、账目核对及到期兑付

(1) 存款证实书等存款凭证传递

存款资金只能存放于存款银行总行或者其授权分行指定的分支机构。基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款银行分支机构应为基金开具存款证实书或其他有效存款凭证（下称“存款凭证”），该存款凭证为基金存款确认或到期提款的有效凭证，且对应每笔存款仅能开具唯一存款凭证。资金到账当日，由存款银行分支机构指定的会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥后，将存款凭证原件通过快递寄送或上门交付至基金托管人指定联系人；若存款银行分支机构代为保管存款凭证的，由存款银行分支机构指定会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥。

（2）存款凭证的遗失补办

存款凭证在邮寄过程中遗失的，由基金管理人向存款银行提出补办申请，基金管理人应督促存款银行尽快补办存款凭证，并按以上（1）的方式快递或上门交付至托管人，原存款凭证自动作废。

（3）账目核对

每个工作日，基金管理人应与基金托管人核对各项银行存款投资余额及应计利息。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，对于存期超过 3 个月的定期存款，存款银行应于每季末后 5 个工作日内向基金托管人指定人员寄送对账单。因存款银行未寄送对账单造成的资金被挪用、盗取的责任由存款银行承担。

存款银行应配合基金托管人对存款凭证的询证，并在询证函上加盖存款银行公章寄送至基金托管人指定联系人。

（4）到期兑付

基金管理人提前通知基金托管人通过快递将存款凭证原件寄给存款银行分支机构指定的会计主管。存款银行未收到存款凭证原件的，应与基金托管人电话询问。存款到期前基金管理人与存款银行确认存款凭证收到并于到期日兑付存款本息事宜。

基金托管人在存款到期日未收到存款本息或存款本息金额不符时，通知基金管理人与存款银行接洽存款到账时间及利息补付事宜。基金管理人应将接洽结果告知基金托管人，基金托管人收妥存款本息的当日通知基金管理人。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款凭证在邮寄过程中遗失的，存

款银行应立即通知基金托管人，基金托管人在原存款凭证复印件上加盖公章并出具相关证明文件后，与存款银行指定会计主管电话确认后，存款银行应在到期日将存款本息划至指定的基金资金账户。如果存款到期日为法定节假日，存款银行顺延至到期后第一个工作日支付，存款银行需按原协议约定利率和实际延期天数支付延期利息。

4、提前支取

如果在存款期限内，由于基金规模发生缩减的原因或者出于流动性管理的需要等原因，基金管理人可以提前支取全部或部分资金。

提前支取的具体事项按照基金管理人与存款银行签订的《存款协议书》执行。

5、基金投资银行存款的监督

基金托管人发现基金管理人在进行存款投资时有违反有关法律法规的规定及《基金合同》的约定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人在 10 个工作日内纠正。基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在 10 个工作日内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。基金托管人发现基金管理人存在重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人在 10 个工作日内纠正或拒绝结算，若因基金管理人拒不执行造成基金财产损失的，相关损失由基金管理人承担，基金托管人不承担任何责任。

（四）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单并约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金管理人有责任确保及时将更新后的交易对手名单发送给基金托管人，否则由此造成的损失应由基金管理人承担。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，并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷及损失。若未履约的交易对手在基金管理人确定的时间内仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人可以对相应损失先行予以承担，然后再向相关交易对手追偿。基金托管人则根据银行间债券市场成交单对合同履行情况进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手进行交易时，基金托管人应及时提醒基金管理人，基金托管人不承担由此造成的任何损失和责任。

（五）基金托管人根据基金合同、《基础设施基金指引》及其他有关规定，对基金净资产计算、基金份额净值计算、基金费用开支及收入确定、基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（六）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，基金管理人将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得重要文件后三个工作日内通过邮寄等方式将文件原件送交基金托管人，并通过电话确认文件已送达。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由基金管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

2、监督基金资金账户、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。

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以基础设施项目的名义在基金托管人指定的营业机构开立，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

运营收支账户移交基金托管人管理并及时办理预留印鉴变更。

基础设施项目的日常收支应通过基础设施项目运营收支账户进行，基金托管人应在付款环节，对基础设施项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应配合基金托管人履职。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。

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交基金托管人保管，基金托管人应检查各类保险的保额是否大于等于基础设施项目资产估值，基金管理人应将基础设施项目相关保险证明文件（如保单等）交基金托管人保管。

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。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%。

（七）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反法律法规、《基金合同》和本托管协议的规定，应及时以电话、邮件或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到通知后应及时核对并回复基金托管人，对于收到的书面通知，基金管理人应以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（八）基金管理人应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。

（九）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。

（十）基金托管人发现基金管理人有关重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

三、基金管理人对于基金托管人的业务核查

（一）基金管理人对于基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括：基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设基金财产的资金账户、证券账户、基础设施资产支持证券托管账户等投资所需的相关账户。监督基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；复核基金管理人计算的基金资产净值和基金份额净值、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；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、托管协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定时间内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。

（三）基金托管人有义务配合和协助基金管理人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行核查，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证；基金托管人应积极配合提供相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性。

（四）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。

四、基金财产、权属证书及相关文件的保管

（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、基金托管人的固有财产。

原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

3、基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户、基础设施资产支持证券托管账户、基金托管账户等投资所需的相关账户。监督基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，确保基金财产的完整与独立。

5、基金托管人根据基金管理人的指令，按照基金合同和本协议的约定保管基金财产。未经基金管理人的正当指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。

6、对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金资金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失。

7、基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，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。

8、除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）基金募集期间及募集资金的验资

1、基金募集期间募集的资金应开立“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2、基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等有关规定且满足《基础设施证券基金指引》基金成立条件后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的基金资金账户，同时在规定时间内，基金管理人应聘请符合《证券法》规定并根据中国证监会《证券服务机构从事证券服务业务备案管理规定》完成备案的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。

3、若基金募集期限届满，未能达到基金合同生效的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜。

（三）基金资金账户的开立和管理

1、基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。托管账户名称应为“××基金（产品名称）”，预留印鉴为基金托管人印章。

2、基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金资金账户的开立和管理应符合法律法规及银行业监督管理机构的有关规定。

（四）基金证券账户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，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的

一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（五）债券托管账户的开设和管理

基金合同生效后，基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司的有关规定，以基金的名义在银行间市场登记结算机构开立债券托管账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

（六）其他账户的开立和管理

基金托管人和基金管理人应当在开户过程中相互配合，并提供所需资料。基金管理人保证所提供的账户开户材料的真实性和有效性，且在相关资料变更后及时将变更的资料提供给基金托管人。

1、因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规和基金合同的规定，由基金管理人协助基金托管人按照有关法律法规和本协议的约定协商后开立。新账户按有关规定使用并管理。

2、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（七）基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证按约定由基金托管人存放于基金托管人的保管库，或存入中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司、中国证券登记结算有限责任公司或票据营业中心的代保管库，实物保管凭证由基金托管人持有。实物证券等有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由上述存放机构及基金托管人以外机构实际有效控制的有价凭证不承担保管责任。

基金管理人基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

（八）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同的原件分别由基金管理人、基金托管人保管。除本协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的

与基金财产有关的重大合同应保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人应在重大合同签署后及时将重大合同传真给基金托管人，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期限。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供加盖公章的合同传真件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。基金管理人向基金托管人提供的合同传真件与基金管理人留存原件不一致的，以传真件为准。

五、基金的收益分配、信息披露

（一）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。

（二）基金信息披露

1、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》、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等监管机构的命令、决定所做出的信息披露或公开。

2、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、基金合同、托管协议、基金产品资料概要、基金份额发售公告、基金募集情况、基金合同生效公告、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、澄清公告、基金份额持有人大会决议、清算报告、中国证监会规定的其他信息。基金年度报告需经符合《证券法》规定的会计师事务所审计后，方可披露。

3、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，保证其履行按照法定方式和限时披露的义务。

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中国证监会规定的全国性报刊及规定互联网网站披露。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。

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

- 1) 基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；
- 2) 不可抗力；
- 3) 法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

（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

予以披露的信息文本，存放在基金管理人/基金托管人处，投资者可以免费查阅。在支付工本费后可在合理时间获得上述文件的复制件或复印件。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

六、基金资产计算与复核

1、基金净资产

基金净资产是基金资产减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

基金份额净值是指估值日基金净资产除以估值日基金份额总数，基金份额净

值的计算，精确到 0.0001 元，小数点后第五位四舍五入，国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应于每半年度、每年度的估值日和法律法规规定的其他估值日计算基金资产净值、基金份额净值，经基金托管人复核，按规定公告。

2、复核程序

基金管理人每估值日对基金资产进行估值后，将基金资产净值、基金份额净值发送基金托管人，并将基础设施项目的资产确认、计量过程的依据提供给基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

3、根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致意见的，按照基金管理人对于基金资产净值的计算结果对外予以公布。

七、基金份额持有人名册的登记与保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称、证件号码和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，保存期不低于法律法规规定的期限。如不能妥善保管，则按相关法律法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其真实性、准确性和完整性。基金管理人和托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

八、争议解决方式

各方当事人同意，因本协议而产生的或与本协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海金融仲裁院，按照该院届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，各自继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有

人的合法权益。

本协议受中华人民共和国法律（不含港澳台立法）管辖。

九、托管协议的变更、终止

（一）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。基金托管协议的变更应报中国证监会备案。

（二）基金托管协议终止的情形

- 1、《基金合同》终止；
- 2、基金托管人因解散、破产、撤销等事由，不能继续担任基金托管人的职务，而在 6 个月内无其他适当的托管机构承接其原有权利义务；
- 3、基金管理人因解散、破产、撤销等事由，不能继续担任基金管理人的职务，而在 6 个月内无其他适当的基金管理公司承接其原有权利义务；
- 4、发生法律法规或《基金合同》规定的其他终止事项。

附件三：原始权益人及其控股股东、实际控制人相关承诺函

上海张江（集团）有限公司

关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

新购入基础设施项目相关事宜的

承诺函

根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《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》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）等适用法律法规规定，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由上海张江（集团）有限公司（简称“张江集团”）作为原始权益人之一持有的位于上海市浦东新区盛夏路61弄、金秋路158号的张润置业项目（简称“基础设施项目”）（简称“本次扩募”）。

张江集团作为基础设施项目的原始权益人，特作出如下承诺：

1. 张江集团已经提供了本次扩募申报所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，张江集团承诺并确认该等材料真实、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. 截至本函出具之日，张江集团近3年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。
3. 张江集团披露了本次扩募所涉转让事宜相关的所有限定条件，对资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关的事项，并承诺承担相应法律责任。
4. 张江集团承诺拟将90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于下列项目（简称“拟新投资的项目”）：

类别	募集资金投资项目情况		
项目名称	张江在线新经济生态园（B2a-01、B2b-01、纬五路地下空间）项目	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B6-02）项目	卡园 8#地块
项目总投资（亿元）	40.61	27.27	22.84
项目资本金（亿元）	10.15	6.82	5.71
项目资本金缺口（亿元）	5.08	3.41	2.86
建设内容和规模	土地面积 5.0 万平，总建筑面积 27.4 万平，建设研发楼	土地面积 5.3 万平，总建筑面积 24.6 万平，建设研发楼	土地面积 4.3 万平，总建筑面积 20.1 万平，建设研发楼
前期工作进展	已开工建设，目前地下结构施工中，预计 2025 年 5 月竣工	已开工建设，目前地下结构施工中，预计 2025 年 5 月竣工	已开工建设，目前维护施工中，预计 2024 年 9 月竣工
（拟）开工时间	2021 年 6 月已开工	2021 年 2 月已开工	2022 年 1 月已开工
拟使用募集资金规模（亿元）	2.00	0.50	0.55
募集资金投入项目的具体方式	用于支付工程款	用于支付工程款	用于支付工程款

注：上述为测算数据，最终将以实际基金扩募发行规模进行调整

截至本承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和张江集团主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。

本公司承诺，本公司将确保募集资金不流入住宅、商业开发领域。

- 张江集团承诺本次扩募发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳本次扩募发行过程中可能涉及的应由原始权益人或项目公司承担的土地增值

税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律責任。

6. 针对基础设施项目的运营管理安排，为促进项目持续健康平稳运营，张江集团同意：

（1）基金管理人华安基金管理有限公司拟委托上海集挚咨询管理有限公司担任外部管理机构，根据相关要求负责基础设施项目的日常运营管理。上海集挚咨询管理有限公司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，为基础设施项目提供运营管理服务，保持本次扩募发行后的持续健康平稳运营；

（2）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、更换外部管理机构的条件和程序等，保障外部管理机构勤勉、尽责地发挥其专业运营管理能力。

本承诺函自张江集团的法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，并取代就本次扩募同类事项此前已出具的其他承诺函。

（以下无正文）

(本页无正文，为《上海张江（集团）有限公司关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金新购入基础设施项目相关事宜的承诺函》之签字盖章页)



上海张江（集团）有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：_____

2023年4月3日



上海张江集成电路产业区开发有限公司
关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
新购入基础设施项目相关事宜的

承诺函

根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《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》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）等适用法律法规规定，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由上海张江集成电路产业区开发有限公司（简称“张江集电”）作为原始权益人之一持有的位于上海市浦东新区盛夏路61弄、金秋路158号的张润置业项目（简称“基础设施项目”）（简称“本次扩募”）。

张江集电作为基础设施项目的原始权益人，特作出如下承诺：

1. 张江集电已经提供了本次扩募申报所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，张江集电承诺并确认该等材料真实、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. 截至本函出具之日，张江集电近3年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。
3. 张江集电披露了本次扩募所涉转让事宜相关的所有限定条件，对资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关的事项，并承诺承担相应法律责任。
4. 张江集电承诺拟将90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）

用于下列项目（简称“拟新投资的项目”）：

类别	募集资金投资项目情况	
项目名称	上海集成电路设计产业园集辰中心二期平台项目	
项目总投资（亿元）	42.43	
项目资本金（亿元）	8.48	
项目资本金缺口（亿元）	6.86	
建设内容和规模	研发项目，土地性质C6，占地：4.89万平方米，总建筑面积：30.03万平方米，地上建筑面积：19.52万平方米	
前期工作进展	已于2022年11月30日取得桩基施工许可证，2023年2月2日正式进行桩基施工，至2023年3月30日完成完成65%工程桩、完成47%立柱桩	
（拟）开工时间	已于2022年11月30日开工	
拟使用募集资金规模（亿元）	预计，根据测算结果调整	1.537
募集资金投入项目的具体方式		支付工程款

注：上述为测算数据，最终将以实际基金扩募发行规模进行调整

截至本承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和张江集电主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。

本公司承诺，本公司将确保募集资金不流入住宅、商业开发领域。

- 张江集电承诺本次扩募发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳本次发行扩募过程中可能涉及的应由原始权益人或项目公司承担的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律責任。
- 针对基础设施项目的运营管理安排，为促进项目持续健康平稳运营，张江集电同意：

（1）基金管理人华安基金管理有限公司拟委托上海集擎咨询管理有限公司担任外部管理机构，根据相关要求负责基础设施项目的日常运营管理。上海集擎咨询管理有限公司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，为基础设施项目提供运营管理服务，保持本次扩募发行后的持续健康平稳运营；

(2)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、更换外部管理机构的条件和程序等，保障外部管理机构勤勉、尽责地发挥其专业运营管理能力。

本承诺函自张江集电的法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，并取代就本次扩募同类事项此前已出具的其他承诺函。

(以下无正文)

(本页无正文，为《上海张江集成电路产业区开发有限公司关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金新购入基础设施项目相关事宜的承诺函》之
签字盖章页)

上海张江集成电路产业区开发有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表 (签字):



2023 年 4 月 3 日

上海张江（集团）有限公司

承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入位于上海市浦东新区盛夏路 61 弄、金秋路 158 号的张润置业项目，并进行扩募（简称“本次扩募”）。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作出如下承诺：

本公司已经根据要求提供了本次扩募申报所必需的、完整的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，本公司承诺并确认提供文件和材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

特此承诺。

（以下无正文）

上海张江（集团）有限公司（盖章）



上海张江集成电路产业区开发有限公司

承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入位于上海市浦东新区盛夏路 61 弄、金秋路 158 号的张润置业项目（简称“本次扩募”）。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作出如下承诺：

本公司已经根据要求提供了本次扩募申报所必需的、完整的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，本公司承诺并确认提供文件和材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

特此承诺。

（以下无正文）

上海张江集成电路产业区开发有限公司（盖章）



2022年9月8日

上海张江（集团）有限公司

承诺函

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入位于上海市浦东新区盛夏路 61 弄、金秋路 158 号的张润置业项目（简称“基础设施项目”），并进行扩募。本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定作出如下承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金本次扩募的全部基金份额或基础设施项目权益。

特此承诺。

上海张江（集团）有限公司（盖章）



上海张江集成电路产业区开发有限公司

承诺函

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入位于上海市浦东新区盛夏路 61 弄、金秋路 158 号的张润置业项目（简称“基础设施项目”），并进行扩募。本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定作出如下承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金本次扩募的全部基金份额或基础设施项目权益。

特此承诺。

上海张江集成电路产业区开发有限公司（盖章）

2022年9月8日

关于避免同业竞争的承诺函

根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《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》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）等适用法律法规规定，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金（简称“本基金”）拟筹划购入位于上海市浦东新区盛夏路61弄、金秋路158号的张润置业项目（简称“本次扩募”）。

本公司或本公司同一控制下的关联方将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》参与本次扩募新增份额的战略配售。

本公司特此确认并承诺如下：

在本公司或本公司同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

针对本公司及本公司所控制关联方持有的其他基础设施资产，若本公司、基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，本公司和基础设施资产的直接持有主体完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

承诺人：上海张江（集团）有限公司

2023年3月2日

关于避免同业竞争的承诺函

根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《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》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）等适用法律法规规定，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金（简称“本基金”）拟筹划购入位于上海市浦东新区盛夏路61弄、金秋路158号的张润置业项目（简称“本次扩募”）。

本公司或本公司同一控制下的关联方将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》参与本次扩募新增份额的战略配售。

本公司特此确认并承诺如下：

在本公司或本公司同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

针对本公司及本公司所控制关联方持有的其他基础设施资产，若本公司、基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，本公司和基础设施资产的直接持有主体完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

承诺人：上海张江集成电路产业区开发有限公司

2022年12月26日

关于避免同业竞争的承诺函

根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《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》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）等适用法律法规规定，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金（简称“华安张江 REIT”）拟筹划购入位于上海市浦东新区盛夏路61弄、金秋路158号的张润置业项目（简称“张润项目”）（简称“本次扩募”）。

本公司作为华安张江 REIT 所拥有基础设施项目的外部管理机构，拟作为张润项目的外部管理机构。

本公司特此确认并承诺如下：

- 一、本公司作为运营管理机构承诺将负责张润项目的运营管理等工作，签署并适当履行运营管理协议，在张润项目的运营管理安排中，本公司将为促进张润项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。
- 二、本公司具备产业园区等基础设施项目的运营管理经验，已配备了5名具备5年以上产业园区等基础设施项目运营经验的专业人员；公司治理和财务状况良好；具有持续经营能力。
- 三、截至本函出具之日，本公司未拥有、管理和运营其他与张润项目或华安张江 REIT 存在竞争的产业园项目，并已制定《内部控制大纲》等同业竞争、利益冲突相关的公司内部控制制度并采取有效措施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险；在华安张江 REIT 存续期间，本公司承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。



承诺人：上海集挚咨询管理有限公司



2023年3月13日



上海集擎咨询管理有限公司

关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

新购入基础设施项目相关事宜的

承诺函

根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《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》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）等适用法律法规规定，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金拟购入位于上海市浦东新区盛夏路61弄、金秋路158号的张润置业项目（简称“本次扩募”）。

上海集擎咨询管理有限公司（简称“本公司”）拟担任本次扩募的运营管理机构，特作出如下承诺：

本公司近3年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，本公司运营的基础设施项目在运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

本承诺函自本公司法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）



(本页无正文，为《上海集擎咨询管理有限公司关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金新购入基础设施项目相关事宜的承诺函》之签字盖章页)



上海集擎咨询管理有限公司 (公章)

法定代表人 (签字):



2023年2月20日



附件四：基础设施项目财务报告及审计报告

上海张润置业有限公司

2020 年度、2021 年度及 2022 年度财务报表



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 2304634 号

上海张润置业有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 54 页的上海张润置业有限公司 (以下简称“上海张润”) 的财务报表, 包括 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的资产负债表, 2020 年度、2021 年度及 2022 年度的利润表、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, 公允反映了上海张润 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度、2021 年度及 2022 年度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, 我们独立于上海张润, 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。

第 1 页, 共 4 页



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2304634 号

三、其他事项——审计报告的使用目的

本报告仅为华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募并新购入基础设施项目之目的而使用。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，管理层负责评估上海张润的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非上海张润计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海张润的财务报告过程。

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 2304634 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，就可能导致对上海张润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上海张润不能持续经营。
- (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。

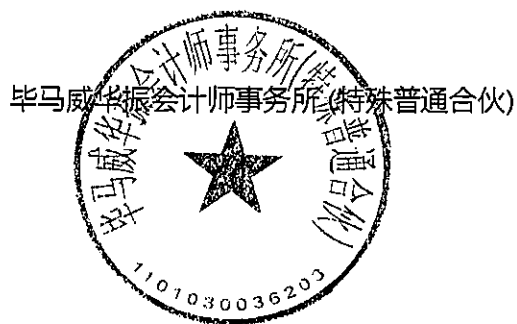


审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2304634 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。

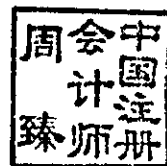


中国 北京

中国注册会计师

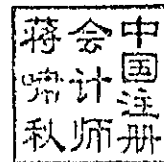
周臻

周臻



蒋啸秋

蒋啸秋



日期: 2023 年 4 月 1 日

上海张润置业有限公司

资产负债表

2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日

(金额单位：人民币元)

资产	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6	28,918,875.53	8,550,604.56	34,370,867.65
应收账款	7	16,352,517.05	10,478,892.93	12,036,171.71
预付账款	8	648,000.00	520,392.93	463,937.27
其他应收款	9	2,725,715.37	2,283,765.13	2,569,409.53
其他流动资产	10	67,976.27	189,437.89	425,310.57
流动资产合计		48,713,084.22	22,023,093.44	49,865,696.73
非流动资产：				
投资性房地产	11	627,026,113.22	653,070,977.90	669,739,526.20
固定资产	12	51,010.19	71,762.69	29,795.00
无形资产	13	182,695.78	264,314.26	345,932.74
递延所得税资产	14	-	-	4,276,187.72
其他非流动资产	15	1,694,658.76	1,694,658.76	1,694,658.76
非流动资产合计		628,954,477.95	655,101,713.61	676,086,100.42
资产总计		677,667,562.17	677,124,807.05	725,951,797.15

刊载于第 9 页至第 54 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

上海张润置业有限公司
资产负债表 (续)
2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日
(金额单位: 人民币元)

	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
负债和所有者权益				
流动负债:				
应付账款		17,635,075.95	21,837,247.47	42,388,081.50
预收款项		2,993,515.79	10,427,047.56	17,940,802.48
合同负债	17	2,028,730.24	4,703,046.25	-
应交税费	5(3)	10,892,486.33	3,485,944.41	88,663.68
其他应付款	18	34,473,794.16	32,655,983.31	170,196,029.56
一年内到期的非流动负债	19	16,396,979.69	16,453,434.58	1,000,000.00
流动负债合计		84,420,582.16	89,562,703.58	231,613,577.22
非流动负债:				
长期借款	20	496,790,000.00	512,645,000.00	449,000,000.00
递延所得税负债	14	1,640,710.48	2,619,723.23	-
非流动负债合计		498,430,710.48	515,264,723.23	449,000,000.00
负债合计		582,851,292.64	604,827,426.81	680,613,577.22

刊载于第 9 页至第 54 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

上海张润置业有限公司

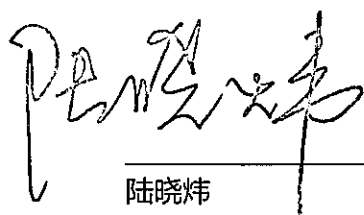
资产负债表 (续)

2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日

(金额单位: 人民币元)

	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
负债和所有者权益 (续)				
所有者权益				
实收资本	21	67,000,000.00	67,000,000.00	67,000,000.00
盈余公积	22	3,046,784.63	794,895.70	-
未分配利润 / (未弥补亏损)		24,769,484.90	4,502,484.54	(21,661,780.07)
所有者权益合计		94,816,269.53	72,297,380.24	45,338,219.93
负债和所有者权益总计		677,667,562.17	677,124,807.05	725,951,797.15

此财务报表已获董事会批准。



陆晓炜
法定代表人

(签名和盖章)



聂晓红
主管会计工作的
公司负责人

(签名和盖章)



秦岭
会计机构负责人

(签名和盖章)



日期: 2023 年 4 月 17 日

刊载于第 9 页至第 54 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

上海张润置业有限公司
利润表
2020 年度、2021 年度和 2022 年度
(金额单位：人民币元)

	附注	2022 年	2021 年	2020 年
营业收入	23	84,172,976.74	83,339,275.92	72,568,411.52
减：营业成本		(23,666,926.17)	(23,279,588.79)	(23,291,544.01)
税金及附加	24	(6,301,614.03)	(885,107.02)	(312,153.95)
管理费用		(3,787,817.44)	(103,345.10)	(191,570.63)
财务费用	25	(20,065,729.77)	(22,567,011.40)	(26,848,481.22)
其中：利息费用		20,163,390.73	22,669,809.86	26,968,396.00
利息收入		102,573.63	105,415.01	123,160.07
营业利润		30,350,889.33	36,504,223.61	21,924,661.71
减：营业外支出		(3,736.50)	-	-
利润总额		30,347,152.83	36,504,223.61	21,924,661.71
减：所得税费用	26	(7,828,263.54)	(9,545,063.30)	4,276,187.72
净利润		22,518,889.29	26,959,160.31	26,200,849.43
其他综合收益的税后净额		-	-	-
综合收益总额		22,518,889.29	26,959,160.31	26,200,849.43

刊载于第 9 页至第 54 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

上海张润置业有限公司
现金流量表
2020 年度、2021 年度和 2022 年度
(金额单位：人民币元)

	附注	2022 年	2021 年	2020 年
经营活动产生的现金流量：				
房产租赁以及提供劳务收到 的现金		68,583,593.87	87,039,257.49	74,075,241.11
收到其他与经营活动有关的 现金		<u>9,993,783.41</u>	<u>8,944,776.03</u>	<u>13,800,619.05</u>
经营活动现金流入小计		<u>78,577,377.28</u>	<u>95,984,033.52</u>	<u>87,875,860.16</u>
接受劳务支付的现金		(1,824,233.01)	(8,571,305.19)	(416,244.25)
支付的各项税费		(11,044,386.95)	(5,089,970.10)	(4,146,641.93)
支付其他与经营活动有关的 现金		<u>(9,297,782.32)</u>	<u>(7,167,333.77)</u>	<u>(5,775,310.80)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(22,166,402.28)</u>	<u>(20,828,609.06)</u>	<u>(10,338,196.98)</u>
经营活动产生的现金流量净额	28(1)	<u>56,410,975.00</u>	<u>75,155,424.46</u>	<u>77,537,663.18</u>

刊载于第 9 页至第 54 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

上海张润置业有限公司
现金流量表 (续)
2020 年度、2021 年度和 2022 年度
(金额单位: 人民币元)

	附注	2022 年	2021 年	2020 年
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金		10,000.00	1,912,736.73	1,256,961.78
收到其他与投资活动有关的 现金		<u>22,141.59</u>	<u>50,230.66</u>	<u>19,205.17</u>
投资活动现金流入小计		<u>32,141.59</u>	<u>1,962,967.39</u>	<u>1,276,166.95</u>
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金		-	(18,642,196.33)	(28,622,905.20)
投资支付的现金		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
投资活动现金流出小计		<u>-</u>	<u>(18,642,196.33)</u>	<u>(28,622,905.20)</u>
投资活动产生 / (使用) 的 现金流量净额		<u>32,141.59</u>	<u>(16,679,228.94)</u>	<u>(27,346,738.25)</u>

刊载于第 9 页至第 54 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

上海张润置业有限公司
现金流量表 (续)
2020 年度、2021 年度和 2022 年度
(金额单位: 人民币元)

	附注	2022 年	2021 年	2020 年
筹资活动产生的现金流量:				
取得借款收到的现金		-	608,500,000.00	475,000,000.00
筹资活动现金流入小计		-	608,500,000.00	475,000,000.00
偿还债务支付的现金	(15,855,000.00)	(670,000,000.00)	(495,490,000.00)	
偿付利息支付的现金	(20,219,845.62)	(22,796,458.61)	(27,045,457.05)	
筹资活动现金流出小计	(36,074,845.62)	(692,796,458.61)	(522,535,457.05)	
筹资活动使用的现金				
流量净额	(36,074,845.62)	(84,296,458.61)	(47,535,457.05)	
现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	28(2)	20,368,270.97	(25,820,263.09)	2,655,467.88
加: 年初现金及现金等价物余额		8,550,604.56	34,370,867.65	31,715,399.77
年末现金及现金等价物余额	28(3)	28,918,875.53	8,550,604.56	34,370,867.65

刊载于第 9 页至第 54 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

上海张润置业有限公司
所有者权益变动表
2020 年度、2021 年度和 2022 年度
(金额单位：人民币元)

	实收资本	盈余公积	(未弥补亏损) / 未分配利润	所有者权益合计
2020 年 1 月 1 日余额	67,000,000.00	-	(47,862,629.50)	19,137,370.50
本年增减变动金额				
综合收益总额	-	-	26,200,849.43	26,200,849.43
2020 年 12 月 31 日余额	67,000,000.00	-	(21,661,780.07)	45,338,219.93
本年增减变动金额				
综合收益总额	-	-	26,959,160.31	26,959,160.31
提取盈余公积	-	794,895.70	(794,895.70)	-
2021 年 12 月 31 日余额	67,000,000.00	794,895.70	4,502,484.54	72,297,380.24
本期增减变动金额				
综合收益总额	-	-	22,518,889.29	22,518,889.29
提取盈余公积	-	2,251,888.93	(2,251,888.93)	-
2022 年 12 月 31 日余额	67,000,000.00	3,046,784.63	24,769,484.90	94,816,269.53

刊载于第 9 页至第 54 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

上海张润置业有限公司
财务报表附注
(金额单位：人民币元)

1 公司基本情况

上海张润置业有限公司 (以下简称“本公司”) 是在中国上海成立的有限责任公司。本公司的母公司为上海张江 (集团) 有限公司。

本公司营业期限 20 年，主要从事房地产开发经营，物业管理，实业投资，投资管理，投资咨询，建筑材料的销售，装潢工程，非居住房地产租赁。(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 财务报表编制基础

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

本财务报表仅供华安基金管理有限公司为华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募并新购入基础设施项目之目的而编制。

(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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的财务状况、2020 年度、2021 年度及 2022 年度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。本公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

3 主要会计政策和主要会计估计

(1) 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。

(2) 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备（参见附注 3(7)）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。

自行建造的采用成本模式计量的投资性房地产，其成本由建造该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成，包括土地开发费、建安成本、应予以资本化的借款费用（参见附注 3(13)）、支付的其他费用和分摊的间接费用等。

在建投资性房地产以成本减减值准备（参见附注 3(7)）在资产负债表内列示，并于达到预定可使用状态时转入投资性房地产。

与投资性房地产相关的土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。

	使用寿命(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权以及房屋建筑物	36 年	5.00%	2.64%
投资性房地产改良支出	5 年	0.00%	20.00%
租赁佣金	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

本公司至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(3) 固定资产

(a) 固定资产确认条件

固定资产指本公司为经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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。

对于构成固定资产的各组成部分，如果各自具有不同使用寿命或者以不同方式为本公司提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，本公司分别将各组成部分确认为单项固定资产。

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。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注 3(7)) 在资产负债表内列示。

(b) 固定资产的折旧方法

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。

各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

	使用寿命 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
办公设备及其他设备	5 年	5.00%	19.00%

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。

(c) 减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 3(7)。

(d) 固定资产处置

固定资产满足下述条件之一时，本公司会予以终止确认。

- 固定资产处于处置状态；
- 该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。

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。

(4) 租赁

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（“新租赁准则”）。新租赁准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“原租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止执行原租赁准则，自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

原租赁准则：

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资产所有权有关的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。

(a) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的投资性房地产（参见附注 3(2)）以外的固定资产按附注 3(3) 所述的折旧政策计提折旧，按附注 3(7) 所述的会计政策计提减值准备。经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时予以资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

新租赁准则：

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

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

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。但是，对本公司作为承租人的土地和建筑物租赁，本公司选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。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(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。

(b) 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。

(5) 无形资产

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注 3(7)）在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本公司将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内摊销。

各项无形资产的摊销年限分别为：

	摊销年限
软件	5 年

本公司至少在每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(6) 金融工具

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等（以下合称“新金融工具准则”），本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

2021 年 1 月 1 日之前的金融工具准则（“原金融工具准则”）如下：

本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、长期借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在本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。

本公司在初始确认时按取得资产或承担负债的目的，把金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、贷款及应收款项、持有至到期投资、可供出售金融资产和其他金融负债。

本公司于 2021 年 1 月 1 日前的报告期间均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、持有至到期投资和可供出售金融资产。

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。

初始确认后，金融资产和金融负债的后续计量如下：

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。
- 应收款项以实际利率法按摊余成本计量。
- 除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

(b) 金融资产及金融负债的列报

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。

(c) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，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，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产整体转移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：

- 所转移金融资产的账面价值
- 因转移而收到的对价

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

本公司按照新金融工具准则的衔接规定，对本公司新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）未终止的金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整。本公司执行新金融工具准则，未对 2021 年年初未分配利润造成重大影响。

根据新金融工具准则，本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本公司按照根据附注 3(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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(c) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(d) 抵销

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

- 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(f) 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；
- 合同资产；
- 应收租赁款。

预期信用损失的计量

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

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。

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

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

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

除应收账款、应收租赁款和合同资产外，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。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和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

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。

(g) 权益工具

本公司除接受投资者投入的实收资本外，无其他对外发行的权益工具。

(7) 资产减值准备

除附注 3(6) 和 3(9) 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产等

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。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少每年对尚未达到可使用状态的无形资产估计其可收回金额。

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(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各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

(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。

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

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

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

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(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

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

本公司自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止执行原收入准则，自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

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。

(a) 原收入准则

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

(i) 提供劳务收入

本公司按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定提供劳务收入金额。

在资产负债表日，劳务交易的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认提供劳务收入，提供劳务交易的完工进度根据已完工作的测量确定。

劳务交易的结果不能可靠估计的，如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，则按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；如果已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，则将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(ii) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

(b) 新收入准则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务的控制权时，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服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的服务；
- 本公司履约过程中所产出的服务具有不可替代用途，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商品或服务的控制权，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。

对于经合同各方批准的对原合同范围或价格作出的变更，本公司区分下列情形对合同变更分别进行会计处理：

- 合同变更增加了可明确区分的服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增服务单独售价的，将该合同变更部分作为一份单独的合同进行会计处理；
- 合同变更不属于上述情形，且在合同变更日已提供的服务与未提供的服务之间可明确区分的，视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；
- 合同变更不属于上述情形，即在合同变更日已提供的服务与未转让的商品或未提供的服务之间不可明确区分的，将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

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 3(6)(f)）。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：

(i) 提供劳务收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

(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) 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。

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。

(14) 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。

(15) 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。

(16) 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。

本公司在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本公司财务报表所采用的会计政策一致。

(17) 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。

附注 3(2)、(3)、(5) 载有关于投资性房地产、固定资产及无形资产等资产的折旧及摊销和附注 7、9、11、12 和 13 载有各类资产减值涉及的会计估计。

4 会计政策变更的说明

(1) 新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等（以下合称“新金融工具准则”），本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及 (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

2021 年 1 月 1 日，本公司没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。

“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

“预期信用损失”模型适用于本公司以摊余成本计量的金融资产。

本公司根据原金融工具准则计量的 2020 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2021 年年初损失准备无重大差异。

本公司按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）未终止确认的金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整。本公司未调整比较财务报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2021 年年初留存收益。

采用新金融工具准则和《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）中的相关要求，对本公司的财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

（2）新收入准则

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。本公司根据新收入准则的要求对报告期内的收入确认政策进行了评估，报告期内的收入确认政策满足新收入准则在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入的要求，新收入准则实施前后本公司收入确认政策不存在实质性差异。实施新收入准则在业务模式、合同条款、收入确认等方面未产生重大影响。

同时，假定自 2021 年 1 月 1 日开始全面执行新收入准则，实施新收入准则对报告期内首次执行日前的资产负债表各项目的影响汇总如下：

	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
负债：			
预收款项	17,940,802.48	10,312,113.81	(7,628,688.67)
合同负债	-	7,628,688.67	7,628,688.67

(3) 新租赁准则

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁 (修订)》(“新租赁准则”)。新租赁准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“原租赁准则”)。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则,对会计政策相关内容进行调整。

本公司无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(4) 财会[2020]10 号、财会[2021]9 号以及财会[2022]13 号

《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会[2020]10 号)对于满足一定条件的,由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法,则不需要评估是否发生租赁变更,也不需要重新评估租赁分类。该简化方法的租金减让期间为针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额。结合《关于调整 <新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>》(财会[2021]9 号)的规定,前述简化方法的租金减让期间调整为,针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额。根据《关于适用 <新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》(财会[2022]13 号)的规定,对于 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让可以继续执行财会[2020]10 号的简化方法。

采用上述规定未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

5 税项

- (1) 本公司适用的与房产租赁相关的税费有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和城镇土地使用税等。

税种	计缴标准
增值税	2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。2016 年 4 月 30 日后取得的不动产，适用一般计税方法，按税法规定的应税劳务收入，不动产经营租赁服务收入和商务辅助服务收入的 13%，9% 或 6% 计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税的 5% (2021 年 9 月起由 1% 调整为 5%)
教育费附加	按实际缴纳的增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税的 2%
房产税	房产原值一次减除 30% 后的余值的 1.2% (自 2022 年 1 月 1 日起征收)
城镇土地使用税	每年每平方米 3 元

- (2) 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。

- (3) 应交税费

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应交增值税	536,668.39	798,334.14	32,459.42
应交城市维护建设税	18,253.56	39,902.71	332.19
应交教育费附加	10,952.14	23,941.62	996.58
应交地方教育费附加	7,301.43	15,961.08	664.39
应交企业所得税	8,807,276.31	2,149,329.86	-
应交房产税	1,495,431.00	-	-
应交城镇土地使用税	16,347.00	16,347.00	16,347.00
应交印花税	256.50	442,128.00	37,864.10
合计	10,892,486.33	3,485,944.41	88,663.68

6 货币资金

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
银行存款	<u>28,918,875.53</u>	<u>8,550,604.56</u>	<u>34,370,867.65</u>

7 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下:

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收租户	<u>16,352,517.05</u>	<u>10,478,892.93</u>	<u>12,036,171.71</u>
小计	16,352,517.05	10,478,892.93	12,036,171.71
减: 坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>16,352,517.05</u>	<u>10,478,892.93</u>	<u>12,036,171.71</u>

(2) 应收账款按账龄分析如下:

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	<u>16,352,517.05</u>	<u>10,478,892.93</u>	<u>12,036,171.71</u>
小计	16,352,517.05	10,478,892.93	12,036,171.71
减: 坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>16,352,517.05</u>	<u>10,478,892.93</u>	<u>12,036,171.71</u>

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,并以账龄与预期信用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,因此在根据账龄信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。由于本公司收取相当于 1 至 3 个月租金的租赁保证金,根据管理层评估,预期信用损失金额非常小,因此未再予以单独计提。

8 预付账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预付电费	648,000.00	520,392.93	463,937.27

9 其他应收款

(1) 按客户类别分析如下:

客户类别	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收关联方	-	10,000.00	1,922,736.73
应收第三方	2,725,715.37	2,273,765.13	646,672.80
小计	2,725,715.37	2,283,765.13	2,569,409.53
减: 坏账准备	-	-	-
合计	2,725,715.37	2,283,765.13	2,569,409.53

(2) 按账龄分析如下:

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	2,725,715.37	2,283,765.13	2,569,409.53
小计	2,725,715.37	2,283,765.13	2,569,409.53
减: 坏账准备	-	-	-
合计	2,725,715.37	2,283,765.13	2,569,409.53

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(3) 按款项性质分类情况

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
代收代付水电费	2,725,715.37	2,273,765.13	43,263.80
诉讼保证金	-	-	603,409.00
资金池 (注)	-	10,000.00	1,922,736.73
小计	2,725,715.37	2,283,765.13	2,569,409.53
减: 坏账准备	-	-	-
合计	2,725,715.37	2,283,765.13	2,569,409.53

注: 本公司参与关联方上海张江 (集团) 有限公司与交通银行股份有限公司上海张江支行 (“交通银行”) 和中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行 (“农业银行”) 签订的 “现金管理服务协议” 。于 2021 年 12 月 31 日, 交通银行资金池存款年利率为 1.55% (2020 年 12 月 31 日: 1.55%) 。农业银行资金池于 2021 年建立, 于 2021 年 12 月 31 日, 存款年利率为 1.61% 。农业银行资金池账户已于 2022 年 11 月 2 日予以销户, 交通银行资金池账户已于 2022 年 12 月 13 日销户。

10 其他流动资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	67,976.27	189,437.89	425,310.57
合计	67,976.27	189,437.89	425,310.57

11 投资性房地产

(1) 投资性房地产分类分析如下:

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
投资性房地产	626,904,278.56	653,070,977.90	669,739,526.20
租赁佣金	121,834.66	-	-
合计	627,026,113.22	653,070,977.90	669,739,526.20

(2) 投资性房地产明细如下:

	土地使用权以及 房屋建筑物	投资性房地产 改良支出	在建工程	合计
原值				
2020 年 1 月 1 日余额	712,110,000.00	-	-	712,110,000.00
本年增加	-	-	4,609,005.40	4,609,005.40
2020 年 12 月 31 日余额	712,110,000.00	-	4,609,005.40	716,719,005.40
本年增加	-	-	2,123,243.38	2,123,243.38
本年投资性房地产在建转入 / (转出)	-	6,732,248.78	(6,732,248.78)	-
2021 年 12 月 31 日余额	712,110,000.00	6,732,248.78	-	718,842,248.78
其他	(6,119,291.18)	-	-	(6,119,291.18)
2022 年 12 月 31 日余额	705,990,708.82	6,732,248.78	-	712,722,957.60
减: 累计折旧和累计摊销				
2020 年 1 月 1 日余额	(28,187,687.52)	-	-	(28,187,687.52)
本年增加	(18,791,791.68)	-	-	(18,791,791.68)
2020 年 12 月 31 日余额	(46,979,479.20)	-	-	(46,979,479.20)
本年增加	(18,791,791.68)	-	-	(18,791,791.68)
2021 年 12 月 31 日余额	(65,771,270.88)	-	-	(65,771,270.88)
本年增加	(18,700,958.40)	(1,346,449.76)	-	(20,047,408.16)
2022 年 12 月 31 日余额	(84,472,229.28)	(1,346,449.76)	-	(85,818,679.04)
账面价值				
2022 年 12 月 31 日	621,518,479.54	5,385,799.02	-	626,904,278.56
2021 年 12 月 31 日	646,338,729.12	6,732,248.78	-	653,070,977.90
2020 年 12 月 31 日	665,130,520.80	-	4,609,005.40	669,739,526.20

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:

	2022 年 <u>12 月 31 日</u>	2021 年 <u>12 月 31 日</u>	2020 年 <u>12 月 31 日</u>
1 年以内 (含 1 年)	70,414,950.47	87,960,741.78	79,007,828.64
1 年至 2 年 (含 2 年)	39,273,261.64	63,883,256.27	70,418,679.90
2 年至 3 年 (含 3 年)	10,778,120.68	38,878,353.29	50,154,467.36
3 年至 4 年 (含 4 年)	9,489,483.19	723,851.68	28,597,726.09
4 年至 5 年 (含 5 年)	1,109,019.94	114,392.00	723,851.68
5 年以上	-	-	114,392.00
合计	<u>131,064,835.92</u>	<u>191,560,595.02</u>	<u>229,016,945.67</u>

12 固定资产

	办公设备 及其他设备
原值	
2020 年 1 月 1 日及 2020 年 12 月 31 日余额	118,163.00
本年增加	51,627.00
2021 年 12 月 31 日余额	169,790.00
本年减少	(74,730.00)
2022 年 12 月 31 日余额	95,060.00
减：累计折旧	
2020 年 1 月 1 日余额	(81,160.92)
本年增加	(7,207.08)
2020 年 12 月 31 日余额	(88,368.00)
本年增加	(9,659.31)
2021 年 12 月 31 日余额	(98,027.31)
本年增加	(17,016.00)
本年减少	70,993.50
2022 年 12 月 31 日余额	(44,049.81)
账面价值	
2022 年 12 月 31 日	51,010.19
2021 年 12 月 31 日	71,762.69
2020 年 12 月 31 日	29,795.00

13 无形资产

	软件
原值	
2020 年 1 月 1 日余额	160,377.36
本年增加	247,706.43
2020 年 12 月 31 日, 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 1 月 1 日余额	408,083.79
本年增加	-
2022 年 12 月 31 日余额	408,083.79
减: 累计摊销	
2020 年 1 月 1 日余额	(16,038.01)
本年增加	(46,113.04)
2020 年 12 月 31 日余额	(62,151.05)
本年增加	(81,618.48)
2021 年 12 月 31 日余额	(143,769.53)
本年增加	(81,618.48)
2022 年 12 月 31 日余额	(225,388.01)
账面价值	
2022 年 12 月 31 日	182,695.78
2021 年 12 月 31 日	264,314.26
2020 年 12 月 31 日	345,932.74

14 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产 / (负债)	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产 / (负债)	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产 / (负债)
递延所得税资产:						
可抵扣亏损	-	-	-	-	29,134,573.40	7,283,643.35
小计	-	-	-	-	29,134,573.40	7,283,643.35
互抵金额	-	-	-	-	(12,029,822.51)	(3,007,455.63)
互抵后的金额	-	-	-	-	17,104,750.89	4,276,187.72
递延所得税负债:						
租赁直线法调整产生的 税金差异	(6,562,841.91)	(1,640,710.48)	(10,478,892.93)	(2,619,723.23)	(12,029,822.51)	(3,007,455.63)
小计	(6,562,841.91)	(1,640,710.48)	(10,478,892.93)	(2,619,723.23)	(12,029,822.51)	(3,007,455.63)
互抵金额	-	-	-	-	12,029,822.51	3,007,455.63
互抵后的金额	(6,562,841.91)	(1,640,710.48)	(10,478,892.93)	(2,619,723.23)	-	-

15 其他非流动资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
住宅维修基金	1,694,658.76	1,694,658.76	1,694,658.76

16 所有权受到限制的资产

		2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
附注				
用于担保的资产				
- 投资性房地产	11	<u>626,904,278.56</u>	<u>653,070,977.90</u>	<u>669,739,526.20</u>

注：2022 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，用于担保的资产为张润大厦。本公司于 2021 年 12 月 7 日与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行签订《固定资产借款合同》，并提供张润大厦（沪（2020）浦字不动产权第 067526 号）作为抵押担保。截至 2022 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，借款余额合计分别为人民币 512,645,000.00 元和人民币 528,500,000.00 元。年利率为浮动利率（以实际提款日为起算日，每 12 个月为一个浮动周期重新定价一次，以 5 年期以上贷款市场报价利率减 84 基点，作为该浮动周期的适用利率），借款期限 14 年，将于 2035 年 12 月 21 日到期。

2020 年 12 月 31 日，用于担保的资产为张润大厦。本公司于 2020 年 11 月 27 日与中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行签订《固定资产借款合同》，并提供张润大厦作为抵押担保。截至 2020 年 12 月 31 日，借款余额合计为人民币 450,000,000.00 元。年利率为浮动利率（以实际提款日为起算日，每 12 个月为一个浮动周期重新定价一次，以 5 年期以上贷款市场报价利率减 73 基点，作为该浮动周期的适用利率），借款期限 15 年，将于 2035 年 11 月 20 日到期。本公司于 2021 年提前归还上述借款合计人民币 450,000,000.00 元，并解除相关抵押担保。

17 合同负债

合同负债情况如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
电力增容服务的预收款	<u>2,028,730.24</u>	<u>4,703,046.25</u>

本公司合同负债余额的重大变动如下:

	变动金额	
	2022 年	2021 年
包括在合同负债年初账面价值中的		
金额所确认的收入	(2,674,316.01)	(2,925,642.42)
因收到现金而增加的金额		
(不包含本年已确认为收入的金额)	-	-
合计	(2,674,316.01)	(2,925,642.42)

18 其他应付款

	2022 年	2021 年	2020 年
注	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日
代关联方收公共事业费	4,072,804.96	2,800,209.35	1,125,274.75
关联方借款及利息 (1)	-	-	140,186,083.33
银行借款利息	-	-	539,000.00
租赁保证金	21,304,412.44	23,355,133.60	22,171,545.48
装修保证金	6,593,662.40	6,475,226.00	6,161,535.00
预提专业服务费	2,465,000.00	-	-
其他	37,914.36	25,414.36	12,591.00
合计	34,473,794.16	32,655,983.31	170,196,029.56

(1) 关联方借款为:

2020 年 12 月 31 日, 关联方借款由上海张江 (集团) 有限公司和上海张江集成电路产业区开发有限公司提供, 到期日在 2021 年 1 月 20 日至 2021 年 12 月 7 日之间, 利率为一年期人民币贷款基准利率 4.35%。

19 一年内到期的非流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
抵押借款	16,396,979.69	16,453,434.58	1,000,000.00

借款及抵押担保信息参见附注 16。

20 长期借款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
抵押借款	513,186,979.69	529,098,434.58	450,000,000.00
减：一年内到期的非流动负债	(16,396,979.69)	(16,453,434.58)	(1,000,000.00)
合计	496,790,000.00	512,645,000.00	449,000,000.00

借款及抵押担保信息参见附注 16，一年内到期的非流动负债信息参见附注 19。

21 实收资本

本公司的注册及实收资本结构如下：

	2020 年 12 月 31 日， 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日	
	金额	%
上海张江 (集团) 有限公司	40,200,000.00	60.00%
上海张江集成电路产业区开发有限公司	26,800,000.00	40.00%
合计	67,000,000.00	100.00%

22 盈余公积

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
法定盈余公积	3,046,784.63	794,895.70	-

23 营业收入

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
营业收入	<u>84,172,976.74</u>	<u>83,339,275.92</u>	<u>72,568,411.52</u>
合计	<u>84,172,976.74</u>	<u>83,339,275.92</u>	<u>72,568,411.52</u>

	注	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
其中：租赁收入		81,498,660.73	80,413,633.50
合同产生的收入	(1)	2,674,316.01	2,925,642.42

(1) 2022 年和 2021 年合同产生的收入的情况

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
电力增容收入	<u>2,674,316.01</u>	<u>2,925,642.42</u>
合计	<u>2,674,316.01</u>	<u>2,925,642.42</u>

(2) 2020 年营业收入明细

<u>项目</u>	<u>2020 年</u>
营业收入	
- 经营性租赁收入	71,143,945.03
- 电力增容收入	<u>1,424,466.49</u>
合计	<u>72,568,411.52</u>

24 税金及附加

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
房产税	5,902,671.80	-	-
城市维护建设税	167,080.93	127,293.45	34,816.96
教育费附加	100,248.56	148,558.55	104,450.93
地方教育费附加	66,832.38	99,039.02	69,633.96
城镇土地使用税	64,523.86	65,388.00	65,388.00
印花税	<u>256.50</u>	<u>444,828.00</u>	<u>37,864.10</u>
合计	<u>6,301,614.03</u>	<u>885,107.02</u>	<u>312,153.95</u>

25 财务费用

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
利息支出	20,163,390.73	22,669,809.86	26,968,396.00
利息收入	(102,573.63)	(105,415.01)	(123,160.07)
其他财务费用	<u>4,912.67</u>	<u>2,616.55</u>	<u>3,245.29</u>
合计	<u>20,065,729.77</u>	<u>22,567,011.40</u>	<u>26,848,481.22</u>

26 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
本年所得税	8,807,276.29	2,649,152.35	-
递延所得税的变动	<u>(979,012.75)</u>	<u>6,895,910.95</u>	<u>(4,276,187.72)</u>
合计	<u>7,828,263.54</u>	<u>9,545,063.30</u>	<u>(4,276,187.72)</u>

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
税前利润	30,347,152.83	36,504,223.61	21,924,661.71
按税率 25% 计算的预期所得税	7,586,788.21	9,126,055.90	5,481,165.43
使用前期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损的影响	-	-	(3,824,778.37)
确认以前年度未确认递延所得税资产的税务 亏损及暂时性差异	-	-	(6,213,893.47)
其他	<u>241,475.33</u>	<u>419,007.40</u>	<u>281,318.69</u>
本年所得税费用	<u>7,828,263.54</u>	<u>9,545,063.30</u>	<u>(4,276,187.72)</u>

27 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类的信息如下:

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
营业收入	84,172,976.74	83,339,275.92	72,568,411.52
减: 折旧和摊销费用	(20,258,130.52)	(18,883,069.47)	(18,845,111.80)
财务费用	(20,065,729.77)	(22,567,011.40)	(26,848,481.22)
税金及附加	(6,301,614.03)	(885,107.02)	(312,153.95)
集团服务费	(2,804,110.13)	(4,487,797.11)	(3,852,366.13)
专业服务费	(3,655,618.75)	-	-
其他	<u>(736,884.21)</u>	<u>(12,067.31)</u>	<u>(785,636.71)</u>
营业利润	<u>30,350,889.33</u>	<u>36,504,223.61</u>	<u>21,924,661.71</u>

28 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量:

	2022 年	2021 年	2020 年
净利润	22,518,889.29	26,959,160.31	26,200,849.43
加: 投资性房地产折旧和摊销	20,047,408.16	18,791,791.68	18,791,791.68
租赁佣金的摊销	112,087.88	-	-
固定资产折旧	17,016.00	9,659.31	7,207.08
无形资产摊销	81,618.48	81,618.48	46,113.04
固定资产报废损失	3,736.50	-	-
财务费用	20,141,249.14	22,619,579.20	26,949,190.83
递延所得税资产减少 / (增加)	-	4,276,187.72	(4,276,187.72)
递延所得税负债 (减少) / 增加	(979,012.75)	2,619,723.23	-
经营性应收项目的 (增加) / 减少	(6,565,642.35)	109,603.47	(7,399,193.82)
经营性应付项目的增加 / (减少)	1,033,624.65	(311,898.94)	17,217,892.66
经营活动产生的现金流量净额	56,410,975.00	75,155,424.46	77,537,663.18

(2) 现金及现金等价物净变动情况:

	2022 年	2021 年	2020 年
现金及现金等价物的年末余额	28,918,875.53	8,550,604.56	34,370,867.65
减: 现金及现金等价物的年初余额	(8,550,604.56)	(34,370,867.65)	(31,715,399.77)
现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	20,368,270.97	(25,820,263.09)	2,655,467.88

(3) 本公司持有的现金和现金等价物分析如下:

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
(a) 货币资金			
- 可随时用于支付的银行存款	28,918,875.53	8,550,604.56	34,370,867.65
(b) 年末可随时变现的现金及 现金等价物余额	28,918,875.53	8,550,604.56	34,370,867.65

29 金融工具的风险分析及敏感性分析

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
- 汇率风险

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。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本公司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，本公司应收款项余额主要为应收租户租金和代垫水电费。根据行业惯例，本公司向租户预先收取相当于一个月到三个月的租赁保证金，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敞口。

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借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 12 月 31 日的现行利率）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：

	2022 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					资产负债表日 账面价值
	1 年内或 实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
应付账款	17,635,075.95	-	-	-	17,635,075.95	17,635,075.95
其他应付款	34,473,794.16	-	-	-	34,473,794.16	34,473,794.16
长期借款 (含一年内到期)	33,455,371.25	38,146,073.00	120,345,263.50	470,232,875.00	662,179,582.75	513,186,979.69
合计	85,564,241.36	38,146,073.00	120,345,263.50	470,232,875.00	714,288,452.86	565,295,849.80

	2021 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					资产负债表日 账面价值
	1 年内或 实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
应付账款	21,837,247.47	-	-	-	21,837,247.47	21,837,247.47
其他应付款	32,655,983.31	-	-	-	32,655,983.31	32,655,983.31
长期借款 (含一年内到期)	34,790,758.63	34,218,393.13	119,597,832.38	514,846,070.38	703,453,054.52	529,098,434.58
合计	89,283,989.41	34,218,393.13	119,597,832.38	514,846,070.38	757,946,285.30	583,591,665.36

	2020 年 12 月 31 日未折现的合同现金流量					资产负债表日 账面价值
	1 年内或 实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
应付账款	42,388,081.50	-	-	-	42,388,081.50	42,388,081.50
其他应付款	175,677,029.56	-	-	-	175,677,029.56	170,196,029.56
长期借款 (含一年内到期)	17,727,600.00	17,690,400.00	52,848,000.00	534,156,000.00	622,422,000.00	450,000,000.00
合计	235,792,711.06	17,690,400.00	52,848,000.00	534,156,000.00	840,487,111.06	662,584,111.06

(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。

(a) 本公司于 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

固定利率金融工具：

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额	实际利率	金额	实际利率	金额
固定利率金融工具：						
金融资产						
- 其他应收款 - 关联方资金池	1.55%	-	1.55%	10,000.00	1.55%	1,922,736.73
合计		-		10,000.00		1,922,736.73

浮动利率金融工具：

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额	实际利率	金额	实际利率	金额
浮动利率金融工具：						
金融资产						
- 货币资金	0.30%	28,918,875.53	0.30%	8,550,604.56	0.30%	34,370,867.65
金融负债						
- 其他应付款 (股东借款)		-		-	一年期人民币贷款基准利率	(140,000,000.00)
- 长期借款 (含一年内到期)	5 年期以上 LPR-0.84%	(512,645,000.00)	5 年期以上 LPR-0.84%	(528,500,000.00)	5 年期以上 LPR-0.73%	(450,000,000.00)
合计		(483,726,124.47)		(519,949,395.44)		(555,629,132.35)

(b) 敏感性分析

于 2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，在其他变量不变的情况下，假定利率上升 / 下降 100 个基点将会导致本公司所有者权益和净利润分别减少 / 增加人民币 3,627,945.93 元、人民币 3,899,620.47 元及人民币 4,167,218.49 元。

对于资产负债表日持有的使本公司面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的所有者权益及净利润的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本公司面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的所有者权益及净利润的影响是上述利率变动对按期间估算的利息费用或收入的影响。

(4) 汇率风险

于 2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本公司未持有的以外币计价的金融工具，因此没有重大的外汇风险敞口及汇率风险。

30 公允价值

(1) 公允价值计量

于 2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 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 2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 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。

31 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，持续为所有者提供回报。

本公司对资本的定义为所有者权益加上关联方借款并扣除未确认的已提议分配的利润。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所有者回报。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。

本公司无需遵循的外部强制性资本要求。

32 关联方关系及其交易

(1) 有关本公司母公司的信息如下：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的 持股比例	对本公司的 表决权比例
上海张江 (集团) 有限公司	上海	服务业	人民币 311,255 万元	60%	60%

(2) 本公司与关联方之间的交易：

(a) 与关联方之间的交易金额如下：

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>	<u>2020 年</u>
接受劳务	2,804,110.13	4,487,797.11	3,852,366.13
取得借款	-	80,000,000.00	25,000,000.00
归还借款	-	220,000,000.00	395,000,000.00
利息支出	-	1,145,500.00	4,037,645.83
资金池净流入	10,000.00	1,912,736.73	1,256,961.78
资金池利息收入	22,141.59	50,230.66	19,205.17
代收公共事业费	1,272,595.61	1,674,934.60	1,125,274.75

(b) 与关联方之间的交易于 12 月 31 日的余额如下：

	<u>2022 年</u> <u>12 月 31 日</u>	<u>2021 年</u> <u>12 月 31 日</u>	<u>2020 年</u> <u>12 月 31 日</u>
其他应收款	-	10,000.00	1,922,736.73
应付账款	6,874,652.88	5,471,264.00	9,554,772.08
其他应付款	4,072,804.96	2,800,209.35	141,311,358.08

(c) (2)(a) 和 (b) 涉及交易的关联方与本公司的关系

<u>其他关联方名称</u>	<u>关联关系</u>
上海张江 (集团) 有限公司	母公司
上海张江文化控股有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海张江国信安地产有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海张江集成电路产业区开发有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海新张江物业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司

33 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。

附件五：基金可供分配金额测算报告

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
2023 年度及 2024 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

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 可供分配金额测算报告的审核报告

毕马威华振专字第 2300475 号

华安基金管理有限公司:

我们审核了后附的由华安基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)编制的华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“该基金”)2023年度以及2024年度的(以下简称“预测期”)可供分配金额测算报告(以下简称“可供分配金额测算报告”),包括预测期该基金扩募后合并利润表及可供分配金额计算表、合并现金流量表,预测期扩募基础设施项目公司利润表及可供分配金额计算表、现金流量表以及相关附注。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5部分和第6部分中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为该预测提供合理基础。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3部分“编制基础”的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,因此实际结果可能与预测性财务信息存在差异。



华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
可供分配金额测算报告的审核报告 (续)

毕马威华振专字第 2300475 号

本报告仅供基金管理人扩募并新购入基础设施项目之目的使用，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

周臻



周臻

蒋啸秋



中国 北京

蒋啸秋

日期: 2023年 4月 17日

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
2023 年度及 2024 年度 (“预测期”)
可供分配金额测算报告

本可供分配金额测算报告是华安基金管理有限公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

1. 预测期合并利润表及可供分配金额计算表、合并现金流量表，预测期新购入基础设施项目公司利润表及可供分配金额计算表、现金流量表

1.1 预测期基金扩募后合并利润表及可供分配金额计算表

	附注	<u>2023 年预测</u>	<u>2024 年预测</u>
一、营业总收入			
营业收入	6.1	153,046,349.71	168,872,522.99
二、营业总成本			
营业成本	6.2	155,567,641.60	150,949,556.70
税金及附加	6.3	15,120,409.07	15,047,250.86
管理费用	6.4	2,361,343.16	2,361,343.16
财务费用	6.6	-	-
管理人报酬	6.5	17,165,882.65	17,210,782.65
托管费	6.7	<u>297,190.00</u>	<u>297,190.00</u>
三、亏损总额		(37,466,116.77)	(16,993,600.38)
减：所得税费用	6.8	<u>-</u>	<u>-</u>
四、合并净亏损		<u>(37,466,116.77)</u>	<u>(16,993,600.38)</u>

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
2023 年度及 2024 年度（“预测期”）
可供分配金额测算报告

1.1 预测期基金扩募后合并利润表及可供分配金额计算表（续）

	附注	2023 年预测	2024 年预测
合并净亏损		(37,466,116.77)	(16,993,600.38)
基础设施项目相关调整项			
基础设施项目资产的折旧与摊销	6.9	140,122,791.47	140,122,791.47
利息支出		-	-
所得税费用		-	-
税息折旧及摊销前利润		102,656,674.70	123,129,191.09
其他调整			
基础设施基金扩募份额募集的资金		1,476,900,000.00	-
收购基础设施项目所需支付的现金			
净值	6.10	(943,490,156.31)	-
偿还基础设施项目公司于预测期期初			
的借款和应付利息	6.10	(513,186,979.69)	-
应收和应付项目的变动	6.11	11,520,435.40	2,549,376.42
未来合理的相关支出预留	6.10	(20,222,864.00)	-
- 重大资本性支出		(16,231,687.07)	-
- 预留营运资金		(3,991,176.93)	-
年初现金余额	6.12	10,654,716.50	1,126,251.00
可供分配金额		124,831,826.60	126,804,818.51

此预测期合并利润表及可供分配金额计算表已获华安基金管理有限公司批准。


朱学华

基金管理人负责人
公司盖章

日期：




朱学华

主管会计工作负责人

2023 年 4 月 1 日



陈林
会计机构负责人

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
2023 年度及 2024 年度 (“预测期”)
可供分配金额测算报告

1.2 预测期基金扩募后合并现金流量表

	附注	2023 年预测	2024 年预测
一、经营活动产生的现金流量：			
房产租赁以及提供劳务收到的现金		172,543,764.64	180,532,822.86
收到其他与经营活动有关的现金		<u>13,131,705.81</u>	<u>13,131,705.81</u>
经营活动现金流入小计		<u>185,675,470.45</u>	<u>193,664,528.67</u>
接受劳务支付的现金		(16,764,417.71)	(10,646,332.82)
支付的各项税费		(30,722,686.82)	(23,769,657.58)
支付其他与经营活动有关的现金	6.13	<u>(31,794,778.45)</u>	<u>(33,339,678.45)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(79,281,882.98)</u>	<u>(67,755,668.85)</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>106,393,587.47</u>	<u>125,908,859.82</u>
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	(16,231,687.07)
收购基础设施项目所支付的现金		<u>(943,490,156.31)</u>	<u>-</u>
投资活动现金流出小计		<u>(943,490,156.31)</u>	<u>(16,231,687.07)</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>(943,490,156.31)</u>	<u>(16,231,687.07)</u>

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
2023 年度及 2024 年度（“预测期”）
可供分配金额测算报告

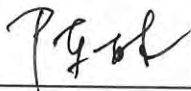
1.2 预测期基金扩募后合并现金流量表 (续)

	2023 年预测	2024 年预测
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,476,900,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,476,900,000.00	-
偿还债务和利息支付的现金	(513,186,979.69)	-
向本基金投资者分配股利支付的现金	(124,831,826.60)	(126,804,818.51)
筹资活动现金流出小计	(638,018,806.29)	(126,804,818.51)
筹资活动产生 / (使用) 的现金流量净额	838,881,193.71	(126,804,818.51)
四、现金及现金等价物		
净增加 / (减少) 额	1,784,624.87	(17,127,645.76)
加：年初现金及现金等价物余额	86,039,996.59	87,824,621.46
五、年末现金及现金等价物余额	87,824,621.46	70,696,975.70

此预测期合并现金流量表已获华安基金管理有限公司批准。


朱学华
基金管理人负责人


朱学华
主管会计工作负责人


陈林
会计机构负责人

公司盖章

日期：



2023年 4月 1 日

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
2023 年度及 2024 年度 (“预测期”)
可供分配金额测算报告

1.3 预测期新购入基础设施项目公司利润表及可供分配金额计算表

	附注	<u>2023 年预测</u>	<u>2024 年预测</u>
一、营业总收入			
营业收入	6.1	81,701,417.35	85,336,902.44
二、营业总成本			
营业成本	6.2	47,178,013.82	48,378,013.82
税金及附加	6.3	9,015,874.49	8,993,740.32
管理费用	6.4	1,298,634.48	1,298,634.48
财务费用	6.6	-	-
管理人报酬	6.5	8,992,150.00	9,037,050.00
托管费	6.7	<u>147,690.00</u>	<u>147,690.00</u>
三、利润总额		15,069,054.56	17,481,773.82
减：所得税费用	6.8	<u>-</u>	<u>-</u>
四、净利润		<u>15,069,054.56</u>	<u>17,481,773.82</u>

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
2023 年度及 2024 年度（“预测期”）
可供分配金额测算报告

1.3 预测期新购入基础设施项目公司利润表及可供分配金额计算表（续）

	附注	2023 年预测	2024 年预测
净利润		15,069,054.56	17,481,773.82
基础设施项目相关调整项			
基础设施项目资产的折旧与摊销	6.9	45,476,648.30	45,476,648.30
利息支出		-	-
所得税费用		-	-
税息折旧及摊销前利润		60,545,702.86	62,958,422.12
其他调整			
基础设施基金扩募份额募集的资金		1,476,900,000.00	-
收购基础设施项目所需支付的现金			-
净值	6.10	(943,490,156.31)	-
偿还基础项目公司于预测期期初的			
借款和应付利息	6.10	(513,186,979.69)	-
应收和应付项目的变动	6.11	4,354,162.31	1,290,643.79
未来合理的相关支出预留	6.10	(20,222,864.00)	-
- 重大资本性支出		(16,231,687.07)	-
- 预留营运资金		(3,991,176.93)	-
年初现金余额	6.12	-	-
可供分配金额		64,899,865.17	64,249,065.91

此预测利润表及可供分配金额计算表已获华安基金管理有限公司批准。

朱学华
基金管理人负责人



朱学华
主管会计工作负责人



陈林
会计机构负责人

陈林



公司盖章
日期：

2023年 4月 17日

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
2023 年度及 2024 年度 (“预测期”)
可供分配金额测算报告

1.4 预测期新购入基础设施项目公司现金流量表

	附注	<u>2023 年预测</u>	<u>2024 年预测</u>
一、经营活动产生的现金流量：			
房产租赁以及提供劳务收到的			
现金		90,140,650.53	90,894,391.35
收到其他与经营活动有关的现金		<u>7,181,812.94</u>	<u>7,181,812.94</u>
经营活动现金流入小计		<u>97,322,463.47</u>	<u>98,076,204.29</u>
接受劳务支付的现金		(1,800,000.00)	(3,000,000.00)
支付的各项税费		(20,929,208.90)	(13,260,585.44)
支付其他与经营活动有关的现金	6.13	<u>(17,521,652.94)</u>	<u>(17,566,552.94)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(40,250,861.84)</u>	<u>(33,827,138.38)</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>57,071,601.63</u>	<u>64,249,065.91</u>
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他			
长期资产支付的现金		-	(16,231,687.07)
收购基础设施项目所支付的现金		<u>(943,490,156.31)</u>	<u>-</u>
投资活动现金流出小计		<u>(943,490,156.31)</u>	<u>(16,231,687.07)</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>(943,490,156.31)</u>	<u>(16,231,687.07)</u>

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
2023 年度及 2024 年度 (“预测期”)
可供分配金额测算报告

1.4 预测期新购入基础设施项目公司现金流量表 (续)

	2023 年预测	2024 年预测
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,476,900,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,476,900,000.00	-
偿还债务和利息支付的现金	(513,186,979.69)	-
向本基金投资者分配股利支付的 现金	(64,899,865.17)	(64,249,065.91)
筹资活动现金流出小计	(578,086,844.86)	(64,249,065.91)
筹资活动产生 / (使用) 的 现金流量净额	898,813,155.14	(64,249,065.91)
四、现金及现金等价物净增加额	12,394,600.46	(16,231,687.07)
加：年初现金及现金等价物余额	42,038,887.71	54,433,488.17
五、年末现金及现金等价物余额	54,433,488.17	38,201,801.10

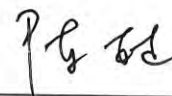
此预测现金流量表已获华安基金管理有限公司批准。



朱学华
基金管理人负责人



朱学华
主管会计工作负责人



陈林
会计机构负责人

公司盖章

日期：



2024 4月 1 7日

2 基本情况

2.1 基金基本情况

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华安张江 REIT”或“本基金”）系由基金管理人华安基金管理有限公司（以下简称“华安基金”或“基金管理人”）依照《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（“《指引》”）、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》（“《操作指引》”）和其他相关法律法规的规定以及《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”），并经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）于 2021 年 5 月 17 日以证监许可[2021] 1670 号文批准注册募集。华安张江 REIT 设立后，通过国君资管张江光大园资产支持专项计划，取得上海中京电子标签集成技术有限公司（“中京电子”）的控制权。

2022 年 5 月 31 日，上海证券交易所颁布了《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《扩募指引》”）。根据扩募指引，上海张江（集团）有限公司（“张江集团”）在整个集团的资产中，以其持有的 1 家基础设施项目公司上海张润置业有限公司（“张润置业”），作为华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募后新购入的基础资产（以下简称“新购入基础设施项目公司”）。华安基金拟购入张润置业作为新购入基础设施项目公司。

各基础设施项目公司的营业期限为 20 年，主营业务为房地产开发经营，物业管理，非居住房地产租赁。

根据交易结构，华安张江 REIT 取得张润置业的控制权后，本基金华安资产张润大厦资产支持专项计划资产支持证券（以下简称“张润大厦专项计划”）将直接持有张润置业基础设施项目公司的 100% 股权（本基金、张润大厦专项计划及扩募基础设施项目公司以下简称“本集团”）。

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》、《指引》、《操作指引》及《扩募指引》等，本基金管理人编制了 2023 年度及 2024 年度（“预测期”）的可供分配金额测算报告。

2.2 基金及张润大厦专项计划的基本情况

2.2.1 基金的基本情况

华安张江 REIT 是契约型、封闭式的基础设施证券投资基金。华安张江 REIT 在基金合同存续期内采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，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

华安张江 REIT 主要投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。华安张江 REIT 在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。

(2) 基金存续期限

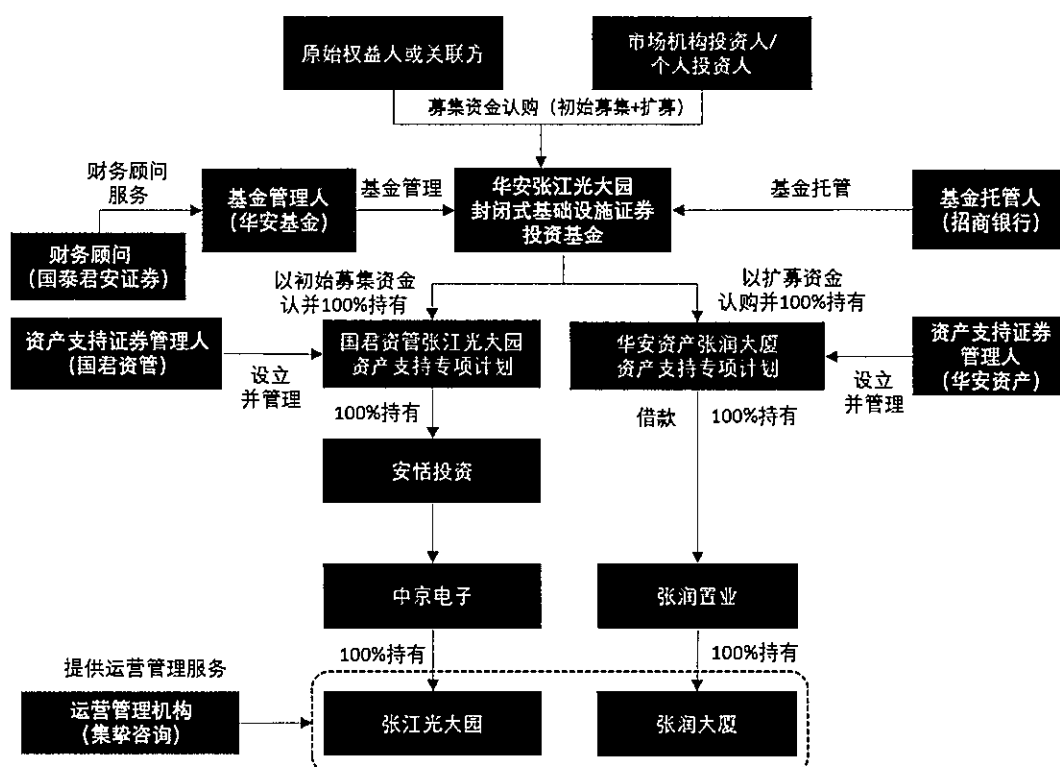
自基金合同生效之日起 20 年，如发生基金合同约定情形，在履行相关程序后，华安张江 REIT 可延长合同期限。否则，本基金存续期届满终止运作。本次扩募基金份额持有人大会将对基金合同存续期由 20 年变更为 35 年的进行表决。

(3) 基金扩募发售总额

华安张江 REIT 拟扩募发售总额为人民币 14.769 亿元。华安张江 REIT 的最终拟扩募发售总额和扩募发售份额需根据具体扩募发售方式的有关要求确定。

(4) 基金交易安排

华安张江 REIT 完成扩募后，在扣除基金层面预留费用后，拟全部投资于张润大厦专项计划的全部份额，张润大厦专项计划持有扩募基础设施项目公司的股权和债权，华安张江 REIT 交易架构如下图所示：



交易安排如下：

- 基金完成扩募后，在扣除基金层面预留费用后，华安基金拟将全部的扩募资产投资于由华安未来资产管理（上海）有限公司作为张润大厦专项计划管理人发行的基础设施资产支持专项计划全部份额，张润大厦专项计划设立。
- 张润大厦专项计划根据资产管理合同、《股权转让协议》和《股东借款合同》等的约定，受让扩募基础设施项目公司全部股权，并通过发放股东借款的形式完成对项目公司的债权投资，用于扩募基础设施项目公司偿付银行贷款、关联方借款等存量对外债务。扩募基础设施项目公司完成工商登记等交割手续后，张润大厦专项计划向扩募基础设施项目公司股东支付股权转让价款。

股债结构调整具体安排

- 发放股东借款偿还存量负债

根据《股权转让协议》及《股东借款协议》约定，基础设施基金扩募后，张润大厦专项计划向新购入基础设施项目公司发放的股东借款，用于偿还存量负债。张润置业将在本次基金扩募前取得借款银行提前还款同意函，张润置业取得股东借款后将还款资金划付至借款银行还款账户，借款银行将于 10 个工作日内配合办理解除抵质押的各项手续，并且向张润置业归还与抵押财产、出质权利相关的各项证照、材料原件。张润置业取得解除抵质押所需的各项材料后，将提交给相关登记部门办理解除抵质押登记的手续。

- 变更项目公司投资性房地产计量方式，调整股债比例

本基金收购新购入基础设施项目公司股权前，新购入基础设施项目公司层面的投资性房地产以成本模式计量。本基金在收购新购入基础设施项目公司股权后，同步将新购入基础设施项目公司层面的会计政策进行变更，即投资性房地产的后续计量模式转为公允价值模式计量，公允价值与账面价值的差额调整新购入基础设施项目公司留存收益及递延所得税负债。新购入基础设施项目公司以会计政策变更方式形成的未分配利润向张润大厦专项计划进行分配，形成对张润大厦专项计划的应付股利，随后张润大厦专项计划和新购入基础设施项目公司签署债权确认及重组协议，最终形成张润大厦专项计划对新购入基础设施项目公司的债权债务关系。新购入基础设施项目公司预测所得税的测算已考虑上述债务融资安排，且假设债务利息支出可在新购入基础设施项目公司计算企业所得税时税前扣除。

- (c) 基金管理人及张润大厦专项计划管理人根据基金和张润大厦专项计划相关文件的约定，承担资产管理责任。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并将 90%以上合并后基金年度可供分配金额向基金份额持有人进行分红，每年不得少于 1 次。张润大厦专项计划管理人执行基金份额持有人大会生效决议或基金管理人(代表基础设施基金)作为张润大厦专项计划单一持有人的决定。
- (d) 华安基金委托上海集挚咨询管理有限公司担任华安张江 REIT 的外部管理机构(“集挚咨询”或“外部管理机构”)，在法律、法规允许的范围内负责基础设施项目的日常运营管理、制定及落实策略等。

- (e) 招商银行股份有限公司（“招商银行”）受托担任华安张江 REIT 和张润大厦专项计划的托管人以及项目公司账户的监督人，主要负责保管基金财产、权属文件；监督重要资金账户及资金流向；监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买情况等；监督基础设施项目公司运营收入、支出及借入款项（如有）资金安排等。

2.2.2 张润大厦专项计划的基本情况

张润大厦专项计划的资产支持证券不分层，不参与信用评级，全部份额由华安张江 REIT 认购。

(1) 计划管理人

华安未来资产管理(上海)有限公司(以下简称“华安资产”)。

(2) 规模

资产支持证券的假设扩募募集规模为人民币 14.769 亿元，张润大厦专项计划募集规模将根据华安张江 REIT 扩募募集资金规模最终确定。

(3) 收益分配方式

张润大厦专项计划的分配包括普通分配、处分分配和特殊分配，具体的分配实施流程及分配顺序按照《专项计划标准条款》的规定进行；基础设施资产支持证券不设预期收益率，以基础设施项目未来运营、管理产生的现金流以及未来处分收入（如有）向基础设施资产支持证券持有人进行分配。

3 可供分配金额测算报告编制基础

本可供分配金额测算报告假设华安张江 REIT 扩募完成于 2023 年 1 月 1 日，且于 2023 年 1 月 1 日已完成对新购入基础设施项目公司的收购。本基金选择使用“集中度测试”进行测算，由于本基金预测取得的总资产的公允价值几乎相当于投资性房地产的公允价值，通过集中度测试，因此判断对新购入基础设施项目的收购不构成业务。本可供分配金额测算报告是根据基础设施资产于预测期开始日的租赁信息和相关假设（参见第 5 部分“基本假设”和第 6 部分“可供分配金额计算表附注和特定假设”）编制的。

本报告是两个完整的会计年度预测的 2023 年度和 2024 年度可供分配金额，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募生效日可能和目前的假设不一致。

本可供分配金额测算报告包括预测期基金扩募后合并利润表及可供分配金额计算表、合并现金流量表，以及预测期新购入基础设施项目公司利润表及可供分配金额计算表、现金流量表。根据《操作指引》的要求，本可供分配金额测算报告在预测期净利润基础上进行有关调整后，得出可供分配测算金额。在测算期可供分配金额过程中，先将预测期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。其中，将预测合并净利润及期净利润调整为税息折旧及摊销前利润 (EBITDA) 需加回以下调整项：

- (一) 折旧和摊销；
- (二) 利息支出；
- (三) 所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为预测可供分配金额涉及的调整项包括：

- (一) 基础设施基金扩募份额募集的资金；
- (二) 购买基础设施项目的支出；
- (三) 偿还借款支付的本金及利息；
- (四) 应收和应付项目的变动；
- (五) 未来预留的重大资本性支出及营运资金；
- (六) 其他可能的调整项，如金融资产相关调整、期初现金余额等。

预测期合并现金流量表和现金流量表分别以预测期合并净利润和净利润为基础，按照后附的会计政策和附注 6 “可供分配金额计算表附注和特定假设” 所述的方法和具体假设编制，采用的会计政策在重大方面与新购入基础设施项目公司 “2020 年度、2021 年度及 2022 年度财务报表” 中采用的会计政策一致。

本可供分配金额测算报告中的预测期合并利润表、利润表、合并现金流量表、现金流量表根据附注 4 中的主要会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

4 主要会计政策

(1) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本可供分配计算表的预测期为 2023 年度及 2024 年度。

(2) 营业周期

本集团的主要业务为开发及运营出租的房地产基础设施项目，营业周期通常小于 12 个月。

(3) 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

(4) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本基金取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本基金取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本基金作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本基金将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本基金为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本基金在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

(5) 合并财务报表的编制方法

(a) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金控制的子公司。控制，是指本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。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(b) 合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

(6) 现金和现金等价物的确定标准

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

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。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资产负债表内列示。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 4(11)(b)。

自行建造的采用成本模式计量的投资性房地产，其成本由建造该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成，包括土地开发费、建安成本、应予以资本化的借款费用（参见附注 4(17)）、支付的其他费用和分摊的间接费用等。

在建投资性房地产以成本减减值准备（参见附注 4(11)(b)）在资产负债表内列示，并于达到预定可使用状态时转入投资性房地产。

与投资性房地产相关的土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命	残值率	年折旧率
房屋建筑物及土地使用权	20 年 - 36 年	5.00% - 10%	2.64% - 4.5%
投资性房地产改良支出	5 年	0.00% - 5.00%	19.00% - 20.00%

本集团至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(8) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本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 4(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。

融资租赁下，在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注 4(11)(a) 所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本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。

(9) 长期待摊费用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备 (参见附注 4(11)(b)) 在净资产表内列示。

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。

(10) 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及实收基金等。

(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，本集团按照根据附注 4(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、与特定期末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

– 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

– 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

– 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

– 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(c) 金融负债的分类和后续计量

本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。

– 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债 (含属于金融负债的衍生工具) 和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后, 对于该类金融负债以公允价值进行后续计量, 除与套期会计有关外, 产生的利得或损失 (包括利息费用) 计入当期损益。

– 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后, 对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(d) 抵销

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

- 本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。

(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)。

(f) 权益工具

本基金除接受投资者投入的实收基金外，无其他对外发行的权益工具。

(11) 资产减值准备

除附注 4(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；
- 应收租赁款；
- 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间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

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

对于应收账款、应收租赁款和合同资产，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。

除应收账款、应收租赁款和合同资产外，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和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本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；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

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：

- 固定资产
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产等

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。此外，无论是否存在减值迹象，本集团至少每年对尚未达到可使用状态的无形资产估计其可收回金额。

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 4(12)) 减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

(12) 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。

(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。

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；
- 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。

(15) 收入确认

收入是本集团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。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本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商品或服务控制权时，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；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团根据在向客户转让服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，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商品或服务的，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。

对于经合同各方批准的对原合同范围或价格作出的变更，本集团区分下列情形对合同变更分别进行会计处理：

- 合同变更增加了可明确区分的服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增服务单独售价的，将该合同变更部分作为一份单独的合同进行会计处理；
- 合同变更不属于上述情形，且在合同变更日已转让的服务或已提供的服务与未转让的商品或未提供的服务之间可明确区分的，视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；
- 合同变更不属于上述情形，即在合同变更日已提供的服务与未提供的服务之间不可明确区分的，将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

本集团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 4(11)(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：

(a) 提供劳务收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务控制权时确认收入。

(16) 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。

与资产相关的政府补助，本集团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。

(17) 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。

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。

(18) 利润分配

净资产表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为净资产表日的负债，在附注中单独披露。

(19) 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。

(20) 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。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

(21) 主要会计估计及判断

编制财务报表时，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。

5 基本假设

以下是在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设，这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此预测可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异。本可供分配金额测算报告第 6 节描述了可供分配金额测算报告的特定假设及计算过程。

- 5.1 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。
- 5.2 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。
- 5.3 在目前经营的任何国家或地区，税基或税率（无论是直接还是间接）都不会有实质性的变化。
- 5.4 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。

- 5.5 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。
- 5.6 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。
- 5.7 无重大股权投资收购或处置计划，扩募基础设施项目股权不会发生重大变化。
- 5.8 业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。
- 5.9 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。租户将按照合同约定的期限及金额足额付款，租户不存在重大信用风险。
- 5.10 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。
- 5.11 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。
- 5.12 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。
- 5.13 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。
- 5.14 在预测期内，投资性房地产无处置计划。
- 5.15 在预测期内，预测期期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。
- 5.16 主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。
- 5.17 华安张江 REIT 本次扩募所募集的资金，扣除华安张江 REIT 扩募相关的必要税费 (如有)，假设 100% 投资于张润大厦专项计划，用于张润大厦专项计划向原始权益人支付新购入基础设施项目公司股权的对价以及向新购入基础设施项目公司发放借款。张润大厦专项计划向新购入基础设施项目公司发放借款用于偿还新购入项目公司于预测期期初的借款及偿付新购入项目公司于预测期期初的应付利息、预留营运资金。

6 可供分配金额计算表附注和特定假设

6.1 营业收入

项目		2023 年预测 (人民币元)	2024 年预测 (人民币元)
经营性物业租赁收入	(1)	140,181,467.11	155,040,971.47
物业管理费收入	(2)	8,104,979.52	9,590,580.24
停车费收入	(3)	3,562,155.44	3,873,412.32
其他收入	(4)	<u>1,197,747.64</u>	<u>367,558.96</u>
合计		<u>153,046,349.71</u>	<u>168,872,522.99</u>

(1) 经营性物业租赁收入

经营性物业租赁收入是指张江光大园和张润大厦物业租赁的租金收入。2023 年度和 2024 年度的预测经营性物业租赁收入分别为人民币 140,181,467.11 元及人民币 155,040,971.47 元。

项目		2023 年预测 (人民币元)	2024 年预测 (人民币元)
中京电子		60,575,287.86	71,799,307.13
张润置业		<u>79,606,179.25</u>	<u>83,241,664.34</u>
合计		<u>140,181,467.11</u>	<u>155,040,971.47</u>

预测期间的预测经营性物业租赁收入系按照已签租赁合同约定的实际租金及预期将签订续租合同或预期将新签租赁合同的预测租金而得出。在进行张江光大园和张润大厦经营性物业租赁收入预测时，本基金管理人综合考量了租户历史租赁情况及续约意愿等因素。在预测期间内，已签租赁合同的租金收入、预期将签订续租合同的租金收入及预期将新签租赁合同的租金收入占总租金收入的比例如下：

租约类别	2023 年预测		2024 年预测	
	中京电子	张润置业	中京电子	张润置业
已签租赁合同	87.18%	75.54%	58.76%	45.11%
预期将签订或新签续租合同	12.82%	24.46%	41.24%	54.89%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

a. 单位平方米日租金预测

在确定预测期单位平方米日租金时，基础设施项目公司考虑了以下因素：(1) 最近订立的可比物业的租约的实际租金；(2) 产业、研发、办公和配套商业市场的一般市场情况；(3) 向预期将签订续租合同的租户提供的免租期或向预期将新签租赁合同的租户提供的装修期后，上述免租期根据续租期限预计为 2 个月至 5 个月，装修期根据租赁面积预计为 2 个月至 4 个月。此外，项目公司也会考虑其他物业特定因素，包括但不限于 (1) 基础设施项目资产的位置；(2) 基础设施项目资产已使用年限；及 (3) 基础设施项目资产的租约到期情况。

预测期内已出租单位平方米的日租金 (含税) 如下：

	单位：元 / 平方米 / 日	
	2023 年预测 预测数	2024 年预测 预测数
中京电子	5.53	5.46
张润置业	5.96	5.98

b. 出租率和出租面积预测

下表列示了预测期物业预测的出租率。本基金管理人在预测出租率时已考虑多种因素，包括预测期内的租约到期情况、续租率及新租率等。预测期间内的新旧租赁合同间的空置期预计为 3 至 9 个月。

	<u>2023 年 12 月 31</u>	<u>2024 年 12 月 31</u>
	<u>日</u>	<u>日</u>
	<u>预测数</u>	<u>预测数</u>
中京电子	100.00%	100.00%
张润置业	99.12%	99.12%

预计出租面积：

	<u>2023 年 12 月 31</u>	<u>2024 年 12 月 31</u>
	<u>日</u>	<u>日</u>
	<u>预测数</u>	<u>预测数</u>
中京电子	43,190.63	43,190.63
张润置业	43,238.40	43,238.40

单位：平方米

(2) 物业费收入

物业管理费收入是指为张江光大园的租户提供物业管理服务而收取的服务费收入。2023 年度及 2024 年度的预测物业管理费收入分别为人民币 8,104,979.52 元及人民币 9,590,580.24 元。

预测期间的预测物业管理费收入系按照已签物业管理服务合同约定的实际物业管理费及预期将续租租户或预期新租户的物业管理费而得出。在预测期间内，已签物业服务合同的物业管理费收入、预期将续租租户的物业管理费收入及预期新租户的物业管理费收入占总物业管理收入的比例与 6.1(1) 中披露的相关租金收入占总租金收入的比例相同。在预测期间内的免租期或装修期均向租户收取物业管理费。

预测期间的预测物业管理费按照张江光大园每平方米租赁面积每月物业管理费单价为基础计算。2023 年度及 2024 年度的预测每平方米每月物业管理费单价均为人民币 19.74 元。

新购入基础设施项目公司全权委托上海新张江物业管理有限公司对张润大厦进行物业管理，相关物业收入及成本均归属于上海新张江物业管理有限公司。另，上海新张江物业管理有限公司应根据实际账单金额向新购入基础设施项目公司全额支付公用事业费，并按照相关部门的公布费率向物业使用人收取公用事业费，因此新购入基础设施项目公司预测期间公用事业费收入成本净额为零。

(3) 停车费收入

停车费收入主要包括张江光大园和张润大厦租户的月租车位收入及临停车辆停车费收入等。停车费收入按每小时及每月计算。2023 年度及 2024 年度的预测停车费收入分别为人民币 3,562,155.43 元及人民币 3,873,412.32 元。

本基金管理人根据停车位的历史趋势及预期利用率预计预测期内的停车费收入：

项目	2023 年预测 (人民币元)	2024 年预测 (人民币元)
中京电子	1,466,917.34	1,778,174.22
张润置业	<u>2,095,238.10</u>	<u>2,095,238.10</u>
合计	<u>3,562,155.44</u>	<u>3,873,412.32</u>

(4) 其他收入

其他收入主要包括广告收入、装修管理费收入等。2023 年度及 2024 年度的预测其他收入分别为人民币 1,197,747.64 元及人民币 367,558.96 元。

预测期间的其他收入系以租户需求为基础，结合消费价格指数等因素后计算得出。

6.2. 营业成本

营业成本主要包括折旧摊销费、物业管理费、营运成本、维修费等。营业成本的明细具体如下：

项目		2023 年预测 (人民币元)	2024 年预测 (人民币元)
折旧摊销费	(1)	140,024,156.99	140,024,156.99
物业管理费	(2)	2,199,585.26	2,199,585.26
外包服务成本	(3)	2,987,381.89	2,632,181.89
工程维保成本	(4)	3,464,178.60	3,594,178.60
其他	(5)	6,892,338.86	2,499,453.96
合计		155,567,641.60	150,949,556.70

(1) 折旧摊销费

2023 年度及 2024 年度的预测折旧和摊销分别均为人民币 140,024,156.99 元 (其中扩募基础设施项目公司：人民币 45,378,013.82 元)。预测期间的预测折旧和摊销系按照本基金收购基础设施项目公司时将购买对价分摊至投资性房地产的金额作为初始入账成本，假设原有预计使用寿命及预计净残值保持不变，采用年限平均法对其计提折旧。

(2) 物业管理费

物业管理成本主要包括向为张江光大园提供物业管理服务的供应商支付的服务费用及物业服务人员工资等。2023 年度及 2024 年度的预测物业管理成本均为人民币 2,199,585.26 元。

预测期间的预测物业管理成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额及物业服务人员工资水平为基础，结合消费价格指数等因素后计算得出。

扩募基础设施项目公司的物业管理费参见附注 6.1(2)。

(3) 外包服务成本

外包服务成本主要包括向为张江光大园、张润大厦提供保安、保洁等外包服务的供应商支付的服务费用。2023 年度及 2024 年度的预测外包服务成本分别为人民币 2,987,381.89 元及人民币 2,632,181.89 元。

预测期间的预测外包服务成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额为基础，结合消费价格指数等因素后计算得出。

(4) 工程维保成本

工程维保成本主要包括向为张江光大园、张润大厦提供电力系统、消防工程及其他设施的日常维修及保养等服务的供应商支付的服务费用。2023 年度及 2024 年度的预测工程维保成本分别为人民币 3,464,178.60 元及人民币 3,594,178.60 元。

预测期间的预测工程维保成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额为基础，结合消费价格指数等因素后计算得出。

(5) 其他成本

其他成本主要包括租赁佣金、运营耗材、行政管理成本等。2023 年度及 2024 年度的预测其他成本分别为人民币 6,892,338.86 元及人民币 2,499,453.96 元。其中租赁佣金自 6,471,058.86 元下降至 2,020,213.96 元，主要系 2023 年大部分房产换租完成，2024 年需换租的房产较少所致。

预测期间的其他成本系以历史数据为基础，结合租户数量变化、消费价格指数等因素后计算得出。

6.3. 税金及附加

本集团的税金及附加主要包含房产税、土地使用税、印花税、城市建设维护税、教育费附加、专项计划利息收入增值税及附加等。其中，房产税、土地使用税、印花税等税种根据各项目公司当地税收规定测算得出。

6.4. 管理费用

管理费用主要包含中介机构服务费、信息披露费等。各类费用均按照相关合同条款、项目公司历史情况及本集团未来费用预算测算得出。

2023 年度及 2023 年度的预测管理费用均为人民币 2,361,343.16 元。

6.5. 管理人报酬

1、 基金的管理费用

(1) 基金的固定管理费

本基金的固定管理费 (H) 的计算方法如下：

$$H = H_1 + H_2$$

其中，

1) H 为每日应计提的基金固定管理费

2) H_1 为首发项目张江光大园应计的固定管理费，计算公式为

$$H_1 = E * P_1 * 0.55\%$$

① E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产 (本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额 (含募集期利息) 之和)

② P_1 为评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。 P_1 值的最终取值以相关协议约定为准

3) H_2 为扩募项目张润大厦应计的固定管理费，计算公式为

$$H_2 = E * P_2 * 0.15\%$$

① E 定义同上

② P_2 为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对基础设施基金项下全部基础设施项目最近一期的评估值之和。 P_2 值的最终取值以相关协议约定为准

