华安外高桥仓储物流封闭式
基础设施证券投资基金
招募说明书

基金管理人：华安基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

重要提示

本基金于2024年11月20日经中国证券监督管理委员会《关于准予华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可[2024]1623号）注册，进行募集。

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证券交易所同意本基金的基金份额的上市，并不表明其对本基金的投资价值、收益和市场前景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为基础设施基金，基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具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；基础设施基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

本基金主要投资于仓储物流类基础设施项目为最终投资标的的基础设施资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括基础设施基金的特有风险及其他一般性风险因素。其中，（1）基础设施基金的特有风险，包括但不限于仓储物流类基础设施行业相关的风险（宏观经济环境变化可能导致的行业风险；相关政策法规发生变化的风险；城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险等）；基础设施基金的投资管理风险（基金首次投资的交易风险；基础设施项目运营风险；估值与现金流预测的风险；基础设施项目直接或间接对外融资的风险；基础设施项目评估结果偏差风险；基础设施项目收购与出售的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；利益冲突风险；关联交易风险等）；其他与基础设施基金相关的特别风险（集中投资风险；

流动性风险；募集失败风险；基金管理人的管理风险；运营管理机构的尽职履约风险；计划管理人、托管人尽职履约风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险；不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险、暂停上市或终止上市风险、相关参与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险等。具体请见本招募说明书“第八部分 风险揭示”。

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 36 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，则本基金合同终止。

本基金在存续期内采取封闭式运作并在符合相关条件后在证券交易所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人可直接参与相关平台交易，或将基金份额跨系统转托管至场内证券经营机构后参与证券交易所场内交易。

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。

投资者在参与基础设施基金相关业务前，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，熟悉基础设施基金相关规则，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，由投资者自行负担。

重要风险提示

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、基础设施基金的特有风险

（一）仓储物流类基础设施行业相关的风险

1、宏观经济环境变化可能导致的行业风险

未来国际经济、政治、金融等环境面临诸多不确定因素，随着国内经济发展进入新的阶段，相关行业的未来发展和监管政策也可能发生变化。若前述变化对仓储物流行业带来不利影响，则可能引起租户续租意愿及租金支付能力下降、基础设施项目出租率和租金水平下降、基础设施项目估值下降、交易对手履约风险增加等风险。

2、相关政策法规发生变化的风险

仓储物流行业接受各级政府监管部门颁布的法律法规及政策的约束，任何层面法律法规、规定要求、政策方针的变化，均有可能影响基础设施项目的稳定运营。

3、城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

随着城镇规模的日益扩大，相关部门可能会对基础设施项目所在区域的城市及产业结构规划进行调整和升级，导致基础设施项目周边的产业结构发生变化。此外，若城市规划的调整升级对基础设施项目周边的便利设施和交通网络产生影响，会对基础设施项目的节点属性带来不利影响，降低基础设施项目在所在区域仓储物流市场的吸引力，对项目运营带来较大压力。

（二）基础设施基金的投资管理风险

1、基金首次投资的交易风险

（1）相关交易未能完成或未能及时完成的风险

本基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额后，专项计划向外高桥集团股份收购 4 个项目公司的 100%股权及受让股东借款债权，并向外高桥集团股份支付股权和债权转让对价。

上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交易的风险。

（2）相关法律和税务风险

本基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在无法完成或无法在预定时间内启动或完成的可能性，使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险。基础设施基金作为证券市场的创新产品，基金及专项计划运作相关的法规制度还在逐步建立和完善之中，如果有关法律、法规、政策发生变化，可能会对本基金产生影响。同时，本基金涉及的各纳税主体，包括基金份额持有人、本基金、专项计划、项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如税务部门向各纳税主体征收任何额外的税负，本基金的相关机构均不承担任何补偿责任，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

2、基础设施项目运营风险

（1）租户相对集中风险

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目合计有 10 个租户，其中前五大租户的租赁面积合计 120,887.95 平方米，占全部已租赁面积比重为 84.94%；月租金收入合计 655.96 万元，占全部月租金收入比重为 88.51%。基础设施项目的租户具有一定的集中度，若租户因调整经营战略或出现经营困难等情况，导致其提前退租或租约到期不再续租，短时间内可能对项目的出租率和收入等产生不利影响。此外，W3-3 地块 8#仓库和 W4-3 地块 14#仓库目前均由单一租户承租，若对应租户到期后无法续租或短期内未能找到新租户，可能对于 W3-3 地块 8#仓库和 W4-3 地块 14#仓库的收入产生不利影响。

（2）重要现金流提供方提前退租、到期不续租或拒绝履约的风险

2023 年度，基础设施项目的重要现金流提供方合计提供的现金流为基础设施项目同一时期现金流总额的 88.06%。截至 2024 年 6 月末，重要现金流提供方

合计租赁面积为 110,473.12 平方米，占基础设施项目可租赁面积的 77.59%。重要现金流提供方在报告期内资信情况良好，截至报告期末无租金欠缴情况。若本基金存续期内，重要现金流提供方出现提前退租、到期不续租或拒绝履约等情形，将会对基础设施项目的出租率、收入及现金流情况造成不利影响。

（3）租约集中到期风险

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目剩余租赁期限在一年内（含一年）的租赁面积为 45,928.85 平方米，占基础设施项目可租赁面积的 32.26%，剩余租赁期限在一年至两年（含两年）的租赁面积为 22,409.22 平方米，占基础设施项目可租赁面积的 15.74%。

因此，基础设施项目未来两年内到期租约涉及的租赁面积近 50%，较为集中。若租约到期后未能续租或未有新租户签约，可能会对基础设施项目的出租率产生不利影响，从而影响基础设施项目的收入和现金流稳定性。

（4）承租人违约风险

基础设施项目的收入来源均为租金收入。基础设施项目运营期间，可能面临承租人违约的情况，包括但不限于承租人出现租金欠缴、迟缴、提前退租甚至租金损失等情况；另外，若未来宏观经济环境下行，可能对整体客户的经营产生负面影响，导致承租人违约风险上升，进而对基础设施项目收入及现金流产生不利影响。

（5）区域仓储市场竞争风险

本基金拟购入项目属于仓储物流行业，市场竞争激烈。未来随着区域政策规划的变动，以及新增竞争对手进入市场，可能会增加基础设施项目周边可比高标仓供给，从而与基础设施项目形成竞争关系，对基础设施项目出租率的提高以及未来的租金增长形成压力。

（6）基础设施项目改造和维修相关的风险

随着智慧仓储的普及，仓储物流行业对硬件水平的要求逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐在仓储物流行业中被广泛应用，目标基础设施资产在未来可能需要主动或被动通过维修或改造升级，以适应新的市场需求。基础设施项目维修和改造等相关资本支出的增加将会对项目收益产生不利影响。

（7）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，委托上海外高桥集团股份有限公司和上海外联发商务咨询有限公司为本基金基础设施项目及资产提供运营管理服务。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、执行效率低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。

（8）新租约招商风险

目标基础设施资产的招商服务由运营管理机构有关人员主导进行。倘若运营管理机构在招商活动中遇阻，现有租户提前退租或租约到期，而运营管理机构无法及时找到新租户或者无法以有利商业条款完成现有租户的续约时，基础设施项目的出租收入可能下降，其经营表现及财务状况可能会因此受到不利影响，导致基金的经营业绩受到不利影响。

（9）运营支出及相关税费增长的风险

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

1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；

2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

3）基础设施项目资本性支出的增加；

4）通胀率的上升，劳务成本的提高；

5）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

6）其他不可预见情况导致的支出增长。

项目公司在经营以及在向上分配的过程中，涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策

调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

（10）基础设施资产保险可能无法充分覆盖基础设施资产可能遭受的所有损失的风险

基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保。虽然在基金运作期内，项目公司将根据基础设施资产于投保时点的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对基础设施资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估价值；基础设施资产可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖基础设施资产的租金损失等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生风险。

（11）未进行租约备案的风险

基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况。根据《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，因此就租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性。根据《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号）第十四条第一款、第二十三条的规定，在前述租赁合同进行租赁备案前，项目公司和相关承租人存在被责令改正以及被处以相应罚款的风险。

3、估值与现金流预测的风险

（1）估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内基础设施资产价值的变动情况。

（2）基金可供分配金额预测风险

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

本基金《基金可供分配金额测算报告》在测算可供分配金额时，将期初货币资金中的预收租金 479.14 万元纳入可供分配金额测算，其余期初货币资金 7,892.38 万元未纳入可供分配金额测算。在上述假设前提下，2024 年 7-12 月及 2025 年可供分配现金预测值分别为人民币 2,753.65 万元和 5,971.88 万元，年化预测现金分派率分别为 5.03%和 5.46%。在基金设立后，对于 7,892.38 万元未纳入可供分配金额测算的期初货币资金，管理人将根据实际情况用于项目公司运营管理或进行分配。由于项目公司实际运营情况可能存在波动和变化，因此无法准确预估未纳入测算的期初货币资金进行分配的具体时点和金额。

（3）股东借款带来现金流波动风险

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

4、基础设施项目直接或间接对外融资的风险

基金可对外借款用于基础设施项目的日常运营、维修改造、基础设施项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于基础设施项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，基金及基础设施项目可能无法取得充足的借款资金，对基础设施项目的正常维护改造及并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而增加了基金对外借款的管理难度。若目标基础设施项目直接或间接对外借入款项，而基础设施项目的经营现金流入不达预期，或基础设施项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

（1）基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；

（2）基金或项目公司无法进一步获得外部借款；

（3）存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

（4）基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等基础设施资产等措施。

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

5、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。

6、基础设施项目收购与出售的相关风险

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

略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行基础设施项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。此外，原始权益人及其控股股东、实际控制人根据相关法规做出承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益，以确保本基金投资者和基金管理人的合法权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人及其控股股东、实际控制人可以充分履行相关承诺。

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

本基金存续期为 36 年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，本基金面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目流动性较差，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

7、土地使用权到期、被征用或收回的风险

本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地性质为仓储用地。根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将于 2058 年 5 月 25 日起至 2060 年 4 月 30 日止陆续到期。

根据目前适用的相关法律，基础设施项目占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权人可能需（除

须符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。

政府有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律规定的基准进行评估。若政府强制征收本基金基础设施项目，则根据该计算基准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金的估值或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

8、利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人、运营管理机构之间的潜在同业竞争。外高桥集团股份（本基金原始权益人及运营管理统筹机构）和外联发商务咨询公司（本基金运营管理实施机构）均持有或运营位于上海市浦东新区外高桥区域内的同类仓储物流项目（以下简称“竞争性项目”），运营管理机构可能持续为竞争性项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

9、关联交易风险

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

（三）其他与基础设施基金相关的特别风险

1、集中投资风险

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

2、流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 36 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回，场内份额只能通过上海证券交易所进行场内交易、场外份额需转托管至场内证券登记系统后方参与场内交易或直接在基金通平台转让，存在流动性不足等风险。

按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，基础设施基金的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险，或基金份额持有人需折价交易进行变现的风险。

3、募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人、原始权益人或其同一控制下的关联方未按照规定参与战略配售、扣除战略配售后网下发售比例低于公开发售数量的 70%等情形，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

4、基金管理人的管理风险

在基金管理运作过程中基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、仓储物流基础设施行业、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

5、运营管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下，如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致基础设施项目运营情况不善、租金下降等风险。

6、计划管理人、托管人尽职履约风险

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

7、专项计划等特殊目的载体提前终止风险

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

8、不可抗力风险

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

二、其他一般性风险因素

（一）基金价格波动风险

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

（二）暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市、或连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

（三）相关参与机构的操作及技术风险

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

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

（四）基金运作的合规性风险

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

（五）证券市场风险

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

1、政策风险

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

2、经济周期风险

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

3、利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

4、收益率曲线风险

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

5、购买力风险

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

6、再投资风险

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

7、信用风险

信用风险主要指债券发行人因经营情况恶化等因素发生违约，或债券发行人拒绝履行还本付息义务，或由于债券发行人或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。

信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

8、其他风险

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

目　录

第一部分 绪言 1
第二部分 释义 2
第三部分 基础设施基金整体架构 10
第四部分 基金治理 31
第五部分 基金管理人 64
第六部分 基金托管人 78
第七部分 相关参与机构 83
第八部分 风险揭示 87
第九部分 基金的募集 101
第十部分　基金合同的生效 110
第十一部分 基金份额的上市交易和结算 111
第十二部分 基金的投资 115
第十三部分 基金的财产 121
第十四部分 基础设施项目基本情况 123
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析 242
第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望 247
第十七部分 原始权益人 259
第十八部分 基础设施项目运营管理安排 300
第十九部分 利益冲突及关联交易 341
第二十部分 新购入基础设施项目与基金扩募 351
第二十一部分 基金资产的估值 356
第二十二部分 基金的收益与分配 364

第二十三部分 基金的费用与税收 366
第二十四部分 基金的会计与审计 370
第二十五部分 基金的信息披露 373
第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算 382
第二十七部分 基金合同的内容摘要 385
第二十八部分 基金托管协议的内容摘要 407
第二十九部分 对基金份额持有人的服务 419
第三十部分 招募说明书存放及查阅方式 421
第三十一部分 备查文件 422
第三十二部分 招募说明书附件 423

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《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。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/基础设施基金：指华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

2、基金管理人：指华安基金管理有限公司

3、基金托管人：指中国建设银行股份有限公司

4、基金合同/《基金合同》：指《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订、补充或更新

5、托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充

6、招募说明书/本招募说明书：指《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新

7、基金产品资料概要：指《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新

8、基金份额询价公告：指《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》

9、基金份额发售公告：指《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及对该发售公告的任何有效修订、补充或更新

10、上市交易公告书：指《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》

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，为本基金合同之目的，本基金合同项下的法律法规亦包括基金份额上市交易所的证券交易所、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会等行业自律组织的规范

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

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会第六次会议通过，经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《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会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会第三次会议《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会第十次会议《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会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、中国证监会：指中国证券监督管理委员会

20、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局

21、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

22、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

23、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

24、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

25、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

26、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

27、战略投资者：指符合本基金战略投资者选择的特定标准、事先与基金管理人签署配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人。本基金首次发售时，战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方及其他符合本基金战略投资者选择标准的专业机构投资者

28、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

29、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

30、基础设施资产支持专项计划/专项计划：指华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划，及本基金存续期内可能购入的与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制的计划管理人设立的基础设施资产支持专项

计划

31、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华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划资产支持证券

32、原始权益人：指基础设施基金所持有基础设施项目的原所有人。本基金首次发售时，原始权益人指上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）

33、基础设施项目公司/项目公司：指拥有基础设施资产合法、完整产权或经营权利的法人实体。就本基金首次发售时，项目公司指上海外高桥联壹经济发展有限公司（以下简称“联壹公司”）、上海外高桥联贰经济发展有限公司（以下简称“联贰公司”）、上海外高桥联叁经济发展有限公司（以下简称“联叁公司”）及上海外高桥联肆经济发展有限公司（以下简称“联肆公司”）的单称或合称

34、资产支持证券管理人/专项计划管理人/计划管理人：指华安未来资产管理（上海）有限公司（以下简称“华安资产”）

35、监管银行：指中国建设银行股份有限公司上海市分行，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

36、专项计划托管人/资产支持证券托管人/计划托管人：指中国建设银行股份有限公司上海市分行

37、基础设施资产：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。本基金首次发售时的目标基础设施资产包括：（1）上海外高桥联壹经济发展有限公司持有的，位于明港路 99 号 3-5 幢的 W3-3 地块 8#仓库项目的房屋所有权和占用范围内的国有建设用地使用权；（2）上海外高桥联贰经济发展有限公司持有的，位于申东路 251 弄 7 号 1-3 幢的 W4-3 地块 14#仓库项目的房屋所有权和占用范围内的国有建设用地使用权；（3）上海外高桥联叁经济发展有限公司持有的，位于申东路 251 弄 1 号 1-3 幢的 W5-2 地块 1#仓库项目的房屋所有权和占用范围内的国有建设用地使用

权；（4）上海外高桥联肆经济发展有限公司持有的，位于申东路 251 弄 2 号 1-6 幢的 W5-5 地块 12#、13#仓库项目的房屋所有权和占用范围内的国有建设用地使用权

38、基础设施项目：指基金根据《基础设施基金指引》所投资的资产支持专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。为免疑义，本基金首次发售时的目标基础设施项目为基础设施资产和持有基础设施资产的项目公司的合称

39、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，指上海外高桥集团股份有限公司及上海外联发商务咨询有限公司（以下简称“外联发商务咨询公司”）的合称。其中外高桥集团股份拟任运营管理统筹机构，外联发商务咨询公司拟任运营管理实施机构

40、财务顾问：指国泰君安证券股份有限公司

41、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，本基金首次申报时，指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

42、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，本基金首次申报时，指北京市中伦律师事务所

43、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，本基金首次申报时，指致同会计师事务所（特殊普通合伙）

44、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

45、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

46、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

47、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

48、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

49、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

50、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

51、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

52、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

53、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

54、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

55、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

56、场内证券账户：指投资人开立的中国结算上海人民币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

57、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

58、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

59、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，具体详见基金份额发售公告

60、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日

61、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

62、封闭期/存续期：指自基金合同生效日至《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

63、《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

64、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

65、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

66、元：指人民币元

67、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

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

69、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

70、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

71、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

72、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

73、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

74、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

75、本次交易：本基金通过首次发售募集资金，用于投资华安资产发行的华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划，以穿透持有目标基础设施项目全部所有权

76、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

77、不可抗力：指本基金合同当事人无法预见、无法避免、无法克服且在本基金合同由基金管理人、基金托管人签署之日后发生的，使本基金合同当事人无法全部或部分履行本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

78、中国：指中华人民共和国。为框定发售区域之目的，就本基金合同而言，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

特别说明：本招募说明书中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均系四舍五入原因造成。

第三部分 基础设施基金整体架构

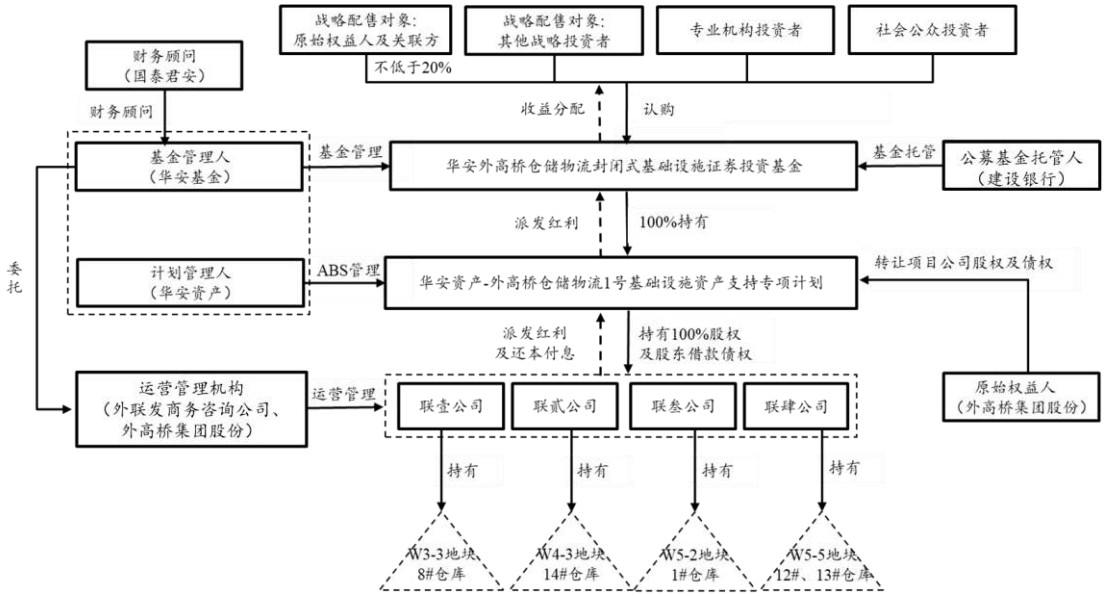
一、本基金整体结构及交易安排

（一）本基金的整体架构

本基金在基金合同生效后以首次募集资金投资的基础设施资产支持证券为“华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，通过持有上述资产支持证券的全部份额，进而持有目标基础设施资产所属的项目公司的全部股权及全部股东借款债权。

本基金整体架构图如下：

图1：基础设施基金整体架构图



（二）本基金的交易安排

1、基金合同成立生效与基金的投资

（1）基金管理人获得中国证监会关于准予本基金注册的批文及上海证券交易所关于同意基金上市的无异议函，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启动并完成基金募集发售工作。本基金募集结束并达到基金备案条件后，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，自取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》正式生效。

（3）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-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划”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、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。计划管理人在认购资金划转至专项计划账户后完成验资，完成验资当日为专项计划设立日，计划管理人于该日宣布专项计划设立。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）。

3、专项计划资金的运用、投资安排

（1）基础资产投资

1）收购作为基础资产的标的股权

在专项计划设立后，计划管理人（代表专项计划）应按照专项计划文件的约定，支付股权转让价款购买标的股权。计划托管人应根据相关交易合同及《专项计划托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《专项计划托管协议》的约定予以付款。

2）受让项目公司标的债权

在专项计划设立后，计划管理人（代表专项计划）应按照《债权转让及确认协议》的约定，受让原始权益人对项目公司持有的标的债权。计划托管人应根据《债权转让及确认协议》及《专项计划托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《专项计划托管协议》的约定予以付款。

（2）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，指示计划托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，即将专项计划账户内的资金在向专项计划原始权益人购买基

础资产后，专项计划账户中的资金可以投资于银行存款、大额存单、定期存款、货币市场基金等现金管理类产品。

（3）专项计划费用

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

4、项目公司股债结构调整安排、股权转让对价支付安排、股权交割、市场主体变更登记安排等

（1）股债结构调整安排

1）对项目公司增资后再减资

截至本招募说明书出具日，基础设施资产所属的项目公司股东外高桥集团股份已分别完成对项目公司增资和减资，项目公司已形成对外高桥集团股份的应付减资款 58,501.67 万元，并签署《债权债务确认协议》将应付减资款确认为外高桥集团股份应收项目公司的股东借款债权。

2）变更项目公司投资性房地产会计计量方式

本基础设施基金设立后，项目公司投资性房地产科目将进行会计计量方式变更，由成本计量转变为公允价值计量，增加项目公司所有者权益金额，从而实现对项目公司股债结构的调整。具体而言：

首先，项目公司出具董事决定，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；

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等科目，增加项目公司所有者权益金额。

（2）各项目公司股权转让价款

1）各项目公司的股权转让价款=（基础设施基金实际募集规模-需预留的相关税费）×该项目公司持有基础设施资产的评估值/全部基础设施资产总体评估值-该项目公司标的债权转让价款

其中，需预留的相关税费包括公募基金层面预留的费用和专项计划层面预留的费用，包括但不限于交易税费、初始系统费、资金汇划费、登记托管服务费、

市场主体变更费，共计不超过人民币 200 万元。

2）股权转让价款的支付条件：

①转让方和项目公司通过有效的内部决议程序批准股权转让；

②《项目公司股权转让协议》已生效；

③基金管理人已发起设立基础设施基金并募集完毕，并已认购专项计划项下的全部资产支持证券，成为专项计划的资产支持证券持有人；

④转让方及项目公司向受让方移交了基础设施项目的相关证书、文件；

⑤转让方已按照《项目公司股权转让协议》的约定将项目公司的相关资料按照受让方认可的方式进行移交供受让方现场核验并已签署移交确认函；

⑥项目公司已完成本次股权转让变更登记，即项目公司工商登记的唯一股东为受让方；

⑦如果法律法规或项目公司作为一方的相关协议或合同要求当项目公司发生股权结构变动时取得第三方的同意或批准，则项目公司已经取得了该等所有的同意或批准；

⑧转让方所做的陈述和保证是真实、完整及有效的，并且受让方未发现使《项目公司股权转让协议》项下交易不能继续进行或完成的现实的及预期存在的其他重大事实、事项和情形。

转让方和受让方应尽一切合理的努力以确保上述条件尽快得以满足。

（3）市场主体变更登记安排

在专项计划设立日起（含该日）的 5 个工作日内，转让方外高桥集团股份应确保项目公司向市场监督管理机关提交本次股权转让变更登记所需的全部文件、材料，受让方应积极予以配合，并于 15 个工作日内完成本次股权转让变更登记。

（4）交割审计安排

在自专项计划设立日起（含该日）的 20 个工作日内，受让方应当就项目公司截至交割基准日的资产负债等财务情况聘请具有相应专业资质的审计机构进行专项交割审计，出具交割审计报告。其中，交割基准日为专项计划设立日的前一日。

如果在评估基准日至交割基准日期间，标的项目公司发生损益的（即交割基准日的资产净值与评估基准日的资产净值存在差额），应当按照收益归专项计划

享有、损失由转让方承担的原则来进行处理。

具体而言：

1）若经审计的交割资产净值大于评估资产净值，则目标股权的股权转让价款金额不予调整；

2）若经审计的交割资产净值少于评估资产净值，转让方在各方确认后 10 个工作日内向项目公司予以等额补足或从转让价款中向受让方等额退还差额部分。

为免疑义，交割基准日的资产净值为经审计的截至交割基准日的总资产－（总负债－项目公司因减资形成的应付减资款及股东借款），评估基准日的资产净值为经审计的截至评估基准日的总资产－（总负债－项目公司因减资形成的应付减资款及股东借款）。

（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，委托上海外高桥集团股份有限公司和上海外联发商务咨询有限公司担任基础设施资产的运营管理机构并签署《运营管理协议》，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、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

（一）基本情况

1、资产支持证券名称

华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划。

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。

专项计划托管人为中国建设银行股份有限公司上海市分行。

3、专项计划期限

自专项计划设立日至专项计划法定到期日。

资产支持证券可根据《标准条款》“专项计划终止事件”的约定提前终止，亦可根据资产支持证券持有人大会决议进行延期。

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。

（二）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》第三条交付的认购资金；

（2）专项计划设立后，资产支持证券管理人按照《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、合格投资、回收款以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，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资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

2、专项计划资产的运用

详见本招募说明书“第三部分 基础设施基金整体架构”之“一、本基金整体结构及交易安排”之“（二）本基金的交易安排”。

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，资产支持证券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。

4、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。计划管理人在认购资金划转至专项计划账户后完成验资，完成验资当日为专项计划设立日，计划管理人于该日宣布专项计划设立。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。

5、信息披露安排

专项计划存续期间，资产支持证券管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《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》（以下简称“《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

专项计划信息披露事项将在以下指定网站（“披露网站”）上公告：

1）华安未来资产管理（上海）有限公司网站：www.huaanfuture.com.cn/

2）上海证券交易所网站：www.sse.com.cn

3）基金业协会指定的其他网站

（2）信息披露的内容及时间

1）定期公告，主要包括《年度资产管理报告》、《年度托管报告》、《收益分配报告》和《清算报告》等；

2）临时公告

专项计划存续期间，在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的临时重大事件时，资产支持证券管理人应在知道该重大事件发生之日起 2 个工作日内按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向交易场所、中国基金业协会报告。

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应当于知悉舆情后 2 日内对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向交易场所、中国基金业协会报告，同时抄送对资产支持证券管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

4）信息披露文件的存放与查阅

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

资产支持证券管理人和计划托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。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，资产支持证券管理人和计划托管人应保证与所公告的内容完全一致。

5）向监管机构的备案及信息披露

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

②定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由资产支持证券管理人向中国基金业协会备案。

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

④专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，资产支持证券管理人应将清算结果向中国基金业协会报告。

⑤监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

6、主要交易文件摘要

（1）《标准条款》

《标准条款》指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充。

（2）《认购协议》

《认购协议》指在专项计划设立时，资产支持证券管理人与资产支持证券投资者签订的《华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

（3）《风险揭示书》

《风险揭示书》指资产支持证券管理人编制的作为《认购协议》附件的《风险揭示书》，用于向资产支持证券投资者阐明投资风险，并应经认购人签署。

（4）《计划说明书》

《计划说明书》指资产支持证券管理人制作的《华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划说明书》及其任何有效修改或补充。

（5）《专项计划托管协议》

《专项计划托管协议》指资产支持证券管理人（代表资产支持证券持有人）与计划托管人签订的《华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划托管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

（6）《项目公司股权转让协议》

《项目公司股权转让协议》指资产支持证券管理人（代表专项计划的利益）、项目公司原股东及项目公司签订的《上海外高桥联壹经济发展有限公司股权转让协议》《上海外高桥联贰经济发展有限公司股权转让协议》《上海外高桥联叁经济发展有限公司股权转让协议》《上海外高桥联肆经济发展有限公司股权转让协议》的单称或统称，视上下文义而定，以及对该协议的任何有效修改或补充。

（7）《债权转让及确认协议》

《债权转让及确认协议》指资产支持证券管理人（代表专项计划的利益）、项目公司原股东与项目公司分别签订的《债权转让及确认协议》的单称或统称，视上下文义而定，以及对该协议的任何有效修改或补充。

三、项目公司概况

本基金通过投资于目标基础设施资产支持证券以间接持有项目公司的全部股权，从而持有目标基础设施资产的全部所有权和经营权。

（一）联壹公司

1、基本情况

截至本招募说明书出具日，联壹公司基本情况如下：

表格1：联壹公司基本情况

企业名称	上海外高桥联壹经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACN6GQ44R
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室
成立日期	2023 年 6 月 13 日
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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、历史沿革

上海外高桥联壹经济发展有限公司成立于 2023 年 6 月 13 日，成立时注册资本为 100 万元，法定代表人为李俊，由外高桥集团股份以货币方式出资设立，由外高桥集团股份持有 100%股权。

2024 年 3 月 20 日，外高桥集团股份作出股东决定，联壹公司通过资本公积、未分配利润、盈余公积转增注册资本，将注册资本由 100.00 万元增加到 13,042.54 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 3 月 26 日，联壹公司完成上述工商变更登记。

2024 年 3 月 31 日，外高桥集团股份作出股东决定，联壹公司注册资本由 13,042.54 万元减少到 100.00 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 5 月 28 日，联壹公司完成上述工商变更登记。

3、股东出资情况

截至本招募说明书出具日，联壹公司股东的出资额及占比情况如下：

表格2：联壹公司股东出资情况表

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		**100 万元**	**/**	**100%**

4、重大重组情况

截至本招募说明书出具之日，除本部分“2、历史沿革”所披露的信息外，联壹公司不存在对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

5、组织结构与内部控制

联壹公司严格遵守《中华人民共和国公司法》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。联壹公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

联壹公司作为外高桥集团股份的全资子公司，其内控制度参照外高桥集团股份的内控制度执行。

6、独立性情况

（1）资产独立性

1）资产的权益情况

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于 2024 年 9 月 13 日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》”）及联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联壹公司，联壹公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

2）基础设施资产上的他项权利

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联壹公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：2024082915265999881158）及外高桥集团股份、联壹公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

（2）财务独立性

联壹公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。联壹公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

联壹公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，联壹公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

7、商业信用情况

经查询中国执行信息公开网，截至 2024 年 6 月 30 日，联壹公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经外高桥集团股份和联壹公司确认，自联壹公司设立之日至 2024 年 6 月 30 日，联壹公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W3-3 地块 8#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

（二）联贰公司

1、基本情况

截至本招募说明书出具日，联贰公司基本情况如下：

表格3：联贰公司基本情况

企业名称	上海外高桥联贰经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACN6GRK1M
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室
成立日期	2023 年 6 月 13 日
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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、历史沿革

上海外高桥联贰经济发展有限公司成立于 2023 年 6 月 13 日，成立时注册资本为 100 万元，法定代表人为李俊，由外高桥集团股份以货币方式出资设立，由外高桥集团股份持有 100%股权。

2024 年 3 月 20 日，外高桥集团股份作出股东决定，联贰公司通过资本公积、未分配利润、盈余公积转增注册资本，将注册资本由 100.00 万元增加到 15,688.36 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 3 月 26 日，联贰公司完成上述工商变更登记。

2024 年 3 月 31 日，外高桥集团股份作出股东决定，联贰公司注册资本由 15,688.36 万元减少到 100.00 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 5 月 28 日，联贰公司完成上述工商变更登记。

3、股东出资情况

截至本招募说明书出具日，联贰公司股东的出资额及占比情况如下：

表格4：联贰公司股东出资情况表

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股	100 万元	货币	100%

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
	份有限公司			
合计		100 万元	/	100%

4、重大重组情况

截至本招募说明书出具之日，除本部分“2、历史沿革”所披露的信息外，联贰公司不存在对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

5、组织结构与内部控制

联贰公司严格遵守《中华人民共和国公司法》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。联贰公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

联贰公司作为外高桥集团股份的全资子公司，其内控制度参照外高桥集团股份的内控制度执行。

6、独立性情况

（1）资产独立性

1）资产的权益情况

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于 2024 年 9 月 13 日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》”）及联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联贰公司，联贰公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

2）基础设施资产上的他项权利

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联贰公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：2024082915274180181639）及外高桥集团股份、联贰公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

（2）财务独立性

联贰公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。联贰公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

联贰公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，联贰公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

7、商业信用情况

经查询中国执行信息公开网，截至 2024 年 6 月 30 日，联贰公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经外高桥集团股份和联贰公司确认，自联贰公司设立之日至 2024 年 6 月 30 日，联贰公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W4-3 地块 14#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

（三）联叁公司

1、基本情况

截至本招募说明书出具日，联叁公司基本情况如下：

表格5：联叁公司基本情况

企业名称	上海外高桥联叁经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACN6GT94A
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室
成立日期	2023 年 6 月 13 日
注册资本	100 万元

企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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、历史沿革

上海外高桥联叁经济发展有限公司成立于 2023 年 6 月 13 日，成立时注册资本为 100 万元，法定代表人为李俊，由外高桥集团股份以货币方式出资设立，由外高桥集团股份持有 100%股权。

2024 年 3 月 20 日，外高桥集团股份作出股东决定，联叁公司通过资本公积、未分配利润、盈余公积转增注册资本，将注册资本由 100.00 万元增加到 15,405.36 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 3 月 26 日，联叁公司完成上述工商变更登记。

2024 年 3 月 31 日，外高桥集团股份作出股东决定，联叁公司注册资本由 15,405.36 万元减少到 100.00 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 5 月 28 日，联叁公司完成上述工商变更登记。

3、股东出资情况

截至本招募说明书出具日，联叁公司股东的出资额及占比情况如下：

表格6：联叁公司股东出资情况表

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		**100 万元**	**/**	**100%**

4、重大重组情况

截至本招募说明书出具之日，除本部分“2、历史沿革”所披露的信息外，联叁公司不存在对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

5、组织结构与内部控制

联叁公司严格遵守《中华人民共和国公司法》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。联叁公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

联叁公司作为外高桥集团股份的全资子公司，其内控制度参照外高桥集团股份的内控制度执行。

6、独立性情况

（1）资产独立性

1）资产的权益情况

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于 2024 年 9 月 13 日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》”）及联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联叁公司，联叁公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

2）基础设施资产上的他项权利

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联叁公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：2024082915282605281670）及外高桥集团股份、联叁公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

（2）财务独立性

联叁公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。联叁公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

联叁公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，联叁公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

7、商业信用情况

经查询中国执行信息公开网，截至 2024 年 6 月 30 日，联叁公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经外高桥集团股份和联叁公司确认，自联叁公司设立之日至 2024 年 6 月 30 日，联叁公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W5-2 地块 1#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

（四）联肆公司

1、基本情况

截至本招募说明书出具日，联肆公司基本情况如下：

表格7：联肆公司基本情况

企业名称	上海外高桥联肆经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACNFUNA1G
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室
成立日期	2023 年 6 月 15 日
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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、历史沿革

上海外高桥联肆经济发展有限公司成立于 2023 年 6 月 15 日，成立时注册资本为 100 万元，法定代表人为李俊，由外高桥集团股份以货币方式出资设立，由外高桥集团股份持有 100%股权。

2024 年 3 月 20 日，外高桥集团股份作出股东决定，联肆公司通过资本公积、未分配利润、盈余公积转增注册资本，将注册资本由 100.00 万元增加到 14,765.41 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 3 月 26 日，联肆公司完成上述工商变更登记。

2024 年 3 月 31 日，外高桥集团股份作出股东决定，联肆公司注册资本由 14,765.41 万元减少到 100.00 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 5 月 28 日，联肆公司完成上述工商变更登记。

3、股东出资情况

截至本招募说明书出具日，联肆公司股东的出资额及占比情况如下：

表格8：联肆公司股东出资情况表

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		**100 万元**	**/**	**100%**

4、重大重组情况

截至本招募说明书出具之日，除本部分“2、历史沿革”所披露的信息外，联肆公司不存在对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

5、组织结构与内部控制

联肆公司严格遵守《中华人民共和国公司法》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。联肆公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

联肆公司作为外高桥集团股份的全资子公司，其内控制度参照外高桥集团股份的内控制度执行。

6、独立性情况

（1）资产独立性

1）资产的权益情况

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于 2024 年 9 月 13 日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》”）及联肆公司的确认，截至 2024

年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联肆公司，联肆公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

2）基础设施资产上的他项权利

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联肆公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：2024082915285952181235）及外高桥集团股份、联肆公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

（2）财务独立性

联肆公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。联肆公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

联肆公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，联肆公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

7、商业信用情况

经查询中国执行信息公开网，截至 2024 年 6 月 30 日，联肆公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经外高桥集团股份和联肆公司确认，自联肆公司设立之日至 2024 年 6 月 30 日，联肆公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位

或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W5-5 地块 12#、13#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

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、设立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。

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、董事、监事、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）本基金以首次发售募集资金所投资的目标资产支持专项计划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》；或目标资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功购入项目公司全部股权或对应《项目公司股权转让协议》被解除的，从而终止《基金合同》；

（7）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、稳定现金流的，从而终止《基金合同》；

（8）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；

（9）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；

（10）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的，应提交基金份额持有人表决；

（11）本基金进行基金份额折算；

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

（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%及以上的扩募（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直接或间接行使对基础设施项目公司享有的权利，包括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、司法机构或因审计、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、基金发售失败的，基金管理人将投资人已交纳款项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的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

（15）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

（16）中国证监会规定的其他职责。

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、基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

29、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

1、公募 REITs 投委会

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

①制定、完善投资及运营管理决策制度和流程；

②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；

③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）；

④进行重大投资方案的讨论、评估、决策（主要包括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）；

⑤进行重大基础设施项目运营事项的讨论和决策（主要包括解聘/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》））；

⑥审议不动产外部专家咨询委员会议事规则；

⑦评估各公募 REITs 产品的风险状况；

⑧审议基金经理提交的超权限的事项；

⑨其他需要的讨论的事项。

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，公募 REITs 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的组成

外部专家咨询委员会委员由外高桥集团股份、外联发商务咨询公司各推荐 2 名人员组成。

（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，可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）会议召开及表决程序

外部专家咨询委员会每一名委员享有一票投票权。外部专家咨询委员会决议须经参加会议的委员 2/3 以上（含 2/3）通过方为有效。外部专家咨询委员会采取记名方式通过书面或者邮件形式进行投票表决。

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

4、监督基金资金账户、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

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

24、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

专项计划管理人的权利与义务的具体内容，以专项计划的《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》第十八条的规定终止专项计划的运作；

（3）计划管理人有权代表投资人的利益根据项目公司的公司章程等组织文件的规定行使对项目公司的股东权利；

（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）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；

（6）计划管理人有权根据《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；

（7）计划管理人有权按照《标准条款》的约定收取管理费；

（8）计划管理人有权按照《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。

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，根据适用的法律规定、专项计划文件的约定及资产支持证券持有人的委托，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利益；

（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）计划管理人应建立资产支持证券信用风险管理制度，细化信用风险管理业务流程。设立专门机构或专门人员从事信用风险管理相关工作，确保信用风险管理责任落实到岗、到人；

（4）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；

（5）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；

（6）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并配合计划托管人办理托管业务；

（7）计划管理人应按资产支持证券持有人大会作出的有效决议，行使及履行其作为项目公司股东、依据项目公司的公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及职责；

（8）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，计划管理人应根据生效决议履行其计划管理人职责；

（9）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；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；

（10）计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定管理、运用、处分资产支持专项计划资产，按照《标准条款》第十二条、第十八条的规定向资产支持证券持有人分配专项计划利益；

（11）计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 20 年；

（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）计划管理人应监测基础资产质量变化情况，持续跟踪基础资产现金流产生、归集和划转情况，检查或协同相关参与机构检查原始权益人、项目公司、基础资产现金流重要提供方经营、财务、履约等情况，督促相关参与机构履行规定或约定的职责、义务，排查资产支持证券信用风险，进行风险分类管理；

（16）计划管理人应协调原始权益人、项目公司、基础资产现金流重要提供方等机构，采取有效措施，防范并化解资产支持证券信用风险，及时处置预计或已经违约的资产支持证券风险事件；

（17）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。

（二）计划托管人的权利与义务

专项计划托管人的权利与义务的具体内容，以专项计划的《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）专项计划托管银行有权依据《管理规定》《计划说明书》及《专项计划托管协议》的约定，安全保管专项计划账户内的资金；

（2）专项计划托管银行有权按照《专项计划托管协议》约定收取专项计划的托管费；

（3）专项计划托管银行发现计划管理人的划款指令与《专项计划托管协议》、《计划说明书》《管理规定》和《收益分配报告》约定不符的，有权拒绝执行，并要求其改正。未能改正的，应拒绝执行并有权向中国基金业协会报告，同时有权抄送计划管理人住所地的中国证监会派出机构（如监管机构要求）；

（4）因计划管理人过错（包括上述第（3）款规定情形）导致专项计划资产产生任何损失时，专项计划托管银行有权向计划管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产；

（5）专项计划托管银行自专项计划设立之日起履行托管职责。非因专项计划托管银行原因造成的损失，以及处于专项计划托管银行实际控制之外账户中的资产的损失，专项计划托管银行不承担责任；

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

（7）除法律规定或《专项计划托管协议》另有约定外，专项计划托管银行不承担专项计划的合规性审查职责，不承担对专项计划所投资项目的审核义务，亦不对专项计划资金来源的合法合规性承担任何责任；

（8）法律法规或《专项计划托管协议》规定的其他权利。

2、计划托管人的主要义务

（1）专项计划托管银行应依据《管理规定》《计划说明书》及《专项计划托管协议》的约定保管专项计划账户中的资金；

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

（3）专项计划托管银行应依据《计划说明书》及《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，表面形式审核并执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来；

（4）专项计划存续期间，根据计划管理人的要求，专项计划托管银行应出具相应的银行流水，及时配合计划管理人了解账户资金变动情况。在项目公司划款日，计划管理人可以通过网上银行查询专项计划账户的资金变动情况，计划管理人也可以通过电话或邮件向专项计划托管银行发送查询通知，由专项计划托管银行向计划管理人提供专项计划账户的资金变动情况。如果计划管理人发现项目公司未能于项目公司划款日将相应的应支付金额划付至专项计划账户，经计划管理人通知，专项计划托管银行应及时通过电子邮件或其他双方认可的方式向计划管理人发送专项计划账户银行流水等，以便计划管理人采取相应积极措施；

（5）计划托管人可根据计划管理人申请为计划管理人开立托管网上银行查询功能供其随时查询账户资金余额，计划管理人可通过电话或邮件方式向专项计划托管人发出专项计划账户余额查询通知，计划托管人应在收到该等查询通知的当日向计划管理人报告专项计划账户人民币账户资金余额；

（6）专项计划托管银行应按相关法律法规及《专项计划托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关专项计划托管银行履行《专项计划托管协议》项下义务的托管报告；

（7）专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，专项计划托管银行应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以邮件或传真的方式通知计划管理人：

1）发生专项计划托管银行解任事件；

2）专项计划托管银行的法定名称、住所等重大影响资产支持证券托管的工商登记事项发生变更；

3）专项计划托管银行涉及重大法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

4）专项计划托管银行违反专项计划文件约定，对资产支持证券投资者利益产生不利影响；

5）专项计划托管银行经营情况发生重大不利变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定；

6）专项计划托管银行的信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响资产支持证券投资者利益；

7）专项计划账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

8）计划托管人的系统发生故障或遭遇黑客入侵，影响专项计划托管资产的安全或专项计划账户资金划付；

9）计划托管人发生丧失清偿能力事件。

（8）专项计划托管银行应按照《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定，及时将专项计划账户的银行结算凭证（根据具体情形，包括但不限于收款凭证、划款凭证、网上银行支付回单）通过托管网银的方式发送给计划管理人。专

项计划托管银行应妥善保存专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年；

（9）在专项计划到期终止或《专项计划托管协议》终止时，专项计划托管银行应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告中的财务数据，以及依据计划管理人出具的划款指令办理专项计划资金的分配；

（10）专项计划托管银行依据计划管理人出具的划款指令对专项计划进行收益分配和清算分配，不限于将分配资金总额划付至登记托管机构指定账户；

（11）作为信息披露义务人专项计划托管银行应当依据《上海证券交易所资产支持证券定期报告内容与格式指引》的规定及时、公平履行定期报告信息披露义务，所披露的信息应当真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（12）专项计划托管银行应当依据《上海证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》的规定，在资产支持证券存续期严格履行信用风险管理中应当履行的职责，并积极配合计划管理人及其他参与机构和投资者开展专项计划的风险管理工作；

（13）专项计划托管银行应当依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《上海证券交易所资产支持证券临时报告信息披露指引》的规定和计划管理人的要求积极配合信息披露义务人编制和披露临时报告，及时向信息披露义务人提供相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整；

（14）因不可抗力因素，导致专项计划托管银行无法将资金划转至登记托管机构指定账户，则专项计划托管银行应接受计划管理人线下兑付的划款指令，将资金划转至计划管理人指定的投资人账户；

（15）专项计划托管银行因故意或过失而未按《专项计划托管协议》约定执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，专项计划托管银行发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的直接经济损失负赔偿责任；

（16）专项计划托管银行需接受计划管理人向其发出的以扫描件、传真件、邮件等形式的划款指令，其法律效力视同原件；

（17）专项计划托管银行需接受计划管理人向其发出的包括但不限于合同文本加盖公章的复印件、扫描件、传真件等形式的相关文件，其法律效力视同原件；

（18）因计划托管人单方终止托管职责给资产支持证券持有人、计划管理人造成直接经济损失的，计划托管人应当对资产支持证券持有人、计划管理人的直接经济损失予以赔偿，《专项计划托管协议》第 20.2 条约定的情形除外；

（19）计划托管人应当按照《管理规定》和《上海证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》的规定和《专项计划托管协议》的约定履行专项计划存续期间信用风险管理职责；

（20）相关法律文件约定的其他事项。

（三）资产支持证券持有人的权利与义务

专项计划的资产支持证券持有人权利与义务的具体内容，以专项计划的《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）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定，取得专项计划利益；

（2）资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求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》第十二条的规定，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资产支持证券管理人、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）在相关规则允许的范围内，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，且有权根据相关规则通过回购进行融资；

（6）资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十四条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利；

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

（8）中国法律规定或专项计划文件约定的其他权利。

2、资产支持证券持有人的主要义务

（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》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用；

（2）专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失；

（3）资产支持证券持有人按法律规定承担纳税义务；

（4）专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求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

专项计划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）在法律法规允许的情况下，决定专项计划扩募；

（2）发生资产支持证券管理人解任事件、计划托管人解任事件或计划管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

（3）调整资产支持证券管理人或计划托管人的报酬标准；

（4）提前终止或延长专项计划；

（5）修改专项计划法律文件重要内容；

（6）变更资产支持证券持有人大会程序；

（7）专项计划以首次募集资金收购基础设施项目后，对其他基础设施项目的购入；

（8）对处分方案进行决议；

（9）对清算方案进行决议；

（10）变更专项计划投资范围；

（11）对实施专项计划临时分配进行审议；

（12）行使对项目公司所享有的股东权利；

（13）行使依据《债权转让及确认协议》所享有的债权人权利；

（14）法律法规及中国证监会规定或计划管理人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

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。

（1）计划管理人召集

出现上述召集的事由，资产支持证券管理人应召集资产支持证券持有人大会，并确定资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

（2）资产支持证券持有人召集

单独或合计持有资产支持证券份额 1/2 以上（含）的资产支持证券持有人就上述召集的事由认为有必要召开资产支持证券持有人大会的，可以自行召集资产支持证券持有人大会。资产支持证券管理人应于提议召开的资产支持证券持有人决定召集之日起 5 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

4、会议的通知

召开资产支持证券持有人大会，召集人应提前 10 个工作日（或资产支持证券持有人一致书面同意的其他时限）以电子邮件等方式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）专项计划的基本情况；

（2）召集人、负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开的形式：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：议案应当属于资产支持证券持有人大会权限范围、有明确的决议事项，并且符合中国法律、法规和上海证券交易所业务规则的相关规定；

（6）会议的议事程序：包括资产支持证券持有人大会的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；

（7）有权参加资产支持证券持有人大会的权益登记日（该日不得晚于资产支持证券持有人大会召开之日前 1 个工作日）；

（8）委托事项：资产支持证券持有人委托他人参会的，受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加资产支持证券持有人大会并履行义务。

有权参加资产支持证券持有人大会并享有表决权的资产支持证券持有人以权益登记日收市后的持有人名册为准。

5、会议的召开

大会召开的方式由召集人决定。大会可采取现场方式召开，也可采取非现场方式召开。

（1）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）的资产支持证券持有人出席，方可有效召开。

（2）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，并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书。资产支持证券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。

（3）非现场方式开会符合以下条件时，方为有效：召集人按《标准条款》约定公布会议通知；召集人按照会议通知约定的方式收取资产支持证券持有人的书面表决意见；直接出具书面意见的资产支持证券持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人所代表的资产支持证券份额须达到的资产支持证券份额总数的 1/2 以上（含）。

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》的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。大会主持人为资产支持证券管理人授权出席会议的代表，在资产支持证券管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的资产支持证券持有人以所代表的资产支持证券份额 1/2 以上多数（不含）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

（1）资产支持证券持有人所持的每份资产支持证券享有一票表决权。

（2）除《标准条款》另有规定外，资产支持证券持有人大会决议须经参加会议的资产支持证券持有人所持表决权的 2/3 以上（含）通过方为有效。

（3）资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

（4）资产支持证券持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

8、计票

（1）以现场方式开会的，资产支持证券持有人大会的计票方式为：

1）如资产支持证券持有人大会由资产支持证券管理人召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举两名资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由资产支持证券持有人自行召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举三名资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。但是，若出席会议的资产支持证券持有人仅有 1 名，则不设置监票安排。

2）监票人应当在资产支持证券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）如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出席会议的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

（2）以非现场方式开会的，召集人在所通知的表决截止日期第二日前在公证机关或律师事务所见证下统计全部有效表决并形成决议。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见的资产支持证券持有人所代表的资产支持证券总数。

9、决议的生效与效力

（1）资产支持证券持有人大会表决通过的大会决议应当依法自资产支持证券持有人大会表决截止日次一个交易日内披露会议决议公告，并在公告之日起 5 个工作日内由资产支持证券管理人根据相关法律规定报中国基金业协会备案。资

产支持证券持有人大会的大会决议应当自公告之日起生效（以下简称“生效决议”）。

（2）生效决议对全体资产支持证券持有人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人均应遵守和执行生效决议中的具体约定。

（3）生效决议应当按《标准条款》及《计划说明书》约定的披露方式进行披露。

（4）资产支持证券持有人在资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按资产支持证券份额享有或承担。若发生不当行使而造成资产支持证券管理人、计划托管人或其他人的一切损失，由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

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

10、直接决议

（1）直接决议的形式

在基金管理人（代表基础设施基金）成为专项计划唯一的资产支持证券持有人的情况下，针对《标准条款》约定召集资产支持证券持有人大会的事由，应由基金管理人（代表基础设施基金）根据基金份额持有人大会的生效决议或者根据《基金合同》约定直接向资产支持证券管理人作出资产支持证券持有人书面决议，基金管理人作出该等决议即视为已按照合法程序召集并召开了资产支持证券持有人大会，并与按照《标准条款》约定的其他内容召开的资产支持证券持有人大会作出的生效决议具有同等法律效力，对全体资产支持证券持有人均具有法律约束力。

资产支持证券管理人、计划托管人应当分别遵守并执行前述生效决议中的涉及资产支持证券管理人职责及计划托管人职责的相关约定。

（2）资产支持证券管理人征询义务

如出现《标准条款》约定的任意一项持有人大会召集情形的，如基金管理人未向资产支持证券管理人发出专项计划直接决议的，资产支持证券管理人应当以书面形式向基金管理人发出征询通知，征询关于相关事项的决议意见；基金管理

人应当在收到征询通知后 5 个工作日内，根据《标准条款》的约定作出专项计划直接决议并送达资产支持证券管理人。

为免疑义，基金管理人以专项计划直接决议向资产支持证券管理人发送指示不以资产支持证券管理人以书面形式向其发出征询通知为前提。

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。项目公司的法定代表人、董事、监事、经理（如有）、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任。

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，委托上海外高桥集团股份有限公司和上海外联发商务咨询有限公司为本基金所持有的基础设施项目提供运营管理服务，但基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除。

外高桥集团股份作为运营管理统筹机构负责统筹、协调《运营管理协议》项下的运营管理工作，外联发商务咨询公司作为运营管理实施机构负责具体实施《运营管理协议》项下的物业资产运营服务。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”。

第五部分 基金管理人

一、基金管理人概况

（一）基本情况

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、设立日期：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

（一）注册资本

华安基金注册资本为人民币 1.50 亿元。

（二）股权结构

表格9：华安基金股权结构

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

（一）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。

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。现任上海上国投资产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。

张羽翀先生，硕士学历，历任锦江国际（集团）有限公司金融事业部常务副总经理，上海锦江国际实业投资股份有限公司首席执行官，锦江国际（集团）有限公司资产财务部总监。现任锦江国际（集团）有限公司投资总监，上海锦江资产管理有限公司执行董事、总经理，上海锦江国际投资管理有限公司执行董事、首席执行官，建信人寿保险股份有限公司监事。

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，25 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，24 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，30 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，23 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，20 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，25 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。

范伊然女士，硕士研究生，4 年证券、基金行业从业经验。历任洛阳广播电视局记者、主持人，中央电视台新闻中心记者、编导，中国文化遗产研究院（国家水下文化遗产保护中心）副主任，国家文物局政策法规司副司长、国务院新闻办国家文物局新闻发言人（2019 年、2020 年），国泰君安证券股份有限公司行政办公室品牌中心主任、战略客户部副总经理。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，27 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。

（二）基金经理

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，本基金基金经理的相关情况如下：

刘得民先生，硕士研究生，5 年工作经验，并具有 5 年基础设施项目投资管理经验。曾任开源证券股份有限公司项目经理、平安证券股份有限公司高级产品经理。2023 年 7 月加入华安基金，现拟任不动产投资管理部基金经理。

侯程先生，硕士研究生，6 年工作经验，并具有 6 年基础设施项目运营管理经验。曾任上海浦东发展（集团）有限公司投资金融部经理助理。2023 年 6 月加入华安基金，现拟任不动产投资管理部基金经理。

朱蓓女士，ACCA，毕业于南京大学，工程管理学硕士。10 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 月至 2024 年 10 月，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。

（三）公募 REITs 投委会

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

1）制定、完善投资及运营管理决策制度和流程；

2）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；

3）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）；

4）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）；

5）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）；

6）审议不动产外部专家咨询委员会议事规则（如有）；

7）评估各公募 REITs 产品的风险状况；

8）审议基金经理提交的超权限的事项；

9）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。

（四）上述人员之间不存在近亲属关系。

（五）业务人员的准备情况

截至 2024 年 6 月 30 日，公司目前共有员工 523 人（不含子公司），其中 70.4%具有硕士及以上学位，92.4%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、IT 运营、综合行政、合规风控等五个业务板块组成。

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：

（一）依法募集资金，办理基金份额的发售和登记事宜；

（二）办理基金备案手续；

（三）对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账，进行证券投资；

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

（五）进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

（六）编制季度报告、中期报告和年度报告；

（七）计算并公告基金净值信息；

（八）办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项；

（九）按照规定召集基金份额持有人大会；

（十）保存基金财产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料；

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

（十二）中国证监会规定的其他职责。

五、基金管理人的承诺

（一）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；

（二）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；

（三）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；

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

（五）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。

（六）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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，采取定性定量的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一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。

（五）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。

（六）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，目前管理有华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“华安张江产业园 REIT”）和华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金（简称“华安百联消费 REIT”）。华安张江产业园 REIT 自 2021 年 6 月 7 日成立，并于 2023 年 6 月成功完成扩募；华安百联消费 REIT 于 2024 年 7 月 11 日成立。华安张江产业

园 REIT 和华安百联消费 REIT 自成立以来整体投资运作稳健，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。

截至本招募说明书出具之日，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、基金托管人情况

名称：中国建设银行股份有限公司（以下简称“中国建设银行”）

住所：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

法定代表人：张金良

成立日期：2004-09-17

组织形式：股份有限公司

注册资本：25,001,097.75 万元

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：证监基字（1998）12 号

联系人：王小飞

联系电话：021-60637130

二、基础设施基金托管业务主要人员情况

基础设施基金托管业务由中国建设银行总行资产托管业务部、基础设施属地分行分别负责基础设施基金托管运营、基础设施资产支持证券托管运营和基础设施项目运营收支账户监督，总分行均配备充足的专业人员。中国建设银行总行设资产托管业务部，下设综合处、基金业务处、证券保险业务处、理财信托业务处、全球业务处、养老金业务处、新兴业务处、客户服务与业务协同处、运营管理处、跨境与外包管理处、托管应用系统支持处、内控合规处等 12 个职能处室，在北京、上海、合肥设有托管运营中心，共有员工 300 余人。自 2007 年起，托管部连续聘请外部会计师事务所对托管业务进行内部控制审计，并已经成为常规化的内控工作手段。基础设施项目属地分行由总行资产托管业务部统一管理，配备专业人员，并在总行授权范围内提供基础设施资产支持证券托管等服务。

三、基金托管业务经营情况

作为国内首批开办证券投资基金托管业务的商业银行，中国建设银行一直秉持“以客户为中心”的经营理念，不断加强风险管理和内部控制，严格履行托管人的各项职责，切实维护资产持有人的合法权益，为资产委托人提供高质量的托管

服务。经过多年稳步发展，中国建设银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、社保基金、保险资金、基本养老个人账户、(R)QFII、(R)QDII、企业年金、存托业务等产品在内的托管业务体系，是目前国内托管业务品种最齐全的商业银行之一。截至 2023 年末，中国建设银行已托管 1334 只证券投资基金。中国建设银行专业高效的托管服务能力和业务水平，赢得了业内的高度认同。中国建设银行多次被《全球托管人》、《财资》、《环球金融》杂志及《中国基金报》评选为“最佳托管银行”、连续多年荣获中央国债登记结算有限责任公司（中债）“优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司（上清所）“优秀托管银行”奖项、并先后荣获《亚洲银行家》颁发的 2017 年度“最佳托管系统实施奖”、2019 年度“中国年度托管业务科技实施奖”、2021 年度“中国最佳数字化资产托管银行”、以及 2020 及 2022 年度“中国年度托管银行（大型银行）”奖项。2022 年度，荣获《环球金融》“中国最佳次托管银行”，并作为唯一中资银行获得《财资》“中国最佳 QFI 托管银行”奖项。2023 年度，荣获中国基金报“公募基金 25 年最佳基金托管银行”奖项。

中国建设银行是最早参与我国资产证券化业务的托管机构之一，具有丰富的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。中国建设银行在市政交通、水电气热、保障房等基础设施领域先后托管了多只基础设施资产证券化项目，累计托管规模 300 多亿。

四、托管人的内部控制制度

（一）内部控制目标

中国建设银行托管业务确保贯彻落实国家有关法律法规及监管规定，勤勉尽责，恪尽职守，保证托管资产的安全、完整，保障所托管基金的稳健运行，维护基金份额持有人利益；规范业务操作，严格按规程进行业务处理和操作，有效管控托管业务风险；确保所披露信息的完整、及时，保证客户信息不泄漏。

（二）内部控制组织结构

中国建设银行设有风险管理与内控管理委员会，负责全行风险管理与内部控制的研究、议事和协调工作。内部控制管理部门是牵头内部控制管理的职能部门，牵头内部控制体系的统筹规划、组织落实和检查评价。资产托管业务部设置专门负责内部控制工作的处室，配备了专职内控合规人员负责托管业务的内控合规工

作。

（三）内部控制原则

中国建设银行托管业务内部控制遵循全面性、重要性、制衡性、适应性和独立性原则。

1.全面性原则。内部控制贯穿和渗透于托管业务各项流程和各个环节，覆盖所有的机构、岗位，约束所有托管业务人员。

2.重要性原则。内部控制在全面控制的基础上，关注重要的托管业务事项和高风险托管业务领域。

3.制衡性原则。内部控制坚持风险为本、审慎经营的理念，设立托管机构和开办托管业务均坚持内控优先，在组织机构、权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督的机制。

4.适应性原则。内部控制与托管业务管理模式、业务规模、产品复杂程度、风险状况等相匹配，并根据情况变化及时调整。

5.独立性原则。保证客户资产与建设银行自有资产、托管的其他资产相互独立，对不同客户的资产分别设置账户、独立核算、分账管理。

（四）内部控制措施

1.托管资产保管控制。严格按照法律法规和合同约定履行托管人安全保管可控制账户内托管资产的职责，所托管资产与托管人自有资产、托管的其他资产严格分开，保证托管资产的安全、独立和完整。

2.授权控制。托管业务纳入全行统一的授权管理体系，严格在授权范围内执行，严禁超范围经营。明确业务处理岗位权限，各级人员在授权范围内行使职权和承担责任。明确不相容岗位，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

3.规章制度控制。制定系统化、规范化的托管业务管理制度，并定期重检与修订，持续维持托管业务规章制度的适应性和有效性，严格保障托管业务规范运营。

4.流程控制。严格指令接收、清算、核算、监督的流程化管理，控制关键风险点。

5.信息系统控制。持续加强内控手段的新技术运用，提高内控自动化水平和

有效性。

6.业务连续性控制。建立托管业务应急响应及恢复机制，实现对运营中断事件的快速响应和及时处置。组织开展应急演练，保障托管业务持续运营。

7.运营环境控制。托管业务工作环境符合监管和控制要求，运营环境独立，录音、录像及门禁持续有效。系统实现独立与隔离，建立安全的数据传输通道和数据备份机制，保障数据传输和存储安全。

8.员工行为管理控制。明确员工行为守则，规范员工日常行为，加强职业道德和员工操守教育，培育忠于所托、勤勉尽责的合规文化。

五、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

（一）监督方法

依照《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》及其配套法规和基金合同、托管协议的约定，监督所托管基金的投资运作，对基金管理人运作基金情况进行监督。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，基金托管人应当监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；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；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

（二）监督流程

基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律法规及基金托管协议的规定，应当拒绝执行，及时提示基金管理人，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。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法规、基金托管协议规定的，应当及时提示基金管理人在规定期限内改正，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

每个工作日对基金投资运作比例等情况进行监督，如发现异常情况，向基金管理人进行风险提示，与基金管理人进行情况核实，督促其改正，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

基金管理人有义务配合和协助基金托管人的监督和核查，对基金托管人发出的提示，应在规定时间内答复并改正；对基金托管人的合理疑义，应及时解释或举证；对基金托管人按照法律法规和托管协议的要求需向中国证监会报告的事项，应积极配合提供相关数据资料和制度等。

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

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 50,000.00 万元

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、财务顾问

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：朱健

成立日期：1999 年 8 月 18 日

注册资本：人民币 890,461.08 万元

注册地址：中国（上海）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、李宗霖、赵阳、胡记丰、孙吉、张丹婷、蔡伯昊

三、运营管理机构

（一）运营管理统筹机构

名称：上海外高桥集团股份有限公司

法定代表人：俞勇

成立日期：1994 年 12 月 31 日

注册资本：人民币 113,534.91 万元

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号

办公地址：上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 B 座 10 楼，15 楼，16 楼

电话：021-51980853

传真：/

联系人：刘建东

（二）运营管理实施机构

名称：上海外联发商务咨询有限公司

法定代表人：郭佳川

成立日期：2003 年 1 月 2 日

注册资本：人民币 1,000.00 万元

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 15 楼

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 15 楼

电话：021- 58697013

传真：/

联系人：张宇婕

四、基金份额发售机构

（一）场外销售机构

1、直销机构

（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

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

法定代表人：朱学华

成立日期：1998 年 6 月 4 日

客户服务统一咨询电话：40088-50099

公司网站：www.huaan.com.cn

（2）华安基金管理有限公司电子交易平台

华安电子交易网站：www.huaan.com.cn

智能手机 APP 平台：iPhone 交易客户端、Android 交易客户端

（3）华安基金管理有限公司直销交易中心

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

联系人：刘芷伶

电话：021-38969933

2、代销机构

基金管理人可以根据情况增加其他销售代理机构，并在基金管理人网站公示。

（二）场内销售机构

详见基金份额发售公告。

（三）基金管理人可根据有关法律法规，选择其他符合要求的机构代理发售本基金，并及时公告。基金管理人可以根据情况增加其他发售代理机构，并在基金管理人网站公示。

五、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：于文强

联系人：陈文祥

电话：021-68419095

传真：021-68870311

六、出具法律意见书的律师事务所

名称：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-31 层

办公地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-31 层

负责人：张学兵

联系人：魏轶东、赵丙印、周兰萍

电话：010-59572288

传真：010-65681022

经办律师：魏轶东、赵丙印、周兰萍

七、会计师事务所

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

法定代表人：李惠琦

联系人：王龙旷

电话：13311770916

传真：021-63403644

经办注册会计师：王龙旷、陈琳

八、基础设施项目的资产评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

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

办公地址：上海市静安区南京西路 1366 号恒隆广场二期 43 楼

法定代表人：程家龙

联系人：范毅

电话：021-22080693

传真：021-62887526

经基金管理人核查并通过国家企业信用信息网站及第三方公示平台查询各中介机构的股权结构，专项计划管理人系基金管理人全资子公司，财务顾问系基金管理人控股股东，原始权益人、外部管理机构、资产评估机构、会计师事务所及律师事务所与专项计划管理人及基金管理人不存在关联关系。

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、基础设施基金的特有风险

（一）仓储物流类基础设施行业相关的风险

1、宏观经济环境变化可能导致的行业风险

未来国际经济、政治、金融等环境面临诸多不确定因素，随着国内经济发展进入新的阶段，相关行业的未来发展和监管政策也可能发生变化。若前述变化对仓储物流行业带来不利影响，则可能引起租户续租意愿及租金支付能力下降、基础设施项目出租率和租金水平下降、基础设施项目估值下降、交易对手履约风险增加等风险。

2、相关政策法规发生变化的风险

仓储物流行业接受各级政府监管部门颁布的法律法规及政策的约束，任何层面法律法规、规定要求、政策方针的变化，均有可能影响基础设施项目的稳定运营。

3、城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

随着城镇规模的日益扩大，相关部门可能会对基础设施项目所在区域的城市及产业结构规划进行调整和升级，导致基础设施项目周边的产业结构发生变化。此外，若城市规划的调整升级对基础设施项目周边的便利设施和交通网络产生影响，会对基础设施项目的节点属性带来不利影响，降低基础设施项目在所在区域仓储物流市场的吸引力，对项目运营带来较大压力。

（二）基础设施基金的投资管理风险

1、基金首次投资的交易风险

（1）相关交易未能完成或未能及时完成的风险

本基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额后，专项计划向外高桥集团股份收购 4 个项目公司的 100%股权及受让股东借款债权，并向外高桥集团股份支付股权和债权转让对价。

上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交易的风险。

（2）相关法律和税务风险

本基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在无法完成或无法在预定时间内启动或完成的可能性，使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险。基础设施基金作为证券市场的创新产品，基金及专项计划运作相关的法规制度还在逐步建立和完善之中，如果有关法律、法规、政策发生变化，可能会对本基金产生影响。同时，本基金涉及的各纳税主体，包括基金份额持有人、本基金、专项计划、项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如税务部门向各纳税主体征收任何额外的税负，本基金的相关机构均不承担任何补偿责任，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

2、基础设施项目运营风险

（1）租户相对集中风险

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目合计有 10 个租户，其中前五大租户的租赁面积合计 120,887.95 平方米，占全部已租赁面积比重为 84.94%；月租金收入合计 655.96 万元，占全部月租金收入比重为 88.51%。基础设施项目的租户具有一定的集中度，若租户因调整经营战略或出现经营困难等情况，导致其提前退租或租约到期不再续租，短时间内可能对项目的出租率和收入等产生不利影响。此外，W3-3 地块 8#仓库和 W4-3 地块 14#仓库目前均由单一租户承租，若对应租户到期后无法续租或短期内未能找到新租户，可能对于 W3-3 地块 8#仓库和 W4-3 地块 14#仓库的收入产生不利影响。

（2）重要现金流提供方提前退租、到期不续租或拒绝履约的风险

2023 年度，基础设施项目的重要现金流提供方合计提供的现金流为基础设施项目同一时期现金流总额的 88.06%。截至 2024 年 6 月末，重要现金流提供方

合计租赁面积为 110,473.12 平方米，占基础设施项目可租赁面积的 77.59%。重要现金流提供方在报告期内资信情况良好，截至报告期末无租金欠缴情况。若本基金存续期内，重要现金流提供方出现提前退租、到期不续租或拒绝履约等情形，将会对基础设施项目的出租率、收入及现金流情况造成不利影响。

（3）租约集中到期风险

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目剩余租赁期限在一年内（含一年）的租赁面积为 45,928.85 平方米，占基础设施项目可租赁面积的 32.26%，剩余租赁期限在一年至两年（含两年）的租赁面积为 22,409.22 平方米，占基础设施项目可租赁面积的 15.74%。

因此，基础设施项目未来两年内到期租约涉及的租赁面积近 50%，较为集中。若租约到期后未能续租或未有新租户签约，可能会对基础设施项目的出租率产生不利影响，从而影响基础设施项目的收入和现金流稳定性。

（4）承租人违约风险

基础设施项目的收入来源均为租金收入。基础设施项目运营期间，可能面临承租人违约的情况，包括但不限于承租人出现租金欠缴、迟缴、提前退租甚至租金损失等情况；另外，若未来宏观经济环境下行，可能对整体客户的经营产生负面影响，导致承租人违约风险上升，进而对基础设施项目收入及现金流产生不利影响。

（5）区域仓储市场竞争风险

本基金拟购入项目属于仓储物流行业，市场竞争激烈。未来随着区域政策规划的变动，以及新增竞争对手进入市场，可能会增加基础设施项目周边可比高标仓供给，从而与基础设施项目形成竞争关系，对基础设施项目出租率的提高以及未来的租金增长形成压力。

（6）基础设施项目改造和维修相关的风险

随着智慧仓储的普及，仓储物流行业对硬件水平的要求逐渐提高，大数据、物联网、人工智能、机器人等科学技术逐渐在仓储物流行业中被广泛应用，目标基础设施资产在未来可能需要主动或被动通过维修或改造升级，以适应新的市场需求。基础设施项目维修和改造等相关资本支出的增加将会对项目收益产生不利影响。

（7）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，委托上海外高桥集团股份有限公司和上海外联发商务咨询有限公司为本基金基础设施项目及资产提供运营管理服务。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、执行效率低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。

（8）新租约招商风险

目标基础设施资产的招商服务由运营管理机构有关人员主导进行。倘若运营管理机构在招商活动中遇阻，现有租户提前退租或租约到期，而运营管理机构无法及时找到新租户或者无法以有利商业条款完成现有租户的续约时，基础设施项目的出租收入可能下降，其经营表现及财务状况可能会因此受到不利影响，导致基金的经营业绩受到不利影响。

（9）运营支出及相关税费增长的风险

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

1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；

2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

3）基础设施项目资本性支出的增加；

4）通胀率的上升，劳务成本的提高；

5）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

6）其他不可预见情况导致的支出增长。

项目公司在经营以及在向上分配的过程中，涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策

调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

（10）基础设施资产保险可能无法充分覆盖基础设施资产可能遭受的所有损失的风险

基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保。虽然在基金运作期内，项目公司将根据基础设施资产于投保时点的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对基础设施资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估价值；基础设施资产可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖基础设施资产的租金损失等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生风险。

（11）未进行租约备案的风险

基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况。根据《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，因此就租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性。根据《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号）第十四条第一款、第二十三条的规定，在前述租赁合同进行租赁备案前，项目公司和相关承租人存在被责令改正以及被处以相应罚款的风险。

3、估值与现金流预测的风险

（1）估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内基础设施资产价值的变动情况。

（2）基金可供分配金额预测风险

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

本基金《基金可供分配金额测算报告》在测算可供分配金额时，将期初货币资金中的预收租金 479.14 万元纳入可供分配金额测算，其余期初货币资金 7,892.38 万元未纳入可供分配金额测算。在上述假设前提下，2024 年 7-12 月及 2025 年可供分配现金预测值分别为人民币 2,753.65 万元和 5,971.88 万元，年化预测现金分派率分别为 5.03%和 5.46%。在基金设立后，对于 7,892.38 万元未纳入可供分配金额测算的期初货币资金，管理人将根据实际情况用于项目公司运营管理或进行分配。由于项目公司实际运营情况可能存在波动和变化，因此无法准确预估未纳入测算的期初货币资金进行分配的具体时点和金额。

（3）股东借款带来现金流波动风险

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

4、基础设施项目直接或间接对外融资的风险

基金可对外借款用于基础设施项目的日常运营、维修改造、基础设施项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于基础设施项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，基金及基础设施项目可能无法取得充足的借款资金，对基础设施项目的正常维护改造及并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而增加了基金对外借款的管理难度。若目标基础设施项目直接或间接对外借入款项，而基础设施项目的经营现金流入不达预期，或基础设施项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

（1）基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；

（2）基金或项目公司无法进一步获得外部借款；

（3）存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

（4）基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等基础设施资产等措施。

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

5、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。

6、基础设施项目收购与出售的相关风险

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

略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行基础设施项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。此外，原始权益人及其控股股东、实际控制人根据相关法规做出承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益，以确保本基金投资者和基金管理人的合法权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人及其控股股东、实际控制人可以充分履行相关承诺。

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

本基金存续期为 36 年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，本基金面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目流动性较差，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

7、土地使用权到期、被征用或收回的风险

本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地性质为仓储用地。根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将于 2058 年 5 月 25 日起至 2060 年 4 月 30 日止陆续到期。

根据目前适用的相关法律，基础设施项目占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权人可能需（除

须符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。

政府有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律规定的基准进行评估。若政府强制征收本基金基础设施项目，则根据该计算基准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金的估值或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

8、利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人、运营管理机构之间的潜在同业竞争。外高桥集团股份（本基金原始权益人及运营管理统筹机构）和外联发商务咨询公司（本基金运营管理实施机构）均持有或运营位于上海市浦东新区外高桥区域内的同类仓储物流项目，运营管理机构可能持续为竞争性项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

9、关联交易风险

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

（三）其他与基础设施基金相关的特别风险

1、集中投资风险

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

2、流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 36 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回，场内份额只能通过上海证券交易所进行场内交易、场外份额需转托管至场内证券登记系统后方参与场内交易或直接在基金通平台转让，存在流动性不足等风险。

按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，基础设施基金整个市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险，或基金份额持有人需折价交易进行变现的风险。

3、募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人、原始权益人或其同一控制下的关联方未按照规定参与战略配售、扣除战略配售后网下发售比例低于公开发售数量的 70%等情形，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

4、基金管理人的管理风险

在基金管理运作过程中基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、仓储物流基础设施行业、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

5、运营管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下，如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致基础设施项目运营情况不善、租金下降等风险。

6、计划管理人、托管人尽职履约风险

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

7、专项计划等特殊目的载体提前终止风险

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

8、不可抗力风险

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

二、其他一般性风险因素

（一）基金价格波动风险

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

（二）暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市、或连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

（三）相关参与机构的操作及技术风险

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

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

（四）基金运作的合规性风险

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

（五）证券市场风险

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

1、政策风险

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

2、经济周期风险

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

3、利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

4、收益率曲线风险

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

5、购买力风险

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

6、再投资风险

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

7、信用风险

信用风险主要指债券发行人因经营情况恶化等因素发生违约，或债券发行人拒绝履行还本付息义务，或由于债券发行人或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。

信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

8、其他风险

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

本风险揭示的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书

和基金产品资料概要等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

第九部分 基金的募集

一、基金的设立及其依据

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 2024 年 11 月 20 日证监许可【2024】1623 号文注册募集。

二、基金的类别、运作方式、存续期限、上市场所

（一）基金类型

基础设施证券投资基金

（二）基金运作方式

契约型、封闭式

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 36 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，但基金上市交易后，除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外，场内份额可以上市交易，投资者可将其持有的场外基金份额通过办理跨系统转托管业务转至场内交易，或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

（三）基金存续期限

自基金合同生效之日起 36 年。

如发生基金合同约定情形，在履行相关程序后，本基金可延长合同期限。否则，本基金存续期届满终止运作。

（四）上市交易所

上海证券交易所

三、基金的募集规模总额

中国证监会准予本基金募集规模总额为 4 亿份。

四、发售业务时间安排

本基金的基金份额发售业务分为网下询价阶段和募集认购阶段，具体时间安排详见基金份额询价公告、基金份额发售公告等相关公告。

五、发售方式

本基金的首次发售将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行。

其中：

战略投资者需根据事先签订的配售协议进行认购。

对网下投资者进行询价发售，如对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例应当相同。扣除向战略投资者配售部分后，本基金份额向网下投资者发售比例不得低于本次公开发售数量的 70%。

对于公众投资者，待网下询价结束后，基金份额通过各销售机构以询价确定的认购价格公开发售，包括场内和场外两种认购方式。

场内发售是指本基金募集期结束前获得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发售基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在证券登记系统投资人的场内证券账户下。

场外将通过基金管理人的直销网点及基金场外销售机构的销售网点发售或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式办理公开发售（具体名单详见基金份额发售公告或相关业务公告）。通过场外认购的基金份额登记在登记结算系统投资人的场外基金账户下。

六、发售对象及选择标准

包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。

战略投资者包括基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它专业机构投资者。其中，对于参与本基金战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值，具体选择标准详见招募说明书或基金份额询价公告等相关文件。参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》及相关业务规则规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

网下投资者为证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者、商业银

行及其理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基金网下询价。

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

公众投资者为符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外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。参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

七、本基金战略投资者认购份额、比例及持有期限

根据基金份额发售计划，原始权益人或其同一控制下的关联方通过战略配售合计认购本基金份额不低于本次基金发售比例的 20%。其中，占基金份额发售总量 20%的份额持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分的基金份额持有期自上市之日起不少于 36 个月。基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。其它参与战略配售的专业机构投资者（如有）持有本基金的基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

以上战略配售投资者将与基金管理人事先签署战略配售协议，具体战略配售比例等相关信息将在基金份额询价公告、基金份额发售公告等相关公告中披露。最终获配的战略投资者名称、基金份额数量以及限售期安排等以基金合同生效公告中披露的情况为准。

八、网下投资者的发售数量、配售原则和配售方式

（一）网下询价并定价

本基金的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。

网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

（二）网下投资者的发售数量

扣除向战略投资者配售部分后，本基金的基金份额网下发售比例应不低于本次公开发售数量的 70%。

（三）网下配售原则及配售方式

网下投资者通过上海证券交易所发行平台参与基金份额的网下配售。基金管理人按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

如对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得配售比例相同。

九、基金份额认购价格的确定

本基金通过向符合条件的网下投资者进行询价直接确定发行价格。

基金管理人及其聘请的财务顾问将根据剔除不符合条件的报价后所有网下投资者报价的中位数和加权平均数，结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况，审慎合理确定认购价格。

十、基金份额的认购

（一）认购时间安排

募集期限及具体认购期间详见届时披露的基金份额发售公告。

（二）认购方式及确认

1、战略投资者的认购

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

2、网下投资者的认购

基金份额认购价格确定后，询价阶段提供有效报价的投资者方可参与网下认购。有效报价是指网下投资者提交的不低于基金管理人及财务顾问确定的认购价格，同时符合基金管理人、财务顾问事先确定且公告的其他条件的报价。

网下投资者应当通过上海证券交易所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请。网下投资者提交认购申请后，应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，并通过中国结算登记份额。

3、公众投资者的认购

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

（三）认购账户

投资者使用场内证券账户认购的本基金的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易。投资者使用场外基金账户认购的，应先转托管至场内证券经营机构后，方可参与证券交易所场内交易。

十一、回拨机制

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

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

基金管理人、财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。未在规定时间内通知上海证券交易所并公告的，基金管理人应根据基金份额发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

本基金本次募集涉及的回拨机制具体安排请参见基金管理人发布的基金份额发售公告及相关公告。如果法律法规、监管部门、上海证券交易所等另有规定的从其规定。

十二、基金份额的配售

基金管理人、财务顾问按照事先确定的配售原则在有效认购的网下投资者中选择配售基金份额的对象。面向公众投资者发售部分应当按照相同比例进行配售。

募集期结束后，各配售对象可通过询价平台查询其网下获配情况。

十三、基金认购份额或金额的限制

（一）网下投资者认购时，应当按照确定的认购价格填报一个认购数量，其填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，也不得高于基金管理

人、财务顾问确定的每个配售对象认购数量上限，且不得高于网下发售份额总数量。

（二）对于公众投资者，区分场内及场外两种认购情形：

1、场外认购

在基金募集期内，投资者通过场外销售机构或基金管理人的电子交易平台认购的单笔最低限额为人民币 1,000 元（含认购费，下同），各销售机构可根据自己的情况调高首次最低认购金额和最低追加认购金额限制；投资者通过直销机构（电子交易平台除外）认购单笔最低限额为人民币 100,000 元。

基金管理人可根据市场情况，在法律法规允许的情况下，调整上述对认购的金额限制，基金管理人必须在调整实施前依照《信息披露办法》的有关规定在指定媒介公告并报中国证监会备案。

2、场内认购

本基金场内认购单笔最低认购金额为 1,000 元，超过 1,000 元的须为 1 元的整数倍。

（三）投资人认购的基金份额数以基金合同生效后登记机构的确认为准。

（四）本基金的募集规模总额为 4 亿份，具体规模控制的方案，详见基金份额询价公告、基金份额发售公告或其他公告。

十四、认购费用

（一）对于战略投资者及网下投资者，本基金不收取认购费。

（二）对于公众投资者，认购费用由投资者承担，投资者如果有多笔基金份额的认购，适用费率按单笔分别计算，认购费率如下表所示：

表格10：公众投资者认购费率

份额类别	认购金额（M，元）	认购费率
场外份额	M＜500 万	0.40%
	M≥500 万	每笔 1000 元
场内份额	参照场外认购费率执行	

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

基金管理人及其他基金销售机构可以在不违背法律法规规定及《基金合同》约定的情形下，对基金认购费用实行一定的优惠，费率优惠的相关规则和流程详见基金管理人或其他基金销售机构届时发布的相关公告或通知。

十五、基金认购份额的计算

（一）战略投资者及网下投资者认购金额和认购份额的计算

本基金的战略投资者及网下投资者采用“份额认购、份额确认”的方式，计算公式为：

当认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

认购金额=认购份额×基金份额认购价格×（1+认购费率）

认购费用=认购份额×基金份额认购价格×认购费率

当认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购金额=认购份额×基金份额认购价格+固定金额

认购费用=固定金额

其中，每笔认购份额最低值及追加认购份额最低值需满足相关要求，具体信息请参看基金管理人届时发布的基金份额发售公告。

（二）公众投资者认购金额和认购份额的计算

1、本基金的公众投资者采用“金额认购、份额确认”的方式。基金的认购金额包括认购费用和净认购金额。

当认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

认购费=有效认购金额×认购费率/（1+认购费率）

认购份额＝（有效认购金额－认购费）/基金份额认购价格

当认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购费用＝固定金额

认购份额=（有效认购金额－认购费用）/基金份额认购价格

例：某公众投资者投资 10 万元认购本基金，认购价格为 1.01，对应的认购费率为 0.40%。则其可得到的认购份额为：

认购费 100,000×0.40%/（1+0.40%）=398.41 元

认购份额=（100,000-398.41）/1.01=98,615.44 份（先按四舍五入原则保留到小数点后两位）=98,615 份（再按截位法保留到整数位）

退回金额=0.44×1.01=0.44 元

2、场内及场外认购份额的计算中，投资者认购所得场内或场外份额先按四舍五入原则保留到小数点后两位，再按截位法保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资人。

十六、募集资金利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息将直接归入基金资产，不折算为投资者基金份额。

十七、募集期间的资金与费用

（一）募集期间的资金

基金募集期间募集的资金应当存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

（二）募集期相关费用及合理性说明

1、基金认购费用，在投资人认购本基金时收取，不列入基金资产，主要由各销售机构用于与本基金的市场推广、销售、登记等各项费用；

2、基金募集期间的信息披露费、会计师费、律师费以及其他费用，不得从基金财产中列支。

十八、募集资金用途

按照与专项计划管理人事先签署的认购协议约定，将本基金的主要资产投资于目标基础设施资产支持证券的全部份额。

十九、中止发售、募集失败的情形及其处理

（一）中止发售情形及其处理方式

基金询价阶段后，如出现网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量或基金管理人、财务顾问事先披露的其它约定情形的，基金管理人、财务顾问应当中止发售，并发布中止基金份额发售公告。中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

（二）募集失败及其处理方式

如果募集期限届满，出现下列情形的，则本基金募集失败：

1、基金份额总额未达到准予注册规模的 80%；

2、募集资金规模不足 2 亿元，或投资者少于 1,000 人；

3、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

4、扣除战略配售部分后，网下发售比例低于公开发售数量的 70%；

5、导致基金募集失败的其他情形。

基金募集失败的，基金管理人在募集期限届满后 30 日内返还投资人已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

二十、关于本基金发售上市的重要日期

表格11：本基金发售上市的重要日期

刊登基金份额询价公告日	2024 年 11 月 26 日
询价日	2024 年 11 月 29 日
刊登基金份额发售公告日	2024 年 12 月 3 日
募集期起止日	2024 年 12 月 6 日至 2024 年 12 月 11 日
预计份额上市日	基金合同生效后将尽快申请在上海证券交易所上市

注：以上时间安排以届时发布的基金份额询价公告、基金份额发售公告、基金上市交易公告书为准。

第十部分 基金合同的生效

一、基金备案的条件

本基金自基金份额发售之日起，在基金募集份额总额不低于准予注册规模的 80%，及基金募集金额不少于 2 亿元人民币且基金认购人数不少于 1000 人，以及原始权益人或其同一控制下的关联方按照规定参与战略配售、同时扣除战略配售后网下发售比例不低于公开发售数量的 70%的条件下，基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，并在 10 日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

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

二、基金合同不能生效时募集资金的处理方式

如果募集期限届满，未满足基金备案条件，基金管理人应当承担下列责任：

（一）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

（二）在基金募集期限届满后 30 日内返还投资者已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

（三）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。基金募集期间产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

第十一部分 基金份额的上市交易和结算

基金合同生效后，在符合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。

基金上市前，基金管理人应与上海证券交易所签订上市协议书。本基金的基金份额获准在上海证券交易所上市的，基金管理人应在本基金的基金份额上市日前，按照相关法律法规要求发布基金份额上市交易公告书。

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，可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参与场内交易，或直接参与相关平台交易。

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：

（一）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，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。

（二）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，应当按照《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，但符合上海证券交易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。

（三）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、基金份额折算与变更登记

基金合同生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。

本基金进行基金份额折算的，基金管理人应事先确定基金份额折算日，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。基金份额折算由基金管理人向登记机构申请办理基金份额折算与变更登记。基金份额折算后，基金的基金份额总额与基金份额持有人持有的基金份额数额将发生调整，但调整后的基金份额持有人持有的基金份额占基金份额总额的比例不发生变化。基金份额折算对基金份额持有人的权益无实质性影响。基金份额折算后，基金份额持有人将按照折算后的基金份额享有权利并承担义务。

如果基金份额折算过程中发生不可抗力，基金管理人可延迟办理基金份额折算。

八、若相关法律法规、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基金上市交易规则等相关内容进行调整的，从其规定，无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。

九、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。

十、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。

十一、流动性服务商安排

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

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、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配或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，基金管理人应在该债券可交易之日起 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仓储物流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、初始基金资产投资策略

基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划资产支持证券”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施项目的完全所有权或经营权利。前述投资方案、基础设施项目具体情况等见本基金招募说明书。

2、基础设施资产运营管理策略

基金管理人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专业管理经验，以获取基础设施项目租金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。

3、基金扩募收购策略

基金存续期内，基金管理人将寻求并购优质仓储物流类基础设施资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，力争进一步提升基金的资产投资能力和运营收益，同时有效分散基础资产的经营风险。

4、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。

5、融资策略

在基金存续期内，在有效控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产进行回购交易、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规的规定。

（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。本基金对信用评级的认定参照基金管理人选定的评级机构出具的信用评级。

四、投资及借款限制

（一）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

1、本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配或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，基金管理人应在该债券可交易之日起 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、本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

6、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第 1、2、5 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。

（二）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1、承销证券；

2、违反规定向他人贷款或者提供担保；

3、从事承担无限责任的投资；

4、买卖其他基金份额，但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，如涉及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），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限制性规定，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。

七、基金管理人代表基金行使股东或债权人权利的处理原则及方法

1、基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；

2、有利于基金财产的安全与增值；

3、不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三

人牟取任何不当利益。

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、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照本基金合同及基金托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和基金登记机构等相关主体自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

资产支持证券托管人根据相关法律法规、业务规则以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由资产支持证券托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收回收款、接收和划付其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

基础设施项目运营收支账户由基金管理人、基础设施项目公司共同委托的资金监管银行按照相应监管协议的约定开立，项目公司一切收支活动涉及的现金流入和流出（包括但不限于收取基础设施项目运营收入，并根据监管协议的约定对外支付相关费用和支出等），均必须通过该账户进行。

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

本基金以首次募集资金购入并持有的基础设施项目为项目公司持有的 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库，均位于外高桥物流园区（二期），该园区是上海建设国际航运中心的重要配套项目，也是连接保税区和港区的重要纽带，旨在充分发挥保税区的政策优势和港区区位优势的基础上，重点发展仓储和物流产业。

图2：基础设施项目实景



W3-3 地块 8#仓库



W4-3 地块 14#仓库

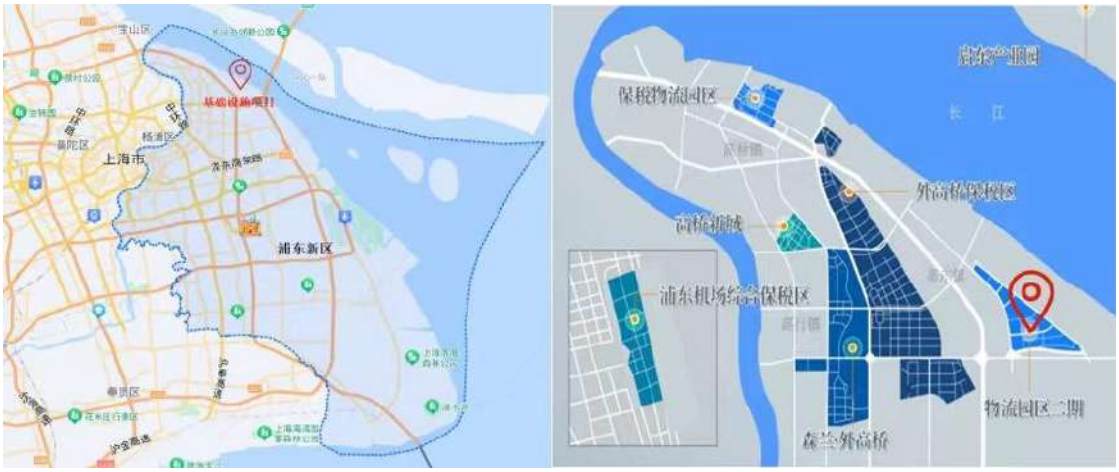


W5-2 地块 1#仓库



W5-5 地块 12#、13#仓库

图3：基础设施项目区位



（一）基础设施项目基本情况

基础设施项目合计建筑面积约 14.92 万平方米，可出租面积合计为 14.90 万平方米，截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目整体出租率为 95.57%。2024 年 6 月 30 日时点的基础设施项目估值合计 10.41 亿元，折合建筑面积单价为 6,976 元/平方米。

基础设施项目具体情况如下：

表格12：基础设施项目概况

子项目 1	
子项目名称	**W3-3 地块 8#仓库**
所在地	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢
资产范围	西邻华东路，北邻亚东供应链，东邻三和仓库，南邻明港路
建设内容和规模	建筑面积 18,133.38 平方米，主要建设内容为一幢高标准冷库、一幢门卫和一幢垃圾房，层数分别为一层（局部三层）、一层和一层，建筑面积分别为 18,053.66 平方米、54.12 平方米和 25.60 平方米
建设情况	高标准冷库为钢混结构，主体单层，建筑高度约 20 米，设有封闭式卸货平台，烟感喷淋、内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2010 年 10 月 22 日 竣工日期：2012 年 6 月 18 日
决算总投资	21,928.71 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	25,200.00 万元
运营起始时间	2012 年 6 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	18,133.38 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	100%
项目权属起止时间及剩余年限	2008 年 5 月 26 日起，2058 年 5 月 25 日止 剩余使用年限约 34 年
子项目 2	

子项目名称	**W4-3 地块 14#仓库**
所在地	上海市浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢
资产范围	西邻规划七路，北邻明港路，东邻港建路，南邻锦江住仓物流
建设内容和规模	建筑面积 41,976.30 平方米，主要建设内容为一幢高标准仓库、一幢门卫和一幢垃圾房，层数分别为三层、一层和一层，建筑面积分别为 41,915.92 平方米、21.90 平方米和 38.48 平方米
建设情况	高标准仓库为钢混结构，总高三层，建筑高度约 24 米，首层室内层高约 8 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2016 年 8 月 26 日 竣工日期：2017 年 11 月 13 日
决算总投资	18,680.28 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	28,300.00 万元
运营起始时间	2017 年 12 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	41,976.30 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	100%
项目权属起止时间及剩余年限	2010 年 5 月 1 日起，2060 年 4 月 30 日止 剩余使用年限约 36 年
子项目 3	
子项目名称	**W5-2 地块 1#仓库**
所在地	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢
资产范围	西邻街坊三路，北邻 W5-5 地块，东邻规划七路，南邻申东路
建设内容和规模	建筑面积 44,884.93 平方米，主要建设内容为一幢高标准仓库、一幢门卫和一幢垃圾房，层数分别为二层、一层和一层，建筑面积分别为 44,802.75 平方米、51.66 平方米和 30.52 平方米
建设情况	高标准仓库为钢混结构，总高二层，建筑高度约 25 米，首层室内层高约 8 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2012 年 4 月 16 日 竣工日期：2013 年 7 月 30 日
决算总投资	21,989.71 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	25,900.00 万元
运营起始时间	2013 年 9 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	44,646.32 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	100%
项目权属起止时间及剩余年限	2010 年 5 月 1 日起，2060 年 4 月 30 日止 剩余使用年限约 36 年

子项目 4	
子项目名称	**W5-5 地块 12#、13#仓库**
所在地	上海市浦东新区申东路 251 弄 2 号 1-6 幢
资产范围	西邻街坊三路，北邻明港路，东邻规划七路，南邻 W5-2 地块
建设内容和规模	建筑面积 44,233.19 平方米，主要建设内容为一幢高标准仓库 1、一幢高标准仓库 2、一幢辅助用房、一幢门卫 1、一幢门卫 2 和一幢垃圾房，层数分别为三层、二层、一层、一层、一层和一层，建筑面积分别为 37,063.04 平方米、6,874.16 平方米、231.35 平方米、10.89 平方米、22.55 平方米和 31.20 平方米
建设情况	高标准仓库 1 为钢混结构，总高三层，建筑高度约 24 米，首层室内层高约 9 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全 高标准仓库 2 为钢混结构，总高二层，建筑高度约 14 米，首层室内层高约 9 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2013 年 12 月 14 日 竣工日期：2015 年 1 月 15 日
决算总投资	19,519.84 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	24,700.00 万元
运营起始时间	2015 年 4 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	44,233.19 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	85.07%
项目权属起止时间及剩余年限	2010 年 5 月 1 日起，2060 年 4 月 30 日止 剩余使用年限约 36 年

（二）基础设施资产运营情况

基础设施项目收入均来源于仓库出租取得的租金收入。截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目已运营年限均超过 3 年，运营成熟稳定。

表格13：基础设施项目运营时间表

项目名称	运营起始时间	已运营年限
W3-3 地块 8#仓库	2012 年 6 月	12.09 年
W4-3 地块 14#仓库	2017 年 12 月	6.51 年
W5-2 地块 1#仓库	2013 年 9 月	10.76 年
W5-5 地块 12#、13#仓库	2015 年 4 月	9.25 年

1、基础设施项目现金流的真实性

项目公司作为基础设施项目的所有权人，根据其与租户签署的租赁合同或其他法律协议收取租金收入，基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，基础设施项目现金流真实有效。

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。

2、基础设施项目现金流的稳定性

（1）基础设施项目历史收益情况

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，基础设施项目的营业收入分别为 8,265.14 万元、6,669.20 万元、7,955.31 万元和 3,904.77 万元。2022 年营业收入下降原因系受公共卫生事件影响减免部分租户租金，租金减免金额合计 1,460.00 万元。

基础设施项目历史收益情况如下：

表格14：项目近 3 年及一期收益情况汇总表

类别（万元）	2021年	2022年	2023年	2024年1-6月
项目汇总情况				
营业收入	8,265.14	6,669.20	7,955.31	3,904.77
营业成本	2,886.04	2,883.23	3,079.42	1,734.64
净利润	3,791.62	3,592.46	2,859.76	1,323.73
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	7,780.37	7,514.82	6,545.34	3,142.22
W3-3地块8#仓库				
营业收入	2,099.07	2,099.07	2,162.10	1,081.05
营业成本	880.84	879.88	941.33	511.71
净利润	873.43	736.41	712.73	358.58
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2,026.04	1,843.35	1,819.18	923.66
W4-3地块14#仓库				
营业收入	2,205.94	1,102.97	2,213.91	1,169.15
营业成本	624.90	623.58	672.87	395.28
净利润	1,119.81	184.27	960.77	503.94
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2,070.65	823.26	1,858.60	960.69
W5-2地块1#仓库				
营业收入	1,865.63	1,568.87	1,856.45	777.43

营业成本	734.75	733.57	777.68	437.01
净利润	779.93	422.72	600.78	170.20
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,725.53	1,249.24	1,486.66	569.77
W5-5地块12#、13#仓库				
营业收入	2,094.50	1,898.29	1,722.84	877.14
营业成本	645.55	646.22	687.54	390.63
净利润	1,018.45	2,249.06	585.48	291.02
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,958.15	3,598.97	1,380.90	688.11

注：①息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税费用+利息费用+折旧+摊销

②W5-5 地块 12#、13#仓库 2022 年净利润、息税折旧摊销前利润大幅上升主要系 2022 年租户提前退租部分租赁面积而支付违约金导致营业外收入增加所致。

（2）基础设施项目历史出租率及租金水平

截至 2020-2023 年末及 2024 年 6 月末，基础设施项目出租率维持较高水平，具体如下：

表格15：基础设施项目历史出租率

项目名称	2020年末	2021年末	2022年末	2023年末	2024年6月末
W3-3地块8#仓库	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
W4-3地块14#仓库	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
W5-2地块1#仓库	100.00%	100.00%	100.00%	92.23%	100.00%
W5-5地块12#、13#仓库	100.00%	100.00%	85.07%	85.07%	85.07%
整体	**100.00%**	**100.00%**	**95.53%**	**93.24%**	**95.57%**

其中，W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库历史均保持满租状态；W5-2 地块 1#仓库的个别租户租约在 2023 年 11 月末到期后租赁部位出现短暂空置，但已及时由新租户承租，截至 2024 年 6 月末出租率为 100%。W5-5 地块 12#、13#仓库的租户由于业务调整及经营需要，选择于 2022 年 9 月提前退租 15,210.18 平方米的仓库部位，并支付了与退租部位从退租日（2022 年 9 月 1 日）至原合同约定到期日（2025 年 6 月 15 日）期间租金水平相同的违约金。考虑到该租户已支付全部租金，因此同意该租户优先选择已退租部位中的 8,604.18 平方米进行重新租赁，导致剩余部位分散，单独出租难度较大。目前外联发商务咨询公司正与现有租户就续租事宜进行协商，拟对零散空置部位进行整合，便于后期招商。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，基础设施项目租金水平如下：

表格16：基础设施项目历史租金水平

单位：元/平方米/月

项目名称	2021年末	2022年末	2023年末	2024年6月末
W3-3地块8#仓库	101.29	101.29	108.30	108.30
W4-3地块14#仓库	47.73	47.73	50.60	50.60
W5-2地块1#仓库	38.90	38.90	38.26	38.20
W5-5地块12#、13#仓库	43.01	43.01	43.01	43.01

注：以上租金单价均含税。其中 W3-3 地块 8#仓库 2021、2022 年执行 5%的增值税税率，2023 年 6 月以后由于进行资产重组至项目公司，增值税税率变更为 9%。其余项目报告期内执行的增值税率均为 9%。

若合同约定为日租金单价，则月租金单价统一按照以下公式换算：月租金单价=日租金单价*365/12

（3）基础设施项目租约期限情况

1）租赁合同期限分布

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目共涉及 13 份租赁合同、10 名租户，已签约租赁合同的年限以超过 5 年为主，租约期限在 5 年以上的租赁面积占比 59.71%。具体如下：

表格17：基础设施项目租赁合同期限分布

合同租期	租赁面积（平方米）	占比
1-2 年（含 2 年）	9,672.97	6.79%
2-3 年（含 3 年）	47,694.85	33.50%
3-5 年（含 5 年）	-	-
5 年以上	85,015.37	59.71%
合计	**142,383.19**	**100.00%**

2）剩余租期分布

从剩余租约分布来看，截至 2024 年 6 月末，1 年以内（含 1 年）和 3-5 年（含 5 年）占比最高，分别为 32.26%和 29.48%，1-2 年（含 2 年）和 5 年以上占比分别为 15.74%和 12.74%。累计来看，1 年以上占比 67.74%，3 年以上占比为 42.22%，5 年以上占比 12.74%，租期分布较为合理。基础设施项目的剩余租赁期限情况如下表所示：

表格18：基础设施项目剩余租赁期限分布

剩余租期长度	租赁面积（平方米）	占比
1 年以内（含 1 年）	45,928.85	32.26%
1-2 年（含 2 年）	22,409.22	15.74%
2-3 年（含 3 年）	13,935.44	9.79%
3-5 年（含 5 年）	41,976.30	29.48%
5 年以上	18,133.38	12.74%
合计	**142,383.19**	**100.00%**

3）未来租约到期情况

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目未来租约到期情况如下：

表格19：基础设施项目到期年限分布

到期年限	租赁面积（平方米）	占比
2024	-	-
2025	68,338.07	48.00%
2026	254.47	0.18%
2027	55,657.27	39.09%
2032	18,133.38	12.74%
合计	**142,383.19**	**100.00%**

4）租约续签及换签安排

根据现有租赁合同约定，部分租户在租约到期时，对承租部位在同等价格和条件下拥有优先续租权。如现有租户希望在租赁期满后续租的，一般应至少提前六十个自然日向项目公司提出书面续租申请；如超出上述期限，项目公司有权更换承租人。

项目公司与外联发商务咨询公司将实时跟进基础设施项目租赁动态，了解客户需求，积极储备客户资源，提前做好续签及换签等招租工作。

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目 2025 年预计到期租户面积 68,338.07 平方米，占比为 48.00%。外联发商务咨询公司已与大部分租户就续租事项进行沟通，并取得明确续租意向，具体情况如下：

表格20：2025 年到期租户续期意向情况表

租户	租赁项目	租赁面积（平方米）	到期时间	续租意向
租户 G	W5-2 地块 1#仓库	14,375.73	2025 年 12 月 31 日	已租赁标的项目超过 9 年，目前已明确表达续租意向
租户 C	W5-2 地块 1#仓库	8,301.66	2025 年 2 月 27 日	已租赁标的项目超过 8 年，目前已明确表达续租意向

租户 F	W5-2 地块 1#仓库	8,033.49	2025 年 12 月 31 日	已租赁标的项目超过 9 年，目前已明确表达续租意向
租户 H	W5-5 地块 12#、13#仓库	27,954.22	2025 年 6 月 15 日	已租赁标的项目超过 9 年，目前已明确表达续租意向
租户 J	W5-5 地块 12#、13#仓库	6,920.47	2025 年 6 月 15 日	目前已明确表达续租意向
租户 I	W5-5 地块 12#、13#仓库	2,752.50	2025 年 6 月 15 日	正在与租户谈判续租事宜
合计		**68,338.07**		

3、基础设施项目现金流的独立性

基础设施项目收入为仓库出租取得的租金收入，遵循市场化运营原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现金流具备独立性。

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目共有 10 名租户，其中有 3 家关联租户，分别为上海外高桥医药分销中心有限公司（以下简称“医药分销公司”）、上海畅联国际物流股份有限公司（以下简称“畅联股份”）和上海畅链进出口有限公司（以下简称“畅链公司”），承租部位均位于 W5-2 地块 1#仓库内。2024 年 1-6 月，3 家关联租户租金收入占基础设施项目整体租金收入的 16.29%，占比较小。详细租赁情况如下：

表格21：关联租户租赁情况

租户名称	承租项目名称	2024年6月末租赁面积（平方米）	2024年6月末租赁面积占比	2024年1-6月租金收入占比	2024年6月末关联租户租金水平（元/平方米/月）	2024年6月末承租项目加权平均租金水平（元/平方米/月）	租赁合同期限	首次租赁标的项目时间
上海外高桥医药分销中心有限公司	W5-2地块1#仓库	18,448.32	12.96%	4.67%	39.56	38.04	3年（2022年2月28日至2025年2月27日） 3年（2024年6月28日至2027年6月28日）	2015年12月
上海畅联国际物流股份有限公司		14,375.73	10.10%	7.61%	37.53		3年（2023年1月1日至2025年12月31日）	2015年2月
上海畅链进出口有限公司		8,033.49	5.64%	4.01%	35.45		3年（2023年1月1日至2025年12月31日）	2014年9月
合计	-	**40,857.54**	**28.70%**	**16.29%**	-	-	-	-

（1）医药分销公司

医药分销公司是原始权益人外高桥集团股份的联营企业，成立于 2001 年 8 月，注册资本 5,000 万元人民币，经营范围包括药品批发、药品进出口、医疗器械经营或销售、进出口代理、国内贸易代理等。

医药分销公司自 2015 年 12 月开始租赁 W5-2 地块 1#仓库相关部位，租赁期限长，租赁情况稳定。截至 2024 年 6 月末，医药分销公司的租约中租金单价为 39.56 元/平方米/月，与 W5-2 地块 1#仓库内其他非关联方租户租金水平基本一致，略高于 2024 年 6 月末 W5-2 地块 1#仓库平均租金水平 38.20 元/平方米/月，符合市场化原则。

（2）畅联股份及畅链公司

畅联股份是原始权益人外高桥集团股份的联营企业，成立于 2001 年 5 月，于 2017 年 9 月在上海证券交易所上市，专注于为国际跨国企业提供精益供应链管理服务。畅链公司是畅联股份的全资子公司，成立于 2013 年 5 月，经营范围包括货物进出口、进出口代理等。

畅联股份、畅链公司分别于 2015 年 2 月、2014 年 9 月开始承租 W5-2 地块 1#仓库相关部位，租赁期限长，租赁情况稳定。截至 2024 年 6 月末，畅联股份、畅链公司的租约中租金单价分别为 37.53 元/平方米/月、35.45 元/平方米/月，略低于 2024 年 6 月末 W5-2 地块 1#仓库平均租金水平 38.20 元/平方米/月，差异在 10%以内。并且，由于畅联股份、畅链公司的签约租金略低于当时产权方外联发公司制定的租赁基础价格，该租约签署事宜已经过外联发公司总经理办公会审批通过，租赁价格具备合理性。

4、基础设施项目现金流的分散性

（1）租约概况

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目共有 10 名租户，涉及 13 份租赁合同[1]，不涉及政府类租户。租约情况如下：

表格22：基础设施项目租约情况

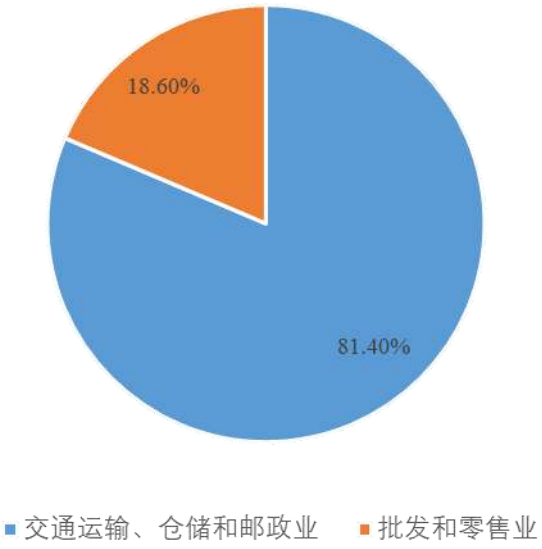
项目名称	租户名称	租赁面积（平方米）	租赁面积占比	租赁合同期限	租户国民经济行业类别

[1] 租赁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有效租赁合同数份分开统计。

W3-3地块8#仓库	租户A	18,133.38	12.74%	20年（2012年6月1日至2032年5月30日）	交通运输、仓储和邮政业
W4-3地块14#仓库	租户B	41,976.30	29.48%	10年（2017年12月27日至2027年12月26日）	交通运输、仓储和邮政业
W5-2地块1#仓库	租户C	18,448.32	12.96%	8,301.66平方米：3年（2022年2月28日至2025年2月27日） 10,146.658平方米：3年（2024年6月28日至2027年6月27日）	批发和零售业
	租户D	254.47	0.18%	5.3年（2021年8月20日至2026年12月24日）	交通运输、仓储和邮政业
	租户E	3,534.31	2.48%	3年（2024年3月16日至2027年3月15日）	交通运输、仓储和邮政业
	租户F	8,033.49	5.64%	3年（2023年1月1日至2025年12月31日）	批发和零售业
	租户G	14,375.73	10.10%	3年（2023年1月1日至2025年12月31日）	交通运输、仓储和邮政业
W5-5地块12#、13#仓库	租户H	27,954.22	19.63%	3,303.00平方米：2.7年（2022年10月1日至2025年6月15日）； 24,651.22平方米：10.2年（2015年4月1日至2025年6月15日）	交通运输、仓储和邮政业
	租户I	2,752.50	1.93%	1.5年（2023年12月25日至2025年6月15日）	交通运输、仓储和邮政业
	租户J	6,920.47	4.86%	4,371.79平方米：1.8年（2023年9月1日至2025年6月15日）； 2,548.68平方米：1.5年（2023年12月25日至2025年6月15日）	交通运输、仓储和邮政业
合计	-	**142,383.19**	**100.00%**	-	-

从租户行业类别来看，按照 2024 年 6 月末租赁面积统计，交通运输、仓储和邮政业占比 81.40%，剩余 18.60%为批发和零售业。

图4：租户所属行业分布



注：租户所属行业根据国民经济行业分类

（2）重要现金流提供方

重要现金流提供方，是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，即2023 年度，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

2023 年基础设施项目的重要现金流提供方包括中外运普菲斯物流（上海）有限公司（以下简称“中外运普菲斯”）、上海创元集装箱仓储有限公司（以下简称“创元集装箱”）、畅联股份及全资子公司畅链公司、罗集帝物流（上海浦东）有限公司（以下简称“罗集帝物流”，合称为“重要现金流提供方”），租赁面积及租金收入情况如下：

表格23：重要现金流提供方租赁情况

租户名称	承租项目名称	2024年6月末租赁面积（平方米）	2024年6月末租赁面积占比	2023年度租金收入（万元）	2023年度租金收入占比
中外运普菲斯	W3-3地块8#仓库	18,133.38	12.74%	2,162.10	27.18%
创元集装箱	W4-3地块14#仓库	41,976.30	29.48%	2,213.91	27.83%
畅链公司	W5-2地块1#仓库	8,033.49	5.64%	313.54	3.94%
畅联股份		14,375.73	10.10%	594.03	7.47%
小计		22,409.22	15.74%	907.57	11.41%

罗集帝物流	W5-5地块12#、13#仓库	27,954.22	19.63%	1,721.77	21.64%
合计	**-**	**110,473.12**	**77.59%**	**7,005.35**	**88.06%**

从重要现金流提供方租赁面积占比及收入贡献占比来看，基础设施项目的租户较为集中，符合行业特征。一方面，仓储物流资产一般具有租户租赁面积较大、租户结构简单、租赁需求稳定的特点，本项目重要现金流提供方均与外高桥集团股份有稳定长期的合作关系，租户履约能力强。另一方面，根据戴德梁行市场调研，外高桥区域内新增仓储供地有限，需求旺盛，能较好保障基础设施项目在未来持续长期稳定运营。

表格24：重要现金流提供方历史合作情况

项目名称	租户名称	首次租赁标的项目时间	已租赁标的项目期限	首次与外高桥集团股份合作时间	与外高桥集团股份已合作期限
W3-3 地块 8#仓库	中外运普菲斯	2012 年 6 月	12 年以上	2012 年 6 月	12 年以上
W4-3 地块 14#仓库	创元集装箱	2017 年 12 月	6 年以上	2017 年 12 月	6 年以上
W5-2 地块 1#仓库	畅链公司	2014 年 9 月	9 年以上	2013 年 5 月	11 年以上
	畅联股份	2015 年 2 月	9 年以上	2001 年 5 月	23 年以上
W5-5 地块 12#、13#仓库	罗集帝物流	2015 年 4 月	9 年以上	2015 年 4 月	9 年以上

1）中外运普菲斯

①基本情况

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，中外运普菲斯是一家中外合资企业，专门从事冷链清关、仓储、物流以及供应链金融等全供应链服务，利用专业的制冷和冷库建造技术，及强大的货代、全球仓储网络和运输资源，形成了完善、优质的一站式物流服务网络，服务业内众多知名食品企业，整体经营情况良好。

②财务情况

根据中外运普菲斯提供的近三年财务数据，2021-2023 年，中外运普菲斯的年营业收入约 4,000-5,500 万元，期末总资产约 25,000-30,000 万元，整体财务情况良好。

③资信情况

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，中外运普菲斯无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至 2024 年 6 月 30 日，中外运普菲斯最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。中外运普菲斯具备较好的履约能力。

④关联关系及过往业务合作情况

截至 2024 年 6 月 30 日，中外运普菲斯与原始权益人不存在关联关系。与原始权益人业务合作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。

⑤租金收缴情况

截至 2024 年 6 月 30 日，中外运普菲斯就承租 W3-3 地块 8#仓库已足额支付租金，无历史租金欠缴情况。

2）创元集装箱

①基本情况

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，创元集装箱位于浦东外高桥地区，是以集装箱堆场服务为主的物流公司，主要经营国际货运集装箱堆存、例检、修理、保养、清洗、预冷、陆上运输以及进出口货物的装、拆箱等业务；也是一家专业为船运公司提供服务的集装箱堆场公司，整体经营情况良好。

②财务情况

根据创元集装箱提供的财务数据，2022 年及 2023 年，创元集装箱的年营业收入分别约 14,000 万元及 16,000 万元，期末总资产约 4,000 万元，整体财务情况良好。

③资信情况

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，创元集装箱无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至 2024 年 6 月 30 日，创元集装箱最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。创元集装箱具备较好的履约能力。

④关联关系及过往业务合作情况

截至 2024 年 6 月 30 日，创元集装箱与原始权益人不存在关联关系。与原始权益人业务合作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。

⑤租金收缴情况

截至 2024 年 6 月 30 日，创元集装箱就承租 W4-3 地块 14#仓库已足额支付租金，无历史租金欠缴情况。

3）畅联股份及畅链公司

①基本情况

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，畅联股份是一家国有控股企业，在供应链中各环节依据准确、及时和个性化的物联网和信息技术服务为企业供应链中的采购、生产、销售等环节提供供应链综合管理方案的设计与实施，以及与之配套的口岸通关、仓储管理、货物配送等在内的一体化综合物流服务，帮助客户协调和优化供应链的各个流程，提高运作效率并降低运营成本。目前，畅联股份服务的国际跨国企业主要集中于高科技电子、医疗器械和试剂、机械装备部件、进口食品和服饰等高端消费品、精益制造领域。畅链公司是畅联股份的全资子公司，主要业务为物流与贸易。畅联股份及畅链公司，整体经营情况良好。

②财务情况

畅联股份为一家上市公司，专注于为国际跨国企业提供精益供应链管理服务，服务对象主要集中于高科技电子、医疗器械和试剂、机械装备部件、进口食品和服饰等高端消费品、精益制造等高端制造领域。畅链公司是畅联股份的全资子公司。根据畅联股份披露的近三年财务数据，2021-2023 年，畅联股份的年营业收入约 160,000 万元，期末总资产约 230,000-250,000 万元，整体财务情况良好。

③资信情况

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，畅联股份及畅链公司无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网

（http://cfws.samr.gov.cn/），截至 2024 年 6 月 30 日，畅联股份及畅链公司最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。畅联股份及畅链公司具备较好的履约能力。

④关联关系及过往业务合作情况

畅联股份是原始权益人外高桥集团股份的联营企业，畅链公司为畅联股份的全资子公司。

畅联股份、畅链公司与原始权益人的业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，畅联股份、畅链公司分别于 2015 年 2 月、2014 年 9 月开始承租 W5-2 地块 1#仓库相关部位；此外，畅联股份、畅链公司还承租原始权益人旗下其他仓库或厂房项目。

⑤租金收缴情况

截至 2024 年 6 月 30 日，畅联股份、畅链公司就承租 W5-2 地块 1#仓库相关部位已足额支付租金，无历史租金欠缴情况。

4）罗集帝物流

①基本情况

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，罗集帝物流为港澳台投资企业，主要从事承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品及过境货物的国际运输代理业务，整体经营情况良好。

②财务情况

根据罗集帝物流提供的近三年财务数据，2021-2023 年，罗集帝物流的年营业收入约 2,000-2,600 万元，期末总资产约 7,300-11,000 万元，整体财务情况良好。

③资信情况

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，罗集帝物流无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏

（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至 2024 年 6 月 30 日，罗集帝物流最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。罗集帝物流具备较好的履约能力。

④关联关系及过往业务合作情况

截至 2024 年 6 月 30 日，罗集帝物流与原始权益人不存在关联关系。与原始权益人业务合作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。

⑤租金收缴情况

截至 2024 年 6 月 30 日，罗集帝物流就承租 W5-5 地块 12#、13#仓库相关部位已足额支付租金，无历史租金欠缴情况。

5、基础设施项目租金收缴情况分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，基础设施项目的租金收缴率分别为 100%、100%、98.20%和 97.42%。其中 2023 年度基础设施项目的收缴率略低于 100%，原因系基础设施资产重组过程中项目公司与租户沟通租约换签及租金支付事宜，2024 年 1 月该部分款项已全部收回。2024 年 1-6 月基础设施项目的收缴率略低于 100%，主要系医药分销公司延迟支付部分租金，2024 年 7 月初该部分款项已全部收回。

基础设施项目历史租金收缴情况如下：

表格25：历史租金收缴率

项目名称	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-6月
W3-3地块8#仓库	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
W4-3地块14#仓库	100.00%	100.00%	98.40%	100.00%

W5-2地块1#仓库	100.00%	100.00%	99.50%	87.06%
W5-5地块12#、13#仓库	100.00%	100.00%	94.29%	100.00%
整体	**100.00%**	**100.00%**	**98.20%**	**97.42%**

注：收缴率=(当期营业收入-当期应收未收应收账款)/当期营业收入

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）基础设施项目公司所属行业及行业政策

1、项目公司所属行业

本基础设施项目公司的主营业务为出租物流基础设施（以下简称“仓储物流设施”、“物流仓储”或“物流园区”）并获取租金收益，处于物流行业的细分领域——仓储物流行业。根据中国证监会《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码 G）”下的“仓储业（分类代码 G59）”行业；根据《国民经济行业分类（GB/T4754—2017）》，项目公司属于“交通运输、仓储和邮政业（分类代码 G）”下的“装卸搬运和仓储业（分类代码 G59）”行业。

物流是通过对商品、服务及信息从起源地到消费地的流动及储存的过程，物流服务提供商通过对运输、储存、装卸、搬运、包装、流通加工、配送和信息管理等基本功能的组织与管理，为客户提供物流服务，实现货物从供应地高效率、高效益地向接收地流通；其中，运输、仓储（保管）和物流平台（管理）是物流的三个核心环节，项目公司所持有的仓储物流基础设施在物流领域发挥关键作用。

2、所属行业监管体制及政策趋势

（1）行业监管体制

1）主要监管部门

现代物流具有跨区域、跨部门、跨行业特征，涉及运输、仓储、货代、联运、制造、贸易、信息等行业，政策上关联多个监管部门。2004 年 8 月，经国务院批准，国家发展和改革委员会等九部门联合发布了《关于促进我国现代物流业发展的意见》（以下简称“《意见》”），《意见》取消了多项物流企业登记注册前置性审批事项和除危险品等特种货物运输代理外的货运代理行政性审批，确立了由国家发展改革委牵头，商务部等有关部门和协会参加的全国现代物流工作

协调机制，主要职能是提出现代物流发展政策、协调全国现代物流发展规划、研究解决发展中的重大问题，组织推动现代物流业发展等。2005 年 2 月，全国现代物流工作部际联席会议制度正式建立，部际联席会议成员单位包括商务部、铁道部、交通部、信息产业部、财政部、公安部、海关总署、税务总局、民航总局、工商总局、质检总局、国家标准委、中国物流与采购联合会、中国交通运输协会等。

2021 年 3 月，十三届全国人大四次会议通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，其中提到要建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力；优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络；加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系。

2）全国性行业组织

中国物流与采购联合会是国务院批准设立的物流与采购行业综合性社团组织，作为全国现代物流工作部际联席会议成员单位，中国物流与采购联合会代管中国物流技术协会等 25 个全国性专业协会和 8 个事业单位，主要职能包括组织实施行业调查和统计，开展市场调查，组织行业理论研究，提出行业发展规划、产业政策及经济立法建议，参与商品流通与物流方面国家标准和行业标准的制修订，推动中国物流业发展。

（2）行业主要政策

表格26：仓储物流行业主要政策

时间	发布部门	政策名称	政策主要内容
2017 年 1 月	商务部等 5 部门	《商贸物流发展“十三五”规划》	“十三五”期间，基本形成城乡协调、区域协同、国内外有效衔接的商贸物流网络；商贸物流成本明显下降，批发零售企业物流费用率降低到 7%左右，服务质量和效率明显提升；基本建立起高效集约、协同共享、融合开放、绿色环保的商贸物流体系
2017 年 8 月	国务院	《关于进一步推进物流降本增效	提出推动物流降本增效对促进产业结构调整和区域协调发展、培育经济发展新动

时间	发布部门	政策名称	政策主要内容
		促进实体经济发展的意见》	能、提升国民经济整体运行效率具有重要意义
2018 年 1 月	国务院	《国务院办公厅关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》	综合考虑地域区位、功能定位、发展水平等因素，统筹规划电子商务与快递物流发展。针对电子商务全渠道、多平台、线上线下融合等特点，科学引导快递物流基础设施建设，构建适应电子商务发展的快递物流服务体系
2018 年 12 月	发改委、交通部	《国家物流枢纽布局和建设规划》	提出鼓励和支持具备条件的企业通过战略联盟、资本合作等方式打造优势互补、业务协同的合作共同体，提升物流一体化组织效率；在物流用地上，鼓励通过“先租后让”、“租让结合”等多种方式供应土地
2019 年 3 月	发改委	《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》	构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系
2019 年 9 月	国务院	《交通强国建设纲要》	发展“互联网+”高效物流，创新智慧物流营运模式
2020 年 3 月	发改委	《关于开展首批国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	以构建国家层面的骨干冷链物流基础设施网络为目标，以整合存量冷链物流资源为主线，重点向高附加值生鲜农产品优势产区和集散地，依托存量冷链物流基础设施群建设一批国家骨干冷链物流基地，提高冷链物流规模化、集约化、组织化、网络化水平，支持生鲜农产品产业化发展，促进城乡居民消费升级
2020 年 8 月	发改委等部门	《推动物流业制造业深度融合创新发展实施方案》	国家将鼓励制造业企业开展物流智能化改造，推广应用物流机器人、智能仓储、自动分拣等新型物流技术装备；稳步推进国家骨干冷链物流基地建设，鼓励企业提升港区及周边冷链存储能力
2021 年 3 月	全国人民代表大会	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力；优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络；加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系

时间	发布部门	政策名称	政策主要内容
2021 年 8 月	商务部等 9 部门	《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025 年》	优化商贸物流网络布局，建设城乡高效配送体系，促进区域商贸物流一体化。提升商贸物流标准化水平，推广应用现代信息技术，发展商贸物流新业态新模式。提升供应链物流管理水平，加快推进冷链物流发展，健全绿色物流体系。保障国际物流畅通，推进跨境通关便利化，培育商贸物流骨干企业
2021 年 11 月	交通运输部	《综合运输服务“十四五”发展规划》	提出要加快构建“全球 123 快货物流圈”（国内 1 天送达、周边国家 2 天送达、全球主要城市 3 天送达），一体化的货运物流服务系统初步建立，现代国际物流供应链体系不断完善，运输结构进一步优化，运输装备水平大幅提高，绿色化、数字化发展水平明显提高，服务支撑经济社会发展能力进一步增强
2021 年 12 月	国务院	《关于印发“十四五”冷链物流发展规划的通知》	到 2025 年，初步形成衔接产地销地、覆盖城市乡村、联通国内国际的冷链物流网络，基本建成符合我国国情和产业结构特点、适应经济社会发展需要的冷链物流体系。布局建设 100 个左右国家骨干冷链物流基地，基本建成以国家骨干冷链物流基地为核心、产销冷链集配中心和两端冷链物流设施为支撑的三级冷链物流节点设施网络
2022 年 1 月	发改委	《“十四五”现代流通体系建设规划》	培育壮大现代流通企业，提升现代流通治理水平，全面形成现代流通发展新优势，提高流通效率，降低流通成本，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑
2022 年 1 月	国务院	《国务院办公厅关于印发推进多式联运发展优化调整运输结构工作方案(2021—2025 年）的通知》	加快港口物流枢纽建设，完善港口多式联运、便捷通关等服务功能，合理布局内陆无水港。完善铁路物流基地布局，优化管理模式，加强与综合货运枢纽衔接，推动铁路场站向重点港口、枢纽机场、产业集聚区、大宗物资主产区延伸。有序推进专业性货运枢纽机场建设，强化枢纽机场货物转运、保税监管、邮政快递、冷链物流等综合服务功能，鼓励发展与重点枢纽机场联通配套的轨道交通。依托国家物流枢纽、综合货运枢纽布局建设国际寄递枢纽和邮政快递集散分拨中心

时间	发布部门	政策名称	政策主要内容
2022 年 4 月	中共中央、国务院	《关于加快建设全国统一大市场的意见》	建设现代流通网络，优化商贸流通基础设施布局，加快数字化建设，推动国家物流枢纽网络建设，大力发展第三方物流，支持数字化第三方物流交付平台建设，培育一批有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业，促进全社会物流降本增效
2022 年 4 月	交通运输部等 5 部门	《关于加快推进冷链物流运输高质量发展的实施意见》	着力完善冷链运输基础设施，提升技术装备水平，创新运输服务模式，健全冷链运输监管体系，推进冷链运输畅通高效、智慧便捷、安全规范发展，为保障食品流通安全、减少食品流通环节浪费、推动消费升级和培育新增长点、构建新发展格局提供有力支撑
2022 年 5 月	财政部、商务部	《关于支持加快农产品供应链体系建设进一步促进冷链物流发展的通知》	统筹支持农产品市场保供。有关省（含 2021-2022 年农产品供应链体系建设支持省）可根据本地实际情况，将获得的 2022-2023 年服务业资金支持农产品供应链体系建设的补助资金，适当用于支持农产品市场保供工作。对于 2022 年以来承担相关流通保供任务并受到公共卫生事件影响的冷链物流企业，地方可结合实际统筹支持。具体支持内容、方式等由省级商务和财政主管部门确定，并在工作方案中予以体现
2022 年 10 月	交通运输部、国家标准化管理委员会	《交通运输智慧物流标准体系建设指南》	为促进智慧物流体系建设标准化，针对运输配送环节，突出智慧特征，按照需求导向、创新引领、场景驱动、动态调整的总体思路，制定智慧物流基础通用标准、设施设备标准、系统平台与数据单证标准、服务与管理标准
2022 年 12 月	中共中央、国务院	《扩大内需战略规划纲要（2022－2035 年》	统筹国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、示范物流园区等布局建设，加快建设农产品产地仓储保鲜冷链物流设施，提高城乡冷链设施网络覆盖水平，推动食品产销供的冷链全覆盖
2022 年 12 月	国务院办公厅	《“十四五”现代物流发展规划》	完善冷链物流设施网络。发挥国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地的资源集聚优势，加强产销冷链集配中心建设，提高产地农产品产后集散和商品化处理效率，完善销地城市冷链物流系统。改善机场、港口、铁路场站冷链物流配套条件，健全冷链集疏运网络，引导商贸流通企业改善末端冷链设施装备条件，提高城乡冷链设施

时间	发布部门	政策名称	政策主要内容
			网络覆盖水平。提高冷链物流质量效率。大力发展铁路冷链运输和集装箱公铁水联运等
2023 年 3 月	财政部、税务总局	《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》	自 2023 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税
2023 年 5 月	改革委等 4 部门	《国家发展改革委等部门关于做好 2023 年降成本重点工作的通知》	完善现代物流体系。加强国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地布局建设，提高现代物流规模化、网络化、组织化、集约化发展水平。调整优化运输结构.深入实施国家综合货运枢纽补链强链，推动跨运输方式一体化融合。深入实施多式联运示范工程建设，加快研究推进多式联运“一单制”。提升铁水联运发展水平，推动 2023 年港口集装箱铁水联运量同比增长 15%左右。继续执行公路通行费相关政策。深化高速公路差异化收费。严格落实鲜活农产品运输“绿色通道”政策
2023 年 12 月	国务院办公厅	《关于加快内外贸一体化发展的若干措施》	加强与境外港口跨境运输合作，鼓励航运企业基于市场化原则拓展内外贸货物跨境运输业务范围。加快发展沿海和内河港口铁水联运，拓展主要港口国内国际航线和运输服务辐射范围。支持符合条件的企业开展内外贸集装箱同船运输，推行集装箱外贸内支线进出口双向运作模式。加快建设跨境物流基础设施，支持在重点城市建设全球性和区域性国际邮政快递枢纽
2023 年 12 月	发改委、国家粮食和储备局	《粮食等重要农产品仓储设施中央预算内投资专项管理办法》	专项中央预算内投资支持的建设内容主要包括：粮食收储仓房、成品粮低温储备库，铁路专用线、粮食专用码头、散粮中转及接发设施设备，以及配套运输、装卸等设施设备；棉花、食糖储备库，中转及接发设施设备，以及配套运输、装卸等设施设备。其中，中央储备粮食仓储物流设施项目、中央储备棉花和食糖仓储设施项目支持的建设内容，可包括必要的配套设施、前期设计咨询、预备费等
2023 年 12 月	海关总署	《关于优化综合保税区仓储货物	为更好发挥综合保税区国内国际双循环交汇枢纽作用，促进生产要素高效流动，海关总署研究提出了“优化分类监管货物管

时间	发布部门	政策名称	政策主要内容
		按状态分类监管的公告》	理”的改革措施，支持在综合保税区率先实施保税货物与分类监管的非保税货物“区内直转”业务，降低物流成本，提升企业获得感
2024 年 1 月	发改委	《城乡冷链和国家物流枢纽建设中央预算内投资专项管理办法》	重点支持已纳入年度建设名单的国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地和国家级示范物流园区范围内的基础性、公共性、公益性设施补短板项目，包括多式联运转运场站项目，高标准公共仓储设施新建、改扩建及智能化改造项目，保税仓储设施项目，公共物流信息平台和信息化提升项目，应急物流设施项目等
2024 年 3 月	国务院	《2024 年国务院政府工作报告》	实施降低物流成本行动，健全防范化解拖欠企业账款长效机制。加快国际物流体系建设，打造智慧海关，助力外贸企业降本提效。促进跨境电商等新业态健康发展，优化海外仓布局，支持加工贸易提档升级，拓展中间品贸易、绿色贸易等新增长点。加强充电桩、冷链物流、寄递配送设施建设
2024 年 4 月	财政部办公厅、商务部办公厅	《关于支持建设现代商贸流通体系试点城市的通知》	通过试点工作，打造一批城乡统筹发展、辐射带动力强、供应韧性好的现代商贸流通节点城市，与国家区域重大战略、物流主干线和现代产业集群等紧密衔接。提出推动城乡商贸流通融合发展、建设生活必需品流通保供体系、完善农村商贸流通体系、加快培育现代流通骨干企业完善城乡再生资源回收体系等 5 项基本任务

数据来源：公开资料整理

（3）区域发展规划

表格27：上海市仓储物流行业区域发展规划

时间	发布部门	政策名称	政策主要内容
2016 年 10 月	上海市发改委	《上海市现代物流业发展“十三五”规划》	东部沿海三大物流园区（外高桥物流园区、深水港物流园区、浦东空港物流园区）对接国际，以上海自贸试验区保税区域为引领，强化临港、临空产业与现代物流联动效应，进一步优化国际物流环境，构建开放型经济新体制
2018 年 1 月	上海市人民政府	《上海市城市总体规划（2017-2035）》	完善货运枢纽布局，发展多式联运的现代货运物流体系。建立现代化物流发展模式，按照“口岸物流互联、工业物流集中、城市物流分散”的原则，完善货运交通基础设

时间	发布部门	政策名称	政策主要内容
			施，调整优化物流运输结构。以港口、机场、铁路货站为核心，形成外高桥、浦东、虹桥、四团等以服务口岸物流为主和西北(徐行)、西南(新浜)、陆家浜(昆山)等以生活物资流通为主的综合货运枢纽
2019 年 5 月	上海市商务委员会等 4 部门	《上海城乡高效配送重点工程实施方案》	鼓励企业采用先进技术和装备，建立深度感知的智慧化仓储管理系统。鼓励仓储、快递、第三方技术服务企业转型升级，向配送运营中心和专业化、规模化第三方物流发展。支持有条件的企业发展智能仓储，延伸服务链条，向提供一体化解决方案和供应链集成服务的第四方物流发展
2020 年 3 月	上海市浦东新区人民政府、上海市规划和自然资源局	《上海市浦东新区国土空间总体规划（2017-2035）》	贯彻“总量锁定、增量递减、存量优化、流量增效、质量提高”的总体要求，强化土地全生命周期管理，完善土地资源配置方式，不断提升配置效率。至 2035 年，优化建设用地结构，有序调节用地供应。适度减少工业用地，促进园区转型升级
2021 年 1 月	上海市第十五届人代会第五次会议	《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	提出“十四五”规划期间上海市要大力发展现代物流产业，并对物流仓储、物流中心、货运量等多方位提供了发展建议和预期目标
2021 年 6 月	上海市人民政府	《上海国际航运中心建设“十四五”规划》	构建安全便捷、智慧绿色的枢纽港集疏运体系，提升多式联运服务水平，基本建成高质量一体化集疏运网络。外高桥地区重点发展港口物流和保税物流，形成现代航运物流示范区
2021 年 6 月	上海市人民政府	《上海市综合交通发展“十四五”规划》	鼓励支持大型道路货运企业拓展服务网络，延伸服务链条，向现代物流业转型;推动多式联运物流服务体系建设，以洋山深水港、浦东国际机场与芦潮港铁路集装箱中心站为载体，推动海运、空运、铁路、公路运输信息共享，提高多式联运效率
2021 年 6 月	上海市人民政府办公厅	《上海市服务业发展“十四五”规划》	聚焦智能仓储、无人配送、物流集成服务等重点领域，推进物流产业一体化、智能化发展。支持冷链物流、共同配送、夜间配送、多式联运等物流模式发展，壮大专业物流、第三方和第四方物流。推动物流业和制造业深度融合发展，提高面向制造业供应链协同需求的物流响应能力
2022 年 1 月	上海市浦东新区人	《上海市浦东新区金桥-外高桥	优化提升产业社区用地功能，引导工业仓储用地转型升级，提高经济密度。对于工

时间	发布部门	政策名称	政策主要内容
	民政府、上海市规划和自然资源局	单元规划（含重点公共基础设施专项规划）》	业仓储用地，坚持“保障底线、提容增效”，优化产业空间布局。在保证工业用地底线前提下，加快单元内低效工业用地更新转型。
2023 年 12 月	国务院	《全面对接国际高标准经贸规则推进中国（上海）自由贸易试验区高水平制度型开放总体方案》	在上海自贸试验区规划范围内，率先构建与高标准经贸规则相衔接的制度体系和监管模式。提升货物贸易自由化便利化水平。优化完善进境修理货物、商用密码产品、医疗器械等特定货物进口管理，试点实施简化境内检疫程序、扩大预裁定申请主体等便利化措施
2024 年 1 月	中共中央办公厅、国务院办公厅	《浦东新区综合改革试点实施方案（2023-2027 年）》	继续推动上海外高桥保税区整合优化。支持小洋山北侧综合开发，提升上海浦东国际机场航空客货运枢纽功能。探索江海陆空铁多式联运业务“一单制”管理。试点开展国际航行船舶保税液化天然气等新型燃料加注业务

数据来源：公开资料整理

（二）行业发展情况及未来发展趋势

1、行业发展现状

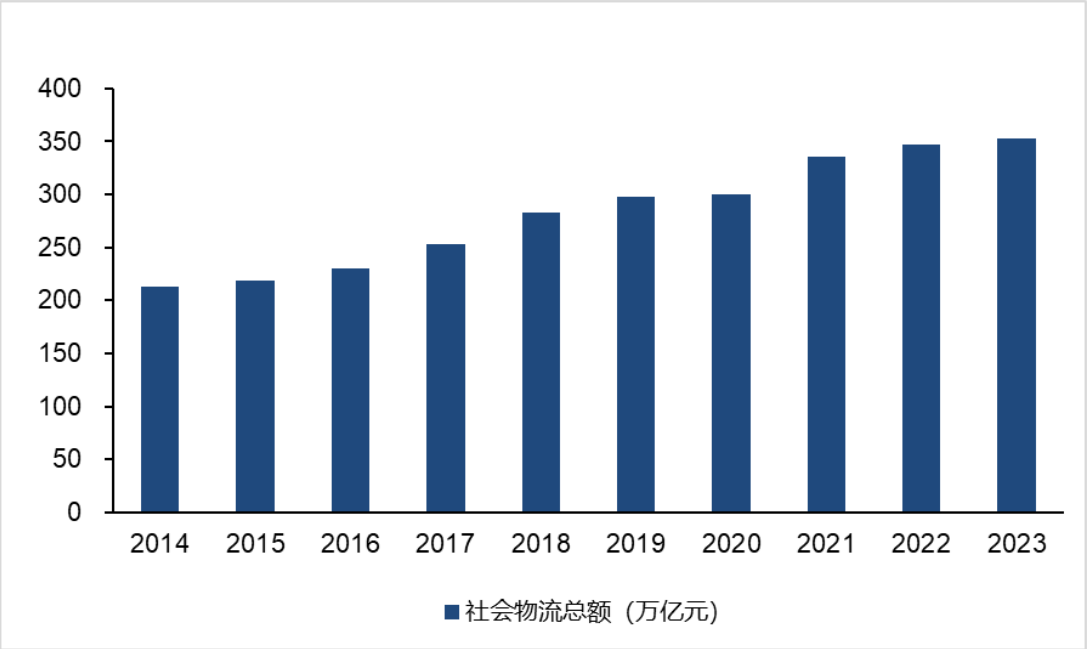
（1）行业格局

仓储物流业是连接着生产端和消费端，并集成运输、仓储、分拨、配送、信息等多项功能、对国民经济具有重要意义的行业。“十三五”以来，我国现代物流发展取得积极成效，服务质量效益明显提升，政策环境持续改善，对国民经济发展的支撑保障作用显著增强。“十四五”期间，有关部委在政策层面为仓储物流业持续提供保障。

中国消费市场的蓬勃发展，依然是驱动仓储物流行业发展的基础因素。中国消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代物流仓储和配送需求的高速增长。根据国家统计局发布的《2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年国内生产总值 126.1 万亿元，比上年增长 5.2%。社会消费品零售总额 47.1 万亿元，比上年增长 7.2%。商品销售稳步增长，全国网上零售额 15.43 万亿元，同比增长 11.0%，其中实物商品网上零售额 13.02 万亿元，增长 8.4%，占社会消费品零售总额比重达 27.6%。网络零售的持续快速增长推动了仓储物流的持续发展。近年来，我国社会物流总额始终保持稳步增长趋势，即使 2020 年受公共卫生事件影响，物流总额仍然保持在 300 万亿以上，2023 年更是达到 352.4 万亿，同比增长 5.2%，

与 GDP 增速基本一致[2]，这也说明在电子商务、新零售等新兴商业模式及现代信息技术不断发展的背景下，我国物流总量不断提升。

图5：全国社会物流总额统计(2014-2023)



资料来源：《中国商贸物流发展报告》

在国家政策持续强力的支持下，物流发展支撑体系日益完善，制度环境显著优化。与此同时，移动互联网的深入融合，以及大数据、人工智能、运筹优化、智能配送调度等技术的飞速发展，正成为物流仓储行业发展的新动能。

然而，仓储物流行业也面临着市场竞争加剧、电商自建仓库带来的挑战，以及部分区域供需失衡导致的经营压力。对于近年新增供应较为集中的城市，新项目短期内集中入市可能会带来空置率的阶段性提升，从而对租金增长构成一定压力。但随着我国经济逐渐回归正轨，国内外贸易的活力逐步恢复，服务于一、二、三产业的物流需求将进一步释放。尤其是考虑到我国现代化高标仓的供应规模相对有限，新增供给难以在短期内实现大幅增长，中长期内供给与需求之间的不平衡仍将持续。因此，位于核心城市重要交通枢纽区域的优质仓储物流基础设施资产，受益于其优越的地理位置与市场化的运营管理，预期其运营将维持稳定。

（2）行业市场细分

[2] 数据来源：https://www.ndrc.gov.cn/xwdt/ztzl/shwltj/qgsj/202102/t20210226_1268288.html 、https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202406/content_6958134.htm

仓储物流基础设施的分类口径较多，按照物流仓储的建造标准，可将其细分为两类：高标准物流仓储（以下简称“高标仓”）和普通物流仓储（以下简称“普通仓”）。

高标仓主要特征表现在如下方面：

1）规划容积率较高，空间使用效率高于传统仓储，可降低土地成本。

2）选址靠近公路、机场、港口等交通枢纽地段，交通便捷，其辐射区域更为广泛，能够降低运输成本。

3）可实现作业高机械化和自动化，既提高了运行效率，又减少了人工需求，能有效降低综合管理成本。

4）所有权属清晰、土地性质明确，规划报批文件和手续齐全，可避免投资开发和运营管理中产生纠纷，保障项目的开发顺利和稳定运营。

高标仓强调货物仓储条件和仓库管理，并得益于专业选址逻辑，先进和完善的建筑结构，结合互联网和大数据支持，能够实现物流规模化效应，提高拣选效率和准确性，从而提高仓库使用的效率、减低仓储使用成本并提升客户满意度和粘性。根据项目主要用途的不同，高标仓又可以进一步分为：标准库、冷库、危险品仓库、自动化分拣立体仓库等。

冷库：包括高温冷库（也称恒温冷藏库、高温库）和低温冷库（也称速冻冷藏库、低温库）。高温冷库，主要用于贮藏新鲜的蛋品、水果、水产、花卉、中药材以及高档家具和衣物等商品。根据贮藏品种不同，要求室温也不一样，一般是 0-4℃之间，冷却设备采用空气冷却器，安装在库房一端的中央，采用多喷口的风道均匀送风，由于果蔬在贮藏中仍有呼吸作用，所以库内保持合适的温湿度条件外，还要引进适当新空气（室外新风）。低温冷库，用于贮藏已冻结好的食品，其库温范围为-35℃-18℃，一般肉类的冷冻贮藏温度为-25℃-18℃，水产品贮藏温度为-30℃-20℃，冰淇淋制品贮藏温度为-30℃-23℃。某些特殊水产品要求更低的贮藏温度，达-40℃以下。国外有采用更低贮藏温度的趋势，如贮藏金枪鱼冷藏间温度达-50℃。

危险品库：是存储和保管储存易燃、易爆、有毒、有害物质等危险品的场所。根据储藏物品的危险等级不同，危险品库分为甲类和乙类。危险品库在建筑距离、设施设备、安全管理方面有特殊要求。

自动化分拣立体仓库：自动化立体仓库的主体由货架、巷道式堆垛起重机、入（出）库工作台和自动运进（出）及操作控制系统组成。货架是钢结构或钢筋混凝土结构的建筑物或结构体，货架内是标准尺寸的货位空间，巷道堆垛起重机穿行于货架之间的巷道中，完成存、取货的工作。管理上采用计算机及条形码技术。

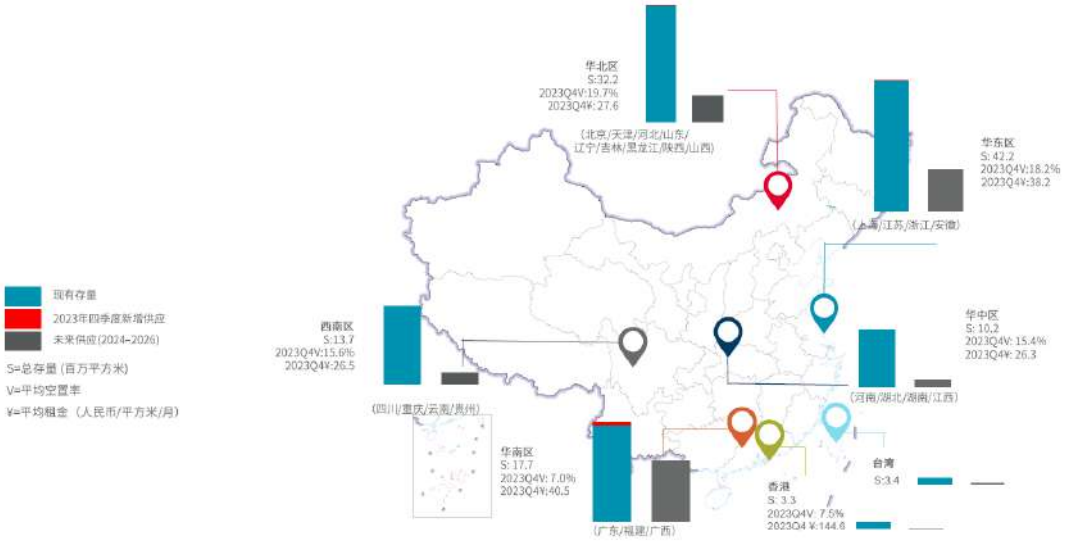
（3）市场供需情况

1）市场存量情况

戴德梁行发布的《大中华区物流地产市场回顾》报告显示，2023 年末，中国内地高标物流仓储存量达 1.16 亿平方米。预计至 2026 年底中国内地高标物流仓储市场将迎来超 3,435 万平方米新增高标仓库入市。

截至 2023 年末，我国三分之二的高标仓存量分布在华东、华北及华南区域。华东区域高标仓存量最高，面积约 4,220 万平方米，占比约 34%；其次是华北区域，面积约为 3,220 万平方米，占比约 26%。

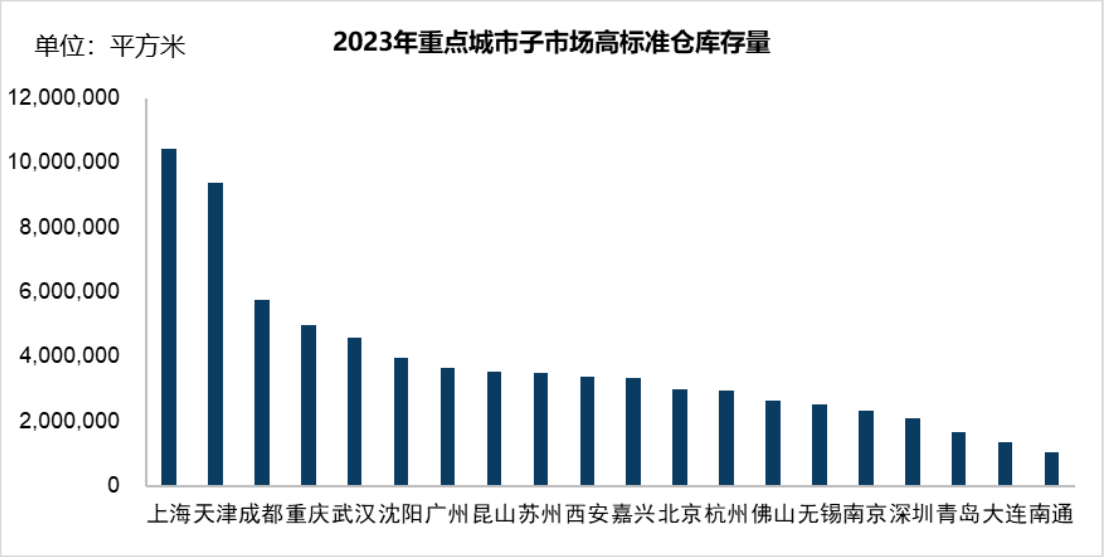
图6：全国物流地产区域及子市场（2023 年）



资料来源：戴德梁行

上海得益于长三角人口、交通、经济实力等因素支撑，高标仓存量面积为 1,043 万平方米，位于全国各省及直辖市首位，占比约为 13.7%。由于上海城市及周边土地供应紧缺、长三角一体化发展政策推动等因素，市场对华东腹地二、三线城市物流地产的投资意向增强。北京由于持续推进首都功能纾解及低端仓库腾退，物流用地供应依然紧缺，高标仓供需向周边地区外溢。

图7：2023 年重点城市子市场高标准仓库存量

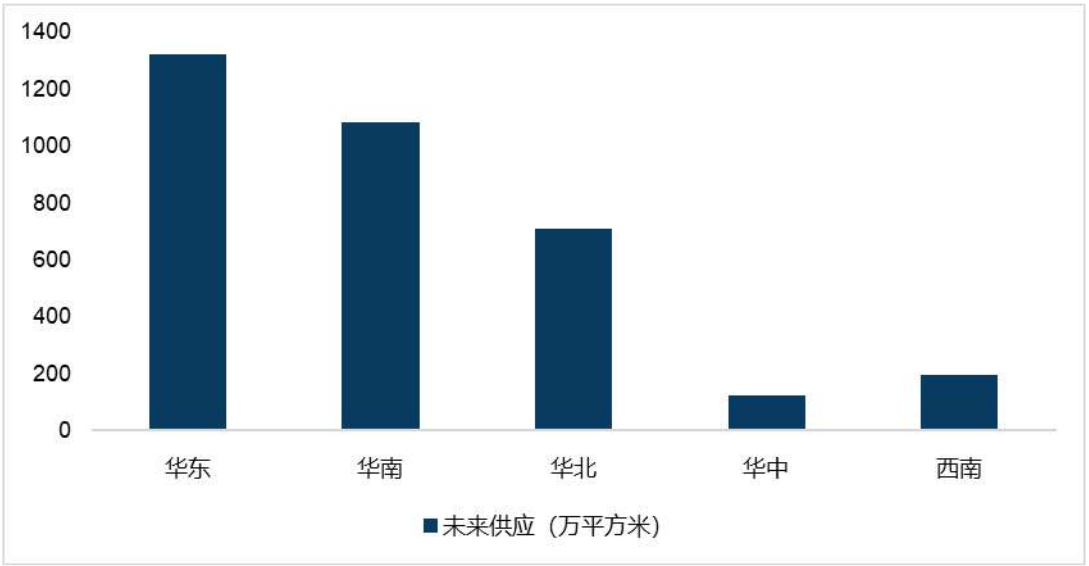


资料来源：戴德梁行

2）市场供应情况

根据戴德梁行市场调研，预期未来几年，全国新增高标仓供应面积将进一步增加，其中华东、华南及华北区域 2024 年至 2026 年期间新增供应均将超过 700 万平方米。

图8：分区域市场高标准仓库未来供应（2024-2026 年）



备注：上述未来供应未包含电商自建仓库

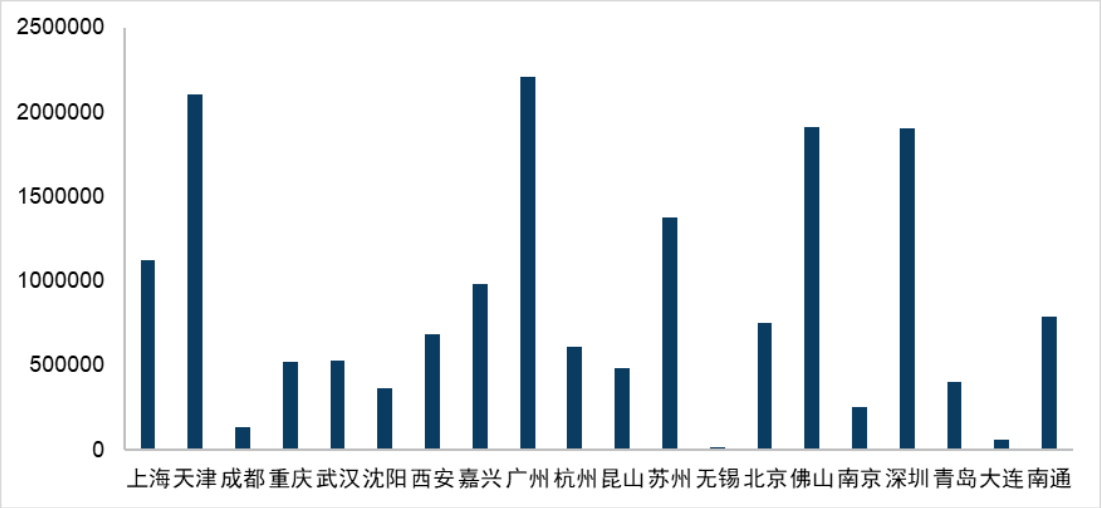
资料来源：戴德梁行

供应量最大的为华东区，新增体量将达到约 1,323 万平方米。华东地区市民消费能力的释放推动消费需求呈现新变化，促进生鲜平台、电子商务的不断扩张。

由于长三角地区一线城市物流用地供应紧张，周边卫星城市开始承接从一线城市外溢的物流需求。杭州、宁波物流用地供应趋紧，浙南地区成为新的投资关注点。

图9：重点城市高标准仓库未来供应量（2024-2026 年）

单位：平方米



资料来源：戴德梁行

3）市场需求情况

国家统计局发布的《2023 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2023 年，中国国内生产总值 1,260.582 亿元，同比增长 5.2%。2023 年，在面对复杂严峻的国际环境下，坚持稳中求进工作总基调，着力扩大内需、优化结构。2023 年全年，全国社会消费品零售总额 471,495 亿元，比上年增长 7.2%，全国规模以上工业增加值比上年增长 4.6%。工业市场需求逐步恢复，线上及线下零售的持续攀升，为物流市场提供稳定的支撑。

根据中国物流与采购联合会发布的 2024 年 1-6 月物流运行情况，2024 年上半年社会物流总额 167.4 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.8%，其中一、二季度分别增长 5.9%、5.7%，延续 2023 年四季度以来较快增长态势。对比来看，社会物流总额仍保持良好增长韧性，各月走势增速较为平稳，对比 2023 年同期波动幅度有所收窄，显示物流需求与经济恢复基本同步，稳定协调回升具备良好基础。

从物流结构看，工业品、农产品物流保持平稳增长，两项合计贡献率超过八成，拉动社会物流总额增长 4.9 个百分点，为保障夏粮供应、工业生产等重要领

域提供坚实的物流支撑。随着绿色循环转型持续深入推进，再生资源领域保持较快增长，增速明显高于其他领域；民生消费、进口领域的物流总额小幅回调，增势较前期略有趋缓。具体来看，各领域均呈现不同维度的升级态势，新旧动能转换稳步推进。各领域呈现以下特点：

从工业领域看，2024 年上半年工业品物流总额同比增长 5.8%，年内一、二季度均维持 6%左右水平，延续 2023 年四季度以来较快增长态势。其中，产业升级带动工业物流新旧动能加速转换。2024 年上半年，高技术制造业同比增长 8.7%，较一季度加快 1.2 个百分点。特别是通信终端设备制造、集成电路及数字产品制造等领域生产均实现两位数增长，智能设备、升级制造类产品在工业品物流中的占比逐步提升。

从进口领域看，2024 年上半年进口物流总额同比增长 4.8%，增速比 2024 年一季度小幅回落 0.7 个百分点。其中，产业升级加速转变进口物流结构。受到上游需求趋缓等因素影响原油、钢材等大宗商品进口物流量有所下降，同比降幅 5-10%；在相关产业需求带动下集成电路等中间品类进口物流量仍保持较快增长，增速仍维持在 10%左右。

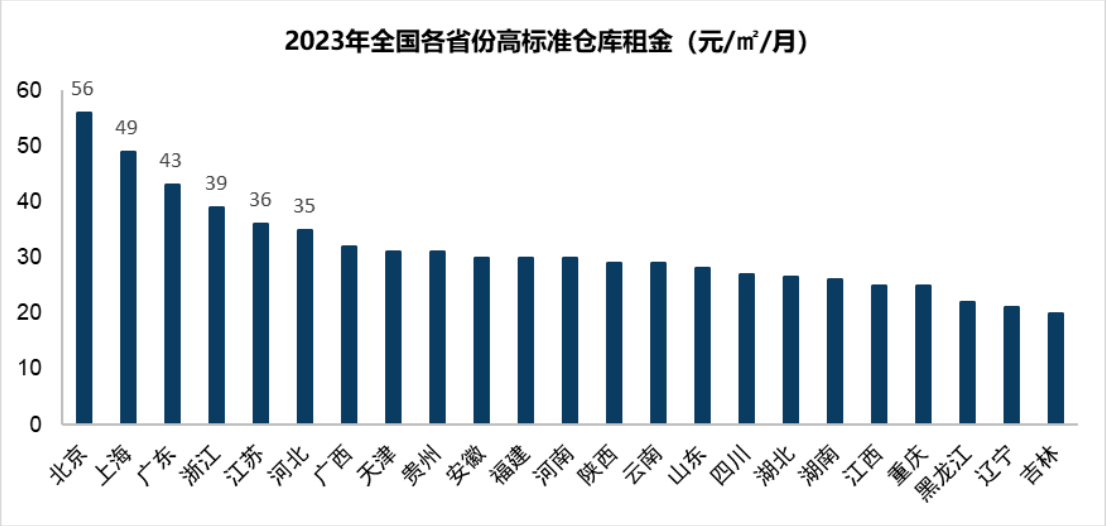
从单位居民领域看，2024 年上半年单位与居民物品物流总额同比增长 8.7%，增速比 2024 年一季度回落 2.9 个百分点。其中，新业态引领带动的民生消费领域需求升级拓展。一方面网上零售物流需求仍保持稳步增长。直播电商物流支撑拉动相关消费作用依然明显，实物商品网上零售额同比增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%，比 2024 年一季度提高 2.0 个百分点，2024 年以来占比持续提升。另一方面，商贸物流积极适应消费新需求，便利店和实体新业态商品零售物流需求增势较好。2024 年上半年即时消费需求较为集中的便利店零售额增长较快，同比增长 5.8%，比 1-5 月份加快 0.9 个百分点。

从再生资源循环领域看，2024 年上半年再生资源物流总额同比增长 11.1%，增速比 2024 年一季度加快 0.2 个百分点。其中，产业升级更新助力资源循环需求提升。四川、山西等多地在推进大规模设备更新相关政策的同时，积极构建再生资源回收循环利用体系，推动绿色转型发展方式持续推进。

（4）市场表现情况

从租金水平来看，北上广深等一线城市需求强劲，有望长期维持良好的租金水平；一线城市周边城市受益于需求外溢，区域型枢纽城市受益于核心的地理位置，也有望迎来稳健发展；部分城市不具备产业和交通优势，对高标仓的吸纳量有限，租金水平相对较低。2023 年全国高标仓库市场平均租金环比微降 1.7%至 32.9 元/平方米/月。其中北京、上海、广东省以及河北省平均租金水平继续领跑全国。

图10：2023 年全国各省份高标准仓库租金



注：租金口径为含税含物业费

资料来源：戴德梁行

从空置率来看，2023 年市场整体空置率环比上升 0.7%至 18.2%。电商、快递企业在全国各地的长短租需求仍是高标仓库主要承租驱动之一。

华东地区，电商、第三方物流、快运快递持续吸纳区域内剩余库存空置面积。2023 年，由于多个项目集中供应，加之江浙沪地区仓库对租户注册和落税要求收紧，新项目和库存项目消化速度有所放缓。

华北地区，北京持续推进首都功能疏解和低端仓库腾退，高标仓库需求依然向周边地区外溢。天津 2023 年四季度全市高标仓库存量突破 938 万平方米，租赁市场主要以消化库存为主，短期内市场表现平稳。华北区域平均空置率环比下降 1.16%至 19.7%。受“一带一路”建设，国际产能合作等重大因素的推动，西安、兰州、乌鲁木齐等地作为重要的枢纽城市或将陆续吸引资本的关注。

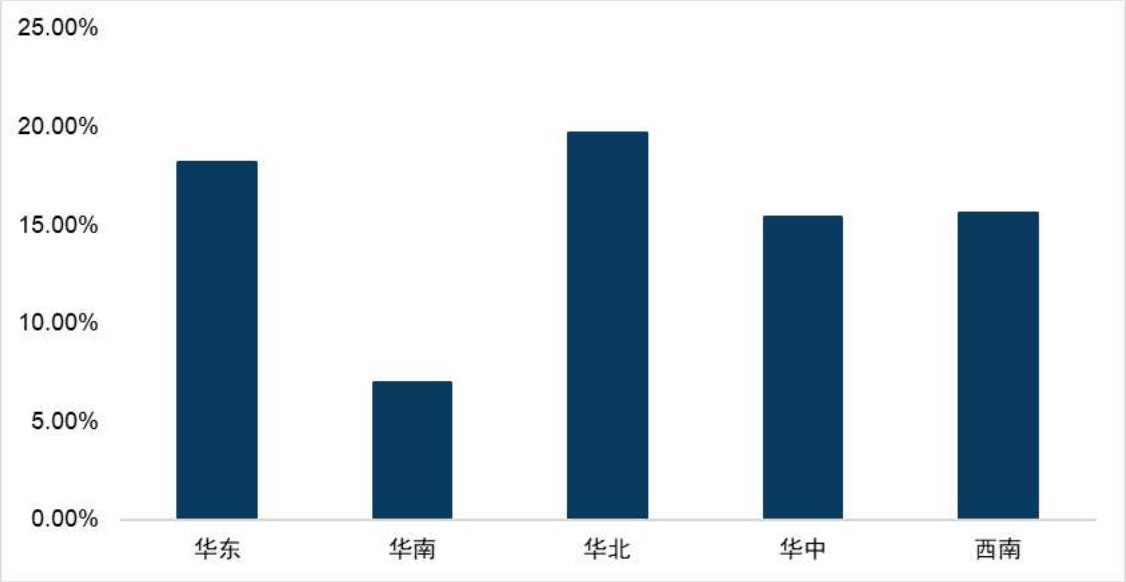
华南地区，受到大湾区规划利好，以深圳和广州为核心及珠江东西两侧地区高标仓库空置率保持低位，整体空置率环比下降 0.5%至 7.0%。得益于粤港澳大

湾区发展，珠江西岸的地区角色和功能也将得到升级。中山、珠江、肇庆等城市的物流仓库市场正在被带动。

华中地区各省宏观经济表现良好，湖南“长株潭”国家自主创新示范区不断深化推进，河南郑州现代交通运输体系完善，高标仓库市场表现较好。华中地区整体空置率环比下跌 0.97%至 15.4%。

西南地区随着国内消费升级、且受一带一路重要枢纽功能效应影响，以零售、运输、制造业等行业租赁为市场主导。西南区整体空置率环比下降 2.2%至 15.6%。受大体量项目入市的冲击，加之电商仓库启用后的调整，成都市场多个区域空置攀升。过去 3 年间大量新供应高标仓库涌入重庆市场，且受部分项目区位不太理想、客户对仓库区域和功能的偏好、当地开发项目同质化竞争严重等因素影响，重庆高标仓库市场依然表现欠佳。

图11：区域高标准仓库空置率（2023 年）



资料来源：戴德梁行

2、行业未来发展前景

（1）国家政策支持行业发展

仓储物流可以降低电商行业、零售业、制造业等相关行业的物流成本水平，促进居民消费，增强实体经济活力。近年来，国家及有关政府出台了一系列支持政策，为仓储物流的发展奠定了政策基础，有利于行业持续发展。

（2）技术进步与应用提高行业效率

近年来，互联网、物联网、人工智能、大数据、云计算等新技术逐步应用于仓储、运输、配送等各个仓储物流环节，使得仓储物流场景数字化、供应链内的元素相互连接、供应链决策更加智能，为推动仓储物流产业的全面升级和迭代提升奠定了技术基础，提高仓储物流行业效率。

（3）经济结构转型促进行业智能化

随着我国人口老龄化进程不断加快，劳动人口占比呈逐年下降的趋势，同时制造业就业人员的平均工资不断升高。劳动力成本的上升使企业采用先进物流装备和制造装备来实现降本增效的动力增加，将推动仓储物流行业智能化的发展进程。

（三）行业技术水平及行业特征

1、行业技术水平及特点

仓储物流设施根据建设标准不同可以简单分为高标仓和普通仓。

高标仓：目前没有全国统一的技术标准，通常具备地理位置优越，靠近市中心或交通枢纽（机场、港口、公路）、较大面积、较高层高、较大承载力、较宽的柱间距以及良好的安防系统等特征。

普通仓：普通物流仓储设施仅能满足基本的安全仓储需求，空间利用率与运营效率偏低，部分由传统工业厂房改造。

表格28：高标仓和普通仓主要特征参数对比

项目	高标仓	普通仓
结构	单层：高品质钢结构 多层：钢混，附带坡道/电梯	非标准混凝土/钢结构 多层：无通道
总建筑面积	≥8,000平方米	<8,000平方米
净高	单层库≥9米 多层库首层≥8米	4米至7米
承载力	首层：≥2吨/平方米	首层：<2吨/平方米
立柱间距	≥12米	5米至7米
消防设施	自动防火喷淋、消防栓、火灾报警器、灭火器	消防栓
地面漆	耐磨性环氧树脂/金刚砂耐磨地坪	非标准，如水泥地面或素填土
监控系统	24小时安保及集中监控服务	保卫室或无监控设备
采光顶	装备条形照明灯天花板	非标准

注：上述高标仓特征仅为一般参考，实际由于各地建筑标准不同，且受土地状况、规划指标、环境状况等的限制，并非所有业内俗称的高标仓均能满足上述全部特征。

数据来源：戴德梁行

2、行业发展主要特征

（1）周期性和季节性

仓储物流作为商品流通环节的重要基础设施，会随着宏观经济周期波动而表现出一定的周期性和季节性特征。根据中国物流与采购联合会统计，近年来我国物流指数围绕在 54%左右的中枢水平上下波动，仓储指数围绕在 52%左右的中枢水平上下波动，并且表现出一定的季节性特征，即在每年的 3-4 月和 10-12 月出现较高点，较高点的出现可能受电商企业活动成交量激增的影响。2020 年以来，物流指数和仓储指数出现了几次短时间的下降，但持续时间不长，随着消费需求的不断恢复和释放，物流行业和仓储行业得到较快复苏，表现出一定的韧性。

（2）区域性

仓储物流行业具有较强的区域性，不同区域的市场供求关系可以呈现完全不同的情况，不仅市场的平均租金水平和空置率可以存在较大差异，其波动情况和变化趋势也可以不同。仓储物流设施的位置偏好于周边需求充足同时交通发达、运输便利的区域，高标仓在选址时更加注重科学性。在我国，华东地区的经济较为发达、交通较为便利，仓储物流行业发展水平较高，租金水平较高；而中西部经济发展相对缓慢，基础设施建设较为落后，仓储物流行业发展较为缓慢。截至 2023 年 12 月末，中国内地高标物流仓储存量达 1.16 亿平方米。从区域来看，华东区域高标仓存量最高，占比约 36%；其次是华北区域，占比约 28%；我国四分之三的高标仓存量分布在华东、华北及华南区域。从省域来看，高标仓存量较多的包括江苏省、广东省、上海市。上海市依靠强大的经济基础推动仓储物流的发展，随着上海市土地资源的紧缺以及长三角一体化发展的政策推动，华东腹地如江苏、浙江、安徽等区域的存量资产将成为投资热门。

行业的区域性还表现在区域发展的不平衡。华东、华南地区经济发达，需求旺盛，但土地资源相对有限，尤其在上海、深圳、广州等地高标仓始终供不应求；而中西部地区土地资源丰富，可使用土地较多，但碍于需求不足、交通不便，当前相对供给过剩，空置率较高。

（四）行业竞争状况

1、市场化程度和进入壁垒

仓储物流行业市场化程度较高、竞争格局复杂，主要存在以下几方面的壁垒：

（1）土地壁垒

仓储物流行业有较高的土地资源壁垒，第一梯队的仓储物流运营商拥有较大的优势。我国已度过了土地大量出让阶段，仓储物流土地面积增速持续放缓，仓储物流土地供给逐年减少。此外，物流类型土地出让金较低，对当地的税收、固定投资、GDP 增长和就业人口的提振效益也偏低，地方政府供应意愿不强。同时，仓储物流业对地理位置要求较高，京津冀、长三角、大湾区等经济发达地区对物流用地的市场供应更加有限。在上述大环境下，小型运营商难以与头部运营商竞争。

（2）技术壁垒

作为连接制造业企业、原材料供应商与最终消费者的纽带，现代物流及供应链管理业涉及服务环节多、跨度范围广。在经济全球化、信息网络化的大背景下，为了应对更加个性化、全方位、灵活多变的市场需求，物流技术体系的进一步升级换代势在必行。物流技术的自动化改造、运作管理的信息化升级、运作流程的智能化革命、多种技术和软硬件平台集成化趋势已然成为供应链管理服务业的发展常态。对现代物流技术体系的掌握需要较长时期的项目测试和经验累积，较大程度上阻碍了潜在竞争对手的进入。

（3）资金壁垒

现代物流业对物流企业的资金实力和融资能力提出了较高的要求，特别是对于承接客户“上游采购-生产制造-下游流通-后续配套”全生产经营周期物流服务的高端物流企业来说，其需要紧密配合客户产业链布局调整，扩充和提升自身服务能力，在各地进行网络布局、仓储设施建设、运输设备购置、信息技术升级及贸易采购执行等，因此对经营周转资金的需求将迅速扩大。因此，较大的资本投入需求形成了本行业较高的资金实力壁垒。

（4）客户资源壁垒

物流企业之间的竞争是各方面综合实力的竞争。行业内重要客户在选择合作伙伴时一般较为看重从业企业以往的成果、业绩和市场口碑。对于刚进入该行业的企业，如要获得客户的信赖需要长时间的商业互信积累及业务默契。运营初

期，行业新进入者以及众多小型企业难以在短期内建立起品牌形象，竞争中往往处于劣势，其业务规模难以得到保证。

对于为客户提供定制化供应链整体解决方案的高端物流服务企业来说，由于其服务深入参与到客户“上游采购-生产制造-下游流通-后续配套”的各个环节，一定程度上会接触到企业的生产计划或订单需求管理等内部商业信息，因此客户对该类物流服务企业的选择条件相对苛刻，双方往往需要经历较长的磨合期才能建立起适应的商业互信及业务默契。但一旦物流服务企业受到客户认可，则很容易产生客户粘性，双方建立互相嵌入、协同共进的战略合作关系，因此可替代程度较低，对拟进入该市场的潜在企业也构成了较强的准入壁垒。

（5）资源整合能力壁垒

物流企业业绩持续增长的源泉来自于资源整合能力。物流业与制造业的融合是将制造业企业与原材料供应商、最终消费者有机联合的纽带；物流是跨境电商供应链的核心之一，同时跨境电商的物流服务涉及流程较复杂，更需要物流企业对物流资源进行整合。物流企业在参与制造业企业原材料采购、商品研发与生产、配送、销售与售后服务，以及跨境电商的保税仓储、通关、配送等全程供应链管理中能否对物资流、商业流、信息流和资金流进行合理的设计、规划和控制决定了其能否实现集成协同式供应链管理，从而获取持续发展的动力。

2、行业竞争格局

目前我国物流仓储行业的参与者众多，竞争格局复杂，传统物流仓储建设方、房地产商和金融机构争相进入该市场。目前市场主流高标仓的开发主体分为：外资物流仓储建设方、内资物流仓储建设方、传统房地产建设方、金融机构和电商企业。其中，外资物流仓储建设方市场占比约为 50%，内资物流仓储建设方紧随其后，市场占比接近 20%，传统建设方占比接近 10%。

表格29：物流仓储市场主要参与机构

物流仓储参与主体类型		代表企业
外资物流仓储建设方	最早在中国开展高标准仓储物流设施的企业，通过基金运作模式奠定了“物流仓储”的概念	安博、丰树、嘉民、乐歌、普洛斯、维龙等
内资物流仓储建设方	受外资建设方影响开始介入物流仓储开发，其中易商、宇培、第一产业集团带有一定外资属性	宝湾、易商、宇培、深国际、外高桥、新宜、第一产业集团、北京建设、临港、宝供、新地、百利威、南方

		物流、东百、广百物流、顺丰、盐田港、海航等
传统房地产建设方	传统房地产建设方在国内地产行业进入“白银时代”后开始谋求转型寻找新的利润增长点	万纬、富力、招商局、华润、保利等
金融机构	物流仓储的商业模式适宜于开展金融层面的运作，因此吸引到了金融类企业参与竞争	平安不动产、光大安石、DLJ、星泓信泰、领盛（LaSalle）等
电商企业	基于其战略规划和资源合理利用的考虑，同时提升其自身在节点城市和全国市场渗透，电商积极自建布局其物流网络	京东、菜鸟、苏宁、国美等

数据来源：戴德梁行

国内仓储物流高标仓市场自 2003 年起逐渐崭露头角，在 2003 年至 2007 年的初期阶段，外资背景的物流仓储企业凭借其先发优势、专业的运营能力和资本运作实力，迅速扩大规模，使得中国高标仓市场初步形成了“一超多强”的竞争格局。随后，在 2008 年至 2013 年期间，随着国内消费品零售市场的迅猛增长，现代仓储物流和配送需求呈现井喷态势。易商、宇培、宝湾等国内仓储建设企业迅速崭露头角，与此同时，嘉民、安博等外资建设方也加速了对中国物流仓储市场的投资步伐。

2014 年起，传统房地产建设方如万科、平安等，以及金融投资机构，开始关注并涉足这一领域，为市场注入了新的活力。与此同时，电商企业如菜鸟、京东、苏宁等，在产业需求的驱动下，不仅作为高标仓的主要租户，还积极开拓自建仓储设施，实现了从租户到集建设运营、租赁及资本运作于一身的多元化角色转变。

目前，国内高标仓市场已形成了多元化、竞争激烈的市场格局，各方参与者竞相角逐，共同推动着中国仓储物流行业向更高水平发展。

（五）基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

1、基础设施项目所处区域宏观经济概况

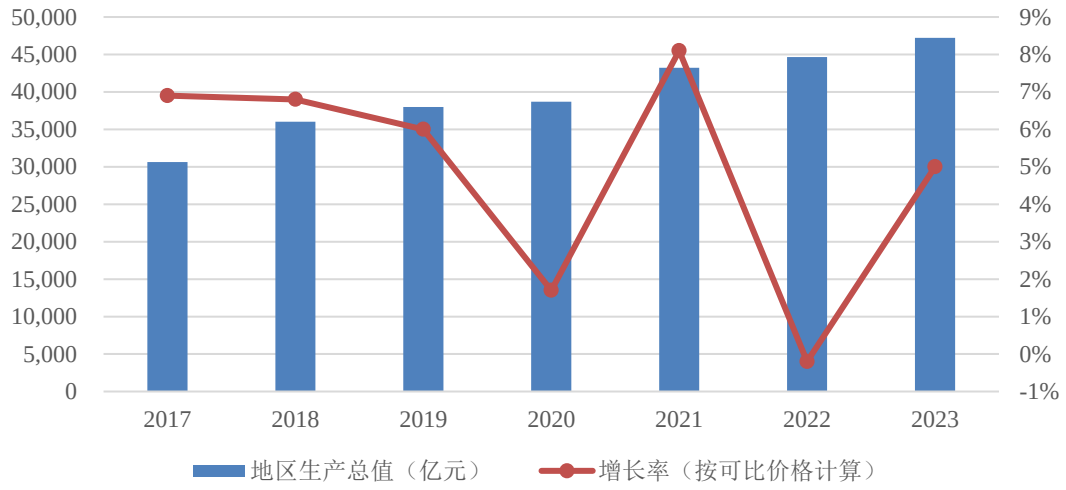
（1）上海市经济环境

1）上海市地区生产总值

上海市经济保持稳步增长，但近年来增长趋缓。2020 年受公共卫生事件影响，增长率明显下降。但在 2021-2022 年市场经济逐步恢复。2022 年，上海市地区生产总值（GDP）达 44,652.80 亿元，同比下跌 0.2%。其中第三产业增加值 33,097.42 亿元，同比增长 0.3%，占地区生产总值的 74.1%。

2023 年，全市实现地区生产总值 47,218.66 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。其中第三产业增加值 35,509.60 亿元，增长 6.0%。

图12：上海市地区生产总值



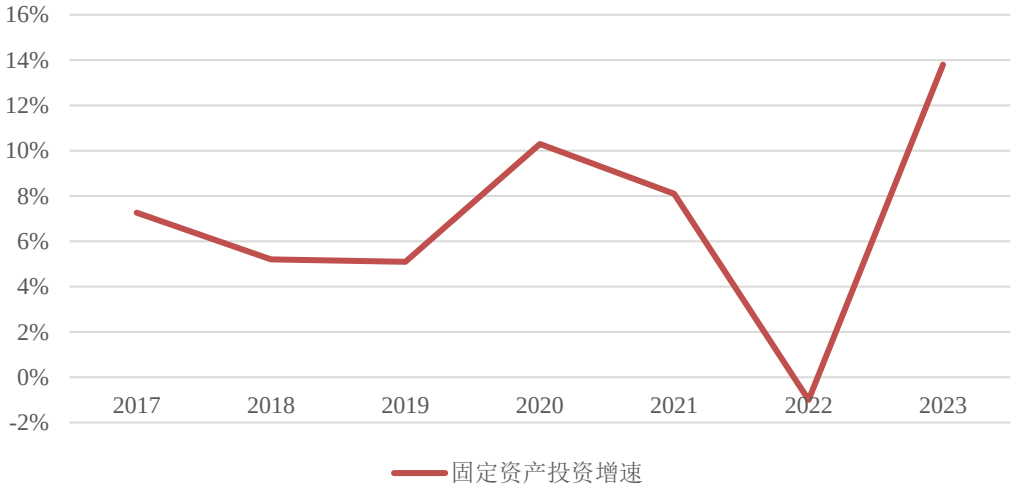
数据来源：上海市统计局

2）固定资产投资及其增长

2022 年，上海市全社会固定资产投资同比下降 1.0%。其中，工业投资增长 0.6%，而前三季度为下降 5.9%；房地产开发投资下降 1.1%，降幅比前三季度收窄 7.4 个百分点。

2023 年，上海全市固定资产投资比上年增长 13.8%。其中，房地产开发投资增长 18.2%，城市基础设施投资增长 3.3%，工业投资增长 5.5%。制造业投资增长 6.7%。

图13：上海市固定资产投资增速



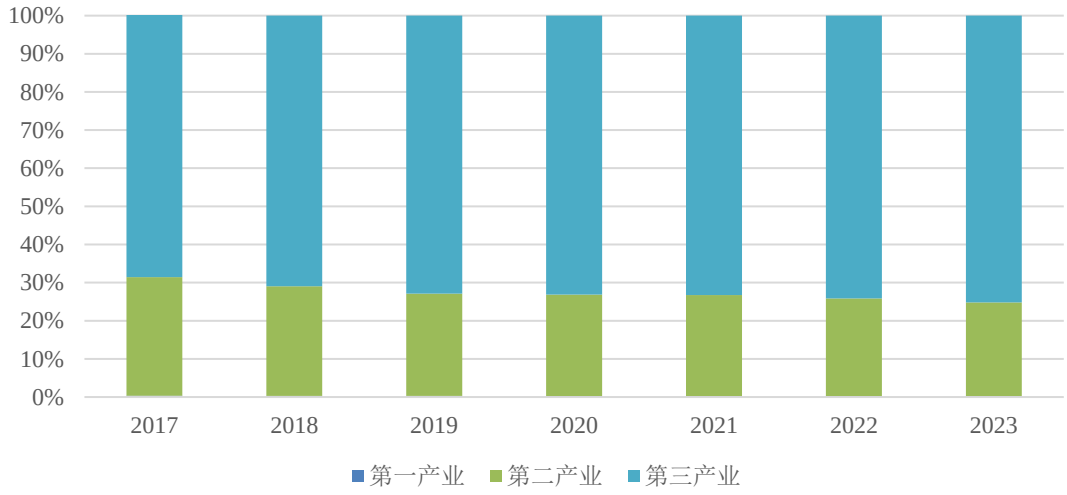
数据来源：上海市统计局

3）产业结构

上海市是中国第三产业最发达的省级行政区之一，也是中国重要的商业和金融中心之一。2022 年第三产业增加值 33,097.4 亿元，同比增长 0.3%，第三产业增加值占上海市生产总值的比重达到 74.1%。目前，第三产业为上海市的主导产业，其中金融业以及信息传输、软件和信息技术服务业占主要比重。

2023 年，第一产业增加值 96.09 亿元，下降 1.5%；第二产业增加值 11,612.97 亿元，增长 1.9%；第三产业增加值 35,509.60 亿元，增长 6.0%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重达到 75.2%。

图14：上海市各产业生产总值



数据来源：上海市统计局

预计未来上海市三大产业将继续保持稳定增长的趋势，其发展方向为：按照高端化、智能化、绿色化、服务化要求，促进产业融合发展，不断完善以现代服务业为主、战略性新兴产业引领、先进制造业支撑的新型产业体系，不断提升服务经济特别是实体经济发展的质量和水平。到 2025 年末，服务业增加值占全市生产总值比重达到 75%左右，生产性服务业增加值占服务业增加值比重达到 66.7%左右，知识密集型服务业增加值占全市生产总值比重达到 40%左右，并创建 25 个以上服务业创新发展示范区。

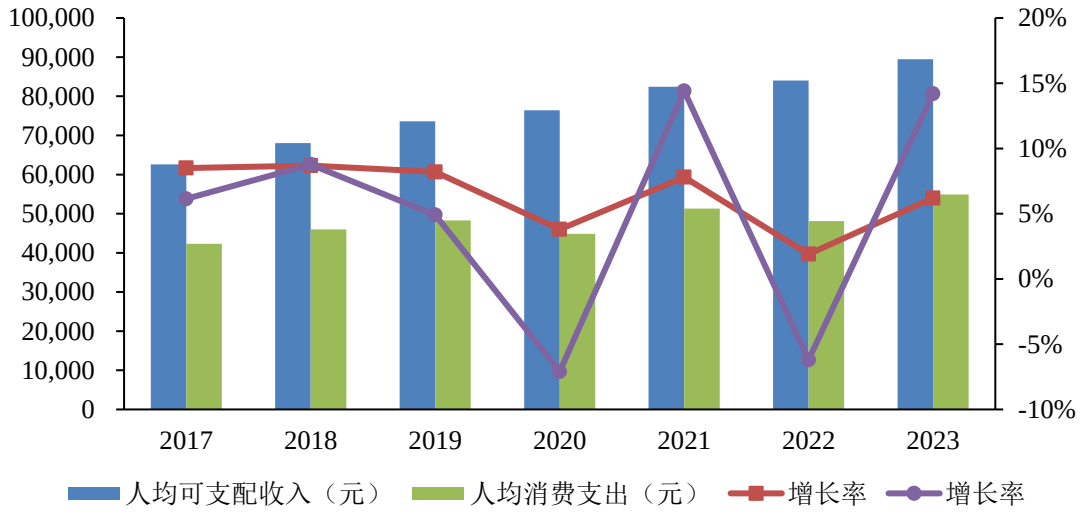
4）居民收入水平

上海市居民收入水平逐年提高，但 2020 年开始受到公共卫生事件一定影响。2022 年上海市居民人均可支配收入 79,610 元，比上年增长 2.0%。增速比前三季度提高 1.0 个百分点。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 84,034 元，比

上年增长 1.9%；农村常住居民人均可支配收入 39,729 元，比上年增长 3.1%。全市居民人均消费支出 46,045 元，比上年下降 5.8%。其中，城镇常住居民人均消费支出 48,111 元，下降 6.2%；农村常住居民人均消费支出 27,430 元，增长 0.8%。

2023 年，全市居民人均可支配收入 84,834 元，比上年名义增长 6.6%；扣除价格因素，实际增长 6.3%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 89,477 元，名义增长 6.5%，实际增长 6.2%；农村常住居民人均可支配收入 42,988 元，名义增长 8.2%，实际增长 7.9%。全市居民人均消费支出 52,508 元，比上年增长 14.0%。其中，城镇常住居民人均消费支出 54,919 元，增长 14.2%；农村常住居民人均消费支出 30,782 元，增长 12.2%。

图15：上海市城镇居民收入与支出



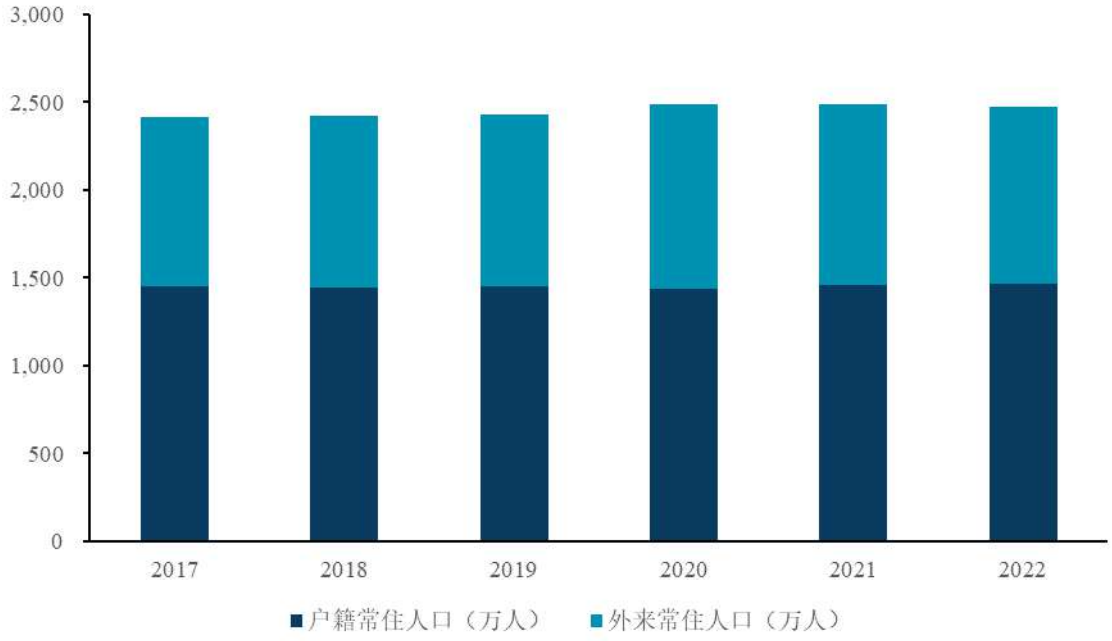
数据来源：上海市统计局

5）人口规模和结构及城镇化水平

2021 年上海市常住人口为 2,489.43 万人，与 2020 年第七次人口普查数据相比，上涨 2.34 万人。其中，外来常住人口 1,031.99 万人，占常住人口的比重为 41.5%。外来人口占上海市常住人口的比重仍在增长，但增长速率有所减缓。在经历了多个城市化发展阶段后，上海城市化率始终保持全国首位，达到 90%以上。

2022 年，全市常住人口为 2,475.89 万人。其中，户籍常住人口 1,469.63 万人，外来常住人口 1,006.26 万人，占常住人口的比重下降为 40.6%。

图16：上海市常住人口



数据来源：上海市统计局

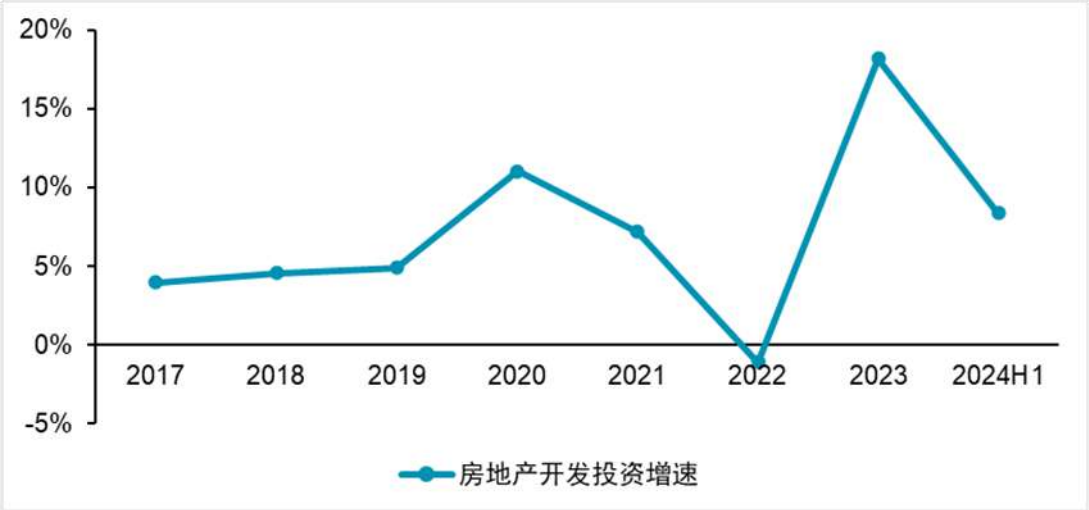
（2）上海市房地产市场

1）房地产开发投资

2016 至 2021 年，上海房地产开发投资总额逐年稳步增长，但受国家楼市宏观调控政策影响，上海房地产开发投资增速在 2017 年明显减缓。2021 年，上海市房地产开发投资同比增长 7.2%。其中住宅投资增长 10.5%，办公楼投资下降 7.9%，商业营业用房投资下降 8.6%。2022 年，由于公共卫生事件上海遭受了 2 个月的全面封控，房地产开发投资额首次出现下跌，同比下降 1.1%。

2023 年，上海房地产开发投资为 5,885.8 亿元，实现正增长，投资额相比上年同期增长 18.2%。2024 年上半年，房地产开发投资继续保持正增长，房地产开发投资同比增长 8.4%。

图17：2016-2024H1 年上海市房地产开发投资增速



数据来源：上海市统计局

2）上海市土地成交信息

2023 年，上海市共成交各类用地 331 宗，共计 1,031 万平方米，同比减少 29.7%。上海市共收入土地出让金 2,423.7 亿元，同比下降 27.1%。

上海市各类用地楼面均价为 10,366 元/平方米，同比下降 4.5%。上海市各类用地平均溢价率为 5.28%，比上年同期上涨 2.44 个百分点。

2024 年上半年，上海市共成交各类用地 92 宗，共计 303.1 万平方米，同比减少 11.1%。上海市共收入土地出让金 482.9 亿元，同比减少 19.1%。上海市各类用地楼面均价为 7,158 元/平方米，同比下降 6.7%。