基金固定管理费每日计提，按相关协议的约定计提及支付。

(2) 基金的浮动管理费

本基金浮动管理费 (F) 的计算方法如下:

$F = F_1 + F_2$, 其中物业资产 i 指本基金持有的各基础设施资产 (具体包括张江光大园、张润大厦);

其中:

1) F 为本基金应计提的浮动管理费之和

2) F1 为运营管理物业资产张江光大园每年应支付的浮动管理费, 最低为 0, 不得为负, 其计算公式如下:

$F_1 = \text{Max} \left[\left(\text{首发项目张江光大园之物业资产运营收入回收期}^1 \text{内实际收到的物业资产运营净收入} - \text{该物业资产运营收入回收期对应目标金额}^2 \right), 0 \right] \times 10\% + \text{上一自然年度}^3 \text{首发项目张江光大园的物业资产运营收入总额}^4 \times 4\% - E \times P_1 \times 0.2\% \times \text{该物业资产运营收入回收期实际天数/当年总天数}$

其中, E、P1 定义同上。

3) F2 为运营管理扩募项目张润大厦每年应支付的浮动管理费, 最低为 0, 不得为负, 其计算公式如下:

$F_2 = \text{Max} \left[\left(\text{扩募项目张润大厦之物业资产运营收入回收期内实际收到的物业资产运营净收入} - \text{该物业资产运营收入回收期对应目标金额} \right), 0 \right] \times 10\% + \text{上一自然年度扩募项目张润大厦的物业资产运营收入总额} \times 7.5\%$

基金浮动管理费的计算所依据的基础数据由基金管理人和运营管理机构共同确认后提交给基金托管人, 基金托管人仅对依据基础数据计算浮动管理费的过程进行复核。

本基金浮动管理费按相关协议的约定计提及支付。

¹物业资产运营收入回收期: 系指每个自然年度 1 月 1 日起 (含该日) 至当个自然年度 12 月 31 日 (含该日) 之间的期间, 但物业资产 i 的第一个物业资产运营收入回收期应自专项计划设立日 (含该日) 起至专项计划设立日当个自然年度的 12 月 31 日;

²每个物业资产运营收入回收期对应目标金额为该运营收入回收期所对应自然年度的前两个自然年度实际收到物业资产运营净收入的平均值。其中, 对于张润置业来说, 2023 年和 2024 年的物业资产运营净收入目标金额依据《可供分配金额测算报告》确定; 2025 年物业资产运营净收入目标金额为 2023 年和 2024 年实际收到的物业资产运营净收入目标金额的时间加权平均值, 以此类推;

³每个自然年度系指 1 月 1 日起 (含该日) 至当个自然年度 12 月 31 日 (含该日) 之间的期间, 但物业资产 i 第一个年度应自专项计划设立日 (含该日) 起至专项计划设立日当个自然年度的 12 月 31 日;

⁴物业资产运营总收入是指项目公司运营物业资产而取得的租金收入、物业管理费收入 (如有)、车位收入和其他合法收入 (为免歧义, 前述运营收入包含增值税)。

6.6. 财务费用

财务费用为外部借款产生的利息费用。假设本基金扩募完成于 2023 年 1 月 1 日，募集金额拟向原始权益人支付新购入基础设施项目公司股权的对价、通过张润大厦专项计划以股东借款及增资款的形式投入扩募基础设施项目用于置换新购入基础设施项目存量有息负债及收购时现存的期初预留资本性支出及营运资金。

6.7. 托管费

本基金的托管费主要为公募基金的托管费，根据《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》，托管费每年按照基金规模的 0.01% 计算确定。

6.8. 所得税费用

扩募基础设施项目公司于预测期内根据应纳税所得额按照 25% 税率计算缴纳企业所得税，本基金及资产支持专项计划暂不征收所得税。

6.9. 基础设施项目相关调整项——基础设施项目资产的折旧与摊销

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、固定资产的折旧额等。

6.10. 其他调整项——收购基础设施项目所需支付的现金净值、偿还基础设施项目公司于预测期期初的借款和应付利息和未来合理的相关支出预留

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金本次扩募所募集的资金人民币 14.769 亿元，扣除华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募相关的必要税费（如有），假设 100% 投资于张润大厦专项计划，用于张润大厦专项计划向原始权益人支付新购入基础设施项目公司股权的对价以及向新购入基础设施项目公司发放借款。张润大厦专项计划向新购入基础设施项目公司发放借款用于偿还新购入基础设施项目公司于预测期期初的借款及应付利息。2023 年度预测可供分配金额中扣减基础设施证券投资基金扩募发行份额募集资金预留的金额为人民币 20,222,864.00 元。

6.11. 其他调整项——应收和应付项目的变动

应收和应付项目的变动系根据预测期内的经营成果，并结合相关应收和应付项目的协议约定或合理预期的收支期间，计算得出的应收和应付的变动。

于 2022 年 12 月，由于疫情导致承租方和出租方员工病假，新购入基础设施项目公司员工应于当月收取的租赁款已于 2023 年 2 月前全部收讫。上述于 2023 年收讫的应于 2022 年收回的租赁款，未纳入 2023 年可供分配金额计算及的假设及预测期现金流量中。

6.12. 期初现金余额

期初现金余额系预测期期初留存于本基金账面的可供分配的部分资金。预测期内，本基金拟将期初现金余额通过向投资者分配以充实投资者的投资收益。

6.13. 支付的其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金包含支付的运营机构管理服务费、代付水电费、租赁保证金、专业服务费及基金管理费、托管费等。

附件六：基础设施项目尽职调查报告

华安张江光大园

封闭式基础设施证券投资基金

2022 年度第一次

扩募并新购入基础设施项目

尽职调查报告



2023年5月

管理人声明

华安基金管理有限公司作为“华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金”的基金管理人，华安未来资产管理（上海）有限公司作为“华安资产张润大厦资产支持专项计划”的计划管理人，已按照《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》《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》《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》和《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》的要求，对华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金新购入基础设施项目相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金

尽职调查参与人员

王文杰









华安基金管理有限公司



华安基金管理有限公司

报告日期:2023年5月18日

尽职调查参与人员

辛玮

王新杰

林昭奇

汪寅晓

黄珂

华安未来资产管理（上海）有限公司



华安未来资产管理（上海）有限公司

报告日期: 2023年5月18日

目 录

第一章 尽职调查情况描述.....	2
一、 尽职调查基准日	2
二、 尽职调查内容	2
三、 尽职调查程序	4
四、 尽职调查主要结论	4
第二章 基础设施项目.....	7
一、 项目公司基本情况	7
二、 基础设施资产情况	21
三、 基础资产转让行为的合法性及有效性	96
四、 同业竞争及关联交易	102
第三章 业务参与人.....	108
一、 原始权益人	108
二、 基础设施运营管理机构	145
三、 基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行	160
四、 基金管理人和资产支持证券管理人	170
五、 财务顾问	172
六、 其他重要参与机构	174
第四章 尽职调查结论意见.....	179

第一章 尽职调查情况描述

华安基金管理有限公司（简称“华安基金”或“基金管理人”）是华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华安张江光大 REIT”或“本基金”）的基金管理人、华安未来资产管理（上海）有限公司（简称“华安资产”或“ABS 管理人”）是“华安资产张润大厦资产支持专项计划”的计划管理人，依据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引》《证券公司客户资产管理业务管理办法》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《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》以及上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第3号——新购入基础设施项目(试行)》等法律法规、中国证监会的有关规定和公司内部制度的规定，本着独立性、审慎性、专业性和全面性的原则，对交易参与人和基础资产做了审慎、独立的调查工作。对于本次尽职调查，基金管理人确认已履行勤勉、尽责的调查义务。

一、 尽职调查基准日

《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目尽职调查报告》（以下简称“本尽职调查报告”）是依据本尽职调查基准日 2022 年 12 月 31 日管理人所掌握的材料及了解到的信息而出具。

二、 尽职调查内容

华安基金联合华安资产对项目公司的原始权益人、项目公司、基础设施资产、外部管理机构、基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行、财务顾问及其他重要参与机构的情况进行了尽职调查。尽职调查通过查阅相关业务参与人提供的资料、列席会议，并结合实地调查、市场公开信息收集分析、访谈、信息分析、印证和讨论等方式开展。

查阅的主要渠道包括：由公司提供相关资料；通过银行信贷登记咨询系统获得相关资料；通过公开信息披露媒体、互联网及其他可靠渠道搜集相关资料。

访谈是指通过与公司的高级管理人员，以及财务、营运等部门的负责人员进行对话和访谈，从而掌握公司的最新情况，并核实已有的资料。

实地调查是指到公司的主要办公地点进行实地调查。实地调查可包括整体工作状况、管理人员管理水平、对租户的服务水平、运营及管理物业情况和现场人员工作情况等内容。

信息分析是指通过各种方法对采集的信息、资料进行分析，从而得出结论性意见。

印证主要是指通过与有关机构进行沟通和验证，从而确认查阅和实地调查结论的真实性。

对担任原始权益人的上海张江（集团）有限公司（简称“张江集团”）和上海张江集成电路产业区开发股份有限公司（简称“张江集电”）（以下合并简称“原始权益人”）尽职调查包括基本情况、组织架构与治理结构、主营业务情况及财务状况等；对作为项目公司的上海张润置业有限公司（简称“张润置业/项目公司”）尽职调查包括基本情况、主营业务情况及财务状况、组织架构与治理结构、失信被执行记录等其他情况；对位于盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号的张润大厦的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以下简称（“张润大厦”或“基础设施项目/资产”）的尽职调查包括资产权属、开发建设程序、运营情况、权利限制情况及基础设施资产现金流预测分析等；对担任外部管理机构的上海集挚咨询管理有限公司（简称“集挚咨询”）尽职调查包括基本情况、主营业务情况及财务状况、组织架构与治理结构、失信被执行记录等其他情况；对担任基金托管人、资产支持证券托管人和监管银行的招商银行股份有限公司（简称“招商银行”）和招商银行股份有限公司上海分行（简称“招商银行上海分行”）（以下合并简称“托管人”）尽职调查内容包括托管人的资信水平、托管业务资质、托管业务管理制度、业务流程及风险控制措施；对担任财务顾问的国泰君安证券股份有限公司（简称“国泰君安证券/财务顾问”）尽职调查包括主体资格及相关资质；对担任其他重要参与机构的北京市汉坤律师事务所（简称“法律顾问”）、上海东洲房地产土地估价有限公司（资产评估机构）和毕马

威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“审计机构/会计师事务所”）尽职调查包括基本情况、业务情况及资格资质情况。

三、 尽职调查程序

（一）向相关主体下发尽职调查文件清单

尽职调查文件清单根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关规定制作，列出我司作为本项目的基金管理人所需了解的问题，形成尽职调查文件清单。

（二）与中介机构共同进行现场访谈

与项目公司、原始权益人的高管、相关负责人进行访谈，了解其在业务审批、管理、财务、人力资源等方面的认识和规划，并对行业特点、基础设施资产的定位、物业运营、管理情况及财务状况等做进一步了解。

（三）审阅尽职调查搜集的文件和其他业务参与人的相关文件

收集到各参与方提供的资料后，分类并进行整理及分析，包括：项目公司和原始权益人的基本情况和经审计的财务报表；与基础资产相关的材料；评估机构、会计师事务所及法律顾问关于本项目的意见等。

（四）出具尽职调查报告

根据调查研究结果出具初步尽职调查报告。根据需要，对前期没有解决的问题和事项进行确定，再次补充深入调查清单，直至调查清单所列任务全部完成。

四、 尽职调查主要结论

（一）项目公司

经调查，项目公司组织结构较为完善，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

项目公司的股东人数、住所、出资比例等符合法律、法规及其他有关规定；核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

项目公司章程符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定；根据公司章程规定的有权机构授权情况符合规定；公司组织架构健全、清晰。

项目公司具备并实际占有完整、合法的财产权属凭证。

项目公司所处行业发展前景较好，政策支持力度大。项目公司近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

（二）基础设施项目

原始权益人合法拥有基础设施项目，基础设施项目满足相关约定标准，基础设施项目权利负担将在本基金购入基础设施项目后解除。根据原始权益人内部相关规定，基础设施项目的转让已经得到相关授权批准，转让真实、有效。

（三）基础设施项目现金流情况

经调查，基础设施项目现金流真实，且基于合法的经营活动，形成的基础设施资产的法律协议或文件合法有效。项目运营满三年，历史现金流具有独立性和稳定性。现金流来源具备一定的分散度，且不依赖于第三方补贴等非经常性收入。

（四）原始权益人

原始权益人组织结构完善，内控机制有效，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

原始权益人所处行业发展前景较好，政策支持力度大。原始权益人自成立以来发展迅速。从成立至今的情况看，原始权益人的经营状况良好，盈利水平增长较快，有着较强的经营能力和较好的持续增长潜力。

原始权益人最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

原始权益人严格遵守有关行业的监管要求，建立了全面风险管理体系，经营稳健。

原始权益人资信情况较好，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；不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

（五）外部管理机构

外部管理机构组织结构完善，内控机制有效，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。外部管理机构经营状况良好，有着较强的经营能力和较好的持续增长潜力。

外部管理机构成立以来未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。外部管理机构严格遵守有关行业的监管要求，建立了全面风险管理体系，经营稳健。

外部管理机构资信情况较好，自成立以来在投资建设、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；不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

（六）基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行

托管人/监管银行整体经营情况、资信水平良好。招商银行和招商银行上海分行作为本期基金托管人和监管银行、资产支持证券托管人，其托管业务资质合法、有效，托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施较为完备，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，针对本基金的托管结算业务操作流程和对管理人的监督、复核程序合理、有效。

（八）其他重要参与机构

相关重要参与机构整体经营情况、资信水平良好。

第二章 基础设施项目

一、项目公司基本情况

(一) 设立情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海张润置业有限公司基本情况如下：

中文名称	上海张润置业有限公司
公司简称	张润置业
法定代表人	陆晓炜
成立日期	2010 年 3 月 19 日
注册资本	6,700.00 万人民币
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区龙东大道 3000 号 1 号楼裙楼 201 室
经营范围	房地产开发经营；住宅室内装饰装修；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） 一般项目：物业管理；以自有资金从事投资活动；投资管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；机械设备租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务。 （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）

经核查，张润置业现持有由中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于 2022 年 11 月 22 日核发的统一社会信用代码为 91310000551591484A 的《营业执照》、公司章程、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，张润置业的登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，于 2010 年 3 月 19 日成立，住所为中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 3000 号 1 号楼裙楼 201 室。股东为上海张江（集团）有限公司、上海张江集成电路产业区开发有限公司，出资比例分别为 60%和 40%。张润置业依法设立并合法存续，不存在《公司法》等中国法律规定及其公司章程规定的应当终

止的情形。张润置业的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业法人登记管理条例》的规定。

（二） 历史沿革

2010年3月19日，上海张润置业有限公司由上海润邦置业有限公司及上海张江集成电路产业区开发有限公司共同出资设立，出资比例分别为60%和40%，注册资本12,000万元人民币，法定代表人田学勤。经营范围为房地产开发与经营，物业管理，实业投资，投资管理，投资咨询（除经纪），建筑材料的销售，装潢工程（凭资质）。首次出资6000万元，其余出资自营业执照签发之日起两年内完成，首次出资已经上海申洲大通会计师事务所有限公司出具的编号为“申洲大通（2010）验字第081号”《验资报告》验证。

2012年3月6日，张润置业全体股东完成缴纳第二期出资额700万元人民币，本次出资已经上海申洲大通会计师事务所有限公司出具的编号为“申洲大通（2011）验字第061号”《验资报告》验证。

2013年6月24日，经张润置业股东会决议通过，张润置业注册资本由12,000万元变更至6,700万元，本次减资事项经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的沪金审验（2013）第898号《验资报告》验证。

2014年8月21日，经张润置业股东会决议通过，上海张江（集团）有限公司通过受让上海润邦置业有限公司持有的公司60%股权成为公司股东。

2015年11月23日，经张润置业股东会决议通过，张润置业变更经营范围为房地产开发与经营，物业管理，实业投资，投资管理，投资咨询，建筑材料的销售，装潢工程。【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】

2022年3月15日，经张润置业股东会决议通过，张润置业经营范围变更为许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；实业投资；投资管理；投资咨询；建筑材料销售；装潢工程；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2022年10月14日，张润置业经营范围变更为房地产开发经营；住宅室内装饰装修；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）一般项目：物业

管理；以自有资金从事投资活动；投资管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；机械设备租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务。（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）

（三） 股东出资情况

截至 2022 年 12 月 31 日，张润置业股东的出资额及占比情况如下：

表：张润置业的出资情况表

序号	出资人名称	认缴出资额 (单位：人民币万元)	实缴出资额 (单位：人民币万元)	出资比例 (%)
1	上海张江（集团）有限公司	4,020.00	4,020.00	60.00
2	上海张江集成电路产业区开发有限公司	2,680.00	2,680.00	40.00
合计		6,700.00	6,700.00	100.00

经核查根据张润置业股东出资情况符合法律、法规及其他相关规定，股东均以自有资金现金出资，出资资金不存在纠纷或潜在纠纷。

（四） 重大重组情况

2013 年 6 月 24 日，经张润置业股东会决议通过，张润置业注册资本由 12,000 万元变更至 6,700 万元，本次减资事项经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的沪金审验（2013）第 898 号《验资报告》验证。

2014 年 8 月 21 日，经张润置业股东会决议通过，上海张江（集团）有限公司通过受让上海润邦置业有限公司持有的公司 60%股权成为公司股东。

（五） 组织架构与内部控制

上海张润置业有限公司严格遵守《中华人民共和国公司法》、中国证监会的有关规定及其它有关法律、行政法规的规定，制定了《公司章程》，《公司章程》规定的有权机构授权情况符合相关规定，治理情况如下：

1、股东会

股东会是公司的最高权力机构，股东会由全体股东组成，股东会行使下列职权：

-
- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
 - (2) 选举和更换由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
 - (3) 审议批准董事会的报告；
 - (4) 审议批准监事会的报告；
 - (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
 - (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
 - (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
 - (8) 对公司发行债券作出决议；
 - (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
 - (10) 修改公司章程；
 - (11) 对公司对外投资或者为他人提供担保作出决议。

2、董事会

公司设董事会，董事会由五名成员组成，其中，张江集团委派三名董事，张江集电委派二名。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订增加和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) 决定聘任或者解聘总经理、财务总监及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘副总经理及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、高级管理人员

公司设总经理一名，财务总监一名，可根据需要设副总经理，总理由张江集团委派，董事会聘任；副总经理由总经理提名，董事会聘任。财务总监由张江集电委派，董事会聘任。总经理列席董事会会议，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，组织实施执行董事决定；
- (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；
- (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、监事

公司不设监事会，设监事一人，由张江集电委派，监事任期每届三年，任期届满，可以连任。公司监事行使下列职权：

- (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会议，在董事不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (5) 向股东会会议提出提案；
- (6) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼；

经核查张润置业组织机构及治理结构健全、清晰。公司章程、股东、董事会、总经理、监事的职权符合《公司法》及证券交易所有关规定，有权机构授权情况合法、清晰。

(六) 独立性情况

1、资产独立性

经核查，截至 2022 年 12 月 31 日，张润置业不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

2、财务独立性

公司设有独立的公司银行账户，并进行独立纳税。有独立的财务人员，建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度。

（七）商业信用情况

根据项目公司提供的银行版《企业征信报告》，截至 2023 年 2 月 20 日，张润置业无不良信贷信息。

通过中国证监会网站、中国银保监会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2023 年 2 月 20 日，于前述信息渠道，张润置业不存在被公布为失信被执行人的情况，张润置业在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，张润置业不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（八）项目公司财务情况

1、财务数据

张润置业 2020 年、2021 年及 2022 年的财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见。

表：张润置业近三年资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	2,891.89	855.06	3,437.09

应收账款	1,635.25	1,047.89	1,203.62
预付款项	64.80	52.04	46.39
其他应收款	272.57	228.38	256.94
其他流动资产	6.80	18.94	42.53
流动资产合计	4,871.31	2,202.31	4,986.57
非流动资产：			
投资性房地产	62,702.61	65,307.10	66,973.95
固定资产	5.10	7.18	2.98
无形资产	18.27	26.43	34.59
递延所得税资产	-	-	427.62
其他非流动资产	169.47	169.47	169.47
非流动资产合计	62,895.45	65,510.17	67,608.61
资产总计	67,766.76	67,712.48	72,595.18
流动负债：			
应付账款	1,763.51	2,183.72	4,238.81
预收款项	299.35	1,042.70	1,794.08
合同负债	202.87	470.30	-
应交税费	1,089.25	348.59	8.87
其他应付款	3,447.38	3,265.60	17,019.60
一年内到期的非流动负债	1,639.70	1,645.34	100.00
流动负债合计	8,442.06	8,956.27	23,161.36
非流动负债：			
长期借款	49,679.00	51,264.50	44,900.00
递延所得税负债	164.07	261.97	-
非流动负债合计	49,843.07	51,526.47	44,900.00
负债合计	58,285.13	60,482.74	68,061.36
所有者权益			
实收资本	6,700.00	6,700.00	6,700.00
盈余公积	304.68	79.49	-
未分配利润/(未弥补亏损)	2,476.95	450.25	-2,166.18
所有者权益合计	9,481.63	7,229.74	4,533.82
负债和所有者权益总计	67,766.76	67,712.48	72,595.18

表：张润置业近三年利润表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	8,417.30	8,333.93	7,256.84

减：营业成本	2,366.69	2,327.96	2,329.15
税金及附加	630.16	88.51	31.22
管理费用	378.78	10.33	19.16
财务费用	2,006.57	2,256.70	2,684.85
二、营业利润	3,035.09	3,650.42	2,192.47
加：营业外支出	0.37	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	3,034.72	3,650.42	2,192.47
减：所得税费用	782.83	954.51	-427.62
四、净利润	2251.89	2,695.92	2,620.08

表：张润置业近三年现金流量表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
房屋租赁以及提供服务收到的现金	6,858.36	8,703.93	7,407.52
收到其他与经营活动有关的现金	999.38	894.48	1,380.06
经营活动现金流入小计	7,857.74	9,598.40	8,787.59
接受劳务支付的现金	182.42	857.13	41.62
支付的各项税费	1,104.44	509.00	414.66
支付其他与经营活动有关的现金	929.78	716.73	577.53
经营活动现金流出小计	2,216.64	2,082.86	1,033.82
经营活动产生的现金流量净额	5,641.10	7,515.54	7,753.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1.00	191.27	125.70
收到其他与投资活动有关的现金	2.21	5.02	1.92
投资活动现金流入小计	3.21	196.30	127.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	1,864.22	2,862.29
投资支付的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	1,864.22	2,862.29
投资活动使用的现金流量净额	3.21	-1,667.92	-2,734.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	-	60,850.00	47,500.00
筹资活动现金流入小计	-	60,850.00	47,500.00
偿还债务支付的现金	1,585.50	67,000.00	49,549.00
偿付利息支付的现金	2,021.98	2,279.65	2,704.55

筹资活动现金流出小计	3,607.48	69,279.65	52,253.55
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	3,607.48	-8,429.65	-4,753.55
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额	2,036.83	-2,582.03	265.55
加：期/年初现金及现金等价物余额	855.06	3,437.09	3,171.54
五、期/年末现金及现金等价物余额	2,891.89	855.06	3,437.09

2、 财务分析

(1) 资产情况

张润置业2020年末、2021年末以及2022年末总资产分别为72,595.18万元、67,712.48万元和67,766.76万元。

表：张润置业资产状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	4,871.31	7.19%	2,202.31	3.25%	4,986.57	6.87%
非流动资产合计	62,895.45	92.81%	65,510.17	96.75%	67,608.61	93.13%
资产合计	67,766.76	100.00%	67,712.48	100.00%	72,595.18	100.00%

张润置业流动资产占总资产的比例较低，2020年末、2021年末以及2022年末流动资产占总资产的比例分别为6.87%、3.25%和7.19%；非流动资产占总资产的比例分别为93.13%、96.75%和92.81%，非流动资产中以投资性房地产为主。

1) 流动资产分析

表：张润置业流动资产状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,891.89	59.37%	855.06	38.83%	3,437.09	68.93%
应收账款	1,635.25	33.57%	1,047.89	47.58%	1,203.62	24.14%
预付款项	64.80	1.33%	52.04	2.36%	46.39	0.93%
其他应收款	272.57	5.60%	228.38	10.37%	256.94	5.15%
其他流动资产	6.80	0.14%	18.94	0.86%	42.53	0.85%
流动资产合计	4,871.31	100.00%	2,202.31	100.00%	4,986.57	100.00%

从流动资产构成来看，主要为货币资金和应收账款。2020年末、2021年末及2022年末，货币资金分别为3,437.09万元、855.06万元和2,891.89万元，占流动资产规模比例较大，货币资金主要为银行存款。2020年末、2021年末及

2022 年末，应收账款分别为 1,203.62 万元、1,047.89 万元和 1,635.25 万元，主要为租金收入按照直线法摊销形成的应收账款，账龄均在 1 年以内。其他应收款主要系园区经营产生的代收代付水电费，以及张润置业在其股东集团内的现金管理往来款。其他流动资产为待抵扣进项税。

2) 非流动资产分析

表：张润置业非流动资产状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	62,702.61	99.69%	65,307.10	99.69%	66,973.95	99.06%
固定资产	5.1	0.01%	7.18	0.01%	2.98	0.00%
无形资产	18.27	0.03%	26.43	0.04%	34.59	0.05%
递延所得税资产	-	-	-	-	427.62	0.63%
其他非流动资产	169.47	0.27%	169.47	0.26%	169.47	0.25%
非流动资产合计	62,895.45	100.00%	65,510.17	100.00%	67,608.61	100.00%

从非流动资产构成来看，主要为投资性房地产。2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，投资性房地产（即张润大厦）分别为 66,973.95 万元、65,307.10 万元和 62,702.61 万元，占非流动资产的比例分别为 99.06%、99.69%和 99.69%。其他非流动资产主要为维修基金。

(2) 负债结构

表：张润置业负债状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	8,442.06	14.48%	8,956.27	14.81%	23,161.36	34.03%
非流动负债合计	49,843.07	85.52%	51,526.47	85.19%	44,900.00	65.97%
负债合计	58,285.13	100.00%	60,482.74	100.00%	68,061.36	100.00%

张润置业 2020 年末、2021 年末以及 2022 年末总负债分别为 68,061.36 万元、60,482.74 万元和 58,285.13 万元，其中非流动负债占总负债的比例逐年上升，分别为 65.97%、85.19%和 85.52%，主要是通过银行借款归还股东借款后，负债结构逐渐由流动负债为主转为非流动负债为主。

1) 流动负债分析

表：张润置业流动负债状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	1,763.51	20.89%	2,183.72	24.38%	4,238.81	18.30%
预收款项	299.35	3.55%	1,042.70	11.64%	1,794.08	7.75%
合同负债	202.87	2.40%	470.3	5.25%	-	-
应交税费	1,089.25	12.90%	348.59	3.89%	8.87	0.04%
其他应付款	3,447.38	40.84%	3,265.60	36.46%	17,019.60	73.48%
一年内到期的非流动负债	1,639.70	19.42%	1,645.34	18.37%	100	0.43%
流动负债合计	8,442.06	100.00%	8,956.27	100.00%	23,161.36	100.00%

2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，张润置业应付账款 4,238.81 万元、2,183.72 万元和 1,763.51 万元，主要为 2018 年项目竣工后尚未到结算期的工程尾款。2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，张润置业预收账款分别为 1,794.08 万元、1,042.70 万元和 299.35 万元，主要为预收租户租赁款。2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，张润置业其他应付款分别为 17,019.60 万元、3,265.60 万元和 3,447.38 万元，主要为园区租赁业务的租赁押金、装修保证金等；2020 年末，其他应付款除租户保证金以外，还包含股东借款。一年内到期的非流动负债系指于资产负债表日后一年内到期的长期借款，即张润置业在中国银行取得的固定资产借款。

2) 非流动负债分析

表：张润置业非流动负债状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	49,679.00	99.67%	51,264.50	99.49%	44,900.00	100.00%
递延所得税负债	164.07	0.33%	261.97	0.51%	-	-
非流动负债合计	49,843.07	100.00%	51,526.47	100.00%	44,900.00	100.00%

2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，张润置业非流动负债主要为长期借款，分别为 44,900.00 万元、51,526.50 万元和 49,679.00 万元。递延所得税负债主要为租金收入直线法调整产生的暂时性差异。

(3) 盈利能力分析

表：张润置业盈利能力分析

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	8,417.30	8,333.93	7,256.84
营业总成本	5,382.20	4,683.50	5,064.38
其中：营业成本	2,366.69	2,327.96	2,329.15
利润总额	3,035.09	3,650.42	2,192.47
净利润	2,251.89	2,695.92	2,620.08
营业毛利率	71.88%	72.07%	67.90%
净利润率	26.75%	32.35%	36.10%
净资产收益率	26.95%	45.84%	81.27%

备注：

- 1、营业毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业总收入×100%；
- 2、净利润率=（净利润/营业总收入）×100%；
- 3、净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]×100%

1) 营业收入及成本分析

2020 年度、2021 年度及 2022 年度张润置业实现营业收入 7,256.84 万元、8,333.93 万元和 8,417.30 万元，主要为园区租赁收入，2019 年项目公司迅速完成招租爬坡，2020 年末、2021 年末及 2022 年末，基础设施项目出租率维持在 96% 左右。营业收入规模保持平稳。

2020 年度、2021 年度及 2022 年度张润置业营业总成本分别为 5,064.37 万元、4,683.51 万元和 5,382.20 万元，其中营业成本分别为 2,329.15 万元、2,327.96 万元和 2,366.69 万元，主要为投资性房地产折旧费用。

2020 年度、2021 年度以及 2022 年度，张润置业的营业毛利率分别为 67.90%、72.07%和 71.88%，经营效率快速提升后保持稳定。

2) 期间费用分析

最近三年期间费用分析如下：

表：张润置业期间费用分析

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
管理费用	378.78	10.33	19.16
财务费用	2,006.57	2,256.70	2,684.85
期间费用合计	2,385.35	2,267.03	2,704.01
期间费用占营业总收入的比例	28.34%	27.20%	37.26%

2020 年度、2021 年度以及 2022 年度，期间费用合计分别为 2,704.01 万元、2,267.03 万元和 2,385.35 万元，主要为银行借款产生的财务费用，期间费用金额及其占营业收入的比例总体保持平稳。

3) 利润分析

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，张润置业实现净利润 2,620.08 万元和 2,695.92 万元和 2,251.89 万元，近三年均实现盈利，经营情况稳定。

(4) 现金流量分析

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	7,857.74	9,598.40	8,787.59
经营活动现金流出小计	2,216.64	2,082.86	1,033.82
经营活动产生的现金流量净额	5,641.10	7,515.54	7,753.77
投资活动现金流入小计	3.21	196.3	127.62
投资活动现金流出小计	-	1,864.22	2,862.29
投资活动使用的现金流量净额	3.21	-1,667.92	-2,734.67
筹资活动现金流入小计	-	60,850.00	47,500.00
筹资活动现金流出小计	3,607.48	69,279.65	52,253.55
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	-3,607.48	-8,429.65	-4,753.55

2020 年、2021 年以及 2022 年度，张润置业经营活动现金净流量分别为 7,753.77 万元、7,515.54 万元和 5,641.10 万元，经营现金流情况良好。

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，张润置业经营活动现金流入总额与营业收入变动趋势、以及经营活动产生的现金流量净额与净利润变动趋势基本保持一致，2022 年度经营活动现金流入较往年减少主要是受外部客观因素影响导致经营现金回流时间发生延迟。

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，张润置业投资活动产生的现金流量净额波动幅度较大，主要系购建投资性房地产、无形资产、固定资产和其他长期资产所支付现金。

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，张润置业筹资活动产生的现金流量主要为股东借款及银行借款。

3、主要债务、授信使用状况及对外担保情况

截至2022年末，张润置业预收款项为299.35万元，其他应付款为3,447.38万

元，长期借款为49,679.00万元，为公司的主要债务情况。

张润置业于2021年12月与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行签订《固定资产借款合同》，并提供张润大厦（沪（2020）浦字不动产权第067526号）作为抵押担保。借款本金为人民币5.5亿元，借款期限14年，于2035年12月21日到期。根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的张润置业2020年度至2023年度的《审计报告》（毕马威华振审字第2304634号），截至2022年12月31日，借款余额为人民币513,186,979.69元。

除上述已披露的在先抵押外，张润置业不存在查封、扣押等其他权利限制。相关方已就在先抵押权的解除作出安排，相关安排不违反相关中国法律的禁止性规定，具备可行性。

（九） 华安张江光大园 REIT 及拟购入基础设施项目公司模拟汇总财务状况

1、 华安张江光大园 REIT 及拟购入基础设施项目公司模拟汇总财务报表

截至2022年12月31日，华安张江光大园 REIT 及张润置业模拟汇总财务报表情况如下：

表：模拟汇总净资产表

单位：人民币万元

项目	2022 年末
货币资金	10,712.32
应收账款	1,866.77
投资性房地产	282,452.96
固定资产	10.94
无形资产	18.27
其他资产	518.49
递延所得税资产	-
资产总计	295,579.75
应付账款	2,020.58
应付管理人报酬	222.88
应付托管费	14.86
合同负债	327.95
应交税费	1,308.34
其他负债	7,651.59
一年内到期的非流动负债	1,639.70
长期借款	49,679.00

递延所得税负债	164.07
负债合计	63,028.98
所有者权益合计	232,550.77
负债和所有者权益合计	295,579.75

注：本表格数据尾差系四舍五入造成。

2、 主要财务指标分析

截至 2022 年末，模拟合并中，总资产为 295,579.75 万元，负债总额 63,028.98 万元，所有者权益 232,550.77 万元，资产负债率 21.32%，除拟购入项目公司尚未归还的银行借款外，其余全部为经营性负债，无其他对外融资。

截至 2022 年末，模拟合并资产中主要为货币资金、应收账款和投资性房地产。其中，应收账款 1,866.77 万元，全部为账龄 1 年以内的应收第三方款项；投资性房地产 282,452.96 万元，占资产总额的 95.56%，包括张江光大园及张润大厦。

截至 2022 年末，本基金及新购入项目公司模拟合并负债中主要为张润置业尚未归还的银行借款，包括长期借款 49,679.00 万元和一年内到期的非流动负债 1,639.70 万元，占负债总额的 81.42%，该笔借款将于本基金扩募完成后提前归还。应付账款 2,020.58 万元，主要为尚未达到付款结算期的工程尾款。其他负债 7,651.59 万元包括预收款项、其他应付款以及其他流动负债，其中预收款项主要为预收客户租金，其他应付款主要为房屋押金、租户装修保证金等。

（十） 结论

综上所述，项目公司张润置业依法设立并合法存续；张润置业的公司章程、公司治理结构符合《公司法》的相关规定；截至 2023 年 2 月 20 日，张润置业不存在被公布为失信被执行人的情况，张润置业在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，张润置业不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，具备签署相关协议文件的主体资格。

二、 基础设施资产情况

（一）基础设施资产概述

张润大厦地处上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号，位于国家级高科技产业园区张江高科技园区核心地带。占用范围内国有建设用地的土地用途为研发总部，土地使用权面积为 21,796 平方米，总建筑面积 60,534.05 平方米，由 2 栋办公楼、1 栋配套用房及其他配套设施构成，其中地上建筑面积为 43,620.56 平方米。共有 462 个可用车位，其中地库车位 410 个。

张润大厦凭借良好的区域优势、产业配套及便利交通，吸引了包括集成电路、先进制造、信息技术等符合国家重大战略、宏观调控及产业政策、发展规划的行业内优质企业入驻，截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦出租率稳定在 96.32%。

（二）基础设施项目的资产权属及取得过程

1、基础设施项目的资产权属

根据张润项目的《不动产权证书》及日期为 2022 年 12 月 21 日且加盖有浦东新区不动产登记资料查询专用章的《上海市不动产登记簿》，张润置业合法享有张润项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《不动产权证书》信息如下：

证号	沪（2020）浦字不动产权第 067526 号
权利人	上海张润置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盛夏路 61 弄 1-3 号，金秋路 158 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权土地权利性质：出让
用途	土地用途：研发总部 房屋用途：详见登记信息 ¹
面积	宗地面积：21,796.00 平方米 建筑面积：60,534.05 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010 年 4 月 12 日起 2054 年 8 月 16 日止

¹日期为 2022 年 12 月 21 日且加盖有浦东新区不动产登记资料查询专用章的《上海市不动产登记簿》记载的房屋用途为科研设计。

附记	保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米； 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米。 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6,035.81平方米。 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。
登记机构	上海市自然资源确权登记局
日期	2020年7月28日

2、基础设施项目的取得过程

(1) 成片土地出让

1993年12月18日，上海市浦东新区综合规划土地局（出让人）与上海市浦东土地发展（控股）公司（简称“浦东土发公司”，受让人）签订了《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》（沪浦（1993）出让合同第047号），出让人将国有土地使用权出让予受让人成片开发，出让面积为3,600,000平方米。

(2) 成片土地作价出资至张江集电

2000年11月，张江高科与浦东土发公司签订合资合同，成立张江集电，约定将包括川杨河以北、龙东路以南、申江路以东、规划铁路线以西内约2.73平方公里首期未开发土地（包含张润项目所在地块）由浦东土发公司成片作价出资注入至张江集电。

根据上海东亚会计师事务所有限公司于2001年4月3日出具的《验资报告》（沪东六验（2001）1380号），截至2001年3月26日止，张江集电已收到股东投入的实收资本包括2.73平方公里的首期土地使用权。

经核查并根据张润置业出具的书面说明，张润大厦位于该 2.73 平方公里的地块范围内。

（3）张润项目所在地块的买卖

2004 年 8 月 6 日，福尼克斯成像技术（上海）有限公司（简称“福尼克斯公司”）与张江集电签署了《上海市张江高科技园区国有土地使用权转让合同》，约定福尼克斯公司自张江集电受让约 22,000 平方米的土地。此后，2009 年，福尼克斯公司与张江集电合计签署了 6 份《房地产买卖合同》，福尼克斯公司将上海市浦东新区金秋路 158 号、盛夏路 61 号 1-5 幢及其占用范围内土地使用权 21,796 平方米转让予张江集电。

2010 年，张江集电与张润置业签署了《上海市房地产买卖合同》，约定张润置业受让张江集电持有的位于金秋路 158 号盛夏路 61 号的房屋及该房屋占用范围内的土地使用权，其中房屋建筑面积为 14,112.36 平方米，土地使用权面积为 21,796 平方米，转让价款为人民币 196,000,000 元。经核查并根据张润置业出具的书面说明，张润置业已支付完毕上述购买价款。

（4）补充土地出让合同的签订

2014 年 12 月 9 日，上海市浦东新区规划和土地管理局与张润置业签署了《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦规土（2014）出让合同补字第 69 号），就张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘地块，约定同意土地用途调整为研发总部，可建计容建筑面积调整为 43,591 平方米，并补缴土地出让金 5,209 万元。

经核查并根据张润置业出具的书面说明，张润置业已支付完毕上述土地出让金 5,209 万元。

2019 年 7 月 1 日，上海市浦东新区规划和自然资源局（简称“浦东新区规自局”）与张润置业签署了《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦规划资源（2019）出让合同补字第 8 号），就张江高科技园区 15 街坊 5/120 丘地块，约定同意土地增加地下建筑面积 18,157.3 平方米（非住宅配套停车库），并补缴土地出让金 540 万元。

经核查并根据张润置业出具的书面说明，张润置业已支付完毕上述土地出让金 540 万元。

（三） 基础设施项目的开发建设程序

张润项目由张润置业于 2015 年投资和建设，系在原地块上拆除原有建筑物后重新履行开发建设程序进行建设，张润项目投资和建设过程所涉及的建设文件信息如下表。

表：张润大厦建设文件信息

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
1	企业投资项目审批或核准	《上海市企业投资项目备案意见》	2015 年 2 月 5 日	上海市张江高科技园区管理委员会	沪张江园区管备[2015]21 号	同意项目新建研发楼，予以备案。 建设单位/权利人：上海张润置业有限公司 工程名称：张润置业项目 建设地址/坐落：上海市浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号） 用地面积：21,796 平方米 建设规模/建筑面积：61,100 平方米（地上面积 43,600 平方米、地下面积 17,500 平方米） 合同价款/总投资额：75,600 万元
2	规划	建设用地规划许可证	2015 年 5 月 25 日	上海市浦东新区规划和土地管理局	沪浦规地张[2015]EA31011520159010	用地单位：上海张润置业有限公司 用地项目名称：张润置业项目 用地位置：张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号） 用地性质：C65（研发总部）-C65 用地面积：21,796 平方米
		建设工程规划许可证	2015 年 10 月 20 日	上海市浦东新区规划和土地管理局	沪浦规建张（2015）FA31011520154111	建设单位：上海张润置业有限公司 建设项目名称：张润置业项目（桩基） 建设位置：浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号） 建设规模：/
			2015 年 12 月 30 日	上海市浦东新区规划和土地管理局	沪浦规建张（2015）FA31011520154166	建设单位：上海张润置业有限公司 建设项目名称：张润置业项目（除桩基） 建设位置：浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号）

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
						建设规模：62,439.33 平方米
3	土地	土地取得方式	协议出让			
		土地预审意见	浦东新区规自局于 2022 年 11 月 4 日出具了《关于张润大厦项目土地预审、建设用地批准书手续的回复意见》，根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）的规定，鉴于张润大厦项目的用地手续总体符合相关规定，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。			
		建设用地批准书				
4	环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2015 年 9 月 15 日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	沪浦环保许评[2015]1997 号	根据《报告表》的分析、结论和建议，同意项目建设。
5	施工许可	施工许可证	2015 年 10 月 30 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	15ZJPD0016D01/310115201502250401	建设单位： 上海张润置业有限公司 工程名称： 张润置业项目（桩基） 建设地址： 张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘（金秋路 158 号，盛夏路 61 号） 建设规模： / 合同工期： 2015 年 10 月 22 日至 2015 年 12 月 31 日 建设内容： 地下车库（桩基部分）

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
			2016 年 3 月 17 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	15ZJPD0016D02	建设单位: 上海张润置业有限公司 工程名称: 张润置业项目 (除桩基工程) 建设地址: 张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘 (金秋路 158 号, 盛夏路 61 号) 建设规模: 62,439.33 平方米 合同工期: 710 日历天 建设内容: 1#楼、2#楼、配套服务建筑、用户站、垃圾房、地下车库、地下车库消防疏散楼梯
6	竣工验收	综合验收 (备案)		2018 年 6 月 29 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	报建编号: 15ZJPD0016 备案编号: 2018PD0240 张润置业项目工程申请竣工验收备案材料收到, 经审查符合备案要求, 准予备案。
		专项验收	规划验收	2018 年 12 月 27 日	上海市浦东新区规划和土地管理局	建设单位: 上海张润置业有限公司 建设地点: 浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘 (金秋路 158 号, 盛夏路 61 号) 建设规模: 62,275 平方米 (地上 44,117.7 平方米、地下 18,157.3 平方米)
			消防验收	2018 年 5 月 31 日	上海市消防局	上海市浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘 (金秋路 158 号, 盛夏路 61 号) 的张润置业项目符合国家、地方有关消防规范、标准和我局建设工程消防设计审核意见书 (沪公消审字[2015]第 0238 号) 以及浦东新区公安消防支队建设工程消防设计审核意见书 (沪浦公消审字[2017]第 0081 号) 的要求, 消防验收合格。
			环保验收	2018 年 10 月	上海张润置业有限公司	根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》(国环规环评[2017]4 号)、《上海市环境保护局关于贯彻落实〈建设项目竣工环境保护验收暂行办法〉的通知》(沪环保评[2017]425 号), 本项目环评及批复中要求的各项环境

序号	手续名称			签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
							保护设施均已落实。无《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4号）中规定的验收不合格情形。根据竣工验收监测报告，验收监测期间，项目噪声污染物排放符合相关污染物排放标准要求，“张润置业项目”符合竣工环境保护验收条件，同意验收合格。

经核查，张润项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》《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》《关于张润置业项目环境影响报告表的审批意见》《建设工程竣工验收备案证书》《建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程消防验收意见书》《张润置业项目竣工环境保护验收报告》等文件。就张润大厦项目的用地预审意见及建设用地批准书的办理情况，上海市浦东新区规划和自然资源局（简称“浦东新区规自局”）于 2022 年 11 月 4 日出具了《关于张润大厦项目土地预审、建设用地批准书手续的回复意见》，根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）的规定，鉴于张润大厦项目的用地手续总体符合相关规定，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。

根据就张润大厦项目固定资产投资建设办理的相关手续，张润大厦项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

（四）基础设施项目运营情况

1、运营情况

张润大厦 2018 年 6 月建成后正式投入运营后一年内迅速完成爬坡期，2020 年末、2021 年末及 2022 年 12 月末出租率始终稳定在 95%以上，基本处于满租状态。租户结构主要为集成电路、先进制造、信息技术三大行业的企业，租赁合同期限以中长期为主；自运营以来，租户结构保持稳定，截至 2022 年 12 月末，前述三大行业租户占比超 80%。

根据基础设施资产历史出租情况，张润大厦历史运营情况如下：

表：张润大厦经营情况

单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年末
期末出租率	90.53%	98.93%	98.95%	96.32%

营业收入	3,101.47	7,256.84	8,333.93	8,417.30
营业成本	2,143.08	2,329.15	2,327.96	2,366.69
净利润	-1,927.69	2,620.08	2,695.92	2,251.89
经营净现金流	4,406.69	7,753.77	7,515.54	5,641.10
EBITDA	2,813.11	6,761.50	7,795.17	7,067.10

2、历史出租率

张润大厦 2018 年 7 月正式投入运营，2019 年末出租率为 90.53%，2020 年末出租率为 98.93%，2021 年末出租率为 98.95%，2022 年 12 月末出租率为 96.32%。

3、历史平均租金水平

经营收益方面，张润大厦过去三年营业收入实现快速增长后已进入平稳期，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年末，张润大厦平均租金分别为 5.54 元/天/平方米、5.56 元/天/平方米、5.81 元/天/平方米和 5.90 元/天/平方米。截至 2022 年末，整体经营收益较好，运营成熟稳定。

根据张润大厦已签署的租赁合同中，租约期限超过 3 年的租赁合同，每 2-3 年租金单价将一次性提高 10%；租约期限不满 3 年的租赁合同，合同期内不设有租金上涨条款。

4、租金收缴情况

张润项目的租金收缴情况良好，2019 年-2022 年 12 月末租金均完成收缴，收缴率 100%。

基础设施项目租金收取方式为每三个自然月为一期收取，先付后用。根据租赁合同约定，在租赁合同生效后的规定期限内，租户应支付三个月的租金作为履约保证金；每期租金应于各期开始前提前支付，支付日根据租赁合同约定。如有未按期缴付的，一般在租金支付日后的 30 日内完成收缴。

5、租户分布情况

截至 2022 年 12 月末，张润大厦出租率为 96.32%，共 16 家租户（含商业类租户），租户以集成电路、信息技术、人工智能等企业为主，租户质量优质，经营情况良好。前十大租户租赁面积合计 40,654.09 平方米，占物业已租赁总面积的 96.76%。

① 租赁业态分布

截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦共有 16 家租户，租赁合同 21 份。租户客群多元，租户实力较强，所属行业分布合理，收入具备一定分散程度。作为地处张江科学城的产业载体，主要以先进制造业、信息科技、集成电路产业客户为主，租赁面积占比分别为 45.97%、21.87%和 20.51%。租户业态分布符合张江北区集成电路产业园规划范围。

表：截至 2022 年 12 月 31 日张润大厦租赁用途分布情况

行业领域	合同面积 (m²)	面积占比	日租金单价 (元/m²)	租约数量
先进制造业	19,314.31	45.97%	6.06	5
信息科技	9,186.69	21.87%	6.05	1
集成电路	8,615.75	20.51%	5.90	7
商贸服务	3,297.90	7.85%	5.72	2
产业服务配套	1,526.80	3.63%	3.71	5
医疗器械	73.19	0.17%	5.83	1
合计	42,014.64	100.00%	-	21

② 租约年限分布

截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦已签约的租赁合同年限以 3 年以上的为主，合计占比达 68.03%。其中，签约 3-5 年（含）的租赁面积占比 43.10%，5 年以上的占比 24.93%。

表：张润大厦租约年限分布情况

租约年限	合同面积 (m²)	面积占比	租约数量
1 年以内（含 1 年）	6,000.52	14.28%	3
1-2 年（含 2 年）	2,790.66	6.64%	5
2-3 年（含 3 年）	4,640.13	11.04%	3
3-5 年（含 5 年）	18,108.03	43.10%	6

5 年以上	10475.30	24.93%	4
合计	42,014.64	100.00%	21

③ 租约剩余年限分布

截至 2022 年 12 月 31 日,张润大厦租赁合同剩余年限以 1 年以内(含 1 年)为主,合计占比达 58.11%,其中剩余期限 1-2 年(含)的租赁面积占比 14.60%、2-3 年(含)占比 23.72%。

表：张润大厦租约剩余年限分布情况

租约年限	合同面积 (m²)	面积占比	租约数量
1 年以内(含 1 年)	24,414.84	58.11%	11
1-2 年(含 2 年)	6,132.40	14.60%	4
2-3 年(含 3 年)	9,967.68	23.72%	2
3-5 年(含 5 年)	1,499.72	3.57%	4
合计	42,014.64	100.00%	21

④ 租约到期情况分布

截至 2022 年 12 月末有效租赁合同中,2023 年末到期的租约面积占比 58.11%,2024 年到期的租约面积占比 36.46%;2024 年末(含)前到期面积合计为 39,733.93 平方米,占已出租面积的 94.57%;项目公司将实时跟进租赁动态,持续夯实租户储备,提前做好续签及换签等招租工作。

表：张润大厦租约到期年限分布情况

到期年限	租赁面积 (m²)	占比
2023 年	24,414.84	58.11%
2024 年	15,319.09	36.46%
2025 年	864.99	2.06%
2026 年	1,415.72	3.37%
合计	42,014.64	100.00%

根据张润大厦的《上海市不动产登记簿》,张润大厦的土地用途为研发总部,房屋用途为科研设计。经核查并根据张润置业出具的书面说明,张润大厦对外出租,用作研发、办公等用途,符合张润大厦的规划用途。

经管理人和律所核查，截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦上正在履行的租赁合同共有 21 份，经审阅认为该等租赁合同，租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

6、租赁合同备案情况

根据《上海市房屋租赁条例（2010 修正）》第十五条规定：“房屋租赁合同及其变更合同由租赁当事人到房屋所在地的区、县房地产登记机构办理登记备案手续。房屋租赁合同未经登记备案的，不得对抗第三人。”

截至尽调报告出具之日，项目公司尚未就基础设施项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。

《民法典》第七百零六条规定：“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。”鉴此，管理人认为，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条的规定，未办理租赁备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。上述未办理租赁合同备案的情况，可能被有权建设（房地产）主管部门限期改正，若届时项目公司未根据有权建设（房地产）主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

（五）基础设施项目的权利限制情况

1、基础设施项目的抵押情况

根据张润置业（作为抵押人）与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行（简称“中国银行上海浦东开发区支行”，作为抵押权人）签订的编号为“D012021PK（GS）102”的《抵押合同》，张润置业以张润大厦的房屋所有权及其占用范围内的建设用地使用权为中国银行上海浦东开发区支行在《固定资产借款合同》（M132021PK（GS）102）项下的借款债权提供抵押担保（简称“基础设

施项目在先抵押”），借款的本金金额为人民币 550,000,000 元²，担保的债务履行期限为 2021 年 12 月 9 日起至 2035 年 12 月 9 日止。此外，编号为“D012021PK（GS）102”的《抵押合同》第五条约定：“未经抵押权人书面同意，抵押人不得全部或部分转让、赠与、再抵押、质押、托管、出租、出借、以实物形式出资、改造、改建、设立居住权或以其他方式处分抵押物。”

根据日期为 2022 年 7 月 25 日及 2022 年 8 月 16 日且加盖有浦东新区不动产登记资料查询专用章的《上海市不动产登记簿》，张润项目房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权已抵押给中国银行上海浦东开发区支行，且不存在其他抵押、查封的权利限制。

2、基础设施项目抵押的提前解除

就上述抵押，中国银行上海浦东开发区支行于 2022 年 9 月 9 日出具了《关于同意上海张润置业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将张润置业 100%股权直接或间接转让予华安张江 REIT 下设资产支持专项计划或其他指定主体，同意项目公司提前清偿借款并办理抵押权注销登记手续。

3、基础设施项目其他权利限制情况

经在动产融资统一登记公示系统³的查询，并以张润置业为担保人进行查询，截至 2022 年 9 月 6 日，张润项目的租金收入不存在被质押的情形。

4、基础设施项目投保情况

根据中国人寿财产保险股份有限公司出具的保单号为 6615012022310052000028 的《公众责任保险（A）电子保险单》及批单号为 6815012022310052000021 的《批单》，张润置业已对张润大厦投保公众责任险（A），保险期限为 2022 年 7 月 15 日零时至 2023 年 7 月 14 日二十四时止，累计赔偿限额 20,000,000 元。

²根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的张润置业 2020 年度至 2023 年度《审计报告》（毕马威华振审字第 2304634 号），截至 2022 年末，借款余额为人民币 513,186,979.69 元。

³网址：www.zhongdengwang.org.cn/。

根据中国人寿财产保险股份有限公司出具的保单号为 6601012022310052000259 的《财产一切险保单》及批单号为 6801012022310052000095 的《批单》，张润置业已对张润大厦投保财产一切险，保险期限为 2022 年 7 月 15 日零时至 2023 年 7 月 14 日二十四时止，保险金额 397,150,000 元。

（六）基础设施资产评估情况

1、基础设施资产账面价值

张润置业投资性房地产账面原值为 712,722,957.60 元，根据上海东洲房地产土地估价有限公司的评估报告，截至 2022 年 12 月 31 日，投资性房地产账面净值为 627,026,113.22 元。

2、基础设施资产评估值

上海东洲房地产土地估价有限公司估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，采用 100%“收益法”评估基础设施资产之市场价值，估价结果如下：

基础设施资产总价：人民币 147,690.00 万元

大写金额：人民币壹拾肆亿柒仟陆佰玖拾万元整

估价结果明细表

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果		估价结果
			比较法	收益法	
张润大厦	总价（万元）		168,255.00	147,690.00	147,690.00
	单价（元/m²）		—	24,398.00	24,398.00
	权重		0%	100%	—

3、基础设施项目估值方法

根据《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学[2015]4 号）以及《基础设施基金指引》规定，评估机构深入细致地分析了项目的特点和实际状况并研究了项目资料，在实地查勘和调研的基础上认为，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 100%收益法评估物业的市场价值。评估机构在评估测算过程中使用市场法交叉比较，认为基础设施资产估价在合理水平。

具体步骤如下：应用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定折现率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用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，评估机构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。

本次估价过程中，评估机构将估价对象按照租约期内及租约期外进行测算，对于租约期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得租约期内每年的净收益，对租约期内的每年净收益进行贴现，租约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、估值选取参数及其合理性分析

估价对象为盛夏路 61 弄 1-3 号科研设计用房共 3 幢，总建筑面积 43,620.56 平方米，评估机构认为此类房地产的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此可选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

估价对象中另有地下车库建筑面积为 16,913.49 平方米，共有车位 410 个。本次根据合法性原则，只评估地下产证记载的车库价值，对于地面车位不计算价值。评估机构认为地下车库的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此可选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

全剩余寿命模式的报酬资本化法，以房地产的租金作为收入测算依据，房地产的价值等于未来各期收入扣除成本费用后的年度净收益的现值之和。

张润大厦所采用的评估参数具体如下：

估价对象	租约期满后的租金单价	增长率	报酬率	空置率	估值结果 (万元)	估值占比 (%)
张润大厦-科研设计用房	5.90 元/天/平	租约期满后 15 年为 3.5%，期后至收益期满为 3%	6.0%	5%	143,907.00	97.44
估价对象	车位租金	增长率	报酬率	空置率	估值结果 (万元)	估值占比 (%)
张润大厦-地下车库	500 元/个/月	3.5%	4.5%	10%	3,783.00	2.56

(1) 张润大厦——科研设计用房

1) 已签约的租金及市场租金水平

本次评估中，基础设施项目收益年限为 31.65 年。租约期内租金收入，评估机构按合同租金收入为计算依据；无租约的，评估机构以市场租金作为租赁收入的计算依据。评估机构按周边类似房地产市场租金水平，采用比较法求得市场租金。租约期满后，估价对象的初始整体租金按市场租金结合租金年增长率确定租金收入。

表：三个周边类似房地产信息

比较因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
座落	祖冲之路 2290 号 (展想广场)	申江路 5005 弄 (星创科技广场)	蔡伦路 781 号 (张江药谷)
房地产用途	科研设计	科研设计	科研设计
挂牌价格 (元/平方米/天)	6.5	6.5	6.0
交易日期	2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 8 月

通过对可比实例的相关因素比较修正后，采用简单算数平均法得出基础设施项目于价值时点的市场租金水平为 5.90 元/平方米/天。

2022 年 12 月末，基础设施项目平均租金约 5.90 元/平方米/天，与市场租金水平基本一致。

2) 租金增长率

评估机构通过对现有市场的分析、对未来该类房地产的期望,根据 GDP 和居民家庭人均可支配收入的增长情况及租金增长指数,租约期内假设租金不递增;租约期满后 15 年租金收入增长率为 3.5%,期后至收益期满,租金收入增长率为 3%。具体情况分析如下:

A. 新购入基础设施项目经营情况良好,预测租金增长率符合其历史实际的租金增长率。

经核查,自投入运营以来,张润大厦签署的租赁合同加权平均年化复合增长率为 3.97%。其中,租户续签租赁合同的租金平均复合增长率以及单期内租金平均复合增长率均达 3.5%以上,满足增长率预期假设。前述增长率计算所使用的合同数据,主要来源于 2020 年及以后签署的租赁合同。2020 年以来,国内经济及市场环境持续受到疫情冲击影响,上述增长率水平已较充分地体现了疫情影响因素,3.5%的增长率假设已经处于谨慎水平。

B. 预测期租金增长率与周边市场租金涨幅情况基本相符。

根据仲量联行市场调研数据,2008 年以来,上海市产业园区平均租金年化涨幅超 3%,与本次评估假设参数基本相符。

C. 张江科学城的产业发展为园区未来的租金增长提供有力支撑。

根据“十四五”规划,张江科学城将服务于全市建设具有全球影响力的科技创新中心,在产业布局上已逐渐形成了集成电路、生物医药、人工智能、数字经济、信息技术服务、机器人、智能装备等高端产业体系。主导产业竞争力的不断提升为园区租金的长期稳健增长提供了有效支撑。

同时,基础设施项目自运营以来,作为张江核心区域内的标杆性物业,因其出色的建筑品质、完善的运营管理以及符合国家战略产业定位的租户类型,租金水平起步较高,且逐年抬升,租金涨幅高于周边物业平均水平,与其主要对标物业保持一致。考虑到基础设施项目属于张江核心区域内的高品质物业之一,对增长率的假设具备一定支撑。

3) 折现率(报酬率)

本次科研用房评估采用的折现率(报酬率)为 6%。本次报酬率的确定采用累加法,即安全利率加风险调整值。安全利率是指没有风险或极小风险的投资报酬

率，风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率。具体如下：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

其中，安全利率根据上海市房地产的社会经济环境，以一年期银行定期存款利率 1.5%作为安全利率；科研用房的投资风险补偿率一般为 4%-5%，本次取值 4.4%；管理负担补偿率按房地产行业通常情况取值 0.1%；缺乏流动性补偿率按房地产行业通常情况取值 1%；投资带来的优惠率一般为-0.5%，而投资性房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定优惠，故投资带来的优惠率本次取值-1%。综上，本次新购入基础设施项目中的科研用房评估采用的折现率为 6%，具备合理性。

4) 稳定出租率（空置率）

本次科研用房评估采用的空置率为 5%。张润大厦运营稳定，2020 年末、2021 年末出租率均高于 98%，空置率小于 2%；2022 年末出租率仍在 96%以上，实际空置率小于 5%，基于谨慎原则，本次空置率取值具备合理性。

5) 收缴率（收租损失率）

本次科研用房评估采用的收租损失率为 2%。张润大厦历史收缴情况良好，2019 年至 2022 年末租金均实现收缴，结合基础设施项目租金收缴政策，租金损失风险较小，本次收租损失率取值具备合理性。

(2) 张润大厦——地下车库

根据实际经营情况，本次评估假设地下车位租金为 500 元/个/月，可租赁地下车位共 410 个，折现率为 4.5%。考虑到周边同类物业地下车库租金水平约 600 至 650 元/个/月，基础设施项目车位租金涨幅空间较大；有关折现率假设符合市场行业水平。本次地下车库的估值具备合理性。

(七) 基础设施项目所属区位

1、 基础资产所处区位

张润大厦位置示意图



资料来源：仲量联行

张润大厦位于张江北区集成电路产业园核心区，盛夏路与金秋路交口东南角。周边路网密集，近城市主干道中环路，距离地铁2号线及21号线(在建)交汇站-广兰路站约1.2KM，距离最近公交站约100米，道路通达度和公交便捷度高。项目距离上海火车站约17公里，距离浦东国际机场约25公里，对外交通联系便捷。

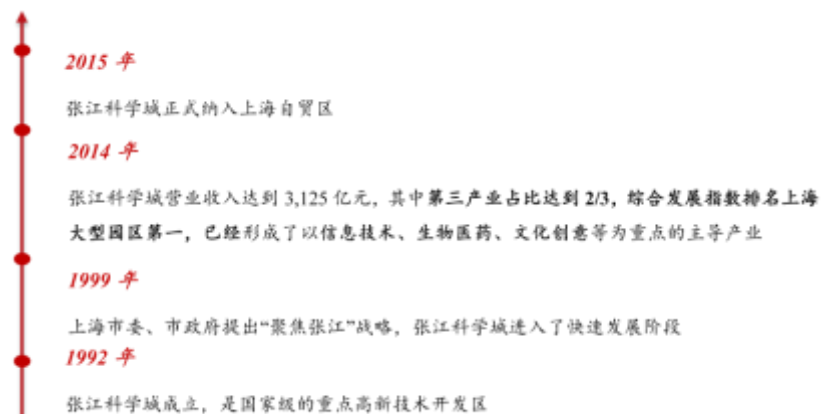
张润大厦位处张江北区集成电路产业园核心区，紧邻日月光集团总部、展想广场、亚芯科技园、展讯中心、世和中心、星创科技广场、普洛斯盛银大厦等众多园区物业。上述物业与张润大厦建成年份基本接近，多集中建成于2012-2018年，物业现状实物状况较好，楼宇品质优异，产业集聚效应好。

张润大厦所处区域发展较成熟，公共服务配套完善便利，可满足园区办公人群的消费和生活需求。在商业业态方面，周边有天之骄子生活新天地、高科商业广场、张江商业广场、长泰广场、恒生万鹂广场等商业设施。在教育业态方面，项目周边有张江中心小学、浦东新区第二中心小学、华东师大张江实验中学、复旦大学张江校区、上海中医药大学等。此外，项目周边分布有上海市中医药大学附属曙光医院(东院)、上海瑞东医院以及各类型酒店、餐饮等配套设施。

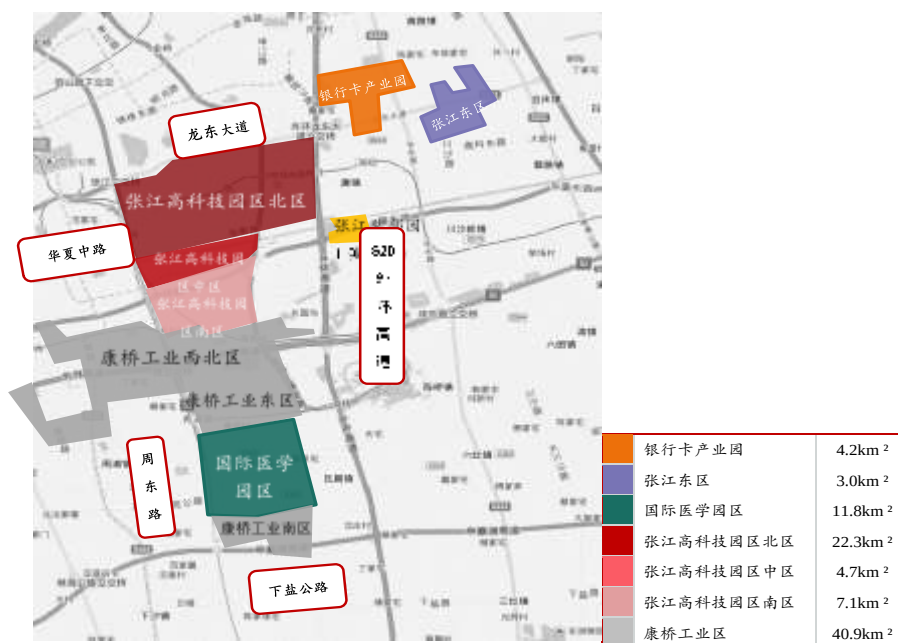
2、区域规划建设（项目所处产业园区情况）

(1) 张江科学城的基本情况

张江科学城位于上海市中心城东南部，总面积约 94 平方公里，包括张江园区（张江核心区、张江南区、张江东区、银行卡产业园、康桥工业区和国际医学园区）。



资料来源：仲量联行



资料来源：仲量联行

张江科学城位于上海市内环线与外环线之间，中环线贯穿其中，是浦东新区中部南北创新走廊与上海东西城市发展主轴的交汇节点，与陆家嘴金融贸易区和上海迪士尼乐园毗邻。距南浦大桥 3.6 公里、距人民广场 13 公里、距外滩 9 公

里、距虹桥机场 25 公里、距浦东国际机场 21 公里、距外高桥港区 25 公里、距上海集装箱码头 30 公里、距上海火车站 17 公里。

图：张江科学城的地理位置



资料来源：上海市规划和自然资源局，《张江科学城建设规划》

(2) 张江科学城区域规划及发展现状

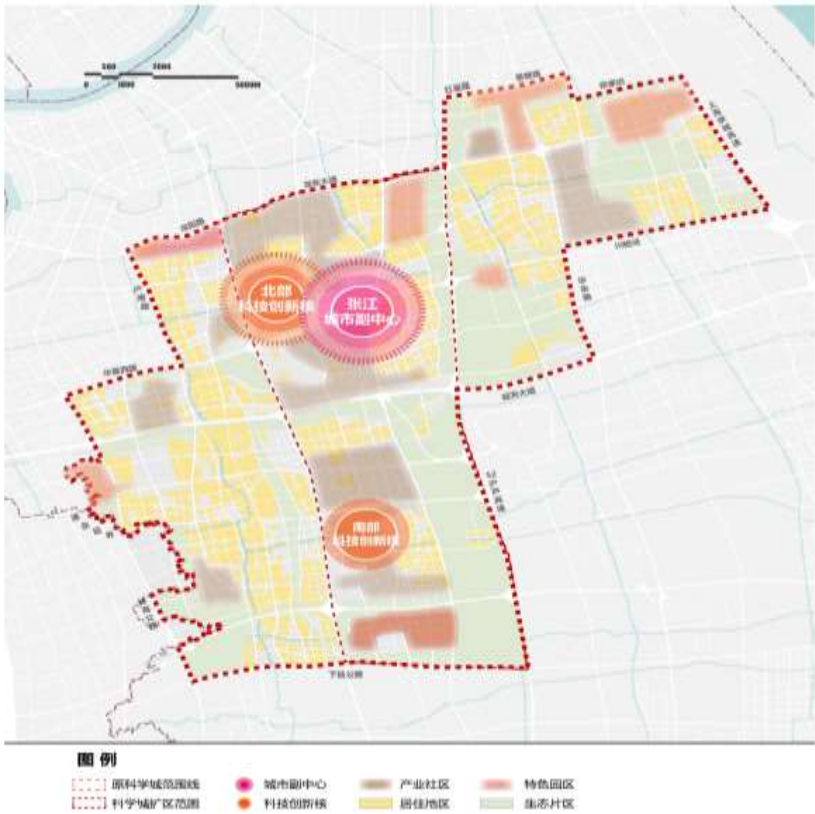
根据上海市政府 2017 年批复的《张江科学城建设规划》，张江科学城规划定位是要建设“科学特征明显、科技要素集聚、环境人文生态、充满创新活力”的世界一流科学城，从园区转型为城区，规划范围为北至龙东大道、东至外环-沪芦高速、南至下盐公路、西至罗山路-沪奉高速，规划总面积约 94 平方公里。为加强与龙阳路枢纽、国际旅游度假区等周边地区的协调和联动发展，外扩形成衔接范围，衔接范围总面积约 191 平方公里。

图：张江科学城规划范围及衔接范围

“多圈”：结合地铁站、产业节点等布局产业组团与生活组团，建设一批高端产业基地和产业社区，推动 15 分钟社区生活圈全覆盖，构建集约紧凑、功能混合的多组团式空间。

“多廊”：依托川杨河、北横河、咸塘港、浦东运河等城市生态廊道，纳入北蔡楔形绿地、黄楼生态湿地，形成“三横三纵、蓝绿交织”的生态空间格局。

图：张江科学城空间布局图
(“十四五”规划扩区)



资料来源：《上海市张江科学城发展“十四五”规划》

张江科学城发展至今，形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。优势产业如：生物医药、5G 和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空产业等；重点园区如：张江药谷、浦东软件园、张江集电港、张江文创园、张江医谷等。

张江科学城发展历程



资料来源：仲量联行

（八）基础设施项目行业状况分析

1、基础设施项目所属行业

基础设施项目所属行业为产业园运营行业，产业园是指一个国家或地区的政府通过行政或市场化等手段，规划一块区域，指定发展规划和政策，建设和完善适合工业企业聚集的各种环境，使之成为高度产业聚集、产业特色鲜明、集群优势明显、功能布局完善的现代化产业区和工业化协作的有效载体。

2、行业监管体制和政策趋势

2017年4月科技部发布《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，明确提出将国家高新区建设成为具有重大引领作用和全球影响力的创新高地，培育和发展战略性新兴产业的关键载体，转变发展方式和调整经济结构的重大引擎，成为建设创新型国家和世界科技强国的重要支点。为加快转变经济发展方式，有效引导园区调整产业结构，推进产业集聚发展，培育战略性新兴产业和新的经济增长点，促进园区迈入创新驱动、自主增长的发展轨道，提升产业园区综合竞争力和可持续发展能力，国家相继出台了多项政策。在2019年5月发布的《国务

院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号）中，提出提升开放型经济质量，赋予更大改革自主权，打造现代产业体系，完善对内对外合作平台功能和加强要素保障和资源集约利用的主张，以充分发挥产业优势和制度优势，带动地区经济发展。2020年5月，为贯彻落实党中央、国务院关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展的部署，充分发挥产业投资对减少疫情影响和稳定经济增长的关键作用，以高水平招商引资推动高能级产业投资，以高品质园区建设推动高质量产业发展，强化高端产业引领功能，不断提升城市能级和核心竞争力，上海市出台《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》，主要是从规划、土地、金融、服务等环节，找准投资增长点，精准供给有效政策，全面创新招商引资政策，力争在总部机构、龙头企业、旗舰项目、功能平台、隐形冠军等集聚方面实现新突破，助力疫情防控和培育经济转型发展新动能。

3、基础设施项目所在区域宏观经济及产业规划分析

上海是中国四大直辖市之一，地处中国东部、长江入海口，总占地面积6,340.5平方公里。上海是国务院批复确定的中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，在全国经济建设和社会发展中具有十分重要的地位和作用。作为中国最大的经济中心，上海与邻近的江苏省、浙江省、安徽省构成长江三角洲，是中国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一。

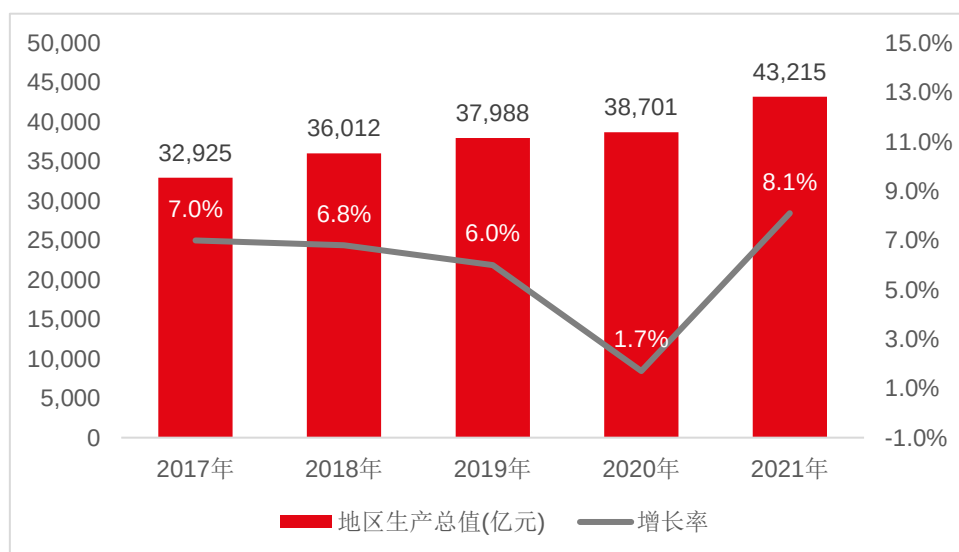
根据上海市统计局公布数据，截至2021年末，上海市常住人口为2,489.43万人，其中户籍常住人口1,457.44万人，外来常住人口1,031.99万人。全年常住人口出生率为4.67%，死亡率为5.59%，自然增长率为-0.92%。过去十年间，上海市常住人口累计增长约90.93万人，年均复合增长率约为0.4%，其中近五年常住人口累计增长23.15万人，增速趋于平缓。

上海下辖16个市辖区、107个街道、106个镇、2个乡，合计215个乡级区划。市辖区包括：黄浦区、徐汇区、长宁区、静安区、普陀区、虹口区、杨浦区、闵行区、宝山区、嘉定区、浦东新区、金山区、松江区、青浦区、奉贤区和崇明区。

上海是全国重要的交通枢纽，具有覆盖铁路、水路、公路、航空、轨道等多种运输方式的超大规模的综合交通运输网络。铁路方面，上海拥有上海站、上海虹桥站、上海南站三大火车站，京沪高铁、沪宁城际高铁、沪杭高铁、沪昆高铁等多条高铁线路通达全国各地，上海虹桥综合交通枢纽全球范围首开高铁与机场融合之先河。水路交通方面，上海是全国重要的航运中心，主要的海港有外高桥、吴淞码头和洋山深水港，上海港货物吞吐量位居全国港口第二位。公路交通方面，上海是世界上公共汽车线路最多的城市之一，截至 2021 年末，公交运营线路达 1,596 条，线网长度 9,243 公里。航空方面，上海拥有上海虹桥国际机场和上海浦东国际机场两座国际机场，是全球航空旅客跨入亿级“俱乐部”的城市之一。轨道交通方面，截至 2021 年末，上海已拥有包括地铁、轻轨、磁悬浮等轨道交通线路 20 条，长度达到 831 公里，运营里程居全国第一位。

上海市经济总量位列全国第一，2017-2019 年期间上海市地区生产总值持续保持较为平稳的增长。2020 年在新冠疫情冲击之下，全年经济承压下行，同比仅增长 1.7%，随着疫情得到有效控制，2021 年经济复苏势头强劲，初步核算，全年实现地区生产总值 43,214.85 亿元，较上年增长 8.1%。从产业来看，新能源、高端装备、生物、新一代信息技术、新材料、新能源汽车、节能环保、数字创意等工业战略性新兴产业增长较快。

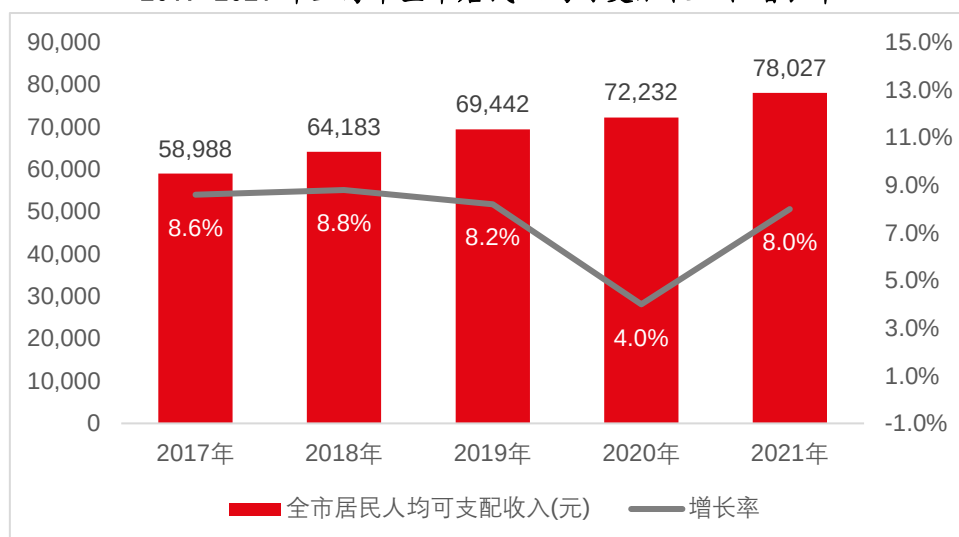
2017-2021 年上海市 GDP 和增长率



资料来源：上海市统计局，仲量联行

城镇居民人均可支配收入与经济增长同步，上海市 2017-2019 年全市居民人均可支配收入总体保持平稳增长，2020 年受新冠疫情影响收入增幅显著下滑。2021 年随着经济步入复苏通道，全年全市居民人均可支配收入达到 78,027 元，较上年增长 8.0%。上海市居民人均收入居全国前列，为消费市场提供了重要经济支撑。

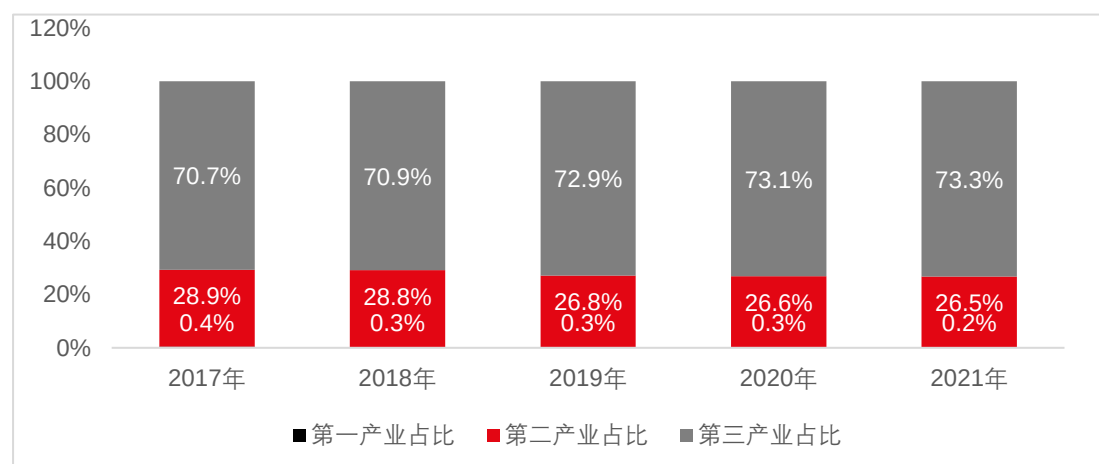
2017-2021 年上海市全市居民人均可支配收入和增长率



资料来源：上海市统计局，仲量联行

产业结构方面，上海市基本形成以第三产业为主导，第二产业为辅的产业格局。近五年来，上海市三产结构进一步优化，第一产业比例趋于稳定，第二产业占比延续下降趋势，第三产业占比持续提升。2021 年上海市三次产业结构比例为 0.2：26.5：73.3。

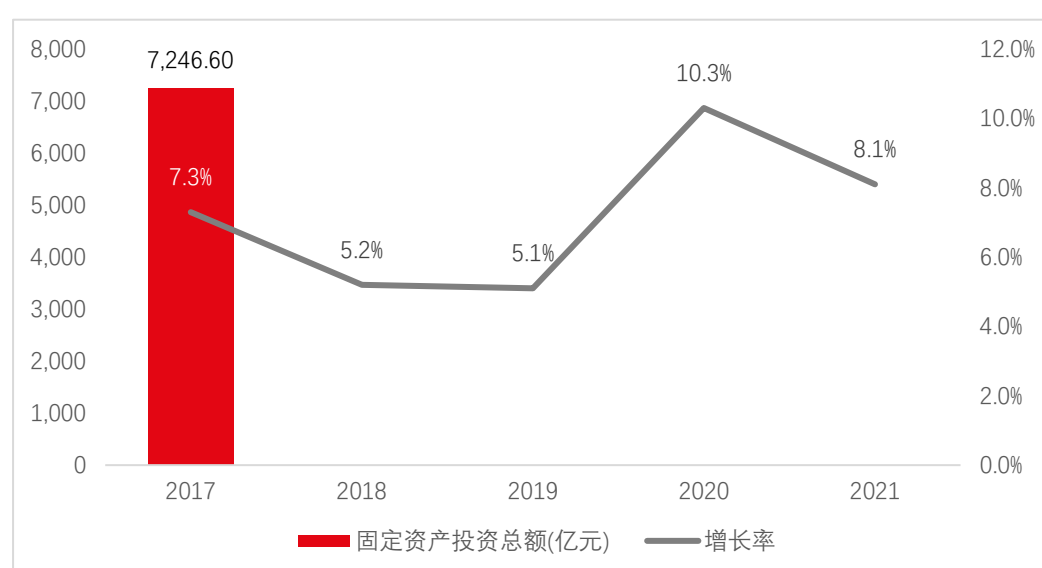
2017-2021 年上海市产业结构



资料来源：上海市统计局，仲量联行

固定资产投资总额方面，2017-2019 年期间上海市全社会固定资产投资总额增速较为平稳。2018-2021 年，根据国家统计局的规定，上海市固定资产投资统计只对外发布增速数据，不发布投资额数据。从增速来看，2020-2021 年期间上海市固定资产投资保持高速增长，增速均高于前三年，特别是 2020 年实现 10.3% 的增长，为 2008 年以来首次实现年度两位数增长。2021 年全年增速有所放缓。分行业来看，疫情对于行业发展的影响较为显著，增速位居前列的行业包括教育、卫生和社会工作、信息传输、软件和信息服务业增速等，金融业则为负增长。

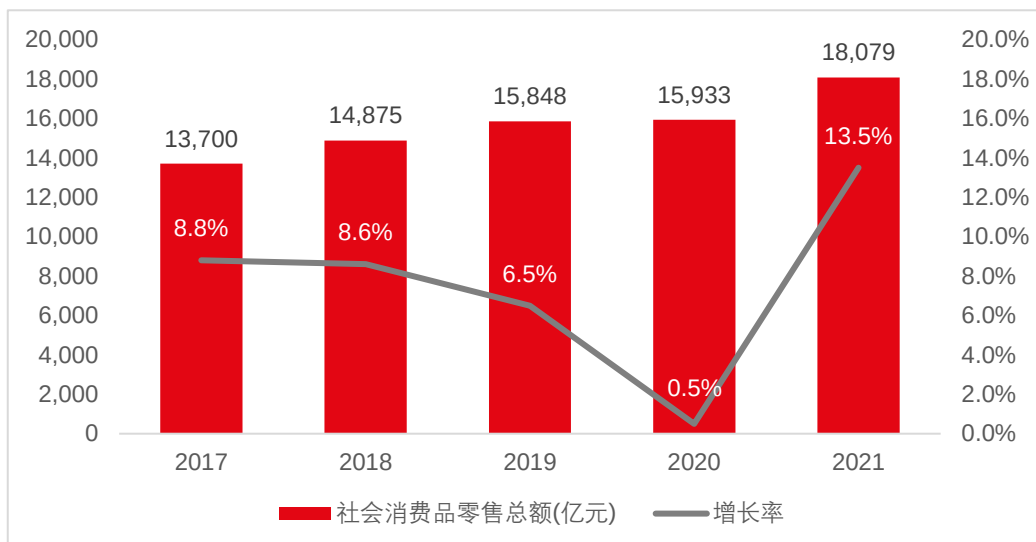
2017-2021 年上海市固定资产投资总额



资料来源：上海市统计局，仲量联行

社会消费品零售总额方面，2017 年至 2021 年上海市社会消费品零售总额总体保持增长趋势，从 13,700 亿元增长至 18,079 亿元。其中，2017 年至 2019 年期间增速较为平稳，年均复合增长率约为 8.0%。2020 年受疫情影响，消费市场收缩明显，全年上海市社会消费品零售总额仅增长 0.5%；2021 年随着经济逐步回暖，消费活跃度大幅提升，全年增速高达 13.5%。

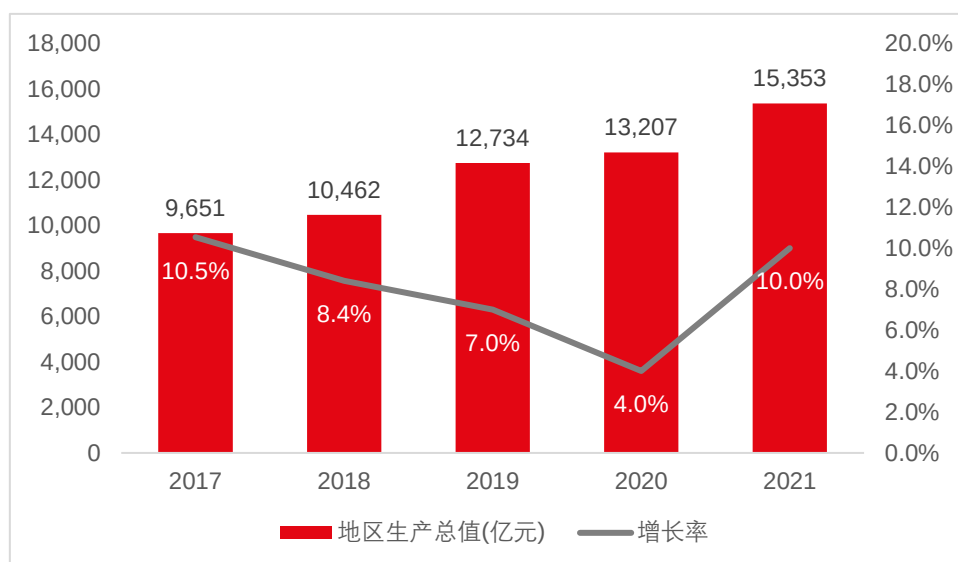
2017-2021 年上海市社会消费品零售总额



资料来源：上海市统计局，仲量联行

浦东新区是上海经济快速发展的重要增长极。2017-2019 年期间浦东新区地区生产总值总体保持较为快速的增长。2020 年在新冠疫情冲击之下，全年经济承压下行，增速跌至 4%，随着疫情得到有效控制，2021 年经济复苏势头强劲，初步核算，全年全区实现地区生产总值 15,352.99 亿元，较上年增长 10%，增速高于全市平均水平。从产业来看，新能源汽车、新材料、数字创意等工业战略性新兴产业增长较快。

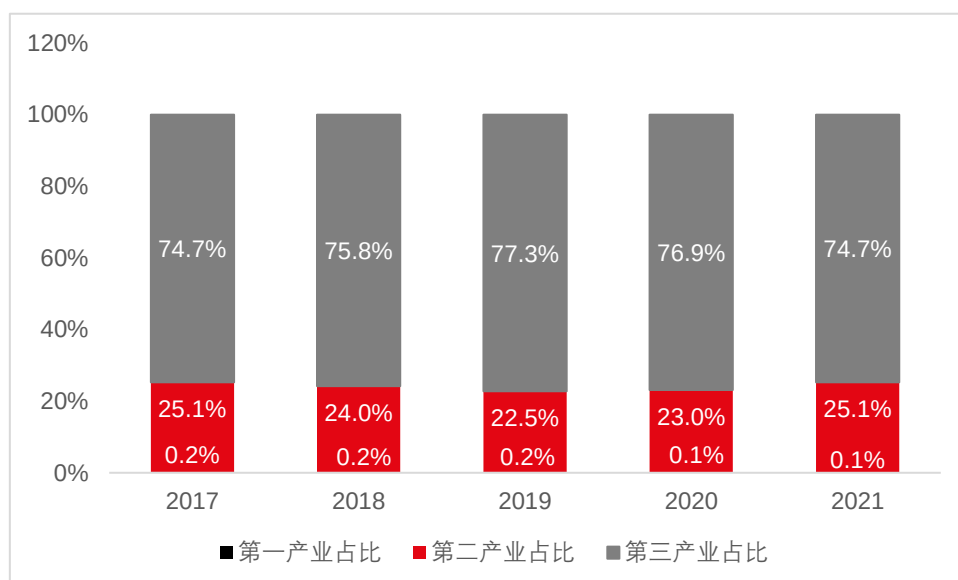
2017-2021 年浦东新区生产总值与增长率



资料来源：上海市浦东新区人民政府，仲量联行

经过二十多年的持续快速发展，浦东新区不断优化产业结构，着力形成以服务经济为主体的产业结构和创新驱动为主导的发展模式。2021 年浦东新区三次产业结构比例为 0.1：25.1：74.7。第一产业比例继续下降，受部分战略性新兴产业高速增长带动，第二产业占比有所上升。

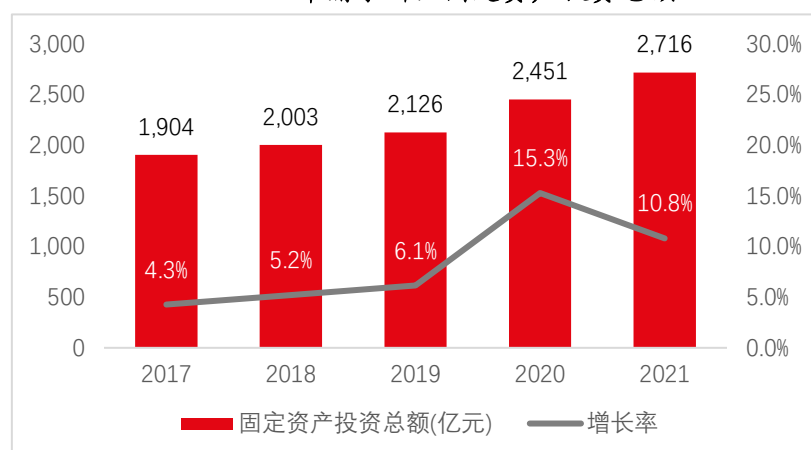
2017-2021 年浦东新区产业结构



资料来源：上海市浦东新区人民政府，仲量联行

2017-2019 年浦东新区全社会固定资产投资总额呈现逐年递增的良好趋势，增幅较为稳定。在产业投资和基础设施投资的带动下，2020 年固定资产投资规模突破 2,400 亿元，增幅高达 15.3%，自 2021 年起增速有所回落。

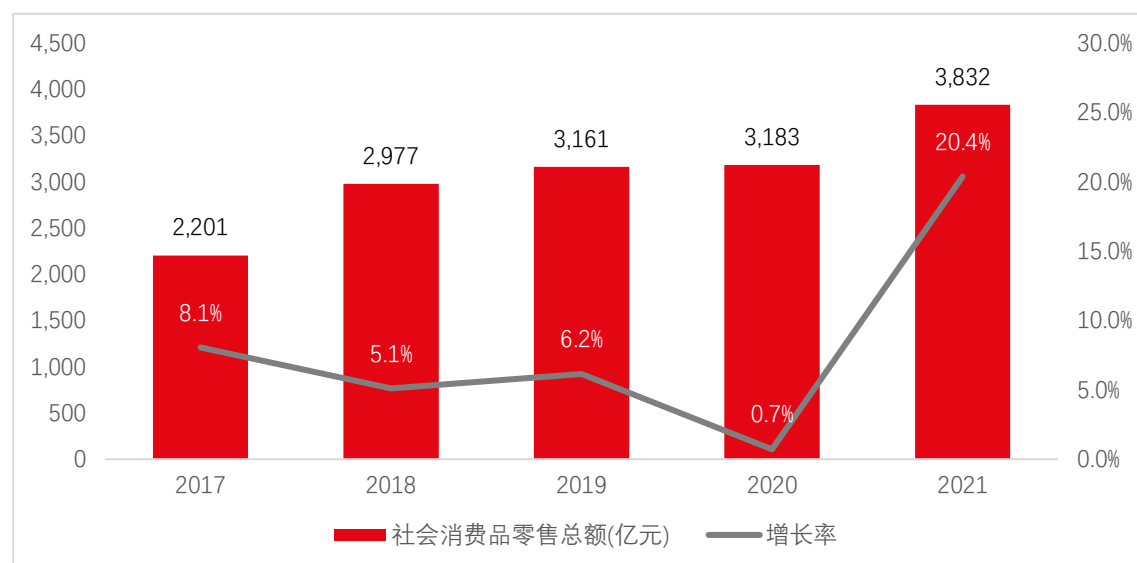
2017-2021 年浦东新区固定资产投资总额



资料来源：上海市浦东新区人民政府，仲量联行

2017-2019 年浦东新区社会消费品零售总额整体增速较为稳定。2020 年新冠疫情爆发，消费市场活跃度受冲击较大，全年仅微幅增长 0.7%。2021 年随着疫情得到有效控制，经济步入复苏通道，消费市场需求加速释放，全年增长突破 20%。经济复苏带来的社会消费品零售总额快速增长展现出区域良好的经济基础和市场活跃度。

2017-2021 年浦东新区社会消费品零售总额



资料来源：上海市浦东新区人民政府，仲量联行

浦东新区的重点产业为金融服务、生命健康、航空及高端装备、汽车、航运贸易、文化创意等七个产业。对于这七大产业，浦东新区积极推进金融贸易先行、高技术产业先行的产业发展方针，以产业高端高效为方向，推动服务经济、创新经济、开放型经济和总部经济、平台经济加快发展，注重提高产业发展质量和效益，不断提升经济影响力。浦东新区政府对于重点产业的支持政策如下：

上海市及浦东新区产业发展支持性政策文件

年份	发布机构	政策文件	政策内容
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发〈浦东新区“十三五”期间促进金融业发展财政扶持办法〉的通知》	对符合《办法》规定的金融控股公司、金融机构、私募投资企业、融资租赁企业、金融专业服务机构，根据贡献程度的不同，给予相应的财政奖励。
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发〈浦东新区“十三五”期间促进航运业发展财政扶持办法〉的通知》	对符合《办法》规定的航运企业和机构，根据贡献程度的不同，给予相应的财政扶持。

年份	发布机构	政策文件	政策内容
2017年	浦东新区人民政府	《关于印发〈浦东新区“十三五”期间促进战略性新兴产业财政扶持办法〉的通知》	对符合《办法》规定的重点领军企业、重点优势企业、重点培育企业、新引进的经认定的高新技术企业和新认定（首次）的高新技术企业进行资格认定；对2016年1月1日后获得重大国家级、上海市级产业化专项资金立项支持的项目，进行配套。
2017年	浦东新区人民政府	《关于印发〈浦东新区“十三五”期间促进楼宇经济发展财政扶持办法〉的通知》	对符合《办法》规定的商务楼宇（园区），根据贡献程度的不同，给予相应的财政扶持。
2017年	浦东新区人民政府	《关于印发〈浦东新区“十三五”期间促进专业服务业发展财政扶持办法〉的通知》	对符合《办法》规定的专业服务业企业机构，根据贡献程度的不同，给予相应的财政奖励。
2017年	浦东新区人民政府	《关于印发〈浦东新区“十三五”期间促进商贸服务业发展财政扶持办法〉的通知》	对符合《办法》规定的高能级商贸服务业、大宗商品市场、高成长性的新兴服务业、文化创意产业、具有示范意义的电子商务企业，根据贡献程度的不同，给予相应的财政奖励。
2018年	上海市经济和信息化委员会	《上海市产业地图》	浦东新区未来将着重发展金融服务、生命健康、航空及高端装备、汽车、航运贸易、文化创意等7个产业。
2020年	浦东新区人民政府	《浦东新区促进重点优势产业高质量发展若干政策》	专项政策从推动产业能级提升、空间优化利用两方面提出集聚优质产业创新资源、鼓励企业加大投资力度、支持创新成果产业化、鼓励产业链协同联动、支持示范推广应用、保障产业用地供给、提升存量空间绩效、支持盘活存量空间、配套支持市级项目等9项举措。
2021年	浦东新区科技和经济委员会、财政局	《浦东新区“十四五”期间促进战略性新兴产业发展财政扶持办法》	对符合战略性新兴产业领域和浦东传统优势产业范畴的高新技术企业，根据其对浦东新区的综合贡献，给予一定的奖励。
2021年	上海市人民政府办公厅	《关于促进本市生物医药产业高质量发展的若干意见》	立足加快建设具有国际影响力的生物医药产业创新高地的目标，对在本市范围内登记注册的，从事药品、医疗器械、生物技术和生命学科科

年份	发布机构	政策文件	政策内容
			研仪器等领域研发、生产、专业服务的企事业单位或民办非企业单位，对技术含量高、应用前景好、示范带动作用强，处于产业链关键环节的产品、平台和项目，予以优先支持。

资料来源：仲量联行

4、产业园区行业的主要特征

根据联合国环境规划署（UNEP）的定义，产业园是指一个国家或地区的政府通过行政或市场化等手段，规划一块区域，指定发展规划和政策，建设和完善适合工业企业聚集的各种环境，使之成为高度产业聚集、产业特色鲜明、集群优势明显、功能布局完善的现代化产业区和工业化协作的有效载体。

2020 年 8 月，中国国家发展改革委印发的《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》对入池产业园项目进行了界定，明确了入池产业园位于国家发展改革委确定的战略性新兴产业集群，或《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》确定的开发区范围内，业态为研发、创新设计及中试平台，工业厂房，创业孵化器和产业，产业发展服务平台等园区基础设施，并规定项目用地性质为非商业、非住宅用地。2020 年 11 月，中国生态环境部发布的《规划环境影响评价技术导则产业园区（征求意见稿）》对适用的产业园作了定义，即经设区的市级以上人民政府批准设立，引导产业集中布局、聚集发展，优化配置各种生产要素，配套建设公共基础设施，具有产业集群特征的特定规划区域。

结合联合国及我国相关部门对产业园的定义，对中国产业园概念进行界定，即产业园一般是由政府或企业为实现产业发展目标，在工业用地或研发类用地上建设和运营的物业集聚区，具有统一规划和管理的部门，同时引进特定行业、形态的企业进入并给予一定的优惠政策，其建筑形式包括标准工业厂房、研发楼、孵化器和实验室、研发办公楼、产业配套等。

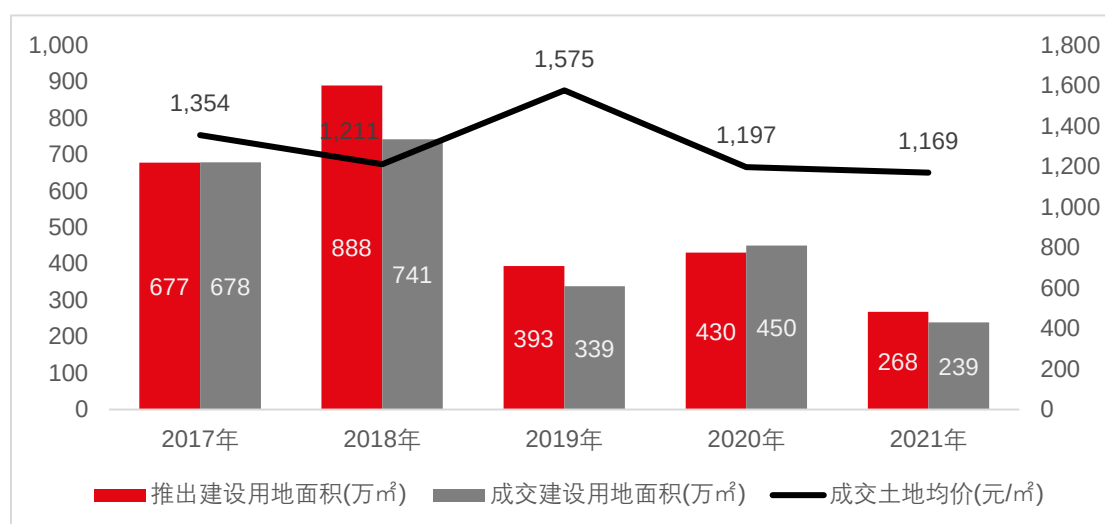
从产业园用地性质来看，产业园用地一般为工业及研发类（含科研用地、科技研发、科研设计用地等）。目前，上海市产业地产主要为工业用地和科研用地、

科教用地，多规划厂房、企业独栋、写字楼以及配套设施。近年来上海市工业、研发类土地（含科研用地、科教用地）的供给和成交情况如下。

A. 工业用地

从供给和成交情况来看，过去五年里，浦东新区工业用地成交规模同推出规模基本持平，工业土地市场基本处于供需平衡状态。其中，2018年为近五年来的供地和成交峰值，自2019年起大幅回落并持续保持低位运行的态势，2021年达到最低值，全年成交规模不足300万平方米。从成交价格来看，2017年至2021年成交土地均价在1,100-1,600元/平方米的范围内波动。

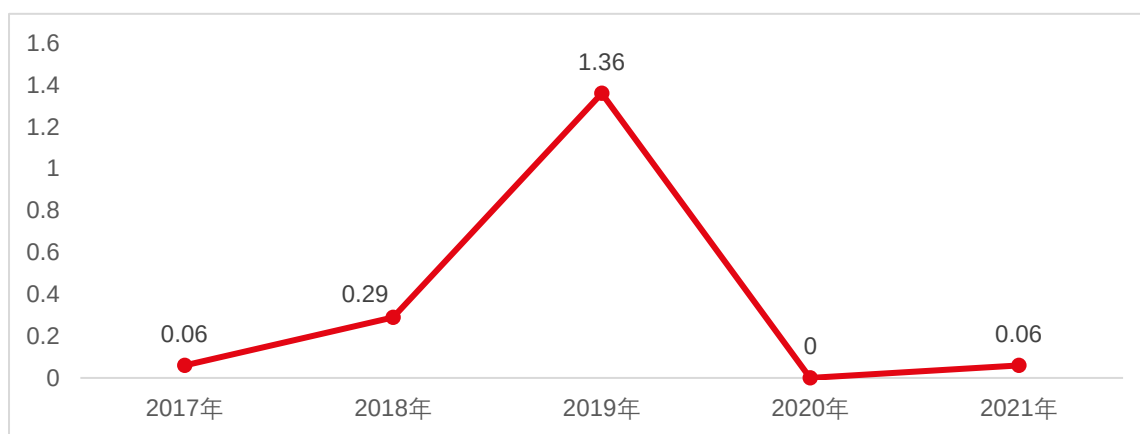
2017-2021年上海市工业用地供给和成交情况



资料来源：CREIS 数据，仲量联行

总体来看，2017-2021年，上海市工业用地溢价率长期处于较平稳的水平，约在0.06%-0.29%，仅2019年供地规模大幅收缩，土地溢价率因此显著抬升，达到1.36%。

2017-2021 年上海市工业用地平均溢价率(%)

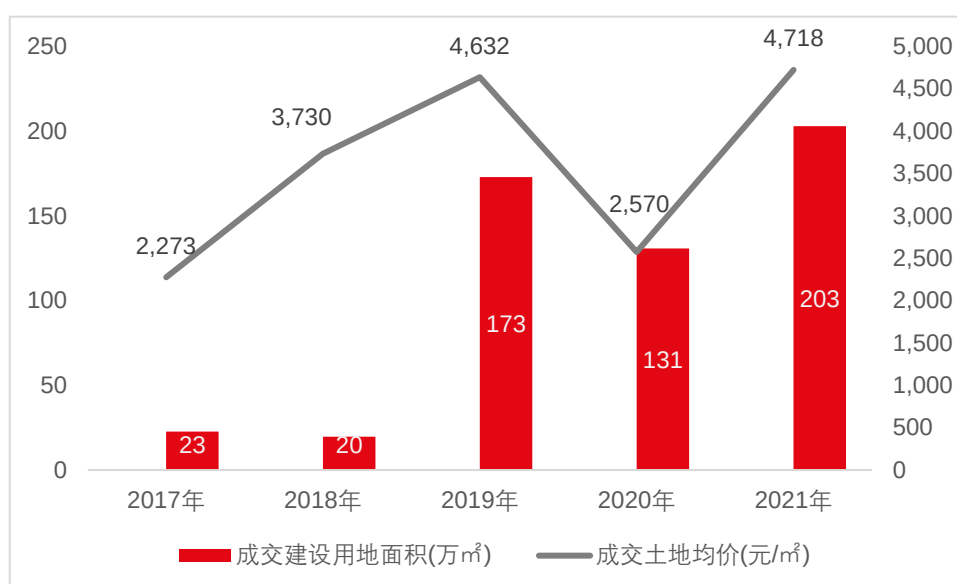


资料来源：CREIS 数据，仲量联行

B. 研发类用地

我国部分产业园以研发类用地为载体建设，包括但不限于科研用地、科技研发和科研设计用地等类型。上海市研发类用地主要包括科研设计用地、研发总部产业类等。从成交价格来看，上海市研发类土地的整体成交价格显著高于工业用地平均水平，过去五年平均成交价格 $2,300-4,700$ 元/平方米之间波动，价格走势大体与工业土地相似，其中 2019 年、2021 年成交均价为近五年的峰值，均超过 4,600 元/平方米。

2017-2021 年上海市研发类用地成交情况



资料来源：CREIS 数据，仲量联行

注：研发类用地含科研设计用地、研发总部产业类，成交土地均价按照土地面积计算。

5、行业竞争情况及竞争优势

上海作为中国经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，吸引了众多优秀企业入驻，产业园发展的基础条件较好。依据发展成熟度的差异，上海市产业园市场分为 5 个核心型产业园区和 6 个成长型产业园区。核心型产业园区包括张江板块、漕河泾板块、金桥板块、临空板块和市北板块，在空间分布上主要集中于中环线附近；成长型产业园区包括周康板块、外高桥板块、浦江板块、紫竹板块、松江板块和桃浦板块，空间分布相对分散，距离中心城区更远。

上海市产业园区主要细分板块



资料来源：仲量联行

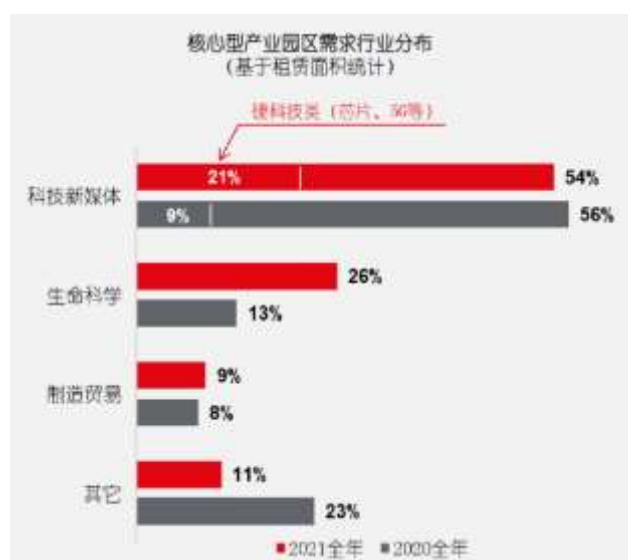
核心产业园区是上海建设全球科创中心的主要承载区域，产业园区丰厚多元的企业基础，便于吸引战略新兴产业聚集。上海核心型产业园区历经多年发展已形成鲜明的产业集群，现有 40 个特色产业园区聚焦七大领域，尤其是张江、漕河泾等产业园区最为突出。



资料来源：仲量联行

分区片来看，张江园区主要产业集群为生物医药、5G 和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空航天、在线新经济等；漕河泾产业集群为信息产业、生物医药、人工智能、现代服务业；金桥产业集群为制造贸易、信息产业、5G；临空产业集群为航空产业、互联网+生活、高端制造；市北产业集群为数据中心（云计算）、人工智能、检验检测产业及在线新经济。

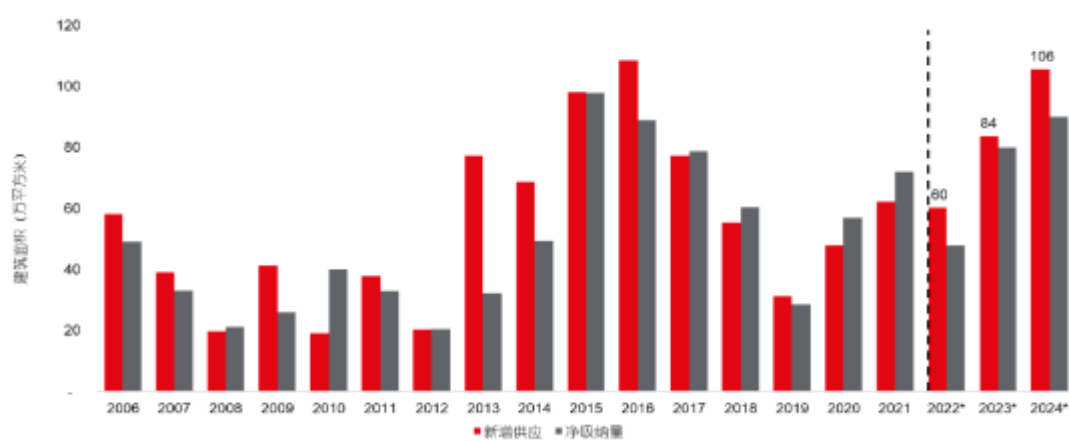
供给与需求方面，截至 2022 年第一季度，上海市核心产业园区市场总体量约为 906.7 万平方米，同比增加约 5.1 万平方米，其中优质项目总体量为 289.4 万平方米，无新增。分板块来看，张江产业园区存量居全市最高，达到 319.5 万平方米，其次为漕河泾板块，市北板块存量最少。2022 年 3 月新一轮疫情冲击前，上海市产业园区整体需求延续活跃态势，第一季度净吸纳量录得 8.2 万平方米。从各行业市场需求来看，随着战略性新兴产业的发展动能持续增强，硬科技类企业在疫情期间展现出良好的韧性，集成电路以及高端制造等企业的租赁需求保持稳健。生命科学企业由于疫情持续受到关注，租赁需求保持活跃，行业长期发展看好。基于行业监管政策将继续影响企业经营活动，互联网企业更显谨慎，扩张需求放缓。制造贸易企业经营活动则受限于疫情管控措施，随着企业加速复工将部分减弱疫情影响。



资料来源：仲量联行

上海市核心产业园区发展基础条件良好，市场供需结构整体较为稳健。过往年度中，2015-2017 年为快速发展阶段，产业园区迅速扩容，年均新增供应及净吸纳量均超过 80 万/平方米。2019 年受全球经济减速影响，新增供应及净吸纳量快速回落，为近十年最低值。自 2020 年疫情爆发以来，供需两端呈现回升趋势，预计随着经济的稳步复苏，未来新增供应陆续入市，上海稳定的经济增长和产业发展将推动产业园区的需求回升。

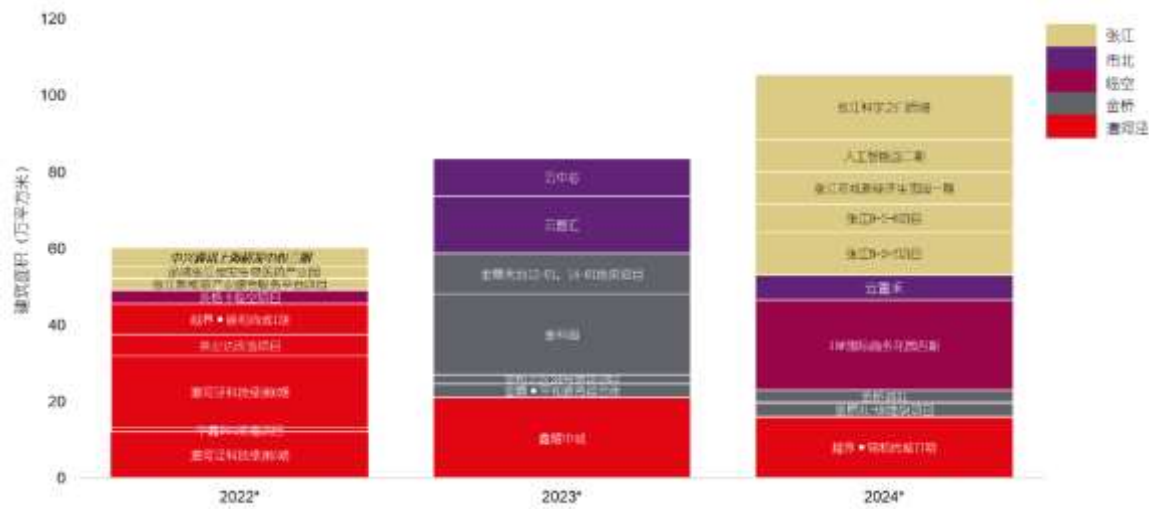
上海市核心产业园区供应与需求



注：*未来预测，基于截止至 2022 年 3 月可获得的信息，未来供应量可能会因项目延迟而调整。
资料来源：仲量联行

未来三年五大核心产业园区中，张江、漕河泾园区是主力供应增长点，合计贡献超过 50% 的新增供应，其次为金桥园区。

上海市核心产业园区未来供应项目（2022-2024 年）



注：*未来预测，基于截止至 2022 年 3 月可获得的信息，未来供应量可能会因项目延迟而调整。

资料来源：仲量联行

张江板块未来供应项目位置图（2022 年-2024 年）



资料来源：百度地图，仲量联行

上海市产业园区市场随供给需求变动和物业的成熟,空置率也随之产生波动。2012 年之前由于整体市场尚不成熟,产业发展处于快速增长阶段,总体存量的增加需要较长的吸纳周期,因此空置率在一段时期内处于较高位运行,并伴随着市场吸纳能力的增加逐步降低;此后的几年,市场供需结构更趋合理,空置率相对平稳,平均在 15%左右小幅波动。从 2019 年和 2020 年市场表现来看,受全球经济减速以及新冠疫情影响,空置率有所上升,随着疫情得到有效控制及经济回暖,租赁需求活跃度提升,截至 2022 年一季度,空置率回落至 10.4%。

上海市核心产业园区空置率展望



资料来源：仲量联行

2012-2018 年上海市核心产业园区发展迅速，市场租金增速较为平稳。2019 年受全球经济减速影响，市场热度稍降。2020 年由于新冠疫情爆发导致园区需求放缓，租金增长承压。随着疫情得到有效控制，租赁市场复苏，租金水平逐步回暖。2022 年第一季度整体租金小幅上涨，环比增长 0.9%至 4.6 元/平方米/天，其中优质项目的平均净租金为 5.2 元/平方米/天。二季度受新一轮疫情影响，受到疫情影响，短期内租金增长将面临压力。

上海市产业园区平均净租金（2022 年第一季度）

园区分类		平均净租金 (元/平方米/天)	空置率
核心产业园区	张江	4.9	6.8%
	漕河泾	5.1	1.4%
	临空	4.3	13.7%
	市北	4.4	17.2%
	金桥	3.6	24.8%
整体平均	——	4.6	10.4%

资料来源：仲量联行

上海市产业园区平均净租金（2022 年第一季度）

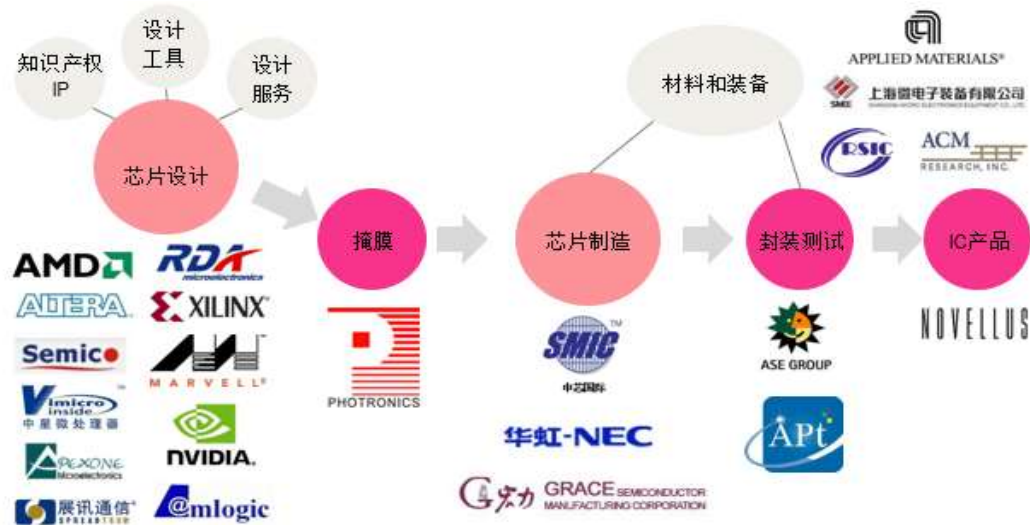


资料来源：仲量联行

7、基础设施项目客群分析

A. 张江高科技园区产业发展现状——集成电路

张江集成电路产业形成了从设计、制造、封装测试及包括设备制造在内的国内最完整的产业链，呈现研发机构实力强、高端 IC 设计企业聚集的特点。集成电路产业产值约占全国的 1/3。目前全球芯片设计 10 强中有 6 家在张江设立了区域总部、研发中心；全国芯片设计 10 强中有 3 家总部位于张江。



资料来源：仲量联行

B. 张江高科技园区产业发展现状——软件与信息服务

园区发展初期形成的微电子和通讯产业基础为软件产业打下基础,并形成了以企业通用管理软件和行业管理软件开发特色的产业集群。



资料来源：仲量联行

C. 张江高科技园区产业发展现状——文化创意

文化创意产业形成以数字出版、网络游戏、动漫为主的产业集群。全国第一家国家级数字出版基地、张江动漫谷公共服务技术支撑平台等良好的文创产业政策环境。



资料来源：仲量联行

D. 张江高科技园区产业发展现状——生物医药

形成了从新药研发、药物筛选、临床研究、中试放大、注册认证到量产上市在内的完备创新链，成为上海市最重要的高端医疗器械制造基地之一；目前以研发和销售功能为主，业务类型主要为生物化学药，中小研发企业为主，同时跨国药企聚集度高。全国 1/3 新药研发出自张江，目前全球排名前 10 的制药企业中已有 7 家在张江设立了区域总部、研发中心。



资料来源：仲量联行

（九）可比案例情况分析

1、区域内可比案例基本情况

可比竞品与新购入基础设施项目的地理位置、交通条件、竣工年份、园区品质、发展定位等方面较为接近，对于新购入基础设施项目的租金定价、配套设施、运营管理等方面具有一定的借鉴参考作用。

图：新购入基础设施项目与可比项目的相对位置



资料来源：仲量联行

(1) 展想广场

a. 项目概况

展想广场位于张江高科技园区北区核心位置，毗邻星创科技广场、张江光大园、亚芯科技园等物业。项目总建筑面积为 62,240 平方米，建成于 2012 年，包含一幢 20 层办公大厦，七幢三层办公大楼和两层地下停车场，其主楼为目前张江高科技园区内最高建筑。

图：展想广场基本信息汇总

案例名称	展想广场
物业照片	
项目地址	上海市浦东新区祖冲之路 2290 号
开发商	展想电子科技有限公司
竣工时间	2012 年
占地面积	N/A
总建筑面积	62,240m ²
建筑结构	剪力墙、框架
楼层	20 层
业态	商务办公
层高	标准层高约 4.2m
使用率	70%
停车位	地下车位 508 个，地面车位 160 个
净租金（元/平方米/天）	约 5.3-5.8
物业管理费（元/平方米/月）	26.5
出租率	约 95%以上
主要租户行业	科技互联网、先进制造业
代表租户	UNIVAR、INTERGRAPH、WINCOR NIXDORF、上海寒武纪信息科技有限公司、意大利布雷维尼流体动力上海代表处、艾仕得涂料系统有限公司、上海盈方微电子有限公司等

备注：净租金价格不含增值税及物业管理费。

资料来源：公开资料，仲量联行

b. 区位交通

项目交通区位优势明显，地处张江北区集成电路产业园核心区，盛夏路与祖冲之路交口西南角。周边路网密集，近城市主干道中环路，距离地铁 2 号线及 21 号线(在建)交汇站-广兰路站约 600 米，距离最近公交站约 100 米，道路通达度

和公交便捷度较高。项目距离上海火车站约 22 公里，距离浦东国际机场约 25 公里，对外交通联系便捷。

c. 租户类型

展想广场为张江北区的优质园区，租户类型以科技互联网、先进制造业类企业为主，入驻企业如：UNIVAR、INTERGRAPH、WINCOR NIXDORF、意大利布雷维尼流体动力上海代表处、艾仕得涂料系统有限公司、上海盈方微电子有限公司、上海全安保安有限公司、上海寒武纪信息科技有限公司等。净租金水平约为 5.3-5.8 元/m²/天。

(2) 星创科技广场

a. 项目概况

星创科技广场位于张江高科技园区北区核心位置，紧邻张江光大园、展想广场、展讯中心、亚芯科技园等物业。项目由三栋 11 层的高标准甲级办公楼以及一个下沉式商业广场组成，建成于 2016 年，总建筑面积约 86,000 平方米，其中地上面积约 62,000 平方米，地下约 24,000 平方米。

图：星创科技广场基本信息汇总

案例名称	星创科技广场
物业照片	
项目地址	上海市浦东新区申江路 5005 弄
开发商	N/A
竣工时间	2016 年
占地面积	N/A
总建筑面积	约 86,000m ²
建筑结构	剪力墙、框架
楼层	地上 11 层，地下 2 层

案例名称	星创科技广场
业态	商务办公
层高	标准层高约 4.2m
使用率	70%
停车位	533 个车位
净租金（元/平方米/天）	约 5.2-5.7
物业管理费（元/平方米/月）	25
出租率	约 95%以上
主要租户行业	科技互联网、集成电路
代表租户	上海云谏能源科技有限公司、飞榴(上海)信息科技有限公司、中星电子股份有限公司、上海擎创信息技术有限公司、埃地沃兹贸易上海有限公司、上海晶丰明源半导体股份有限公司

备注：净租金价格不含增值税及物业管理费。

资料来源：公开资料，仲量联行

b. 区位优势

项目交通区位优势明显，地处张江北区集成电路产业园核心区，中环路 with 祖冲之路交口东南角。周边路网密集，紧邻城市主干道中环路，距离地铁2号线及21号线(在建)交汇站-广兰路站约650米，距离最近公交站约100米，道路通达度和公交便捷度较高。项目距离上海火车站约22公里，距离浦东国际机场约25公里，对外交通联系便捷。

c. 租户类型

星创科技广场为张江北区的优质园区，租户类型主要以科技互联网、金融类企业为主，入驻企业如：上海云谏能源科技有限公司、飞榴(上海)信息科技有限公司、埃地沃兹贸易上海有限公司、上海擎创信息技术有限公司、上海晶丰明源半导体股份有限公司等。净租金水平约为5.2-5.7元/m²/天。

(3) 张江光大园

a. 项目概况

张江光大园位于张江高科技园区北区核心位置，毗邻星创科技广场、展想广场、亚芯科技园等物业。项目占地面积20,914.50平方米，总建筑面积为50,947.31

平方米，于2014年竣工，项目共有七栋4至11层不等的办公大楼，整体可租赁面积约43,500 平方米。

图：张江光大园基本信息汇总

项目名称	张江光大园
物业照片	
项目地址	上海市浦东新区盛夏路 500 弄 1-7 号
开发商	上海中京电子标签集成技术有限公司
竣工时间	2014 年
占地面积	20,914.5m ²
总建筑面积	50,947.31m ²
建筑结构	剪力墙、框架
楼层	1-4 幢总层数为 11 层，5 幢总层数 5 层，6-7 幢总层数 4 层，其他为地下车库
业态	商务办公
层高	标准层高约 4.5m
使用率	70%
停车位	地下车位 199 个，地面车位 68 个
净租金（元/平方米/天）	约 5-5.3
物业管理费（元/平方米/月）	21.2
出租率	约 99%
主要租户行业	在线经济、集成电路、金融科技、先进制造业
代表租户	福州瑞芯微电子股份有限公司、英韧科技（上海）有限公司、上海壹佰米网络科技有限公司、上海进馨网络科技有限公司、阳光人寿保险股份有限公司、平安养老保险股份有限公司、立邦涂料（中国）有限公司

备注：净租金价格不含增值税及物业管理费。

资料来源：公开资料，仲量联行

b. 区位交通

张江光大园地理位置优越，位于张江科学城集成电路产业园核心区，东临盛夏路，南临895创新基地、西临浦东新区星创科技广场，北临展想广场。项目周边路网密集，紧邻城市主干道中环路，距离地铁2号线及21号线(在建)交汇站-广兰路站约800米，距离最近公交站约200米，道路通达度和公交便捷度较高。项目距离上海火车站约22公里，距离浦东国际机场约25公里，对外交通联系便捷。

c. 租户类型

张江光大园项目为张江北区的优质园区，入驻企业主要来自于在线经济、集成电路、金融科技、先进制造业等四大产业，主要租户如福州瑞芯微电子股份有限公司、英韧科技（上海）有限公司、上海壹佰米网络科技有限公司、上海进馨网络科技有限公司、阳光人寿保险股份有限公司、平安养老保险股份有限公司、深圳前海微众银行股份有限公司、立邦涂料（中国）有限公司。净租金水平约为5-5.3元/m²/天。

2、基础设施项目与可比案例对比分析

（1）共同优势

区位优势：可比案例展想广场、星创科技广场、张江光大园与项目本体张润大厦均位处张江核心区，靠近城市主干道、轨道交通站点及商业配套设施，有利于园区企业员工通勤、商务出行及日常消费。

产业集聚优势：依托张江全球科创中心大平台，园区租户行业已形成集聚效应，有助于吸引更多高质量的同领域企业入驻，同时区域产业集聚对于本项目也将产生一定的辐射带动效应。

政策优势：张江作为建设全球科创中心城市的主要承载地，在当前以及未来较长时期内将持续获得财政、税收、技术和人才等多方面的政策支持，作为区域产业载体，各物业得以共享区域产业政策利好。

（2）差异优势

各可比案例与张润大厦均为张江核心区内的优质商务园区，均具备高品质的楼宇外观形象、内部设施配套、多元的办公空间、景观绿植以及丰富的餐饮、银行等商业配套。尽管如此，本项目张润大厦在物业品质上更具竞争优势：

外观形象优势：张润大厦于 2018 年落成，较三个可比案例(建成于 2012-2016 年)成新度高，楼宇外观设计更加精致、简洁，整体质感及展示效果好。

办公层高优势：标准层约 2.9m 的建筑净层高可以更好满足入驻企业相关设备的存放需求，提供更为舒适的日常办公空间。

园区景观优势：张润大厦将办公空间和商业庭院合理分区，并打造集合竹院、水景、连桥、坡顶小屋、方形合屋等多元空间于一体的院落景观，造型布景雅致，为园区企业、员工及商务活动创造了极为舒适的空间体验。

(3) 劣势

轨道交通配套待进一步改善：张江科学城内轨道线网密度相对中心城区偏低，本项目与三个可比案例位处张江核心区，周边最近的轨道交通站点为地铁 2 号线及 21 号线(在建)交汇站-广兰路站，由此站点步行至张润大厦约 1.2KM，步行时长大约 20 分钟。对比来看，展想广场、星创科技广场及张江光大园三个可比案例距离地铁站点相对较近（约 600-850 米），员工通勤便捷性更好。因此对于本项目而言，其轨道交通便捷性仍有待进一步改善。

配套餐饮可选择性不足：项目周边现状配套餐饮主要为园区便利店、轻餐饮及附近天之骄子生活新天地的餐饮设施，部分园区内设有餐厅，总体可选择空间较小，较难满足企业员工及商务宴请的多样化需求。

(十) 基础设施项目改造、维修费及资本性支出情况

1、基础设施资产使用状况

基础设施资产配套设施齐全，包括配备电梯，消防系统，强电系统，弱电系统，中央空调系统及照明设施。

2、基础设施项目资本性支出情况

本基金购入基础设施项目后至 2023 年末，张润大厦无资本性支出。

（十一）基础设施项目现金流预测情况

1、重要的会计政策及会计估计

（1）会计期间

基于本基金于 2023 年 1 月 1 日完成扩募及对基础设施项目公司收购的假设下，本可供分配计算表的预测期为 2023 年度及 2024 年度。

本基金扩募生效日可能和目前的假设不一致，2023 年需根据本基金扩募实际生效日计算 2023 年度的实际可供分配金额，因此预测的 2023 年度的预测可供分配金额可能和实际情况存在差异。

（2）合并报表编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金控制的子公司（简称“本集团”）。控制，是指本基金拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

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。

（3）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。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资产负债表内列示。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。

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	残值率	年折旧率
房屋建筑物及土地使用权	20 年-36 年	5.00%-10%	2.64%-4.5%
投资性房地产改良支出	5 年	0.00%-5.00%	19.00%-20.00%

本集团至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(4) 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及实收基金等。

1) 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。

2) 金融资产的分类和后续计量

①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。

②金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3) 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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

4) 抵销

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

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。

5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②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；

③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：

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

6) 权益工具

本集团除接受投资者投入的实收基金外，无其他对外发行的权益工具。

(5) 资产减值准备

1) 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；应收租赁款；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

①预期信用损失

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、应收租赁款和合同资产,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。

除应收账款、应收租赁款和合同资产外,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:

A. 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。

B. 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;

C. 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。

D. 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和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；本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。

E. 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；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

F. 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。

②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：

- A. 固定资产；
- B. 无形资产；
- C. 采用成本模式计量的投资性房地产等。

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。此外，无论是否存在减值迹象，本集团至少每年对尚未达到可使用状态的无形资产估计其可收回金额。

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，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

(6) 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。

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;

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。

(7) 收入确认

收入是本集团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。合同开始日,本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时,本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商品或服务控制权时,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;客户已接受该商品或服务。

本集团根据在向客户转让服务前是否拥有对该商品或服务的控制权,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商品或服务的,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。

对于经合同各方批准的对原合同范围或价格作出的变更,本集团区分下列情形对合同变更分别进行会计处理:

合同变更增加了可明确区分的服务及合同价款,且新增合同价款反映了新增服务单独售价的,将该合同变更部分作为一份单独的合同进行会计处理;

合同变更不属于上述情形,且在合同变更日已转让的服务或已提供的服务与未转让的商品或未提供的服务之间可明确区分的,视为原合同终止,同时,将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理;

合同变更不属于上述情形,即在合同变更日已提供的服务与未提供的服务之间不可明确区分的,将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理,由此产生的对已确认收入的影响,在合同变更日调整当期收入。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的、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:提供劳务收入。本集团在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关服务控制权时确认收入。

(8) 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。

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。

2、基础设施项目的可供分配金额测算

(1) 基金扩募及新购入基础设施项目后合并可供分配金额测算报告

本基金扩募及新购入基础设施项目后合并可供分配金额测算表的预测期限为自2023年度至2024年度（以下简称“预测期间”）。预测期间的可供分配金额测算，均假设本基金基础设施基金扩募完成于2023年1月1日，且于2023年1月1日已完成对新购入基础设施项目公司的收购。

表：预测期基金扩募后合并利润表

单位：人民币元

项目	2023年预测	2024年预测
一、营业收入	153,046,349.71	168,872,522.99
减：营业成本	155,567,641.60	150,949,556.70
税金及附加	15,120,409.07	15,047,250.86
管理费用	2,361,343.16	2,361,343.16
财务费用	-	-
管理人报酬	17,165,882.65	17,210,782.65
托管费	297,190.00	297,190.00
二、利润总额	-37,466,116.77	-16,993,600.38
减：所得税费用	-	-

项目	2023年预测	2024年预测
三、合并净亏损	-37,466,116.77	-16,993,600.38

表：预测期基金扩募后合并现金流量表

项目	2023年预测	2024年预测
一、经营活动产生的现金流量：		
房产租赁以及提供劳务收到的现金	172,543,764.64	180,532,822.86
收到其他与经营活动有关的现金	13,131,705.81	13,131,705.81
经营活动现金流入小计	185,675,470.45	193,664,528.67
接受劳务支付的现金	16,764,417.71	10,646,332.82
支付的各项税费	30,722,686.82	23,769,657.58
支付其他与经营活动有关的现金	31,794,778.45	33,339,678.45
经营活动现金流出小计	79,281,882.98	67,755,668.85
经营活动产生的现金流量净额	106,393,587.47	125,908,859.82
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	16,231,687.07
收购基础设施项目所支付的现金	943,490,156.31	-
投资活动现金流出小计	943,490,156.31	16,231,687.07
投资活动使用的现金流量净额	-943,490,156.31	-16,231,687.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,476,900,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,476,900,000.00	-
偿还债务和利息支付的现金	513,186,979.69	-
向本基金投资者分配股利支付的现金	124,831,826.60	126,804,818.51
筹资活动现金流出小计	638,018,806.29	126,804,818.51
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	838,881,193.71	-126,804,818.51
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额	1,784,624.87	-17,127,645.76
加：期/年初现金及现金等价物余额	86,039,996.59	87,824,621.46
五、期/年末现金及现金等价物余额	87,824,621.46	70,696,975.70

表：预测期基金扩募后合并可供分配金额测算表

单位：人民币元

项目	2023年预测	2024年预测
合并净亏损	-37,466,116.77	-16,993,600.38
基础设施项目相关调整项		
基础设施项目资产的折旧与摊销	140,122,791.47	140,122,791.47
利息支出	-	-
所得税费用	-	-
税息折旧及摊销前利润	102,656,674.70	123,129,191.09

项目	2023年预测	2024年预测
其他调整		
基础设施基金扩募份额募集的资金	1,476,900,000.00	-
收购基础设施项目所需支付的现金净值	-943,490,156.31	-
偿还基础设施项目公司于预测期期初的借款和应付利息	-513,186,979.69	-
应收和应付项目的变动	11,520,435.40	2,549,376.42
未来合理的相关支出预留	-20,222,864.00	-
-重大资本性支出	-16,231,687.07	-
-预留营运资金	-3,991,176.93	-
期/年初现金余额	10,654,716.50	1,126,251.00
可供分配现金	124,831,826.60	126,804,818.51

(2) 基金扩募及新购入基础设施项目后预计合并现金流分派率

扩募新购入基础设施项目后合并现金流分派率=预测期合并可供分配现金预测值÷(基金市值+新购入基础设施项目评估净值)×(365÷预测期天数)

其中:

基金市值=2022 年最后一个交易日⁴前 20 个交易日基础设施基金交易均价×扩募前基金份额总数;

2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易均价=2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易总金额÷2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易总份额;

本基金 2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易均价为 4.082 元/份。

本基金扩募新购入基础设施项目后, 2023 年度及 2024 年度合并可供分配现金预测值分别为人民币 124,831,826.60 元和 126,804,818.51 元, 合并现金流分派率预测值分别为 3.55%和 3.60%。

(3) 基础设施项目的可供分配金额测算报告的假设、依据、计算方法

①营业收入

单位: 人民币元

⁴2022 年最后一个交易日为 2022 年 12 月 30 日

项目		2023 年度预测	2024 年度预测
经营性物业租赁收入	a	140,181,467.11	155,040,971.47
物业管理费收入	b	8,104,979.52	9,590,580.24
停车费收入	c	3,562,155.44	3,873,412.32
其他收入	d	1,197,747.64	367,558.96
合计		153,046,349.71	168,872,522.99

a. 经营性物业租赁收入

2023 年度和 2024 年度的预测经营性物业租赁收入分别为人民币 140,181,467.11 元及人民币 155,040,971.47 元。

预测期间的预测经营性物业租赁收入系按照已签租赁合同约定的实际租金及预期将签订续租合同或预期将新签租赁合同的预测租金而得出。

① 单位平方米日租金预测

预测期内已出租单位平方米的日租金如下：

单位：元/平方米/日

	2023年度预测	2024年度预测
中京电子	5.53	5.46
张润置业	5.96	5.98

② 出租率预测

预测期出租率如下：

	2023年12月31日预测	2024 年 12 月 31 日预测
中京电子	100.00%	100.00%
张润置业	99.12%	99.12%

b. 物业费收入

预测期间的预测物业管理费按照张江光大园每平方米租赁面积每月物业管理费单价为基础计算。预测期间预测张江光大园每平方米每月物业管理费单价均为人民币 19.74 元。

c. 停车费收入

停车费收入主要包括张江光大园和张润大厦租户的月租车位收入及临停车辆停车费收入等。停车费收入按每小时及每月计算。

d. 其他收入

其他收入主要包括广告收入、装修管理费收入等。预测期间的其他收入系以租户需求为基础，结合租户数量变化、消费价格指数等因素后计算得出。

②营业成本

营业成本主要包括折旧摊销费、物业管理费、营运成本、维修费等。营业成本的明细具体如下：

单位：人民币元

项目		2023年度预测	2024 年度预测
折旧和摊销	e	140,024,156.99	140,024,156.99
物业管理成本	f	2,199,585.26	2,199,585.26
外包服务成本	g	2,987,381.89	2,632,181.89
工程维保成本	h	3,464,178.60	3,594,178.60
其他成本	i	6,892,338.86	2,499,453.96
合计		155,567,641.60	150,949,556.71

e. 折旧和摊销

预测期折旧和摊销系按照投资性房地产原值及其相关折旧和摊销政策计算得出。

f. 物业管理成本

预测期间的预测物业管理成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额及物业服务人员工资水平为基础，结合消费价格指数等因素后计算得出。

g. 外包服务成本

预测期间的预测外包服务成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额为基础，结合消费价格指数等因素后计算得出。

h. 工程维保成本

工程维保成本主要包括向为张江光大园、张润大厦提供电力系统、消防工程及其他设施的日常维修及保养等服务的供应商支付的服务费用。预测期间的预测工程维保成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额为基础，结合消费价格指数等因素后计算得出。

i. 其他成本

其他成本主要包括租赁佣金、运营耗材、行政管理成本等。预测期间的其他成本系以历史数据为基础,结合租户数量变化、消费价格指数等因素后计算得出。

③税金及附加

本基金的税金及附加主要包含房产税、土地使用税、印花税、城市建设维护税、教育费附加、专项计划利息收入增值税及附加等。其中,房产税、土地使用税、印花税等税种根据各项目公司当地税收规定测算得出。

④管理费用

管理费用主要包含中介机构服务费、信息披露费等。各类费用均按照相关合同条款、项目公司历史情况及本集团未来费用预算测算得出。

⑤管理人报酬

管理人报酬分为固定管理费和浮动管理费。按《运营管理协议》等相关协议的约定计提及支付。

⑥财务费用

财务费用为外部借款产生的利息费用。假设本基金扩募完成于 2023 年 1 月 1 日,募集金额拟向原始权益人支付新购入扩募基础设施项目公司股权的对价、通过资产支持专项计划以股东借款及增资款的形式投入扩募基础设施项目用于置换扩募基础设施项目存量有息负债及收购时现存的期初预留资本性支出及营运资金。

⑦托管费

托管费主要为公募基金的托管费,根据《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》,托管费每年按照基金规模的 0.01%计算确定。

⑧所得税费用

扩募基础设施项目公司于预测期内根据应纳税所得额按照 25%税率计算缴纳企业所得税,本基金及资产支持专项计划暂不征收所得税。

⑨基础设施项目相关调整项——基础设施项目资产的折旧与摊销

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、办公设备的折旧额等。

⑩其他调整项——收购基础设施项目所需支付的现金净值、偿还基础设施项目公司于预测期期初的借款和应付利息和未来合理的相关支出预留

本次扩募所募集的资金扣除扩募相关的必要税费（如有），100%投资于华安资产张润大厦资产支持专项计划，用于向原始权益人支付新购入基础设施项目公司股权的对价以及向新购入基础设施项目公司发放借款。

⑪其他调整项——应收和应付项目的变动

应收和应付项目的变动系根据预测期内的经营成果，并结合相关应收和应付项目的协议约定或合理预期的收支期间，计算得出的应收和应付的变动。

⑫期初现金余额

期初现金余额系预测期期初留存于本基金账面的可供分配的部分资金。预测期内，本基金拟将期初现金余额通过向投资者分配以充实投资者的投资收益。

⑬支付的其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金包含支付的运营机构管理服务费、租赁保证金、专业服务费及基金管理费、托管费等。

3、基金运营计划

基金管理人计划维持目前项目整体运营安排，使资产包内所有资产达到满租及稳定运营的状态，暂不使用资产收购、资产处置及杠杆等运营策略来调整目前整体基金运营状态。

（十二）重要现金流提供方

张润大厦入驻租户均为市场化出租，按照租赁面积计算前十大租户具体情况如下：

表：截至 2022 年 12 月 31 日张润大厦前十大租户情况

序号	承租方	出租面积（平方米）	租赁期限
1	租户 1	16,796.29	2019/11/1-2023/7/31、2020/9/1-2023/7/31、 2022/10/15-2023/7/31、2022/12/16-2023/7/31
2	租户 2	9,186.69	2019/12/1-2024/12/31
3	租户 3	4,350.43	2021/10/10-2024/11/30、2021/12/1-2024/11/30
4	租户 4	2,518.02	2022/6/1-2022/12/31
5	租户 5	2,516.59	2019/3/1-2023/2/28
6	租户 6	1,290.86	2022/11/1-2026/10/31、2022/11/1-2026/10/31
7	租户 7	1,240.42	2022/1/15-2024/1/14
8	租户 8	1,192.49	2020/9/15-2023/9/14

9	租户 9	781.31	2021/9/1-2023/8/31
10	租户 10	780.99	2019/3/19-2025/3/15

1、重要现金流提供方基本情况

2022 年度重要现金流提供方一、重要现金流提供方二和重要现金流提供方三各自贡献的现金流占拟购入基础设施项目同一时期的现金流总额比例均超过 10%。2022 年度重要现金流提供方一及其关联方支付的租金为 2,434.21 万元，占新购入基础设施项目整体同期现金流总额的 30.98%；2022 年度重要现金流提供方二支付的租金为 2,224.66 万元，占新购入基础设施项目整体同期现金流总额的 28.31%，2022 年度重要现金流提供方三支付的租金为 1,170.45 万元，占新购入基础设施项目整体同期现金流总额的 10.63%，2022 年支付的租金情况如下表所示：

表：截至 2022 年末张润大厦重要现金流租金支付情况

租户名称	租赁面积 (m²)	2022 年支付的租金 (万元)	金额占比
重要现金流提供方一	16,796.29	2,434.21	30.98%
重要现金流提供方二	9,186.69	2,224.66	28.31%
重要现金流提供方三	4,350.43	1,170.45	14.90%
合计	30,333.41	5,829.32	74.19%

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）》第二十一条规定对重要现金流提供方进行了尽职调查，包括对张润大厦运营管理团队及原始权益人管理层进行访谈、公开渠道信息检索和获取了重要现金流提供方的有关股东背景、部分经营情况及其与项目公司之间历史合作履约情况，具体结论如下：

① 重要现金流提供方一

图表：重要现金流提供方一基本信息表

事项	内容
成立日期	2019 年 8 月 15 日
注册资本	人民币 10,000 万元
经营范围	从事电子科技、网络科技、信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电子产品、通信产品、半导体的设计、开发、销售，从事货物

	与技术的进出口业务，计算机软件的设计、开发、制作、销售，芯片、半导体元器件、仪器仪表、通讯产品的销售。【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】

重要现金流提供方一主营业务是为智能手机提供软硬件支持，主要在 CPU、GPU、多媒体、通信、电源、模拟电路等技术领域开展自主研发，具有高新技术企业认证。公司人员中，硕士/博士占比达 80%，40%以上人员有 10 年以上芯片研发经验。根据市场数据显示，2022 年上半年，重要现金流提供方一的控股股东在国内智能手机市场出货量排名前五，市场份额占有率较高，经营情况较好。根据欧洲专利局 (EPO) 公布的《2021 年专利指数》报告，2021 年，其母公司以 1057 件专利申请总量排名第 13 位。在数字通信领域，以 688 件专利申请量位列第五，仅次于华为、爱立信、高通、三星。

财务方面，重要现金流提供方一预测 2022 年公司营业收入 4 亿元，报告期内财务情况良好。

截至 2022 年 12 月 31 日，重要现金流提供方一自 2019 年起承租基础设施项目房屋至今，均足额支付租金，无租金欠缴情况，履约能力良好。

截至 2022 年 12 月 31 日，重要现金流提供方一与原始权益人无关联关系，业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，除此之外无其他过往业务合作。

除了因装修服务商的原因导致重要现金流提供方一被上海市浦东新区建设和交通委员会于 2021 年 12 月 24 日依据《行政处罚决定书》处罚款人民币 7.8 万元外，重要现金流提供方一最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在的重大不良记录，资信状况良好。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、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中进行检索，未检索到在重要现金流提供方一在最近三年内存在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的情况。

② 重要现金流提供方二

图表：重要现金流提供方二基本信息表

事项	内容
成立日期	2013 年 5 月 15 日
注册资本	人民币 306.905 万元
经营范围	数码科技、计算机专业领域内的技术开发、技术服务，计算机网络工程，计算机系统集成，企业营销策划，数码产品、计算机软硬件及周边设备、通讯器材、通讯设备、电子产品的销售，计算机软、硬件的设计，数据处理服务，从事货物及技术的进出口业务。【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】

重要现金流提供方二是一家互联网游戏产品研发公司，其过往开发的产品由腾讯代理。公司的控股股东成立于 2012 年 3 月，产品和服务已覆盖全球 150 个国家和地区、75 个语种，曾在 40 多个国家和地区位居应用商店总榜前列。2022 年 7 月，中国企业评价协会发布了“2021 中国新经济企业 500 强”榜单。该公司位列前三。重要现金流提供方二的母公司作为互联网平台企业，在全球的日活跃用户数近 10 亿，旗下的应用程序在国内的渗透率接近 54%，行业发展前景广阔，报告期内经营情况稳定，履约能力较好。

财务情况方面，重要现金流提供方二母公司 2021 年总营收约 580 亿美元，同比增长 70%，报告期内财务情况良好。

截至 2022 年 12 月 31 日，重要现金流提供方二自 2019 年起承租基础设施项目房屋至今，均足额支付租金，无租金欠缴情况，履约能力良好。

截至 2022 年 12 月 31 日，重要现金流提供方二与原始权益人无关联关系，业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，除此之外无其他过往业务合作。

重要现金流提供方二最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在的重大不良记录，资信状况良好。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、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中进行检索，未检索到在重要现金流提供方二在最近三年内存在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的情况。

③ 重要现金流提供方三

图表：重要现金流提供方三基本信息

事项	内容
成立日期	2018 年 3 月 19 日
注册资本	人民币 393.5589 万元
经营范围	一般项目：集成电路、计算机硬件研发、批发、零售，自有研发成果转让，并提供相关技术咨询与技术服务；计算机软件（音像制品、电子出版物除外）的开发、设计、制作、批发、零售，销售自产产品；计算机硬件及辅助设备、外围设备的批发、零售、进出口、佣金代理（拍卖除外），并提供相关配套服务；集成电路制造（限分支机构经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

重要现金流提供方三是一家由腾讯参与投资的、专注于人工智能领域云端算力平台的企业，致力为人工智能产业发展提供普惠的基础设施解决方案，提供自主知识产权的高算力、高能效比、可编程的通用人工智能训练和推理产品。其创新性架构、互联方案和分布式计算及编程平台，可广泛应用于云数据中心、超算中心、互联网、金融及智慧城市等多个人工智能场景。公司共有 25 项专利，员工中本科及以上学历占比 100%。

财务情况方面，作为科创型企业，重要现金流提供方三已获得腾讯、真格、上海科技创业投资有限公司等知名产业股权投资企业的投资，2021 年初完成 18 亿人民币的 C 轮融资，资金实力较强；其预测 2022 年可实现营业收入 3 亿元，报告期内财务情况良好。

截至 2022 年 12 月 31 日，重要现金流提供方三自 2018 年起承租基础设施项目房屋至今，均足额支付租金，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

截至 2022 年 12 月 31 日，重要现金流提供方三与原始权益人无关联关系，业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，除此之外无其他过往业务合作。

重要现金流提供方三最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在的重大不良记录，资信状况良好。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、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中进行检索，未检索到在重要现金流提供方三在最近三年内存在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的情况。

2、与原始权益人过往业务合作情况

经适当核查，上述三家重要现金流提供方与原始权益人不存在关联关系，截至报告期各期末，租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

3、租约持续性及稳定性的说明

张润大厦的重要现金流提供方集中度较高，通过以下租赁的安排，可有效保障现金流的稳定：

根据张润置业与租户签订的租赁合同约定：如乙方（指“承租方”）提前终止本合同（指“房屋租赁合同”）的，乙方应向甲方（指“张润置业”）支付 3 个月的租金作为违约金，乙方如未提前 3 个月书面通知甲方而提前终止本合同的，乙方应向甲方支付 6 个月租金作为违约金。

如乙方要求在租赁期限届满后续租的，应在不迟于租赁期届满前 3 个月向甲方提交书面申请及有关文件，双方在租赁期限届满前最后 1 个月前不能达成一致并重新订立合同的，视为乙方不再续租。届时，甲方有权开展重新招租的准备工作，包括但不限于带领潜在承租人在事先与乙方约定的时间或其他合理时间参观该租赁房屋以及对该租赁房屋进行合理必要的检查。乙方对此应予以

配合，但以不影响乙方正常工作为前提。乙方未在约定期限内提交书面续租申请的，视为乙方不续租。

通过上述机制，重要现金流提供方临时退租导致楼宇空置带来的现金损失能得到较好控制，保障了租金现金流的稳定。

（十三）结论

综上所述，张润置业有权依法占有、使用或出租上述张润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，该等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。基础设施项目的投资建设程序基本合法合规、权属明确；基础资产符合《管理规定》《备案办法》的要求，未被列入基础资产负面清单。除上述已披露基础设施项目在先抵押外，张润项目不存在其他抵押、查封、扣押、冻结等权利限制。相关方已就在先抵押的解除作出安排，相关安排不违反相关中国法律的禁止性规定，具备可行性。

三、 基础资产转让行为的合法性及有效性

（一） 对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

张江集团与张江集电合计持有张润置业 100%股权，张润置业依法合规拥有位于上海市盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号的张润大厦的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。上述权利不存在重大经济或法律纠纷。

（二） 基础设施项目转让行为的内部决策情况

1、原始权益人的内部决策程序

（1）张江集团内部决策情况

张江集团已于 2022 年 9 月 7 日召开《上海张江（集团）有限公司董事会三届第二次临时会议决议》，在浦东新区国资委批准本次扩募后，同意张江集团作为原始权益人参与本次扩募，办理本次扩募申报、发起、设立和发行阶段的各项事宜，并签署作为原始权益人的相关协议文件和履行约定的义务；为实施本次扩

募，同意将持有的张润置业 60%股权和对张润置业的其它权益（如有）转让予华安张江 REIT 下设的资产支持专项计划。

（2）张江集电内部决策情况

张江集电的唯一股东张江高科已于 2022 年 9 月 9 日出具《上海张江集成电路产业区开发有限公司股东决定》，在浦东新区国资委批准本次扩募后，同意张江集电作为原始权益人参与本次扩募，办理本次扩募申报、发起、设立和发行阶段的各项事宜，并签署作为原始权益人的相关协议文件和履行约定的义务；为实施本次扩募，同意将持有的张润置业 40%股权和对张润置业的其它权益（如有）转让予华安张江 REIT 下设的资产支持专项计划。

2、项目公司的内部决策程序

张润置业的股东张江集团及张江集电已于 2022 年 9 月 9 日作出《上海张润置业有限公司股东会决议》，在浦东新区国资委批准本次扩募后，同意为实施本次扩募之目的将张润置业合计 100%的股权和对张润置业的其它权益（如有）转让予华安张江 REIT 下设的资产支持专项计划。

根据《公司法》及相应公司章程，上述决策文件合法、有效，浦东新区国资委已出具意见通知，原始权益人及新购入项目公司有权参与并实施本次扩募。

（三）中国法律法规规定的转让限制

1、法律法规关于工业用地、研发用地的转让限制

《关于增设研发总部类用地相关工作的试点意见》（沪规土资地〔2013〕153 号）第四（三）条规定，研发总部类用地除园区开发主体（特指全资国有开发主体）投资建设外，项目类的土地不得分宗转让，房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更；土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。

《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平若干意见》（沪府发〔2014〕14 号）第五（三）条规定，以具体项目获取土地的工业、研发总部、经营性基础设施和公共服务设施等建设用地，需经出让人同意后，方可进行土地房屋整体转让、分割转让和涉地股权转让。

《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020 版）》（沪规划资源用〔2020〕351 号）第十八条规定，工业用地和研发用地上的物业，除明确约定可转让的部分以外，均应当整体持有，通用类研发用地上除生活配套设施以外的物业可转让不超过 30%；工业用地和研发用地受让人的出资比例和股权结构发生改变的，应事先经出让人同意。

鉴上，基础设施项目转让行为应取得土地出让人及土地管理部门的同意。

就上述转让限制，作为土地出让人及土地管理部门的浦东新区规自局已于 2022 年 11 月 3 日出具了《关于张润大厦项目以 100%股权转让方式实施扩募相关事宜的无异议函》（简称“《规自局无异议函》”），在不改变张润大厦项目占用范围内土地用途、性质的前提下，对基础设施项目以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议。根据本次扩募拟定的交易安排，本次扩募未改变张润大厦项目占用范围内土地用途、性质，上述的转让限制已得到解除。

2、关于基础设施项目出让合同项下的转让限制

就张润大厦项目，《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦规土〔2014〕出让合同补字第 69 号）第三条约定，除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让，房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更；第四条约定，土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。

鉴上，基础设施项目转让行为应取得土地出让人及土地管理部门的同意。

就上述转让限制，浦东新区规自局已出具《规自局无异议函》，在不改变张润大厦项目占用范围内土地用途、性质的前提下，对基础设施项目以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议。根据本次扩募拟定的交易安排，本次扩募未改变张润大厦项目占用范围内土地用途、性质，因此上述的转让限制已得到解除。

3、基础设施项目不动产权证书记载的转让限制

张润大厦项目的《不动产权证书》（沪〔2020〕浦字不动产权第 067526 号）载明：（1）除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更；（2）土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。

就上述转让限制，浦东新区规自局已出具《规自局无异议函》，在不改变张润大厦项目占用范围内土地用途、性质的前提下，对基础设施项目以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议。根据本次扩募拟定的交易安排，本次扩募未改变张润大厦项目占用范围内土地用途、性质，因此上述的转让限制已得到解除。

4、关于土壤和地下水地质环境质量检测的要求

《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》（沪规划资源规〔2021〕6 号）第二十条规定，在工业用地和研发用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行工业用地和研发用地土壤和地下水地质环境质量检测 and 评估，相关检测报告作为出让合同的附件。产业用地使用过程中造成严重环境污染的，经相关主管部门认定，出让人可按照合同约定解除合同，无偿收回建设用地使用权，并按照“谁污染、谁付费”的原则，要求建设用地使用权人承担土壤和地下水地质环境修复的相关费用。

《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估等工作的若干规定》（沪环规〔2021〕4 号）第二条规定，土地使用权人或土壤污染责任人应在用途变更前或者土地储备、出让、收回、续期、划拨前组织完成土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估，并将相关报告报送地块所在地生态环境主管部门，经风险评估表明存在污染且需要治理修复的，应承担土壤环境修复的责任和费用，治理修复应达到国家和本市相关标准规范要求；第四（三）条规定，工业用地出让前，土地使用权人应完成土壤污染状况调查，土壤污染状况调查等相关材料作为供地或转让合同（协议）的附件。

就上述要求，2022 年 9 月，上海建科环境技术有限公司接受张润置业的调查委托并出具了《张润大厦地块土壤污染状况（土壤和地下水环境现状）调查报告》，上海建科环境技术有限公司认为，张润大厦地块占地范围内土壤各监测因子检出值满足《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准(试行)》(GB36600-2018) 及其他参照标准第一类、第二类用地的相关标准要求；地下水各监测因子满足《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）IV 类标准及沪环土[2020]62 号文上海市建设用地地下水污染风险管控筛选值补充指标中第一类、第二类用地的相

关标准要求，张润大厦地块无须开展进一步的详细调查和风险评估，张润大厦地块土壤和地下水环境质量现状满足地块现行和后续开发利用的需求。

5、关于国有资产监督管理的相关规定

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息及原始权益人的公司章程，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（简称“浦东新区国资委”）持有张江集团100%的股权，而张江集团持有张江高科 50.75%的股权，张江高科同时持有张江集电 100%的股权。因此，原始权益人属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部令第32号，简称“32号令”）规定的国有及国有控股企业、国有实际控制企业，其所持有的项目公司的股权为国有产权项目公司股权转让属于32号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据32号令、《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）的相关规定履行国有产权转让程序。

就上述事项，张江集团、张江高科已于2022年9月14日就本次扩募向浦东新区国资委递交了请示文件（沪张江股份（2022）24号，简称“请示文件”），其中“标的股权退出安排”章节载明“2022年5月，国务院国资委在《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》中提到，国有企业通过发行公募REITs盘活存量资产，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。故本次股权转让拟以协议转让的形式完成，张江高科和张江集团将严格按照国资评估备案程序，交易价格不低于国资评估备案价格，通过定向扩募公开公正地进行市场定价发行。”浦东新区国资委于2022年10月8日就请示文件出具了意见通知（浦国资联（2022）第99号，简称“意见通知”），原则同意张江高科、张江集团本次扩募的方案。

（四）融资文件对资产及股权转让的规定和限制

1、原始权益人融资文件项下的限制性规定

经审查张江集团相关债券发行文件⁵，在发生如下情形时，张江集团应召集债券持有人会议对相关事项进行审议：因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债

⁵ 相关债券发行文件包括：相关债券发行文件包括：上海张江（集团）有限公司2022年度第一期中期票据、上海张江（集团）有限公司2022年度第三期超短期融资券、上海张江（集团）有限公司2022年度第二期

务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响。截至 2022 年 11 月 22 日，未在公开渠道检索到张江集电现行有效的公开债券发行文件。

就债券发行文件中的转让限制，张江集团已出具书面说明，确认张江集团在本项目中虽将张江集团所持项目公司股权转让予基础设施 REITs 项下的基础设施资产支持证券，使得资产负债表中资产科目数额减少，但同时张江集团将获得以基础设施项目评估值为基础进行定价的基础设施 REITs 募集资金作为转让对价，资产转出导致的会计科目减额与转让所得的会计科目增额相抵，对张江集团净资产应无实质影响。鉴于此，本项目所涉转让事宜不涉及公司净资产减少单次或合计超过最近经审计净资产的百分之十或者两年内累计超过净资产的百分之十的情形，对张江集团生产、经营不会造成重大影响，不会触发张江集团债券发行文件约定的净资产变动超过一定比例从而需要召开持有人会议的情形。

就原始权益人签署的银团贷款等其他融资文件，张江集团及张江集电已分别出具书面说明，就新购入基础设施项目转让行为，不存在其他转让限制或原始权益人已就其他限制条件、特殊规定或合同约定取得相关同意。

2、项目公司融资、担保文件项下的限制性规定

张润置业与中国银行上海浦东开发区支行签订了编号为“M132021PK（GS）102”的《固定资产借款合同》及编号为“D012021PK（GS）102”的《抵押合同》。《固定资产借款合同》第十一条约定：“如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意。”《抵押合同》第五条约定：“未经抵押权人书面同意，抵押人不得全部或部分转

超短期融资券、上海张江（集团）有限公司 2022 年度第一期超短期融资券、上海张江（集团）有限公司 2021 年度第一期中期票据、上海张江（集团）有限公司 2020 年度第二期中期票据、上海张江（集团）有限公司 2020 年度第一期中期票据。最后查询日期：2022 年 9 月 7 日。

让、赠与、再抵押、质押、托管、出租、出借、以实物形式出资、改造、改建、设立居住权或以其他方式处分抵押物。”

就上述限制性规定，中国银行上海浦东开发区支行于 2022 年 9 月 9 日出具了《关于同意上海张润置业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将张润置业 100%股权直接或间接转让予华安张江 REIT 下设资产支持专项计划或其他指定主体，所涉转让事宜不构成《借款合同》《抵押合同》项下违约，同意项目公司提前清偿借款并办理抵押权注销登记手续。

（五） 结论

在上述所列限制性规定或约定得到解除后，基础资产的转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《股权转让协议》进行的基础资产转让行为合法、有效，张江集团和张江集电将于标的股权交割日将其持有的作为基础资产的标的股权完整转让给专项计划。

四、 同业竞争及关联交易

（一） 原始权益人业务情况

本次拟购入基础设施项目的原始权益人为张江集团及其关联方。其中，张江集电是张江集团的下属子公司。

张江集团在出资人上海市浦东新区国资委授权的范围内，进行国有资产的经营和管理。张江集团主要承担张江科学城的综合开发和经营管理，负责张江科学城的招商引资，承担部分服务园区职能。张江集团的收入和利润来源主要为园区开发经营、商业、建筑施工业（受托工程）、外币兑换及其它服务业。张江集团的物业租赁业务主要出租给入驻园区的国内外 500 强企业、自主创新企业、高新技术企业、海归创业公司，有利于增强区域创新能力和竞争力。

张江高科技园区自 1992 年成立以来，已逐步建立起由张江集团、张江高科为经营主体，上海张江集成电路产业区开发有限公司、上海张江生物医药基地开

发有限公司、上海张江国信安地产有限公司、上海张江微电子港有限公司、上海市银行卡产业园开发有限公司、上海浦东康桥（集团）有限公司和上海国际医学园区集团有限公司分片配套开发的产业格局，形成包括张江人工智能聚集区、张江在线新经济生态园、张江集成电路设计产业园、张江机器人谷、张江细胞产业园、张江创新药产业基地、张江医疗器械园、张江总部园和张江金融数据港等在内的十大特色产业园区。目前入驻企业涵盖了集成电路、生物医药、人工智能、金融信息技术、高端制造等多个领域。

表：2021 年末张江集团及其关联方持有的主要租赁物业情况

单位：万平方米

项目名称	可供出租面积
张江集团本部	90.10
张江高科	138.68
张江康桥	44.55
张江生药	32.99
张江医学园	29.16
张江文控	4.07
张江医械	17.16
张江卡园	11.68
张江国信安	3.62
张江慧诚	0.25
张江科投	8.22
合计	380.48

总体来看，张江集团及其关联方持有的其他同类资产与张润大厦均位于张江科学城，具有一定程度的同业竞争，但整体竞争程度可控，未来因同业竞争而导致的影响相对可控。

为避免可能出现的利益冲突，在基础设施 REITs 存续期间，张江集团、张江集电承诺将严格遵守相关法律法规的规定，控制与项目公司、张润大厦项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露各自与项目公司、张润大厦项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

根据张江集团、张江集电分别就本基金首次扩募出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在其或其同一控制下的关联方持有基础设施基金份额期间，如其直接或通过其他任何方式间接持有或运营与基础设施基金所持有基础设施项目同

一服务区域的竞争性项目，其将公平对待基础设施基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施（包括但不限于向基础设施基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会），降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动；在基础设施资产的购入方面，针对原始权益人及其所控制关联方持有的其他基础设施资产，若原始权益人、基础设施资产的直接持有主体、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入本基金的条件下，经基金管理人或专项计划管理人申请，原始权益人和基础设施资产是直接持有主体完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

（二）基础设施资产运营管理机构业务情况

本基金成功购入新基础设施项目后，将委托上海集擎咨询管理有限公司（简称“集擎咨询”）负责张润大厦的运营管理。根据上海集擎咨询已于 2022 年 9 月 8 日出具的《承诺及声明函》，上海集擎咨询将负责张润大厦项目的运营管理工作，签署并适当履行运营管理协议，在张润大厦项目的运营管理安排中，集擎咨询承诺将为促进张润大厦项目持续健康平稳运行设置有效保障措施，此外，集擎咨询承诺：截至本函出具之日，本公司未拥有、管理和运营其他与张润大厦项目或华安张江 REIT 存在竞争的产业园项目，并已制定《内部控制大纲》等同业竞争、利益冲突相关的公司内部控制制度并采取有效措施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险；在华安张江 REIT 存续期间，本公司承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项。

（三）避免同业竞争及关联关系交易的措施

1、基金管理人

为保证公司规范化运作，有效地防范和化解利益输送、利益冲突的风险，基金管理人建立了科学、严密、高效的内部控制体系，制定了利益冲突管理、关联交易的相关制度，进而防范利益冲突，保障基金份额持有人利益。

2、外部管理机构

根据拟签署的《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于张润大厦项目之运营管理协议》，外部管理机构向基金管理人承诺其将在履行协议项下职责和义务的过程中始终为基金财产的最大利益行事，并尽最大努力促进和保护基金财产的最大利益。

（四）关联交易

1、基础设施项目与原始权益人之间关联交易情况

截至 2022 年 12 月 31 日，项目公司现行有效的交易中涉及关联交易的情况如下：

序号	关联方名称	关联方关系
1	上海张江（集团）有限公司	母公司
2	上海张江文化控股有限公司	同受最终控制方控制的公司
3	上海张江国信安地产有限公司	同受最终控制方控制的公司
4	上海张江集成电路产业区开发有限公司	同受最终控制方控制的公司
5	上海新张江物业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司

（1）运营管理服务

2021 年 5 月，华安基金、中京电子与上海集挚咨询管理有限公司（以下简称“集挚咨询”）签订了《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于张江光大园项目之运营管理协议》，约定由集挚咨询向华安基金、中京电子提供物业资产运营服务，集挚咨询就前述服务事项收取资产管理费。

针对新购入基础设施项目，华安基金、张润置业将与集挚咨询签订《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于张润大厦项目之运营管理协议》，约定由集挚咨询向华安基金、张润置业提供物业资产运营服务，集挚咨询就前述服务事项收取资产管理费。

(2) 项目公司关联委托

序号	关联方名称	关联方关系
a	上海张江文化控股有限公司	物业代理租赁及管理：代理张润置业对张润大厦项目进行租赁及管理以及处理一切与代理租赁及管理相关的事务。
b	上海新张江物业管理有限公司	物业管理：接受张润置业委托，为张润大厦项目提供物业管理服务。
c	张江集团、上海张江国信安房地产有限公司	股权托管：张江集团授权上海张江国信安房地产有限公司管理张江集团持有的张润置业的股权。
d	张江集团	联动账户现金管理

a. 2021 年 11 月 23 日，张润置业与上海张江文化控股有限公司（简称“张江文控”）签署了《物业代理租赁及管理委托合同》。张江文控作为受托方代理租赁张润大厦，并对物业进行全面经营管理，代理租赁及管理期限自 2021 年 9 月 1 日起至不约定期限。该委托合同项下的委托服务费为每年租赁物业实收租金收入（含税）的 3%及维修工程费用（含税）的 4%；委托期内，张润置业承担因正常损耗造成的大维修费用。经核查，该关联方委托服务费定价符合相关资产管理的市场价格，定价公允。不晚于本基金本次交易的股权交割日，该关联交易将终止。本基金购入基础设施项目后将统一调整由集挚咨询负责基础设施项目的日常运营管理。

b. 张润置业与上海新张江物业管理有限公司（简称“新张江物业”）分别于 2018 年 5 月 3 日、2020 年 7 月 29 日、2022 年 8 月 18 日、2022 年 9 月 13 日签署了《张润大厦物业管理服务合同》、《关于<张润大厦物业管理服务合同>续期的补充协议》等，约定由新张江物业负责张润大厦物业管理服务，最新合同期限自 2022 年 10 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日止，但合同每两年签订一次，第二年服务期满后，根据考核结果，张润置业有权拒绝续签。张润项目物业管理费由新张江物业向租户收取，张润置业不承担物业管理成本支出。经核查，该关联方委托定价公允。本基金购入基础设施项目后将继续由新张江物业负责张润项目的物业管理。

c. 2015 年 7 月 14 日，张润置业股东之一的张江集团与上海张江国信安地产有限公司（简称“国信安”）签署了《股权资产托管协议》，将其持有的张润置业 60%的股权授权并委托国信安管理，代表其履行股东职责；托管期为无规定期限；托管期间，张江集团处置全部张润置业 60%股权的，自股权处置完成之日起该协议自动失效。经核查，该关联交易不会对本次张润置业股权转让产生限制或影响。本基金购入基础设施项目时该关联交易将自动终止。

d. 报告期内，张润置业加入了股东方张江集团在交通银行股份有限公司及中国农业银行股份有限公司的现金管理业务，根据现金管理服务功能与关联方发生了关联往来款。经核查，该关联往来为企业正常的现金管理需要，服务费用等定价符合市场价格，定价公允。不晚于本基金本次交易的股权交割日，张润置业将退出上述现金管理服务，该关联交易将终止。

2、基础设施项目关联交易的内容是否符合相关法律法规的规定

上述关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，系张润置业正常运营、履行产业职能形成，是项目公司市场化运作过程中形成的既有整体性安排，具有合理性，符合相关法律法规的规定。

3、定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易交割或独立第三方价格是否有较大差异及其原因。

报告期内，关联交易定价遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，由项目公司与关联方协商一致确定，并以书面协议方式予以确定，与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异。

（五）期后事项

本基金购入基础设施项目后，项目公司将变更组织架构，不再设董事会，改设执行董事；执行董事、监事及财务负责人将均由基金管理人委派的人员担任，项目公司将制定并执行新的独立财务会计制度，基础设施项目将委托上海集挚咨询管理有限公司负责日常运营管理，包括向项目公司提供财务核算结算等基础财务服务。该等安排能够满足基础设施基金正常运作需要。

另外，本基金购入基础设施项目后，拟对项目公司投资性房地产科目进行会计计量方式变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并以利润分配或减资的形式形成张润置业对专项计划的负债，从而实现对张润置业股债结构的调整。

（六）结论

根据张润置业出具的《承诺及声明函》及相关资料，张润置业的关联交易制度按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第5号——交易与关联交易》的相关规定执行；张润置业及张润大厦项目报告期内关联交易履行了必要的决策程序，该等关联交易的审批程序符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求，公司就报告期内的关联交易履行了必要的询价、比价或招标程序，关联交易的定价公允，符合市场惯例。

第三章 业务参与人

一、 原始权益人

（一）上海张江（集团）有限公司

1、基本情况

截至2022年12月31日，上海张江（集团）有限公司基本情况如下：

企业名称	上海张江（集团）有限公司
公司简称	张江集团
主体类型	有限责任公司
法定代表人	袁涛
统一社会信用代码	913100001322080739
成立日期	1992年7月3日
注册资本	人民币31.1255亿元
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区张东路1387号16幢
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

	方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场营销策划；商业综合体管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属结构销售；金属材料销售；金属制品销售。（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、设立和存续情况

（1）设立和存续情况

张江集团前身是上海市张江高科技园区开发公司，系根据上海市建设委员会“沪建经(92)第 519 号”《关于建立张江高科技园区开发公司的批复》，于 1992 年 7 月 3 日成立的全民所有制企业。成立时，张江集团注册资本 2.52 亿元，并于 1992 年 7 月完成工商设立登记手续。

2000 年 1 月 26 日，经上海市浦东新区国有资产管理办公室“沪浦国资办(2000)012 号”《关于增加上海市张江高科技园区开发公司国家资本金的通知》决定，以地处张江高科技园区 150 万平米国有土地使用权作价投资给发行人，土地出让金折合人民币 9,900.00 万元，增资方式为实物增资，增加张江集团国家资本金 9,900.00 万元。2001 年 1 月 18 日，经上海市浦东新区发展计划局“浦计国(2001)0069 号”《关于调增上海市张江高科技园区开发公司国家资本金的通知》同意，将张江科研教育区 4.2 平方公里土地作价投资给公司，根据《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》沪浦（2001）第 018 号确定土地出让金折合人民币 42,000.00 万元，增资方式为实物增资，增加张江集团国家资本金 42,000.00 万元。上述增资后，张江集团注册资本为 77,100.00 万元，并于 2001 年 3 月 22 日进行了企业国有资产变动产权登记表登记，经产权机关审定的国有

注册资本为 77,100.00 万元。张江集团于 2001 年 5 月完成上述增资的工商变更登记。2003 年,上海市张江高科技园区开发公司改建为国有独资的上海张江(集团)有限公司,同时资本公积转增股本,张江集团注册资本变更为 100,000.00 万元(相关批文包括:A.2001 年 10 月 11 日上海市人民政府“沪府[2001]42 号”《关于同意组建上海张江(集团)有限公司的批复》;B.2002 年 3 月 8 日,上海市浦东新区国有资产管理办公室“浦国资(2002)11 号”《关于同意上海市张江高科技园区开发公司改制为国有独资的上海张江(集团)有限公司的批复》;C.2003 年 1 月 21 日,上海市国有资产管理办公室“沪国资产[2003]29 号”《关于同意上海市张江高科技园区开发公司改建为上海张江(集团)有限公司的批复》)。该次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司的《注册资本鉴证报告》(沪金审验(2008)第 77 号)鉴证。就本次改制重组,张江集团已于 2003 年 1 月完成工商变更登记手续。

2008 年 9 月,上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出“浦国资委(2008)222 号”《关于资本公积转增注册资本的通知》,要求张江集团以资本公积转增注册资本人民币 20,000.00 万元,增资方式为其他方式增资;2009 年 1 月,上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出“浦国资委(2009)11 号”《关于增加张江集团资本金的通知》和“浦国资委(2009)33 号”《关于增加张江集团注册资本金的通知》,决定向张江集团增加注册资本人民币 4,867.00 万元和人民币 75,000.00 万元,上述增资形式为货币增资。上述增资后,张江集团注册资本为 199,867.00 万元。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的编号为“沪金审验(2009)第 005 号”《验资报告》验证。就本次增资,张江集团已于 2009 年 3 月完成相应工商变更登记手续。

2009 年 9 月 29 日,经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会“浦国资委[2009]291 号”《关于 2009 年度区本级国有资本经营预算执行有关事项的通知》,追加发行人资本金人民币 888.00 万元。2009 年 12 月 22 日,经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会“浦国资委[2009]402 号”《关于增加张江集团注册资本金的通知》同意,增加发行人注册资本金人民币 105,000.00 万元。经上述增资,张江集团注册资本为人民币 305,755.00 万元。本次增资方式为其他方式增资。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司编号为“沪金审验(2009)

第 129 号”《验资报告》验证。就本次增资，张江集团已于 2010 年 4 月完成相应工商变更登记手续。

2010 年 8 月 12 日，经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会“浦国资委[2010]245 号”《关于上海张江（集团）有限公司增资及章程修改的批复》，同意张江集团将未分配利润 5,500.00 万元转增实收资本。经上述增资，张江集团注册资本为人民币 311,255.00 万元。上述增资形式为其他方式增资。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的编号为“沪金审验(2010)第 47 号”《验资报告》验证。就本次增资，张江集团已于 2010 年 8 月完成相应工商变更登记手续。

(2) 近三年违法违规情况

经调查，未发现张江集团存续期间因违反证券法规受到处罚、或被中国证监会公开批评或被证券交易所公开谴责的情况，也未发现张江集团近三年有其他重大违法违规行为。

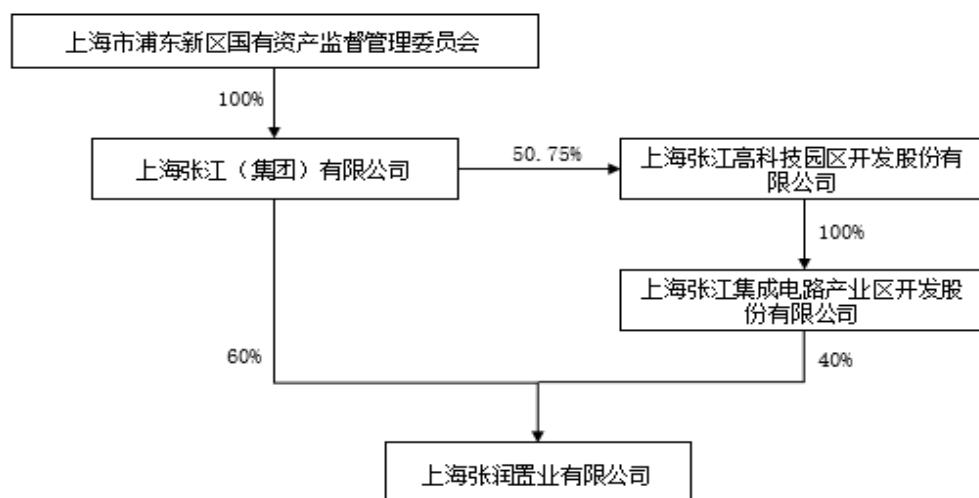
3、股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，张江集团的出资人及出资比例情况如下：

表：张江集团的出资情况表

序号	出资人名称	认缴出资额 (单位：人民币 万元)	实缴出资额 (单位：人民币 万元)	出资比例 (%)
1	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	311,255.00	311,255.00	100.00
合计		311,255.00	311,255.00	100.00

截至尽调报告签署日，本次拟购入基础设施项目的原始权益人均为张江集团纳入报表合并范围的子公司，最终控股股东和实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。



4、控股股东和实际控制人情况

上海张江（集团）有限公司的实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

5、组织架构

张江集团主要设置了办公室、党委办公室、人力资源部、计划财务部、投资管理部、规划发展部、招商服务中心、法务室、审计室、前期开发部、采购中心、产业研究室、纪检监察室等 13 个部门。各部门间岗位职责明确，配合有效。张江集团建立了绩效考核制度，形成了较为合理的管理层和员工激励和约束机制。

张江集团组织结构图如下：



张江集团设置的 13 个部门，主要职能如下：

(1) 办公室。主要职责：A. 业务协调：负责建立并持续完善公司管理制度体系；围绕集团战略，对各项重点工作进行督办；统筹信息化平台建设，以信息化手段，优化业务流程和制度管理；负责集团信息报送、统筹上报稿件管理；文秘工作(含机要及保密工作)。B. 政府关系：负责集团政府关系事务的沟通协调；牵头组织各类政府调研、接待、会议、活动等的安排。C. 行政及后勤事务：统筹协调集团各类行政后勤事务，并做好物业、会务、用餐、医务、办公家具及设备、档案等供应商管控；承担集团安委办日常工作职责；统筹集团信访工作。以张江园区产业发展为核心，组织、策划集团层面的相关课题研究；负责集团公司综合性稿件(非规划计划类)、公司领导的重要工作报告以及全局性会议讲稿的起草工作。D. EHS 办公室工作：负责建立并持续完善 EHS 管理制度及平台建设，承担集团管辖范围内的环境保护、城市运行、安全生产、维稳信访、应急抢险及其他需控制的综合管控工作。承担应急指挥工作，承担专家联络及专业服务商的管理工作，承担 EHS 事务对外联络及协调工作，负责 EHS 相关工作的年度考核。

(2) 党委办公室。主要职责：组织实施上级党委和集团公司党委部署的各项工作任务，承担集团系统党的建设、思想政治工作、组织、宣传、精神文明创建、纪检监察、统战群团、人民武装工作；对口协调社会综合治理和稳定工作；工会、团委、妇联等群团工作对口联系；企业文化建设。

(3) 纪检监察室。主要职责：根据集团党委和纪委统一部署，落实集团党风廉政建设责任制各项工作要求，明确年度目标任务；实施常态化监督全覆盖，建立健全有关工作制度；组织开展党风廉政宣传教育工作；负责纪检监察查信办案，配合上级主管部门开展有关工作；牵头集团合规管理体系建设，推动集团体系各单位各部门切实履行合规主体责任；落实集团党委管干部廉洁性审查及干部廉政档案管理；指导、督促所属企业落实党风廉政建设责任制工作；落实纪检监察队伍专业素养和能力提升工作；负责集团纪委日常工作；完成集团党委、纪委和上级主管部门交办的其他工作。

(4) 人力资源部。主要职责：负责集团公司人力资源规划、设计公司的组织架构、进行工作分析、人员招聘、测试选拔、薪酬福利、绩效考核、员工培训发展、干部管理、员工关系、员工职业生涯规划等人力资源开发及管理方面

工作，管理及指导各投资企业开展人力资源工作。负责集团系统的因公出境归口管理和指导等外事工作。

(5) 计划财务部。负责集团计划管理工作：A. 负责集团中长期计划、年度经营计划、各类专项计划的编制及管理；B. 负责组织召开集团开发建设和重大项目推进专题会议；C. 负责与开发计划相关的各类考核工作；D. 负责政府统计部门归口的公司各类统计报表的填报，牵头园区固定资产投资统计。

负责集团财务管理工作：负责集团本部日常经营活动的会计核算、编制财务报表、进行纳税申报。负责集团合并报表编制与分析；组织集团和集团本部年度经营预算的编制、合并；对预算及执行情况进行分析；负责到期贷款的归还、转贷以及利息的支付；根据集团经营需要筹集新的资金；保证集团结算资金支付的安全；起草、拟订、完善与推行财务相关制度。对投资企业的财务业务进行管理和指导，通过财务总监加强对投资企业经济运行安全合规的监管，维护集团的整体利益。

(6) 投资管理部。主要职责：负责集团长期股权项目投资、投后管理及退出投资的工作；负责长期股权项目投资、投后管理及退出投资的制度建设及管理实施；负责对投资企业的日常联系及权益管理。承担集团体系物业经营管理职能，包括物业资产的经营策划、产品定价原则、物业公司选聘、物业中大修方案及相关规则的制定。

(7) 规划发展部。负责集团规划管理工作：A. 根据政府要求，负责组织区域城市设计，及控规和专业规划编制工作。B. 负责组织及指导开展区域综合开发方案编制、项目选址、公共设施定位等研究工作。

负责集团土地管理与获取工作：A. 负责集团体系土地资源的日常管理工作，包括定期梳理园区土地资源状况、更新土地信息、相关确权管理、以及土地现场管理的指导和监督等。B. 负责集团体系土地储备与出让的推进。编制土地储备与出让计划，并根据计划跟踪项目完成情况。C. 负责集团自建项目的土地获取工作。

(8) 法务部。主要职责：对公司的经营决策和经营方案提出法律意见和建议；公司合同审核，全程参加重大项目合同的起草和谈判工作；管理公司合同专

用章，做好合同的归档；商标、版权注册及保护、公司本部营业执照管理；为具体业务工作提供法律咨询；参与处理相关纠纷诉讼及合同履行中产生的问题；律师选聘及监督管理；建立投资企业法律管理体系；做好法律专业培训。

(9) 审计室。审计室主要职责：负责集团公司及其投资企业和项目的各类内部审计；根据集团公司领导及各投资企业董事会决议要求负责专项审计；集团公司所持股权、固定资产及无形资产的评估及子公司评估一级单位审核、转报等工作；工程成本管理，代建项目投资监理的委托和管理，代建项目的工程结算审价；推动集团公司内部控制建设。

(10) 前期开发部。主要职责：负责集团及委托开发区域的土地前期开发过程中的征地、动拆迁等相关工作；负责“一平包干”协议的洽谈与签订；推进动迁进度、对接付款进度；负责土地移交后的土地管理；负责项目地块内管线、绿化苗木的迁移工作；负责“七通一平”及绿化、河道等配套建设工作；负责与政府相关单位的沟通和协调；指导并协助各基地公司的土地前期开发工作。

(11) 采购中心。主要职责：负责集团采购招标工作的制度、管理办法及流程的制定；负责集团年度采购招标计划和预算的编制及落实（包括并不限于工程总承包、专业分包工程、设备材料、咨询服务等）；建立集团各类供应商库，及负责对供应商的评估和管理；协助前期开发部市政、园林绿化工程的招标管理和项目管理；监督和指导集团二层面公司的采购招标。

(12) 招商服务中心。市场营销工作：A. 品牌运维：负责集团的品牌维护、管理与价值提升。制定并不断完善品牌管理规范；B. 公关传播：负责集团的公共关系，组织策划相关活动，开展相应合作，负责集团各类产品、服务和其他重要信息的对外传播，维护和提升集团公众形象；C. 媒体关系：统筹集团体系内网站、微博、微信、报刊杂志等媒体的运营管理，负责集团与媒体的沟通，维护和提升媒体关系，负责张江集团和园区的舆情监测与应对。

招商服务工作：A. 项目招商：按照不断厚植现有产业发展优势、积极培育新兴产业的要求，采用多种方式布点建群，不断拓展招商渠道，进行细分产业领域的精准招商与战略招商；B. 资源管理：统筹管理张江集团体系内产业招商与客户服务工作，建立完善和维护张江园区各类企业、机构、平台、人才等数据库，搭

建平台为园区客户提供全生命周期管理和服务，负责制定招商项目准入标准和协调机制，统筹管理集团系统产业承载空间；C. 产业研究：在战略规划部门做好宏观产业布局的基础上，负责细分产业研究，建立并维护细分行业的专家智库。持续关注新兴产业发展动态，完成细分产业专项调研；D. 政策对接：及时研究各级政府出台的产业发展与人才服务政策，协助管理部门在园区内进行宣传发动，帮助企业 and 人才进行政策咨询和申请；E. 安商稳商：负责集团体系客户服务相关活动的策划、组织与开展，做好重点企业、重点人才联络等服务工作。

生态营造工作：A. 平台建设：与政府相关部门和市场机构合作，争取各类公共服务平台、成果转化平台、创新资源对接平台、科技研发与金融服务平台等功能性载体落户张江，或在张江进一步发挥效能，助力产业发展与人才集聚；B. 政策推动：研究产业规律和企业需求，推动政府相关政策改革与创新；C. 配套建议：根据产业发展、功能提升和客户服务需要，负责对园区商业网点、文体设施、人才公寓、交通短驳等资源配套提出建议；D. 资源获取：配合集团相关职能条线，做好土地、房产等发展资源获取工作；E. 外部评价：负责会同相关职能条线开展独立的园区满意度调研，包括但不限于对物业管理、楼宇空间、设施设备、商业配套等服务项目的客户满意度调查，提升园区综合服务水平。

(13) 产业研究室。负责集团产业研究与管理工作：A. 负责集团体系研究工作的统筹管理，编制年度集团内部年度研究计划，并对研究项目进行全生命周期管理。B. 负责组织各类资源，针对园区和集团发展的重大前瞻问题开展研究，为领导决策提供参考。C. 负责外部研究资源的拓展和对接。延伸集团外部研究网络及专家智库，联络和服务集团战略委员会委员，筹划组织重大战略咨议活动和专题研讨。

6、治理结构

张江集团依据《中华人民共和国公司法》建立了现代化法人治理结构。目前，张江集团治理结构基本情况如下：

(1) 出资人

张江集团的出资人为上海市浦东新区国资委,浦东新区国资委依照《公司法》《企业国有资产法》等法律、法规以及公司章程规定,依据浦东新区人民政府的授权,履行出资人职责。张江集团不设股东会,由出资人依法单独行使以下职权:

- 1) 审议批准公司发展战略规划和经营方针;
- 2) 审议批准公司投资计划;
- 3) 委派非由职工代表担任的董事、监事,指定公司董事长、副董事长、监事会主席;决定有关董事、监事的报酬事项及奖惩事项;提名公司总经理;
- 4) 审议批准董事会报告;
- 5) 审议批准监事会报告;
- 6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 8) 决定公司增加或者减少注册资本;
- 9) 决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券;
- 10) 决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜;
- 11) 制定和修改公司章程;
- 12) 决定公司累计超过公司最近一期经审计的合并净资产 30.00%或单笔金额超过公司最近一期经审计的合并净资产 10.00%的资产处置;决定为浦东新区国资委系统外的企业提供担保事项;
- 13) 批准董事会提交的公司内部改革重组、股份制改造方案、重要子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等重大事项;
- 14) 决定聘任或解聘会计师事务所,必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计;
- 15) 决定重大会计政策和会计估计变更方案;
- 16) 公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。

出资人行使上述职权应采用书面形式并及时通知公司,保障决策的透明度和时效性。

(2) 总经理和副总经理

张江集团总经理的委派和管理按国有企业领导人管理权限实施。总经理依据浦东新区国资委要求及公司章程规定,就公司重大经营事项和经营情况向浦东新区国资委汇报。副总经理在总经理领导下协助总经理工作。总经理对董事会负责,行使下列职权:

- 1) 主持公司的日常经营管理工作;
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟定公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟定公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章制度;
- 6) 拟订公司的经营计划和投资草案;
- 7) 拟订公司的年度财务预算、决算草案;
- 8) 拟订公司的利润分配草案和弥补亏损草案;
- 9) 拟订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券或其他具有债券性质的证券的草案;
- 10) 拟订公司合并、分立、解散、变更公司形式的草案;
- 11) 决定公司以发行公司债券或者其他具有债券性质的证券以外的方式进行融资;
- 12) 决定聘任或者解聘除应由出资人任免以外的其他管理人员事宜;
- 13) 召集并主持总经理办公会议;
- 14) 出资人或董事会授予的其他职权。

(3) 总经理办公会议

总经理办公会议（以下简称“总办会”）由总经理主持，副总经理及其他高级管理人员出席。

总办会议事范围：经董事会授权，总办会研究决定公司战略规划、经营计划、投资计划、投资方案、内部管理机构设置、基本管理制度等总办会议事规则规定的重大事项。

（4）董事会

张江集团董事会由五名董事组成，其中包括职工代表一名。职工代表由公司职代会选举产生，其余董事由出资人委派，董事会成员中应包括由出资人委派的一名外部董事。董事每届任期为三年，连选可以连任。董事会设董事长1名，由出资人在董事会成员中指定。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1) 向出资人报告工作；
- 2) 执行出资人决定；
- 3) 制订公司年度预算方案、决算方案；
- 4) 制订公司战略规划、经营方针和投资计划；
- 5) 决定公司投资方案、一定限额以下的资产处置；
- 6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 决定除重要子公司以外的其他子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等事项；
- 8) 确定对公司所投资企业的重大事项的管理原则；
- 9) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；
- 10) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 11) 决定公司内部管理机构的设置；

12) 决定聘任或解聘公司总经理，并根据出资人或总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员，并对高级管理人员进行核查和考核；

13) 制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；

14) 公司章程其他条款规定的职权；

15) 出资人依据公司章程及浦东新区国资委其他规范性文件授予的职权。

(5) 监事和监事会

张江集团设监事会，由五名监事组成，其中职工监事的比例不低于三分之一，监事任期每期三年。监事由出资人委派，监事中的职工代表由职工代表大会选举产生。董事、高级管理人员及其相关的人员不得兼任监事。监事会主席列席公司党委会会议、董事会会议和总经理办公室会议。监事会行使以下职权：

1) 检查公司及其所属企业贯彻执行有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

2) 检查公司财务，包括审阅公司的财务会计报告及其他相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

3) 检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

4) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

5) 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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

6) 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；

7) 向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

8)定期组织所属企业监事会工作会议,依据公司章程对所属企业进行检查,指导所属企业监事会工作;对公司拟向所属企业委派、推荐的监事人选提出意见;

9) 法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

7、内部控制制度

(1) 关联交易制度

张江集团针对关联交易以及关联方的资金往来,制定了关联交易规则,通过对关联交易认定、交易信息披露、决策程序、交易定价等方面的规范,以确保公司关联交易定价公允、决策程序合规及信息披露规范。

(2) 人事评价考核制度

张江集团已建立了《上海张江(集团)有限公司干部管理办法(2015年修订版)》《上海张江(集团)有限公司员工手册》等人事评价考核制度,将公司的经营业绩与个人的经济利益直接挂钩,对员工的任用实行公开招聘,做到公平、公正、公开、高效、透明,符合法律、法规的有关规定;对高级管理人员的年度薪酬均根据公司的经营业绩和年终考评结果发放。

(3) 重大投、融资决策制度

张江集团已制定《上海张江(集团)有限公司投资管理制度》《中共上海张江(集团)有限公司委员会贯彻落实“三重一大”事项集体决策制度实施办法》制度。公司以国有资产保值增值为核心目标,对公司及下属企业实行全面的对外投融资监控机制。对长期投资实行集中统一决策、分级分类管理,同时还对下属子公司实施内部审计和外部审计相结合的控制与监督,公司通过授权审批清单和董事会制度对公司及下属企业重大投资项目决策,并上报浦东新区国资委审批同意,以提高决策的科学性,防范项目投资风险。在融资方面,公司向银行申请授信额度,在授信额度及年度预算融资额度内提取贷款、开具银行承兑汇票等占用银行一般授信的融资、预算内接受委托贷款须经总经理审核;需形成董事会或股东会决议的,报集团董事会审批;预算外借款报集团公司董事会批准。