表格30：2023 年及 2024 年 1-6 月上海市土地成交信息

土地类别	2023 年 1-12 月		2024 年 1-6 月	
	绝对量(万㎡)	同比	绝对量(万㎡)	同比
整体用地	1,031.0	-29.7%	303.1	-11.1%
住宅用地	224.7	-59.0%	47.6	-14.6%
商办用地	41.8	-48.2%	20.0	116.5%
工业用地	510.4	-27.8%	173.8	-1.4%

数据来源：中指数据库

3）工业用地成交信息

2023 年上海市工业用地成交数为 143 宗，平均土地单价 1,754 元/平方米，同比上升 60.9%；平均楼面地价 786 元/平方米，同比上升 43.9%。2024 年上半年，上海市工业用地成交数为 46 宗，平均土地单价 1,536 元/平方米，同比上升 11.5%；平均楼面地价 684 元/平方米，同比上升 11.8%。

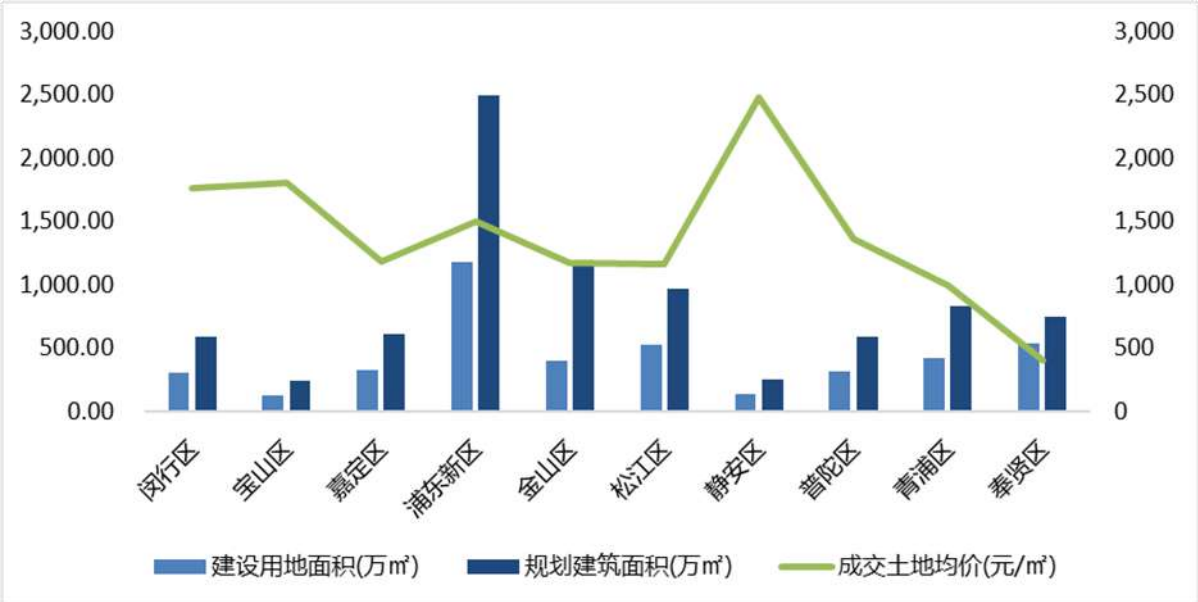
图18：2016-2024H1 年上海市工业土地成交地价



数据来源：中指数据库

分区域来看，本项目所在浦东新区 2016-2024 年上半年期间共出让工业用地 165 宗，合计建设用地面积 1,179 万平方米。

图19：2016-2024H1 年上海市分区工业土地成交信息



资料来源：中指数据库

（3）上海市城市规划

1）基础设施状况

上海城市基础设施不断完善，为进一步改善上海投资环境、扩大对外开放、

增强城市综合功能创造了有利条件。根据上海统计局统计数据，2023 年上海市城市基础设施投资增长 3.3%，公用设施投资增长了 6.9%。

铁路：上海目前拥有上海站、上海南站、上海西站、上海虹桥站四个火车站。上海站位于静安区，主要开往郑州、乌鲁木齐、北京、哈尔滨等北方方向。上海南站位于徐汇区，主要开往杭州、福州、武汉、广州等南方方向。上海西站位于普陀区，为沪宁城际铁路的主要站点。上海虹桥站位于闵行区，为虹桥综合交通枢纽的重要组成部分之一，主要承运京沪高铁和沪宁、沪杭城际铁路。预计在 2025 年，上海将建成上海东站，预留出浦东机场捷运接入条件，规模仅次于虹桥的上海第二大客站，将承运 14 台 30 线含国家铁路、市域铁路、市内轨交 21 号线，成为国家II型铁路枢纽。

公路：上海拥有 G2 京沪高速、G15 沈海高速、G40 沪陕高速、G42 沪蓉高速（与 G2 共线）、G50 沪渝高速、G60 沪昆高速、G92 杭州湾环线高速（与 G60 共线）、G1501 上海绕城高速八条国家高速公路，204、312、318、320 四条国道以及 S1 迎宾高速、S2 沪芦高速、S4 沪金高速、S5 沪嘉高速、S19 新卫高速、S26 沪常高速、S32 申嘉湖高速、S36 亭枫高速、S20 外环高速七条省级高速公路。

高架道路：上海的“申”字型高架道路网由内环高架路、南北高架路和延安高架路组成。内环高架路沿中山环路，通过南浦大桥和杨浦大桥把浦西和浦东的交通连为一体，全长 48 公里。南北高架路纵贯上海市中心区，纵跨原闸北、新静安及黄浦区，全长 8.5 公里。延安高架路东起中山东一路，西至虹桥机场，全长 14.8 公里，与南北高架路、内环高架路相连。此外，卢浦大桥、徐浦大桥、大连路隧道、复兴路隧道、人民路隧道、中环线、外环线、郊环线以及市郊快速干道的建成，进一步改善了上海的立体化交通网络。

航空：上海拥有浦东和虹桥两个国际机场。浦东国际机场位于东海之滨，距市区约 40 公里，交通方式主要为地铁、机场专线、磁悬浮、出租车。虹桥国际机场位于上海市区西部，距市中心仅 13 公里，交通方式主要为地铁、机场专线、出租车。虹桥机场还是虹桥综合交通枢纽的重要组成部分之一。

水运港口：上海水上客运以宝山区吴淞客运中心码头为主要枢纽，此外还有北外滩国际码头、宝杨路码头、石洞口码头、芦潮港码头等。吴淞客运中心由沿

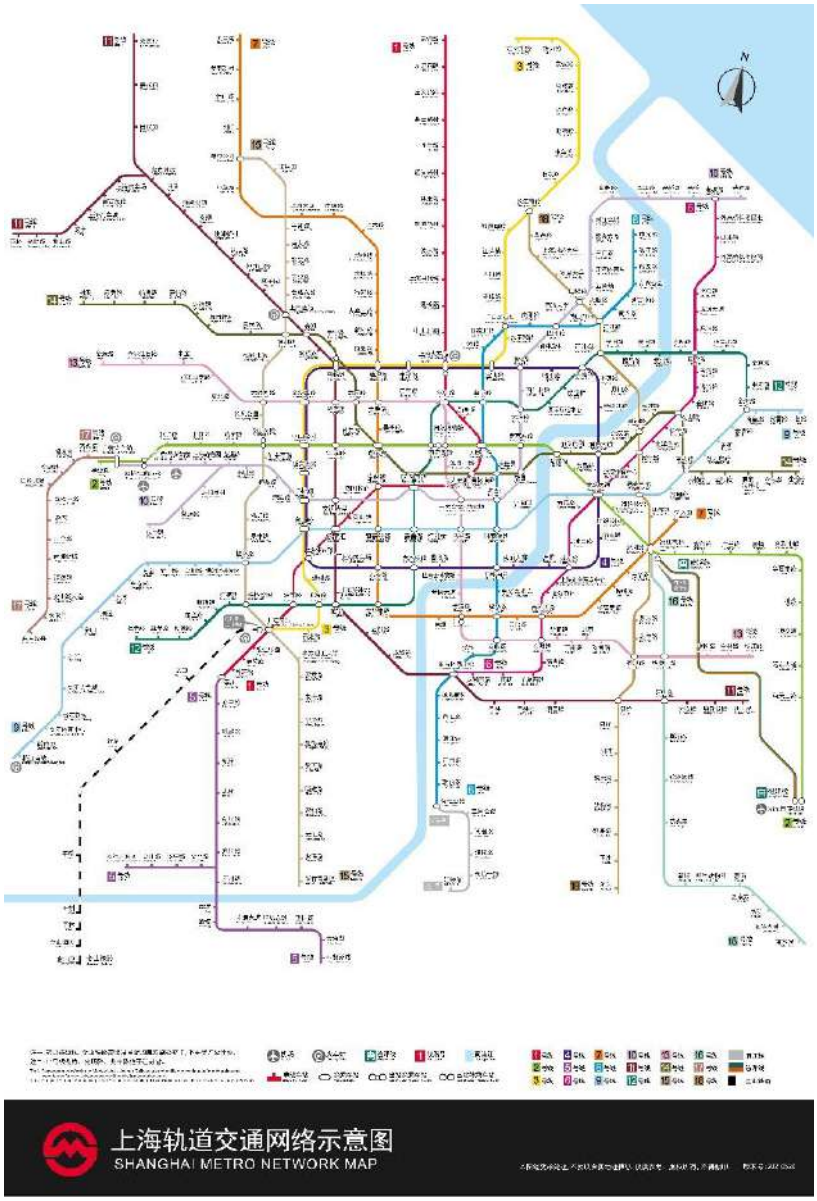
海客运码头、三岛（崇明、长兴、横沙）客运码头、三岛车客渡码头组成。沿海客运码头主要有开往舟山、岱山、普陀山、南通、重庆、大连等沿江沿海城市，以及韩国釜山、日本大阪等国际城市多条航线。

港口航运：上海港的货物吞吐量和集装箱吞吐量位居世界第一，是全球货运第一港，也是中国唯一兼有海、江、内河航运的港口。上海港港区包括长江口深水航道、内河航道、黄浦江港区、外高桥港区，以及作为上海国际航运中心核心组成部分的洋山深水港港区。

公共交通：截至 2023 年末，全市轨道交通运营线路 20 条，长度达到 831 公里，运营车站 508 个。至年末，地面公交运营车辆达 1.74 万辆,运营路线达 1576 条，运营线路长度 24,479 公里。巡游出租车 3.22 万辆，全年载客车次 1.49 亿次。全年公共交通客运总量 48.06 亿人次，日均 1,316.64 万人次，比上年增长 54.0%。其中，轨道交通客运量 36.61 亿人次，增长 60.6%；公共汽电车客运量 11.06 亿人次，增长 35.1%；黄浦江和三岛轮渡客运量 3,011.31 万人次，增长 76.2%；金山铁路客运量 817.80 万人次，增长 53.1%。

据《上海市城市轨道交通第三期建设规划（2018-2023 年）》，上海地铁将新建上海地铁 19 号线、上海地铁 20 号线一期、上海地铁 21 号线一期、上海地铁 23 号线一期、上海地铁 13 号线西延伸线、上海地铁 1 号线西延伸线及上海地铁机场联络线、上海地铁嘉闵线、上海地铁崇明线等 9 个项目，总长度 286.1 千米。到 2023 年，上海地铁会形成包括 23 条线路在内，全长 1,154 千米的轨道交通网络。

图20：上海市轨道交通线路图



2）国民经济和社会发展规划

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，上海市目标到 2035 年基本建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

表格31：上海市“十四五”规划目标

编号	指 标	单位	属性	“十四五”目标	
				2025 年	年均[累计]
1	全市生产总值年均增长率	%	预期性	-	5 左右
2	全员劳动生产率	万元/人	预期性	36 左右	-
3	单位建设用地生产总值提升	%	预期性	-	[20]
4	金融市场交易总额	万亿元	预期性	2,800 左右	-

编号	指 标	单位	属性	“十四五”目标	
				2025 年	年均[累计]
5	在沪跨国公司地区总部数量	家	预期性	-	[累计达到1,000]
6	全社会研发经费支出相当于全市生产总值比例	%	预期性	4.5 左右	-
7	每万人口高价值发明专利拥有量	件	预期性	30 左右	-
8	数字经济增加值占全市生产总值比重[2]	%	预期性	>60	-
9	居民人均可支配收入增长	%	预期性	-	与经济增长基本同步
10	城镇调查失业率	%	预期性	-	<5.5
11	主要劳动年龄人口中受过高等教育的比例	%	预期性	45	-
12	中心城区二级旧里以下房屋改造面积	万平方米	约束性	-	[成片：五年累计约 110 零星：五年累计约 20]
13	居民平均预期寿命	岁	预期性	>84	-
14	单位生产总值能源消耗降低	%	约束性	-	[确保完成国家要求]
15	单位生产总值二氧化碳排放降低	%	约束性	-	[确保完成国家要求]
16	大气常规污染物年均浓度（PM2.5、PM10、SO2、NO2、O3、CO）	/	约束性	全面稳定达到国家二级标准，部分指标优于国家一级标准	-
17	地表水达到或好于III类水体比例	%	约束性	>60	-
18	生活垃圾回收利用率	%	约束性	>45	-
19	森林覆盖率	%	约束性	19.5	-
20	单位生产总值生产安全事故死亡率	人/亿元	约束性	<0.01	-

3）城市总体规划

2017 年 12 月 15 日，《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》（简称“上海 2035”）获得国务院批复原则同意，规划指明了上海城市发展的战略目标，合理安排城市的空间布局、生产力布局、人口分布及基础设施建设。根据该规划，2050 年上海将全面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。

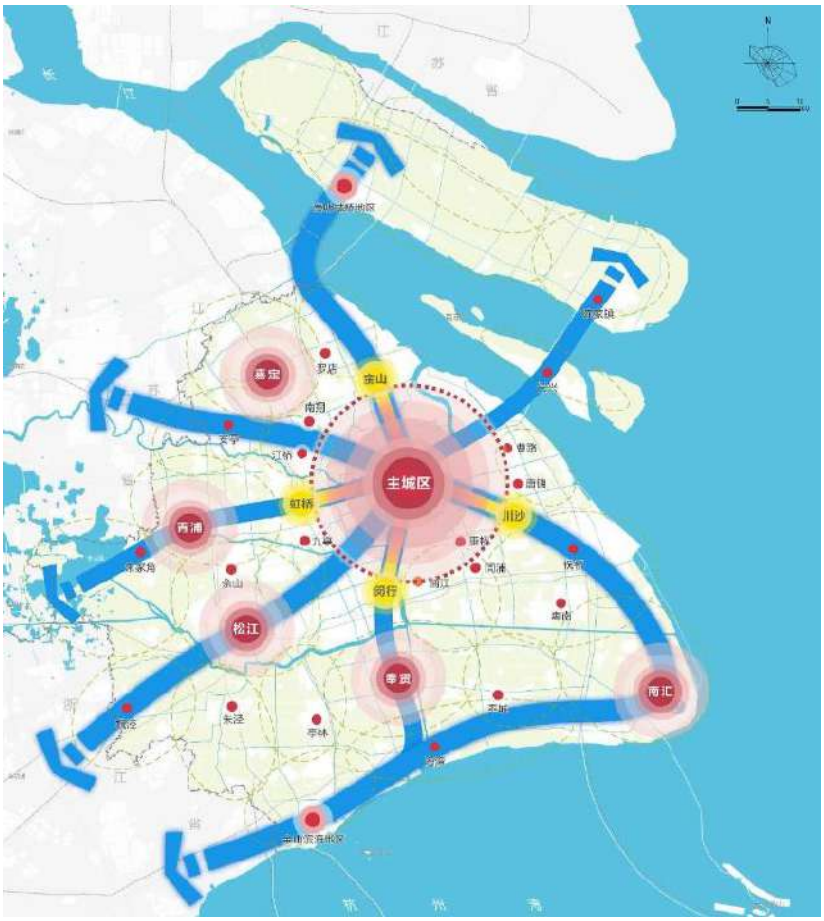
① 城市结构定位

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”：以中心城为主体，强化黄浦江、延安路-世纪大道“十字形”功能轴引导，形成以虹桥、川沙、宝山、闵行 4 个主城片区为支撑的主城区，承载上海全球城市的核心功能。

“多廊、多核、多圈”：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21：上海市域空间结构图



② 城市发展目标

2020 年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。在更高水平上全面建成小康社会，为我国决胜全面建成小康社会贡献上海力量。

2035 年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。重要发展指标达到国际领先水平，在我国基本实现社会主义现代化的进程中，始终当好新时代改革开放排头兵、创新发展先行者。

2050 年全面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。各项发展指标全面达到国际领先水平，为我国建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国、实现中华民族伟大复兴中国梦谱写更美好的上海篇章。

③ 城市交通发展

构建由铁路、城市轨道、常规公交和辅助公交等构成的多模式公共交通系统，形成城际线、市区线、局域线等 3 个层次的轨道交通网络，同时预控研究若干轨道交通通道。至 2035 年，主城区、新城轨道交通站点 600 米用地覆盖率分别达到 40%、30%，全市公共交通占全方式出行比例达到 40%左右，中心城平均通勤时间不超过 40 分钟。

a）轨道交通

城际线：形成由 21 条左右线路构成的市域公共交通骨架，规划总里程达到 1,000 公里以上。规划 2 条联系重要交通枢纽、重点功能区和 2-3 条深入中心城内部、贯穿主城区重要客流走廊的轨道快线，更新利用南何、北杨铁路支线、专用线等现状通道。建立 9 条主城区联系新城、核心镇、中心镇及近沪城镇的射线，新城与主城区之间的公共交通出行比例提升至 80%，枢纽之间的轨道交通出行时间缩短至 40 分钟以内。在新城、核心镇和中心镇之间构建 10 条左右联络线。通过市域枢纽节点转换和部分区段的跨线直通运行，实现多模式轨道交通系统之间的互联互补。

市区线：在主城区规划 25 条、总里程 1,000 公里以上的市区线，其中中心城轨道交通线网密度达到 1.1 公里/平方公里以上。适度加密中心城北部、东部地区网络，加强对发展潜力地区和沿黄浦江等主要客流走廊的轨道交通服务，研究新增线路的快慢线复合功能，在中环附近预留环线运行条件，实现重要交通枢纽、市级中心之间 30-45 分钟互通可达。围绕轨道交通枢纽及站点提升公共活动功能，加强轨道交通沿线新建和更新项目的控制和引导，加强土地集约、综合利用和立体开发。

局域线：在市域构建 1,000 公里以上的局域线网络。在嘉定、青浦、松江、

奉贤、南汇、金山、城桥、惠南等城镇圈构建以中运量轨道和中运量公交等为骨干的局域公共交通网络，并沿主要客流走廊构建城镇圈之间、主城片区和城镇圈之间的骨干线路。

b）市内枢纽

市域枢纽：结合城市级对外客运枢纽、主城区多模式轨道交通转换节点，以及新城、核心镇和中心镇的城际线转换节点，形成 50 个左右市域枢纽，承担主城区与城镇圈之间的城际交通转换功能。

大型换乘枢纽：在主城区和城镇圈结合公共活动中心设置大型换乘枢纽，承担轨道交通多线路的换乘和地区客流集散功能，包括主城区轨道交通三线及以上换乘站，新城、核心镇和中心镇的镇区两线及以上轨道交通换乘站。

c）常规公交和辅助公交

主城区完善公交专用道系统，整合提升常规公交线网服务水平，常规公交站点 500 米用地覆盖率 100%。发展班车、轮渡、定制公交等辅助公交模式，建立水上公共交通及旅游观光交通网络，提高公共交通管理运营水平，干线公交线路平均运营速度达到 20 公里/小时左右。

城镇圈优化常规公交线网，加强对内部客流走廊的覆盖，构建新城、核心镇和中心镇镇区的公交专用道网络，实现常规公交站点 500 米用地覆盖率达到 90%，居民 15 分钟以内接驳进入市域轨道交通网络。

4）土地利用总体规划

依据《上海市土地利用总体规划（2006-2020）》，上海市的发展和土地利用需注重区域之间的统筹协调，以“保护资源、保障发展、引领布局”为目标，强化土地利用综合调控作用，落实最严格的土地管理制度，深化土地节约集约利用，形成切实保护耕地资源、有效保障各类用地需求、引领城市空间发展布局的土地利用规划格局。

① 严格保护耕地特别是基本农田

按照落实最严格的耕地保护制度要求，立足于保证城市粮食安全和生态体系，以建设促保护，确保耕地和基本农田数量，提高耕地和基本农田质量。

② 有力培育城市发展战略地区

适应上海城市新一轮空间发展趋势，继续提升中心城区功能，重点培育浦东、

虹桥等战略地区，通过规划引导和土地调控的双重手段，以土地供应的硬约束引导土地利用结构和布局优化，促进形成具有世界城市地位的都市空间结构。

③ 综合推进土地节约集约利用

按照建设资源节约型社会的要求，以供给引导需求，综合运用经济、行政等手段，促进节约集约利用土地，推动产业结构优化升级和经济发展方式转变。

④ 切实维护城市生态安全格局

按照建设环境友好型社会的目标，优先重视并切实维护上海城市的生态安全格局，统筹安排城市生活、生态和生产用地，实现土地资源永续利用。

根据《上海市国土空间近期规划（2021-2025 年）》，从“上海 2035”的总目标出发，坚持三个规划导向：一是着眼长三角一体化发展，持续优化市域空间格局，支撑城市高质量发展。二是推进以人为核心的城镇化，严守生态和安全底线，保障高品质生活。三是提升国土空间治理能力，服务保障城市近期发展的空间需求，实现国土空间高水平治理。

⑤ 关于用地保障

从规划计划、用途管制、土地供应、执法监督等全流程，加强土地政策供给研究，合理确定土地供应规模，优化调整土地供应布局和结构，保障近期各项行动任务、重大工程、重点项目实施落地。加强规划引导下的土地供应保障，“十四五”期间全市建设用地总规模不超过 3,185 平方公里，耕地保有量为 202 万亩，永久基本农田保护面积为 150 万亩。探索国土资源利用计划联动管理，完善国土空间用途管制，深化推进土地高质量利用。

（4）外高桥地区发展概述

外高桥地区位于上海主城区东北部，西依黄浦江、北临长江入海口，地处黄金水道和黄金岸线交汇处，是国家沿海大通道、上海沿江发展带和浦东南北科创走廊的交汇点。作为长江经济带的重要港口和上海国际航运中心、贸易中心的核心载体，外高桥地区承担着新时代探索改革开放、创新发展新路径，全力打造浦东社会主义现代化建设引领区的重要使命，规划范围包括外高桥保税区、外高桥港综合保税区、高桥镇、高东镇、高行镇行政区，总面积 98.39 平方公里。

外高桥保税区和外高桥港综合保税区是我国第一个自由贸易试验区策源地的重要组成部分。高桥、高东、高行三镇着力提升产业发展能级，推进产城深度

融合，与外高桥保税区、外高桥港综合保税区形成联动发展态势。构建“核心带动、区域协同、多点发力”的产业空间形态，形成“一核两带四片区”的空间功能布局，增强外高桥地区产业创新发展和城市功能提升的承载能力。

一核：开放型经济核

发挥自贸试验区和海关特殊监管区域制度创新的开放高地优势，强化国际国内市场连接功能和全球资源要素配置功能，打造外高桥保税区和外高桥港综合保税区产业要素集聚、制度政策创新的开放型经济核。

两带：沿江产业辐射带

沿长江口航运产业带——依托沿长江区位优势和港口资源，建设以港口服务、航运物流、邮轮制造、海工装备制造等为主导的产业功能带。提升码头服务、集装箱堆场服务、仓储服务等港口服务水平，做强国际中转、国际配送、国际采购等功能。强化外高桥造船厂船舶制造功能，提升大型邮轮总装制造能力。

沿黄浦江生态创新带——做优三岔港楔形绿地生态功能，研究布局总部办公、科创研发、商业服务等功能业态，打造生态与科技深度融合的发展新空间。谋划滨江战略留白区规划布局，按照《黄浦江沿岸地区建设规划（2018-2035 年）》要求，开展外高桥地区滨江区域功能定位。

四片区：特色产业片区

邮轮生产配套及装备制造片区——全力推进浦东邮轮产业园建设，强化邮轮配套产业与外高桥保税区保税生产加工、仓储配送等功能联动，规划布局邮轮制造相关配套产业，集聚和发展产业链上下游企业。加快高东工业园区转型升级和外高桥物流园区二期开发建设，着力发展高端制造、海工装备、邮轮生产配套等产业。

新兴产业研发与转化片区——充分发挥复旦科技园创新中心、U-Lab 生物医药共享实验室载体、平台的带动溢出效应，依托高桥工业园区、巴斯夫科创园，加强与高校院所、企业研发中心合作，推动科技成果在外高桥地区加速产业化，重点发展生物医药和新材料等产业。深化高桥工业园区功能定位研究，高起点规划、高标准建设、高质量推进园区产业转型升级。

现代商贸商办综合服务片区——发挥轨道交通站点周边区位优势，打造高品质商业综合体，提升外高桥地区城市综合服务功能。依托森兰商务区，重点打

造体育文化、新型消费、高端商业、邮轮服务等服务功能，发展商务办公、研发设计、休闲商业、电子竞技等业态，积极培育布局绿色低碳、元宇宙、智能终端等新赛道。推进高行工业园区转型升级，加快城市更新，与森兰商务区联动连片发展。

文旅融合生态休闲片区——提升外高桥地区文化旅游综合服务功能，推进文化活动、旅游项目、艺术品展示、文创办公、星级酒店等落地，增强文旅休闲综合服务功能。依托高桥古镇传统居民建筑、特色风貌街巷，挖掘文化元素和文脉基因，研究推出主体性旅游产品，联动三岔港楔形绿地，构建古镇旅游、休闲娱乐、户外运动、文化遗产等为一体的特色文化旅游休闲品牌。

2、项目所处区域仓储物流市场情况

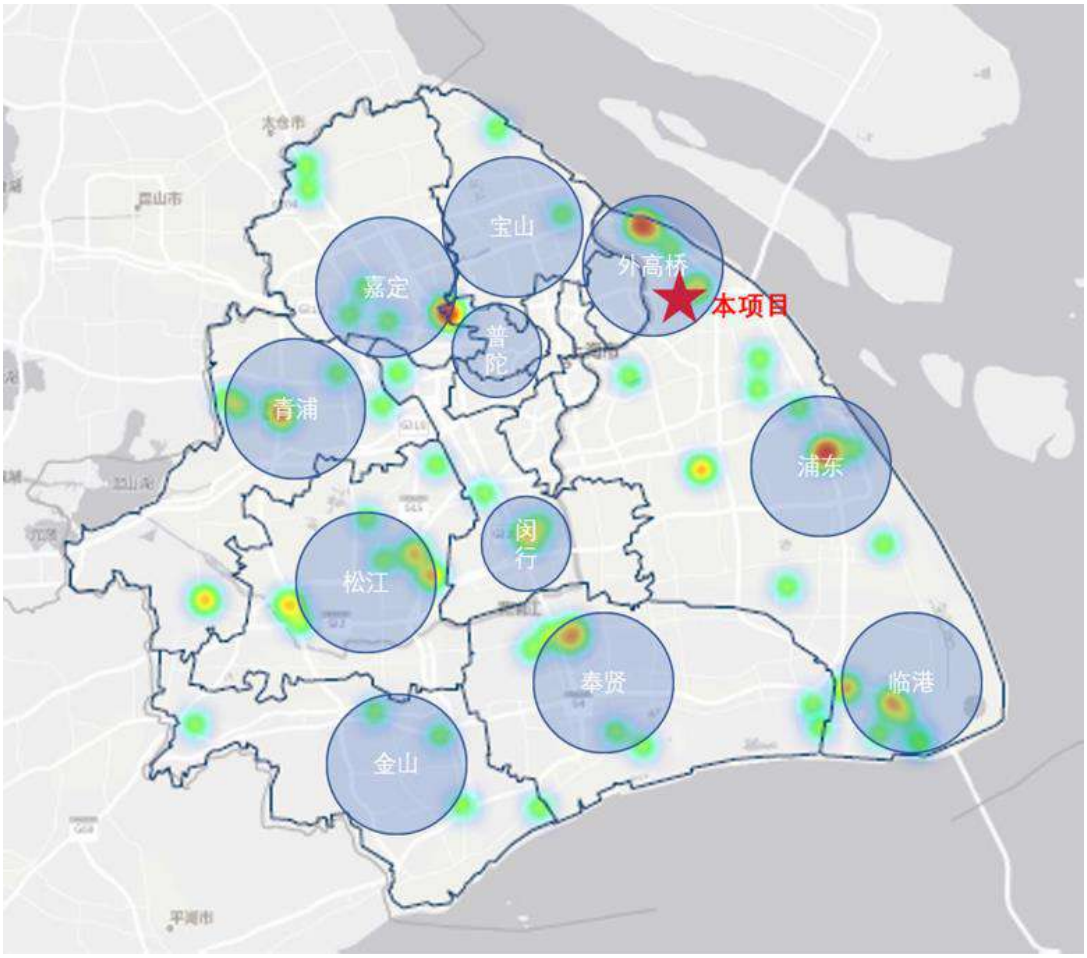
（1）上海市仓储物流市场情况

1）上海市高标仓物流市场情况

① 市场概况

上海市物流市场体量巨大，在全市除市中心以外的绝大部分行政区均有体量较大的高标仓库正在运营。其中，存量分布最大的区域包括临港、外高桥、浦东（临港、外高桥除外）等，分别依托于洋山保税港区、外高桥保税区和浦东机场保税区。从高标仓开发商角度来看，在上海深耕运营的开发商有普洛斯、嘉民、外高桥集团股份、万纬、新宜、易商、宝湾、安博、同盛、丰树、维龙等。

图22：上海市物流仓储市场概况（2024Q2）

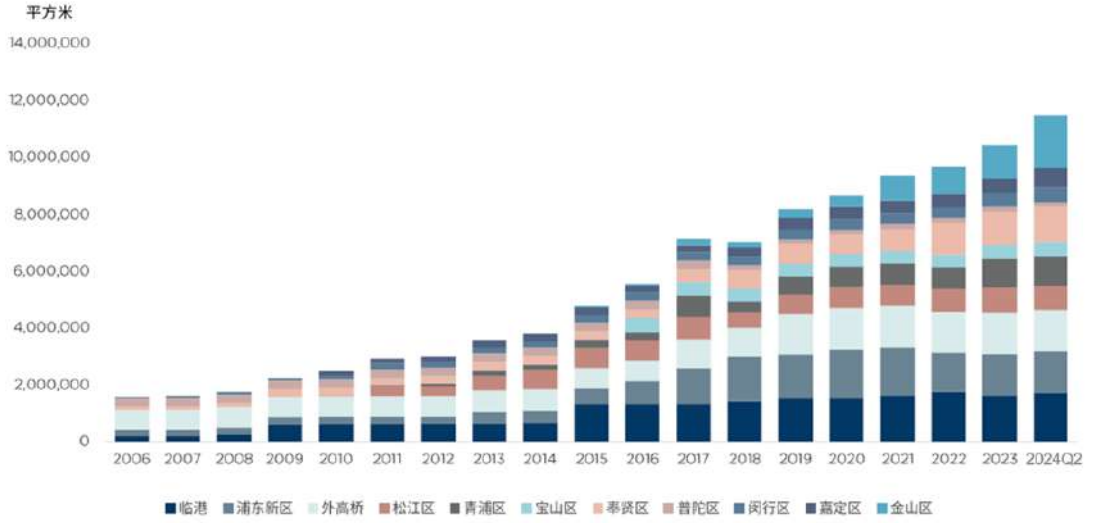


资料来源：戴德梁行

② 存量及供需情况

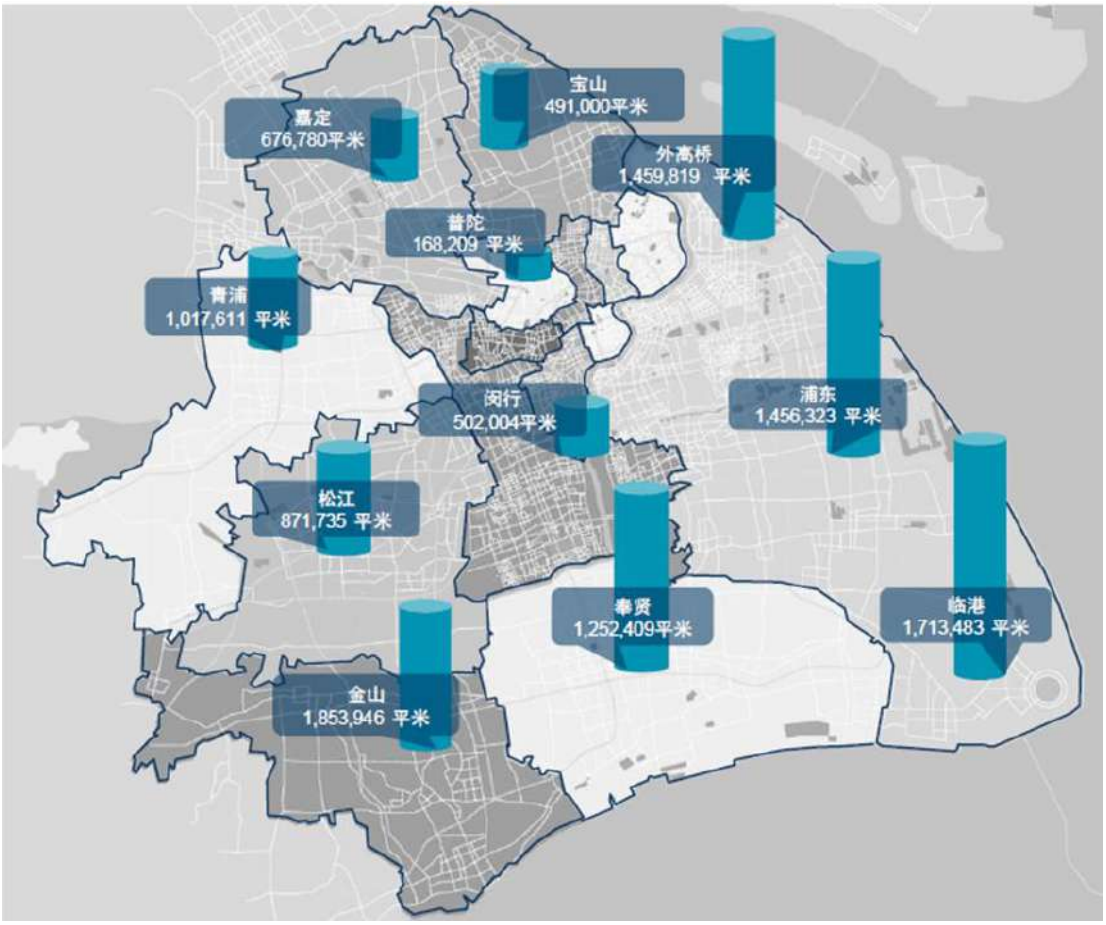
上海市物流地产市场常年保持稳定发展，物流仓储物业的总存量逐年攀升。截至 2024 年二季度末，全市总存量约为 1,146 万平方米。从存量分布区域来看，临港、外高桥、浦东（临港、外高桥除外）的高标准物流仓储存量位居全市前三，分别约为 171 万平方米、146 万平方米和 146 万平方米。从仓储用地供应的角度来看，项目所处的外高桥区域在过去 10 年都未有仓储用地出让的记录，预计未来该区域物流仓储的供应紧缩、存量增长持续放缓。

图23：上海市高标准物流仓储市场存量(2024Q2)



数据来源：戴德梁行

图24：上海市高标准物流仓储市场存量分布(2024Q2)



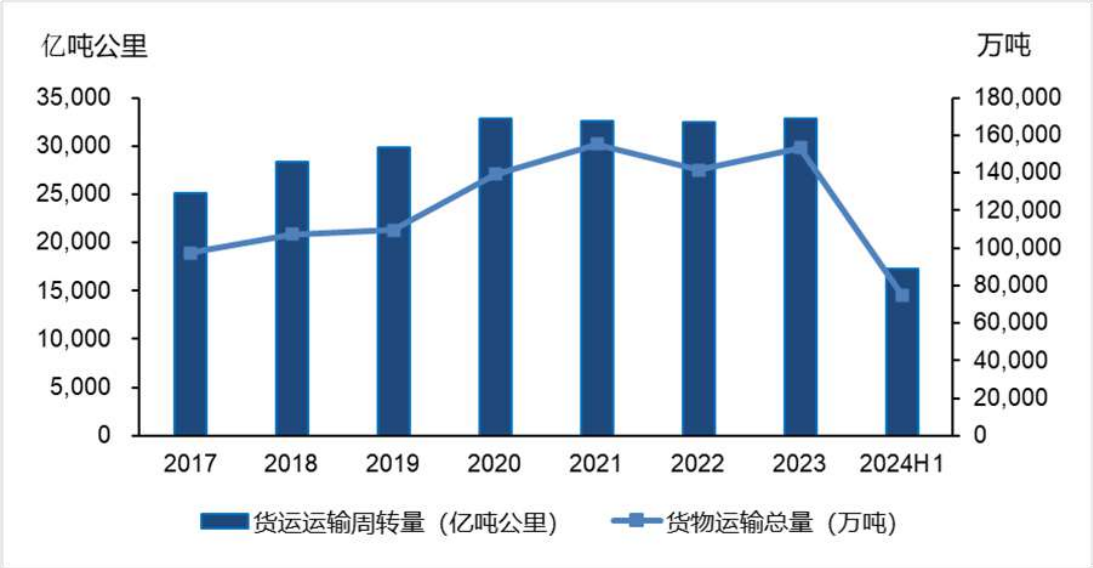
数据来源：戴德梁行

在仓储物流市场供应方面，2022 年，全市录得 56 万平方米新增供应，主要集中于金山、奉贤、临港区域。进入 2023 年，青浦、闵行和宝山有新项目入市，

为市场带来约57万平方米的库存。2024年上半年，新宜金山银河一号项目入市，给市场带来约65万方的新增供应。

在仓储物流市场需求方面，2017-2023年上海货物运输周转量呈现稳中上涨态势。尽管2020年公共卫生事件对交通运输业产生严重冲击，上海市货物运输周转量仍保持稳定增长。2020年，上海市货物周转量为32,847亿吨公里，同比增长10.2%。2023年，上海完成货物运输量153,343.69万吨，比上年增长8.6%。2024年上半年，上海已完成货物运输总量75,023.01万吨，比去年上半年增长0.6%。从过去5年的统计和趋势来看，上海市高标准物流仓储物业的需求仍有望保持平稳增长。

图25：上海市运输业发展情况(2017-2024H1)

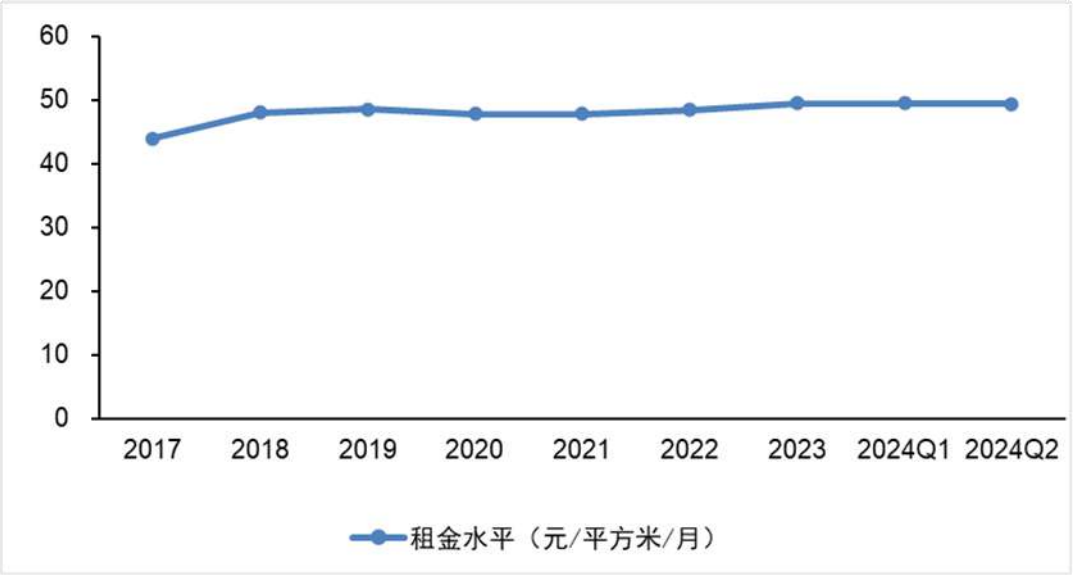


数据来源：上海市统计局

③ 租金及空置率情况

2018-2022年，在项目新增供应增加、需求不断提升和公共卫生事件等因素的叠加影响下，上海市物流地产市场整体租金水平在近年来保持稳定，过去五年租金复合增长率约2.0%。其中，品质较好、稳定运营、空置率较低的物业能够保持更高的租金增长。2023年，上海市高标准物流仓储的平均租金达49.5元/平方米/月，相比2022年增长2.1%。进入2024年一季度，上海高标仓库的平均月租金略降0.07%至49.47元/平方米/月。受到经济形势与市场需求变化的影响，二季度租金继续下降0.1%至49.40元/平方米/月。

图26：上海市高标准物流仓储历年租金走势(2017-2024Q2)

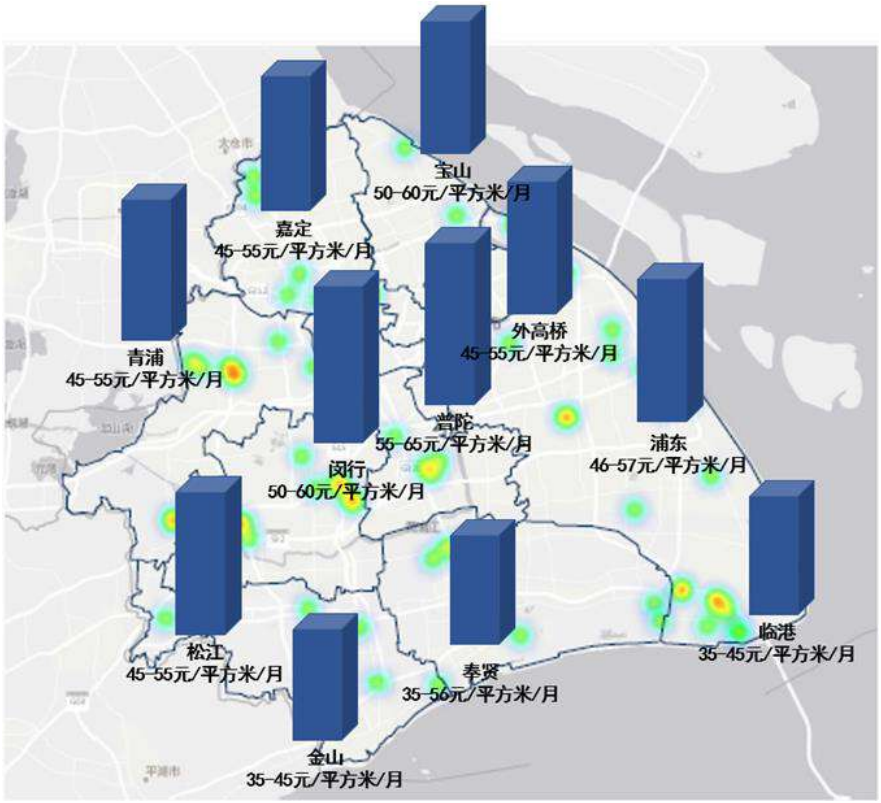


数据来源：戴德梁行

注：图中租金为含税含物业管理费

受到地理位置、交通条件、供需关系和当地物业品质的影响，不同区域的平均租金水平存在一定的差异。平均租金水平最高的区域为普陀、闵行和宝山区域，其平均租金水平分别为 57.6/56.4/54.6 元/平方米/月，奉贤区域的平均租金水平在上海市范围内处于较低水平，为 43.2 元/平方米/月。

图27：上海市物流仓储市场各区域租金概况（2024Q2）

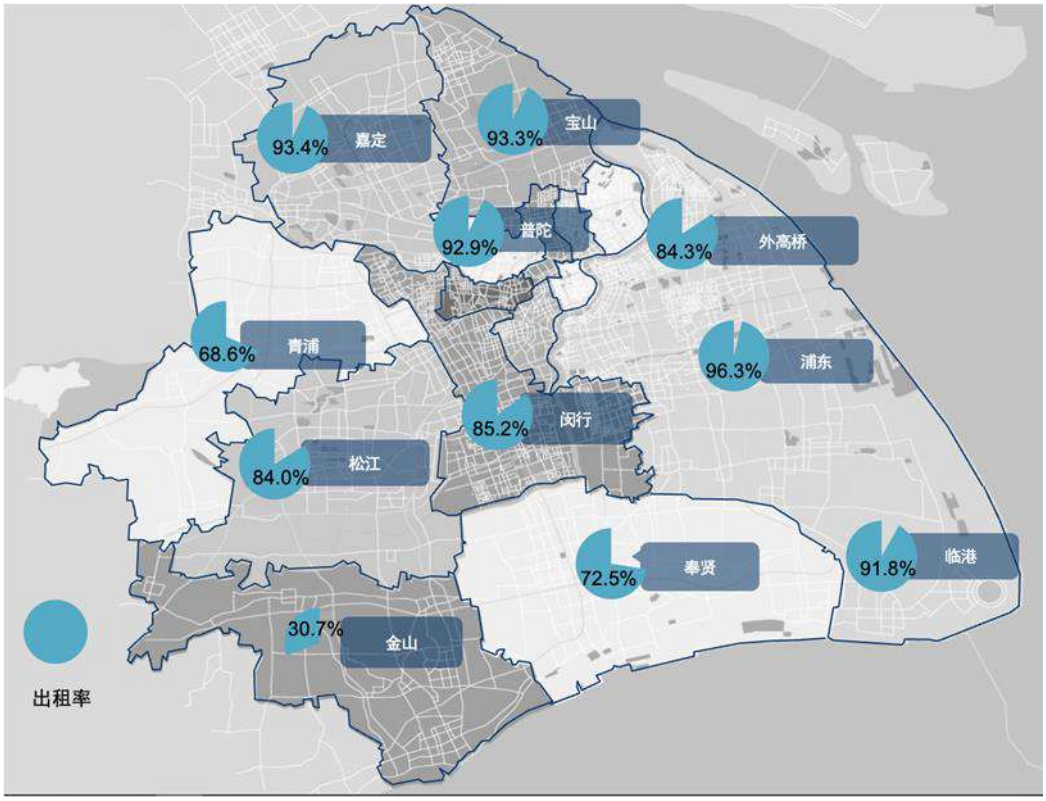


*注：图中租金为含税含物业管理费

数据来源：戴德梁行

在空置率方面，在大量新增供应持续涌入的情形下，上海金山和青浦等区域的物流地产空置率较高，但受益于旺盛的物流仓储需求，上海大部分区域的高标准物流地产空置率仍能保持在 10-15%的水平。

图28：上海市物流仓储市场出租情况（2024Q2）

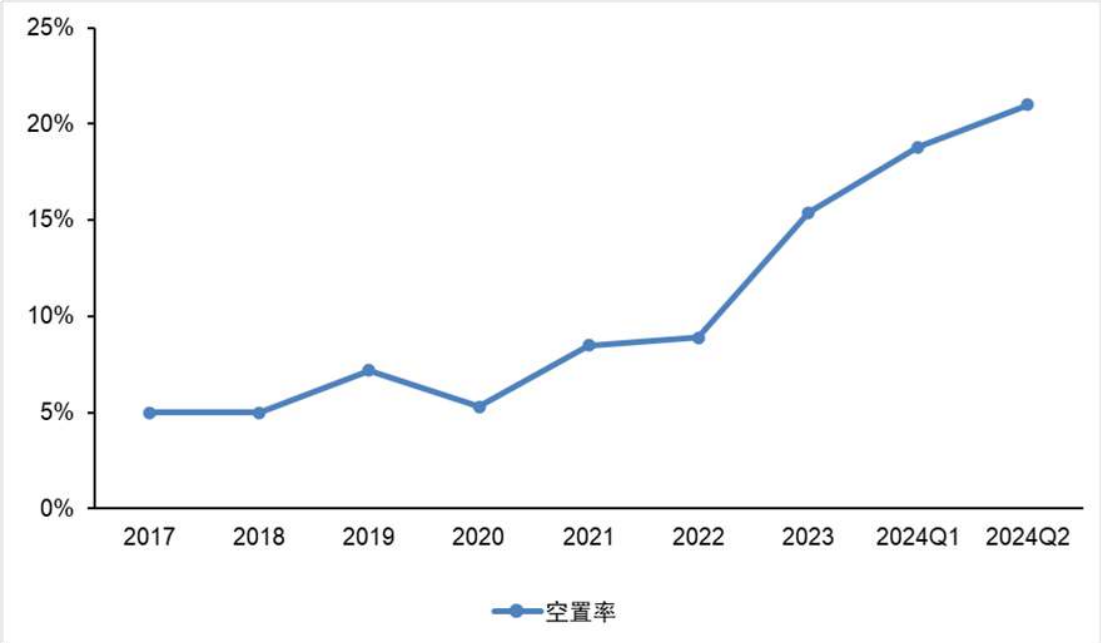


数据来源：戴德梁行

自 2017 年以来，受到上海市高速增长的新增入市面积和 2020 年公共卫生事件爆发的双重影响，上海市高标准仓储物业的空置率水平有所上升，至 2022 年末已上升至 8.9%。2023 年，在新增供应的影响下，市场空置面积增加，带来一定的承租压力，上海的整体空置率上升至 15.4%。2024 年一季度，上海高标仓市场整体租户结构相对稳定，电商、第三方物流、快递快运依旧是市场的主要去化力量。尽管整体市场租赁问询表现开始变得积极，但新签及扩租成交项目表现仍较为平淡，空置率上升 3.4%至 18.8%。2024 年二季度，由于金山新增了 65 万方的新增供应，市场需要更长的时间去化，上海整体高标仓的空置率上升至 21%。上海与周边城市已形成了紧密的物流联动关系，随着区域物流合作的加强，上海高标仓的辐射范围将进一步扩大，吸引更多周边地区的仓储需求，有利于缓解上

海高标仓空置率上升的问题。另外，跨境电商的扩张对高标仓的需求起到了推动作用。上海作为国际大都市和物流枢纽，其高标仓需求将持续增加。一些规模较小、效率较低的仓库可能会被淘汰，而大型、专业化的高标仓将更具竞争力。

图29：上海市高标准物流仓储市场空置率趋势（2017-2024Q2）

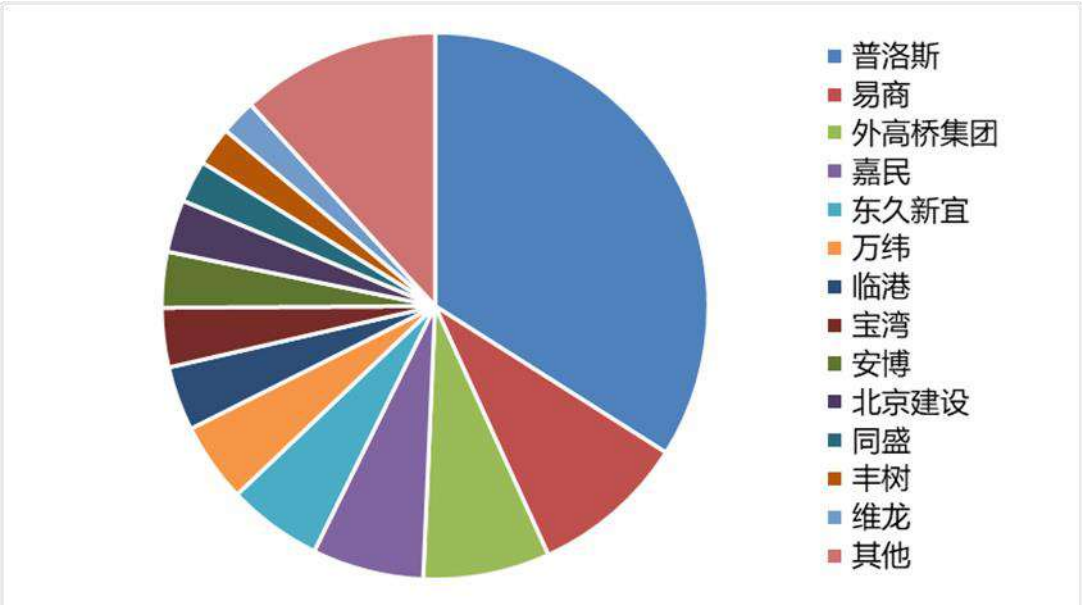


数据来源：戴德梁行

④ 开发商及租户情况

上海市物流地产市场中汇聚了众多知名物流仓储开发商，主要包含普洛斯、外高桥、嘉民、易商、安博等。市场存量中的开发商分布如下：

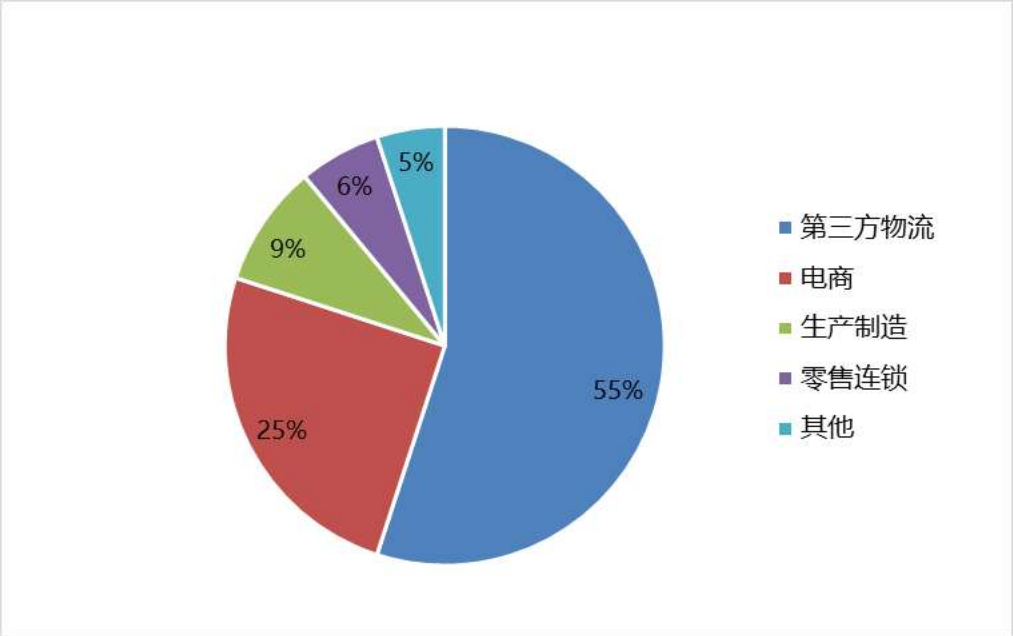
图30：上海市物流仓储市场开发商分布（2024Q2）



数据来源：戴德梁行

从租户行业来看，第三方物流仍为需求首位，其中消费需求成交占据主力，消费市场活力恢复带动了仓储去化，包括食品保健、医疗器械、3C 产品、服饰鞋帽、图书音像、酒水等。

图31：上海市物流仓储市场租户行业分布（2024Q2）



资料来源：戴德梁行

⑤ 市场展望

根据戴德梁行市场调研，2022 年至 2024 年上半年，上海市共录得工业用地（含仓储用地）一级市场成交约 316 笔，总出让面积约 1,406 万平方米。其中仓储用地一级市场仅成交 13 笔，占比约 4.11%；出让总面积约 104 万平方米，占比约 7.40%。总体而言，上海市仓储用地一级市场供应量较少。

从成交地块所属区域来看，自贸区临港新片区作为上海市近年来着重发展的新兴区域，出让的仓储用地数量最多。金山、嘉定等区域均有新的仓储用地出让。根据戴德梁行市场调研，本基础设施项目所在的外高桥区域近 10 年无新增仓储用地供应，预计短期内区域新增仓储用地供应有限。

2）上海市冷库物流市场情况

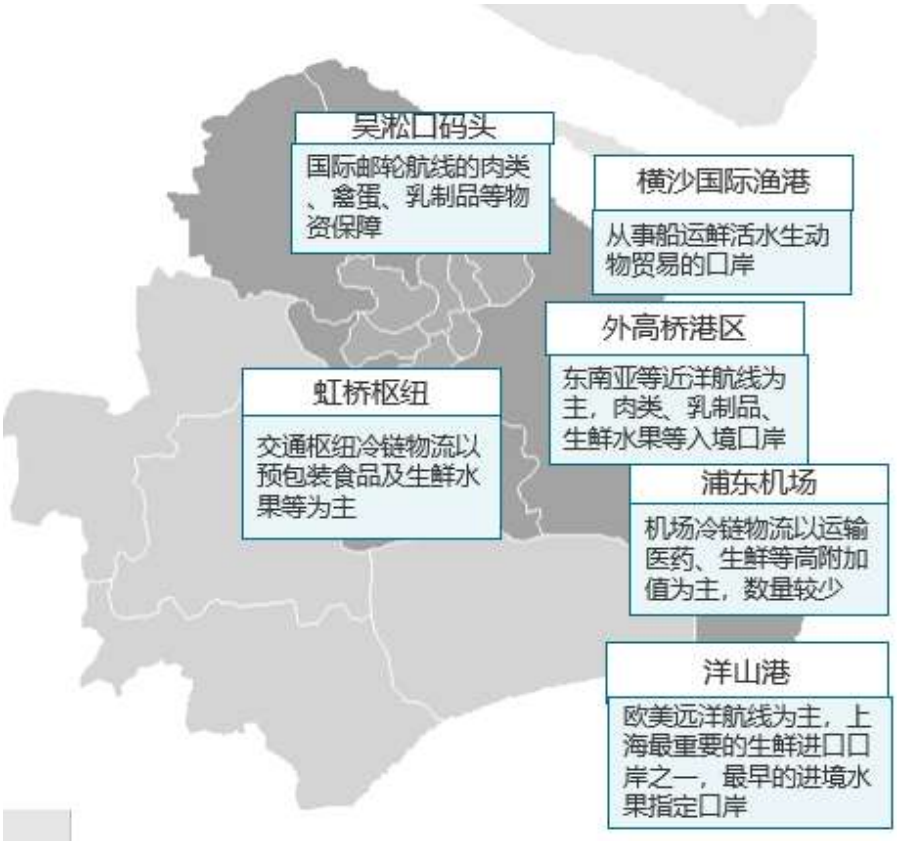
① 存量及供需情况

上海作为拥有高密度人口的一线城市及世界最大贸易口岸城市，目前最主要的市场化冷库需求主要来自于消费类食物商品的中转、分配、仓储。冷库主要

依托于生鲜冷链、生物医药、航空冷链中仓储、中转、分配环节对仓储温度的需求。另外随着近年来生鲜电商的快速发展，在上海各居住区域的服务半径内出现较多中小型冷库，在城市配送中承担与前置仓、冷链运输、冷库仓储等进行高周转的仓储载体。

目前，全市高标准冷库项目多围绕海港、空港等交通枢纽周边分布。

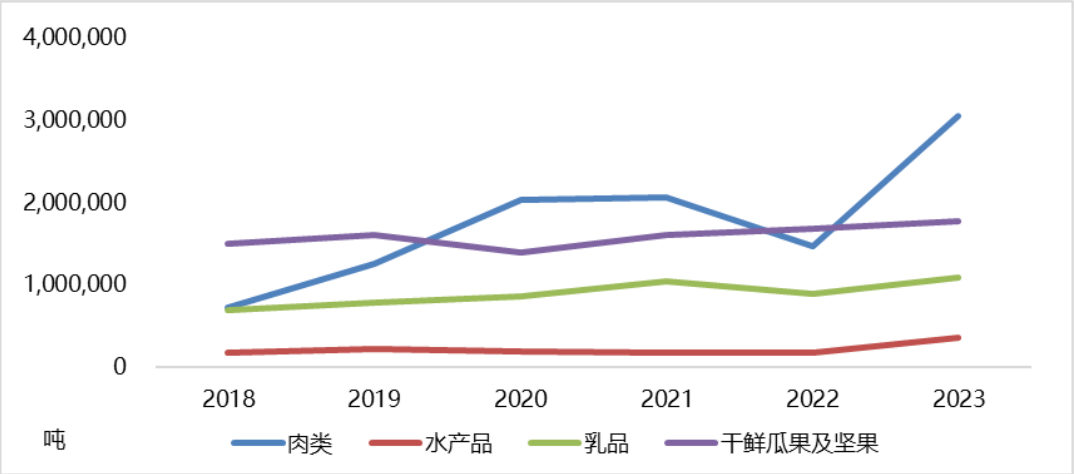
图32：上海市冷库物流项目分布情况



资料来源：戴德梁行

2022 年 9 月 27 日，外贸司发布《商务部关于印发支持外贸稳定发展若干政策措施的通知》，其中对各地稳定外贸、提升港口集疏运和境内运输效率等做了明确指示。随着未来各项开放支持性政策的陆续推出，上海以冻肉为主进口农产品贸易将呈进一步上升趋势。作为拥有高密度人口的一线城市及世界最大贸易口岸城市，上海是全国最大的进口肉类口岸，上海占了全国牛肉及猪肉进口量的 45.05%和 38.53%，占了全国奶制品进口量的 33.77%。

图33：近年主要进口农产品类型的进口数量趋势（2018-2023）



资料来源：上海海关官方报道

据上海海关数据显示，2023 年上海关区货物进出口总额 77,346.36 亿元，比上年增长 0.5%。其中，进口额 31,115.48 亿元。上海港主要进出口货物中，农产品占进口比重的 7.98%。肉类、乳品及果蔬类产品进口持续增长，其中肉类近年来增幅明显，2018-2023 年间五年平均增幅达到 33%。以肉类为主的进口农产品增长明显，上海作为其消费地及中转地，以冷冻需求为主的冷库基础设施需求旺盛。

②租金及出租率

在公共卫生事件居家隔离背景下，生鲜电商迎来井喷式发展，来自生鲜电商和第三方冷链运营商的租赁需求活跃。高标准冷库主力租金约 105-115 元/平方米/月，约为普通干仓租金的 2-2.5 倍。万纬、普菲斯等成熟项目年均增长率约 2.5%。目前一线城市对于保鲜冷链的需求旺盛，已恢复到公共卫生事件前的水平，出租率普遍保持在 70%以上。

表格32：上海市冷库物流仓储项目租金及出租率

区域	租金（元/平方米/月）	出租率
宝山、杨浦、嘉定	85-128	70%-80%
青浦、闵行	85-135	75%-85%
金山、松江	85-130	70%-75%
浦东（含临港、外高桥）	97-146	55%-70%

备注：表格中的出租率指区域内在营的冷库项目在散租模式下的 2024 年上半年的平均出

租情况

数据来源：戴德梁行

截至 2024 年二季度，上海市品质较优的代表性冷库物流仓储项目租金报价范围集中在 90.0-125.0 元/平方米/月，租金差异主要体现在项目的地理位置、硬件设施以及运营服务品质等方面。

表格33：上海市代表性冷库物流仓储项目租金水平

序号	项目名称	开发商	建筑面积（平方米）	租金报价（元/平方米/月）	入市时间
1	青浦冷链园	美库	41,000	107-122	2022
2	新四平公路冷库	普洛斯	20,000	106-122	2021
3	书院镇冷库	上海鸿冷	20,000	102-112	2022
4	洋山保税港冷库	普菲斯	25,329	92-112	2010
5	海杰路冷库	万纬	30,800	110-125	2014

注：上述租金均含增值税含物业管理费

数据来源：戴德梁行

③ 市场展望

未来几年，生鲜食品将继续成为上海本地家庭消费的重要组成部分，这将增加此类农产品储存在优质冷库空间的需求。上海将致力于通过增强可持续发展能力，掌握先进的集成技术，以及设计最佳的运营空间等方式，全面推动冷库市场的高质量发展。鉴于不断增长的市场需求和日益完善的基础设施，上海冷库投资也将持续升温。

（2）外高桥地区仓储物流市场情况

1）外高桥地区高标仓物流市场情况

① 存量及供需情况

目前，浦东新区外高桥地区内主要的物流仓储物业分布集中，其主流开发商包括普洛斯、嘉民、易商和外高桥集团等。截至 2024 年二季度，外高桥地区高标仓储存量为 146 万平方米，占全市总存量的 12.7%。

外高桥地区具有优越的地理位置和良好的区位优势，使其成为上海物流及贸易的重要节点，进而吸引了大量企业选址于此。外高桥地区已有 4 条轨道交通、5 条过江隧道，形成了便捷的市域交通网络。沪苏通铁路作为国家中长期铁

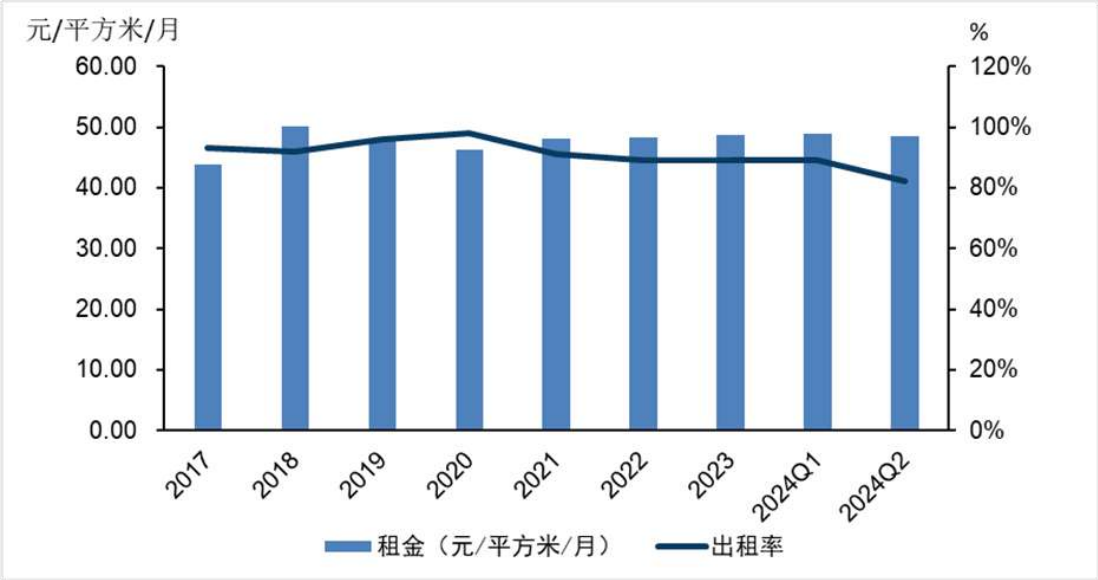
路网规划“八纵八横”高铁网沿海通道的重要组成部分，将设外高桥站，连接上海东站，贯通长三角沿海运输通道，对增强外高桥地区集疏运能力具有重要意义。

作为中国第一个保税区综合开发商，外高桥集团股份以海关特殊监管区和税收优惠的政策优势为起步点，推动外高桥保税区逐步发展成为集出口加工、国际贸易、转口贸易、保税仓储和商品展示等功能于一身的经济开放型区域，外高桥的园区已经形成了以汽车主题产业园、生物医药产业园、智能制造服务产业园、金融贸易文化服务区为主体的“三园一区”规划格局。随着区域内物流、贸易、金融等配套服务企业的不断集聚，外高桥的产业链得到了进一步完善，形成了集仓储、运输、配送、加工、包装、信息处理等功能于一体的现代物流体系，使外高桥仓储物流项目具备强劲的市场需求。

② 租金及空置率情况

过去 5 年，外高桥子市场租金稳步增长，2017-2022 年历史复合增长率达 2.1%。2023 年，外高桥子市场平均租金 48.7 元/平方米/月，相比 2022 年微涨 0.6%。外高桥区域平均出租率为 89.3%，第三方物流依然为高标仓去化主力。进入 2024 年一季度，虽然全市物流市场租金及出租率都面临一定下跌，但外高桥地区受益于区位及资源优势，租金及出租率始终保持稳定。2024 年一季度平均租金略微上涨 0.06%至 49.0 元/平方米/月，平均出租率和 2023 年持平维持在 89.3%。2024 年二季度开始，经济环境的不稳定导致市场需求下降，租户对于仓储空间的需求有所减少。2024 年二季度末，平均租金下探 0.9%至 48.5 元/平方米/月，出租率出现小幅下滑至 84.3%。

图34：外高桥板块历史租金及出租率趋势(2017-2024Q2)



资料来源：戴德梁行

注：图中租金为含税含物业费

截至 2024 年 6 月末，区域内品质较优的代表性高标物流仓储项目租金报价范围为 42-55 元/平方米/月，成熟项目的平均出租率保持在 90%-95%。

表格34：外高桥主要物流基地仓储物业租赁情况分析（2024Q2）

序号	项目名称	开发商	建筑面积（平方米）	租金报价（元/平方米/月）	出租率	入市时间
1	英伦路物流园	普洛斯	54,000	47-52	94-96%	2009
2	港城路物流园	普洛斯	65,554	43-47	95-98%	2010
3	美桂南路物流园	嘉民	77,585	45-55	65-70%	2012
4	德林路物流园	嘉里建设	14,265	42-45	95-98%	2007

注：租金为含税含物业费

数据来源：戴德梁行

③ 市场展望

根据戴德梁行市场调研，从整个外高桥地区的物流仓储供求情况来看，物流供地短缺的现状或将持续，未来几年主要以消化存量为主。区域在营的品牌库标准较高，租金水平预期在全市继续处于领跑水平。预计未来外高桥区域物流租赁市场仍处于需求旺盛的状态，租金水平将稳步上升，空置率将保持稳定。

2）外高桥地区周边冷库物流市场情况

根据戴德梁行市场调研，外高桥地区在营冷库项目较少，区域内不存在与本基础设施项目同类型的冷库项目。上海市浦东新区目前在营的品牌优质冷库主要集中分布在临港片区，外高桥地区周边代表性冷库项目基本信息如下：

表格35：外高桥地区周边代表性冷库项目情况

冷库项目	万纬海港仓	普冷海港库	临港普菲斯冷库	同华冷库	上海鸿冷冷链物流冷库（书院）
板块	临港新片区产城融合区	临港新片区产城融合区	洋山综保物流区	临港新片区产城融合区	上临港新片区产城融合区
开发商	太古冷链	普洛斯	中外运普菲斯冷链物流	上海千隆物流	鸿冷冷链
运营商	万纬冷链	普冷	中外运普菲斯冷链物流	上海同华冷链物流	鸿冷冷链
竣工时间	2014 年	2021 年（一期冷藏库）、2022 年（二期冷冻库）	2010 年	2010 年	2022 年
冷库建筑面积	30,800 ㎡	20,000 ㎡	25,329 ㎡	15,160 ㎡	6,000 ㎡
出租率	70-75%	55-65%	55-65%	50-55%	75-80%
产品类型	冷库+综合楼	常温库+冷库+综合楼	冷库+综合楼	常温库+冷库	常温库+冷库
冷库层数	单层	双层坡道库的首层	单层	双层	单层

资料来源：戴德梁行

3、周边可比竞品项目分析

（1）竞争性物业选取标准

本基础设施项目包含非冷库高标仓和冷库，根据品牌、规模、配套、设备等方面综合考量，戴德梁行分别选取了项目周边的非冷库高标仓及冷库作为竞争性物业对比分析的对象，选取标准如下表：

表格36：竞争性物业选取标准

仓库建造标准	室外环境	仓储区域	办公区域	安全设施	其他标准
单层彩钢结构	卡车装卸区	电动卷帘门	石膏板吊顶	烟感系统	非冷库高标仓面积五万平方米以上，距离 20 公里以内；冷库面积 5000 平方米以上，距离 60 公里以内

灯下高度不低于 9.0 米	合理数量的停车位	抬起式卸货平台	隔音处理	消防栓系统和自动喷淋系统	属于品牌物流仓储物业开发商
雨棚宽度不小于 6 米	装卸货区内有足够照明	金刚砂地坪	电话通讯和宽带网络系统	闭路电视监控系统	
地面承重为 3 吨/平方米	出入口分离	-	良好的通风机照明	防火卷帘门	

资料来源：戴德梁行

（2）竞争性物业对比分析

1）非冷库高标仓竞争案例

根据上述的竞争性物业选取标准，综合各类指标，戴德梁行选取了 3 个规模相当的非冷库高标仓物流园作为竞争性物业进行对比分析：英伦路物流园、美桂南路物流园、港城路物流园。

图35：本项目与非冷库高标仓竞争性物业位置分布图



资料来源：戴德梁行

表格37：非冷库高标仓竞争性物业一情况

项目名称	英伦路物流园	

项目位置	上海市浦东新区英伦路 999 号	
运营方	普洛斯	
项目规模	总建筑面积：约 54,000 平方米	
投入使用时间	2009 年	
交通状况	● 距上海绕城高速 3 公里 ● 距外高桥港 3 公里 ● 距虹桥交通枢纽 35 公里 ● 距浦东国际机场 40 公里 ● 距洋山深水港 98 公里	
项目介绍	英伦路物流园坐落于上海外高桥保税区内，具有上海东北角的优势区位，紧靠外高桥港区。上海外高桥保税区规划面积 10 平方公里，已封关运作面积 8.9 平方公里，已发展成为集国际贸易、先进制造、现代物流及保税商品展示交易等多种经济功能于一体的综合型保税区，同时还是上海市重要的现代物流产业基地之一。因此，英伦路物流园将依托于外高桥保税区的保税政策优势及战略地位，着力为国际贸易及先进制造业打造高质量、多功能的物流仓储设施。	
设施设备	雨棚：有； 月台：4.5m； 仓库净高：约 10 米； 其他：停车位、丙二类防火等级等。	
平均租金	47-52 元/平方米/月（含税含物业管理费）	
出租率	94-96%	
主要租户	cummins 康明斯、泰科电子	

资料来源：戴德梁行

表格38：非冷库高标仓竞争性物业二情况

项目名称	美桂南路物流园	
项目位置	上海市浦东新区美桂南路 331 号	
运营方	嘉民	
项目规模	总建筑面积：约 77,585 平方米	
投入使用时间	2012 年	
交通状况	● 距上海绕城高速 3 公里 ● 距外高桥港 3.5 公里 ● 距虹桥交通枢纽 35 公里 ● 距浦东国际机场 40 公里 ● 距洋山深水港 98 公里	
项目介绍	位于外高桥保税区，是上海国际航运、贸易中心的重要载体，毗邻黄金岸线深水港区和上海市区，享有进出口关税优惠，是高价值消费品配送中心的理想选址。本项目为 4 幢坡道式双层仓储设施。	
设施设备	双层坡道库；	

	雨棚：有； 月台：内置式平台； 仓库净高：约 8 米； 消防：ESFR 喷淋系统、烟感系统、消火栓； 其他：停车位、丙二类防火等级等。
平均租金	45-55 元/平方米/月（含税含物业管理费）
出租率	65-70%
主要租户	日立、DHL、劲倍达国际贸易

资料来源：戴德梁行

表格39：非冷库高标仓竞争性物业三情况

项目名称	港城路物流园	
项目位置	上海市浦东新区港城路 2366 号	
运营方	普洛斯	
项目规模	总建筑面积：约 65,554 平方米	
投入使用时间	2010 年	
交通状况	● 距上海绕城高速 3.5 公里 ● 距中环 11 公里 ● 距外高桥港 6 公里 ● 距虹桥交通枢纽 35 公里 ● 距浦东国际机场 40 公里	
项目介绍	港城路物流园位于上海市浦东新区高桥镇。周边物流仓储企业众多，有规模优势。项目可租赁面积 65,554 平方米。项目离 G1501 和 S203.5 公里。	
设施设备	双层坡道库 雨棚：有； 月台：内置式平台； 仓库净高：约 9 米； 消防：ESFR 喷淋系统、烟感系统、消火栓； 其他：停车位、丙二类防火等级等。	
平均租金	43-47 元/平方米/月（含税含物业管理费）	
出租率	95-98%	
主要租户	利道国际物流、泛城国际货运、三艾尔振华物流	

资料来源：戴德梁行

2）冷库竞争案例

鉴于外高桥区域缺乏同类可比冷库案例，戴德梁行扩大范围从浦东新区内选取了 3 个规模相当的冷库作为竞争性物业进行对比分析：海杰路冷库、新四平公路冷库、书院镇冷库。

图36：本项目与冷库竞争性物业位置分布图



资料来源：戴德梁行

表格40：冷库竞争性物业一情况

项目名称	海杰路冷库	
项目位置	浦东新区海杰路 399 号	
运营方	万纬	
项目规模	冷库建筑面积：约 30,800 平方米	
投入使用时间	2018 年 7 月（2014 年竣工，太古冷链运营）	
交通状况	• 距离浦东机场 30 公里 • 临近上海绕城高速、沪芦高速	
项目介绍	高品质冷库建造标准，世界首个 LEED 铂金级认证的冷库类项目，海关备案查验园区	
设施设备	设置 7 个独立库房，可按需求提供零下 25 度至零上 18 度的多温区仓库 托盘数量： 冷冻 15,300	

	冷藏 28,000 恒温 6,700
平均租金	110-125 元/平方米/月（含税含物业管理费）
主要租户	费列罗华东 RDC 及分包中心、佳沛华东 RDC、driscolls 怡颗莓、恒天然商贸（安佳黄油）、lambweston 冷冻薯条、可口可乐等

资料来源：戴德梁行

表格41：冷库竞争性物业二情况

项目名称	新四平公路冷库	
项目位置	浦东新区新四平公路 1208 号	
运营方	普洛斯	
项目规模	冷库建筑面积：约 115,985 平方米	
投入使用时间	一期冷藏库 2021 年 12 月，二期冷冻库 2022 年 2 月	
交通状况	• 距离浦东机场 26 公里 • 临近上海绕城高速、沪芦高速	
项目介绍	为临港新片区内高标准冷库，自有园区运营，项目总建筑面积超 11.5 万方，独立设置干仓、综合楼等丰富业态，可拓展性强，多温区设置可满足冻肉、水果、奶制品等丰富品类入库需求	
设施设备	冷库位于两栋坡道库的底层，设置 8 个仓间，可按需求提供零下 20 度至零上 10 度的多温区仓库 托盘数量 冷冻：8,685 冷藏：8,610	
平均租金	106-122 元/平方米/月（含税含物业管理费）	
主要租户	ENVY 爱妃苹果、JAZZ 爵士苹果、Joyvio 佳沃榴莲、周榴莲、IBP 牛肉、Rosderra Irish Meats 等	

资料来源：戴德梁行

表格42：冷库竞争性物业三情况

项目名称	书院镇冷库	
项目位置	浦东新区临港书院都市产业园万松路 459 号	
运营方	鸿冷	
项目规模	冷库建筑面积：约 6,000 平方米	
投入使用时间	2022 年	
交通状况	• 距离浦东机场 20 公里 • 临近上海绕城高速、沪芦高速	
项目介绍	上海翔鸿供应链管理有限公司创立的冷冻仓储中心，主营生鲜乳品运	

	输；食品经营；城市配送运输服务，低温仓储。
设施设备	独立库房，可按需求提供零下 25 度至零上 15 度的多温区仓库 托盘数量： 冷冻 10,000 冷藏 2,000 恒温 2,000
平均租金	102-112 元/平方米/月（含税含物业管理费）
主要租户	冷冻品、乳制品、果蔬类客户

资料来源：戴德梁行

4、基础设施项目优势分析

（1）区位及交通条件优势

本基础设施项目位于外高桥地区，是全国首个“国家进口贸易促进创新示范区”和上海国际航运、贸易中心的重要载体。区域集“海、陆、空、铁、水”等五种交通于一体，可进行公、铁、水多式联运物流体系搭建。同时，项目紧邻外高桥深水港，较浦东临港、奉贤等区域更靠近上海市区，便于从事出口货物拼装、进出口食品冷链运输，降低运输成本。

外高桥地区内的外高桥港是上海港的重要组成部分，上海港连续 12 年蝉联集装箱吞吐量世界第一大港，外高桥港集装箱吞吐量接近 2,000 万标箱[3]。同时，外高桥地区已有 4 条轨道交通、5 条过江隧道，形成了便捷的市域交通网络。沪苏通铁路作为国家中长期铁路网规划“八纵八横”高铁网沿海通道的重要组成部分，正在建设外高桥站（以货运为主），连接上海东站，贯通长三角沿海运输通道，对增强外高桥地区集疏运能力具有重要意义。

（2）产业聚集优势

外高桥地区产业门类丰富，贸易物流、工业制造、商业服务、总部办公等各种业态集聚。外高桥保税区、外高桥港综合保税区已形成以国际贸易、现代物流、先进制造等产业功能为核心，总部经济、平台经济、创新经济等经济业态为特色的现代产业集群，汇聚和配置全球资源的枢纽功能更加凸显，成为国内经济规模大，业务功能丰富，外向型经济发达的海关特殊监管区域。

作为中国第一个保税区综合开发商，外高桥集团股份以海关特殊监管区和税收优惠的政策优势为起步点，推动外高桥保税区逐步发展成为集出口加工、国

[3] 数据来源：《外高桥地区产业发展规划》（沪浦发改规划〔2023〕150 号）

际贸易、转口贸易、保税仓储和商品展示等功能于一身的经济开放型区域，外高桥的园区已经形成了以汽车主题产业园、生物医药产业园、智能制造服务产业园、金融贸易文化服务区为主体的“三园一区”规划格局。随着区域内物流、贸易、金融等配套服务企业的不断集聚，外高桥的产业链得到了进一步完善，形成了集仓储、运输、配送、加工、包装、信息处理等功能于一体的现代物流体系。

（3）市场竞争优势

根据戴德梁行市场调研，本基础设施项目周边新建高标准冷库项目稀缺，且片区内未来可供待出让仓储物流用地竞争有限。外高桥地区近 10 年无新增仓储用地供应，预计短期内区域新增仓储用地供应有限。考虑到区域在营的高标仓品质较高，租金水平预期在全市继续处于领跑水平。

另外，外高桥地区和周边仓储物流供应量较大的临港片区相比，在服务范围和市场需求上均呈现出显著的差异。外高桥港区主要停靠日韩等近洋航线船舶，洋山港区主要停靠欧美等远洋航线船舶。两个区域的仓储物流市场在仓储类别和租户结构等方面形成了错位竞争的局面，各自发挥自身优势。

（4）稳定运营优势

本基础设施项目现有租户租约稳定，历史合作良好。经梳理，截至 2024 年 6 月末，现存 10 名租户中有 7 名与外高桥集团股份历史合作期限在 5 年以上，部分租户已合作期限超过 20 年，首次承租标的资产时间较早，已租赁期限基本在 5 年以上，部分租户已租赁期限超过 10 年。长期、稳定、良好的历史合作关系，体现了租户对本基础设施项目的高度认可。

本基础设施项目运营管理实施机构外联发商务咨询公司是外高桥集团股份旗下负责仓储物流和工业资产等产业项目的招商推广、运营管理的主要机构，具有约 20 年的运营管理经验。截至 2024 年 6 月末，除运营标的基础设施资产外，外联发商务咨询公司负责运营的外高桥区域其他仓库和厂房资产合计建筑面积超过 200 万平方米。运营管理实施机构在仓储物流领域拥有丰富的招商和运营经验，可保障本基础设施项目稳定运营。

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

1、基础设施项目符合国家重大战略和国家宏观调控政策

2016 年 3 月，中共中央政治局审议通过了《长江经济带发展规划纲要》并于 2016 年 9 月正式印发，确立了长江经济带“一轴、两翼、三极、多点”的发展新格局。2019 年 12 月，中共中央、国务院发布《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，提出“围绕国际经济、金融、贸易、航运和科技创新‘五个中心’建设，着力提升上海大都市综合经济实力、金融资源配置功能、贸易枢纽功能、航运高端服务功能和科技创新策源能力”。

4 个基础设施项目均为位于外高桥物流园区（二期）的仓储物流项目，符合国家重大战略和国家宏观调控政策。

2、基础设施项目符合国民经济和社会发展总体规划

2021 年 3 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力。优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系。

4 个基础设施项目均为位于外高桥物流园区（二期）的仓储物流项目，符合国民经济和社会发展的总体规划。

3、基础设施项目符合有关专项规划和区域规划

2021 年 12 月，国务院办公厅发布《“十四五”冷链物流发展规划》，构建全国性、多层级数字冷链仓库网络，完善专业冷链物流信息平台，鼓励企业加快传统冷库等设施智慧化改造升级，物流企业冷库仓储用地符合条件的，按规定享受城镇土地使用税优惠政策。2022 年 1 月，交通运输部、科学技术部发布《交通领域科技创新中长期发展规划纲要（2021-2035 年）》推动多制式多栖化智慧物流发展，研发应用智能仓储和快速装卸、智能分拣与投递等技术和设备。

上海市层面，2021 年 3 月，《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中从多方面指出完善供应链物流支撑体系，加快智慧物流基础设施建设和绿色发展，提高流通标准化应用水平，优化物流仓储规划布局和城乡配送网络体系。2023 年 7 月，上海市人民政府办公厅印发《关于

促进本市生产性互联网服务平台高质量发展的若干意见》，提出要支持建设智慧化、共享型现代仓储基础设施，对承担重要功能性仓储物流基础设施建设的区域给予政策支持。

4 个基础设施项目均为位于外高桥物流园区（二期）的仓储物流项目，符合有关专项规划和区域规划。

4、基础设施项目符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定

根据国家发展改革委于 2023 年 12 月 27 日发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，“国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、国家级示范物流园区、城郊大仓基地、产销冷链集配中心建设与运营，城市物流所需的公共仓储及车辆停靠、装卸、充换电等配套设施建设”均作为“现代物流业”被纳入“鼓励类”的产业目录中。

W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库作为仓储物流项目，符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

（二）基础设施项目投资管理相关手续情况

1、W3-3 地块 8#仓库投资管理相关手续情况

（1）手续情况

上海市外高桥保税区三联发展有限公司（以下简称“三联发公司”）按规定就 W3-3 地块 8#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。三联发公司作为建设单位就 W3-3 地块 8#仓库的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表格43：W3-3 地块 8#仓库投资管理相关手续

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	上海市浦东新区发展和改革委员会	沪浦发改外备〔2009〕017号	《上海市企业投资项目备案意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦规地外[2008]15080425E80064	《建设用地规划许可证》
3	规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	建字第沪浦规建[2010]FA31011520109206号	《建设工程规划许可证》

4	环评批复	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289号	《关于外高桥物流园区二期3#-3地块8#冷链物流仓库建设项目环境影响报告表的审批意见》
5	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审[2010]第0109号	《建设工程消防设计审核意见书》
6	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	0902PD0259D01；310115200911270519	《建筑工程施工许可》
7	规划验收	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦竣（2014）JA31011520144279号	《建设工程竣工规划验收合格证》
8	消防验收	上海市消防局	沪公消验[2011]第0427号	《建设工程消防验收意见书》
9	环保验收	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（验）[2012]-001	《关于<外高桥物流园区二期3#-3地块8#冷链物流仓库建设项目环保设施竣工验收申请报告>的批复》
10	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	备案编码：2012PD0389	《建设工程竣工验收备案证书》

（2）其他事项说明

① 用地预审意见及建设用地批准书

根据 W3-3 地块 8#仓库所在土地取得时适用的《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2000 年修订）第二十六条，“……除前款规定外使用现有建设用地或者经国务院批准的新增建设用地的，由区（县）土地管理部门审查，拟订供地方案，报区（县）人民政府审批，并向市土地管理部门备案。”根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007 年）第六条，“市、县人民政府国土资源行政主管部门应当按照出让年度计划，会同城市规划等有关部门共同拟订拟招标拍卖挂牌出让地块的出让方案，报经市、县人民政府批准后，由市、县人民政府国土资源行政主管部门组织实施。”

上海市浦东新区人民政府作出了《关于同意<浦东新区外高桥物流基地二期 3 号地块出让方案>的批复》（浦府（2007）323 号），明确出让 3 号地块的四至范围为：“东至港建路，南至明港路，西至华东路，北至越海路”，土地用途为：“普通仓库”。因此，3 号地块已经取得了上海市浦东新区人民政府的批复，属于已经依法批准的建设用地。W3-3 地块 8#库用地位于上海市浦东新区人民政府批准的 3 号地块范围内，项目用地已经取得了上海市浦东新区人民政府的批复，属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目。

根据 W3-3 地块 8#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第二百五十六号）、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第七十四号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2000 年 11 月 17 日修订）的规定，该项目应当办理用地预审意见及建设用地批准书。

就 W3-3 地块 8#仓库缺失用地预审手续及建设用地批准书事项，根据《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236 号，以下简称“236 号文”）之规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，上海市浦东新区规划和自然资源局（以下简称“浦东新区规划资源局”）已于 2023 年 12 月 12 日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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，‘使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审’以及‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书’。鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

W3-3 地块 8#仓库缺失用地预审手续、建设用地批准书的情况，已按照 236 号文的要求进行了处理，且不会对 W3-3 地块 8#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

② 节能评估审查手续

根据 W3-3 地块 8#仓库投资建设时适用的《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（发改投资（2006）2787 号）和《上海市固定资产投资项目节能评估和审查管理办法（试行）》（沪府发（2008）6 号）的规定，节能审查机关受理固定资产投资项目时，应当检查可行性研究报告或者项目申请报告中的节能分析篇（章），并在固定资产投资项目批复中明确对节能分析篇（章）的节能审查意见。

就 W3-3 地块 8#仓库缺失节能手续事项，上海市节能减排中心有限公司出具了《物流园区二期 3#地块 8#仓库建设项目能耗情况分析报告》，报告记载“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令〔2023〕第 2 号）和《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规〔2022〕13 号），年综合能源消费量不满足 1000 吨标准煤（当量值）且年电力消费量不满足 500 万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查。根据前文的估算，该项目综合能耗低于 1000 吨标准煤（当量值，约 580 吨标准煤），年估算电力消费量和历年实际用电量也低于 500 万千瓦时（约为 470 万千瓦时），本项目不需要单独进行节能审查。”并且，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局（以下简称“保税区管理局”）已于 2023 年 11 月 15 日向外高桥集团股份出具函件确认：“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第 2 号）及《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（浦府规〔2022〕13 号）等相关规定及上海市节能减排中心出具的能耗情况分析报告，W3-3 地块 8#项目、W4-3 地块 14#项目及 W5-2 地块 1#项目目前不属于需要单独进行节能审查的项目。”

W3-3 地块 8#仓库缺失节能手续的情况，已取得相关负责部门的确认性意见，符合 236 号文关于建设手续缺失情况的处理要求，且不会对 W3-3 地块 8#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

2、W4-3 地块 14#仓库投资管理相关手续情况

（1）手续情况

上海外高桥保税区联合发展有限公司（以下简称“外联发公司”）按规定就 W4-3 地块 14#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。外联发公司作为建设单位就 W4-3 地块 14#仓库的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表格44：W4-3 地块 14#仓库投资管理相关手续

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	上海市浦东新区发展和改革委员会	沪浦发改备〔2013〕131	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪浦发改备〔2013〕168号	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪浦发改金备〔2015〕66号	《上海市企业投资项目备案意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦地（2023）EA310115202300919	《建设用地规划许可证》
3	规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	建字第沪浦规建金（2016）FA31011520164082号	《建设工程规划许可证》
4	土地预审意见	上海市浦东新区建设和交通委员会	沪（浦）房地预[2009]第0060号	《关于外高桥物流园区二期4-1、4-2、4-3地块工程建设项目用地预审的批复》
5	环评批复	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]2589号	《关于外高桥物流园区二期4-3地块仓库项目环境影响报告表的审批意见》
6	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审字〔2015〕第0346号	《建设工程消防设计审核意见书》
7	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	1502PD0075D01	《建筑工程施工许可证》
8	规划验收	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦规划资源验（2020）JA31011520200141号	《竣工规划资源验收合格证》
9	消防验收	上海市消防局	沪公消验字〔2017〕第0327号	《建设工程消防验收意见书》
10	环保验收[4]	建设单位：外联发	/	《环保措施落实情况报告》
11		建设单位：外联发 编制单位：上海盛麦环保科技事务所	/	《竣工环境保护验收检测报告表》
12		建设单位：外联发	/	《竣工环境保护验收意见》
13		建设单位：外联发	/	“上海企事业单位环境信息公开平台”信息公示

[4]《建设项目环境保护管理条例》（2017 年 10 月 1 日实施）第十七条第一款规定“编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告”，第十九条第一款规定“编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目，其配套建设的环境保护设施经验收合格，方可投入生产或者使用；未经验收或者验收不合格的，不得投入生产或者使用”。因 4-3 地块项目为编制环境影响报告表项目，竣工后由建设单位对该配套建设的环境保护设施进行验收。

14		建设单位：外联发	/	“全国建设项目竣工环境保护验收信息平台”信息公示
15	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	综合验收编号：LS190900573YS001	《建筑工程综合竣工验收合格通知书》

（2）其他事项说明

① 建设用地批准书

根据 W4-3 地块 14#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第二百五十六号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2000 年 11 月 17 日修订）的规定，该项目应当办理建设用地批准书。

就 W4-3 地块 14#仓库缺失建设用地批准书事项，根据 236 号文规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，浦东新区规划资源局已于 2023 年 12 月 12 日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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，‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书’。鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

W4-3 地块 14#仓库缺失建设用地批准书的情况，已按照 236 号文的要求进行了处理，且不会对 W4-3 地块 14#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

② 节能评估审查手续

根据 W4-3 地块 14#仓库投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）和《上海市人民政府印发固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（沪府发〔2011〕38 号）的规定，固定资产投资项目节能评估按照项目建成投产后年能源消费量实行分类管理，建设单位应当取得节能审查意见或节能登记备案意见。

就 W4-3 地块 14#仓库缺失节能手续事项，上海市节能减排中心有限公司出具了《物流园区二期 4-3#地块仓库建设项目能耗情况分析报告》，报告记载“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令〔2023〕第 2

号）和《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规〔2022〕13 号），年综合能源消费量不满足 1000 吨标准煤（当量值）且年电力消费量不满足 500 万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查。根据前文的分析，该项目综合能耗低于 1000 吨标准煤（当量值，约 55.02 吨标准煤），年估算电力消费量和历年实际用电量也低于 500 万千瓦时（约为 44.77 万千瓦时），本项目不需要单独进行节能审查。”并且，保税区管理局已于 2023 年 11 月 15 日向外高桥集团股份出具函件确认：“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第 2 号）及《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（浦府规〔2022〕13 号）等相关规定及上海市节能减排中心出具的能耗情况分析报告，W3-3 地块 8#项目、W4-3 地块 14#项目及 W5-2 地块 1#项目目前不属于需要单独进行节能审查的项目。”

W4-3 地块 14#仓库缺失节能手续的情况，已取得相关负责部门的确认性意见，符合 236 号文关于建设手续缺失情况的处理要求，且不会对 W4-3 地块 14#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

3、W5-2 地块 1#仓库投资管理相关手续情况

（1）手续情况

外联发公司按规定就 W5-2 地块 1#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。外联发公司作为建设单位就 W5-2 地块 1#仓库的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表格45：W5-2 地块 1#仓库投资管理相关手续

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	上海综合保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪综保委计备〔2011〕3号	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪综管委计备〔2013〕58号	《上海市企业投资项目备案变更意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦地(2023)EA310115202300918	《建设用地规划许可证》

3	规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	建字第沪浦建[2011]FA31011520119469号	《建设工程规划许可证》
4	土地预审意见	上海市浦东新区建设和交通委员会	沪（浦）房地预[2009]第0054号	《关于外高桥物流园区二期5-2、5-3、5-5地块工程建设项目用地预审的批复》
5	环评批复	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（审）[2011]-051	《关于<外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库建设项目环境影响报告表>的批复》
6	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审[2011]第0307号	《关于同意上海外高桥保税区联合发展有限公司外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库建设工程消防设计的审核意见》
7	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	1102PD0018D01；310115201102171319	《建筑工程施工许可证》
8	规划验收	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦竣（2014）JA31011520145162号	《建设工程竣工规划验收合格证》
9	消防验收	上海市消防局	沪公消验[2013]第0202号	《建设工程消防验收意见书》
10	环保验收	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（验）[2013]-011	《关于<外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库建设项目环保设施竣工验收申请报告>的批复》
11	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	备案编码：2014PD0276	《建设工程竣工验收备案证书》

（2）其他事项说明

① 建设用地批准书

根据 W5-2 地块 1#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第二百五十六号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2000 年 11 月 17 日修订）的规定，该项目应当办理建设用地批准书。

就 W5-2 地块 1#仓库缺失建设用地批准书事项，根据 236 号文规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，浦东新区规划资源

局已于 2023 年 12 月 12 日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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，‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。’鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

W5-2 地块 1#仓库缺失建设用地批准书的情况，已按照 236 号文的要求进行了处理，且不会对 W5-2 地块 1#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

② 节能评估审查手续

根据 W5-2 地块 1#仓库投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）的规定，固定资产投资项目节能评估按照项目建成投产后年能源消费量实行分类管理，建设单位应当取得节能审查意见或节能登记备案意见；根据 W5-2 地块 1#仓库投资建设时适用的《上海市固定资产投资项目节能评估和审查管理办法（试行）》（沪府发〔2008〕6 号）的规定，节能审查机关受理固定资产投资项目时，应当检查可行性研究报告或者项目申请报告中的节能分析篇（章），并在固定资产投资项目批复中明确对节能分析篇（章）的节能审查意见。

就 W5-2 地块 1#仓库缺失节能手续事项，上海市节能减排中心有限公司出具了《物流园区二期 5-2#地块 1#仓库建设项目能耗情况分析报告》，报告记载“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令〔2023〕第 2 号）和《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规〔2022〕13 号），年综合能源消费量不满足 1000 吨标准煤（当量值）且年电力消费量不满足 500 万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查。根据前文分析，该项目综合能耗低于 1000 吨标准煤（当量值，约 168.24 吨标准煤），年估算电力消费量和历年实际用电量也低于 500 万千瓦时（约为 136.89 万千瓦时），本项目不需要单独进行节能审查。”并且，保税区管理局已于 2023 年 11 月 15 日向外高桥集团股份出具函件确认：“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第 2 号）及《上海市固定资产投资项目

节能审查实施办法》（浦府规〔2022〕13 号）等相关规定及上海市节能减排中心出具的能耗情况分析报告，W3-3 地块 8#项目、W4-3 地块 14#项目及 W5-2 地块 1#项目目前不属于需要单独进行节能审查的项目。”

W5-2 地块 1#仓库缺失节能手续的情况，已取得相关负责部门的确认性意见，符合 236 号文关于建设手续缺失情况的处理要求，且不会对 W5-2 地块 1#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

4、W5-5 地块 12#、13#仓库投资管理相关手续情况

（1）手续情况

外联发公司按规定就 W5-5 地块 12#、13#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。外联发公司作为建设单位就 W5-5 地块 12#、13#仓库的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表格46：W5-5 地块 12#、13#仓库投资管理相关手续

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	上海市浦东新区发展和改革委员会	沪浦发改备〔2012〕119	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪浦发改备〔2013〕167号	《上海市企业投资项目备案意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦地(2023)EA310115202300918	《建设用地规划许可证》
3	规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	建字第沪浦建（2013）FA31011520135290号	《建设工程规划许可证》
4	土地预审意见	上海市浦东新区建设和交通委员会	沪（浦）房地预[2009]第0054号	《关于外高桥物流园区二期5-2、5-3、5-5地块工程建设项目用地预审的批复》
5	环评批复	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（审）[2012]-084	《关于<外高桥物流园区二期5-5地块仓库及辅助用房建设项目环境影响报告表>的批复》

6	节能备案登记表	上海市浦东新区发展和改革委员会	项目意见号（沪浦发改产能备〔2013〕39号）	《固定资产投资项目节能登记表》
7	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审[2013]第0137号	《关于同意上海外高桥保税区联合发展有限公司外高桥物流园区二期5-5地块仓库及辅助用房建设工程消防设计的审核意见》
9	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	1202PD0283D01；310115201210220919	《建设工程施工许可证》
10	规划验收	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦竣（2016）JA31011520164980号	《建设工程竣工规划验收合格证》
11	消防验收	上海市消防局	沪公消验字〔2015〕第0021号	《建设工程消防验收意见书》
12	环保验收	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（验）[2015]-002	《关于<外高桥物流园区二期5-5地块仓库及辅助用房建设项目环保设施竣工验收申请报告>的批复》
13	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	备案编码：2015PD0290	《建设工程竣工验收备案证书》

（2）其他事项说明

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第七十四号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2000 年 11 月 17 日修订）的规定，该项目应当办理建设用地批准书。

就 W5-5 地块 12#、13#仓库缺失建设用地批准书事项，根据 236 号文规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，浦东新区规划资源局已于 2023 年 12 月 12 日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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，‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。’鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

W5-5 地块 12#、13#仓库缺失建设用地批准书的情况，已按照 236 号文的要求进行了处理，且不会对 W5-5 地块 12#、13#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

（三）基础设施项目权属及他项权利情况

1、权属情况

基础设施项目已经依照规定完成了相应的权属登记。

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》、《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》及联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联壹公司。

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》、《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》及联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联贰公司。

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》、《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》及联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联叁公司。

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》、《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》及联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联肆公司。

2、他项权利负担情况及解除安排

（1）W3-3 地块 8#仓库

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联壹公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：2024082915265999881158）及外高桥集团股份、联壹公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至 2024 年 6 月 30

日，W3-3 地块 8#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

（2）W4-3 地块 14#仓库

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联贰公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：2024082915274180181639）及外高桥集团股份、联贰公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

（3）W5-2 地块 1#仓库

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联叁公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：2024082915282605281670）及外高桥集团股份、联叁公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

（4）W5-5 地块 12#、13#仓库

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联肆公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：2024082915285952181235）及外高桥集团股份、联肆公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

（四）基础设施项目经营的合法合规性

1、基础设施项目经营基本情况

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目的运营时间均在 3 年以上。基础设施项目的现金流主要来源于租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，且已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

2、重要现金流提供方

2023 年度，单独及其关联方合计提供的现金流超过全部基础设施项目现金流总额 10%且截至尽调基准日仍租赁基础设施项目的租户共有 5 家，为中外运普菲斯、创元集装箱、畅联国际及其全资子公司畅链公司、罗集帝物流，构成基础设施项目的重要现金流提供方。

经查询国家企业信用信息公示系统、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国证监会网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网，截至 2024 年 6 月 30 日，重要现金流提供方最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

3、基础设施项目租赁情况

（1）租赁合同签署情况

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

（2）租赁合同备案情况

截至2024年6月30日，基础设施项目租赁合同均未完成租赁合同备案。

根据《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。故，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对基础设施项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

根据《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第6

号）第十四条第一款、第二十三条的规定，在前述租赁合同进行租赁备案前，项目公司和相关承租人存在被责令改正以及被处以相应罚款的风险。经查询国家企业信用信息公示系统、国家市场监督管理总局网站、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、上海市住房和城乡建设管理委员会网并经项目公司确认，截至2024年6月30日，项目公司未因基础设施项目所涉租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。

4、基础设施项目负债情况

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目之上的负债均为经营性负债，不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

5、项目经营涉及的资质情况

基础设施项目运营无需业主方取得资质，租户从事对外经营业务需按规定取得相关资质。W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库仓储内容及相关资质获取情况如下：

表格47：仓储内容及相关资质获取情况表

项目名称	租户名称	租户产业类别	仓储内容	相关资质取得情况（如有）
W3-3地块8#仓库	租户A	仓储物流	食品、水产品、食用农产品	根据《中华人民共和国食品安全法》《上海市食品安全条例》的规定，已取得《上海市食品贮存、运输服务经营者备案证明》（浦贮运备[2021]第100278号）、《食品经营许可证》（编号：JY13101155443981）
W4-3地块14#仓库	租户B	仓储物流	五金产品、金属材料	无需取得
W5-2地块1#仓库	租户C	医药批发	医疗器械、药品	已根据《中华人民共和国药品管理法》和《药品经营和使用质量监督管理办法》的规定取得《药品经营许可证》（许可证编号：沪AA0210015，有效期至2028年9月26日），并已依法制定药品经营质量管理制度； 已根据《医疗器械监督管理条例》和《医疗器械监督管理办法》的规定取得《三类医疗器械经营许可证》（许可期限：2022年8月11日至2026年12月27日），并已依法制定医疗器械经营质量管理制度
	租户D	仓储物流	汽车零配件	无需取得
	租户E	仓储物流	卫生洁具、金属制品	无需取得
	租户F	商业贸易	日用品、清洁用品、机械设备	无需取得

	租户G	仓储物流	日用品、清洁用品、机械设备	无需取得
W5-5地块12#、13#仓库	租户H	仓储物流	电梯配件、汽车配件、机械设备	无需取得
	租户I	仓储物流	木制品、办公用品、电线电缆	无需取得
	租户J	仓储物流	汽车配件、服装	无需取得

6、基础设施项目投保情况

（1）W3-3 地块 8#仓库

1）财产一切险

中国平安财产保险股份有限公司上海分公司（以下简称“平安财险上海分公司”）就 W3-3 地块 8#仓库签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人为联壹公司，保险标的涵盖 W3-3 地块 8#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

2）公众责任险

平安财险上海分公司就 W3-3 地块 8#仓库签发了保单号为 10202083902322327238 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联壹公司，被保险人营业场所为“上海市浦东新区外高桥物流园区明港路 99 号”即 W3-3 地块 8#仓库，险种为公众责任险，保险期限 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

（2）W4-3 地块 14#仓库

1）财产一切险

平安财险上海分公司就 W4-3 地块 14#仓库签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人为联贰公司，保险标的涵盖 W4-3 地块 14#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

2）公众责任险

平安财险上海分公司就 W4-3 地块 14#仓库签发了保单号为 10202083902322325762 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联贰公司，被保险人营业场所为“上海浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢”即 W4-3 地块

14#仓库，险种为公众责任险，保险期限 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

（3）W5-2 地块 1#仓库

1）财产一切险

平安财险上海分公司就 W5-2 地块 1#仓库签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人为联叁公司，保险标的涵盖 W5-2 地块 1#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

2）公众责任险

平安财险上海分公司就 W5-2 地块 1#仓库签发了保单号为 10202083902322324380 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联叁公司，被保险人营业场所为“上海浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢”即 W5-2 地块 1#仓库，险种为公众责任险，保险期限 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

（4）W5-5 地块 12#、13#仓库

1）财产一切险

平安财险上海分公司就 W5-5 地块 12#、13#仓库签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人为联肆公司，保险标的涵盖 W5-5 地块 12#、13#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

2）公众责任险

平安财险上海分公司就 W5-5 地块 12#、13#仓库签发了保单号为 10202083902322320782 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联肆公司，被保险人营业场所为“上海浦东新区申东路 251 弄 2 号”即 W5-5 地块 12#、13#仓库，保险期限 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

四、基础资产转让行为的合法性及有效性

（一）转让安排概述

本基金通过特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权的基本安排如下：

1、W3-3 地块 8#仓库：基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联壹公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联壹公司 100%的股权。

2、W4-3 地块 14#仓库：基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联贰公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联贰公司 100%的股权。

3、W5-2 地块 1#仓库：基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联叁公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联叁公司 100%的股权。

4、W5-5 地块 12#、13#仓库：基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联肆公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联肆公司 100%的股权。

前述交易方案完成后，基础设施基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权。

（二）内部决策程序

1、原始权益人内部决策程序

外高桥集团股份于 2023 年 10 月 27 日作出董事会决议，同意外高桥集团股份以 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库作为底层基础设施项目开展本基础设施公募 REITs，同意外高桥集团股份投资设立联壹公司、联贰公司、联叁公司、联肆公司，并将基础设施项目无偿划转至项目公司；在公募基金认购专项计划的全部份额后，同意将项目公司 100%股权转让予专项计划（视最终交易方案而定）；同意外高桥集团股份就前述事项签署并适当履行重组协议、股权转让协议等相关书面文件，办理不动产转移登记、股权转让工商变更登记等相关手续。

基于上述并根据《上海外高桥集团股份有限公司章程》，基金管理人认为，

外高桥集团股份已就本基础设施公募 REIT 的开展获得相关内部批准与授权，外高桥集团股份转让项目公司股权的上述安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

2、项目公司内部决策程序

外高桥集团股份于 2023 年 11 月 10 日作出 4 份股东决定，分别同意将联壹公司、联贰公司、联叁公司、联肆公司 100%股权转让予专项计划（视最终交易方案而定）。

基于上述并根据《上海外高桥集团股份有限公司章程》《上海外高桥联壹经济发展有限公司章程》《上海外高桥联贰经济发展有限公司章程》《上海外高桥联叁经济发展有限公司章程》《上海外高桥联肆经济发展有限公司章程》，基金管理人认为，外高桥集团股份及项目公司已就本基础设施公募 REITs 的开展获得相关内部批准与授权，项目公司股权转让的安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

（三）国有资产交易程序

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》的规定，“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

外高桥集团股份已向浦东新区国有资产监督管理委员会提交关于《上海外高桥集团股份有限公司关于参与基础设施 REITs 试点申请有关产权非公开协议转让的请示》，并已完成项目公司股权评估备案并取得浦东新区国有资产监督管理委员会同意基础设施项目所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施的回复函。

外高桥集团股份就本基础设施公募 REIT 的开展获得有效批准与授权，基础设施项目所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，基础设施项目股权转让不存在法定或约定的转让限制。

（四）土地出让合同签署机构无异议

1、根据《W3-3 地块 8#仓库土地出让合同》第十二条的约定：“乙方按照本合同约定付清土地价款，并在办理土地使用权登记领取房地产权证后，可以按照

法律规定及本合同附件一的约定，依法将本合同项下的土地使用权进行转让、出租、抵押。甲方有权在土地使用期限内，对出让地块的开发利用、转让、出租、抵押等进行监督检查。首次转让土地使用权及房屋建设工程时，出让地块房屋安装工程投资完成的工作量应达到《上海市房地产转让办法》规定的条件。乙方在未达到上款规定前，不得转让土地使用权，改变受让人名称和受让人的投资比例。”

根据三联发公司提供的支付凭证并经其确认，前述《W3-3 地块 8#仓库土地出让合同》项下土地使用权出让价款人民币 270,480,000 元已按照约定支付完毕。三联发公司已取得《建设工程竣工规划验收合格证》并完成竣工验收备案，并已于 2008 年 10 月 27 日取得 W3-3 地块的《房地产权证》（沪房地产浦字（2008）第 067435 号），W3-3 地块 8#仓库已满足《上海市房地产转让办法》规定的房屋建设工程转让条件。据此，W3-3 地块 8#仓库已满足土地出让合同中关于国有建设用地使用权首次转让的条件，W3-3 地块 8#仓库的后续转让不受限于前述转让限制。

2、根据《W4-3 地块 14#仓库土地出让合同》、《W5-2 地块 1#仓库土地出让合同》、《W5-5 地块 12#、13#仓库土地出让合同》第二十三条的约定，“本合同项下出让的工业用地，由受让人按照本合同约定使用，不得分层分割转让、出租。”

就上述转让限制，浦东新区规划资源局已出具函件，同意在不改变项目占用范围内土地用途、性质的前提下，对以项目 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行无异议。并且，联贰公司、联叁公司和联肆公司已分别取得 W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库的《不动产权证书》，因此本次发行过程中基础设施项目不受限于前述土地出让合同的转让限制。

（五）法规政策层面的转让限制及解除情况

根据《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）第四条规定，“本实施细则所称的产业用地指本市行政区范围内的工业用地（含产业项目类和标准厂房类）、研发用地（含产业项目类和通用类）及仓储用地”；第十八条规定，“产业用地上的物业，除明确约定

可转让的部分以外，均应当整体持有……产业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”。根据《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）第二条规定，“……仓储等其他产业用地参照本规定执行。”；第十六条规定，“……发生违反约定擅自分割转让、改变出资比例结构、改变项目公司股权结构、改变实际控制人等行为，应当按照合同约定予以处置。”

根据上海市规划和自然资源局于 2023 年 7 月 24 日书面反馈：“经研究，现答复如下：在本市产业用地政策出台前取得的老项目，且在出让合同中也未有转让等事项相关约定的，物业及股权等转让管理建议参照沪规划资源规〔2021〕6 号文的相关规定予以执行，具体可与项目属地区规划资源局（出让人）进行对接”。根据浦东新区规划资源局已出具的书面函件，浦东新区规划资源局同意在不改变项目占用范围内土地用途、性质的前提下，对以项目 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行无异议。

基于浦东新区规划资源局的书面函件，浦东新区规划资源局对产业用地项目出台前已建成和运营的基础设施项目，未提出超出土地出让合同约定以外的转让限制要求。因此，本次发行过程中基础设施项目不受限于前述仓储用地监管规定项下的转让限制。

（六）借款合同项下的转让限制及解除情况

1、根据中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金贷款合同》（编号分别为：57201000020、57201000021、57201000028、57211000001、57221000103、57231000002、57231000010、57231000018、57231000027、57231000037、57231000059、57231000064、57231000068）以及《固定资产借款合同》（编号：57212000004）第二部分第八条的约定，借款人进行合并、分立、减资、股权变动、股权质押、重大资产和债权转让、重大对外投资、实质性增加债务融资以及其他可能对贷款人权益造成不利影响的行动时，事先征得贷款人书面同意或就贷款人债权的实现作出令贷款人满意的安排方可进行。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：001-014），中国工商银行股份有限公司

上海自贸试验区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层资产以适当方式进行重组并过户至项目公司（指外高桥集团股份的全资子公司），并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司股权转让的方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

2、根据中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：31010120220002220、31010120230002002、31010120230000195、31010120230001308）第 3.10.1 条第 5 点的约定，借款人实施承包、租赁、股份制改造、联营、合并、兼并、并购、分立，减少注册资本、合资、主要资产转让、重大对外投资、发行债券、大额借款、重大关联交易、申请停业整顿、申请解散、申请破产等行为之前，应提前书面通知贷款人并经贷款人同意后方可参与实施。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：015-018），中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

3、根据中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：M112022PK(WGQ)15、M112022PK(WGQ)16、M112023PK(WGQ)01、M122023PK(WGQ)06、M112023PK(WGQ)10）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。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行发送《申请函》（编号：019-024），中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

4、根据中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《人民币流动资金借款合同》（编号分别为：57912122023020、57912122023032、57912122023033、57912122023034、57912122023042、57912122023043、57912122023044、57912122023048）第八条约定，借款人进行合并、分立、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前，应征得贷款人的书面同意。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：025-032），中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

5、根据交通银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：Z2208LN15615861、Z2209LN15643401、Z2209LN15643576、Z2305LN15616486、Z2306LN15644470）第八条约定，借款人经营体制或产权组织形式发生重大变化，包括但不限于实施承包、租赁、联营、公司制改造、股份合作制改造、企业出售、合并（兼并）、合资（合作）、分立、设立子公司、股权转让、产权转让、减资等时，应当至少提前 30 天书面通知贷款人，并且，在清偿借款合同项下所有贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保前不应采取行动。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向交通银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：033-037），交通银行股份有限公司上海自贸试验区分（支）行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

6、根据上海农村商业银行股份有限公司浦东分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：31299224010221、31299224010227、31299224010233、31299224010237、31299234010101、31299234010681、

31299234011241）第五条约定，借款人经营体制或产权组织形式可能发生重大变化，包括但不限于实施承包、租赁经营、股份制改造、联营、合并、兼并、分立及合资、股权转让等时，应当至少提前三十个工作日书面通知贷款人，并且在清偿本合同项下借款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保或者征得贷款人书面同意前不应采取行动。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向上海农村商业银行股份有限公司浦东分行发送《申请函》（编号：040-046），上海农村商业银行股份有限公司浦东分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

7、根据中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：PSBC31-YYT2022112501、PSBC31-YYT2023052401）第 12.4 条的约定，借款人承诺，在未征得贷款人书面同意之前，不采取下列行为：减少注册资本，或以出售、赠与、出租、出借、转移等方式处分主要资产，或为第三人债务提供保证担保，或以主要资产或收益为自身或第三人债务设定抵押、质押担保，或以主要资产或收益开展证券化等行为。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区分行发送《申请函》（编号：038-039），中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

8、根据北京银行股份有限公司上海分行与外高桥集团股份签订的《借款合同》（编号分别为：0773491、0773902）第二部分第四条约定，借款人若进行合并、分立、减少注册资本、申请停业整顿/接管/解散/破产或其他影响申请人主体存续或持续经营的事项，或者进行股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项，应提前至少 30 日书面通知贷款人并获得贷款人的书面同意。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向北京银行股份有限公司上海分行发

送《申请函》（编号：047-048），北京银行股份有限公司上海分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

（七）小结

综上，基础设施项目转让即已取得必要的内部和外部批准和同意，基础设施项目满足转让限制条件。

五、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）基础设施项目估值结果

戴德梁行作为资产评估机构对基础设施项目进行了评估，并就基础设施资产于价值时点 2024 年 6 月 30 日的市场价值出具了《评估报告》。

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目的估值合计为人民币 104,100.00 万元，折合建筑面积单价为 6,976 元/平方米。基础设施项目估值结果具体如下：

表格48：资产估值结果汇总

项目	类型	建筑面积（平方米）	折合建筑面积单价（元/平方米）	评估方法	市场价值（万元）
W3-3 地块 8#仓库	仓储	18,133.38	13,897	收益法 100%	25,200.00
W4-3 地块 14#仓库	仓储	41,976.30	6,742		28,300.00
W5-2 地块 1#仓库	仓储	44,884.93	5,770		25,900.00
W5-5 地块 12#、13#仓库	仓储	44,233.19	5,584		24,700.00
合计	**-**	**149,227.80**	**6,976**		**104,100.00**

根据基础设施项目备考汇总财务报表专项审计报告，截至 2024 年 6 月 30

日，基础设施资产的账面价值合计为 55,213.90 万元，评估价值较评估基准日基础设施资产的账面价值增加 48,886.10 万元，增值率为 88.54%。评估增值的主要原因是基础设施资产账面价值按照成本模式计量，在会计报表中未做公允价值调整，同时会计科目折旧年限较长，累计折旧使得账面价值逐年下降。

（二）基础设施项目估值方法及测算过程

1、估值方法

评估机构不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。评估机构深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了项目公司提供的资料以及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到本项目价值或价格的方法。

2、测算过程

评估机构将估价对象未来十年的经营期作为预测期。对预测期十年内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对上述预测期内的每年净收益贴现至估价基准日；预测期末至土地使用权到期日期间的净收益按照经预测的长期增长率持续计算至土地使用权到期日并贴现至估价基准日。

（三）估值选取参数及其合理性分析等

1、租金水平

（1）租金水平确定方法

戴德梁行对于租金水平的确定方法为：对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金），租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入；对于空置部分按照市场租金水平及未来预计的出租率计算租赁收入。

（2）市场租金预测

戴德梁行采用比较法确定基础设施项目市场租金。首先搜集多个与估价物业相似的房地产交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，从中选取三个具备价格比较基础的可比实例，经过充分考虑各物业的差异，修正后得出评估物业的市场价值。考

虑到 W3-3 地块 8#仓库（简称“估价对象 1”）为冷库，W4-3 地块 14#仓库（简称“估价对象 2”）、W5-2 地块 1#仓库（简称“估价对象 3”）和 W5-5 地块 12#、13#仓库（简称“估价对象 4”）为标准高标仓，因此分别选取冷库和标准高标仓作为可比实例求取市场租金。

1）估价对象 1 市场租金

经过市场调查与研究，戴德梁行最终确定了三个类似冷库仓储物流项目作为估价对象 1 的可比实例。可比实例详情概述如下：

表格49：冷库仓储物流项目可比实例概述

因素	估价对象 1	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	W3-3 地块 8#仓库	海杰路某冷库	四平公路某冷库	书院镇某冷库
建筑年代	2012 年	2014 年	2021 年	2018 年
地址	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢	上海市浦东新区	上海市浦东新区	上海市浦东新区
案例来源	N/A	市场询价	市场询价	市场询价
交易时间	N/A	2024/6	2024/6	2024/6
交易价格（元/平方米/月）	N/A	115	110	105
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	18,133.38	10,000 以上	10,000 以上	10,000 以上

图37：冷库仓储物流项目可比实例位置分布图



针对上述案例，戴德梁行从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

① 交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间上海市浦东新区冷库租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

② 交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此戴德梁行将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

③ 房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

表格50：冷库仓储物流项目可比因素修正系数表

因素	估价对象 1	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格（元/平方米/月）	-	115	110	105
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	0.98	0.98	0.98
区位状况	1.00	1.00	1.00	1.20
实物状况	1.00	1.00	1.00	1.00
权益状况	1.00	0.96	0.93	0.93
修正因素合计	-	0.94	0.91	1.09
修正价格 (元/平方米/月)	-	108	100	115
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
租金单价取算术平均数	-	108		

由于可比实例 1、可比实例 2、可比实例 3 与估价对象 1 业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取 33.33%，则估价对象 1 的比准租金单价为 108×33.33%+100×33.33%+115×33.33%=108 元/平方米/月。

2）估价对象 2、估价对象 3 和估价对象 4 市场租金

经过市场调查与研究，戴德梁行考虑到估价对象 2、3、4 区位相近，物业类型及实物状况较为相似，但估价对象 2 配套设施较好，使用及空间利用性较好，故先求取估价对象 3、4 的市场租金，然后修正得出估价对象 2 的市场租金。

戴德梁行最终确定了三个类似标准高标仓仓储物流项目作为估价对象 3 和估价对象 4 的可比实例。可比实例详情概述如下：

表格51：标准高标仓仓储物流项目可比实例概述

因素	估价对象 3、4	可比实例 4	可比实例 5	可比实例 6
项目名称	W5-2 地块 1#仓库，W5-5 地块 12#、13#仓库	英伦路某仓库	美桂南路某仓库	港城路某仓库
建筑年代	2013-2015 年	2009 年	2012 年	2010 年
地址	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号、2 号	上海市浦东新区	上海市浦东新区	上海市浦东新区
案例来源	N/A	成交价	成交价	成交价
交易时间	N/A	2024/6	2024/6	2024/6
交易价格（元/平方米/月）	N/A	48	45	43
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	估价对象 3：44,884.93 估价对象 4：44,233.19	10,000 以上	10,000 以上	10,000 以上

图38：标准高标仓仓储物流项目可比实例位置分布图



遵循前述相同的市场租金确定过程，得到估价对象 3、4 可比因素修正系数表如下：

表格52：标准高标仓仓储物流项目可比因素修正系数表

因素	估价对象 3、4	可比实例 4	可比实例 5	可比实例 6
交易价格（元/平方米/月）	-	48	45	43
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	0.96	1.00	1.00
实物状况	1.00	1.00	1.00	1.00
权益状况	1.00	1.04	1.00	1.00
修正因素合计	-	1.00	1.00	1.00
修正价格 (元/平方米/月)	-	48	45	43
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
租金单价取算术平均数	-	45		

由于可比实例 4、可比实例 5、可比实例 6 与估价对象 3、4 业态基本一致，情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为市场租金，则估价对象 3、4 的市场租金为（48+45+43）÷3=45 元/平方米/月。在此基础上，戴德梁行根据产权方提供的《租赁明细表》以及市场调查了解，估价对象 2 的租金定价有所差异，调整后得出估价对象 2 的市场租金为 50 元/平方米/月。

（3）市场租金预测合理性分析

通过上述市场租金单价的确定过程，同时结合实际合同租金单价水平，可得到基础设施资产截至 2024 年 6 月 30 日的合同租金单价和市场租金单价情况如下：

表格53：合同租金单价和市场租金单价对比情况

序号	项目名称	合同租金单价（元/平方米/月）	市场租金单价（元/平方米/月）
1	W3-3地块8#仓库	108	108
2	W4-3地块14#仓库	51	50
3	W5-2地块1#仓库	35-41	45
4	W5-5地块12#、13#仓库	43	45

从租金单价对比情况来看，除 W5-2 地块 1#仓库合同租金与市场租金水平稍有偏离外，其余项目的合同租金与市场租金水平大致相当。其中，W3-3 地块 8#仓库的合同租金与市场租金均为 108 元/平方米/月，W4-3 地块 14#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库的合同租金与市场租金水平接近，W5-2 地块 1#仓库合同租金水平偏低的主要原因是其中有三家租户为外高桥集团股份参股企业，由于历史租赁时间较长，其签订的合同租金享有一定的折扣，后续租约到期后拟市场化运营以实现市场租金水平。

另外，根据戴德梁行市场调研，截至 2024 年 6 月 30 日，外高桥区域内品质较优的代表性高标物流仓储项目租金报价范围为 42-55 元/平方米/月，上海市品质较优的代表性冷库物流仓储项目租金报价范围集中在 90.0-125.0 元/平方米/月，本项目市场租金水平处于区域市场租金的合理范围。

总体而言，本项目基础设施资产的市场租金单价与实际合同租金基本一致，市场租金水平符合市场总体表现，与周边可比案例租金水平相当，租金单价预测具备合理性。

2、出租率

（1）出租率假设

戴德梁行经过研究分析外高桥地区市场供需情况和市场出租率情况、外高桥集团股份旗下主要持有的仓储物流项目的出租率情况以及本基础设施项目历史出租率情况，对估价对象的出租率参数预测如下：

表格54：出租率预测情况表

项目名称	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10

W3-3 地块 8#仓库	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%
W4-3 地块 14#仓库	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
W5-2 地块 1#仓库	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
W5-5 地块 12#、13# 仓库	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（2）出租率假设合理性分析

1）市场出租率分析

① 区域内仓储用地供应有限、需求旺盛

A.上海仓储物流用地供应收紧，本项目所在的外高桥子市场物流仓储项目较为稀缺

根据戴德梁行市场调研，2022 年至 2024 年上半年，上海市共录得工业用地（含仓储用地）一级市场成交约 316 笔，总出让面积约 1,406 万平方米。其中仓储用地一级市场仅成交 13 笔，占比约 4.11%；出让总面积约 104 万平方米，占比约 7.40%。从成交地块分布来看，未来上海仓储物流新增供应将主要聚集于自贸区临港新片区、嘉定区以及金山区等城市外围新兴区域。本项目所在的外高桥区域大部分项目为 2018 年前建成的物业，伴随该区域物流仓储用地的有限供应，该区域物流项目具备一定的稀缺性。

B.外高桥区域凭借港陆联运交通优势，成为上海物流服务企业重点选址区域，为本项目带来长期稳定租户需求

在上海高标准仓储项目的租户结构中，第三方物流始终处于需求的首位。其在选址过程中，通常优先考虑毗邻航空机场或港口码头等货运需求旺盛的交通枢纽节点。同时，选址需考量其距离城际高速路、城市主干道路以及市中心的相对位置，以实现多式联运的通达度和运输效率。本项目所在的外高桥物流市场，凭借航运、港口、公路、物流园区联动发展的优势，目前已成为了上海市物流服务企业重点选址区域，租户需求稳定。

② 外高桥物流园区（二期）其他仓储项目出租率保持高位

本基础设施项目位于外高桥物流园区（二期），2021 年至 2024 年 6 月末，除本基础设施项目外，该园区内其他由外联发商务咨询公司运营的仓储物流项目均为满租状态。具体项目信息如下：

表格55：外高桥物流园区（二期）内其他仓储物流项目出租率情况

序号	项目名称	可租面积（平方米）	出租率			
			2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 6 月末
1	物流二期 2#仓库	130,408.33	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	物流二期 3#仓库	15,800.06	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3	物流二期 4#仓库	29,709.11	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
4	物流二期 5#仓库	12,608.84	建设中	建设中	100.00%	100.00%
5	物流二期 6#仓库	19,084.56	建设中	建设中	100.00%	100.00%
6	物流二期 7#仓库	10,005.68	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
7	物流二期 15#仓库	37,033.44	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
8	物流二期 16#仓库	29,116.30	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
9	物流二期 17#仓库	29,892.19	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

2）历史出租率分析

① 现有租户历史合作稳定

截至 2024 年 6 月末，标的资产现有租户租期稳定，历史合作良好。经梳理，现有 7 名租户与外高桥集团股份历史合作期限均在 5 年以上，部分租户已合作期限超过 20 年，首次承租标的资产时间较早，已租赁期限均在 5 年以上，部分租户已租赁期限超过 10 年。除标的资产外，租户还承租了外高桥集团股份的其他仓库资产，经统计承租面积（除标的资产外）合计超过 25 万平方米。

表格56：租赁期限五年以上租户历史合作情况

项目名称	租户名称	首次租赁标的资产时间	已租赁标的资产期限	首次与外高桥集团股份合作时间	与外高桥集团股份已合作期限
W3-3 地块 8#仓库	租户 A	2012 年 6 月	12 年以上	2012 年 6 月	12 年以上

W4-3 地块 14#仓库	租户 B	2017 年 12 月	6 年以上	2017 年 12 月	6 年以上
W5-2 地块 1#仓库	租户 C	2015 年 12 月	8 年以上	2001 年 8 月	22 年以上
	租户 D	2017 年 6 月	7 年以上	2013 年 8 月	10 年以上
	租户 F	2014 年 9 月	9 年以上	2013 年 5 月	11 年以上
	租户 G	2015 年 2 月	9 年以上	2001 年 5 月	23 年以上
W5-5 地块 12#、13#仓库	租户 H	2015 年 4 月	9 年以上	2015 年 4 月	9 年以上

② 历史出租率水平较高

经核查，本项目基础设施资产历史五年及一期末的出租率均维持在较高水平，整体出租率分别为 100%、100%、100%、95.53%、93.24%和 95.57%。具体情况如下：

表格57：本项目基础设施资产历史五年及一期末出租率情况

项目名称	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 6 月末
W3-3 地块 8#仓库	100%	100%	100%	100%	100%	100%
W4-3 地块 14#仓库	100%	100%	100%	100%	100%	100%
W5-2 地块 1#仓库	100%	100%	100%	100%	92.23%	100%
W5-5 地块 12#、13#仓库	100%	100%	100%	85.07%	85.07%	85.07%
合计	**100%**	**100%**	**100%**	**95.53%**	**93.24%**	**95.57%**

从上表历史出租率数据来看，除 W5-5 地块 12#、13#仓库近两年及一期末出租率由 100%下降至 85.07%以及 W5-2 地块 1#仓库 2023 年末一家租户换租导致临时空置小部分面积（现已换租完毕）外，其余项目均保持满租状态。

W5-5 地块 12#、13#仓库的租户由于业务调整及经营需要，选择于 2022 年 9 月提前退租 15,210.18 平方米的仓库部位，并支付了与退租部位从退租日（2022 年 9 月 1 日）至原合同约定到期日（2025 年 6 月 15 日）期间租金水平相同的违约金。考虑到该租户已支付全部租金，因此同意该租户优先选择已退租部位中的 8,604.18 平方米进行重新租赁，导致剩余部位分散，单独出租难度较大。

空置部位面积占本项目基础设施资产总可出租面积比例为 4.43%，总体影响较小。W5-5 地块 12#、13#仓库现有租约到期日均为 2025 年 6 月 15 日，运营管理实施机构外联发商务咨询公司正与现有租户就续租事宜进行协商，拟对零散

空置部位进行整合，便于后期招商。截至 2024 年 6 月末，合计储备客户需求面积约 65,000 平方米，可为其未来出租率提升提供充足保障。

3）出租率预测分析

针对 W3-3 地块 8#仓库，考虑到其为冷库物业，且与现存租户签订的租约到 2032 年，期限较长，租赁情况稳定。同时由于该物业类型在周边较为稀缺，叠加外高桥的区位优势，换租的空置期和出租率较为可控，故出租率设定为 2024 年-2031 年为 100%，2032-2033 年为 95%。

针对 W4-3 地块 14#仓库，与现存租户签订的租约到 2027 年，自价值时点至 2027 年，其租约期内出租率水平保持在 100%，基于审慎考虑，设定其以后出租率为 95%并保持稳定（稳定后的出租率略低于其历史五年及一期末的平均出租率水平以及报告期内同园区其他仓储物流项目出租率水平）。

针对 W5-2 地块 1#仓库，价值时点出租率为 100%，考虑到 2025 年底前有部分租约到期，基于审慎考虑，设定其以后出租率为 95%并保持稳定（稳定后的出租率略低于其历史五年及一期末的平均出租率水平以及报告期内同园区其他仓储物流项目出租率水平）。

针对 W5-5 地块 12#、13#仓库，审慎考虑首年出租率保持稳定为 85%，第二年及以后达成 90%并保持稳定（稳定后的出租率略低于其 2022 年 9 月以前的 100%出租率水平以及报告期内同园区其他仓储物流项目出租率水平）。

综合上述分析，本项目基础设施资产的出租率预测充分考虑了市场及历史出租率水平，并保持了应有的谨慎性，出租率预测具备合理性。

3、收缴率

根据原始权益人提供资料，估价对象历史收缴率情况良好，自报告出具日回溯历史三年的收缴率情况如下：

表格58：历史租金收缴率

年份	收缴率
2021 年	100%
2022 年	100%
2023 年	98.20%

备注：2023 年收缴率略低于 100%系由于资产重组过程中与租户沟通租约换签及租金支付事宜，2024 年 1 月该部分款项已全部收回。

综上，估价对象历史收缴率均达 100%或接近 100%，且估价对象在执行及新签合同会约定一定金额的押金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。戴德梁行对本项目的收缴率预测按照 100%计算。

4、租金增长率及长期增长率

根据戴德梁行市场调研，本基础设施项目所在区域产业基础较好，仓储物流项目需求稳定。根据基础设施项目历史运营情况、该区域仓储物流的市场状况、市场对标项目的发展经验等因素，基于谨慎考虑，戴德梁行预测 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库首年租金不增长，第二年至第十年假定租金年增长率为 1.0%。

预计本基础设施项目预测期内租金增长率如下：

表格59：基础设施项目租金增长率预测

年份	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10
W3-3 地块 8#仓库	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
W4-3 地块 14#仓库	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
W5-2 地块 1#仓库	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
W5-5 地块 12#、13#仓库	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%

戴德梁行根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况，将第十一年至收益期届满的长期年度增长率设定为 1.5%。

5、运营成本费用、资本性支出、税金及附加

（1）运营成本费用

1）运营费用

运营费用是指企业为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用。

根据产权方提供的审计报表中，2020 年度至 2022 年度运维成本、运营成本及管理费用总和扣除空置房管理费后分别为 3,667,426.53 元、3,541,496.00 元及 3,452,009.72 元，占当年租金收入比例分别为 5.32%，4.28%及 5.18%，三年平均占比为 4.93%。

根据产权方提供的委托运营管理协议记载，2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日产权方委托上海外联发商务咨询有限公司对估价对象进行资产运营服务

（含统一运营管理、协助项目公司管理证照文件、执行日常运营服务等）。资产委托运营管理费分为固定管理费和浮动管理费。其中，固定管理费（不含税）=（项目公司营业收入-应收账款余额）*固定管理费率 6%；浮动管理费（不含税）=（项目公司实际完成收入-项目公司预算收入）*浮动管理费率 6%。

《委托运营管理协议》和《运营管理协议》中约定的运营管理费率略高于 2023 年 7 月资产重组前的实际费率，主要是考虑到基础设施 REITs 作为公开上市的金融产品，对底层资产的运营管理、信息披露等方面提出了更高的要求，也相应增加了运营管理机构的服务内容和工作职责，因此向运营管理机构支付了额外的服务费用作为利润。

本次评估测算中预测期内的运营费用规模主要参考基础设施历史运营情况，按照不含税运营收入的 5%测算。

2）物业管理费

根据产权方提供的过往经营数据及物业管理合同的记载，估价对象已出租部分的物业管理费用由租户自行承担。空置部分的物业管理费由产权方承担，其标准为 1 元/平方米/月。该项费用会在物业产生空置情况下计取。

3）保险费

保险金额以投保时的评估价值确定，投保险种主要为公众责任险和财产一切险。其中，公众责任险根据项目公司提供的现有已签署并生效的公众责任险保险单明细表，按照每个仓储物流项目 8,000 元/年计算；财产一切险参照初始评估基准日的估值水平，根据项目公司提供的现有已签署并生效的财产一切险保险凭证明细表中列明的保险费率 0.013%，计算出财产一切险保险金额。上述预测期间的保险金额已覆盖资产估值。

（2）资本性支出

资本性支出是指通过它所取得的财产或劳务的效益，可以给予多个会计期间所发生的那些支出。在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。

估价对象 1 根据产权方提供的过往经营数据，历史期间发生资本性支出约 1,150 万元，租赁合同签署期为 20 年，平均每年支出 57.50 万元，占 2023 年全年含税运营收入的比例为 2.44%。参考现场尽调情况，并结合经验数据确定，按照其每年含税运营收入的 3.0%计取。

估价对象 2、3、4 根据产权方提供的过往经营数据，历史期间发生资本性支出合计约 851 万元，加权平均运营年限约 9 年，平均每年支出 94.56 万元，占 2023 年全年含税运营收入的比例为 1.50%。参考现场尽调情况，并结合经验数据，按照其每年含税运营收入的 1.5%计取。

（3）税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税和印花税。

1）增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方分期取得租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为 9%。

进项税抵扣涉及运营管理费支出、空置房物业管理费、保险费和资本性支出，运营管理费、空置房物业管理费及保险费部分可抵扣金额按支出的 6%计算增值税；资本性支出部分可抵扣金额按支出的 9%计算增值税。

2）增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象附加税涉及城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，按照应纳税额的 10%计算增值税附加。

3）房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照不含税房产租金为计税基数，税率为 12%。

本项目房产税按照从价的方式计征，即按照房产账面原值的 1.2%的 70%计征。

4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。根据委托方提供的课税凭证，估价对象每年应缴付的城镇土地使用税总额为人民币 48.34 万元。

5）印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的 1‰估算租赁合同印花税。

6、折现率分析

本次评估采用的报酬率即折现率为 7.25%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。

公式如下：报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。

其中，无风险报酬率参照价值时点（2024 年 6 月 30 日）十年期国家债券的收益率为 2.21%进行确定。风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。在分析风险报酬率时，评估机构通过分析 1）投资不动产的风险补偿；2）缺乏流动性风险补偿；3）区位风险补偿； 4）行业及管理负担风险补偿；5）合规风险补偿；6）增长风险补偿；7）特殊经营风险补偿进行判断，综合取值为 5.04%。

其中，投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，另外在此风险补偿的基础上，根据项目个体流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面进行风险调整。风险调整分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%-3%，3%-6%，6%-9%，9%以上。本次估价对象位于上海市浦东新区外高桥区域，地理位置优越，当地社会经济发展良好，估价对象属于仓储物流行业，历史出租情况良好，租户优质稳定，平均租约期限较长，管理成本可控，整体经营风险较低，同时结合本次估价对象资产实物状况进行分析，估价对象风险较低，故进行了1.54%的风险补偿调整。计算如下表：

表格60：基础设施项目折现率计算表

风险因素	基础设施项目
无风险报酬率	2.21%
风险报酬率—投资不动产风险补偿均值	3.5%
风险报酬率—估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.54%
折现率	7.25%

（四）估值压力测试

为更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，戴德梁行以运营净收益、长期增长率、出租率、租金单价增长率和成本变化为变量，对不同变量分别进行了估值敏感性分析。

1、运营净收益

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情景为本次估值10.41 亿对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

表格61：运营净收益对估值的敏感性分析

运营净收益变化比例	价值时点估值：10.41亿	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降10%	9.37	-10%
下降5%	9.89	-5%
基准	**10.41**	**0%**
增长5%	10.93	5%

增长10%	11.45	10%

数据来源：戴德梁行

2、长期增长率

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值10.41亿对应的长期增长率。项目长期增长率的变化对估值的影响如下：

表格62：长期增长率对估值的敏感性分析

长期增长率变化比例	价值时点估值：10.41亿	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降0.50%	10.13	-2.69%
下降0.25%	10.25	-1.54%
基准	**10.41**	**0%**
增长0.25%	10.54	1.25%
增长0.50%	10.69	2.69%

数据来源：戴德梁行

3、出租率

目标基础设施资产的出租率水平受到项目运营管理的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对基础设施资产的整体影响。“基准出租率水平”情景为本次估值10.41亿元对应的预测期内稳定出租率95%（子项目1、2、3）及90%（子项目4）水平。基础设施资产稳定出租率变化对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表格63：稳定出租率变化对估值的影响

稳定出租率变化	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 5.0%	10.06	-3.36%
下降 2.5%	10.23	-1.73%
基准	**10.41**	**0%**
增长 2.5%	10.58	1.63%
增长 5.0%	10.74	3.17%

数据来源：戴德梁行

4、租金单价增长率

租金增长率会受到区域经济发展情况、供需关系和政策法规等宏观因素影响。“租金单价增长率”情景为本次估值 10.41 亿元对应的租金单价增长率 1.0%水平。租金单价增长率变化对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表格64：租金单价增长率变化对估值的影响

租金单价增长率变化	情境下估值（亿元）	估值变化比例
减少 0.50%	10.13	-2.69%
减少 0.25%	10.26	-1.44%
基准	**10.41**	**0%**
增加 0.25%	10.54	1.25%
增加 0.50%	10.69	2.69%

数据来源：戴德梁行

5、成本变化

目标基础设施资产的成本变化受到经济情况、人员成本、运营效率等因素的综合影响。“成本变化比例”情景为本次估值 10.41 亿元对应的运营管理成本 5%水平。基础设施资产运营成本变化比例对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表格65：成本变化对估值的影响

成本变化比例	情境下估值（亿元）	估值变化比例
减少 2%	10.62	2.02%
减少 1%	10.51	0.96%
基准	**10.41**	**0%**
增加 1%	10.29	-1.15%
增加 2%	10.17	-2.31%

数据来源：戴德梁行

第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

一、基础设施项目报告期财务信息

（一）近三年及一期审计情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计了基础设施项目（W3-3 地块 8#、W4-3 地块 14#、W5-2 地块 1#、W5-5 地块 12#、13#仓库）的备考汇总财务报表，并出具了标准无保留意见的备考审计报告。

（二）近三年及一期财务数据

表格66：近三年及一期备考汇总资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	8,371.52	4,977.95	2,943.16	2,933.95
应收账款	100.55	142.95	-	-
预付款项	4.45	9.42	-	-
其他应收款	64.72	1,681.14	-	-
其他流动资产	548.16	543.32	-	-
流动资产合计	**9,089.39**	**7,354.78**	**2,943.16**	**2,933.95**
非流动资产：				
投资性房地产	55,213.90	56,591.16	58,941.72	61,666.60
非流动资产合计	**55,213.90**	**56,591.16**	**58,941.72**	**61,666.60**
资产总计	**64,303.30**	**63,945.93**	**61,884.89**	**64,600.55**
流动负债：				
应付账款	538.68	1,196.56	313.55	313.55
预收款项	479.14	312.82	483.50	474.29
应付职工薪酬	1.24	0.99	-	-
应交税费	440.29	859.92	713.73	422.00
其他应付款	61,020.21	2,573.97	2,459.66	2,459.66
流动负债合计	**62,479.56**	**4,944.27**	**3,970.44**	**3,669.50**
非流动负债：				
非流动负债合计	-	-	-	-

负债合计	**62,479.56**	**4,944.27**	**3,970.44**	**3,669.50**
所有者权益：	1,823.73	59,001.67	57,914.44	60,931.05
所有者权益合计	**1,823.73**	**59,001.67**	**57,914.44**	**60,931.05**
负债和所有者权益总计	**64,303.30**	**63,945.93**	**61,884.89**	**64,600.55**

表格67：近三年及一期备考汇总利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**3,904.77**	**7,955.31**	**6,669.20**	**8,265.14**
减：营业成本	1,734.64	3,079.42	2,883.23	2,886.04
税金及附加	397.09	918.41	809.15	121.57
管理费用	47.26	146.03	197.49	202.03
财务费用	-39.15	-1.73	-	-
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	39.37	1.75	-	
加：其他收益	0.00	-	-	-
信用减值损失	0.03	-0.11	-	-
二、营业利润	**1,764.97**	**3,813.05**	**2,779.32**	**5,055.50**
加：营业外收入	-	-	2,010.63	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	**1,764.97**	**3,813.05**	**4,789.94**	**5,055.50**
减：所得税费用	441.23	953.29	1,197.49	1,263.87
四、净利润	**1,323.73**	**2,859.76**	**3,592.46**	**3,791.62**

二、基础设施项目财务分析

（一）资产情况

表格68：近三年及一期备考汇总资产状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	9,089.39	14.14%	7,354.78	11.50%	2,943.16	4.76%	2,933.95	4.54%
非流动资产合计	55,213.90	85.87%	56,591.16	88.50%	58,941.72	95.24%	61,666.60	95.46%
资产总计	**64,303.30**	**100.00%**	**63,945.93**	**100.00%**	**61,884.89**	**100.00%**	**64,600.55**	**100.00%**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，基础设施项目的总资产分别为 64,600.55 万元、61,884.89 万元、63,945.93 万元和 64,303.30 万元，总资产规模呈现先降后升的趋势。基础设施项目的流动资产占总资产的比例较低，近三年及一期末流动资产占总资产的比例分别为 4.54%、4.76%、11.50%和 14.14%；非流动资产占总资产的比例分别为 95.46%、95.24%、88.50%和 85.87%，均为投资性房地产。

1、流动资产分析

表格69：近三年及一期备考汇总流动资产状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	8,371.52	92.10%	4,977.95	67.68%	2,943.16	100.00%	2,933.95	100.00%
应收账款	100.55	1.11%	142.95	1.94%	-	-	-	-
预付款项	4.45	0.05%	9.42	0.13%	-	-	-	-
其他应收款	64.72	0.71%	1,681.14	22.86%	-	-	-	-
其他流动资产	548.16	6.03%	543.32	7.39%	-	-	-	-
流动资产合计	**9,089.39**	**100.00%**	**7,354.78**	**100.00%**	**2,943.16**	**100.00%**	**2,933.95**	**100.00%**

从基础设施项目流动资产构成来看，主要为货币资金。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，货币资金分别为 2,933.95 万元、2,943.16 万元、4,977.95 万元和 8,371.52 万元，主要系基础设施项目的银行存款。

2、非流动资产分析

表格70：近三年及一期备考汇总非流动资产状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	55,213.90	100.00%	56,591.16	100.00%	58,941.72	100.00%	61,666.60	100.00%
非流动资产合计	**55,213.90**	**100.00%**	**56,591.16**	**100.00%**	**58,941.72**	**100.00%**	**61,666.60**	**100.00%**

基础设施项目的非流动资产均为投资性房地产，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，投资性房地产即基础设施项目账面价值分别为 61,666.60 万元、58,941.72 万元、56,591.16 万元和 55,213.90 万元。

（二）负债情况

表格71：近三年及一期备考汇总负债状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	62,479.56	100.00%	4,944.27	100.00%	3,970.44	100.00%	3,669.50	100.00%
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-	-	-
负债合计	**62,479.56**	**100.00%**	**4,944.27**	**100.00%**	**3,970.44**	**100.00%**	**3,669.50**	**100.00%**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，基础设施项目的总负债分别为 3,669.50 万元、3,970.44 万元、4,944.27 万元和 62,479.56 万元，均为流动负债。

流动负债主要由其他应付款构成，对流动负债的分析如下：

表格72：近三年及一期备考汇总流动负债状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	538.68	0.86%	1,196.56	24.20%	313.55	7.90%	313.55	8.54%
预收款项	479.14	0.77%	312.82	6.33%	483.5	12.18%	474.29	12.93%
应付职工薪酬	1.24	0.00%	0.99	0.02%	-	-	-	-
应交税费	440.29	0.70%	859.92	17.39%	713.73	17.98%	422	11.50%
其他应付款	61,020.21	97.66%	2,573.97	52.06%	2,459.66	61.95%	2,459.66	67.03%
流动负债合计	**62,479.56**	**100.00%**	**4,944.27**	**100.00%**	**3,970.44**	**100.00%**	**3,669.50**	**100.00%**

基础设施项目的流动负债主要由应付账款和其他应付款构成。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，应付账款分别为 313.55 万元、313.55 万元、1,196.56 万元和 538.68 万元，主要由应付工程款、维修基金和应付运营管理费构成；其他应付款分别为 2,459.66 万元、2,459.66 万元、2,573.97 万元和 61,020.21 万元，主要为租户的租赁押金、保证金及应付减资款等，2024 年 6 月末其他应付款大幅增加，主要系项目公司减资形成 58,501.67 万元的减资款所致。

（三）盈利能力分析

表格73：盈利能力分析

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	3,904.77	7,955.31	6,669.20	8,265.14

营业成本	1,734.64	3,079.42	2,883.23	2,886.04
营业利润	1,764.97	3,813.05	2,779.32	5,055.50
利润总额	1,764.97	3,813.05	4,789.94	5,055.50
净利润	1,323.73	2,859.76	3,592.46	3,791.62
营业毛利率	55.58%	61.29%	56.77%	65.08%
净利润率	33.90%	35.95%	53.87%	45.87%

注：营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

净利润率=（净利润/营业收入）×100%

1、营业收入及成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，基础设施项目的营业收入分别为 8,265.14 万元、6,669.20 万元、7,955.31 万元和 3,904.77 万元，均为租赁收入，近 3 年呈现先降后升的趋势，主要系 2022 年减免部分租金导致收入下降所致；基础设施项目的营业成本分别为 2,886.04 万元、2,883.23 万元、3,079.42 万元和 1,734.64 万元，基本保持稳定；营业毛利率分别为 65.08%、56.77%、61.29%和 55.58%。

2、利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，基础设施项目的净利润分别为 3,791.62 万元、3,592.46 万元、2,859.76 万元和 1,323.73 万元，净利润率分别为 45.87%、53.87%、35.95%和 33.90%。

三、基础设施项目历史经营业绩分析

基础设施项目历史经营业绩分析参见“第十四部分 基础设施项目基本情况”之 “一、基础设施项目概况及运营数据”之“（二）基础设施资产运营情况”。

第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望

基金管理人编制了自 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止及自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止（以下简称“预测期”）的基金可供分配金额测算报告。基金可供分配金额测算报告包括预测合并利润表及可供分配金额计算表、预测合并现金流量表及相关附注。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对基金可供分配金额测算报告进行了审核并出具了备考可供分配金额测算报告审核报告（致同审字（2024）第 310A028431 号）。

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、基金可供分配金额测算情况

（一）预测合并利润表

表格74：预测合并利润表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
一、营业总收入	**40,157,844.80**	**82,333,993.52**
其中：营业收入	40,157,844.80	82,333,993.52
利息收入	-	-
减：营业成本	29,676,527.27	59,467,121.58
利息支出	917,952.51	1,880,265.05
税金及附加	4,207,125.67	8,440,296.93
管理人报酬	1,094,115.00	2,188,229.99
托管费	54,705.75	109,411.50
销售费用	-	-
管理费用	-	-
其他费用	300,000.00	600,000.00
财务费用	-	-
其中：利息费用	-	-

利息收入	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（营业亏损以“-”号填列）	**3,907,418.60**	**9,648,668.47**
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**3,907,418.60**	**9,648,668.47**
减：所得税费用	1,313,484.42	2,954,456.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**2,593,934.18**	**6,694,211.94**
五、综合收益总额	**2,593,934.18**	**6,694,211.94**

（二）预测合并现金流量表

表格75：预测合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	38,980,665.62	89,744,052.93
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	16,717.81	-
经营活动现金流入小计	**38,997,383.43**	**89,744,052.93**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,814,210.35	5,136,833.67
支付给职工以及为职工支付的现金	16,551.77	-
支付的各项税费	11,139,328.98	20,291,110.70
支付其他与经营活动有关的现金	4,282,153.47	4,597,306.17
经营活动现金流出小计	**18,252,244.57**	**30,025,250.54**
经营活动产生的现金流量净额	**20,745,138.86**	**59,718,802.39**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-

收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	423,399,832.09	-
支付其他与投资活动有关的现金	585,016,673.60	-
投资活动现金流出小计	**1,008,416,505.69**	**-**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,008,416,505.69**	**-**
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,094,114,996.65	-
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,094,114,996.65**	**-**
偿还债务支付的现金	-	-
偿还利息支付的现金	-	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	27,536,524.06
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	**-**	**27,536,524.06**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,094,114,996.65**	**-27,536,524.06**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**106,443,629.82**	**32,182,278.33**
加：期初现金及现金等价物余额	-	106,443,629.82
六、期末现金及现金等价物余额	**106,443,629.82**	**138,625,908.15**

（三）可供分配金额测算表

表格76：可供分配金额测算表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
一、合并净利润	**2,593,934.18**	**6,694,211.94**
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润	**29,510,277.32**	**59,392,402.38**
折旧和摊销	27,278,840.39	54,557,680.80
利息支出	917,952.51	1,880,265.05
所得税费用	1,313,484.42	2,954,456.53

三、其他调整	**-4,567,687.44**	**-6,367,811.93**
基础设施基金发行份额募集的资金	1,094,114,996.65	-
取得借款收到的本金	-	-
偿还借款本金支付的现金	-585,016,673.60	-
购买基础设施项目的支出	-507,098,323.05	-
其他资本性支出	-	-
基础设施项目资产的公允价值变动损益	-	-
基础设施项目资产减值准备的变动	-	-
基础设施项目资产的处置利得或损失	-	-
处置基础设施项目资产取得的现金	-	-
应收和应付项目的变动	-6,294,302.99	166,574.33
支付的利息及所得税费用	-2,231,436.93	-4,834,721.58
未来合理的相关支出预留	-2,833,332.72	-1,699,664.68
其中：重大资本性支出	-833,332.72	-1,699,664.68
预留不可预见费用	-2,000,000.00	-
未来合理期间内的运营费用	-	-
使用上期预留资金支付本期费用	-	-
期初现金余额	4,791,385.20	-
其他调整项目	-	-
四、可供分配金额	**27,536,524.06**	**59,718,802.39**
五、预测现金分派率[5]（年化）	**5.03%**	**5.46%**

基于本次基金模拟发售规模为 109,411.50 万元[6]（实际发售规模根据发售结果最终确定），2024 年 7-12 月及 2025 年可供分配现金预测值分别为人民币 27,536,524.06 元和 59,718,802.39 元，年化预测现金分派率分别为 5.03%和 5.46%。

经测算对比，可供分配金额测算报告中基础设施项目 2024 年 7-12 月和 2025 年度运营净收益[7]分别为 32,829,853.84 元和 67,510,222.93 元，评估报告中基础设施项目 2024 年 7-12 月和 2025 年度运营净收益分别为 33,268,774.38 元和 68,452,397.33 元。可供分配金额测算报告与评估报告关于基础设施项目 2024 年 7-12 月和 2025 年度的运营净收益的测算结果差异分别为-1.32%和-1.38%，偏离

[5] 预测现金分派率=可供分配金额/拟募集资金规模*100%

[6] 假设募集资金总额为截至评估基准日的“全部基础设施资产总体评估值+全部项目公司总资产-全部项目公司投资性房地产-（全部项目公司总负债-全部项目公司因减资形成的应付减资款及股东借款金额）+需预留的相关税费”

[7] 可供分配金额测算报告中基础设施项目运营净收益为根据评估报告中运营净收益计算口径计算所得

未超过 5%。

二、基金可供分配金额测算的核心假设

（一）可供分配金额测算的基本假设

1、本基金运营所在国家或地方的相关政治、法律、法规、政策及经济环境在 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化。

2、本基金的运营及项目公司的基础设施项目资产在预测期内不会因任何不可抗力事件或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、供应短缺、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响，同时，项目公司拥有的基础设施项目资产的实际使用状况不会出现重大不利情况等。

3、本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化。

4、预测期内本基金管理人董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性。

5、预测期内相关税法规定不会发生重大变化。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税。

（二）可供分配金额测算的特定假设

1、假定本基金于 2024 年 7 月 1 日成立，募集资金总计 10.94 亿元，预测期内无其他新增募集资金。

2、募集资金拟用于向上海外高桥集团股份有限公司支付购买项目公司的股权转让款、债权转让款及预留本基金运行所必需的现金储备。

3、在收购项目公司股权前后，本基金与项目公司均不受同一方或相同的多方最终控制，本次收购为非同一控制下企业合并。本基金在合并中取得的项目公司具有投入、实质性的加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入，该基础设施资产组合构成业务。

4、本基金预测期内假定不会出现因为租户违约或提前退租而向租户收取的违约金或其他产生营业外收入的情况。

5、资产支持专项计划和公募基金的管理人报酬以及托管费确定方法在预测

期内保持不变。

6、基础设施项目资产在预测期内不会发生减值。

7、预测期内无基础设施项目资产的处置情况。

8、预测期内，项目公司在预测期期初持有的货币资金，其中属于预收租金部分，参与基金分配，其余部分拟用于项目公司运营管理，不参与本基金分配。

9、预测期内无其他基础设施基金发行募集资金的情况及购买基础设施项目的情况。

（三）可供分配金额测算的具体假设和说明

1、营业收入

（1）预测营业收入构成

预测合并利润表中营业收入为租金收入。预测数据如下：

表格77：营业收入预测表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
租金收入	40,157,844.80	82,333,993.52

（2）预测营业收入假设

预测的营业收入指预测期内基础设施项目资产对外出租产生的租金收入。对于已有租约部分，按照租赁合同约定的租金水平和租赁期间计算租金收入；对于未签约部分按照预测的市场租金、出租率情况等计算租金收入。

1）市场租金预测

预测基础设施项目市场租金时采用比较法，选择较为接近的可比仓储实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得出基础设施项目截至 2024 年 6 月 30 日时点含税市场租金如下：

表格78：市场租金单价表

物业名称	含税市场租金（元/平方米/月）
W3-3 地块 8#仓库	108.00
W4-3 地块 14#仓库	50.00
W5-2 地块 1#仓库	45.00
W5-5 地块 12#、13#仓库	45.00

2）出租率预测

截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库的出租率为 100%，W4-3 地块 14#仓库的出租率为 100%，W5-2 地块 1#仓库的出租率为 100%，W5-5 地块 12#、13#仓库的出租率为 85.07%。经对该区域市场供需情况和市场出租率情况的研究、原始权益人旗下主要持有的仓储物流项目的出租率分析以及对基础设施项目历史出租率的分析，预计预测期内项目出租率如下：

表格79：出租率预测表

物业名称	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
W3-3 地块 8#仓库	100%	100%
W4-3 地块 14#仓库	100%	100%
W5-2 地块 1#仓库	100%	95%
W5-5 地块 12#、13#仓库	85%	90%

3）市场租金增长率预测

根据市场调研，以戴德梁行之房地产市场研究数据为依据，基于谨慎考虑，预测基础设施项目市场租金增长率如下：

表格80：市场租金增长率预测表

物业名称	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
W3-3 地块 8#仓库	0%	1.0%
W4-3 地块 14#仓库	0%	1.0%
W5-2 地块 1#仓库	0%	1.0%
W5-5 地块 12#、13#仓库	0%	1.0%

2、营业成本

营业成本包括投资性房地产折旧摊销额、运营管理费、保险费以及空置房管理费等。营业成本的具体明细如下：

表格81：营业成本预测表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
折旧摊销额	27,278,840.39	54,557,680.80
运营管理费	2,273,085.55	4,660,414.72
保险费	86,839.62	173,679.25
空置房管理费	37,761.71	75,346.81
合计	**29,676,527.27**	**59,467,121.58**

（1）本基金存续期间的合并财务报表中，以基金购买日项目公司投资性房

地产的公允价值为购置成本，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产预计剩余使用寿命内计提折旧额。

（2）运营管理费根据《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于外高桥物流园区（二期）W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库项目之运营管理协议》的约定进行测算；假设预测期内不产生绩效运营管理费，预测期内含税运营管理费均按当期营业收入的 6%进行测算。

（3）保险费包含财产一切险、公众责任险，本次测算中，2024 年 7-12 月与 2025 年度项目公司保险费用（不含税）分别按照 8.68 万元、17.37 万元计算。

（4）根据项目公司提供的过往经营数据及物业管理合同的记载，基础设施项目资产已出租部分的物业管理费用由租户自行承担。空置部分的物业管理费由项目公司承担，其标准为 1 元/平方米/月。该项费用会在物业产生空置情况下计取。

3、税金及附加

税金及附加主要包含房产税、城镇土地使用税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税等。其中，房产税、土地使用税根据项目公司当地税收规定测算得出。租赁业务印花税按含税租金收入的 0.1%计算。预测期内税金及附加的发生额分别如下：

表格82：税金及附加预测表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
房产税	3,465,010.52	6,930,021.04
城镇土地使用税	241,675.36	483,350.72
城市维护建设税	237,513.40	487,393.21
教育费附加	131,492.62	269,872.74
地方教育费附加	87,661.73	179,915.16
印花税	43,772.04	89,744.06
合计	**4,207,125.67**	**8,440,296.93**

4、管理费用

（1）管理人报酬及托管费用

本基金的管理人报酬及托管费主要包括资产支持专项计划和公募基金的管

理费以及托管费。根据《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及《基金合同》的相关约定，于 2024 年 7-12 月及 2025 年度本基金将发生基金管理人报酬分别为 109.41 万元和 218.82 万元，发生基金托管费分别为 5.47 万元和 10.94 万元。

（2）其他费用

本基金的其他费用主要包括存续期中介机构服务费等费用。本次测算中，2024 年 7-12 月与 2025 年度相关费用分别按照 30 万元、60 万元计算。

5、利息支出

利息支出为项目公司向资产支持专项计划支付借款利息时产生的不能抵扣的增值税。

6、非经常性损益

本次测算未考虑预测期内非经常性损益项目，未假设项目公司收到政府补助、发生资产减值、发生资产处置或营业外收支的情况，因此，预测期内，其他收益、资产减值损失、资产处置损益、营业外收入和营业外支出金额为人民币 0 元。

7、所得税费用

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。

根据税法规定，项目公司的企业所得税税率为 25%。本基础设施基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

8、经营活动产生的现金流量净额

（1）销售商品、提供劳务收到的现金主要为预测期项目公司收到的租金。根据历史租金收缴率预测，项目公司的租金均可在合同约定期间内收回。预测期内的租金收缴率为 100%。

（2）收到其他与经营活动有关的现金为预测期项目公司收到的银行存款利息，系 2024 年 6 月 30 日，项目公司已计提但尚未收到的银行存款利息。

（3）购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支

出及相应的增值税进项税额，依据结算周期支付。

（4）支付的各项税费为本基金于预测期支付的各项税费。本基金与项目公司的增值税及增值税附加税于纳税义务发生的次月支付；项目公司的企业所得税于纳税义务发生的下一季度支付；项目公司的房产税与城镇土地使用税于纳税义务发生的下一季度支付；本基金与项目公司的印花税于纳税义务发生的下一季度支付；项目公司的其他税费于当年支付。

（5）支付其他与经营活动有关的现金为预测期本基金支付的基金管理费、基金托管费与中介服务费等费用。本基金发生的基金管理费、基金托管费与中介服务费等均于发生的当年支付。

9、筹资活动产生的现金流量净额

筹资活动产生的现金流量净额，主要为分配利润支付的现金，系根据基金合同于预测期内分配的可供分配金额的 100%部分，当年的可供分配金额于次年进行支付。

10、其他调整事项

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及《基金合同》，预测期间的备考合并可供分配金额是在预测期间的备考合并净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下：

（1）基础设施基金发行份额募集的资金：2024 年 7-12 月期间，本基金发行份额募集的资金为 109,411.50 万元；

（2）购买基础设施项目公司股权的支出：2024 年 7-12 月期间，本基金支付 507,098,323.05 元用于购买项目公司股权；

（3）购买基础设施项目公司债权的支出：2024 年 7-12 月期间，本基金支付 585,016,673.60 元用于购买项目公司债权；

（4）应收和应付项目的变动：2024 年 7-12 月和 2025 年度，预计相关应收和应付项目调整金额分别为-6,294,302.99 元和 166,574.33 元；

（5）支付的利息及所得税费用：2024 年 7-12 月和 2025 年度预计支付的利息及所得税费用调整金额分别为-2,231,436.93 元和-4,834,721.58 元；

（6）未来合理的相关支出预留主要包括重大资本性支出以及预留不可预见

费用。其中：

1）预计未来合理的重大资本性支出：2024 年 7-12 月和 2025 年度预留金额分别为 833,332.72 元、1,699,664.68 元；

2）预留不可预见费用：2024 年 7-12 月预留金额为 200.00 万元。

（四）敏感性分析

备考合并可供分配金额测算报告的编制是基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，备考合并可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

预测期内，营业收入变动对备考合并可供分配金额预测的敏感度分析结果如下：

表格83：敏感性分析测算表

单位：元

时期	项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动
2024 年 7-12 月	营业收入	上升 5%	27,536,524.06	29,141,147.44	5.83%
	营业收入	下降 5%	27,536,524.06	25,895,281.61	-5.96%
2025 年度	营业收入	上升 5%	59,718,802.39	63,079,346.47	5.63%
	营业收入	下降 5%	59,718,802.39	56,319,083.47	-5.69%

三、基础设施项目未来运营展望

（一）运营计划

基金管理人将主动履行运营管理职责，从治理结构、运营管理、资金监管等方面对基础设施项目运营进行管理。

基础设施基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，并委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人与外部管理机构签订《运营管理协议》，明确双方权利义务关系、考核安排、解聘情形等。基础设施基金成立后，基金管理人委派法定代表人、董事、监事、经理（如有）和财务负责人负责基础设施项目公司的管理，项目公司建立了较为明确的治理结构。此外，基金管理人、项目公司和监管银行签署《资金监管协议》，明确基础设施项目监管账户开立、使用和监管等，确保符合法律法规规定和基金合同约定。

（二）未来运营展望

本基金拟通过专项计划持有的基础设施项目均位于上海市浦东新区外高桥地区。外高桥地区是全国首个“国家进口贸易促进创新示范区”和上海国际航运、贸易中心的重要载体，区域内集“海、陆、空、铁、水”等五种交通于一体，可进行公、铁、水多式联运物流体系搭建。同时，项目紧邻外高桥深水港，已有 4 条轨道交通、5 条过江隧道，形成了便捷的市域交通网络。沪苏通铁路作为国家中长期铁路网规划“八纵八横”高铁网沿海通道的重要组成部分，正在建设外高桥站（以货运为主），连接上海东站，贯通长三角沿海运输通道，对增强外高桥地区集疏运能力具有重要意义。

基础设施基金运作过程中，基金管理人和外部管理机构将各司其职，维护资金资产安全，维持基础设施项目稳定运营，为基金份额持有人提供长期稳定的分红，争取基础设施资产的保值增值。基金管理人和外部管理机构拟通过以下措施实现上述目标：

1、制定合理的运营计划和预算方案，并及时了解市场动态，监督项目公司按照预算执行，在保证服务质量的同时，合理控制成本支出，提升运营效率。

2、积极开展空置面积招商去化工作，推动出租率提升；针对拟到期租户，提前启动与租户沟通工作，了解并关注租户续租意向，对于无续租意向的租户，需开启与储备租户的沟通与谈判工作，缩短空置期。

3、维护基础设施项目资产、资金安全，保证项目公司、专项计划和公募基金层面严格按照协议进行现金流管理，并按照法律法规规定和基金合同约定及时分配收益。

4、按照法律法规规定和基金合同约定，及时履行信息披露义务，与基金份额持有人做好沟通工作。

第十七部分 原始权益人

一、原始权益人基本情况

（一）基本情况

本项目原始权益人为上海外高桥集团股份有限公司，基本情况如下：

表格84：外高桥集团股份基本情况

注册名称	上海外高桥集团股份有限公司
英文名称	SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE GROUP CO., LTD.
法定代表人	俞勇
设立日期	1994 年 12 月 31 日
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号
注册资本	人民币 1,135,349,124 元
实缴资本	人民币 1,135,349,124 元
统一社会信用代码	91310000132226001W
企业类型	股份有限公司
股票简称	外高桥、外高 B 股
股票代码	600648、900912
联系地址	上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 B 座 10 楼
电话	021-51989181
传真	021-58680808
邮政编码	200137
网址	www.china-ftz.com
公司经营范围	合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务（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）。

（二）设立与历史沿革

1、设立情况

外高桥集团股份前身为上海市外高桥保税区开发公司。1992 年 5 月 19 日，经上海市建设委员会沪建经（92）第 435 号文批复同意，上海市外高桥保税区开

发公司改制为上海市外高桥保税区开发股份有限公司。1992 年 5 月 28 日，经中国人民银行上海分行沪人金股字（92）第 37 号文批准，公司向社会公众公开发行 A 股并上市交易（股票代码：600648，简称：外高桥）。1992 年 8 月 14 日由国家工商行政管理局颁发企业法人营业执照。公司当时注册资本为 28,000 万元，其中 1,000 万元为社会个人股票，另外 27,000 万元为上海市外高桥保税区开发公司投入。经大华会计师事务所出具的验资报告（华业字（92）第 253 号）查验，截至 1992 年 7 月 26 日，上海市外高桥保税区开发公司以原有资产作价人民币 27,000 万元投入，其中 24,000 万元为国家投资，3,000 万元为原法人投资，均经上海市国有资产管理局审核同意，同时上海市国有资产管理局出具沪国资（1992）255 号文对该部分资产评估报告予以确认，其中 22,936.62 万元为土地使用权，已完成国有资产产权变更手续。

2、历史沿革

表格85：外高桥集团股份历史沿革

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992 年 5 月	改制重组	1992 年 5 月 19 日，经上海市建设委员会沪建经（92）第 435 号文批复同意，上海市外高桥保税区开发公司改制为上海市外高桥保税区开发股份有限公司。
2	1992 年 5 月	A 股上市	1992 年 5 月 28 日，经中国人民银行上海分行沪人金股字（92）第 37 号文批准，公司向社会公众公开发行 A 股并上市交易（股票代码：600648，简称：外高桥）。
3	1993 年 7 月	B 股上市	1993 年 7 月 26 日，公司向境外投资人发行 8,500 万股外资股（B 股）并在上海证券交易所上市（股票代码：900912，简称：外高桥 B 股）。
4	1994 年 12 月	改名	1994 年 12 月 31 日，上海市外国投资工作委员会出具《关于“上海市外高桥保税区开发股份有限公司”转为中外股份有限公司及其公司章程的批复》（沪外资委批字（94）第 1633 号），审核同意“上海市外高桥保税区开发股份有限公司”转为中外股份有限公司，公司名称为上海外高桥保税区开发股份有限公司（即原始权益人曾用名）。
5	1995 年 12 月	经营范围变更	1995 年 12 月 11 日，经中华人民共和国对外贸易经济合作部核发的《关于同意上海市外高桥保税区开发股份有限公司经营国际货代业务的批复》（[1995]外经贸运函字第 187 号，1995 年 9 月 14 日核发），上海外高桥保税区开发股份有限公司经批准在原有经营范围中增加“承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、

			中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务”。
6	1999 年 6 月-8 月	送股	1999 年 6 月 9 日，中国证监会上海证券监管办公室向上海外高桥保税区开发股份有限公司出具《关于核准上海外高桥保税区开发股份有限公司利润分配方案的通知》（沪证司[1999]070 号），核准公司经合法程序通过的利润分配方案，即以公司一九九八年末总股本 61,575 万股为基数，按每 10:1 的比例向全体股东送红股，共计送 6,157.5 万股。经本次利润分配后，公司的股本总额为 67,732.5 万元。1999 年 8 月 3 日，上海市外国投资工作委员会同意上海外高桥保税区开发股份有限公司的注册资本由 61,575 万元人民币增至 67,732.5 万元人民币，其中：国家股为 39,600 万元人民币，占 58.47%；境内法人和自然人为 9,900 万元人民币，占 14.62%；境内上市外资股为 18,232.5 万元，占 26.91%。
7	2001 年 7 月-9 月	送股	2001 年 7 月 25 日，中国证监会上海证券监管办公室向上海外高桥保税区开发股份有限公司出具《关于核准上海外高桥保税区开发股份有限公司二零零零年度利润分配方案的通知》（沪证司[2001]087 号），核准公司以二零零零年末总股本 67,732.5 万股为基数，每 10 股派送 1 股红股，送股后总股本增至 74,505.75 万股。2001 年 8 月 17 日，上海市外国投资工作委员会审核同意公司股本总额由 67,732.5 万股增至 74,505.75 万股，其中：国家股为 43,560 万股，占 58.47%；法人股为 5,445 万股，占 7.31%；社会公众股（A 股）为 5,445 万股，占 7.31%；境内上市外资股（B 股）为 20,055.75 万股，占 26.91%。
8	2005 年 11 月-2006 年 2 月	股权分置改革	2005 年 11 月 28 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司第五届董事会关于受托办理公司股权分置改革事宜的决议》，公司董事会接受上海外高桥（集团）有限公司和上海市上投实业投资有限公司的委托，办理公司股权分置改革事宜。 2005 年 12 月 14 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司关于股权分置改革方案沟通协商情况暨调整股权分置改革方案的公告》以及《上海外高桥保税区开发股份有限公司股权分置改革说明书（修订稿）》，上海外高桥（集团）有限公司和上海市上投实业投资有限公司，按其各自持有的股份比例向 A 股流通股股东支付对价，以换取其持有的非流通股股份的 A 股市场上市流通权。 2006 年 1 月 13 日，公司股东表决通过《股权分置改革方案》。

			2006 年 1 月 24 日，中华人民共和国商务部核发《商务部关于同意上海外高桥保税区开发股份有限公司股权转让的批复》（商资批[2006]311 号），批准同意公司非流通股股东上海外高桥（集团）有限公司将 18,392,000 股转让给社会公众流通股股东，上海市上投实业投资有限公司将 2,299,000 股转让给社会公众流通股股东。 2006 年 2 月 9 日，上海证券交易所下发《关于实施上海外高桥保税区开发股份有限公司股权分置改革方案的通知》（上证上字[2006]76 号），同意公司实施股权分置改革方案。
9	2006 年 7 月	经营范围变更	公司经营范围变更为：合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。
10	2008 年 6 月-2009 年 3 月	定增	2008 年 6 月 10 日，上海市国有资产监督管理委员会下发《关于上海外高桥保税区开发股份有限公司定向增发股份有关问题的批复》（沪国资委产[2008]324 号），同意上海外高桥保税区开发股份有限公司董事会提出的分别向上海外高桥（集团）有限公司和上海东兴投资控股发展公司定向增发 214,919,116 股和 50,804,327 股人民币普通股，以购买上海外高桥（集团）有限公司持有的上海外高桥保税区联合发展有限公司 38.17%股权、上海市外高桥保税区三联发展有限公司 80%股权和上海东兴投资控股发展公司持有的上海外高桥保税区联合发展有限公司 41.65%股权。 2008 年 6 月 21 日，该事项由公司股东大会审议通过。 2008 年 11 月 26 日和 2009 年 1 月 21 日，经证监会和上海市商务委员会核发，同意公司通过向上海外高桥（集团）有限公司、上海东兴投资控股发展公司定向增发人民币普通股购买相关资产。定增完成后，公司总股数由 74,505.75 万股增至 101,078.0943 万股，注册资本由 74,505.75 万元人民币增至 101,078.0943 万元人民币，公司类型变更为股份有限公司（中外合资、上市）外资比例低于 25%。
11	2014 年 3 月	增资	2014 年 3 月 13 日，中国证券监督管理委员会核发《关于核准上海外高桥保税区开发股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]292 号），核准公司非公开发行不超过 26,732 万股新股。
12	2014 年 7 月	增资	2014 年 7 月 17 日，根据中国（上海）自由贸易试验区管理委员会核发的《关于同意上海外高桥保税区开发股份有限公司增资及修改章程条款的批复》（中（沪）自贸管经贸

			管[2014]186 号），同意公司注册资本由 1,010,780,943 元人民币变更为 1,135,349,124 元人民币。
13	2015 年 9 月	更名	2015 年 9 月 2 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司 2015 年第一次临时股东大会决议》，同意将公司中文名称“上海外高桥保税区开发股份有限公司”变更为“上海外高桥集团股份有限公司”，英文名称“SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD”变更为“SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE GROUP CO., LTD”；公司章程相应修订。 2015 年 9 月 8 日，原始权益人取得《中国（上海）自由贸易试验区外商投资企业备案证明》（备案号 No.BSQ015154），企业名称为“上海外高桥集团股份有限公司”。 2015 年 9 月 11 日，上海市工商行政管理局对上海外高桥保税区开发股份有限公司的名称准予变更登记；同日，原始权益人取得更新后的《营业执照》（注册号：310000400104677），名称变更为“上海外高桥集团股份有限公司”。
14	2018 年 3 月	经营范围变更	2018 年 3 月 29 日，公司经营范围变更为如下内容并完成备案： 合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务。【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】
15	2018 年 6 月	公司章程调整	2018 年 6 月，公司依法通过 2018 年 6 月章程修正案：根据《中国共产党章程》的规定，在原始权益人的公司章程中增设了有关党组织机构设置与人员配置，加强党的领导和完善公司治理等相关规定。
16	2023 年 5 月	公司章程调整	2023 年 5 月，根据《公司法（2018 年 10 月）》、《上海证券交易所股票上市规则（2023 年 2 月）》、《上市公司章程指引（2022 年 1 月）》以及《上市公司股份回购规则（2022 年 1 月）》、《上市公司证券发行注册管理办法（2023 年 2 月）》等法律、行政法规、规范性文件的规定，公司第十届董事会第二十三次会议审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》。

截至 2024 年 6 月 30 日，外高桥集团股份注册资本为 113,534.91 万元，已

全部缴足，法定代表人为俞勇，注册地址为中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号，统一社会信用代码为 91310000132226001W。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1、股权结构

截至 2024 年 6 月 30 日，原始权益人的控股股东为上海外高桥资产管理有限公司（以下简称“外高桥资管”）。控股股东系由浦东新区人民政府授权上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（以下简称“浦东新区国资委”）履行出资人职责的国有独资公司。外高桥集团股份全部持股单位如下表所示：

表格86：外高桥集团股份全部持股单位

股东名称	持股总数（股）	持股比例
上海外高桥资产管理有限公司	545,359,660	48.03%
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	56,767,456	5.00%
陈丽钦	22,930,713	2.02%
刘明星	15,708,888	1.38%
林燕	15,696,844	1.38%
刘丽云	14,921,000	1.31%
刘明院	13,749,339	1.21%
鑫益（香港）投资有限公司	13,549,828	1.19%
中国长城资产管理股份有限公司	13,195,454	1.16%
香港中央结算有限公司	6,367,558	0.56%
其他股东	417,102,384	36.74%
合　计	**1,135,349,124**	**100.00%**

2、控股股东情况

公司名称：上海外高桥资产管理有限公司

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区基隆路 6 号 1801 室

成立日期：1992 年 12 月 10 日

法定代表人：俞勇

注册资本：130,050.76 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：对国有资产经营管理，实业投资，区内房地产开发经营，国内贸易（除专项规定），区内贸易，外商投资项目咨询，保税区与境外之间的贸易。【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】

外高桥资管成立于 1992 年 12 月 10 日，注册资本 130,050.76 万元，由上海浦东创新投资发展（集团）有限公司（曾用名：上海浦东投资控股（集团）有限公司）单独出资，主要负责保税区及周边相关土地等国有资产的投资、经营和管理，充分发挥保税区的区位优势和政策优势，以 10 平方公里的保税区规划用地、1.03 平方公里的外高桥港综合保税区、2.73 平方公里的外高桥物流园区二期、1.67 平方公里的外高桥南块主题产业园区、5.00 平方公里的启东产业园区区域的综合开发及周边相关地块（包括森兰项目和高桥新城项目）的房地产开发和经营为主业，同时承担着保税区及功能区域开发建设、功能推进的主要任务及有关配套，并大力拓展现代物流、保税加工、国际贸易三大功能。

截至 2023 年末，外高桥资管资产总额 7,864,419.57 万元，所有者权益 2,601,586.78 万元，2023 年度公司实现营业总收入 1,087,722.20 万元，营业利润 109,818.86 万元，净利润 79,988.55 万元。

截至 2024 年 6 月末，外高桥资管资产总额 7,760,227.66 万元，所有者权益 2,614,672.66 万元，2024 年 1-6 月公司实现营业总收入 396,834.96 万元，营业利润 32,446.19 万元，净利润 13,132.00 万元。

3、实际控制人基本情况

截至 2024 年 6 月 30 日，浦东新区国资委直接持有外高桥资管 100%股权，是外高桥集团股份的实际控制人。

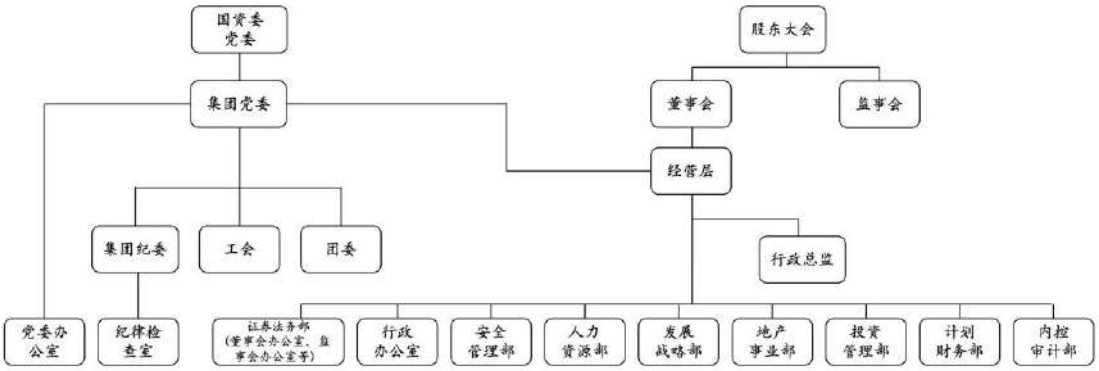
截至 2024 年 6 月 30 日，原始权益人控股股东和实际控制人持有的股权不存在被质押或其他有争议的情形。

（四）组织架构、治理结构及内部控制情况

1、组织架构

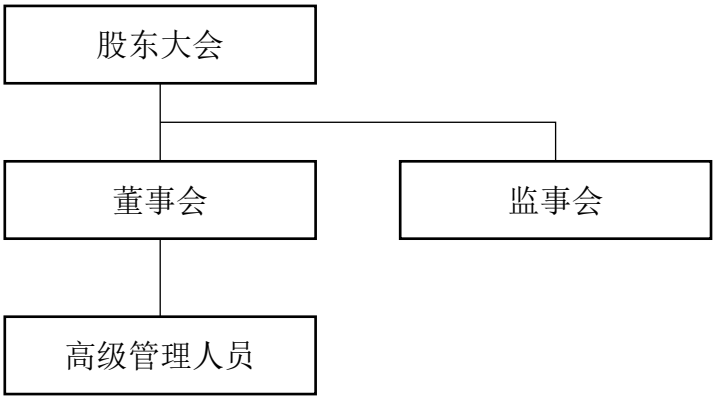
截至 2024 年 6 月末，外高桥集团股份组织结构如下图：

图39：外高桥集团股份组织结构



2、治理结构

原始权益人的法人治理结构由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成。董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，董事会对股东大会负责；监事会由 5 名监事组成，设监事会主席 1 名，监事会主席召集和主持监事会会议；公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘，负责公司日常经营管理工作。公司治理结构如下图：



（1）股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

1）审议批准公司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，审议批准有关董事、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）审议公司年度报告；

7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

9）审议批准发行公司债券事项；

10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

11）对修改章程作出决议；

12）审议批准公司聘用、解聘会计师事务所事项；

13）审议批准章程第四十二条规定的担保事项；

14）审议批准章程第四十三条规定的财务资助事项；

15）审议批准章程第四十四条规定的重大交易事项；

16）对公司在一年内购买、出售非日常经营相关的重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项作出决议；

17）审议批准变更募集资金用途事项；

18）对股权激励计划和员工持股计划作出决议；

19）审议批准所属子公司首次公开发行股票并上市的具体方案；

20）审议批准所属子公司重组上市的具体方案；

21）除法律、行政法规及章程另有规定外，审议公司与关联人发生的交易金额（包括承担的债务和费用）在三千万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值百分之五以上的关联交易；

22）审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

（2）董事会

原始权益人设立董事会，对股东大会负责，董事会由 9 名董事组成，设董事长一人。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不得无故解除其职务。

董事会行使下列职权：

1）负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；

2）执行股东大会决议；

3）审议批准公司的经营计划和投资方案；

4）审议批准除发行公司债券以外的公司年度债务融资额度以及与自身融资相关的资产抵押事项；

5）拟订公司年度财务预算方案、决算方案；

6）拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7）拟订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

8）拟订公司重大收购、因章程第二十四条第一款第（一）项、第（二）项规定的情形收购本公司股票或者合并、分立和解散及变更公司形式的方案；

9）审议批准公司因章程第二十四条第一款第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购公司股份事宜；

10）除法律、行政法规及章程另有规定外，审议批准与关联自然人之间发生的交易金额在三十万元人民币以上的关联交易（提供担保除外）；

11）除法律、行政法规及章程另有规定外，审议批准与关联法人之间发生的交易金额（包括承担的债务和费用）在三百万元人民币以上，并且达到公司最近一期经审计净资产绝对值百分之零点五以上的关联交易（提供担保除外）；

12）审议批准公司内部管理机构的设置；

13）审议批准聘任或者解聘公司总经理、副总经理、董事会秘书等其他高级管理人员，并审议批准其报酬事项和奖惩事项；

14）审议批准公司的基本管理制度；

15）拟订章程的修改方案；

16）管理公司信息披露事项；

17）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

18）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

19）审议批准公司除股东大会权限以外的对外担保事项；

20）审议批准公司除股东大会权限以外的财务资助事项；

21）审议批准公司除股东大会权限以外的第四十四条所涉的重大交易事项；

22）审议批准与日常经营相关的资产收购或出售事项，该资产包括但不限于原材料、土地使用权、在建工程、厂房住宅商业物业等与日常经营相关的资产；

23）审议批准坏帐核销、资产损毁；

24）法律、行政法规、部门规章或章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

（3）监事会

原始权益人设监事会，由 5 名监事组成，设监事会主席一名，可以设监事会副主席一名，监事由股东代表和公司职工代表担任。公司职工代表担任的监事不得少于监事人数的三分之一。监事每届任期三年。股东担任的监事由股东大会选举或更换，职工担任的监事由公司职工民主选举产生或更换，监事连选可以连任。

监事会行使以下职权：

1）对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2）检查公司的财务；

3）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、章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

4）当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；

5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会；

6）向股东大会会议提出提案；

7）依照《公司法》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8）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、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

9）章程规定或股东大会授予的其他职权。

（4）总经理

原始权益人设总经理 1 名，总经理任期三年，总经理可以连任，由董事会聘任或解聘。董事可受聘兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员，但兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员职务的董事不得超过公司董事总数的二分之一。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

1）实施股东大会和董事会决议，并向董事会提出实施报告；

2）全面负责公司日常行政、业务、财务工作；

3）拟订公司发展规划、年度经营计划和年度财务预决算方案、税后利润分

配方案和弥补亏损方案、职工工资福利待遇、升降级、聘用或解聘、辞退以及红利分配方案、向董事会提交年度工作报告；

4）提出公司机构人员的设置方案。提出副总经理和其他部门经理以上高级管理人员的人选。聘免公司一般管理人员；

5）拟订公司管理制度；

6）董事会授权总经理进行日常经营中的各类资产和资金运作。公司总经理室的投资权限为在董事会年度投资计划范围内，单项交易金额不超过人民币5,000 万元，但担保决议需提交董事会审议。

7）根据需要提议召开董事会会议。

3、主要部门职能

原始权益人内部设有党委办公室（工会办）、纪律检查室、证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）、行政办公室、安全管理部、人力资源部、发展战略部、地产事业部、投资管理部、计划财务部和内控审计部。各主要部门职能介绍如下：

（1）党委办公室（工会办）

作为集团党委的工作部门，党委办公室（工会办）围绕集团发展战略，贯彻落实党的路线方针政策和上级党组织的要求，统筹推进国有企业党的建设，落实集团党委的各项工作部署，牵头“四个责任制”考核体系建设，指导集团的基层党建和群团工作，以高质量党建推动集团发展。

（2）纪律检查室

纪律检查室是在集团党委、纪委领导下，负责协调推进全面从严治党、加强党风建设和反腐败工作，执行和维护党的纪律，开展监督、执纪、问责，落实党风廉政制度建设，推进党风廉政宣传教育。

（3）证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）

证券法务部的职能是根据上市公司治理规范和企业依法合规经营要求，以防范公司经营风险为目标，负责集团证券事务、法律事务、合规管理等职能工作。

（4）行政办公室

行政办公室的职能是按照集团整体发展战略，落实各项行政事务管理、综合协调工作，负责集团公文处理、安全生产、综合治理、信息化管理、综合服务、

保密管理、档案管理及证照管理等，围绕集团中心工作做好各项服务保障。

（5）安全管理部

安全管理部的职能是贯彻执行国家有关安全生产、综合治理的法律法规，按照集团整体发展战略，认真落实上级部门布置的安全生产工作任务，负责集团安全生产综合管理与社会综合治理等工作。

（6）人力资源部

人力资源部的职能是根据集团整体发展战略，负责招聘、配置、培训、选拔、激励、考核各类人才，制定并实施各项薪酬福利政策，建立员工职业生涯规划，构建符合集团发展需要、合法合规的人力资源管理和开发体系。

（7）发展战略部

发展战略部的职能是根据集团整体定位，负责发展战略研究、招商引资管理、重点客户维护、重点项目推进、相关数据统计分析、课题研究等工作，制定并实施各项符合集团发展需要、符合相关法律、法规与产业政策的战略、招商与客户管理办法与管理体系。

（8）地产事业部

在集团发展战略指导下，地产事业部承担土地资源的规划、利用、开发和建设管理工作，承担土地和物业资产的管理工作，参与土地和物业资源的拓展工作，旨在有效控制开发建设成本、优化资产配置、提升资产效益。

（9）投资管理部

投资管理部是集团负责对外投资的综合经营管理部门，负责制定集团股权投资、证券投资、企业改制、资产评估等管理制度，组织实施集团直接投资或负责的投资项目、资产重组、资本运作等经营活动，通过有效的管控实现集团对外投资的规范和高效运营。

（10）计划财务部

计划财务部负责集团会计核算、财务报告、预算管理、财务分析和资金管理工作，维护集团财务管理体系的有效运营，保障资金安全，为集团提供管理、决策支持。

（11）内控审计部

内控审计部负责对集团内部控制有效性开展检查、测试、评价和监督工作，

促进集团完善内部控制和风险管理体系；负责在集团内开展审计监督、稽查复核和咨询评价工作，促进集团提高经营管理水平和风险防范能力。

4、内控制度情况

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目标是：合理保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高公司的经营效率和效果，促进实现公司的发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

原始权益人不断强化内部管理制度的建设，逐步建立了包括预算管理、长期投资管理、资金、账户管理、会计核算和资产核销管理、担保、融资管理、经营性固定资产投资和处置（不含投资企业）、非经营性固定资产管理（不含投资企业）、工程建设与采购管理、干部人事管理、成本项目控制管理、关联交易内控等若干制度。

（五）业务情况

1、主营业务

外高桥集团股份成立后，经过不断的业务梳理整合，主要承担外高桥保税区及周边区域的开发建设、招商稳商、功能推进和运营服务等。目前公司主要负责外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区（二期）及其功能配套区域——森兰外高桥的综合开发与经营。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，原始权益人主营业务包括区域开发（商业房产租赁、工业房产租赁和转让出售业务）、物流贸易服务和其他业务（制造业和服务业等），各业务营业收入构成情况如下表所示：

表格87：原始权益人近三年及一期各业务板块收入构成

单位：亿元，%

项目	2024 年 1-6 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业房产租赁	1.78	6.58	3.36	4.39	2.78	3.03	4.01	4.58
工业房产租赁	7.24	26.69	14.40	18.81	11.48	12.52	13.19	15.07
转让出售业务	0.47	1.74	16.91	22.08	29.26	31.91	17.09	19.52
物流贸易服务	12.09	44.59	29.92	39.09	33.73	36.79	37.23	42.52