(4) 财务管理制度

计划财务部负责张江集团财务核算的归口管理工作，财务部对核算执行情况进行分析，并建立《上海张江（集团）有限公司会计核算办法》《上海张江（集团）有限公司费用类业务核算规范》等核算考核制度，对各部门、子公司的核算实施监控。根据公司资金运作情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转，严格审核相关凭证，保证其真实性、完整性和合法性。财务部对各部门提供的《付款单据》《付款凭证》进行审核，包括审核预算分类、付款是否符合合同规定、付款方式、资料是否齐备并符合财务规定；对审核通过的付款单据由出纳办理付款业务。财务部的会计人员及部门经理对单据是否齐全、科目是否记错、费用、成本结转是否准确进行审核。

（5）预算管理制度

公司制定了《上海张江（集团）有限公司全面预算管理办法》，计划财务部负责张江集团财务预算归口管理工作，加强财务预算管理，对财务及非财务资源进行分配、考核、控制，以便有效地组织和协调企业的经营活动，完成既定的经营目标。计划财务部根据各部门及子公司提供的年度财务预算计划、预算调整计划，开展预算计划工作；根据各部门提供的经营类预算及费用类预算进行汇总，编制经营类预算、费用类预算、资金类预算，报董事会审批。

（6）担保制度

公司制定了《上海张江（集团）有限公司资金管理办法（试行）》，根据资金预算确定需担保的总额和担保期限，未经国资批准，不对系统外企业进行担保。公司担保的对象原则上为集团投资控股企业，根据权限上报总办会、董事会及国资委批准。公司与其投资控股企业之间的担保、公司与集团控股投资企业之间的当年担保存量余额，不能超过上年末担保存量余额，否则应当向集团总办会提出申请。

（7）对子公司的资产、人员、财务的管理制度

围绕统一管理，有效控制的目标，张江集团下属子公司根据公司核心目标和价值观，建立了《上海张江（集团）有限公司投资企业财务负责人管理办法（试行）》《上海张江（集团）有限公司员工手册》等相应的一系列管理制度。

张江集团通过派出董事、监事和经营管理人员对子公司进行管理，实行公司派出董事、监事重大事项申报制度。公司派出董事参加子公司董事会前根据集团公司审批意见发表意见。公司派出的执行董事需向公司申报子公司重大事项，子公司负责组织董事、监事对重大事项进行申报。公司派出监事参加子公司董事会前可对董事会拟审议事项提出建议。

张江集团人力资源部负责公司定员管理、招聘管理、派出人员管理；负责子公司工资总额和领导人员目标薪资等薪酬福利策划和管理；负责子公司培训开发策划工作；负责子公司经营者绩效评价与管理。

张江集团计划财务部是负责子公司资金、预决算、会计核算、税务等事项的归口管理部门。负责对子公司财务负责人的任职资格、业绩评价提出专业意见；负责对子公司的预算、资金、会计业务实施一体化管理和业务指导；负责子公司重大资产损失管理；负责子公司担保事务归口管理；负责统筹组织和监管子公司信用管理。

（8）信息披露制度

张江集团在银行间债券市场及公开市场发行债务融资工具和公司债，为保护投资者合法权益，根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《中华人民共和国证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》相关法律法规，制定信息披露制度。公司计划财务部门为本公司信息披露事务管理部门。管理制度由公司计划财务部提交公司董事会审议通过后实施，信息披露的范围主要包括发行公告、募集说明书等发行文件；年度报告、半年度报告、季度报告以及重大事项披露报告；在债务融资工具及公司债存续期内，企业及时向市场披露发生可能影响其偿债能力的重大事项等。

2021年8月，公司按照三部委《公司信用类债券信息披露管理办法》要求，统一信息披露管理工作，制定了《上海张江（集团）有限公司公司信用类债券信息披露事务管理办法》。

（9）制定资金运营内控制度

1) 资金管理模式

公司资金运营实行“集中管理、统一调度”的模式，即资金管理范围内的经济活动所需资金，由计划财务部根据公司年度资金预算及经营需要统筹安排，资金调度必须按照规定的程序和完整的凭证手续进行规范运作。公司资金使用执行“三重一大”管理规定；年度资金预算由计划财务部负责编制，上报集体研究、董事会审定；各类投资款项按照董事会的决议进行资金调度安排。

2) 资金运营内控制度

公司按照要求制定了《上海张江（集团）有限公司资金管理办法（试行）》等有关资金使用管理办法以及操作办法等制度文件，严格控制公司内部资金运营与使用。

3) 短期资金调度应急预案

在资金应急调度方面，为加强集团资金统筹协调，应对突发短期资金需求，公司制定了短期资金调度应急预案：一是要求公司及下属企业保持适当的资金储备，在满足正常经营的基础上，整个集团层面要保持一定富余，确保紧急情况下有一定资金余量可供应急；二是保留适当银行授信提款额度，以备不时之需；三是加强公司与各下属企业资金运营方面的协同。

目前，公司内部各项控制制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

（10）突发事件管理制度

张江集团为应对突然发生的，已经或者可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康以及公司社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处理措施予以应对的偶发性事件，制定了《突发事件应急管理规定》，对公司面临的突发事件的适用范围、处理做出了详细的规定。预案建立了组织指挥体系，并明确了领导小组和工作小组的职责。公司总部成立突发事件领导小组，负责公司突发事件的管理及处置工作，其中公司董事长、总经理任组长，分管副总经理任副组长，组员由公司各部门经理担任。预案从突发事件的适用范围、预警和预防机制、应对突发事件的组织体系和职责、工作原则、工作程序、后期处置、应对突发事件的

宣传、培训和演练、突发事件信息披露制度、公司管理层的应急选举方案和其他应急处置方案、责任追究等方面进行了规定。针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施，无法履行职能的，公司将及时安排其他管理人员代为履行职责，并及时新任管理层人员，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。公司各部门经理、各子公司总经理作定期检查及汇报部门或公司有关情况，做到及时提示、提前控制，将事态控制在萌芽状态中。

8、财务状况

(1) 财务报表

根据张江集团 2020 年、2021 年、2022 年经审计的财务报表，张江集团近三年财务情况如下：

① 资产负债表

表：张江集团最近三年合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	1,150,888.60	801,688.49	748,983.60
交易性金融资产	86,676.05	125,889.56	174,134.44
应收账款	106,169.05	97,699.20	38,330.20
预付款项	6,665.06	38,255.34	48,909.09
其他应收款	42,788.37	102,635.78	75,516.53
存货	3,249,656.28	2,610,359.30	2,343,608.05
其他流动资产	107,046.93	106,795.76	58,156.06
流动资产合计	4,754,928.08	3,888,489.50	3,493,072.86
非流动资产：			
发放贷款及垫款	99,679.72	106,419.50	96,836.07
可供出售金融资产	-	-	666,028.17
其他权益工具投资	154,328.56	214,040.84	-
其他非流动金融资产	1,356,971.70	1,249,282.72	658,507.52
长期股权投资	487,182.02	419,051.60	403,605.83
投资性房地产	3,533,028.34	3,084,728.35	2,598,877.54
固定资产	144,840.41	125,104.83	122,781.12
在建工程	246.61	72,623.94	57,301.49
无形资产	9,502.01	8,724.15	8,941.78
商誉	245.67	245.67	245.67

长期待摊费用	26,219.06	25,240.07	17,616.13
递延所得税资产	101,264.24	78,516.70	68,142.37
其他非流动资产	232,590.72	235,331.70	227,635.28
非流动资产合计	6,150,700.99	5,623,599.34	4,926,518.97
资产总计	10,905,629.07	9,512,088.85	8,419,591.83
流动负债：			
短期借款	1,678,153.92	1,482,000.50	1,530,500.00
应付账款	435,380.71	326,246.08	190,130.21
预收款项	60,328.73	59,562.86	549,725.61
合同负债	469,814.17	496,477.37	85,349.84
应付职工薪酬	10,928.37	10,009.38	8,475.01
应交税费	109,255.42	93,425.07	91,927.77
其他应付款	521,767.45	514,691.68	437,193.00
一年内到期的非流动负债	892,403.43	424,879.33	529,741.97
其他流动负债	398,285.90	291,867.16	288,058.39
流动负债合计	4,576,318.09	3,699,159.44	3,711,101.80
非流动负债：			
长期借款	2,000,227.74	1,382,729.82	1,168,807.91
应付债券	1,355,745.47	1,604,345.09	956,832.74
租赁负债	3,237.70	2,213.36	
长期应付款	281,470.09	155,213.90	167,374.74
预计负债	63,776.48	61,848.26	45,814.51
递延所得税负债	178,672.95	186,359.08	198,536.99
递延收益-非流动负债	26,650.16	30,862.65	31,664.25
其他非流动负债	196,100.00	200,000.00	-
非流动负债合计	4,105,880.59	3,623,572.17	2,569,031.14
负债合计	8,682,198.68	7,322,731.61	6,280,132.95
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积金	826,035.17	849,027.04	763,669.75
其它综合收益	36,066.56	58,278.85	144,442.02
盈余公积金	13,496.03	13,496.03	12,181.25
未分配利润	353,408.78	315,389.80	261,649.92
归属于母公司所有者权益合计	1,540,261.54	1,547,446.72	1,493,197.94
少数股东权益	683,168.85	641,910.53	646,260.94
所有者权益合计	2,223,430.40	2,189,357.24	2,139,458.88

②利润表

表：张江集团近三年合并利润表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	613,002.69	841,660.88	406,957.38

营业总成本	657,470.78	774,065.45	501,449.09
营业成本	359,744.44	534,038.30	289,926.78
税金及附加	77,760.54	40,546.82	27,207.65
销售费用	9,389.22	8,503.64	5,730.99
管理费用	60,095.15	55,485.74	47,145.41
财务费用	149,708.40	134,577.59	130,636.37
加：其他收益	11,669.89	10,992.08	11,868.20
投资净收益	116,024.27	99,821.96	167,764.64
公允价值变动净收益	-2,319.12	-23,021.52	265,967.40
资产减值损失	-439.48	-32,809.92	-56,702.74
信用减值损失	-1,913.67	-368.40	0.61
资产处置收益	-3.53	-117.76	-149.44
营业利润	78,550.28	122,091.87	294,256.96
加：营业外收入	29,188.74	282,905.77	282,905.77
减：营业外支出	8,394.30	269,899.19	269,899.19
利润总额	99,344.71	100,767.96	281,016.28
减：所得税	31,228.23	48,809.04	98,847.61
净利润	68,116.48	51,958.93	182,168.68

③现金流量表

表：张江集团近三年合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	631,784.24	690,923.95	665,964.02
收到的税费返还	54,893.55	10,159.04	4,856.44
收到其他与经营活动有关的现金	451,333.03	536,724.17	342,017.76
经营活动现金流入(金融类)	10,427.06	11,609.20	11,159.53
经营活动现金流入小计	1,148,437.89	1,249,416.36	1,023,997.75
购买商品、接受劳务支付的现金	939,117.15	1,178,258.40	851,912.45
支付给职工以及为职工支付的现金	56,511.86	51,842.35	43,163.78
支付的各项税费	141,931.38	150,289.23	150,485.98
支付其他与经营活动有关的现金	375,054.84	126,335.21	5,254.48
经营活动现金流出(金融类)	-7,176.21	11,068.59	519.07
经营活动现金流出小计	1,505,439.02	1,517,793.78	1,051,335.77
经营活动产生的现金流量净额	-357,001.14	-268,377.42	-27,338.02
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	469,993.20	523,302.63	353,928.71
取得投资收益收到的现金	107,721.09	63,264.96	40,161.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30,085.98	12.10	259.93

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	60,230.01
收到其他与投资活动有关的现金	270,155.25	370,005.08	145,005.56
投资活动现金流入小计	877,955.52	956,584.76	599,585.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	390,905.85	138,783.18	92,580.40
投资支付的现金	505,825.78	662,658.63	658,004.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-39,586.23	-
支付其他与投资活动有关的现金	270,000.00	368,600.00	224,332.35
投资活动现金流出小计	1,166,731.62	1,130,455.57	974,917.59
投资活动产生的现金流量净额	-288,776.10	-173,870.82	-375,332.26
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	40,000.00	43,375.00	14,130.00
取得借款收到的现金	4,140,860.33	4,336,832.84	4,086,075.83
收到其他与筹资活动有关的现金	335,608.83	546,210.82	540,365.89
发行债券收到的现金			
筹资活动现金流入小计	4,516,469.16	4,926,418.66	4,640,571.72
偿还债务支付的现金	3,018,227.71	3,615,116.76	3,420,280.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	221,447.18	246,340.17	206,255.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-15,479.48	30,313.85	14,426.93
支付其他与筹资活动有关的现金	308,398.98	568,830.61	552,389.02
筹资活动现金流出小计	3,548,073.87	4,430,287.55	4,178,925.07
筹资活动产生的现金流量净额	968,395.29	496,131.11	461,646.65
汇率变动对现金的影响	4,842.60	-919.57	-1,334.55
现金及现金等价物净增加额	327,460.66	52,963.31	57,641.82

(2) 财务分析

表：张江集团近三年及一期主要财务指标

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
总资产	10,905,629.07	9,512,088.85	8,419,591.83
总负债	8,682,198.68	7,322,731.61	6,280,132.95
归属于母公司所有者权益	1,540,261.54	1,547,446.72	1,493,197.94
营业收入	613,002.69	841,660.88	406,957.38
营业成本	657,470.78	774,065.45	501,449.09
利润总额	99,344.71	100,767.96	281,016.28

净利润	68,116.48	51,958.93	182,168.68
经营活动产生的现金流量净额	-357,001.14	-268,377.42	-27,338.02
资产负债率 (%)	79.61	76.98	74.59
流动比率	1.04	1.05	0.94
营业利润率 (%)	12.81	14.51	72.31
营业收入净利率 (%)	11.11	6.17	44.76
总资产收益率 (%)	2.46	2.60	5.28
净资产收益率 (%)	1.49	1.05	6.82

近三年张江集团资产规模稳步提升。2020 年末、2021 年末及 2022 年末总资产规模分别为 841.96 亿元和 951.21 亿元和 1,090.56 亿元。

2020 年末、2021 年末及 2022 年末，张江集团资产负债率分别为 74.59%、76.98%和 79.61%；流动比率分别为 0.94 倍、1.05 倍及 1.04 倍；近三年张江集团流动比率保持在 1 左右，资产负债率约 75%，负债水平较稳定，长期偿债能力较良好。

2020 年至 2022 年，张江集团营业收入总体呈现增长态势，分别为 40.70 亿元、84.17 亿元和 61.30 亿元，利润总额及净利润呈一定波动，各项利润率及收益率指标波动区间较大。

(3) 资产状况

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	1,150,888.60	801,688.49	748,983.60
应收账款	106,169.05	97,699.20	38,330.20
其他应收款	42,788.37	102,635.78	75,516.53
存货	3,249,656.28	2,610,359.30	2,343,608.05
流动资产合计	4,754,928.08	3,888,489.50	3,493,072.86
非流动资产：			
其他非流动金融资产	1,356,971.70	1,249,282.72	658,507.52
长期股权投资	487,182.02	419,051.60	403,605.83
投资性房地产	3,533,028.34	3,084,728.35	2,598,877.54
非流动资产合计	6,150,700.99	5,623,599.34	4,926,518.97
资产总计	10,905,629.07	9,512,088.85	8,419,591.83

张江集团的流动资产主要包括货币资金和存货。2020-2022 年末，两者合计占流动资产的比例分别为 85.91%、87.27%和 92.55%。其中，存货主要为未完工

园区开发项目，变现能力较强，具有一定升值空间。2020-2022 年末，张江集团应收账款和其他应收款合计占当期流动资产比例分别为 3.26%、5.15%和 3.13%。

2020-2022 年末，张江集团投资性房地产余额分别为 259.89 亿元、308.47 亿元和 353.30 亿元，保持稳步增长，占当期非流动资产的比例分别为 52.75%、54.85%及 57.44%，处于比较稳定的水平。

2020-2022 年末，张江集团其他非流动金融资产总额分别为 65.85 亿元、124.93 亿元和 135.70 亿元，主要为可供出售权益工具和基金投资；长期股权投资总额分别为 40.36 亿元和 44.33 亿元和 48.72 亿元，主要为对合营企业及联营企业投资。两者合计占当期非流动资产比例分别为 21.56%、29.67%和 29.28%。

(4) 负债状况

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动负债：			
短期借款	1,678,153.92	1,482,000.50	1,530,500.00
应付账款	435,380.71	326,246.08	190,130.21
其他应付款	521,767.45	514,691.68	437,193.00
一年内到期的非流动 负债	892,403.43	424,879.33	529,741.97
流动负债合计	4,576,318.09	3,699,159.44	3,711,101.80
非流动负债：			
长期借款	2,000,227.74	1,382,729.82	1,168,807.91
应付债券	1,355,745.47	1,604,345.09	956,832.74
长期应付款	281,470.09	155,213.90	167,374.74
非流动负债合计	4,105,880.59	3,623,572.17	2,569,031.14
负债合计	8,682,198.68	7,322,731.61	6,280,132.95

2020-2022 年末，张江集团流动负债占负债总额的比例分别为 59.09%、50.52%和 52.71%，总体呈现稳步下降，负债结构优化。流动负债主要包括短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债与其他流动负债，以上负债合计占当期流动负债的比例分别为 72.42%、74.28%和 77.09%。

2020-2022 年末，张江集团非流动负债占总负债的比重分别为 40.91%、49.48%和 47.29%。主要是因为张江集团通过长期借款及中长期债券融资后，规模保持

稳定。非流动负债主要由长期借款、应付债券构成，两者合计占当期非流动负债的比例分别为 82.74%、82.43%和 81.74%。2020-2022 年末，张江集团长期应付款分别为 16.74 亿元、15.52 亿元和 28.15 亿元，主要为专项应付款。

(5) 盈利分析

2020-2022 年，张江集团实现营业收入 40.70 亿元、84.17 亿元和 61.30 亿元，主要来源于张江科学城内的园区经营管理和为园区企业提供增值服务；实现净利润 18.22 亿元、5.20 亿元和 6.81 亿元，盈利情况稳定。

(6) 现金流量状况

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-357,001.14	-268,377.42	-27,338.02
投资活动产生的现金流量净额	-288,776.10	-173,870.82	-375,332.26
筹资活动产生的现金流量净额	968,395.29	496,131.11	461,646.65
现金及现金等价物净增加额	327,460.66	52,963.31	57,641.82

2020-2022 年度，张江集团经营活动净现金流为净流出，主要是园区开发建设投入；投资活动净现金流为净流出，主要是投资支付的现金；筹资活动净现金流为净流入，体现张江集团融资能力较强。

9、资信情况

(1) 公司资信情况

根据张江集团提供的银行版《企业征信报告》，截至 2023 年 2 月 20 日，张江集团无不良信贷信息。经查询“最高人民法院的全国法院被执行人信息查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>)和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)，截至尽职调查基准日，原始权益人不属于失信被执行人。

(2) 最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规行为。

经查询，通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市

场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至 2023 年 2 月 20 日，于前述公开渠道，张江集团最近三年不存在重大违法违规记录；张江集团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。

（二）上海张江集成电路产业区开发有限公司

1、基本情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海张江集成电路产业区开发有限公司基本情况如下：

企业名称	上海张江集成电路产业区开发有限公司
公司简称	张江集电
主体类型	有限责任公司
法定代表人	何大军
统一社会信用代码	91310115703101852D
成立日期	2001 年 4 月 10 日
注册资本	人民币 7.60 亿元
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区张东路 1158 号,丹桂路 1059 号 2 幢 104 室
经营范围	房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:非居住房地产租赁;住房租赁;酒店管理;集成电路设计;集成电路芯片设计及服务;工程管理服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;专业设计服务;租赁服务(不含许可类租赁服务);科技中介服务;信息咨询服务(不含许可类信

	息咨询服务)；物业管理；市政设施管理；国内贸易代理；销售代理；建筑材料销售。(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、设立和存续情况

(1) 设立和存续情况

2000 年 11 月,上海张江高科技园区开发股份有限公司(简称“张江高科”)与浦东土发公司签订合资合同,成立张江集电,约定将包括川杨河以北、龙东路以南、申江路以东、规划铁路线以西内约 2.73 平方公里首期土地注入至张江集电。

2006 年 6 月 9 日,经张江集电股东会决议通过,上海市浦东土地发展(控股)公司将其持有的 48%股份无偿划转给上海张江(集团)有限公司,张江集电成为张江集团独资子公司。

2007 年 3 月 29 日,经张江集电股东会决议通过,张江集电注册资本增至 40000 万元人民币;吸收上海张江高科技园区开发股份有限公司为公司股东,其对公司增资 67365 万元人民币,其中 24000 万元人民币作为公司新增注册资本,余款进入公司资本公积。本次增资经上海宏大信宇会计师事务所有限公司出具的沪宏会师报字(2007)第 HB0051 号《验资报告》验证。本次增资后,张江集团出资额占注册资本的 40%,张江高科出资额占注册资本的 60%。

2008 年 9 月 1 日,经张江集电股东会决议通过,上海张江(集团)有限公司将持有的张江集电 40%的股份转让给上海张江高科技园区开发股份有限公司,转让价格按经浦东新区国资委批准的评估价格执行。张江集电成为张江高科独资子公司。

2008 年 11 月 28 日,经张江集电股东会决议通过,张江集电注册资本增加 36,000 万元人民币至 76,000 万元人民币,张江高科以配股资金 9.71 亿元作为资本金注入张江集电,配股资金中的 61,100 万元作为资本公积计入张江集电的所有者权益科目。

2022 年 2 月 23 日,经张江集电股东会决议通过,张江集电经营范围修改为:房地产开发经营;非居住房地产租赁;住房租赁;酒店管理;集成电路设计;集成电路芯片设计及服务;工程管理服务;技术服务;技术开发;技术咨询;技术

交流；技术转让；技术推广；专业设计服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；科技中介服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；市政设施管理；国内贸易代理；销售代理；建筑材料销售。【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）近三年违法违规情况

经调查，未发现张江集电存续期间因违反证券法规受到处罚、或被中国证监会公开批评或被证券交易所公开谴责的情况，也未发现原始权益人近三年有其他重大违法违规行为。

3、股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，张江集电的出资人及出资比例情况如下：

表：张江集电的出资情况表

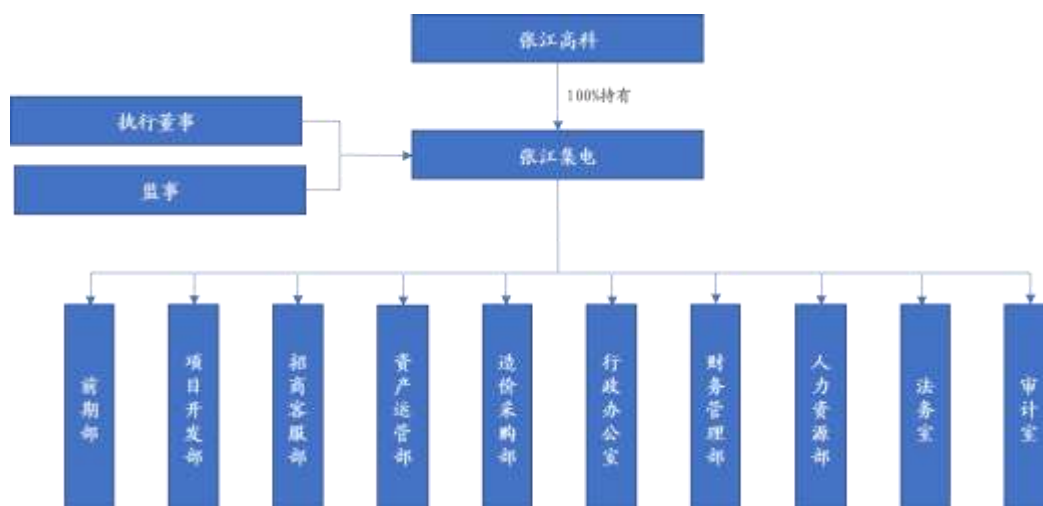
序号	出资人名称	认缴出资额 (单位：人民币万元)	实缴出资额 (单位：人民币万元)	出资比例 (%)
1	上海张江高科技园区开发股份有限公司	76,000.00	76,000.00	100.00
合计		76,000.00	76,000.00	100.00

4、控股股东和实际控制人情况

上海张江高科技园区开发股份有限公司为张江集电的母公司，实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

5、组织架构

张江集电设有前期部、项目开发部、招商客户部、资产运管部、造价采购部、行政办公室、财务管理部、人力资源部、法务室、审计室。



(1) 前期部

负责制定公司土地储备规划；负责公司开发项目的前期规划及规划调整；牵头负责公司安全生产的管理。

(2) 项目开发一部、二部

负责项目开发的计划和进度安排；负责施工图设计管理以及施工阶段的专项深化设计管理；负责项目施工现场管理。

(3) 招商客服部

负责公司办公研发楼宇、厂房等物业的租赁、销售；负责统筹公司所辖园区的客户服务管理工作。

(4) 资产运管部

负责公司在营物业的物业管理；负责公司商业、食堂、人才公寓、酒店等物业的运营管理工作，以及新增项目的产品定位、营销方案设计等工作；负责公司开发建设主体范围内的已建房产、配套公共设施的运营维护和管理等工作；负责承接新区城运中心、网格化管理、市民热线的各类工单、自有物业资产的安全管理等工作。

(5) 造价采购部

负责公司建设、装修、维修等工程项目的造价管理工作，负责公司工程、物业维修、固定资产以及咨询服务等项目的招投标采购管理工作。

(6) 行政办公室

负责公司日常行文办会工作；负责公司信息（含微信公众号、官网等传播平台）的编审与发布；负责公司品牌、公关事务管理和企业文化建设；负责公司 ISO 质量/环境管理体系建设；负责公司档案管理、办公用固定资产管理；员工后勤保障管理与服务；公司应急管理、信访维稳工作；负责公司信息化平台建设。

(7) 财务管理部

负责财务集中化管理下各公司的会计核算体系建立及日常财务会计工作；负责财务预决算管理、负责公司日常融资和资金管理；负责公司各项经营活动的财务分析；负责公司税务管理；负责投资企业财务总监的推荐委派和管理；负责公司资产数据信息管理及下辖物业各类费用账务处理管理工作。

(8) 人力资源部

负责公司人力资源规划、工作分析、人员招聘、薪酬福利、绩效考核、员工培训与发展、外事管理、组织干部管理、干部人才梯队建设等方面工作，负责指导投资企业人力资源管理工作。

(9) 法务室

负责公司诉讼管理、法律合同文本的管理工作；负责做好各部门、各业务项目的法务咨询服务工作；负责公司内法律服务宣传工作；负责投资企业相关的法律事务管理和咨询工作。

(10) 审计室

负责公司内部审计计划的组织和实施；对接和配合各类外部审计工作；负责公司内控和风控管理工作；负责公司资产评估管理工作。

6、治理结构

(1) 股东

张江集电不设股东会，股东行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换执行董事，决定有关执行董事的报酬事项；

-
- 3) 选举和更换监事，决定监事的报酬事项；
 - 4) 审议批准执行董事的报告；
 - 5) 审议批准监事的报告；
 - 6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
 - 7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
 - 8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
 - 9) 对发行公司债券作出决议；
 - 10) 对向股东以外的人转让出资作出决议；
 - 11) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事宜作出决议；
 - 12) 修改公司章程；
 - 13) 公司章程规定的其他职权。

(2) 执行董事

公司不设董事会，设执行董事一名，执行董事对公司股东负责，由股东委派产生。执行董事行使下列职权：

- 1) 向股东报告工作；
- 2) 执行股东的决定；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案
- 7) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 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；
- 11) 公司章程规定的其他职权。

(3) 经理

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘，执行董事可自行担任经理。经理对执行董事负责，行使下列职权：

-
- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；
 - 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
 - 3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
 - 4) 拟定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执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
 - 8) 执行董事授予的其他职权。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生，对股东负责。监事行使下列职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 向股东提出提案；
- 5) 依照公司法第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
- 6) 公司章程规定的其他职权。

7、内部控制制度

根据张江集电出具的相关《承诺及声明函》，作为张江集电的唯一股东，张江高科的内控制度适用于张江集电。张江高科已就内控管理、预算管理、会计核算、融资管理及基金投资管理等事项建立内部控制制度。经核查，张江高科提供的内控制度并根据张江集电出具的相关《承诺及声明函》，不存在影响张江集电持续经营的法律障碍。

8、财务状况

根据张江集电 2020 年、2021 年、2022 年经审计的财务报表，张江集电近三年又一期财务情况如下：

① 资产负债表

表：张江集电最近三年合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	148,632.80	128,547.98	37,050.80
交易性金融资产	-	50,090.88	118,161.17
应收账款	4,433.24	2,697.34	4,241.28
预付款项	-	2.19	385.16
其他应收款	4,677.41	18,090.11	19,064.30
存货	533,662.62	377,155.76	289,170.66
其他流动资产	27,170.01	3,787.80	7,650.44
流动资产合计	718,576.08	580,372.06	475,723.80
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	680.09	-551.05	10,398.13
其他非流动金融资产	15,746.08	16,390.00	-
投资性房地产	356,005.38	356,575.06	307,685.33
固定资产		-	-
在建工程		-	-
无形资产		-	-
长期待摊费用	2,063.56	3,020.36	4,005.61
递延所得税资产	30,646.93	23,110.48	21,516.15
非流动资产合计	405,142.03	398,544.85	343,605.22
资产总计	1,123,718.10	978,916.91	819,329.03
流动负债：			
短期借款	94,000.00	70,000.00	90,000.00
应付账款	141,001.82	57,338.57	12,785.37
预收款项	2,512.41	3,367.89	1,889.85
应付职工薪酬	843.83	921.33	844.71
应交税费	12,918.75	11,009.56	4,682.86
其他应付款	169,529.70	239,061.93	201,610.92
一年内到期的非流动负债	7,050.00	27,150.00	3,350.00
其他流动负债	4,662.17	4,735.05	-
流动负债合计	525,762.07	508,285.29	315,163.71

非流动负债：		-	-
长期借款	146,407.02	66,650.00	143,800.00
递延收益	5,957.12	7,030.40	4,203.68
递延所得税负债	199.02	382.72	40.29
非流动负债合计	152,563.16	74,063.12	148,043.97
负债合计	678,325.23	582,348.41	463,207.68
所有者权益：			
实收资本	76,000.00	76,000.00	76,000.00
资本公积	104,465.00	104,465.00	104,465.00
盈余公积	31,588.79	26,706.76	22,670.81
未分配利润	233,339.08	189,396.74	152,985.54
所有者权益合计	445,392.88	396,568.50	356,121.35

②利润表

表：张江集电近三年合并利润表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	148,189.83	54,612.58	37,856.46
营业总成本	58,634.16	29,398.22	26,386.23
营业成本	27,329.06	19,126.45	21,509.52
税金及附加	1,729.81	5,040.79	621.19
销售费用	1,053.96	949.82	739.22
管理费用	762.94	540.15	718.18
财务费用	2,374.42	3,741.01	2,798.12
加：其他收益	2,525.44	1,074.96	2,165.43
投资净收益	-643.92	21,267.86	-164.92
公允价值变动收益	30.51	1,530.88	161.17
资产减值损失	64,492.23	-	-
营业利润	0.23	49,813.74	13,356.37
加：营业外收入	0.26	88.88	0.27
减：营业外支出	64,492.20	0.12	-
利润总额	15,667.82	49,902.50	13,356.65
所得税费用	48,824.38	9,455.05	4,028.53
净利润	148,189.83	40,447.45	9,328.11

③现金流量表

表：张江集电近三年合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	149,837.49	159,491.15	50,703.60
收到的税费返还	3,242.12	3,540.91	1,798.12
收到其他与经营活动有关的现金	24,204.35	20,272.26	7,919.05
经营活动现金流入小计	177,283.96	183,304.32	60,420.77
购买商品、接受劳务支付的现金	85,637.65	106,923.99	104,417.85
支付给职工以及为职工支付的现金	2,537.36	2,281.45	1,795.23
支付的各项税费	34,988.92	7,804.60	13,394.97
支付其他与经营活动有关的现金	9,465.11	8,175.50	5,544.15
经营活动现金流出小计	132,629.04	125,185.54	125,152.20
经营活动产生的现金流量净额	44,654.93	58,118.77	-64,731.43
投资活动产生的现金流量：		-	-
收回投资收到的现金	100,000.00	277,963.61	132,800.00
取得投资收益收到的现金	1,421.81	1,552.09	2,529.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计	101,421.81	279,515.71	135,329.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,838.73	-	-
投资支付的现金	67,600.00	188,375.00	236,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	113,438.73	188,375.00	236,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-12,016.93	91,140.71	-100,670.46
筹资活动产生的现金流量：		-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	200,807.02	120,000.00	293,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	29,206.32	100,014.00
筹资活动现金流入小计	200,807.02	149,206.32	393,014.00
偿还债务支付的现金	117,150.00	193,350.00	202,850.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,536.70	13,618.62	11,313.69
支付其他与筹资活动有关的现金	88,673.49	-	-
筹资活动现金流出小计	213,360.20	206,968.62	214,163.69
筹资活动产生的现金流量净额	-12,553.18	-57,762.30	178,850.31
现金及现金等价物净增加额	20,084.82	91,497.18	13,448.42

(2) 主要财务分析

①资产结构

2020-2022 年末，张江集电总资产分别为 81.93 亿、97.89 亿及 112.37 亿，总负债分别为 46.32 亿、58.23 亿和 67.83 亿，资产负债率分别为 56.54%、59.49% 和 60.36%。

张江集电的流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产和存货构成。2020-2022 年末，上述三项合计占流动资产的比例分别为 93.41%、95.77%和 94.95%。

2020-2022 年末，张江集电投资性房地产余额分别为 30.77 亿元、35.66 亿元和 35.60 亿元，总体保持稳定，占当期非流动资产的比例分别为 89.55%、89.47% 及 87.87%。

② 负债状况

2020-2022 年末，张江集电流动负债占负债总额的比例分别为 68.04%、87.28% 和 77.51%，主要由短期借款和其他应付款构成，两者合计占当期流动资产的比例分别为 92.53%、60.80%和 50.12%，其中其他应付款规模较大。

2020-2022 年末，张江集电非流动负债主要为长期借款，占当期非流动负债的比例分别为 97.13%、89.99%和 95.96%。

③ 盈利情况

2020 年、2021 年及 2022 年张江集电营业收入分别为 3.79 亿元、5.46 亿元和 14.82 亿元；近三年均保持盈利，经营业绩稳定。

④ 现金流量状况

2020-2022 年度张江集电经营活动净现金流为-6.47 亿元、5.81 亿元和 4.47 亿元；投资活动净现金流分别为-10.07 亿元、9.11 亿元和-1.20 亿元；筹资活动净现金流为 17.89 亿元、-5.78 亿元和-1.26 亿元；现金净流量分别为 1.34 亿元、9.15 亿元和 2.01 亿元。

9、资信情况

(1) 公司资信情况

根据张江集电提供的银行版《企业征信报告》，截至 2023 年 2 月 20 日，张江集电无不良信贷信息。经查询“最高人民法院的全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至尽职调查基准日，张江集电不属于失信被执行人。

（2）最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规行为。

经查询，通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至 2023 年 2 月 20 日，于前述公开渠道，张江集电最近三年不存在重大违法违规记录；张江集电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。

（三） 资金回收用途

1、项目公司存量债务偿还

本项目完成发行后，募集金额中约 5.13 亿元用于偿还银行的抵押借款（5.13 亿元为 2022 年 12 月 31 日的资产负债表内抵押借款余额，最终偿还金额以偿还日的借款余额为准）。张润置业与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行（以下简称“中国银行上海浦东开发区支行”）签订了编号为“M132021PK (GS) 102”的《固定资产借款合同》，借款金额为人民币 55,000 万元，期限为 2021 年 12 月 9 日起至 2035 年 12 月 9 日止，截至 2022 年 12 月 31 日，剩余债权为 5.13 亿元。

2、原始权益人募集资金的投资

本次扩募及新购入基础设施项目的原始权益人承诺将 90%（含）以上的募集

资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）继续投资于符合国家政策和基础设施 REITs 政策规定的基础设施项目开发建设，募集资金拟投资于以下项目范围中的部分或全部项目：

类别	张江集团募集资金投资项目情况		
项目名称	张江在线新经济生态园（B2a-01、B2b-01、纬五路地下空间）项目	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B6-02）项目	卡园8#地块
项目总投资（亿元）	40.61	27.27	22.84
建设内容和规模	产业园	产业园	产业园
前期工作进展	（4）	（4）	（4）
（拟）开工时间	2021年	2021年	2022年
拟使用募集资金规模（亿元）	2.00	0.50	0.55

类别	张江集电募集资金投资项目情况
项目名称	上海集成电路设计产业园集辰中心二期平台项目
项目总投资（亿元）	42.43
建设内容和规模	产业园
前期工作进展	（4）
（拟）开工时间	2022年
拟使用募集资金规模（亿元）	1.537

备注：1、前期工作进展指：（1）筹划阶段；（2）已纳入国家重大战略范围，已列入中长期发展规划、区域和行业专项规划等；（3）已取得或正在办理项目审核备、土地、规划、环评等相关手续；（4）已开工建设。

上述为测算数据，最终将以实际基金扩募发行规模进行调整

3、原始权益人关于拟投资项目真实性的承诺情况

张江集团和张江集电两家原始权益人已出具《关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金新购入基础设施项目相关事宜的承诺函》，承诺关于“募集资金拟投资项目情况”中提到的拟投资的固定资产投资项目具有真实性。

（四） 结论

张江集团和张江集电是依法设立合法存续的法人主体，并且就本项目下发行资产支持证券出具了合法有效的内部决议，可以作为专项计划的原始权益人并出让基础资产，具备签署相关专项计划文件的主体资格。

二、 基础设施运营管理机构

（一）基本情况

1、基本情况介绍

本次拟购入基础设施项目将委托上海集挚咨询管理有限公司（以下简称“集挚咨询”）负责日常运营管理。集挚咨询同时是首发购入的基础设施项目张江光大园的运营管理机构。2021年3月22日，为进一步推动张江光大园专业化的独立运作，规范团队建设，提升团队运营能力，更好地服务基础设施证券投资基金的存续管理，为投资人创造最大化的资产运营收益，由张江集电、光控安石和国君证裕共同出资设立上海集挚咨询管理有限公司。

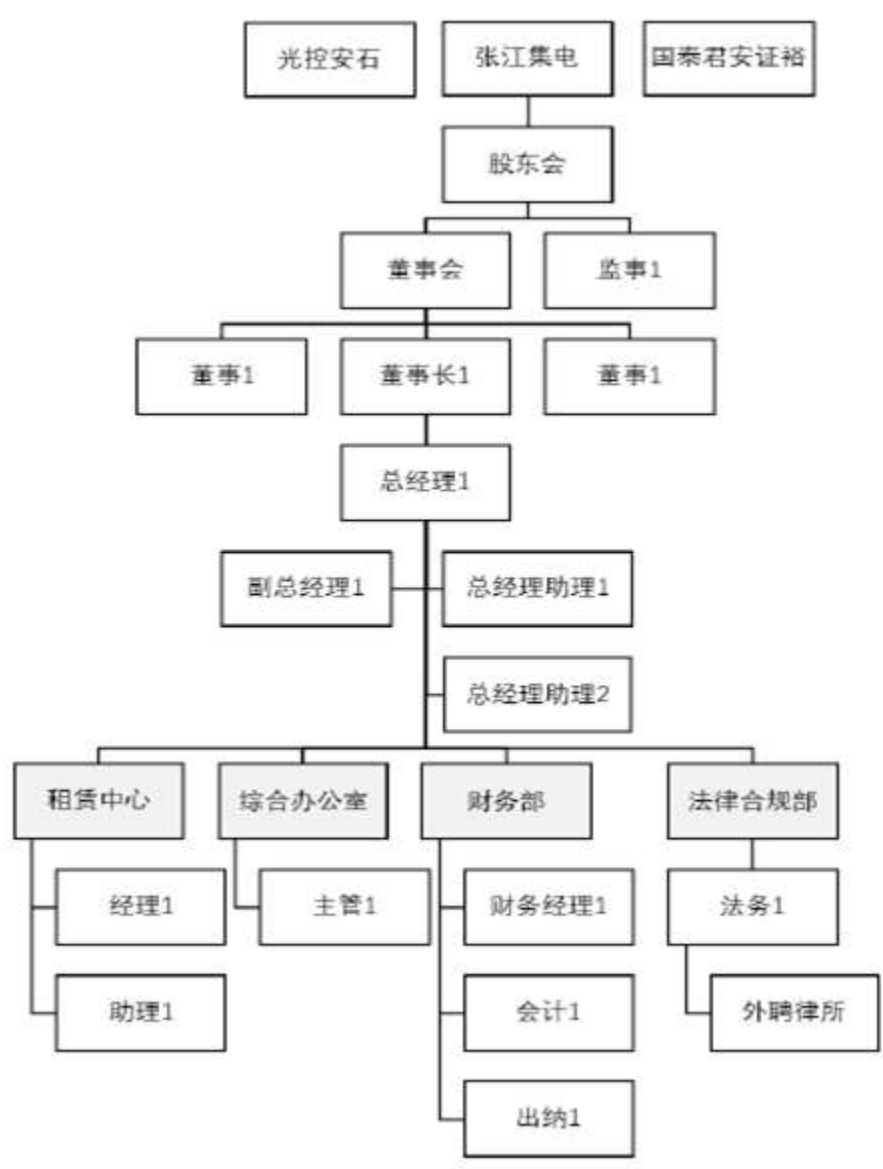
中文名称	上海集挚咨询管理有限公司
公司简称	集挚咨询
法定代表人	卢纓
成立日期	2021年3月22日
注册资本	1000万元人民币
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区集创路200号、银东路491号1幢119室
经营范围	一般项目：企业管理咨询，非居住房地产租赁，住房租赁，本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理，物业管理，停车场服务，市场营销策划，广告设计、代理，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），广告制作，图文设计制作，会议及展览服务，园林绿化工程施工。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、股权结构

序号	出资人名称	认缴出资额 (单位:人民币万元)	出资比例 (%)
1	上海张江集成电路产业区开发有限公司	450.00	45.00
2	光控安石(北京)投资管理有限公司	400.00	40.00
3	国泰君安证裕投资有限公司	150.00	15.00
合计		1,000.00	100.00

3、组织架构

集擎咨询下设租赁中心、综合行政部、财务部和法律合规部;具体岗位职责:



(1) 总经理：在董事会领导下，全面负责公司的经营管理工作；全面负责公司管辖范围内所有项目的资产管理；全面负责公司的投资拓展工作；负责董事会交待的其他工作。

(2) 副总经理：协助总经理开展经营管理工作；协助总经理开展公司管辖范围内所有项目的资产管理；协助总经理开展公司的投资拓展工作；协助总经理其他工作。

(3) 总经理助理：协助总经理完成日常经营管理工作；股东协调；政府关系；其他外联工作；完成总经理交办的其他工作。

(4) 租赁经理：协助总经理编撰租赁决策文件；主要负责办公楼的日常租赁工作，包括客户开发，咨询、带看、收意向、接洽、谈判追踪以及签约协调等，促成业务成交；与客户建立良好的业务协作关系；负责业务跟进、客户信息登记及客户关系维护等后续工作；与第三方单位保持良好合作关系，包括中介代理和政府机构等。

(5) 租赁助理：根据公司下达的战略规划及年度租赁目标，配合协助租赁经理日常的工作；协助做好日常的租赁带看，维护有效的客户群体，以及相关文本合同的制作；负责租赁部门的各项文本及合同的管理；负责租赁合同等各项流程的提报工作；与其他部门做好横向工作联系。

(6) 综办主管：协助总经理制定人员薪资福利预算；全面负责公司人事工作；全面负责公司行政工作；全面负责公司管辖范围内所有项目的综合管理工作；全面负责公司管辖范围内所有项目的品质管理工作；负责跟进 OA 流程；负责公司档案管理工作。

(7) 财务经理：负责公司财务管理制度的落实；负责财务室的日常管理工作；负责投融资相关工作；负责内控监督工作。

(8) 会计（财务经理兼任）：负责收账款的核销，更新收缴情况；负责记账凭证审核；完成付款通知单及催款通知书；负责审核各部门提报的各项付款流程、发票等；协助项目总经理做好年度预算工作；转账凭证的录入，租户及与总

公司往来账目的核对；负责财务报表的制作，制作预算对比表，年度汇缴清算；审核出纳制作的凭证，租户往来明细账的核对。

（9） 出纳：现金收付及发票开具保管工作；对审批后的报销单费用进行支付；每月报销明细；现金日记账及银行日记账；编制银行存款余额调节表；配合会计进行现金盘点；协助会计进行每月凭证的整理和装订工作。

（10） 法务：负责公司日常法律的所有事务；负责领导外聘律所参与公司业务；监督印章管理制度的落实；处理诉讼及相关专项法律事务。

4、治理结构

（1） 公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

1) 决定公司的经营方针和投资计划；

2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3) 审议批准董事会的报告；

4) 审议批准公司监事的报告；

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) 对发行公司债券作出决议；

9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10) 修改公司章程；

11) 对公司向其他企业投资或者为他人担保作出决议。对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章（自然人股东签名、法人股东盖章）。股东会会议

由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事召集和主持；监事不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

(2) 公司设董事会，其成员为三人，任期三年，其中：一名董事由张江集电委派，一名董事由光控安石委派，一名董事由国君证裕委派。董事任期届满，经委派方再次委派可以连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会设董事长一人，董事长由张江集电委派的董事担任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- 2) 执行股东会的决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本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。经过半数的董事提议，可由董事长召开董事会临时会议。董事长应于董事会定期会议及董事会临时会议召开前至少十（10）个工作日将会议的日期、地点和议程以电子邮件方式通知每一位董事，除非该董事放弃此等通知的要求。董事会会议须由过半数（含本数）董事出席方可举行。董事如不能出席董事会会议的，可以出具委托书委托他人代表其出席和表决，也可以通过电话会议或视频会议的形式参加会议和表决。如果召开董事会会议的书

面通知已经提前适当发出且已收悉，而一方或多方推荐的董事未能亲自出席或委托代理人代为出席该次董事会会议，使该次董事会会议不能达到法定人数的，则该次董事会会议应被延后并于董事会会议书面通知书所载董事会会议召开之日后的第十（10）个工作日的同一时间及地点再次召开。

（3）公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，总理由光控安石推荐。经理每届任期为三年，任期届满，经董事会再次聘任可以连任。总经理列席董事会会议，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) 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；
- 7) 董事会授予的其他职权。

（4）公司不设监事会，设监事一人，由光控安石提名并经股东会选举产生，监事任期每届三年，任期届满，可以连任。监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。公司监事行使下列职权：

- 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、公司章程或者股东会决议的董事、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会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5) 向股东会会议提出草案;

6) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼。监事可以列席董事会会议,并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常,可以进行调查;必要时,可以聘请会计师事务所等协助其工作,费用由公司承担。公司监事行使职权所必需的费用,由公司承担。

(5) 公司设财务负责人一名,由董事会聘任,财务负责人由张江集电推荐,任期三年,任期届满,经董事会再次聘任可以连任。公司重大财务事项实行总经理和财务负责人联签制度。须联签批准方为有效的事项如下:

1) 上报公司股东会、董事会、监事的涉及财务事项的资料;

2) 上报一方股东的有关财务管理、会计核算等方面的资料;

3) 公司和第三方签订的涉及经济往来的相关协议和合同(员工聘用合同除外);

4) 经公司股东会批准的年度预算范围内的单笔达人民币 50 万元或以上的资金支出、调拨,以及年度预算外事项;

5) 董事会规定的其它需要联签的事项。

(6) 公司设总经理助理及法务岗。其中,总经理助理岗位人员由张江集电委派;法务岗位人员由光控安石委派。

(7) 公司的法定代表人由董事长担任。

(8) 公司党组织。公司按照中国共产党章程规定,设立中国共产党组织,建立党的工作机构,配备党务工作人员。党组织机构配置、人员编制纳入公司管理机构和编制,党组织工作经费纳入公司预算,从公司管理费中列支。党组织在公司发挥领导核心和政治核心作用。公司受母公司上海张江高科技园区开发股份有限公司党委领导。

5、财务状况

集擎咨询于 2021 年 3 月 22 日设立，2021 年及 2022 年经审计的财务报表情况如下：

表：集擎咨询成立以来资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末
流动资产：		
货币资金	771.43	578.75
应收账款	149.50	150.77
流动资产合计	920.93	729.52
非流动资产：	-	-
非流动资产合计	-	-
资产总计	920.93	729.52
流动负债：	-	-
应付职工薪酬	29.46	27.11
应交税费	83.25	16.50
其他应付款	28.96	1.24
流动负债合计	141.67	44.85
非流动负债：	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	141.67	44.85
所有者权益：		
股本	500.00	500.00
盈余公积	18.47	
未分配利润	260.79	184.67
所有者权益合计	779.26	684.67

表：集擎咨询成立以来利润表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年 3 月 22 日至 12 月 31 日
营业收入	560.76	320.03
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	1.60	2.02
销售费用	65.30	28.47
管理费用	148.11	93.81
研发费用	-2.16	-
财务费用	347.91	1.13
营业利润	347.91	196.86
利润总额	347.91	196.85
减：所得税费用	87.12	12.19

净利润	260.79	184.67

表：集挚咨询成立以来现金流量表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年 3 月 22 日至 12 月 31 日
经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	595.67	188.46
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2.22	5.72
经营活动现金流入小计	597.90	194.18
购买商品、接受劳务支付的现金	28.95	-
支付给职工以及为职工支付的现金	152.20	86.67
支付的各项税费	57.81	19.98
支付其他与经营活动有关的现金	0.06	8.78
经营活动现金流出小计	239.02	115.43
经营活动产生的现金流量净额	358.88	78.75
投资活动产生的现金流量：	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-
筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	-	500.00
筹资活动现金流入小计	-	500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	166.20	-
筹资活动现金流出小计	166.20	-
筹资活动产生的现金流量净额	-166.20	500.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	192.68	578.75
加：期初现金及现金等价物余额	578.75	-
六、期末现金及现金等价物余额	771.43	578.75

集挚咨询无任何有息负债、融资情况及对外担保情况。

6、持续经营能力

集挚咨询作为运营管理机构,具备良好的资信情况,其组织架构、治理结构、财务制度和风控体系较为完善,业务团队具备丰富的专业运营管理经验;经核查,不存在任何对其持续经营能力产生重大影响的事项。综上,集挚具备持续经营能力,能够为其履行基础设施资产的运营管理服务职责提供较强保证。

（二）基础设施项目运营管理资质和经验

1、运营资质

集擎咨询满足证监会对公募 REITs 外部管理机构的相关运营资质要求。

2、同类基础设施项目运营管理经验

集擎咨询为本基金已持有的基础设施项目张江光大园的受托管理机构，自受托管理以来已满 1 年，管理团队在产业园区运营管理方面经验丰富。

3、人员配备情况

集擎咨询管理团队为本基金已持有的基础设施项目张江光大园的现任运营团队，运营管理产业园资产多年，对周边市场了解深入，对产业招商、运营管理等方面具备丰富的经验。核心运营管理人员从业经验十余年，符合专业化配置要求。

集擎咨询建立了包括资产运营、风控合规、财务、行政等在内的专业业务条线及有效内控体系，高级管理人员的聘用由公司股东会进行决策，人员聘用遵循市场化原则。

集擎咨询的管理层及拟配备核心运营管理人员情况如下：

人员姓名	主要经历	职责安排	是否为运营管理人员
卢纓	曾任职于上海众华沪银会计师事务所、上海申真企业发展有限公司。卢女士自 2003 年加入上海张江高科技园区开发股份有限公司，现任张江高科总会计师。	董事长 董事	否
黄冷然	现任职于国泰君安证券，任总经理助理、战略投资部总经理，历任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司计划财务部财务，海通证券投资银行部 VP 副总裁，中证资信发展有限责任公司上海总部总监助理，中证中小投资者服务中心有限责任公司行权部总监助理，太和金融集团有限公司总裁助理，国泰君安资产管理有限公司创新投资部高级投资经理等职务。	董事	否
曾景	拥有近 10 年的资本市场业务经验，曾任职于中信证券，担任债务资本市场部副总裁，负责了多单创新型企业资产证券化项目、信贷资产证券化项目，参与了多单私	董事兼总经理	否

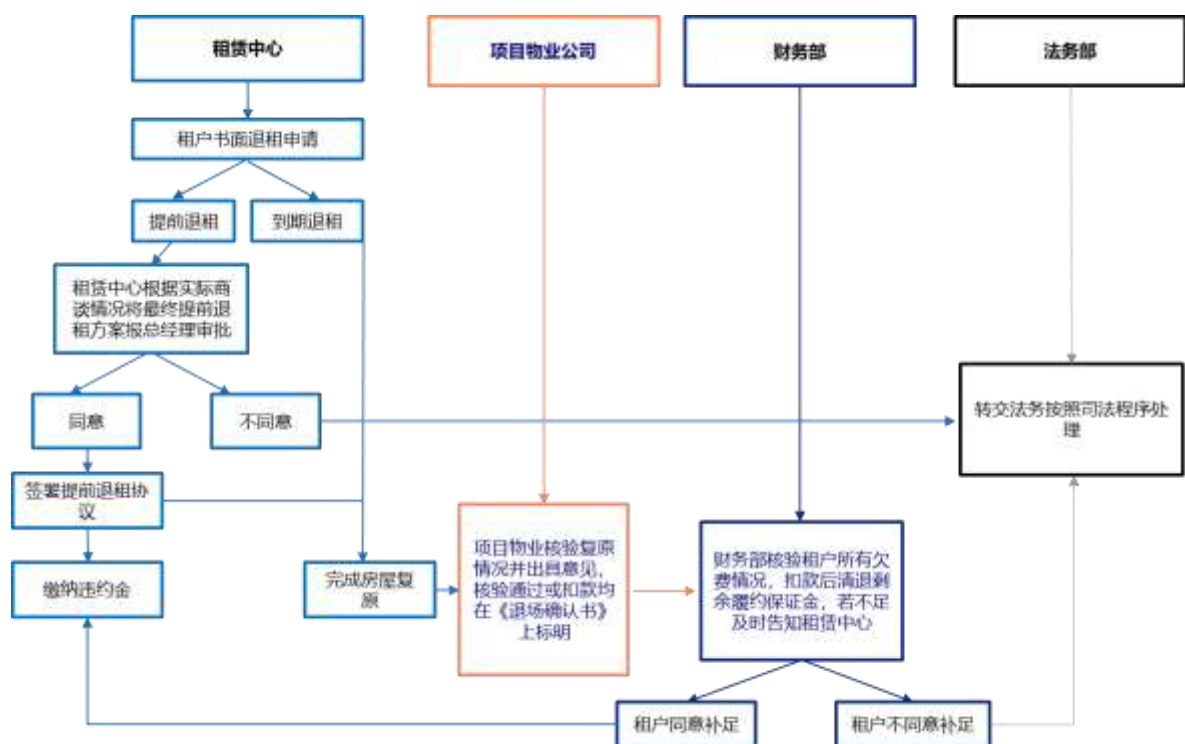
	募结构化融资项目、一般债券发行及上市公司股权融资及并购项目。曾女士现任职于光大安石，担任资本市场部董事总经理，主要负责不动产相关资本市场业务。		
张志远	近 10 年工程建设背景，曾就职于中冶集团、平安集团、华建集团，18 年入职张江高科，曾就职于资产运营部、项目开发部，参与 20 万方以上大型项目 3 个，目前为项目开发一部高级经理，负责集电港 5a-233 万方研发办公地铁结建项目。	副总经理	否
崔思行	商业地产从业 18 年，曾就职于金光集团，光大安石，操盘过上海金虹桥国际中心，上海白玉兰广场，上海光大安石中心等甲级地标商办楼宇，拥有丰富的营销管理经验。	总经理助理	是
王佳奇	现任职于张江高科财务管理部，曾任职于浦东地产，负责多个项目的财务管理工作，拥有 10 年财务管理经验。	财务经理	否
夏燕丽	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、英国莱坊、宏滕物业，拥有 12 年的租赁经验。	租赁经理	是
胡燕倩	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、高力国际，拥有 6 年的租赁经验。	租赁助理	是
梅贇	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、中粮置地，拥有 13 年的人事行政经验。	综合主管	是
陈玲	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石，利丰集团，拥有二十年的财务经验。	会计	是
陈佩莲	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、高力国际，拥有 15 年的出纳经验。	出纳	是
赵亮	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、正大集团，拥有 15 年的法律及管理经验。	法务	是

（三）基础设施项目运营管理业务制度和流程

1、业务流程

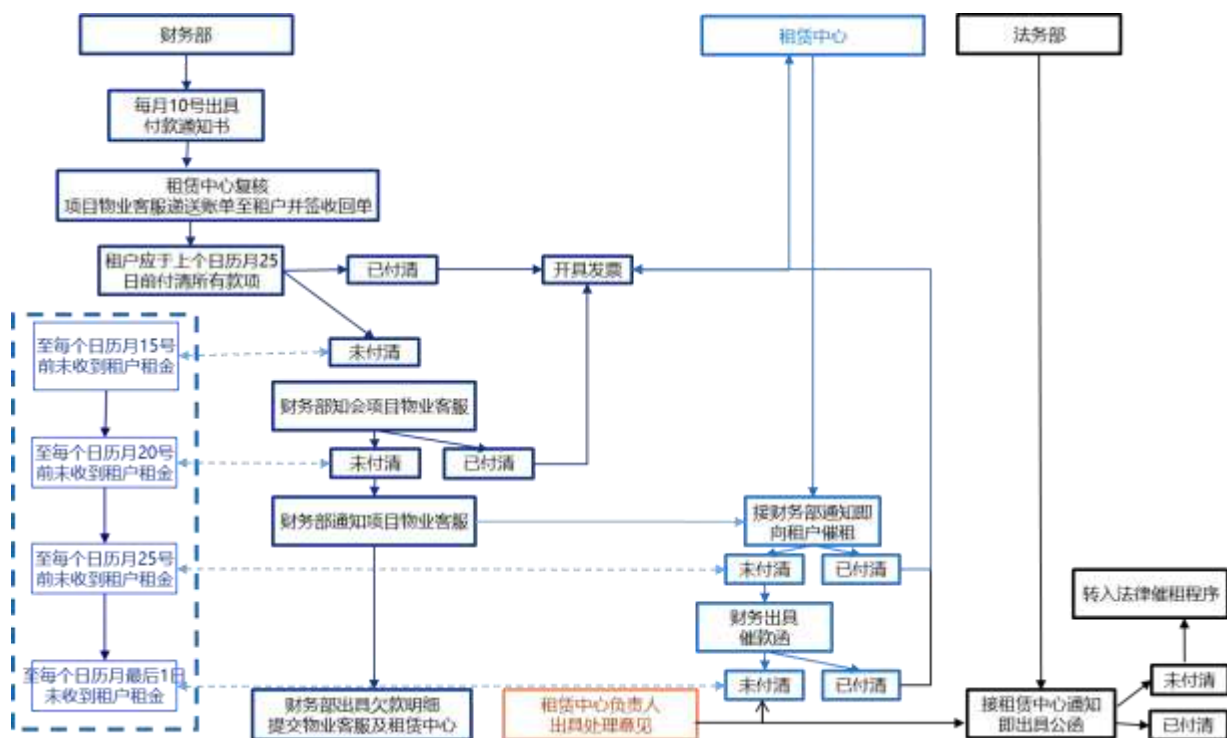
（1）新租/扩租/续租流程

集挚咨询制定了租赁管理流程，由集挚咨询的租赁管理部门（租赁中心）、法务部、财务部及委托的物业管理公司协同完成，主要包括意向客户看房及谈判、



(3) 租金催款流程

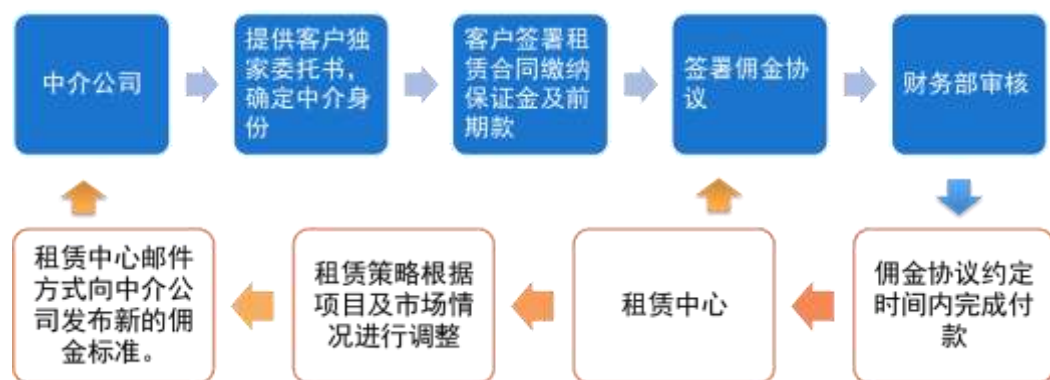
根据集挚咨询管理模式，一般于每月 10 号向租户出具付款通知书，由租赁管理部门复核后提交租户，租户应于当月 25 日前付清下一期租金款项；至每月 15 号前如仍未收到租户当期租金，财务部将通知物业客服进行催收；至每月 20 号前如仍未收到，将通知租赁管理部门进行催收；至每月 25 号前如仍未收到，财务部将出具催款函。至每月最后 1 日如仍未收到，法务部将出具公函提交租户。



(4) 佣金付款流程

针对经营中发生的佣金等，集挚咨询根据租赁客户服务推进进度实施付款。一般在客户完成租赁合同签署及缴纳保证金、前期款后与中介公司签署佣金协议，经财务部审核后完成付款。

上述流程制度依据过往运营管理经验整理,后续将根据运营的实际情况进行更新完善。



2、管理制度

集挚咨询制定了较为完善的内部运营管理制度, 主要涉及财务管理制度及招标管理制度。

(1) 财务管理制度

公司财务管理制度分为财务核验及审批签字权限制度、预算管理制度、日常费用报销制度、固定资产管理制度和印章管理制度。

(2) 招标管理制度

招标管理制度的制定是为规范公司招标工作, 保证招标工作的公开、公平、公正、科学、严谨, 维护公司利益。招标管理制度包括适用范围、招标方式、基本原则、组织机构及职责、招标流程、审批程序和招标考核。

3、风险控制制度

为不断完善公司内部控制架构, 集挚咨询制定了运营风险控制制度, 主要由风险管理的目标和原则、风险管理体系、风险及控制措施以及内部风险管理制度的保障四个部分组成。

(1) 风险管理的目标和原则。风险管理工作应遵循的原则包括全面性原则、独立性原则、权责匹配原则、一致性原则和适时有效原则。公司风险管理的目标是保证公司的经营运作符合有关法律法规及公司各项规章制度; 保护股东及合作对象利益; 控制风险水平, 保证业务稳健进行; 保证公司的经营目标和经营战略得以实现; 维护公司的信誉和良好形象。

(2) 风险管理体系。公司建立董事会、监事、经营管理层、业务部门四级风险管理组织架构, 并分别明确风险管理职能与责任。

(3) 风险及控制措施。公司在经营活动中面临的主要风险包括信用风险、市场风险、操作风险等。公司已制定风险管理政策以识别和分析公司所面临的风险, 设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序及制度, 以监控公司的风险水平。公司会定期重检这些风险管理政策及有关内部控制制度, 以适应市场情况或公司经营活动的改变。

(4) 内部风险管理制度的保障。为保障风险管理制度的持续性和有效性，公司应建立完善的内部控制体系，包括组织体系和制度体系。

(四) 利益冲突防范措施

集挚咨询受本基金委托管理本基金已经持有的、及本次拟购入的基础设施项目，未管理其他同类或非同类资产。标的基础设施项目分属独立的项目公司，各个项目公司将单独记账、独立核算；各个项目公司层面设置了监管账户，保证了资金的实时归集和监管，从业务、财务等多方面保证了基础资产的独立性。

(五) 资信状况

经查询，通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、集挚咨询注册地主管税务机关国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至 2023 年 2 月 20 日，于前述公开渠道，未发现集挚咨询最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面存在重大违法违规记录；未发现运营管理机构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。

(六) 结论

集挚咨询是依法设立合法存续的法人主体，具备签署相关专项计划文件的主体资格；集挚咨询治理和财务状况良好；具备完善的组织架构、治理结构、内控制度、财务制度和不动产运营管理制度；集挚咨询具备符合要求的专业化运营管理团队，能为基础设施资产的稳定运营提供保障。集挚咨询采取了有效的防利益冲突的措施，保证了基础设施资产的独立性。

三、 基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行

(一) 基本情况

1、 基金托管人基本情况

企业名称	招商银行股份有限公司
成立日期	1987 年 3 月 31 日
注册资本	2521984.5601 万元人民币
统一社会信用代码	9144030010001686XA
法定代表人	缪建民
类型	上市股份有限公司
注册地址	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦
经营范围	一般经营项目是：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务。经中国人民银行批准的其他业务。

2、 资产支持证券托管人/监管银行基本情况

企业名称	招商银行股份有限公司上海分行
负责人	施顺华
营业场所	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1088 号招商银行上海大厦 1 幢一至四层、B2 层、2 幢十

	至十三层、十四层一单元 03 号、二十五至二十七层
成立时间	1991 年 04 月 26 日
企业类型	其他股份有限公司分公司（上市）
统一社会信用代码证	91310000832211775U
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算，从事同业拆借；办理票据贴现，代理发行金融债券，提供信用证服务及担保；代理发行、代理兑付、销售政府债券，买卖政府债券；代理收付款项及代理保险业务，提供保险箱服务，外汇存款，外汇贷款，外汇汇款，外币兑换、国际结算，结汇、售汇，外汇票据的承兑和贴现，总行授权的外汇借款，总行授权的外汇担保，外汇信用卡的发行；发行国外信用卡的发行及付款，总行授权的代客外汇买卖，资信调查、咨询、见证业务，远期结售汇，经银监局批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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 2021 年 12 月 31 日，招商银行总资产为 92490.21 亿元；负债总额 83833.40 亿元，其中存款总额 63470.78 亿元；不良贷款总额 508.62 亿元。根据银监会于 2014 年 4 月核准的资本管理高级方法计算，截至 2022 年 12 月 31 日，招商银行资本充足率 17.48%，一级资本充足率 14.94%，核心一级资本充足率 12.66%。

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，现下设业务管理团队、基金券商产品团队、银保信托产品团队、养老金团队、交易与清算团队、项目管理团队、稽核监察团队、基金外包业务团队、系统与数据团队 9 个职能团队，现有员工 122 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、合格境内机构投资者托管（QDII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管、存托凭证试点存托人等业务资格。

招商银行确立“因势而变、先您所想”的托管理念和“财富所托、信守承诺”的托管核心价值，独创“6S 托管银行”品牌体系，以“保护您的业务、保护您的财富”为历史使命，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“6 心”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，四度蝉联获《财资》“中国最佳托管专业银行”。2016 年 6 月招商银行荣膺《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；“托管通”获得国内《银行家》2016 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；7 月荣膺 2016 年中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”。2017 年 6 月招商银行再度荣膺《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”；8 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”。2018 年 1 月招商银行荣膺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”奖项；同月，招商银行托管大数据平台风

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 月荣膺公募基金 20 年“最佳基金托管银行”奖；5 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣膺 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 月招商银行荣获《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，荣膺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》“2019 年度最佳基金托管银行”奖。2021 年 1 月，荣膺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；1 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，荣获国新投资有限公司“2021 年度优秀托管银行奖”和《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”。

（二）经营情况

2021 年，招商银行实现营业收入 3,312.53 亿元，取得净利润 1,208.34 亿元，其中归属于母公司股东的净利润 1,199.22 亿元，同比增长 23.20%；总资产收益率和净资产收益率分别为 1.36%和 16.96%。

（三）资信水平

2022 年 7 月 22 日中债资信评估有限责任公司发布跟踪评级报告，确定维持招商银行主体长期信用等级为 AAA_{pi}，评级展望为稳定。

根据招商银行在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告及通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、国家外汇管理局深圳市分局、中国人民银行网站、证券期货市场失信记录查询平

台、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-被执行人查询及中国执行信息公开网-失信被执行人查询、国家税务总局网站、招商银行注册地主管税务部门国家税务总局深圳市税务局网站进行的公开媒体渠道检索，通过前述渠道未发现招商银行最近一年内存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；未发现招商银行在上述网络渠道公示的金融监管、工商、税务的重大不良记录；未发现招商银行存在对本基金的运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。

（四）托管业务资质

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，下设业务管理室、产品管理室、业务营运室、稽核监察室、基金外包业务室、养老金室 6 个职能处室，现有员工 80 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管等业务资格。

目前招商银行上海分行资产托管可承接的托管产品分为如下三大类：

（1）基金、券商理财类托管：

包括证券投资基金托管、券商集合、定向理财托管、基金专户理财托管等。

（2）养老基金类托管：

包括企业年金托管、社保基金托管、住房公积金托管等。

（3）委托资产类托管：

包括股权投资基金（PE）托管、信托财产保管、交易资金保管、商业银行理财产品托管、保险资产托管、公益基金托管等、资产支持专项计划托管等。

（五）管理制度、业务流程和风险控制措施

1、管理制度

招商银行托管业务制定了健全的管理制度，包括《招商银行证券投资基金托

管业务管理办法》《招商银行资产托管业务内控管理办法》《招商银行基金托管业务操作规程》和等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。为保障托管资产安全和托管业务正常运作，切实维护托管业务各当事人的利益，避免托管业务危机事件发生或确保危机事件发生后能够及时、准确、有效地处理，招商银行还制定了《招商银行托管业务危机事件应急处理办法》，并建立了灾难备份中心，各种业务数据能及时在灾难备份中心进行备份，确保灾难发生时，托管业务能迅速恢复和不间断运行。

2、业务流程

招商银行托管服务流程简洁，服务响应速度快，灵活高效、方便快捷。此外，招商银行可以提供全流程服务方案，包括投资者推荐、专项托管交易、资产保管、配套金融服务等。

在托管方面，无论项目分布于何地，均可利用覆盖全国的托管网络，提供全面、全程托管服务。甚至于投资国外的项目，可以利用跨境托管网络，通过主托管和次托管人提供境内外联动的领先托管服务。对于涉及境外投资项目的托管服务，招商银行采用国际上通用的全球托管架构，以招商银行作为主托管人，通过在境外选择次托管人，形成覆盖跨境投资的动态托管服务体系。

3、风险控制措施

（1）内部控制目标

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

（2）内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内控风险防范体系：

一级风险防范是在总行层面对风险进行预防和控制。

二级防范是总行资产托管部设立稽核监察室，负责部门内部风险预防和控制。稽核监察室在总经理室直接领导下，独立于部门内其他业务室和托管分部、分行资产托管业务主管部门，对各岗位、各业务室、各分部、各项业务中的风险控制情况实施监督，及时发现内部控制缺陷，提出整改方案，跟踪整改情况。

三级风险防范是总行资产托管部在专业岗位设置时，必须遵循内控制衡原则，监督制衡的形式和方式视业务的风险程度决定。

（3）内部控制原则

a. 全面性原则

内部控制应覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有室和岗位，并由全部人员参与。

b. 审慎性原则

内部控制的核心是有效防范各种风险，托管组织体系的构成、内部管理制度的建立都要以防范风险、审慎经营为出发点，应当体现“内控优先”的要求。

c. 独立性原则

各室、各岗位职责应当保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间应当分离。内部控制的检查、评价部门应当独立于内部控制的建立和执行部门，稽核监察室应保持高度的独立性和权威性，负责对部门内部控制工作进行评价和检查。

d. 有效性原则

内部控制应当具有高度的权威性，任何人不得拥有不受内部控制约束的权利，内部控制存在的问题应当能够得到及时的反馈和纠正。

e. 适应性原则

内部控制应适应我行托管业务风险管理的需要，并能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。内部控制应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相应的修订和完善。

f. 防火墙原则

业务营运、稽核监察等相关室，应当在制度上和人员上适当分离，办公网和业务网分离，部门业务网和全行业务网分离，以达到风险防范的目的。

g. 重要性原则

内部控制应当在全面控制的基础上，关注重要托管业务事项和高风险领域。

h. 制衡性原则

内部控制应当在托管组织体系、机构设置及权责分配、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。

i. 成本效益原则

内部控制应当权衡托管业务的实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。

(4) 内部控制措施

a. 完善的制度建设

招商银行资产托管部制定了《招商银行证券投资基金托管业务管理办法》《招商银行资产托管业务内控管理办法》《招商银行基金托管业务操作规程》和等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。为保障托管资产安全和托管业务正常运作，切实维护托管业务各当事人的利益，避免托管业务危机事件发生或确保危机事件发生后能够及时、准确、有效地处理，招商银行还制定了《招商银行托管业务危机事件应急处理办法》，并建立了灾难备份中心，各种业务数据能及时在灾难备份中心进行备份，确保灾难发生时，托管业务能迅速恢复和不间断运行。

b. 经营风险控制

招商银行资产托管部托管项目审批、资金清算与会计核算双人双岗、大额资金专人跟踪、凭证管理、差错处理等一系列完整的操作规程，有效地控制业务运作过程中的风险。

c. 业务信息风险控制

招商银行资产托管部采用加密方式传输数据。数据执行异地同步灾备，同时，每日实时对托管业务数据库进行备份，托管业务数据每日进行备份，所有的业务信息须经过严格的授权才能进行访问。

d. 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形成的客户资料,视同会计资料保管。客户资料不得泄露,有关人员如需调用,须经总经理室成员审批,并做好调用登记。

e. 信息技术系统风险控制

招商银行对信息技术系统管理实行双人双岗双责、机房 24 小时值班并设置门禁管理、电脑密码设置及权限管理、业务网和办公网、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等,保证信息技术系统的安全。

f. 人力资源控制

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

(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,对基金的投资运作进行必要的监督。

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。基金管理人未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) 结论

综上所述,招商银行和招商银行上海分行整体经营情况、资信水平良好。招商银行和招商银行上海分行分别作为基金托管人及资产支持证券托管人,其托管业务资质合法、有效,托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施较为完备,

针对基础设施基金及专项计划的托管结算业务操作流程和对基金管理人及资产支持证券管理人的监督、复核程序合理、有效。

四、 基金管理人和资产支持证券管理人

（一）主体资格

1、基金管理人主体资格

根据上海自贸区市场监管局于2019年7月10日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000630888761K）以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，华安基金的基本情况如下：

名称	华安基金管理有限公司
类型	有限责任公司（国有控股）
住所	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室
法定代表人	朱学华
注册资本	人民币 15,000 万元
成立日期	1998 年 6 月 4 日
营业期限	1998 年 6 月 4 日至无固定期限
经营范围	基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经核查华安基金的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至2022年11月22日，华安基金系依法设立且合法存续的有限责任公司，成立已满三年，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

2、资产支持证券管理人主体资格

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于 2020 年 10 月 12 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000080024263K）、华安资产的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，华安资产的基本情况如下：

名称	华安未来资产管理（上海）有限公司
主体类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室
法定代表人	杜煊君
注册资本	50,000 万元人民币
成立日期	2013 年 10 月 1 日
营业期限	2013 年 10 月 1 日至无固定期限
经营范围	许可项目：特定客户资产管理业务，中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经核查华安资产的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2022 年 11 月 22 日，华安资产系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律规定及其公司章程规定的应当终止的情形。

（二）相关资质

1、基金管理人的资质

经查上海自贸区市场监管局于 2019 年 7 月 10 日核发的《营业执照》，华安基金的经营范围为基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。

根据中国证监会于 1998 年 5 月 26 日印发的《关于华安基金管理有限公司开业申请的批复》（证监基字[1998]20 号），中国证监会同意华安基金开业。

根据中国证监会于 2017 年 11 月 20 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000000836），华安基金可以从事的证券期货业务范围包括公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。

根据中国证券投资基金业协会网站的公示信息，华安基金已被纳入“公募基金管理人名录”。

鉴上，华安基金为经中国证监会核准设立并具备公开募集证券投资基金管理业务资格的有限责任公司，符合《证券投资基金法》第十二条、《公募基金运作办法》第六条第（一）项及《基础设施基金试点通知》第四条第（一）款的规定。

2、资产支持证券管理人的资质

根据华安资产现行有效的公司章程以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，华安基金管理有限公司（简称“华安基金”）系华安资产的全资股东。

经查上海自贸区市场监管局于2019年7月10日核发的《营业执照》，华安基金的经营范围为基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。根据中国证监会于1998年5月26日印发的《关于华安基金管理有限公司开业申请的批复》（证监基字[1998]20号），中国证监会同意华安基金开业。根据中国证监会于2017年11月20日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：0000000000836），华安基金可以从事的证券期货业务范围包括公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。

根据中国证监会于2020年11月13日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000043028），华安资产可以从事特定客户资产管理。

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于2020年10月12日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000080024263K），华安资产的经营范围包括证券资产管理业务。

鉴上，华安资产系由华安基金设立且具备特定客户资产管理业务资格的基金管理公司子公司，符合《公开募集证券投资基金管理人监督管理办法》第四十一条、《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》第九条以及《管理规定》第二条的规定。

（三）结论

综上所述，华安基金及华安资产具备担任基础设施基金的基金管理人和资产支持证券管理人的主体资格、相应资质及权限。

五、 财务顾问

（一）主体资格

根据上海市市场监督管理局于 2022 年 7 月 28 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000063159284XQ），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，国泰君安证券的基本情况如下：

名称	国泰君安证券股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）
住所	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
法定代表人	贺青
注册资本	人民币 890,667.1631 万元
成立日期	1999 年 8 月 18 日
营业期限	1999 年 8 月 18 日至无固定期限
经营范围	证券经纪；证券自营；证券承销与保荐；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；融资融券业务；证券投资基金代销；代销金融产品业务；为期货公司提供中间介绍业务；股票期权做市业务；中国证监会批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经核查国泰君安证券的《营业执照》、公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2022 年 11 月 22 日，国泰君安证券系依法设立且合法存续的股份有限公司，不存在《公司法》等中国法律规定及其公司章程规定的应当终止的情形。

（二）相关资质

根据中国证监会于 1999 年 5 月 20 日公布的《中国证监会关于同意国泰证券有限公司、君安证券有限责任公司合并及筹建国泰君安证券股份有限公司的批复》（文号：证监机构字〔1999〕33 号），中国证监会原则同意国泰证券有限公司、君安证券有限责任公司合并，采取发起设立方式筹建国泰君安证券股份有限公司。

国泰君安证券现持有中国证监会于 2020 年 3 月 18 日核发的《经营证券期货

业务许可证》（流水号：000000029306），其经核准的经营范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市。

鉴上，国泰君安证券系具备保荐业务资格的证券公司，可以从事与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问、证券承销与保荐业务，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》第三条、《基础设施基金指引》第十条第二款的规定。

（三）结论

综上所述，国泰君安证券具备担任投资顾问的主体资格，具有相应资质。

六、 其他重要参与机构

（一）法律顾问

1、基本情况

注册名称	北京市汉坤律师事务所
主体类型	特殊的普通合伙
住所	北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城C1座9层906室
负责人	李卓蔚
注册资本	2,000万元人民币
成立日期	2004年12月20日
执业证号	31110000769903508A

2、业务情况

北京市汉坤律师事务所（简称“汉坤”）是一家经中国司法部门批准设立的特殊普通合伙制律师事务所。汉坤成立于2004年，已迅速成长为中国领先的综合性律师事务所之一。汉坤的业务领域主要包括风险投资和私募融资、公开发行与上市、金融、境内外收购与兼并、基金设立、项目融资、外商直接投资、政府监管（反垄断、环保、能源、矿产、消费者保护）、劳动与员工股权激励、知识产权和争议解决等。

自 2012 年起，汉坤连续 7 年被北京市律师协会授予“北京市优秀律师事务所”的荣誉称号。

自 2015 年起，汉坤入选商务部“国际投资法律事务子库境内律师事务所”，在外国投资和境外投资领域立法及其实实施等方面提供法律服务。

3、资格资质

根据北京市司法局于 2016 年 7 月 29 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000769903508A），汉坤为符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的律师事务所，具备执业资质。

根据中国证监会公布的《从事证券法律业务律师事务所备案基本信息情况表》，汉坤已完成从事证券法律业务律师事务所备案。

综上，汉坤具备担任基础设施基金法律服务机构的主体资格及相应资质。

（二）资产评估机构

1、基本情况

根据上海市奉贤区市场监督管理局于 2018 年 7 月 25 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913101207679443651），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，东洲公司的基本情况如下：

注册名称	上海东洲房地产土地估价有限公司
统一社会信用代码	913101207679443651
主体类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	上海市奉贤区拓林镇林场路 185 号
法定代表人	周佩祥
注册资本	200 万元人民币
成立日期	2004 年 10 月 19 日
营业期限	2004 年 10 月 19 日至 2054 年 10 月 18 日
经营范围	房地产估价、土地估价及相关咨询服务。 【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】

2、业务情况

东洲房地产估价公司（简称“东洲评估”）从事不动产估价、土地估价、房地产咨询业务的专业机构，是上海房地产估价师协会的理事单位。东洲评估专业人士还被上海市高级人民法院聘请为上海法院审判业务咨询专家，被上海估价师协会聘任为上海市房地产估价专家委员会专家。公司从业人员 40 余人，拥有专职注册房地产估价师 20 名；兼职注册房地产估价师 4 名；专职注册土地估价师 15 名；具有硕士以上学历的专业人员 3 名；并还有房地产经纪人、造价工程师、注册会计师、高级经济师、高级工程师多名，已形成了较为合理的人员结构。

近年来，东洲评估承接过上海新锦江大酒店、新黄浦大厦、张江高科园区、紫竹园区、南方物流等的价格评估；为企业收购远洋广场、新凯福大酒店、万邦中心大厦等房地产提供价值咨询报告；为上海水产大学、上海旅游专科学校、上海中医大学的置换提供价格参考；同时公司积极参与市场化动拆迁评估工作，有南汇医学园区、世博会场地动拆迁、上海森佩理特塑胶有限公司（奥地利独资）、上海西恩迪蓄电池有限公司（中美合资）、上海韩进货运有限公司（中韩英合资）、上海港口机械厂动拆迁等评估工作，另还作为世博会土地储备中心指定的唯一拆迁评估报告审核单位，所以我公司市场化估价业务上积累了丰富的经验。

东洲评估还与许多相关企业建立了友好合作关系，如中国银行上海分行、农业银行上海分行、交通银行上海分行等。另也入选了世博会土地储备中心、上海市高级人民法院和各区级法院的房地产估价候选名单。

东洲评估所出具的估价报告均按国家有关的法律，法规和行业规范完成，估价报告均经过内部严格的三级审核。同时，东洲评估根据自身业务发展的特点，将房地产专业估价人员组织起来，在重大项目的操作过程中充分发挥了专业团队的规模效应，同时加强部门内的业务交流、研讨和业务培训，并建立了统一的估价专业信息资料库，优化信息来源，统一取价依据，从而提高了专业估价人员获取有效信息，进行科学估价的能力。

3、资格资质

根据上海市房屋管理局于 2020 年 8 月 31 日核发的《房地产估价机构备案证

书》（证书编号：沪建房估证字（2020）16号），东洲公司符合房地产估价机构备案条件，备案等级为一级，备案有效期为2020年9月22日至2023年9月21日。

东洲公司尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会进行担任基础设施基金评估机构的备案。

综上，除尚待在中国证监会进行担任基础设施基金评估机构的备案，东洲公司具备担任基础设施基金评估机构的主体资格及相应资质。

（三）会计师事务所

1、基本情况

根据北京市市场监督管理局于2022年7月25日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000599649382G），以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，毕马威华振的基本情况如下：

注册名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91110000599649382G
主体类型	特殊普通合伙企业
住所	北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层
执行事务合伙人	邹俊
注册资本	11,405 万元人民币
成立日期	2012 年 7 月 10 日
营业期限	2012 年 7 月 10 日至无固定期限
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

	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。)

2、业务情况

1992 年，毕马威在中国内地成为首家获准中外合作开业的国际会计师事务所。2012 年 8 月 1 日，毕马威成为四大会计师事务所之中首家从中外合作制转为特殊普通合伙的事务所。是一家专注于审计鉴证、资本市场服务、管理咨询、政务咨询、税务服务、法务与清算、信息技术咨询、工程咨询、企业估值的特大型综合性咨询机构。

3、资格资质

毕马威华振取得了由中华人民共和国财政部出具的《会计师事务所执业证书》（证书序号：000421），准予执行注册会计师法定业务。

根据中国证监会公布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息》，毕马威华振已完成从事证券服务业务会计师事务所备案。

综上，毕马威华振具备担任基础设施基金会计师事务所的主体资格及相应资质。

（四）结论

基础设施基金的第三方服务机构包括法律顾问、资产评估机构会计师事务所。上述机构分别为基础设施基金提供法律服务、资产评估和现金流测算相关的服务。经过对各机构的任职资格及相关情况进行适当核查，未发现违法违规的情况。具备担任基础设施基金服务机构的主体资格及相应资质。

第四章 尽职调查结论意见

本尽职调查报告基于如下假设：

相关业务参与方所提供的资料、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；

相关业务参与方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；

相关业务参与方所提供的有关副本材料或复印件与正本材料和原件是一致的；

相关业务参与方的所有审批、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、评估等专业知识来识别的事实，我司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。

项目组通过尽职调查，认为该基础设施证券投资基金产品交易结构、相关业务参与人、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》和《证券公司基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求，特此出具本尽职调查报告。

公募基金管理人(盖章): 华安基金管理有限公司



计划管理人(盖章): 华安未来资产管理(上海)有限公司



附件七：财务顾问报告

华安张江光大园封闭式
基础设施证券投资基金新购入基础设施项目
财务顾问报告

财务顾问



二〇二三年四月

释义

在本财务顾问报告中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

本财务顾问报告	指	《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金新购入基础设施项目财务顾问报告》
基金/本基金	指	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
本次交易	指	本基金通过向符合条件的特定对象扩募发售份额并以募集资金购入新的基础设施项目
项目公司/张润置业	指	上海张润置业有限公司
拟购入基础设施项目/张润大厦/张润项目	指	不动产权证书编号为沪（2020）浦字不动产权第067526号的不动产。根据前述不动产权证书的记载，张润大厦坐落于盛夏路61弄1-3号，金秋路158号，由张润置业持有，位于上海市浦东新区盛夏路61弄、金秋路158号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，共有宗地面积为21,796平方米，房屋建筑面积为60,534.05平方米
原始权益人一/张江集团	指	上海张江（集团）有限公司
原始权益人二/张江集电	指	上海张江集成电路产业区开发有限公司
基金管理人/华安基金	指	华安基金管理有限公司
基金托管人/招商银行	指	招商银行股份有限公司
资产支持证券管理人/华安未来	指	华安未来资产管理（上海）有限公司
资产支持证券托管人/招商银行上海分行	指	招商银行股份有限公司上海分行
财务顾问/国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司

财务顾问声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）作为华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募发售份额并以募集资金购入新的基础设施项目（“本次交易”）的财务顾问，已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公募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》和《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》的要求，对本次交易的相关事项独立开展了尽职调查，有充分理由确信本财务顾问报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

目 录

第一章 尽职调查情况描述	1
一、尽职调查基准日	1
二、尽职调查内容	1
三、尽职调查程序	3
第二章 项目公司情况	4
一、项目公司：上海张润置业有限公司	4
二、同业竞争与关联交易	20
三、期后事项	25
四、结论	26
第三章 拟购入基础设施项目情况	26
一、基础设施项目资产情况	26
二、基础设施项目评估情况	27
三、基础设施项目所处区位	32
四、基础设施项目行业状况分析	37
五、基础设施项目合规情况	64
六、基础设施项目及设备设施相关情况	70
七、基础设施项目运营情况	71
八、基础设施项目现金流预测情况	74
九、重要现金流提供方	93
十、结论	98
第四章 业务参与人情况	99
一、基金管理人：华安基金管理有限公司	99
二、资产支持证券管理人：华安未来资产管理（上海）有限公司	102
三、原始权益人	107
四、基础设施运营管理机构	145
五、基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行	161
第五章 财务顾问报告结论	170

第一章 尽职调查情况描述

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“我司”/“国泰君安证券”）是华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金扩募发售份额并以募集资金购入新的基础设施项目的财务顾问，依据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引》《证券公司客户资产管理业务管理办法》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《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》和《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》等法律法规、中国证监会的有关规定和公司内部制度的规定，本着独立性、审慎性、专业性和全面性的原则，对本次交易参与人 and 新购入基础项目做了审慎、独立的调查工作。对于本次尽职调查，财务顾问确认已履行勤勉、尽责的调查义务。

一、尽职调查基准日

《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金新购入基础设施项目财务顾问报告》（以下简称“本财务顾问报告”）是依据尽职调查基准日 2022 年 12 月 31 日我司所掌握的材料及了解到的信息而出具。

二、尽职调查内容

我司对拟购入基础设施项目、项目公司、原始权益人、外部管理机构、基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行、财务顾问及其他重要参与机构的情况进行了尽职调查。尽职调查通过查阅相关业务参与人提供的资料、列席会议，并结合实地调查、市场公开信息收集分析、访谈、信息分析、印证和讨论等方式开展。

查阅的主要渠道包括：由公司提供相关资料；通过银行信贷登记咨询系统获得相关资料；通过公开信息披露媒体、互联网及其他可靠渠道搜集相关资料。

访谈是指通过与公司的高级管理人员，以及财务、营运等部门的负责人员进行对话和访谈，从而掌握公司的最新情况，并核实已有的资料。

实地调查是指到公司的主要办公地点进行实地调查。实地调查可包括整体工作状况、管理人员管理水平、对租户的服务水平、运营及管理物业情况和现场人员工作情况等内容。

信息分析是指通过各种方法对采集的信息、资料进行分析，从而得出结论性意见。

印证主要是指通过与有关机构进行沟通和验证，从而确认查阅和实地调查结论的真实性。

对担任原始权益人的上海张江（集团）有限公司（简称“张江集团”）和上海张江集成电路产业区开发有限公司（简称“张江集电”）（以下合并简称“原始权益人”）尽职调查包括基本情况、组织架构与治理结构、主营业务情况及财务状况等；对作为项目公司的上海张润置业有限公司（简称“张润置业/项目公司”）尽职调查包括基本情况、主营业务情况及财务状况、组织架构与治理结构、失信被执行记录等其他情况；对位于盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号的张润大厦的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权（以下简称“张润大厦”或“基础设施项目/资产”）的尽职调查包括资产权属、开发建设程序、运营情况、权利限制情况及基础设施资产现金流预测分析等；对担任外部管理机构的上海集挚咨询管理有限公司（简称“集挚咨询”）尽职调查包括基本情况、主营业务情况及财务状况、组织架构与治理结构、失信被执行记录等其他情况；对担任基金托管人、资产支持证券托管人和监管银行的招商银行股份有限公司（简称“招商银行”）和招商银行股份有限公司上海分行（简称“招商银行上海分行”）（以下合并简称“托管人”）的尽职调查内容包括托管人的资信水平、托管业务资质、托管业务管理制度、业务流程及风险控制措施；对担任财务顾问的国泰君安证券股份有限公司（简称“国泰君安证券/财务顾问”）尽职调查包括主体资格及相关资质；对担任其他重要参与机构的北京市汉坤律师事务所（简称“法律顾问”）、上海东洲房地产土地估价有限公司（资产评估机构）和毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“审计机构/会计师事务所”）尽职调查包括基本情况、业务情况及资格资质情况

三、尽职调查程序

（一）向相关主体下发尽职调查文件清单

尽职调查文件清单根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》等相关规定制作，列出我司作为本项目的财务顾问所需了解的问题，形成尽职调查文件清单。

（二）与中介机构共同进行现场访谈及实地调查

与项目公司、原始权益人的高管、相关负责人进行访谈，并对项目公司、原始权益人及拟购入基础设施项目进行实地调查，了解其在业务审批、管理、财务、人力资源等方面的认识和规划，并对行业特点、基础设施资产的定位、物业运营、管理情况及财务状况等做进一步了解。

（三）审阅尽职调查搜集的文件和其他业务参与人的相关文件

收集到各参与方提供的资料后，分类并进行整理及分析，包括：项目公司和原始权益人的基本情况和经审计的财务报表；与基础资产相关的材料：评估机构、会计师事务所及法律顾问关于本项目的意见等。

（四）出具财务顾问报告

根据调查研究结果出具财务顾问报告。

第二章 项目公司情况

一、项目公司：上海张润置业有限公司

（一）设立情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海张润置业有限公司基本情况如下：

中文名称	上海张润置业有限公司
公司简称	张润置业
法定代表人	陆晓炜
成立日期	2010 年 3 月 19 日
注册资本	6,700.00 万人民币
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区龙东大道 3000 号 1 号楼裙楼 201 室
经营范围	房地产开发经营；住宅室内装饰装修；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） 一般项目：物业管理；以自有资金从事投资活动；投资管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；机械设备租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务。（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）

经核查，张润置业现持有由中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于 2022 年 11 月 22 日核发的统一社会信用代码为 91310000551591484A 的《营业执照》、公司章程、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，张润置业的登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，于 2010 年 3 月 19 日成立，住所为中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 3000 号 1 号楼裙楼 201 室，股东为上海张江（集团）有限公司、上海张江集成电路产业区开发有限公司，出资比例分别为 60%和 40%。因此张润置业依法设立并合法存续，不存在《公司法》等中国法律规定及其公司章程规定的应当终止的情形。张润置业的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业法人登记管理条例》的规定。

（二）历史沿革

2010年3月19日，上海张润置业有限公司由上海润邦置业有限公司及上海张江集成电路产业区开发有限公司共同出资设立，出资比例分别为60%和40%，注册资本12,000万元人民币，法定代表人田学勤。经营范围为房地产开发与经营，物业管理，实业投资，投资管理，投资咨询（除经纪），建筑材料的销售，装潢工程（凭资质）。首次出资6,000万元，其余出资自营业执照签发之日起两年内完成，首次出资已经上海申洲大通会计师事务所有限公司出具的编号为“申洲大通（2010）验字第081号”《验资报告》验证。

2012年3月6日，张润置业全体股东完成缴纳第二期出资额700万元人民币，本次出资已经上海申洲大通会计师事务所有限公司出具的编号为“申洲大通（2011）验字第061号”《验资报告》验证。

2013年6月24日，经张润置业股东会决议通过，张润置业注册资本由12,000万元变更至6,700万元，本次减资事项经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的沪金审验（2013）第898号《验资报告》验证。

2014年8月21日，经张润置业股东会决议通过，上海张江（集团）有限公司通过受让上海润邦置业有限公司持有的公司60%股权成为公司股东。

2015年11月23日，经张润置业股东会决议通过，张润置业变更经营范围为房地产开发与经营，物业管理，实业投资，投资管理，投资咨询，建筑材料的销售，装潢工程。【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】

2022年3月15日，经张润置业股东会决议通过，张润置业经营范围变更为许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；实业投资；投资管理；投资咨询；建筑材料销售；装潢工程；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2022年10月14日，张润置业经营范围变更为房地产开发经营；住宅室内装饰装修；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）一般项目：物业管理；以自有资金从事投资活动；投资管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨

询服务)；建筑材料销售；机械设备租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务。(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)

(三) 股东出资情况

截至 2022 年 12 月 31 日, 张润置业股东的出资额及占比情况如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	上海张江(集团)有限公司	4,020.00	4,020.00	60.00
2	上海张江集成电路产业区开发有限公司	2,680.00	2,680.00	40.00
合计		6,700.00	6,700.00	100.00

截至 2022 年 12 月 31 日, 张润置业的控股股东为上海张江(集团)有限公司, 实际控制人为上海市浦东新区国有资产管理委员会。

经核查根据张润置业股东出资情况符合法律、法规及其他相关规定, 股东均以自有资金现金出资, 出资资金不存在纠纷或潜在纠纷。

(四) 重大重组情况

2013 年 6 月 24 日, 经张润置业股东会决议通过, 张润置业注册资本由 12,000 万元变更至 6,700 万元, 本次减资事项经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的沪金审验(2013)第 898 号《验资报告》验证。

2014 年 8 月 21 日, 经张润置业股东会决议通过, 上海张江(集团)有限公司通过受让上海润邦置业有限公司持有的公司 60% 股权成为公司股东。

(五) 组织架构及内部控制

上海张润置业有限公司严格遵守《中华人民共和国公司法》、中国证监会的有关规定及其它有关法律、行政法规的规定, 制定了《公司章程》, 《公司章程》规定的有权机构授权情况符合相关规定, 治理情况如下:

1、股东会

股东会是公司的最高权力机构, 股东会由全体股东组成, 股东会行使下列职权:

(1) 决定公司的经营方针和投资计划;

(2) 选举和更换由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报
仇事项；

(3) 审议批准董事会的报告；

(4) 审议批准监事会的报告；

(5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(8) 对公司发行债券作出决议；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(10) 修改公司章程；

(11) 对公司对外投资或者为他人提供担保作出决议。

2、董事会

公司设董事会，董事会由五名成员组成，其中，张江集团委派三名董事，张江集电委派二名。董事会对股东会负责，行使下列职权：

(1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；

(2) 执行股东会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订增加和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) 决定聘任或者解聘总经理、财务总监及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘副总经理及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

3、高级管理人员

公司设总经理一名，财务总监一名，可根据需要设副总经理，总理由张江集团委派，董事会聘任；副总经理由总经理提名，董事会聘任。财务总监由张江

集电委派，董事会聘任。总经理列席董事会会议，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，组织实施执行董事决定；
- (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；
- (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、监事

公司不设监事会，设监事一人，由张江集电委派，监事任期每届三年，任期届满，可以连任。公司监事行使下列职权：

- (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会议，在董事不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (5) 向股东会会议提出提案；
- (6) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼；

经核查，张润置业组织机构及治理结构健全、清晰。公司章程、股东、董事会、总经理、监事的职权符合《公司法》及证券交易所有关规定，有权机构授权情况合法、清晰。

(六) 独立性情况

1、资产独立性

经核查，截至尽调基准日，张润置业不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

2、财务独立

公司设有独立的公司银行账户，并进行独立纳税。有独立的财务人员，建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度。

（七）商业信用情况

根据项目公司提供的银行版《企业征信报告》，截至 2023 年 2 月 20 日，张润置业无不良信贷信息。

通过中国证监会网站、中国银保监会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，截至 2023 年 2 月 20 日，于前述信息渠道，张润置业不存在被公布为失信被执行人的情况，张润置业在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，张润置业不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（八）行业情况及竞争状况

详见本报告第三章“拟购入基础设施项目情况”之“五、基础设施项目行业竞争状况分析”。

（九）经营模式

1、业务概况

张润置业作为持有张润大厦的项目公司，主营业务为张润大厦的开发与管理，获取张润大厦的租金收入及其他相关收入。

2、业务开展时间

张润置业成立于 2010 年 3 月，张润大厦于 2018 年 6 月建成后开始运营，总建筑面积 60,534.05 平方米。

3、盈利和现金流稳定性及持续性

(1) 历史运营情况

表：张润大厦经营情况

单位：人民币万元

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
期末出租率	96.32%	98.95%	98.93%
营业收入	8,417.30	8,333.93	7,256.84
营业成本	2,366.69	2,327.96	2,329.15
净利润	2,251.89	2,695.92	2,620.08
经营净现金流	5,641.10	7,515.54	7,753.77
EBITDA	7,067.10	7,795.17	6,761.50

(2) 租赁分布情况

截至 2022 年末，张润大厦出租率为 96.32%，共 16 家租户（含商业类租户），租户以集成电路、信息技术、人工智能等企业为主，租户质量优质，经营情况良好。前十大租户租赁面积合计 40,654.09 平方米，占物业已租赁总面积的 96.76%。

4、资金回收流程

租金收入是张润置业的主要收入。一般情况下，租户于签署租赁合同后缴纳第一个租金支付周期的租金及履约保证金，先付后用，租金一般为按季支付。

目前，张润置业委托上海新张江物业管理有限公司（简称“新张江物业”）为张润大厦提供物业管理服务。本基金设立后将由运营管理机构负责相关物业管理方的聘用和管理事宜。

5、已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同

截至 2022 年末，张润大厦共有 21 份现行有效的租赁合同。

6、租赁合同备案情况

根据《上海市房屋租赁条例（2010 修正）》第十五条规定：“房屋租赁合同及其变更合同由租赁当事人到房屋所在地的区、县房地产登记机构办理登记备案手续。房屋租赁合同未经登记备案的，不得对抗第三人。”

截至本报告出具日，项目公司尚未就基础设施项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。

《民法典》第七百零六条规定：“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。”鉴此，管理人认为，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条的规定，未办理租赁备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。上述未办理租赁合同备案的情况，可能被有权建设（房地产）主管部门限期改正，若届时项目公司未根据有权建设（房地产）主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

（十）财务情况

1、财务数据

张润置业 2020 年、2021 年及 2022 年的财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见。

张润置业最近三年的财务情况如下：

表：张润置业近三年资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	2,891.89	855.06	3,437.09
应收账款	1,635.25	1,047.89	1,203.62
预付款项	64.80	52.04	46.39
其他应收款	272.57	228.38	256.94
其他流动资产	6.80	18.94	42.53
流动资产合计	4,871.31	2,202.31	4,986.57
非流动资产：			
投资性房地产	62,702.61	65,307.10	66,973.95
固定资产	5.10	7.18	2.98
无形资产	18.27	26.43	34.59
递延所得税资产	-	-	427.62
其他非流动资产	169.47	169.47	169.47
非流动资产合计	62,895.45	65,510.17	67,608.61
资产总计	67,766.76	67,712.48	72,595.18
流动负债：			

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付账款	1,763.51	2,183.72	4,238.81
预收款项	299.35	1,042.70	1,794.08
合同负债	202.87	470.30	-
应交税费	1,089.25	348.59	8.87
其他应付款	3,447.38	3,265.60	17,019.60
一年内到期的非流动负债	1,639.70	1,645.34	100.00
流动负债合计	8,442.06	8,956.27	23,161.36
非流动负债：			
长期借款	49,679.00	51,264.50	44,900.00
递延所得税负债	164.07	261.97	-
非流动负债合计	49,843.07	51,526.47	44,900.00
负债合计	58,285.13	60,482.74	68,061.36
所有者权益			
实收资本	6,700.00	6,700.00	6,700.00
盈余公积	304.68	79.49	-
未分配利润/(未弥补亏损)	2,476.95	450.25	-2,166.18
所有者权益合计	9,481.63	7,229.74	4,533.82
负债和所有者权益总计	67,766.76	67,712.48	72,595.18

表：张润置业近三年利润表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	8,417.30	8,333.93	7,256.84
减：营业成本	2,366.69	2,327.96	2,329.15
税金及附加	630.16	88.51	31.22
管理费用	378.78	10.33	19.16
财务费用	2,006.57	2,256.70	2,684.85
二、营业利润	3,035.09	3,650.42	2,192.47
加：营业外支出	0.37	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	3,034.72	3,650.42	2,192.47
减：所得税费用	782.83	954.51	-427.62
四、净利润	2,251.89	2,695.92	2,620.08

表：张润置业近三年现金流量表

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
房屋租赁以及提供服务收到的现金	6,858.36	8,703.93	7,407.52

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
收到其他与经营活动有关的现金	999.38	894.48	1,380.06
经营活动现金流入小计	7,857.74	9,598.40	8,787.59
接受劳务支付的现金	182.42	857.13	41.62
支付的各项税费	1,104.44	509.00	414.66
支付其他与经营活动有关的现金	929.78	716.73	577.53
经营活动现金流出小计	2,216.64	2,082.86	1,033.82
经营活动产生的现金流量净额	5,641.10	7,515.54	7,753.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1.00	191.27	125.70
收到其他与投资活动有关的现金	2.21	5.02	1.92
投资活动现金流入小计	3.21	196.30	127.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	1,864.22	2,862.29
投资支付的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	1,864.22	2,862.29
投资活动使用的现金流量净额	3.21	-1,667.92	-2,734.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	-	60,850.00	47,500.00
筹资活动现金流入小计	-	60,850.00	47,500.00
偿还债务支付的现金	1,585.50	67,000.00	49,549.00
偿付利息支付的现金	2,021.98	2,279.65	2,704.55
筹资活动现金流出小计	3,607.48	69,279.65	52,253.55
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	-3,607.48	-8,429.65	-4,753.55
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额	2,036.83	-2,582.03	265.55
加：期/年初现金及现金等价物余额	855.06	3,437.09	3,171.54
五、期/年末现金及现金等价物余额	2,891.89	855.06	3,437.09

2、财务分析

(1) 资产情况

张润置业截至2020年末、2021年末以及2022年末总资产分别为72,595.18万元、67,712.48万元和67,766.76万元。

表：张润置业资产状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	4,871.31	7.19%	2,202.31	3.25%	4,986.57	6.87%

非流动资产合计	62,895.45	92.81%	65,510.17	96.75%	67,608.61	93.13%
资产合计	67,766.76	100.00%	67,712.48	100.00%	72,595.18	100.00%

张润置业流动资产占总资产的比例较低，截至2020年末、2021年末以及2022年末流动资产占总资产的比例分别为6.87%、3.25%和7.19%；非流动资产占总资产的比例分别为93.13%、96.75%和92.81%，非流动资产中以投资性房地产为主。

1) 流动资产分析

表：张润置业流动资产状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,891.89	59.37%	855.06	38.83%	3,437.09	68.93%
应收账款	1,635.25	33.57%	1,047.89	47.58%	1,203.62	24.14%
预付款项	64.80	1.33%	52.04	2.36%	46.39	0.93%
其他应收款	272.57	5.60%	228.38	10.37%	256.94	5.15%
其他流动资产	6.80	0.14%	18.94	0.86%	42.53	0.85%
流动资产合计	4,871.31	100.00%	2,202.31	100.00%	4,986.57	100.00%

从流动资产构成来看，主要为货币资金和应收账款。截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，货币资金分别为 3,437.09 万元、855.06 万元和 2,891.89 万元，占流动资产规模比例较大，货币资金主要为银行存款。截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，应收账款分别为 1,203.62 万元、1,047.89 万元和 1,635.25 万元，主要为租金收入按照直线法摊销形成的应收账款，账龄均在 1 年以内。其他应收款主要系园区经营产生的代收代付水电费，以及张润置业在其股东集团内的现金管理往来款。其他流动资产为待抵扣进项税。

2) 非流动资产分析

表：张润置业非流动资产状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	62,702.61	99.69%	65,307.10	99.69%	66,973.95	99.06%
固定资产	5.10	0.01%	7.18	0.01%	2.98	0.00%
无形资产	18.27	0.03%	26.43	0.04%	34.59	0.05%

递延所得税资产	-	-	-	-	427.62	0.63%
其他非流动资产	169.47	0.27%	169.47	0.26%	169.47	0.25%
非流动资产合计	62,895.45	100.00%	65,510.17	100.00%	67,608.61	100.00%

从非流动资产构成来看，主要为投资性房地产。截至 2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，投资性房地产（即张润大厦）分别为 66,973.95 万元、65,307.10 万元和 62,702.61 万元，占非流动资产的比例分别为 99.06%、99.69%和 99.69%。其他非流动资产主要为维修基金。

(2) 负债结构

表：张润置业负债状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	8,442.06	14.48%	8,956.27	14.81%	23,161.36	34.03%
非流动负债合计	49,843.07	85.52%	51,526.47	85.19%	44,900.00	65.97%
负债合计	58,285.13	100.00%	60,482.74	100.00%	68,061.36	100.00%

张润置业截至 2020 年末、2021 年末以及 2022 年末总负债分别为 68,061.36 万元、60,482.74 万元和 58,285.13 万元，其中非流动负债占总负债的比例逐年上升，分别为 65.97%、85.19%和 85.52%，主要是通过银行借款归还股东借款后，负债结构逐渐由流动负债为主转为非流动负债为主。

1) 流动负债分析

表：张润置业流动负债状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	1,763.51	20.89%	2,183.72	24.38%	4,238.81	18.30%
预收款项	299.35	3.55%	1,042.70	11.64%	1,794.08	7.75%
合同负债	202.87	2.40%	470.30	5.25%	-	-
应交税费	1,089.25	12.90%	348.59	3.89%	8.87	0.04%
其他应付款	3,447.38	40.84%	3,265.60	36.46%	17,019.60	73.48%
一年内到期的非流动负债	1,639.70	19.42%	1,645.34	18.37%	100.00	0.43%
流动负债合计	8,442.06	100.00%	8,956.27	100.00%	23,161.36	100.00%

截至 2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，张润置业应付账款 4,238.81 万元、2,183.72 万元和 1,763.51 万元，主要为 2018 年项目竣工后尚未到结算期的工程尾款。截至 2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，张润置业预收账款分别为 1,794.08 万元、1,042.70 万元和 299.35 万元，主要为预收租户租赁款。截至 2020 年末、2021 年末以及 2022 年末，张润置业其他应付款分别为 17,019.60 万元、3,265.60 万元和 3,447.38 万元，主要为园区租赁业务的租赁押金、装修保证金等；2020 年末，其他应付款除租户保证金以外，还包含股东借款。一年内到期的非流动负债系指于资产负债表日后一年内到期的长期借款，即张润置业在中国银行取得的固定资产借款。

2) 非流动负债分析

表：张润置业非流动负债状况分析

单位：人民币万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	49,679.00	99.67%	51,264.50	99.49%	44,900.00	100.00%
递延所得税负债	164.07	0.33%	261.97	0.51%	-	-
非流动负债合计	49,843.07	100.00%	51,526.47	100.00%	44,900.00	100.00%

截至2020年末、2021年末以及2022年末，张润置业非流动负债主要为长期借款，分别为44,900.00万元、51,526.50万元和49,679.00万元。递延所得税负债主要为租金收入直线法调整产生的暂时性差异。

(3) 盈利能力分析

表：张润置业盈利能力分析

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	8,417.30	8,333.93	7,256.84
营业总成本	5,382.20	4,683.50	5,064.38
其中：营业成本	2,366.69	2,327.96	2,329.15
利润总额	3,035.09	3,650.42	2,192.47
净利润	2,251.89	2,695.92	2,620.08
营业毛利率	71.88%	72.07%	67.90%
净利润率	26.75%	32.35%	36.10%
净资产收益率	26.95%	45.84%	81.27%

备注：

- 1、营业毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业总收入×100%；
- 2、净利润率=（净利润/营业总收入）×100%；
- 3、净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]×100%

1) 营业收入及成本分析

2020 年度、2021 年度及 2022 年度张润置业实现营业收入 7,256.84 万元、8,333.93 万元和 8,417.30 万元，主要为园区租赁收入，2019 年项目公司迅速完成招租爬坡，2020 年末、2021 年末及 2022 年末，基础设施项目出租率维持在 96% 左右。营业收入规模保持平稳。

2020 年度、2021 年度及 2022 年度张润置业营业总成本分别为 5,064.37 万元、4,683.51 万元和 5,382.20 万元，其中营业成本分别为 2,329.15 万元、2,327.96 万元和 2,366.69 万元，主要为投资性房地产折旧费用。

2020 年度、2021 年度以及 2022 年度，张润置业的营业毛利率分别为 67.90%、72.07%和 71.88%，经营效率快速提升后保持稳定。

2) 期间费用分析

最近三年期间费用分析如下：

表：张润置业期间费用分析

单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
管理费用	378.78	10.33	19.16
财务费用	2,006.57	2,256.70	2,684.85
期间费用合计	2,385.35	2,267.03	2,704.01
期间费用占营业收入的比例	28.34%	27.20%	37.26%

2020 年度、2021 年度以及 2022 年度，期间费用合计分别为 2,704.01 万元、2,267.03 万元和 2,385.35 万元，主要为银行借款产生的财务费用，期间费用金额及其占营业收入的比例总体保持平稳。

3) 利润分析

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，张润置业实现净利润 2,620.08 万元和 2,695.92 万元和 2,251.89 万元，近三年均实现盈利，经营情况稳定。

(4) 现金流量分析

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	7,857.74	9,598.40	8,787.59

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流出小计	2,216.64	2,082.86	1,033.82
经营活动产生的现金流量净额	5,641.10	7,515.54	7,753.77
投资活动现金流入小计	3.21	196.3	127.62
投资活动现金流出小计	-	1,864.22	2,862.29
投资活动使用的现金流量净额	3.21	-1,667.92	-2,734.67
筹资活动现金流入小计	-	60,850.00	47,500.00
筹资活动现金流出小计	3,607.48	69,279.65	52,253.55
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	-3,607.48	-8,429.65	-4,753.55

2020 年度、2021 年度以及 2022 年度，张润置业经营活动现金净流量分别为 7,753.77 万元、7,515.54 万元和 5,641.10 万元，经营现金流情况良好。

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，张润置业经营活动现金流入总额与营业收入变动趋势、经营活动产生的现金流量净额与净利润变动趋势基本保持一致，2022 年度经营活动现金流入较往年减少主要是受外部客观因素影响导致经营现金回流时间发生延迟。

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，张润置业投资活动产生的现金流量净额波动幅度较大，主要系购建投资性房地产、无形资产、固定资产和其他长期资产所支付现金。

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，张润置业筹资活动产生的现金流量主要为股东借款及银行借款。

3、主要债务、授信使用状况及对外担保情况

截至2022年末，张润置业预收款项为299.35万元，其他应付款为3,447.38万元，长期借款为49,679.00万元，为公司的主要债务情况。

张润置业于2021年12月与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行签订《固定资产借款合同》，并提供张润大厦(沪(2020)浦字不动产权第067526号)作为抵押担保。借款本金为人民币5.5亿元，借款期限14年，于2035年12月21日到期。根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的张润置业2020年度至2022年度的《审计报告》（毕马威华振审字第2304634号），截至2022年12月31日，借款余额为人民币513,186,979.69元。

除上述已披露的在先抵押外，张润置业不存在查封、扣押等其他权利限制。相关方已就在先抵押权的解除作出安排，相关安排不违反相关中国法律的禁止性规定，具备可行性。

(十一) 华安张江光大园 REIT 及拟购入基础设施项目公司模拟汇总财务状况

1、 华安张江光大园 REIT 及拟购入基础设施项目公司模拟汇总财务报表

截至 2022 年 12 月 31 日，华安张江光大园 REIT 及张润置业模拟汇总财务报表情况如下：

表：模拟汇总净资产表

单位：人民币万元

项目	2022 年末
货币资金	10,712.32
应收账款	1,866.77
投资性房地产	282,452.96
固定资产	10.94
无形资产	18.27
其他资产	518.49
递延所得税资产	-
资产总计	295,579.75
应付账款	2,020.58
应付管理人报酬	222.88
应付托管费	14.86
合同负债	327.95
应交税费	1,308.34
其他负债	7,651.59
一年内到期的非流动负债	1,639.70
长期借款	49,679.00
递延所得税负债	164.07
负债合计	63,028.98
所有者权益合计	232,550.77
负债和所有者权益合计	295,579.75

注：本表格数据尾差系四舍五入造成。

2、 主要财务指标分析

截至 2022 年末，模拟合并中，总资产为 295,579.75 万元，负债总额 63,028.98 万元，所有者权益 232,550.77 万元，资产负债率 21.32%，除拟购入项目公司尚未归还的银行借款外，其余全部为经营性负债，无其他对外融资。

截至 2022 年末，模拟合并资产中主要为货币资金、应收账款和投资性房地产。其中，应收账款 1,866.77 万元，全部为账龄 1 年以内的应收第三方款项；投资性房地产 282,452.96 万元，占资产总额的 95.56%，包括张江光大园及张润大厦。

截至 2022 年末，本基金及新购入项目公司模拟合并负债中主要为张润置业尚未归还的银行借款，包括长期借款 49,679.00 万元和一年内到期的非流动负债 1,639.70 万元，占负债总额的 81.42%，该笔借款将于本基金扩募完成后提前归还。应付账款 2,020.58 万元，主要为尚未达到付款结算期的工程尾款。其他负债 7,651.59 万元包括预收款项、其他应付款以及其他流动负债，其中预收款项主要为预收客户租金，其他应付款主要为房屋押金、租户装修保证金等。

（十二）结论

综上所述，项目公司张润置业依法设立并合法存续；张润置业的公司章程、公司治理结构符合《公司法》的相关规定；截至 2023 年 2 月 20 日，张润置业不存在被公布为失信被执行人的情况，新购入项目公司在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，张润置业不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情况，具备签署相关协议文件的主体资格。

二、同业竞争与关联交易

（一）原始权益人业务情况

本次拟购入基础设施项目的原始权益人为张江集团及其关联方。其中，张江集团系张江集电的母公司。

张江集团在出资人上海市浦东新区国资委授权的范围内，进行国有资产的经营和管理。张江集团主要承担张江科学城的综合开发和经营管理，负责张江科学城的招商引资，承担部分服务园区职能。张江集团的收入和利润来源主要为园区

开发经营、商业、建筑施工工业（受托工程）、外币兑换及其它服务业。张江集团的物业租赁业务主要出租给入驻园区的国内外 500 强企业、自主创新企业、高新技术企业、海归创业公司，有利于增强区域创新能力和竞争力。

张江高科技园区自 1992 年成立以来，已逐步建立起由张江集团、张江高科为经营主体，上海张江集成电路产业区开发有限公司、上海张江生物医药基地开发有限公司、上海张江国信安地产有限公司、上海张江微电子港有限公司、上海市银行卡产业园开发有限公司、上海浦东康桥（集团）有限公司和上海国际医学园区集团有限公司分片配套开发的产业格局，形成包括张江人工智能聚集区、张江在线新经济生态园、张江集成电路设计产业园、张江机器人谷、张江细胞产业园、张江创新药产业基地、张江医疗器械园、张江总部园和张江金融数据港等在内的十大特色产业园区。目前入驻企业涵盖了集成电路、生物医药、人工智能、金融信息技术、高端制造等多个领域。

表：2021 年末张江集团及其关联方持有的主要租赁物业情况

单位：万平方米

项目名称	可供出租面积
张江集团本部	90.10
张江高科	138.68
张江康桥	44.55
张江生药	32.99
张江医学园	29.16
张江文控	4.07
张江医械	17.16
张江卡园	11.68
张江国信安	3.62
张江慧诚	0.25
张江科投	8.22
合计	380.48

总体来看，张江集团及其关联方持有的其他同类资产与张润大厦均位于张江科学城，具有一定程度的同业竞争，但整体竞争程度可控，未来因同业竞争而导致的影响相对可控。

为避免可能出现的利益冲突，在基础设施 REITs 存续期间，张江集团、张江集电承诺将严格遵守相关法律法规的规定，控制与项目公司、张润大厦项目产

生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露各自与项目公司、张润大厦项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

根据张江集团、张江集电分别就本基金首次扩募出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，在其或其同一控制下的关联方持有基础设施基金份额期间，如其直接或通过其他任何方式间接持有或运营与基础设施基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，其将公平对待基础设施基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施（包括但不限于向基础设施基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会），降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动；在基础设施资产的购入方面，针对原始权益人及其所控制关联方持有的其他基础设施资产，若原始权益人、基础设施资产的直接持有主体、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入本基金的条件下，经基金管理人或专项计划管理人申请，原始权益人和基础设施资产是直接持有主体完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

（二）基础设施资产运营管理机构业务情况

本基金成功购入新基础设施项目后，将委托上海集挚咨询管理有限公司（简称“集挚咨询”）负责张润大厦的运营管理。根据上海集挚咨询已于2022年9月8日出具的《承诺及声明函》，上海集挚咨询将负责张润大厦项目的运营管理工作，签署并适当履行运营管理协议，在张润大厦项目的运营管理安排中，集挚咨询承诺将为促进张润大厦项目持续健康平稳运行设置有效保障措施，此外，集挚咨询承诺：截至本函出具之日，本公司未拥有、管理和运营其他与张润大厦项目或华安张江REIT存在竞争的产业园项目，并已制定《内部控制大纲》等同业竞争、利益冲突相关的公司内部控制制度并采取有效措施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险；在华安张江REIT存续期间，本公司承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项。

（三）避免同业竞争及关联关系交易的措施

1、基金管理人

为保证公司规范化运作，有效地防范和化解利益输送、利益冲突的风险，基金管理人建立了科学、严密、高效的内部控制体系，制定了利益冲突管理、关联交易的相关制度，进而防范利益冲突，保障基金份额持有人利益。

2、外部管理机构

根据拟签署的《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于张润大厦项目之运营管理协议》，外部管理机构向基金管理人承诺其将在履行协议项下职责和义务的过程中始终为基金财产的最大利益行事，并尽最大努力促进和保护基金财产的最大利益。

（四）关联交易

1、基础设施项目与原始权益人之间关联交易情况

截至 2022 年 12 月 31 日，项目公司现行有效的交易中涉及关联交易的情况如下：

序号	关联方名称	关联方关系
1	上海张江（集团）有限公司	母公司
2	上海张江文化控股有限公司	同受最终控制方控制的公司
3	上海张江国信安地产有限公司	同受最终控制方控制的公司
4	上海张江集成电路产业区开发有限公司	同受最终控制方控制的公司
5	上海新张江物业管理有限公司	同受最终控制方控制的公司

（1）运营管理服务

2021 年 5 月，华安基金、中京电子与上海集挚咨询管理有限公司（以下简称“集挚咨询”）签订了《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于张江光大园项目之运营管理协议》，约定由集挚咨询向华安基金、中京电子提供物业资产运营服务，集挚咨询就前述服务事项收取资产管理费。

针对新购入基础设施项目，华安基金、张润置业将与集挚咨询签订《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于张润大厦项目之运营管理协议》，约定由集挚咨询向华安基金、张润置业提供物业资产运营服务，集挚咨询就前述服务事项收取资产管理费。

(2) 项目公司关联委托

序号	关联方名称	关联方关系
a	上海张江文化控股有限公司	物业代理租赁及管理：代理张润置业对张润大厦项目进行租赁及管理以及处理一切与代理租赁及管理相关的事务。
b	上海新张江物业管理有限公司	物业管理：接受张润置业委托，为张润大厦项目提供物业管理服务。
c	张江集团、上海张江国信安房地产有限公司	股权托管：张江集团授权上海张江国信安房地产有限公司管理张江集团持有的张润置业的股权。
d	张江集团	联动账户现金管理

a. 2021 年 11 月 23 日，张润置业与上海张江文化控股有限公司（简称“张江文控”）签署了《物业代理租赁及管理委托合同》。张江文控作为受托方代理租赁张润大厦，并对物业进行全面经营管理，代理租赁及管理期限自 2021 年 9 月 1 日起至不约定期限。该委托合同项下的委托服务费为每年租赁物业实收租金收入（含税）的 3% 及维修工程费用（含税）的 4%；委托期内，张润置业承担因正常损耗造成的大维修费用。经核查，该关联方委托服务费定价符合相关资产管理的市场价格，定价公允。不晚于本基金本次交易的股权交割日，该关联交易将终止。本基金购入基础设施项目后将统一调整由集挚咨询负责基础设施项目的日常运营管理。

b. 张润置业与上海新张江物业管理有限公司（简称“新张江物业”）分别于 2018 年 5 月 3 日、2020 年 7 月 29 日、2022 年 8 月 18 日、2022 年 9 月 13 日签署了《张润大厦物业管理服务合同》、《关于<张润大厦物业管理服务合同>续期的补充协议》等，约定由新张江物业负责张润大厦物业管理服务，最新合同期限自 2022 年 10 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日止，但合同每两年签订一次，第二年服务期满后，根据考核结果，张润置业有权拒绝续签。张润项目物业管理费由新张江物业向租户收取，张润置业不承担物业管理成本支出。经核查，该关联方委托定价公允。本基金购入基础设施项目后将继续由新张江物业负责张润项目的物业管理。

c. 2015年7月14日，张润置业股东之一的张江集团与上海张江国信安地产有限公司（简称“国信安”）签署了《股权资产托管协议》，将其持有的张润置业60%的股权授权并委托国信安管理，代表其履行股东职责；托管期为无固定期限；托管期间，张江集团处置全部张润置业60%股权的，自股权处置完成之日起该协议自动失效。经核查，该关联交易不会对本次张润置业股权转让产生限制或影响。

d. 报告期内，张润置业加入了股东方张江集团在交通银行股份有限公司及中国农业银行股份有限公司的现金管理业务，根据现金管理服务功能与关联方发生了关联往来款。经核查，该关联往来为企业正常的现金管理需要，服务费用等定价符合市场价格，定价公允。该关联交易不晚于本基金本次交易的股权交割日前终止。

2、基础设施项目关联交易的内容是否符合相关法律法规的规定

上述关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，系张润置业正常运营、履行产业职能形成，是项目公司市场化运作过程中形成的既有整体性安排，具有合理性，符合相关法律法规的规定。

3、定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易交割或独立第三方价格是否有较大差异及其原因

报告期内，关联交易定价遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，由项目公司与关联方协商一致确定，并以书面协议方式予以确定，与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异。

三、期后事项

本基金购入基础设施项目后，项目公司将变更组织架构，不再设董事会，改设执行董事，执行董事、监事及财务负责人将均由基金管理人委派人员担任，项目公司将制定并执行新的独立财务会计制度，基础设施项目将委托上海集挚咨询管理有限公司负责日常运营管理，包括向项目公司提供财务核算结算等基础财务服务。该等安排能够满足基础设施基金正常运作需要。

另外，本基金购入基础设施项目后，拟对项目公司投资性房地产科目进行会计计量方式变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并以利润分配或减资的形式形成张润置业对专项计划的负债，从而实现对张润置业股债结构的调整。

四、结论

根据张润置业出具的书面说明及相关资料，张润置业的关联交易制度按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第5号——交易与关联交易》的相关规定执行；张润置业及张润大厦项目报告期内关联交易履行了必要的决策程序，该等关联交易的审批程序符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求，公司就报告期内的关联交易履行了必要的询价、比价或招标程序，关联交易的定价公允，符合市场惯例。

第三章 拟购入基础设施项目情况

一、基础设施项目资产情况

张润大厦地处上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号、金秋路158号，位于国家级高科技产业园区张江高科技园区核心地带。占用范围内国有建设用地的土地用途为研发总部，土地使用权面积为21,796平方米，总建筑面积60,534.05平方米，由2栋办公楼、1栋配套用房及其他配套设施构成，其中地上建筑面积为43,620.56平方米。共有462个可用车位，其中地库车位410个，地面车位52个。

张润大厦凭借良好的区域优势、产业配套及便利交通，吸引了包括集成电路、先进制造、信息技术等符合国家重大战略、宏观调控及产业政策、发展规划的行业内优质企业入驻，截至2022年12月31日，张润大厦出租率稳定在96.32%。

二、基础设施项目评估情况

（一）基础设施资产账面价值

张润置业投资性房地产账面原值为 712,722,957.60 元，根据上海东洲房地产土地估价有限公司的评估报告，截至 2022 年 12 月 31 日，投资性房地产账面净值为 627,026,113.22 元。

（二）基础设施资产评估值

上海东洲房地产土地估价有限公司估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，采用 100%“收益法”评估基础设施资产之市场价值，估价结果如下：

基础设施资产总价：人民币 147,690.00 万元

大写金额：人民币壹拾肆亿柒仟陆佰玖拾万元整

估价结果明细表

估价对象及结果		估价方法及结果		测算结果		估价结果
				比较法	收益法	
张润大厦	总价（万元）			168,255.00	147,690.00	147,690.00
	单价（元/m ² ）			-	24,398.00	24,398.00
	权重			0%	100%	-

（三）基础设施项目估值方法

根据《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学[2015]4 号）以及《基础设施基金指引》规定，评估机构深入细致地分析了项目的特点和实际状况并研究了项目资料，在实地查勘和调研的基础上认为，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 100%收益法评估物业的市场价值。评估机构在评估测算过程中使用市场法交叉比较，认为基础设施资产估价在合理水平。

具体步骤如下：应用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定折现率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进

行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用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，评估机构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。

本次估价过程中，评估机构将估价对象按照租约期内及租约期外进行测算，对于租约期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得租约期内每年的净收益，对租约期内的每年净收益进行贴现，租约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。

（四）估值选取参数及其合理性分析

估价对象为盛夏路 61 弄 1-3 号科研设计用房共 3 幢，总建筑面积 43,620.56 平方米，评估机构认为此类房地产的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此可选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

估价对象中另有地下车库建筑面积为 16,913.49 平方米，共有车位 410 个。本次根据合法性原则，只评估地下产证记载的车库价值，对于地面车位不计算价值。评估机构认为地下车库的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此可选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

全剩余寿命模式的报酬资本化法，以房地产的租金作为收入测算依据，房地产的价值等于未来各期收入扣除成本费用后的年度净收益的现值之和。

张润大厦所采用的评估参数具体如下：

估价对象	租约期满后 的租金单价	增长率	报酬率	空置率	估值结果(万 元)	估值占比 (%)
张润大厦 - 科研设计用房	5.90 元/天/ 平	租约期满后 15 年为 3.5%，期后 至收益期满为 3%	6.0%	5%	143,907.00	97.44

估价对象	车位租金	增长率	报酬率	空置率	估值结果(万元)	估值占比(%)
张润大厦-地下车库	500 元/个/月	3.5%	4.5%	10%	3,783.00	2.56

1、张润大厦——科研设计用房

(1) 已签约的租金及市场租金水平

本次评估中，基础设施项目收益年限为 31.65 年。租约期内租金收入，评估机构按合同租金收入为计算依据；无租约的，评估机构以市场租金作为租赁收入的计算依据。评估机构按周边类似房地产市场租金水平，采用比较法求得市场租金。租约期满后，估价对象的初始整体租金按市场租金结合租金年增长率确定租金收入。

表：三个周边类似房地产信息

比较因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
座落	祖冲之路 2290 号 (展想广场)	申江路 5005 弄 (星创科技广场)	蔡伦路 781 号 (张江药谷)
房地产用途	科研设计	科研设计	科研设计
交易价格 (元/平方米/天)	6.5	6.5	6.0
交易日期	2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 6 月

通过对可比实例的相关因素比较修正后，采用简单算数平均法得出基础设施项目于价值时点的市场租金水平为 5.90 元/平方米/天。

2022 年末，基础设施项目平均租金约 5.90 元/平方米/天，与市场租金水平基本一致。

(2) 租金增长率

评估机构通过对现有市场的分析、对未来该类房地产的期望，根据 GDP 和居民家庭人均可支配收入的增长情况及租金增长指数，租约期内假设租金不递增；

租约期满后 15 年租金收入增长率为 3.5%，期后至收益期满，租金收入增长率为 3%。具体情况分析如下：

A. 新购入基础设施项目经营情况良好，预测租金增长率符合其历史实际的租金增长率。

经核查，自投入运营以来，张润大厦签署的租赁合同加权平均年化复合增长率为 3.97%。其中，租户续签租赁合同的租金平均复合增长率以及单份租赁合同租约期内租金平均复合增长率均达 3.5% 以上，满足增长率预期假设。前述增长率计算所使用的合同数据，主要来源于 2020 年及以后签署的租赁合同，基于谨慎原则，本次的租金增长率取 3.5% 具备合理性。

B. 预测期租金增长率与周边市场租金涨幅情况基本相符。

根据仲量联行市场调研数据，2008 年以来，上海市产业园区平均租金年化涨幅超 3%。

C. 张江科学城的产业发展为园区未来的租金增长提供有力支撑。

根据“十四五”规划，张江科学城将服务于全市建设具有全球影响力的科技创新中心，在产业布局上已逐渐形成了集成电路、生物医药、人工智能、数字经济、信息技术服务、机器人、智能装备等高端产业体系。主导产业竞争力的不断提升为园区租金的长期稳健增长提供了有效支撑。

同时，基础设施项目自运营以来，作为张江核心区域内的标杆性物业，因其出色的建筑品质、完善的运营管理以及符合国家战略产业定位的租户类型，租金水平起步较高，且逐年抬升，租金涨幅高于周边物业平均水平，与其主要对标物业保持一致。考虑到基础设施项目属于张江核心区域内的高品质物业之一，对增长率的假设具备一定支撑。

（3）折现率（报酬率）

本次科研用房评估采用的折现率（报酬率）为 6%。本次报酬率的确定采用累加法，即安全利率加风险调整值。安全利率是指没有风险或极小风险的投资报

酬率，风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率。具体如下：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

其中，安全利率根据上海市房地产的社会经济环境，以一年期银行定期存款利率 1.5% 作为安全利率；科研用房的投资风险补偿率一般为 4%-5%，本次取值 4.4%；管理负担补偿率按房地产行业通常情况取值 0.1%；缺乏流动性补偿率按房地产行业通常情况取值 1%；投资带来的优惠率一般为 -0.5%，而投资性房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定优惠，故投资带来的优惠率本次取值 -1%。综上，本次新购入基础设施项目中的科研用房评估采用的折现率为 6%，具备合理性。

(4) 稳定出租率（空置率）

本次科研用房评估采用的空置率为 5%。张润大厦运营稳定，2020 年末、2021 年末出租率均高于 98%，空置率小于 2%；2022 年末出租率仍在 96% 以上，实际空置率小于 5%，基于谨慎原则，本次空置率取值具备合理性。

(5) 收缴率（收租损失率）

本次科研用房评估采用的收租损失率为 2%。张润大厦历史收缴情况良好，2020 年至 2022 年租金均实现收缴，结合基础设施项目租金收缴政策，本次收租损失率取值具备合理性。

2、张润大厦——地下车库

根据实际经营情况，本次评估假设地下车位租金为 500 元/个/月，可租赁地下车位共 410 个，折现率为 4.5%。考虑到周边同类物业地下车库租金水平约 600 至 650 元/个/月，基础设施项目车位租金涨幅空间较大；有关折现率假设符合市场行业水平。本次地下车库的估值具备合理性。

三、基础设施项目所处区位

(一) 基础资产所处区位情况

图：张润大厦位置示意图



资料来源：仲量联行

张润大厦位于张江北区集成电路产业园核心区，盛夏路与金秋路交口东南角。周边路网密集，近城市主干道中环路，距离地铁2号线及21号线(在建)交汇站-广兰路站约1.2KM，距离最近公交站约100米，道路通达度和公交便捷度高。项目距离上海火车站约17公里，距离浦东国际机场约25公里，对外交通联系便捷。

张润大厦位处张江北区集成电路产业园核心区，紧邻日月光集团总部、展想广场、亚芯科技园、展讯中心、世和中心、星创科技广场、普洛斯盛银大厦等众多园区物业。上述物业与张润大厦建成年份基本接近，多集中建成于2012-2018年，物业现状实物状况较好，楼宇品质优异，产业集聚效应好。

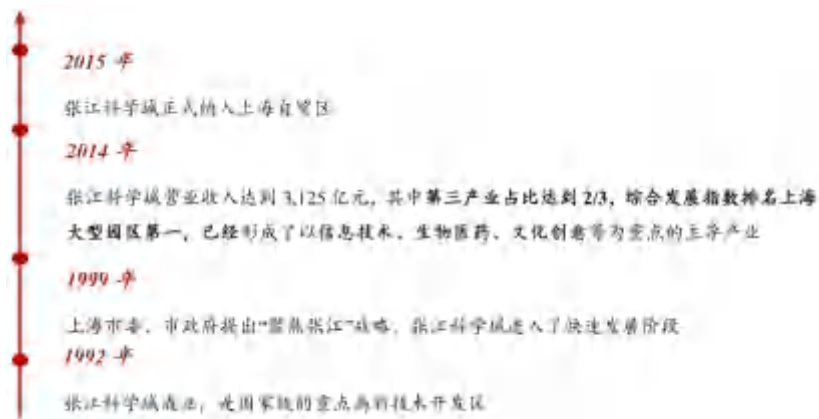
张润大厦所处区域发展较成熟，公共服务配套完善便利，可满足园区办公人群的消费和生活需求。在商业业态方面，周边有天之骄子生活新天地、高科商业广场、张江商业广场、长泰广场、恒生万鹂广场等商业设施。在教育业态方面，项目周边有张江中心小学、浦东新区第二中心小学、华东师大张江实验中学、复

旦大学张江校区、上海中医药大学等。此外，项目周边分布有上海市中医药大学附属曙光医院(东院)、上海瑞东医院以及各类型酒店、餐饮等配套设施。

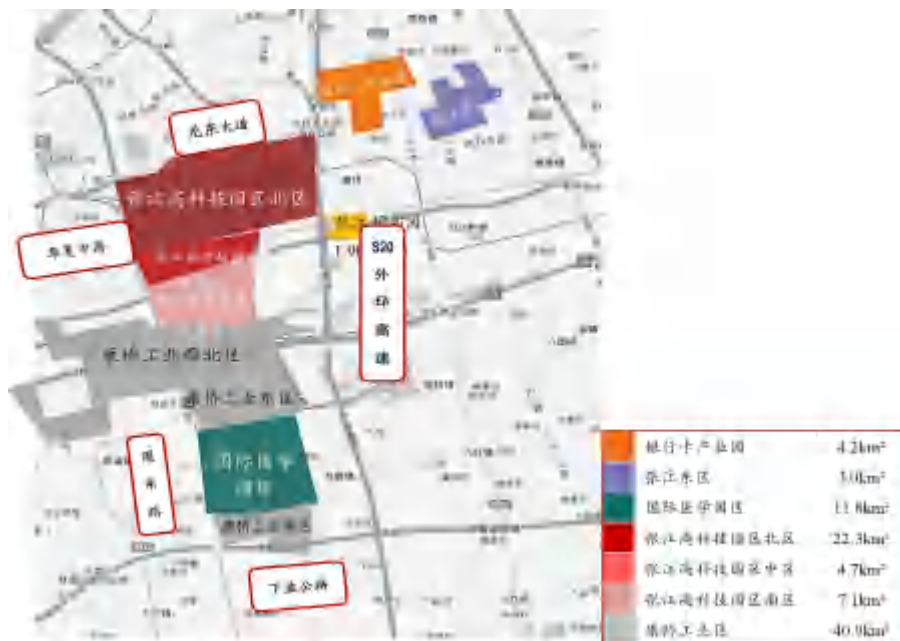
(二) 区域规划建设（项目所处产业园区情况）

1、张江科学城的基本情况

张江科学城位于上海市中心城东南部，总面积约 94 平方公里，包括张江园区（张江核心区、张江南区、张江东区、银行卡产业园、康桥工业区和国际医学园区）。



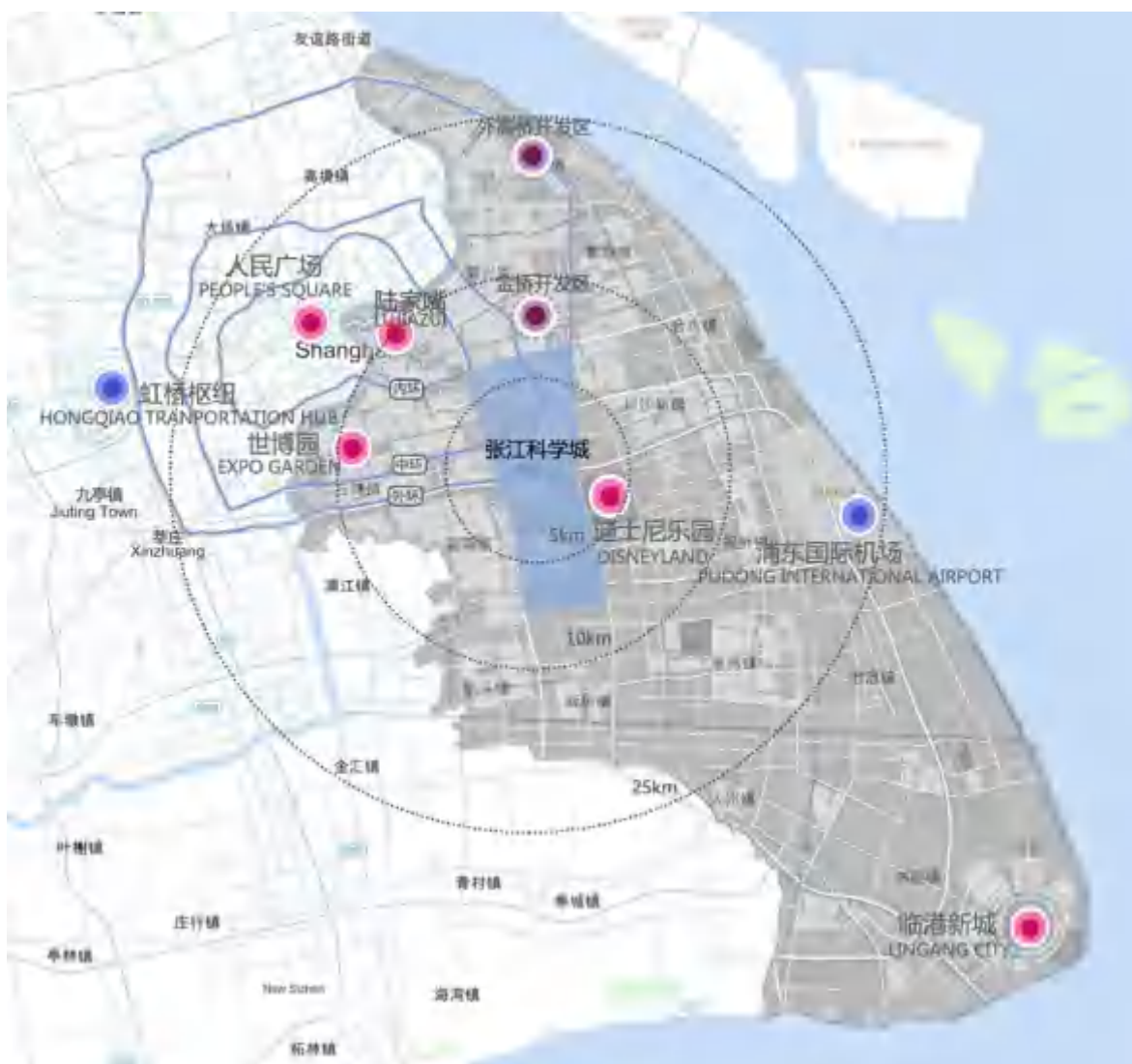
资料来源：仲量联行



资料来源：仲量联行

张江科学城位于上海市内环线与外环线之间，中环线贯穿其中，是浦东新区中部南北创新走廊与上海东西城市发展主轴的交汇节点，与陆家嘴金融贸易区和上海迪士尼乐园毗邻。距南浦大桥 3.6 公里、距人民广场 13 公里、距外滩 9 公里、距虹桥机场 25 公里、距浦东国际机场 21 公里、距外高桥港区 25 公里、距上海集装箱码头 30 公里、距上海火车站 17 公里。

图：张江科学城的地理位置



资料来源：上海市规划和自然资源局，《张江科学城建设规划》

2、张江科学城区域规划及发展现状

根据上海市政府 2017 年批复的《张江科学城建设规划》，张江科学城规划定位是要建设“科学特征明显、科技要素集聚、环境人文生态、充满创新活力”的世界一流科学城，从园区转型为城区，规划范围为北至龙东大道、东至外环-

沪芦高速、南至下盐公路、西至罗山路-沪奉高速，规划总面积约 94 平方公里。为加强龙阳路枢纽、国际旅游度假区等周边地区的协调和联动发展，外扩形成衔接范围，衔接范围总面积约 191 平方公里。

图：张江科学城规划范围及衔接范围



资料来源：《张江科学城建设规划》

根据《张江科学城建设规划》，从北至南的三大科创要素集群定位为：北部依托国家实验室核心区，集聚大科学设施、高水平研究型大学和国家级科研院所；中部结合孙桥地区和李政道实验室，集聚国际一流实验室和科研院所；南部结合国际医学园区，形成以医疗为特色的国际院校、研究所集群。

根据上海市政府 2021 年批复的《上海市张江科学城发展“十四五”规划》，围绕建设上海科创中心核心承载区的战略目标，对张江科学城总体空间进行优化调整，规划面积扩大至约 220 平方公里，形成“一心两核、多圈多廊”错落有致、功能复合的空间布局。

“一心”，即张江城市副中心。强化科技创新特色，布局高等级公共服务设施，打造国际化、高品质、活力开放的科创型城市副中心。

“两核”，即张江科学城南北“一主一副”科技创新核。北部科技创新核聚焦国家实验室、未来科学中心等建设，南部科技创新核聚焦国际医学园区发展，共同提升张江科学城创新策源能力。

“多圈”：结合地铁站、产业节点等布局产业组团与生活组团，建设一批高端产业基地和产业社区，推动 15 分钟社区生活圈全覆盖，构建集约紧凑、功能混合的多组团式空间。

“多廊”：依托川杨河、北横河、咸塘港、浦东运河等城市生态廊道，纳入北蔡楔形绿地、黄楼生态湿地，形成“三横三纵、蓝绿交织”的生态空间格局。

图：张江科学城空间布局图(“十四五”规划扩区)



资料来源：《上海市张江科学城发展“十四五”规划》

张江科学城发展至今，形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。优势产业如：生物医药、5G 和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空产业等；重点园区如：张江药谷、浦东软件园、张江集电港、张江文创园、张江医谷等。

图：张江科学城发展历程



资料来源：仲量联行

四、基础设施项目行业状况分析

（一）基础设施项目所属行业

基础设施项目所属行业为产业园运营行业，产业园是指一个国家或地区的政府通过行政或市场化等手段，规划一块区域，指定发展规划和政策，建设和完善适合工业企业聚集的各种环境，使之成为高度产业聚集、产业特色鲜明、集群优势明显、功能布局完善的现代化产业区和工业化协作的有效载体。

（二）行业监管体制和政策趋势

2017年4月科技部发布《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，明确提出将国家高新区建设成为具有重大引领作用和全球影响力的创新高地，培育和发展战略性新兴产业的关键载体，转变发展方式和调整经济结构的重大引擎，成为建设创新型国家和世界科技强国的重要支点。为加快转变经济发展方式，有效引导园区调整产业结构，推进产业集聚发展，培育战略性新兴产业和新的经济增长点，促进园区迈入创新驱动、自主增长的发展轨道，提升产业园区综合竞争力和可持续发展能力，国家相继出台了多项政策。在2019年5月发布的《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发

〔2019〕11号）中，提出提升开放型经济质量，赋予更大改革自主权，打造现代产业体系，完善对内对外合作平台功能和加强要素保障和资源集约利用的主张，以充分发挥产业优势和制度优势，带动地区经济发展。2020年5月，为贯彻落实党中央、国务院关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展的部署，充分发挥产业投资对减少疫情影响和稳定经济增长的关键作用，以高水平招商引资推动高能级产业投资，以高品质园区建设推动高质量产业发展，强化高端产业引领功能，不断提升城市能级和核心竞争力，上海市出台《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》，主要是从规划、土地、金融、服务等环节，找准投资增长点，精准供给有效政策，全面创新招商引资政策，力争在总部机构、龙头企业、旗舰项目、功能平台、隐形冠军等集聚方面实现新突破，助力疫情防控和培育经济转型发展新动能。

（三）基础设施项目所在区域宏观经济及产业规划分析

上海是中国四大直辖市之一，地处中国东部、长江入海口，总占地面积6,340.5平方公里。上海是国务院批复确定的中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，在全国经济建设和社会发展中具有十分重要的地位和作用。作为中国最大的经济中心，上海与邻近的江苏省、浙江省、安徽省构成长江三角洲，是中国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一。

根据上海市统计局公布数据，截至2021年末，上海市常住人口为2,489.43万人，其中户籍常住人口1,457.44万人，外来常住人口1,031.99万人。全年常住人口出生率为4.67‰，死亡率为5.59‰，自然增长率为-0.92‰。过去十年间，上海市常住人口累计增长约90.93万人，年均复合增长率约为0.4%，其中近五年常住人口累计增长23.15万人，增速趋于平缓。

上海下辖16个市辖区、107个街道、106个镇、2个乡，合计215个乡级区划。市辖区包括：黄浦区、徐汇区、长宁区、静安区、普陀区、虹口区、杨浦区、闵行区、宝山区、嘉定区、浦东新区、金山区、松江区、青浦区、奉贤区和崇明区。

上海是全国重要的交通枢纽，具有覆盖铁路、水路、公路、航空、轨道等多种运输方式的超大规模的综合交通运输网络。铁路方面，上海拥有上海站、上海虹桥站、上海南站三大火车站，京沪高铁、沪宁城际高铁、沪杭高铁、沪昆高铁等多条高铁线路通达全国各地，上海虹桥综合交通枢纽全球范围首开高铁与机场融合之先河。水路交通方面，上海是全国重要的航运中心，主要的海港有外高桥、吴淞码头和洋山深水港，上海港货物吞吐量位居全国港口第二位。公路交通方面，上海是世界上公共汽车线路最多的城市之一，截至 2021 年末，公交运营线路达 1,596 条，线网长度 9,243 公里。航空方面，上海拥有上海虹桥国际机场和上海浦东国际机场两座国际机场，是全球航空旅客跨入亿级“俱乐部”的城市之一。轨道交通方面，截至 2021 年末，上海已拥有包括地铁、轻轨、磁悬浮等轨道交通线路 20 条，长度达到 831 公里，运营里程居全国第一位。

上海市经济总量位列全国第一，2017-2019 年期间上海市地区生产总值持续保持较为平稳的增长。2020 年在新冠疫情冲击之下，全年经济承压下行，同比仅增长 1.7%，随着疫情得到有效控制，2021 年经济复苏势头强劲，初步核算，全年实现地区生产总值 43,214.85 亿元，较上年增长 8.1%。从产业来看，新能源、高端装备、生物、新一代信息技术、新材料、新能源汽车、节能环保、数字创意等工业战略性新兴产业增长较快。

2017-2021 年上海市 GDP 和增长率



资料来源：上海市统计局，仲量联行

城镇居民人均可支配收入与经济增长同步，上海市 2017-2019 年全市居民人均可支配收入总体保持平稳增长，2020 年受新冠疫情影响收入增幅显著下滑。2021 年随着经济步入复苏通道，全年全市居民人均可支配收入达到 78,027 元，较上年增长 8.0%。上海市居民人均收入居全国前列，为消费市场提供了重要经济支撑。

2017-2021 年上海市全市居民人均可支配收入和增长率



资料来源：上海市统计局，仲量联行

产业结构方面，上海市基本形成以第三产业为主导，第二产业为辅的产业格局。近五年来，上海市三产结构进一步优化，第一产业比例趋于稳定，第二产业占比延续下降趋势，第三产业占比持续提升。2021 年上海市三次产业结构比例为 0.2：26.5：73.3。

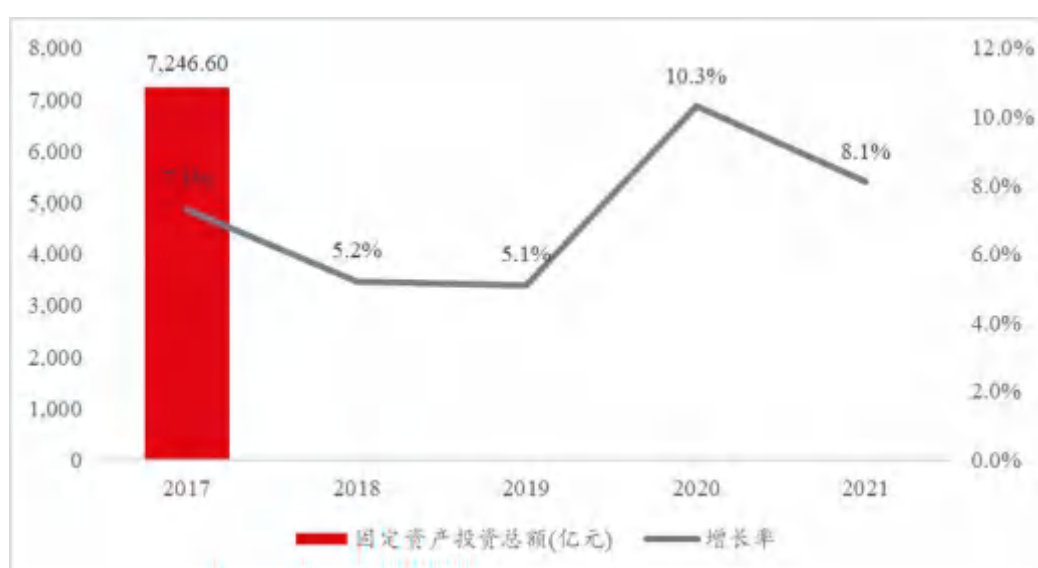
2017-2021 年上海市产业结构



资料来源：上海市统计局，仲量联行

固定资产投资总额方面，2017-2019 年期间上海市全社会固定资产投资总额增速较为平稳。2018-2021 年，根据国家统计局的规定，上海市固定资产投资统计只对外发布增速数据，不发布投资额数据。从增速来看，2020-2021 年期间上海市固定资产投资保持高速增长，增速均高于前三年，特别是 2020 年实现 10.3% 的增长，为 2008 年以来首次实现年度两位数增长。2021 年全年增速有所放缓。分行业来看，疫情对于行业发展的影响较为显著，增速位居前列的行业包括教育、卫生和社会工作、信息传输、软件和信息服务业增速等，金融业则为负增长。

2017-2021 年上海市固定资产投资总额



资料来源：上海市统计局，仲量联行

社会消费品零售总额方面，2017年至2021年上海市社会消费品零售总额总体保持增长趋势，从13,700亿元增长至18,079亿元。其中，2017年至2019年期间增速较为平稳，年均复合增长率约为8.0%。2020年受疫情影响，消费市场收缩明显，全年上海市社会消费品零售总额仅增长0.5%；2021年随着经济逐步回暖，消费活跃度大幅提升，全年增速高达13.5%。

2017-2021年上海市社会消费品零售总额



资料来源：上海市统计局，仲量联行

浦东新区是上海经济快速发展的重要增长极。2017-2019年期间浦东新区地区生产总值总体保持较为快速的增长。2020年在新冠疫情冲击之下，全年经济承压下行，增速跌至4%，随着疫情得到有效控制，2021年经济复苏势头强劲，初步核算，全年全区实现地区生产总值15,352.99亿元，较上年增长10%，增速高于全市平均水平。从产业来看，新能源汽车、新材料、数字创意等工业战略性新兴产业增长较快。

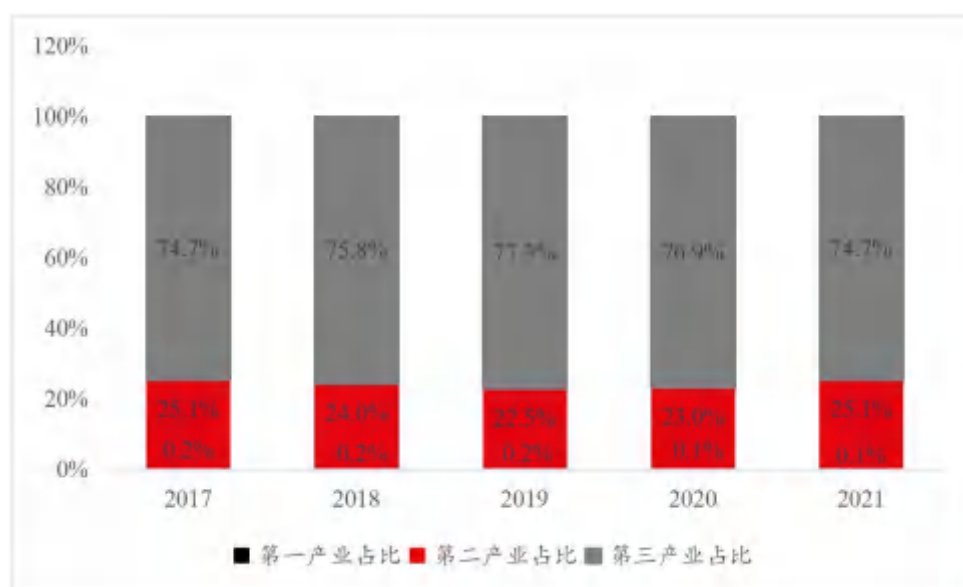
2017-2021年浦东新区生产总值与增长率



资料来源：上海市浦东新区人民政府，仲量联行

经过二十多年的持续快速发展，浦东新区不断优化产业结构，着力形成以服务经济为主体的产业结构和创新驱动为主导的发展模式。2021 年浦东新区三次产业结构比例为 0.1：25.1：74.7。第一产业比例继续下降，受部分战略性新兴产业高速增长带动，第二产业占比有所上升。

2017-2021 年浦东新区产业结构



资料来源：上海市浦东新区人民政府，仲量联行

2017-2019 年浦东新区全社会固定资产投资总额呈现逐年递增的良好趋势，增幅较为稳定。在产业投资和基础设施投资的带动下，2020 年固定资产投资规模突破 2,400 亿元，增幅高达 15.3%，自 2021 年起增速有所回落。

2017-2021 年浦东新区固定资产投资总额



资料来源：上海市浦东新区人民政府，仲量联行

2017-2019 年浦东新区社会消费品零售总额整体增速较为稳定。2020 年新冠疫情爆发，消费市场活跃度受冲击较大，全年仅微幅增长 0.7%。2021 年随着疫情得到有效控制，经济步入复苏通道，消费市场需求加速释放，全年增长突破 20%。经济复苏带来的社会消费品零售总额快速增长展现出区域良好的经济基础和市场活跃度。

2017-2021 年浦东新区社会消费品零售总额



资料来源：上海市浦东新区人民政府，仲量联行

浦东新区的重点产业为金融服务、生命健康、航空及高端装备、汽车、航运贸易、文化创意等七个产业。对于这七大产业，浦东新区积极推进金融贸易先行、高技术产业先行的产业发展方针，以产业高端高效为方向，推动服务经济、创新经济、开放型经济和总部经济、平台经济加快发展，注重提高产业发展质量和效益，不断提升经济影响力。浦东新区政府对于重点产业的支持政策如下：

上海市及浦东新区产业发展支持性政策文件

年份	发布机构	政策文件	政策内容
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发<浦东新区“十三五”期间促进金融业发展财政扶持办法>的通知》	对符合《办法》规定的金融控股公司、金融机构、私募投资企业、融资租赁企业、金融专业服务机构，根据贡献程度的不同，给予相应的财政奖励。
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发<浦东新区“十三五”期间促进航运业发展财政扶持办法>的通知》	对符合《办法》规定的航运企业和机构，根据贡献程度的不同，给予相应的财政扶持。
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发<浦东新区“十三五”期间促进战略性新兴产业财政扶持办法>的通知》	对符合《办法》规定的重点领军企业、重点优势企业、重点培育企业、新引进的经认定的高新技术企业和新认定（首次）的高新技术企业进行资格认定；对 2016 年 1 月 1 日后获得重大国家级、上海市级产业化专项资金立项支持的项目，进行配套。
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发<浦东新区“十三五”期间促进楼宇经济发展财政扶持办法>的通知》	对符合《办法》规定的商务楼宇（园区），根据贡献程度的不同，给予相应的财政扶持。
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发<浦东新区“十三五”期间促进专业服务业发展财政扶持办法>的通知》	对符合《办法》规定的专业服务业企业机构，根据贡献程度的不同，给予相应的财政奖励。
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发<浦东新区“十三五”期间促进商贸服务业发展财政扶持办法>的通知》	对符合《办法》规定的高能级商贸服务业、大宗商品市场、高成长性的新兴服务业、文化创意产业、具有示范意义的电子商务企业，根据贡献程度的不同，给予相应的财政奖励。
2018 年	上海市经济和信息化委	《上海市产业地图》	浦东新区未来将着重发展金融服务、生命健康、航空及高端装备、

年份	发布机构	政策文件	政策内容
	员会		汽车、航运贸易、文化创意等 7 个产业。
2020 年	浦东新区人民政府	《浦东新区促进重点优势产业高质量发展若干政策》	专项政策从推动产业能级提升、空间优化利用两方面提出集聚优质产业创新资源、鼓励企业加大投资力度、支持创新成果产业化、鼓励产业链协同联动、支持示范推广应用、保障产业用地供给、提升存量空间绩效、支持盘活存量空间、配套支持市级项目等 9 项举措。
2021 年	浦东新区科技和经济委员会、财政局	《浦东新区“十四五”期间促进战略性新兴产业发展财政扶持办法》	对符合战略性新兴产业领域和浦东传统优势产业范畴的高新技术企业，根据其对浦东新区的综合贡献，给予一定的奖励。
2021 年	上海市人民政府办公厅	《关于促进本市生物医药产业高质量发展的若干意见》	立足加快建设具有国际影响力的生物医药产业创新高地的目标，对在本市范围内登记注册的，从事药品、医疗器械、生物技术和生命科学科研仪器等领域研发、生产、专业服务的企事业单位或民办非企业单位，对技术含量高、应用前景好、示范带动作用强，处于产业链关键环节的产品、平台和项目，予以优先支持。

资料来源：仲量联行

（四）产业园区行业的主要特征

根据联合国环境规划署（UNEP）的定义，产业园是指一个国家或地区的政府通过行政或市场化等手段，规划一块区域，指定发展规划和政策，建设和完善适合工业企业聚集的各种环境，使之成为高度产业聚集、产业特色鲜明、集群优势明显、功能布局完善的现代化产业区和工业化协作的有效载体。

2020 年 8 月，中国国家发展改革委印发的《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》对入池产业园项目进行了界定，明确了入池产业园位于国家发展改革委确定的战略性新兴产业集群，或《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》确定的开发区范围内，业态为研发、创

新设计及中试平台，工业厂房，创业孵化器和产业，产业发展服务平台等园区基础设施，并规定项目用地性质为非商业、非住宅用地。2020年11月，中国生态环境部发布的《规划环境影响评价技术导则产业园区（征求意见稿）》对适用的产业园作了定义，即经设区的市级以上人民政府批准设立，引导产业集中布局、聚集发展，优化配置各种生产要素，配套建设公共基础设施，具有产业集群特征的特定规划区域。

结合联合国及我国相关部门对产业园的定义，对中国产业园概念进行界定，即产业园一般是由政府或企业为实现产业发展目标，在工业用地或研发类用地上建设和运营的物业集聚区，具有统一规划和管理的部门，同时引进特定行业、形态的企业进入并给予一定的优惠政策，其建筑形式包括标准工业厂房、研发楼、孵化器和实验室、研发办公楼、产业配套等。

从产业园用地性质来看，产业园用地一般为工业及研发类（含科研用地、科技研发、科研设计用地等）。目前，上海市产业地产主要为工业用地和科研用地、科教用地，多规划厂房、企业独栋、写字楼以及配套设施。近年来上海市工业、研发类土地（含科研用地、科教用地）的供给和成交情况如下。

A.工业用地

从供给和成交情况来看，过去五年里，浦东新区工业用地成交规模同推出规模基本持平，工业土地市场基本处于供需平衡状态。其中，2018年为近五年来的供地和成交峰值，自2019年起大幅回落并持续保持低位运行的态势，2021年达到最低值，全年成交规模不足300万平方米。从成交价格来看，2017年至2021年成交土地均价在1,100-1,600元/平方米的范围内波动。

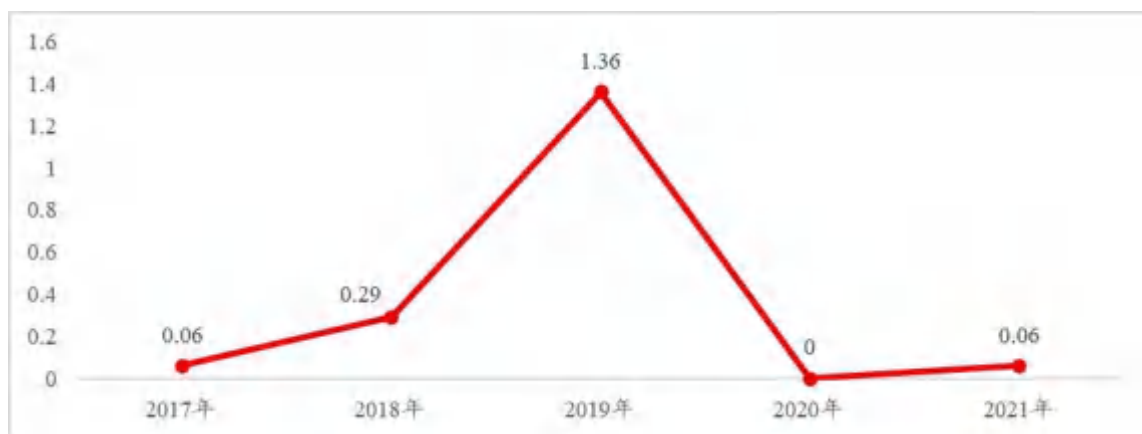
2017-2021年上海市工业用地供给和成交情况



资料来源：CREIS 数据，仲量联行

总体来看，2017-2021 年，上海市工业用地溢价率长期处于较平稳的水平，约在 0.06%-0.29%，仅 2019 年供地规模大幅收缩，土地溢价率因此显著抬升，达到 1.36%。

2017-2021 年上海市工业用地平均溢价率(%)



资料来源：CREIS 数据，仲量联行

B.研发类用地

我国部分产业园以研发类用地为载体建设，包括但不限于科研用地、科技研发和科研设计用地等类型。上海市研发类用地主要包括科研设计用地、研发总部产业类等。从成交价格来看，上海市研发类土地的整体成交价格显著高于工业用地平均水平，过去五年平均成交价格 2,300-4,700 元/平方米之间波动，价格走势大体与工业土地相似，其中 2019 年、2021 年成交均价为近五年的峰值，均超过 4,600 元/平方米。

2017-2021 年上海市研发类用地成交情况



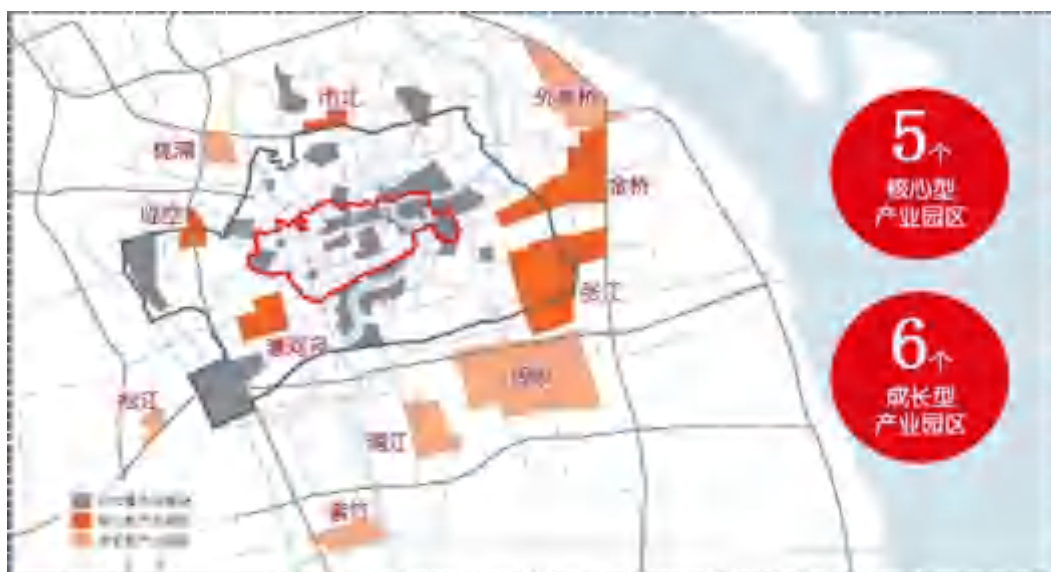
资料来源：CREIS 数据，仲量联行

注：研发类用地含科研设计用地、研发总部产业类，成交土地均价按照土地面积计算。

（五）行业竞争情况及竞争优势

上海作为中国经济、金融、贸易、航运、科技创新中心，吸引了众多优秀企业入驻，产业园发展的基础条件较好。依据发展成熟度的差异，上海市产业园市场分为 5 个核心型产业园区和 6 个成长型产业园区。核心型产业园区包括张江板块、漕河泾板块、金桥板块、临空板块和市北板块，在空间分布上主要集中于中环线附近；成长型产业园区包括周康板块、外高桥板块、浦江板块、紫竹板块、松江板块和桃浦板块，空间分布相对分散，距离中心城区更远。

上海市产业园区主要细分板块



资料来源：仲量联行

核心产业园区是上海建设全球科创中心的主要承载区域，产业园区丰厚多元的企业基础，便于吸引战略新兴产业聚集。上海核心型产业园区历经多年发展已形成鲜明的产业集群，现有 40 个特色产业园区聚焦七大领域，尤其是张江、漕河泾等产业园区最为突出。

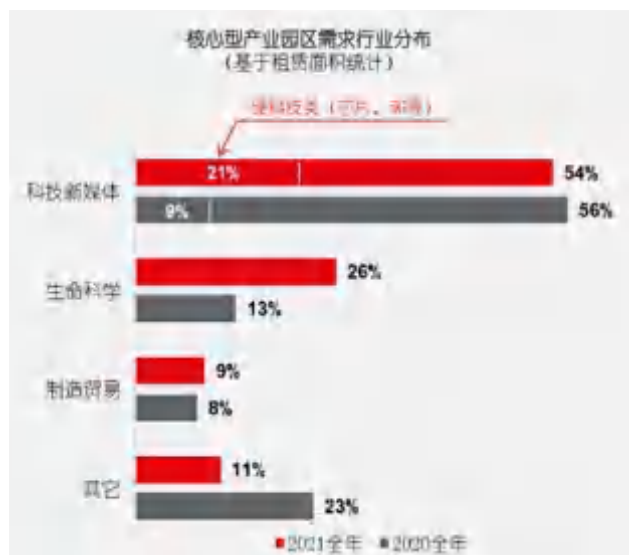


资料来源：仲量联行

分区片来看，张江园区主要产业集群为生物医药、5G 和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空航天、在线新经济等；漕河泾产业集群为信息产业、生物医药、人工智能、现代服务业；金桥产业集群为制造贸易、信息产业、5G；临空产业集群为航空产业、互联网+生活、高端制造；市北产业集群为数据中心（云计算）、人工智能、检验检测产业及在线新经济。

供给与需求方面，截至 2022 年第一季度，上海市核心产业园区市场总体量约为 906.7 万平方米，同比增加约 5.1 万平方米，其中优质项目总体量为 289.4 万平方米，无新增。分板块来看，张江产业园区存量居全市最高，达到 319.5 万平方米，其次为漕河泾板块，市北板块存量最少。

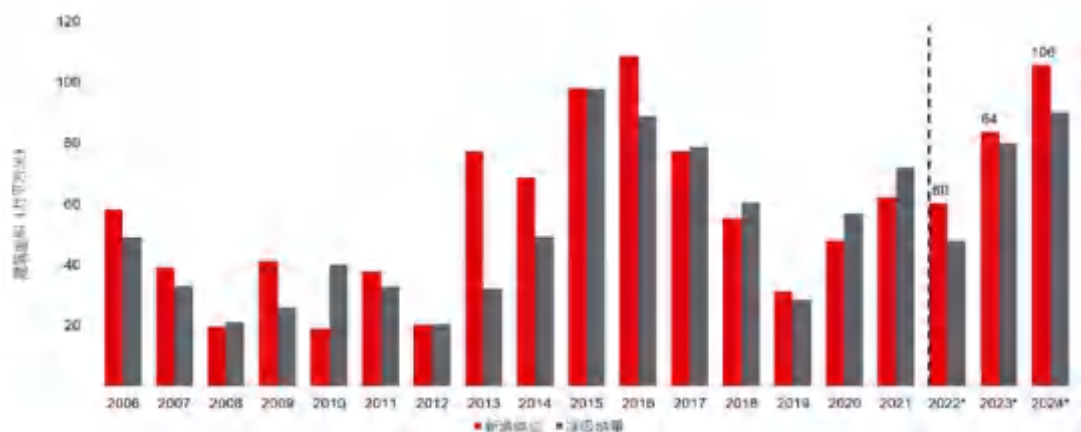
2022 年 3 月新一轮疫情冲击前，上海市产业园区整体需求延续活跃态势，第一季度净吸纳量录得 8.2 万平方米。从各行业市场需求来看，随着战略性新兴产业的发展动能持续增强，硬科技类企业在疫情期间展现出良好的韧性，集成电路以及高端制造等企业的租赁需求保持稳健。生命科学企业由于疫情持续受到关注，租赁需求保持活跃，行业长期发展看好。基于行业监管政策将继续影响企业经营活动，互联网企业更显谨慎，扩张需求放缓。制造贸易企业经营活动则受限于疫情管控措施，随着企业加速复工将部分减弱疫情影响。



资料来源：仲量联行

上海市核心产业园区发展基础条件良好，市场供需结构整体较为稳健。过往年度中，2015-2017 年为快速发展阶段，产业园区迅速扩容，年均新增供应及净吸纳量均超过 80 万/平方米。2019 年受全球经济减速影响，新增供应及净吸纳量快速回落，为近十年最低值。自 2020 年疫情爆发以来，供需两端呈现回升趋势，预计随着经济的稳步复苏，未来新增供应陆续入市，上海稳定的经济增长和产业发展将推动产业园区的需求回升。

上海市核心产业园区供应与需求

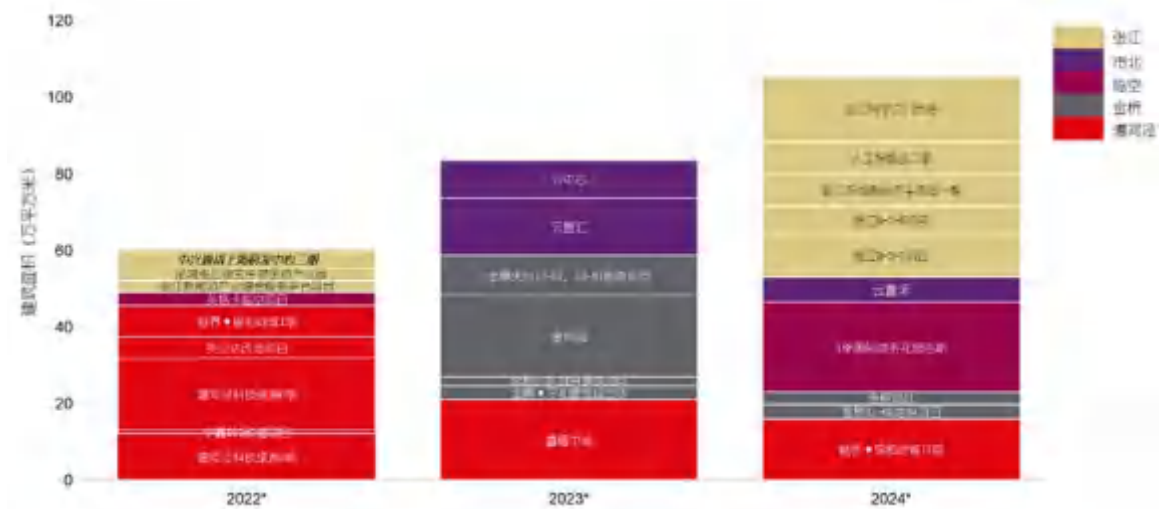


注：*未来预测，基于截止至 2022 年 3 月可获得的信息，未来供应量可能会因项目延迟而调整。

资料来源：仲量联行

未来三年五大核心产业园区中，张江、漕河泾园区是主力供应增长点，合计贡献超过 50% 的新增供应，其次为金桥园区。

上海市核心产业园区未来供应项目（2022-2024 年）



注：*未来预测，基于截止至 2022 年 3 月可获得的信息，未来供应量可能会因项目延迟而调整。

资料来源：仲量联行

张江板块未来供应项目位置图（2022 年-2024 年）



资料来源：百度地图，仲量联行

上海市产业园区市场随供给需求变动和物业的成熟,空置率也随之产生波动。2012 年之前由于整体市场尚不成熟,产业发展处于快速增长阶段,总体存量的增加需要较长的吸纳周期,因此空置率在一段时期内处于较高位运行,并伴随着市场吸纳能力的增加逐步降低;此后的几年,市场供需结构更趋合理,空置率相对平稳,平均在 15%左右小幅波动。从 2019 年和 2020 年市场表现来看,受全球经济减速以及新冠疫情影响,空置率有所上升,随着疫情得到有效控制及经济回暖,租赁需求活跃度提升,截至 2022 年一季度,空置率回落至 10.4%。

上海市核心产业园区空置率展望



资料来源：仲量联行

2012-2018 年上海市核心产业园区发展迅速,市场租金增速较为平稳。2019 年受全球经济减速影响,市场热度稍降。2020 年由于新冠疫情爆发导致园区需求放缓,租金增长承压。随着疫情得到有效控制,租赁市场复苏,租金水平逐步回暖。2022 年第一季度整体租金小幅上涨,环比增长 0.9%至 4.6 元/平方米/天,其中优质项目的平均净租金为 5.2 元/平方米/天。二季度受新一轮疫情影响,受到疫情影响,短期内租金增长将面临压力。

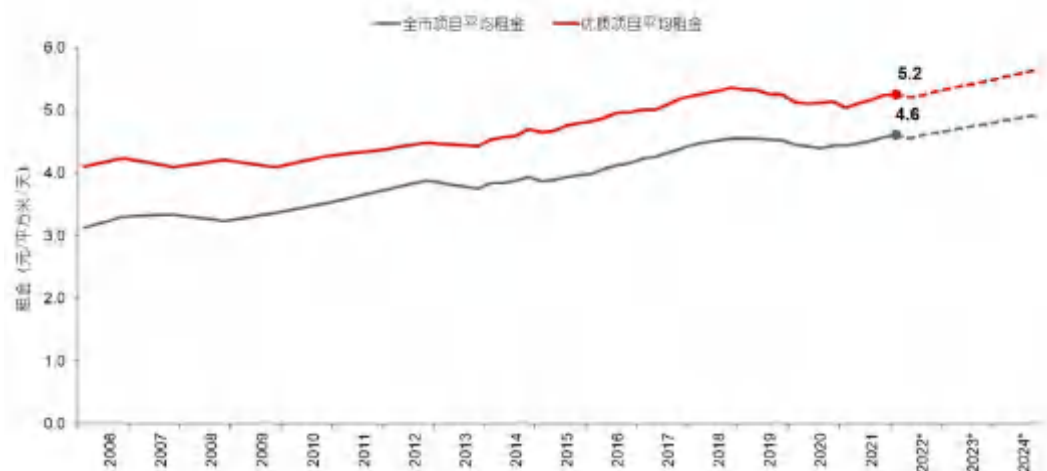
上海市产业园区平均净租金 (2022 年第一季度)

园区分类		平均净租金 (元/平方米/天)	空置率
核心产业园区	张江	4.9	6.8%
	漕河泾	5.1	1.4%
	临空	4.3	13.7%

园区分类		平均净租金 (元/平方米/天)	空置率
	市北	4.4	17.2%
	金桥	3.6	24.8%
整体平均	——	4.6	10.4%

资料来源：仲量联行

上海市产业园区平均净租金（2022 年第一季度）



资料来源：仲量联行

（六）基础设施项目客群分析

1、张江高科技园区产业发展现状 ——集成电路

张江集成电路产业形成了从设计、制造、封装测试及包括设备制造在内的国内最完整的产业链，呈现研发机构实力强、高端 IC 设计企业聚集的特点。集成电路产业产值约占全国的 1/3。目前全球芯片设计 10 强中有 6 家在张江设立了区域总部、研发中心；全国芯片设计 10 强中有 3 家总部位于张江。



资料来源：仲量联行

2、张江高科技园区产业发展现状——软件与信息服务

园区发展初期形成的微电子和通讯产业基础为软件产业打下基础，并形成了以企业通用管理软件和行业管理软件开发特色的产业集群。



资料来源：仲量联行

3、张江高科技园区产业发展现状——文化创意

文化创意产业形成以数字出版、网络游戏、动漫为主的产业集群。全国第一家国家级数字出版基地、张江动漫谷公共服务技术支撑平台等，良好的文创产业政策环境。



资料来源：仲量联行

4、张江高科技园区产业发展现状——生物医药

形成了从新药研发、药物筛选、临床研究、中试放大、注册认证到量产上市在内的完备创新链，成为上海市最重要的高端医疗器械制造基地之一；目前以研发和销售功能为主，业务类型主要为生物化学药，中小研发企业为主，同时跨国药企聚集度高。全国 1/3 新药研发出自张江，目前全球排名前 10 的制药企业中已有 7 家在张江设立了区域总部、研发中心。



资料来源：仲量联行

(七) 可比案例情况分析

1、区域内可比案例基本情况

可比竞品与新购入基础设施项目的地理位置、交通条件、竣工年份、园区品质、发展定位等方面较为接近，对于新购入基础设施项目的租金定价、配套设施、运营管理等方面具有一定的借鉴参考作用。

图：新购入基础设施项目与可比项目的相对位置



资料来源：仲量联行

(1) 展想广场

a.项目概况

展想广场位于张江高科技园区北区核心位置，毗邻星创科技广场、张江光大园、亚芯科技园等物业。项目总建筑面积为 62,240 平方米，建成于 2012 年，包含一幢 20 层办公大厦，七幢三层办公大楼和两层地下停车场，其主楼为目前张江高科技园区内最高建筑。

表：展想广场基本信息汇总

案例名称	展想广场

案例名称	展想广场
物业照片	
项目地址	上海市浦东新区祖冲之路 2290 号
开发商	展想电子科技有限公司
竣工时间	2012 年
占地面积	N/A
总建筑面积	62,240m ²
建筑结构	剪力墙、框架
楼层	20 层
业态	商务办公
层高	标准层高约 4.2m
使用率	70%
停车位	地下车位 508 个，地面车位 160 个
净租金 (元/平方米/天)	约 5.3-5.8
物业管理费 (元/平方米/月)	26.5
出租率	约 95%以上
主要租户行业	科技互联网、先进制造业

案例名称	展想广场
代表租户	UNIVAR、INTERGRAPH、WINCOR NIXDORF、上海寒武纪信息科技有限公司、意大利布雷维尼流体动力上海代表处、艾仕得涂料系统有限公司、上海盈方微电子有限公司等

备注：净租金价格不含增值税及物业管理费。

资料来源：公开资料，仲量联行

b. 区位优势

项目交通区位优势明显，地处张江北区集成电路产业园核心区，盛夏路与祖冲之路交口西南角。周边路网密集，近城市主干道中环路，距离地铁2号线及21号线(在建)交汇站-广兰路站约600米，距离最近公交站约100米，道路通达度和公交便捷度较高。项目距离上海火车站约22公里，距离浦东国际机场约25公里，对外交通联系便捷。

c. 租户类型

展想广场为张江北区的优质园区，租户类型以科技互联网、先进制造业类企业为主，入驻企业如：UNIVAR、INTERGRAPH、WINCOR NIXDORF、意大利布雷维尼流体动力上海代表处、艾仕得涂料系统有限公司、上海盈方微电子有限公司、上海全安保安有限公司、上海寒武纪信息科技有限公司等。净租金水平约为5.3-5.8元/m²/天。

(2) 星创科技广场

a. 项目概况

星创科技广场位于张江高科技园区北区核心位置，紧邻张江光大园、展想广场、展讯中心、亚芯科技园等物业。项目由三栋11层的高标准甲级办公楼以及一个下沉式商业广场组成，建成于2016年，总建筑面积约86,000平方米，其中地上面积约62,000平方米，地下约24,000平方米。

表：星创科技广场基本信息汇总

案例名称	星创科技广场

案例名称	星创科技广场
物业照片	
项目地	上海市浦东新区申江路 5005 弄
开发商	N/A
竣工时	2016 年
占地面	N/A
总建筑	约 86,000m ²
建筑结	剪力墙、框架
楼层	地上 11 层，地下 2 层
业态	商务办公
层高	标准层高约 4.2m
使用率	70%
停车位	533 个车位
净租金	约 5.2-5.7
物业管	25
出租率	约 95%以上
主要租	科技互联网、集成电路
代表租户	上海云谏能源科技有限公司、飞榴(上海)信息科技有限公司、中星电子股份有限公司、上海擎创信息技术有限公司、埃地沃兹贸易上海有限公司、上海晶丰明源半导体股份有限公司

备注：净租金价格不含增值税及物业管理费。

资料来源：公开资料，仲量联行

b. 区位交通

项目交通区位优势明显，地处张江北区集成电路产业园核心区，中环路 with 祖冲之路交口东南角。周边路网密集，紧邻城市主干道中环路，距离地铁2号线及

21号线(在建)交汇站-广兰路站约650米，距离最近公交站约100米，道路通达度和公交便捷度较高。项目距离上海火车站约22公里，距离浦东国际机场约25公里，对外交通联系便捷。

c. 租户类型

星创科技广场为张江北区的优质园区，租户类型主要以科技互联网、金融类企业为主，入驻企业如：上海云谏能源科技有限公司、飞榴(上海)信息科技有限公司、埃地沃兹贸易上海有限公司、上海擎创信息技术有限公司、上海晶丰明源半导体股份有限公司等。净租金水平约为5.2-5.7元/m²/天。

(3) 张江光大园

a. 项目概况

张江光大园位于张江高科技园区北区核心位置，毗邻星创科技广场、展想广场、亚芯科技园等物业。项目占地面积20,914.50平方米，总建筑面积为50,947.31平方米，于2014年竣工，项目共有七栋4至11层不等的办公大楼，整体可租赁面积约43,500 平方米。

表：张江光大园基本信息汇总

项目名称	张江光大园
物业照片	
项目地	上海市浦东新区盛夏路 500 弄 1-7 号
开发商	上海中京电子标签集成技术有限公司

项目名称	张江光大园
竣工时	2014 年
占地面	20,914.5m ²
总建筑	50,947.31m ²
建筑结	剪力墙、框架
楼层	1-4 幢总层数为 11 层，5 幢总层数 5 层，6-7 幢总层数 4 层，其他为地下车库
业态	商务办公
层高	标准层高约 4.5m
使用率	70%
停车位	地下车位 199 个，地面车位 68 个
净租金 (元/平方米/天)	约 5-5.3
物业管理费(元/平方米/月)	21.2
出租率	约 99%
主要租	在线经济、集成电路、金融科技、先进制造业
代表租户	福州瑞芯微电子股份有限公司、英韧科技(上海)有限公司、上海壹佰米网络科技有限公司、上海进馨网络科技有限公司、阳光人寿保险股份有限公司、平安养老保险股份有限公司、立邦涂料(中国)有限公司

备注：净租金价格不含增值税及物业管理费。

资料来源：公开资料，仲量联行

b. 区位优势

张江光大园地理位置优越，位于张江科学城集成电路产业园核心区，东临盛夏路，南临895创新基地、西临浦东新区星创科技广场，北临展想广场。项目周边路网密集，紧邻城市主干道中环路，距离地铁2号线及21号线(在建)交汇站-广兰路站约800米，距离最近公交站约200米，道路通达度和公交便捷度较高。项目距离上海火车站约22公里，距离浦东国际机场约25公里，对外交通联系便捷。

c. 租户类型

张江光大园项目为张江北区的优质园区，入驻企业主要来自于在线经济、集成电路、金融科技、先进制造业等四大产业，主要租户如福州瑞芯微电子股份有

限公司、英韧科技（上海）有限公司、上海壹佰米网络科技有限公司、上海进馨网络科技有限公司、阳光人寿保险股份有限公司、平安养老保险股份有限公司、深圳前海微众银行股份有限公司、立邦涂料（中国）有限公司。净租金水平约为 5-5.3 元/m²/天。

2、基础设施项目与可比案例对比分析

（1）共同优势

区位优势：可比案例展想广场、星创科技广场、张江光大园与项目本体张润大厦均位处张江核心区，靠近城市主干道、轨道交通站点及商业配套设施，有利于园区企业员工通勤、商务出行及日常消费。

产业集聚优势：依托张江全球科创中心大平台，园区租户行业已形成集聚效应，有助于吸引更多高质量的同领域企业入驻，同时区域产业集聚对于本项目也将产生一定的辐射带动效应。

政策优势：张江作为建设全球科创中心城市的主要承载地，在当前以及未来较长时期内将持续获得财政、税收、技术和人才等多方面的政策支持，作为区域产业载体，各物业得以共享区域产业政策利好。

（2）差异优势

各可比案例与张润大厦均为张江核心区内的优质商务园区，均具备高品质的楼宇外观形象、内部设施配套、多元的办公空间、景观绿植以及丰富的餐饮、银行等商业配套。尽管如此，本项目张润大厦在物业品质上更具竞争优势：

外观形象优势：张润大厦于 2018 年落成，较三个可比案例(建成于 2012-2016 年)成新度高，楼宇外观设计更加精致、简洁，整体质感及展示效果好。

办公层高优势：标准层约 2.9m 的建筑净层高可以更好满足入驻企业相关设备的存放需求，提供更为舒适的日常办公空间。

园区景观优势：张润大厦将办公空间和商业庭院合理分区，并打造集合竹院、水景、连桥、坡顶小屋、方形合屋等多元空间于一体的院落景观，造型布景雅致，为园区企业、员工及商务活动创造了极为舒适的空间体验。

(3) 劣势

轨道交通配套待进一步改善：张江科学城内轨道线网密度相对中心城区偏低，本项目与三个可比案例位处张江核心区，周边最近的轨道交通站点为地铁 2 号线及 21 号线(在建)交汇站-广兰路站，由此站点步行至张润大厦约 1.2KM，步行时长大约 20 分钟。对比来看，展想广场、星创科技广场及张江光大园三个可比案例距离地铁站点相对较近（约 600-850 米），员工通勤便捷性更好。因此对于本项目而言，其轨道交通便捷性仍有待进一步改善。

配套餐饮可选择性不足：项目周边现状配套餐饮主要为园区便利店、轻餐饮及附近天之骄子生活新天地的餐饮设施，部分园区内设有餐厅，总体可选择空间较小，较难满足企业员工及商务宴请的多样化需求。

五、基础设施项目合规情况

(一) 基础设施项目权属和资产范围

张润大厦系指不动产权证书编号为沪（2020）浦字不动产权第 067526 号的不动产。根据前述不动产权证书的记载，张润大厦坐落于盛夏路 61 弄 1-3 号，金秋路 158 号，由张润置业持有，位于上海市浦东新区盛夏路 61 弄、金秋路 158 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，共有宗地面积为 21,796 平方米，房屋建筑面积为 60,534.05 平方米。截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦的资产范围明确。

根据张润项目的《不动产权证书》及日期为 2022 年 12 月 21 日且加盖有浦东新区不动产登记资料查询专用章的《上海市不动产登记簿》，张润置业合法享有张润项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《不动产权证书》信息如下：

证号	沪（2020）浦字不动产权第 067526 号
权利人	上海张润置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盛夏路 61 弄 1-3 号，金秋路 158 号

权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权土地权利性质：出让
用途	土地用途：研发总部 房屋用途：详见登记信息 ¹
面积	宗地面积：21,796.00 平方米 建筑面积：60,534.05 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010 年 4 月 12 日起 2054 年 8 月 16 日止
附记	保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米； 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米。 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6,035.81平方米。 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。
登记机构	上海市自然资源确权登记局
日期	2020年7月28日

（二）基础设施项目固定资产投资管理相关手续

经核查，张润大厦履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续。

张润大厦由张润置业于 2015 年投资和建设，系在原地块上拆除原有建筑物后重新履行开发建设程序进行建设，张润项目投资和建设过程所涉及的建设文件信息如下表。

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
1	企业投资项目《上海市企业投资项目备案意见》	2015 年 2 月 5 日	上海市张江高科技园	沪张江园区管备	同意项目新建研发楼，予以备案。 建设单位/权利人： 上海张润置业有限公司 工程名称： 张润置业项目

¹ 日期为 2022 年 12 月 21 日且加盖有浦东新区不动产登记资料查询专用章的《上海市不动产登记簿》记载的房屋用途为科研设计。

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
	审批或核准			区管理委员会	[2015]21号	建设地址/坐落: 上海市浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘 (金秋路 158 号, 盛夏路 61 号) 用地面积: 21,796 平方米 建设规模/建筑面积: 61,100 平方米 (地上面积 43,600 平方米、地下面积 17,500 平方米) 合同价款/总投资额: 75,600 万元
2	规划	建设用地规划许可证	2015 年 5 月 25 日	上海市浦东新区规划和土地管理局	沪浦规地张 [2015]E A31011 520159 010	用地单位: 上海张润置业有限公司 用地项目名称: 张润置业项目 用地位置: 张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘 (金秋路 158 号, 盛夏路 61 号) 用地性质: C65 (研发总部) -C65 用地面积: 21,796 平方米
		建设工程规划许可证	2015 年 10 月 20 日	上海市浦东新区规划和土地管理局	沪浦规建张 (2015) FA3101 152015 4111	建设单位: 上海张润置业有限公司 建设项目名称: 张润置业项目 (桩基) 建设位置: 浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘 (金秋路 158 号, 盛夏路 61 号) 建设规模: /
			2015 年 12 月 30 日	上海市浦东新区规划和土地管理局	沪浦规建张 (2015) FA3101 152015 4166	建设单位: 上海张润置业有限公司 建设项目名称: 张润置业项目 (除桩基) 建设位置: 浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/15 丘 (金秋路 158 号, 盛夏路 61 号) 建设规模: 62,439.33 平方米
3	土地	土地取得方式	协议出让			
		土地预审意见	浦东新区规自局于 2022 年 11 月 4 日出具了《关于张润大厦项目土地预审、建设用地批准书手续的回复意见》, 根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》(自然资规〔2019〕2 号) 的规定, 鉴于张润大厦项目的用地手续总体符合相关规定, 可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。			
		建设用地批准书				
4	环评	环境影响评价 (报告书、报告表和登记表) 批复	2015 年 9 月 15 日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	沪浦环保许评 [2015]1 997 号	根据《报告表》的分析、结论和建议, 同意项目建设。