制造业	1.67	6.17	4.20	5.48	6.52	7.11	6.82	7.79
服务业	3.08	11.37	6.52	8.51	6.49	7.08	7.80	8.91
金融业	0.78	2.86	1.25	1.63	1.43	1.56	1.41	1.61
合计	**27.12**	**100.00**	**76.55**	**100.00**	**91.69**	**100.00**	**87.55**	**100.00**

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，原始权益人的主营业务收入（包括金融业收入）分别为 87.55 亿元、91.69 亿元、76.55 亿元及 27.12 亿元。其中：物流贸易服务业务收入分别为 37.23 亿元、33.73 亿元、29.92 亿元和 12.09 亿元，占主营业务收入比例分别为 42.52%、36.79%、39.09%和 44.59%，是原始权益人最主要的收入来源，公司物流贸易业务主要包括进出口贸易业务、进出口代理业务以及物流业务。工业房产租赁分别为 13.19 亿元、11.48 亿元、14.40 亿元和 7.24 亿元，占主营业务收入比例分别为 15.07%、12.52%、18.81%和 26.69%，是原始权益人稳定的收入来源之一。商业房产租赁分别为 4.01 亿元、2.78 亿元、3.36 亿元和 1.78 亿元，占主营业务收入比例分别为 4.58%、3.03%、4.39%和 6.58%。

2、主营业务与基础设施项目运营的协同关系

原始权益人自身的业务之间具有协同效应。作为国有开发运营主体，原始权益人区域开发板块主要负责整合政策、资金、技术等资源，吸引贸易企业和跨国企业落户，这些为物流贸易服务板块提供了客户来源。同时，物流贸易服务板块为进出口客户提供代理服务，如复杂的出口收汇和退税、报关、结汇购汇、单证核销等，有助于吸引更多外贸企业入驻外高桥地区，推动区域开发业务发展。总体而言，原始权益人在从事区域开发运营的基础上，为外高桥地区的招商引资和物流贸易提供了全链条服务。

原始权益人主营业务与本基础设施项目的运营具有协同关系。本基础设施项目的租户主要为第三方物流企业，租户的主要客户为涉及日韩、东南亚等贸易及相关企业，原始权益人通过与贸易及相关企业的产业协同绑定第三方物流企业，增强了第三方物流企业的粘性。一方面，原始权益人提供的进出口代理、国际货运代理、口岸报关报检、集装箱拆拼箱和仓储运输等专业服务为外贸企业的物流贸易业务提供了便利，提升了外贸企业入驻外高桥区域的积极性，为第三方物流企业的发展奠定了基础；另一方面，区域开发业务带动更多产业客户入驻，带动了配套仓储物流业务发展，为本基础设施项目租户提供了丰富的客户资源。

3、行业地位及竞争优势

（1）行业地位

外高桥保税区于 1990 年 6 月经国务院批准设立，同年 9 月正式启动，是全国启动最早、规模最大的保税区。开发建设 20 年来，经济增加值、工业产值、进出口贸易额、海关及税务部门税收收入和企业销售经营收入等主要经济指标均保持较快增长。2013 年 7 月 3 日，《中国（上海）自由贸易试验区总体方案》获国务院常务会议通过，这是我国从新一轮改革开放的战略高度，布局上海自贸区的试点改革。原始权益人作为自贸区直接组成部分，未来将直接受益于自贸区相关配套政策，有利于公司商业地产价值、物业出租率的提升，以及物流和贸易业务的稳定发展。

上海外高桥保税区是全国第一个保税区，是全国首个“国家进口贸易促进创新示范区”和上海国际航运、贸易中心的重要载体。上海自贸区挂牌成立后进一步提升了上海外高桥保税区的商住和工业用地价值。随着上海自贸区的成立，外高桥保税区迎来了“二次开发”，产业升级、金融政策放开、服务业准入使得物业需求上升。目前，外高桥的剩余土地供应有限，新增土地主要依靠二次开发等旧有土地更新，这将使区域内拥有土地或者房产的企业受益。上海自贸区挂牌成立后还直接带动了区内物流贸易业务发展，进一步吸引了全球 500 强跨国企业总部和营运中心陆续入驻区内，推动区内金融、贸易平台的形成，预计将进一步促进该区域贸易、产业、金融、人口和消费的升级，直接带动该区域的转口贸易、离岸贸易和离岸金融的持续发展。

（2）竞争优势

1）企业资源丰富

经过三十多年的发展，外高桥积累了数量庞大的企业资源，截止 2023 年末，自贸区保税区域注册企业 2.3 万余家，公司与大量企业维持了良好持续的合作关系，是公司持续稳定发展的宝贵资源。

2）发展空间潜力大

经过三十年的开发运营，目前集团持有各类物业近 500 万平方米，其中产业物业约 380 万平方米。近年来，外高桥聚焦“前沿、科技、智能”三个赛道，保持对产业物业开发的持续投入，今明两年改建产业物业 70 万平方米、新建 23 万平方米，其中，12 万平方米的外高桥新展城新园将于今年交付投用，15 万平方米的创世谷·外高桥生命科学产业园和 13 万平方米的外高桥大健康创新产业园

也将在两三年内竣工交付，届时经济效益、空间品质、产业业态将同步实现明显提升。同时，参与周边“三高”地区老工业园区转型，产业用地供应的机会多，为集团深耕外高桥提供了充足的发展空间。

3）营商环境优越

基于贸易自由化便利化优势，公司为客户提供了全产业链集成服务，帮助客户降低运营成本，提升运营效率，同时也为公司贡献了专业贸易服务收入。

4）团队专业度高

集团的专业团队在产业开发、建设、运营、招商、服务等领域有着领先全国的丰富经验，这也是当前公司重要的竞争优势。

5）品牌影响力大

外高桥已在全国范围形成了独特的品牌影响力，是国内自贸区学习效仿的优秀案例，为公司的管理服务输出打下坚实的基础。

（六）财务情况

本招募说明书引用的财务数据来源于外高桥集团股份 2021 年、2022 年和 2023 年经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告以及未经审计的 2024 年半年度财务报告。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）已对原始权益人 2021-2023 年合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（致同审字（2022）第 310A004813 号、致同审字（2023）第 310A009663 号和致同审字（2024）第 310A013942 号）。原始权益人 2024 年半年度财务报表未经审计。

1、财务情况

表格88：原始权益人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产				
货币资金	394,073.76	701,571.76	705,836.39	763,164.51
交易性金融资产	41,315.78	41,468.75	1.22	190,440.01
应收票据及应收账款	68,810.97	69,289.99	78,821.31	83,827.26
其中：应收票据	-	-	-	-

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应收账款	68,810.97	69,289.99	78,821.31	83,827.26
应收款项融资	4,028.23	5,089.77	8,935.25	-
预付款项	2,951.93	77,655.10	5,382.09	4,653.63
其他应收款	60,359.28	55,456.43	42,086.16	62,609.98
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	5,654.39	5,654.39	-	378.79
存货	1,323,086.42	1,321,375.31	1,228,880.99	1,079,468.40
持有待售资产	250.00	250.00	9,958.85	250.00
其他流动资产	67,149.24	46,838.19	6,011.96	6,862.20
流动资产合计	**1,962,025.61**	**2,318,995.29**	**2,085,914.22**	**2,191,275.99**
非流动资产			-	-
发放贷款及垫款	91,228.49	33,757.96	17,373.54	21,473.39
长期股权投资	178,585.85	88,750.00	88,522.70	103,711.94
其他权益工具投资	120.32	138.44	100.67	124.89
其他非流动金融资产	65,290.07	65,214.21	51,035.07	42,543.18
投资性房地产	1,945,580.43	1,792,917.12	1,704,704.23	1,750,785.32
固定资产	64,744.48	65,931.81	78,603.33	76,524.10
在建工程	92.04	458.38	142.78	3,286.02
使用权资产	20,186.62	20,709.41	16,167.58	12,517.53
无形资产	4,267.97	4,660.27	21,813.16	6,060.91
长期待摊费用	7,740.55	7,641.19	8,174.77	8,283.78
递延所得税资产	65,073.36	64,627.80	96,473.81	94,295.03
其他非流动资产	928.70	538.60	-	-
非流动资产合计	**2,443,838.87**	**2,145,345.21**	**2,083,111.64**	**2,119,606.10**
资产总计	**4,405,864.48**	**4,464,340.50**	**4,169,025.87**	**4,310,882.09**
流动负债				
短期借款	838,499.27	723,404.88	707,919.47	608,631.15
吸收存款及同业存款	257,044.86	399,012.76	162,833.43	131,524.37

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付票据及应付账款	254,400.77	274,701.87	287,456.92	312,147.15
预收款项	13,531.87	15,034.66	11,308.63	12,888.48
合同负债	139,149.03	92,765.18	142,175.42	325,540.79
应付职工薪酬	13,098.91	16,162.04	15,449.14	14,812.92
应交税费	49,172.92	235,013.97	359,769.19	323,899.61
其他应付款	103,064.80	100,466.80	104,498.26	105,719.16
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	86.82	86.82	134.02	465.95
一年内到期的非流动负债	197,897.77	104,286.85	202,502.85	76,604.56
其他流动负债	107,182.81	105,268.00	104,096.77	126,478.40
流动负债合计	**1,973,043.02**	**2,066,117.01**	**2,098,010.08**	**2,038,246.57**
非流动负债				
长期借款	498,455.85	472,885.63	237,148.86	454,685.42
应付债券	529,817.11	539,717.25	499,591.45	509,610.48
租赁负债	16,710.67	17,207.06	14,070.77	7,553.77
长期应付款	65,651.05	66,530.11	73,328.54	81,528.02
预计负债	1,560.31	4,012.94	4,699.80	4,274.36
递延收益	11,518.84	13,002.60	12,384.97	17,889.94
递延所得税负债	192.19	195.49	213.59	271.87
非流动负债合计	**1,123,906.02**	**1,113,551.08**	**841,437.99**	**1,075,813.85**
负债合计	**3,096,949.04**	**3,179,668.09**	**2,939,448.06**	**3,114,060.42**
股东权益				
股本	113,534.91	113,534.91	113,534.91	113,534.91
资本公积	358,425.67	358,425.67	358,936.33	359,029.63
其他综合收益	-445.30	-463.46	-607.06	-812.90
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	108,422.98	108,422.98	101,785.39	88,631.63
△一般风险准备	2,903.10	2,903.10	2,452.43	2,452.43

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
未分配利润	685,686.80	671,538.80	623,281.71	606,066.86
归属于母公司股东权益合计	1,268,528.17	1,254,362.01	1,199,383.71	1,168,902.55
少数股东权益	40,387.28	30,310.40	30,194.09	27,919.12
股东权益合计	**1,308,915.44**	**1,284,672.41**	**1,229,577.81**	**1,196,821.67**
负债及股东权益合计	**4,405,864.48**	**4,464,340.50**	**4,169,025.87**	**4,310,882.09**

表格89：原始权益人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**272,157.99**	**769,367.92**	**920,117.30**	**888,422.74**
其中：营业收入	264,397.15	756,881.01	905,828.46	874,350.18
△利息收入	7,747.23	12,455.29	14,275.81	14,072.56
△手续费及佣金收入	13.61	31.62	13.03	-
二、营业总成本	**251,701.77**	**676,662.31**	**800,344.07**	**775,874.49**
其中:营业成本	182,003.11	488,058.18	600,442.14	599,916.93
△利息支出	2,356.10	4,470.62	2,773.90	2,324.46
△手续费及佣金支出	1.68	12.95	3.99	7.42
税金及附加	11,382.02	57,004.84	65,668.25	44,858.03
销售费用	13,432.22	31,396.54	25,937.09	27,056.25
管理费用	19,656.20	49,997.59	52,434.68	49,175.04
研发费用	1,107.21	2,586.23	2,420.32	2,452.54
财务费用	21,763.23	43,135.36	50,663.70	50,083.82
加：其他收益	2,754.93	9,817.12	10,495.69	9,646.53
投资收益（损失以“-”号填列）	1,080.41	9,544.45	48,794.30	12,669.70
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-	7,292.95	539.97	-3,058.22
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,711.65	2,812.19	-14,608.27	-866.60

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	993.82	2,237.48	489.59	583.05
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-	-134.06	-709.36	-2,853.62
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	45.69	143.25	232.60	30.28
汇兑收益（损失以“—”号填列）	28.01	86.77	343.58	-77.29
三、营业利润	**23,647.43**	**117,212.81**	**164,811.35**	**131,680.30**
加:营业外收入	2,574.27	8,541.91	2,832.83	4,276.62
减：营业外支出	182.66	530.87	1,258.85	2,274.24
四、利润总额	**26,039.04**	**125,223.85**	**166,385.33**	**133,682.68**
减：所得税费用	11,276.52	31,142.15	40,930.91	38,640.95
五、净利润	**14,762.52**	**94,081.71**	**125,454.42**	**95,041.73**
（一）按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	14,762.52	94,081.71	125,454.42	95,041.73
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	614.52	1,269.83	1,374.09	1,330.84
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	14,148.00	92,811.87	124,080.33	93,710.89
六、其他综合收益的税后净额	**18.16**	**143.61**	**205.84**	**-109.82**

表格90：原始权益人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	337,273.84	783,441.71	794,178.49	1,144,006.07
客户存款和同业存放款项净增加额	-	235,600.71	31,309.06	-
客户贷款及垫款净减少额	-	-22,454.63	3,997.20	-
存放中央银行和同业款项净减少额	8,001.23	1,562.90-	-	964.71
收取利息、手续费及佣金的现金	7,727.56	12,486.91	16,998.07	10,967.20
收到的税费返还	9,642.37	19,661.59	19,346.16	21,687.10
收到其他与经营活动有关的现金	24,006.70	34,336.76	28,219.65	55,879.12
经营活动现金流入小计	**386,651.70**	**1,087,090.59**	**894,048.63**	**1,233,504.20**
购买商品、接受劳务支付的现金	242,420.28	658,140.59	806,086.13	555,318.10
客户贷款及垫款净增加额	58,910.00	16,804.17	-	6,831.42
客户存款和同业存放款项净减少额	141,926.90	-	-	31,284.66
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	2,731.84	-
支付利息、手续费及佣金的现金	2,708.29	4,483.57	2,777.89	2,331.88
支付给职工以及为职工支付的现金	44,233.54	98,660.81	99,215.60	98,917.43
支付的各项税费	231,335.27	235,329.04	125,730.43	127,750.93
支付其他与经营活动有关的现金	34,599.51	27,529.57	28,486.67	57,726.14
经营活动现金流出小计	**756,133.79**	**1,040,947.75**	**1,065,028.56**	**880,160.56**
经营活动产生的现金流量净额	**-369,482.09**	**46,142.83**	**-170,979.93**	**353,343.64**
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-
收回投资收到的现金	10,570.92	280,590.84	1,015,906.32	505,635.12
取得投资收益收到的现金	385.73	5,829.93	13,047.61	8,754.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	283.73	201.72	134.75	73.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	62,659.74	-
收到其他与投资活动有关的现金	300.25	3,841.82	630.28	2,512.25
投资活动现金流入小计	**11,540.62**	**290,464.31**	**1,092,378.71**	**516,975.32**

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,091.27	91,966.85	41,781.65	9,825.57
投资支付的现金	24,507.50	337,000.00	833,002.98	666,120.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12,482.58	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,800.00	120.00
投资活动现金流出小计	**63,081.34**	**428,966.85**	**876,584.63**	**676,065.57**
投资活动产生的现金流量净额	**-51,540.72**	**-138,502.54**	**215,794.08**	**-159,090.25**
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
吸收投资收到的现金	10,000.00	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	898,598.62	1,136,596.77	888,178.06	925,259.55
发行债券收到的现金	189,895.00	349,745.00	290,000.00	60,000.00
筹资活动现金流入小计	**1,098,493.62**	**1,486,341.77**	**1,178,178.06**	**985,259.55**
偿还债务支付的现金	859,864.17	1,298,224.32	1,118,497.92	947,685.14
发生筹资费用所支付的现金	-	14,604.52	-	660.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,479.20	95,842.38	155,623.34	87,222.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	1,200.73	1,161.61	4,129.33
支付其他与筹资活动有关的现金	81,932.48	3,637.13	7,138.56	6,868.28
筹资活动现金流出小计	**977,275.85**	**1,397,703.82**	**1,281,259.82**	**1,042,436.31**
筹资活动产生的现金流量净额	**121,217.77**	**88,637.95**	**-103,081.76**	**-57,176.76**
四、汇率变动对现金的影响	**158.17**	**240.98**	**912.21**	**21.39**
五、现金及现金等价物净增加额	**-299,646.87**	**-3,480.78**	**-57,355.41**	**137,098.02**
加：期初现金及现金等价物的余额	658,342.82	661,823.59	719,179.00	582,080.98
六、期末现金及现金等价物余额	**358,695.95**	**658,342.82**	**661,823.59**	**719,179.00**

2、财务分析

（1）资产分析

表格91：原始权益人资产结构分析表

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产								
货币资金	394,073.76	8.94	701,571.76	15.72	705,836.39	16.93	763,164.51	17.70
交易性金融资产	41,315.78	0.94	41,468.75	0.93	1.22	0.00	190,440.01	4.42
应收账款	68,810.97	1.56	69,289.99	1.55	78,821.31	1.89	83,827.26	1.94
预付款项	2,951.93	0.07	77,655.10	1.74	5,382.09	0.13	4,653.63	0.11
其他应收款	60,359.28	1.37	55,456.43	1.24	42,086.16	1.01	62,609.98	1.45
存货	1,323,086.42	30.03	1,321,375.31	29.60	1,228,880.99	29.48	1,079,468.40	25.04
持有待售资产	250.00	0.01	250.00	0.01	9,958.85	0.24	250.00	0.01
其他流动资产	67,149.24	1.52	46,838.19	1.05	6,011.96	0.14	6,862.20	0.16
流动资产合计	**1,962,025.61**	**44.53**	**2,318,995.29**	**51.94**	**2,085,914.22**	**50.03**	**2,191,275.99**	**50.83**
非流动资产								
发放贷款及垫款	91,228.49	2.07	33,757.96	0.76	17,373.54	0.42	21,473.39	0.50
长期股权投资	178,585.85	4.05	88,750.00	1.99	88,522.70	2.12	103,711.94	2.41
其他非流动金融资产	65,290.07	1.48	65,214.21	1.46	51,035.07	1.22	42,543.18	0.99
投资性房地产	1,945,580.43	44.16	1,792,917.12	40.16	1,704,704.23	40.89	1,750,785.32	40.61
固定资产	64,744.48	1.47	65,931.81	1.48	78,603.33	1.89	76,524.10	1.78
在建工程	92.04	0.00	458.38	0.01	142.78	-	3,286.02	0.08
使用权资产	20,186.62	0.46	20,709.41	0.46	16,167.58	0.39	12,517.53	0.29
无形资产	4,267.97	0.10	4,660.27	0.10	21,813.16	0.52	6,060.91	0.14
长期待摊费用	7,740.55	0.18	7,641.19	0.17	8,174.77	0.20	8,283.78	0.19
递延所得税资产	65,073.36	1.48	64,627.80	1.45	96,473.81	2.31	94,295.03	2.19
非流动资产合计	**2,443,838.87**	**55.47**	**2,145,345.21**	**48.06**	**2,083,111.64**	**49.97**	**2,119,606.10**	**49.17**

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总计	**4,405,864.48**	**100.00**	**4,464,340.50**	**100.00**	**4,169,025.87**	**100.00**	**4,310,882.09**	**100.00**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，原始权益人资产总额分别为 4,310,882.09 万元、4,169,025.87 万元、4,464,340.50 万元和 4,405,864.48 万元，2021-2023 年总资产规模保持持续增长。

从资产结构来看，原始权益人流动资产占比较高，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动资产合计分别为 2,191,275.99 万元、2,085,914.22 万元、2,318,995.29 万元和 1,962,025.61 万元，占资产总额的比重分别为 50.83%、50.03%、51.94%和 44.53%，原始权益人流动资产主要包括存货、货币资金和应收账款。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，原始权益人非流动资产分别为 2,119,606.10 万元、2,083,111.64 万元、2,145,345.21 万元和 2,443,838.87 万元，占资产总额的比重分别为 49.17%、49.97%、48.06%和 55.47%，原始权益人非流动资产主要包括投资性房地产、长期股权投资、固定资产和递延所得税资产。

（2）负债分析

表格92：原始权益人负债结构分析表

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
短期借款	838,499.27	27.08	723,404.88	22.75	707,919.47	24.08	608,631.15	19.54
吸收存款及同业存款	257,044.86	8.30	399,012.76	12.55	162,833.43	5.53	131,524.37	4.22
应付票据及应付账款	254,400.77	8.21	274,701.87	8.64	287,456.92	9.78	312,147.15	10.02
预收款项	13,531.87	0.44	15,034.66	0.47	11,308.63	0.38	12,888.48	0.41
合同负债	139,149.03	4.49	92,765.18	2.92	142,175.42	4.84	325,540.79	10.45
应付职工薪酬	13,098.91	0.42	16,162.04	0.51	15,449.14	0.53	14,812.92	0.48
应交税费	49,172.92	1.59	235,013.97	7.39	359,769.19	12.24	323,899.61	10.40
其他应付款	103,064.80	3.33	100,466.80	3.16	104,498.26	3.56	105,719.16	3.39
一年内到期的非流动负债	197,897.77	6.39	104,286.85	3.28	202,502.85	6.89	76,604.56	2.46
其他流动负债	107,182.81	3.46	105,268.00	3.31	104,096.77	3.54	126,478.40	4.06

流动负债合计	**1,973,043.02**	**63.71**	**2,066,117.01**	**64.98**	**2,098,010.08**	**71.37**	**2,038,246.57**	**65.45**
非流动负债								
长期借款	498,455.85	16.10	472,885.63	14.87	237,148.86	8.07	454,685.42	14.60
应付债券	529,817.11	17.11	539,717.25	16.97	499,591.45	17.00	509,610.48	16.36
租赁负债	16,710.67	0.54	17,207.06	0.54	14,070.77	0.48	7,553.77	0.24
长期应付款	65,651.05	2.12	66,530.11	2.09	73,328.54	2.49	81,528.02	2.62
预计负债	1,560.31	0.05	4,012.94	0.13	4,699.80	0.16	4,274.36	0.14
递延收益	11,518.84	0.37	13,002.60	0.41	12,384.97	0.42	17,889.94	0.57
递延所得税负债	192.19	0.01	195.49	0.01	213.59	0.01	271.87	0.01
非流动负债合计	**1,123,906.02**	**36.29**	**1,113,551.08**	**35.02**	**841,437.99**	**28.63**	**1,075,813.85**	**34.55**
负债合计	**3,096,949.04**	**100.00**	**3,179,668.09**	**100.00**	**2,939,448.06**	**100.00**	**3,114,060.42**	**100.00**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，原始权益人的负债总额分别为 3,114,060.42 万元、2,939,448.06 万元、3,179,668.09 万元和 3,096,949.04 万元，负债总额呈波动增长趋势。从负债结构来看，原始权益人以流动负债为主，近三年及一期末，流动负债分别为 2,038,246.57 万元、2,098,010.08 万元、2,066,117.01 万元和 1,973,043.02 万元，占负债总额的比重分别为 65.45%、71.37%、64.98%和 63.71%，其中以短期借款、吸收存款及同业存款、应付账款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债为主。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，原始权益人非流动负债分别为 1,075,813.85 万元、841,437.99 万元、1,113,551.08 万元和 1,123,906.02 万元，以长期借款和应付债券为主。

（3）现金流量分析

表格93：原始权益人现金流量分析表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	386,651.70	1,087,090.59	894,048.63	1,233,504.20
经营活动现金流出小计	756,133.79	1,040,947.75	1,065,028.56	880,160.56
经营活动产生的现金流量净额	**-369,482.09**	**46,142.83**	**-170,979.93**	**353,343.64**
投资活动现金流入小计	11,540.62	290,464.31	1,092,378.71	516,975.32
投资活动现金流出小计	63,081.34	428,966.85	876,584.63	676,065.57
投资活动产生的现金流量净额	**-51,540.72**	**-138,502.54**	**215,794.08**	**-159,090.25**
筹资活动现金流入小计	1,098,493.62	1,486,341.77	1,178,178.06	985,259.55

筹资活动现金流出小计	977,275.85	1,397,703.82	1,281,259.82	1,042,436.31
筹资活动产生的现金流量净额	**121,217.77**	**88,637.95**	**-103,081.76**	**-57,176.76**
期末现金及现金等价物余额	**358,695.95**	**658,342.82**	**661,823.59**	**719,179.00**

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，原始权益人实现经营活动产生的现金流量净额分别为 353,343.64 万元、-170,979.93 万元、46,142.83 万元和-369,482.09 万元。2022 年度经营活动产生的现金流量净额为-170,979.93 万元，较 2021 年度下降 524,323.57 万元，主要系森航置业拍地支付土地价款 24.06 亿元，同时上期有星河湾房产项目收款 41.11 亿元，而本期房产项目收款为 13.43 亿元所致。2023 年度原始权益人经营活动产生的现金流量净额为 46,142.83 万元，较 2022 年度上升 217,122.76 万元，主要系财务公司吸收存款规模增加所致；投资活动产生的现金流量净额分别为-159,090.25 万元、215,794.08 万元、-138,502.54 万元和-51,540.72 万元，波动幅度较大。2022 年度，投资活动产生的现金流量净额呈现净流入状态，且相比 2021 年度增长 374,884.33 万元，主要系收到处置文投公司和千岛湖酒店股权款 6.27 亿元，以及收回上期的结构性存款 19 亿元所致。2023 年度，投资活动产生的现金流量净额为-138,502.54 万元，较 2022 年度下降 354,296.62 万元，主要系 2022 年处置长期股权投资及收回结构性存款产生了现金流入所致。2024 年 1-6 月，投资活动产生的现金流量净额呈现净流出状态，主要系 2024 年 1-6 月购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致；筹资活动产生的现金流量净额分别为-57,176.76 万元、-103,081.76 万元、88,637.95 万元和 121,217.77 万元，波动幅度较大。2022 年，筹资活动产生的现金流量净额为-103,081.76 万元，主要是本年度分配股利现金流量较高所致。2023 年筹资活动产生的现金流量净额为 88,637.95 万元，较上年同期上升 191,719.71 万元，主要系有息负债增加以及上年同期因支付现金股利导致的现金流出高于本期所致；2024 年 1-6 月，筹资活动产生的现金流量净额呈净流入状态，主要系取得借款和发行债券取得的现金大于偿还债务支付的现金所致。

（4）盈利能力分析

表格94：盈利能力指标表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业总收入	272,157.99	769,367.92	920,117.30	888,422.74
营业成本	182,003.11	488,058.18	600,442.14	599,916.93
销售费用	13,432.22	31,396.54	25,937.09	27,056.25
管理费用	19,656.20	49,997.59	52,434.68	49,175.04
研发费用	1,107.21	2,586.23	2,420.32	2,452.54
财务费用	21,763.23	43,135.36	50,663.70	50,083.82
营业利润	23,647.43	117,212.81	164,811.35	131,680.30
利润总额	26,039.04	125,223.85	166,385.33	133,682.68
净利润	14,762.52	94,081.71	125,454.42	95,041.73

（5）主要财务指标

表格95：主要财务指标表

项　　目	2024 年 6 月末/1-6 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
营业总收入（亿元）	27.22	76.94	92.01	88.84
利润总额（亿元）	2.60	12.52	16.64	13.37
净利润（亿元）	1.48	9.41	12.55	9.50
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.41	9.28	12.41	9.37
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-36.95	4.61	-17.10	35.33
流动比率	0.99	1.12	0.99	1.08
速动比率	0.32	0.48	0.41	0.55
资产负债率（%）	70.29	71.22	70.51	72.24

（七）信用状况

根据中国人民银行征信中心于 2024 年 8 月 13 日出具的《企业信用报告（授信机构版）》，外高桥集团股份不存在不良或违约负债的情况。

2024 年 6 月 26 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《上海外高桥集团股份有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》。根据该评级报告，上海新世纪资信评估投资服务有限公司认定外高桥集团股份的主体评级为 AAA，评级展望为“稳定”。

经查询国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、证券期货市

场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经外高桥集团股份确认，截至 2024 年 6 月末，外高桥集团股份最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形；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。

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

根据律师事务所出具的法律意见书并经核查，外高桥集团股份持有项目公司 100%股权，且该等股权之上不存在质押或被冻结的情形。

就项目公司持有的基础设施资产，项目公司为基础设施资产的合法所有权人，权属清晰，资产范围明确。

（二）转让基础设施项目的内部授权和外部审批情况

1、原始权益人的内部决策程序

详见本招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“四、基础资产转让行为的合法性及有效性”之“（二）内部决策程序”。

2、项目公司的内部决策程序

详见本招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“四、基础资产转让行为的合法性及有效性”之“（二）内部决策程序”。

（三）转让标的资产的外部有权机构审批情况

详见本招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“四、基础资产转让行为的合法性及有效性”之“（三）国有资产交易程序”、“（四）土地出让合同

签署机构无异议”、“（五）法规政策层面的转让限制及解除情况”以及“（六）借款合同项下的转让限制及解除情况”。

（四）关于回收资金使用与监管的情况

1、回收资金管理办法

外高桥集团股份将于发行前制定回收资金管理办法，对回收资金专户存储、使用、用途变更、管理与监督等内容进行规定。

（1）回收资金专户存储

外高桥集团股份须审慎选择商业银行并开设回收资金专项账户（以下简称“专户”），回收资金存放于专户集中管理，专户不得存放非回收资金或用作其它用途。

外高桥集团股份需在公募基金设立前与基金管理人、资产支持证券管理人、存放回收资金的商业银行签订《监管协议》。

（2）回收资金使用

回收资金的使用应本着规范、透明的原则，按照基金招募说明书及相关文件中承诺的回收资金投资计划使用回收资金。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，外高桥集团股份应当及时向上海证券交易所等相关监管部门报告相关情况和应对措施。

（3）回收资金用途变更

回收资金投向应当实行严格闭环管理，确保净回收资金用于新的基础设施补短板重点领域项目建设，回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新建（含改扩建）项目和存量资产收购。回收资金可按照市场化原则依法合规跨区域、跨行业使用。外高桥集团股份对于回收资金的使用应符合房地产调控政策等相关要求，不得将回收资金变相用于商品住宅开发项目。

（4）回收资金的管理与监督

外高桥集团股份应当对回收资金的使用情况设立台账，详细记录回收资金的支出情况和回收资金项目的投入情况。

外高桥集团股份向外高桥集团股份总经理办公会报备资金支付情况时，如总经理办公会认为回收资金管理存在违规情形、重大风险或者财务管理部未按前述规定提交回收资金使用情况报告的，应及时向基金管理人和资产支持证券

管理人报告，由基金管理人向上海证券交易所报告并按照相关信息披露要求进行公告。

2、资金监管安排

外高桥集团股份、基金管理人、计划管理人、存放回收资金的商业银行将于本基金设立前签订《回收资金专户存储监管协议》，该协议明确约定回收资金的使用应符合本招募说明书披露的回收资金使用范围：

外高桥集团股份在回收资金监管银行开设回收资金专项账户，该专项账户仅用于外高桥集团股份向基础设施证券投资基金（REITs）转让基础设施项目获得的回收资金的存储和使用。

外高桥集团股份和回收资金监管银行应当配合基金管理人、计划管理人的调查与查询。

具体回收资金用途详见“第十七部分 原始权益人”之“四、原始权益人转让基础设施项目回收资金用途”。

三、原始权益人的主要义务

根据《基础设施基金指引》及相关法律法规规定，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）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、原始权益人转让基础设施项目回收资金用途

原始权益人承诺将基础设施 REITs 的回收资金主要用于新的基础设施项目建设，紧跟国家经济发展重点领域，优先支持基础设施补短板项目。结合公司当

前业务安排，本次回收资金拟主要集中用于 H1 地块工业厂房项目、H3 地块工业厂房项目、22-23#厂房更新项目和 24#仓库更新项目的建设，具体情况如下表所列。

表格96：募集资金拟投资项目

类别	募集资金投资项目情况			
项目名称	H1 地块工业厂房	H3 地块工业厂房	24#仓库更新	22-23#厂房更新
项目总投资（亿元）	2.10	2.33	1.42	2.45
项目资本金（亿元）	2.10	2.33	1.42	2.45
项目资本金缺口（亿元）	1.41	1.73	1.42	2.45
建设内容和规模	总建筑面积 2.676 万平方米，包括一栋 5 层工业厂房、一栋 3 层工业厂房、一栋 2 层污水处理站、一处地下停车库	总建筑面积 3.56 万平方米，包括一栋 3 层厂房、一栋 4 层厂房	对 24#仓库进行拆除重建，更新后项目建筑面积 2.15 万平方米，包括一栋 3 层仓库、二栋门卫房	对 22-23#厂房进行拆除重建，更新后项目建筑面积 3.8 万平方米，2 幢 2 层仓库
用地性质	工业用地	工业用地	普通仓库用地	工业用地
前期工作进展	已完成可研及经济测算，已取得项目备案证明，已正式开工	已完成可研及经济测算，已取得项目备案证明，已正式开工	已完成公司内部决策，正在进行存量租户搬迁工作	已完成公司内部决策
资金投入情况	截至 2024 年 6 月末，实际已投入资金 0.69 亿元	截至 2024 年 6 月末，实际已投入资金 0.60 亿元	截至 2024 年 6 月末，实际已投入资金 0.00 亿元	截至 2024 年 6 月末，暂未投入资金
进度计划	2024 年 7 月末，厂房和管理楼的主结构基本完工，预计 2024 年 12 月完成地上主楼施工，预计 2025 年 3 月完成室外总体施工，预计将于 2025 年 4 月完工并投入使用	2024 年 7 月末，北楼结构封顶，南楼东区约 70%的地下结构完工，西区底板完成、围檩钢支撑拆除，预计 2025 年 5 月完成室外总体施工，预计将于 2025 年 6 月完工并投入使用	2024 年 7 月末已完成存量客户搬迁和老仓库拆除工作，2024 年 10 月已取得投资建设手续并开工重建，预计将于 2025 年 12 月完工并投入使用	预计 2025 年 8 月完成存量客户搬迁，预计 2025 年 9 月-12 月进行老厂房拆除工作，预计 2025 年 12 月前取得投资建设手续并开工重建，预计将于 2027 年 3 月完工并投入使用

项目定位		工业厂房出租	工业厂房出租	仓库出租	仓库出租
目标客户		化妆品行业	新能源汽车，半导体等行业	仓储物流行业	仓储物流行业
（拟）开工时间		2023 年 11 月	2023 年 11 月	2024 年 10 月	预计 2025 年 12 月
用地权属及实施主体		上海市外高桥保税区新发展有限公司			
与原始权益人的关系		原始权益人全资子公司			
拟使用募集资金规模（亿元）	上海外高桥集团股份有限公司	不超过 1.41	不超过 1.73	不超过 1.42	不超过 2.45
募集资金投入项目的具体方式	上海外高桥集团股份有限公司	以资本金等形式投入	以资本金等形式投入	以资本金等形式投入	以资本金等形式投入

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

外高桥集团股份作出如下说明与承诺：

“本公司在本项目的申报材料中对基础设施项目资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与基础设施项目资产转让相关的事项，并承担相应的法律责任。除已在申报材料中披露的基础设施项目资产转让限定条件外，基础设施项目不存在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对项目土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，有任何限定条件或特殊规定、约定的情况。”

（二）本基金法律意见书就相关事项的认定

北京市中伦律师事务所出具《关于申请募集注册华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，对如下事项发表了意见：

“华安基金具备担任本基金的基金管理人的主体资格条件，中国建设银行具备担任本基金的基金托管人的主体资格条件，外高桥集团股份、外联发商务咨询在按照《基础设施基金指引》第四十条、《投资基金法》第九十七条规定在中国证监会完成担任外部管理机构的备案或确认中国证监会对其担任本基金外部管理机构无异议后具备担任本基金外部管理机构的主体资格条件，其他主要参与机构具备参与本基金并提供相关服务的资质。

本基金所涉及的投资方向、运作方式、基金类别和品种、基金名称、投资者适当性管理制度、基金管理制度之事项符合《投资基金法》《运作管理办法》《基础设施基金指引》等法律、行政法规和中国证监会所规定的基金募集的条件。

基础设施项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记；基础设施项目上不存在抵押及查封的权利限制，基础设施项目项下的应收租金等应收账款不存在质押等权利限制；受限于法律意见书‘ 七、关于基础设施项目’所述，基础设施项目已依法合规地履行项目立项、用地、规划、环评、施工许可、竣工验收等基本手续。

在法律法规、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物

等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定（如有），基础设施项目均已符合相关要求或具备了解除条件；外高桥集团股份转让项目公司股权的安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

基础设施基金的治理安排符合《公司法》《投资基金法》和《基础设施基金指引》等的相关规定。”

（三）关于募集资金用途的承诺

外高桥集团股份作出确认及承诺如下：

“本公司承诺建立并落实相关回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金用于新的基础设施补短板重点领域项目建设，切实防范回收资金流入商品住宅或非消费基础设施的商业地产开发领域。如回收资金投资的新项目通过子公司或者其他关联方实施的，该子公司或者其他关联方也应当遵守本公司相关回收资金管理制度。

本公司承诺与基金管理人、资产支持证券管理人、回收资金的存放银行等共同签订资金监管协议明确各自监督职责，防止违规变更回收资金用途。

本公司确保本函所披露信息真实、完整、准确，且本公司承诺遵循相关监管规则及监管要求继续合规经营并规范管理回收资金。”

“本公司在本项目申报材料中陈述的募集资金拟投资的固定资产投资项目（即 H1 地块工业厂房项目、H3 地块工业厂房项目、22-23#厂房更新项目和 24#仓库更新项目）情况真实，且前期工作相对成熟。本公司承诺以项目资本金等方式将基础设施项目所收取的净回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目）；其中，不超过 30%的净回收资金可用于盘活存量资产项目，不超过 10%的净回收资金可用于已上市基础设施项目的小股东退出或补充原始权益人流动资金等；确保新项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求。本公司承诺本项目发行完成之日起 2 年内，净回收资金使用率原则上应不低于 75%，3 年内应全部使用完毕。”

外高桥资管作出确认及承诺如下：

“本公司不以任何方式挪用外高桥集团股份通过本次交易获得的回收资金。

本公司严格监督外高桥集团股份遵照相关规定使用回收资金，确保不会流入商品住宅或非消费基础设施的商业地产开发领域。”

（四）关于促进基础设施项目持续健康平稳运营的承诺

1、外高桥集团股份

外高桥集团股份作出确认及承诺如下：

“本项目发行或存续期间，本公司承诺采取并确保相应主体采取本项目申报材料中列明的关于运营管理安排的保障措施，促进本项目所涉基础设施项目持续健康平稳运营。

针对基础设施项目的运营管理安排，为促进基础设施项目持续健康平稳运营，本公司作出如下保障措施承诺：

本公司将作为运营管理统筹机构、上海外联发商务咨询有限公司将作为运营管理机构实施机构，在基金存续期内受基金管理人委托为基础设施项目提供运营管理服务。运营管理机构同意在《运营管理协议》中，明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进基础设施项目持续健康平稳运营。”

2、外联发商务咨询

外联发商务咨询作出确认及承诺如下：

“本公司将作为运营管理机构在本项目存续期间受基金管理人委托为基础设施项目提供运营管理服务。

在《运营管理协议》中，明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进基础设施项目持续健康平稳运营。

在本公司提供基础设施项目运营管理服务期间，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制基础设施项目公司资产，平等对待基础设施项目和本公司运营管理的其他相同或相似项目。物业租赁期限内，在承租人未违反租赁协议约定且承租人符合基础设施项目运营策略的情况下，本公司不会通过诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施基金利益。对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，在同等条件下以及尊重承租人意愿的前提下，本公司将给予基础设施项目享有优先获得该业务机会的权利，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞

争而发生上述争议，且基础设施基金的基金管理人认为可能严重影响基础设施基金份额持有人利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

（五）原始权益人和相关主体就纳税事宜的相关承诺

外高桥集团股份作出确认及承诺如下：

“本公司将就发行本项目过程中土地增值税缴纳问题，向有权管辖的税务部门进行报告，并严格按照有权管辖的税务部门意见进行处理。

本公司向发展改革委等监管机构提供的纳税方案与向税务部门提供的纳税方案完全一致。

本项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行本项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有经济和法律责任，不将相关税收风险转由本项目基金管理人或投资人承担。”

（六）关于避免同业竞争的承诺

1、外高桥集团股份

外高桥集团股份已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：“1.在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据自身针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。2.在基础设施基金的存续期间内，如本公司自身和/或实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。3.在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商

解决措施。”

2、外联发商务咨询

外联发商务咨询已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：“在本公司提供基础设施项目运营管理服务期间，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制基础设施项目公司资产，平等对待基础设施项目和本公司运营管理的其他相同或相似项目。物业租赁期限内，在承租人未违反租赁协议约定且承租人符合基础设施项目运营策略的情况下，本公司不会通过诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施基金利益。对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，在同等条件下以及尊重承租人意愿的前提下，本公司将给予基础设施项目享有优先获得该业务机会的权利，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基础设施基金的基金管理人认为可能严重影响基础设施基金份额持有人利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施”

同时，基金管理人与外部管理机构拟在《运营管理协议》中约定：（1）外部管理机构应当按照诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理职责、保守商业秘密、采取适当措施避免可能出现的利益冲突、配合履行信息披露义务。（2）外部管理机构受委托从事物业资产运营管理的，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动。外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。（3）在运营管理期间内，外部管理机构承诺将严格遵守相关法律法规的规定，控制与项目公司或物业资产产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露外部管理机构与项目公司或物业资产产生同业竞争或利益冲突的事项。（最终以生效的《运营管理协议》约定为准）

3、外高桥资管

外高桥资管已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：“1.截至本函出具之日，本公司自身和/或实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的仓储物流项目，除基础设施项目外，还包括：浦东机场进出口机动车公共服务中心(一期)项目、浦东空港物流仓储作业区(A5 地块)、浦东空港

物流仓储作业区(A6 地块)等。2.在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或实际控制的关联方针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，督促、要求上海外高桥集团股份有限公司和上海外联发商务咨询有限公司以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。3.在基础设施基金的存续期间内，如本公司自身和/或实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。4.在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。5.本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。”

（七）就申报材料的承诺

外高桥集团股份作出确认及承诺如下：

“本公司在本项目中所提供的申报材料是真实、有效、合规、完备的，不存在提供虚假材料、误导性陈述或重大遗漏的情形。”

（八）就欺诈回购的承诺

外高桥集团股份作出确认及承诺如下：

“本公司所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。

如本公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施

项目权益。”

外高桥资管作出确认及承诺如下：

“如本公司所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，本公司承诺由本公司或指定主体购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。”

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

原始权益人或其同一控制下的关联方作为本基金战略投资者，拟认购份额及锁定期限详见本基金招募说明书第九部分“基金的募集”之“七、本基金战略投资者认购份额、比例及持有期限”。

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，委托外高桥集团股份和外联发商务咨询公司担任本基础设施项目的运营管理机构。运营管理机构应具备充分的运营能力并勤勉尽责的履行《运营管理协议》项下各项义务，但基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除。

外高桥集团股份作为运营管理统筹机构负责统筹、协调《运营管理协议》项下的运营管理工作，外联发商务咨询公司作为运营管理实施机构负责具体实施《运营管理协议》项下的物业资产运营服务。

截至 2024 年 6 月末，外高桥集团股份主要负责外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区（二期）及其功能配套区域——森兰外高桥的综合开发与经营，持有各类物业近 500 万平方米，目前客户广泛分布于国际贸易、现代物流、先进制造等三大基础行业，以及生物医药、智能制造、集成电路、汽车与零部件等四大重点产业，有望成为基础设施项目储备租户资源。此外，由外高桥集团股份作为运营管理统筹机构，有利于协调集团内各公司参与扩募工作，便于统筹后续工作的各项安排。

本基础设施项目自开业以来一直由外联发商务咨询公司负责招商运营，且外联发商务咨询公司内部已设置了单独的业务团队负责运营基础设施资产，对基础设施资产状况、储备租户情况和当地的政策环境较为熟悉，且维持了较为稳定的经营业绩，具备丰富的仓储物流资产运营管理经验。将外联发商务咨询公司作为运营管理实施机构负责具体实施物业资产运营服务，有利于维持基础设施项目运营的稳定性和连贯性。

二、运营管理统筹机构

（一）基本情况

详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。

（二）财务报表及主要财务指标分析

详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（六）财务情况”。

（三）与基础资产相关的业务情况

1、专业人员配备情况

（1）主要负责人员情况

截至 2024 年 6 月末，外高桥集团股份核心运营管理人员简历情况如下：

表格97：外高桥集团股份核心运营管理人员履历

姓名	职位	履历背景
俞勇	董事长	1970 年 5 月出生，大学学历，工学学士。曾任上海新发展进出口贸易实业有限公司总经理，上海保税商品交易市场第二市场有限公司总经理，上海市外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理，上海外高桥集团股份有限公司第九届董事会董事、党委副书记、总经理，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事长、党委书记。现任外高桥集团股份第十一届董事会董事长、党委书记，上海畅联国际物流股份有限公司副董事长，上海外高桥资产管理有限公司执行董事、总经理，上海外高桥生物医药产业发展有限公司董事长。
郭嵘	董事、总经理	1970 年 8 月生，研究生学历，工商管理硕士。曾任浦东新区人才交流中心副主任，浦东新区区委组织部（人事局）人事综合处处长，浦东新区社会事业工作党委委员、社会发展局局长助理，浦东新区教育局局长助理、党工委委员，陆家嘴金融贸易区管委会（筹）副主任、党组成员、纪检组组长，浦东新区航头镇党委副书记、镇长，上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事，公司党委副书记、第十届董事会董事、总经理。上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事、党委副书记、总经理。现任外高桥集团股份第十一届董事会董事、党委副书记、总经理，上海浦东现代产业开发有限公司董事长，上海森兰外高桥商业营运中心有限公司董事长。
李伟	董事、副总经理	1974 年 4 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市人大常委办公厅秘书处副处长，市政协办公厅秘书处调研员，上海外高桥(集团)有限公司党委委员、副总经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司党委书记、董事、总经理，上海市外高桥保税区三联发展有限公司执行董事、总经理，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事、党委委员、副总经理。现任外高桥集团股份第十一届董事会董事、党委委员、副总经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司董事长，上海外高桥保税区投资实业有限公司董事长，上海侨福外高桥置业有限公司副董事长。
陈斌	董事、副总经理	1971 年 7 月出生，大学学历，公共管理硕士。曾任浦东新区区政府办公室涉外管理处副处长，浦东新区国际交往中心主任，浦东新区区政府办公室行政处处长、机关事务管理局副局长，浦东新区区政府机关党组成员、区政府办公室副主任、区政府外事办公室副主任、一级调研员，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事、党委委员、副总经理。现任外高桥集团股份第十一届董事会董事、党委委员、副总经理，上海大宗商品仓单登记有限责任公司董事，上海市外高桥保税区新发

姓名	职位	履历背景
		展有限公司董事长，上海外高桥企业发展促进中心有限公司董事长，上海外高桥株式会社董事长。
吕军	副总经理、财务负责人	1973 年 7 月生，研究生学历，理学硕士。曾任上海浦东发展（集团）有限公司计划财务部副总经理兼审计室副主任（主持工作）、金融财务部副总经理，上海浦东发展集团财务有限责任公司风险控制负责人，上海浦东发展（集团）有限公司监察审计室负责人、投资金融部负责人，上海浦东发展（集团）有限公司投资金融部总经理，上海浦东国有资产投资管理有限公司执行董事、总经理、党委副书记，上海浦东发展（集团）有限公司副总经济师，上海浦东国有资产投资管理有限公司执行董事、党委副书记，浦东新区审计局党组成员、副局长，浦东新区纪委委员、一级调研员、审计局党组成员、副局长。现任浦东新区纪委委员、外高桥集团股份党委委员、副总经理，申高贸易有限公司董事，上海外高桥集团财务有限公司董事长，上海人寿保险股份有限公司监事。
胡环中	副总经理	1972 年 7 月出生，大学学历，工商管理硕士。曾任上海外高桥（集团）有限公司行政办公室副主任，上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司常务副总经理，上海外高桥国际文化艺术发展有限公司总经理，上海自贸区国际文化投资发展有限公司总经理。现任外高桥集团股份党委委员、副总经理，上海浦东文化传媒有限公司董事长，上海自贸区国际文化投资发展有限公司董事长执行董事。
王运江	副总经理	1975 年 4 月出生，大学学历，管理学学士。曾任上海检验检疫局机关服务中心人事政工科科长、办公室主任，上海海关后勤管理中心办公室主任，中国电子口岸数据中心上海分中心副主任，上海检验有限公司党支部书记、总经理。现任外高桥集团股份党委委员、副总经理，上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司董事长。
张毅敏	董事会秘书	1976 年 1 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市外高桥保税区三联发展有限公司总经理办公室主任，上海外高桥保税区联合发展有限公司、上海市外高桥保税区三联发展有限公司行政办公室常务副主任、前期开发部经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司前期开发部经理、资产管理部经理，上海外高桥集团股份有限公司证券法务部副总经理，第十届董事会秘书。现任外高桥集团股份证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）总经理，第十一届董事会秘书，上海外高桥集团财务有限公司监事，上海浦东文化传媒有限公司监事。

注：根据外高桥集团股份于 2024 年 10 月 9 日发布《关于公司董事、高级管理人员辞职的公告》，郭嵘先生和李伟先生已辞去公司相关职务。

（2）员工基本情况

截至 2024 年 6 月 30 日，外高桥集团股份本部员工人数合计 122 人，具体情况如下：

1）按年龄划分

表格98：外高桥集团股份员工年龄分布

年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
45 岁以上	47	38.52
40-45 岁（含）	27	22.13
35-40 岁（含）	20	16.39
30-35 岁（含）	16	13.11
30 岁及以下	12	9.84
合计	**122**	**100.00**

截至2024年6月30日，公司员工年龄主要集中在40岁以上，占比达60.66%。

2）按司龄划分

表格99：外高桥集团股份员工司龄分布

司龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
15 年以上	53	43.44
10-15 年（含）	10	8.20
5-10 年（含）	26	21.31
5 年及以下	33	27.05
合计	**122**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工在外高桥集团股份工作司龄主要分布在 10 年以上，占比达 51.64%。

3）按学历划分

表格100：外高桥集团股份员工学历分布

学历	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
研究生及以上	32	26.23
本科	83	68.03
大专	4	3.28
其他	3	2.46
合计	**122**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工主要为本科及以上学历，占比达 94.26%。

2、内部组织架构情况

详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（四）组织架构、治理结构及内部控制情况”。

3、内部控制制度

详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”

之“（四）组织架构、治理结构及内部控制情况”。

4、基础设施项目运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

外高桥集团股份制定了《上海外高桥集团股份有限公司房地产租赁管理办法》（以下简称“外高桥租赁管理办法”），对外高桥集团股份内物业资产出租的全过程管理做出了明确规定，具体涵盖租赁定价管理、租赁合同管理、转租管理、租赁履约管理等。外高桥集团股份下属子公司和实际管控的受托管理公司（以下简称“各经营主体”）按照外高桥租赁管理办法规定，结合自身业务经营特点，建立并完善自身租赁管理实施细则，做到事前、事中、事后全程管理，明确租赁管理的责任部门、工作流程、管理权限和决策程序等，并报外高桥集团股份备案。

（1）租赁定价管理

外高桥集团股份牵头各经营主体每年根据市场供需及资产实际情况，结合年度预算编制，对用于租赁经营的各类房地产组织专题调研，调整确认租赁指导价格，经各经营主体集体决策后于当年一季度上报外高桥集团股份备案。各经营主体要结合业务规模，依据租赁总价、面积等要素，制定房地产重大租赁和一般租赁事项划分标准，特别地，超过各经营主体董事会对总经理授权合同金额的租赁事项、单笔合同金额超过外高桥集团股份上一年经审计净资产 10%的租赁事项作为外高桥集团股份房地产重大租赁事项应提交外高桥集团股份决策审批。各经营主体对外报价及最终达成交易价格应符合其制定的基础租赁指导价格标准。根据租赁项目的实际情况，若确需以低于基础租赁指导价格标准达成交易的，应符合相关决策依据并履行决策审批程序。

（2）租赁合同管理

1）合同文本制定

各经营主体应根据自身业务情况，制定房地产租赁合同文本，房地产租赁合同文本一般应采用经过法务和主管部门审核的格式条款，如因特殊情况需采用非本方格式条款的合同文本，需通过经营主体的决策流程后方可使用。

2）合同条款审批

各经营主体应区分通用类房地产租赁项目、非通用类房地产（定制和改扩建项目）租赁项目、短期临时租赁项目等类型，制定相应的租赁报批内容表单、合同条款及审核决策流程。通用类房地产租赁项目的租赁期限原则上不超过五年，

一次性签订租期三年以上或连续租赁租期累计三年以上的合同应结合当年指导价格水平分阶段设定租金调整幅度。如需突破上述原则，应由各经营主体集体决策。

各经营主体对于房地产租赁的价格、装修条件、租赁期限、免租期、租金收缴、物业管理费、押金、退租收回、物业复原和违约条款等商务条件以及中介服务费支付标准，应建立授权管理制度，并按照授权管理制度严格执行。各经营主体不得在承租方未按合同约定足额支付押金的情况下实施交房。续签租赁合同原则上不给予免租期。

3）租户资质管理

各经营主体对于房地产承租方的背景、资质和履约能力等应建立审查制度，并按照审查制度严格执行，认真审查财务状况、经营状况和信用情况等信息，择优选取资信可靠、履约能力强的承租方。曾发生重大违约行为、擅自转租或有重大不良记录的承租方不予选择。房地产租赁合同到期未付清租金的，不得续签新一期租赁合同。

4）租金收缴

各经营主体应明确租金收缴单位或部门并制定租金收缴管理规定，做好租金的收缴、催收及欠租预警工作。承租方拖欠租金的，各经营主体应及时按合同约定及相关法律法规进行处置，避免或降低损失。合同履行过程中，如发现承租方可能发生违约、不能履约、延迟履约等行为的，应当及时采取应对措施，确保法律时效不失去。

（3）转租管理

除房地产承租方为孵化器、共享服务中心、国别（地区）中心集成馆、第三方物流、大型连锁商超、菜场等公共平台以外，原则上不允许转租，且禁止再转租。确需突破上述原则转租的，应由各经营主体集体决策。外高桥集团股份各直属、直管公司及其所属控股公司之间的转租不受上述转租限制。

（4）租赁履约管理

对房地产租赁管理执行情况实行两级检查制度。各经营主体应定期梳理对外出租的房地产资源和租赁合同履约情况，应及时、准确地通过外高桥集团股份资产管理系统模块完成资产经营租赁信息更新工作，信息报送更新的准确性和

及时性纳入年度绩效考核。各经营主体应定期实勘出租房地产现场，确保承租方不存在违章搭建、违规操作、违规转租等违反租赁合同的行为，并建立安全、生态环保等管理责任体系，督促承租方做好相关工作。

5、同类基础设施项目运营管理的开展情况

截至 2023 年末，上海外高桥集团股份有限公司（含子公司）持有产业物业（含厂房和仓库等）建筑面积合计约 380 万平方米，其中持有仓库的建筑面积合计约为 140 万平方米。截至 2024 年 6 月末，外高桥集团股份（含子公司）持有的主要（1 万平方米以上）仓储物流基础设施项目的运营情况如下：

表格101：外高桥集团股份（含子公司）持有的主要仓储物流基础设施项目

项目名称	所属区域	起始运营时间	建筑面积（万平方米）	出租率
A3-1 地块 1 号仓库	上海市浦东新区	2013 年	3.00	100%
B 区 4#综合楼仓库		2015 年	3.54	100%
D12K-15#仓库		2003 年	3.76	97%
D13K-25#仓库		2004 年	1.15	100%
D5K-24#仓库		2006 年	1.21	100%
F23K-76#仓库		2009 年	1.43	100%
F24K-64#仓库		2005 年	1.72	100%
F24K-73#仓库		2008 年	1.18	65%
标准仓库（46）		2001 年	1.05	100%
标准仓库（47）		2001 年	1.34	100%
标准仓库（49）		2003 年	1.09	100%
标准仓库（73）		2015 年	1.28	100%
标准仓库（76）		2018 年	13.73	100%
标准仓库（81）		2009 年	1.14	100%
标准仓库（82）		2010 年	1.24	100%
标准仓库（83）		2013 年	1.39	100%
标准仓库（86）		2012 年	1.41	100%
标准仓库（87）		2018 年	2.11	100%
标准仓库（89）		2013 年	2.69	100%
普高仓库		2024 年	21.68	48%[8]

[8] 普高仓库出租率较低，是由于该项目为 2024 年市场化收购项目，收购时出租率不足 20%，目前正处于爬坡期

物流二期 2#仓库		2016 年	13.04	100%
物流二期 3#仓库		2010 年	1.58	100%
物流二期 4#仓库		2018 年	2.97	100%
物流二期 5#仓库		2023 年	1.26	100%
物流二期 6#仓库		2023 年	1.91	100%
物流二期 7#仓库		2013 年	1.00	100%
物流二期 15#仓库		2018 年	3.70	100%
物流二期 16#仓库		2021 年	2.91	100%
物流二期 17#仓库		2021 年	2.99	100%
物流中心 B1 仓库		2004 年	1.20	54%
物流中心 B3 仓库		2004 年	2.42	100%
物流中心 C1 仓库		2005 年	2.42	100%
物流中心 C2 仓库		2005 年	2.12	99%
物流中心 K3-7#仓库		2007 年	2.07	19%[9]
合计			**108.75**	-

6、基础设施项目与运营管理统筹机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

详见本招募说明书“第十九部分 利益冲突与关联交易”之“ 二、本基金利益冲突的防范与信息披露安排”之“（一）利益冲突的防范措施”之“2、原始权益人”。

三、运营管理实施机构

（一）基本情况

1、设立、存续和历史沿革情况

外联发商务咨询公司作为基础设施项目的运营管理实施机构，基本情况如下：

表格102：运营管理实施机构基本信息

中文名称	上海外联发商务咨询有限公司
法定代表人	郭佳川
成立日期	2003 年 1 月 2 日
注册资本	1,000 万元人民币
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 15 楼
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨

[9] 物流中心 K3-7#仓库出租率较低系有租户换租到产权方其他仓库所致，目前正在积极招租中

	询服务；非居住房地产租赁；物业管理；以自有资金从事投资活动；软件开发；软件销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；因私出入境中介服务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；会议及展览服务；进出口代理；离岸贸易经营；货物进出口；技术进出口；市场主体登记注册代理；翻译服务；广告设计、代理；广告发布；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字技术服务；大数据服务；数据处理和存储支持服务；互联网数据服务；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；互联网安全服务；计算机系统服务；网络与信息安全软件开发；创业空间服务；电子产品销售；五金产品批发；五金产品零售；食品销售（仅销售预包装食品）；代理记账。（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）

外联发商务咨询公司历史沿革如下：

（1）公司设立

外联发商务咨询公司成立于 2003 年 1 月 2 日，注册资本为 200 万元，由上海外高桥保税区联合发展有限公司和 12 位自然人（邢惠芳、寿晓琪、姚峻炯、诸耀鹏、郭佳川、朱炜、乐海妮、裘炜仁、李晶、倪峰、贺韵岚、黄炜）共同出资设立，其中上海外高桥保税区联合发展有限公司持股 81.75%，12 位自然人合计持股 18.25%。公司成立时的名称为“上海外高桥保税区商务咨询有限公司”。

公司成立时的股权结构如下：

表格103：运营管理实施机构成立时的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
邢惠芳	4.00%
寿晓琪	3.50%
姚峻炯	2.00%
诸耀鹏	1.25%
郭佳川	1.25%
朱炜	1.25%
乐海妮	1.00%
裘炜仁	1.00%
李晶	1.00%

倪峰	1.00%
贺韵岚	0.50%
黄炜	0.50%
合计	**100.00%**

（2）2004 年 8 月公司名称变更

2004 年 8 月 16 日，公司名称由“上海外高桥保税区商务咨询有限公司”变更为“上海外联发商务咨询有限公司”，并完成上述工商变更登记。

（3）2005 年 11 月第一次股东变更

2005 年 4 月 1 日，公司召开股东会，同意自然人股东乐海妮将持有的 1.0%的股权和黄炜将持有的 0.5%的股权转让给自然人股东邢惠芳。2005 年 11 月 17 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格104：运营管理实施机构第一次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
邢惠芳	5.50%
寿晓琪	3.50%
姚峻炯	2.00%
诸耀鹏	1.25%
郭佳川	1.25%
朱炜	1.25%
裘炜仁	1.00%
李晶	1.00%
倪峰	1.00%
贺韵岚	0.50%
合计	**100.00%**

（4）2006 年 5 月第二次股东变更

2006 年 1 月 10 日，公司召开股东会，同意自然人股东诸耀鹏将持有的 1.25%的股权转让给自然人股东郭佳川。2006 年 5 月 11 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格105：运营管理实施机构第二次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%

邢惠芳	5.50%
寿晓琪	3.50%
姚峻炯	2.00%
郭佳川	2.50%
朱炜	1.25%
裘炜仁	1.00%
李晶	1.00%
倪峰	1.00%
贺韵岚	0.50%
合计	**100.00%**

（5）2008 年 1 月第三次股东变更

2007 年 10 月 12 日，公司召开股东会，同意自然人股东邢惠芳将持有的 5.5%的股权转让给自然人股东寿晓琪、郭佳川、朱炜、倪峰和贺韵岚，同意自然人股东姚峻炯将持有的 2.0%的股权转让给自然人股东寿晓琪，同意自然人股东李晶将持有的 1.0%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2008 年 1 月 3 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格106：运营管理实施机构第三次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	10.35%
郭佳川	2.80%
朱炜	1.50%
裘炜仁	1.20%
倪峰	1.20%
贺韵岚	1.20%
合计	**100.00%**

（6）2008 年 9 月第四次股东变更

2008 年 3 月 21 日，公司召开股东会，同意自然人股东贺韵岚将持有的 1.2%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2008 年 9 月 10 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格107：运营管理实施机构第四次股东变更后的股权结构

名称	持股比例

上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	11.55%
郭佳川	2.80%
朱炜	1.50%
裘炜仁	1.20%
倪峰	1.20%
合计	**100.00%**

（7）2009 年 11 月第五次股东变更

2009 年 8 月 1 日，公司召开股东会，同意自然人股东朱炜将持有的 1.5%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2009 年 11 月 6 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格108：运营管理实施机构第五次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	13.05%
郭佳川	2.80%
裘炜仁	1.20%
倪峰	1.20%
合计	**100.00%**

（8）2010 年 11 月第六次股东变更

2010 年 9 月 15 日，公司召开股东会，同意成立新一届股东会并通过修改后的公司章程。根据公司章程修改条款，自然人股东倪峰退出股东行列，自然人股东寿晓琪出资额相应增加，双方于 2010 年 9 月 15 日签署股权转让协议。2010 年 11 月 30 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格109：运营管理实施机构第六次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	14.25%
郭佳川	2.80%
裘炜仁	1.20%
合计	**100.00%**

（9）2012 年 8 月第七次股东变更

2012 年 8 月 6 日，公司召开股东会，同意自然人股东寿晓琪将持有的 7.3%的股权转让给自然人股东郭佳川、裘炜仁、董倩丽、谢勇、刘旭、蒋祖道和沈忠。2012 年 8 月 7 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格110：运营管理实施机构第七次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	6.95%
郭佳川	3.50%
裘炜仁	1.80%
董倩丽	2.00%
谢勇	1.50%
刘旭	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

（10）2016 年 7 月第八次股东变更

2015 年 12 月 31 日，公司召开股东会，同意自然人股东郭佳川将持有的 3.5%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2016 年 7 月 29 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格111：运营管理实施机构第八次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	10.45%
裘炜仁	1.80%
董倩丽	2.00%
谢勇	1.50%
刘旭	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

（11）2017 年 8 月第九次股东变更

2017 年 6 月 30 日，公司召开股东会，同意自然人股东董倩丽将持有的 2.0%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2017 年 8 月 18 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格112：运营管理实施机构第九次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	12.45%
裘炜仁	1.80%
谢勇	1.50%
刘旭	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

（12）2018 年 7 月增加注册资本

2018 年 6 月 28 日，公司召开股东会，同意公司注册资本由 200 万元增至 1,000 万元，增资前后各股东方持股比例不变。

（13）2020 年 4 月第十次股东变更

2020 年 4 月 2 日，公司召开股东会，同意自然人股东刘旭将持有的 1.5%的股权转让给自然人股东刘蔚。2020 年 8 月 18 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格113：运营管理实施机构第十次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	12.45%
裘炜仁	1.80%
谢勇	1.50%
刘蔚	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

（14）2022 年 6 月第十一次股东变更

2022 年 6 月 17 日，公司股东签署章程修正案。根据上述公司章程修正案，

自然人股东寿晓琪持股比例减少 7.95%，上海外高桥保税区联合发展有限公司持股比例增加 7.95%。2022 年 6 月 21 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格114：运营管理实施机构第十一次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	89.70%
寿晓琪	4.50%
裘炜仁	1.80%
谢勇	1.50%
刘蔚	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

2、股权结构

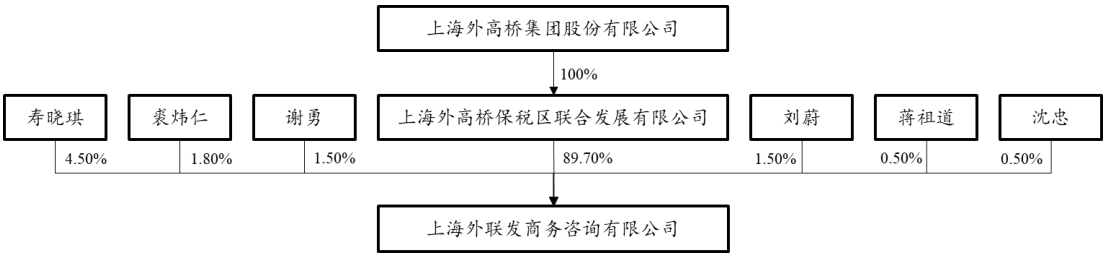
截至 2024 年 6 月 30 日，外联发商务咨询公司股权结构如下：

表格115：运营管理实施机构股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	89.70%
寿晓琪	4.50%
裘炜仁	1.80%
谢勇	1.50%
刘蔚	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

截至 2024 年 6 月 30 日，外联发商务咨询公司股权结构图如下：

图40：运营管理实施机构股权结构图



3、治理结构

（1）党组织

公司根据《中国共产党章程》、《中华人民共和国公司法》的规定设立中国共产党上海外联发商务咨询有限公司支部委员会，开展党的活动。公司设党支部书记 1 名，并按照《中国共产党章程》等有关规定选举产生。

公司对重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作事项进行审议和研究前，需与公司党组织进行沟通。

（2）股东会

股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，行使下列职权：

1）决定公司的经营方针的投资计划；

2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3）审议批准董事会的报告；

4）审议批准监事的报告；

5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7）对公司增加或者减少注册资本做出决议；

8）对发行公司债券做出决议；

9）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项做出决议；

10）就公司向其他企业投资或者为他人提供担保以及公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；

11）修改公司章程；

12）其他重要事项。

（3）董事会

公司设董事会。董事会由五名董事组成，其中上海外高桥保税区联合发展有限公司推荐四名、自然人投资方推荐一名。董事任期三年，任期届满，连选可以连任。董事会设董事长一名，董事长由上海外高桥保税区联合发展有限公司推荐。董事、董事长由股东会选举产生。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

1）负责召集股东会，并向股东会报告工作；

2）执行股东会的决议；

3）制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的方案以及发行公司债券的方案；

7）拟订公司合并、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总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人，并决定其报酬事项；

10）制定公司的基本管理制度；

11）股东会授予的其他职权。

（4）经营管理层

公司设经营管理机构，负责公司的日常经营管理工作。

公司设总经理一名，由上海外高桥保税区联合发展有限公司、寿晓琪共同推荐。总经理由董事会聘任，任期三年，连聘可连任。公司视经营情况，同时设副总经理、总经理助理，由上海外高桥保税区联合发展有限公司、寿晓琪共同推荐。副总经理、总经理助理由董事会聘任，任期三年，连聘可连任。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司内部管理机构设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人；

7）决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）公司章程和董事会授予的其他职权。

（5）监事

公司设一名监事，监事由上海外高桥保税区联合发展有限公司推荐。公司董事及高级管理人员不得兼任监事。监事由股东会选举产生。监事的任期每届为三年，监事任期届满，连选可以连任。

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，要求其予以纠正；

4）提议召开临时股东会，在董事会不履行章程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）向股东会会议提出议案；

6）按照《中华人民共和国公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、主营业务分析

作为上海外高桥保税区联合发展有限公司下属子公司，外联发商务咨询公司主要立足于外高桥区域，从事物业租售服务、企业综合服务、运营管理咨询、跨境投融资咨询、联合发展智库等业务。

最近三年及一期，外联发商务咨询公司实现营业收入分别为 10,988.07 万元、12,342.95 万元、13,260.61 万元和 4,689.60 万元，营业成本分别为 5,831.11 万元、5,932.61 万元、6,454.59 万元和 2,883.43 万元，营业毛利率分别为 46.93%、51.94%、51.33%和 38.51%。

5、资信情况

根据报告时间为 2024 年 9 月 3 日的外联发商务咨询的《企业信用报告（授信机构版）》，并经查询国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统

（http://www.gsxt.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），并经外联发商务咨询确认，截至 2024 年 6 月 30 日，外联发商务咨询最近三年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；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。

（二）财务报表及主要财务指标分析

致同会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所对外联发商务咨询公司的 2021 年度、2022 年度和 2023 年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告编号：致同审字（2022）第 310C001845 号、致同审字（2023）第 310C000968 号和致同审字（2024）第 310C001130 号）。

未经特殊说明，外联发商务咨询公司 2021 年度、2022 年度和 2023 年度的财务数据均引自上述经审计的财务报表。外联发商务咨询公司 2024 年 1-6 月的财务报表未经审计。

1、财务报表

表格116：外联发商务咨询公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	3,952.57	3,547.48	5,087.93	3,621.35
应收账款	2,335.62	3,143.60	1,265.49	921.09
预付款项	110.78	226.33	11.94	26.52
其他应收款	31.37	32.15	23.63	23.91
流动资产合计	**6,430.34**	**6,949.57**	**6,388.99**	**4,592.88**
非流动资产：				
固定资产	159.30	201.96	243.84	214.41
在建工程	54.31	44.96	15.75	124.05
使用权资产	2,042.30	2,214.52	2,558.96	2,903.40
无形资产	352.52	429.18	562.38	664.01
长期待摊费用	136.47	116.31	283.31	483.18
递延所得税资产	172.19	172.19	138.78	62.02
非流动资产合计	**2,917.08**	**3,179.12**	**3,803.01**	**4,451.07**

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
资产总计	**9,347.42**	**10,128.69**	**10,192.01**	**9,043.95**
流动负债：				
应付账款	35.83	18.39	210.77	64.31
预收款项	-	225.76	-	-
合同负债	357.64	357.64	527.08	463.20
应付职工薪酬	136.23	358.53	-	-
应交税费	116.13	734.49	478.04	317.34
其他应付款	649.89	752.16	1,168.15	3,519.82
一年内到期的非流动负债	324.68	301.40	207.25	84.47
其他流动负债	-	-	31.62	27.79
流动负债合计	**1,620.39**	**2,748.36**	**2,622.92**	**4,476.93**
非流动负债：				
租赁负债	**2,357.24**	2,554.84	2,834.51	3,067.02
非流动负债合计	**2,357.24**	**2,554.84**	**2,834.51**	**3,067.02**
负债合计	**3,977.63**	**5,303.20**	**5,457.42**	**7,543.95**
所有者权益：				
实收资本	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
资本公积	-	-	-	-
盈余公积	500.00	500.00	500.00	500.00
未分配利润	3,869.79	3,325.49	3,234.59	-
所有者权益合计	**5,369.79**	**4,825.49**	**4,734.59**	**1,500.00**
负债和所有者权益总计	**9,347.42**	**10,128.69**	**10,192.01**	**9,043.95**

表格117：外联发商务咨询公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**4,689.60**	**13,260.61**	**12,342.95**	**10,988.07**
营业收入	4,689.60	13,260.61	12,342.95	10,988.07
二、营业总成本	**3,989.78**	**9,010.14**	**8,179.86**	**7,717.77**
其中：营业成本	2,883.43	6,454.59	5,932.61	5,831.11
税金及附加	20.47	91.14	64.22	38.04
销售费用	363.95	820.66	873.62	870.06
管理费用	332.60	774.04	813.71	897.17

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
研发费用	347.42	780.77	395.25	-
财务费用	41.90	88.94	100.46	81.40
其中：利息费用	60.78	129.25	136.07	-
利息收入	19.68	41.74	37.62	29.30
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-	0.01
加：其他收益	25.51	238.72	202.00	262.98
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-2.81	-0.88	-0.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**725.33**	**4,486.38**	**4,364.21**	**3,532.97**
加：营业外收入	-	6.10	-	-
减：营业外支出	-	3.77	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**725.33**	**4,488.71**	**4,364.21**	**3,532.97**
减：所得税费用	181.03	1,163.22	1,129.62	919.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**544.30**	**3,325.49**	**3,234.59**	**2,613.95**
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**544.30**	**3,325.49**	**3,234.59**	**2,613.95**

表格118：外联发商务咨询公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,053.32	12,241.84	12,816.68	11,853.30
收到的税费返还	8.44	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	562.22	238.22	239.10	275.56
经营活动现金流入小计	**5,623.98**	**12,480.06**	**13,055.78**	**12,128.86**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,405.48	3,141.77	1,868.38	1,812.69
支付给职工及为职工支付的现金	2,179.23	4,517.55	4,484.07	3,997.14
支付的各项税费	1,073.25	1,519.31	1,770.47	1,405.84
支付其他与经营活动有关的现金	329.67	1,007.48	549.15	500.22
经营活动现金流出小计	**4,987.63**	**10,186.11**	**8,672.07**	**7,715.89**
经营活动产生的现金流量净额	**636.35**	**2,293.95**	**4,383.70**	**4,412.97**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	231.52	259.23	205.99	655.77
投资活动现金流出小计	**231.52**	**259.23**	**205.99**	**655.77**
投资活动产生的现金流量净额	**-231.52**	**-259.23**	**-205.99**	**-655.77**
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	3,234.59	2,613.95	2,543.03
支付其他与筹资活动有关的现金	-	340.03	97.70	140.88
筹资活动现金流出小计	-	**3,574.61**	**2,711.65**	**2,683.91**
筹资活动产生的现金流量净额	-	**-3,574.61**	**-2,711.65**	**-2,683.91**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**0.26**	**0.00**	-	**-0.01**
五、现金及现金等价物净增加额	**405.09**	**-1,539.89**	**1,466.06**	**1,073.28**
加：期初现金及现金等价物余额	3,546.27	5,086.16	3,620.10	2,546.82
六、期末现金及现金等价物余额	**3,951.36**	**3,546.27**	**5,086.16**	**3,620.10**

2、财务分析

（1）资产负债分析

1）资产结构分析

表格119：外联发商务咨询公司资产结构

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,952.57	42.29	3,547.48	35.02	5,087.93	49.92	3,621.35	40.04
应收账款	2,335.62	24.99	3,143.60	31.04	1,265.49	12.42	921.09	10.18
预付款项	110.78	1.19	226.33	2.23	11.94	0.12	26.52	0.29
其他应收款	31.37	0.34	32.15	0.32	23.63	0.23	23.91	0.26

流动资产合计	**6,430.34**	**68.79**	**6,949.57**	**68.61**	**6,388.99**	**62.69**	**4,592.88**	**50.78**
固定资产	159.30	1.70	201.96	1.99	243.84	2.39	214.41	2.37
在建工程	54.31	0.58	44.96	0.44	15.75	0.15	124.05	1.37
使用权资产	2,042.30	21.85	2,214.52	21.86	2,558.96	25.11	2,903.40	32.10
无形资产	352.52	3.77	429.18	4.24	562.38	5.52	664.01	7.34
长期待摊费用	136.47	1.46	116.31	1.15	283.31	2.78	483.18	5.34
递延所得税资产	172.19	1.84	172.19	1.70	138.78	1.36	62.02	0.69
非流动资产合计	**2,917.08**	**31.21**	**3,179.12**	**31.39**	**3,803.01**	**37.31**	**4,451.07**	**49.22**
资产总计	**9,347.42**	**100.00**	**10,128.69**	**100.00**	**10,192.01**	**100.00**	**9,043.95**	**100.00**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司总资产分别为 9,043.95 万元、10,192.01 万元、10,128.69 万元和 9,347.42 万元，呈现先升后降的趋势，流动资产占比较大。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司流动资产分别为 4,592.88 万元、6,388.99 万元、6,949.57 万元和 6,430.34 万元，占总资产的比重分别为 50.78%、62.69%、68.61%和 68.79%，流动资产主要由货币资金、应收款项和预付款项构成。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司货币资金分别为 3,621.35 万元、5,087.93 万元、3,547.48 万元和 3,952.57 万元，主要为银行存款，截至 2023 年末无受限货币资金；应收账款分别为 921.09 万元、1,265.49 万元、3,143.60 万元和 2,335.62 万元，2023 年末较 2022 年末增加 148.41%，主要系宏观环境不确定因素较多，客户付款周期延长所致；预付款项分别为 26.52 万元、11.94 万元、226.33 万元和 110.78 万元，占比较小。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司非流动资产分别为 4,451.07 万元、3,803.01 万元、3,179.12 万元和 2,917.08 万元，占总资产的比重分别为 49.22%、37.31%、31.39%和 31.21%，非流动资产主要由固定资产、使用权资产和无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产构成。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司使用权资产分别为 2,903.40 万元、2,558.96 万元、2,214.52 万元和 2,042.30 万元，主要为租赁的房屋及建筑物；固定资产分别为 214.41 万元、243.84 万元、201.96 万元和 159.30 万元，主要为办公及其他设备；无形资产分别为 664.01 万元、562.38 万元、429.18 万元和 352.52 万元，主要为软件，报告期内随着摊销金额的增加账面价值不断减少；长期待摊费用分别为 483.18 万元、283.31 万元、

116.31 万元和 136.47 万元，主要为租入固定资产改良支出；递延所得税资产分别为 62.02 万元、138.78 万元、172.19 万元和 172.19 万元，占比较小。

2）负债结构分析

表格120：外联发商务咨询公司负债结构

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	35.83	0.90	18.39	0.35	210.77	3.86	64.31	0.85
预收款项	-	-	225.76	4.26	-	-	-	-
合同负债	357.64	8.99	357.64	6.74	527.08	9.66	463.20	6.14
应付职工薪酬	136.23	3.42	358.53	6.76	-	-	-	-
应交税费	116.13	2.92	734.49	13.85	478.04	8.76	317.34	4.21
其他应付款	649.89	16.34	752.16	14.18	1,168.15	21.40	3,519.82	46.66
一年内到期的非流动负债	324.68	8.16	301.40	5.68	207.25	3.80	84.47	1.12
其他流动负债	-	-	-	-	31.62	0.58	27.79	0.37
流动负债合计	**1,620.39**	**40.74**	**2,748.36**	**51.82**	**2,622.92**	**48.06**	**4,476.93**	**59.34**
租赁负债	2,357.24	59.26	2,554.84	48.18	2,834.51	51.94	3,067.02	40.66
非流动负债合计	**2,357.24**	**59.26**	**2,554.84**	**48.18**	**2,834.51**	**51.94**	**3,067.02**	**40.66**
负债合计	**3,977.63**	**100.00**	**5,303.20**	**100.00**	**5,457.42**	**100.00**	**7,543.95**	**100.00**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司总负债分别为 7,543.95 万元、5,457.42 万元、5,303.20 万元和 3,977.63 万元，呈现逐渐下降的趋势。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司流动负债分别为 4,476.93 万元、2,622.92 万元、2,748.36 万元和 1,620.39 万元，占总负债的比重分别为 59.34%、48.06%、51.82%和 40.74%，流动负债主要由预收款项、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司预收款项分别为 0 万元、0 万元、225.76 万元和 0 万元，2023 年末存在预收款项主要系预收租金所致；合同负债分别为 463.20 万元、527.08 万元、357.64 万元和 357.64 万元，主要为预收货款；应交税费分别为 317.34 万元、478.04 万元、734.49 万元和 116.13 万元，占比较小；其他应付款分别为 3,519.82 万元、1,168.15 万元、752.16 万元和 649.89 万元，2022 年末较 2021 年末减少 66.81%，主要系应付股利减少所致，截至 2023 年末主要由押金、保证金和往来

款构成；一年内到期的非流动负债分别为 84.47 万元、207.25 万元、301.40 万元和 324.68 万元，主要由一年内到期的租赁负债构成。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司非流动负债分别为 3,067.02 万元、2,834.51 万元、2,554.84 万元和 2,357.24 万元，占总负债的比重分别为 40.66%、51.94%、48.18%和 59.26%，非流动负债均由租赁负债构成，呈现逐渐下降的趋势。

3）所有者权益结构分析

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司所有者权益分别为 1,500.00 万元、4,734.59 万元、4,825.49 万元和 5,369.79 万元，呈现逐渐上升的趋势。报告期内公司所有者权益主要由实收资本、盈余公积和未分配利润构成，2022 年末较 2021 年末增加 215.64%，主要系未分配利润增加所致。

（2）盈利能力分析

表格121：外联发商务咨询公司盈利能力分析

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	4,689.60	13,260.61	12,342.95	10,988.07
营业成本	2,883.43	6,454.59	5,932.61	5,831.11
净利润	544.30	3,325.49	3,234.59	2,613.95
营业毛利率	38.51%	51.33%	51.94%	46.93%
营业净利率	11.61%	25.08%	26.21%	23.79%

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司营业收入分别为 10,988.07 万元、12,342.95 万元、13,260.61 万元和 4,689.60 万元，净利润分别为 2,613.95 万元、3,234.59 万元、3,325.49 万元和 544.30 万元，最近三年均呈现不断上升的趋势；营业毛利率分别为 46.93%、51.94%、51.33%和 38.51%，营业净利率分别为 23.79%、26.21%、25.08%和 11.61%。

（3）偿债能力分析

表格122：外联发商务咨询公司偿债能力分析

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率	3.97	2.53	2.44	1.03
速动比率	3.97	2.53	2.44	1.03

资产负债率	42.55%	52.36%	53.55%	83.41%

从短期偿债能力指标来看，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司流动比率分别为 1.03、2.44、2.53 和 3.97，速动比率分别为 1.03、2.44、2.53 和 3.97，均大于 1。

从长期偿债能力指标来看，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司资产负债率分别为 83.41%、53.55%、52.36%和 42.55%，呈现不断下降的趋势。

（4）现金流量分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 4,412.97 万元、4,383.70 万元、2,293.95 万元和 636.35 万元。报告期内，经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-655.77 万元、-205.99 万元、-259.23 万元和-231.52 万元。报告期内，公司无投资活动现金流入，投资活动现金流出均为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-2,683.91 万元、-2,711.65 万元、-3,574.61 万元和 0 万元。报告期内，公司无筹资活动现金流入，筹资活动现金流出主要为分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。

（三）与基础资产相关的业务情况

1、专业人员配备情况

（1）主要负责人员情况

外联发商务咨询公司已配置完善且充足的运营管理人员，具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验，核心运营管理人员情况如下：

表格123：外联发商务咨询公司核心运营管理人员履历

姓名	职位	履历背景
郭佳川	法定代表人、董事长	49 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司董事长职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司副总经理等职务，拥有 26 年不动产经营管理经验。
寿晓琪	董事、总经理	52 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司总经理职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司副总经理（主持工作）等职务，拥有 30 年不动产经营管理经验。

姓名	职位	履历背景
刘蔚	常务副总经理	53 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司常务副总经理职务。曾任上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司进出口业务一部总经理等职务。
裘炜仁	副总经理	45 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司副总经理职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司总经理助理等职务，拥有 22 年不动产经营管理经验。
谢勇	副总经理	53 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司副总经理职务。曾任上海外高桥保税区联合发展有限公司市场营销部副经理等职务，拥有 19 年不动产经营管理经验。
蒋祖道	副总经理	46 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司副总经理职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司总经理助理等职务。
张宇婕	商务咨询部总监	36 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部副总监（主持工作）等职务，拥有 13 年不动产经营管理经验。
丁叶	商务咨询部副总监	39 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部高级研发经理等职务。
孙秋晨	商务咨询部副总监	34 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部高级咨询师等职务，拥有 5 年招商经验。
周晴	金融咨询部总监	40 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部副总监（主持工作）等职务，拥有 8 年投资管理经验。
陈一波	金融咨询部副总监	36 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部总监助理兼高级项目经理等职务，拥有 8 年投资管理经验。
杨卡卡	金融咨询部副总监	35 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部高级咨询师等职务，拥有 7 年投资管理经验。
肖左杨	财务管理部总监	34 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司财务管理部总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司财务管理部副总监（主持工作）等职务，拥有 11 年财务管理经验。
冯艳	营运企划部副总监	45 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司营运企划部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司营运企划部总监助理等职务。
沈忠	人力资源部总监	55 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司人力资源部总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司营运企划部总监等职务，拥有 4 年人力资源管理经验。
丛佳	人力资源部外派中层正职	38 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司人力资源部外派中层正职职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部总监等职务。
黄冰颖	人力资源部副总监	37 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司人力资源部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司人力资源部高级经理等职务，拥有 14 年人力资源管理经验。

姓名	职位	履历背景
张洁丽	综合管理部副总监（主持工作）	42 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司综合管理部副总监（主持工作）职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司综合管理部总监助理等职务，拥有 17 年行政管理经验。
王毓芹	综合管理部副总监	41 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司综合管理部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司综合管理部总监助理等职务，拥有 10 年行政管理经验。
张靖	研究室总监	42 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司研究室总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司研究室副总监（主持工作）等职务，拥有 11 年不动产服务管理经验、8 年不动产行业研究管理经验。

（2）员工基本情况

截至 2024 年 6 月 30 日，外联发商务咨询公司员工人数合计 95 人，具体情况如下：

1）按年龄划分

表格124：外联发商务咨询公司员工年龄分布

年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
45 岁以上	7	7.37
40-45 岁（含）	13	13.68
35-40 岁（含）	21	22.11
30-35 岁（含）	24	25.26
30 岁及以下	30	31.58
合计	**95**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工年龄主要集中在 35 岁及以下。

2）按工作年限划分

表格125：外联发商务咨询公司员工工作年限分布

年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
15 年以上	18	18.95
10-15 年（含）	10	10.53
5-10 年（含）	31	32.63
5 年及以下	36	37.89
合计	**95**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工工作年限主要集中在 5 年及以下和 5-10 年（含），合计占比 70.53%。

3）按学历划分

表格126：外联发商务咨询公司员工学历分布

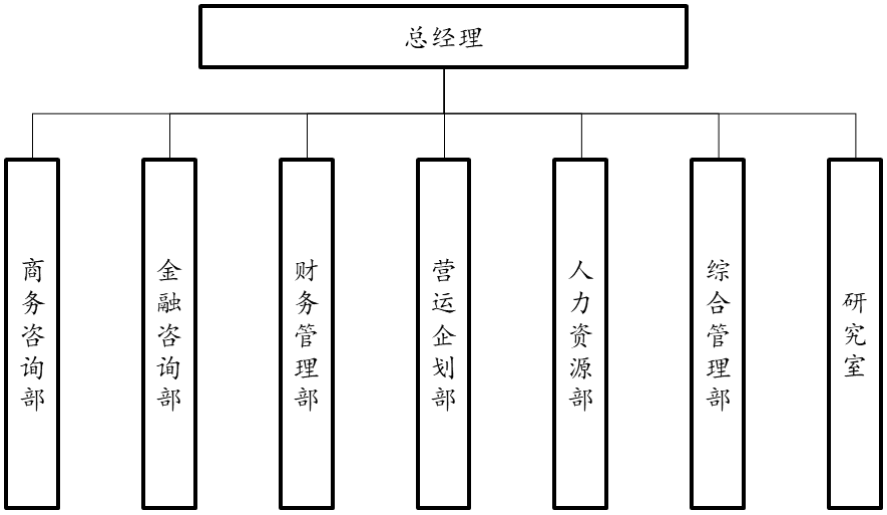
年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
研究生及以上	29	30.53
本科	62	65.26
大专	4	4.21
合计	**95**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工主要为本科及以上学历，占比达 95.79%。

2、内部组织架构情况

外联发商务咨询公司设置商务咨询部、金融咨询部、财务管理部、营运企划部、人力资源部、综合管理部和研究室等 7 个部门。内部组织结构如下：

图41：内部组织架构图



各部门主要职责如下：

商务咨询部：是公司开展招商引资、项目咨询等经营活动的职能部门，落实公司年度经营目标的主要部门之一。

金融咨询部：是公司开展金融咨询、投资管理等经营活动的职能部门，落实公司年度经营目标的主要部门之一。

财务管理部：了解国家财经法规及相关政策，结合公司行业特征，制定统一、健全的财务规章体系，并根据财税法律、法规最新规定及时修订。负责宏观层面的财务管理，包括资金、内控、预算/成本控制、报表等，指导并支持各项目完成具体工作。根据公司发展战略，从数据分析、政策分析等角度向管理层提供决策支持。

营运企划部：做好政府关系维护和业务办理工作，组织好前后道和代理记账等工作，通过一键通等服务平台，为客户提供一站式服务。

人力资源部：根据公司发展计划和目标，规划和制定公司人力资源发展计划，并保证得以实施；制定和完善人力资源管理政策和程序；为企业提供优秀员工，提升员工业绩。

综合管理部：充分利用社会资源和公司资源，完成公司对外社会关系的建设与维护；配合各有关部门，做好公司内部协调工作并组织编制公司经营计划；负责公司的行政管理及日常事务，指导、协助项目公司的行政工作，使公司的行政工作按规定有条不紊的开展。参与公司与政府有关部门的进行业务联系保障工作，为公司、项目公司提供日常行政后勤服务与支持，是公司的行政后勤与协调中心。协助上级党委认真贯彻、落实党的路线、方针、政策，负责制定党支部计划，做好党支部各项工作。抓好工会自身建设，充分发挥工会委员会的作用。

研究室：对国家对外经贸政策和自贸区发展进行研究，建立信息发布平台，建立自贸区发展的研究高地；负责完成对公司发展的宏观研究和微观分析，为公司发展战略的制定提供充分的依据；组织进行市场调研，收集市场信息，对未来市场的变化进行研究，并提出建设性的意见；根据公司发展战略，对项目的可行性进行研究，并提出相关建议报告；承接国家和地方政府有关部门的委托课题，对有关政策制定和执行的相关问题进行研究；组织制定企业 CIS 设计和公司宣传战略、具体负责公司对内、对外宣传（含公司期刊、公司网站）等工作。

3、内部控制制度

为进一步提升公司风险防范能力，提高公司的运行效率，外联发商务咨询公司制定了《内部控制流程手册》。根据《内部控制流程手册》，公司对资金活动管理、企业咨询管理、关联交易管理、财务报告管理、全面预算管理和合同管理等方面做出明确规定。

（1）资金活动管理

资金活动管理主要包含筹资管理和资金营运管理。筹资管理主要描述公司筹资的流程及控制，其中包括拟定筹资方案、论证及审批筹资方案、执行筹资方案等内容。资金营运管理主要描述公司资金运营管理的流程及控制，其中包括统筹协调资金需求、组织协调资金调度、召开资金安检调度会、资金预算执行情况

分析、营运资金的会计系统控制等内容。

（2）企业咨询管理

企业咨询管理主要包含咨询定价、信息建立与维护、合同签订和履约和合同收款、催款和坏账准备。咨询定价主要描述公司咨询服务定价的管理流程及控制，其中包括各类咨询项目和中介服务的价格制定和审批。信息建立与维护主要描述公司客户信息的录入、维护和使用。合同签订和履约主要描述公司咨询服务协议签订的管理流程及履约控制。合同收款、催款和坏账准备主要描述公司关于各类合同收款、开票、逾期催缴、咨询坏账核销的流程及控制。

（3）关联交易管理

关联交易管理主要包含经常性关联交易管理和非经常性关联交易管理。经常性关联交易管理主要描述了公司关于经常性关联方及关联交易管理的相关流程，其中主要包括经常性关联方的识别、关联方交易的审批、关联方交易的定价、关联方交易的记录、关联方交易的报告与披露。非经常性关联交易管理主要描述了公司关于非经常性关联方及关联交易管理的相关流程。

（4）财务报告管理

财务报告管理主要包含会计政策及人员职能、会计科目设置及维护、日常会计记录、期末结账、税务管理、财务报告编制及披露和会计档案管理。

（5）全面预算管理

全面预算管理主要包含预算的编制、预算的执行和预算的考核。预算的编制主要描述公司预算编制以销售为主，以成本费用控制为重点，以资金平衡为准绳，采用“先自下而上，后自上而下”的办法，上下级企业应本着“下级对上级负责，上级为下级把关”的原则。预算的执行主要描述公司应当定期制作预算执行报表和分析报告，预算调整应符合相关程序。预算的考核主要描述公司制定考核制度，对公司各部门预算和经营目标执行情况采取相应措施，以保证预算制度的贯彻执行。

（6）合同管理

合同管理主要包含合同的订立和合同的履行。合同的订立主要描述公司运行过程中的合同文本制定、审核、签署等环节的订立要求。

4、基础设施项目运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

基础设施项目当前由项目公司委托外联发商务咨询公司负责运营。为进一步加强委托运营管理公司房地产租赁业务管理，项目公司制定了委托运营管理公司房地产租赁管理办法（简称“委托租赁管理办法”），对房地产出租的全过程管理做出明确规定，包括租赁定价管理、租赁合同管理、房地产租赁的履约管理、房地产转租管理等。

（1）租赁定价管理

合同租金单价应符合原资产持有方根据《外高桥集团股份房地产租赁管理办法》精神制定并报备的租赁指导价格标准。

（2）租赁合同管理

1）合同文本制定

对外签订的《房屋租赁合同》应使用公司标准文本，若对标准文本中的条款修改涉及重要事项的，应在会签过程中作出特别说明，经外联发商务咨询公司法务建议或领导提出后，报外联发商务咨询公司决策会议审批；对于需采用非公司标准文本进行签约的，应在会签过程中作出特别说明、提供充分合理依据，经外联发商务咨询公司法务或聘请第三方律师事务所审核后，报外联发商务咨询公司决策会议审批。租赁合同中如涉及公司违约需承担赔偿责任的金额超过三个月租金的，相关条款需报外联发商务咨询公司决策会议审批。

2）合同签约流程

对于通用类房地产租赁新租（含扩租）项目、房地产租赁续租项目以及定制改造装修项目租赁合同的签约流程设置不同的签约流程。租金单价、租赁期限、租金支付方式、租赁押金、装修准备期（如有）等因素需满足委托租赁管理办法的规定。

3）租户资质管理

在签订租赁合同前，运营管理机构应对拟租赁房地产的意向承租方进行背景调查，并要求意向承租方提供相关资料。对于重大租赁项目（指单笔合同金额1亿元以上的租赁项目），除上述背景调查外，可根据实际情况委托第三方对承租方进行信用核查。

（3）租赁的履约执行管理

1）房屋交接

运营管理机构应根据租赁合同的约定，在收到承租方支付的押金和首期租金并完成《物业交付申请单》流转后安排现场交接手续，与承租方确认物业现状后签署《物业交接单》。

运营管理机构根据《房屋租赁合同》《退租协议》以及其他相关文件的约定与承租方共同签署《退租房屋恢复整修确认单》，开展出租房地产的收回工作。

2）物业管理

运营管理机构委托有资质的第三方物业管理单位按照园区统一标准进行出租房地产的物业管理工作。

3）租金收取

房地产租赁项目的租金、租赁押金、建设押金、预约金、电站使用费、违约金等费用的收取由运营管理机构负责。

当承租方未按合同约定的时间全额支付租金时，外联发商务咨询公司应进行催讨并根据违约时间长短履行不同催讨和决策程序。

（4）转租管理

运营管理机构应区分各类转租业务，除房地产承租方为孵化器、共享服务中心、国别（地区）中心集成馆、第三方物流等公共平台以外，原则上不允许转租，且禁止再转租。确需突破上述原则转租的，报运营管理机构决策会议审议。集团股份公司系统内关联公司的转租不受上述转租限制。