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
5	施工许可	施工许可证	2015年10月30日	上海市浦东新区建设和交通委员会	15ZJPD0016D01/31011520152250401	建设单位: 上海张润置业有限公司 工程名称: 张润置业项目(桩基) 建设地址: 张江高科技园区15街坊5/15丘(金秋路158号, 盛夏路61号) 建设规模: / 合同工期: 2015年10月22日至2015年12月31日 建设内容: 地下车库(桩基部分)
			2016年3月17日	上海市浦东新区建设和交通委员会	15ZJPD0016D02	建设单位: 上海张润置业有限公司 工程名称: 张润置业项目(除桩基工程) 建设地址: 张江高科技园区15街坊5/15丘(金秋路158号, 盛夏路61号) 建设规模: 62,439.33平方米 合同工期: 710日历天 建设内容: 1#楼、2#楼、配套服务建筑、用户站、垃圾房、地下车库、地下车库消防疏散楼梯
6	竣工验收	综合验收(备案)	2018年6月29日	上海市浦东新区建设和交通委员会	报建编号: 15ZJPD0016 备案编号: 2018PD0240	张润置业项目工程申请竣工验收备案材料收到, 经审查符合备案要求, 准予备案。
		专项验收	规划验收	2018年12月27日	上海市浦东新区规划和土地管理局	建设单位: 上海张润置业有限公司 建设地点: 浦东新区张江高科技园区15街坊5/15丘(金秋路158号, 盛夏路61号) 建设规模: 62,275平方米(地上44,117.7平方米、地下18,157.3平方米)
			消防验收	2018年5月31日	上海市消防局	上海市浦东新区张江高科技园区15街坊5/15丘(金秋路158号, 盛夏路61号)的张润置业项目符合国家、地方有关消防规范、标准和我局建设工程消防设计审核意见书(沪公消审字[2015]第0238号)以及浦东新区公安消防支队建设工程消防设计审核意见书(沪浦公消审字[2017]第0081号)的要求, 消防验收合格。
			环保验收	2018年10月	上海张润置业有限公司	根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》(国环规环评[2017]4号)、《上海市环境保护局关于贯彻落实<建设项目竣工环境保护验收暂行办法>的通知》(沪环环评[2017]425号), 本项目环评及批复中要求的各项环境保护设施均已落实。无《建设项目竣工环境保护验收暂行

序号	手续名称			签发时间	签发机构	文件编号	主要内容/说明
							办法》（国环规环评[2017]4号）中规定的验收不合格情形。根据竣工验收监测报告，验收监测期间，项目噪声污染物排放符合相关污染物排放标准要求，“张润置业项目”符合竣工环境保护验收条件，同意验收合格。

经核查，张润项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》《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》《关于张润置业项目环境影响报告表的审批意见》《建设工程竣工验收备案证书》《建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程消防验收意见书》《张润置业项目竣工环境保护验收报告》等文件。

就张润大厦项目的用地预审意见及建设用地批准书的办理情况，上海市浦东新区规划和自然资源局（简称“浦东新区规自局”）于2022年11月4日出具了《关于张润大厦项目土地预审、建设用地批准书手续的回复意见》，根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）的规定，鉴于张润大厦项目的用地手续总体符合相关规定，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。

根据就张润大厦项目固定资产投资建设办理的相关手续，张润大厦项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

（三）融资文件对资产及股权转让的规定和限制

1、原始权益人融资文件项下的限制性规定

经审查张江集团相关债券发行文件²，在发生如下情形时，张江集团应召集债券持有人会议对相关事项进行审议：因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过

² 相关债券发行文件包括：上海张江(集团)有限公司2022年度第六期超短期融资券、上海张江(集团)有限公司2022年度第五期超短期融资券、上海张江(集团)有限公司2022年度第四期超短期融资券、上海张江(集团)有限公司2022年度第一期中期票据、上海张江(集团)有限公司2021年度第一期中期票据、上海张江(集团)有限公司2020年度第二期中期票据、上海张江(集团)有限公司2020年度第一期中期票据。最后查询日期：2022年12月31日。

最近一期经审计净资产的 10% 或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响。截至 2022 年 12 月 31 日，未在公开渠道检索到张江集电现行有效的公开债券发行文件。

就债券发行文件中的转让限制，张江集团已出具书面说明，确认张江集团在本项目中虽将张江集团所持项目公司股权转让予基础设施 REITs 项下的基础设施资产支持证券，使得资产负债表中资产科目数额减少，但同时张江集团将获得以基础设施项目评估值为基础进行定价的基础设施 REITs 募集资金作为转让对价，资产转出导致的会计科目减额与转让所得的会计科目增额相抵，对张江集团净资产应无实质影响。鉴于此，本项目所涉转让事宜不涉及公司净资产减少单次或合计超过最近经审计净资产的百分之十或者两年内累计超过净资产的百分之十的情形，对张江集团生产、经营不会造成重大影响，不会触发张江集团债券发行文件约定的净资产变动超过一定比例从而需要召开持有人会议的情形。

就原始权益人签署的银团贷款等其他融资文件，张江集团及张江集电已分别出具书面说明，就新购入基础设施项目转让行为，不存在其他转让限制或原始权益人已就其他限制条件、特殊规定或合同约定取得相关同意。

2、项目公司融资、担保文件项下的限制性规定

张润置业与中国银行上海浦东开发区支行签订了编号为“M132021PK（GS）102”的《固定资产借款合同》及编号为“D012021PK（GS）102”的《抵押合同》。

《固定资产借款合同》第十一条约定：“如借款人发生进行合并、分立、减资、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资、重大资产和债权转让以及其他可能对借款人的偿债能力产生不利影响的事项时，须事先征得贷款人的书面同意。”

《抵押合同》第五条约定：“未经抵押权人书面同意，抵押人不得全部或部分转让、赠与、再抵押、质押、托管、出租、出借、以实物形式出资、改造、改建、设立居住权或以其他方式处分抵押物。”就上述限制性规定，中国银行上海浦东开发区支行于 2022 年 9 月 9 日出具了《关于同意上海张润置业有限公司提

前清偿借款等相关事项的同意函》，对以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将张润置业 100%股权直接或间接转让予华安张江 REIT 下设资产支持专项计划或其他指定主体，同意项目公司提前清偿借款并办理抵押权注销登记手续。

3、结论

在上述所列限制性规定或约定得到解除后，基础资产的转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《股权转让协议》进行的基础资产转让行为合法、有效，张江集团和张江集电将于标的股权交割日将其持有的作为基础资产的标的股权完整转让给专项计划。

（四）基础设施项目投保情况

根据中国人寿财产保险股份有限公司出具的保单号为 6615012022310052000028 的《公众责任保险（A）电子保险单》及批单号为 6815012022310052000021 的《批单》，张润置业已对张润大厦投保公众责任险（A），保险期限为 2022 年 7 月 15 日零时至 2023 年 7 月 14 日二十四时止，累计赔偿限额 20,000,000 元。

根据中国人寿财产保险股份有限公司出具的保单号为 6601012022310052000259 的《财产一切险保单》及批单号为 6801012022310052000095 的《批单》，张润置业已对张润大厦投保财产一切险，保险期限为 2022 年 7 月 15 日零时至 2023 年 7 月 14 日二十四时止，保险金额 397,150,000 元。

六、基础设施项目及设备设施相关情况

（一）基础设施资产使用状况

基础设施资产配套设施齐全，包括配备电梯，消防系统，强电系统，弱电系统，中央空调系统及照明设施。

（二）基础设施项目资本性支出情况

本基金购入基础设施项目后至 2023 年末，张润大厦无资本性支出。

七、基础设施项目运营情况

（一）运营情况

张润大厦 2018 年 6 月建成后正式投入运营后一年内迅速完成爬坡期，2020 年末、2021 年末及 2022 年末出租率始终稳定在 95%以上，基本处于满租状态。租户结构主要为集成电路、先进制造、信息技术三大行业的企业，租赁合同期限以中长期为主；自运营以来，租户结构保持稳定，截至 2022 年末，前述三大行业租户占比超 80%。

根据基础设施资产历史出租情况，张润大厦历史运营情况如下(单位:万元):

项目	2020 年	2021 年	2022 年
期末出租率	98.93%	98.95%	96.32%
营业收入	7,256.84	8,333.93	8,417.30
营业成本	2,329.15	2,327.96	2,366.69
净利润	2,620.08	2,695.92	2,251.89
经营净现金流	7,753.77	7,515.54	5,641.10
EBITDA	6,761.50	7,795.17	7,067.10

（二）历史出租率

张润大厦 2018 年 7 月正式投入运营，2020 年末出租率为 98.93%，2021 年末出租率为 98.95%，2022 年末出租率为 96.32%

（三）历史平均租金水平

经营收益方面，张润大厦过去三年营业收入实现快速增长后已进入平稳期，2020 年末、2021 年末及 2022 年末，张润大厦平均租金分别为 5.56 元/天/平方米、5.81 元/天/平方米和 5.90 元/天/平方米。截至 2022 年末，整体经营收益较好，运营成熟稳定。根据张润大厦已签署的租赁合同中，租约期限超过 3 年的租赁合同，每 2-3 年租金单价将一次性提高 10%；租约期限不满 3 年的租赁合同，合同期内不设有租金上涨条款。

（四）租金收缴情况

张润项目的租金收缴情况良好,2020-2022 年租金均完成收缴,收缴率 100%。

基础设施项目租金收取方式为每三个自然月为一期收取,先付后用。根据租赁合同约定,在租赁合同生效后的规定期限内,租户应支付三个月的租金作为履约保证金;每期租金应于各期开始前提前支付,支付日根据租赁合同约定。如有未按期缴付的,一般在租金支付日后的 30 日内完成收缴。

（五）租户分布情况

截至 2022 年末,张润大厦出租率为 96.32%,共 16 家租户(含商业类租户),租户以集成电路、信息技术、人工智能等企业为主,租户质量优质,经营情况良好。前十大租户租赁面积合计 40,654.09 平方米,占物业已租赁总面积的 96.76%。

1、租赁业态分布

截至 2022 年 12 月 31 日,张润大厦共有 16 家租户,租赁合同 21 份。租户客群多元,租户实力较强,所属行业分布合理,收入具备一定分散程度。作为地处张江科学城的产业载体,主要以先进制造业、信息科技、集成电路产业客户为主,租赁面积占比分别为 45.97%、21.87%和 20.51%。租户业态分布符合张江北区集成电路产业园规划范围。

表：截至 2022 年 12 月 31 日张润大厦租赁用途分布情况

行业领域	合同面积 (m²)	面积占比	日租金单价 (元/m²)	租约数量
先进制造业	19,314.31	45.97%	6.06	5
信息科技	9,186.69	21.87%	6.05	1
集成电路	8,615.75	20.51%	5.90	7
商贸服务	3,297.90	7.85%	5.72	2
产业服务配套	1,526.80	3.63%	3.71	5
医疗器械	73.19	0.17%	5.83	1
合计	42,014.64	100.00%	-	21

2、租约年限分布

截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦已签约的租赁合同年限以 3 年以上的为主，合计占比达 68.03%。其中，签约 3-5 年（含）的租赁面积占比 43.10%，5 年以上的占比 24.93%。

表：张润大厦租约年限分布情况

租约年限	合同面积 (m²)	面积占比	租约数量
1 年以内（含 1 年）	6,000.52	14.28%	3
1-2 年（含 2 年）	2,790.66	6.64%	5
2-3 年（含 3 年）	4,640.13	11.04%	3
3-5 年（含 5 年）	18,108.03	43.10%	6
5 年以上	10475.30	24.93%	4
合计	42,014.64	100.00%	21

3、租约剩余年限分布

截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦租赁合同剩余年限以 1 年以内（含 1 年）为主，合计占比达 58.11%，其中剩余期限 1-2 年（含）的租赁面积占比 14.60%、2-3 年（含）占比 23.72%。

表：张润大厦租约剩余年限分布情况

租约年限	合同面积 (m²)	面积占比	租约数量
1 年以内（含 1 年）	24,414.84	58.11%	11
1-2 年（含 2 年）	6,132.40	14.60%	4
2-3 年（含 3 年）	9,967.68	23.72%	2
3-5 年（含 5 年）	1,499.72	3.57%	4
合计	42,014.64	100.00%	21

4、租约到期情况分布

截至 2022 年末有效租赁合同中，2023 年末到期的租约面积占比 58.11%，2024 年到期的租约面积占比 36.46%；2024 年末（含）前到期面积合计为 39,733.93 平方米，占已出租面积的 94.57%；项目公司将实时跟进租赁动态，持续夯实租户储备，提前做好续签及换签等招租工作。

表：张润大厦租约到期年限分布情况

到期年限	租赁面积 (m²)	占比
2023 年	24,414.84	58.11%
2024 年	15,319.09	36.46%
2025 年	864.99	2.06%

2026 年	1,415.72	3.37%
合计	42,014.64	100.00%

根据张润大厦的《上海市不动产登记簿》，张润大厦的土地用途为研发总部，房屋用途为科研设计。经核查并根据张润置业出具的书面说明，张润大厦对外出租，用作研发、办公等用途，符合张润大厦的规划用途。

经管理人和律所核查，截至 2022 年 12 月 31 日，张润大厦上正在履行的租赁合同共有 21 份，经审阅认为该等租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

（六）租赁合同备案情况

根据《上海市房屋租赁条例（2010 修正）》第十五条规定：“房屋租赁合同及其变更合同由租赁当事人到房屋所在地的区、县房地产登记机构办理登记备案手续。房屋租赁合同未经登记备案的，不得对抗第三人。”

截至尽调报告出具之日，项目公司尚未就基础设施项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。

《民法典》第七百零六条规定：“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。”鉴此，管理人认为，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条的规定，未办理租赁备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。上述未办理租赁合同备案的情况，可能被有权建设（房地产）主管部门限期改正，若届时项目公司未根据有权建设（房地产）主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

八、基础设施项目现金流预测情况

（一）重要的会计政策及会计估计

1、会计期间

基于本基金于 2023 年 1 月 1 日完成扩募及对基础设施项目公司收购的假设下，本可供分配计算表的预测期为 2023 年度及 2024 年度。

本基金扩募生效日可能和目前的假设不一致，2023 年需根据本基金扩募实际生效日计算 2023 年度的实际可供分配金额，因此预测的 2023 年度的预测可供分配金额可能和实际情况存在差异。

2、合并报表编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金控制的子公司（简称“本集团”）。控制，是指本基金拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

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。

3、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。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资产负债表内列示。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。

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	残值率	年折旧率
房屋建筑物及土地使用权	20 年-36 年	3.00%-10%	2.64%-4.5%

投资性房地产改良支出	5 年	0.00%-5.00%	19.00%-20.00%

本集团至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

4、金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及实收基金等。

1) 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。

2) 金融资产的分类和后续计量

①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。

②金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3) 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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

4) 抵销

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

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。

5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②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；

③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：

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

6) 权益工具

本集团除接受投资者投入的实收基金外，无其他对外发行的权益工具。

5、资产减值准备

1) 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；应收租赁款；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。

①预期信用损失

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间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

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

对于应收账款、应收租赁款和合同资产，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。

除应收账款、应收租赁款和合同资产外，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：

A. 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；

B. 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；

C. 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。

D.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和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；本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。

E.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；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

F.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。

②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：

- A. 固定资产；
- B. 无形资产；
- C. 采用成本模式计量的投资性房地产等。

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。此外，无论是否存在减值迹象，本集团至少每年对尚未达到可使用状态的无形资产估计其可收回金额。

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，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

6、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。

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；

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。

7、收入确认

收入是本集团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。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本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商品或服务控制权时，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；客户已接受该商品或服务。

本集团根据在向客户转让服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，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商品或服务的，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。

对于经合同各方批准的对原合同范围或价格作出的变更，本集团区分下列情形对合同变更分别进行会计处理：

合同变更增加了可明确区分的服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增服务单独售价的，将该合同变更部分作为一份单独的合同进行会计处理；

合同变更不属于上述情形，且在合同变更日已转让的服务或已提供的服务与未转让的商品或未提供的服务之间可明确区分的，视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

合同变更不属于上述情形，即在合同变更日已提供的服务与未提供的服务之间不可明确区分的，将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的、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：提供劳务收入。本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关服务控制权时确认收入。

8、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。

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。

（二）基础设施项目的可供分配金额测算

1、基金扩募及新购入基础设施项目后合并可供分配金额测算报告

本基金扩募及新购入基础设施项目后合并可供分配金额测算表的预测期限为自2023年度至2024年度（以下简称“预测期间”）。预测期间的可供分配金额测算，均假设本基金扩募完成于2023年1月1日，且于2023年1月1日已完成对新购入基础设施项目公司的收购。

表：预测期基金扩募后合并利润表

单位：人民币元

项目	2023年预测	2024年预测
一、营业收入	153,046,349.71	168,872,522.99
减：营业成本	155,567,641.60	150,949,556.70

项目	2023年预测	2024年预测
税金及附加	15,120,409.07	15,047,250.86
管理费用	2,361,343.16	2,361,343.16
财务费用	-	-
管理人报酬	17,165,882.65	17,210,782.65
托管费	297,190.00	297,190.00
二、利润总额	-37,466,116.77	-16,993,600.38
减：所得税费用	-	-
三、合并净亏损	-37,466,116.77	-16,993,600.38

表：预测期基金扩募后合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2023年预测	2024年预测
一、经营活动产生的现金流量：		
房产租赁以及提供劳务收到的现金	172,543,764.64	180,532,822.86
收到其他与经营活动有关的现金	13,131,705.81	13,131,705.81
经营活动现金流入小计	185,675,470.45	193,664,528.67
接受劳务支付的现金	16,764,417.71	10,646,332.82
支付的各项税费	30,722,686.82	23,769,657.58
支付其他与经营活动有关的现金	31,794,778.45	33,339,678.45
经营活动现金流出小计	79,281,882.98	67,755,668.85
经营活动产生的现金流量净额	106,393,587.47	125,908,859.82
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	16,231,687.07
收购基础设施项目所支付的现金	943,490,156.31	-
投资活动现金流出小计	943,490,156.31	16,231,687.07
投资活动使用的现金流量净额	-943,490,156.31	16,231,687.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,476,900,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,476,900,000.00	-
偿还债务和利息支付的现金	513,186,979.69	-
向本基金投资者分配股利支付的现金	124,831,826.60	126,804,818.51
筹资活动现金流出小计	638,018,806.29	126,804,818.51
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	838,881,193.71	-126,804,818.51
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额	1,784,624.87	-17,127,645.76
加：期/年初现金及现金等价物余额	86,039,996.59	87,824,621.46
五、期/年末现金及现金等价物余额	87,824,621.46	70,696,975.70

表：预测期基金扩募后合并可供分配金额测算表

单位：人民币元

项目	2023年预测	2024年预测
合并净亏损	-37,466,116.77	-16,993,600.38
基础设施项目相关调整项		
基础设施项目资产的折旧与摊销	140,122,791.47	140,122,791.47
利息支出	-	-
所得税费用	-	-
税息折旧及摊销前利润	102,656,674.70	123,129,191.09
其他调整		
基础设施基金扩募份额募集的资金	1,476,900,000.00	-
收购基础设施项目所需支付的现金净值	-943,490,156.31	-
偿还基础设施项目公司于预测期期初的借款和应付利息	-513,186,979.69	-
应收和应付项目的变动	11,520,435.40	2,549,376.42
未来合理的相关支出预留	-20,222,864.00	-
-重大资本性支出	-16,231,687.07	-
-预留营运资金	-3,991,176.93	-
期/年初现金余额	10,654,716.50	1,126,251.00
可供分配现金	124,831,826.60	126,804,818.51

2、基金扩募及新购入基础设施项目后预计合并现金流分派率

扩募新购入基础设施项目后合并现金流分派率=预测期合并可供分配现金预测值÷（基金市值+新购入基础设施项目评估净值）×（365÷预测期天数）

其中：

基金市值=2022 年最后一个交易日³前 20 个交易日基础设施基金交易均价×扩募前基金份额总数；

2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易均价=2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易总金额÷2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易总份额；

本基金 2022 年最后一个交易日前 20 个交易日基础设施基金交易均价为 4.082 元/份。

³ 2022 年最后一个交易日为 2022 年 12 月 30 日

本基金扩募新购入基础设施项目后，2023 年度及 2024 年度合并可供分配现金预测值分别为人民币 124,831,826.60 元和 126,804,818.51 元，合并现金流分派率预测值分别为 3.55%和 3.60%。

3、基础设施项目的可供分配金额测算报告的假设、依据、计算方法

(1) 营业收入

单位：人民币元

项目		2023 年度预测	2024 年度预测
经营性物业租赁收入	a	140,181,467.11	155,040,971.47
物业管理费收入	b	8,104,979.52	9,590,580.24
停车费收入	c	3,562,155.44	3,873,412.32
其他收入	d	1,197,747.64	367,558.96
合计		153,046,349.71	168,872,522.99

a.经营性物业租赁收入

2023 年度和 2024 年度的预测经营性物业租赁收入分别为人民币 140,181,467.11 元及人民币 155,040,971.47 元。

预测期间的预测经营性物业租赁收入系按照已签租赁合同约定的实际租金及预期将签订续租合同或预期将新签租赁合同的预测租金而得出。

① 单位平方米日租金预测

预测期内已出租单位平方米的日租金如下：

单位：元/平方米/日

	2023年度预测	2024年度预测
中京电子	5.53	5.46
张润置业	5.96	5.98

②出租率预测

预测期出租率如下：

	2023年12月31日预测	2024 年 12 月 31 日预测
中京电子	100.00%	100.00%

张润置业	99.12%	99.12%

b. 物业费收入

预测期间的预测物业管理费按照张江光大园每平方米租赁面积每月物业管理费单价为基础计算。预测期间预测张江光大园每平方米每月物业管理费单价均为人民币 19.74 元。

c. 停车费收入

停车费收入主要包括张江光大园和张润大厦租户的月租车位收入及临停车辆停车费收入等。停车费收入按每小时及每月计算。

d. 其他收入

其他收入主要包括广告收入、装修管理费收入等。预测期间的其他收入系以租户需求为基础，结合租户数量变化、消费价格指数等因素后计算得出。

(2) 营业成本

营业成本主要包括折旧摊销费、物业管理费、营运成本、维修费等。营业成本的明细具体如下：

单位：人民币元

项目		2023年度预测	2024 年度预测
折旧和摊销	e	140,024,156.99	140,024,156.99
物业管理成本	f	2,199,585.26	2,199,585.26
外包服务成本	g	2,987,381.89	2,632,181.89
工程维保成本	h	3,464,178.60	3,594,178.60
其他成本	i	6,892,338.86	2,499,453.96
合计		155,567,641.60	150,949,556.71

e. 折旧和摊销

预测期折旧和摊销系按照投资性房地产原值及其相关折旧和摊销政策计算得出。

f. 物业管理成本

预测期间的预测物业管理成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额及物业服务人员工资水平为基础,结合消费价格指数等因素后计算得出。

g.外包服务成本

预测期间的预测外包服务成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额为基础,结合消费价格指数等因素后计算得出。

h.工程维保成本

工程维保成本主要包括向为张江光大园、张润大厦提供电力系统、消防工程及其他设施的日常维修及保养等服务的供应商支付的服务费用。预测期间的预测工程维保成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额为基础,结合消费价格指数等因素后计算得出。

i.其他成本

其他成本主要包括租赁佣金、运营耗材、行政管理成本等。预测期间的其他成本系以历史数据为基础,结合租户数量变化、消费价格指数等因素后计算得出。

(3) 税金及附加

本基金的税金及附加主要包含房产税、土地使用税、印花税、城市建设维护税、教育费附加、专项计划利息收入增值税及附加等。其中,房产税、土地使用税、印花税等税种根据各项目公司当地税收规定测算得出。

(4) 管理费用

管理费用主要包含中介机构服务费、信息披露费等。各类费用均按照相关合同条款、项目公司历史情况及本集团未来费用预算测算得出。

(5) 管理人报酬

管理人报酬分为固定管理费和浮动管理费。按《运营管理协议》等相关协议的约定计提及支付。

(6) 财务费用

财务费用为外部借款产生的利息费用。假设本基金扩募完成于 2023 年 1 月 1 日，募集金额拟向原始权益人支付新购入扩募基础设施项目公司股权的对价、通过资产支持专项计划以股东借款及增资款的形式投入扩募基础设施项目用于置换扩募基础设施项目存量有息负债及收购时现存的期初预留资本性支出及营运资金。

(7) 托管费

托管费主要为公募基金的托管费，根据《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》，托管费每年按照基金规模的 0.01% 计算确定。

(8) 所得税费用

扩募基础设施项目公司于预测期内根据应纳税所得额按照 25% 税率计算缴纳企业所得税，本基金及资产支持专项计划暂不征收所得税。

(9) 基础设施项目相关调整项——基础设施项目资产的折旧与摊销

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、办公设备的折旧额等。

(10) 其他调整项——收购基础设施项目所需支付的现金净值、偿还基础设施项目公司于预测期期初的借款和应付利息和未来合理的相关支出预留

本次扩募所募集的资金扣除扩募相关的必要税费（如有），100% 投资于华安资产张润大厦资产支持专项计划，用于向原始权益人支付新购入基础设施项目公司股权的对价以及向新购入基础设施项目公司发放借款。

(11) 其他调整项——应收和应付项目的变动

应收和应付项目的变动系根据预测期内的经营成果，并结合相关应收和应付项目的协议约定或合理预期的收支期间，计算得出的应收和应付的变动。

(12) 期初现金余额

期初现金余额系预测期期初留存于本基金账面的可供分配的部分资金。预测期内，本基金拟将期初现金余额通过向投资者分配以充实投资者的投资收益。

(13) 支付的其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金包含支付的运营机构管理服务费、租赁保证金、专业服务费及基金管理费、托管费等。

(三) 基金运营计划

基金管理人计划维持目前项目整体运营安排,使资产包内所有资产达到满租及稳定运营的状态,暂不使用资产收购、资产处置及杠杆等运营策略来调整目前整体基金运营状态。

九、重要现金流提供方

张润大厦入驻租户均为市场化出租,按照租赁面积计算前十大租户具体情况如下:

表:截至 2022 年 12 月 31 日张润大厦前十大租户情况

序号	承租方	出租面积 (平方米)	租赁期限
1	租户 1	16,796.29	2019/11/1-2023/7/31、2020/9/1-2023/7/31、 2022/10/15-2023/7/31、2022/12/16-2023/7/31
2	租户 2	9,186.69	2019/12/1-2024/12/31
3	租户 3	4,350.43	2021/10/10-2024/11/30、2021/12/1-2024/11/30
4	租户 4	2,518.02	2022/6/1-2022/12/31
5	租户 5	2,516.59	2019/3/1-2023/2/28
6	租户 6	1,290.86	2022/11/1-2026/10/31、2022/11/1-2026/10/31
7	租户 7	1,240.42	2022/1/15-2024/1/14
8	租户 8	1,192.49	2020/9/15-2023/9/14
9	租户 9	781.31	2021/9/1-2023/8/31
10	租户 10	780.99	2019/3/19-2025/3/15

(一) 重要现金流提供方基本情况

2022 年度重要现金流提供方一、重要现金流提供方二和重要现金流提供方三各自贡献的现金流占拟购入基础设施项目同一时期的现金流总额比例均超过 10%。2022 年度重要现金流提供方一及其关联方支付的租金为 2,434.21 万元,占新购入基础设施项目整体同期现金流总额的 30.98%;2022 年度重要现金流提供方二支付的租金为 2,224.66 万元,占新购入基础设施项目整体同期现金流总额的 28.31%,2022 年度重要现金流提供方三支付的租金为 1,170.45 万元,占新购入基础设施项目整体同期现金流总额的 10.63%,2022 年支付的租金情况如下表所示:

表:截至 2022 年末张润大厦重要现金流租金支付情况

租户名称	租赁面积	2022 年支付的租金 (万元)	金额占比

租户名称	租赁面积	2022 年支付的租金 (万元)	金额占比
重要现金流提供方一	16,796.29	2,434.21	30.98%
重要现金流提供方二	9,186.69	2,224.66	28.31%
重要现金流提供方三	4,350.43	1,170.45	14.90%
合计	30,333.41	5,829.32	74.19%

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）》第二十一条规定对重要现金流提供方进行了尽职调查，包括对张润大厦运营管理团队及原始权益人管理层进行访谈、公开渠道信息检索和获取了重要现金流提供方的有关股东背景、部分经营情况及其与项目公司之间历史合作履约情况，具体结论如下：

1、重要现金流提供方一

表：重要现金流提供方一基本信息表

事项	内容
成立日期	2019 年 8 月 15 日
注册资本	10,000 万人民币
经营范围	从事电子科技、网络科技、信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电子产品、通信产品、半导体的设计、开发、销售，从事货物与技术的进出口业务，计算机软件的设计、开发、制作、销售，芯片、半导体元器件、仪器仪表、通讯产品的销售。【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】

重要现金流提供方一主营业务是为智能手机提供软硬件支持，主要在 CPU、GPU、多媒体、通信、电源、模拟电路等技术领域开展自主研发，具有高新技术企业认证。公司人员中，硕士/博士占比达 80%，40%以上人员有 10 年以上芯片研发经验。根据市场数据显示，2022 年上半年，重要现金流提供方一的控股股东在国内智能手机市场出货量排名前五，市场份额占有率较高，经营情况较好。根据欧洲专利局（EPO）公布的《2021 年专利指数》报告，2021 年，其母公司以 1057 件专利申请总量排名第 13 位。在数字通信领域，以 688 件专利申请量位列第五，仅次于华为、爱立信、高通、三星。财务方面，重要现金流提供方一预测 2022 年公司营业收入 4 亿元，报告期内财务情况良好。

截至 2022 年 12 月 31 日，重要现金流提供方一自 2019 年起承租基础设施项目房屋至今，均足额支付租金，无租金欠缴情况，履约能力良好。

截至 2022 年 12 月 31 日，重要现金流提供方一与原始权益人无关联关系，业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，除此之外无其他过往业务合作。

除了因装修服务商的原因导致重要现金流提供方一被上海市浦东新区建设和交通委员会于 2021 年 12 月 24 日依据《行政处罚决定书》处罚款人民币 7.8 万元外，重要现金流提供方一最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在的重大不良记录，资信状况良好。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、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中进行检索，未检索到在重要现金流提供方一存在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的情况。

2、重要现金流提供方二

表：重要现金流提供方二基本信息表

事项	内容
成立日期	2013 年 5 月 15 日
注册资本	306.905 万元人民币
经营范围	数码科技、计算机专业领域内的技术开发、技术服务，计算机网络工程，计算机系统集成，企业营销策划，数码产品、计算机软硬件及周边设备、通讯器材、通讯设备、电子产品的销售，计算机软、硬件的设计，数据处理服务，从事货物及技术的进出口业务。【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】

重要现金流提供方二是一家互联网游戏产品研发公司，其过往开发的产品由腾讯代理。公司的控股股东成立于 2012 年 3 月，产品和服务已覆盖全球 150 个国家和地区、75 个语种，曾在 40 多个国家和地区位居应用商店总榜前列。2022 年 7 月，中国企业评价协会发布了“2021 中国新经济企业 500 强”榜单。该公司位列前三。重要现金流提供方二的母公司作为互联网平台企业，在全球的日活跃用户数近 10 亿，旗下的应用程序在国内的渗透率接近 54%，行业发展前景广阔，报告期内经营情况稳定，履约能力较好。

财务情况方面，重要现金流提供方二母公司 2021 年总营收约 580 亿美元，同比增长 70%，报告期内财务情况良好。

截至 2022 年 12 月 31 日，重要现金流提供方二自 2019 年起承租基础设施项目房屋至今，均足额支付租金，无租金欠缴情况，履约能力良好。

截至 2022 年 12 月 31 日，重要现金流提供方二与原始权益人无关联关系，业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，除此之外无其他过往业务合作。

重要现金流提供方二最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在的重大不良记录，资信状况良好。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、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中进行检索，未检索到在重要现金流提供方二存在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的情况。

3、重要现金流提供方三

表：重要现金流提供方三基本信息

事项	内容
成立日期	2018 年 3 月 19 日
注册资本	人民币 393.5589 万元
经营范围	一般项目：集成电路、计算机硬件研发、批发、零售，自有研发成果转让，并提供相关技术咨询与技术服务；计算机软件（音像制品、电子出版物除外）的开发、设计、制作、批发、零售，销售自产产品；计算机硬件及辅助设备、外围设备的批发、零售、进出口、佣金代理（拍卖除外），并提供相关配套服务；集成电路制造（限分支机构经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

重要现金流提供方三是一家由腾讯参与投资的、专注于人工智能领域云端算力平台的企业，致力为人工智能产业发展提供普惠的基础设施解决方案，提供自主知识产权的高算力、高能效比、可编程的通用人工智能训练和推理产品。其创新性架构、互联方案和分布式计算及编程平台，可广泛应用于云数据中心、超算

中心、互联网、金融及智慧城市等多个人工智能场景。公司共有 25 项专利，员工中本科及以上学历占比 100%。

财务情况方面，作为科创型企业，重要现金流提供方三已获得腾讯、真格、上海科技创业投资有限公司等知名产业股权投资企业的投资，2021 年初完成 18 亿人民币的 C 轮融资，资金实力较强；其预测 2022 年可实现营业收入 3 亿元，报告期内财务情况良好。

截至 2022 年 12 月 31 日，重要现金流提供方三自 2018 年起承租基础设施项目房屋至今，均足额支付租金，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

截至 2022 年 12 月 31 日，重要现金流提供方三与原始权益人无关联关系，业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，除此之外无其他过往业务合作。

重要现金流提供方三最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在的重大不良记录，资信状况良好。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、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中进行检索，未检索到在重要现金流提供方二存在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的情况。

（二）与原始权益人过往业务合作情况

经适当核查，上述三家重要现金流提供方与原始权益人不存在关联关系，截至报告期各期末，租金均足额支付，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

（三）租约持续性及稳定性的说明

张润大厦的重要现金流提供方集中度较高，通过以下租赁的安排，可有效保障现金流的稳定：

根据张润置业与租户签订的租赁合同约定：如乙方（指“承租方”）提前终止本合同（指“房屋租赁合同”）的，乙方应向甲方（指“张润置业”）支付 3 个月的

租金作为违约金，乙方如未提前3个月书面通知甲方而提前终止本合同的，乙方应向甲方支付6个月租金作为违约金。

如乙方要求在租赁期限届满后续租的，应在不迟于租赁期届满前3个月向甲方提交书面申请及有关文件，双方在租赁期限届满前最后1个月前不能达成一致并重新订立合同的，视为乙方不再续租。届时，甲方有权开展重新招租的准备工作，包括但不限于带领潜在承租人在事先与乙方约定的时间或其他合理时间参观该租赁房屋以及对该租赁房屋进行合理必要的检查。乙方对此应予以配合，但不影响乙方正常工作为前提。乙方未在约定期限内提交书面续租申请的，视为乙方不续租。

通过上述机制，重要现金流提供方临时退租导致楼宇空置带来的现金损失能得到较好控制，保障了租金现金流的稳定。

十、结论

综上所述，张润置业有权依法占有、使用或出租上述张润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，该等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。基础设施项目的投资建设程序基本合法合规、权属明确；基础资产符合《管理规定》《备案办法》的要求，未被列入基础资产负面清单。除上述已披露基础设施项目在先抵押外，张润项目不存在其他抵押、查封、扣押、冻结等权利限制。相关方已就在先抵押的解除作出安排，相关安排不违反相关中国法律的禁止性规定，具备可行性。

第四章 业务参与人情况

一、基金管理人：华安基金管理有限公司

（一）基金管理人的经营情况

华安基金管理有限公司 1998 年 6 月成立，是中国证监会批准的第一批五家试点基金管理公司之一。公司注册资本 15,000 万元，截至 2022 年 6 月 30 日，华安基金公募基金管理规模 5,910.43 亿元，非货币公募资产管理规模 3,609.66 亿元。管理公募基金 201 只，累计为投资者实现分红超过 900 亿元。服务超过 1 亿客户。截至 2022 年 12 月 31 日，华安基金共有员工 466 人（不含子公司），其中 67.0% 具有硕士及以上学历，9% 以上具有三年证券业或五年金融业从业经历。

（二）基金管理人的业务资质、业务开展情况、管理制度、业务流程和风险控制制度

针对公开募集基础设施证券投资基金业务，华安基金管理有限公司制定了风险控制制度，对基础设施基金业务的管理及项目相关的风险进行识别、评价和管理，确保公司基础设施基金业务的健康发展。

1、建立各相关部门及各岗位相对独立、相互制约、权责明确的制衡体系。

（1）不动产投资管理部，负责基础设施项目的日常运营、管理工作；进行日常经营管理和监控。

为正常开展基础设施基金业务，华安基金已设置不动产投资管理部作为公司基础设施基金业务的归口部门，其主要负责人员相关情况如下：

杜煊君先生，上海财经大学经济学博士，复旦大学应用经济学博士后，美国亚利桑那州立大学凯瑞商学院 EMBA。曾就职于中国证券登记结算公司上海分公司，后历任中泰信托投资有限责任公司研究发展部副总经理、信托管理中心总经理；上海证券有限责任公司创新产品总部总经理；海证期货有限公司法定代表人、董事总经理；浙商基金副总经理兼上海聚潮资产管理有限公司总经理。2014 年 12 月加入华安未来资产管理（上海）有限公司，担任公司总经理，现任华安基金管理有限公司总经理助理兼华安未来资产管理（上海）有限公司董事长。

夏莽先生，美国亚利桑那州立大学 W.P.凯瑞商学院 MBA。曾就职于全球最大公募基金公司 Vanguard,任中国区机构业务总监，负责与中国境内中央银行、主权基金、社保与保险公司建立战略合作关系，并负责 Vanguard 中国全资公募基金公司的分销战略与筹备工作；2020 年 8 月加入华安基金，现任华安基金管理有限公司不动产投资管理部副总监（总监级）。

陈浩杰先生，复旦大学金融学本科学历，天津财经大学高级工商管理硕士，曾就职于中欧基金管理有限公司担任营销策划、华东区渠道销售及渠道总行、总部管理等岗位。浙商基金管理有限公司市场部渠道销售经理，上海聚潮资产管理有限公司投资经理。2015 年加入华安未来资产管理（上海）有限公司兼任创新产品部和业务七部总监。2020 年 9 月 1 日起任华安基金管理有限公司不动产投资管理部副总监。

叶璟女士，CPA, CFA，毕业于上海外国语大学，曾就职于普华永道，任基金审计和内控规划的高级审计员；于 2013 年加入平安信托基础产业投资部，任投资经理，从事基础设施项目的投融资工作；于 2018 年加入普洛斯资本，任高级经理，负责公司物流及产业园区相关项目的投融资工作。2020 加入华安基金，任职于不动产投资管理部。

蒋翼超先生，美国雪城大学金融学硕士，6 年工作经验，并具有 6 年的基础设施项目投资及运营管理经验。2016 年至 2021 年就职于上海张江（集团）有限公司计财部，从事集团资金管理和资产证券化产品发行及存续期间物业运营管理监督工作。集团任职期间，于 2020 年 5 月至 2021 年 5 月委派至浦东新区国资委挂职，参与区属企业相关数据统计及课题项目研究工作。2021 年 12 月加入华安基金，任职运营经理职务，主要负责基础设施不动产投资及运营管理工作。2022 年 7 月起，担任华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

朱蓓女士，南京审计学院经济学学士，南京大学工程管理学硕士。曾就职于华润电力（江苏）投资有限公司，负责发电企业的收购及运营。中天国富证券有限公司投资银行部投资经理，负责企业的 IPO，收购在融资等相关事宜。2020 年加入华安基金管理有限公司，任职于不动产投资管理部。

蔡玲女士，上海财经大学经济学学士，CPA、CFA，FRM。13 年工作经验，包括多年基础设施项目投资管理、银行投融资等从业经验。曾就职于中国工商银

行股份有限公司上海市张江科技支行，任客户经理；于 2016 年 7 月加入华安未来资产管理（上海）有限公司创新产品部，任投资经理；于 2021 年 7 月加入华安基金管理有限公司不动产投资管理部。

（2）信息技术部，负责保障基础设施基金业务相关系统的技术风险控制，以及业务系统建设的信息技术专业方面支持。

（3）风险管理部，负责日常监控基础设施基金业务的市场风险、流动性风险，并按照法律法规、监管规定及公司制度提交风险报告。

（4）合规监察稽核部，负责基础设施基金业务协议合同的法律审核及基础设施基金业务流程、制度完备性审核，定期对基础设施基金业务进行稽核，形成监察稽核报告。

2、建立全面的风险控制制度

基金管理人制定的风险控制制度包括：

- （1）基础设施经营管理风险控制制度；
- （2）现金流偏差风险控制制度；
- （3）合规性风险控制制度；
- （4）操作风险控制制度；
- （5）事前风险评估和风险控制制度；
- （6）事中风险监控和应对制度；
- （7）事后风险报告和处置。

3、制定独立性原则

风险控制相关部门保持高度独立性。风险管理部、合规监察稽核部负责对基础设施基金业务的风险控制进行事前审核、监控和报告。

4、建立防火墙隔离机制

基金管理人风控与研究分析、投资决策、交易执行各环节之间严格隔离，保证机制上的隔离和物理上的隔离。

（三）基金管理人最近一年是否因重大违法违规行受到行政处罚的情形

无。

二、资产支持证券管理人：华安未来资产管理（上海）有限公司

（一）基本资料

公司名称：华安未来资产管理（上海）有限公司（本节简称“华安未来”、“公司”）

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 8 号国金中心二期 31-32 层

成立时间：2013 年 10 月 1 日

法人代表：杜煊君

注册资本：5 亿元整

统一社会信用代码：91310000080024263K

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室

经营范围：特定客户资产管理业务及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2022 年 12 月底，华安未来经营情况正常，且自成立以来未发生影响资信水平的负面事件，最近一年内亦未因重大违法违规行受到行政处罚。

（二）历史沿革

1、设立情况

华安未来持有中国证监会于 2017 年 1 月 26 日颁发的流水号为 0000000000389 的《经营证券期货业务许可证》。华安未来初始注册资本为人民币 3,000 万元。

2、设立后的历次股本变化情况

2015 年 12 月，华安未来注册资本增加至人民币 1 亿元，其中华安基金持有 51% 的股权。2017 年 12 月，华安基金收购了上海敦享持有华安未来的 49% 的股权，华安未来成为华安基金的全资子公司，公司注册资本增加至人民币 5 亿元整。

3、管理人股东情况

序号	股东名称	出资金额	出资方式	占比
1	华安基金管理有限公司	50,000 万	现金	100%

华安未来的股东华安基金管理有限公司（以下简称“华安基金”）成立于 1998 年 6 月，总部位于上海，是中国证监会批准成立的首批 5 家基金管理公司之一。华安基金注册资本 1.5 亿元人民币，由五家上海大型国有企业持股。截至本财务顾问报告出具日，华安基金的股权结构如下表所示：

华安基金股权结构表

持股单位	持股占总股本比例
国泰君安证券股份有限公司	51%
国泰君安投资管理股份有限公司	20%
上海工业投资（集团）有限公司	12%
上海锦江国际投资管理有限公司	12%
上海上国投资资产管理有限公司	5%

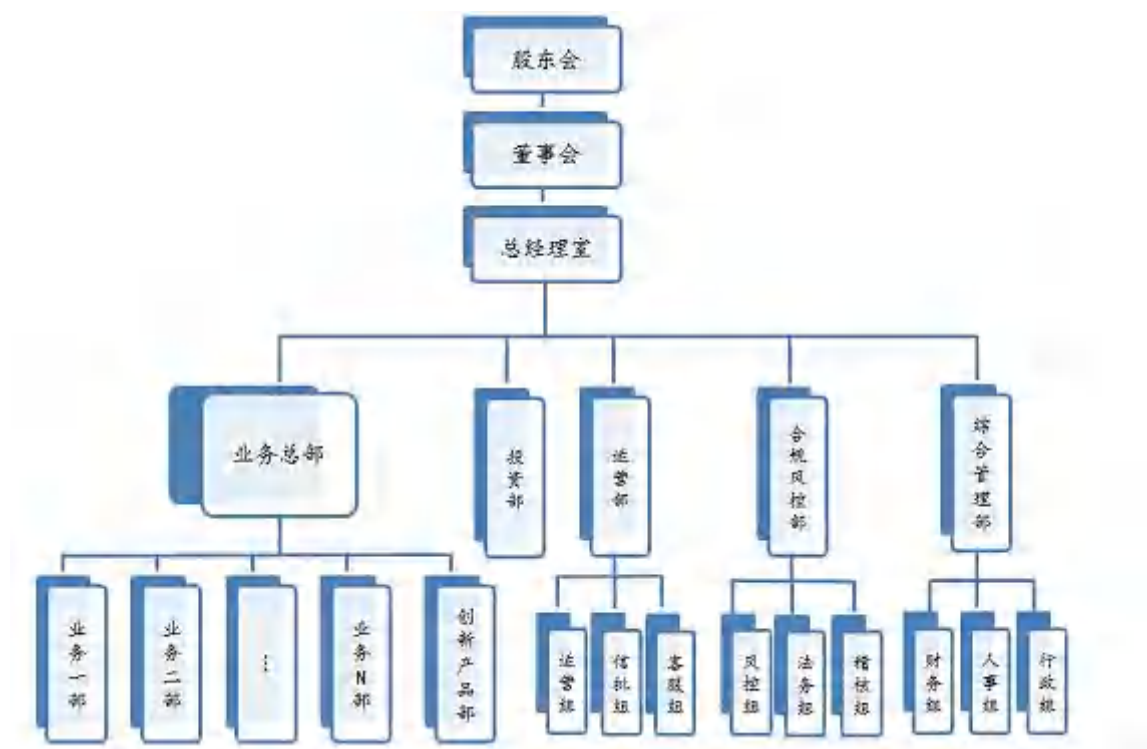
（三）组织结构、经营业务情况、业务管理制度和风险控制措施

1、管理与内控

根据《基金管理公司子公司管理规定》、《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》、《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》、《证券期货经营机构私募资产管理计划运作管理规定》及相关法律法规的规定，华安未来实行董事会领导下的总经理负责制。总经理室下设投资决策委员会、产品及项目评审委员会和投后管理委员会。投资决策委员会负责对各资产组合的投资策略及重大投资方案的决策进行确定以及对各组合经理提交的投资计划进行审核；产品及项目评审委员会负责对产品及项目进行评审并提出针对性意见和合理化建议；投后管理委员会是投后管理的决策机构，具体负责项目的监督、检查和投后事项的决策。

除此以外，公司还设立了完善业务组织架构，主要由投资银行总部、资产管理总部、创新产品部和中后台团队四个板块组成。在母公司华安基金的全力支持下，华安未来已建立起相对完整的业务拓展、投资管理、风险管理、产品客服和运营服务体系，为业务健康运行提供良好的机制保证。

华安未来组织架构图



2、经营业务情况

华安未来作为首批获批成立的基金子公司，公司已发行产品覆盖资本市场、非资本市场的多种类型产品。公司成立至今，累计发行产品 372 单，累计管理资产规模超过 3,000 亿元。

主要业务类型集中在以下几个领域：房地产融资、证券公司“两融”资产收益权、现金管理、定增、龙头型工商企业融资、资产证券化业务等方面。其中我司在房地产融资、证券公司“两融”资产收益权等方面有比较明显的优势。

华安未来现有正式员工共 22 人，其中，业务部门 13 人，合规风控部 4 人，运营管理部 3 人，综合管理部 2 人。

3、业务管理制度

(1) 内部管理制度

华安未来建立了完善的内部管理制度，在公司整体层面，建立了包括《华安未来资产管理（上海）有限公司风险管理制度》、《华安未来资产管理（上海）有限公司财务管理制度》、《华安未来资产管理（上海）有限公司监察稽核制度》、《华安未来资产管理（上海）有限公司特定客户资产管理业务管理制度》、《华

安未来资产管理（上海）有限公司信息报告与披露管理办法》、《华安未来资产管理（上海）有限公司档案管理办法》等多个管理制度。华安未来对风控合规、营运管理、财务会计、人力资源、市场营销等建立了管理制度，从多方面保障公司整体的合法、稳健运行。

公司的风险管理架构由董事会、经营管理层、合规与风险管理委员会、投资决策委员会、风控合规部以及各业务部门组成。

董事会对公司的风险管理承担最终责任，负责制订公司的总体经营战略和业务发展规划，批准公司的重大经营决策；批准合规与风险管理委员会拟定的风险定义、风险评估标准和风险控制政策。董事会应适时听取管理层关于风险控制执行情况的报告，审计机构提供的内部控制评估报告，监督公司各项风险控制制度的落实。

经营管理层负责执行董事会批准的各项规划、决策和制度；负责建立权限和责任明确、报告路线清晰的组织结构；建立识别和管理风险的程序，实施有效的内部控制，采取措施纠正内部控制存在的问题。

合规与风险管理委员会为非常设机构，负责定期和不定期审核公司合规管理报告、风险管理报告，并就合规管理报告、风险管理报告中的问题提出处理意见。

公司合规风控部负责检查公司内部控制制度的合规性、公司各内部管理制度的执行情况、监督公司和委托资产运作的合法合规性、调查公司内部的违规事件，协助监管机关调查处理相关事项、为员工进行定期合规培训和法律咨询以及信息披露的合法合规性审核。必要时，公司应征询母公司华安基金管理有限公司对业务合规情况的意见和建议。

华安未来各业务部门、业务支持和管理部门负责人为风险控制第一责任人，履行一线风控职能，执行具体的风险控制制度，建立内部权责明确、相互制衡的岗位职责和部门内部风险控制制度，严格按照操作流程开展业务。

公司积极落实监管《证券公司投资银行类业务内部控制指引》要求，第一时间设立了独立于业务部门的质控团队，作为内部控制的第二道防线，对资产证券化业务实施贯穿全流程、各环节的动态跟踪和监控，最大程度前置风险控制工作，履行对资产证券化项目质量把关和事中风险管理等职责。

（2）业务流程和风险控制措施

华安未来资产管理(上海)有限公司开展资产管理业务中建立了完善的流程, 业务流程主要包括: 项目开发与初选、项目立项、尽职调查、发行材料拟定、质量控制、内核审查、内核委员会审议决策、向监管部门报送发行材料、计划设立与发行、备案、挂牌、存续期管理、项目信息披露、项目清算兑付等环节。

在项目立项阶段, 由投资银行总部承揽项目并对项目基本情况、主要风险、风险的主要控制措施及收益等情况予以初步分析、评价, 项目组成员对具有可行性的项目制作立项材料并内部充分讨论并达成可予立项的共识后制作立项材料、提交立项申请文件, 经公司质量控制人员初步审核符合立项标准后, 将立项文件提交评审会秘书报送各立项委员审核; 立项委员会讨论、决定是否同意该项目立项。

在尽职调查阶段, 原则上要求二人或二人以上组成项目尽职调查小组, 现场工作由项目组成员负责, 质控人员根据项目实际情况决定是否进行实地走访或现场调查, 必要时可聘请外部中介机构参与或提供书面专业意见。尽职调查小组应在实地走访了解的基础上搜集整理合法、完整、有效的基础材料, 作为必要的依据, 并形成工作底稿。尽调小组根据尽职调查情况出具尽职调查报告, 如在尽职调查过程中发现项目实施存在障碍, 或者存在重大投资风险且无可行的解决方案的, 项目应当终止。

项目组完成尽职调查阶段工作底稿的获取和归集后进入项目决策阶段, 将工作底稿及尽调报告提交公司质量控制人员验收, 通过后由质量控制人员出具质量控制报告。在提交项目情况介绍、全套申报材料、质控意见等内核申请材料后, 由内核负责人确定召开内核会议, 公司内核委员会对项目进行审议, 经内核委员会审议并表决通过的项目, 可通知投资银行总部予以执行。公司内核负责人享有一票否决权。

在项目管理阶段, 由项目组成员负责项目的日常管理工作。项目组成员应持续跟踪所投资的项目, 及时获取项目方财务报表、会议决议文件等材料, 并提交合规风控部保存。对于投资项目发生的重大异常情况, 项目组成员应及时向负责人及合规风控部报告, 合规风控部认为必要时, 提交公司总经理审批。公司应依据法律法规规定和专项资产管理计划约定, 及时、准确、完整地披露专项资产管理计划信息。公司披露的信息, 应当符合中国证监会关于信息披露的相关规定。

华安未来定期或不定期对企业资产证券化业务开展及执行情况进行合规检查，发现违反法律、行政法规、中国证监会规定或者公司制度行为的，需及时纠正处理，并向中国基金业协会报告。

（四）最近一年是否因重大违法违规行为受到行政处罚的情形

华安未来最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

三、原始权益人

（一）上海张江（集团）有限公司

1、基本情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海张江（集团）有限公司基本情况如下：

企业名称	上海张江（集团）有限公司
公司简称	张江集团
主体类型	有限责任公司
法定代表人	袁涛
统一社会信用代码	913100001322080739
成立日期	1992 年 7 月 3 日
注册资本	人民币 31.1255 亿元
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场营销策划；商业综合体管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属结构销售；金属材料销售；金属制品销售。（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、设立和存续情况

（1）设立和存续情况

张江集团前身是上海市张江高科技园区开发公司，系根据上海市建设委员会“沪建经（92）第 519 号”《关于建立张江高科技园区开发公司的批复》，于 1992

年7月3日成立的全民所有制企业。成立时，张江集团注册资本2.52亿元，并于1992年7月完成工商设立登记手续。

2000年1月26日，经上海市浦东新区国有资产管理办公室“沪浦国资办(2000)012号”《关于增加上海市张江高科技园区开发公司国家资本金的通知》决定，以地处张江高科技园区150万平米国有土地使用权作价投资给发行人，土地出让金折合人民币9,900.00万元，增资方式为实物增资，增加张江集团国家资本金9,900.00万元。2001年1月18日，经上海市浦东新区发展计划局“浦计国(2001)0069号”《关于调增上海市张江高科技园区开发公司国家资本金的通知》同意，将张江科研教育区4.2平方公里土地作价投资给公司，根据《上海市浦东新区国有土地使用权成片出让合同》沪浦(2001)第018号确定土地出让金折合人民币42,000.00万元，增资方式为实物增资，增加张江集团国家资本金42,000.00万元。上述增资后，张江集团注册资本为77,100.00万元，并于2001年3月22日进行了企业国有资产变动产权登记表登记，经产权机关审定的国有注册资本为77,100.00万元。张江集团于2001年5月完成上述增资的工商变更登记。2003年，上海市张江高科技园区开发公司改建为国有独资的上海张江（集团）有限公司，同时资本公积转增股本，张江集团注册资本变更为100,000.00万元（相关批文包括：A.2001年10月11日上海市人民政府“沪府[2001]42号”《关于同意组建上海张江（集团）有限公司的批复》；B.2002年3月8日，上海市浦东新区国有资产管理办公室“浦国资(2002)11号”《关于同意上海市张江高科技园区开发公司改制为国有独资的上海张江（集团）有限公司的批复》；C.2003年1月21日，上海市国有资产管理办公室“沪国资产[2003]29号”《关于同意上海市张江高科技园区开发公司改建为上海张江（集团）有限公司的批复》）。该次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司的《注册资本鉴证报告》（沪金审验（2008）第77号）鉴证。就本次改制重组，张江集团已于2003年1月完成工商变更登记手续。

2008年9月，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出“浦国资委(2008)222号”《关于资本公积转增注册资本的通知》，要求张江集团以资本公积转增注册资本人民币20,000.00万元，增资方式为其他方式增资；2009年1月，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作出“浦国资委(2009)11号”《关于增加

张江集团资本金的通知》和“浦国资委(2009)33号”《关于增加张江集团注册资本金的通知》，决定向张江集团增加注册资本人民币 4,867.00 万元和人民币 75,000.00 万元，上述增资形式为货币增资。上述增资后，张江集团注册资本为 199,867.00 万元。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的编号为“沪金审验(2009)第 005 号”《验资报告》验证。就本次增资，张江集团已于 2009 年 3 月完成相应工商变更登记手续。

2009 年 9 月 29 日，经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会“浦国资委[2009]291 号”《关于 2009 年度区本级国有资本经营预算执行有关事项的通知》，追加发行人资本金人民币 888.00 万元。2009 年 12 月 22 日，经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会“浦国资委[2009]402 号”《关于增加张江集团注册资本金的通知》同意，增加发行人注册资本金人民币 105,000.00 万元。经上述增资，张江集团注册资本为人民币 305,755.00 万元。本次增资方式为其他方式增资。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司编号为“沪金审验(2009)第 129 号”《验资报告》验证。就本次增资，张江集团已于 2010 年 4 月完成相应工商变更登记手续。

2010 年 8 月 12 日，经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会“浦国资委[2010]245 号”《关于上海张江（集团）有限公司增资及章程修改的批复》，同意张江集团将未分配利润 5,500.00 万元转增实收资本。经上述增资，张江集团注册资本为人民币 311,255.00 万元。上述增资形式为其他方式增资。本次增资已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具的编号为“沪金审验(2010)第 47 号”《验资报告》验证。就本次增资，张江集团已于 2010 年 8 月完成相应工商变更登记手续。

（2）近三年违法违规情况

经调查，未发现张江集团存续期间因违反证券法规受到处罚、或被中国证监会公开批评或被证券交易所公开谴责的情况，也未发现张江集团自成立以来有其他重大违法违规行为。

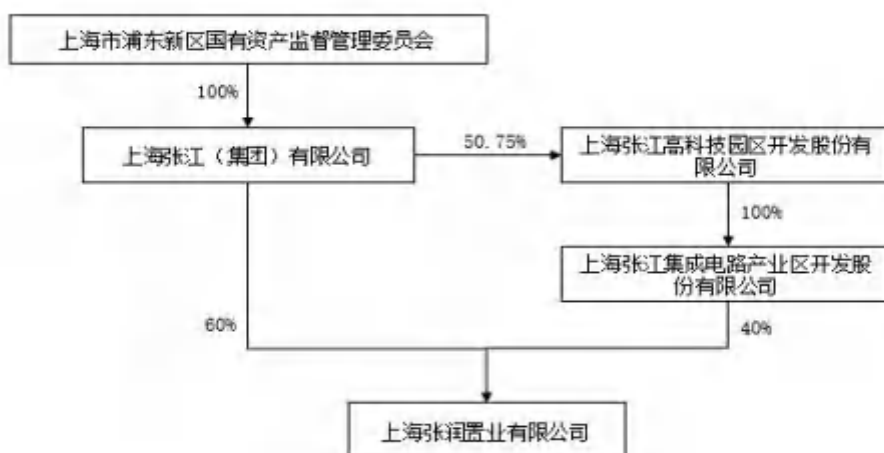
3、股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，张江集团的出资人及出资比例情况如下：

表：张江集团的出资情况表

序号	出资人名称	认缴出资额 (单位: 万元)	实缴出资额 (单位: 万元)	出资比例 (%)
1	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	311,255.00	311,255.00	100.00
合计		311,255.00	311,255.00	100.00

本次拟购入基础设施项目的原始权益人均为张江集团纳入报表合并范围的子公司, 最终控股股东和实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。各原始权益人之间的股权结构关系如下图:



4、控股股东和实际控制人情况

上海张江（集团）有限公司的实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

5、组织架构

张江集团主要设置了办公室、党委办公室、人力资源部、计划财务部、投资管理部、规划发展部、招商服务中心、法务室、审计室、前期开发部、采购中心、产业研究室、纪检监察室等 13 个部门。各部门间岗位职责明确，配合有效。张江集团建立了绩效考核制度，形成了较为合理的管理层和员工激励和约束机制。

张江集团组织结构图如下：



张江集团设置的 13 个部门，主要职能如下：

(1) 办公室。主要职责：A.业务协调：负责建立并持续完善公司管理制度体系；围绕集团战略，对各项重点工作进行督办；统筹信息化平台建设，以信息化手段，优化业务流程和制度管理；负责集团信息报送、统筹上报稿件管理；文秘工作（含机要及保密工作）。B.政府关系：负责集团政府关系事务的沟通协调；牵头组织各类政府调研、接待、会议、活动等的安排。C.行政及后勤事务：统筹协调集团各类行政后勤事务，并做好物业、会务、用餐、医务、办公家具及设备、档案等供应商管控；承担集团安委办日常工作职责；统筹集团信访工作。以张江园区产业发展为核心，组织、策划集团层面的相关课题研究；负责集团公司综合性稿件（非规划计划类）、公司领导的重要工作报告以及全局性会议讲稿的起草工作。D.EHS 办公室工作：负责建立并持续完善 EHS 管理制度及平台建设，承担集团管辖范围内的环境保护、城市运行、安全生产、维稳信访、应急抢险及其他需控制的综合管控工作。承担应急指挥工作，承担专家联络及专业服务商的管理工作，承担 EHS 事务对外联络及协调工作，负责 EHS 相关工作的年度考核。

(2) 党委办公室。主要职责：组织实施上级党委和集团公司党委部署的各项工作任务，承担集团系统党的建设、思想政治工作、组织、宣传、精神文明创建、纪检监察、统战群团、人民武装工作；对口协调社会综合治理和稳定工作；工会、团委、妇联等群团工作对口联系；企业文化建设。

(3) 纪检监察室。主要职责：根据集团党委和纪委统一部署，落实集团党风廉政建设责任制各项工作要求，明确年度目标任务；实施常态化监督全覆盖，建立健全有关工作制度；组织开展党风廉政宣传教育工作；负责纪检监察查信办案，配合上级主管部门开展有关工作；牵头集团合规管理体系建设，推动集团体系各单位各部门切实履行合规主体责任；落实集团党委管干部廉洁性审查及干部廉政档案管理；指导、督促所属企业落实党风廉政建设责任制工作；落实纪检监

察队伍专业素养和能力提升工作；负责集团纪委日常工作；完成集团党委、纪委和上级主管部门交办的其他工作。

（4）人力资源部。主要职责：负责集团公司人力资源规划、设计公司的组织架构、进行工作分析、人员招聘、测试选拔、薪酬福利、绩效考核、员工培训发展、干部管理、员工关系、员工职业生涯规划等人力资源开发及管理方面工作，管理及指导各投资企业开展人力资源工作。负责集团系统的因公出境归口管理和指导等外事工作。

（5）计划财务部。负责集团计划管理工作：A.负责集团中长期计划、年度经营计划、各类专项计划的编制及管理；B.负责组织召开集团开发建设和重大项目推进专题会议；C.负责与开发计划相关的各类考核工作；D.负责政府统计部门归口的公司各类统计报表的填报，牵头园区固定资产投资统计。

负责集团财务管理工作：负责集团本部日常经营活动的会计核算、编制财务报表、进行纳税申报。负责集团合并报表编制与分析；组织集团和集团本部年度经营预算的编制、合并；对预算及执行情况进行分析；负责到期贷款的归还、转贷以及利息的支付；根据集团经营需要筹集新的资金；保证集团结算资金支付的安全；起草、拟订、完善与推行财务相关制度。对投资企业的财务业务进行管理和指导，通过财务总监加强对投资企业经济运行安全合规的监管，维护集团的整体利益。

（6）投资管理部。主要职责：负责集团长期股权项目投资、投后管理及退出投资的工作；负责长期股权项目投资、投后管理及退出投资的制度建设及管理实施；负责对投资企业的日常联系及权益管理。承担集团体系物业经营管理职能，包括物业资产的经营策划、产品定价原则、物业公司选聘、物业中大修方案及相关规则的制定。

（7）规划发展部。负责集团规划管理工作：A.根据政府要求，负责组织区域城市设计，及控规和专业规划编制工作。B.负责组织及指导开展区域综合开发方案编制、项目选址、公共设施定位等研究工作。

负责集团土地管理与获取工作：A.负责集团体系土地资源的日常管理工作，包括定期梳理园区土地资源状况、更新土地信息、相关确权管理、以及土地现场

管理的指导和监督等。B.负责集团体系土地储备与出让的推进。编制土地储备与出让计划,并根据计划跟踪项目完成情况。C.负责集团自建项目的土地获取工作。

(8) 法务部。主要职责:对公司的经营决策和经营方案提出法律意见和建议;公司合同审核,全程参加重大项目合同的起草和谈判工作;管理公司合同专用章,做好合同的归档;商标、版权注册及保护、公司本部营业执照管理;为具体业务工作提供法律咨询;参与处理相关纠纷诉讼及合同履行中产生的问题;律师选聘及监督管理;建立投资企业法律管理体系;做好法律专业培训。

(9) 审计室。审计室主要职责:负责集团公司及其投资企业和项目的各类内部审计;根据集团公司领导及各投资企业董事会决议要求负责专项审计;集团公司所持股权、固定资产及无形资产的评估及子公司评估一级单位审核、转报等工作;工程成本管理,代建项目投资监理的委托和管理,代建项目的工程结算审价;推动集团公司内部控制建设。

(10) 前期开发部。主要职责:负责集团及委托开发区域的土地前期开发过程中的征地、动拆迁等相关工作;负责“一平包干”协议的洽谈与签订;推进动迁进度、对接付款进度;负责土地移交后的土地管理;负责项目地块内管线、绿化苗木的迁移工作;负责“七通一平”及绿化、河道等配套建设工作;负责与政府相关单位的沟通和协调;指导并协助各基地公司的土地前期开发工作。

(11) 采购中心。主要职责:负责集团采购招标工作的制度、管理办法及流程的制定;负责集团年度采购招标计划和预算的编制及落实(包括并不限于工程总承包、专业分包工程、设备材料、咨询服务等);建立集团各类供应商库,及负责对供应商的评估和管理;协助前期开发部市政、园林绿化工程的招标管理和项目管理;监督和指导集团二层面公司的采购招标。

(12) 招商服务中心。市场营销工作:A.品牌运维:负责集团的品牌维护、管理与价值提升。制定并不断完善品牌管理规范;B.公关传播:负责集团的公共关系,组织策划相关活动,开展相应合作,负责集团各类产品、服务和其他重要信息的对外传播,维护和提升集团公众形象;C.媒体关系:统筹集团体系内网站、微博、微信、报刊杂志等媒体的运营管理,负责集团与媒体的沟通,维护和提升媒体关系,负责张江集团和园区的舆情监测与应对。

招商服务工作：A.项目招商：按照不断厚植现有产业发展优势、积极培育新兴产业的要求，采用多种方式布点建群，不断拓展招商渠道，进行细分产业领域的精准招商与战略招商；B.资源管理：统筹管理张江集团体系内产业招商与客户服务工作，建立完善和维护张江园区各类企业、机构、平台、人才等数据库，搭建平台为园区客户提供全生命周期管理和服务，负责制定招商项目准入标准和协调机制，统筹管理集团系统产业承载空间；C.产业研究：在战略规划部门做好宏观产业布局的基础上，负责细分产业研究，建立并维护细分行业的专家智库。持续关注新兴产业发展动态，完成细分产业专项调研；D.政策对接：及时研究各级政府出台的产业发展与人才服务政策，协助管理部门在园区内进行宣传发动，帮助企业 and 人才进行政策咨询和申请；E.安商稳商：负责集团体系客户服务相关活动的策划、组织与开展，做好重点企业、重点人才联络等服务工作。

生态营造工作：A.平台建设：与政府相关部门和市场机构合作，争取各类公共服务平台、成果转化平台、创新资源对接平台、科技研发与金融服务平台等功能性载体落户张江，或在张江进一步发挥效能，助力产业发展与人才集聚；B.政策推动：研究产业规律和企业需求，推动政府相关政策改革与创新；C.配套建议：根据产业发展、功能提升和客户服务需要，负责对园区商业网点、文体设施、人才公寓、交通短驳等资源配套提出建议；D.资源获取：配合集团相关职能条线，做好土地、房产等发展资源获取工作；E.外部评价：负责会同相关职能条线开展独立的园区满意度调研，包括但不限于对物业管理、楼宇空间、设施设备、商业配套等服务项目的客户满意度调查，提升园区综合服务水平。

(13) 产业研究室。负责集团产业研究与管理工作：A.负责集团体系研究工作的统筹管理，编制年度集团内部年度研究计划，并对研究项目进行全生命周期管理。B.负责组织各类资源，针对园区和集团发展的重大前瞻问题开展研究，为领导决策提供参考。C.负责外部研究资源的拓展和对接。延伸集团外部研究网络及专家智库，联络和服务集团战略委员会委员，筹划组织重大战略咨议活动和专题研讨。

6、治理结构

张江集团依据《中华人民共和国公司法》建立了现代化法人治理结构。目前，张江集团治理结构基本情况如下：

(1) 出资人

张江集团的出资人为上海市浦东新区国资委,浦东新区国资委依照《公司法》、《企业国有资产法》等法律、法规以及公司章程规定,依据浦东新区人民政府的授权,履行出资人职责。张江集团不设股东会,由出资人依法单独行使以下职权:

- 1) 审议批准公司发展战略规划和经营方针;
- 2) 审议批准公司投资计划;
- 3) 委派非由职工代表担任的董事、监事,指定公司董事长、副董事长、监事会主席;决定有关董事、监事的报酬事项及奖惩事项;提名公司总经理;
- 4) 审议批准董事会报告;
- 5) 审议批准监事会报告;
- 6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 8) 决定公司增加或者减少注册资本;
- 9) 决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券;
- 10) 决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜;
- 11) 制定和修改公司章程;
- 12) 决定公司累计超过公司最近一期经审计的合并净资产 30.00%或单笔金额超过公司最近一期经审计的合并净资产 10.00%的资产处置;决定为浦东新区国资委系统外的企业提供担保事项;
- 13) 批准董事会提交的公司内部改革重组、股份制改造方案、重要子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等重大事项;
- 14) 决定聘任或解聘会计师事务所,必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计;
- 15) 决定重大会计政策和会计估计变更方案;
- 16) 公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。出资人行使上述职权应采用书面形式并及时通知公司,保障决策的透明度和时效性。

(2) 总经理和副总经理

张江集团总经理的委派和管理按国有企业领导人管理权限实施。总经理依据浦东新区国资委要求及公司章程规定,就公司重大经营事项和经营情况向浦东新

区国资委汇报。副总经理在总经理领导下协助总经理工作。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的日常经营管理工作；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟定公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章制度；
- 6) 拟订公司的经营计划和投资草案；
- 7) 拟订公司的年度财务预算、决算草案；
- 8) 拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 9) 拟订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券或其他具有债券性质的证券的方案；
- 10) 拟订公司合并、分立、解散、变更公司形式的方案；
- 11) 决定公司以发行公司债券或者其他具有债券性质的证券以外的方式进行融资；
- 12) 决定聘任或者解聘除应由出资人任免以外的其他管理人员事宜；
- 13) 召集并主持总经理办公会议；
- 14) 出资人或董事会授予的其他职权。

(3) 总经理办公会议

总经理办公会议（以下简称“总办会”）由总经理主持，副总经理及其他高级管理人员出席。

总办会议事范围：经董事会授权，总办会研究决定公司战略规划、经营计划、投资计划、投资方案、内部管理机构设置、基本管理制度等总办会议事规则规定的重大事项。

(4) 董事会

张江集团董事会由五名董事组成，其中包括职工代表一名。职工代表由公司职代会选举产生，其余董事由出资人委派，董事会成员中应包括由出资人委派的一名外部董事。董事每届任期为三年，连选可以连任。董事会设董事长1名，由出资人在董事会成员中指定。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1) 向出资人报告工作；
- 2) 执行出资人决定；
- 3) 制订公司年度预算方案、决算方案；
- 4) 制订公司战略规划、经营方针和投资计划；
- 5) 决定公司投资方案、一定限额以下的资产处置；
- 6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 决定除重要子公司以外的其他子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等事项；
- 8) 确定对公司所投资企业的重大事项的管理原则；
- 9) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；
- 10) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 11) 决定公司内部管理机构的设置；
- 12) 决定聘任或解聘公司总经理，并根据出资人或总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员，并对高级管理人员进行核查和考核；
- 13) 制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；
- 14) 公司章程其他条款规定的职权；
- 15) 出资人依据公司章程及浦东新区国资委其他规范性文件授予的职权。

(5) 监事和监事会

张江集团设监事会，由五名监事组成，其中职工监事的比例不低于三分之一，监事任期每期三年。监事由出资人委派，监事中的职工代表由职工代表大会选举产生。董事、高级管理人员及其相关的人员不得兼任监事。监事会主席列席公司党委会会议、董事会会议和总经理办公室会议。监事会行使以下职权：

- 1) 检查公司及其所属企业贯彻执行有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；
- 2) 检查公司财务，包括审阅公司的财务会计报告及其他相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

3) 检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值、资产运营、经营责任合同的执行情况;

4) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况;

5) 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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议;

6) 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;

7) 向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项;

8) 定期组织所属企业监事会工作会议,依据公司章程对所属企业进行检查,指导所属企业监事会工作;对公司拟向所属企业委派、推荐的监事人选提出意见;

9) 法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

7、内部控制制度

(1) 关联交易制度

张江集团针对关联交易以及关联方的资金往来,制定了关联交易规则,通过对关联交易认定、交易信息披露、决策程序、交易定价等方面的规范,以确保公司关联交易定价公允、决策程序合规及信息披露规范。

(2) 人事评价考核制度

张江集团已建立了《上海张江(集团)有限公司干部管理办法(2015年修订版)》、《上海张江(集团)有限公司员工手册》等人事评价考核制度,将公司的经营业绩与个人的经济利益直接挂钩,对员工的任用实行公开招聘,做到公平、公正、公开、高效、透明,符合法律、法规的有关规定;对高级管理人员的年度薪酬均根据公司的经营业绩和年终考评结果发放。

(3) 重大投、融资决策制度

张江集团已制定《上海张江(集团)有限公司投资管理制度》、《中共上海张江(集团)有限公司委员会贯彻落实“三重一大”事项集体决策制度实施办法》制度。公司以国有资产保值增值为核心目标,对公司及下属企业实行全面的对外投融资监控机制。对长期投资实行集中统一决策,分级分类管理,同时还对下属子公司实施内部审计和外部审计相结合的控制与监督,公司通过授权审批清单和

董事会制度对公司及下属企业重大投资项目决策，并上报浦东新区国资委审批同意，以提高决策的科学性，防范项目投资风险。在融资方面，公司向银行申请授信额度，在授信额度及年度预算融资额度内提取贷款、开具银行承兑汇票等占用银行一般授信的融资、预算内接受委托贷款须经总经理审核；需形成董事会或股东会决议的，报集团董事会审批；预算外借款报集团公司董事会批准。

（4）财务管理制度

计划财务部负责张江集团财务核算的归口管理工作，财务部对核算执行情况进行分析，并建立《上海张江（集团）有限公司会计核算办法》、《上海张江（集团）有限公司费用类业务核算规范》等核算考核制度，对各部门、子公司的核算实施监控。根据公司资金运作情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转，严格审核相关凭证，保证其真实性、完整性和合法性。财务部对各部门提供的《付款单据》、《付款凭证》进行审核，包括审核预算分类、付款是否符合合同规定、付款方式、资料是否齐备并符合财务规定；对审核通过的付款单据由出纳办理付款业务。财务部的会计人员及部门经理对单据是否齐全、科目是否记错、费用、成本结转是否准确进行审核。

（5）预算管理制度

公司制定了《上海张江（集团）有限公司全面预算管理办法》，计划财务部负责张江集团财务预算归口管理工作，加强财务预算管理，对财务及非财务资源进行分配、考核、控制，以便有效地组织和协调企业的经营活动，完成既定的经营目标。计划财务部根据各部门及子公司提供的年度财务预算计划、预算调整计划，开展预算计划工作；根据各部门提供的经营类预算及费用类预算进行汇总，编制经营类预算、费用类预算、资金类预算，报董事会审批。

（6）担保制度

公司制定了《上海张江（集团）有限公司资金管理办法（试行）》，根据资金预算确定需担保的总额和担保期限，未经国资批准，不对系统外企业进行担保。公司担保的对象原则上为集团投资控股企业，根据权限上报总办会、董事会及国资委批准。公司与其投资控股企业之间的担保、公司与集团控股投资企业之间的当年担保存量余额，不能超过上年末担保存量余额，否则应当向集团总办会提出申请。

（7）对子公司的资产、人员、财务的管理制度

围绕统一管理，有效控制的目标，张江集团下属子公司根据公司核心目标和价值观，建立了《上海张江（集团）有限公司投资企业财务负责人管理办法（试行）》、《上海张江（集团）有限公司员工手册》等相应的一系列管理制度。

张江集团通过派出董事、监事和经营管理人员对子公司进行管理，实行公司派出董事、监事重大事项申报制度。公司派出董事参加子公司董事会前根据集团公司审批意见发表意见。公司派出的执行董事需向公司申报子公司重大事项，子公司负责组织董事、监事对重大事项进行申报。公司派出监事参加子公司董事会前可对董事会拟审议事项提出建议。

张江集团人力资源部负责公司定员管理、招聘管理、派出人员管理；负责子公司工资总额和领导人员目标薪资等薪酬福利策划和管理；负责子公司培训开发策划工作；负责子公司经营者绩效评价与管理。

张江集团计划财务部是负责子公司资金、预决算、会计核算、税务等事项的归口管理部门。负责对子公司财务负责人的任职资格、业绩评价提出专业意见；负责对子公司的预算、资金、会计业务实施一体化管理和业务指导；负责子公司重大资产损失管理；负责子公司担保事务归口管理；负责统筹组织和监管子公司信用管理。

（8）信息披露制度

张江集团在银行间债券市场及公开市场发行债务融资工具和公司债，为保护投资者合法权益，根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《中华人民共和国证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》相关法律法规，制定信息披露制度。公司计划财务部门为本公司信息披露事务管理部门。管理制度由公司计划财务部提交公司董事会审议通过后实施，信息披露的范围主要包括发行公告、募集说明书等发行文件；年度报告、半年度报告、季度报告以及重大事项披露报告；在债务融资工具及公司债存续期内，企业及时向市场披露发生可能影响其偿债能力的重大事项等。

2021年8月，公司按照三部委《公司信用类债券信息披露管理办法》要求，统一信息披露管理工作，制定了《上海张江（集团）有限公司公司信用类债券信息披露事务管理办法》。

（9）制定资金运营内控制度

1) 资金管理模式

公司资金运营实行“集中管理、统一调度”的模式，即资金管理范围内的经济活动所需资金，由计划财务部根据公司年度资金预算及经营需要统筹安排，资金调度必须按照规定的程序和完整的凭证手续进行规范运作。公司资金使用执行“三重一大”管理规定；年度资金预算由计划财务部负责编制，上报集体研究、董事会审定；各类投资款项按照董事会的决议进行资金调度安排。

2) 资金运营内控制度

公司按照要求制定了《上海张江（集团）有限公司资金管理办法（试行）》等有关资金使用管理办法以及操作办法等制度文件，严格控制公司内部资金运营与使用。

3) 短期资金调度应急预案

在资金应急调度方面，为加强集团资金统筹协调，应对突发短期资金需求，公司制定了短期资金调度应急预案：一是要求公司及下属企业保持适当的资金储备，在满足正常经营的基础上，整个集团层面要保持一定富余，确保紧急情况下有一定资金余量可供应急；二是保留适当银行授信提款额度，以备不时之需；三是加强公司与各下属企业资金运营方面的协同。

目前，公司内部各项控制制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

（10）突发事件管理制度

张江集团为应对突然发生的，已经或者可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康以及公司社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处理措施予以应对的偶发性事件，制定了《突发事件应急管理规定》，对公司面临的突发事件的适用范围、处理做出了详细的规定。预案建立了组织指挥体系，并明确了领导小组和工作小组的职责。公司总部成立突发事件领导小组，负责公司突发事件的管理及处置工作，其中公司董事长、总经理任组长，分管副总经理任副组长，组

员由公司各部门经理担任。预案从突发事件的适用范围、预警和预防机制、应对突发事件的组织体系和职责、工作原则、工作程序、后期处置、应对突发事件的宣传、培训和演练、突发事件信息披露制度、公司管理层的应急选举方案和其他应急处置方案、责任追究等方面进行了规定。针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查或者采取强制措施，无法履行职能的，公司将及时安排其他管理人员代为履行职责，并及时新任管理层人员，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。公司各部门经理、各子公司总经理作定期检查及汇报部门或公司有关情况，做到及时提示、提前控制，将事态控制在萌芽状态中。

8、财务状况

(1) 财务报表

张江集团 2019 年度财务报表由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，出具了天职业字[2020]13778 号无保留意见审计报告；2020、2021 年度财务报表均由上会会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了上会师报字[2021]1240 号、上会师报字[2021]1325 号无保留意见审计报告，2022 年 1 月 1 日起至 9 月 30 期间的财务报表未经审计或审阅。

①资产负债表

表：张江集团最近三年及一期合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	761,738.39	801,688.49	748,983.60	691,628.48
交易性金融资产	167,881.18	125,889.56	174,134.44	25,567.34
应收账款	90,508.31	97,699.20	38,330.20	66,918.81
预付款项	258,885.57	38,255.34	48,909.09	120,033.36
其他应收款	87,727.42	102,635.78	75,516.53	83,417.77
存货	3,111,212.06	2,610,359.30	2,343,608.05	2,312,602.52
其他流动资产	96,451.65	106,795.76	58,156.06	57,018.03
流动资产合计	4,584,591.38	3,888,489.50	3,493,072.86	3,357,478.70
非流动资产：				
发放贷款及垫款	104,365.63	106,419.50	96,836.07	97,953.03
可供出售金融资产	-		666,028.17	385,210.19
其他权益工具投资	131,025.30	214,040.84		
其他非流动金融资产	1,456,461.67	1,249,282.72	658,507.52	299,600.22

长期股权投资	443,333.81	419,051.60	403,605.83	397,399.35
投资性房地产	3,021,886.28	3,084,728.35	2,598,877.54	2,090,099.36
固定资产	123,201.82	125,104.83	122,781.12	122,975.40
在建工程	80,606.18	72,623.94	57,301.49	33,776.26
无形资产	9,813.07	8,724.15	8,941.78	8,867.59
商誉	245.67	245.67	245.67	245.67
长期待摊费用	21,655.17	25,240.07	17,616.13	9,857.01
递延所得税资产	78,219.01	78,516.70	68,142.37	59,001.53
其他非流动资产	229,609.98	235,331.70	227,635.28	216,285.96
非流动资产合计	5,703,782.09	5,623,599.34	4,926,518.97	3,721,271.56
资产总计	10,288,373.47	9,512,088.85	8,419,591.83	7,078,750.26
流动负债：				
短期借款	1,644,835.00	1,482,000.50	1,530,500.00	1,597,280.00
应付账款	272,128.22	326,246.08	190,130.21	262,554.12
预收款项	63,897.57	59,562.86	549,725.61	323,778.42
合同负债	429,018.19	496,477.37	85,349.84	
应付职工薪酬	4,846.65	10,009.38	8,475.01	7,463.65
应交税费	54,640.71	93,425.07	91,927.77	139,600.99
其他应付款	507,310.61	514,691.68	437,193.00	389,580.39
一年内到期的非流动负债	744,654.94	424,879.33	529,741.97	191,507.46
其他流动负债	474,416.76	291,867.16	288,058.39	180,525.07
流动负债合计	4,195,748.65	3,699,159.44	3,711,101.80	3,092,290.10
非流动负债：				
长期借款	1,696,156.17	1,382,729.82	1,168,807.91	1,105,252.48
应付债券	1,527,133.32	1,604,345.09	956,832.74	722,615.21
长期应付款	210,271.27	155,213.90	167,374.74	163,460.50
预计负债	58,193.16	61,848.26	45,814.51	19,358.53
递延所得税负债	192,402.83	186,359.08	198,536.99	62,058.16
递延收益-非流动负债	31,267.60	30,862.65	31,664.25	32,522.40
其他非流动负债	198,600.00	200,000.00		
非流动负债合计	3,917,577.79	3,623,572.17	2,569,031.14	2,105,267.28
负债合计	8,113,326.44	7,322,731.61	6,280,132.95	5,197,557.38
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	311,255.00	311,255.00	311,255.00	311,255.00
资本公积金	829,340.71	849,027.04	763,669.75	744,589.06
其它综合收益	21,608.05	58,278.85	144,442.02	34,813.37
盈余公积金	13,496.03	13,496.03	12,181.25	11,663.45
未分配利润	318,984.48	315,389.80	261,649.92	195,198.73
归属于母公司所有者权益合计	1,494,684.27	1,547,446.72	1,493,197.94	1,297,519.61
少数股东权益	680,362.76	641,910.53	646,260.94	583,673.27
所有者权益合计	2,175,047.03	2,189,357.24	2,139,458.88	1,881,192.88

②利润表

表：张江集团近三年及一期合并利润表

单位：人民币万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	384,143.55	841,660.88	406,957.38	638,863.89
营业总成本	383,114.77	774,065.45	501,449.09	597,416.46
营业成本	187,727.49	534,038.30	289,926.78	379,389.37
税金及附加	43,914.92	40,546.82	27,207.65	54,474.80
销售费用	4,110.38	8,503.64	5,730.99	9,517.09
管理费用	36,393.90	55,485.74	47,145.41	45,023.21
财务费用	110,344.63	134,577.59	130,636.37	108,209.93
加：其他收益	3,854.02	10,992.08	11,868.20	9,095.27
投资净收益	40,600.03	99,821.96	167,764.64	50,005.79
公允价值变动净收益	43,287.96	-23,021.52	265,967.40	23,117.85
资产减值损失	35.26	-32,809.92	-56,702.74	-12,121.50
信用减值损失	-405.77	-368.40	0.61	-502.08
资产处置收益	-	-117.76	-149.44	13,362.98
营业利润	88,400.27	122,091.87	294,256.96	124,405.74
加：营业外收入	261.50	282,905.77	282,905.77	282,905.77
减：营业外支出	2,515.98	269,899.19	269,899.19	269,899.19
利润总额	86,145.78	100,767.96	281,016.28	115,749.00
减：所得税	36,823.03	48,809.04	98,847.61	59,179.79
净利润	49,322.75	51,958.93	182,168.68	56,569.21

③现金流量表

表：张江集团近三年及一期合并现金流量表

单位：人民币万元

	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	342,173.47	690,923.95	665,964.02	810,223.69
收到的税费返还	53,981.34	10,159.04	4,856.44	41.42
收到其他与经营活动有关的现金	314,405.18	536,724.17	342,017.76	437,967.66
经营活动现金流入(金融类)	7,214.90	11,609.20	11,159.53	12,539.65
经营活动现金流入小计	717,774.88	1,249,416.36	1,023,997.75	1,260,772.42
购买商品、接受劳务支付的现金	621,471.46	1,178,258.40	851,912.45	1,396,656.97
支付给职工以及为职工支付的现金	40,958.17	51,842.35	43,163.78	55,217.11
支付的各项税费	122,418.01	150,289.23	150,485.98	109,835.01
支付其他与经营活动有关的现金	252,457.17	126,335.21	5,254.48	253,394.23
经营活动现金流出(金融类)	-2,169.06	11,068.59	519.07	-13,869.38
经营活动现金流出小计	1,035,135.75	1,517,793.78	1,051,335.77	1,801,233.95

经营活动产生的现金流量净额	-317,360.87	-268,377.42	-27,338.02	-540,461.53
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	260,703.58	523,302.63	353,928.71	85,546.76
取得投资收益收到的现金	48,642.94	63,264.96	40,161.12	46,182.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11.07	12.10	259.93	7,153.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			60,230.01	
收到其他与投资活动有关的现金	1,580.89	370,005.08	145,005.56	5,930.55
投资活动现金流入小计	310,938.48	956,584.76	599,585.33	144,814.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	289,231.14	138,783.18	92,580.40	70,702.03
投资支付的现金	446,598.78	662,658.63	658,004.84	93,791.28
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-39,586.23		
支付其他与投资活动有关的现金	40,000.00	368,600.00	224,332.35	9,644.33
投资活动现金流出小计	775,829.92	1,130,455.57	974,917.59	174,137.64
投资活动产生的现金流量净额	-464,891.44	-173,870.82	-375,332.26	-29,323.50
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		43,375.00	14,130.00	9,175.25
取得借款收到的现金	3,019,725.94	4,336,832.84	4,086,075.83	2,441,352.36
收到其他与筹资活动有关的现金	17,168.64	546,210.82	540,365.89	101,411.55
发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入小计	3,036,894.58	4,926,418.66	4,640,571.72	2,551,939.16
偿还债务支付的现金	2,131,526.18	3,615,116.76	3,420,280.34	1,948,540.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	166,335.99	246,340.17	206,255.71	190,999.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	30,313.85	14,426.93	36,876.87
支付其他与筹资活动有关的现金	1,609.65	568,830.61	552,389.02	289.53
筹资活动现金流出小计	2,299,471.83	4,430,287.55	4,178,925.07	2,139,829.78
筹资活动产生的现金流量净额	737,422.75	496,131.11	461,646.65	412,109.38
汇率变动对现金的影响	4,879.46	-919.57	-1,334.55	735.43
现金及现金等价物净增加额	-39,950.10	52,963.31	57,641.82	-156,940.22

(2) 财务分析

表：张江集团近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度

	1-9 月			
总资产	10,288,373.47	9,512,088.85	8,419,591.83	7,078,750.26
总负债	8,113,326.44	7,322,731.61	6,280,132.95	5,197,557.38
归属于母公司所有者权益	1,494,684.27	1,547,446.72	1,493,197.94	1,297,519.61
营业收入	384,143.55	841,660.88	406,957.38	638,863.89
营业成本	383,114.77	774,065.45	501,449.09	597,416.46
利润总额	86,145.78	100,767.96	281,016.28	115,749.00
净利润	49,322.75	51,958.93	182,168.68	56,569.21
经营活动产生的现金流量净额	-317,360.87	-268,377.42	-27,338.02	-540,461.53
资产负债率 (%)	78.86%	76.98	74.59	73.42
流动比率	1.09	1.05	0.94	1.09
营业利润率 (%)	23.01	14.51	72.31	19.47
营业收入净利率 (%)	12.84	6.17	44.76	8.85
总资产收益率 (%)	2.68	2.60	5.28	3.24
净资产收益率 (%)	0.69	1.05	6.82	2.41

近三年张江集团资产规模稳步提升。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末总资产规模分别为 707.87 亿元、841.96 亿元和 951.21 亿元和 1,028.84 亿元；同期，归属于母公司的所有者权益亦同步增长。

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，张江集团资产负债率分别为 73.42%、74.59%、76.98%和 78.86%；流动比率分别为 1.09 倍、0.94 倍、1.05 倍及 1.09 倍；近三年及一期张江集团流动比率保持在 1 左右，资产负债率约 75%，负债水平较稳定，长期偿债能力较良好。

2019 年、2020 年、2021 年，张江集团营业收入总体大幅提升，分别为 63.89 亿元、40.70 亿元、84.17 亿元，利润总额及净利润呈一定波动，各项利润率及收益率指标波动区间较大。

(3) 资产状况

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	761,738.39	801,688.49	748,983.60	691,628.48
应收账款	90,508.31	97,699.20	38,330.20	66,918.81
其他应收款	87,727.42	102,635.78	75,516.53	83,417.77
存货	3,111,212.06	2,610,359.30	2,343,608.05	2,312,602.52

流动资产合计	4,584,591.38	3,888,489.50	3,493,072.86	3,357,478.70
非流动资产：				
其他非流动金融资产	1,456,461.67	1,249,282.72	658,507.52	299,600.22
长期股权投资	443,333.81	419,051.60	403,605.83	397,399.35
投资性房地产	3,021,886.28	3,084,728.35	2,598,877.54	2,090,099.36
非流动资产合计	5,703,782.09	5,623,599.34	4,926,518.97	3,721,271.56
资产总计	10,288,373.47	9,512,088.85	8,419,591.83	7,078,750.26

张江集团的流动资产主要包括货币资金和存货。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，两者合计占流动资产的比例分别为 86.25%、85.91%、87.27%和 84.48%。其中，存货主要为未完工园区开发项目，变现能力较强，具有一定升值空间。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，张江集团应收账款和其他应收款合计占当期流动资产比例分别为 4.48%、3.26%、5.15%和 3.89%。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，张江集团投资性房地产余额分别为 209.01 亿元、259.89 亿元、308.47 亿元和 302.19 亿元，保持稳步增长，占当期非流动资产的比例分别为 56.17%、52.75%、54.85%及 52.98%，处于比较稳定的水平。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，张江集团其他非流动金融资产总额分别为 29.96 亿元、65.85 亿元、124.93 亿元和 145.65 亿元，主要为可供出售权益工具和基金投资；长期股权投资总额分别为 39.74 亿元、40.36 亿元和 41.91 亿元和 44.33 亿元，主要为对合营企业及联营企业投资。两者合计占当期非流动资产比例分别为 18.73%、21.56%、29.67%和 33.31%。

(4) 负债状况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动负债：				
短期借款	1,644,835.00	1,482,000.50	1,530,500.00	1,597,280.00
应付账款	272,128.22	326,246.08	190,130.21	262,554.12
其他应付款	507,310.61	514,691.68	437,193.00	389,580.39
一年内到期的非流动负债	744,654.94	424,879.33	529,741.97	191,507.46
流动负债合计	4,195,748.65	3,699,159.44	3,711,101.80	3,092,290.10
非流动负债：				
长期借款	1,696,156.17	1,382,729.82	1,168,807.91	1,105,252.48
应付债券	1,527,133.32	1,604,345.09	956,832.74	722,615.21
长期应付款	210,271.27	155,213.90	167,374.74	163,460.50
非流动负债合计	3,917,577.79	3,623,572.17	2,569,031.14	2,105,267.28

负债合计	8,113,326.44	7,322,731.61	6,280,132.95	5,197,557.38

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末,张江集团流动负债占负债总额的比例分别为 59.50%、59.09%、50.52%和 51.71%,呈现稳步下降,负债结构优化。流动负债主要包括短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债与其他流动负债,以上负债合计占当期流动资产的比例分别为 78.94%、72.42%、74.28%和 75.53%。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末,张江集团非流动负债占总负债的比重分别为 40.50%、40.91%、49.48%和 48.29%。主要是因为张江集团通过长期借款及中长期债券融资后,规模保持稳定。非流动负债主要由长期借款、应付债券构成,两者合计占当期非流动资产的比例分别为 86.82%、82.74%、82.43%和 82.28%。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末,张江集团长期应付款分别为 16.35 亿元、16.74 亿元、15.52 亿元和 21.03 亿元,主要为专项应付款。

(5) 盈利分析

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月,张江集团实现营业收入 63.89 亿元、40.70 亿元、84.17 亿元和 38.41 亿元,主要来源于张江科学城内的园区经营管理和为园区企业提供增值服务;实现净利润 5.66 亿元、18.22 亿元、5.20 亿元和 4.93 亿元,盈利情况稳定。

(6) 现金流量状况

单位:万元

	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-317,360.87	-268,377.42	-27,338.02	-540,461.53
投资活动产生的现金流量净额	-464,891.44	-173,870.82	-375,332.26	-29,323.50
筹资活动产生的现金流量净额	737,422.75	496,131.11	461,646.65	412,109.38
现金及现金等价物净增加额	-39,950.1	52,963.31	57,641.82	-156,940.22

2019-2021 年末及 2022 年 1-9 月张江集团经营活动净现金流为净流出,主要是园区开发建设投入;投资活动净现金流为净流出,主要是投资支付的现金;筹资活动净现金为净流入,体现张江集团融资能力较强。

9、资信情况

(1) 公司资信情况

根据张江集团提供的银行版《企业征信报告》，截至 2023 年 2 月 20 日，张江集团无不良信贷信息。经查询“最高人民法院的全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至尽职调查基准日，原始权益人不属于失信被执行人。

（2）最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规行为。

经查询，通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至 2023 年 2 月 20 日，于前述公开渠道，张江集团最近三年不存在重大违法违规记录；张江集团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。