5、同类基础设施项目运营管理的开展情况

外联发商务咨询公司具有经验丰富的招商运营团队，其中专门负责招商运营的人员为 35 人，平均运营经验超过 8 年。截至 2024 年 6 月末，外联发商务咨询公司除运营标的基础设施资产外，还负责运营外高桥区域内的仓库和厂房等物业资产，合计建筑面积约 229 万平方米，整体出租率约 92%。其中，除本基础设施项目外，外联发商务咨询公司在本项目所处的外高桥物流园区（二期）运营的仓储物流项目均为满租状态。截至 2024 年 6 月末，外联发商务咨询公司运营的主要仓储物流项目运营情况如下：

表格127：外联发商务咨询公司运营的主要仓储物流基础设施项目

项目名称	所属区域	起始运营时间	建筑面积（万平方米）	出租率
A3-1 地块 1 号仓库		2013 年	3.00	100%

B 区 4#综合楼仓库	上海市浦东新区	2015 年	3.54	100%
D12K-15#仓库		2003 年	3.76	97%
D13K-25#仓库		2004 年	1.15	100%
D5K-24#仓库		2006 年	1.21	100%
F23K-76#仓库		2009 年	1.43	100%
F24K-64#仓库		2005 年	1.72	100%
F24K-73#仓库		2008 年	1.18	65%
物流二期 2#仓库		2016 年	13.04	100%
物流二期 3#仓库		2010 年	1.58	100%
物流二期 4#仓库		2018 年	2.97	100%
物流二期 5#仓库		2023 年	1.26	100%
物流二期 6#仓库		2023 年	1.91	100%
物流二期 7#仓库		2013 年	1.00	100%
物流二期 15#仓库		2018 年	3.70	100%
物流二期 16#仓库		2021 年	2.91	100%
物流二期 17#仓库		2021 年	2.99	100%

6、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

详见本招募说明书“第十九部分 利益冲突与关联交易”之“ 二、本基金利益冲突的防范与信息披露安排”之“（一）利益冲突的防范措施”之“3、运营管理机构”。

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的职责和内容

基础设施资产自起始运营以来，产权人委托外高桥集团股份内子公司负责具体运营管理工作，外高桥集团股份未参与具体运营管理。特别地，自 2023 年 6 月资产重组后，项目公司作为产权人，与外联发商务咨询公司签署委托运营管理协议，约定由外联发商务咨询公司负责基础设施资产的运营管理工作，且外联发商务咨询公司已设置单独业务团队负责基础设施资产运营，专业性较强，与租户接触密切，因此由其负责招商、租金收缴、物业管理、预算编制、印鉴使用、租赁台账建立、会计记账及纳税申报和维修改造管理等全流程运营管理工作。外高桥集团股份作为母公司，基于自身定位及竞争优势，负责协调具体运营管理工

作。根据基金管理人、项目公司、运营管理机构签署的《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、运营管理统筹机构承担统筹、协调运营管理工作，主要职责如下：

（1）协助运营管理实施机构协调与相关政府部门、其他运营管理实施机构（如有）等就标的基础设施项目运营有关事项进行沟通、联络；

（2）督促运营管理实施机构对标的基础设施项目实施统一的物业管理；

（3）运营管理实施机构根据适用的预算编制要求向运营管理统筹机构报备各项预算方案及《项目公司运营计划》；

（4）监督运营管理实施机构按《运营管理协议》约定使用项目公司印鉴及证照；

（5）督促运营管理实施机构协助项目公司购买足额的商业保险；

（6）其他需要运营管理统筹机构统筹管理、督促运营管理实施机构执行的事项。

2、运营管理实施机构承担具体的运营管理工作，主要职责如下：

（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》约定为准；运营管理实施机构应根据《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）按照法律、法规和会计准则的要求设置项目公司的会计账簿，组织编制项目公司的月度和年度财务报表，编制项目公司的各类税务报表并代表／协助项目公司办理各项纳税申报，包括但不限于凭证制单、日常记账、报表编制、现金盘点、银行余额调节、往来对账、付款申请、涉税事务；

（8）协助项目公司建立各项内控管理制度，规范经营管理，防范经营风险，保证项目资产设备、设施正常运转，及时发现和纠正存在的安全隐患，落实安全、消防、紧急事故管理等工作；

（9）按照《运营管理协议》的约定使用项目公司印鉴及证照，并协助申请、维持并更新物业资产运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》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；

（10）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向保险公司理赔并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；

（11）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；

（12）运营管理期间内，运营管理实施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，则运营管理实施机构无需额外编制物业资产维修计划。如运营管理实施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年度的《项目公司运营计划》中列明，运营管理实施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；

（13）负责基础设施项目的租赁合同备案；

（14）应基金管理人要求，提供的其他物业资产运营、管理服务。

（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项或紧急情况，运营管理机构应尽谨慎合理义务首先予以处理，并将相关情况及进展及时报告基金管理人。

（三）基础设施项目运营管理机构的考核安排

根据《运营管理协议》约定，对运营管理机构的相关考核安排如下（具体条款表述以《运营管理协议》约定的为准）：

1、运营管理实施机构应于每一物业资产运营收入计算日核算项目公司前一个物业资产运营收入回收期内实现的物业资产运营净收入。每个标的基础设施项目的物业资产运营收入回收期内应实现的标的基础设施项目运营收入目标金额和运营净收入目标金额最终数值以经基金管理人批准的对应标的基础设施项目的物业资产运营收入回收期的《项目公司运营计划》中载明的金额为准。

2、如物业资产在任一物业资产运营收入回收期内合计实现物业资产运营净

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%，运营管理实施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实施机构对应的运营负责人。

3、如物业资产在任一物业资产运营收入回收期内合计实现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 80%，运营管理实施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实施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。

4、若运营管理机构未按《运营管理协议》的约定及时、切实履行其在《运营管理协议》项下的各项义务、职责，或未按照《运营管理协议》约定的权限范围签署相关合约的，且经基金管理人督促仍未改正的，基金管理人有权暂缓支付基础运营管理费，直至运营管理机构按照《运营管理协议》要求履行相关义务、职责。

（四）外部管理机构的解聘情形、解聘程序、选任条件、选任程序等事项

1、解聘情形和程序

运营管理机构解任事件系指以下任一事件：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；

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

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

（4）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物业资产运营收入目标金额的 90%；

（5）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综合平均季度出租率均低于 90%的。其中，综合平均季度出租率系指基础设施项目于单个物业资产运营收入回收期内各自然季度末出租率的算术平均值；

（6）运营管理期间，运营管理实施机构出现主营业务或职能定位发生变化等严重影响运管能力的情形，运营管理实施机构提出解任；

（7）基金管理人、运营管理统筹机构与运营管理实施机构协商一致时；

（8）法律法规规定的或基金份额持有人大会决定的其他应当解任运营管理

机构的情形。

上述第（1）-（3）项为法定运营管理机构解任事件，自该等发生之日起，基金管理人可自行解任运营管理机构；如发生运营管理机构解任事件第（4）-（8）项情形的，基金管理人有权提议召开基金份额持有人大会决定解任运营管理机构；除发生运营管理机构解任事件外，基金管理人不得随意解任运营管理机构。

2、选任条件和程序

（1）解任运营管理机构后，基金管理人应与基金份额持有人大会选任的继任运营管理机构（若有）签订新的《运营管理协议》。被解任的运营管理机构应与基金份额持有人大会选任的继任运营管理机构或基金管理人进行交接。

（2）继任运营管理机构经基金份额持有人大会审议通过后，委托方应当按照与《运营管理协议》的条款和条件实质相同的原则与其签订新的《运营管理协议》，由继任运营管理机构享有并承担运营管理机构在《运营管理协议》项下的全部权利、权力、职责和义务。

（3）项目公司和运营管理机构应合理地努力确保物业资产经营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租赁服务协议问题、纠纷、诉讼等）。

（五）运营管理协议约定的违约责任与赔偿安排

运营管理期间，如运营管理机构因重大过失、故意不当行为、欺诈等违约行为致使委托方遭受严重损失的，或因未及时办理基础设施项目的租赁合同备案导致基金管理人和/或项目公司被处以相应罚款，运营管理机构应向委托方作出赔偿并使之免受损害。尽管有上述规定，如果委托方经从运营管理机构之外的其他方获得补偿的，该补偿不足以弥补委托方损失的，运营管理机构应就未获得赔偿的损失向委托方承担责任。

（六）运营管理协议的终止

《运营管理协议》期限自《运营管理协议》生效之日起满 36 年止或根据本款约定的条件被终止。《运营管理协议》仅可在本款约定的条件得到满足的前提下，根据本款约定的方式终止。

1、如果发生第（1）-（3）项运营管理机构法定解任情形的，则基金管理人在通知运营管理机构后，可以终止《运营管理协议》；如发生运营管理机构解任

事件第（4）-（8）项情形的，在基金份额持有人大会解任运营管理机构的决议生效之日起，《运营管理协议》终止。

2、若发生物业资产被处置或基础设施基金终止的，在基金管理人通知运营管理机构及其指定的第三方（如有）后，基金管理人可以终止《运营管理协议》。

3、基金管理人不再担任基础设施基金的管理人时，《运营管理协议》终止。

4、在《运营管理协议》期满或被提前终止之前，各方应继续履行各自在《运营管理协议》项下负有的义务。协议终止后，运营管理机构应根据基金管理人的要求将基础设施项目运营维护全部相关档案移交给继任运营管理机构或基金管理人。

五、项目资金收支安排

（一）本基金涉及的各层级账户设置

1、基金托管账户

基金托管人可以基金的名义在其营业机构开立基金的托管资金账户，并根据基金管理人合法合规的指令办理资金收付。本基金的银行预留印鉴由基金托管人保管和使用。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金收益等，均需通过本基金的托管资金账户进行。

基金托管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。

2、专项计划账户

计划管理人委托专项计划托管银行为专项计划开立人民币资金账户，作为专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收回收款、接收和划付其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

3、项目公司监管账户

项目公司在监管银行开立的、专门用于项目公司所有货币资金收支活动的人民币资金账户，作为项目公司监管账户，包括但不限于接收项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有）并对外进行支付等。

（二）项目资金收支安排

1、收入监管

原则上，物业资产产生的全部运营收入应直接划入监管账户。如在运营管理期间，承租人将租金支付至项目公司其他账户的，运营管理实施机构应协助项目公司在 5 个工作日内将收取的该等租金转付至监管账户。如有特殊需先收取现金的情况，项目公司和/或运营管理实施机构应在 5 个工作日内将现金收入转入监管账户。

2、支出监管

项目公司监管账户资金仅限于以下用途：偿付借款本息、向股东划付股东分红、划付运营税费、划出保证金、划出暂收款和其他非运营收入款项和合格投资。除为上述目的外，非经基金管理人书面同意，项目公司资金监管账户内的资金不得用于其他任何用途。

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的情况说明

（一）基金管理人

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，现阶段不存在利益冲突的情形。基金管理人后续若同时管理其他投资于仓储物流基础设施项目的基础设施基金，如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金相同或相近的，可能与本基金在运营管理层面或投资扩募层面存在潜在利益冲突。

（二）原始权益人

本基金的原始权益人为外高桥集团股份。外高桥集团股份主要承担外高桥保税区及周边区域的开发建设、招商稳商、功能推进和运营服务等。目前公司主要负责外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区（二期）及其功能配套区域——森兰外高桥的综合开发与经营，逐步形成了园区产业开发和商业办公地产、物流贸易服务、制造业业务、文化产业投资和金融服务五大板块。

除基础设施项目外，外高桥集团股份和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海市浦东新区外高桥区域的仓储物流项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

外高桥集团股份（含子公司）持有的同类资产具体情况详见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理统筹机构”之“（三）与基础资产相关的业务情况”之“5、同类基础设施项目运营管理的开展情况”。

（三）运营管理机构

外高桥集团股份和外联发商务咨询分别作为本基金和基础设施项目的运营管理统筹机构和运营管理实施机构，为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。运营管理机构运营管理的位于上海市浦东新区外高桥区域的仓储物流项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

运营管理统筹机构外高桥集团股份（含子公司）运营管理的同类项目详见本

招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理统筹机构”之“（三）与基础资产相关的业务情况”之“5、同类基础设施项目运营管理的开展情况”。

运营管理实施机构外联发商务咨询公司运营管理的同类资产具体情况详见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“三、运营管理实施机构”之“（三）与基础资产相关的业务情况”之“5、同类基础设施项目运营管理的开展情况”。

二、本基金利益冲突的防范与信息披露安排

（一）利益冲突的防范措施

1、基金管理人

本基金拟通过以下措施缓释相关潜在利益冲突风险，包括：

（1）基金管理人内部制度层面

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。针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《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投资管理业务操作规程》《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项目运营制度》《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风险控制制度》等，建立了基础设施证券投资基金的投资、运营的相关规则，以防范可能发生的利益冲突。

（2）基础设施基金的运营管理层面

针对运营管理过程中的关联交易事项，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。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。

（3）基础设施基金的投资扩募层面

基金管理人通过信息隔离和决策流程独立等方式来防范利益冲突。基金拟扩募并新购入基础设施项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对相关事项进行审议表决。

2、原始权益人

为避免可能出现的利益冲突，在基础设施 REITs 存续期间，本基金的原始

权益人将严格遵守相关法律法规的规定，控制与项目公司、基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，并及时披露与项目公司、基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

原始权益人已出具关于避免同业竞争的承诺函，详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“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”。

3、运营管理机构

运营管理机构将严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

本基金针对与运营管理机构可能存在的利益冲突采取了如下防范措施：

（1）在基金管理人、项目公司和运营管理机构等相关方签署的《运营管理协议》中约定，运营管理机构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。在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露运营管理机构与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

（2）运营管理实施机构已就避免同业竞争事项出具承诺函，详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“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”。

（3）运营管理统筹机构外高桥集团股份出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“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”。

（二）利益冲突的信息披露安排

基金管理人应按照法律法规及《基金合同》约定，在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关风险防范措施，并以临时公告的方式披露基础设施基金的重大关联交易。

三、报告期内主要关联交易的情况

（一）基础设施项目与原始权益人及关联方之间关联交易情况

表格128：关联方名称及关联关系

关联方名称	关联方关系
上海外高桥集团股份有限公司	母公司
上海外高桥物业管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发商务咨询有限公司	同受最终控股公司控制
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥集团财务有限公司	受同一母公司控制
上海外高桥保税区联合发展有限公司	受同一母公司控制
上海畅联国际物流股份有限公司	外高桥集团股份的联营企业
上海畅链进出口有限公司	外高桥集团股份联营企业的子公司
上海外高桥医药分销中心有限公司	外高桥集团股份的联营企业
李俊	法定代表人

（二）关联交易情况

2021 年度-2023 年度及 2024 年 1-6 月，基础设施项目发生的关联交易明细如下：

1、采购商品、接受劳务情况

表格129：采购商品、接受劳务的关联交易情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥物业管理有限公司	物业服务	5.52	77.65	118.09	123.34
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理费	234.07	236.79	-	-

2、关联租赁情况

关联租赁主要系基础设施项目向外高桥集团股份的关联方进行出租，具体明细如下：

表格130：关联租赁情况表

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益			
		2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海畅联国际物流股份有限公司	仓库	297.01	594.03	594.03	597.60
上海外高桥医药分销中心有限公司	仓库	182.21	362.24	362.26	365.02

上海畅链进出口有限公司	仓库	156.77	313.54	313.54	313.54

3、其他关联交易情况

表格131：其他关联交易情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥集团财务有限公司	利息收入	39.37	1.75	-	-

4、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

表格132：应收关联方款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
应收账款	上海外高桥医药分销中心有限公司	100.55	-	-	-
其他应收款	上海外高桥物业管理有限公司	64.72	-	-	-
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	-	1,681.14	-	-
货币资金	上海外高桥集团财务有限公司	4,333.45	4,977.18	-	-
货币资金-应收利息	上海外高桥集团财务有限公司	1.67	0.77	-	-

（2）应付关联方款项

表格133：应付关联方款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付账款	上海外联发商务咨询有限公司	248.11	251.01	-	-
	上海外高桥物业管理有限公司	4.94	7.08	-	-
其他应付款	上海外高桥集团股份有限公司	58,501.67	-	-	-
	上海外高桥医药分销中心有限公司	94.69	94.69	94.69	94.69
	李俊	0.02	0.02	-	-

	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	-	81.01	-	-
预收账款	上海畅联国际物流股份有限公司	-	-	-	50.34
	上海畅链进出口有限公司	-	-	-	26.13
	上海外高桥医药分销中心有限公司	-	-	60.28	60.28

（三）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，系项目公司正常运营、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。

（四）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

2021 年度-2023 年度及 2024 年 1-6 月，前述关联方收入占营业收入的比重分别为 15.44%、19.04%、15.96%和 16.29%，占比较低。

1、关联定价公允性

报告期内，基础设施项目关联租户为上海畅联国际物流股份有限公司（以下简称“畅联股份”）、上海外高桥医药分销中心有限公司（以下简称“医药分销公司”）和上海畅链进出口有限公司（以下简称“畅链公司”），3 家关联方承租部位均位于 W5-2 地块 1#仓库内。畅联股份租赁单价介于 1.21-1.27 元/平方米/天，医药分销公司租赁单价介于 1.30-1.31 元/平方米/天，畅链公司租赁单价介于 1.17-1.20 元/平方米/天，3 家平均租赁单价介于 1.23-1.26 元/平方米/天。

W5-2 地块 1#仓库内存在其他非关联方租户：上海乾昊物流有限公司租金单价为 1.31 元/平方米/天，上海外通国际物流有限公司租金单价为 1.32 元/平方米/天。整体来看，关联方租户的租金单价与非关联方租户差异在 10%以内，差异较小。

2、关联定价约束机制

经过外联发公司内部综合评估，确定租赁基础价格为 1.30 元/平方米/天，租户以低于租赁基础价格承租时均需经过外联发公司的内部决策审批。关联方医药分销公司租金单价不低于租赁基础价格，畅链公司和畅联股份承租价格低于

租赁基础价格 10%以内，已经过外联发公司内部决策会议审批通过，租赁价格具备合理性。

3、基金合同生效后关联交易安排以及对基础设施项目的市场化运营的影响

（1）物业管理服务安排

截至 2024 年 6 月 30 日，项目公司与外高桥物业管理有限公司签订了空置房管理合同，聘请外高桥物业管理有限公司对资产的空置部分进行管理，现行合同期限为 2023 年 7 月至 2024 年 12 月。

本基金基金合同生效后，本基金将聘请运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，但根据《运营管理协议》运营管理机构的义务不包括对空置房屋的管理，因此基金存续期间，项目公司将继续聘请外高桥物业管理有限公司为基础设施项目提供空置房屋管理服务。

（2）运营管理服务安排

截至 2024 年 6 月 30 日，外高桥集团股份有限公司、项目公司与外联发商务咨询公司签订了委托运营管理协议，委托外联发商务咨询公司在 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日为物业资产提供资产管理和招商运营工作。

本基金基金合同生效后，上述相关管理服务协议及对应的服务将终止，同时不再产生的相关费用，由基金管理人聘请外联发商务咨询公司和外高桥集团股份为运营管理机构，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

（3）关联租赁安排

截至 2024 年 6 月 30 日，租户 C、租户 F 和租户 G 为关联方租户，关联方定价公允，租赁合同正常履行。

本基金基金合同生效后，上述关联方租赁情况仍将存在直至租约到期，到期后，若无续租安排，则由基金管理人聘请的运营管理机构进行招商工作。

综上，本基金当前关联交易系资产正常运营产生，具备合理性和必要性，关联定价公允。本基金将严格按照关联交易的相关规定执行，根据交易金额大小履行必要的审批程序，且需要定期披露关联交易情况，接受公众监督。预计该等关联交易不会影响基础设施项目未来市场化运营。

四、本基金的关联交易

（一）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。

（二）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。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 新购入基础设施项目与基金扩募

一、新购入基础设施项目的条件

（一）在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的情况下，本基金申请在存续期间新购入基础设施项目的，本基金应当符合下列条件：

1、符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《业务办法》及相关规定的要求；

2、基础设施基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 12 个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3、持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

4、会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

5、中国证监会和上海证券交易所规定的其他条件。

（二）本基金存续期间新购入基础设施项目，应当满足如下要求：

1、符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定；

2、不会导致基础设施基金不符合基金上市条件；

3、拟购入的基础设施项目原则上与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型；

4、有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

5、有利于基础设施基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

6、拟购入基础设施项目涉及扩募份额导致基础设施基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

7、拟购入基础设施项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对

基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

（三）基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人等主体应当符合如下条件：

1、基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

2、基金管理人最近 2 年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近 12 个月未受到重大行政监管措施；

3、基金管理人最近 12 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；

4、基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近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；

5、基金管理人不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

6、基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

7、基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 3 年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

8、中国证监会和上海证券交易所规定的其他条件。

二、新购入基础设施项目与扩募程序

（一）初步磋商

基金管理人与交易对方就基础设施项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。

基金管理人披露拟购入基础设施项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者基础设施基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信

息披露规则办理其他相关事宜。

（二）尽职调查

基金管理人应当按照《基础设施基金指引》等相关规定对拟购入的基础设施项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与基础设施基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入基础设施项目原始权益人存在关联关系，或享有基础设施项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设基础设施资产支持证券的，基金管理人应当与基础设施资产支持证券管理人协商确定基础设施资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入基础设施项目出具意见。

（三）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入基础设施项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入基础设施项目决定后两日内披露临时公告，同时披露拟购入基础设施项目的决定、产品变更草案、扩募方案（如有）等。

（四）向中国证监会、上海证券交易所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入基础设施项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上海证券交易所基础设施基金产品变更和基础设施资产支持证券相关申请确认程序（以下简称“变更注册程序”）。

对于基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。

基金管理人应按规定及时履行在此期间的相关信息披露义务。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。

（五）其他

1、经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

2、本基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（以下简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原基础设施基金持有人配售份额（以下简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（以下简称“公开扩募”）。

三、扩募定价原则、定价方法

（一）向原持有人配售

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

（二）公开扩募

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。

公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的基础设施基金交易均价。

（三）定向扩募

1、定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价的 90%。

2、定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

（1）持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人的投资者；

（2）新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

（3）通过本次扩募拟引入的战略投资者。

定向扩募的发售对象属于“新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方”以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能

产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

四、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募公告等相关公告。

五、法律法规或监管部门对基础设施基金新购入基础设施项目与扩募另有规定的，从其规定。

第二十一部分 基金资产的估值

一、估值日

本基金的估值日为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：

（一）基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第 13 号》的规定，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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）基金持有的其它资产及负债的估值方法

1、对于已上市或已挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

2、对于已上市或已挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；

对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值，同时应充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的，按照长待偿期所对应的价格进行估值。

3、对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

4、同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

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。

6、对于发行人已破产、发行人未能按时足额偿付本金或利息，或者有其它可靠信息表明本金或利息无法按时足额偿付的债券投资品种，第三方估值基准服务机构可在提供推荐价格的同时提供价格区间作为公允价值的参考范围以及公允价值存在重大不确定性的相关提示。基金管理人在与基金托管人协商一致后，可采用价格区间中的数据作为该债券投资品种的公允价值。

（七）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。

（八）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

（一）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。

（二）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。

（三）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，并由基金管理人按规定对外公布。

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：

（一）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数

据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资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。

（二）估值错误处理原则

1、估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

2、估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3、因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1、查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进

行评估；

3、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4、根据估值错误处理的方法，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。

（四）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1、基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2、错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

3、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

（一）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（二）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

（三）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

（一）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，所造成的误差不作为基金资产估值错误处理；

（二）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司发送的数据错误等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产估值错误，基金管理人和基金

托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

九、基础设施项目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础设施资产每年进行 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（EBITDA）调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

（一）当期购买基础设施项目等资本性支出；

（二）取得借款收到的现金；

（三）偿还借款支付的现金；

（四）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）；

（五）基础设施项目资产减值准备的变动；

（六）基础设施项目资产的处置利得或损失；

（七）支付的利息及所得税费用；

（八）应收和应付项目的变动；

（九）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）其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

基金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

（一）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；

（二）每一基金份额享有同等分配权；

（三）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。

本基金连续 2 年未按照法律法规规定进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，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、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

（一）基金的管理费用，包括固定管理费及运营管理费；

（二）基金托管人的托管费；

（三）《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用；

（四）《基金合同》生效后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；

（五）基金份额持有人大会费用；

（六）基金的证券交易费用；

（七）基金的银行汇划费用；

（八）基金的账户开户费用、账户维护费用；

（九）基金上市初费和年费；

（十）基金的登记结算费用；

（十一）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；

（十二）为基金及资产支持专项计划提供专业服务的机构收取的服务费用；

（十三）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

（一）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按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.2%年费率计提。固定管理费的计算方法如下：

H＝E*0.2%÷当年天数

其中：

H 为每日应计提的基金固定管理费

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））

基金固定管理费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付。由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径及协商确定的日期进行资金支付。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、运营管理费

在运营管理机构为物业资产提供物业资产运营服务期间，运营管理机构有权获得运营管理费。运营管理费分为基础运营管理费和绩效运营管理费两部分，计算方式如下：

（1）基础运营管理费=物业资产运营收入*6%，其中，物业资产运营收入为不包含增值税的收入金额

基础运营管理费应按会计季度支付。项目公司应在每个会计季度结束之日起 20 个工作日内向运营管理实施机构支付本季度的基础运营管理费。

不满一个会计季度的，则按该会计季度内应付基础运营管理费的期间存续自然天数占该会计季度总自然天数的比例相应计算。项目公司应在每个会计季度末，按照项目公司截止至当季度末的财务报表计算得到的运营收入实际金额累计数确认累计应支付的基础运营管理费金额。该金额扣除本年已实际支付的基础运营管理费后，为本季度需支付基础运营管理费金额。

项目公司年度审计报告出具后，对运营管理实施机构的基础运营管理费进行调整，如经审计核算的基础运营管理费大于对应期间已支付的基础运营管理费，项目公司应向运营管理实施机构支付差额部分的基础运营管理费；如经审计核算的基础运营管理费小于对应期间已支付的基础运营管理费，则项目公司有权以该等差额部分用以抵扣或扣减下一期应向运营管理实施机构支付的基础运营管理费。

（2）绩效运营管理费=（物业资产运营收入回收期内实际收取的物业资产运营净收入-该回收期对应的物业资产运营净收入目标金额）*20%

物业资产运营收入回收期内应实现的运营净收入目标金额最终数值以经基金管理人批准的对应标的基础设施项目的物业资产运营收入回收期的《项目公司

运营计划》中载明的金额为准。运营管理实施机构和基金管理人双方应参照项目公司审计报告对上一自然年度实际收取的物业资产运营净收入金额进行确认，并根据确认结果计算绩效运营管理费。

当个物业资产运营收入回收期内实际收取的物业资产运营净收入高于目标金额时，运营管理实施机构可以收取绩效运营管理费；当个物业资产运营收入回收期内实际收取的物业资产运营净收入低于目标金额时，即绩效运营管理费为负时，应扣罚对应金额的基础运营管理费。绩效管理费的奖励与扣罚金额均不超过当年运营管理实施机构收取的基础运营管理费。

绩效运营管理费按年度支付，且全部向运营管理实施机构支付。运营管理实施机构应在项目公司年度审计报告出具后 20 个工作日内明确该年度绩效运营管理费的支付安排和金额并提交基金管理人复核，经基金管理人复核确认后，绩效运营管理费收款方应向付款方提交该费用之发票，付款方在收到收款方提供的发票后 20 个工作日内向收款方支付绩效运营管理费。如基础设施基金成立当年不披露年度报告的，当年绩效运营管理费与次年绩效运营管理费一并计算，并按上述方式支付。

运营管理实施机构应将不低于每一标的基础设施项目运营收入回收期的绩效运营管理费的 40%用于奖励标的基础设施项目运营团队，具体激励到招商稳商、项目管理等相关工作人员。基金运作期内，运营管理实施机构有权根据项目运营情况，在每年实际收到运营管理费用后，对其运营管理团队及个人进行业绩考核和激励。相关考核激励岗位及激励方案由运营管理实施机构制定，向基金管理人报备后具体执行。

上述公式计算的基础运营管理费和绩效运营管理费为包含增值税的费用，适用的增值税税率为 6%。如支付基础运营管理费或绩效运营管理费时，国家税法及相关规定适用的增值税税率发生调整的，基础运营管理费或绩效运营管理费含税金额应按照调整后的增值税率计算。

本基金运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

（二）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（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期

利息））的 0.01%的年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝E×0.01%÷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（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））

基金托管费每日计提，逐日累计至每年年末，按年从基金财产支付。由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径及协商确定的日期进行资金支付。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中第（三）至（十二）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（十三）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：

（一）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

（二）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

（三）《基金合同》生效前的相关费用。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；

（四）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

四、基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

第二十四部分 基金的会计与审计

一、基金会计政策

（一）基金管理人为本基金的基金会计责任方；

（二）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

（三）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（四）会计制度执行国家有关会计制度；

（五）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式。

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产，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。本基金投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本基金投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照以下方式，按期计提折旧或摊销：

表格134：本基金投资性房地产使用年限和残值率

类别	使用年限（年）	残值率（%）
房屋及建筑物		
其中：框架结构－高层	45	5
框架结构－多层	25-35	5
框、钢混合结构－多层	30	5
钢结构－单层	20	5
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	-

本基金于资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金将估计其可收回金额，进行减值测试。当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，本基金将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

在符合会计准则（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、金融资产

本基金在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融资产。本基金将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

3、金融负债

本基金的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且

其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债为其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（六）本基金独立建账、独立核算；

（七）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（八）基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

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

二、基金的年度审计

（一）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计；

（二）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意；

（三）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

第二十五部分 基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》、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：

（一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（二）对证券投资业绩进行预测；

（三）违规承诺收益或者承担损失；

（四）诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

（五）登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

（六）中国证监会禁止的其他行为。

四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（一）基金招募说明书、《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》《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 5 号——临时报告（试行）》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，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

26、基础设施基金更换专业机构、运营管理机构；

27、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；

28、基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；

29、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；

30、基础设施基金交易价格发生较大波动、基础设施基金停复牌；

31、出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道；

32、法律法规、中国证监会、上海证券交易所规定，或者基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项。

（九）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础设施基金份额达到或者超过该基础设施基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过该基础设施基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

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

（一）拟披露的信息未泄漏；

（二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（三）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

（一）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（二）不可抗力；

（三）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

（一）变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

（二）关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议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：

（一）本基金存续期届满，且未延长基金合同有效期限；

（二）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，且连续 6 个月未成功认购其他基础设施资产支持证券；

（三）本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目；

（四）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；

（五）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；

（六）基金份额持有人大会决定终止的；

（七）本基金以首次发售募集资金所投资的目标资产支持专项计划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；

（八）目标资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功购入项目公司全部股权或对应《项目公司股权转让协议》被解除的，从而终止《基金合同》；

（九）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；

（十）《基金合同》约定的其他情形；

（十一）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

三、基金财产的清算

（一）基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

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

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直接或间接行使对基础设施项目公司享有的权利，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、司法机构或因审计、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的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

15）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

16）中国证监会规定的其他职责。

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）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

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

（4）监督基金资金账户、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；如果基金管理人有未执行《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）监管本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（24）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

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）本基金以首次发售募集资金所投资的目标资产支持专项计划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》；或目标资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功购入项目公司全部股权或对应《项目公司股权转让协议》被解除的，从而终止《基金合同》；

（7）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、稳定现金流的，从而终止《基金合同》；

（8）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；

（9）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；

（10）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的，应提交基金份额持有人表决；

（11）本基金进行基金份额折算；

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

（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%及以上的扩募（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。

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。

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，且连续 6 个月未成功认购其他基础设施资产支持证券；

3、本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目；

4、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；

5、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；

6、基金份额持有人大会决定终止的；

7、本基金以首次发售募集资金所投资的目标资产支持专项计划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；

8、目标资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功购入项目公司全部股权或对应《项目公司股权转让协议》被解除的，从而终止《基金合同》；

9、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；

10、《基金合同》约定的其他情形；

11、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。

（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中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。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（为本基金的基金合同之目的，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。

第二十八部分 基金托管协议的内容摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：华安基金管理有限公司

注册地址：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

法定代表人：朱学华

成立日期：1998 年 6 月 4 日

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

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】

（二）基金托管人

名称：中国建设银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

邮政编码：100033

法定代表人：张金良

成立日期：2004 年 09 月 17 日

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]12 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 250,010,977,486 元

存续期间：持续经营

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；

办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金投资范围、投资对象进行监督。《基金合同》明确约定基金投资风格或证券选择标准的，基金管理人应按照基金托管人要求的格式，将拟投资的标的证券库提供给基金托管人，基金管理人可以根据实际情况的变化，对标的证券库予以更新和调整并及时书面通知基金托管人。基金托管人根据上述投资范围对基金实际投资是否符合《基金合同》关于证券选择标准的约定进行监督。

基金托管人根据上述投资范围对基金的投资进行监督。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、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配或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，基金管理人应在该债券可交易之日起 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。

（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，对基金投资、融资比例进行监督。基金托管人按下述比例和调整期限进行监督：

1、本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但

因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配或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，基金管理人应在该债券可交易之日起 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及拟采取的措施等；

3、本基金除投资基础设施资产支持证券外，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，本基金管理人管理且由本基金托管人托管的全部基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

5、法律法规及中国证监会规定的其他投资限制。

6、基金托管人应当总体负责监督本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证

基金资产在监督账户内封闭运行。

具体而言，由基金托管人监督基金资金账户及资金流向，由资产支持证券托管人监督资产支持专项计划资金账户及资金流向，由基金托管人（或其分支机构）监督基础设施项目运营收支账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

7、基金托管人依据以下约定对基金管理人为基础设施项目购买的保险进行监督：

基金管理人应在《运营管理协议》及其补充协议（如有）中明确约定为基础设施资产购买保险的保险受益人、续保安排等，并将《运营管理协议》及其补充协议（如有）基础设施资产保险保单、保险购买情况说明函（内容包含基础设施资产保险保额、基金管理人确定保额足够的依据等内容）、基础设施项目评估报告等及时发送基金托管人，基金托管人依据《运营管理协议》、基础设施资产保险保单、基础设施项目评估报告、保险购买情况说明函对基金管理人为基础设施资产购买足够的保险的情况进行监督，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。

8、基金托管人依据以下约定对本基金及基础设施项目借入款项安排进行监督：

在符合有关法律法规的前提下，基金管理人按照基金合同的约定有权制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案，基金管理人应于实施对外借款前 3 日将相关借款文件发送基金托管人，基金托管人根据基金合同及借款文件的约定，对基础设施项目公司借入款项安排进行监督，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途。基金合同生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送基础设施项目已借款情况。如保留基础设施项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留基础设施项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等。基金托管人根据借款文件以及说明材料对保留借款是否符合法律法规规定以及基金合同约定进行监督。本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循上述第 2 条相关要求。

除上述第 1、2 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本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。

（三）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对托管协议第十五条第九款基金投资禁止行为通过事后监督方式进行监督。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。

基金管理人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，如涉及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），还应当按法律法规规定的程序召开基金份额持有人大会。

（五）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金资产净值计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（六）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反法律法规、《基金合同》和托管协议的规定，应及时以电话提醒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，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（七）基金管理人有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、《基金合同》和托管协议对基金业务执行核查。对基金托管人发出的书面提示，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》和托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（八）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当及时通知基金管理人，由此造成的损失由基金管理人承担。

（九）基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠基金托管人根据托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金托管人进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括基金托管人安全保管基金财产、开设基金财产的资金账户和证券账户、复核基金管理人计算的基金资产净值和基金份额净值、根据基金管理人指令办理清算交收、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、《基金合同》、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。基金托管人收到通知后应及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人

改正。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正。

（三）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠基金管理人根据托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金管理人进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

四、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人的固有财产。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件，未经基金管理人的合法合规指令或法律法规、基金合同及托管协议另有规定，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产。

基金管理人应在基金合同生效前明确需移交基金托管人保管的基础设施项目权属证书及相关文件清单，并对权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，将原件移交基金托管人保管，具体交接程序由基金管理人与基金托管人根据实际情况另行约定。

3、基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需的相关账户。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、基金托管人按照《基金合同》和托管协议的约定保管基金财产，如有特殊情况双方可另行协商解决。基金托管人未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配本基金的任何资产（不包含基金托管人依据中国证券登记结算有限责任公司结算数据完成场内交易交收、开户银行或交易/登记结算机构扣收交易费、结算费和账户维护费等费用）。

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账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人对此不承担任何责任。

7、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存于基金管理人在基金托管人的营业机构开立的“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开立的基金托管资金账户，同时在规定时间内，聘请符合《证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。

3、若基金募集期限届满，未能达到《基金合同》生效的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜。

（三）基金托管资金账户的开立和管理

1、基金托管人可以基金的名义在其营业机构开立基金的托管资金账户，并根据基金管理人合法合规的指令办理资金收付。本基金的银行预留印鉴由基金托管人保管和使用。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付赎回金额、支付基金收益、收取申购款，均需通过本基金的托管资金账户进行。

2、基金托管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、基金托管资金账户的开立和管理应符合银行业监督管理机构的有关规定。

4、在符合法律法规规定的条件下，基金托管人可以通过基金托管人专用账户办理基金资产的支付。

5、管理人应于托管产品清盘后及时完成收益兑付、费用结清及其他应收应付款项资金划转，在确保后续不再发生款项进出后的 10 个工作日内向托管人发出销户申请。

（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。

证券账户开户费由基金管理人先行垫付，待托管产品启始运营后,基金管理人可向基金托管人发送划款指令，将代垫开户费从本基金托管资金账户中扣还基金管理人。

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、交收资金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定以及基金管理人与基金托管人签署的《托管银行证券资金结算协议》执行。

5、账户注销时，在遵守中国证券登记结算有限责任公司的相关规定下，由管理人和托管人协商确认主要办理人。账户注销期间，主要办理人如需另一方提供配合的，另一方应予以配合。

6、若中国证监会或其他监管机构在托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，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）银行间账户的开设和管理

《基金合同》生效后，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人根据中国人民银行、银行间市场登记结算机构的有关规定，在银行间市场登记结算机构开立债

券托管账户和资金结算专户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

（六）其他账户的开立和管理

1、基金托管人负责基础设施项目运营收支账户的开立和管理，基金管理人对基础设施项目运营收支账户款项用途进行确认，基金托管人在付款环节依据基金管理人提供的付款文件对款项用途进行监督，运营管理机构应当予以配合。

在托管协议订立日之后，本基金被允许从事符合法律法规规定和《基金合同》约定的其他投资品种的投资业务时，如果涉及相关账户的开设和使用，由基金管理人协助托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，开立有关账户。该账户按有关规则使用并管理。

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、银行存款开户证实书等有价凭证由基金托管人存放于基金托管人的保管库，也可存入法律法规有关规定允许的各类代保管库，保管凭证由基金托管人持有。实物证券、银行定期存款证实书等有价凭证的购买和转让，按基金管理人和基金托管人双方约定办理。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制或保管的资产不承担任何责任。

基金管理人对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

（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。除托管协议另有规定外，基金管理人在代表基金签署与基金有关的重大合同时应保证基金一方持有两份以上的正本，以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。重大合同的保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

五、基金的收益分配

基金收益分配是指按规定将基金的可分配收益按基金份额进行比例分配。

（一）基金收益分配的原则

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。

本基金连续 2 年未按照法律法规规定进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

（二）基金收益分配的时间和程序

本基金收益分配方案由基金管理人拟订，并由基金托管人复核，并依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。基金收益分配方案公告后(依据具体方案的规定)，基金管理人就支付的现金红利向基金托管人发送划款指令，基金托管人按照基金管理人的指令及时进行分红资金的划付。

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

六、基金资产净值的计算和复核

1、基金资产净值是指基金合并财务报表层面计量的净资产，指基金总资产减去基金负债后的价值。基金份额净值是按照估值日闭市后，基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

2、基金管理人应每个估值日对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金资产净值和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基金资产净值和基金份额净值前，应将基金资产净值和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程发送给基金托管人，基金托管人复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。

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和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金注册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最低期限。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

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

因托管协议产生或与之相关的争议，双方当事人应通过协商、调解解决，协商、调解不能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，仲裁地点为北京市，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力，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》和托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

托管协议受中国法律管辖。

九、托管协议的变更、终止

（一）托管协议的变更程序

托管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报中国证监会备案后生效。

（二）托管协议终止的情形

1、《基金合同》终止；

2、基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金资产；

3、基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理权；

4、发生法律法规或《基金合同》规定的终止事项。

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人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：上海市浦东新区浦东南路360号新上海国际大厦37层

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

（一）中国证监会对本基金的募集作出准予注册的文件

（二）基金合同

（三）托管协议

（四）法律意见书

（五）基金管理人业务资格批件和营业执照

（六）基金托管人业务资格批件和营业执照

（七）登记协议

（八）中国证监会要求的其他文件

二、存放地点

除第（六）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

二〇二四年十一月二十六日

第三十二部分 招募说明书附件

附件一、原始权益人及其控股股东和实际控制人的承诺函，运营管理机构承诺函

附件二、基础设施项目财务报告及审计报告

附件三、基金可供分配金额测算报告

附件四、尽职调查报告

附件五、财务顾问报告

附件六、基础设施项目评估报告

附件一、原始权益人及其控股股东和实际控制人的承诺函，运营管理机构承诺函

上海外高桥集团股份有限公司

承诺函

中国证券监督管理委员会：

上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“我司”）作为“华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金”（以最终核准的名称为准，以下简称“本项目”）的原始权益人，已完成签署《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于外高桥物流园区（二期）W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库项目之运营管理协议》。本项目于 2024 年 9 月 6 日向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申报产品注册。

我司承诺，在上述过程中没有聘请过未经产品申请注册文件披露的主体介入本项目运营管理工作，并且未来也不会聘请未经产品申请注册文件披露的主体参加后续运营管理工作。

如有违反上述承诺事项，我司将承担由此引发的一切责任。

原始权益人：上海外高桥集团股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

2024年 9 月 6 日

上海外高桥集团股份有限公司

关于购回基金份额承诺函

鉴于：

上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人以本公司全资子公司上海外高桥联壹经济发展有限公司持有的位于明港路 99 号 3-5 幢的 W3-3 地块 8#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联贰经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 7 号 1-3 幢的 W4-3 地块 14#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联叁经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 1 号 1-3 幢的 W5-2 地块 1#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联肆经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 2 号 1-6 幢的 W5-5 地块 12#、13#仓库项目（含仓储设施及配套设施，上述项目以下统称“基础设施项目”）作为发起设立公开募集基础设施证券投资基金（REITs）的底层资产，参与发起设立由华安基金管理有限公司作为管理人的华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，以下简称“基础设施基金”）申报。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关规定，本公司作为原始权益人特作出如下陈述和承诺：

本公司所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。

如本公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《上海外高桥集团股份有限公司关于购回基金份额承诺函》之签字盖章页）

上海外高桥集团股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

2024 年 9 月 6 日

上海外高桥集团股份有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

鉴于：

上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人以本公司全资子公司上海外高桥联壹经济发展有限公司持有的位于明港路 99 号 3-5 幢的 W3-3 地块 8#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联贰经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 7 号 1-3 幢的 W4-3 地块 14#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联叁经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 1 号 1-3 幢的 W5-2 地块 1#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联肆经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 2 号 1-6 幢的 W5-5 地块 12#、13#仓库项目（含仓储设施及配套设施，上述项目以下统称“基础设施项目”）作为底层基础设施资产，参与华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（以最终核准的名称为准，以下简称“本项目”或“基础设施基金”）申报。

为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人和运营管理统筹机构，特作出如下陈述和承诺：

1. 截至本函出具之日，本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的仓储物流项目，除基础设施项目外，还包括：W5-3 地块 15#-17#仓库、W4-2 地块 2#仓库、W3-2 地块 4#仓库等。

2. 在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据自身针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

3. 在基础设施基金的存续期间内，如本公司自身和/或实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予

或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4. 在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

5. 本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

特此承诺。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《上海外高桥集团股份有限公司关于避免同业竞争的承诺函》之签字盖章页）

上海外高桥集团股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2024 年 9 月 6 日

上海外高桥集团股份有限公司

承诺函

鉴于：

上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司全资子公司上海外高桥联壹经济发展有限公司持有的位于明港路 99 号 3-5 幢的 W3-3 地块 8#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联贰经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 7 号 1-3 幢的 W4-3 地块 14#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联叁经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 1 号 1-3 幢的 W5-2 地块 1#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联肆经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 2 号 1-6 幢的 W5-5 地块 12#、13#仓库项目（含仓储设施及配套设施，上述项目以下统称“**基础设施项目**”）作为底层基础设施资产，参与华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（以最终核准的名称为准，以下简称“**基础设施基金**”或“**本项目**”）申报。本公司特作出如下承诺：

1. 本公司承诺积极配合基金管理人、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；

2. 本公司承诺基础设施项目真实、合法，不存在本公司侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目的情形；

3. 本公司承诺依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

4. 本公司符合适用法规对基础设施项目原始权益人的相关资质要求；

5. 本公司承诺根据适用法规及内部规章就开展本项目履行必要授权及审批程序。

本承诺函自本公司签署之日起生效。（本页以下无正文）

（本页无正文，为《上海外高桥集团股份有限公司承诺函》之签字盖章页）

上海外高桥集团股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

2024 年 9 月 6 日

上海外高桥集团股份有限公司

承诺函

鉴于：

上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人参与华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（以最终核准的名称为准）申报。根据《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》《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1号——审核关注事项（试行）》等有关规定，本公司特就回收资金的相关事宜作出确认及承诺如下：

1. 本公司承诺建立并落实相关回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金用于新的基础设施补短板重点领域项目建设，切实防范回收资金流入商品住宅或非消费基础设施的商业地产开发领域。如回收资金投资的新项目通过子公司或者其他关联方实施的，该子公司或者其他关联方也应当遵守本公司相关回收资金管理制度。

2. 本公司承诺与基金管理人、资产支持证券管理人、回收资金的存放银行等共同签订资金监管协议明确各自监督职责，防止违规变更回收资金用途。

3. 本公司确保本函所披露信息真实、完整、准确，且本公司承诺遵循相关监管规则及监管要求继续合规经营并规范管理回收资金。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《上海外高桥集团股份有限公司承诺函》之签字盖章页）

上海外高桥集团股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

2024 年 9 月 6 日

上海外高桥集团股份有限公司

承诺函

上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人，以以明港路 99 号 3-5 幢的 W3-3 地块 8#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢的 W4-3 地块 14#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、申东路 251 弄 1 号 1-3 幢的 W5-2 地块 1#仓库项目（含仓储设施及配套设施）及申东路 251 弄 2 号 1-6 幢的 W5-5 地块 12#、13#仓库项目（含仓储设施及配套设施，与前述项目合称“基础设施项目”）作为底层基础设施资产，参与发起设立华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的基金名称为准，以下简称“本项目”）。为开展本项目之目的，本公司作为基础设施项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

一、基础设施项目已整体作为底层资产申请发行基础设施 REITs，不存在部分资产已经对外出售的情况。

二、本项目申请发行基础设施 REITs 的底层资产及底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

三、本项目近 3 年收入和未来收入预测中均不含政府补贴资金。

四、本项目近 3 年运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。

五、本项目不存在未纳入底层资产但对底层资产运营有一定影响的资产部分，不会对本项目的健康平稳运营产生影响。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司的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《上海外高桥集团股份有限公司承诺函》之签字盖章页）

上海外高桥集团股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 9 月 6 日

上海外高桥集团股份有限公司

承诺函

上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人以本公司全资子公司上海外高桥联壹经济发展有限公司持有的位于明港路 99 号 3-5 幢的 W3-3 地块 8#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联贰经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 7 号 1-3 幢的 W4-3 地块 14#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联叁经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 1 号 1-3 幢的 W5-2 地块 1#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联肆经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 2 号 1-6 幢的 W5-5 地块 12#、13#仓库项目（含仓储设施及配套设施，上述项目以下统称“基础设施项目”）作为底层基础设施资产，参与华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（以最终核准的名称为准，以下简称“本项目”）申报。为开展本项目之目的，本公司作为基础设施项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

一、本公司将就发行本项目过程中土地增值税缴纳问题，向有权管辖的税务部门进行报告，并严格按照有权管辖的税务部门意见进行处理。

二、本公司向发展改革委等监管机构提供的纳税方案与向税务部门提供的纳税方案完全一致。

三、本项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行本项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有经济和法律责任，不将相关税收风险转由本项目基金管理人或投资人承担。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司的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《上海外高桥集团股份有限公司承诺函》之签字盖章页）

上海外高桥集团股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024年9月6日

上海外高桥集团股份有限公司

承诺函

上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人，以明港路 99 号 3-5 幢的 W3-3 地块 8#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢的 W4-3 地块 14#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、申东路 251 弄 1 号 1-3 幢的 W5-2 地块 1#仓库项目（含仓储设施及配套设施）及申东路 251 弄 2 号 1-6 幢的 W5-5 地块 12#、13#仓库项目（含仓储设施及配套设施，与前述项目合称“基础设施项目”）作为发起设立公开募集基础设施证券投资基金（REITs）的底层资产，参与华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本项目”，具体以中国证券监督管理委员会准予注册的名称为准）申请。为开展本项目之目的，本公司作为基础设施项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

一、本公司在本项目中所提供的申报材料是真实、有效、合规、完备的，不存在提供虚假材料、误导性陈述或重大遗漏的情形。

二、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。本项目所涉基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，亦不存在与第三方未解决的重大纠纷。

三、本公司在本项目的申报材料中对基础设施项目资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与基础设施项目资产转让相关的事项，并承担相应的法律责任。除已在申报材料中披露的基础设施项目资产转让限定条件外，基础设施项目不存在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对项目土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，有任何限定条件或特殊规定、约定的情况。

四、本公司在本项目申报材料中陈述的募集资金拟投资的固定资产投资项

目（即 H1 地块工业厂房项目、H3 地块工业厂房项目、22-23#厂房更新项目和 24#仓库更新项目）情况真实，且前期工作相对成熟。本公司承诺以项目资本金等方式将基础设施项目所收取的净回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目）；其中，不超过 30%的净回收资金可用于盘活存量资产项目，不超过 10%的净回收资金可用于已上市基础设施项目的小股东退出或补充原始权益人流动资金等；确保新项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求。本公司承诺本项目发行完成之日起 2 年内，净回收资金使用率原则上应不低于 75%，3 年内应全部使用完毕。

五、如项目公司因基础设施项目立项、用地、报建、施工、验收及使用过程中的文件缺失被行政处罚而遭受任何损失的，由本公司予以承担。

六、本项目发行或存续期间，本公司承诺采取并确保相应主体采取本项目申报材料中列明的关于运营管理安排的保障措施，促进本项目所涉基础设施项目持续健康平稳运营。

七、针对基础设施项目的运营管理安排，为促进基础设施项目持续健康平稳运营，本公司作出如下保障措施承诺：

本公司将作为运营管理统筹机构、上海外联发商务咨询有限公司（与本公司合称“**运营管理机构**”）将作为运营管理实施机构，在基金存续期内受基金管理人委托为基础设施项目提供运营管理服务。运营管理机构同意在《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于外高桥物流园区（二期）W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库项目之运营管理协议》中，明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进基础设施项目持续健康平稳运营。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。（以下无正文）

（本页无正文，为《上海外高桥集团股份有限公司承诺函》的签署页）

承诺人（盖章）：上海外高桥集团股份有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

日　期：2024 年 9 月 6 日

上海外高桥资产管理有限公司

关于购回基金份额承诺函

鉴于：

上海外高桥资产管理有限公司（以下简称“本公司”）控股子公司上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）拟作为原始权益人，以明港路 99 号 3-5 幢的 W3-3 地块 8#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢的 W4-3 地块 14#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、申东路 251 弄 1 号 1-3 幢的 W5-2 地块 1#仓库项目（含仓储设施及配套设施）及申东路 251 弄 2 号 1-6 幢的 W5-5 地块 12#、13#仓库项目（含仓储设施及配套设施，与前述项目合称“基础设施项目”）作为发起设立公开募集基础设施证券投资基金（REITs）的底层资产，参与发起设立由华安基金管理有限公司作为管理人的华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，以下简称“基础设施基金”）申报。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关规定，本公司特作出如下陈述和承诺：

如本公司所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，本公司承诺由本公司或指定主体购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（本页以下无正文，下接签署页）

（本页无正文，为《上海外高桥资产管理有限公司关于购回基金份额承诺函》的签署页）

上海外高桥资产管理有限公司（盖章）

2024年 9月 6日

上海外高桥资产管理有限公司

关于募集资金监管承诺函

鉴于：

上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“**外高桥集团股份**”）拟作为原始权益人，以明港路 99 号 3-5 幢的 W3-3 地块 8#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢的 W4-3 地块 14#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、申东路 251 弄 1 号 1-3 幢的 W5-2 地块 1#仓库项目（含仓储设施及配套设施）及申东路 251 弄 2 号 1-6 幢的 W5-5 地块 12#、13#仓库项目（含仓储设施及配套设施，与前述项目合称“**基础设施项目**”）作为发起设立公开募集基础设施证券投资基金（REITs）的底层资产，参与发起设立由华安基金管理有限公司作为管理人的华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，以下简称“**基础设施基金**”）申报。

上海外高桥资产管理有限公司（以下简称“**本公司**”）就原始权益人通过基础设施基金取得的募集资金净额（即原始权益人回收资金中扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的净额）的使用，作出确认及承诺如下：

1. 本公司不以任何方式挪用外高桥集团股份通过基础设施基金获得的回收资金。

2. 本公司严格监督外高桥集团股份遵照相关规定使用回收资金，确保不会流入商品住宅或非消费基础设施的商业地产开发领域。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（本页以下无正文，下接签署页）

（本页无正文，为《上海外高桥资产管理有限公司关于募集资金监督的承诺函》的签署页）

上海外高桥资产管理有限公司（盖章）

2024 年 9 月 6 日

上海外高桥资产管理有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

鉴于：

上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）拟作为原始权益人，以明港路 99 号 3-5 幢的 W3-3 地块 8#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢的 W4-3 地块 14#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、申东路 251 弄 1 号 1-3 幢的 W5-2 地块 1#仓库项目（含仓储设施及配套设施）及申东路 251 弄 2 号 1-6 幢的 W5-5 地块 12#、13#仓库项目（含仓储设施及配套设施，与前述项目合称“基础设施项目”）作为发起设立公开募集基础设施证券投资基金（REITs）的底层资产，参与发起设立由华安基金管理有限公司作为基金管理人的华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，以下简称“基础设施基金”）申报。

上海外高桥资产管理有限公司作为外高桥集团股份的控股股东，现就避免同业竞争的事项承诺如下：

1. 截至本函出具之日，本公司自身和/或实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的仓储物流项目，除基础设施项目外，还包括：浦东机场进出口机动车公共服务中心（一期）项目、浦东空港物流仓储作业区（A5 地块）、浦东空港物流仓储作业区（A6 地块）等。

2. 在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或实际控制的关联方针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，督促、要求外高桥集团股份、上海外联发商务咨询有限公司以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

3. 在基础设施基金的存续期间内，如本公司自身和/或实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予

或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4. 在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

5. 本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

特此承诺。

（本页以下无正文，下接签署页）

（本页无正文，为《上海外高桥资产管理有限公司关于避免同业竞争的承诺函》的签署页）

上海外高桥资产管理有限公司（盖章）

2024 年 9 月 6 日

上海外高桥联壹经济发展有限公司

确认函

上海外高桥联壹经济发展有限公司（以下简称“**本公司**”）作为华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，以下简称“**基础设施基金**”）所涉 W3-3 地块 8#仓库项目（以下简称“**基础设施项目**”）的项目公司，就以基础设施项目作为底层资产发起设立基础设施基金事宜，确认如下：

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。基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，亦不存在与第三方未解决的重大纠纷。

（以下无正文）

上海外高桥联壹经济发展有限公司（盖章）

2024年9月6日

上海外高桥联贰经济发展有限公司

确认函

上海外高桥联贰经济发展有限公司（以下简称“**本公司**”）作为华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，以下简称“**基础设施基金**”）所涉 W4-3 地块 14#仓库项目（以下简称“**基础设施项目**”）的项目公司，就以基础设施项目作为底层资产发起设立基础设施基金事宜，确认如下：

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。基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，亦不存在与第三方未解决的重大纠纷。

（以下无正文）

上海外高桥联贰经济发展有限公司（盖章）

2019 年 9 月 6 日

上海外高桥联叁经济发展有限公司

确认函

上海外高桥联叁经济发展有限公司（以下简称“**本公司**”）作为华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，以下简称“**基础设施基金**”）所涉 W5-2 地块 1#仓库项目（以下简称“**基础设施项目**”）的项目公司，就以基础设施项目作为底层资产发起设立基础设施基金事宜，确认如下：

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。基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，亦不存在与第三方未解决的重大纠纷。

（以下无正文）

上海外高桥联叁经济发展有限公司（盖章）

2024 年 9 月 6 日

上海外高桥联肆经济发展有限公司

确认函

上海外高桥联肆经济发展有限公司（以下简称“**本公司**”）作为华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以最终核准的名称为准，以下简称“**基础设施基金**”）所涉 W5-5 地块 12#、13#仓库项目（以下简称“**基础设施项目**”）的项目公司，就以基础设施项目作为底层资产发起设立基础设施基金事宜，确认如下：

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。基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，亦不存在与第三方未解决的重大纠纷。

（以下无正文）

上海外高桥联肆经济发展有限公司（盖章）

2024年9月6日

上海外联发商务咨询有限公司

承诺函

上海外高桥集团股份有限公司拟作为原始权益人以本公司全资子公司上海外高桥联壹经济发展有限公司持有的位于明港路 99 号 3-5 幢的 W3-3 地块 8#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联贰经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 7 号 1-3 幢的 W4-3 地块 14#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联叁经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 1 号 1-3 幢的 W5-2 地块 1#仓库项目（含仓储设施及配套设施）、上海外高桥联肆经济发展有限公司持有的位于申东路 251 弄 2 号 1-6 幢的 W5-5 地块 12#、13#仓库项目（含仓储设施及配套设施，上述项目以下统称“基础设施项目”）作为底层基础设施资产，参与华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（以最终核准的名称为准，以下简称“本项目”）申报。为开展本项目之目的，上海外联发商务咨询有限公司（以下简称“本公司”）作为本项目的基础设施项目的运营管理实施机构，作出说明与承诺如下：

一、本公司依据《中华人民共和国公司法》等中国法律的规定依法有效设立，并合法有效存续，公司治理与财务状况良好，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。

二、本项目所涉基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，亦不存在与第三方未解决的重大纠纷。

三、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，本公司作出如下保障措施承诺：

本公司将作为运营管理机构在本项目存续期间受基金管理人委托为基础设施项目提供运营管理服务。

在《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于外高桥物流园区（二期）W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库项目之运营管理协议》中，明确运营管理

机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进基础设施项目持续健康平稳运营。

在本公司提供基础设施项目运营管理服务期间，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制基础设施项目公司资产，平等对待基础设施项目和本公司运营管理的其他相同或相似项目。物业租赁期限内，在承租人未违反租赁协议约定且承租人符合基础设施项目运营策略的情况下，本公司不会通过诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施基金利益。对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，在同等条件下以及尊重承租人意愿的前提下，本公司将给予基础设施项目享有优先获得该业务机会的权利，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基础设施基金的基金管理人认为可能严重影响基础设施基金份额持有人利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

四、本公司具有符合国家规定的不动产运营管理资质，具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司的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《上海外联发商务咨询有限公司承诺函》之签字盖章页）

上海外联发商务咨询有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024年 9月 6日

附件二、基础设施项目财务报告及审计报告

上海外高桥集团股份有限公司所持有的W3-3地块8#仓库物业及相关经营业务2021年度、2022年度、2023年度及2024年1-6月备考审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目　录

备考审计报告	1-3
备考财务报表	4-5
备考财务报表附注	6-33

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

备考审计报告

致同专字（2024）第 310A018111 号

上海外高桥集团股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）所持有的 W3-3 地块 8#仓库物业及相关经营业务（以下简称“经营性资产组”）的备考财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 6 月 30 日的备考资产负债表，2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月的备考利润表以及备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于外高桥集团股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层对备考财务报表的责任

外高桥集团股份管理层（以下简称“管理层”）负责按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估经营性资产组的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算经营性资产组、终止运营或别无其他现实的选择。

外高桥集团股份治理层负责监督经营性资产组的财务报告过程。

四、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（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，根据所获取的审计证据，就可能导致对经营性资产组的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备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致经营性资产组不能持续经营。

（5）评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考财务报表是否按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

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。

Grant Thornton
致同

五、编制基础及使用限制

我们提醒报表使用者关注备考财务报表附注二、财务报表编制基础。本报告仅供备考财务报表附注二所述以经营性资产组为标的申请发行封闭式基础设施证券投资基金产品之目的而编制，因此不适用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师　王龙旷

中国注册会计师　陈琳

中国・北京

二〇二四年九月二十七日

备考资产负债表

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司　　金额单位：元

项　　目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：					
货币资金	五、（一）	20,955,662.62	14,256,491.11	5,503,557.60	5,503,557.60
应收票据					
应收账款					
应收款项融资					
预付款项	五、（二）	12,964.45	27,484.62		
其他应收款					
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、（三）	5,468,915.75	5,433,196.90		
流动资产合计		**26,437,542.82**	**19,717,172.63**	**5,503,557.60**	**5,503,557.60**
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、（四）	115,102,626.68	119,558,131.70	124,429,727.77	133,044,376.33
使用权资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计		**115,102,626.68**	**119,558,131.70**	**124,429,727.77**	**133,044,376.33**
资　产　总　计		**141,540,169.50**	**139,275,304.33**	**129,933,285.37**	**138,547,933.93**
流动负债：					
短期借款					
应付票据					
应付账款	五、（五）	687,548.86	687,548.86		
预收款项					
合同负债					
应付职工薪酬	五、（六）				
应交税费	五、（七）	1,087,759.80	1,598,721.44	1,612,893.70	926,582.86
其他应付款	五、（八）	134,929,064.23	6,313,647.34	5,503,557.60	5,503,557.60
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		**136,704,372.89**	**8,599,917.64**	**7,116,451.30**	**6,430,140.46**
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
租赁负债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计					
负　债　合　计		**136,704,372.89**	**8,599,917.64**	**7,116,451.30**	**6,430,140.46**
所有者权益：		4,835,796.61	130,675,386.69	122,816,834.07	132,117,793.47
所有者权益合计		**4,835,796.61**	**130,675,386.69**	**122,816,834.07**	**132,117,793.47**
负债和所有者权益总计		**141,540,169.50**	**139,275,304.33**	**129,933,285.37**	**138,547,933.93**

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司　　金额单位：元

项　目	附注	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业收入	五、（九）	**10,810,516.68**	**21,621,033.39**	**20,990,682.60**	**20,990,682.61**
减：营业成本	五、（九）	5,117,100.46	9,413,331.08	8,798,754.33	8,808,428.09
税金及附加	五、（十）	990,465.43	2,511,118.46	2,131,906.46	289,762.92
销售费用					
管理费用	五、（十一）	9,553.96	200,346.09	241,214.86	246,751.91
财务费用	五、（十二）	-87,665.32	-6,831.19		
其中：利息费用					
利息收入	五、（十二）	87,841.26	6,831.19		
汇兑净损失（净收益以“－”号填列）					
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		**4,781,062.15**	**9,503,068.95**	**9,818,806.95**	**11,645,739.69**
加：营业外收入					
减：营业外支出					
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**4,781,062.15**	**9,503,068.95**	**9,818,806.95**	**11,645,739.69**
减：所得税费用	五、（十三）	1,195,265.54	2,375,767.24	2,454,701.74	2,911,434.92
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		**3,585,796.61**	**7,127,301.71**	**7,364,105.21**	**8,734,304.77**

公司法定代表人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

备考财务报表附注

一、基本情况

1、公司概况

上海外高桥集团股份有限公司（原名上海外高桥保税区开发股份有限公司，以下简称（“本公司”或“公司”）于 1992 年 5 月 19 日经上海市建设委员会以“沪建经（92）第 435 号”文批准，由上海市外高桥保税区开发公司改制而成。1992 年 5 月 28 日，经中国人民银行上海分行以沪人金股字（92）第 37 号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A 股）股票并上市交易。

本公司于 2023 年 6 月成立全资子公司上海外高桥联壹经济发展有限公司（以下简称“联壹公司”或“项目公司”），注册资本为人民币 100 万元。注册地址为中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室。法定代表人为李俊。统一社会信用代码为 91310115MACN6GQ44R。

2024 年 3 月 20 日，本公司决定，将联壹公司 2023 年 12 月 31 日全部资本公积 126,484,308.25 元、部分盈余公积 69,107.84 元及全部未分配利润 2,871,970.60 元，转增实收资本。2024 年 3 月 26 日，联壹公司完成增资工商变更登记。本次增资后，联壹公司注册资本金额为 130,425,386.69 元。

2024 年 3 月 31 日，联壹公司股东会决定，对联壹公司进行减资，将注册资本由人民币 130,425,386.69 元减少至人民币 1,000,000.00 元。2024 年 5 月 28 日，联壹公司完成减资工商变更登记。本次减资后，联壹公司注册资本金额为 1,000,000.00 元。

项目公司经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。

2、经营性资产组的基本情况

W3-3 地块 8#仓库位于上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢。根据沪（2023）浦字不动产权第 516397 号反映：宗地面积为 166,448.00 平方米，建筑面积为 18,133.38 平方米。国有建设用地使用权使用期限为 2023 年 6 月 30 日起至 2058 年 5 月 25 日止。

3、本次交易情况

2023 年 9 月，本公司的下属公司上海市外高桥保税区三联发展有限公司（以下简称“三联发公司”）与项目公司联壹公司签署了资产划转协议，将持有的 W3-3 地块 8#仓库物业资产及与物业资产相关联的租赁、债务等各项业务相关的业务合同项下的全部权利和义务划转给项目公司联壹公司，划转基准日为 2023 年 6 月 30 日（以上权利和义务合称“交易标的”）。2023 年 11 月，三联发公司与项目公司完成了产权变更。上述交易完

成后，本公司以交易标的用于公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）的发行。

华安基金管理有限公司（以下简称“华安基金”）拟作为基金管理人设立基础设施基金，拟由其全资子公司华安未来资产管理（上海）有限公司（以下简称“华安未来资管”）发起设立专项资产计划（以下简称“专项计划”）。基础设施基金于上海证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将交易标的注入专项计划，并最终实现注入基础设施基金之目的。

二、财务报表编制基础

本公司管理层为附注一中所述经营性资产组和交易目的编制了本备考财务报表，以反映经营性资产组 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月期间的经营成果。

本备考报表仅供反映本经营性资产组于本备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以经营性资产组为标的申请发行封闭式基础设施证券投资基金产品之目的而编制，不适用于其他目的。基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的财务报表项目附注。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

本备考财务报表 2021 年至 2022 年末各时点的资产、负债以三联发公司在财务报表基准日账载资产、负债为基础编制，2023 年末及 2024 年 6 月末以项目公司财务报表基准日账载资产、负债为基础，并基于三联发公司及项目公司历史会计记录，按照下述编制基础及附注三所述重要会计政策进行编制。

1、在编制备考资产负债表时

（1）2021 年末及 2022 年末货币资金按照本经营性资产组各期末预收租金和租赁押金计量，2023 年末及 2024 年 6 月末货币资金按照项目公司财务报表基准日账载金额计量；

（2）本次交易中经营性资产组中物业资产，即投资性房地产，按照其于三联发公司以及项目公司的账面价值反映；

（3）经营性资产组，在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来款项包括应付账款、预收账款、其他应付款，按照其于三联发公司以及项目公司的账面价值反映；

（4）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为所有者权益。

2、在编制备考利润表时

（1）经营性资产组的营业收入依据租赁合同、租赁期限以及实际履行情况确定；

（2）经营性资产组的成本及间接费用：

划转基准日前：无法明确区分的同时为交易标的和非交易标的发生的成本及间接费用，

先考虑按照工程量进行分摊，无法按照工程量分摊的，再按照交易标的与非交易标的的建筑面积比例进行分摊。划转基准日后：依据项目公司账面金额确定；

（3）税金及附加中的教育费附加、地方教育费附加以及城建税确定方式为：划转基准日前依据经营性资产组的收入和成本测算应缴纳的增值税以及教育费附加、地方教育费附加、城建税的税率来计算确定，划转基准日后依据项目公司账面金额确定；房产税与土地使用税依据各期实际申报缴纳金额确定；

（4）划转基准日前：所得税费用以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据模拟列示。划转基准日后：依据项目公司账面金额确定。

三、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

以人民币为记账本位币。

3、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

5、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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。

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当期损益的金融资产

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，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分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。

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。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司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，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。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。

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。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、6。

（5）金融资产减值

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；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损

失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款
- 应收账款组合 2：房地产业务形成的应收账款
- 应收账款组合 3：贸易物流业务形成的应收账款
- 应收账款组合 4：其他业务形成的应收账款

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信

用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款
- 其他应收款组合 2：应收押金和保证金
- 其他应收款组合 3：应收备用金
- 其他应收款组合 4：应收出口退税款
- 其他应收款组合 5：应收房地产业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 6：应收贸易物流业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 7：应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融

工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

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，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入

方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：其他权益工具投资、其他非流动金融资产等。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、12。

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。

8、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物			
其中：框架结构－高层	45	5	2.11
框架结构－多层	25-35	5	3.80-2.71

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
框、钢混合结构一多层	30	5	3.17
钢结构一单层	20	5	4.75
通用机器设备	10	5	9.50
专用机械设备	6-10	5	15.83-9.5
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	3-5		33.33-20.00
固定资产装修	5		20.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、12。

（4）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

9、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、12。

10、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

11、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类　别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	直线法	
软件	5 年	直线法	

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、12。

12、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

14、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止

提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

15、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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：

①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。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有

权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、5（5））。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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

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：

房地产租赁：具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

16、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本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：

①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；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③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。摊销期限不超过一年则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：

①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；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

17、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或

清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，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，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，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

18、租赁

本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人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。本公司作为出租人取得的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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。取得的与经营租赁有关的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。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对

价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率（%）
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	5、6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋的计税余值或租金收入	1.2 或 12
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	3 元/平方米/年
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	2、3

五、备考财务报表重要项目附注

（一）货币资金

项 目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
库存现金				
银行存款	20,955,662.62	14,256,491.11	5,503,557.60	5,503,557.60
其中：应收利息	2,292.02	2,003.90		
其他货币资金				
合 计	20,955,662.62	14,256,491.11	5,503,557.60	5,503,557.60

注：期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项；期末无存放在境外的款项；本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

（二）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账　龄	2024.6.30 账面余额 金　额	比例（%）	坏账准备	2023.12.31 账面余额 金　额	比例（%）	坏账准备
1 年以内	12,964.45	100.00		27,484.62	100.00	

（续上表）

账　龄	2022.12.31 账面余额 金　额	比例（%）	坏账准备	2021.12.31 账面余额 金　额	比例（%）	坏账准备
1 年以内						

（三）其他流动资产

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
待抵扣进项税	5,468,915.75	5,433,196.90		

（四）投资性房地产

1．投资性房地产情况

项　目	2023.12.31	本期增加 购置或计提	本期增加 存货\固定资产\在建工程转入	本期减少 处　置	本期减少 转为自用房地产	2024.6.30
一、账面原值合计	223,104,210.73					223,104,210.73
其中：1、房屋、建筑物	152,039,738.12					152,039,738.12
2、土地使用权	71,064,472.61					71,064,472.61
二、累计折旧和累计摊销合计	103,546,079.03	4,455,505.02				108,001,584.05
其中：1、房屋、建筑物	85,591,308.36	3,683,941.56				89,275,249.92
2、土地使用权	17,954,770.67	771,563.46				18,726,334.13
三、投资性房地产账面净值合计	119,558,131.70					115,102,626.68
其中：1、房屋、建筑物	66,448,429.76					62,764,488.20
2、土地使用权	53,109,701.94					52,338,138.48
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	119,558,131.70					115,102,626.68

项　目	2023.12.31	本期增加		本期减少		2024.6.30
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
其中：1、房屋、建筑物	66,448,429.76					62,764,488.20
2、土地使用权	53,109,701.94					52,338,138.48

（续上表）

项　目	2022.12.31	本期增加		本期减少		2023.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	219,287,067.87	3,817,142.86				223,104,210.73
其中：1、房屋、建筑物	149,881,684.90	2,158,053.22				152,039,738.12
2、土地使用权	69,405,382.97	1,659,089.64				71,064,472.61
二、累计折旧和累计摊销合计	94,857,340.10	8,688,738.93				103,546,079.03
其中：1、房屋、建筑物	78,409,802.55	7,181,505.81				85,591,308.36
2、土地使用权	16,447,537.55	1,507,233.12				17,954,770.67
三、投资性房地产账面净值合计	124,429,727.77					119,558,131.70
其中：1、房屋、建筑物	71,471,882.35					66,448,429.76
2、土地使用权	52,957,845.42					53,109,701.94
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	124,429,727.77					119,558,131.70
其中：1、房屋、建筑物	71,471,882.35					66,448,429.76
2、土地使用权	52,957,845.42					53,109,701.94

（续上表）

项　目	2021.12.31	本期增加		本期减少		2022.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	219,287,067.87					219,287,067.87
其中：1、房屋、建筑物	149,881,684.90					149,881,684.90
2、土地使用权	69,405,382.97					69,405,382.97
二、累计折旧和累计摊销合计	86,242,691.54	8,614,648.56				94,857,340.10
其中：1、房屋、建筑物	71,290,422.51	7,119,380.04				78,409,802.55
2、土地使用权	14,952,269.03	1,495,268.52				16,447,537.55
三、投资性房地产账面净值合计	133,044,376.33					124,429,727.77
其中：1、房屋、建筑物	78,591,262.39					71,471,882.35

项　目	2021.12.31	本期增加		本期减少		2022.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
2、土地使用权	54,453,113.94					52,957,845.42
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	133,044,376.33					124,429,727.77
其中：1、房屋、建筑物	78,591,262.39					71,471,882.35
2、土地使用权	54,453,113.94					52,957,845.42

（续上表）

项　目	2020.12.31	本期增加		本期减少		2021.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	219,287,067.87					219,287,067.87
其中：1、房屋、建筑物	149,881,684.90					149,881,684.90
2、土地使用权	69,405,382.97					69,405,382.97
二、累计折旧和累计摊销合计	77,628,042.98	8,614,648.56				86,242,691.54
其中：1、房屋、建筑物	64,171,042.47	7,119,380.04				71,290,422.51
2、土地使用权	13,457,000.51	1,495,268.52				14,952,269.03
三、投资性房地产账面净值合计	141,659,024.89					133,044,376.33
其中：1、房屋、建筑物	85,710,642.43					78,591,262.39
2、土地使用权	55,948,382.46					54,453,113.94
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	141,659,024.89					133,044,376.33
其中：1、房屋、建筑物	85,710,642.43					78,591,262.39
2、土地使用权	55,948,382.46					54,453,113.94

（五）应付账款

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
运营管理费	687,548.86	687,548.86		

账龄超过 1 年的重要应付账款：无。

（六）应付职工薪酬

1．应付职工薪酬列示

项　目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.6.30
职工薪酬				

（续上表）

项　目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
职工薪酬		104,234.91	104,234.91	

（续上表）

项　目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31
职工薪酬		220,309.16	220,309.16	

（续上表）

项　目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
职工薪酬		213,465.53	213,465.53	

（七）应交税费

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
增值税			466,513.11	157,430.12
企业所得税	593,689.96	1,063,690.03	613,675.44	727,858.73
城市维护建设税		48,381.29	23,325.66	7,871.51
土地使用税	25,551.00	8,517.00	25,551.00	25,551.00
教育费附加（含地方教育费附加）		48,381.28	23,325.65	7,871.50
房产税	468,518.84	156,172.95	460,502.84	
印花税		273,578.89		
合　计	1,087,759.80	1,598,721.44	1,612,893.70	926,582.86

（八）其他应付款

类　别	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
其他应付款项	134,929,064.23	6,313,647.34	5,503,557.60	5,503,557.60

其他应付款项

（1）按款项性质列示

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
减资款	129,425,386.69			
押金、保证金	5,503,557.60	5,503,557.60	5,503,557.60	5,503,557.60
代垫款	119.94	810,089.74		
合　计	134,929,064.23	6,313,647.34	5,503,557.60	5,503,557.60

（2）截至 2024 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的重要其他应付款：

项　目	期末余额	未偿还或未结转的原因
中外运普菲斯物流（上海）有限公司	5,503,557.60	租赁押金

（九）营业收入、营业成本

项　目	2024 年 1-6 月		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	10,810,516.68	5,117,100.46	21,621,033.39	9,413,331.08
2、其他业务				
合　计	10,810,516.68	5,117,100.46	21,621,033.39	9,413,331.08

（续上表）

项　目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	20,990,682.60	8,798,754.33	20,990,682.61	8,808,428.09
2、其他业务				
合　计	20,990,682.60	8,798,754.33	20,990,682.61	8,808,428.09

（十）税金及附加

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
房产税	937,037.68	1,844,683.37	1,842,011.36	
土地使用税	51,102.00	102,204.00	102,204.00	102,204.00
印花税	2,325.75	370,659.49		
教育费附加		58,071.48	56,307.33	56,267.68
地方教育费附加		38,714.32	37,538.22	37,511.78
城市维护建设税		96,785.80	93,845.55	93,779.46

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
合　计	990,465.43	2,511,118.46	2,131,906.46	289,762.92

（十一）管理费用

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
职工薪酬		104,234.91	220,309.16	213,465.53
软件费		4,403.85	18,518.56	30,576.49
通讯费		572.13	1,551.26	1,847.37
会务费		805.95	835.88	862.52
中介费	9,433.96	88,679.25		
证照资料费	120.00	1,650.00		
合　计	9,553.96	200,346.09	241,214.86	246,751.91

（十二）财务费用

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
减：利息收入	87,841.26	6,831.19		
手续费及其他	175.94			
合　计	-87,665.32	-6,831.19		

（十三）所得税费用

1．所得税费用明细

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	1,195,265.54	2,375,767.24	2,454,701.74	2,911,434.92

2．所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
利润总额	4,781,062.15	9,503,068.95	9,818,806.95	11,645,739.69
按适定/适用税率计算的所得税费用	1,195,265.54	2,375,767.24	2,454,701.74	2,911,434.92
合　计	1,195,265.54	2,375,767.24	2,454,701.74	2,911,434.92

六、或有事项

截至资产负债表日，本经营性资产组无需披露的或有事项。

七、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止，本经营性资产组不存在应披露的资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

截至资产负债表日，本经营性资产组不存在应披露的其他重要事项。

九、关联方关系及其交易

（一）本经营性资产组的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质
上海外高桥集团股份有限公司	中国上海	房地产、仓储、贸易物流等业务

（二）子公司情况

无。

（三）合营企业、联营企业情况

无。

（四）其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
上海外高桥物业管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发商务咨询有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥集团财务有限公司	受同一母公司控制
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	同受最终控股公司控制
李俊	法定代表人

（五）关联交易情况

1．关联采购与销售情况

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理费	648,631.00	648,631.00		
上海外高桥物业管理有限公司	物业服务		62,926.54	158,200.71	167,687.75

2．其他关联交易

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥集团财务有限公司	利息收入	87,841.26	6,831.19		

（六）关联方应收应付款项

1. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
应付账款					
	上海外联发商务咨询有限公司	687,548.86	687,548.86		
其他应付款					
	上海外高桥集团股份有限公司	129,425,386.69			
	李俊	119.94			
	上海市外高桥保税区三联发展有限公司		810,089.74		

2. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
货币资金	上海外高桥集团财务有限公司	2,953,370.60	14,254,487.21		
货币资金-应收利息	上海外高桥集团财务有限公司	2,292.02	2,003.90		

十、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十一、备考财务报表的批准

本备考财务报表及备考财务报表附注业经本公司管理层于 2024 年 9 月 27 日批准报出。

上海外高桥集团股份有限公司

2024 年 9 月 27 日

上海外高桥集团股份有限公司所持有的W4-3地块14#仓库物业及相关经营业务2021年度、2022年度、2023年度及2024年1-6月备考审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目　录

备考审计报告	1-3
备考财务报表	4-5
备考财务报表附注	6-35

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

备考审计报告

致同专字（2024）第 310A018112 号

上海外高桥集团股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）所持有的 W4-3 地块 14#仓库物业及相关经营业务（以下简称“经营性资产组”）的备考财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 6 月 30 日的备考资产负债表，2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月的备考利润表以及备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于外高桥集团股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层对备考财务报表的责任

外高桥集团股份管理层（以下简称“管理层”）负责按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估经营性资产组的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算经营性资产组、终止运营或别无其他现实的选择。

外高桥集团股份治理层负责监督经营性资产组的财务报告过程。

四、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（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，根据所获取的审计证据，就可能导致对经营性资产组的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备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致经营性资产组不能持续经营。

（5）评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考财务报表是否按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

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。

Grant Thornton
致同

五、编制基础及使用限制

我们提醒报表使用者关注备考财务报表附注二、财务报表编制基础。本报告仅供备考财务报表附注二所述以经营性资产组为标的申请发行封闭式基础设施证券投资基金产品之目的而编制，因此不适用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师　王龙旷

中国注册会计师　陈琳

中国・北京

二〇二四年九月二十七日

备考资产负债表

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司　　金额单位：元

项　目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：					
货币资金	五、（一）	22,912,260.48	12,388,854.99	9,587,338.86	8,730,572.34
应收票据					
应收账款	五、（二）		353,709.14		
应收款项融资					
预付款项	五、（三）	9,549.71	20,245.37		
其他应收款	五、（四）	60,000.00	5,414,065.56		
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		**22,981,810.19**	**18,176,875.06**	**9,587,338.86**	**8,730,572.34**
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、（五）	150,534,138.48	153,421,960.92	159,197,605.74	164,973,250.54
使用权资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计		**150,534,138.48**	**153,421,960.92**	**159,197,605.74**	**164,973,250.54**
资　产　总　计		**173,515,948.67**	**171,598,835.98**	**168,784,944.60**	**173,703,822.88**
流动负债：					
短期借款					
应付票据					
应付账款	五、（六）	3,493,795.99	5,495,756.43	2,750,217.23	2,750,217.23
预收款项	五、（七）			3,465,851.16	2,609,084.64
合同负债					
应付职工薪酬	五、（八）	5,390.94	4,613.37		
应交税费	五、（九）	1,720,427.19	2,841,611.97	1,121,039.93	1,508,369.52
其他应付款	五、（十）	162,006,974.15	6,123,298.15	6,121,487.70	6,121,487.70
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		**167,226,588.27**	**14,465,279.92**	**13,458,596.02**	**12,989,159.09**
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
租赁负债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计					
负　债　合　计		**167,226,588.27**	**14,465,279.92**	**13,458,596.02**	**12,989,159.09**
所有者权益：		6,289,360.40	157,133,556.06	155,326,348.58	160,714,663.79
所有者权益合计		**6,289,360.40**	**157,133,556.06**	**155,326,348.58**	**160,714,663.79**
负债和所有者权益总计		**173,515,948.67**	**171,598,835.98**	**168,784,944.60**	**173,703,822.88**

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司　　金额单位：元

项目	附注	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业收入	五、（十一）	**11,691,490.04**	**22,139,074.10**	**11,029,707.54**	**22,059,415.08**
减：营业成本	五、（十一）	3,952,640.44	6,728,705.07	6,235,751.20	6,249,019.57
税金及附加	五、（十二）	937,764.54	2,163,527.29	1,752,182.26	312,038.34
销售费用					
管理费用	五、（十三）	172,732.46	439,494.75	554,794.18	567,529.40
财务费用	五、（十四）	-90,516.64	-3,278.42		
其中：利息费用					
利息收入	五、（十四）	90,792.58	3,279.42		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）					
加：其他收益	五、（十五）	0.38			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（十六）	283.19	-283.19		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		**6,719,052.81**	**12,810,342.22**	**2,456,979.90**	**14,930,827.77**
加：营业外收入					
减：营业外支出					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**6,719,052.81**	**12,810,342.22**	**2,456,979.90**	**14,930,827.77**
减：所得税费用	五、（十七）	1,679,692.41	3,202,656.35	614,244.96	3,732,706.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**5,039,360.40**	**9,607,685.87**	**1,842,734.92**	**11,196,120.83**

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考财务报表附注

一、基本情况

1、公司概况

上海外高桥集团股份有限公司（原名上海外高桥保税区开发股份有限公司，以下简称（“本公司”或“公司”）于 1992 年 5 月 19 日经上海市建设委员会以“沪建经（92）第 435 号”文批准，由上海市外高桥保税区开发公司改制而成。1992 年 5 月 28 日，经中国人民银行上海分行以沪人金股字（92）第 37 号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A 股）股票并上市交易。

本公司于 2023 年 6 月成立全资子公司上海外高桥联贰经济发展有限公司（以下简称“联贰公司”或“项目公司”），注册资本为人民币 100 万元。注册地址为中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室。法定代表人为李俊。统一社会信用代码为 91310115MACN6GRK1M。

2024 年 3 月 20 日，本公司决定，将联贰公司 2023 年 12 月 31 日全部资本公积 151,520,582.61 元、部分盈余公积 211,297.35 元及全部未分配利润 4,151,676.10 元，转增实收资本。2024 年 3 月 26 日，联贰公司完成增资工商变更登记。本次增资后，联贰公司注册资本金额为 156,883,556.06 元。

2024 年 3 月 31 日，联贰公司股东会决定，对联贰公司进行减资，将注册资本由人民币 156,883,556.06 元减少至人民币 1,000,000.00 元。2024 年 5 月 28 日，联贰公司完成减资工商变更登记。本次减资后，联贰公司注册资本金额为 1,000,000.00 元。

项目公司经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。

2、经营性资产组的基本情况

W4-3 地块 14#仓库位于上海市浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢。根据沪（2023）浦字不动产权第 516396 号反映：宗地面积为 38,962.60 平方米，建筑面积为 41,976.30 平方米。国有建设用地使用权使用期限为 2023 年 6 月 30 日起至 2060 年 4 月 30 日止。

3、本次交易情况

2023 年 7 月，本公司的子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司（以下简称“外联发公司”）与项目公司联贰公司签署了资产划转协议，将持有的 W4-3 地块 14#仓库物业资产及与物业资产相关联的租赁、债务等各项业务相关的业务合同项下的全部权利和义务划转给联贰公司，划转基准日为 2023 年 6 月 30 日（以上权利和义务合称“交易标的”）。2023 年 11 月，外联发公司与项目公司完成了产权变更。上述交易完成后，本公司以交

易标的用于公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）的发行。

华安基金管理有限公司（以下简称“华安基金”）拟作为基金管理人设立基础设施基金，拟由其全资子公司华安未来资产管理（上海）有限公司（以下简称“华安未来资管”）发起设立专项资产计划（以下简称“专项计划”）。基础设施基金于上海证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将交易标的注入专项计划，并最终实现注入基础设施基金之目的。

二、财务报表编制基础

本公司管理层为附注一中所述经营性资产组和交易目的编制了本备考财务报表，以反映经营性资产组 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月期间的经营成果。

本备考报表仅供反映本经营性资产组于本备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以经营性资产组为标的申请发行封闭式基础设施证券投资基金产品之目的而编制，不适用于其他目的。基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的财务报表项目附注。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

本备考财务报表 2021 年至 2022 年末各时点的资产、负债以外联发公司在财务报表基准日账载资产、负债为基础编制，2023 年末及 2024 年 6 月末以项目公司财务报表基准日账载资产、负债为基础，并基于外联发公司及项目公司历史会计记录，按照下述编制基础及附注三所述重要会计政策进行编制。

1、在编制备考资产负债表时

（1）2021 年末及 2022 年末货币资金按照本经营性资产组各期末预收租金和租赁押金计量，2023 年末及 2024 年 6 月末货币资金按照项目公司财务报表基准日账载金额计量；

（2）本次交易中经营性资产组中物业资产，即投资性房地产，按照其于外联发公司以及项目公司的账面价值反映；

（3）经营性资产组，在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来款项包括应付账款、预收账款、其他应付款，按照其于外联发公司以及项目公司的账面价值反映；

（4）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为所有者权益。

2、在编制备考利润表时

（1）经营性资产组的营业收入依据租赁合同、租赁期限以及实际履行情况确定；

（2）经营性资产组的成本及间接费用：

划转基准日前：无法明确区分的同时为交易标的和非交易标的发生的成本及间接费用，先考虑按照工程量进行分摊，无法按照工程量分摊的，再按照交易标的与非交易标的的

建筑面积比例进行分摊。划转基准日后：依据项目公司账面金额确定；

（3）税金及附加中的教育费附加、地方教育费附加以及城建税确定方式为：划转基准日前依据经营性资产组的收入和成本测算应缴纳的增值税以及教育费附加、地方教育费附加、城建税的税率来计算确定，划转基准日后依据项目公司账面金额确定；房产税与土地使用税依据各期实际申报缴纳金额确定；

（4）划转基准日前：所得税费用以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据模拟列示。划转基准日后：依据项目公司账面金额确定。

三、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

以人民币为记账本位币。

3、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

5、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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。

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当期损益的金融资产

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，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分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。

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。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司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，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。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。

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。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、6。

（5）金融资产减值

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；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损

失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款
- 应收账款组合 2：房地产业务形成的应收账款
- 应收账款组合 3：贸易物流业务形成的应收账款
- 应收账款组合 4：其他业务形成的应收账款

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信

用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款
- 其他应收款组合 2：应收押金和保证金
- 其他应收款组合 3：应收备用金
- 其他应收款组合 4：应收出口退税款
- 其他应收款组合 5：应收房地产业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 6：应收贸易物流业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 7：应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融

工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

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，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入

方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：其他权益工具投资、其他非流动金融资产等。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、12。

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。

8、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物			
其中：框架结构－高层	45	5	2.11
框架结构－多层	25-35	5	3.80-2.71

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
框、钢混合结构一多层	30	5	3.17
钢结构一单层	20	5	4.75
通用机器设备	10	5	9.50
专用机械设备	6-10	5	15.83-9.5
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	3-5		33.33-20.00
固定资产装修	5		20.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、12。

（4）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

9、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、12。

10、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

11、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类　别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	直线法	
软件	5 年	直线法	

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、12。

12、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

14、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止

提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

15、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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：

①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。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有

权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、5（5））。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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

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：

房地产租赁：具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

16、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本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：

①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；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③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。摊销期限不超过一年则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：

①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；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

17、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或

清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，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，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，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

18、租赁

本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人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。本公司作为出租人取得的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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。取得的与经营租赁有关的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。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对

价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率（%）
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	5、6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋的计税余值或租金收入	1.2 或 12
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	3 元/平方米/年
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	2、3

五、备考财务报表重要项目附注

（一）货币资金

项 目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
库存现金				
银行存款	22,912,260.48	12,388,854.99	9,587,338.86	8,730,572.34
其中：应收利息	1,708.15	1,543.16		
其他货币资金				
合 计	22,912,260.48	12,388,854.99	9,587,338.86	8,730,572.34

注：期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项；期末无存放在境外的款项；本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

（二）应收账款

（1）按账龄披露

账　龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内		353,992.33		
减：坏账准备		283.19		
合　计		353,709.14		

（2）按坏账计提方法分类披露

类　别	2023.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备	353,992.33	100.00	283.19		353,709.14
其中：					
应收房地产业务形成的应收账款	353,992.33	100.00	283.19	0.08	353,709.14
合　计	353,992.33	100.00	283.19		353,709.14

（3）计提、收回或转回的坏账准备情况

	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
期初余额	283.19			
本期计提		283.19		
本期收回或转回	-283.19			
本期核销				
期末余额		283.19		

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账　龄	2024.6.30			2023.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金　额	比例（%）		金　额	比例（%）	
1 年以内	9,549.71	100.00		20,245.37	100.00	

（续上表）

账　龄	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金　额	比例（%）		金　额	比例（%）	
1 年以内						

（四）其他应收款

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
其他应收款项	60,000.00	5,414,065.56		

（1）其他应收款项按账龄披露

账　龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内	60,000.00	5,414,065.56		
减：坏账准备				
合　计	60,000.00	5,414,065.56		

（2）其他应收款项按款项性质披露

项　目	2024.6.30			2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金	60,000.00		60,000.00			
代收款				5,414,065.56		5,414,065.56
合　计	60,000.00		60,000.00	5,414,065.56		5,414,065.56

（五）投资性房地产

1．投资性房地产情况

项　目	2023.12.31	本期增加		本期减少		2024.6.30
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处　置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	186,802,811.08					186,802,811.08
其中：1、房屋、建筑物	94,195,149.26					94,195,149.26
2、土地使用权	92,607,661.82					92,607,661.82
二、累计折旧和累计摊销合计	33,380,850.16	2,887,822.44				36,268,672.60
其中：1、房屋、建筑物	20,386,494.66	1,789,707.84				22,176,202.50
2、土地使用权	12,994,355.50	1,098,114.60				14,092,470.10
三、投资性房地产账面净值合计	153,421,960.92					150,534,138.48

项　目	2023.12.31	本期增加		本期减少		2024.6.30
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
其中：1、房屋、建筑物	73,808,654.60					72,018,946.76
2、土地使用权	79,613,306.32					78,515,191.72
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	153,421,960.92					150,534,138.48
其中：1、房屋、建筑物	73,808,654.60					72,018,946.76
2、土地使用权	79,613,306.32					78,515,191.72

（续上表）

项　目	2022.12.31	本期增加		本期减少		2023.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	186,802,811.08					186,802,811.08
其中：1、房屋、建筑物	94,195,149.26					94,195,149.26
2、土地使用权	92,607,661.82					92,607,661.82
二、累计折旧和累计摊销合计	27,605,205.34	5,775,644.82				33,380,850.16
其中：1、房屋、建筑物	16,807,078.98	3,579,415.68				20,386,494.66
2、土地使用权	10,798,126.36	2,196,229.14				12,994,355.50
三、投资性房地产账面净值合计	159,197,605.74					153,421,960.92
其中：1、房屋、建筑物	77,388,070.28					73,808,654.60
2、土地使用权	81,809,535.46					79,613,306.32
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	159,197,605.74					153,421,960.92
其中：1、房屋、建筑物	77,388,070.28					73,808,654.60
2、土地使用权	81,809,535.46					79,613,306.32

（续上表）

项　目	2021.12.31	本期增加		本期减少		2022.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	186,802,811.08					186,802,811.08
其中：1、房屋、建筑物	94,195,149.26					94,195,149.26
2、土地使用权	92,607,661.82					92,607,661.82
二、累计折旧和累计摊销合计	21,829,560.54	5,775,644.80				27,605,205.34

项　目	2021.12.31	本期增加		本期减少		2022.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
其中：1、房屋、建筑物	13,227,663.31	3,579,415.67				16,807,078.98
2、土地使用权	8,601,897.23	2,196,229.13				10,798,126.36
三、投资性房地产账面净值合计	164,973,250.54					159,197,605.74
其中：1、房屋、建筑物	80,967,485.95					77,388,070.28
2、土地使用权	84,005,764.59					81,809,535.46
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	164,973,250.54					159,197,605.74
其中：1、房屋、建筑物	80,967,485.95					77,388,070.28
2、土地使用权	84,005,764.59					81,809,535.46

（续上表）

项　目	2020.12.31	本期增加		本期减少		2021.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	186,802,811.08					186,802,811.08
其中：1、房屋、建筑物	94,195,149.26					94,195,149.26
2、土地使用权	92,607,661.82					92,607,661.82
二、累计折旧和累计摊销合计	16,053,915.74	5,775,644.80				21,829,560.54
其中：1、房屋、建筑物	9,648,247.64	3,579,415.67				13,227,663.31
2、土地使用权	6,405,668.10	2,196,229.13				8,601,897.23
三、投资性房地产账面净值合计	170,748,895.34					164,973,250.54
其中：1、房屋、建筑物	84,546,901.62					80,967,485.95
2、土地使用权	86,201,993.72					84,005,764.59
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	170,748,895.34					164,973,250.54
其中：1、房屋、建筑物	84,546,901.62					80,967,485.95
2、土地使用权	86,201,993.72					84,005,764.59

（六）应付账款

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
工程款	389,888.07	2,428,871.56	389,888.07	389,888.07
维修基金	2,360,329.16	2,360,329.16	2,360,329.16	2,360,329.16
运营管理费	743,578.76	706,555.71		

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
合　计	3,493,795.99	5,495,756.43	2,750,217.23	2,750,217.23

账龄超过 1 年的重要应付账款：无。

（七）预收款项

账　龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内（含 1 年）			3,465,851.16	2,609,084.64

截至 2024 年 6 月 30 日，无账龄超过 1 年的重要预收款项。

（八）应付职工薪酬

1．应付职工薪酬列示

项　目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.6.30
职工薪酬	4,613.37	163,178.50	162,400.93	5,390.94

（续上表）

项　目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
职工薪酬		379,144.67	374,531.30	4,613.37

（续上表）

项　目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31
职工薪酬		506,711.06	506,711.06	

（续上表）

项　目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
职工薪酬		490,970.73	490,970.73	

（九）应交税费

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
增值税	451,603.55	957,132.28	496,336.84	496,336.84
企业所得税	801,983.21	1,537,752.21	153,561.25	933,176.74
城市维护建设税	22,580.18	49,856.30	24,816.84	24,816.84
土地使用税	29,221.95	9,740.65	29,222.25	29,222.25
代扣代缴个人所得税	172.22	568.73		
教育费附加（含地方教育费附加）	22,580.18	49,856.30	24,816.85	24,816.85
房产税	392,285.90	130,761.97	392,285.90	

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
印花税		105,943.53		
合　计	1,720,427.19	2,841,611.97	1,121,039.93	1,508,369.52

（十）其他应付款

类　别	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
其他应付款项	162,006,974.15	6,123,298.15	6,121,487.70	6,121,487.70

其他应付款项

（1）按款项性质列示

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
减资款	155,883,556.06			
押金、保证金	6,121,487.70	6,121,487.70	6,121,487.70	6,121,487.70
代垫款	1,930.39	1,810.45		
合　计	162,006,974.15	6,123,298.15	6,121,487.70	6,121,487.70

（2）截至 2024 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的重要其他应付款：

项　目	期末余额	未偿还或未结转的原因
上海创元集装箱仓储有限公司	6,121,487.70	租赁押金

（十一）营业收入、营业成本

项　目	2024 年 1-6 月		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	11,691,490.04	3,952,840.44	22,139,074.10	6,728,705.07
2、其他业务				
合　计	11,691,490.04	3,952,840.44	22,139,074.10	6,728,705.07

（续上表）

项　目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	11,029,707.54	6,235,751.20	22,059,415.08	6,249,019.57
2、其他业务				
合　计	11,029,707.54	6,235,751.20	22,059,415.08	6,249,019.57

（十二）税金及附加

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
教育费附加	28,097.43	59,151.33	28,844.90	58,544.80
地方教育费附加	18,731.62	39,434.22	19,229.93	39,029.87
城市维护建设税	46,829.05	98,585.55	48,074.83	97,574.67
房产税	784,571.80	1,569,143.61	1,569,143.60	
土地使用税	58,443.90	116,888.90	116,889.00	116,889.00
印花税	1,090.74	280,323.68		
合　计	937,764.54	2,163,527.29	1,782,182.26	312,038.34

（十三）管理费用

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	163,178.50	379,144.67	506,711.06	490,970.73
中介费	9,433.96	45,283.02		
证照资料费	120.00	1,650.00		
软件费		10,219.19	42,592.70	70,325.94
通讯费		1,327.64	3,567.89	4,248.94
会务费		1,870.23	1,922.53	1,983.79
合　计	172,732.46	439,494.75	554,794.18	567,529.40

（十四）财务费用

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
减：利息收入	90,792.58	3,279.42		
手续费及其他	175.94	1.00		
合　计	-90,616.64	-3,278.42		

（十五）其他收益

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
代扣代缴个人所得税手续费返还	0.38			

（十六）信用减值损失（损失以“-”号填列）

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
坏账损失	283.19	-283.19		

（十七）所得税费用

1．所得税费用明细

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	1,679,692.41	3,202,656.35	614,244.98	3,732,706.94

2．所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
利润总额	6,719,052.81	12,810,342.22	2,456,979.90	14,930,827.77
按适定/适用税率计算的所得税费用	1,679,763.21	3,202,585.55	614,244.98	3,732,706.94
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	-70.80	70.80		
合　计	1,679,692.41	3,202,656.35	614,244.98	3,732,706.94

六、或有事项

截至资产负债表日，本经营性资产组无需披露的或有事项。

七、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止，本经营性资产组不存在应披露的资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

截至资产负债表日，本经营性资产组不存在应披露的其他重要事项。

九、关联方关系及其交易

（一）本经营性资产组的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质
上海外高桥集团股份有限公司	中国上海	房地产、仓储、贸易物流等业务

（二）子公司情况

无。

（三）合营企业、联营企业情况

无。

（四）其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
上海外高桥物业管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发商务咨询有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区联合发展有限公司	受同一母公司控制
上海外高桥集团财务有限公司	受同一母公司控制
李俊	法定代表人

（六）关联交易情况

1．关联采购与销售情况

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理费	701,489.40	666,561.99		
上海外高桥物业管理有限公司	物业服务		196,196.62	322,690.25	341,297.99

2．其他关联交易

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥集团财务有限公司	利息收入	90,792.58	3,279.42		

（六）关联方应收应付款项

1、应收关联方款项

项目名称	关联方	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
其他应收款					
	上海外高桥物业管理有限公司	60,000.00			
	上海外高桥保税区联合发展有限公司		5,414,065.56		
货币资金	上海外高桥集团财务有限公司	546,518.04	12,387,311.83		
货币资金-应收利息	上海外高桥集团财务有限公司	1,708.15	1,543.16		

2、应付关联方款项

项目名称	关联方	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
应付账款	上海外联发商务咨询有限公司	743,578.76	706,555.71		
其他应付款					
	上海外高桥集团股份有限公司	155,883,556.06			
	李俊	119.94			

十、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十一、备考财务报表的批准

本备考财务报表及备考财务报表附注业经本公司管理层于 2024 年 9 月 27 日批准报出。

上海外高桥集团股份有限公司

2024 年 9 月 27 日

上海外高桥集团股份有限公司所持有的W5-2地块1#仓库物业及相关经营业务2021年度、2022年度、2023年度及2024年1-6月备考审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目　录

备考审计报告	1-3
备考财务报表	4-5
备考财务报表附注	6-36

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

备考审计报告

致同专字（2024）第 310A018113 号

上海外高桥集团股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）所持有的 W5-2 地块 1#仓库物业及相关经营业务（以下简称“经营性资产组”）的备考财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 6 月 30 日的备考资产负债表，2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月的备考利润表以及备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于外高桥集团股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层对备考财务报表的责任

外高桥集团股份管理层（以下简称“管理层”）负责按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估经营性资产组的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算经营性资产组、终止运营或别无其他现实的选择。

外高桥集团股份治理层负责监督经营性资产组的财务报告过程。

四、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（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，根据所获取的审计证据，就可能导致对经营性资产组的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备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致经营性资产组不能持续经营。

（5）评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考财务报表是否按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

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。

Grant Thornton
致同

五、编制基础及使用限制

我们提醒报表使用者关注备考财务报表附注二、财务报表编制基础。本报告仅供备考财务报表附注二所述以经营性资产组为标的申请发行封闭式基础设施证券投资基金产品之目的而编制，因此不适用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师　王龙旷

中国注册会计师　陈琳

中国·北京

二〇二四年九月二十七日

备考资产负债表

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司　　金额单位：元

项　目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：					
货币资金	五、（一）	11,211,741.45	10,621,973.50	3,151,393.62	3,916,032.29
应收票据					
应收账款	五、（二）	1,005,462.54	92,659.04		
应收款项融资					
预付款项	五、（三）	11,694.83	24,793.05		
其他应收款	五、（四）	299,200.00	950,300.33		
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		12,528,098.82	11,689,725.92	3,151,393.62	3,916,032.29
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、（五）	145,971,977.18	149,400,082.82	156,256,294.10	163,112,505.38
使用权资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计		145,971,977.18	149,400,082.82	156,256,294.10	163,112,505.38
资　产　总　计		158,500,076.00	161,089,808.74	159,407,687.72	167,028,537.67
流动负债：					
短期借款					
应付票据					
应付账款	五、（六）	526,670.12	2,978,012.42	281,829.62	281,829.62
预收款项	五、（七）	155,864.43		1,369,176.99	2,133,815.66
合同负债					
应付职工薪酬	五、（八）	3,496.60	2,645.47		
应交税费	五、（九）	688,574.81	2,022,181.44	976,068.34	904,668.03
其他应付款	五、（十）	154,173,460.86	1,783,374.81	1,782,216.63	1,782,216.63
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		155,548,066.82	6,786,214.14	4,409,291.58	5,102,529.94
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
租赁负债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计					
负　债　合　计		155,548,066.82	6,786,214.14	4,409,291.58	5,102,529.94
所有者权益：		2,952,009.18	154,303,594.60	154,998,396.14	161,926,007.73
所有者权益合计		2,952,009.18	154,303,594.60	154,998,396.14	161,926,007.73
负债和所有者权益总计		158,500,076.00	161,089,808.74	159,407,687.72	167,028,537.67

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司　　金额单位：元

项　目	附注	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业收入	五、（十一）	7,774,282.73	18,564,537.09	15,688,655.51	18,656,282.38
减：营业成本	五、（十一）	4,370,143.83	7,776,849.37	7,335,675.68	7,347,467.34
税金及附加	五、（十二）	1,067,178.81	2,358,556.38	2,122,772.60	302,073.26
销售费用					
管理费用	五、（十三）	133,311.30	422,291.01	593,991.60	607,526.59
财务费用	五、（十四）	-66,661.66	-3,634.84		
其中：利息费用					
利息收入	五、（十四）	67,689.68	3,769.38		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）					
加：其他收益	五、（十五）	9.33			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（十六）	-730.82	-74.19		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,269,589.18	8,010,400.78	5,636,215.63	10,399,115.19
加：营业外收入					
减：营业外支出					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,269,589.18	8,010,400.78	5,636,215.63	10,399,115.19
减：所得税费用	五、（十七）	567,580.00	2,002,618.74	1,409,053.91	2,599,778.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,702,009.18	6,007,782.04	4,227,161.72	7,799,336.39

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考财务报表附注

一、基本情况

1、公司概况

上海外高桥集团股份有限公司（原名上海外高桥保税区开发股份有限公司，以下简称（“本公司”或“公司”）于 1992 年 5 月 19 日经上海市建设委员会以“沪建经（92）第 435 号”文批准，由上海市外高桥保税区开发公司改制而成。1992 年 5 月 28 日，经中国人民银行上海分行以沪人金股字（92）第 37 号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A 股）股票并上市交易。

本公司于 2023 年 6 月成立全资子公司上海外高桥联叁经济发展有限公司（以下简称“联叁公司”或“项目公司”），注册资本为人民币 100 万元。注册地址为中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室。法定代表人为李俊。统一社会信用代码为 91310115MACN6GT94A。

2024 年 3 月 20 日，本公司决定，将联叁公司 2023 年 12 月 31 日全部资本公积 150,457,910.42 元、部分盈余公积 34,568.42 元及全部未分配利润 2,561,115.76 元，转增实收资本。2024 年 3 月 26 日，联叁公司完成增资工商变更登记。本次增资后，联叁公司注册资本金额为 154,053,594.60 元。

2024 年 3 月 31 日，联叁公司股东会决定，对联叁公司进行减资，将注册资本由人民币 154,053,594.60 元减少至人民币 1,000,000.00 元。2024 年 5 月 28 日，联叁公司完成减资工商变更登记。本次减资后，联叁公司注册资本金额为 1,000,000.00 元。

项目公司经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。

2、经营性资产组的基本情况

W5-2 地块 1#仓库位于上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢。根据沪（2023）浦字不动产权第 516395 号反映：宗地面积为 45,893.30 平方米，建筑面积为 44,884.93 平方米。国有建设用地使用权使用期限为 2023 年 6 月 30 日起至 2060 年 4 月 30 日止。

3、本次交易情况

2023 年 7 月，本公司的子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司（以下简称“外联发公司”）与项目公司联叁公司签署了资产划转协议，将持有 W5-2 地块 1#仓库物业资产及与物业资产相关联的租赁、债务等各项业务相关的业务合同项下的全部权利和义务划

转给联叁公司，划转基准日为 2023 年 6 月 30 日（以上权利和义务合称“交易标的”）。2023 年 11 月，外联发公司与项目公司完成了产权变更。上述交易完成后，本公司以交易标的用于公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）的发行。

华安基金管理有限公司（以下简称“华安基金”）拟作为基金管理人设立基础设施基金，拟由其全资子公司华安未来资产管理（上海）有限公司（以下简称“华安资产”）发起设立专项资产计划（以下简称“专项计划”）。基础设施基金于上海证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将交易标的注入专项计划，并最终实现注入基础设施基金之目的。

二、财务报表编制基础

本公司管理层为附注一中所述经营性资产组和交易目的编制了本备考财务报表，以反映经营性资产组 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月期间的经营成果。

本备考报表仅供反映本经营性资产组于本备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以经营性资产组为标的申请发行封闭式基础设施证券投资基金产品之目的而编制，不适用于其他目的。基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的财务报表项目附注。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

本备考财务报表 2021 年至 2022 年末各时点的资产、负债以外联发公司在财务报表基准日账载资产、负债为基础编制，2023 年末及 2024 年 6 月末以项目公司财务报表基准日账载资产、负债为基础，并基于外联发公司及项目公司历史会计记录，按照下述编制基础及附注三所述重要会计政策进行编制。

1、在编制备考资产负债表时

（1）2021 年末及 2022 年末货币资金按照本经营性资产组各期末预收租金和租赁押金计量，2023 年末及 2024 年 6 月末货币资金按照项目公司财务报表基准日账载金额计量；

（2）本次交易中经营性资产组中物业资产，即投资性房地产，按照其于外联发公司以及项目公司的账面价值反映；

（3）经营性资产组，在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来款项包括应付账款、预收账款、其他应付款，按照其于外联发公司以及项目公司的账面价值反映；

（4）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为所有者权益。

2、在编制备考利润表时

（1）经营性资产组的营业收入依据租赁合同、租赁期限以及实际履行情况确定；

（2）经营性资产组的成本及间接费用：

划转基准日前：无法明确区分的同时为交易标的和非交易标的发生的成本及间接费用，先考虑按照工程量进行分摊，无法按照工程量分摊的，再按照交易标的与非交易标的的建筑面积比例进行分摊。划转基准日后：依据项目公司账面金额确定；

（3）税金及附加中的教育费附加、地方教育费附加以及城建税确定方式为：划转基准日前依据经营性资产组的收入和成本测算应缴纳的增值税以及教育费附加、地方教育费附加、城建税的税率来计算确定，划转基准日后依据项目公司账面金额确定；房产税与土地使用税依据各期实际申报缴纳金额确定；

（4）划转基准日前：所得税费用以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据模拟列示。划转基准日后：依据项目公司账面金额确定。

三、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

以人民币为记账本位币。

3、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

5、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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。

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当期损益的金融资产

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，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分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。

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。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司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，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。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。

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。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、6。

（5）金融资产减值

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；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收

取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款
- 应收账款组合 2：房地产业务形成的应收账款
- 应收账款组合 3：贸易物流业务形成的应收账款
- 应收账款组合 4：其他业务形成的应收账款

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来

经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款
- 其他应收款组合 2：应收押金和保证金
- 其他应收款组合 3：应收备用金
- 其他应收款组合 4：应收出口退税款
- 其他应收款组合 5：应收房地产业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 6：应收贸易物流业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 7：应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

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，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：其他权益工具投资、其他非流动金融资产等。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有

重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、12。

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。

8、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类　别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物			
其中：框架结构－高层	45	5	2.11
框架结构－多层	25-35	5	3.80-2.71
框、钢混合结构－多层	30	5	3.17
钢结构－单层	20	5	4.75
通用机器设备	10	5	9.50
专用机械设备	6-10	5	15.83-9.5
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	3-5		33.33-20.00
固定资产装修	5		20.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、12。

（4）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

9、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、12。

10、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入

当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

11、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类　别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	直线法	
软件	5 年	直线法	

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、12。

12、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

14、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，

并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

15、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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：

①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。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、5（5））。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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

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：

房地产租赁：具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

16、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本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：

①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；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③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。摊

销期限不超过一年则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：

①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；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

17、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未

来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，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，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，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

18、租赁

本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人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。本公司作为出租人取得的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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。取得的与经营租赁有关的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。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率（%）
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	5、6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋的计税余值或租金收入	1.2 或 12
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	3 元/平方米/年
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	2、3

五、备考财务报表重要项目附注

（一）货币资金

项 目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
库存现金				
银行存款	11,211,741.45	10,621,973.50	3,151,393.62	3,916,032.29
其中：应收利息	3,582.35	2,081.59		
其他货币资金				
合 计	11,211,741.45	10,621,973.50	3,151,393.62	3,916,032.29

注：期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项；期末无存放在境外的款项；本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

（二）应收账款

（1）按账龄披露

账　龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内	1,006,267.55	92,733.23		
减：坏账准备	805.01	74.19		
合　计	1,005,462.54	92,659.04		

（2）按坏账计提方法分类披露

类　别	2024.6.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备	1,006,267.55	100.00	805.01		1,005,462.54
其中：					
应收房地产业务形成的应收账款	1,006,267.55	100.00	805.01	0.08	1,005,462.54
合　计	1,006,267.55	100.00	805.01	0.08	1,005,462.54

（续上表）

类　别	2023.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备	92,733.23	100.00	74.19		92,659.04
其中：					
应收房地产业务形成的应收账款	92,733.23	100.00	74.19	0.08	92,659.04
合　计	92,733.23	100.00	74.19	0.08	92,659.04

（3）计提、收回或转回的坏账准备情况

	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
期初余额	74.19			
本期计提	730.82	74.19		
本期收回或转回				
本期核销				
期末余额	805.01	74.19		

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账　龄	2024.6.30 账面余额 金　额	比例（%）	坏账准备	2023.12.31 账面余额 金　额	比例（%）	坏账准备
1 年以内	11,694.83	100.00		24,793.05	100.00	

（续上表）

账　龄	2022.12.31 账面余额 金　额	比例（%）	坏账准备	2021.12.31 账面余额 金　额	比例（%）	坏账准备
1 年以内						

（四）其他应收款

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
其他应收款项	299,200.00	950,300.33		

（1）其他应收款项按账龄披露

账　龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内	299,200.00	950,300.33		
减：坏账准备				
合　计	299,200.00	950,300.33		

（2）其他应收款项按款项性质披露

项　目	2024.6.30 账面余额	坏账准备	账面价值	2023.12.31 账面余额	坏账准备	账面价值
保证金	299,200.00		299,200.00			
代收款				950,300.33		950,300.33
合　计	299,200.00		299,200.00	950,300.33		950,300.33

（五）投资性房地产

1．投资性房地产情况

项　目	2023.12.31	本期增加		本期减少		2024.6.30
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处　置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	219,897,101.32					219,897,101.32
其中：1、房屋、建筑物	129,177,328.18					129,177,328.18
2、土地使用权	90,719,773.14					90,719,773.14
二、累计折旧和累计摊销合计	70,497,018.50	3,428,105.64				73,925,124.14
其中：1、房屋、建筑物	50,534,727.72	2,454,369.24				52,989,096.96
2、土地使用权	19,962,290.78	973,736.40				20,936,027.18
三、投资性房地产账面净值合计	149,400,082.82					145,971,977.18
其中：1、房屋、建筑物	78,642,600.46					76,188,231.22
2、土地使用权	70,757,482.36					69,783,745.96
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	149,400,082.82					145,971,977.18
其中：1、房屋、建筑物	78,642,600.46					76,188,231.22
2、土地使用权	70,757,482.36					69,783,745.96

（续上表）

项　目	2022.12.31	本期增加		本期减少		2023.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处　置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	219,897,101.32					219,897,101.32
其中：1、房屋、建筑物	129,177,328.18					129,177,328.18
2、土地使用权	90,719,773.14					90,719,773.14
二、累计折旧和累计摊销合计	63,640,807.22	6,856,211.28				70,497,018.50
其中：1、房屋、建筑物	45,625,989.24	4,908,738.48				50,534,727.72
2、土地使用权	18,014,817.98	1,947,472.80				19,962,290.78
三、投资性房地产账面净值合计	156,256,294.10					149,400,082.82
其中：1、房屋、建筑物	83,551,338.94					78,642,600.46
2、土地使用权	72,704,955.16					70,757,482.36
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	156,256,294.10					149,400,082.82

项　目	2022.12.31	本期增加		本期减少		2023.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
其中：1、房屋、建筑物	83,551,338.94					78,642,600.46
2、土地使用权	72,704,955.16					70,757,482.36

（续上表）

项　目	2021.12.31	本期增加		本期减少		2022.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	219,897,101.32					219,897,101.32
其中：1、房屋、建筑物	129,177,328.18					129,177,328.18
2、土地使用权	90,719,773.14					90,719,773.14
二、累计折旧和累计摊销合计	56,784,595.94	6,856,211.28				63,640,807.22
其中：1、房屋、建筑物	40,717,250.76	4,908,738.48				45,625,989.24
2、土地使用权	16,067,345.18	1,947,472.80				18,014,817.98
三、投资性房地产账面净值合计	163,112,505.38					156,256,294.10
其中：1、房屋、建筑物	88,460,077.42					83,551,338.94
2、土地使用权	74,652,427.96					72,704,955.16
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	163,112,505.38					156,256,294.10
其中：1、房屋、建筑物	88,460,077.42					83,551,338.94
2、土地使用权	74,652,427.96					72,704,955.16

（续上表）

项　目	2020.12.31	本期增加		本期减少		2021.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	219,897,101.32					219,897,101.32
其中：1、房屋、建筑物	129,177,328.18					129,177,328.18
2、土地使用权	90,719,773.14					90,719,773.14
二、累计折旧和累计摊销合计	49,928,384.66	6,856,211.28				56,784,595.94
其中：1、房屋、建筑物	35,808,512.28	4,908,738.48				40,717,250.76
2、土地使用权	14,119,872.38	1,947,472.80				16,067,345.18
三、投资性房地产账面净值合计	169,968,716.66					163,112,505.38
其中：1、房屋、建筑物	93,368,815.90					88,460,077.42

项　目	2020.12.31	本期增加		本期减少		2021.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
2、土地使用权	76,599,900.76					74,652,427.96
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	169,968,716.66					163,112,505.38
其中：1、房屋、建筑物	93,368,815.90					88,460,077.42
2、土地使用权	76,599,900.76					74,652,427.96

（六）应付账款

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
工程款	2,611.67	2,387,688.71	281,829.62	281,829.62
运营管理费	524,058.45	590,323.71		
合　计	526,670.12	2,978,012.42	281,829.62	281,829.62

账龄超过 1 年的重要应付账款：无。

（七）预收款项

账　龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内（含 1 年）	155,864.43		1,369,176.99	2,133,815.66

截至 2024 年 6 月 30 日，无账龄超过 1 年的重要预收款项。

（八）应付职工薪酬

1．应付职工薪酬列示

项　目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.6.30
职工薪酬	2,645.47	123,757.34	122,906.21	3,496.60

（续上表）

项　目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
职工薪酬		361,051.41	358,405.94	2,645.47

（续上表）

项　目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31
职工薪酬		542,511.30	542,511.30	

（续上表）

项　目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
职工薪酬		525,658.88	525,658.88	

（九）应交税费

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
增值税	55,411.61	792,928.94	116,000.88	200,275.77
企业所得税	119,140.88	948,586.12	352,263.48	649,944.70
代扣代缴个人所得税	283.29	448.77		
城市维护建设税	2,854.39	41,317.17	5,800.04	10,013.79
土地使用税	34,419.98	11,473.33	34,419.98	34,419.98
教育费附加（含地方教育费附加）	2,854.40	41,317.17	5,800.05	10,013.79
房产税	461,783.91	153,927.97	461,783.91	
印花税	11,826.35	32,181.97		
合　计	688,574.81	2,022,181.44	976,068.34	904,668.03

（十）其他应付款

类　别	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
其他应付款项	154,173,460.86	1,783,374.81	1,782,216.63	1,782,216.63

其他应付款项

（1）按款项性质列示

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
减资款	153,053,594.60			
押金、保证金	1,118,828.08	1,782,216.63	1,782,216.63	1,782,216.63
往来款	1,038.18	1,158.18		
合　计	154,173,460.86	1,783,374.81	1,782,216.63	1,782,216.63

（2）截至 2024 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的重要其他应付款：

项　目	期末余额	未偿还或未结转的原因
上海外高桥医药分销中心有限公司	946,908.09	租赁押金

（十一）营业收入、营业成本

项　目	2024 年 1-6 月		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	7,774,282.73	4,370,143.63	18,564,537.09	7,776,849.37
2、其他业务				
合　计	7,774,282.73	4,370,143.63	18,564,537.09	7,776,849.37

（续上表）

项　目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	15,688,655.51	7,335,675.68	18,656,282.38	7,347,467.34
2、其他业务				
合　计	15,688,655.51	7,335,675.68	18,656,282.38	7,347,467.34

（十二）税金及附加

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
教育费附加	18,335.78	49,438.31	41,387.11	49,318.00
地方教育费附加	12,223.86	32,958.87	27,591.41	32,878.67
城市维护建设税	30,559.64	82,397.18	68,978.51	82,196.67
房产税	923,567.82	1,847,135.65	1,847,135.65	
土地使用税	68,839.96	137,679.92	137,679.92	137,679.92
印花税	13,651.75	208,946.45		
合　计	1,067,178.81	2,358,556.38	2,122,772.60	302,073.26

（十三）管理费用

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	123,757.34	361,051.41	542,511.30	525,658.88
中介费	9,433.96	45,283.02		
证照资料费	120.00	1,650.00		
软件费		10,896.70	45,601.96	75,294.62
通讯费		1,415.66	3,819.97	4,549.14
会务费		1,994.22	2,058.37	2,123.95
合　计	133,311.30	422,291.01	593,991.60	607,626.59

（十四）财务费用

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
减：利息收入	67,689.68	3,769.38		
手续费及其他	1,028.00	134.74		
合　计	-66,661.68	-3,634.64		

（十五）其他收益

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
代扣代缴个人所得税手续费返还	9.33			

（十六）信用减值损失（损失以“-”号填列）

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
坏账损失	-730.82	-74.19		

（十七）所得税费用

1．所得税费用明细

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	567,580.00	2,002,618.74	1,409,053.91	2,599,778.80

2．所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
利润总额	2,269,589.18	8,010,400.78	5,636,215.63	10,399,115.19
按适定/适用税率计算的所得税费用	567,397.29	2,002,600.20	1,409,053.91	2,599,778.80
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	182.71	18.54		
合　计	567,580.00	2,002,618.74	1,409,053.91	2,599,778.80

六、或有事项

截至资产负债表日，本经营性资产组无需披露的或有事项。

七、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止，本经营性资产组不存在应披露的资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

截至资产负债表日，本经营性资产组不存在应披露的其他重要事项。

九、关联方关系及其交易

（一）本经营性资产组的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质
上海外高桥集团股份有限公司	中国上海	房地产、仓储、贸易物流等业务

（二）子公司情况

无。

（三）合营企业、联营企业情况

无。

（四）其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
上海外高桥物业管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发商务咨询有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区联合发展有限公司	受同一母公司控制
上海畅联国际物流股份有限公司	本集团的联营企业
上海畅链进出口有限公司	本集团联营企业的子公司
上海外高桥医药分销中心有限公司	本集团的联营企业
上海外高桥集团财务有限公司	受同一母公司控制
李俊	法定代表人

注 1：本集团指上海外高桥集团股份有限公司及其附属公司。

（五）关联交易情况

1、采购商品、接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥物业管理有限公司	物业服务	30,809.79	209,791.52	345,050.15	364,947.28
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理费	466,456.96	553,515.81		

2、关联租赁情况

①公司出租

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益			
		2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海畅联国际物流股份有限公司	仓库	2,970,145.44	5,940,290.89	5,940,290.90	5,975,986.82
上海外高桥医药分销中心有限公司	仓库	1,822,071.82	3,622,401.03	3,622,563.91	3,650,217.06
上海畅链进出口有限公司	仓库	1,567,681.86	3,135,363.71	3,135,363.71	3,135,363.71

3、其他关联交易

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥集团财务有限公司	利息收入	67,689.68	3,769.38		

（六）关联方应收应付款项

1、应收关联方款项

项目名称	关联方	2024.6.30		2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
		账面余额	坏账准备			
应收账款						
	上海外高桥医药分销中心有限公司	1,006,267.55	805.01			
其他应收款						
	上海外高桥物业管理有限公司	299,200.00				
	上海外高桥保税区联合发展有限公司			950,300.33		
货币资金	上海外高桥集团财务有限公司	11,208,159.10		10,619,891.91		
货币资金-应收利息	上海外高桥集团财务有限公司	3,582.35		2,081.59		

2、应付关联方款项

项目名称	关联方	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
应付账款					
	上海外联发商务咨询有限公司	494,444.38	586,885.29		
	上海外高桥物业管理有限公司	29,614.07	3,438.42		
其他应付款					
	上海外高桥集团股份有限公司	153,053,594.60			
	上海外高桥医药分销中心有限公司	946,908.09	946,908.09	946,908.09	946,908.09
	李俊		120.00		
预收账款					
	上海畅联国际物流股份有限公司				503,358.36
	上海畅链进出口有限公司				261,280.31
	上海外高桥医药分销中心有限公司			602,838.88	602,838.88

十、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十一、备考财务报表的批准

本备考财务报表及备考财务报表附注业经本公司管理层于 2024 年 9 月 27 日批准报出。

上海外高桥集团股份有限公司

2024 年 9 月 27 日

上海外高桥集团股份有限公司所持有的
W5-5 地块 12#、13#仓库物业及
相关经营业务
2021 年度、2022 年度、2023 年度及
2024 年 1-6 月备考审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目　录

备考审计报告	1-3
备考财务报表	4-5
备考财务报表附注	6-35

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

备考审计报告

致同专字（2024）第 310A018115 号

上海外高桥集团股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）所持有的 W5-5 地块 12#、13#仓库物业及相关经营业务（以下简称“经营性资产组”）的备考财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 6 月 30 日的备考资产负债表，2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月的备考利润表以及备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于外高桥集团股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层对备考财务报表的责任

外高桥集团股份管理层（以下简称“管理层”）负责按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估经营性资产组的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算经营性资产组、终止运营或别无其他现实的选择。

外高桥集团股份治理层负责监督经营性资产组的财务报告过程。

四、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（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，根据所获取的审计证据，就可能导致对经营性资产组的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备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致经营性资产组不能持续经营。

（5）评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考财务报表是否按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

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。

Grant Thornton
致同

五、编制基础及使用限制

我们提醒报表使用者关注备考财务报表附注二、财务报表编制基础。本报告仅供备考财务报表附注二所述以经营性资产组为标的申请发行封闭式基础设施证券投资基金产品之目的而编制，因此不适用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师　王龙旷

中国注册会计师　陈琳

中国・北京

二〇二四年九月二十七日

备考资产负债表

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司　　金额单位：元

项　目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：					
货币资金	五、（一）	28,635,544.22	12,512,180.81	11,189,349.92	11,189,349.92
应收票据					
应收账款	五、（二）		983,121.25		
应收款项融资					
预付款项	五、（三）	10,242.67	21,714.45		
其他应收款	五、（四）	288,000.00	10,446,996.32		
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、（五）	12,709.82			
流动资产合计		28,946,496.71	23,964,012.83	11,189,349.92	11,189,349.92
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、（六）	140,530,264.26	143,531,379.72	149,533,610.66	155,535,841.59
使用权资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计		140,530,264.26	143,531,379.72	149,533,610.66	155,535,841.59
资　产　总　计		169,476,760.97	167,495,392.55	160,722,960.58	166,725,191.51
流动负债：					
短期借款					
应付票据					
应付账款	五、（七）	678,819.84	2,804,329.20	103,425.61	103,425.61
预收款项	五、（八）	4,635,520.77	3,128,211.89		
合同负债					
应付职工薪酬	五、（九）	3,525.60	2,675.60		
应交税费	五、（十）	906,116.00	2,136,669.88	3,427,318.90	880,351.71
其他应付款	五、（十一）	159,092,615.30	11,519,369.73	11,189,349.92	11,189,349.92
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		165,316,597.51	19,591,256.30	14,720,094.43	12,173,127.24
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
租赁负债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计					
负　债　合　计		165,316,597.51	19,591,256.30	14,720,094.43	12,173,127.24
所有者权益：		4,160,163.46	147,904,136.25	146,002,866.15	154,552,064.27
所有者权益合计		4,160,163.46	147,904,136.25	146,002,866.15	154,552,064.27
负债和所有者权益总计		169,476,760.97	167,495,392.55	160,722,960.58	166,725,191.51

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司　　金额单位：元

项　目	附注	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业收入	五、（十二）	8,771,365.81	17,228,438.83	18,982,925.27	20,945,013.20
减：营业成本	五、（十二）	3,906,287.61	6,875,361.78	6,452,159.45	6,455,491.97
税金及附加	五、（十三）	975,445.67	2,150,885.71	2,054,640.46	311,836.46
销售费用					
管理费用	五、（十四）	156,991.56	398,205.82	584,946.04	598,373.39
财务费用	五、（十五）	-146,523.38	-3,527.88		
其中：利息费用					
利息收入	五、（十五）	147,346.58	3,661.02		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）					
加：其他收益	五、（十六）	14.09			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（十七）	787.13	-787.13		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,879,955.57	7,806,726.27	9,881,179.32	13,579,311.38
加：营业外收入	五、（十八）			20,106,267.12	
减：营业外支出					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,879,955.57	7,806,726.27	29,987,446.44	13,579,311.38
减：所得税费用	五、（十九）	969,792.11	1,951,878.35	7,496,861.61	3,394,827.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,910,163.46	5,854,847.92	22,490,584.83	10,184,483.53

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考财务报表附注

一、基本情况

1、公司概况

上海外高桥集团股份有限公司（原名上海外高桥保税区开发股份有限公司，以下简称（“本公司”或“公司”）于 1992 年 5 月 19 日经上海市建设委员会以“沪建经（92）第 435 号”文批准，由上海市外高桥保税区开发公司改制而成。1992 年 5 月 28 日，经中国人民银行上海分行以沪人金股字（92）第 37 号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A 股）股票并上市交易。

本公司于 2023 年 6 月成立全资子公司上海外高桥联肆经济发展有限公司（以下简称“联肆公司”或“项目公司”），注册资本为人民币 100 万元。注册地址为中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室。法定代表人为李俊。统一社会信用代码为 91310115MACNFUNA1G。

2024 年 3 月 20 日，本公司决定，将联肆公司 2023 年 12 月 31 日全部资本公积 144,324,637.47 元、部分盈余公积 7,949.88 元及全部未分配利润 2,321,548.90 元，转增实收资本。2024 年 3 月 26 日，联肆公司完成增资工商变更登记。本次增资后，联肆公司注册资本金额为 147,654,136.25 元。

2024 年 3 月 31 日，联肆公司股东会决定，对联肆公司进行减资，将注册资本由人民币 147,654,136.25 元减少至人民币 1,000,000.00 元。2024 年 5 月 28 日，联肆公司完成减资工商变更登记。本次减资后，联肆公司注册资本金额为 1,000,000.00 元。

项目公司经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。

2、经营性资产组的基本情况

W5-5 地块 12#、13#仓库位于上海市浦东新区申东路 251 弄 2 号 1-6 幢。根据沪（2023）浦字不动产权第 516394 号反映：宗地面积为 42,193.00 平方米，建筑面积为 44,233.19 平方米。国有建设用地使用权使用期限为 2023 年 6 月 30 日起至 2060 年 4 月 30 日止。

3、本次交易情况

2023 年 7 月，本公司的子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司（以下简称“外联发公司”）与项目公司联肆公司签署了资产划转协议，将持有的 W5-5 地块 12#、13#仓库物业资产及与物业资产相关联的租赁、债务等各项业务相关的业务合同项下的全部权利和义务划转给联肆公司，划转基准日为 2023 年 6 月 30 日（以上权利和义务合称“交易标的”）。2023 年 11 月，外联发公司与项目公司完成了产权变更。上述交易完成后，

本公司以交易标的用于公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）的发行。

华安基金管理有限公司（以下简称“华安基金”）拟作为基金管理人设立基础设施基金，拟由其全资子公司华安未来资产管理（上海）有限公司（以下简称“华安未来资管”）发起设立专项资产计划（以下简称“专项计划”）。基础设施基金于上海证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将交易标的注入专项计划，并最终实现注入基础设施基金之目的。

二、财务报表编制基础

本公司管理层为附注一中所述经营性资产组和交易目的编制了本备考财务报表，以反映经营性资产组 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月期间的经营成果。

本备考报表仅供反映本经营性资产组于本备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以经营性资产组为标的申请发行封闭式基础设施证券投资基金产品之目的而编制，不适用于其他目的。基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的财务报表项目附注。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

本备考财务报表 2021 年至 2022 年末各时点的资产、负债以外联发公司在财务报表基准日账载资产、负债为基础编制，2023 年末及 2024 年 6 月末以项目公司财务报表基准日账载资产、负债为基础，并基于外联发公司及项目公司历史会计记录，按照下述编制基础及附注三所述重要会计政策进行编制。

1、在编制备考资产负债表时

（1）2021 年末及 2022 年末货币资金按照本经营性资产组各期末预收租金和租赁押金计量，2023 年末及 2024 年 6 月末货币资金按照项目公司财务报表基准日账载金额计量；

（2）本次交易中经营性资产组中物业资产，即投资性房地产，按照其于外联发公司以及项目公司的账面价值反映；

（3）经营性资产组，在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来款项包括应付账款、预收账款、其他应付款，按照其于外联发公司以及项目公司的账面价值反映；

（4）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为所有者权益。

2、在编制备考利润表时

（1）经营性资产组的营业收入依据租赁合同、租赁期限以及实际履行情况确定；

（2）经营性资产组的成本及间接费用：

划转基准日前：无法明确区分的同时为交易标的和非交易标的发生的成本及间接费用，

先考虑按照工程量进行分摊，无法按照工程量分摊的，再按照交易标的与非交易标的的建筑面积比例进行分摊。划转基准日后：依据项目公司账面金额确定；

（3）税金及附加中的教育费附加、地方教育费附加以及城建税确定方式为：划转基准日前依据经营性资产组的收入和成本测算应缴纳的增值税以及教育费附加、地方教育费附加、城建税的税率来计算确定，划转基准日后依据项目公司账面金额确定；房产税与土地使用税依据各期实际申报缴纳金额确定；

（4）划转基准日前：所得税费用以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据模拟列示。划转基准日后：依据项目公司账面金额确定。

三、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

以人民币为记账本位币。

3、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

5、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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。

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当期损益的金融资产

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，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分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。

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。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司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，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。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。

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。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、6。

（5）金融资产减值

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；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损

失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款
- 应收账款组合 2：房地产业务形成的应收账款
- 应收账款组合 3：贸易物流业务形成的应收账款
- 应收账款组合 4：其他业务形成的应收账款

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信

用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款
- 其他应收款组合 2：应收押金和保证金
- 其他应收款组合 3：应收备用金
- 其他应收款组合 4：应收出口退税款
- 其他应收款组合 5：应收房地产业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 6：应收贸易物流业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 7：应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融

工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

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，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入

方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：其他权益工具投资、其他非流动金融资产等。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、12。

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。

8、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类　别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物			
其中：框架结构－高层	45	5	2.11
框架结构－多层	25-35	5	3.80-2.71

类　别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
框、钢混合结构一多层	30	5	3.17
钢结构一单层	20	5	4.75
通用机器设备	10	5	9.50
专用机械设备	6-10	5	15.83-9.5
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	3-5		33.33-20.00
固定资产装修	5		20.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、12。

（4）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

9、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、12。

10、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

11、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类　别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	直线法	
软件	5 年	直线法	

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、12。

12、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

14、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止

提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

15、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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：

①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。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有

权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、5（5））。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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

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：

房地产租赁：具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

16、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本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：

①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；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③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。摊销期限不超过一年则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：

①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；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

17、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或

清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，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，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，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

18、租赁

本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人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。本公司作为出租人取得的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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。取得的与经营租赁有关的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。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对

价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率（%）
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	5、6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋的计税余值或租金收入	1.2 或 12
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	3 元/平方米/年
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	2、3

五、备考财务报表重要项目附注

（一）货币资金

项 目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
库存现金				
银行存款	28,635,544.22	12,512,180.81	11,189,349.92	11,189,349.92
其中：应收利息	9,135.29	2,089.77		
其他货币资金				
合 计	28,635,544.22	12,512,180.81	11,189,349.92	11,189,349.92

注：期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项；期末无存放在境外的款项；本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

（二）应收账款

（1）按账龄披露

账　龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内		983,908.38		
减：坏账准备		787.13		
合　计		983,121.25		

（2）按坏账计提方法分类披露

类　别	2023.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备	983,908.38	100.00	787.13		983,121.25
其中：					
应收房地产业务形成的应收账款	983,908.38	100.00	787.13	0.08	983,121.25
合　计	983,908.38	100.00	787.13		983,121.25

（3）计提、收回或转回的坏账准备情况

	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
期初余额	787.13			
本期计提		787.13		
本期收回或转回	-787.13			
本期核销				
期末余额		787.13		

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账　龄	2024.6.30			2023.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金　额	比例（%）		金　额	比例（%）	
1 年以内	10,242.67	100.00		21,714.45	100.00	

（续上表）

账　龄	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金　额	比例（%）		金　额	比例（%）	
1 年以内						

（四）其他应收款

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
其他应收款项	288,000.00	10,446,996.32		

（1）其他应收款项按账龄披露

账　龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内	288,000.00	10,446,996.32		
减：坏账准备				
合　计	288,000.00	10,446,996.32		

（2）其他应收款项按款项性质披露

项　目	2024.6.30			2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金	288,000.00		288,000.00			
代收款				10,446,996.32		10,446,996.32
合　计	288,000.00		288,000.00	10,446,996.32		10,446,996.32

（五）其他流动资产

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
待抵扣进项税	12,709.82			

（六）投资性房地产

1．投资性房地产情况

项　目	2023.12.31	本期增加		本期减少		2024.6.30
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处　置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	195,198,385.46					195,198,385.46
其中：1、房屋、建筑物	105,495,783.68					105,495,783.68
2、土地使用权	89,702,601.78					89,702,601.78

项　目	2023.12.31	本期增加		本期减少		2024.6.30
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
二、累计折旧和累计摊销合计	51,667,005.74	3,001,115.46				54,668,121.20
其中：1、房屋、建筑物	34,390,949.02	2,004,419.88				36,395,368.90
2、土地使用权	17,276,056.72	996,695.58				18,272,752.30
三、投资性房地产账面净值合计	143,531,379.72					140,530,264.26
其中：1、房屋、建筑物	71,104,834.66					69,100,414.78
2、土地使用权	72,426,545.06					71,429,849.48
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	143,531,379.72					140,530,264.26
其中：1、房屋、建筑物	71,104,834.66					69,100,414.78
2、土地使用权	72,426,545.06					71,429,849.48

（续上表）

项　目	2022.12.31	本期增加		本期减少		2023.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	195,198,385.46					195,198,385.46
其中：1、房屋、建筑物	105,495,783.68					105,495,783.68
2、土地使用权	89,702,601.78					89,702,601.78
二、累计折旧和累计摊销合计	45,664,774.80	6,002,230.94				51,667,005.74
其中：1、房屋、建筑物	30,382,109.24	4,008,839.78				34,390,949.02
2、土地使用权	15,282,665.56	1,993,391.16				17,276,056.72
三、投资性房地产账面净值合计	149,533,610.66					143,531,379.72
其中：1、房屋、建筑物	75,113,674.44					71,104,834.66
2、土地使用权	74,419,936.22					72,426,545.06
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	149,533,610.66					143,531,379.72
其中：1、房屋、建筑物	75,113,674.44					71,104,834.66
2、土地使用权	74,419,936.22					72,426,545.06

（续上表）

项　目	2021.12.31	本期增加		本期减少		2022.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	195,198,385.46					195,198,385.46
其中：1、房屋、建筑物	105,495,783.68					105,495,783.68
2、土地使用权	89,702,601.78					89,702,601.78
二、累计折旧和累计摊销合计	39,662,543.87	6,002,230.93				45,664,774.80
其中：1、房屋、建筑物	26,373,269.46	4,008,839.78				30,382,109.24
2、土地使用权	13,289,274.41	1,993,391.15				15,282,665.56
三、投资性房地产账面净值合计	155,535,841.59					149,533,610.66
其中：1、房屋、建筑物	79,122,514.22					75,113,674.44
2、土地使用权	76,413,327.37					74,419,936.22
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	155,535,841.59					149,533,610.66
其中：1、房屋、建筑物	79,122,514.22					75,113,674.44
2、土地使用权	76,413,327.37					74,419,936.22

（续上表）

项　目	2020.12.31	本期增加		本期减少		2021.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	195,198,385.46					195,198,385.46
其中：1、房屋、建筑物	105,495,783.68					105,495,783.68
2、土地使用权	89,702,601.78					89,702,601.78
二、累计折旧和累计摊销合计	33,660,312.94	6,002,230.93				39,662,543.87
其中：1、房屋、建筑物	22,364,429.68	4,008,839.78				26,373,269.46
2、土地使用权	11,295,883.26	1,993,391.15				13,289,274.41
三、投资性房地产账面净值合计	161,538,072.52					155,535,841.59
其中：1、房屋、建筑物	83,131,354.00					79,122,514.22
2、土地使用权	78,406,718.52					76,413,327.37
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	161,538,072.52					155,535,841.59
其中：1、房屋、建筑物	83,131,354.00					79,122,514.22
2、土地使用权	78,406,718.52					76,413,327.37

（七）应付账款

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
工程款	103,425.61	2,207,857.72	103,425.61	103,425.61
运营管理费	575,394.23	596,471.48		
合　计	678,819.84	2,804,329.20	103,425.61	103,425.61

账龄超过 1 年的重要应付账款：无。

（八）预收款项

账　龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内（含 1 年）	4,635,520.77	3,128,211.89		

截至 2024 年 6 月 30 日，无账龄超过 1 年的重要预收款项。

（九）应付职工薪酬

1．应付职工薪酬列示

项　目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.6.30
职工薪酬	2,675.60	147,437.60	146,587.60	3,525.60

（续上表）

项　目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
职工薪酬		380,747.50	378,071.90	2,675.60

（续上表）

项　目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31
职工薪酬		534,249.70	534,249.70	

（续上表）

项　目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
职工薪酬		517,653.92	517,653.92	

（十）应交税费

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
增值税		996,578.82	1,010,492.85	
企业所得税	461,620.38	860,095.31	1,874,215.40	848,706.96
城市维护建设税		51,517.07	50,524.64	

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
土地使用税	31,644.75	10,548.25	31,644.75	31,644.75
代扣代缴个人所得税	262.50	1,120.65		
教育费附加（含地方教育费附加）		51,517.07	50,524.65	
房产税	409,916.61	136,638.87	409,916.61	
印花税	2,671.76	28,653.84		
合　计	906,116.00	2,136,669.88	3,427,318.90	880,351.71

（十一）其他应付款

类　别	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
其他应付款项	159,092,615.30	11,519,369.73	11,189,349.92	11,189,349.92

其他应付款项

（1）按款项性质列示

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
减资款	146,654,136.25			
押金、保证金	12,437,429.05	11,518,199.73	11,189,349.92	11,189,349.92
其他	1,050.00	1,170.00		
合　计	159,092,615.30	11,519,369.73	11,189,349.92	11,189,349.92

（2）截至 2024 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的重要其他应付款：

项　目	期末余额	未偿还或未结转的原因
罗集帝物流（上海浦东）有限公司	11,189,349.92	租赁押金

（十二）营业收入、营业成本

项　目	2024 年 1-6 月		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	8,771,365.81	3,906,297.61	17,228,438.83	6,875,361.78
2、其他业务				
合　计	8,771,365.81	3,906,297.61	17,228,438.83	6,875,361.78

（续上表）

项　目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	18,982,925.27	6,462,159.45	20,945,013.20	6,455,491.97
2、其他业务				
合　计	18,982,925.27	6,462,159.45	20,945,013.20	6,455,491.97

（十三）税金及附加

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
教育费附加	25,144.35	54,376.58	86,518.51	55,577.24
地方教育费附加	16,762.91	36,251.06	57,679.00	37,051.49
城市维护建设税	41,907.27	90,627.63	144,197.51	92,628.73
房产税	819,833.22	1,639,666.44	1,639,666.44	
土地使用税	63,289.50	126,579.00	126,579.00	126,579.00
印花税	8,508.42	203,385.00		
合　计	975,445.67	2,150,885.71	2,054,640.46	311,836.46

（十四）管理费用

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	147,437.60	380,747.50	534,249.70	517,653.92
中介费	9,433.96			
证件资料费	120.00	3,300.00		
软件费		10,783.78	44,907.52	74,148.00
通讯费		1,400.99	3,761.80	4,479.86
会务费		1,973.55	2,027.02	2,091.61
合　计	156,991.56	398,205.82	584,946.04	598,373.39

（十五）财务费用

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
减：利息收入	147,346.58	3,661.02		
手续费及其他	823.20	133.14		
合　计	-146,523.38	-3,527.88		

（十六）其他收益

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
代扣代缴个人所得税手续费返还	14.09			

（十七）信用减值损失（损失以“-”号填列）

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
坏账损失	787.13	-787.13		

（十八）营业外收入

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
违约金			20,106,267.12	

注：2022 年度违约金系按照租赁合同条款，日立物流（上海浦东）有限公司提前退租部分租赁面积而支付的违约金。

（十九）所得税费用

1．所得税费用明细

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	969,792.11	1,951,878.35	7,496,861.61	3,394,827.85

2．所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
利润总额	3,879,955.57	7,806,726.27	29,987,446.44	13,579,311.38
按适定/适用税率计算的所得税费用	969,988.89	1,951,681.57	7,496,861.61	3,394,827.85
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	-196.78	196.78		
合　计	969,792.11	1,951,878.35	7,496,861.61	3,394,827.85

六、或有事项

截至资产负债表日，本经营性资产组无需披露的或有事项。

七、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止，本经营性资产组不存在应披露的资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

截至资产负债表日，本经营性资产组不存在应披露的其他重要事项。

九、关联方关系及其交易

（一）本经营性资产组的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质
上海外高桥集团股份有限公司	中国上海	房地产、仓储、贸易物流等业务

（二）子公司情况

无。

（三）合营企业、联营企业情况

无。

（四）其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
上海外高桥集团财务有限公司	受同一母公司控制
上海外高桥物业管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发商务咨询有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥保税区联合发展有限公司	受同一母公司控制
李俊	法定代表人

（五）关联交易情况

1．关联采购与销售情况

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥物业管理有限公司	物业服务	24,440.20	307,611.20	354,996.57	359,475.97
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理费	524,128.51	499,201.51		

2．其他关联交易

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥集团财务有限公司	利息收入	147,346.58	3,661.02		

（六）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
货币资金	上海外高桥集团财务有限公司	28,626,408.93	12,510,091.04		
货币资金-应收利息	上海外高桥集团财务有限公司	9,135.29	2,089.77		
其他应收款					
	上海外高桥物业管理有限公司	288,000.00			
	上海外高桥保税区联合发展有限公司		10,446,996.32		

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
应付账款					
	上海外联发商务咨询有限公司	555,576.23	529,153.60		
	上海外高桥物业管理有限公司	19,818.00	67,317.88		
其他应付款					
	上海外高桥集团股份有限公司	146,654,136.25			
	李俊		120.00		

十、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十一、备考财务报表的批准

本备考财务报表及备考财务报表附注业经本公司管理层于 2024 年 9 月 27 日批准报出。

上海外高桥集团股份有限公司

2024 年 9 月 27 日

上海外高桥集团股份有限公司所持有的W3-3 地块 8#、W4-3 地块 14#、W5-2 地块 1#、W5-5 地块 12#、13#仓库物业及相关经营业务

2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月备考审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目　录

备考审计报告	1-3
备考财务报表	4-5
备考财务报表附注	6-37

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

备考审计报告

致同专字（2024）第 310A018110 号

上海外高桥集团股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）所持有的 W3-3 地块 8#、W4-3 地块 14#、W5-2 地块 1#、W5-5 地块 12#、13#仓库物业及相关经营业务（以下简称“汇总经营性资产组”）的备考财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 6 月 30 日的备考资产负债表，2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月的备考利润表以及备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于外高桥集团股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层对备考财务报表的责任

外高桥集团股份管理层（以下简称“管理层”）负责按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制备考财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估汇总经营性资产组的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算汇总经营性资产组、终止运营或别无其他现实的选择。

外高桥集团股份治理层负责监督汇总经营性资产组的财务报告过程。

四、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（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，根据所获取的审计证据，就可能导致对汇总经营性资产组的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备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致汇总经营性资产组不能持续经营。

（5）评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考财务报表是否按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

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。

Grant Thornton
致同

五、编制基础及使用限制

我们提醒报表使用者关注备考财务报表附注二、财务报表编制基础。本报告仅供备考财务报表附注二所述以汇总经营性资产组为标的申请发行封闭式基础设施证券投资基金产品之目的而编制，因此不适用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师　王龙旷

中国注册会计师　陈琳

中国·北京

二〇二四年九月二十七日

备考资产负债表

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司　　金额单位：元

项　目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：					
货币资金	五、（一）	83,715,208.77	49,779,500.41	29,431,640.00	29,339,512.15
应收票据					
应收账款	五、（二）	1,005,462.54	1,429,489.43		
应收款项融资					
预付款项	五、（三）	44,451.66	94,237.49		
其他应收款	五、（四）	647,200.00	16,811,362.21		
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、（五）	5,481,625.57	5,433,196.90		
流动资产合计		**90,893,948.54**	**73,547,786.44**	**29,431,640.00**	**29,339,512.15**
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、（六）	552,139,006.60	565,911,555.16	589,417,238.27	616,665,973.84
使用权资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计		**552,139,006.60**	**565,911,555.16**	**589,417,238.27**	**616,665,973.84**
资　产　总　计		**643,032,955.14**	**639,459,341.60**	**618,848,878.27**	**646,005,485.99**
流动负债：					
短期借款					
应付票据					
应付账款	五、（七）	5,386,834.81	11,965,646.91	3,135,472.46	3,135,472.46
预收款项	五、（八）	4,791,385.20	3,128,211.89	4,835,028.15	4,742,900.30
合同负债					
应付职工薪酬	五、（九）	12,413.14	9,934.44		
应交税费	五、（十）	4,402,877.80	8,599,184.73	7,137,320.87	4,219,972.12
其他应付款	五、（十一）	610,202,114.54	25,739,690.03	24,596,611.85	24,596,611.85
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		**624,795,625.49**	**49,442,668.00**	**39,704,433.33**	**36,694,956.73**
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
租赁负债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计					
负　债　合　计		**624,795,625.49**	**49,442,668.00**	**39,704,433.33**	**36,694,956.73**
所有者权益：		18,237,329.65	590,016,673.60	579,144,444.94	609,310,529.26
所有者权益合计		**18,237,329.65**	**590,016,673.60**	**579,144,444.94**	**609,310,529.26**
负债和所有者权益总计		**643,032,955.14**	**639,459,341.60**	**618,848,878.27**	**646,005,485.99**

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

编制单位：上海外高桥集团股份有限公司　　金额单位：元

项　目	附注	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业收入	五、（十二）	39,047,653.26	79,553,083.41	66,691,970.92	82,651,393.27
减：营业成本	五、（十二）	17,346,362.14	30,794,247.30	28,832,340.66	28,560,406.97
税金及附加	五、（十三）	3,970,854.45	9,184,087.84	8,091,501.78	1,215,710.98
销售费用					
管理费用	五、（十四）	472,589.28	1,460,337.67	1,974,946.68	2,020,261.29
财务费用	五、（十五）	-391,467.02	-17,272.13		
其中：利息费用					
利息收入	五、（十五）	393,670.10	17,541.01		
汇兑净损失（净收益以"-"号填列）					
加：其他收益	五、（十六）	23.80			
信用减值损失（损失以"-"号填列）	五、（十七）	338.50	-1,144.51		
二、营业利润（亏损以"-"号填列）		17,649,659.71	38,130,538.22	27,793,181.80	50,554,994.03
加：营业外收入	五、（十八）			20,106,267.12	
减：营业外支出					
三、利润总额（亏损总额以"-"号填列）		17,649,659.71	38,130,538.22	47,899,448.92	50,554,994.03
减：所得税费用	五、（十九）	4,412,330.06	9,532,920.68	11,974,862.24	12,638,748.51
四、净利润（净亏损以"-"号填列）		13,237,329.65	28,597,617.54	35,924,586.68	37,916,245.52

公司法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考财务报表附注

一、基本情况

1、公司概况

上海外高桥集团股份有限公司（原名上海外高桥保税区开发股份有限公司，以下简称（“本公司”或“公司”）于 1992 年 5 月 19 日经上海市建设委员会以“沪建经（92）第 435 号”文批准，由上海市外高桥保税区开发公司改制而成。1992 年 5 月 28 日，经中国人民银行上海分行以沪人金股字（92）第 37 号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A 股）股票并上市交易。

本公司于 2023 年 6 月成立全资子公司上海外高桥联壹经济发展有限公司（以下简称“联壹公司”）、上海外高桥联贰经济发展有限公司（以下简称“联贰公司”）、上海外高桥联叁经济发展有限公司（以下简称“联叁公司”）以及上海外高桥联肆经济发展有限公司（以下简称“联肆公司”）（联壹公司、联贰公司、联叁公司以及联肆公司以下合并简称“项目公司”）。注册资本均为人民币 100 万元。注册地址均为中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室。法定代表人均为李俊。统一社会信用代码分别为 91310115MACN6GQ44R 、 91310115MACN6GRK1M 、 91310115MACN6GT94A 以及 91310115MACNFUNA1G。

2024 年 3 月 20 日，本公司决定，将联壹公司 2023 年 12 月 31 日全部资本公积 126,484,308.25 元、部分盈余公积 69,107.84 元及全部未分配利润 2,871,970.60 元，转增实收资本。2024 年 3 月 26 日，联壹公司完成增资工商变更登记。本次增资后，联壹公司注册资本金额为 130,425,386.69 元。

2024 年 3 月 20 日，本公司决定，将联贰公司 2023 年 12 月 31 日全部资本公积 151,520,582.61 元、部分盈余公积 211,297.35 元及全部未分配利润 4,151,676.10 元，转增实收资本。2024 年 3 月 26 日，联贰公司完成增资工商变更登记。本次增资后，联贰公司注册资本金额为 156,883,556.06 元。

2024 年 3 月 20 日，本公司决定，将联叁公司 2023 年 12 月 31 日全部资本公积 150,457,910.42 元、部分盈余公积 34,568.42 元及全部未分配利润 2,561,115.76 元，转增实收资本。2024 年 3 月 26 日，联叁公司完成增资工商变更登记。本次增资后，联叁公司注册资本金额为 154,053,594.60 元。

2024 年 3 月 20 日，本公司决定，将联肆公司 2023 年 12 月 31 日全部资本公积 144,324,637.47 元、部分盈余公积 7,949.88 元及全部未分配利润 2,321,548.90 元，转增实收资本。2024 年 3 月 26 日，联肆公司完成增资工商变更登记。本次增资后，联肆公司注册资本金额为 147,654,136.25 元。

2024 年 3 月 31 日，联壹公司股东会决定，对联壹公司进行减资，将注册资本由人民币 130,425,386.69 元减少至人民币 1,000,000.00 元。2024 年 5 月 28 日，联壹公司完成减资工商变更登记。本次减资后，联壹公司注册资本金额为 1,000,000.00 元。

2024 年 3 月 31 日，联贰公司股东会决定，对联贰公司进行减资，将注册资本由人民币 156,883,556.06 元减少至人民币 1,000,000.00 元。2024 年 5 月 28 日，联贰公司完成减资工商变更登记。本次减资后，联贰公司注册资本金额为 1,000,000.00 元。

2024 年 3 月 31 日，联叁公司股东会决定，对联叁公司进行减资，将注册资本由人民币 154,053,594.60 元减少至人民币 1,000,000.00 元。2024 年 5 月 28 日，联叁公司完成减资工商变更登记。本次减资后，联叁公司注册资本金额为 1,000,000.00 元。

2024 年 3 月 31 日，联肆公司股东会决定，对联肆公司进行减资，将注册资本由人民币 147,654,136.25 元减少至人民币 1,000,000.00 元。2024 年 5 月 28 日，联肆公司完成减资工商变更登记。本次减资后，联肆公司注册资本金额为 1,000,000.00 元。

项目公司经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。

2、汇总经营性资产组的基本情况

汇总经营性资产组包含 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库以及 W5-5 地块 12#、13#仓库物业及相关经营业务。

W3-3 地块 8#仓库位于上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢。根据沪（2023）浦字不动产权第 516397 号反映：宗地面积为 166,448.00 平方米，建筑面积为 18,133.38 平方米。国有建设用地使用权使用期限为 2023 年 6 月 30 日起至 2058 年 5 月 25 日止。

W4-3 地块 14#仓库位于上海市浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢。根据沪（2023）浦字不动产权第 516396 号反映：宗地面积为 38,962.60 平方米，建筑面积为 41,976.30 平方米。国有建设用地使用权使用期限为 2023 年 6 月 30 日起至 2060 年 4 月 30 日止。

W5-2 地块 1#仓库位于上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢。根据沪（2023）浦字不动产权第 516395 号反映：宗地面积为 45,893.30 平方米，建筑面积为 44,884.93 平方米。国有建设用地使用权使用期限为 2023 年 6 月 30 日起至 2060 年 4 月 30 日止。

W5-5 地块 12#、13#仓库位于上海市浦东新区申东路 251 弄 2 号 1-6 幢。根据沪（2023）浦字不动产权第 516394 号反映：宗地面积为 42,193.00 平方米，建筑面积为 44,233.19 平方米。国有建设用地使用权使用期限为 2023 年 6 月 30 日起至 2060 年 4 月 30 日止。

3、本次交易情况

2023 年 7 月，本公司的子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司（以下简称“外联发公司”）与项目公司联贰公司、联叁公司、联肆公司分别签署了资产划转协议，将持有的 W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库物业资产及与物业资产相关联的租赁、债务等各项业务相关的业务合同项下的全部权利和义务划转给联贰公司、联叁公司、联肆公司，划转基准日为 2023 年 6 月 30 日；2023 年 9 月，本公司的下属公司上海市外高桥保税区三联发展有限公司（以下简称“三联发公司”）与项目公司

联壹公司签署了资产划转协议，将持有的 W3-3 地块 8#仓库物业资产及与物业资产相关联的租赁、债务等各项业务相关的业务合同项下的全部权利和义务划转给项目公司联壹公司，划转基准日为 2023 年 6 月 30 日（以上权利和义务合称“交易标的”）。2023 年 11 月，外联发公司、三联发公司与项目公司完成了产权变更。上述交易完成后，本公司以交易标的用于公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）的发行。

华安基金管理有限公司（以下简称“华安基金”）拟作为基金管理人设立基础设施基金，拟由其全资子公司华安未来资产管理（上海）有限公司（以下简称“华安资产”）发起设立专项资产计划（以下简称“专项计划”）。基础设施基金于上海证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将交易标的注入专项计划，并最终实现注入基础设施基金之目的。

二、财务报表编制基础

本公司管理层为附注一中所述汇总经营性资产组和交易目的编制了本备考财务报表，以反映汇总经营性资产组 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月期间的经营成果。

本备考报表仅供反映本汇总经营性资产组于本备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以汇总经营性资产组为标的申请发行封闭式基础设施证券投资基金产品之目的而编制，不适用于其他目的。基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的财务报表项目附注。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

本备考财务报表 2021 年至 2022 年末各时点的资产、负债以外联发公司、三联发公司在财务报表基准日账载资产、负债为基础编制，2023 年末及 2024 年 6 月末以项目公司财务报表基准日账载资产、负债为基础，并基于外联发公司、三联发公司及项目公司历史会计记录，按照下述编制基础及附注三所述重要会计政策进行编制。

1、在编制备考资产负债表时

（1）2021 年末及 2022 年末货币资金按照本汇总经营性资产组各期末预收租金和租赁押金计量，2023 年末及 2024 年 6 月末货币资金按照项目公司财务报表基准日账载金额计量；

（2）本次交易中汇总经营性资产组中物业资产，即投资性房地产，按照其于外联发公司、三联发公司以及项目公司的账面价值反映；

（3）汇总经营性资产组，在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来款项包括应付账款、预收账款、其他应付款，按照其于外联发公司、三联发公司以及项目公司的账面价值反映；

（4）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为所有者权益。

2、在编制备考利润表时

（1）汇总经营性资产组的营业收入依据租赁合同、租赁期限以及实际履行情况确定；

（2）汇总经营性资产组的成本及间接费用：

划转基准日前：无法明确区分的同时为交易标的和非交易标的发生的成本及间接费用，先考虑按照工程量进行分摊，无法按照工程量分摊的，再按照交易标的与非交易标的的建筑面积比例进行分摊。划转基准日后：依据项目公司账面金额确定；

（3）税金及附加中的教育费附加、地方教育费附加以及城建税确定方式为：划转基准日前依据汇总经营性资产组的收入和成本测算应缴纳的增值税以及教育费附加、地方教育费附加、城建税的税率来计算确定，划转基准日后依据项目公司账面金额确定；房产税与土地使用税依据各期实际申报缴纳金额确定；

（4）划转基准日前：所得税费用以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据模拟列示。划转基准日后：依据项目公司账面金额确定。

三、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

以人民币为记账本位币。

3、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

5、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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。

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当期损益的金融资产

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，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分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。

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。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司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，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。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。

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。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、6。

（5）金融资产减值

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；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用

损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的应收账款
- 应收账款组合 2：房地产业务形成的应收账款
- 应收账款组合 3：贸易物流业务形成的应收账款
- 应收账款组合 4：其他业务形成的应收账款

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收外高桥合并范围内关联方形成的其他应收款
- 其他应收款组合 2：应收押金和保证金
- 其他应收款组合 3：应收备用金
- 其他应收款组合 4：应收出口退税款
- 其他应收款组合 5：应收房地产业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 6：应收贸易物流业务形成的其他款项
- 其他应收款组合 7：应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

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，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：其他权益工具投资、其他非流动金融资产等。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有

重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、12。

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。

8、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类　别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物			
其中：框架结构－高层	45	5	2.11
框架结构－多层	25-35	5	3.80-2.71
框、钢混合结构－多层	30	5	3.17
钢结构－单层	20	5	4.75
通用机器设备	10	5	9.50
专用机械设备	6-10	5	15.83-9.5
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	3-5		33.33-20.00
固定资产装修	5		20.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、12。

（4）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

9、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、12。

10、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入

当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

11、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类　别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	直线法	
软件	5 年	直线法	

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、12。

12、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

14、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，

并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

15、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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：

①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。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、5（5））。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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

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：

房地产租赁：具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

16、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本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：

①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；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③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。摊

销期限不超过一年则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：

①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；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

17、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未

来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，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，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，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

18、租赁

本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人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。本公司作为出租人取得的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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。取得的与经营租赁有关的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。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

四、税项

主要税种及税率

税　种	计税依据	法定税率（%）
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	5、6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋的计税余值或租金收入	1.2 或 12
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	3 元/平方米/年
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	2、3

五、备考财务报表重要项目附注

（一）货币资金

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
库存现金				
银行存款	83,715,208.77	49,779,500.41	29,431,640.00	29,339,512.15
其中：应收利息	16,717.81	7,718.42		
其他货币资金				
合　计	83,715,208.77	49,779,500.41	29,431,640.00	29,339,512.15

注：期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项；期末无存放在境外的款项；本期无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

（二）应收账款

（1）按账龄披露

账　龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内	1,006,267.55	1,430,633.94		
减：坏账准备	805.01	1,144.51		
合　计	1,005,462.54	1,429,489.43		

（2）按坏账计提方法分类披露

类　别	2024.6.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备	1,006,267.55	100.00	805.01		1,005,462.54
其中：					
应收房地产业务形成的应收账款	1,006,267.55	100.00	805.01	0.08	1,005,462.54
合　计	1,006,267.55	100.00	805.01		1,005,462.54

（续上表）

类　别	2023.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备	1,430,633.94	100.00	1,144.51		1,429,489.43
其中：					
应收房地产业务形成的应收账款	1,430,633.94	100.00	1,144.51	0.08	1,429,489.43
合　计	1,430,633.94	100.00	1,144.51		1,429,489.43

（3）计提、收回或转回的坏账准备情况

	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
期初余额	1,144.51			
本期计提	730.82	1,144.51		
本期收回或转回	-1,070.32			
本期核销				
期末余额	805.01	1,144.51		

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账　龄	2024.6.30			2023.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金　额	比例（%）		金　额	比例（%）	
1 年以内	44,451.66	100.00		94,237.49	100.00	

（续上表）

账　龄	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金　额	比例（%）		金　额	比例（%）	
1 年以内						

（四）其他应收款

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
其他应收款项	647,200.00	16,811,362.21		

（1）其他应收款项按账龄披露

账　龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内	647,200.00	16,811,362.21		
减：坏账准备				
合　计	647,200.00	16,811,362.21		

（2）其他应收款项按款项性质披露

项　目	2024.6.30			2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金	647,200.00		647,200.00			
代收款				16,811,362.21		16,811,362.21
合　计	647,200.00		647,200.00	16,811,362.21		16,811,362.21

（五）其他流动资产

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
待抵扣进项税	5,481,625.57	5,433,196.90		

（六）投资性房地产

1．投资性房地产情况

项　目	2023.12.31	本期增加		本期减少		2024.6.30
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处　置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	825,002,508.59					825,002,508.59
其中：1、房屋、建筑物	480,907,999.24					480,907,999.24
2、土地使用权	344,094,509.35					344,094,509.35
二、累计折旧和累计摊销合计	259,090,953.43	13,772,548.56				272,863,501.99
其中：1、房屋、建筑物	190,903,479.76	9,932,438.52				200,835,918.28
2、土地使用权	68,187,473.67	3,840,110.04				72,027,583.71
三、投资性房地产账面净值合计	565,911,555.16					552,139,006.60
其中：1、房屋、建筑物	290,004,519.48					280,072,080.96
2、土地使用权	275,907,035.68					272,066,925.64
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	565,911,555.16					552,139,006.60
其中：1、房屋、建筑物	290,004,519.48					552,139,006.60
2、土地使用权	275,907,035.68					552,139,006.60

（续上表）

项　目	2022.12.31	本期增加		本期减少		2023.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处　置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	821,185,365.73	3,817,142.86				825,002,508.59
其中：1、房屋、建筑物	478,749,946.02	2,158,053.22				480,907,999.24
2、土地使用权	342,435,419.71	1,659,089.64				344,094,509.35
二、累计折旧和累计摊销合计	231,768,127.46	27,322,825.97				259,090,953.43
其中：1、房屋、建筑物	171,224,980.01	19,678,499.75				190,903,479.76
2、土地使用权	60,543,147.45	7,644,326.22				68,187,473.67
三、投资性房地产账面净值合计	589,417,238.27					565,911,555.16
其中：1、房屋、建筑物	307,524,966.01					290,004,519.48
2、土地使用权	281,892,272.26					275,907,035.68
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	589,417,238.27					565,911,555.16

项　目	2022.12.31	本期增加		本期减少		2023.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处　置	转为自用房地产	
其中：1、房屋、建筑物	307,524,966.01					290,004,519.48
2、土地使用权	281,892,272.26					275,907,035.68

（续上表）

项　目	2021.12.31	本期增加		本期减少		2022.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处　置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	821,185,365.73					821,185,365.73
其中：1、房屋、建筑物	478,749,946.02					478,749,946.02
2、土地使用权	342,435,419.71					342,435,419.71
二、累计折旧和累计摊销合计	204,519,391.89	27,248,735.57				231,768,127.46
其中：1、房屋、建筑物	151,608,606.04	19,616,373.97				171,224,980.01
2、土地使用权	52,910,785.85	7,632,361.60				60,543,147.45
三、投资性房地产账面净值合计	616,665,973.84					589,417,238.27
其中：1、房屋、建筑物	327,141,339.98					307,524,966.01
2、土地使用权	289,524,633.86					281,892,272.26
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	616,665,973.84					589,417,238.27
其中：1、房屋、建筑物	327,141,339.98					307,524,966.01
2、土地使用权	289,524,633.86					281,892,272.26

（续上表）

项　目	2020.12.31	本期增加		本期减少		2021.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处　置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	821,185,365.73					821,185,365.73
其中：1、房屋、建筑物	478,749,946.02					478,749,946.02
2、土地使用权	342,435,419.71					342,435,419.71
二、累计折旧和累计摊销合计	177,270,656.32	27,248,735.57				204,519,391.89
其中：1、房屋、建筑物	131,992,232.07	19,616,373.97				151,608,606.04
2、土地使用权	45,278,424.25	7,632,361.60				52,910,785.85
三、投资性房地产账面净值合计	643,914,709.41					616,665,973.84
其中：1、房屋、建筑物	346,757,713.95					327,141,339.98

项　目	2020.12.31	本期增加		本期减少		2021.12.31
		购置或计提	存货\固定资产\在建工程转入	处 置	转为自用房地产	
2、土地使用权	297,156,995.46					289,524,633.86
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
五、投资性房地产账面价值合计	643,914,709.41					616,665,973.84
其中：1、房屋、建筑物	346,757,713.95					327,141,339.98
2、土地使用权	297,156,995.46					289,524,633.86

（七）应付账款

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
工程款	495,925.35	7,024,417.99	775,143.30	775,143.30
维修基金	2,360,329.16	2,360,329.16	2,360,329.16	2,360,329.16
运营管理费	2,530,580.30	2,580,899.76		
合　计	5,386,834.81	11,965,646.91	3,135,472.46	3,135,472.46

账龄超过 1 年的重要应付账款：无。

（八）预收款项

账　龄	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内	4,791,385.20	3,128,211.89	4,835,028.15	4,742,900.30

截至 2024 年 6 月 30 日，无账龄超过 1 年的重要预收款项。

（九）应付职工薪酬

1．应付职工薪酬列示

项　目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.6.30
职工薪酬	9,934.44	434,373.44	431,894.74	12,413.14

（续上表）

项　目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
职工薪酬		1,225,178.49	1,215,244.05	9,934.44

（续上表）

项　目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31
职工薪酬		1,803,781.22	1,803,781.22	

（续上表）

项　目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
职工薪酬		1,747,749.06	1,747,749.06	

（十）应交税费

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
增值税	507,015.16	2,746,640.04	2,089,343.68	854,042.73
企业所得税	1,976,434.43	4,410,123.67	2,993,715.57	3,159,687.13
代扣代缴个人所得税	718.01	2,138.15		
城市维护建设税	25,434.57	191,071.83	104,467.18	42,702.14
土地使用税	120,837.68	40,279.23	120,837.98	120,837.98
教育费附加（含地方教育费附加）	25,434.58	191,071.82	104,467.20	42,702.14
房产税	1,732,505.26	577,501.76	1,724,489.26	
其他税费	14,498.11	440,358.23		
合　计	4,402,877.80	8,599,184.73	7,137,320.87	4,219,972.12

（十一）其他应付款

类　别	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
其他应付款项	610,202,114.54	25,739,690.03	24,596,611.85	24,596,611.85

其他应付款项

（1）按款项性质列示

项　目	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
减资款	585,016,673.60			
押金、保证金	25,181,302.43	24,925,461.66	24,596,611.85	24,596,611.85
其他	4,138.51	814,228.37		
合　计	610,202,114.54	25,739,690.03	24,596,611.85	24,596,611.85

（2）截至 2024 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的重要其他应付款：

项　目	期末余额	未偿还或未结转的原因
罗集帝物流（上海浦东）有限公司	11,189,349.92	租赁押金
上海创元集装箱仓储有限公司	6,121,487.70	租赁押金
中外运普菲斯物流（上海）有限公司	5,503,557.60	租赁押金
上海外高桥医药分销中心有限公司	946,908.09	租赁押金
合　计	23,761,303.31	

（十二）营业收入、营业成本

项　目	2024 年 1-6 月		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	39,047,655.26	17,346,382.14	79,553,083.41	30,794,247.30
2、其他业务				
合　计	39,047,655.26	17,346,382.14	79,553,083.41	30,794,247.30

（续上表）

项　目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	66,691,970.92	28,832,340.66	82,651,393.27	28,860,406.97
2、其他业务				
合　计	66,691,970.92	28,832,340.66	82,651,393.27	28,860,406.97

（十三）税金及附加

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
教育费附加	71,577.56	221,037.70	213,057.85	219,707.72
地方教育费附加	47,718.39	147,358.47	142,038.56	146,471.81
城市维护建设税	119,295.96	368,396.16	355,096.40	366,179.53
房产税	3,465,010.52	6,900,629.07	6,897,957.05	
土地使用税	241,675.36	483,351.82	483,351.92	483,351.92
印花税	25,576.66	1,063,314.62		
合　计	3,970,854.45	9,184,087.84	8,091,501.78	1,215,710.98

（十四）管理费用

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	434,373.44	1,225,178.49	1,803,781.22	1,747,749.06
中介费	37,735.84	179,245.29		
证照资料费	480.00	8,250.00		
软件费		36,303.52	151,620.74	250,345.05
通讯费		4,716.42	12,700.92	15,125.31
会务费		6,643.95	6,843.80	7,061.87
合　计	472,589.28	1,460,337.67	1,974,946.68	2,020,281.29

（十五）财务费用

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
减：利息收入	393,670.10	17,541.01		
手续费及其他	2,203.08	268.88		
合　计	-391,467.02	-17,272.13		

（十六）其他收益

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
代扣代缴个人所得税手续费返还	23.80			

（十七）信用减值损失（损失以“-”号填列）

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
坏账损失	339.50	-1,144.51		

（十八）营业外收入

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
违约金			20,106,267.12	

注：2022 年度违约金系按照租赁合同条款，日立物流（上海浦东）有限公司提前退租部分租赁面积而支付的违约金。

（十九）所得税费用

1．所得税费用明细

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	4,412,330.06	9,532,920.68	11,974,862.24	12,638,748.51

2．所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项　目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
利润总额	17,649,659.71	38,130,538.22	47,899,448.92	50,554,994.03
按适定/适用税率计算的所得税费用	4,412,414.93	9,532,634.56	11,974,862.24	12,638,748.51
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	-84.87	286.12		
合　计	4,412,330.06	9,532,920.68	11,974,862.24	12,638,748.51

六、或有事项

截至资产负债表日，本汇总经营性资产组无需披露的或有事项。

七、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止，本汇总经营性资产组不存在应披露的资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

截至资产负债表日，本汇总经营性资产组不存在应披露的其他重要事项。

九、关联方关系及其交易

（一）本汇总经营性资产组的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质
上海外高桥集团股份有限公司	中国上海	房地产、仓储、贸易物流等业务

（二）子公司情况

无。

（三）合营企业、联营企业情况

无。

（四）其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
上海外高桥物业管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发商务咨询有限公司	同受最终控股公司控制
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥集团财务有限公司	受同一母公司控制
上海外高桥保税区联合发展有限公司	受同一母公司控制
上海畅联国际物流股份有限公司	本集团的联营企业
上海畅链进出口有限公司	本集团联营企业的子公司
上海外高桥医药分销中心有限公司	本集团的联营企业
李俊	法定代表人

注 1：本集团指上海外高桥集团股份有限公司及其附属公司。

（五）关联交易情况

1、采购商品、接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥物业管理有限公司	物业服务	55,249.99	776,525.88	1,180,937.68	1,233,408.99
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理费	2,340,705.87	2,367,910.31		

2、关联租赁情况

①公司出租

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益			
		2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海畅联国际物流股份有限公司	仓库	2,970,145.44	5,940,290.89	5,940,290.90	5,975,986.82
上海外高桥医药分销中心有限公司	仓库	1,822,071.82	3,622,401.03	3,622,563.91	3,650,217.06
上海畅链进出口有限公司	仓库	1,567,681.86	3,135,363.71	3,135,363.71	3,135,363.71

3、其他关联交易

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥集团财务有限公司	利息收入	393,670.10	17,541.01		

（六）关联方应收应付款项

1、应收关联方款项

项目名称	关联方	2024.6.30		2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
		账面余额	坏账准备			
应收账款						
	上海外高桥医药分销中心有限公司	1,006,267.55	805.01			
其他应收款						
	上海外高桥物业管理有限公司	647,200.00				
	上海外高桥保税区联合发展有限公司			16,811,362.21		
货币资金	上海外高桥集团财务有限公司	43,334,456.67		49,771,781.99		

项目名称	关联方	2024.6.30		2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
		账面余额	坏账准备			
货币资金-应收利息	上海外高桥集团财务有限公司	16,717.81		7,718.42		

2、应付关联方款项

项目名称	关联方	2024.6.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
应付账款					
	上海外联发商务咨询有限公司	2,481,148.23	2,510,143.46		
	上海外高桥物业管理有限公司	49,432.07	70,756.30		
其他应付款					
	上海外高桥集团股份有限公司	585,016,673.60			
	上海外高桥医药分销中心有限公司	946,908.09	946,908.09	946,908.09	946,908.09
	李俊	239.88	240.00		
	上海市外高桥保税区三联发展有限公司		810,089.74		
预收账款					
	上海畅联国际物流股份有限公司				503,358.36
	上海畅链进出口有限公司				261,280.31
	上海外高桥医药分销中心有限公司			602,838.88	602,838.88

十、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十一、备考财务报表的批准

本备考财务报表及备考财务报表附注业经本公司管理层于 2024 年 9 月 27 日批准报出。

上海外高桥集团股份有限公司

2024 年 9 月 27 日

附件三、基金可供分配金额测算报告

华安外高桥仓储物流
封闭式基础设施证券投资基金
2024 年 7-12 月、2025 年度
备考合并可供分配金额测算报告审核报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目　录

审核报告	1
预测备考合并利润表	2
预测备考合并现金流量表	3
备考合并可供分配金额计算表	4
备考合并可供分配金额测算报告附注	5-35

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

审核报告

致同审字（2024）第 310A028431 号

华安基金管理有限公司：

我们审核了后附的华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“外高桥基础设施基金”）的基金管理人华安基金管理有限公司（以下简称“华安基金”）按照后附的备考合并可供分配金额测算报告附注二所述的编制基础编制的 2024 年 7-12 月及 2025 年度预测备考合并利润表、预测备考合并现金流量表、备考合并可供分配金额计算表及相关附注（以下统称“备考合并可供分配金额测算表”）。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》。外高桥基础设施基金的基金管理人华安基金对备考合并可供分配金额测算表及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的备考合并可供分配金额测算报告附注三及四所述的基本假设与特定假设中披露。

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备考合并可供分配金额测算表提供合理基础。我们认为，备考合并可供分配金额测算表是在这些假设的基础上恰当编制的。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供外高桥基础设施基金的基金管理人华安基金本次向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请公开发行基础设施基金份额之目的使用，不得用作任何其他目的。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 王龙旷

中国注册会计师 陈琳

中国·北京

二〇二四年十月十八日

预测备考合并利润表

编制单位：长安基金管理有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2024年7-12月预测	2025年度预测
一、营业总收入		40,157,844.80	82,333,993.52
其中：营业收入	七、1	40,157,844.80	82,333,993.52
利息收入			
减：营业成本	七、2	29,676,527.27	59,467,121.58
利息支出	七、5	917,952.51	1,880,265.05
税金及附加	七、3	4,207,125.67	8,440,296.93
管理人报酬	七、4	1,094,115.00	2,188,229.99
托管费	七、4	54,705.75	109,411.50
销售费用			
管理费用			
其他费用	七、4	300,000.00	600,000.00
财务费用			
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益(损失以"-"号填列)			
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)			
信用减值损失(损失以"-"号填列)			
资产减值损失(损失以"-"号填列)			
资产处置收益(损失以"-"号填列)			
二、营业利润(亏损以"-"号填列)		3,907,418.60	9,648,668.47
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)		3,907,418.60	9,648,668.47
减：所得税费用	七、7	1,313,484.42	2,954,456.53
四、净利润(净亏损以"-"号填列)		2,593,934.18	6,694,211.94
五、综合收益总额		2,593,934.18	6,694,211.94

基金管理人负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：陈松一

预测备考合并现金流量表

编制单位：华安基金管理有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2024年7-12月预测	2025年度预测
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		38,980,665.62	89,744,052.93
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		16,717.81	-
经营活动现金流入小计		**38,997,383.43**	**89,744,052.93**
购买商品、接受劳务支付的现金		2,814,210.35	5,136,833.67
支付给职工以及为职工支付的现金		16,551.77	-
支付的各项税费		11,139,328.98	20,291,110.70
支付其他与经营活动有关的现金		4,282,153.47	4,597,306.17
经营活动现金流出小计		**18,252,244.57**	**30,025,250.54**
经营活动产生的现金流量净额	七、8	**20,745,138.86**	**59,718,802.39**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		423,399,832.09	-
支付其他与投资活动有关的现金		585,016,673.60	-
投资活动现金流出小计		**1,008,416,505.69**	-
投资活动产生的现金流量净额		**-1,008,416,505.69**	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
发行基金份额收到的现金		1,094,114,996.65	-
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		**1,094,114,996.65**	-
偿还债务支付的现金			
偿还利息支付的现金			
向基金份额持有人分配支付的现金		-	27,536,524.06
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	**27,536,524.06**
筹资活动产生的现金流量净额	七、9	**1,094,114,996.65**	**-27,536,524.06**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		**106,443,629.82**	**32,182,278.33**
加：期初现金及现金等价物余额		-	106,443,629.82
六、期末现金及现金等价物余额		**106,443,629.82**	**138,625,908.15**

基金管理人负责人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

备考合并可供分配金额计算表

编制单位：华安基金管理有限公司

单位：人民币元

项　目	附注	2024年7-12月预测	2025年度预测
一、合并净利润		2,593,934.18	6,694,211.94
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润		29,510,277.32	59,392,402.38
折旧和摊销		27,278,840.39	54,557,680.80
利息支出		917,952.51	1,880,265.05
所得税费用		1,313,484.42	2,954,456.53
三、其他调整	七、10	-4,567,687.44	-6,367,811.93
基础设施基金发行份额募集的资金		1,094,114,996.65	
取得借款收到的本金			
偿还借款本金支付的现金		-585,016,673.60	
购买基础设施项目的支出		-507,098,323.05	
其他资本性支出			
基础设施项目资产的公允价值变动损益			
基础设施项目资产减值准备的变动			
基础设施项目资产的处置利得或损失			
处置基础设施项目资产取得的现金			
应收和应付项目的变动		-6,294,302.99	166,574.33
支付的利息及所得税费用		-2,231,436.93	-4,834,721.58
未来合理的相关支出预留		-2,833,332.72	-1,699,664.68
其中：重大资本性支出		-833,332.72	-1,699,664.68
预留不可预见费用		-2,000,000.00	
未来合理期间内的运营费用			
使用上期预留资金支付本期费用			
期初现金余额		4,791,385.20	
其他调整项目			
四、可供分配金额		27,536,524.06	59,718,602.39

基金管理人负责人：朱学华　　主管会计工作负责人：朱学华　　会计机构负责人：陈松一

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

备考合并可供分配金额测算报告附注

重要提示：本备考合并可供分配金额测算报告是华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的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”）在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，预测的可供分配金额存在无法实现的风险。

一、基金简介

1、基金基本情况

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）拟由华安基金依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》和其他有关法律法规及监管政策的规定以及《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“《基金合同》”）的约定负责公开募集。本基金是契约型、封闭式基金，除基金合同另有约定外，本基金存续期限为基金合同生效日起 36 年，首次设立采用向战略投资者定向配售、向网下投资者询价配售及向公众投资者定价发售相结合的募集方式，拟募集资金为人民币【10.94】亿元（实际募集规模根据本基金询价发行结果确定）。本基金拟于成立后在上海证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为华安基金管理有限公司，基金托管人为中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”）。

本基金拟认购华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）的全部资产支持证券。专项计划向上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“原始权益人”）收购上海外高桥联壹经济发展有限公司、上海外高桥联贰经济发展有限公司、上海外高桥联叁经济发展有限公司、上海外高桥联肆经济发展有限公司（以下合并简称“项目公司”）的全部股权，专项计划通过项目公司持有 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库以及 W5-5 地块 12#、13#仓库项目（以下合并简称“基础设施项目”）。

2、基础设施项目的基本情况

项目公司名称	成立日期	注册资本	所持有基础设施资产	所持有基础设施资产建筑面积	所持有基础设施资产位置
上海外高桥联壹经济发展有限公司	2023 年 6 月 13 日	100 万人民币	W3-3 地块 8#仓库	18,133.38 平方米	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢
上海外高桥联贰经济发展有限公司	2023 年 6 月 13 日	100 万人民币	W4-3 地块 14#仓库	41,976.30 平方米	上海市浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢
上海外高桥联叁经济发展有限公司	2023 年 6 月 13 日	100 万人民币	W5-2 地块 1#仓库	44,884.93 平方米	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢

上海外高桥联肆经济发展有限公司	2023 年 6 月 15 日	100 万人民币	W5-5 地块 12#、13#仓库	44,233.19 平方米	上海市浦东新区申东路 251 弄 2 号 1-6 幢

二、编制基础

本备考合并可供分配金额测算报告（以下简称“本报告”）是根据原始权益人提供的本基金所投资的基础设施项目备考汇总财务报表所反映的历史经营业绩为基础，在充分考虑第三方评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）提供的类似项目发展经验及该区域仓储物流的市场状况以及附注三和附注四所述的基本假设和特定假设，本着谨慎的原则，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》编制。编制备考合并可供分配金额测算报告所依据的重要会计政策及会计估计详见附注五。备考合并可供分配金额测算报告的预测期为 2024 年 7-12 月和 2025 年度。

本备考合并可供分配金额测算报告由华安基金于 2024 年 10 月 18 日批准报出。华安基金确认截至本备考合并可供分配金额测算报告批准报出日止，编制备考合并可供分配金额测算报告所依据的各项假设依然适当。

本备考合并可供分配金额测算报告仅供华安基金本次向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请公开发行基础设施基金份额之目的使用。

三、基本假设

以下是本基金在预测期内编制备考合并可供分配金额测算报告时采用的基本假设，这些基本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，因此备考合并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:

1、本基金运营所在国家或地方的相关政治、法律、法规、政策及经济环境在 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日（即备考合并可供分配金额测算报告预测期间，以下简称“预测期”）内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化。

2、本基金的运营及项目公司的基础设施项目资产在预测期内不会因任何不可抗力事件或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、供应短缺、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响，同时，项目公司拥有的基础设施项目资产的实际使用状况不会出现重大不利情况等。

3、本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化，本基金及项目公司目前采用的重要会计政策及会计估计详见附注五。

4、预测期内本基金管理人董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定性。

5、预测期内相关税法规定不会发生重大变化，公募基金及项目公司层面适用的主要税种及税率详见附注六。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税。

四、特定假设

1、假定本基金于 2024 年 7 月 1 日成立，募集资金总计【10.94】亿元，预测期内无其他新增募集资金。

2、募集资金拟用于向上海外高桥集团股份有限公司支付购买项目公司的股权转让款、债权转让款及预留本基金运行所必需的现金储备。

3、在收购项目公司股权前后，本基金与项目公司均不受同一方或相同的多方最终控制，本次收购为非同一控制下企业合并。本基金在合并中取得的项目公司具有投入、实质性的加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入，该基础设施资产组合构成业务。

4、本基金预测期内假定不会出现因为租户违约或提前退租而向租户收取的违约金或其他产生营业外收入的情况。

5、资产支持专项计划和公募基金的管理人报酬以及托管费确定方法在预测期内保持不变。

6、基础设施项目资产在预测期内不会发生减值。

7、预测期内无基础设施项目资产的处置情况。

8、预测期内，项目公司在预测期期初持有的货币资金，其中属于预收租金部分，参与基金分配，其余部分拟用于项目公司运营管理，不参与本基金分配。

9、预测期内无其他基础设施基金发行募集资金的情况及购买基础设施项目的情况。

五、重要会计政策及会计估计

1、会计期间

本基金会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本备考合并可供分配金额测算报告的预测期限为 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

2、记账本位币

人民币为本基金经营所处的主要经济环境中的货币，本基金以人民币为记账本位币。本基金编制本备考合并可供分配金额测算报告时所采用的货币为人民币。

3、营业周期

本基金以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债流动性的划分标准。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。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。

5、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本基金拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本基金将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本基金综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本基金编制。在编制合并财务报表时，本基金和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本基金的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本基金所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲

减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

（5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本基金将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;

②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;

③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;

④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理:

①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。

在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本基金持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、外币业务

本基金发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

8、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认:

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本基金在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本基金将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产:

- 本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标;
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本基金将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:

- 本基金管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标;
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本基金将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本基金将部分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。

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。

但是，对于非交易性权益工具投资，本基金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，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。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。

管理金融资产的业务模式，是指本基金如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本基金所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本基金以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本基金对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本基金对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本基金改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本基金的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

财务担保合同

财务担保合同不属于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，在初始确认时按公允价值计量，随后按照采用预期信用损失模型确定的预计负债的损失准备以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额两者之中的较高者进行后续计量。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债:

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本基金不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本基金自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本基金自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本基金的金融负债；如果是后者，该工具是本基金的权益工具。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五、9。

（5）金融资产减值

本基金以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

- 以摊余成本计量的金融资产;
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资;
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产;

- 租赁应收款;
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本基金考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本基金对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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。

在计量预期信用损失时，本基金需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本基金对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本基金依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本基金始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下:

A、应收票据

- 应收票据组合 1: 银行承兑汇票
- 应收票据组合 2: 商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1: 应收合并范围内关联方形成的应收账款
- 应收账款组合 2: 房地产业务形成的应收账款
- 应收账款组合 3: 其他业务形成的应收账款

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本基金依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下:

其他应收款组合 1: 应收合并范围内关联方形成的其他应收款

其他应收款组合 2: 应收押金和保证金

其他应收款组合 3: 应收备用金

其他应收款组合 4: 应收房地产业务形成的其他款项

其他应收款组合 5: 应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款，本基金通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本基金按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型,通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本基金通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本基金考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本基金考虑的信息包括:

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况;
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化;
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化;
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本基金的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本基金以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本基金可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本基金确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本基金在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 本基金出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本基金在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本基金在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本基金确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本基金收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本基金已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

9、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本基金假定该交易在相

关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本基金在计量日能够进入的交易市场。本基金采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本基金采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本基金采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本基金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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

10、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。本基金投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本基金投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照以下方式，按期计提折旧或摊销：

类别	使用年限（年）	残值率（%）
房屋及建筑物		
其中：框架结构－高层	45	5
框架结构－多层	25-35	5
框、钢混合结构－多层	30	5
钢结构－单层	20	5
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	0

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注五、15。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益

时，应当终止确认该项投资性房地产。

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。

11、固定资产

（1）固定资产确认条件

本基金固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本基金固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本基金采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本基金确定各类固定资产的年折旧率如下:

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物			
其中：框架结构－高层	45	5	2.11
框架结构－多层	25-35	5	3.80-2.71
框、钢混合结构－多层	30	5	3.17
钢结构－单层	20	5	4.75
办公及其他设备	3-5		33.33-20.00
固定资产装修	5		20.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、15。

（4）每年年度终了，本基金对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

12、在建工程

本基金在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注五、15。

13、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本基金发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本基金购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本

化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

14、无形资产

本基金无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下:

类　别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	土地使用权剩余使用年限	直线法	
软件	5 年	直线法	