（二）上海张江集成电路产业区开发有限公司

1、基本情况

截至 2022 年 12 月 31 日，上海张江集成电路产业区开发有限公司基本情况如下：

企业名称	上海张江集成电路产业区开发有限公司
公司简称	张江集电
主体类型	有限责任公司
法定代表人	何大军
统一社会信用代码	91310115703101852D
成立日期	2001 年 4 月 10 日
注册资本	人民币 7.60 亿元
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区张东路 1158 号,丹桂路 1059 号 2 幢 104 室
经营范围	房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或

	许可证件为准)一般项目:非居住房地产租赁;住房租赁;酒店管理;集成电路设计;集成电路芯片设计及服务;工程管理服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;专业设计服务;租赁服务(不含许可类租赁服务);科技中介服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);物业管理;市政设施管理;国内贸易代理;销售代理;建筑材料销售。(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、设立和存续情况

(1) 设立和存续情况

2001年4月10日,上海张江高科技园区开发公司(2003年改建为上海张江(集团)有限公司)联合上海市浦东土地发展(控股)公司合资建立上海张江集成电路产业区开发有限公司,成立时,注册资本6亿元人民币。上海张江高科技园区开发公司以货币形式认缴出资3.12亿元,占注册资本的52%;上海市浦东土地发展(控股)公司以约共计5.5平方公里未开发土地作价28800万人民币投入,占注册资本的48%。

2006年6月9日,经张江集电股东会决议通过,上海市浦东土地发展(控股)公司将其持有的48%股份无偿划转给上海张江(集团)有限公司,张江集电成为张江集团独资子公司。

2007年3月29日,经张江集电股东会决议通过,张江集电注册资本增至40000万元人民币;吸收上海张江高科技园区开发股份有限公司为公司股东,其对公司增资67365万元人民币,其中24000万元人民币作为公司新增注册资本,余款进入公司资本公积。本次增资经上海宏大信宇会计师事务所有限公司出具的沪宏会师报字(2007)第HB0051号《验资报告》验证。本次增资后,张江集团出资额占注册资本的40%,张江高科出资额占注册资本的60%。

2008年9月1日,经张江集电股东会决议通过,上海张江(集团)有限公司将持有的张江集电40%的股份转让给上海张江高科技园区开发股份有限公司,转让价格按经浦东新区国资委批准的评估价格执行。张江集电成为张江高科独资子公司。

2008年11月28日,经张江集电股东会决议通过,张江集电注册资本增加36,000万元人民币至76,000万元人民币,张江高科以配股资金9.71亿元作为资

本金注入张江集电，配股资金中的 61100 万元作为资本公积计入张江集电的所有者权益科目。

2022 年 2 月 23 日，经张江集电股东会决议通过，张江集电经营范围修改为：房地产开发经营；非居住房地产租赁；住房租赁；酒店管理；集成电路设计；集成电路芯片设计及服务；工程管理服务；技术服务；技术开发；技术咨询；技术交流；技术转让；技术推广；专业设计服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；科技中介服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；市政设施管理；国内贸易代理；销售代理；建筑材料销售。【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）近三年违法违规情况

经调查，未发现张江集电存续期间因违反证券法规受到处罚、或被中国证监会公开批评或被证券交易所公开谴责的情况，也未发现原始权益人自成立以来有其他重大违法违规行为。

3、股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，张江集电的出资人及出资比例情况如下：

表：张江集电的出资情况表

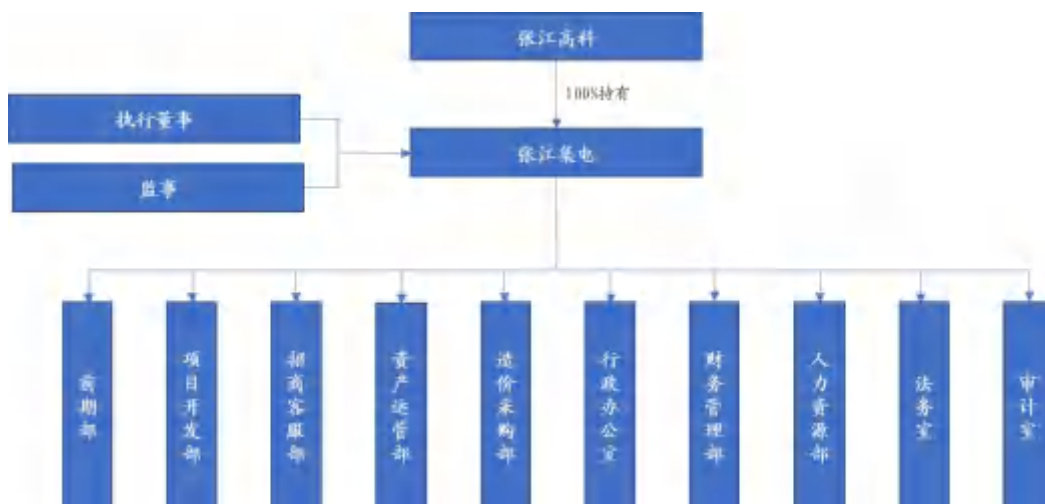
序号	出资人名称	认缴出资额 (单位：万元)	实缴出资额 (单位：万元)	出资比例 (%)
1	上海张江高科技园区开发股份有限公司	76,000.00	76,000.00	100.00
合计		76,000.00	76,000.00	100.00

4、控股股东和实际控制人情况

上海张江高科技园区开发股份有限公司为张江集电的母公司，实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

5、组织架构

张江集电设有前期部、项目开发部、招商客户部、资产运管部、造价采购部、行政办公室、财务管理部、人力资源部、法务室、审计室。



(1) 前期部

负责制定公司土地储备规划；负责公司开发项目的前期规划及规划调整；牵头负责公司安全生产的管理。

(2) 项目开发一部、二部：

负责项目开发的计划和进度安排；负责施工图设计管理以及施工阶段的专项深化设计管理；负责项目施工现场管理。

(3) 招商客服部

负责公司办公研发楼宇、厂房等物业的租赁、销售；负责统筹公司所辖园区的客户服务管理工作。

(4) 资产运管部

负责公司在营物业的物业管理；负责公司商业、食堂、人才公寓、酒店等物业的运营管理工作，以及新增项目的产品定位、营销方案设计等工作；负责公司开发建设主体范围内的已建房产、配套公共设施的运营维护和管理等工作；负责承接新区城运中心、网格化管理、市民热线的各类工单、自有物业资产的安全管理等工作。

(5) 造价采购部

负责公司建设、装修、维修等工程项目的造价管理工作，负责公司工程、物业维修、固定资产以及咨询服务等项目的招投标采购管理工作。

(6) 行政办公室

负责公司日常行文办会工作；负责公司信息（含微信公众号、官网等传播平台）的编审与发布；负责公司品牌、公关事务管理和企业文化建设；负责公司 ISO

质量/环境管理体系建设；负责公司档案管理、办公用固定资产管理；员工后勤保障管理与服务；公司应急管理、信访维稳工作；负责公司信息化平台建设。

（7）财务管理部

概述：负责财务集中化管理下各公司的会计核算体系建立及日常财务会计工作；负责财务预决算管理、负责公司日常融资和资金管理；负责公司各项经营活动的财务分析；负责公司税务管理；负责投资企业财务总监的推荐委派和管理；负责公司资产数据信息管理及下辖物业各类费用账务处理管理工作。

（8）人力资源部

负责公司人力资源规划、工作分析、人员招聘、薪酬福利、绩效考核、员工培训与发展、外事管理、组织干部管理、干部人才梯队建设等方面工作，负责指导投资企业人力资源管理工作。

（9）法务室

负责公司诉讼管理、法律合同文本的管理工作；负责做好各部门、各业务项目的法务咨询服务工作；负责公司内法律服务宣传工作；负责投资企业相关的法律事务管理和咨询工作。

（10）审计室

负责公司内部审计计划的组织和实施；对接和配合各类外部审计工作；负责公司内控和风控管理工作；负责公司资产评估管理工作。

6、治理结构

（1）股东

张江集电不设股东会，股东行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换执行董事，决定有关执行董事的报酬事项；
- 3) 选举和更换监事，决定监事的报酬事项；
- 4) 审议批准执行董事的报告；
- 5) 审议批准监事的报告；
- 6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

- 9) 对发行公司债券作出决议;
- 10) 对向股东以外的人转让出资作出决议;
- 11) 对公司合并、分立、变更公司形式, 解散和清算等事宜作出决议;
- 12) 修改公司章程;
- 13) 公司章程规定的其他职权。

(2) 执行董事

公司不设董事会, 设执行董事一名, 执行董事对公司股东负责, 由股东委派产生。执行董事行使下列职权:

- 1) 向股东报告工作;
- 2) 执行股东的决定;
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案;
- 4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案
- 7) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
- 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;
- 11) 公司章程规定的其他职权。

(3) 经理

公司设经理, 由执行董事决定聘任或者解聘, 执行董事可自行担任经理。经理对执行董事负责, 行使下列职权:

- 1) 主持公司的生产经营管理工作, 组织实施执行董事决定;
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟定公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟定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执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8) 执行董事授予的其他职权。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生，对股东负责。监事行使下列职权：

1) 检查公司财务；

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

3) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

4) 向股东提出提案；

5) 依照公司法第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；

6) 公司章程规定的其他职权。

7、内部控制制度

根据张江集电出具的相关《承诺函及声明函》，作为张江集电的唯一股东，张江高科的内部制度适用于张江集电。张江高科已就内控管理、预算管理、会计核算、融资管理及基金投资管理等事项建立内部控制制度。经核查，张江高科提供的内部制度并根据张江集电出具的相关《承诺及声明函》，不存在影响张江集电持续经营的法律障碍。

8、财务状况

根据张江集电 2019 年、2020 年、2021 年经审计的财务报表及 2022 年 9 月未经审计的财务报表，张江集电近三年一期财务情况如下：

①资产负债表

表：张江集电最近三年及一期合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	34,166.14	128,547.98	37,050.80	23,602.38

交易性金融资产	-	50,090.88	118,161.17	-
应收账款	3,242.59	2,697.34	4,241.28	7,827.67
预付款项	-	2.19	385.16	308.89
其他应收款	4,724.89	18,090.11	19,064.30	18,387.46
存货	414,708.43	377,155.76	289,170.66	198,808.82
其他流动资产	25,346.95	3,787.80	7,650.44	20,400.99
流动资产合计	492,237.49	580,372.06	475,723.80	269,336.20
非流动资产：				
可供出售金融资产	19,707.60	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	921.01	-551.05	10,398.13	13,002.48
其他非流动金融资产	-	16,390.00	-	-
投资性房地产	308,640.07	356,575.06	307,685.33	323,899.20
固定资产	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	2,289.34	3,020.36	4,005.61	1,981.17
递延所得税资产	22,836.06	23,110.48	21,516.15	21,518.00
非流动资产合计	354,394.08	398,544.85	343,605.22	360,400.85
资产总计	846,631.57	978,916.91	819,329.03	629,737.05
流动负债：				
短期借款	134,000.00	70,000.00	90,000.00	80,000.00
应付账款	16,133.83	57,338.57	12,785.37	16,436.13
预收款项	3,993.45	3,367.89	1,889.85	3,084.39
应付职工薪酬	241.91	921.33	844.71	580.81
应交税费	2,766.01	11,009.56	4,682.86	11,625.62
其他应付款	157,393.90	239,061.93	201,610.92	98,716.87
一年内到期的非流动负债	6,875.00	27,150.00	3,350.00	1,250.00
其他流动负债	-	4,735.05	-	-
流动负债合计	321,597.84	508,285.29	315,163.71	211,693.82
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	78,118.50	66,650.00	143,800.00	65,750.00
递延收益	6,225.44	7,030.40	4,203.68	5,500.00
递延所得税负债	1,201.52	382.72	40.29	-
非流动负债合计	85,545.46	74,063.12	148,043.97	71,250.00
负债合计	407,143.31	582,348.41	463,207.68	282,943.82
所有者权益：				
实收资本	76,000.00	76,000.00	76,000.00	76,000.00
盈余公积	26,706.76	26,706.76	22,670.81	21,771.12
未分配利润	232,316.50	189,396.74	152,985.54	144,557.12

所有者权益合计	439,488.26	396,568.50	356,121.35	346,793.24

②利润表

表：张江集电近三年及一期合并利润表

单位：人民币万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	133,292.89	54,612.58	37,856.46	86,441.23
营业总成本	81,019.28	29,398.22	26,386.23	54,649.16
营业成本	53,674.74	19,126.45	21,509.52	35,348.14
税金及附加	26,241.77	5,040.79	621.19	11,058.80
销售费用	521.51	949.82	739.22	1,246.34
管理费用	433.22	540.15	718.18	557.13
财务费用	-346.38	3,741.01	2,798.12	6,438.74
加：其他收益	806.17	1,074.96	2,165.43	656.98
投资净收益	1,586.49	21,267.86	-164.92	1,539.26
公允价值变动收益	3,275.22	1,530.88	161.17	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业利润	57,941.49	49,813.74	13,356.37	34,192.39
加：营业外收入	0.23	88.88	0.27	8.32
减：营业外支出	0.26	0.12	-	4.70
利润总额	57,941.46	49,902.50	13,356.65	34,196.01
所得税费用	14,243.43	9,455.05	4,028.53	8,992.15
净利润	43,698.03	40,447.45	9,328.11	25,203.86

③现金流量表

表：张江集电近三年及一期合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	40,736.82	159,491.15	50,703.60	92,283.86
收到的税费返还	3,242.12	3,540.91	1,798.12	-
收到其他与经营活动有关的现金	21,385.39	20,272.26	7,919.05	10,108.88
经营活动现金流入小计	65,364.33	183,304.32	60,420.77	102,392.73
购买商品、接受劳务支付的现金	83,725.77	106,923.99	104,417.85	54,181.91
支付给职工以及为职工支付的现金	1,988.24	2,281.45	1,795.23	1,687.85
支付的各项税费	33,145.67	7,804.60	13,394.97	9,561.36
支付其他与经营活动有关的现金	8,544.18	8,175.50	5,544.15	12,600.17
经营活动现金流出小计	127,403.87	125,185.54	125,152.20	78,031.30
经营活动产生的现金流量净额	-62,039.53	58,118.77	-64,731.43	24,361.44

投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	90,000.00	277,963.61	132,800.00	46,400.00
取得投资收益收到的现金	646.81	1,552.09	2,529.54	3,549.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	90,646.81	279,515.71	135,329.54	49,949.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	97.00
投资支付的现金	70,000.00	188,375.00	236,000.00	20,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	70,000.00	188,375.00	236,000.00	20,497.00
投资活动产生的现金流量净额	20,646.81	91,140.71	-100,670.46	29,452.92
筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	131,681.00	120,000.00	293,000.00	177,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	306,665.25	149,206.32	393,014.00	177,000.00
偿还债务支付的现金	76,487.50	193,350.00	202,850.00	82,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,640.66	13,618.62	11,313.69	10,447.47
支付其他与筹资活动有关的现金	277,379.92	-	-	166,909.90
筹资活动现金流出小计	359,508.08	206,968.62	214,163.69	259,557.37
筹资活动产生的现金流量净额	-52,842.83	-57,762.30	178,850.31	-82,557.37
现金及现金等价物净增加额	-94,235.56	91,497.18	13,448.42	-28,743.02
期初现金及现金等价物余额	128,401.71	37,050.80	23,602.38	52,345.39
期末现金及现金等价物余额	34,166.14	128,547.98	37,050.80	23,602.38

(2) 主要财务分析

①资产结构

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，张江集电总资产分别为 62.97 亿、81.93 亿、97.89 亿及 84.66 亿，总负债分别为 28.29 亿、46.32 亿、58.23 亿和 40.71 亿。

张江集电的流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产和存货构成。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，上述三项合计占流动资产的比例分别为 82.58%、93.41%、95.77%和 93.23%。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，张江集电投资性房地产余额分别为 32.39 亿元、30.77 亿元、35.66 亿元和 30.86 亿元，总体保持稳定，占当期非流动资产的比例分别为 89.87%、89.55%、89.47%及 87.09%。

② 负债状况

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，张江集电流动负债占负债总额的比例分别为 74.82%、68.04%、87.28%和 78.99%，主要由短期借款和其他应付款构成，两者合计占当期流动资产的比例分别为 84.42%、92.53%、60.80%和 90.61%，其中其他应付款规模较大。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，张江集电非流动负债主要为长期借款，占当期非流动负债的比例分别为 92.28%、97.13%、89.99%和 91.32%。

③ 盈利情况

2019 年、2020 年及 2021 年张江集电营业收入分别为 8.64 亿元、3.79 亿元和 5.46 亿元；盈利能力较好。

④ 现金流量状况

2019-2021 年度张江集电经营活动净现金流为 2.44 亿元、-6.47 亿元、5.81 亿元；近三年投资活动现金流总体保持平衡；2019-2021 年度张江集电筹资活动净现金流为-8.26 亿元、17.89 亿元、-5.78 亿元；现金净流量分别为-2.87 亿元、1.34 亿元和 9.15 亿元。

9、资信情况

(1) 公司资信情况

根据张江集电提供的银行版《企业征信报告》，截至 2023 年 2 月 20 日，张江集电无不良信贷信息。经查询“最高人民法院的全国法院被执行人信息查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>)和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)，截至尽职调查基准日，张江集电不属于失信被执行人。

(2) 最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规行为。

经查询，通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、

国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至 2023 年 2 月 20 日，于前述公开渠道，张江集电最近三年不存在重大违法违规记录；张江集电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。

（三）对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

张江集团与张江集电合计持有张润置业 100% 股权，张润置业依法合规拥有位于上海市盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号的张润大厦的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。上述权利不存在重大经济或法律纠纷。

（四）转让基础设施项目的内部授权

1、原始权益人的内部决策程序

（1）张江集团内部决策情况

张江集团已于 2022 年 9 月 7 日召开《上海张江（集团）有限公司董事会三届第二次临时会议决议》，在浦东新区国资委批准本次扩募后，同意张江集团作为原始权益人参与本次扩募，办理本次扩募申报、发起、设立和发行阶段的各项事宜，并签署作为原始权益人的相关协议文件和履行约定的义务；为实施本次扩募，同意将持有的张润置业 60% 股权和对张润置业的其他权益（如有）转让予华安张江 REIT 下设的资产支持专项计划。

（2）张江集电内部决策情况

张江集电的唯一股东张江高科已于 2022 年 9 月 9 日出具《上海张江集成电路产业区开发有限公司股东决定》，在浦东新区国资委批准本次扩募后，同意张江集电作为原始权益人参与本次扩募，办理本次扩募申报、发起、设立和发行阶段的各项事宜，并签署作为原始权益人的相关协议文件和履行约定的义务；为实

施本次扩募，同意将持有的张润置业 40%股权和对张润置业的其他权益（如有）转让予华安张江 REIT 下设的资产支持专项计划。

2、项目公司的内部决策程序

张润置业的股东张江集团及张江集电已于 2022 年 9 月 9 日作出《上海张润置业有限公司股东会决议》，在浦东新区国资委批准本次扩募后，同意为实施本次扩募之目的将张润置业合计 100%的股权和对张润置业的其他权益（如有）转让予华安张江 REIT 下设的资产支持专项计划。

根据《公司法》及相应公司章程，上述决策文件合法、有效，浦东新区国资委已出具意见通知，原始权益人及新购入项目公司有权参与并实施本次扩募。

（五）中国法律法规规定的转让限制

1、法律法规关于工业用地、研发用地的转让限制

《关于增设研发总部类用地相关工作的试点意见》（沪规土资地〔2013〕153 号）第四（三）条规定，研发总部类用地除园区开发主体（特指全资国有开发主体）投资建设外，项目类的土地不得分宗转让，房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更；土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。

《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平若干意见》（沪府发〔2014〕14 号）第五（三）条规定，以具体项目获取土地的工业、研发总部、经营性基础设施和公共服务设施等建设用地，需经出让人同意后，方可进行土地房屋整体转让、分割转让和涉地股权转让。

《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020 版）》（沪规划资源用〔2020〕351 号）第十八条规定，工业用地和研发用地上的物业，除明确约定可转让的部分以外，均应当整体持有，通用类研发用地上除生活配套设施以外的物业可转让不超过 30%；工业用地和研发用地受让人的出资比例和股权结构发生改变的，应事先经出让人同意。

鉴上，基础设施项目转让行为应取得土地出让人及土地管理部门的同意。

就上述转让限制，张江集团已出具《承诺及声明函》，承诺正与作为土地出让人的上海市浦东新区规划和自然资源局（简称“浦东新区规自局”）及作为土地管理部门的上海市张江科学城建设管理办公室（简称“张江科建办”）进行沟通。在取得浦东新区规自局及张江科建办同意后，上述转让限制将得到解除。

2、关于基础设施项目出让合同项下的转让限制

就张润大厦项目，《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦规土（2014）出让合同补字第 69 号）第三条约定，除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让，房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更；第四条约定，土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。

鉴上，基础设施项目转让行为应取得土地出让人及土地管理部门的同意，且土地出让人及园区管理机构对张润大厦项目享有优先收购权。

就上述转让限制，原张江集团已出具《承诺及声明函》，张江集团承诺正与作为土地管理部门的张江科建办进行沟通。在取得张江科建办同意后，上述的转让限制将得到解除。

3、基础设施项目不动产权证书记载的转让限制

张润大厦项目的《不动产权证书》（沪（2020）浦字不动产权第 067526 号）载明：（1）除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更；（2）土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。

就上述转让限制，张江集团已出具《承诺及声明函》，张江集团承诺正与作为土地管理部门的张江科建办进行沟通。在取得张江科建办同意后，上述的转让限制将得到解除。

4、关于土壤和地下水地质环境质量检测的要求

《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》（沪规划资源规〔2021〕6 号）第二十条规定，在工业用地和研发用地转让、收回前以及过程评估阶段，

须进行工业用地和研发用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为出让合同的附件。产业用地使用过程中造成严重环境污染的，经相关主管部门认定，出让人可按照合同约定解除合同，无偿收回建设用地使用权，并按照“谁污染、谁付费”的原则，要求建设用地使用权人承担土壤和地下水地质环境修复的相关费用。

《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估等工作的若干规定》（沪环规〔2021〕4号）第二条规定，土地使用权人或土壤污染责任人应在用途变更前或者土地储备、出让、收回、续期、划拨前组织完成土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估，并将相关报告报送地块所在地生态环境主管部门，经风险评估表明存在污染且需要治理修复的，应承担土壤环境修复的责任和费用，治理修复应达到国家和本市相关标准规范要求；第四（三）条规定，工业用地出让前，土地使用权人应完成土壤污染状况调查，土壤污染状况调查等相关材料作为供地或转让合同（协议）的附件。

就上述要求，2022年9月，上海建科环境技术有限公司接受张润置业的调查委托并出具了《张润大厦地块土壤污染状况（土壤和地下水环境现状）调查报告》，上海建科环境技术有限公司认为，张润大厦地块占地范围内土壤各监测因子检出值满足《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）及其他参照标准第一类、第二类用地的相关标准要求；地下水各监测因子满足《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）IV类标准及沪环土[2020]62号文上海市建设用地地下水污染风险管控筛选值补充指标中第一类、第二类用地的相关标准要求，张润大厦地块无须开展进一步的详细调查和风险评估，张润大厦地块土壤和地下水环境质量现状满足地块现行和后续开发利用的需求。

5、关于国有资产监督管理的相关规定

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息及原始权益人的公司章程，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（简称“浦东新区国资委”）持有张江集团100%的股权，而张江集团持有张江高科50.75%的股权，张江高科同时持有张江集电100%的股权。因此，原始权益人属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委 财政部令第32号，简称“32号令”）规定的国有及国有控股企业、国有实际

控制企业，其所持有的项目公司的股权为国有产权项目公司股权转让属于 32 号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据 32 号令、《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）的相关规定履行国有产权转让程序。

就国有资产监管相关规定的限制，张江集团已出具《承诺及声明函》，承诺就新购入基础设施项目转让行为正与浦东新区国资委进行沟通，且将在经依法依规履行国有产权交易程序或经批准以非公开协议转让方式实施新购入基础设施项目转让行为后实施转让行为。

鉴上，在履行完成相应国有资产监管程序后，基础设施项目转让行为可依法实施。

（六）资金回收用途

1、项目公司存量债务偿还

本项目完成发行后，募集金额中约 5.13 亿元用于偿还银行的抵押借款（5.13 亿元为 2022 年 12 月 31 日的资产负债表内抵押借款余额，最终偿还金额以偿还日的借款余额为准）。张润置业与中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行（以下简称“中国银行上海浦东开发区支行”）签订了编号为“M132021PK（GS）102”的《固定资产借款合同》，借款金额为人民币 55,000 万元，期限为 2021 年 12 月 9 日起至 2035 年 12 月 9 日止，截至 2022 年 12 月 31 日，剩余债权为 5.13 亿元。

2、原始权益人募集资金的投资

本次扩募及新购入基础设施项目的原始权益人承诺将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）继续投资于符合国家政策和基础设施 REITs 政策规定的基础设施项目开发建设，募集资金拟投资于以下项目范围中的部分或全部项目：

类别	张江集团募集资金投资项目情况		
项目名称	张江在线新经济生态园（B2a-01、B2b-01、纬五路地下空间）项目	张江总部园头部企业及上市公司总部区（B6-02）项目	卡园 8#地块

项目总投资（亿元）	40.61	27.27	22.84
建设内容和规模	产业园	产业园	产业园
前期工作进展	(4)	(4)	(4)
(拟) 开工时间	2021年	2021年	2022年
拟使用募集资金规模(亿元)	2.00	0.50	0.55

类别	张江集电募集资金投资项目情况
项目名称	上海集成电路设计产业园集辰中心二期平台项目
项目总投资（亿元）	42.43
建设内容和规模	产业园
前期工作进展	(4)
(拟) 开工时间	2022 年
拟使用募集资金规模(亿元)	1.537

备注：1、前期工作进展指：（1）筹划阶段；（2）已纳入国家重大战略范围，已列入中长期发展规划、区域和行业专项规划等；（3）已取得或正在办理项目审核备、土地、规划、环评等相关手续；（4）已开工建设。

2、上述为测算数据，最终将以实际基金扩募发行规模进行调整。

3、原始权益人关于拟投资项目真实性的承诺情况

张江集团和张江集电两家原始权益人已出具《关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金新购入基础设施项目相关事宜的承诺函》，承诺关于“募集资金拟投资项目情况”中提到的拟投资的固定资产投资项目具有真实性。

（七）结论

张江集团和张江集电是依法设立合法存续的法人主体，并且就本项目下发行资产支持证券出具了合法有效的内部决议，可以作为专项计划的原始权益人并出让基础资产，具备签署相关专项计划文件的主体资格。

四、基础设施运营管理机构

（一）基本情况

1、基本情况介绍

本次拟购入基础设施项目将委托上海集挚咨询管理有限公司（以下简称“集挚咨询”）负责日常运营管理。集挚咨询同时是首发购入的基础设施项目张江光大园的运营管理机构。2021年3月22日，为进一步推动张江光大园专业化的独立运作，规范团队建设，提升团队运营能力，更好地服务基础设施证券投资基金的存续管理，为投资人创造最大化的资产运营收益，由张江集电、光控安石和国君证裕共同出资设立上海集挚咨询管理有限公司。

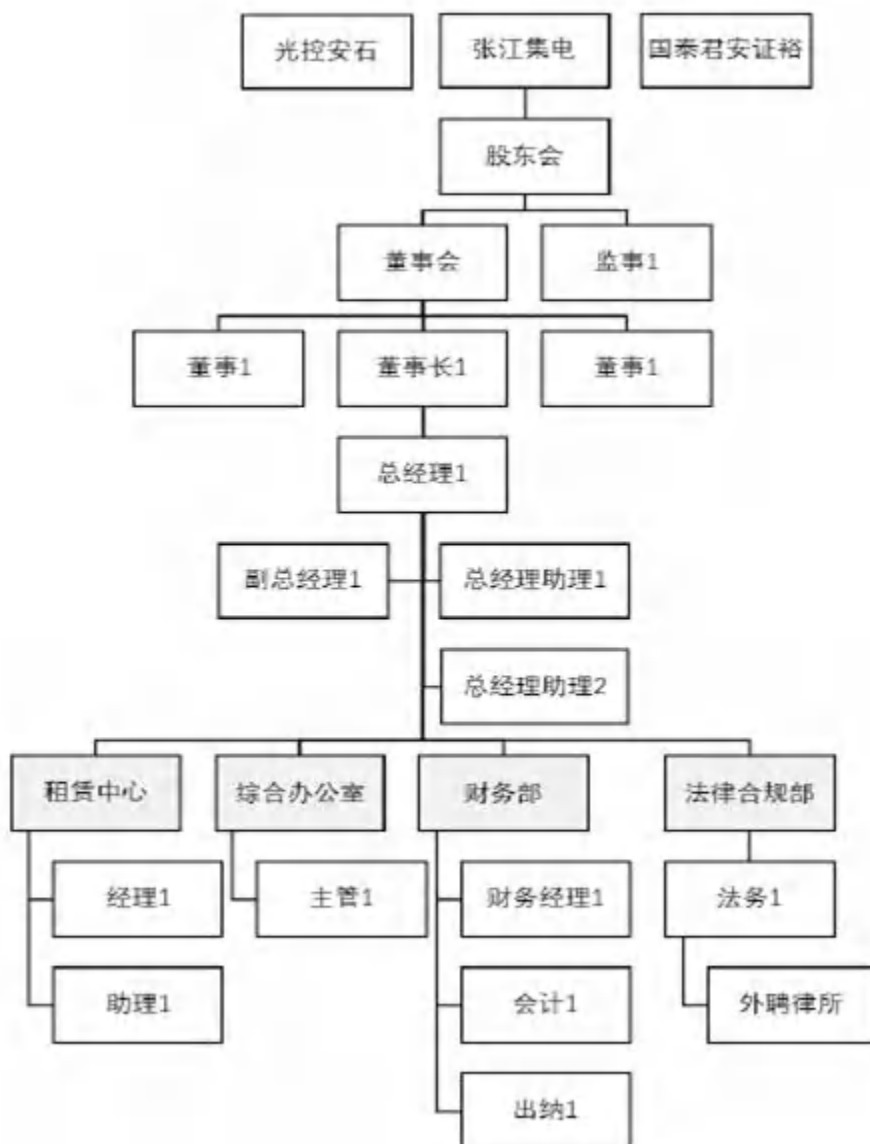
中文名称	上海集挚咨询管理有限公司
公司简称	集挚咨询
法定代表人	卢纓
成立日期	2021年3月22日
注册资本	1000万元人民币
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区集创路200号、银东路491号1幢119室
经营范围	一般项目：企业管理咨询，非居住房地产租赁，住房租赁，本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理，物业管理，停车场服务，市场营销策划，广告设计、代理，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），广告制作，图文设计制作，会议及展览服务，园林绿化工程施工。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、股权结构

序号	出资人名称	认缴出资额 (单位：人民币万元)	出资比例(%)
1	上海张江集成电路产业区开发有限公司	450.00	45.00
2	光控安石（北京）投资管理有限公司	400.00	40.00
3	国泰君安证裕投资有限公司	150.00	15.00
合计		1,000.00	100.00

3、组织架构

集挚咨询下设租赁中心、综合行政部、财务部和法律合规部。具体岗位职责：



(1) 总经理，在董事会领导下，全面负责公司的经营管理工作；全面负责公司管辖范围内所有项目的资产管理 work；全面负责公司的投资拓展工作；负责董事会交待的其他工作。

(2) 副总经理，协助总经理开展经营管理工作；协助总经理开展公司管辖范围内所有项目的资产管理 work；协助总经理开展公司的投资拓展工作；协助总经理其他工作。

(3) 总经理助理，协助总经理完成日常经营管理工作；股东协调；政府关系；其他外联工作；完成总经理交办的其他工作。

(4) 租赁经理，协助总经理编撰租赁决策文件。主要负责办公楼的日常租赁工作，包括客户开发，咨询、带看、收意向、接洽、谈判追踪以及签约协调等，促成业务成交。与客户建立良好的业务协作关系。负责业务跟进、客户信息登记及客户关系维护等后续工作。与第三方单位保持良好合作关系，包括中介代理和政府机构等。

(5) 租赁助理，根据公司下达的战略规划及年度租赁目标，配合协助租赁经理日常的工作。协助做好日常的租赁带看，维护有效的客户群体，以及相关文本合同的制作。负责租赁部门的各项文本及合同的管理。负责租赁合同等各项流程的提报工作。与其他部门做好横向工作联系。

(6) 综办主管，协助总经理制定人员薪资福利预算。全面负责公司人事工作。全面负责公司行政工作。全面负责公司管辖范围内所有项目的综合管理工作。全面负责公司管辖范围内所有项目的品质管理工作。负责跟进 OA 流程。负责公司档案管理工作。

(7) 财务经理，负责公司财务管理制度的落实。负责财务室的日常工作。负责投融资相关工作。负责内控监督工作。

(8) 会计（财务经理兼任），负责收账款的核销，更新收缴情况。负责记账凭证审核。完成付款通知单及催款通知书。负责审核各部门提报的各项付款流程、发票等。协助项目总经理做好年度预算工作。转账凭证的录入，租户及与总公司往来账目的核对。负责财务报表的制作，制作预算对比表，年度汇缴清算。审核出纳制作的凭证，租户往来明细账的核对。

(9) 出纳，现金收付及发票开具保管工作。对审批后的报销单费用进行支付。每月报销明细。现金日记账及银行日记账。编制银行存款余额调节表。配合会计进行现金盘点。协助会计进行每月凭证的整理和装订工作。

(10) 法务，负责公司日常法律的所有事务。负责领导外聘律所参与公司业务。监督印章管理制度的落实。处理诉讼及相关专项法律事务。

4、治理结构

(1) 公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准公司监事的报告；
- 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) 对发行公司债券作出决议；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10) 修改公司章程；
- 11) 对公司向其他企业投资或者为他人担保作出决议。对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章（自然人股东签名、法人股东盖章）。股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事召集和主持；监事不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

(2) 公司设董事会，其成员为三人，任期三年，其中：一名董事由张江集电委派，一名董事由光控安石委派，一名董事由国君证裕委派。董事任期届满，经委派方再次委派可以连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法

律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会设董事长一人，董事长由张江集电委派的董事担任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- 2) 执行股东会的决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本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。经过半数的董事提议，可由董事长召开董事会临时会议。董事长应于董事会定期会议及董事会临时会议召开前至少十（10）个工作日将会议的日期、地点和议程以电子邮件方式通知每一位董事，除非该董事放弃此等通知的要求。董事会会议须由过半数（含本数）董事出席方可举行。董事如不能出席董事会会议的，可以出具委托书委托他人代表其出席和表决，也可以通过电话会议或视频会议的形式参加会议和表决。如果召开董事会会议的书面通知已经提前适当发出且已收悉，而一方或多方推荐的董事未能亲自出席或委托代理人代为出席该次董事会会议，使该次董事会会议不能达到法定人数的，则该次董事会会议应被延后并于董事会会议书面通知书所载董事会会议召开之日后的第十（10）个工作日的同一时间及地点再次召开。

（3）公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，总理由光控安石推荐。经理每届任期为三年，任期届满，经董事会再次聘任可以连任。总经理列席董事会会议，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) 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；
- 7) 董事会授予的其他职权。

(4) 公司不设监事会，设监事一人，由光控安石提名并经股东会选举产生，监事任期每届三年，任期届满，可以连任。监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。公司监事行使下列职权：

- 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、公司章程或者股东会决议的董事、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会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- 5) 向股东会会议提出草案；
- 6) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼。监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。公司监事行使职权所必需的费用，由公司承担。

(5) 公司设财务负责人一名，由董事会聘任，财务负责人由张江集电推荐，任期三年，任期届满，经董事会再次聘任可以连任。公司重大财务事项实行总经理和财务负责人联签制度。须联签批准方为有效的事项如下：

- 1) 上报公司股东会、董事会、监事的涉及财务事项的资料；
- 2) 上报一方股东的有关财务管理、会计核算等方面的资料；
- 3) 公司和第三方签订的涉及经济往来的相关协议和合同（员工聘用合同除外）；
- 4) 经公司股东会批准的年度预算范围内的单笔达人民币 50 万元或以上的资金支出、调拨，以及年度预算外事项；
- 5) 董事会规定的其它需要联签的事项。

(6) 公司设总经理助理及法务岗。其中，总经理助理岗位人员由张江集电委派；法务岗位人员由光控安石委派。

(7) 公司的法定代表人由董事长担任。

(8) 公司党组织。公司按照中国共产党章程规定，设立中国共产党组织，建立党的工作机构，配备党务工作人员。党组织机构配置、人员编制纳入公司管理机构和编制，党组织工作经费纳入公司预算，从公司管理费中列支。党组织在公司发挥领导核心和政治核心作用。公司受母公司上海张江高科技园区开发股份有限公司党委领导。

5、财务状况

集擎咨询于 2021 年 3 月 22 日设立，2021 年及 2022 年经审计的财务报表情况如下：

表：集擎咨询成立以来资产负债表

单位：人民币万元

	2022 年末	2021 年末
流动资产：		
货币资金	771.43	578.75

应收账款	149.50	150.77
流动资产合计	920.93	729.52
非流动资产：	-	-
非流动资产合计	-	-
资产总计	920.93	729.52
流动负债：	-	-
应付职工薪酬	29.46	27.11
应交税费	83.25	16.50
其他应付款	28.96	1.24
流动负债合计	141.67	44.85
非流动负债：	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	141.67	44.85
所有者权益：		-
股本	500.00	500.00
盈余公积	18.47	
未分配利润	260.79	184.67
所有者权益合计	779.26	684.67

表：集挚咨询成立以来利润表

单位：人民币万元

	2022 年度	2021 年度
营业收入	560.76	320.03
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	1.60	2.02
销售费用	65.30	28.47
管理费用	148.11	93.81
研发费用	-	-
财务费用	-2.16	-1.13
营业利润	347.91	196.86
利润总额	347.91	196.85
减：所得税费用	87.12	12.19
净利润	260.79	184.67

表：集挚咨询成立以来现金流量表

单位：人民币万元

	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	595.67	188.46

收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2.22	5.72
经营活动现金流入小计	597.90	194.18
购买商品、接受劳务支付的现金	28.95	-
支付给职工以及为职工支付的现金	152.20	86.67
支付的各项税费	57.81	19.98
支付其他与经营活动有关的现金	0.06	8.78
经营活动现金流出小计	239.02	115.43
经营活动产生的现金流量净额	358.88	78.75
投资活动产生的现金流量：	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-
筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	-	500.00
筹资活动现金流入小计	-	500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	166.20	-
筹资活动现金流出小计	166.20	-
筹资活动产生的现金流量净额	-166.20	500.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	192.68	578.75
加：期初现金及现金等价物余额	578.75	-
六、期末现金及现金等价物余额	771.43	578.75

集擎咨询无任何有息负债、融资情况及对外担保情况。

6、持续经营能力

集擎咨询作为运营管理机构，具备良好的资信情况，其组织架构、治理结构、财务制度和风控体系较为完善，业务团队具备丰富的专业运营管理经验；经核查，不存在任何对其持续经营能力产生重大影响的事项。综上，集擎具备持续经营能力，能够为其履行基础设施资产的运营管理服务职责提供较强保证。

（二）基础设施项目运营管理资质和经验

1、运营资质

集擎咨询满足证监会对公募 REITs 外部管理机构的相关运营资质要求。

2、同类基础设施项目运营管理经验

集擎咨询为本基金已持有的基础设施项目张江光大园的受托管理机构,自受托管理以来已满1年,管理团队在产业园区运营管理方面经验丰富。

3、人员配备情况

集擎咨询管理团队为本基金已持有的基础设施项目张江光大园的现任运营团队,运营管理产业园资产多年,对周边市场了解深入,对产业招商、运营管理等方面具备丰富的经验。核心运营管理人员从业经验十余年,符合专业化配置要求。

集擎咨询建立了包括资产运营、风控合规、财务、行政等在内的专业业务条线及有效内控体系,高级管理人员的聘用由进公司股东会进行决策,人员聘用遵循市场化原则。

集擎咨询的管理层及拟配备核心运营管理人员情况如下:

人员姓名	主要经历	职责安排	是否为运营管理人员
卢纓	曾任职于上海众华沪银会计师事务所、上海申真企业发展有限公司。卢女士自2003年加入上海张江高科技园区开发股份有限公司,现任张江高科总会计师。	董事长 董事	否
黄冷然	现任职于国泰君安证裕,任总经理助理、战略投资部总经理,历任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司计划财务部财务,海通证券投资银行部VP副总裁,中证资信发展有限责任公司上海总部总监助理,中证中小投资者服务中心有限责任公司行权部总监助理,太和金融集团有限公司总裁助理,国泰君安资产管理有限公司创新投资部高级投资经理等职务。	董事	否
曾景	拥有近10年的资本市场业务经验,曾任职于中信证券,担任债务资本市场部副总裁,负责了多单创新型企业资产证券化项目、信贷资产证券化项目,参与了多单私募结构化融资项目、一般债券发行及上市公司股权融资及并购项目。曾女士现任职于光大安石,担任资本市场部董事总经理,主要负责不动产相关资本市场业务。	董事兼总经理	否
张志远	近10年工程建设背景,曾就职于中冶集团、平安集团、华建集团,18年入职张江高科,曾就职于资产运营部、项目开发部,参与20万方以上大型项目3个,目前为项目开发一	副总经理	否

	部高级经理，负责集电港 5a-2 33 万方研发办公地铁结建项目。		
崔思行	商业地产从业 18 年，曾就职于金光集团，光大安石，操盘过上海金虹桥国际中心，上海白玉兰广场，上海光大安石中心等甲级地标商办楼宇，拥有丰富的营销管理经验。	总经理助理	是
王佳奇	现任职于张江高科财务管理部，曾任职于浦东地产，负责多个项目的财务管理工作，拥有 10 年财务管理经验。	财务经理	否
夏燕丽	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、英国莱坊、宏腾物业，拥有 12 年的租赁经验。	租赁经理	是
胡燕倩	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、高力国际，拥有 6 年的租赁经验。	租赁助理	是
梅贇	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、中粮置地，拥有 13 年的人事行政经验。	综合主管	是
陈玲	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石，利丰集团，拥有二十年的财务经验。	会计	是
陈佩莲	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、高力国际，拥有 15 年的出纳经验。	出纳	是
赵亮	现任职于集挚咨询管理有限公司，曾任职于光大安石、正大集团，拥有 15 年的法律及管理经验。	法务	是

（三）基础设施项目运营管理业务制度和流程

1、不动产业务流程及管理制度

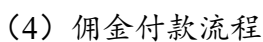
（1）新租/扩租/续租流程

集挚咨询制定了租赁管理流程，由集挚咨询的租赁管理部门（租赁中心）、法务部、财务部及委托的物业管理公司协同完成，主要包括意向客户看房及谈判、物业公司协助解答客户咨询、法务部配合落实意向书及租赁合同的审核、财务部配合出具付款通知书收取租金及保证金款项等。



(2) 退租及清退履约保证金流程

由租赁管理部门根据客户申请发起租户退租申请，分为提前退租和到期退租两类情况，根据租赁合同约定，提前退租一般涉及违约金缴纳。退租前将要求租户对物业资产进行复原，并由受托的物业管理公司进行核验，核验通过后将出具《退场确认书》。财务部接到《退场确认书》将结合客户租金缴纳情况对履约保证金进行清算。如发生商务纠纷将转交法务部介入处理。



针对经营中发生的佣金等，集擎咨询根据租赁客户服务推进进度实施付款。一般在客户完成租赁合同签署及缴纳保证金、前期款后与中介公司签署佣金协议，经财务部审核后完成付款。

注：上述流程制度依据过往运营管理经验整理，后续将根据运营的实际情况进行更新完善。



2、管理制度

集擎咨询制定了较为完善的内部运营管理制度，主要涉及财务管理制度及招标管理制度。

（1）财务管理制度

公司财务管理制度分为财务核验及审批签字权限制度、预算管理制度、日常费用报销制度、固定资产管理制度和印章管理制度。

（2）招标管理制度

招标管理制度的制定是为规范公司招标工作，保证招标工作的公开、公平、公正、科学、严谨，维护公司利益。招标管理制度包括适用范围、招标方式、基本原则、组织机构及职责、招标流程、审批程序和招标考核。

3、风险控制制度

为不断完善公司内部控制架构，集擎咨询制定了运营风险控制制度，主要由风险管理的目标和原则、风险管理体系、风险及控制措施以及内部风险管理制度的保障四个部分组成。

(1) 风险管理的目标和原则。风险管理工作应遵循的原则包括全面性原则、独立性原则、权责匹配原则、一致性原则和适时有效原则。公司风险管理的目标是保证公司的经营运作符合有关法律法规及公司各项规章制度；保护股东及合作对象利益；控制风险水平，保证业务稳健进行；保证公司的经营目标和经营战略得以实现；维护公司的信誉和良好形象。

(2) 风险管理体系。公司建立董事会、监事、经营管理层、业务部门四级风险管理组织架构，并分别明确风险管理职能与责任。

(3) 风险及控制措施。公司在经营活动中面临的主要风险包括信用风险、市场风险、操作风险等。公司已制定风险管理政策以识别和分析公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序及制度，以监控公司的风险水平。公司会定期重检这些风险管理政策及有关内部控制制度，以适应市场情况或公司经营活动的改变。

(4) 内部风险管理制度的保障。为保障风险管理制度的持续性和有效性，公司应建立完善的内部控制体系，包括组织体系和制度体系。

(四) 利益冲突防范措施

集擎咨询受本基金委托管理本基金已经持有的、及本次拟购入的基础设施项目，未管理其他同类或非同类资产。标的基础设施项目分属独立的项目公司，各个项目公司将单独记账、独立核算；各个项目公司层面设置了监管账户，保证了资金的实时归集和监管，从业务、财务等多方面保证了基础资产的独立性。

(五) 资信状况

经查询，通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、集擎咨询注册地主管税务部门国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至 2023 年 2 月 20 日，于前述公开渠道，未发现集擎咨询

最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面存在重大违法违规记录；未发现运营管理机构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。

（六）结论

集挚咨询是依法设立合法存续的法人主体，具备签署相关专项计划文件的主体资格；集挚咨询治理和财务状况良好；具备完善的组织架构、治理结构、内控制度、财务制度和不动产运营管理制度；集挚咨询具备符合要求的专业化运营管理团队，能为基础设施资产的稳定运营提供保障。集挚咨询采取了有效的防利益冲突的措施，保证了基础设施资产的独立性。

五、基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行

（一）基金托管人基本情况

1、基本情况

名称	招商银行股份有限公司
成立日期	1987年3月31日
注册资本	2521984.5601 万元人民币
统一社会信用代码	9144030010001686XA
法定代表人	缪建民
类型	上市股份有限公司
注册地址	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦
经营范围	一般经营项目是：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务。经中国人民银行批准的其他业务。

（二）资产支持证券托管人/监管银行基本情况

1、基本情况

企业名称	招商银行股份有限公司上海分行
负责人	施顺华
营业场所	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1088 号招商银行上海大厦 1 幢一至四层、B2 层、2 幢十至十三层、十四层一单元 03 号、二十五至二十七层
成立时间	1991 年 04 月 26 日
企业类型	其他股份有限公司分公司（上市）
统一社会信用代码证	91310000832211775U
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算，从事同业拆借；办理票据贴现，代理发行金融债券，提供信用证服务及担保；代理发行、代理兑付、销售政府债券，买卖政府债券；代理收付款项及代理保险业务，提供保险箱服务，外汇存款，外汇贷款，外汇汇款，外币兑换、国际结算，结汇、售汇，外汇票据的承兑和贴现，总行授权的外汇借款，总行授权的外汇担保，外汇信用卡的发行；发行国外信用卡的发行及付款，总行授权的代客外汇买卖，资信调查、咨询、见证业务，远期结售汇，经银监局批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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 2021 年 12 月 31 日，招商银行总资产为 92,490.21 亿元；负债总额 83,833.40 亿元，其中存款总额 63,470.78 亿元；不良贷款总额 508.62 亿元。根据银监会于 2014 年 4 月核准的资本管理高级方法计算，截至 2022 年 12 月 31 日，招商银行资本充足率 17.48%，一级资本充足率 14.94%，核心一级资本充足率 12.66%。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，现下设业务管理团队、基金券商产品团队、银保信托产品团队、养老金团队、交易与清算团

队、项目管理团队、稽核监察团队、基金外包业务团队、系统与数据团队 9 个职能团队，现有员工 122 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、合格境内机构投资者托管（QDII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管、存托凭证试点存托人等业务资格。

招商银行确立“因势而变、先您所想”的托管理念和“财富所托、信守承诺”的托管核心价值，独创“6S 托管银行”品牌体系，以“保护您的业务、保护您的财富”为历史使命，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“6 心”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，四度蝉联获《财资》“中国最佳托管专业银行”。2016 年 6 月招商银行荣膺《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；“托管通”获得国内《银行家》2016 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；7 月荣膺 2016 年中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”。2017 年 6 月招商银行再度荣膺《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”；8 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”。2018 年 1 月招商银行荣膺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”奖项；同月，招商银行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 月荣膺公募基金 20 年“最佳基金托管银行”奖；5 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；

12月荣膺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月招商银行荣获《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，荣膺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》“2019年度最佳基金托管银行”奖。2021年1月，荣膺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；1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，荣获国新投资有限公司“2021年度优秀托管银行奖”和《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”。

2、经营情况

2021年，招商银行实现营业收入3,312.53亿元，取得净利润1,208.34亿元，其中归属于母公司股东的净利润1,199.22亿元，同比增长23.20%；总资产收益率和净资产收益率分别为1.36%和16.96%。

3、资信水平

2022年7月22日中债资信评估有限责任公司发布跟踪评级报告，确定维持招商银行主体长期信用等级为AAApi，评级展望为稳定。

根据招商银行在上海证券交易所网站公开披露的定期报告和临时报告及通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、国家外汇管理局深圳市分局、中国人民银行网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-被执行人查询及中国执行信息公开网-失信被执行人查询、国家税务总局网站、招商银行注册地主管税务机关国家税务总局深圳市税务局网站进行的公开媒体渠道检索，通过前述渠道未发现招商银行最近一年内在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形；未发现招商银行在上述网络渠道公

示的金融监管、工商、税务的重大不良记录；未发现招商银行存在对本基金的运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。

4、托管业务资质

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，下设业务管理室、产品管理室、业务营运室、稽核监察室、基金外包业务室、养老金室6个职能处室，现有员工80人。2002年11月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003年4月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管等业务资格。

目前招商银行上海分行资产托管可承接的托管产品分为如下三大类：

（1）基金、券商理财类托管：

包括证券投资基金托管、券商集合、定向理财托管、基金专户理财托管等。

（2）养老基金类托管：

包括企业年金托管、社保基金托管、住房公积金托管等。

（3）委托资产类托管：

包括股权投资基金（PE）托管、信托财产保管、交易资金保管、商业银行理财产品托管、保险资产托管、公益基金托管等、资产支持专项计划托管等。

招商银行现持有原中国银行业监督管理委员会于2007年5月15日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011H144030001），已依法获得许可经营中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

5、托管业务管理制度、业务流程和风险控制措施

（1）托管业务管理制度

招商银行托管业务制定了健全的管理制度，包括《招商银行证券投资基金托管业务管理办法》、《招商银行资产托管业务内控管理办法》、《招商银行基金托管业务操作规程》和等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、

制度化、规范化运作。为保障托管资产安全和托管业务正常运作，切实维护托管业务各当事人的利益，避免托管业务危机事件发生或确保危机事件发生后能够及时、准确、有效地处理，招商银行还制定了《招商银行托管业务危机事件应急处理办法》，并建立了灾难备份中心，各种业务数据能及时在灾难备份中心进行备份，确保灾难发生时，托管业务能迅速恢复和不间断运行。

（2）托管业务流程

招商银行托管服务流程简洁，服务响应速度快，灵活高效、方便快捷。此外，招商银行可以提供全流程服务方案，包括投资者推荐、专项托管交易、资产保管、配套金融服务等。

在托管方面，无论项目分布于何地，均可利用覆盖全国的托管网络，提供全面、全程托管服务。甚至于投资国外的项目，可以利用跨境托管网络，通过主托管和次托管人提供境内外联动的领先托管服务。对于涉及境外投资项目的托管服务，招商银行采用国际上通用的全球托管架构，以招商银行作为主托管人，通过在境外选择次托管人，形成覆盖跨境投资的动态托管服务体系。

（3）风险控制措施

1) 内部控制目标

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

2) 内部控制组织结构

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；

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立稽核监察团队，负责部门内部风险预防和控制；

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,遵循内部控制制衡原则,根据业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

3) 内部控制原则

①全面性原则

内部控制应覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有室和岗位,并由全部人员参与。

②审慎性原则

内部控制的核心是有效防范各种风险,托管组织体系的构成、内部管理制度的建立都要以防范风险、审慎经营为出发点,应当体现“内控优先”的要求。

③独立性原则

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

④有效性原则

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

⑤适应性原则

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

⑥防火墙原则

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

⑦重要性原则

内部控制应当在全面控制的基础上,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。

⑨成本效益原则

内部控制应当权衡托管业务的实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。

4) 内部控制措施

①完善的制度建设。

招商银行资产托管部制定了《招商银行证券投资基金托管业务管理办法》《招商银行资产托管业务内控管理办法》《招商银行基金托管业务操作规程》和等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。为保障托管资产安全和托管业务正常运作，切实维护托管业务各当事人的利益，避免托管业务危机事件发生或确保危机事件发生后能够及时、准确、有效地处理，招商银行还制定了《招商银行托管业务危机事件应急处理办法》，并建立了灾难备份中心，各种业务数据能及时在灾难备份中心进行备份，确保灾难发生时，托管业务能迅速恢复和不间断运行。

②经营风险控制

招商银行资产托管部托管项目审批、资金清算与会计核算双人双岗、大额资金专人跟踪、凭证管理、差错处理等一系列完整的操作规程，有效地控制业务运作过程中的风险。

③业务信息风险控制。

招商银行资产托管部采用加密方式传输数据。数据执行异地同步灾备，同时，每日实时对托管业务数据库进行备份，托管业务数据每日进行备份，所有的业务信息须经过严格的授权才能进行访问。。

④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形成的客户资料，视同会计资料保管。客户资料不得泄露，有关人员如需调用，须经总经理室成员审批，并做好调用登记。

⑤信息技术系统风险控制。

招商银行对信息技术系统管理实行双人双岗双责、机房 24 小时值班并设置门禁管理、电脑密码设置及权限管理、业务网和办公网、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等，保证信息技术系统的安全。

⑥人力资源控制。

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

5、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，对基金的投资运作进行必要的监督。

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。基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

(三) 结论

综上所述，招商银行和招商银行上海分行整体经营情况、资信水平良好。招商银行和招商银行上海分行分别作为基金托管人及资产支持证券托管人，其托管业务资质合法、有效，托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施较为完备，针对基础设施基金及专项计划的托管结算业务操作流程和对基金管理人及资产支持证券管理人的监督、复核程序合理、有效。

第五章 财务顾问报告结论

本财务报告基于如下假设：

相关业务参与方所提供的资料、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；

相关业务参与方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；

相关业务参与方所提供的有关副本材料或复印件与正本材料和原件是一致的；

相关业务参与方的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；

对于对本财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，我司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。

经适当核查，我认为：

1、项目公司组织结构较为完善，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。项目公司的股东人数、住所、出资比例等符合法律、法规及其他有关规定；核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。项目公司章程符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定；根据公司章程规定的有权机构授权情况符合规定；公司组织机构健全、清晰。项目公司具备并实际占有完整、合法的财产权属凭证。项目公司所处行业发展前景较好，政策支持力度大。项目公司成立以来未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行。

2、原始权益人合法拥有拟购入基础设施项目，基础设施项目满足相关约定标准，基础设施项目权利负担将在本基金购入基础设施项目后解除。根据原始权益人内部相关规定，基础设施项目的转让已经得到相关授权批准，转让真实、有效。

3、拟购入基础设施项目现金流真实，且基于合法的经营活动，形成的基础设施资产的法律协议或文件合法有效。项目运营满三年，历史现金流具有独立性

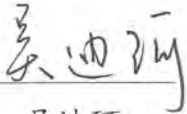
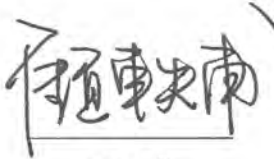
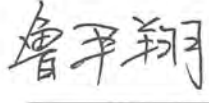
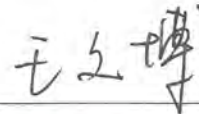
和稳定性。现金流来源具备一定的分散度，且不依赖于第三方补贴等非经常性收入。

4、原始权益人组织结构完善，内控机制有效，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。原始权益人所处行业发展前景较好，政策支持力度大。原始权益人自成立以来发展迅速。从成立至今的情况看，原始权益人的经营状况良好，盈利水平增长较快，有着较强的经营能力和较好的持续增长潜力。原始权益人最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行。原始权益人严格遵守有关行业的监管要求，建立了全面风险管理体系，经营稳健。原始权益人资信情况较好，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；不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

- 5、华安基金管理有限公司具备担任基金管理人的主体资格；
- 6、华安未来资产管理（上海）有限公司具备担任资产支持计划的主体资格；
- 7、招商银行股份有限公司具备担任基金托管人的主体资格；
- 8、上海集挚咨询管理有限公司具备担任运营管理机构主体资格。

(本页无正文, 为《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金新购入基础设施项目财务顾问报告》之盖章页)

项目组成员签字:

			
吴迪珂	顾轶甫	鲁尹翔	王文博



2023 年 4 月 17 日

附件八：基础设施项目评估报告

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路
158号科研设计房地产市场价值评估
沪东洲房估报字（2023）第FA0192G02号

房地产估价报告

估价报告编号：沪东洲房估报字（2023）第FA0192G02号

估价项目名称：上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路158号科研设计
用房房地产市场价值评估

估价委托人：华安基金管理有限公司
华安未来资产管理（上海）有限公司
上海张润置业有限公司

房地产估价机构：上海东洲房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师： 洪方晴	注册号： 3120030022
毛佳军	注册号： 3120210007

估价报告出具日期：2023年03月09日

致估价委托人函

华安基金管理有限公司、
华安未来资产管理（上海）有限公司、
上海张润置业有限公司：

受贵方的委托，我司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价原则，依据国家法律法规和技术规范，按照必要的估价程序，综合评定贵方委托的房地产价值，其结果如下：

估价目的：为估价委托人拟发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务需要了解估价对象市场价值提供参考依据。

估价对象：上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号，金秋路 158 号，房地产权利人为上海张润置业有限公司，土地权利性质为出让，土地用途为研发总部，房屋类型为科研设计用房，总建筑面积为 60,534.05 平方米及相应土地使用权。

价值时点：2022年12月31日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：市场价值：人民币147,690万元（大写：壹拾肆亿柒仟陆佰玖拾万元整），
折合单价：人民币24,398元/平方米。

特别提示：

- 1、估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此

奉达


周佩祥
上海东洲房地产土地估价有限公司
法定代表人：周佩祥

2023年03月09日

目录

估价师声明 4

估价师假设和限制条件 5

估价结果报告 8

 一、 估价委托人 8

 二、 房地产估价机构 8

 三、 估价目的 9

 四、 估价对象 9

 五、 价值时点 19

 六、 价值类型 19

 七、 估价原则 19

 八、 估价依据 20

 九、 估价方法 21

 十、 估价结果 23

 十一、 注册房地产估价师 23

 十二、 实地查勘期 24

 十三、 估价作业期 24

附件：

- 1、业务约定书
- 2、估价对象地理位置示意图
- 3、估价对象现场照片
- 4、不动产权证
- 5、上海市不动产登记簿
- 6、房屋土地权属调查报告书
- 7、专业帮助情况和相关专业意见
- 8、估价委托人及权利人营业执照复印件
- 9、上海东洲房地产土地估价有限公司营业执照复印件
- 10、上海东洲房地产土地估价有限公司备案证书复印件
- 11、房地产估价师注册证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是按照中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》及中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价师假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

（一）本次估价采用了市场价值标准，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，其主要假设条件有五个：

1、适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

3、谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫，即买方和卖方都是处于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

（二）本公司注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了房屋结构、设备等安全与室内外污染实地查勘并记录，仅限于其外观、使用状况及周边区位状况，凭观察和感受没有发现不安全情况，没有发现存在环境污染问题。因此，报告估价的假设前提为估价对象达到国家或行业规定应该达到的合格标准。

（三）估价委托人提供了估价对象的相关资料，本估价机构对资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（四）本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事项假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

1、本次估价的价值时点为**2022年12月31日**，完成实地查勘日期为**2022年07月15日**，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

2、委托方提供的《上海市不动产登记簿》系**2023年02月10日**出具，与价值时点**2022年12月31日**不一致，本次估价假定价值时点估价对象房地产产权状况，与《上海市不动产登记簿》记载的状况一致。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

（一）估价报告和估价结果仅为估价委托人按本报告所列明之目的及估价行业管理部门审查时使用。未经估价方同意，不得将本报告的全部或部分内容提供给其他各方，也不得见诸于任何公开的媒体或转载于任何文件。对于估价委托人不适当的使用本估价报告所引起的后果，估价机构不承担任何经济 and 法律责任。

（二）当房地产市场较为稳定时，本报告从提出之日起应用有效期原则上可长达壹年，即自估价报告出具之日**2023年03月09日**起至**2024年03月08日**止。如在报告有

效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化或市场价格变化较快，并对估价对象市场价值产生重大影响，不能使用本估价结果，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

（三）本估价报告的各组成部分共同构成一个完整、有机的整体，报告的使用人应全面仔细地阅读报告全文。我们不对任何片面、分割或断章取义地理解、使用本报告的行为造成的后果承担相应的法律责任。

（四）本报告须盖章、签字后方能生效，复印件无效，本报告解释权为本估价机构所有。

（以下页内空白）

估价结果报告

一、 估价委托人

估价委托人①：华安基金管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室

法定代表人：朱学华

注册资本：人民币 15000.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（国有控股）

统一社会信用代码：91310000630888761K

证照编号：42000000202212060101

估价委托人②：华安未来资产管理（上海）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室

法定代表人：杜煊君

注册资本：人民币 50000.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91310000080024263K

证照编号：41000000202010120084

估价委托人③：上海张润置业有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道 3000 号 1 号楼裙楼 201 室

法定代表人：陆晓炜

注册资本：人民币 6700.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91310000551591484A

证照编号：41000000202203150090

二、 房地产估价机构

名称：上海东洲房地产土地估价有限公司

法定代表人：周佩祥

统一社会信用代码：913101207679443651

证照编号：26000000201807250686

办公地址：上海市长宁区延安西路726号6楼A座

联系电话：（021）22312000

资质等级：一级

资质证书编号：沪建房估证字【2020】16号

资质有效期限：2020年09月22日至2023年09月21日

三、 估价目的

为估价委托人拟发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务需要了解估价对象市场价值提供参考依据。

四、 估价对象

（一）估价对象范围界定

估价对象位于上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路158号科研设计用房房地产，总建筑面积为60,534.05平方米及相应土地使用权，具体如下：

①上海市浦东新区盛夏路61弄1号，土地权利性质为出让，土地用途为研发总部，房屋类型为科研设计用房，总层数11层，建筑面积为24499.69平方米及其相应土地使用权。

②上海市浦东新区盛夏路61弄2号，土地权利性质为出让，土地用途为研发总部，房屋类型为科研设计用房，总层数8层，建筑面积为17699.28平方米及其相应土地使用权。

③上海市浦东新区盛夏路61弄3号，土地权利性质为出让，土地用途为研发总部，房屋类型为科研设计用房，总层数2层，建筑面积为1421.59平方米及其相应土地使用权。

④上海市浦东新区金秋路158号，土地权利性质为出让，土地用途为研发总部，部位为地下车库，层数-1层，建筑面积为16913.49平方米及其相应土地使用权。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象地理位置图

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路
158号科研设计房地产市场价值评估
沪东洲房估报字（2023）第FA0192G02号



2、估价对象照片



项目位于上海市浦东新区张江科学城核心地段，距离地铁 2 号线广兰路站 900 米，

具有优越的交通便利性和客流导入效应。该项目总占地面积 21796 平方米，土地用途为研发总部，大楼于 2018 年竣工，由 3 栋 2 至 11 层不等的楼宇组成，建筑总面积 60,534.05 平方米。共有 458 个可用车位，其中地下车位 410 个，地面车位 48 个，钢混结构，高低双塔设计，外观大气方正，大堂两层挑空，全景落地窗，智能化品质，为园区高科技创新企业打造一站式商务办公综合体。

（三）估价对象权益状况

1、估价对象权属状况

①不动产编号：沪（2020）浦字不动产权第067526号

权利人	上海张润置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：研发总部/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：21796.00平方米 建筑面积：60,534.05平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年04月12日起2054年08月16日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区张江科学城15街坊5/120丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况：详见登记信息。

附记

保留自有 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系人防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。

②上海市不动产登记簿

估价对象①

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路
158号科研设计房地产市场价值评估
沪东洲房估报字（2023）第FA0192G02号

房地产坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号		
幢号	盛夏路61弄1号	部位	地下1、1-11层
建筑面积	24499.69	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	科研设计用房	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2018年
房屋用途	科研设计	总层数	11
权利人	上海张润置业有限公司		
共有人及共有情况	——		
房地产权证号	沪（2020）浦字不动产权第067526号		
受理日期	2020-7-24	核准日期	2020-7-28
备注	保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。		

估价对象②

房地产坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号		
幢号	盛夏路61弄2号	部位	地下1、1-8层
建筑面积	17699.28	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	科研设计用房	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2018年
房屋用途	科研设计	总层数	8
权利人	上海张润置业有限公司		
共有人及共有情况	——		
房地产权证号	沪（2020）浦字不动产权第067526号		
受理日期	2020-7-24	核准日期	2020-7-28
备注	保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米		

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路
158号科研设计房地产市场价值评估
沪东洲房估报字（2023）第FA0192G02号

	盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。

估价对象③

房地产坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号		
幢号	盛夏路61弄3号	部位	全幢
建筑面积	1421.59	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	科研设计用房	房屋结构	钢，钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2018年
房屋用途	科研设计	总层数	2
权利人	上海张润置业有限公司		
共有人及共有情况	——		
房地产权证号	沪（2020）浦字不动产权第067526号		
受理日期	2020-7-24	核准日期	2020-7-28
备注	保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。		

③房屋土地权属调查报告书

估价对象④

幢号/门牌号	室号部位	类型	结构	层次	房屋用途	建筑面积
1幢金秋路158号	地下1层车库	科研设计用房	钢混	0/1	科研设计	16913.49

2、估价对象他项权利状况

（1）他项权利设立及司法限制情况

鉴于本次估价目的为估价委托人拟发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)

业务需要了解估价对象市场价值提供参考依据。故本次估价中，估价师没有对估价对象他项权利状况及其他权利限制状况进行查证，本报告的估价结果中也没有考虑估价对象可能设置上述权利对其价值的影响。

（2）使用管制

经估价师实地勘查，上海市盛夏路61弄（张润大厦）1-3号及地下1层车库均正常经营使用。

（3）其他特殊情况

估价对象为张润大厦，配备电梯等公共设施，有独立计费系统，可独立使用，无其他特殊的相邻关系。

3、目前使用出租状况

估价对象目前主要租户行业为信息科技、集成电路、先进制造业。根据委托方提供的2022年度全年租金台账总额为87131324.38元。

序号	一季度租金（元）	二季度租金（元）	三季度租金（元）	四季度租金（元）	全年租金总额（元）
合计	22981742.08	22795831.08	20625818.72	20727932.5	87131324.38

根据委托方提供的资料，总出租面积为42014.64平方米，出租率为96.32%（42014.64/43620.56）。加权平均租金为5.90元/平方米/天，剩余加权平均租约期限为1.15年。

（四）估价对象实物状况

1、土地状况

- （1）四至：估价对象所在浦东张江科学城核心地段，东至芳春路、南至祖冲之路、西至盛夏路、北至金秋路
- （2）权属性质：国有建设用地使用权
- （3）土地权利性质：出让
- （4）土地用途：研发总部
- （5）地号：浦东新区张江科学城15街坊5/120丘
- （6）使用权面积：相应的土地面积
- （7）国有建设用地使用权使用期限：2010年04月12日起2054年08月16日止
- （8）容积率：2.78
- （9）形状：宗地形状规则，基本呈方形
- （10）地形、地势及地质条件：所在区域属长江三角洲冲积平原，地貌形态单一，

地势平坦，基地承载力好

（11）基础设施完备程度：六通一平（场地平整）

（12）土地级别：上海市基准地价研发用地6级地段（《上海市城乡建设用地基准地价（2020年）》）

2、建筑物状况

张润大厦位于张江高科技园区北区核心位置，紧邻张江集电港、科技领袖之都、月光集团总部、展想广场、亚芯科技园、张江光大园等产业园区，是区域内的标杆性园区办公物业。根据委托方提供的资料，张润大厦于2015年开工建设、2018年建成并投入运营。

（1）建筑面积：60,534.05平方米

（2）建筑结构：钢、钢混结构

（3）层高：办公楼：首层7m，标准层净高约2.9m

（4）层数：由2栋办公楼及1栋配套用房构成，其中1号楼：-1至11层；2号楼：-1至8层，3号楼：2层

（5）装饰装修：建筑物外墙为石材和低辐射隔音玻璃幕墙，大堂地面铺设石材和墙面铺设瓷砖，石膏板吊顶及吸音铝板吊顶，无框双开玻璃门，双层中空玻璃窗。

（6）设施设备：空调系统采用VRV空调+新风系统；1号楼客梯6部货梯1部 2号楼客梯4部货梯1部，电梯品牌奥的斯；保安监控公共区域24小时自动监控系统；设智能烟感探测器探头和喷淋设施。

（7）空间布局：平面呈矩形，可自由分割。

（8）防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况正常。

（9）建成时间：2018年。

（10）新旧程度：保养完好，成新度高。

（五）区位状况

1、位置状况

（1）坐落：上海市浦东新区盛夏路61弄、金秋路158号。

（2）方位：处于上海浦东新区张江科学城核心地段，估价对象四至情况：东至芳春路、南至祖冲之路、西至盛夏路、北至金秋路。位于中外环间。

（3）与相关场所的距离：距上海火车站20公里，距上海浦东国际机场23公里，距人民广场17公里。

（4）楼层：估价对象为由3栋2层至11层不等楼宇组成，其中1号楼-1至11层，2号楼-1至8层，3号楼2层。

（5）朝向：主朝向朝南。

（6）临路状况：估价对象二面临路，西至盛夏路，北至金秋路。

2、交通状况

（1）道路状况

估价对象西至盛夏路。盛夏路为南北向交通干道，双向共四车道。

（2）出入可利用交通工具

项目周边路网密集，近城市主干道中环路，周边有公交张江环线、浦东1路、1104路、张江有轨电车1路、1105路等多条线路经过，估价对象距离地铁2号线及21号线(在建)交汇站-广兰路站约1KM，交通便捷度较好，生活出行较便捷。

（3）交通管制情况

周边道路为双向通行、无限制车辆出行等交通管制。

（4）停车方便程度

配备地下停车库，停车方便程度较好。

3、环境状况

（1）自然环境

上海位于北纬31度14分，东经121度29分。上海地处长江三角洲前缘，东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口，地处南北海岸线的中部，交通便利，腹地广阔，地理位置优越，是一个良好的江海港口。上海地区河湖众多，水网密布，水资源丰富，是著名的江南水乡，境内水域面积697平方公里，相当于全市总面积的11%。上海河网大多属黄浦江水系，主要有黄浦江及其支流苏州河、川扬河、淀浦河等。黄浦江源自安吉，全长113公里，流经市区，江道宽度300~770米，平均360米，终年不冻，是上海的水上交通要道。苏州河上海境内段长54公里，河道平均宽度45米。上海境内除西南部有少数丘陵山脉外，全为坦荡低平的平原，是长江三角洲冲积平原的一部分，平均海拔高度为4米左右。陆地地势总趋势由东向西低微倾斜。上海属北亚热带季风性气候，雨热同期，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，极端最高气温40.2摄氏度，极端最低气温-12.1摄氏度。春秋较短，冬夏较长。

（2）人文环境

浦东新区位于上海市黄浦江东岸，地处中国沿海开放带的中心和长江入海口的交

汇处，倚靠蓬勃发展的长三角都市群。浦东新区成立于1993年，区域面积1,210平方公里，现辖12个街道、24个镇。2019年6月25日，浦东新区被赋予市级经济管理权限。

浦东新区的重点产业为金融服务、生命健康、航空及高端装备、汽车、航运贸易、文化创意等七个产业。对于这七大产业，浦东新区积极推进金融贸易先行、高技术产业先行的产业发展方针，以产业高端高效为方向，推动服务经济、创新经济、开放型经济和总部经济、平台经济加快发展。

张江科学城位于上海市中心城东南部，总面积约94平方公里，包括张江园区（张江核心区、张江南区、张江东区、银行卡产业园、康桥工业区和国际医学园区）。

张江科学城位于上海市浦东新区中南部，内环线与外环线之间，是浦东新区中部南北创新走廊与上海东西城市发展主轴的交汇节点，与陆家嘴金融贸易区和上海迪士尼乐园毗邻。距人民广场13公里、距外滩9公里、距虹桥机场25公里、距浦东国际机场21公里、距外高桥港区25公里、距上海集装箱码头30公里、距上海火车站17公里。

张江科学城发展至今，形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。优势产业如：生物医药、5G和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空产业等；重点园区如：张江药谷、浦东软件园、张江集电港、张江文创园、张江医谷等。

教育业态周边有张江中心小学、浦东新区第二中心小学、华东师大张江实验中学、复旦大学张江校区、上海中医药大学等。

医院周边有上海市中医药大学附属曙光医院（东院）、上海瑞东医院等。

（3）景观

估价对象处于张江科学城，周边的环境质量良好，无化工厂、水泥厂等污染型企业，水质与上海其它地段相同，无噪音等污染。

4、外部配套设施状况

（1）基础设施

估价对象所属区域市政设施比较完善，宗地红线内外达到“六通（即上水、雨水、污水、电、通讯、道路）一平（即场地平整）”，能满足正常经营的需要。

（2）公共服务设施

估价对象周边公共设施较完善，周边分布金融机构有上海浦东发展银行（展想广场支行）、富邦华一银行（自贸实验区支行）、中国农业银行（张江集电港支行）、中国建设银行（唐镇支行）、中国工商银行（唐镇支行）、中国邮政（张江邮政支局）；

在教育业态方面，项目周边有张江中心小学、浦东新区第二中心小学、华东师大张江实验中学、复旦大学张江校区、上海中医药大学、华东师范大学等，此外项目周边分布浦东新区妇幼保健院、上海市中医药大学附属曙光医院（东院）及上海海事公安局、上海浦东分局交通警察支队。估价对象周边配套设施齐全。

5、商业繁华程度

估价对象附近酒店有上海捷家快捷酒店、如家商旅酒店、舒宜快捷酒店、友酒店（张江园区店）；购物餐饮方面周边有天之骄子生活新天地、高科商业广场、张江商业广场、长泰广场、恒生万鹂广场等商业设施。估价对象周边商业繁华程度较好。

6、产业聚集程度

估价对象坐落于盛夏路61弄，位于张江科学城。张江科学城形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。优势产业有：生物医药、5G和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空产业等。周边有展想广场、展讯中心、星创科技广场、日月光集团总部、普洛斯盛银大厦、亚芯科技园、世和中心等众多园区物业，具有良好的产业集聚效应。

7、估价对象区域的城市规划及区位状况未来变化分析

根据《张江科学城建设规划》，张江科学城规划定位是要建设“科学特征明显、科技要素集聚、环境人文生态、充满创新活力”的世界一流科学城，从园区转型为城区，规划范围为北至龙东大道、东至外环-沪芦高速、南至下盐公路、西至罗山路-沪奉高速，总面积约94平方公里。为加强龙阳路枢纽、国际旅游度假区等周边地区的协调和联动发展，外扩形成衔接范围，衔接范围总面积约191平方公里。根据《上海市张江科学城发展“十四五”规划》，规划面积由95平方公里扩大至约220平方公里。

张江科学城规划区域将落实《上海市城市总体规划（2016-2040）》的发展导向，强化对外衔接，注重与市域、长三角乃至全球的创新要素的网络协作；强化内部整合，整体考虑水网、绿网、路网、轨交网和慢行网，构筑“一心一核、多圈多点、森林绕城”的空间格局。

“一心”是指依托川杨河两岸地区并结合国家实验室，集聚科创设施，引入城市高等级公共服务和科技金融等生产性服务，形成以科创为特色的市级城市副中心。

“一核”即结合南部国际医学园区，增加城市公共服务功能，形成南部城市公共活动核心区。

“多圈”是指依托以轨道交通为主的公共交通站点，基本实现步行600米社区生活

圈全覆盖，强调多中心组团式集约紧凑发展。

“多点”是指结合办公楼、厂房改造设置分散、嵌入式众创空间。

“森林绕城”是指连接北侧张家浜和西侧北蔡楔形绿地、东部外环绿带和生态间隔带、南侧生态保育区形成科学城绕城林带。

根据《张江科学城建设规划》，从北至南的三大科创要素集群定位为：北部依托国家实验室核心区，集聚大科学设施、高水平研究型大学和国家级科研院所；中部结合孙桥地区和李政道实验室，集聚国际一流实验室和科研院所；南部结合国际医学园区，形成以医疗为特色的国际院校、研究所集群。

五、 价值时点

根据估价师现场勘查日期确定价值时点为**2022年12月31日**。

六、 价值类型

（一）价格类型：市场价值。

（二）价值内涵：市场价值为位于上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路158号科研设计用房房地产【土地使用权为国有出让用地，土地使用期限为2010年04月12日至2054年08月16日止，土地用途为研发总部，土地开发程度为红线内外达到六通一平，总建筑面积为60,534.05平方米，建筑结构为钢、钢混，房屋类型为科研设计用房及地下车库，竣工日期2018年】于价值时点（**2022年12月31日**）及在满足全部假设和限制条件下，权属完整状态下评估出的价值。

七、 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（一）独立、客观、公正原则

独立，是注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

客观，是注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

公正，是注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则，公平正直地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的产权合法、合法使用、合法处分为前提进行。

合法原则是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，及估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁布的有关部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房地产租赁合同等）确定估价对象的产权合法、合法使用及合法处分。

（三）价值时点原则

房地产价格随着社会经济的发展变化也会有不断的涨落和变化，因此在不同的时点上，同一宗房地产往往有不同的价格水平。遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

根据经济学原理，在同一个市场上相同的房地产有相同的价格，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者都不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者都不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则是遵循了合法原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。

八、 估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行，2007年8月30

日修改）；

2、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（1999年1月1日起施行，2004年8月28日修改）；

3、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；

5、其他有关法律、法规和政策。

（二）技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）行为依据

1、《委托业务约定书》。

（四）估价委托人提供的有关资料

1、估价委托人及产权人《企业法人营业执照》复印件；

2、估价委托人提供的《不动产权证》；

3、估价委托人提供的《房屋土地权属调查报告书》；

4、估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》；

5、估价委托人提供的《租赁台账》及部分《租赁合同》；

6、估价委托人提供的其他有关资料。

（五）估价机构和估价师所收集掌握的有关资料

1、房地产估价师现场查勘、进行多次周边市场调查了解类似物业情况，所得资料；

2、其他相应的估价资料。

九、 估价方法

（一）估价思路与方法

根据估价目的及估价对象的状况，不同的估价对象应分别采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》BG/T 50291-2015，现行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法及其它几种方法。

估价对象法定用途为科研设计用房和地下车位，并且本次估价目的为拟了解市场价值，根据估价对象的用途及本次估价目的，估价师对其可采用的估价方法进行如下

分析：

- 1、估价对象同类的地产交易案例较多，可采用比较法；
 - 2、估价对象及其同类房地产有租金等经济收入，并且其运营成本费用资料容易收集掌握，可采用收益法。
 - 3、估价对象为现房状态，不可假定作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不适用成本法；
 - 4、估价对象在现有规划条件下，不具有开发和再开发潜力，故不适用假设开发法。
- 经综合分析，估价师确定对本次估价对象采用比较法和收益法进行评估，并根据收益法的估价结果，确定估价对象价值。

（二）估价技术路线

1、比较法

根据替代原则，首先，估价师结合估价对象周围房地产市场情况以及最新的房地产成交行情资料，分别选择与估价对象处于同一供求圈具有替代作用的若干个类似交易案例作为可比实例，然后按照比较法的估价步骤最终确定估价对象房地产价值。

比较法的基本步骤为：搜集交易案例→选取可比实例→建立比较基础→交易情况修正→市场状况调整→房地产状况调整→计算比较价值

比较法的基本公式：

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中，房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益调整系数

2、收益法

收益法是根据预期收益原理，根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。

估价对象的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此可选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

全剩余寿命模式的报酬资本化收益法，是运用适当的报酬率，将收益期内估价对象房地产的未来各期预期（通常为年）的正常净收益折算到价值时点上的价值，求其之和得出估价对象的客观、合理价格的方法。

收益法的基本步骤为：选择具体估价方法→测算收益期→测算未来收益→确定报酬率→计算收益价值

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V-收益价值（元或元/平方米）；

A_i-未来第i年的净收益（元或元/平方米）；

Y_i-未来第i年的报酬率（%）；

n-收益期（年）。

3、估价对象评估价值的确定

经综合分析，估价师确定对本次估价对象采用比较法和收益法进行评估，并根据收益法的估价结果，确定估价对象价值。

十、 估价结果

我司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价原则，依据国家法律法规和技术规范，按照必要的估价程序，综合确定上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路158号科研设计用房房地产于价值时点的市场价值如下：

价值汇总表

相关结果	估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	167,976	147,690
	权重	0%	100%
市场价值	总价（万元）	147,690	

评估结果明细表

序号	部位	类型	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	总价（万元）
1	盛夏路 61 弄 1 号	科研设计	24499.69	32,958	80,747
2	盛夏路 61 弄 2 号	科研设计	17699.28	32,958	58,334
3	盛夏路 61 弄 3 号	科研设计	1421.59	33,948	4,826
4	盛夏路 61 弄地下车位	地下车位	16913.49 (410 个)	92,262 元/个	3,783
	合计		60,534.05	24,398	147,690

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路
158号科研设计房地产市场价格评估
沪东洲房估报字（2023）第FA0192G02号

洪方晴	3120030022		2023年03月09日
毛佳军	3120210007		2023年03月09日

十二、实地查勘期

本公司注册房地产估价师洪方晴已于2022年07月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录。

十三、估价作业期

2022年07月15日~2023年03月09日

（以下页内空白）

房地产估价技术报告

目录

一、	实物状况描述与分析.....	26
二、	权益状况描述与分析.....	29
三、	区位状况描述与分析.....	34
四、	市场背景描述与分析.....	38
五、	最高最佳使用分析	43
六、	估价方法适用性分析.....	45
七、	估价测算过程	46
八、	估价结果确定	79

一、实物状况描述与分析

（一）土地状况的描述与分析

1、土地状况描述

估价对象处于上海市浦东新区盛夏路61弄，物业名为张润大厦，其土地状况如下：

- （1）四至：估价对象所在浦东张江科学城核心地段，东至芳春路、南至祖冲之路、西至盛夏路、北至金秋路
- （2）权属性质：国有建设用地使用权
- （3）土地权利性质：出让
- （4）土地用途：研发总部
- （5）地号：浦东新区张江科学城15街坊5/120丘
- （6）使用权面积：相应的土地面积
- （7）国有建设用地使用权使用期限：2010年04月12日起2054年08月16日止
- （8）容积率：2.78
- （9）形状：宗地形状规则，基本呈方形
- （10）地形、地势及地质条件：所在区域属长江三角洲冲积平原，地貌形态单一，地势平坦，基地承载力好
- （11）基础设施完备程度：六通一平（场地平整）
- （12）土地级别：上海市基准地价研发用地6级地段（《上海市城乡建设用地基准地价（2020年）》）

2、土地实物状况对房地产价值影响分析

影响房地产价格水平的土地状况主要因素是面积、用途、形状、地形、地势及地质条件、基础设施完备程度等，本次就以下几点分析对房地产价格的影响情况：

（1）面积

面积大小直接影响的房地产的开发规模，土地面积必需适宜，过大和过小都不适宜土地的利用，从而影响地价。

估价对象为科研设计用房，土地面积为21796平方米，土地面积对估价对象房地产价值无不利影响。

（2）用途

根据提供的资料记录，估价对象为科研设计用房，估价对象应在不动产权证规定

的合法用途下使用，对房地产价值无不利影响。

（3）形状

对于面积相同的土地，土地的形状越规则，土地的利用率越高。

估价对象为科研设计用房，土地形状近方形，规整，土地的形状及平整度对估价对象个案房地产价值无不利影响。

（4）地形、地势及地质条件

好的地形、地势及地质条件易于开发，并节约开发成本，上海地形属于平原，地势平坦，在上海地区，靠近河边、江边及海边的土地，其地质条件差于其他地块。

估价对象为科研设计用房，估价对象土地不靠近河边、江边及海边，地底无淤泥、流沙等，地势及地质条件与周边区域相近，对房地产价值无不利影响。

（5）基础设施完备程度

估价对象土地市政设施比较完善，宗地红线内外达到“六通（即上水、雨水、污水、电、通讯、道路）一平（即场地平整）”。

估价对象为科研设计用房，基础设施完备程度对房地产价值无不利影响。

（二）建（构）筑物状况描述与分析

1、建（构）筑物状况描述

张润大厦位于张江高科技园区北区核心位置，紧邻张江集电港、科技领袖之都、日月光集团总部、展想广场、亚芯科技园、张江光大园等产业园区，是区域内的标杆性园区办公物业。根据委托方提供的资料，张润大厦于2015年动工建设、2018年建成并投入运营。

（1）建筑面积：60,534.05平方米

（2）建筑结构：钢、钢混结构

（3）层高：办公楼：首层7m，标准层净高约2.9m

（4）层数：其中1号楼：-1至11层；2号楼：-1至8层，3号楼：2层

（5）装饰装修：建筑物外墙为石材和低辐射隔音玻璃幕墙，大堂地面铺设石材和墙面铺设瓷砖，石膏板吊顶及吸音铝板吊顶，无框双开玻璃门，双层中空玻璃窗。

（6）设施设备：空调系统采用VRV空调+新风系统；1号楼客梯6部货梯1部 2号楼客梯4部货梯1部，电梯品牌奥的斯；保安监控公共区域24小时自动监控系统；设智能烟感探测器探头和喷淋设施。

（6）空间布局：平面呈矩形，可自由分割。

（7）防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况正常。

（8）建成时间： 2018年

（9）新旧程度：保养完好，成新度高。

2、建（构）筑物实物对房地产价值影响分析

影响房地产价值水平的建（构）筑物实物状况主要有建筑面积、建筑结构、层高、装饰装修、设施设备、空间布局、防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照和新旧程度。本次就以下几点分析对房地产价值的影响情况：

（1）建筑面积

通常而言，建筑面积越大，房地产总价越高，其市场流通能力就越差，变现能力会受到影响。

估价对象建筑面积为60,534.05平方米，面积较大，面积因素对房地产价值有不利影响。

（2）建筑结构

对建筑物最重要、最基本的要求是安全。不同结构的建筑物的稳固性和耐久性不同，其造价及安全性会有所不同，也会反映到其房地产价值上来。

估价对象为钢、钢混结构，建筑结构及工程质量均达到规范要求，故建筑结构及工程质量对房地产价值无不利影响。

（3）层高

人们对建筑物的需求本质上是对建筑物内部立体空间的需求，而不仅仅是平面，因此层高对房地产价值会有影响。层高过低的建筑物给人以压抑感，从而其价值一般较低。但层高也有一个合适的度，过高不仅会增加建造成本，而且会增加使用过程中的能源消耗，从而也会降低建筑物的价值。

估价对象由3栋2至11层的楼宇组成，其中办公楼：首层7m，标准层净高约2.9m，能满足正常使用要求，对房地产价值无不利影响。

（4）装饰装修

好的装修能保护建筑物的结构，提升使用年限和使用功效，增加建筑物室内外的美感，对房地产价值有正面影响。

房屋按照装饰装修的程度，可分为精装修、粗装修和毛坯房三大类。一般地说，同类房地产，精装修的价格要高于粗装修的价格，粗装修的价格要高于毛坯房的价格。当然，装饰装修是否适合人们的需要，其品位、质量等如何，是非常重要的因素，有

些装饰装修不仅不能提高房地产的价值，还会降低房地产的价值。

估价对象为科研设计用房，商务办公使用，装修标准高，能够较好的满足正常经营需要，装饰装修对房地产价值无不利影响。

（5）设施设备

建筑物的设施、设备是否齐全、完好，例如是否有中央空调、电梯、集中供热、宽带等等，对其价值有很大影响。不同用途和档次的建筑物，对设施、设备的要求不同。设施、设备齐全、完好的，价值就高，反之价值则低。

估价对象为科研设计用房，商场内配置多台电梯和中央空调，消防安保系统等。水、电、通讯等设施满足使用要求，能满足正常经营需要，对房地产的价值无不利影响。

（6）空间布局

空间布局合理、有利于使用的，可利用程度就会提高，房地产价值就高，反之，则房地产价值就低。不同用途的建筑物，例如住宅、商场、写字楼等等，对空间布局的要求不同。

估价对象为科研设计用房，空间布局设计合理，从空间布局来看，对房地产的价值无不利影响。

（7）防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照

所有的竣工已办理房地产权证的建筑物均应满足防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照等建筑设计规范的要求。

估价对象为科研设计用房，建筑物达到相应的设计要求，对房地产的价值无不利影响。

（8）新旧程度

一般来说，在正常使用维护状态下，建成年月越早，使用年限越长，剩余使用年限就越少，成新率越差，对房地产价值有不利影响，反之亦然。

估价对象为科研设计用房，与2018年竣工，成新率高，对房地产价值无不利影响。

二、 权益状况描述与分析

（一）土地权益状况的描述与分析

影响房地产价格水平的土地权益状况主要指土地所有权状况、土地使用权状况、他项权利设立情况、土地使用管制和其他特殊情况。

1、土地所有权状况

估价对象已经取得《不动产权证书》[沪（2020）浦字不动产权第067526号]，根据权证记载情况，权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权。

估价对象土地所有权状况对房地产的价值无不利影响。

2、土地使用权状况

根据权证记载情况，权利人为上海张润置业有限公司。

估价对象土地使用权状况对房地产的价值无不利影响。

3、他项权利设立情况

鉴于本次估价目的为估价委托人拟发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务需要了解估价对象市场价值提供参考依据。故本次估价中，估价师没有对估价对象他项权利状况及其他权利限制状况进行查证，本报告的估价结果中也没有考虑估价对象可能设置上述权利对其价值的影响。

4、土地使用管制

土地使用管制如：容积率、土地使用权年限等对地价的影响较大，土地必须在土地使用管制下合法使用。

估价对象主要为3栋层数2至11层不等的楼宇组成，容积率对其价值无不利影响。

根据不动产权证书记载，估价对象土地使用权使用年限为2054年08月16日止，则剩余期限约为31.65年，因此土地使用年限对房地产价值有不利影响。

5、其他特殊情况

其他特殊情况包括相邻关系等。相邻关系是指房地产的相邻权利人依照法律、法规的规定或者按照当地习惯，相互之间应当提供必要的便利或者接受必要的限制而产生的权利和义务关系。

估价对象有独立计费系统，可独立使用。估价对象应享有公共部位的通行权及公共设施的使用权。无其他特殊的相邻关系，也无其他应遵守的特殊情况，对房地产价值无不利影响。

（二）建筑物权益状况的描述与分析

影响房地产价格水平的建筑物权益状况主要指房屋所有权状况、他项权利设立情况、出租或占用情况和其他特殊情况。

1、房屋所有权状况

① 不动产编号：沪（2020）浦字不动产权第067526号

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路
158号科研设计房地产市场价格评估
沪东洲房估报字（2023）第FA0192G02号

权利人	上海张润置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：研发总部/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：21796.00平方米 建筑面积：60,534.05平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010年04月12日起2054年08月16日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区张江科学城15街坊5/120丘； 使用权面积：相应的土地面积； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况：详见登记信息。

附记

保留自有
盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米
盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米
地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。
1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。
2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。
3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。

②上海市不动产登记簿

估价对象①

房地产坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号		
幢号	盛夏路61弄1号	部位	地下1、1-11层
建筑面积	24499.69	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	科研设计用房	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2018年
房屋用途	科研设计	总层数	11
权利人	上海张润置业有限公司		
共有人及共有情况	——		

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路
158号科研设计房地产市场价值评估
沪东洲房估报字（2023）第FA0192G02号

房地产权证号	沪（2020）浦字不动产权第067526号		
受理日期	2020-7-24	核准日期	2020-7-28
备注	保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。		

估价对象②

房地产坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号		
幢号	盛夏路61弄2号	部位	地下1、1-8层
建筑面积	17699.28	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	科研设计用房	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2018年
房屋用途	科研设计	总层数	8
权利人	上海张润置业有限公司		
共有人及共有情况	——		
房地产权证号	沪（2020）浦字不动产权第067526号		
受理日期	2020-7-24	核准日期	2020-7-28
备注	保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。		

估价对象③

房地产坐落	盛夏路61弄1-3号，金秋路158号

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路
158号科研设计房地产市场价值评估
沪东洲房估报字（2023）第FA0192G02号

幢号	盛夏路61弄3号	部位	全幢
建筑面积	1421.59	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	科研设计用房	房屋结构	钢，钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2018年
房屋用途	科研设计	总层数	2
权利人	上海张润置业有限公司		
共有人及共有情况	——		
房地产权证号	沪（2020）浦字不动产权第067526号		
受理日期	2020-7-24	核准日期	2020-7-28
备注	保留自有。 盛夏路61弄1号其中地下面积：171.35平方米 盛夏路61弄2号其中地下面积：156.36平方米 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6035.81平方米。 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。		

③房屋土地权属调查报告书

估价对象④

幢号/门牌号	室号部位	类型	结构	层次	房屋用途	建筑面积
1幢金秋路158号	地下1层车库	科研设计用房	钢混	0/1	科研设计	16913.49

2、估价对象他项权利状况

（1）他项权利设立及司法限制情况

鉴于本次估价目的为估价委托人拟发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务需要了解估价对象市场价值提供参考依据。故本次估价中，估价师没有对估价对象他项权利状况及其他权利限制状况进行查证，本报告的估价结果中也没有考虑估价对象可能设置上述权利对其价值的影响。

（2）使用管制

经估价师实地勘察，上海市盛夏路61弄（张润大厦）1-3号及地下1层车库均正常经营使用。

（3）其他特殊情况

估价对象为张润大厦，配备电梯等公共设施，有独立计费系统，可独立使用，无其他特殊的相邻关系。

3、目前使用出租状况

估价对象目前主要租户行业为信息科技、集成电路、先进制造业。根据委托方提供的2022年度租金台账，2022年全年租金总额为87131324.38元。

序号	一季度租金（元）	二季度租金（元）	三季度租金（元）	四季度租金（元）	全年租金总额（元）
合计	22981742.08	22795831.08	20625818.72	20727932.5	87131324.38

根据委托方提供的资料，总出租面积为42014.64平方米，出租率为96.32%（42014.64/43620.56）。加权平均租金为5.90元/平方米/天，剩余加权平均租约期限为1.15年。

三、 区位状况描述与分析

区域因素是指估价对象房地产一定范围内的外部环境对房地产价格有所影响的因素，可分为位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、聚集度、城市规划及区位状况未来变化分析等因素。

（一）位置状况

1、坐落

估价对象坐落于上海市浦东新区盛夏路61弄、金秋路158号，地处上海浦东新区张江科学城核心地段。

2、方位

估价对象四至情况：东至芳春路、南至祖冲之路、西至盛夏路、北至金秋路。位于中外环间。从其所处的方位来看，对估价对象价值无不利影响。

3、与相关场所的距离

估价对象距上海虹桥火车站17公里，距上海浦东国际机场23公里，距离人民广场20公里。估价对象与相关场所的距离对房地产价格无不利影响。

4、楼层

估价对象由3栋2层至11层不等楼宇组成，其中1号楼-1至11层，2号楼-1至8层，3号楼2层。估价对象的楼层对房地产价格无不利影响。

5、朝向

估价对象西至盛夏路，北至金秋路。估价对象的朝向对房地产价格无不

利影响。

6、临路状况

临路状况是指房地产所处位置是否沿路/沿路情况，或沿路/沿路数量的情况。一般情况下，临路比非临路要好，四面或三面或二面临路，比一面临路要好，当然，其租售价格也随之从高到低的变化发展。

估价对象二面临路，西至盛夏路，北至金秋路，对房地产价值无不利影响。

（二）交通状况

1、道路状况

估价对象西至盛夏路。盛夏路为南北向交通干道，双向共四车道。

2、出入可利用交通工具

项目周边路网密集，近城市主干道中环路，周边有公交张江环线、浦东1路、1104路、张江有轨电车1路、1105路等多条线路经过，估价对象距离地铁2号线及21号线(在建)交汇站-广兰路站约1KM，交通便捷度较好，生活出行较便捷。

3、交通管制情况

周边道路为双向通行、无限制车辆出行等交通管制。

4、停车方便程度

配备地下停车库，停车方便程度较好。

综合上述情况认为其交通状况较好，对房地产的价值无不利影响。

（三）环境状况

1、自然环境

上海位于北纬31度14分，东经121度29分。上海地处长江三角洲前缘，东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口，地处南北海岸线的中部，交通便利，腹地广阔，地理位置优越，是一个良好的江海港口。上海地区河湖众多，水网密布，水资源丰富，是著名的江南水乡，境内水域面积697平方公里，相当于全市总面积的11%。上海河网大多属黄浦江水系，主要有黄浦江及其支流苏州河、川扬河、淀浦河等。黄浦江源自安吉，全长113公里，流经市区，江道宽度300~770米，平均360米，终年不冻，是上海的水上交通要道。苏州河上海境内段长54公里，河道平均宽度45米。上海境内除西南部有少数丘陵山脉外，全为坦荡低平的平原，是长江三角洲冲积平原的一部分，平均海拔高度为4米左右。陆地地势总趋势由东向西低微倾斜。上海属北亚热带季风性气候，雨热同期，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，极端

最高气温40.2℃，极端最低气温-12.1℃。春秋较短，冬夏较长。

估价对象自然环境较好，对房地产的价值无不利影响。

2、人文环境

浦东新区位于上海市黄浦江东岸，地处中国沿海开放带的中心和长江入海口的交汇处，倚靠蓬勃发展的长三角都市群。浦东新区成立于1993年，区域面积1,210平方公里，现辖12个街道、24个镇。2019年6月25日，浦东新区被赋予市级经济管理权限。

浦东新区的重点产业为金融服务、生命健康、航空及高端装备、汽车、航运贸易、文化创意等七个产业。对于这七大产业，浦东新区积极推进金融贸易先行、高技术产业先行的产业发展方针，以产业高端高效为方向，推动服务经济、创新经济、开放型经济和总部经济、平台经济加快发展。

张江科学城位于上海市中心城东南部，总面积约94平方公里，包括张江园区（张江核心区、张江南区、张江东区、银行卡产业园、康桥工业区和国际医学园区）。

张江科学城位于上海市浦东新区中南部，内环线与外环线之间，是浦东新区中部南北创新走廊与上海东西城市发展主轴的交汇节点，与陆家嘴金融贸易区和上海迪士尼乐园毗邻。距人民广场13公里、距外滩9公里、距虹桥机场25公里、距浦东国际机场21公里、距外高桥港区25公里、距上海集装箱码头30公里、距上海火车站17公里。

张江科学城发展至今，形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。优势产业如：生物医药、5G和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空产业等；重点园区如：张江药谷、浦东软件园、张江集电港、张江文创园、张江医谷等。

教育业态周边有张江中心小学、浦东新区第二中心小学、华东师大张江实验中学、复旦大学张江校区、上海中医药大学等。

医院周边有上海市中医药大学附属曙光医院（东院）、上海瑞东医院等。

3、景观

估价对象处于张江科学城，周边的环境质量良好，无化工厂、水泥厂等污染型企业，水质与上海其它地段相同，无噪音等污染。

估价对象景观较好，对房地产的价值无不利影响。

综合上述情况认为其环境状况较好，对房地产的价值无不利影响。

（四）外部配套设施状况

1、基础设施

估价对象所属区域位于上海市基准地价研发用地6级地段（《上海市城乡建设用地基准地价（2020年）》，市政设施比较完善，宗地红线内外达到“六通（即上水、雨水、污水、电、通讯、道路）一平（即场地平整）”，能满足正常经营的需要。

2、公共服务设施

估价对象周边公共设施较完善，周边分布金融机构有上海浦东发展银行（展想广场支行）、富邦华一银行（自贸实验区支行）、中国农业银行（张江集电港支行）、中国建设银行（唐镇支行）、中国工商银行（唐镇支行）、中国邮政（张江邮政支局）；在教育业态方面，项目周边有张江中心小学、浦东新区第二中心小学、华东师大张江实验中学、复旦大学张江校区、上海中医药大学、华东师范大学等，此外项目周边分布浦东新区妇幼保健院、上海市中医药大学附属曙光医院（东院）及上海海事公安局、上海浦东分局交通警察支队。

估价对象外部配套设施较完善，对房地产的价值无不利影响。

（五）商业繁华程度

估价对象附近酒店有上海捷家快捷酒店、如家商旅酒店、舒宜快捷酒店、友酒店（张江园区店）；购物餐饮方面周边有天之骄子生活新天地、高科商业广场、张江商业广场、长泰广场、恒生万鹂广场等商业设施。

估价对象商业繁华程度较好，对房地产的价值无不利影响。

（六）产业聚集程度

估价对象坐落于盛夏路61弄，位于张江科学城。张江科学城形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。优势产业有：生物医药、5G和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空产业等。周边有展想广场、展讯中心、星创科技广场、日月光集团总部、普洛斯盛银大厦、亚芯科技园、世和中心等众多园区物业，具有良好的产业集聚效应。

估价对象产业聚集程度好，对房地产的价值无不利影响。

（七）城市规划及区位状况未来变化分析

根据《张江科学城建设规划》，张江科学城规划定位是要建设“科学特征明显、科技要素集聚、环境人文生态、充满创新活力”的世界一流科学城，从园区转型为城区，规划范围为北至龙东大道、东至外环-沪芦高速、南至下盐公路、西至罗山路-沪奉高速，总面积约94平方公里。为加强与龙阳路枢纽、国际旅游度假区等周边地区的协调和联动发展，外扩形成衔接范围，衔接范围总面积约191平方公里。根据《上海市张

江科学城发展“十四五”规划》，规划面积由95平方公里扩大至约220平方公里。

张江科学城规划区域将落实《上海市城市总体规划（2016-2040）》的发展导向，强化对外衔接，注重与市域、长三角乃至全球的创新要素的网络协作；强化内部整合，整体考虑水网、绿网、路网、轨交网和慢行网，构筑“一心一核、多圈多点、森林绕城”的空间格局。

“一心”是指依托川杨河两岸地区并结合国家实验室，集聚科创设施，引入城市高等级公共服务和科技金融等生产性服务，形成以科创为特色的市级城市副中心。

“一核”即结合南部国际医学园区，增加城市公共服务功能，形成南部城市公共活动核心区。

“多圈”是指依托以轨道交通为主的公共交通站点，基本实现步行600米社区生活圈全覆盖，强调多中心组团式集约紧凑发展。

“多点”是指结合办公楼、厂房改造设置分散、嵌入式众创空间。

“森林绕城”是指连接北侧张家浜和西侧北蔡楔形绿地、东部外环绿带和生态间隔带、南侧生态保育区形成科学城绕城林带。

根据《张江科学城建设规划》，从北至南的三大科创要素集群定位为：北部依托国家实验室核心区，集聚大科学设施、高水平研究型大学和国家级科研院所；中部结合孙桥地区和李政道实验室，集聚国际一流实验室和科研院所；南部结合国际医学园区，形成以医疗为特色的国际院校、研究所集群。

估价对象未来规划变动，对房地产的价值有利影响。

四、市场背景描述与分析

（一）房地产整体市场形势

2021年，上海落实城市主体责任，坚持“房住不炒”定位，先后出台了《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》和《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》，着力保持房地产市场平稳健康运行。

（1）房地产开发建设稳步推进

2021年，全市房地产开发投资稳步增长，完成投资5035.18亿元，比上年增长7.2%，以2019年为基期，两年平均增长9.1%。从房屋类型看，全市住宅投资2673.95亿元，比上年增长10.5%；办公楼投资767.63亿元，下降7.9%；商业用房投资511.52亿元，下降8.6%。

2021年，全市房地产项目开工建设有序推进，房屋在建规模继续扩大。全市房屋施工面积 16627.90 万平方米，比上年增长 5.6%。其中，房屋新开工面积 3845.97 万平方米，增长 11.8%。房屋竣工面积 2739.55 万平方米，下降 4.8%。

（2）新建房屋销售面积同比增长

2021年，上海精准施策，不断细化和完善各类调控措施，同时增加供应，保持供应节奏合理有序。全市新建房屋销售面积 1880.45 万平方米，比上年增长 5.1%。其中，住宅销售面积 1489.95 万平方米，增长 3.9%；商办销售面积 170.76 万平方米，下降 7.9%。

（3）新建住宅销售均价为每平方米 40974 元

2021年，新建住宅销售均价 40974 元/平方米。从区域均价看：内环线以内 123589 元/平方米，内外环线之间 61348 元/平方米，外环线以外 30632 元/平方米。

剔除征收安置住房和共有产权保障住房等保障性住房后的市场化新建住宅的区域均价分别为：内环线以内 123589 元/平方米，内外环线之间 84678 元/平方米，外环线以外 42950 元/平方米。

（4）2021 年上海市房地产开发、经营基本情况

2021年，房地产开发投资比上年同期增长 7.2%，两年平均增长 9.1%。从商品房类型看，住宅投资增长 10.5%，办公楼投资下降 7.9%，商业营业用房投资下降 8.6%。

（二）产业园市场形势

（1）过去状况分析

上海市研发类用地主要包括科研设计用地、研发总部产业类等。从成交价格来看，上海市研发类土地的整体成交价格显著高于工业用地平均水平，过去五年平均成交价在 2,300-4,700 元/平方米之间波动，价格走势大体与工业土地相似，其中 2019 年、2021 年成交均价为近五年的峰值，均超过 4,600 元/平方米。

上海市核心产业园区发展基础条件良好，市场供需结构整体较为稳健。过往年度中，2015-2017 年为快速发展阶段，产业园区迅速扩容，年均新增供应及净吸纳量均超过 80 万/平方米。2019 年受全球经济减速影响，新增供应及净吸纳量快速回落，为近十年最低值。自 2020 年疫情爆发以来，供需两端呈现回升趋势，预计随着经济的稳步复苏，未来新增供应陆续入市，上海稳定的经济增长和产业发展将推动产业园区的需求回升。

上海市产业园区市场随供给需求变动和物业的成熟，空置率也随之产生波动。2012

年之前由于整体市场尚不成熟，产业发展处于快速增长阶段，总体存量的增加需要较长的吸纳周期，因此空置率在一段时期内处于较高位运行，并伴随着市场吸纳能力的增加逐步降低；此后的几年，市场供需结构更趋合理，空置率相对平稳，平均在 15% 左右小幅波动。

2012-2018 年上海市核心产业园区发展迅速，市场租金增速较为平稳。2019 年受全球经济减速影响，市场热度稍降。2020 年由于新冠疫情爆发导致园区需求放缓，租金增长承压。随着疫情得到有效控制，租赁市场复苏，租金水平逐步回暖。

（2）现在状况分析

截至 2022 年第一季度，上海市核心产业园区市场总体量约为 906.7 万平方米，同比增加约 5.1 万平方米，其中优质项目总体量为 289.4 万平方米，无新增。分板块来看，张江产业园区存量居全市最高，达到 319.5 万平方米，其次为漕河泾板块，市北板块存量最少。

2022 年 3 月新一轮疫情冲击前，上海市产业园区整体需求延续活跃态势，第一季度净吸纳量录得 8.2 万平方米。从各行业市场需求来看，随着战略性新兴产业的发展动能持续增强，硬科技类企业在疫情期间展现出良好的韧性，集成电路以及高端制造等企业的租赁需求保持稳健。生命科学企业由于疫情持续受到关注，租赁需求保持活跃，行业长期发展看好。基于行业监管政策将继续影响企业经营活动，互联网企业更显谨慎，扩张需求放缓。制造贸易企业经营活动则受限于疫情管控措施，随着企业加速复工将部分减弱疫情影响。

从 2019 年和 2020 年市场表现来看，受全球经济减速以及新冠疫情影响，空置率有所上升，随着疫情得到有效控制及经济回暖，租赁需求活跃度提升，截至 2022 年一季度，空置率回落至 10.4%。

2022 年第一季度整体租金小幅上涨，环比增长 0.9%至 4.6 元/平方米/天，其中优质项目的平均净租金为 5.2 元/平方米/天。二季度受新一轮疫情影响，受到疫情影响，短期内租金增长将面临压力。

（3）未来状况分析

未来三年五大核心产业园区中，张江、漕河泾园区是主力供应增长点，合计贡献超过 50%的新增供应，其次为金桥园区。

（三）房地产政策因素

（1）房地产政策

1) 国家宏观政策

2020年1月，两会政府工作报告强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2020年1月19日，人民银行正式上线堪称“史上最严”的第二代个人征信系统，新版征信系统对一代进行了查漏补缺。其中关注度最高的是增加了“共同借款”信息采集内容，将体现夫妻双方的负债情况。

2020年5月28日，中国首部《民法典》出台，自2021年1月1日起施行。其中第359条规定：“住宅建设用地使用权到期将自动续期，续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定”。

2021年5月11日：央行发布《2021年第一季度中国货币政策执行报告》，重申“房住不炒”的定位，严查经营贷入市，住房信贷收紧；

2021年7月15号中国人民银行降准0.5个百分点，释放长期资金约1万亿元，是今年以来的第四次降准(2021年1月1号，3月13号，4月3号)

2) 地方宏观政策

2021年1月21日沪联合八部门出台“沪十条”新政。完善新建商品住房公证摇号选房制度，优先满足“无房家庭”自住购房需求。加强个人住房贷款审慎管理，指导商业银行严格控制个人住房贷款投放节奏和增速。优化土地供应结构，增加商品房用地供应，尤其是轨交站及五大新城周边。夫妻离异3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。增值税免征年限由2年调整到5年。

2021年1月25日上海市房管局表示：上海法拍房将纳入限购，购买法拍房需具备本市购房资格。

2021年1月29日新房贷款，规则有变。要求只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款。加强借款人资格审查和信用管理，尤其是夫妻离异借款人限贷资格的审查。对2020年6月份以来发放的消费类贷款、经营性贷款以及个人住房贷款进行全面自查。

2021年2月4号，为深入贯彻“人民城市人民建，人民城市为人民”理念、进一步维护本市住房租赁市场秩序、保障租房群众合法权益、促进本市住房租赁市场平稳健康发展，上海市住房和城乡建设管理委员会等十部门共同制定了《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》。

2021年2月6日，上海新政后首次开启认筹的项目将按照“无房家庭优先”政策，实行积分摇号买房。

2021年2月23日自然资源部召开了2021年住宅用地供应分类调控视频会，一季度上海供地节奏放缓，除含宅地受到集中调控影响，商办用地供应也相比去年大幅缩水。

2021年2月25号，为进一步规范本市房地产经纪机构和住房租赁经营机构的经营行为，健全房地产经纪和住房租赁行业监管机制，推动行业信用体系建设，保障住房租赁和交易安全，规范房地产市场秩序，切实维护人民群众合法权益上海市房屋管理局发布关于进一步加强本市房地产经纪机构和住房租赁经营机构主体管理的通知。

2021年3月3日“沪七条”新政。对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让。此外，新政还包括了住宅用地限价、居民买房优于企业等相关内容。

2021年3月26日严查“经营贷”。银保监、住建部及央行三部委联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》。

2021年4月23日新房认购细则调整。所有上市销售项目，至少在认购前三天，“网上房地产”将公示该项目认购地点、认购时间等。认购时间延长：所有上市销售项目的认购时间由5天延长至7天。这样可以给购房者更多时间来考虑，也避免某些开发商或中介利用信息差和时间差来筛选客户。

2021年4月16日，上海市房管局官网发布《上海市租赁住房房源核验业务规则》，明确上海所有的租赁住房都必须进行房源核验，未取得核验码不得对外发布房源信息。6月1日起，租房者只需用手机扫一扫二维码就能验证租赁房源真伪。

2021年4月23日，新房认购的细则作出调整。所有上市销售项目，至少在认购前三天，“网上房地产”将公示该项目认购地点、认购时间等；所有上市销售项目，认购时间由原来的5天延长至7天。

2021年4月25日官方发布《商品房认购规则样本》，正式规范认筹金+资产证明不允许超过首付比例，杜绝开发商通过资金门槛筛选购房者的现象。同时，要求企业及时核实处理过程中可能出现的有异议情形，并公示监督投诉电话。

2021年4月30日上海市土地交易市场召开线上信息交流会，预告了上海第一批住宅用地集中出让公告将在5月第三周发布，同时宣告上海土拍采用新的竞价规则，设定最高溢价率为10%、禁止开发商用间接参股方式增加土拍参与方，严厉打击炒作土地价格行为。

2021年5月28日官方发布限购新规，已取得产证、已网签备案、已取得一手房入围获得认购资格等3种情况，在二手购房名下套数查询中，均认定为购房套数。

2021年7月9日，上海在已实施房源挂牌核验的基础上，增加价格信息的核验。交易管理部门将以市场真实价格为依据，对每套房源进行核验，没有通过价格核验的房源不得对外发布。7月19日上海二手房价格核验政策落地。

2021年7月23日，上海首套房贷利率将从现在的4.65%调整至5%，二套房从5.25%上调至5.7%。

2021年7月24日起，通过赠与方式转让住房的，在住房限购政策执行中，该住房自转移登记之日起5年内仍记入赠与人拥有住房套数；受赠人应符合国家和本市住房限购政策。

2021年8月6日起，上海二手房申请房贷将参考合同网签价、银行评估价、涉税评估价，执行“三价就低”原则作为贷款申请房价标准。

2021年8月27日，新房认购入围比调整，从原来全部按照1:1.3入围，调整成为1:2.5（内环内）、1:2（内外环间）、1:1.8（外环外）。其中，4个位于内环内的项目认购比由1.3提高至2.5；4个位于内外环间的项目认购比由1.3提高至2。同时，所有项目中凡是认购比高于1.3的，继续实行“5年限售”政策。

（2）政策因素的影响

上海2035规划提供了城市发展的源动力，虹桥枢纽、五大新城、浦东引领区等政策逐步落地确保经济发展日趋向好，城市更新节奏加快焕发老城区活力，提高城市品质；上海首轮集中供地政策或成全国模板，资金监管、房地价联动、一次性书面报价等多个举措严格控制了土地溢价。严格符合国家“稳房价、稳地价、稳预期”的政策，控制土地市场热度。在日趋完备的政策体系下，房住不炒理念正在充分的贯彻和实现。密集出台的精准化调控政策，促进楼市平稳有序发展。通过规范二手房买卖流程，降低市场恐慌情绪，对楼市合理降温。

五、最高最佳使用分析

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。

最高最佳使用的可能有多种实现方式，因此应对以下估价前提进行判断和选择：保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、重新利用前提或者这几项的组合。

（一）保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；

（二）转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；

（三）装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；

（四）重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；

（五）上述情形的某种组合。

在对估价前提进行判断时，应满足法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化。估价师经分析，保持现状使用状态符合最高最佳利用原则，其判断的情况如下：

1、法律许可性：是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。对于每一种潜在的使用方式，首先检查它是否为法律所允许，如果是法律不允许的，应被淘汰。

估价对象作为科研设计用房使用，符合法定用途，不存在转换用途、重新利用的情况，同时认为保持现状继续使用最为有利，亦不必装修改造。

2、技术上可能：对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。

估价对象保持现状使用，作为科研设计用房使用，符合法定用途，不需要进行改造。

3、经济可行性：对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

估价对象保持现状使用，不需要进行改造，不需要经济上的投入。

4、最高最佳利用方式：估价对象坐落在上海市盛夏路61弄，物业名称为张润大厦，其所处的位置东至芳春路、南至祖冲之路、西至盛夏路、北至金秋路。位于中外环间。经现场查勘和查阅相关资料，参照周边土地的用途后确定：于价值时点，本公司估价师没有获得该土地改变用途的合法依据，也没有将估价对象视为空地后建造理想房地产，从而取得最大受益的可能，考虑到估价对象在现有状况下，有持续的经济收益的可行性（包括自用），因此估价对象保持现状符合最高最佳利用方式。

5、价值最大化：达到上述要求，并能使价值最大化。

估价对象保持现状使用，不需要经济上的投入，同等条件下，价值最大。

估价师通过以上综合分析，判断在估价对象在法律许可的情况下，保持现状使用

状态符合最高最佳利用原则。

六、 估价方法适用性分析

（一）估价思路与方法

根据估价目的及估价对象的状况，不同的估价对象应分别采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》BG/T 50291-2015，现行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法及其它几种方法。

估价对象法定用途为科研设计用房和地下车位，并且本次估价目的为拟了解市场价值，根据估价对象的用途及本次估价目的，估价师对其可采用的估价方法进行如下分析：

- 1、估价对象同类的地产交易案例较多，可采用比较法；
 - 2、估价对象及其同类房地产有租金等经济收入，并且其运营成本费用资料容易收集掌握，可采用收益法。
 - 3、估价对象为现房状态，不可假定作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不适用成本法；
 - 4、估价对象在现有规划条件下，不具有开发和再开发潜力，故不适用假设开发法。
- 经综合分析，估价师确定对本次估价对象采用比较法和收益法进行评估，并根据收益法的估价结果，确定估价对象价值。

（二）估价技术路线

1、比较法

根据替代原则，首先，估价师结合估价对象周围房地产市场情况以及最新的房地产成交行情资料，分别选择与估价对象处于同一供求圈具有替代作用的若干个类似交易案例作为可比实例，然后按照比较法的估价步骤最终确定估价对象房地产价值。

比较法的基本步骤为：搜集交易案例→选取可比实例→建立比较基础→交易情况修正→市场状况调整→房地产状况调整→计算比较价值

比较法的基本公式：

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中，房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益调整系数

2、收益法

收益法是根据预期收益原理，根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。

估价对象的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此可选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

全剩余寿命模式的报酬资本化收益法，是运用适当的报酬率，将收益期内估价对象房地产的未来各期预期（通常为年）的正常净收益折算到价值时点上的价值，求其之和得出估价对象的客观、合理价格的方法。

收益法的基本步骤为：选择具体估价方法→测算收益期→测算未来收益→确定报酬率→计算收益价值

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V-收益价值（元或元/平方米）；

A_i-未来第i年的净收益（元或元/平方米）；

Y_i-未来第i年的报酬率（%）；

n-收益期（年）。

3、估价对象评估价值的确定

经综合分析，估价师确定对本次估价对象采用比较法和收益法进行评估，并根据收益法的估价结果，确定估价对象价值。

七、 估价测算过程

（一）收益法测算过程

一、科研设计用房收益法测算

估价对象为盛夏路61弄1-3号科研设计用房共3幢，总建筑面积43620.56平方米，出租率近年来稳定在96%以上，此类房地产的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此可选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

全剩余寿命模式的报酬资本化法，以房地产的租金作为收入测算依据，房地产的价值等于未来各期收入扣除成本费用后的年度净收益的现值之和。

1、租约限制

采用收益法评估时，有租约的，租赁期内，应以合同租金收入作为租赁收入的计算依据；无租约的，应以市场租金作为租赁收入的计算依据。

估价对象目前主要租户行业为信息科技、集成电路、先进制造业。根据委托方提供的2022年度租金台账，2022年全年租金总额为87131324.38元。

序号	一季度租金（元）	二季度租金（元）	三季度租金（元）	四季度租金（元）	全年租金总额（元）
合计	22981742.08	22795831.08	20625818.72	20727932.5	87131324.38

根据委托方提供的资料，总出租面积为42014.64平方米，出租率为96.32%（42014.64/43620.56）。加权平均租金为5.90元/平方米/天，剩余加权平均租约期限为1.15年。

2、确定收益期

根据估价师掌握的相关数据，各种结构房屋的经济耐用年限、残值率的参考值如下：

结构	非生产用房	生产用房	受腐蚀的生产用房
钢结构	80年	70年	50年
钢筋混凝土结构	60年	50年	35年
砖混结构	50年	40年	30年
砖木	40年	30年	20年

估价对象为钢混结构，非生产用房规定的使用年限为60年，估价对象于2018年竣工，从价值时点计，剩余使用期限为55年。

根据不动产权证，估价对象土地使用权土地期限至2054年8月16日，剩余期限为31.65年。

根据孰短原则，收益年限确定为31.65年。

对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值。

对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

鉴于本次估值目的，本次评估的收益价值不包括估价对象建筑物折现到价值时点的价值。

3、有效毛收入确定

3.1 确定租金

本次评估，剩余加权平均租期内租金收入，按企业提供的 2022 年度全年租金总额 87131324.38 元计算。租约期满后的租金单价，按周边类似房地产市场租金水平求得市场租金。

经调查，周边类似房地产租金案例如下：

序号	坐落	建筑面积	楼层	挂牌单价 (元/m ² -天)	装修状况	交易日期	案例来源
1	祖冲之路 2290 号（展想广场）	1997.79	中区/共 24 层	6.5	一般	2022 年 6 月	办办网案例
2	申江路 5005 弄（星创科技广场）	2848	中区/共 12 层	6.5	一般	2022 年 6 月	办办网案例
3	蔡伦路 781 号（张江药谷）	1100	中区/共 13 层	6	一般	2022 年 8 月	办办网案例

注：上述租金不包含物业管理费，物业管理费及水、电、煤费用由承租户自行承担。

根据委托方提供的资料，总出租面积为 42014.64 平方米，出租率为 96.32%（42014.64/43620.56）。加权平均租金为 5.90 元/平方米/天，符合市场租金水平，故本次评估加权平均租约期满后，估价对象的初始整体租金按 5.90 元/平方米/天结合租金年增长率确定租金收入。

2）租赁面积确定

根据《不动产权证书》和相关资料，估价对象建筑面积为 43620.56 平方米。经现场勘查，估价对象作为科研设计用房使用，上述比较法确定的租金为建筑面积租金，因此根据产权证建筑面积确定租赁面积为 43620.56 平方米。

3）空置率和收租损失

估价对象坐落于盛夏路 61 弄 1 号，处于张江高科技园区。周边附近有展想广场、星创科技广场、亚芯科技园、普洛斯盛银大厦、世和中心、张江大厦等科研办公楼，商业聚集度较好。

本次评估，租赁期内根据估价对象实际收入 87131324.38 测算，不再考虑空置率和收租损失。租赁期满后的空置率按 5%，收租损失按 2% 计算。

5）有效毛收入确定

第一年有效年收入 = 87131324.38 元

3、其他收入确定

其他收入主要指租金保证金利息收入或广告收入等。

根据类似房地产和估价对象的租金保证金情况，租金保证金一般为估价对象3个月的实际租金，其利息收入一般根据中国人民银行现阶段银行存款年利率计算。

租金保证金利息收入=87131324.38÷4×1.5%
=326742元

除租金保证金利息收入外的其他收入金额较小，本次评估，基于重要性原则，不予计算。

4、第一年总收益的确定

第一年年总收益=第一年有效年收入+其他收入
=87131324.38+326742
=87458066.38（元）

5、运营费用确定

第一年：

项目	公式	金额（元）
第一年年管理费	=第一年年总收益×管理费率	874581
第一年年维修费	=建筑面积×重置单价×维修费率	3360964
第一年年保险费	=建筑面积×重置单价×保险费率	672193
第一年年房产税	=第一年年总收益/（1+5%）×房产税率	9995208
第一年年增值税及附加增值税附加	=第一年年总收益/（1+5%）×增值税率及附加费率	4622784
第一年年物业管理费	承租户自行负担	0
第一年年水、电、煤费用	承租户自行负担	0
第一年运营费用合计	=管理费+维修费+保险费+房产税+增值税及附加+第一年年物业管理费+第一年年水、电、煤费用	19525730
税前净收益测算		
第一年净收益	=第一年总收益-第一年总费用	67932336.38

测算说明：

（1）管理费用一般为年总收益的1%~2%，本次按1.00%计。

（2）维修费：每年维修费用为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用。根据调查每年维修费一般为1%-2%，本次按1%计。

房屋重置单价的确定：根据上海市建筑建材业市场管理总站发布的造价指标分析，类似钢混结构房地产房屋重置单价情况如下：

技术研究中心造价指标分析

表一、工程概况

项目名称		内容
工程名称		某大学集装箱供应链技术研究中心（新建）
工程分类		建筑工程-民用建筑-科研建筑-技术研究中心
工程地点		上海市浦东新区
建筑物功能及规模		建筑总尺寸（长*宽*高）：78.0m*50.4m*17.3m。地上1层及2层主要为庭院和实验室，地上3层及4层主要为办公室和会议室；地下1层，设置设备房、停车库、人防工程。
开工日期		2015年3月
竣工日期		2017年1月
建筑面积(平方米)		总面积：13964 地上：9997 地下：3967（其中人防：3724）
建筑和安装工程造价(万元)		6265.35
平方米造价(元/平方米)		4486.79
结构类型		钢筋混凝土框架
层数(层)		地上4层，地下1层
建筑高度(檐口)(米)		17.3
层高(米)		首层：5.1 二层：4.2 标准层：3.9
建筑节能		泡沫玻璃保温板屋面，岩棉板外墙（热桥部位），蒸压砂加气混凝土砌块外墙，岩棉板架空楼板，岩棉板外挑楼板，挤塑聚苯板楼板，无机保温砂浆楼板，隔热铝合金中空 Low-E 玻璃窗，固定外遮阳
抗震设防烈度(度)		7
基础	类型	静压方桩、梁板式筏基
	埋置深度(米)	4.7
计价方式		清单计价
造价类别		结算价
编制依据		《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）及相关文件
价格取定期		2014年10月

表二、工程特征

项目名称		特征描述
建筑工程	土（石）方工程	机械挖土
	地基处理和围护工程	止水帷幕 3Φ650@900 三轴搅拌桩、坑内双轴搅拌桩
	桩与地基基础工程	静压方桩 JAZHb-240-15B G
	砌筑工程	外墙类型 A5.0 蒸压砂加气混凝土砌块
		内墙类型 A5.0 加气混凝土砌块、MU15 实心混凝土小砌块
	混凝土及钢筋混凝土工程	现浇泵送混凝土 C35S6、C30、HRB400 钢、HRB500 钢、HRB400E 钢、HRB500E 钢、HRB300 钢

	金属结构工程	无
	屋面及防水工程	3mm 厚 SBS 高聚物改性沥青防水卷材（聚脂胎）、现浇泵送砼、地面砂浆、0.4mm 厚 PVC 薄膜、碎石垫层、4mm 厚 SBS 高聚物改性沥青防水卷材、50mm 厚挤塑聚苯板、轻骨料混凝土、聚氨酯防水层 1.5mm 厚
	防腐、隔热、保温工程	130\110mm 厚泡沫玻璃（燃烧性能 A 级）、发泡砼、60\30mm 厚保温岩棉墙、30mm 厚保温岩棉天棚、20mm 厚无机保温砂浆
	其他工程	止水框、橡胶\钢板止水带、盖板、钢算子板、混凝土明沟、混凝土暗沟、塑料排水板、土工布
装饰装修工程	楼地面工程	细石砼楼地面、水泥砂浆楼地面、地砖、PVC 地板、防腐木地板、水泥砂浆踢脚、面砖踢脚、环氧树脂自流平地坪、鹅卵石隔离带、防静电活动地板、橡胶卷材楼地面、石材楼地面、实木复合地板、仿木纹玻化石地砖
	墙柱面工程	水泥砂浆抹灰、7mm 厚玻化砖内墙、10mm 厚玻化砖墙裙、10mm 厚穿孔 FC 板内墙、TK 板面装饰、镜面\烤漆玻璃、25mm 厚石材墙柱面、木皮贴面木饰面挂板、8mm 厚成品玻化石墙面、3mm 厚铝板墙面、吸音板墙面、双玻内百叶玻璃隔断、石膏板隔墙、移动隔断、不锈钢墙面装饰
	天棚工程	天棚水泥砂浆抹灰、300x600 穿孔铝板、岩棉纤维吸声板（彩色）、矿棉板、防水石膏板吊顶、石膏板吊顶、2mm 厚铝单板吊顶、冲孔复合铝板吊顶、铝合金扩张网吊顶、条纹立体纹粘贴板吊顶、A 级透光膜、成品检修口、电动采光顶、3mm 厚铝板（表面氟碳喷涂）吊顶
	门窗工程（含幕墙）	钢结构防护密闭门、钢筋混凝土防护密闭门、悬摆式防爆波活门、防火卷帘门（含电动装置）、防火卷帘门（含电动装置）、夹胶玻璃门、20mm 厚水泥纤维板幕墙、3mm 厚开放式穿孔铝板（双面氟碳喷涂）、3mm 厚铝单板（表面氟碳喷涂）、遮阳板、铝合金窗、铝合金门、铝合金地弹门连窗、电子感应门、成品木质套装门、甲级防火门、乙级防火门、丙级防火门、双玻百叶隔断门
	油漆、涂料、裱糊工程	踢脚\内墙灰色耐磨涂料、天棚防霉防潮涂料饰面一底二度（立邦）、天棚白色内墙涂料一底二涂（立邦）、内墙防霉防潮涂料（立邦）、灰色高级外墙弹性涂料一底二度、铝基反光隔热涂料、防火漆
	其他工程	防护玻璃栏杆、汽车坡道\楼梯栏杆、扶手、卫生间隔断、人造石台面、残卫安全抓杆、橡胶防撞板、车档、窗帘盒、服务台、吊柜、低柜、雨棚、地面划线
安装工程	电气工程	电线电缆采用低烟无卤产品，低压电线采用阻燃型，消防系统电线电缆采用耐火型，电管采用焊接钢管或紧定式镀锌电线管
	给排水	有给水（冷水）、排水、雨水等系统。节水型卫生洁具带红外感应龙头或感应式冲洗阀。冷水干管采用钢

		塑复合管(内衬塑)，冷水支管采用塑料管 PP-R。，污废水、雨水排水采用 U-PVC 管，阀门采用全铜球阀和蝶阀等
	燃气工程	无
	消防工程	有消火栓系统、自动喷淋系统。管道采用内外热镀锌钢管或内外热镀锌无缝钢管。泵房内采用明杆铸钢闸阀，其余采用双向蝶阀。配电间采用手提式贮压式磷酸铵盐干粉灭火器
	通风空调工程	采用变制冷剂流量空调加新风系统。新风和排风排烟风管采用镀锌钢板风管。冷凝水管采用 UPVC 管
	智能化系统工程	综合布线系统、有线电视系统、计算机网络系统、移动通信覆盖系统、背景音乐与紧急广播系统、多媒体会议系统、门禁（门控）系统、智能照明控制系统、视频监控系统、入侵报警系统、机房工程及其配管、线槽
	电梯工程	客梯（5 门/5 站）1 台和客货梯（5 门/5 站）1 台
	其他工程	无

案例建安造价为**4486.79**元/平方米，估价对象的建安造价及重置单价确定过程如下：

造价	结构修正	层高修正	楼层修正	建筑设施修正	屋面	外立面修正	楼地面修正
4486.79	100	100	98	100	100	100	104
装修修正	地下室	区域修正	时间指数	建设期（年）			
110	100	100	1.15	2			

建筑安装工程费 (元/平方米)	基础设施 建设费 (元/平方米)	勘察设计和 前期工程费 5%	建筑成本 合计 (元/平方米)	管理费 2%	利息 4.75%	利润 5.00%	销售 费用 1%	税金及 附加 5.55%	重置单价(元/ 平方米)
5785	350	307	6442	129	312	344	73	405	7705

故本次评估确定房屋重置单价取整为**7705**元/平方米。本次评估，估价对象建筑物重置成本按年**2%**增长。

(3) 通过向有关保险公司咨询，本次评估保险费取房屋价值的 **0.20%**。

(4) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》及规定，对出租房屋应按租金收入的 **12%**税率征收房产税。同时，据财税[2016]43 号文件，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税，则应纳房产税=含税租金收入÷（1+5%）×12%。

(5) 增值税及附加：房产出租除需缴纳房产税外，尚需缴纳增值税及其附加，当前营改增工作已全面展开，鉴于营改增的实行是以不增加企业负担为前提，遵循此项原则，并在评估测算中为简化计算，本次采用简易计税方法，增值税率为 **5%**，应纳增值税额=含税租金收入÷（1+5%）×5%。附加税（费）率为增值税额的 **11%**，其分别为：城建税 **7%**（县城为 **5%**），教育费附加 **3%**，地方教育费附加 **1%**。合计为

5.55%。

则应纳增值税及附加=含税租金收入÷（1+5%）×5.55%

6、第一年净收益计算公式

第一年净收益=年总收益-年总费用
=87458066.38-19525730
=67932336.38（元）

7、租金变化趋势分析

（1）租金变化分析

1）租金变化分析

首先由下表可见，近几年来上海GDP、城市居民家庭人均可支配收入、农村居民家庭人均可支配收入平均年增长8.6%、10.1%、10.4%。

2006年-2019年GDP和居民家庭人均可支配收入的增长情况

年份	GDP（同比涨幅）	城市居民家庭人均可支配收入（涨幅）	农村居民家庭人均可支配收入（涨幅）
2006年	12.7%	10.9%	10.4%
2007年	15.2%	14.3%	11.0%
2008年	9.7%	12.9%	11.4%
2009年	8.2%	8.1%	8.2%
2010年	10.3%	10.4%	11.5%
2011年	8.2%	13.8%	13.8%
2012年	7.5%	10.9%	11.2%
2013年	7.7%	9.1%	10.4%
2014年	7.0%	8.8%	10.3%
2015年	6.9%	8.5%	9.5%
2016年	6.8%	8.9%	10%
2017年	6.9%	8.5%	9.0%
2018年	6.6%	8.7%	9.2%
2019年	6.0%	8.2%	9.3%
年均	8.6%	10.1%	10.4%

再者，根据中房指数系统公布的数据来看，上海房屋租赁价格指数平均年增长率为5%。

本次估价通过对现有市场的分析、对未来该类房地产的期望，根据GDP和居民家庭人均可支配收入的增长情况及租金增长指数，本次判断估价对象租约期内按加权平

均租约期（1.15 年），考虑疫情对经济的影响结合本次估价目的，按照谨慎性原则，不递增，租约期满（1.15 年）后 15 年租金收入年递增率取 3.5%，期后至收益期满，租金收入年递增率取 3%。

（2）运营费用变化分析

估价对象房产税、管理费用、增值税及附加分别随租金收入的变化而变化；维修费及保险费是按照建筑物的重置价值比率确定。

8、报酬率确定

根据估价对象的具体情况，本此报酬率的确定采用累加法，即安全利率加风险调整值。安全利率是指没有风险或极小风险的投资报酬率，风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，具体如下：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

8.1 安全利率：根据上海市房地产的社会经济环境，以一年期银行定期存款利率 1.5%作为安全利率。

8.2 投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。投资风险由大到小的排列为商业>办公>工业>住宅，一般认为科研设计用房房地产行业投资风险补偿率为4-5%。

8.3 管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿，一般认为房地产行业管理负担补偿率为0.1%。

8.4 缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。一般认为房地产行业缺乏流动性补偿率为1%。

8.5 投资带来的优惠率：是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如投资房地产可向银行申请贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为-0.5%；又如投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般为-0.5%。因此，一般认为投资带来的优惠率为-1%。

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由
无风险报酬率	1.5%	目前最新一年期存款利率1.5%
投资风险补偿率	4.4%	目前经营稳定，因此投资风险补偿率按4.4%考虑
管理负担补偿率	0.1%	按照估价师的经验按0.1%考虑

缺乏流动性补偿率	1%	按照估价师的经验按1%考虑
投资带来的优惠率	-1%	按照估价师的经验按-1%考虑
折现率	6%	本次估价取6%

结合估价对象实际情况，估价对象房地产的报酬率取6%。

9、计算收益价值

9.1 计算公式

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V-收益价值（元或元/平方米）；

A_i -未来第i年的净收益（元或元/平方米）；

Y_i -未来第i年的报酬率（%）；

n-收益期（年）。

9.2 租约内收益测算：

序号	年份	收入（元）	房产税	增值税附加	管理费	维修费用	保险费	净收益	收益现值
1	租约第1年	87,458,066.38	9,995,208	4,622,784	874,581	3,360,964	672,193	67,932,336	64,087,110
2	租约第1.15年	13,118,710.00	1,499,281	693,418	131,187	514,227	102,846	10,177,751	9,518,096
3	合计	100,576,776.38	11,494,489	5,316,202	1,005,768	3,875,191	775,039	78,110,087	73,605,206

9.3 租约外收益测算：

序号	年份	收入（元）	房产税	增值税附加	管理费	维修费用	保险费	净收益	收益现值
1	租约期满后第1年	91,354,030	10,440,461	4,828,713	913,540	3,438,173	687,635	71,045,508	67,024,064
2	租约期满后第2年	94,551,421	10,805,877	4,997,718	945,514	3,506,936	701,388	73,593,988	65,498,387
3	租约期满后第3年	97,860,721	11,184,083	5,172,638	978,607	3,577,075	715,416	76,232,902	64,006,615
4	租约期满后第4年	101,285,846	11,575,526	5,353,680	1,012,858	3,648,617	729,724	78,965,441	62,548,025
5	租约期满后第5年	104,830,851	11,980,669	5,541,059	1,048,308	3,721,589	744,318	81,794,908	61,121,914
6	租约期满后第6年	108,499,931	12,399,992	5,734,996	1,084,999	3,796,021	759,204	84,724,719	59,727,584
7	租约期满后第7年	112,297,429	12,833,992	5,935,721	1,122,974	3,871,941	774,388	87,758,413	58,364,357
8	租约期满后第8年	116,227,839	13,283,182	6,143,471	1,162,278	3,949,380	789,876	90,899,652	57,031,566
9	租约期满后第9年	120,295,813	13,748,093	6,358,492	1,202,958	4,028,368	805,674	94,152,228	55,728,559
10	租约期满后第10年	124,506,166	14,229,276	6,581,039	1,245,062	4,108,935	821,787	97,520,067	54,454,696
11	租约期满后第11年	128,863,882	14,727,301	6,811,375	1,288,639	4,191,114	838,223	101,007,230	53,209,349
12	租约期满后第12年	133,374,118	15,242,757	7,049,773	1,333,741	4,274,936	854,987	104,617,924	51,991,903
13	租约期满后第13年	138,042,212	15,776,253	7,296,615	1,380,422	4,360,435	872,087	108,356,500	50,801,756
14	租约期满后第14年	142,873,689	16,328,422	7,551,893	1,428,737	4,447,644	889,529	112,227,464	49,638,316
15	租约期满后第15年	147,874,268	16,899,917	7,816,209	1,478,743	4,536,597	907,320	116,235,482	48,501,005
16	租约期满后第16年	152,310,496	17,406,915	8,050,695	1,523,105	4,627,329	925,466	119,776,986	47,149,765
17	租约期满后第17年	156,879,811	17,929,122	8,292,216	1,568,798	4,719,876	943,975	123,425,824	45,835,959
18	租约期满后第18年	161,586,205	18,466,996	8,540,982	1,615,862	4,814,274	962,855	127,185,236	44,558,558

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路
158号科研设计房地产市场价值评估
沪东洲房估报字（2023）第FA0192G02号

19	租约期满后第 19 年	166,433,791	19,021,006	8,797,211	1,664,338	4,910,559	982,112	131,058,565	43,316,561
20	租约期满后第 20 年	171,426,805	19,591,636	9,061,127	1,714,268	5,008,770	1,001,754	135,049,250	42,108,995
21	租约期满后第 21 年	176,569,609	20,179,385	9,332,961	1,765,696	5,108,945	1,021,789	139,160,833	40,934,911
22	租约期满后第 22 年	181,866,697	20,784,767	9,612,950	1,818,667	5,211,124	1,042,225	143,396,964	39,793,388
23	租约期满后第 23 年	187,322,698	21,408,310	9,901,339	1,873,227	5,315,346	1,063,070	147,761,406	38,683,531
24	租约期满后第 24 年	192,942,379	22,050,559	10,198,379	1,929,424	5,421,653	1,084,331	152,258,033	37,604,468
25	租约期满后第 25 年	198,730,650	22,712,076	10,504,330	1,987,307	5,530,086	1,106,018	156,890,833	36,555,349
26	租约期满后第 26 年	204,692,570	23,393,438	10,819,460	2,046,926	5,640,688	1,128,138	161,663,920	35,535,351
27	租约期满后第 27 年	210,833,347	24,095,241	11,144,044	2,108,334	5,753,502	1,150,701	166,581,525	34,543,670
28	租约期满后第 28 年	217,158,347	24,818,098	11,478,365	2,171,584	5,868,572	1,173,715	171,648,013	33,579,525
29	租约期满后第 29 年	223,673,097	25,562,641	11,822,716	2,236,732	5,985,943	1,197,189	176,867,876	32,642,158
30	租约期满后第 30 年	230,383,290	26,329,520	12,177,397	2,303,834	6,105,662	1,221,133	182,245,744	31,730,830
31	租约期满后第 30.5 年	118,647,394	13,559,703	6,271,359	1,186,475	3,113,888	622,778	93,893,191	15,878,344
	合计	4,714,195,402	538,765,214	249,178,823	47,141,957	142,593,978	28,518,805	3,707,996,625	1,460,099,459

9.4租期满后的租赁价值折算到估价时点的价值

估值时点收益现值=1,460,099,459÷（1+6%）^{1.15}
=1,365,465,385元

9.5 确定收益价值

收益价值合计=73,605,206+1,365,465,385
=143,907万元（取整）

总建筑面积为 43620.56 平方米，折合单价为 32,991 元/平方米。

二、地下车库收益法测算

估价对象中地下车库建筑面积为16913.49平方米，共有车位410个。本次根据合法性原则，只评估地下产证记载的车库价值，对于地面车位不计算价值。

估价对象主要为地下车库，此类房地产的租金收入及成本费用稳定，收益期固定，因此可选择全剩余寿命模式的报酬资本化法进行评估。

全剩余寿命模式的报酬资本化法，以房地产的租金作为收入测算依据，房地产的价值等于未来各期收入扣除成本费用后的年度净收益的现值之和。

1、租约限制

采用收益法评估时，有租约的，租赁期内，应以合同租金收入作为租赁收入的计算依据；无租约的，应以市场租金作为租赁收入的计算依据。

本次评估采用市场客观租金测算。

2、确定收益期

根据估价师掌握的相关数据，各种结构房屋的经济耐用年限、残值率的参考值如下：

结构	非生产用房	生产用房	受腐蚀的生产用房
钢结构	80年	70年	50年
钢筋混凝土结构	60年	50年	35年
砖混结构	50年	40年	30年
砖木	40年	30年	20年

估价对象为钢混结构，非生产用房规定的使用年限为60年，估价对象于2018年竣工，从价值时点计，剩余使用期限为55年。

根据不动产权证，估价对象土地使用权土地期限至2054年8月16日，剩余期限为31.65年。

根据熟短原则，收益年限确定为31.65年。

对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值。

对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

本次评估的收益价值包括估价对象建筑物折现到价值时点的价值。

3、有效毛收入确定

1) 确定租金

经调查，周边类似房地产市场租金水平如下：

市场调查比较案例表

序号	坐落	出租单价（元/个/月）
1	张江朗诗中心地下车位	800
2	盛大天地源创谷地下车位	600
3	禹洲金桥国际地下车位	700

注：上述租金为含税价，不包含物业管理费。

本次评估，根据估价对象实际出租情况，确定地下车位租金为500元/个/月。

2) 可租赁地下车位个数确定

可租赁地下车位共410个。

3) 空置率和收租损失

估价对象坐落于盛夏路61弄1号，处于张江高科技园区。周边附近有展想广场、星

创科技广场、亚芯科技园、普洛斯盛银大厦、世和中心、张江大厦等科研办公楼，商业聚集度较好。

本次评估，空置率按10%，收租损失按2%计算。

5) 有效毛收入确定

第一年有效年收入=潜在毛收入-空置和收租损失

$$\begin{aligned} &=500 \times 410 \times 12 \times (1-10\%) \times (1-2\%) \\ &=2169720 \text{元} \end{aligned}$$

3、其他收入确定

其他收入主要指租金保证金利息收入或广告收入等。

地下车位一般不支付押金，故本次评估不计算租金保证金利息收入。

除租金保证金利息收入外的其他收入金额较小，本次评估，基于重要性原则，不予计算。

4、第一年总收益的确定

第一年年总收益=第一年有效年收入+其他收入

$$\begin{aligned} &=2169720+0 \\ &=2169720 \text{元} \end{aligned}$$

5、运营费用确定

项目	公式	金额（元）
第一年年管理费	=第一年年总收益×管理费费率	21697
第一年年维修费	=建筑面积×重置单价×维修费率	379539
第一年年保险费	=建筑面积×重置单价×保险费率	3680
第一年年房产税	=第一年年总收益/（1+5%）×房产税税率	247968
第一年年增值税及附加 增值税附加	=第一年年总收益/（1+5%）×增值税率及附加费率	114685
第一年年物业管理费	承租户自行负担	0
第一年年水、电、煤费用	承租户自行负担	0
第一年运营费用合计	=管理费+维修费+保险费+房产税+增值税及附加+ 第一年年物业管理费+第一年年水、电、煤费用	767569
税前净收益测算		
第一年净收益	=第一年总收益-第一年总费用	1402151

测算说明：

（1）管理费用仍按1.00%计。

（2）维修费：估价对象为地下车位，本次按 0.5%计。

房屋重置单价的确定：根据上海市建筑建材业市场管理总站发布的造价指标分析，类似钢混结构房地产房屋重置单价情况如下：

地下车库造价指标分析

表一、工程概况

项 目 名 称		内 容
工程名称	××地下车库工程	
工程分类	建筑工程-民用建筑-其他-汽车库-地下汽车库	
工程地点	外环线外-青浦区	
建筑物功能及规模	人防工程，位于地下一层，平时为地下汽车库，战时为人员掩蔽部，共分 5 个防护单元，防护类别为甲类，抗力级别为核 6 级、常 6 级	
开工日期	2010 年 10 月	
竣工日期	2013 年 1 月	
建筑面积(平方米)	9833 其中:地上 地下_9833_	
建筑和安装工程造价(万元)	2961.92	
平方米造价(元/平方米)	3012.22	
结构类型	剪力墙	
层数(层)	地上__ 地下__1__	
建筑高度(檐口)(米)	-	
层高(米)	其中:首层____ 标准层____	
建筑节能	外墙挤塑保温板	
设计荷载	活荷载标准值 10.0kN/m²；人防等效静荷载标准值：顶板 70kN/m²、外墙 60kN/m²、底板 55kN/m²、防护单位隔墙 50kN/m²	
抗震设防烈度(度)	7	
基础	类型	砼方桩 JAZH, 地下室满堂基础
	埋置深度(米)	5.5, 局部(集水井)6.8
计价方式	清单计价	
造价类别	结算价	
编制依据	《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2003)、上海建筑安装工程 2000 定额及相关文件	
价格取定期	2010.12-2012.11 施工期间建筑市场信息价	

表二、工程特征

项 目 名 称			特征描述
建 筑 工 程	土(石)方工程		机械挖土7M内
	桩与地基基础工程		打桩场地平整，钢筋砼方桩，满堂基础
	砌筑工程	外墙类型	加气混凝土砌块
		内墙类型	加气混凝土砌块

	混凝土及钢筋混凝土工程	C30抗渗商品砼及C30商品砼, HRB335、HPB235、HRB400级钢, 搭接
	厂库房大门、特种门、木结构工程	-
	金属结构工程	-
	屋面及防水工程	底板: 20厚1: 2.5水泥砂浆找平、一道0.8厚聚乙烯丙纶复合防水卷材(JS)、20厚水泥砂浆保护层; 顶板: 20厚1: 2.5水泥砂浆找平、一道0.8厚聚乙烯丙纶复合防水卷材(JS)、30厚1: 3干硬性水泥砂浆、表面撒水泥粉或中砂, 回填土; 外墙: 20厚1: 2.5水泥砂浆找平、一道0.8厚聚乙烯丙纶复合防水卷材(JS)、50厚聚苯板
	防腐、隔热、保温工程	20厚外墙挤塑保温板
	其他工程	变形缝、集水井及截水沟盖板
装饰装修工程	楼地面工程	车库: 50厚C20细石砼随打随抹光、130厚C20素砼垫层找坡1%、20厚1: 2水泥砂浆粉光; 配电间: 50厚C20细石砼随打随抹光、430厚C20素砼垫层、20厚1: 2水泥砂浆粉光; 汽车坡道: 50厚1: 2水泥砂浆粉倒刺槽
	墙柱面工程	墙面: 素水泥浆一道(内掺建筑胶)、20厚1: 2水泥砂浆刮糙粉面, 台度25厚1: 2水泥砂浆刮糙粉面; 柱面: 素水泥浆一道(内掺建筑胶)、20厚1: 2水泥砂浆刮糙粉面
	天棚工程	界面剂一道
	门窗工程	铝合金通风百页; 防火卷帘门; 甲级钢质防火门; 钢板隔音防火门
	油漆、涂料、裱糊工程	内墙、柱、天棚: 白色防霉防潮防结露涂料
	其他工程	扶手、栏杆、防烟垂壁
安装工程	电气工程	桥架、焊接钢管、BV线、交联聚乙烯电缆、照明灯具、疏散灯具、住宅部分座灯头及软线吊灯、配电箱、电缆
	给排水工程	钢塑主管、镀锌钢管
	消防工程	消火栓喷淋系统、火灾报警
	通风空调工程	机械通风, 人防排烟通风
	智能化系统工程	线槽、预埋暗配镀锌电线管、焊接钢管
	电梯工程	-
	其他工程	-

案例建安造价为3012.22元/平方米，估价对象的建安造价及重置单价确定过程如下：

造价	结构修正	层高修正	楼层修正	建筑设施修正	屋面	外立面修正	楼地面修正
3012.22	100	100	100	100	100	100	100
装修修正	地下室	区域修正	时间指数	建设期（年）			
100	100	100	1.2	1.5			

建筑安装工程费 (元/平方米)	基础设施 建设费 (元/平方米)	勘察设计和 前期工程费 5%	建筑成本 合计 (元/平方米)	管理费 2%	利息 4.75%	利润 5.00%	销售 费用 1%	税金及 附加 5.55%	重置单价(元/ 平方米)
3615	0	181	3796	76	137	200	43	236	4488

故本次评估确定房屋重置单价取整为4488元/平方米。本次评估，估价对象建筑物重置成本按年2%增长。

（3）保险费仍取 0.20%。

（4）房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》及规定，对出租房屋应按租金收入的 12%税率征收房产税。同时，据财税[2016]43 号文件，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税，则应纳房产税=含税租金收入÷（1+5%）×12%。

（5）增值税及附加：房产出租除需缴纳房产税外，尚需缴纳增值税及其附加，当前营改增工作已全面展开，鉴于营改增的实行是以不增加企业负担为前提，遵循此项原则，并在评估测算中为简化计算，本次采用简易计税方法，增值税率为 5%，应纳增值税额=含税租金收入÷（1+5%）×5%。附加税（费）率为增值税额的 11%，其分别为：城建税 7%（县城为 5%），教育费附加 3%，地方教育费附加 1%。合计为 5.55%。

则应纳增值税及附加=含税租金收入÷（1+5%）×5.55%

6、第一年净收益计算公式

第一年净收益=年总收益-年总费用
=2169720-767569
=1402151（元）

7、租金变化趋势分析

（1）租金变化分析

1) 租金变化分析

本次判断估价对象前 16 年租金收入年递增率取 3.5%，期后至收益期满，租金收入年递增率取 3%。

(2) 运营费用变化分析

估价对象房产税、管理费用、增值税及附加分别随租金收入的变化而变化；维修费及保险费是按照建筑物的重置价值比率确定。

8、报酬率确定

估价对象为地下车位，本次评估房地产的报酬率取4.5%。

9、计算收益价值

9.1 计算公式

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V-收益价值（元或元/平方米）；

A_i -未来第i年的净收益（元或元/平方米）；

Y_i -未来第i年的报酬率（%）；

n-收益期（年）。

9.2 收益测算：

序号	年份	收入（元）	房产税	增值税附加	管理费	维修费用	保险费	净收益	收益现值
1	第1年	2,169,720	247,968	114,685	21,697	379,539	3,680	1,402,151	1,341,771
2	第2年	2,245,660	256,647	118,699	22,456	387,130	3,754	1,456,974	1,334,195
3	第3年	2,324,258	265,630	122,853	23,242	394,873	3,829	1,513,831	1,326,565
4	第4年	2,405,607	274,927	127,153	24,055	402,770	3,906	1,572,796	1,318,886
5	第5年	2,489,803	284,549	131,603	24,897	410,825	3,984	1,633,945	1,311,161
6	第6年	2,576,946	294,508	136,209	25,768	419,042	4,064	1,697,355	1,303,392
7	第7年	2,667,139	304,816	140,976	26,670	427,423	4,145	1,763,109	1,295,583
8	第8年	2,760,489	315,485	145,910	27,603	435,971	4,228	1,831,292	1,287,737
9	第9年	2,857,106	326,527	151,017	28,569	444,690	4,313	1,901,990	1,279,857
10	第10年	2,957,105	337,955	156,303	29,569	453,584	4,399	1,975,295	1,271,947
11	第11年	3,060,604	349,783	161,774	30,604	462,656	4,487	2,051,300	1,264,008
12	第12年	3,167,725	362,025	167,436	31,675	471,909	4,577	2,130,103	1,256,045
13	第13年	3,278,595	374,696	173,296	32,784	481,347	4,669	2,211,803	1,248,058
14	第14年	3,393,346	387,810	179,361	33,931	490,974	4,762	2,296,508	1,240,052
15	第15年	3,512,113	401,383	185,639	35,119	500,793	4,857	2,384,322	1,232,028
16	第16年	3,635,037	415,431	192,136	36,348	510,809	4,954	2,475,359	1,223,989
17	第17年	3,744,088	427,894	197,900	37,438	521,025	5,053	2,554,778	1,208,861
18	第18年	3,856,411	440,731	203,837	38,561	531,446	5,154	2,636,682	1,193,891
19	第19年	3,972,103	453,953	209,952	39,718	542,075	5,257	2,721,148	1,179,078
20	第20年	4,091,266	467,572	216,251	40,910	552,917	5,362	2,808,254	1,164,422
21	第21年	4,214,004	481,599	222,739	42,137	563,975	5,469	2,898,085	1,149,924

22	第22年	4,340,424	496,047	229,421	43,401	575,255	5,578	2,990,722	1,135,580
23	第23年	4,470,637	510,928	236,304	44,703	586,760	5,690	3,086,252	1,121,390
24	第24年	4,604,756	526,256	243,393	46,044	598,495	5,804	3,184,764	1,107,354
25	第25年	4,742,899	542,044	250,695	47,425	610,465	5,920	3,286,350	1,093,469
26	第26年	4,885,186	558,305	258,216	48,848	622,674	6,038	3,391,105	1,079,736
27	第27年	5,031,742	575,054	265,962	50,313	635,127	6,159	3,499,127	1,066,154
28	第28年	5,182,694	592,306	273,941	51,822	647,830	6,282	3,610,513	1,052,720
29	第29年	5,338,175	610,075	282,159	53,377	660,787	6,408	3,725,369	1,039,434
30	第30年	5,498,320	628,377	290,624	54,978	674,003	6,536	3,843,802	1,026,295
31	第31年	5,663,270	647,228	299,343	56,627	687,483	6,667	3,965,922	1,013,303
32	第31.65年	3,791,559	433,319	200,410	37,912	455,801	4,420	2,659,697	660,392
	合计	118,928,787	13,591,828	6,286,197	1,189,201	16,540,453	160,405	81,160,703	37,827,277

收益价值为**3,783万元**（取整）

总地下车位数为**410个**，折合单价为**92,262元/个**。

三、收益法评估值

收益法评估值=143,907+3,783

=147,690万元

（二）比较法测算过程

一、科研设计用房

估价对象规模较大，不可分割出售，本次评估首先测算可分割出售状况下的市场价值，再进行价值修正。

比较法的基本公式：

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中，房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益调整系数

1、可比实例确定

（1）搜集交易实例

本次估价，估价师通过收集与估价对象条件相似的原则，具体内容如下：①交易对象基本状况；②交易双方基本情况；③交易方式；④成交日期；⑤成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况；⑥交易目的等，经筛选后选取6个交易实例作为比较案例的备选案例，详见下表。

（2）选取可比实例

根据估价对象状况和估价目的，从搜集的交易实例中选取可比实例应符合下列要

求：①从交易实例中选取且不得少于三个；②交易方式应适合估价目的；③应与估价对象房地产相似；④成交日期与价值时点相差不宜超过一年；⑤成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；⑤在同等条件下，选取其中位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。根据以上选取原则确定交易案例1、2、3为本次估价的可比实例。

（3）建立比较基础

根据各可比实例的情况，建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，具体如下：

- ①统一财产范围：均包含建（构）筑物、土地使用权及附属于房地产的权益价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产和权益。
- ②统一付款方式：均为正常交易，付款方式相似或相同，无需调整。
- ③统一融资条件：均为常规融资条件下的价格，无需调整。
- ④统一税费负担：均为在交易税费正常负担下的价格，无需调整。
- ⑤统一计价单位：均为建筑面积单价（人民币：元/平方米）。

表1-市场调查比较案例表

序号	地址（或名称）	建筑面积（m ² ）	物业情况	交易单价（元/m ² ）	交易日期	来源
1	五星路 676 弄 8 号全幢	886.44	全幢，3 层	39991	2021 年 10 月	成交案例
2	五星路 706 弄 16 号全幢	1294.43	全幢，3 层	33420	2022 年 6 月	成交案例
3	罗山路 4088 弄 10 号全幢	1526.1	全幢，4 层	39381	2020 年 8 月	成交案例

因估价对象为科研设计用房，所处区域相同类型房地产近期成交案例较少。鉴于本次估价以收益法确定评估价值，比较法结果不影响评估结果，且近几年上海市相关房地产价格相对平稳。故基于重要性原则，选择上述案例3作为可比案例。

2、比较因素的选择

影响房地产价值的主要因素为交易情况、市场状况及房地产状况，其中房地产状况是由区位状况、实物状况、权益状况三类因素组成。

根据估价对象的用途和目的，选择位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、商业繁华程度、城市规划及区位状况未来变化分析作为影响房地产价值的区位状况因素；选择土地使用年限、容积率、租约限制及其他权利限制情况（包含所有权状况、使用权状况、他项权利设立情况等）作为影响房地产价值的权益状况因素。选择建筑面积、建筑结构、层高、装饰装修、设施设备、空间布局、防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照和新旧程度作为影响房地产价值的实物状况因素。

详见表 2：估价对象及可比实例的因素说明表。

3、估价对象及可比实例的因素说明表

表2：估价对象及可比实例的因素说明表

比较因素				估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
座落				盛厦路 61 弄 1 号张润大厦	五星路 676 弄 8 号全幢	五星路 706 弄 16 号全幢	罗山路 4088 弄 10 号全幢
建筑物外观							
房地产用途				科研设计	科研设计	科研设计	科研设计
交易价格（元/平方米）				待估	39991	33420	39381
交易情况				正常	正常	正常	正常
市场状况				2022 年 12 月	2021 年 10 月	2022 年 6 月	2020 年 8 月
房 地 产 状 况	区 位 状 况	位 置 状 况	楼层	全幢，共 11 层	全幢，3 层	全幢，3 层	全幢，4 层
			朝向	朝向无影响	朝向无影响	朝向无影响	朝向无影响
			临路状况	园区内	园区内	园区内	园区内
		交通状况	周边多公交，有轨道交通，交通条件较好	周边多公交，有轨道交通，交通条件较好	周边多公交，有轨道交通，交通条件较好	周边多公交，有轨道交通，交通条件较好	
		环境景观状况	园区环境好	园区环境较好	园区环境较好	园区环境较好	
		外部配套设施状况	设施较完善，外部配套设施状况较好	设施较完善，外部配套设施状况较好	设施较完善，外部配套设施状况较好	设施较完善，外部配套设施状况较好	
		商业繁华程度	商业繁华程度较好	商业繁华程度较好	商业繁华程度较好	商业繁华程度较好	
		城市规划及区位状况未来变化分析	混合区，未来无较大变化	混合区，未来无较大变化	混合区，未来无较大变化	混合区，未来无较大变化	
	权 益 状 况	容积率	容积率对价值影响不大	容积率对价值影响不大	容积率对价值影响不大	容积率对价值影响不大	
		其他权利限制情况	无特殊情况影响	无特殊情况影响	无特殊情况影响	无特殊情况影响	
	实 物 状 况	建筑面积	24499.69	886.44	1294.43	1526.1	
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混	
		层高	净高约 3 米	净高约 3 米	净高约 3 米	净高约 3 米	
		装饰装修	较好	较好	较好	较好	
		设施设备	较好	较好	较好	较好	

		空间布局	平面呈矩形，可自由分割，空间布局合理	平面呈矩形，可自由分割，空间布局合理	平面呈矩形，可自由分割，空间布局合理	平面呈矩形，可自由分割，空间布局合理
		防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照	正常，无特殊情况	正常，无特殊情况	正常，无特殊情况	正常，无特殊情况
		竣工日期及维护保养情况	2018 年竣工，维护及保养状况正常	2018 年竣工，维护及保养状况正常	2018 年竣工，维护及保养状况正常	2015 年竣工，维护及保养状况正常

4、估价对象及可比实例的因素评分表

以估价对象条件为比较标准，设定标准分值为100分，将可比实例条件与估价对象比较，比估价对象因素好的，评分在标准分的基础上增加评分，比估价对象因素差的，评分在标准分的基础上减低评分，具体的评分及说明如下：

表3：估价对象及可比实例的因素评分表

比较因素				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）				待估	39991	33420	39381
交易情况				100	100	100	100
市场状况				100	100.1	100.2	100.6
房地产状况	区位状况因素	位置状况	楼层	100	98	98	98
			朝向	100	100	100	100
			临路状况	100	100	100	100
		交通状况		100	100	100	100
		环境景观状况		100	98	98	98
		外部配套设施状况		100	100	100	100
		商业繁华程度		100	100	100	100
		城市规划及区位状况未来变化分析		100	100	100	100
		小计		100	96	96	96
	权益状况因素	容积率		100	100	100	100
		其他权利限制情况		100	100	100	100
		小计		100	100	100	100
	实物状况因素	建筑面积		100	104	103	103
		建筑结构		100	100	100	100
		层高		100	100	100	100
		装饰装修		100	100	100	100
		设施设备		100	100	100	100
		空间布局		100	100	100	100

	防水、保温、隔热、隔声、通风、 采光、日照	100	100	100	100
	竣工日期及维护保养情况	100	100	100	99
	小计	100	104	103	102

1) 交易情况修正

可比实例均为成交案例，故对各可比实例分别作0%、0%、0%修正。

2) 市场状况调整

估价对象的价值时点为2022年12月，可比实例一、二、三的交易日期分别为2021年10月、2020年12月、2020年8月。根据上海市写字楼指数，对各可比实例作如下调整：

	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易时间	2022年12月	2021年10月	2022年6月	2020年8月
上海市写字楼指数	4466	4462	4458	4441
调整系数	/	+0.1%	+0.2%	+0.6%

举例：可比案例一调整系数=（4466/4462-1）×100%=+0.1%

3) 区位状况调整

①位置状况

A、楼层

对于科研设计用房房地产，楼层是影响房地产价格的因素。

估价对象位11层全幢，可比实例分别为：3层全幢、3层全幢、4层全幢，故对各可比实例分别作-2%、-2%、-2%的调整。

B、临路状况临路状况是指房地产所处位置是否沿路/沿路情况，或沿路/沿路数量的情况。一般情况下，临路比非临路要好，四面或三面或二面临路，比一面临路要好，当然，其租售价格也随之从高到低的变化发展，临路状况的调整系数如下：

临路状况	四面临路	三面临路	二面临路	一面临路	临小区内街	不临路
调整系数	+6%	+4%	+2%	0%	-4%	-6%

估价对象为高科技园区内的科研设计用房，可比实例也均为园区内的科研设计用房，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

②交通状况：交通状况根据道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度因素，综合判断分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

交通状况	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象周边多公交，有轨道交通，交通条件较好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

③环境状况：根据自然环境、人文环境和景观综合判断分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

环境状况	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+6%	+3%	0%	-3%	-6%

估价对象为张江高科技园区内的科研设计用房，园区环境好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作-2%、-2%、-2%的调整。

④外部配套设施程度：根据基础设施和公共服务设施分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

外部配套设施程度	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象为较好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

⑤商业繁华程度：根据所处地理位置的商业氛围分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

商业繁华程度	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象为较好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

⑥城市规划限制：根据今后的规划情况,可分为好、较好、一般（无较大变化）、较差、差五档，每档调整系数如下：

城市规划限制	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象与可比实例均为混合区，未来无较大变化，故对各可比实例不作调整。

4) 权益状况调整

①容积率：估价对象与可比实例均为科研用房，容积率对价值无不利影响，故不作调整。

②其他权利限制情况：估价对象与可比实例均无特殊情况影响，故不作调整。

5) 实物状况调整

①建筑面积：通常而言，建筑面积越大，房地产总价越高，其市场流通能力就越差，变现能力会受到影响。

估价对象为24499.69平方米，可比实例分别为886.44平方米、1294.43平方米、

1526.1平方米，故对各可比实例酌情分别作+4%、+3%、+3%的调整。

②建筑结构：根据中国建筑工业出版社1999年12月版的《造价工程师常用数据手册》中第1473-1503中的数据测算整理，建筑规模及标准相同的民用建筑，不同结构的造价有一定的差异，其差异会一定程度的反映到房地产价值中，本次评估综合考虑后，建筑结构的调整系数如下：

建筑结构	钢混结构	砖混结构	砖木结构	简易结构
对房地产价值影响（%）	5%	0%	-2%	-5%

估价对象为钢混结构，可比实例分别为钢混结构、钢混结构、钢混结构，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

③建筑层高：根据中国建筑工业出版社1999年12月版的《造价工程师常用数据手册》中第1473-1503中的数据测算整理，建筑规模及结构相同的民用建筑，不同层高的造价有一定的差异，其差异会一定程度的反映到房地产价值中，本次评估综合考虑后，层高的调整系数如下：

层高	2.8	3	3.2	3.4	3.6	3.8 以上
对房地产的影响（%）	-0.30%	0%	1%	2.30%	3.30%	4.30%

估价对象净高约3米，可比实例净高均类似，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

④装饰装修：根据装修所采用的材料和复杂程度，一般把分为豪华装修、精装修、简装修、毛坯四档，每档调整系数如下：

装饰装修	豪华装修	精装修	一般装修	毛坯
调整系数	+9%	+6%	+3%	0%

估价对象为装修状况较好，能满足正常经营需要，可比实例分别为较好、一般、较好，故对各可比实例分别作0%、-3%、0%的调整。

⑤设施设备：建筑物的设施、设备是否齐全、完好，例如是否有中央空调、电梯、集中供热、宽带等，对其价值有很大影响。根据此因素的合理性，分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

设施设备	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+6%	+3%	0%	-3%	-6%

估价对象为较好，可比实例分别为较好、一般、较好，故对各可比实例分别作0%、-3%、0%的调整。

⑥空间布局：空间布局合理、有利于使用的，可利用程度就会提高，房地产价值就高，反之，则房地产价值就低。

估价对象与可比实例空间布局类似，皆为平层，可自由分割，空间布局较合理，

不需特别调整。

⑦防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照。

所有的竣工已办理房地产权证的建筑物均应满足防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照等建筑设计规范的要求。

估价对象与可比实例类似，不需特别调整。

⑧新旧程度：从建筑物的角度来看，竣工日期越新，维修保养情况越好，成新率越高，建筑物价格就越高。新旧程度的调整系数如下：

估价对象2018年竣工、维护及保养状况正常，可比实例分别为2018年竣工维护及保养状况正常、2018年竣工维护及保养状况正常、2015年竣工维护及保养状况正常，故对各可比实例分别作0%、0%、-1%的调整。

5、编制比较因素条件计算表

比较因素的调整采用百分率法

交易情况修正系数=估价对象交易情况评分/可比实例交易情况评分

市场状况调整系数=价值时点的定基价格指数/成交日前的定基价格指数

房地产状况调整系数=估价对象房地产状况评分/可比实例房地产状况评分

对于区位状况的子因素，设定子因素的权重相同，将其对房地产的影响评分相加而确定区位状况对房地产的影响；权益状况及实物状况子因素的计算方式相同。

根据以上方法确定的比较因素条件计算表如下：

表4：比较因素条件计算表

序号	项目	实例一	实例二	实例三
1	交易价格（元/平方米）	39991	33420	39381
2	交易情况修正	100/100	100/100	100/100
3	市场状况调整	100.1/100	100.2/100	100.6/100
4	房地产状况调整	1.0016	1.0113	1.0212
4.1	区位状况调整	100/96	100/96	100/96
4.2	权益状况调整	100/100	100/100	100/100
4.3	实物状况调整	100/104	100/103	100/102
5	比较价值（元/m ² ）	40095	33866	40459

6、比较价值的确定

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

$$\begin{aligned}\text{比较价值1} &= 39991 \times (100/100) \times (100.1/100) \times (100/96) \times (100/100) \times (100/104) \\ &= 40095 \text{元/平方米}\end{aligned}$$

7、估价结果的确定

可比实例皆位于浦东新区，其物业状况与估价对象大致相似，故对3个实例的比较价值，采用简单算术平均法得出估价对象最终的比较价值：

估价对象比较价值=（比较价值1+比较价值2+比较价值3）÷3
=（40095+33866+40459）÷3
=38140（元/平方米）

对其余科研设计用房以盛夏路61弄1号的评估单价作为基准价，采用打分法测算：

序号	项目名称	物业类型	建筑面积	基准价	面积修正	评估单价	总价（万元）
1	盛夏路 61 弄 1 号	科研设计	24499.69	38140	100	38140	93442
2	盛夏路 61 弄 2 号	科研设计	17699.28	38140	100	38140	67505
3	盛夏路 61 弄 3 号	科研设计	1421.59	38140	103	39284	5585
	合计		43620.56				166532

二、地下车位

比较法的基本公式：

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中，房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益调整系数

1、可比实例确定

（1）搜集交易实例

本次估价，估价师通过收集与估价对象条件相似的原则，具体内容如下：①交易对象基本状况；②交易双方基本情况；③交易方式；④成交日期；⑤成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况；⑥交易目的等，经筛选后选取6个交易实例作为比较案例的备选案例，详见下表。

（2）选取可比实例

根据估价对象状况和估价目的，从搜集的交易实例中选取可比实例应符合下列要求：①从交易实例中选取且不得少于三个；②交易方式应适合估价目的；③应与估价对象房地产相似；④成交日期与价值时点相差不宜超过一年；⑤成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；⑤在同等条件下，选取其中位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。根据以上选取原则确定交易案例1、2、3为本次估价的可比实例。

（3）建立比较基础

根据各可比实例的情况，建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，

具体如下：

- ①统一财产范围：均包含建（构）筑物、土地使用权及附属于房地产的权益价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产和权益。
- ②统一付款方式：均为正常交易，付款方式相似或相同，无需调整。
- ③统一融资条件：均为常规融资条件下的价格，无需调整。
- ④统一税费负担：均为在交易税费正常负担下的价格，无需调整。
- ⑤统一计价单位：均为建筑面积单价（人民币：元/平方米）。

表1-市场调查比较案例表

序号	地址（或名称）	建筑面积（m²）	物业情况	交易单价（元/个）	交易日期	来源
1	绿晓路 58 弄 18、30 号地下 1 层车位 305 室	34.1	地下 1 层	249987	2022 年 1 月	成交案例
2	海趣路 208 弄人防车库号地下 1 层车位（人防）A018	42.09	地下 1 层	251108	2021 年 12 月	成交案例
3	青桐路 409 弄 16 号地下 1 层车位	32.62	地下 1 层	250000	2020 年 11 月	成交案例

鉴于本次估价以收益法确定评估价值，比较法结果不影响评估结果，且近几年上海市相关房地产价格相对平稳。故基于重要性原则，选择上述案例3作为可比案例。

2、比较因素的选择

影响房地产价值的主要因素为交易情况、市场状况及房地产状况，其中房地产状况是由区位状况、实物状况、权益状况三类因素组成。

根据估价对象的用途和目的，选择位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、商业繁华程度、城市规划及区位状况未来变化分析作为影响房地产价值的区位状况因素；选择土地使用年限、容积率、租约限制及其他权利限制情况（包含所有权状况、使用权状况、他项权利设立情况等）作为影响房地产价值的权益状况因素。选择建筑面积、建筑结构、层高、装饰装修、设施设备、空间布局、防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照和新旧程度作为影响房地产价值的实物状况因素。

详见表 2：估价对象及可比实例的因素说明表。

3、估价对象及可比实例的因素说明表

表2：估价对象及可比实例的因素说明表

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
座落	盛夏路 61 号张润大厦地下车位	绿晓路 58 弄 18、30 号地下 1 层车位 305 室	海趣路 208 弄人防车库号地下 1 层车位（人防）A018	青桐路 409 弄 16 号地下 1 层车位

房地产用途				地下车位	地下车位	地下车位	地下车位
交易价格（元/个）				待估	249987	251108	250000
交易情况				正常	正常	正常	正常
市场状况				2022 年 12 月	2022 年 1 月	2021 年 12 月	2020 年 11 月
房地 产 状 况	区 位 状 况	位 置 状 况	楼层	地下 1 层	地下 1 层	地下 1 层	地下 1 层
			朝向	朝向无影响	朝向无影响	朝向无影响	朝向无影响
			临路状况	园区内	园区内	园区内	园区内
		交通状况		车位进出口处 宽广，无交通管 制，交通条件好	车位进出口处 宽广，无交通管 制，交通条件好	车位进出口处 宽广，无交通管 制，交通条件好	车位进出口处 宽广，无交通管 制，交通条件好
		环境景观状况		类似	类似	类似	类似
		外部配套设施状 况		设施较完善，外 部配套设施状 况较好	设施较完善，外 部配套设施状 况较好	设施较完善，外 部配套设施状 况较好	设施较完善，外 部配套设施状 况较好
		商业繁华程度		商业繁华程度 较好	商业繁华程度 较好	商业繁华程度 较好	商业繁华程度 较好
		城市规划及区位 状况未来变化分 析		混合区，未来无 较大变化	混合区，未来无 较大变化	混合区，未来无 较大变化	混合区，未来无 较大变化
	权 益 状 况	容积率		容积率对价值 影响不大	容积率对价值 影响不大	容积率对价值 影响不大	容积率对价值 影响不大
		其他权利限制情 况		无特殊情况影 响	无特殊情况影 响	无特殊情况影 响	无特殊情况影 响
	实 物 状 况	建筑面积		单个车位均价	34.1	42.09	32.62
		建筑结构		钢混	钢混	钢混	钢混
		层高		净高约 3.5 米	净高约 3.5 米	净高约 3.5 米	净高约 3.5 米
		装饰装修		一般	一般	一般	一般
		设施设备		较好	较好	较好	较好
		空间布局		平面呈矩形，可 自由分割，空间 布局合理	平面呈矩形，可 自由分割，空间 布局合理	平面呈矩形，可 自由分割，空间 布局合理	平面呈矩形，可 自由分割，空间 布局合理
		防水、保温、隔 热、隔声、通风、 采光、日照		正常，无特殊情 况	正常，无特殊情 况	正常，无特殊情 况	正常，无特殊情 况
		竣工日期及维护 保养情况		2018 年竣工，维 护及保养状况 正常	维护及保养状 况正常	维护及保养状 况正常	维护及保养状 况正常

4、估价对象及可比实例的因素评分表

以估价对象条件为比较标准，设定标准分值为100分，将可比实例条件与估价对象比较，比估价对象因素好的，评分在标准分的基础上增加评分，比估价对象因素差的，评分在标准分的基础上减低评分，具体的评分及说明如下：

表3：估价对象及可比实例的因素评分表

比较因素				估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/个）				待估	249987	251108	250000
交易情况				100	100	100	100
市场状况				100	100	100	100.6
房地产状况	区位状况因素	位置状况	楼层	100	100	100	100
			朝向	100	100	100	100
			临路状况	100	100	100	100
		交通状况		100	100	100	100
		环境景观状况		100	100	100	100
		外部配套设施状况		100	100	100	100
		商业繁华程度		100	100	100	100
		城市规划及区位状况未来变化分析		100	100	100	100
		小计		100	100	100	100
	权益状况因素	容积率		100	100	100	100
		其他权利限制情况		100	100	100	100
		小计		100	100	100	100
	实物状况因素	建筑面积		100	100	100	100
		建筑结构		100	100	100	100
		层高		100	100	100	100
		装饰装修		100	100	100	100
		设施设备		100	100	100	100
		空间布局		100	100	100	100
		防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照		100	100	100	100
		竣工日期及维护保养情况		100	100	100	100
		小计		100	100	100	100

1) 交易情况修正

可比实例均为成交案例，故对各可比实例分别作0%、0%、0%修正。

2) 市场状况调整

估价对象的价值时点为2022年12月，可比实例一、二、三的交易日期分别为2022年1月、2021年12月、2020年11月。根据上海市写字楼指数，对各可比实例作如下调整：

估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三

交易时间	2022年12月	2022年1月	2021年12月	2020年11月
上海市写字楼指数	4466	4466	4464	4441
调整系数	1	0%	0%	+0.6%

举例：可比案例一调整系数=（4466/4466-1）×100%=0%

3）区位状况调整

①位置状况

A、楼层

估价对象与可比实例均位于地下一层，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

B、临路状况临路状况是指房地产所处位置是否沿路/沿路情况，或沿路/沿路数量的情况。一般情况下，临路比非临路要好，四面或三面或二面临路，比一面临路要好，当然，其租售价格也随之从高到低的变化发展，临路状况的调整系数如下：

临路状况	四面临路	三面临路	二面临路	一面临路	临小区内街	不临路
调整系数	+6%	+4%	+2%	0%	-4%	-6%

估价对象与可比案例类似，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

②交通状况：交通状况根据道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度因素，综合判断分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

交通状况	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象车位进出口处宽广，无交通管制，交通条件好，可比实例分别为好、好、好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

③环境状况：根据自然环境、人文环境和景观综合判断分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

环境状况	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象与可比实例分环境状况类似，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

④外部配套设施程度：根据基础设施和公共服务设施分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

外部配套设施程度	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象为较好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

⑤商业繁华程度：根据所处地理位置的商业氛围分为好、较好、一般、较差、差

五档，每档调整系数如下：

商业繁华程度	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象为较好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

⑥城市规划限制：根据今后的规划情况,可分为好、较好、一般（无较大变化）、较差、差五档，每档调整系数如下：

城市规划限制	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+4%	+2%	0%	-2%	-4%

估价对象与可比实例均为混合区，未来无较大变化，故对各可比实例不作调整。

4) 权益状况调整

①容积率：估价对象与可比实例均为商业综合体中的商业用房，容积率对价值无不利影响，故不作调整。

②其他权利限制情况：估价对象与可比实例均无特殊情况影响，故不作调整。

5) 实物状况调整

①建筑面积：通常而言，建筑面积越大，房地产总价越高，其市场流通能力就越差，变现能力会受到影响。

对于地下车位，正常大小的停车位一般不考虑面积修正。

估价对象为正常大小停车位，可比实例均为34.1平方米、42.09平方米、32.62平方米，故对各可比实例酌情分别作0%、0%、0%的调整。

②建筑结构：根据中国建筑工业出版社1999年12月版的《造价工程师常用数据手册》中第1473-1503中的数据测算整理，建筑规模及标准相同的民用建筑，不同结构的造价有一定的差异，其差异会一定程度的反映到房地产价值中，本次评估综合考虑后，建筑结构的调整系数如下：

建筑结构	钢混结构	砖混结构	砖木结构	简易结构
对房地产价值影响（%）	5%	0%	-2%	-5%

估价对象为钢混结构，可比实例分别为钢混结构、钢混结构、钢混结构，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

③建筑层高：根据中国建筑工业出版社1999年12月版的《造价工程师常用数据手册》中第1473-1503中的数据测算整理，建筑规模及结构相同的民用建筑，不同层高的造价有一定的差异，其差异会一定程度的反映到房地产价值中，本次评估综合考虑后，层高的调整系数如下：

层高	2.8	3	3.2	3.4	3.6	3.8 以上
对房地产的影响(%)	-0.30%	0%	1%	2.30%	3.30%	4.30%

估价对象净高约3.5米，可比实例净高均类似，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

④装饰装修：根据装修所采用的材料和复杂程度，一般把分为豪华装修、精装修、简装修、毛坯四档，每档调整系数如下：

装饰装修	豪华装修	精装修	一般装修	毛坯
调整系数	+9%	+6%	+3%	0%

估价对象为装修状况一般，能满足正常经营需要，可比实例分别为一般、一般、一般，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

⑤设施设备：建筑物的设施、设备是否齐全、完好，例如是否有中央空调、电梯、集中供热、宽带等，对其价值有很大影响。根据此因素的合理性，分为好、较好、一般、较差、差五档，每档调整系数如下：

设施设备	好	较好	一般	较差	差
调整系数	+6%	+3%	0%	-3%	-6%

估价对象为较好，可比实例分别为较好、较好、较好，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

⑥空间布局：空间布局合理、有利于使用的，可利用程度就会提高，房地产价值就高，反之，则房地产价值就低。

估价对象与可比实例空间布局类似，皆为平层，可自由分割，空间布局较合理，不需特别调整。

⑦防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照。

所有的竣工已办理房地产权证的建筑物均应满足防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照等建筑设计规范的要求。

估价对象与可比实例类似，不需特别调整。

⑧新旧程度：从建筑物的角度来看，竣工日期越新，维修保养情况越好，成新率越高，建筑物价格就越高。新旧程度的调整系数如下：

估价对象2018年竣工、维护及保养状况正常，可比实例分别为维护及保养状况正常、维护及保养状况正常、维护及保养状况正常，故对各可比实例分别作0%、0%、0%的调整。

5、编制比较因素条件计算表

比较因素的调整采用百分率法

交易情况修正系数=估价对象交易情况评分/可比实例交易情况评分
市场状况调整系数=价值时点的定基价格指数/成交日前的定基价格指数
房地产状况调整系数=估价对象房地产状况评分/可比实例房地产状况评分
对于区位状况的子因素，设定子因素的权重相同，将其对房地产的影响评分相加而确定区位状况对房地产的影响；权益状况及实物状况子因素的计算方式相同。
根据以上方法确定的比较因素条件计算表如下：

表4：比较因素条件计算表

序号	项目	实例一	实例二	实例三
1	交易价格（元/个）	249987	251108	250000
2	交易情况修正	100/100	100/100	100/100
3	市场状况调整	100/100	100/100	100.6/100
4	房地产状况调整	1.0000	1.0000	1.0000
4.1	区位状况调整	100/100	100/100	100/100
4.2	权益状况调整	100/100	100/100	100/100
4.3	实物状况调整	100/100	100/100	100/100
5	比较价值（元/个）	249987	251108	251500

6、比较价值的确定

比较价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

$$\begin{aligned} \text{比较价值1} &= 249987 \times (100/100) \times (100/100) \times (100/100) \times (100/100) \times (100/100) \\ &= 249987 \text{元/个} \end{aligned}$$

7、估价结果的确定

可比实例皆位于浦东新区，其物业状况与估价对象大致相似，故对3个实例的比较价值，采用简单算术平均法得出估价对象最终的比较价值：

$$\begin{aligned} \text{估价对象比较价值} &= (\text{比较价值1} + \text{比较价值2} + \text{比较价值3}) \div 3 \\ &= (249987 + 251108 + 251500) \div 3 \\ &= 250865 \text{（元/个）} \end{aligned}$$

估价对象共有地下车位410个，则：

$$\begin{aligned} \text{地下车位价值} &= 250865 \times 410 \\ &= 10285 \text{万元（取整）} \end{aligned}$$

三、市场法评估价值

估价对象规模较大，设定不可分割出售，上述测算为可分割出售状况下的市场价

值，本次评估按**95%**进行价值修正。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= (\text{科研设计用房价值} + \text{地下车位价值}) \times 95\% \\ &= (166532 + 10285) \times 95\% \\ &= 167,976 \text{万元} \end{aligned}$$

（三）综合确定估价对象房地产价值

根据以上测算结果，比较法所得的总价为**167,976**万元，收益法所得的总价为**147,690**万元，两者之间的差异为**13.74%**。根据《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学[2015]4号）规定，收益法应作为评估的主要方法，根据委托方要求，本次估价结果比较法权重取**0%**，收益法权重取**100%**。

$$\begin{aligned} \text{房地产价值} &= 167,976 \times 0\% + 147,690 \times 100\% \\ &= 147,690 \text{万元} \end{aligned}$$

其中科研设计用房总价为**143,907**万元，地下车位总价为**3,783**万元，按比较法评估的比例进行分摊，得估价对象评估明细如下：

项目名称	物业类型	建筑面积	分摊比例	分摊金额	估价结果
盛夏路 61 弄 1 号	科研设计	24499.69	0.561105	143,907	80,747
盛夏路 61 弄 2 号	科研设计	17699.28	0.405358	143,907	58,334
盛夏路 61 弄 3 号	科研设计	1421.59	0.033537	143,907	4,826
小计			1		143,907
盛夏路 61 弄地下车位	地下车位	16913.49	1	3,783	3,783
合计		60,534.05			147,690

八、 估价结果确定

我司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价原则，依据国家法律法规和技术规范，按照必要的估价程序，综合确定上海市浦东新区盛夏路**61**弄**1-3**号，金秋路**158**号科研设计用房房地产于价值时点的市场价值如下：

价值汇总表

相关结果	估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	167,976	147,690
	权重	0%	100%
市场价值	总价（万元）	147,690	

评估结果明细表

序号	部位	类型	建筑面积 （平方米）	评估单价 （元/平方米）	总价（万元）
1	盛夏路 61 弄 1 号	科研设计	24499.69	32,958	80,747

上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路
158号科研设计房地产市场价值评估
沪东洲房估报字（2023）第FA0192G02号

2	盛夏路 61 弄 2 号	科研设计	17699.28	32,958	58,334
3	盛夏路 61 弄 3 号	科研设计	1421.59	33,948	4,826
4	盛夏路 61 弄地下车位	地下车位	16913.49（410 个）	92,262 元/个	3,783
合计			60,534.05	24,398	147,690

折合建筑面积单价：24,398（元/平方米）



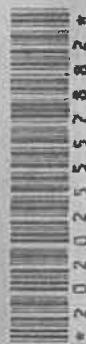
中华人民共和国
不动产权证书



扫描全能王 创建



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审核核实,准予登记,颁发此证。



202025557882

中华人民共和国自然资源部监制



编号 NO D 31002216727



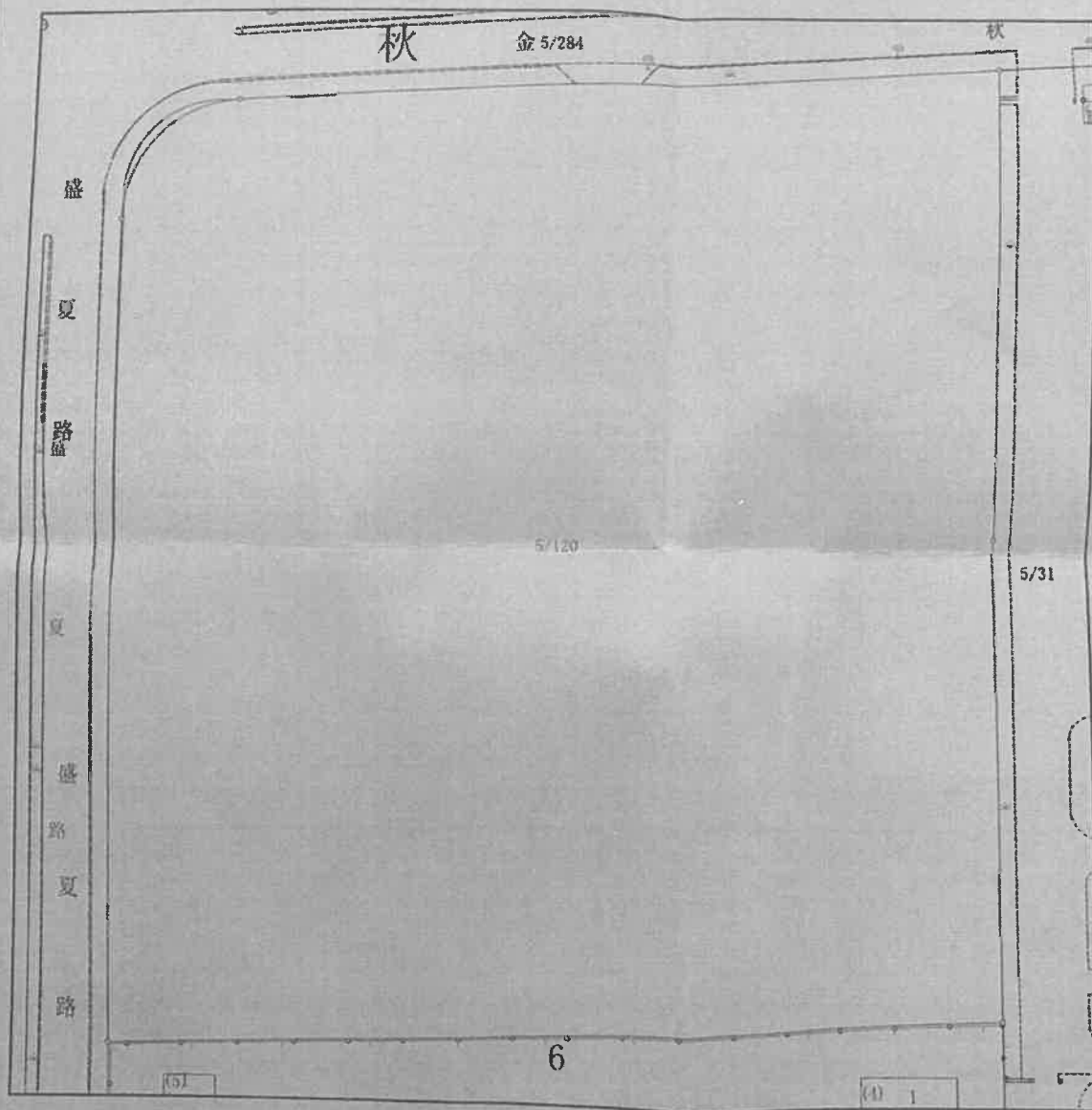
宗地图

区 (县): 浦东新区

街 道: 张江高科技园区

街 坊 号: 15街坊

宗 地 号: 5/120



2016-12-15



扫描全能王 创建



专业帮助情况和相关专业意见说明

本次房地产估价过程中, 无专业人员对本估价报告提供重要帮助,
也未采纳其他任何专业报告意见。

特此说明!

注册房地产估价师

注册号

签名

签名日期

洪方晴

3120030022

2023.3.9

毛佳军

3120210007

2023.3.9



营业执照

统一社会信用代码 913101207679443651
证照编号 260000000201807250686

名称 上海东洲房地产土地估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 上海市奉贤区柘林镇林场路 185 号
法定代表人 周佩祥
注册资本 人民币 200.0000 万元整
成立日期 2004 年 10 月 19 日
营业期限 2004 年 10 月 19 日至 2054 年 10 月 18 日
经营范围 房地产估价、土地估价及相关咨询服务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2018年 07月 25 日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：上海东洲房地产土地估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)
周佩祥

住所：上海市奉贤区柘林镇林场路185号

统一社会信用代码：913101207679443651

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2020】16号

有效期限：2020年09月22日至2023年09月21日



发证机关(公章)
2021年04月21日

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.



发证机关

No. 00206358

姓名 / Full name

毛佳军

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

310114199203250817

注册号 / Registration No.

3120210007

执业机构 / Employer

上海永新房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-01-26

持证人签名 / Bearer's signature

毛佳军

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.



发证机关

No. 00217868

姓名 / Full name

洪方晴

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

310109197410093244

注册号 / Registration No.

3120030022

执业机构 / Employer

上海东洲房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-31

持证人签名 / Bearer's signature