本基金于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注五、15。

15、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定:

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本基金以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本基金将其账面价值减记至可

收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本基金确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、长期待摊费用

本基金发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

17、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本基金在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本基金设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分:

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本基金将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

本基金向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本基金不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本基金确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本基金向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

18、收入

（1）一般原则

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本基金属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务:

①客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本基金履约过程中在建的商品。

③本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本基金在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本基金会考虑下列迹象:

①本基金就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本基金已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本基金已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本基金已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本基金已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参

见附注五、8（5））。本基金拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

与本基金取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

房地产租赁：具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

19、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本基金不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本基金将其作为合同取得成本确认为一项资产。本基金为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本基金将其作为合同履约成本确认为一项资产:

①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;

②该成本增加了本基金未来用于履行履约义务的资源;

③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。当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本基金对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失:

①本基金因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

20、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本基金根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认:该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本基金对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本基金对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间

很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示:

（1）本基金内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利;

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本基金内同一纳税主体征收的所得税相关。

21、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本基金作为承租人或出租人评估合同中的客户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，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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，则本基金认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本基金作为出租人

本基金作为出租人时，将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本基金按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。本基金作为出租人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。本基金作为出租人取得的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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本基金在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。取得的与经营租赁有关的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。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本基金将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本基金分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本基金自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本基金按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

22、基金的收益分配政策

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；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

六、税项

1、公募基金及专项计划适用税种及税率

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]40 号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及专项计划的主要税项列示如下：

（1）资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

（2）对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股票的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（3）本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照应纳流转税额的适用比例计算缴纳，分别为 7%、3%和 2%。

2、项目公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率（%）
企业所得税	应纳税所得额	25
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	5、6、9、13
房产税	房屋的计税余值或租金收入	1.2 或 12
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	3 元/平方米/年
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2

七、备考合并可供分配金额测算报告项目说明

1、营业收入

1.1 预测营业收入构成

预测备考合并利润表中营业收入为租金收入。预测数据如下:

项目	2024 年 7-12 月	2025 年度
租金收入	40,157,844.80	82,333,993.52

1.2 预测营业收入假设

预测的营业收入指预测期内基础设施项目资产对外出租产生的租金收入。对于已有租约部分，按照租赁合同约定的租金水平和租赁期间计算租金收入；对于未签约部分按照预测的市场租金、出租率情况等计算租金收入。

1.2.1 市场租金预测

预测基础设施项目市场租金时采用比较法，选择较为接近的可比仓储实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得出基础设施项目截至 2024 年 6 月 30 日时点含税市场租金如下:

物业名称	含税市场租金（元/平方米/月）
W3-3 地块 8#仓库	108.00
W4-3 地块 14#仓库	50.00
W5-2 地块 1#仓库	45.00
W5-5 地块 12#、13#仓库	45.00

1.2.2 出租率预测

截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库的出租率为 100%，W4-3 地块 14#仓库的出租率为 100%，W5-2 地块 1#仓库的出租率为 100%，W5-5 地块 12#、13#仓库的出租率为 85.07%。经对该区域市场供需情况和市场出租率情况的研究、原始权益人旗下主要持有的仓储物流项目的出租率分析以及对基础设施项目历史出租率的分析，预计预测期内项目出租率如下:

物业名称	2024 年 7-12 月	2025 年度
W3-3 地块 8#仓库	100%	100%
W4-3 地块 14#仓库	100%	100%
W5-2 地块 1#仓库	100%	95%
W5-5 地块 12#、13#仓库	85%	90%

1.2.3 市场租金增长率预测

根据市场调研，以戴德梁行之房地产市场研究数据为依据，基于谨慎考虑，预测基础设施项目市场租金增长率如下:

物业名称	2024 年 7-12 月	2025 年度
W3-3 地块 8#仓库	0%	1.0%
W4-3 地块 14#仓库	0%	1.0%
W5-2 地块 1#仓库	0%	1.0%
W5-5 地块 12#、13#仓库	0%	1.0%

2、营业成本

营业成本包括投资性房地产折旧摊销额、运营管理费、保险费以及空置房管理费等。营业成本的具体明细如下:

项目	2024 年 7-12 月	2025 年度
折旧摊销额	27,278,840.39	54,557,680.80
运营管理费	2,273,085.55	4,660,414.72
保险费	86,839.62	173,679.25
空置房管理费	37,761.71	75,346.81
合计	29,676,527.27	59,467,121.58

2.1 本基金存续期间的合并财务报表中，以基金购买日项目公司投资性房地产的公允价值为购置成本，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产预计剩余使用寿命内计提折旧额。

2.2 运营管理费根据《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于外高桥物流园区（二期）W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库项目之运营管理协议》的约定进行测算；假设预测期内不产生绩效运营管理费，预测期内含税运营管理费均按当期营业收入的 6%进行测算。

2.3 保险费包含财产一切险、公众责任险，本次测算中，2024 年 7-12 月与 2025 年度项目公司保险费用（不含税）分别按照 8.68 万元、17.37 万元计算。

2.4 空置房管理费

根据项目公司提供的过往经营数据及物业管理合同的记载，基础设施项目资产已出租部分的物业管理费用由租户自行承担。空置部分的物业管理费由项目公司承担，其标准为 1 元/平方米/月。该项费用会在物业产生空置情况下计取。

3、税金及附加

税金及附加主要包含房产税、城镇土地使用税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税等。其中，房产税、土地使用税根据项目公司当地税收规定测算得出。租赁业务印花税按含税租金收入的 0.1%计算。预测期内税金及附加的发生额分别如下:

项目	2024 年 7-12 月	2025 年度
房产税	3,465,010.52	6,930,021.04
城镇土地使用税	241,675.36	483,350.72
城市维护建设税	237,513.40	487,393.21
教育费附加	131,492.62	269,872.74
地方教育费附加	87,661.73	179,915.16
印花税	43,772.04	89,744.06
合计	4,207,125.67	8,440,296.93

4、管理费用

4.1 管理人报酬及托管费用

本基金的管理人报酬及托管费主要包括资产支持专项计划和公募基金的管理费以及托管费。根据《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》（以下简称“基金托管协议”）及《基金合同》的相关约定，于 2024 年 7-12 月及 2025 年度本基金将发生基金管理人报酬分别为 109.41 万元和 218.82 万元，发生基金托管费分别为 5.47 万元和 10.94 万元。

4.2 其他费用

本基金的其他费用主要包括存续期中介机构服务费等费用。本次测算中，2024 年 7-12 月与 2025 年度相关费用分别按照 30 万元、60 万元计算。

5、利息支出

利息支出为项目公司向资产支持专项计划支付借款利息时产生的不能抵扣的增值税。

6、非经常性损益

本次测算未考虑预测期内非经常性损益项目，未假设项目公司收到政府补助、发生资产减值、发生资产处置或营业外收支的情况，因此，预测期内，其他收益、资产减值损失、资产处置损益、营业外收入和营业外支出金额为人民币 0 元。

7、所得税费用

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。

根据税法规定，项目公司的企业所得税税率为 25%。本基础设施基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

8、经营活动产生的现金流量净额

8.1 销售商品、提供劳务收到的现金主要为预测期项目公司收到的租金。根据历史租金收缴率预测，项目公司的租金均可在合同约定期间内收回。预测期内的租金收缴率为 100%。

8.2 收到其他与经营活动有关的现金为预测期项目公司收到的银行存款利息，系 2024 年 6 月 30 日，项目公司已计提但尚未收到的银行存款利息。

8.3 购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出及相应的增值税进项税额，依据结算周期支付。

8.4 支付的各项税费为本基金于预测期支付的各项税费。本基金与项目公司的增值税及增值税附加税于纳税义务发生的次月支付；项目公司的企业所得税于纳税义务发生的下一季度支付；项目公司的房产税与城镇土地使用税于纳税义务发生的下一季度支付；本基金与项目公司的印花税于纳税义务发生的下一季度支付；项目公司的其他税费于当年支付。

8.5 支付其他与经营活动有关的现金为预测期本基金支付的基金管理费、基金托管费与中介服务费等费用。本基金发生的基金管理费、基金托管费与中介服务费等均于发生的当年支付。

9、筹资活动产生的现金流量净额

筹资活动产生的现金流量净额，主要为分配利润支付的现金，系根据基金合同于预测期内分配的可供分配金额的 100%部分，当年的可供分配金额于次年进行支付。

10、其他调整事项

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及《基金合同》，预测期间的备考合并可供分配金额是在预测期间的备考合并净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下：

10.1 基础设施基金发行份额募集的资金：2024 年 7-12 月期间，本基金发行份额募集的资金为 109,411.50 万元；

10.2 购买基础设施项目公司股权的支出：2024 年 7-12 月期间，本基金支付 507,098,323.05 元用于购买项目公司股权；

10.3 购买基础设施项目公司债权的支出：2024 年 7-12 月期间，本基金支付 585,016,673.60 元用于购买项目公司债权；

10.4 应收和应付项目的变动：2024 年 7-12 月和 2025 年度，预计相关应收和应付项目调整金额分别为-6,294,302.99 元和 166,574.33 元；

10.5 支付的利息及所得税费用：2024 年 7-12 月和 2025 年度预计支付的利息及所得税费用调整金额分别为-2,231,436.93 元和-4,834,721.58 元；

10.6 未来合理的相关支出预留主要包括重大资本性支出以及预留不可预见费用。其中：

预计未来合理的重大资本性支出：2024 年 7-12 月和 2025 年度预留金额分别为 833,332.72 元、1,699,664.68 元；

预留不可预见费用：2024 年 7-12 月预留金额为 200.00 万元。

八、敏感性分析

备考合并可供分配金额测算报告的编制是基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，备考合并可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

预测期内，营业收入变动对备考合并可供分配金额预测的敏感度分析结果如下：

2024 年 7 至 12 月期间：

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升 5%	27,536,524.06	29,141,147.44	5.83%
营业收入	下降 5%	27,536,524.06	25,895,281.61	-5.96%

2025 年度：

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升 5%	59,718,802.39	63,079,346.47	5.63%
营业收入	下降 5%	59,718,802.39	56,319,083.47	-5.69%

本备考合并可供分配金额测算报告仅供华安基金本次向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请公开发行基础设施基金份额之目的使用。

华安基金管理有限公司

2024 年 10 月 18 日

附件四、尽职调查报告

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告

基金管理人：华安基金管理有限公司

计划管理人：华安未来资产管理（上海）有限公司

2024 年 11 月

管理人声明

华安基金管理有限公司已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《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》的要求，对华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金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。

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

尽职调查参与人员

夏幸 李永强 李彭 刘得民

华安基金管理有限公司

报告日期：2014 年11月12日

尽职调查参与人员

辛玮 王新杰，_____ _____

_____ _____ _____ _____

华安未来资产管理（上海）有限公司

报告日期：2024 年11月12日

目 录

第一章 尽职调查情况描述 6

一、尽职调查基准日 6

二、尽职调查内容 6

三、尽职调查程序 7

第二章 基础设施项目 9

一、项目公司基本情况 9

二、基础设施资产情况 24

三、基础资产转让行为的合法性及有效性 134

四、同业竞争及关联交易 141

第三章 业务参与人 149

一、原始权益人基本情况 149

二、基础设施运营管理机构 180

三、基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行 214

四、基金管理人 220

五、资产支持证券管理人 232

六、财务顾问 238

七、其他主要参与机构 239

第四章 尽职调查结论意见 243

第一章 尽职调查情况描述

华安基金管理有限公司（以下简称“我司”或“华安基金”）是华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华安外高桥仓储物流 REIT”或“本公募基金”）的基金管理人，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（试行）》等法律法规，以及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，与资产支持证券管理人华安未来资产管理（上海）有限公司组成尽职调查联合体（尽调联合体），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

《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告》（以下简称“本尽职调查报告”或“本报告”）是依据本尽职调查基准日 2024 年 6 月 30 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

我司联合华安未来资产管理（上海）有限公司对基础设施项目及原始权益人、项目公司、运营管理机构、基金托管人、资产支持证券托管人、监管银行、财务顾问及其他主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；通过公开信息披露媒体、互联网及其他可靠渠道搜集相关资料；通过聘请第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）提供专业咨询意见。

实地调查是指到公司的主要办公地点和基础设施项目所在地进行实地调查。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、运营及管理基础设施资产情况和现场人员工作情况等内容。

访谈是指通过与公司财务部门、运营管理实施机构的主要负责人员和经办人员进行对话和会谈，从而掌握公司和基础设施项目的最新情况，并核实已有的资料。

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外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）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；对担任项目公司的上海外高桥联壹经济发展有限公司（以下简称“联壹公司”）、上海外高桥联贰经济发展有限公司（以下简称“联贰公司”）、上海外高桥联叁经济发展有限公司（以下简称“联叁公司”）和上海外高桥联肆经济发展有限公司（以下简称“联肆公司”）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；对担任运营管理机构的外高桥集团股份及上海外联发商务咨询有限公司（以下简称“外联发商务咨询公司”）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、运营管理经验及人员配备、失信被执行记录等其他情况；对担任资产支持证券管理人（“计划管理人”）的华安未来资产管理（上海）有限公司的尽职调查内容包括管理人的基本情况、股东架构、业务介绍及优势；对担任基金托管人的中国建设银行股份有限公司、专项计划托管人的中国建设银行股份有限公司上海市分行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/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中伦律师事务所（以下简称“中伦”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）和致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同”）尽职调查包括基本情况、业务情况及资格资质情况。对基础设施资产的尽职调查包括基本情况、合法合规情况、运营情况、权利限制情况、评估结果、区位及行业状况、现金流预测分析等。

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）》《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，列出我司及资产支持证券管理

人所需了解的问题，形成尽职调查文件清单。

（二）与相关主体进行现场会谈

与外高桥集团股份、项目公司和外联发商务咨询公司等公司的高管、相关负责人和经办人员举行现场会谈，了解其在公司治理、主营业务、财务情况、信用管理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，对其进行分类、整理及分析，包括但不限于外高桥集团股份、项目公司、外联发商务咨询公司等的基本情况、经审计的财务报表、与基础资产相关的材料、资产评估机构、会计师事务所及律师事务所相关资质及对出具的相关报告等。

（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。

第二章 基础设施项目

一、项目公司基本情况

（一）项目公司概况

1、联壹公司

（1）基本情况

截至本尽调报告出具日，联壹公司基本情况如下：

表格1：联壹公司基本情况

企业名称	上海外高桥联壹经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACN6GQ44R
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室
成立日期	2023 年 6 月 13 日
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）历史沿革

上海外高桥联壹经济发展有限公司成立于 2023 年 6 月 13 日，成立时注册资本为 100 万元，法定代表人为李俊，由外高桥集团股份以货币方式出资设立，由外高桥集团股份持有 100%股权。

2024 年 3 月 20 日，外高桥集团股份作出股东决定，联壹公司通过资本公积、未分配利润、盈余公积转增注册资本，将注册资本由 100.00 万元增加到 13,042.54 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 3 月 26 日，联壹公司完成上述工商变更登记。

2024 年 3 月 31 日，外高桥集团股份作出股东决定，联壹公司注册资本由 13,042.54 万元减少到 100.00 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 5 月 28 日，联壹公司完成上述工商变更登记。

（3）股东出资情况

截至本尽调报告出具日，联壹公司股东的出资额及占比情况如下：

表格2：联壹公司股东出资情况表

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		**100 万元**	**/**	**100%**

（4）重大重组情况

截至本尽调报告出具之日，除本部分“（2）历史沿革”所披露的信息外，联壹公司不存在对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

（5）组织结构与内部控制

联壹公司严格遵守《中华人民共和国公司法》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。联壹公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

联壹公司作为外高桥集团股份的全资子公司，其内控制度参照外高桥集团股份的内控制度执行。

（6）独立性情况

1）资产独立性

①资产的权益情况

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于 2024 年 9 月 13 日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》”）及联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联壹公司，联壹公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

②基础设施资产上的他项权利

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联壹公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：2024082915265999881158）及外高桥集团股份、联壹公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至

2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

2）财务独立性

联壹公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。联壹公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

联壹公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，联壹公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（7）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网，截至 2024 年 6 月 30 日，联壹公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经外高桥集团股份和联壹公司确认，自联壹公司设立之日至 2024 年 6 月 30 日，联壹公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W3-3 地块 8#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

2、联贰公司

（1）基本情况

截至本尽调报告出具日，联贰公司基本情况如下：

表格3：联贰公司基本情况

企业名称	上海外高桥联贰经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACN6GRK1M
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室

成立日期	2023 年 6 月 13 日
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）历史沿革

上海外高桥联贰经济发展有限公司成立于 2023 年 6 月 13 日，成立时注册资本为 100 万元，法定代表人为李俊，由外高桥集团股份以货币方式出资设立，由外高桥集团股份持有 100%股权。

2024 年 3 月 20 日，外高桥集团股份作出股东决定，联贰公司通过资本公积、未分配利润、盈余公积转增注册资本，将注册资本由 100.00 万元增加到 15,688.36 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 3 月 26 日，联贰公司完成上述工商变更登记。

2024 年 3 月 31 日，外高桥集团股份作出股东决定，联贰公司注册资本由 15,688.36 万元减少到 100.00 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 5 月 28 日，联贰公司完成上述工商变更登记。

（3）股东出资情况

截至本尽调报告出具日，联贰公司股东的出资额及占比情况如下：

表格4：联贰公司股东出资情况表

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		**100 万元**	**/**	**100%**

（4）重大重组情况

截至本尽调报告出具之日，除本部分“（2）历史沿革”所披露的信息外，联贰公司不存在对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

（5）组织结构与内部控制

联贰公司严格遵守《中华人民共和国公司法》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。联贰公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

联贰公司作为外高桥集团股份的全资子公司，其内控制度参照外高桥集团股份的内控制度执行。

（6）独立性情况

1）资产独立性

①资产的权益情况

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于 2024 年 9 月 13 日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》”）及联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联贰公司，联贰公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

②基础设施资产上的他项权利

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联贰公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：2024082915274180181639）及外高桥集团股份、联贰公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

2）财务独立性

联贰公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。联贰公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

联贰公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，联贰公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（7）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网，截至 2024 年 6 月 30 日，联贰公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经外高桥集团股份和联贰公司确认，自联贰公司设立之日至 2024 年 6 月 30 日，联贰公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W4-3 地块 14#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

3、联叁公司

（1）基本情况

截至本尽调报告出具日，联叁公司基本情况如下：

表格5：联叁公司基本情况

企业名称	上海外高桥联叁经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACN6GT94A
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室
成立日期	2023 年 6 月 13 日
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）历史沿革

上海外高桥联叁经济发展有限公司成立于 2023 年 6 月 13 日，成立时注册资本为 100 万元，法定代表人为李俊，由外高桥集团股份以货币方式出资设立，由外高桥集团股份持有 100%股权。

2024 年 3 月 20 日，外高桥集团股份作出股东决定，联叁公司通过资本公积、未分配利润、盈余公积转增注册资本，将注册资本由 100.00 万元增加到 15,405.36 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 3 月 26 日，联叁公司完成上述工商变更登记。

2024 年 3 月 31 日，外高桥集团股份作出股东决定，联叁公司注册资本由 15,405.36 万元减少到 100.00 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 5 月 28 日，联叁公司完成上述工商变更登记。

（3）股东出资情况

截至本尽调报告出具日，联叁公司股东的出资额及占比情况如下：

表格6：联叁公司股东出资情况表

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		**100 万元**	**/**	**100%**

（4）重大重组情况

截至本尽调报告出具之日，除本部分“（2）历史沿革”所披露的信息外，联叁公司不存在对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

（5）组织结构与内部控制

联叁公司严格遵守《中华人民共和国公司法》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。联叁公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

联叁公司作为外高桥集团股份的全资子公司，其内控制度参照外高桥集团股份的内控制度执行。

（6）独立性情况

1）资产独立性

①资产的权益情况

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于 2024 年 9 月 13 日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》”）及联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联叁公司，联叁公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

②基础设施资产上的他项权利

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联叁公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：2024082915282605281670）及外高桥集团股份、联叁公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

2）财务独立性

联叁公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。联叁公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

联叁公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，联叁公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（7）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网，截至 2024 年 6 月 30 日，联叁公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经外高桥

集团股份和联叁公司确认，自联叁公司设立之日至 2024 年 6 月 30 日，联叁公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W5-2 地块 1#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

4、联肆公司

（1）基本情况

截至本尽调报告出具日，联肆公司基本情况如下：

表格7：联肆公司基本情况

企业名称	上海外高桥联肆经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACNFUNA1G
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室
成立日期	2023 年 6 月 15 日
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）历史沿革

上海外高桥联肆经济发展有限公司成立于 2023 年 6 月 15 日，成立时注册资本为 100 万元，法定代表人为李俊，由外高桥集团股份以货币方式出资设立，由外高桥集团股份持有 100%股权。

2024 年 3 月 20 日，外高桥集团股份作出股东决定，联肆公司通过资本公积、未分配利润、盈余公积转增注册资本，将注册资本由 100.00 万元增加到 14,765.41 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 3 月 26 日，联肆公司完成上述工商变更登记。

2024 年 3 月 31 日，外高桥集团股份作出股东决定，联肆公司注册资本由 14,765.41 万元减少到 100.00 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 5 月 28 日，联肆公司完成上述工商变更登记。

（3）股东出资情况

截至本尽调报告出具日，联肆公司股东的出资额及占比情况如下：

表格8：联肆公司股东出资情况表

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		**100 万元**	**/**	**100%**

（4）重大重组情况

截至本尽调报告出具之日，除本部分“（2）历史沿革”所披露的信息外，联肆公司不存在对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

（5）组织结构与内部控制

联肆公司严格遵守《中华人民共和国公司法》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。联肆公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

联肆公司作为外高桥集团股份的全资子公司，其内控制度参照外高桥集团股份的内控制度执行。

（6）独立性情况

1）资产独立性

①资产的权益情况

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于 2024 年 9 月 13 日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》”）及联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联肆公司，联肆公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

②基础设施资产上的他项权利

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联肆公司提供的报告时间为2024年8月29日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：2024082915285952181235）及外高桥集团股份、联肆公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至2024年6月30日，W5-5地块12#、13#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

2）财务独立性

联肆公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。联肆公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

联肆公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，联肆公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（7）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网，截至2024年6月30日，联肆公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经外高桥集团股份和联肆公司确认，自联肆公司设立之日至2024年6月30日，联肆公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W5-5地块12#、13#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

（二）项目公司所属行业情况及竞争状况

详见本报告“第二章 基础设施项目”之“二、基础设施资产情况”中“（七）基础设施项目行业状况分析”。

（三）项目公司财务情况

1、近三年及一期财务数据

表格9：近三年及一期备考汇总资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	8,371.52	4,977.95	2,943.16	2,933.95
应收账款	100.55	142.95	-	-
预付款项	4.45	9.42	-	-
其他应收款	64.72	1,681.14	-	-
其他流动资产	548.16	543.32	-	-
流动资产合计	**9,089.39**	**7,354.78**	**2,943.16**	**2,933.95**
非流动资产：				
投资性房地产	55,213.90	56,591.16	58,941.72	61,666.60
非流动资产合计	**55,213.90**	**56,591.16**	**58,941.72**	**61,666.60**
资产总计	**64,303.30**	**63,945.93**	**61,884.89**	**64,600.55**
流动负债：				
应付账款	538.68	1,196.56	313.55	313.55
预收款项	479.14	312.82	483.50	474.29
应付职工薪酬	1.24	0.99	-	-
应交税费	440.29	859.92	713.73	422.00
其他应付款	61,020.21	2,573.97	2,459.66	2,459.66
流动负债合计	**62,479.56**	**4,944.27**	**3,970.44**	**3,669.50**
非流动负债：				
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	**62,479.56**	**4,944.27**	**3,970.44**	**3,669.50**
所有者权益：	1,823.73	59,001.67	57,914.44	60,931.05
所有者权益合计	**1,823.73**	**59,001.67**	**57,914.44**	**60,931.05**
负债和所有者权益总计	**64,303.30**	**63,945.93**	**61,884.89**	**64,600.55**

表格10：近三年及一期备考汇总利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度

一、营业收入	**3,904.77**	**7,955.31**	**6,669.20**	**8,265.14**
减：营业成本	1,734.64	3,079.42	2,883.23	2,886.04
税金及附加	397.09	918.41	809.15	121.57
管理费用	47.26	146.03	197.49	202.03
财务费用	-39.15	-1.73	-	-
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	39.37	1.75	-	
加：其他收益	0.00	-	-	-
信用减值损失	0.03	-0.11	-	-
二、营业利润	**1,764.97**	**3,813.05**	**2,779.32**	**5,055.50**
加：营业外收入	-	-	2,010.63	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	**1,764.97**	**3,813.05**	**4,789.94**	**5,055.50**
减：所得税费用	441.23	953.29	1,197.49	1,263.87
四、净利润	**1,323.73**	**2,859.76**	**3,592.46**	**3,791.62**

2、财务分析

（1）资产情况

表格11：近三年及一期备考汇总资产状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	9,089.39	14.14%	7,354.78	11.50%	2,943.16	4.76%	2,933.95	4.54%
非流动资产合计	55,213.90	85.87%	56,591.16	88.50%	58,941.72	95.24%	61,666.60	95.46%
资产总计	**64,303.30**	**100.00%**	**63,945.93**	**100.00%**	**61,884.89**	**100.00%**	**64,600.55**	**100.00%**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，项目公司的总资产分别为 64,600.55 万元、61,884.89 万元、63,945.93 万元和 64,303.30 万元，总资产规模呈现先降后升的趋势。项目公司的流动资产占总资产的比例较低，近三年及一期末流动资产占总资产的比例分别为 4.54%、4.76%、11.50%和 14.14%；非流动资产占总资产的比例分别为 95.46%、95.24%、88.50%和 85.87%，均为投资性房地产。

1）流动资产分析

表格12：近三年及一期备考汇总流动资产状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	8,371.52	92.10%	4,977.95	67.68%	2,943.16	100.00%	2,933.95	100.00%
应收账款	100.55	1.11%	142.95	1.94%	-	-	-	-
预付款项	4.45	0.05%	9.42	0.13%	-	-	-	-
其他应收款	64.72	0.71%	1,681.14	22.86%	-	-	-	-
其他流动资产	548.16	6.03%	543.32	7.39%	-	-	-	-
流动资产合计	**9,089.39**	**100.00%**	**7,354.78**	**100.00%**	**2,943.16**	**100.00%**	**2,933.95**	**100.00%**

从项目公司流动资产构成来看，主要为货币资金。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，货币资金分别为 2,933.95 万元、2,943.16 万元、4,977.95 万元和 8,371.52 万元，主要系基础设施项目的银行存款。

2）非流动资产分析

表格13：近三年及一期备考汇总非流动资产状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	55,213.90	100.00%	56,591.16	100.00%	58,941.72	100.00%	61,666.60	100.00%
非流动资产合计	**55,213.90**	**100.00%**	**56,591.16**	**100.00%**	**58,941.72**	**100.00%**	**61,666.60**	**100.00%**

项目公司的非流动资产均为投资性房地产，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，投资性房地产即基础设施项目账面价值分别为 61,666.60 万元、58,941.72 万元、56,591.16 万元和 55,213.90 万元。

（2）负债情况

表格14：近三年及一期备考汇总负债状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	62,479.56	100.00%	4,944.27	100.00%	3,970.44	100.00%	3,669.50	100.00%
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-	-	-
负债合计	**62,479.56**	**100.00%**	**4,944.27**	**100.00%**	**3,970.44**	**100.00%**	**3,669.50**	**100.00%**

截至 2021 年末-2023 年末及 2024 年 6 月末，项目公司的总负债分别为 3,669.50 万元、3,970.44 万元、4,944.27 万元和 62,479.56 万元，均为流动负债。

流动负债主要由其他应付款构成，对流动负债的分析如下：

表格15：近三年及一期备考汇总流动负债状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	538.68	0.86%	1,196.56	24.20%	313.55	7.90%	313.55	8.54%
预收款项	479.14	0.77%	312.82	6.33%	483.5	12.18%	474.29	12.93%
应付职工薪酬	1.24	0.00%	0.99	0.02%	-	-	-	-
应交税费	440.29	0.70%	859.92	17.39%	713.73	17.98%	422	11.50%
其他应付款	61,020.21	97.66%	2,573.97	52.06%	2,459.66	61.95%	2,459.66	67.03%
流动负债合计	**62,479.56**	**100.00%**	**4,944.27**	**100.00%**	**3,970.44**	**100.00%**	**3,669.50**	**100.00%**

项目公司的流动负债主要由应付账款和其他应付款构成。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，应付账款分别为 313.55 万元、313.55 万元、1,196.56 万元和 538.68 万元，主要由应付工程款、维修基金和应付运营管理费构成；其他应付款分别为 2,459.66 万元、2,459.66 万元、2,573.97 万元和 61,020.21 万元，主要为租户的租赁押金、保证金及应付减资款等，2024 年 6 月末其他应付款大幅增加，主要系项目公司减资形成 58,501.67 万元的减资款所致。

（3）盈利能力分析

表格16：盈利能力分析

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	3,904.77	7,955.31	6,669.20	8,265.14
营业成本	1,734.64	3,079.42	2,883.23	2,886.04
营业利润	1,764.97	3,813.05	2,779.32	5,055.50
利润总额	1,764.97	3,813.05	4,789.94	5,055.50
净利润	1,323.73	2,859.76	3,592.46	3,791.62
营业毛利率	55.58%	61.29%	56.77%	65.08%
净利润率	33.90%	35.95%	53.87%	45.87%

注：营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

净利润率=（净利润/营业收入）×100%

1）营业收入及成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，项目公司的营业收入分别为 8,265.14 万元、6,669.20 万元、7,955.31 万元和 3,904.77 万元，均为租赁收入，近 3 年呈现先降后升的趋势，主要系 2022 年减免部分租金导致收入下降所致；项目公司的营业成本分别为 2,886.04 万元、2,883.23 万元、3,079.42 万元和 1,734.64 万元，基本保持稳定；营业毛利率分别为 65.08%、56.77%、61.29%和 55.58%。

2）利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，项目公司的净利润分别为 3,791.62 万元、3,592.46 万元、2,859.76 万元和 1,323.73 万元，净利润率分别为 45.87%、53.87%、35.95%和 33.90%。

（四）结论

综上所述，项目公司依法设立并合法存续；项目公司的公司章程、公司治理结构符合《公司法》的相关规定；截至 2024 年 6 月 30 日，项目公司近三年在投资建设、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。

二、基础设施资产情况

（一）基础设施资产概述

本基金以首次募集资金购入并持有的基础设施项目为项目公司持有的 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库，均位于外高桥物流园区（二期），该园区是上海建设国际航运中心的重要配套项目，也是连接保税区和港区的重要纽带，旨在充分发挥保税区的政策优势和港区区位优势的基础上，重点发展仓储和物流产业。

图1：基础设施项目实景



W3-3 地块 8#仓库



W4-3 地块 14#仓库

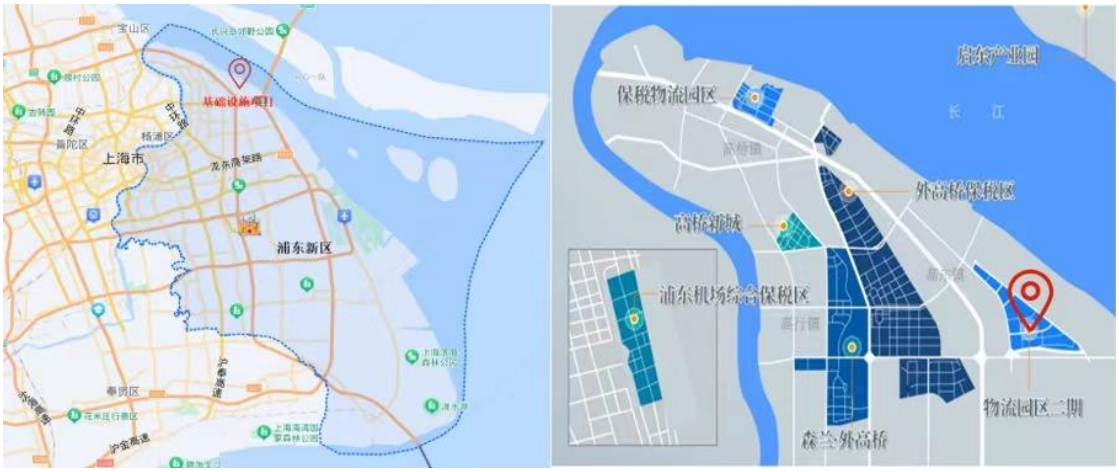


W5-2 地块 1#仓库



W5-5 地块 12#、13#仓库

图2：基础设施项目区位



基础设施项目合计建筑面积约 14.92 万平方米，可出租面积合计为 14.90 万平方米，截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目整体出租率为 95.57%。2024 年 6 月 30 日时点的基础设施项目估值合计 10.41 亿元，折合建筑面积单价为 6,976 元/平方米。

基础设施项目具体情况如下：

表格17：基础设施项目概况

子项目 1	
子项目名称	**W3-3 地块 8#仓库**
所在地	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢
资产范围	西邻华东路，北邻亚东供应链，东邻三和仓库，南邻明港路
建设内容和规模	建筑面积 18,133.38 平方米，主要建设内容为一幢高标准冷库、一幢门卫和一幢垃圾房，层数分别为一层（局部三层）、一层和一层，建筑面积分别为 18,053.66 平方米、54.12 平方米和 25.60 平方米

建设情况	高标准冷库为钢混结构，主体单层，建筑高度约 20 米，设有封闭式卸货平台，烟感喷淋、内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2010 年 10 月 22 日 竣工日期：2012 年 6 月 18 日
决算总投资	21,928.71 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	25,200.00 万元
运营起始时间	2012 年 6 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	18,133.38 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	100%
项目权属起止时间及剩余年限	2008 年 5 月 26 日起，2058 年 5 月 25 日止 剩余使用年限约 34 年
子项目 2	
子项目名称	**W4-3 地块 14#仓库**
所在地	上海市浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢
资产范围	西邻规划七路，北邻明港路，东邻港建路，南邻锦江住仓物流
建设内容和规模	建筑面积 41,976.30 平方米，主要建设内容为一幢高标准仓库、一幢门卫和一幢垃圾房，层数分别为三层、一层和一层，建筑面积分别为 41,915.92 平方米、21.90 平方米和 38.48 平方米
建设情况	高标准仓库为钢混结构，总高三层，建筑高度约 24 米，首层室内层高约 8 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2016 年 8 月 26 日 竣工日期：2017 年 11 月 13 日
决算总投资	18,680.28 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	28,300.00 万元
运营起始时间	2017 年 12 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	41,976.30 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日租率	100%
项目权属起止时间及剩余年限	2010 年 5 月 1 日起，2060 年 4 月 30 日止 剩余使用年限约 36 年
子项目 3	
子项目名称	**W5-2 地块 1#仓库**
所在地	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢
资产范围	西邻街坊三路，北邻 W5-5 地块，东邻规划七路，南邻申东路

建设内容和规模	建筑面积 44,884.93 平方米，主要建设内容为一幢高标准仓库、一幢门卫和一幢垃圾房，层数分别为二层、一层和一层，建筑面积分别为 44,802.75 平方米、51.66 平方米和 30.52 平方米
建设情况	高标准仓库为钢混结构，总高二层，建筑高度约 25 米，首层室内层高约 8 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2012 年 4 月 16 日 竣工日期：2013 年 7 月 30 日
决算总投资	21,989.71 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	25,900.00 万元
运营起始时间	2013 年 9 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	44,646.32 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	100%
项目权属起止时间及剩余年限	2010 年 5 月 1 日起，2060 年 4 月 30 日止 剩余使用年限约 36 年
子项目 4	
子项目名称	**W5-5 地块 12#、13#仓库**
所在地	上海市浦东新区申东路 251 弄 2 号 1-6 幢
资产范围	西邻街坊三路，北邻明港路，东邻规划七路，南邻 W5-2 地块
建设内容和规模	建筑面积 44,233.19 平方米，主要建设内容为一幢高标准仓库 1、一幢高标准仓库 2、一幢辅助用房、一幢门卫 1、一幢门卫 2 和一幢垃圾房，层数分别为三层、二层、一层、一层、一层和一层，建筑面积分别为 37,063.04 平方米、6,874.16 平方米、231.35 平方米、10.89 平方米、22.55 平方米和 31.20 平方米
建设情况	高标准仓库 1 为钢混结构，总高三层，建筑高度约 24 米，首层室内层高约 9 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全 高标准仓库 2 为钢混结构，总高二层，建筑高度约 14 米，首层室内层高约 9 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2013 年 12 月 14 日 竣工日期：2015 年 1 月 15 日
决算总投资	19,519.84 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	24,700.00 万元
运营起始时间	2015 年 4 月

截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	44,233.19 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	85.07%
项目权属起止时间及剩余年限	2010 年 5 月 1 日起，2060 年 4 月 30 日止 剩余使用年限约 36 年

（二）基础设施项目合规情况

1、项目符合相关政策要求的情况

（1）基础设施项目符合国家重大战略和国家宏观调控政策

2016 年 3 月，中共中央政治局审议通过了《长江经济带发展规划纲要》并于 2016 年 9 月正式印发，确立了长江经济带“一轴、两翼、三极、多点”的发展新格局。2019 年 12 月，中共中央、国务院发布《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，提出“围绕国际经济、金融、贸易、航运和科技创新‘五个中心’建设，着力提升上海大都市综合经济实力、金融资源配置功能、贸易枢纽功能、航运高端服务功能和科技创新策源能力”。

4 个基础设施项目均为位于外高桥物流园区（二期）的仓储物流项目，符合国家重大战略和国家宏观调控政策。

（2）基础设施项目符合国民经济和社会发展总体规划

2021 年 3 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力。优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系。

4 个基础设施项目均为位于外高桥物流园区（二期）的仓储物流项目，符合国民经济和社会发展的总体规划。

（3）基础设施项目符合有关专项规划和区域规划

2021 年 12 月，国务院办公厅发布《“十四五”冷链物流发展规划》，构建全国性、多层级数字冷链仓库网络，完善专业冷链物流信息平台，鼓励企业加快传统冷库等设施智慧化改造升级，物流企业冷库仓储用地符合条件的，按规定享受城镇土地使用税优惠政策。2022 年 1 月，交通运输部、科学技术部发布

《交通领域科技创新中长期发展规划纲要（2021-2035 年）》推动多制式多栖化智慧物流发展，研发应用智能仓储和快速装卸、智能分拣与投递等技术和设备。

上海市层面，2021 年 3 月，《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中从多方面指出完善供应链物流支撑体系，加快智慧物流基础设施建设和绿色发展，提高流通标准化应用水平，优化物流仓储规划布局和城乡配送网络体系。2023 年 7 月，上海市人民政府办公厅印发《关于促进本市生产性互联网服务平台高质量发展的若干意见》，提出要支持建设智慧化、共享型现代仓储基础设施，对承担重要功能性仓储物流基础设施建设的区域给予政策支持。

4 个基础设施项目均为位于外高桥物流园区（二期）的仓储物流项目，符合有关专项规划和区域规划。

（4）基础设施项目符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定

根据国家发展改革委于 2023 年 12 月 27 日发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，“国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、国家级示范物流园区、城郊大仓基地、产销冷链集配中心建设与运营，城市物流所需的公共仓储及车辆停靠、装卸、充换电等配套设施建设”均作为“现代物流业”被纳入“鼓励类”的产业目录中。

W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库作为仓储物流项目，符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

2、基础设施项目投资管理相关手续情况

（1）W3-3 地块 8#仓库投资管理相关手续情况

1）手续情况

上海市外高桥保税区三联发展有限公司（以下简称“三联发公司”）按规定就 W3-3 地块 8#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。三联发公司作为建设单位就 W3-3 地块 8#仓库的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表格18：W3-3 地块 8#仓库投资管理相关手续

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	上海市浦东新区发展和改革委员会	沪浦发改外备〔2009〕017号	《上海市企业投资项目备案意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦规地外[2008]15080425E80064	《建设用地规划许可证》
3	建设工程规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	建字第沪浦规建〔2010〕FA31011520109206号	《建设工程规划许可证》
4	环评批复	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289号	《关于外高桥物流园区二期3#-3地块8#冷链物流仓库建设项目环境影响报告表的审批意见》
5	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审[2010]第0109号	《建设工程消防设计审核意见书》
6	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	0902PD0259D01；310115200911270519	《建筑工程施工许可》
7	建设工程规划验收	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦竣（2014）JA31011520144279号	《建设工程竣工规划验收合格证》
8	消防验收	上海市消防局	沪公消验[2011]第0427号	《建设工程消防验收意见书》
9	环保验收	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（验）[2012]-001	《关于<外高桥物流园区二期3#-3地块8#冷链物流仓库建设项目环保设施竣工验收申请报告>的批复》
10	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	备案编码：2012PD0389	《建设工程竣工验收备案证书》

2）其他事项说明

① 用地预审意见及建设用地批准书

根据 W3-3 地块 8#仓库所在土地取得时适用的《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2000 年修订）第二十六条，“……除前款规定外使用现有建设用地或者经国务院批准的新增建设用地的，由区（县）土地管理部门审查，拟订供地方案，报区（县）人民政府审批，并向市土地管理部门备案。”根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007 年）第六条，“市、县人民政府国土资源行政主管部门应当按照出让年度计划，会同城市规划等有关部门共同

拟订拟招标拍卖挂牌出让地块的出让方案，报经市、县人民政府批准后，由市、县人民政府国土资源行政主管部门组织实施。”

上海市浦东新区人民政府作出了《关于同意<浦东新区外高桥物流基地二期3号地块出让方案>的批复》（浦府（2007）323号），明确出让3号地块的四至范围为：“东至港建路，南至明港路，西至华东路，北至越海路”，土地用途为：“普通仓库”。因此，3号地块已经取得了上海市浦东新区人民政府的批复，属于已经依法批准的建设用地。W3-3地块8#库用地位于上海市浦东新区人民政府批准的3号地块范围内，项目用地已经取得了上海市浦东新区人民政府的批复，属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目。

根据W3-3地块8#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第二百五十六号）、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第七十四号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于2000年11月17日修订）的规定，该项目应当办理用地预审意见及建设用地批准书。

就W3-3地块8#仓库缺失用地预审手续及建设用地批准书事项，根据《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号，以下简称“236号文”）之规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，上海市浦东新区规划和自然资源局（以下简称“浦东新区规划资源局”）已于2023年12月12日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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，‘使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审’以及‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书’。鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

W3-3 地块 8#仓库缺失用地预审手续、建设用地批准书的情况，已按照 236 号文的要求进行了处理，且不会对 W3-3 地块 8#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

② 节能评估审查手续

根据 W3-3 地块 8#仓库投资建设时适用的《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（发改投资（2006）2787 号）和《上海市固定资产投资项目节能评估和审查管理办法（试行）》（沪府发（2008）6 号）的规定，节能审查机关受理固定资产投资项目时，应当检查可行性研究报告或者项目申请报告中的节能分析篇（章），并在固定资产投资项目批复中明确对节能分析篇（章）的节能审查意见。

就 W3-3 地块 8#仓库缺失节能手续事项，上海市节能减排中心有限公司出具了《物流园区二期 3#地块 8#仓库建设项目能耗情况分析报告》，报告记载“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令（2023）第 2 号）和《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规（2022）13 号），年综合能源消费量不满足 1000 吨标准煤（当量值）且年电力消费量不满足 500 万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查。根据前文的估算，该项目综合能耗低于 1000 吨标准煤（当量值，约 580 吨标准煤），年估算电力消费量和历年实际用电量也低于 500 万千瓦时（约为 470 万千瓦时），本项目不需要单独进行节能审查。”并且，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局（以下简称“保税区管理局”）已于 2023 年 11 月 15 日向外高桥集团股份出具函件确认：“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第 2 号）及《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（浦府规〔2022〕13 号）等相关规定及上海市节能减排中心出具的能耗情况分析报告，W3-3 地块 8#项目、W4-3 地块 14#项目及 W5-2 地块 1#项目目前不属于需要单独进行节能审查的项目。”

W3-3 地块 8#仓库缺失节能手续的情况，已取得相关负责部门的确认性意见，符合 236 号文关于建设手续缺失情况的处理要求，且不会对 W3-3 地块 8#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

（2）W4-3 地块 14#仓库投资管理相关手续情况

1）手续情况

上海外高桥保税区联合发展有限公司（以下简称“外联发公司”）按规定就 W4-3 地块 14#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。外联发公司作为建设单位就 W4-3 地块 14#仓库的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表格19：W4-3 地块 14#仓库投资管理相关手续

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	上海市浦东新区发展和改革委员会	沪浦发改备〔2013〕131	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪浦发改备〔2013〕168号	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪浦发改金备〔2015〕66号	《上海市企业投资项目备案意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦地（2023）EA310115202300919	《建设用地规划许可证》
3	建设工程规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	建字第沪浦规建金（2016）FA31011520164082号	《建设工程规划许可证》
4	土地预审意见	上海市浦东新区建设和交通委员会	沪（浦）房地预[2009]第0060号	《关于外高桥物流园区二期4-1、4-2、4-3地块工程建设项目用地预审的批复》
5	环评批复	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]2589号	《关于外高桥物流园区二期4-3地块仓库项目环境影响报告表的审批意见》
6	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审字〔2015〕第0346号	《建设工程消防设计审核意见书》
7	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	1502PD0075D01	《建筑工程施工许可证》
8	建设工程规划验收	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦规划资源验（2020）JA31011520200141号	《竣工规划资源验收合格证》
9	消防验收	上海市消防局	沪公消验字〔2017〕第0327号	《建设工程消防验收意见书》

10	环保验收[1]	建设单位：外联发	/	《环保措施落实情况报告》
11		建设单位：外联发 编制单位：上海盛麦环保科技事务所	/	《竣工环境保护验收检测报告表》
12		建设单位：外联发	/	《竣工环境保护验收意见》
13		建设单位：外联发	/	“上海企事业单位环境信息公开平台”信息公示
14		建设单位：外联发	/	“全国建设项目竣工环境保护验收信息平台”信息公示
15	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	综合验收编号：LS190900573YS001	《建筑工程综合竣工验收合格通知书》

2）其他事项说明

① 建设用地批准书

根据 W4-3 地块 14#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第二百五十六号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2000 年 11 月 17 日修订）的规定，该项目应当办理建设用地批准书。

就 W4-3 地块 14#仓库缺失建设用地批准书事项，根据 236 号文规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，浦东新区规划资源局已于 2023 年 12 月 12 日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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，‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书’。鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

[1]《建设项目环境保护管理条例》（2017 年 10 月 1 日实施）第十七条第一款规定“编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告”，第十九条第一款规定“编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目，其配套建设的环境保护设施经验收合格，方可投入生产或者使用；未经验收或者验收不合格的，不得投入生产或者使用”。因 4-3 地块项目为编制环境影响报告表项目，竣工后由建设单位对该配套建设的环境保护设施进行验收。

W4-3 地块 14#仓库缺失建设用地批准书的情况，已按照 236 号文的要求进行了处理，且不会对 W4-3 地块 14#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

② 节能评估审查手续

根据 W4-3 地块 14#仓库投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）和《上海市人民政府印发固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（沪府发〔2011〕38 号）的规定，固定资产投资项目节能评估按照项目建成投产后年能源消费量实行分类管理，建设单位应当取得节能审查意见或节能登记备案意见。

就 W4-3 地块 14#仓库缺失节能手续事项，上海市节能减排中心有限公司出具了《物流园区二期 4-3#地块仓库建设项目能耗情况分析报告》，报告记载“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令（2023）第 2 号）和《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规（2022）13 号），年综合能源消费量不满足 1000 吨标准煤（当量值）且年电力消费量不满足 500 万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查。根据前文的分析，该项目综合能耗低于 1000 吨标准煤（当量值，约 55.02 吨标准煤），年估算电力消费量和历年实际用电量也低于 500 万千瓦时（约为 44.77 万千瓦时），本项目不需要单独进行节能审查。”并且，保税区管理局已于 2023 年 11 月 15 日向外高桥集团股份出具函件确认：“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第 2 号）及《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（浦府规〔2022〕13 号）等相关规定及上海市节能减排中心出具的能耗情况分析报告，W3-3 地块 8#项目、W4-3 地块 14#项目及 W5-2 地块 1#项目目前不属于需要单独进行节能审查的项目。”

W4-3 地块 14#仓库缺失节能手续的情况，已取得相关负责部门的确认性意见，符合 236 号文关于建设手续缺失情况的处理要求，且不会对 W4-3 地块 14#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

（3）W5-2 地块 1#仓库投资管理相关手续情况

1）手续情况

外联发公司按规定就 W5-2 地块 1#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。外联发公司作为建设单位就 W5-2 地块 1#仓库的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表格20：W5-2 地块 1#仓库投资管理相关手续

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	上海综合保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪综保委计备〔2011〕3号	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪综管委计备〔2013〕58号	《上海市企业投资项目备案变更意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦地(2023)EA310115202300918	《建设用地规划许可证》
3	建设工程规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	建字第沪浦建[2011]FA310115201194 69号	《建设工程规划许可证》
4	土地预审意见	上海市浦东新区建设和交通委员会	沪（浦）房地预[2009]第0054号	《关于外高桥物流园区二期5-2、5-3、5-5地块工程建设项目用地预审的批复》
5	环评批复	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（审）[2011]-051	《关于<外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库建设项目环境影响报告表>的批复》
6	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审[2011]第0307号	《关于同意上海外高桥保税区联合发展有限公司外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库建设工程消防设计的审核意见》
7	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	1102PD0018D01；310115201102171319	《建筑工程施工许可证》
8	建设工程规划验收	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦竣（2014）JA3101152014516 2号	《建设工程竣工规划验收合格证》
9	消防验收	上海市消防局	沪公消验[2013]第0202号	《建设工程消防验收意见书》
10	环保验收	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（验）[2013]-011	《关于<外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库建设项目环保设施竣工验收申请报告>的批复》

11	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	备案编码：2014PD0276	《建设工程竣工验收备案证书》

2）其他事项说明

① 建设用地批准书

根据 W5-2 地块 1#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第二百五十六号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2000 年 11 月 17 日修订）的规定，该项目应当办理建设用地批准书。

就 W5-2 地块 1#仓库缺失建设用地批准书事项，根据 236 号文规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，浦东新区规划资源局已于 2023 年 12 月 12 日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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，‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。’鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

W5-2 地块 1#仓库缺失建设用地批准书的情况，已按照 236 号文的要求进行了处理，且不会对 W5-2 地块 1#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

② 节能评估审查手续

根据 W5-2 地块 1#仓库投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）的规定，固定资产投资项目节能评估按照项目建成投产后年能源消费量实行分类管理，建设单位应当取得节能审查意见或节能登记备案意见；根据 W5-2 地块 1#仓库投资建设时适用的《上海市固定资产投资项目节能评估和审查管理办法（试行）》（沪府发（2008）6 号）的规定，节能审查机关受理固定资产投资项目时，应当检查可行性研究报告或者项目申请报告中的节能分析篇（章），并在固定资产投资项目批复中明确对节能分析篇（章）的节能审查意见。

就 W5-2 地块 1#仓库缺失节能手续事项，上海市节能减排中心有限公司出具了《物流园区二期 5-2#地块 1#仓库建设项目能耗情况分析报告》，报告记载“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令（2023）第 2 号）和《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规（2022）13 号），年综合能源消费量不满足 1000 吨标准煤（当量值）且年电力消费量不满足 500 万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查。根据前文分析，该项目综合能耗低于 1000 吨标准煤（当量值，约 168.24 吨标准煤），年估算电力消费量和历年实际用电量也低于 500 万千瓦时（约为 136.89 万千瓦时），本项目不需要单独进行节能审查。”并且，保税区管理局已于 2023 年 11 月 15 日向外高桥集团股份出具函件确认：“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第 2 号）及《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（浦府规〔2022〕13 号）等相关规定及上海市节能减排中心出具的能耗情况分析报告，W3-3 地块 8#项目、W4-3 地块 14#项目及 W5-2 地块 1#项目目前不属于需要单独进行节能审查的项目。”

W5-2 地块 1#仓库缺失节能手续的情况，已取得相关负责部门的确认性意见，符合 236 号文关于建设手续缺失情况的处理要求，且不会对 W5-2 地块 1#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

（4）W5-5 地块 12#、13#仓库投资管理相关手续情况

1）手续情况

外联发公司按规定就 W5-5 地块 12#、13#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。外联发公司作为建设单位就 W5-5 地块 12#、13#仓库的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表格21：W5-5 地块 12#、13#仓库投资管理相关手续

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	上海市浦东新区发展和改革委员会	沪浦发改备〔2012〕119	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪浦发改备〔2013〕167号	《上海市企业投资项目备案意见》

2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦地(2023)EA310115202300918	《建设用地规划许可证》
3	建设工程规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	建字第沪浦建（2013）FA31011520135290号	《建设工程规划许可证》
4	土地预审意见	上海市浦东新区建设和交通委员会	沪（浦）房地预[2009]第0054号	《关于外高桥物流园区二期5-2、5-3、5-5地块工程建设项目用地预审的批复》
5	环评批复	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（审）[2012]-084	《关于<外高桥物流园区二期5-5地块仓库及辅助用房建设项目环境影响报告表>的批复》
6	节能备案登记表	上海市浦东新区发展和改革委员会	项目意见号（沪浦发改产能备〔2013〕39号）	《固定资产投资项目节能登记表》
7	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审[2013]第0137号	《关于同意上海外高桥保税区联合发展有限公司外高桥物流园区二期5-5地块仓库及辅助用房建设工程消防设计的审核意见》
9	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	1202PD0283D01；310115201210220919	《建设工程施工许可证》
10	建设工程规划验收	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦竣（2016）JA31011520164980号	《建设工程竣工规划验收合格证》
11	消防验收	上海市消防局	沪公消验字〔2015〕第0021号	《建设工程消防验收意见书》
12	环保验收	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（验）[2015]-002	《关于<外高桥物流园区二期5-5地块仓库及辅助用房建设项目环保设施竣工验收申请报告>的批复》
13	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	备案编号：2015PD0290	《建设工程竣工验收备案证书》

2）其他事项说明

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第七十四号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2000 年 11 月 17 日修订）的规定，该项目应当办理建设用地批准书。

就 W5-5 地块 12#、13#仓库缺失建设用地批准书事项，根据 236 号文规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，浦东新区规划资源局已于 2023 年 12 月 12 日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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，‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。’鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

W5-5 地块 12#、13#仓库缺失建设用地批准书的情况，已按照 236 号文的要求进行了处理，且不会对 W5-5 地块 12#、13#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

3、基础设施项目权属及他项权利情况

（1）权属情况

基础设施项目已经依照规定完成了相应的权属登记。

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》、《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》及联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联壹公司。

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》、《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》及联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联贰公司。

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》、《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》及联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联叁公司。

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》、《W5-5 地块 12#、

13#仓库不动产查询结果》及联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联肆公司。

（2）他项权利负担情况及解除安排

1）W3-3 地块 8#仓库

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联壹公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：20240829152659998811158）及外高桥集团股份、联壹公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

2）W4-3 地块 14#仓库

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联贰公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：20240829152741801816 39）及外高桥集团股份、联贰公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

3）W5-2 地块 1#仓库

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联叁公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：20240829152826052816 70）及外高桥集团股份、联叁公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押

等权利限制情况。

4）W5-5 地块 12#、13#仓库

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联肆公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：20240829152859521812 35）及外高桥集团股份、联肆公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

4、基础设施项目经营的合法合规性

（1）基础设施项目经营基本情况

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目的运营时间均在 3 年以上。基础设施项目的现金流主要来源于租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，且已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

（2）重要现金流提供方

2023 年度，单独及其关联方合计提供的现金流超过全部基础设施项目现金流总额 10%且截至尽调基准日仍租赁基础设施项目的租户共有 5 家，为中外运普菲斯、创元集装箱、畅联国际及其全资子公司畅链公司、罗集帝物流，构成基础设施项目的重要现金流提供方。

经查询国家企业信用信息公示系统、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国证监会网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网，截至 2024 年 6 月 30 日，重要现金流提供方最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

（3）基础设施项目租赁情况

1）租赁合同签署情况

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

2）租赁合同备案情况

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目租赁合同均未完成租赁合同备案。

根据《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。故，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对基础设施项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

根据《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号）第十四条第一款、第二十三条的规定，在前述租赁合同进行租赁备案前，项目公司和相关承租人存在被责令改正以及被处以相应罚款的风险。经查询国家企业信用信息公示系统、国家市场监督管理总局网站、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、上海市住房和城乡建设管理委员会网并经项目公司确认，截至 2024 年 6 月 30 日，项目公司未因基础设施项目所涉租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。

（4）基础设施项目负债情况

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目之上的负债均为经营性负债，不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

（5）项目经营涉及的资质情况

基础设施项目运营无需业主方取得资质，租户从事对外经营业务需按规定取得相关资质。W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库仓储内容及相关资质获取情况如下：

表格22：仓储内容及相关资质获取情况表

项目名称	租户名称	租户产业类别	仓储内容	相关资质取得情况（如有）
W3-3地块8#仓库	租户A	仓储物流	食品、水产品、食用农产品	根据《中华人民共和国食品安全法》《上海市食品安全条例》的规定，已取得《上海市食品贮存、运输服务经营者备案证明》（浦贮运备[2021]第100278号）、《食品经营许可证》（编号：JY13101155443981）

W4-3地块14#仓库	租户B	仓储物流	五金产品、金属材料	无需取得
W5-2地块1#仓库	租户C	医药批发	医疗器械、药品	已根据《中华人民共和国药品管理法》和《药品经营和使用质量监督管理办法》的规定取得《药品经营许可证》（许可证编号：沪AA0210015，有效期至2028年9月26日），并已依法制定药品经营质量管理制度； 已根据《医疗器械监督管理条例》和《医疗器械监督管理办法》的规定取得《三类医疗器械经营许可证》（许可期限：2022年8月11日至2026年12月27日），并已依法制定医疗器械经营质量管理制度
	租户D	仓储物流	汽车零配件	无需取得
	租户E	仓储物流	卫生洁具、金属制品	无需取得
	租户F	商业贸易	日用品、清洁用品、机械设备	无需取得
	租户G	仓储物流	日用品、清洁用品、机械设备	无需取得
W5-5地块12#、13#仓库	租户H	仓储物流	电梯配件、汽车配件、机械设备	无需取得
	租户I	仓储物流	木制品、办公用品、电线电缆	无需取得
	租户J	仓储物流	汽车配件、服装	无需取得

（6）基础设施项目投保情况

1）W3-3 地块 8#仓库

①财产一切险

中国平安财产保险股份有限公司上海分公司（以下简称“平安财险上海分公司”）就 W3-3 地块 8#仓库签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人为联壹公司，保险标的涵盖 W3-3 地块 8#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

②公众责任险

平安财险上海分公司就 W3-3 地块 8#仓库签发了保单号为 10202083902322327238 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联壹公司，被保险人营业场所为“上海市浦东新区外高桥物流园区明港路 99 号”即 W3-

3 地块 8#仓库，险种为公众责任险，保险期限 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

2）W4-3 地块 14#仓库

①财产一切险

平安财险上海分公司就 W4-3 地块 14#仓库签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人为联贰公司，保险标的涵盖 W4-3 地块 14#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

②公众责任险

平安财险上海分公司就 W4-3 地块 14#仓库签发了保单号为 10202083902322325762 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联贰公司，被保险人营业场所为“上海浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢”即 W4-3 地块 14#仓库，险种为公众责任险，保险期限 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

3）W5-2 地块 1#仓库

①财产一切险

平安财险上海分公司就 W5-2 地块 1#仓库签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人为联叁公司，保险标的涵盖 W5-2 地块 1#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

②公众责任险

平安财险上海分公司就 W5-2 地块 1#仓库签发了保单号为 10202083902322324380 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联叁公司，被保险人营业场所为“上海浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢”即 W5-2 地块 1#仓库，险种为公众责任险，保险期限 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

4）W5-5 地块 12#、13#仓库

①财产一切险

平安财险上海分公司就 W5-5 地块 12#、13#仓库签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人为联肆公司，保险标的涵盖 W5-5 地块 12#、13#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

②公众责任险

平安财险上海分公司就 W5-5 地块 12#、13#仓库签发了保单号为 10202083902322320782 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联肆公司，被保险人营业场所为“上海浦东新区申东路 251 弄 2 号”即 W5-5 地块 12#、13#仓库，保险期限 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

（三）基础设施项目运营情况

基础设施项目收入均来源于仓库出租取得的租金收入。截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目已运营年限均超过 3 年，运营成熟稳定。

表格23：基础设施项目运营时间表

项目名称	运营起始时间	已运营年限
W3-3 地块 8#仓库	2012 年 6 月	12.09 年
W4-3 地块 14#仓库	2017 年 12 月	6.51 年
W5-2 地块 1#仓库	2013 年 9 月	10.76 年
W5-5 地块 12#、13#仓库	2015 年 4 月	9.25 年

1、基础设施项目现金流的真实性

项目公司作为基础设施项目的所有权人，根据其与租户签署的租赁合同或其他法律协议收取租金收入，基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，基础设施项目现金流真实有效。

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。

2、基础设施项目现金流的稳定性

（1）基础设施项目历史收益情况

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，基础设施项目的营业收入分别为 8,265.14 万元、6,669.20 万元、7,955.31 万元和 3,904.77 万元。2022 年营业收入下降原因系受公共卫生事件影响减免部分租户租金，租金减免金额合计 1,460.00 万元。

基础设施项目历史收益情况如下：

表格24：项目近 3 年及一期收益情况汇总表

类别（万元）	2021年	2022年	2023年	2024年1-6月
项目汇总情况				
营业收入	8,265.14	6,669.20	7,955.31	3,904.77
营业成本	2,886.04	2,883.23	3,079.42	1,734.64
净利润	3,791.62	3,592.46	2,859.76	1,323.73
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	7,780.37	7,514.82	6,545.34	3,142.22
W3-3地块8#仓库				
营业收入	2,099.07	2,099.07	2,162.10	1,081.05
营业成本	880.84	879.88	941.33	511.71
净利润	873.43	736.41	712.73	358.58
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2,026.04	1,843.35	1,819.18	923.66
W4-3地块14#仓库				
营业收入	2,205.94	1,102.97	2,213.91	1,169.15
营业成本	624.90	623.58	672.87	395.28
净利润	1,119.81	184.27	960.77	503.94
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2,070.65	823.26	1,858.60	960.69
W5-2地块1#仓库				
营业收入	1,865.63	1,568.87	1,856.45	777.43
营业成本	734.75	733.57	777.68	437.01
净利润	779.93	422.72	600.78	170.20
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,725.53	1,249.24	1,486.66	569.77
W5-5地块12#、13#仓库				
营业收入	2,094.50	1,898.29	1,722.84	877.14
营业成本	645.55	646.22	687.54	390.63
净利润	1,018.45	2,249.06	585.48	291.02
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,958.15	3,598.97	1,380.90	688.11

注：①息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税费用+利息费用+折旧+摊销

②W5-5 地块 12#、13#仓库 2022 年净利润、息税折旧摊销前利润大幅上升主要系 2022 年租户提前退租部分租赁面积而支付违约金导致营业外收入增加所致。

（2）基础设施项目历史出租率及租金水平

截至 2020-2023 年末及 2024 年 6 月末，基础设施项目出租率维持较高水平，具体如下：

表格25：基础设施项目历史出租率

项目名称	2020年末	2021年末	2022年末	2023年末	2024年6月末
W3-3地块8#仓库	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
W4-3地块14#仓库	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
W5-2地块1#仓库	100.00%	100.00%	100.00%	92.23%	100.00%
W5-5地块12#、13#仓库	100.00%	100.00%	85.07%	85.07%	85.07%
整体	**100.00%**	**100.00%**	**95.53%**	**93.24%**	**95.57%**

其中，W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库历史均保持满租状态；W5-2 地块 1#仓库的个别租户租约在 2023 年 11 月末到期后租赁部位出现短暂空置，但已及时由新租户承租，截至 2024 年 6 月末出租率为 100%。W5-5 地块 12#、13#仓库的租户由于业务调整及经营需要，选择于 2022 年 9 月提前退租 15,210.18 平方米的仓库部位，并支付了与退租部位从退租日（2022 年 9 月 1 日）至原合同约定到期日（2025 年 6 月 15 日）期间租金水平相同的违约金。考虑到该租户已支付全部租金，因此同意该租户优先选择已退租部位中的 8,604.18 平方米进行重新租赁，导致剩余部位分散，单独出租难度较大。目前外联发商务咨询公司正与现有租户就续租事宜进行协商，拟对零散空置部位进行整合，便于后期招商。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，基础设施项目租金水平如下：

表格26：基础设施项目历史租金水平

单位：元/平方米/月

项目名称	2021年末	2022年末	2023年末	2024年6月末
W3-3地块8#仓库	101.29	101.29	108.30	108.30
W4-3地块14#仓库	47.73	47.73	50.60	50.60
W5-2地块1#仓库	38.90	38.90	38.26	38.20
W5-5地块12#、13#仓库	43.01	43.01	43.01	43.01

注：以上租金单价均含税。其中 W3-3 地块 8#仓库 2021、2022 年执行 5%的增值税税率，2023 年 6 月以后由于进行资产重组至项目公司后，增值税税率变更率为 9%。其余项目报告期内执行的增值税率均为 9%。

（3）基础设施项目租约期限情况

1）租赁合同期限分布

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目共涉及 13 份租赁合同、10 名租户，已签约租赁合同的年限以超过 5 年为主，租约期限在 5 年以上的租赁面积占比 59.71%。具体如下：

表格27：基础设施项目租赁合同期限分布

合同租期	租赁面积（平方米）	占比
1~2 年（含 2 年）	9,672.97	6.79%
2-3 年（含 3 年）	47,694.85	33.50%
3-5 年（含 5 年）	-	-
5 年以上	85,015.37	59.71%
合计	**142,383.19**	**100.00%**

2）剩余租期分布

从剩余租约分布来看，截至 2024 年 6 月末，1 年以内（含 1 年）和 3-5 年（含 5 年）占比最高，分别为 32.26%和 29.48%，1-2 年（含 2 年）和 5 年以上占比分别为 15.74%和 12.74%。累计来看，1 年以上占比 67.74%，3 年以上占比为 42.22%，5 年以上占比 12.74%，租期分布较为合理。基础设施项目的剩余租赁期限情况如下表所示：

表格28：基础设施项目剩余租赁期限分布

剩余租期长度	租赁面积（平方米）	占比
1 年以内（含 1 年）	45,928.85	32.26%
1-2 年（含 2 年）	22,409.22	15.74%
2-3 年（含 3 年）	13,935.44	9.79%
3-5 年（含 5 年）	41,976.30	29.48%
5 年以上	18,133.38	12.74%
合计	**142,383.19**	**100.00%**

3）未来租约到期情况

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目未来租约到期情况如下：

表格29：基础设施项目到期年限分布

到期年限	租赁面积（平方米）	占比
2024	-	-

2025	68,338.07	48.00%
2026	254.47	0.18%
2027	55,657.27	39.09%
2032	18,133.38	12.74%
合计	**142,383.19**	**100.00%**

4）租约续签及换签安排

根据现有租赁合同约定，部分租户在租约到期时，对承租部位在同等价格和条件下拥有优先续租权。如现有租户希望在租赁期满后续租的，一般应至少提前六十个自然日向项目公司提出书面续租申请；如超出上述期限，项目公司有权更换承租人。

项目公司与外联发商务咨询公司将实时跟进基础设施项目租赁动态，了解客户需求，积极储备客户资源，提前做好续签及换签等招租工作。

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目 2025 年预计到期租户面积 68,338.07 平方米，占比为 48.00%。外联发商务咨询公司已与大部分租户就续租事项进行沟通，并取得明确续租意向，具体情况如下：

表格30：2025 年到期租户续期意向情况表

租户	租赁项目	租赁面积（平方米）	到期时间	续租意向
租户 G	W5-2 地块 1#仓库	14,375.73	2025 年 12 月 31 日	已租赁标的项目超过 9 年，目前已明确表达续租意向
租户 C	W5-2 地块 1#仓库	8,301.66	2025 年 2 月 27 日	已租赁标的项目超过 8 年，目前已明确表达续租意向
租户 F	W5-2 地块 1#仓库	8,033.49	2025 年 12 月 31 日	已租赁标的项目超过 9 年，目前已明确表达续租意向
租户 H	W5-5 地块 12#、13#仓库	27,954.22	2025 年 6 月 15 日	已租赁标的项目超过 9 年，目前已明确表达续租意向
租户 J	W5-5 地块 12#、13#仓库	6,920.47	2025 年 6 月 15 日	目前已明确表达续租意向
租户 I	W5-5 地块 12#、13#仓库	2,752.50	2025 年 6 月 15 日	正在与租户谈判续租事宜
合计		**68,338.07**		

3、基础设施项目现金流的独立性

基础设施项目收入为仓库出租取得的租金收入，遵循市场化运营原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现金流具备独立性。

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目共有 10 名租户，其中有 3 家关联租户，分别为上海外高桥医药分销中心有限公司（以下简称“医药分销公司”）、上海畅联国际物流股份有限公司（以下简称“畅联股份”）和上海畅链进出口有限公司（以下简称“畅链公司”），承租部位均位于 W5-2 地块 1#仓库内。2024 年 1-6 月 3 家关联租户租金收入占基础设施项目整体租金收入的 16.29%，占比较小。详细租赁情况如下：

表格31：关联租户租赁情况

租户名称	承租项目名称	2024年6月末租赁面积（平方米）	2024年6月末租赁面积占比	2024年1-6月租金收入占比	2024年6月末关联租户租金水平（元/平方米/月）	2024年6月末承租项目加权平均租金水平（元/平方米/月）	租赁合同期限	首次租赁标的项目时间
上海外高桥医药分销中心有限公司	W5-2地块1#仓库	18,448.32	12.96%	4.67%	39.56	38.04	3年（2022年2月28日至2025年2月27日） 3年（2024年6月28日至2027年6月28日）	2015年12月
上海畅联国际物流股份有限公司		14,375.73	10.10%	7.61%	37.53		3年（2023年1月1日至2025年12月31日）	2015年2月
上海畅链进出口有限公司		8,033.49	5.64%	4.01%	35.45		3年（2023年1月1日至2025年12月31日）	2014年9月
合计	-	**40,857.54**	**28.70%**	**16.29%**	-	-	-	-

（1）医药分销公司

医药分销公司是原始权益人外高桥集团股份的联营企业，成立于 2001 年 8 月，注册资本 5,000 万元人民币，经营范围包括药品批发、药品进出口、医疗器械经营或销售、进出口代理、国内贸易代理等。

医药分销公司自 2015 年 12 月开始租赁 W5-2 地块 1#仓库相关部位，租赁期限长，租赁情况稳定。截至 2024 年 6 月末，医药分销公司的租约中租金单价为 39.56 元/平方米/月，与 W5-2 地块 1#仓库内其他非关联方租户租金水平基本一致，略高于 2024 年 6 月末 W5-2 地块 1#仓库平均租金水平 38.20 元/平方米/月，符合市场化原则。

（2）畅联股份及畅链公司

畅联股份是原始权益人外高桥集团股份的联营企业，成立于 2001 年 5 月，于 2017 年 9 月在上海证券交易所上市，专注于为国际跨国企业提供精益供应链管理服务。畅链公司是畅联股份的全资子公司，成立于 2013 年 5 月，经营范围包括货物进出口、进出口代理等。

畅联股份、畅链公司分别于 2015 年 2 月、2014 年 9 月开始承租 W5-2 地块 1#仓库相关部位，租赁期限长，租赁情况稳定。截至 2024 年 6 月末，畅联股份、畅链公司的租约中租金单价分别为 37.53 元/平方米/月、35.45 元/平方米/月，略低于 2024 年 6 月末 W5-2 地块 1#仓库平均租金水平 38.20 元/平方米/月，差异在 10%以内。并且，由于畅联股份、畅链公司的签约租金略低于当时产权方外联发公司制定的租赁基础价格，该租约签署事宜已经过外联发公司总经理办公会审批通过，租赁价格具备合理性。

4、基础设施项目现金流的分散性

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目共有 10 名租户，涉及 13 份租赁合同[2]，不涉及政府类租户。租约情况如下：

表格32：基础设施项目租约情况

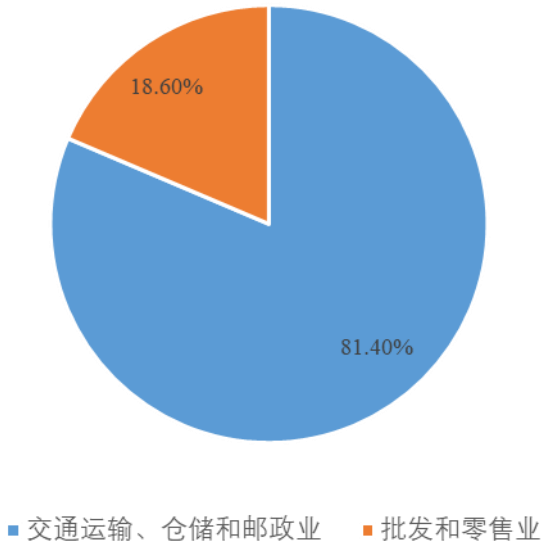
项目名称	租户名称	租赁面积（平方米）	租赁面积占比	租赁合同期限	租户国民经济行业类别
W3-3地块8#仓库	租户A	18,133.38	12.74%	20年（2012年6月1日至2032年5月30日）	交通运输、仓储和邮政业
W4-3地块14#仓库	租户B	41,976.30	29.48%	10年（2017年12月27日至2027年12月26日）	交通运输、仓储和邮政业
W5-2地块1#仓库	租户C	18,448.32	12.96%	8,301.66平方米：3年（2022年2月28日至2025年2月27日） 10,146.658平方米：3年（2024年6月28日至2027年6月27日）	批发和零售业
	租户D	254.47	0.18%	5.3年（2021年8月20日至2026年12月24日）	交通运输、仓储和邮政业
	租户E	3,534.31	2.48%	3年（2024年3月16日至2027年3月15日）	交通运输、仓储和邮政业
	租户F	8,033.49	5.64%	3年（2023年1月1日至2025年12月31日）	批发和零售业
	租户G	14,375.73	10.10%	3年（2023年1月1日至	交通运输、仓储

[2] 租赁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有效租赁合同数份分开统计。

				2025年12月31日）	和邮政业
W5-5地块12#、13#仓库	租户H	27,954.22	19.63%	3,303.00平方米：2.7年（2022年10月1日至2025年6月15日）；24,651.22平方米：10.2年（2015年4月1日至2025年6月15日）	交通运输、仓储和邮政业
	租户I	2,752.50	1.93%	1.5年（2023年12月25日至2025年6月15日）	交通运输、仓储和邮政业
	租户J	6,920.47	4.86%	4,371.79平方米：1.8年（2023年9月1日至2025年6月15日）；2,548.68平方米：1.5年（2023年12月25日至2025年6月15日）	交通运输、仓储和邮政业
合计	-	**142,383.19**	**100.00%**	-	-

从租户行业类别来看，按照 2024 年 6 月末租赁面积统计，交通运输、仓储和邮政业占比 81.40%，剩余 18.60%为批发和零售业。

图3：租户所属行业分布



注：租户所属行业根据国民经济行业分类

5、基础设施项目租金收缴情况分析

截至 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，基础设施项目的租金收缴率分别为 100%、100%、98.20%和 97.42%。其中 2023 年度基础设施项目的收缴率略低于 100%，原因系基础设施资产重组过程中项目公司与租户沟通租约换签及租金支

付事宜，2024 年 1 月该部分款项已全部收回。2024 年 1-6 月基础设施项目的收缴率略低于 100%，主要系医药分销公司延迟支付部分租金，2024 年 7 月初该部分款项已全部收回。

基础设施项目历史租金收缴情况如下：

表格33：历史租金收缴率

项目名称	2021年末	2022年末	2023年末	2024年1-6月
W3-3地块8#仓库	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
W4-3地块14#仓库	100.00%	100.00%	98.40%	100.00%
W5-2地块1#仓库	100.00%	100.00%	99.50%	87.06%
W5-5地块12#、13#仓库	100.00%	100.00%	94.29%	100.00%
整体	**100.00%**	**100.00%**	**98.20%**	**97.42%**

注：收缴率=(当期营业收入-当期应收未收应收账款)/当期营业收入

（四）基础设施项目的权利限制情况

1、W3-3 地块 8#仓库

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联壹公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：2024082915265999881158）及外高桥集团股份、联壹公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

2、W4-3 地块 14#仓库

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联贰公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：2024082915274180181639）及外高桥集团股份、联贰公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质

押等权利限制情况。

3、W5-2 地块 1#仓库

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联叁公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：2024082915282605281670）及外高桥集团股份、联叁公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

4、W5-5 地块 12#、13#仓库

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联肆公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：2024082915285952181235）及外高桥集团股份、联肆公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

（五）基础设施资产评估情况

1、基础设施项目估值结果

戴德梁行作为资产评估机构对基础设施项目进行了评估，并就基础设施资产于价值时点 2024 年 6 月 30 日的市场价值出具了《评估报告》。

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目的估值合计为人民币 104,100.00 万元，折合建筑面积单价为 6,976 元/平方米。基础设施项目估值结果具体如下：

表格34：资产估值结果汇总

项目	类型	建筑面积（平方米）	折合建筑面积单价（元/平方米）	评估方法	市场价值（万元）
W3-3 地块 8#仓库	仓储	18,133.38	13,897	收益法 100%	25,200.00
W4-3 地块 14#仓库	仓储	41,976.30	6,742		28,300.00

W5-2 地块 1#仓库	仓储	44,884.93	5,770		25,900.00
W5-5 地块 12#、13#仓库	仓储	44,233.19	5,584		24,700.00
合计	**-**	**149,227.80**	**6,976**		**104,100.00**

根据基础设施项目备考汇总财务报表专项审计报告，截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施资产的账面价值合计为 55,213.90 万元，评估价值较评估基准日基础设施资产的账面价值增加 48,886.10 万元，增值率为 88.54%。评估增值的主要原因是基础设施资产账面价值按照成本模式计量，在会计报表中未做公允价值调整，同时会计科目折旧年限较长，累计折旧使得账面价值逐年下降。

2、基础设施项目估值方法及测算过程

（1）估值方法

评估机构不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。评估机构深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了项目公司提供的资料以及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到本项目价值或价格的方法。

（2）测算过程

评估机构将估价对象未来十年的经营期作为预测期。对预测期十年内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对上述预测期内的每年净收益贴现至估价基准日；预测期末至土地使用权到期日期间的净收益按照经预测的长期增长率持续计算至土地使用权到期日并贴现至估价基准日。

3、估值选取参数及其合理性分析等

（1）租金水平

1）租金水平确定方法

戴德梁行对于租金水平的确定方法为：对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金），租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入；对于空置部分按照市场租金水平及未来预计的出租率计算租赁收入。

2）市场租金预测

戴德梁行采用比较法确定基础设施项目市场租金。首先搜集多个与估价物业相似的房地产交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，从中选取三个具备价格比较基础的可比实例，经过充分考虑各物业的差异，修正后得出评估物业的市场价值。考虑到 W3-3 地块 8#仓库（简称“估价对象 1”）为冷库，W4-3 地块 14#仓库（简称“估价对象 2”）、W5-2 地块 1#仓库（简称“估价对象 3”）和 W5-5 地块 12#、13#仓库（简称“估价对象 4”）为标准高标仓，因此分别选取冷库和标准高标仓作为可比实例求取市场租金。

A 估价对象 1 市场租金

经过市场调查与研究，戴德梁行最终确定了三个类似冷库仓储物流项目作为估价对象 1 的可比实例。可比实例详情概述如下：

表格35：冷库仓储物流项目可比实例概述

因素	估价对象 1	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	W3-3 地块 8#仓库	海杰路某冷库	四平公路某冷库	书院镇某冷库
建筑年代	2012 年	2014 年	2021 年	2018 年
地址	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢	上海市浦东新区	上海市浦东新区	上海市浦东新区
案例来源	N/A	市场询价	市场询价	市场询价
交易时间	N/A	2024/6	2024/6	2024/6
交易价格（元/平方米/月）	N/A	115	110	105
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	18,133.38	10,000 以上	10,000 以上	10,000 以上

图4：冷库仓储物流项目可比实例位置分布图



针对上述案例，戴德梁行从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

① 交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间上海市浦东新区冷库租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

② 交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此戴德梁行将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

③ 房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表

表格36：冷库仓储物流项目可比因素修正系数表

因素	估价对象 1	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格（元/平方米/月）	-	115	110	105

交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	0.98	0.98	0.98
区位状况	1.00	1.00	1.00	1.20
实物状况	1.00	1.00	1.00	1.00
权益状况	1.00	0.96	0.93	0.93
修正因素合计	-	0.94	0.91	1.09
修正价格 (元/平方米/月)	-	108	100	115
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算术平均数	-	108		

由于可比实例 1、可比实例 2、可比实例 3 与估价对象 1 业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取 33.33%，则估价对象 1 的比准租金单价为 108×33.33%+100×33.33%+115×33.33%=108 元/平方米/月。

B 估价对象 2、估价对象 3 和估价对象 4 市场租金

经过市场调查与研究，戴德梁行考虑到估价对象 2、3、4 区位相近，物业类型及实物状况较为相似，但估价对象 2 配套设施较好，使用及空间利用性较好，故先求取估价对象 3、4 的市场租金，然后修正得出估价对象 2 的市场租金。

戴德梁行最终确定了三个类似标准高标仓仓储物流项目作为估价对象 3 和估价对象 4 的可比实例。可比实例详情概述如下：

表格37：标准高标仓仓储物流项目可比实例概述

因素	**估价对象 3、4**	**可比实例 4**	**可比实例 5**	**可比实例 6**
项目名称	W5-2 地块 1#仓库，W5-5 地块 12#、13#仓库	英伦路某仓库	美桂南路某仓库	港城路某仓库
建筑年代	2013-2015 年	2009 年	2012 年	2010 年
地址	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号、2 号	上海市浦东新区	上海市浦东新区	上海市浦东新区
案例来源	N/A	成交价	成交价	成交价
交易时间	N/A	2024/6	2024/6	2024/6
交易价格（元/平方米/月）	N/A	48	45	43
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	估价对象 3：44,884.93 估价对象 4：44,233.19	10,000 以上	10,000 以上	10,000 以上

图5：标准高标仓仓储物流项目可比实例位置分布图



遵循前述相同的市场租金确定过程，得到估价对象 3、4 可比因素修正系数表如下：

表格38：标准高标仓仓储物流项目可比因素修正系数表

因素	估价对象 3、4	可比实例 4	可比实例 5	可比实例 6
交易价格（元/平方米/月）	-	48	45	43
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	0.96	1.00	1.00
实物状况	1.00	1.00	1.00	1.00
权益状况	1.00	1.04	1.00	1.00
修正因素合计	-	1.00	1.00	1.00
修正价格（元/平方米/月）	-	48	45	43
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算术平均数	-	45		

由于可比实例 4、可比实例 5、可比实例 6 与估价对象 3、4 业态基本一致，情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为市场租金，则估价对象 3、4 的市场租金为（48+45+43）÷3=45 元/平方米/月。在此基础上，戴德梁行根据产权方提供的《租赁明细表》以及市场调查了解，估价对象 2 的租金定价有所差异，调整后得出估价对象 2 的市场租金为 50 元/平方米/月。

3）市场租金预测合理性分析

通过上述市场租金单价的确定过程，同时结合实际合同租金单价水平，可得到基础设施资产截至 2024 年 6 月 30 日的合同租金单价和市场租金单价情况如下：

表格39：合同租金单价和市场租金单价对比情况

序号	项目名称	合同租金单价（元/平方米/月）	市场租金单价（元/平方米/月）
1	W3-3地块8#仓库	108	108
2	W4-3地块14#仓库	51	50
3	W5-2地块1#仓库	35-41	45
4	W5-5地块12#、13#仓库	43	45

从租金单价对比情况来看，除 W5-2 地块 1#仓库合同租金与市场租金水平稍有偏离外，其余项目的合同租金与市场租金水平大致相当。其中，W3-3 地块 8#仓库的合同租金与市场租金均为 108 元/平方米/月，W4-3 地块 14#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库的合同租金与市场租金水平接近，W5-2 地块 1#仓库合同租金水平偏低的主要原因是其中有三家租户为外高桥集团股份参股企业，由于历史租赁时间较长，其签订的合同租金享有一定的折扣，后续租约到期后拟市场化运营以实现市场租金水平。

另外，根据戴德梁行市场调研，截至 2024 年 6 月 30 日，外高桥区域内品质较优的代表性高标物流仓储项目租金报价范围为 42-55 元/平方米/月，上海市品质较优的代表性冷库物流仓储项目租金报价范围集中在 90.0-125.0 元/平方米/月，本项目市场租金水平处于区域市场租金的合理范围。

总体而言，本项目基础设施资产的市场租金单价与实际合同租金基本一致，市场租金水平符合市场总体表现，与周边可比案例租金水平相当，租金单价预测具备合理性。

（2）出租率

1）出租率假设

戴德梁行经过研究分析外高桥地区市场供需情况和市场出租率情况、外高桥集团股份旗下主要持有的仓储物流项目的出租率情况以及本基础设施项目历史出租率情况，对估价对象的出租率参数预测如下：

表格40：出租率预测情况表

项目名称	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10
W3-3 地块 8#仓库	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%
W4-3 地块 14#仓库	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
W5-2 地块 1#仓库	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
W5-5 地块 12#、13# 仓库	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

2）出租率假设合理性分析

A 市场出租率分析

① 区域内仓储用地供应有限、需求旺盛

A.上海仓储物流用地供应收紧，本项目所在的外高桥子市场物流仓储项目较为稀缺

根据戴德梁行市场调研，2022 年至 2024 年上半年，上海市共录得工业用地（含仓储用地）一级市场成交约 316 笔，总出让面积约 1,406 万平方米。其中仓储用地一级市场仅成交 13 笔，占比约 4.11%；出让总面积约 104 万平方米，占比约 7.40%。从成交地块分布来看，未来上海仓储物流新增供应将主要聚集于自贸区临港新片区、嘉定区以及金山区等城市外围新兴区域。本项目所在的外高桥区域大部分项目为 2018 年前建成的物业，伴随该区域物流仓储用地的有限供应，该区域物流项目具备一定的稀缺性。

B.外高桥区域凭借港陆联运交通优势，成为上海物流服务企业重点选址区域，为本项目带来长期稳定租户需求

在上海高标准仓储项目的租户结构中，第三方物流始终处于需求的首位。其在选址过程中，通常优先考虑毗邻航空机场或港口码头等货运需求旺盛的交通枢纽节点。同时，选址需考量其距离城际高速路、城市主干道路以及市中心的相对位置，以实现多式联运的通达度和运输效率。本项目所在的外高桥物流市场，凭借航运、港口、公路、物流园区联动发展的优势，目前已成为了上海市物流服务企业重点选址区域，租户需求稳定。

② 外高桥物流园区（二期）其他仓储项目出租率保持高位

本基础设施项目位于外高桥物流园区（二期），2021 年至 2024 年 6 月末，除本基础设施项目外，该园区内其他由外联发商务咨询公司运营的仓储物流项目均为满租状态。具体项目信息如下：

表格41：外高桥物流园区（二期）内其他仓储物流项目出租率情况

序号	项目名称	可租面积（平方米）	出租率			
			2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 6 月末
1	物流二期 2#仓库	130,408.33	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	物流二期 3#仓库	15,800.06	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3	物流二期 4#仓库	29,709.11	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
4	物流二期 5#仓库	12,608.84	建设中	建设中	100.00%	100.00%
5	物流二期 6#仓库	19,084.56	建设中	建设中	100.00%	100.00%
6	物流二期 7#仓库	10,005.68	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
7	物流二期 15#仓库	37,033.44	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
8	物流二期 16#仓库	29,116.30	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
9	物流二期 17#仓库	29,892.19	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

B 历史出租率分析

① 现有租户历史合作稳定

截至 2024 年 6 月末，标的资产现有租户租期稳定，历史合作良好。经梳理，现有 7 名租户与外高桥集团股份历史合作期限均在 5 年以上，部分租户已合作期限超过 20 年，首次承租标的资产时间较早，已租赁期限均在 5 年以上，部分租户已租赁期限超过 10 年。除标的资产外，租户还承租了外高桥集团股份的其他仓库资产，经统计承租面积（除标的资产外）合计超过 25 万平方米。

表格42：租赁期限五年以上租户历史合作情况

项目名称	租户名称	首次租赁标的资产时间	已租赁标的资产期限	首次与外高桥集团股份合作时间	与外高桥集团股份已合作期限

W3-3 地块 8#仓库	租户 A	2012 年 6 月	12 年以上	2012 年 6 月	12 年以上
W4-3 地块 14#仓库	租户 B	2017 年 12 月	6 年以上	2017 年 12 月	6 年以上
W5-2 地块 1#仓库	租户 C	2015 年 12 月	8 年以上	2001 年 8 月	22 年以上
	租户 D	2017 年 6 月	7 年以上	2013 年 8 月	10 年以上
	租户 F	2014 年 9 月	9 年以上	2013 年 5 月	11 年以上
	租户 G	2015 年 2 月	9 年以上	2001 年 5 月	23 年以上
W5-5 地块 12#、13#仓库	租户 H	2015 年 4 月	9 年以上	2015 年 4 月	9 年以上

② 历史出租率水平较高

经核查，本项目基础设施资产历史五年及一期末的出租率均维持在较高水平，整体出租率分别为 100%、100%、100%、95.53%、93.24%和 95.57%。具体情况如下：

表格43：本项目基础设施资产历史五年及一期末出租率情况

项目名称	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 6 月末
W3-3 地块 8#仓库	100%	100%	100%	100%	100%	100%
W4-3 地块 14#仓库	100%	100%	100%	100%	100%	100%
W5-2 地块 1#仓库	100%	100%	100%	100%	92.23%	100%
W5-5 地块 12#、13#仓库	100%	100%	100%	85.07%	85.07%	85.07%
合计	**100%**	**100%**	**100%**	**95.53%**	**93.24%**	**95.57%**

从上表历史出租率数据来看，除 W5-5 地块 12#、13#仓库近两年及一期末出租率由 100%下降至 85.07%以及 W5-2 地块 1#仓库 2023 年末一家租户换租导致临时空置小部分面积（现已换租完毕）外，其余项目均保持满租状态。

W5-5 地块 12#、13#仓库的租户由于业务调整及经营需要，选择于 2022 年 9 月提前退租 15,210.18 平方米的仓库部位，并支付了与退租部位从退租日（2022 年 9 月 1 日）至原合同约定到期日（2025 年 6 月 15 日）期间租金水平相同的违约金。考虑到该租户已支付全部租金，因此同意该租户优先选择已退租部位中的 8,604.18 平方米进行重新租赁，导致剩余部位分散，单独出租难度较大。

空置部位面积占本项目基础设施资产总可出租面积比例为 4.43%，总体影响

较小。W5-5 地块 12#、13#仓库现有租约到期日均为 2025 年 6 月 15 日，运营管理机构外联发商务咨询公司正与现有租户就续租事宜进行协商，拟对零散空置部位进行整合，便于后期招商。截至 2024 年 6 月末，合计储备客户需求面积约 65,000 平方米，可为其未来出租率提升提供充足保障。

C 出租率预测分析

针对 W3-3 地块 8#仓库，考虑到其为冷库物业，且与现存租户签订的租约到 2032 年，期限较长，租赁情况稳定。同时由于该物业类型在周边较为稀缺，叠加外高桥的区位优势，换租的空置期和出租率较为可控，故出租率设定为 2024 年-2031 年为 100%，2032-2033 年为 95%。

针对 W4-3 地块 14#仓库，与现存租户签订的租约到 2027 年，自价值时点至 2027 年，其租约期内出租率水平保持在 100%，基于审慎考虑，设定其以后出租率为 95%并保持稳定（稳定后的出租率略低于其历史五年及一期末的平均出租率水平以及报告期内同园区其他仓储物流项目出租率水平）。

针对 W5-2 地块 1#仓库，价值时点出租率为 100%，考虑到 2025 年底前有部分租约到期，基于审慎考虑，设定其以后出租率为 95%并保持稳定（稳定后的出租率略低于其历史五年及一期末的平均出租率水平以及报告期内同园区其他仓储物流项目出租率水平）。

针对 W5-5 地块 12#、13#仓库，审慎考虑首年出租率保持稳定为 85%，第二年及以后达成 90%并保持稳定（稳定后的出租率略低于其 2022 年 9 月以前的 100%出租率水平以及报告期内同园区其他仓储物流项目出租率水平）。

综合上述分析，本项目基础设施资产的出租率预测充分考虑了市场及历史出租率水平，并保持了应有的谨慎性，出租率预测具备合理性。

（3）收缴率

根据原始权益人提供资料，估价对象历史收缴率情况良好，自报告出具日回溯历史三年的收缴率情况如下：

表格44：历史租金收缴率

年份	收缴率（%）
2021 年	100%
2022 年	100%
2023 年	98.20%

注：收缴率=(当期营业收入-当期应收未收应收账款)/当期营业收入

综上，估价对象历史收缴率均达 100%或接近 100%，且估价对象在执行及新签合同会约定一定金额的押金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。戴德梁行对本项目的收缴率预测按照 100%计算。

（4）租金增长率及长期增长率

根据戴德梁行市场调研，本基础设施项目所在区域产业基础较好，仓储物流项目需求稳定。根据基础设施项目历史运营情况、该区域仓储物流的市场状况、市场对标项目的发展经验等因素，基于谨慎考虑，戴德梁行预测 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库首年租金不增长，第二年至第十年假定租金年增长率为 1.0%。

预计本基础设施项目预测期内租金增长率如下：

表格45：基础设施项目租金增长率预测

年份	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10
W3-3 地块 8#仓库	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
W4-3 地块 14#仓库	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
W5-2 地块 1#仓库	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
W5-5 地块 12#、13#仓库	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%

戴德梁行根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况，将第十一年至收益期届满的长期年度增长率设定为 1.5%。

（5）运营成本费用、资本性支出、税金及附加

1）运营成本费用

A 运营费用

运营费用是指企业为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用。

根据产权方提供的审计报表中，2020 年度至 2022 年度运维成本、运营成本及管理费用总和扣除空置房管理费后分别为 3,667,426.53 元、3,541,496.00 元及 3,452,009.72 元，占当年租金收入比例分别为 5.32%，4.28%及 5.18%，三年平均占比为 4.93%。

根据产权方提供的委托运营管理协议记载，2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日产权方委托上海外联发商务咨询有限公司对估价对象进行资产运营服务（含统一运营管理、协助项目公司管理证照文件、执行日常运营服务等）。资产委托运营管理费分为固定管理费和浮动管理费。其中，固定管理费（不含税）=（项目公司营业收入-应收账款余额）*固定管理费率 6%；浮动管理费（不含税）=（项目公司实际完成收入-项目公司预算收入）*浮动管理费率 6%。

《委托运营管理协议》和《运营管理协议》中约定的运营管理费率略高于 2023 年 7 月资产重组前的实际费率，主要是考虑到基础设施 REITs 作为公开上市的金融产品，对底层资产的运营管理、信息披露等方面提出了更高的要求，也相应增加了运营管理机构的服务内容和工作职责，因此向运营管理机构支付了额外的服务费用作为利润。

本次评估测算中预测期内的运营费用规模主要参考基础设施历史运营情况，按照不含税运营收入的 5%测算。

B 物业管理费

根据产权方提供的过往经营数据及物业管理合同的记载，估价对象已出租部分的物业管理费用由租户自行承担。空置部分的物业管理费由产权方承担，其标准为 1 元/平方米/月。该项费用会在物业产生空置情况下计取。

C 保险费

保险金额以投保时的评估价值确定，投保险种主要为公众责任险和财产一切险。其中，公众责任险根据项目公司提供的现有已签署并生效的公众责任险保险单明细表，按照每个仓储物流项目 8,000 元/年计算；财产一切险参照初始评估基准日的估值水平，根据项目公司提供的现有已签署并生效的财产一切险保险凭证明细表中列明的保险费率 0.013%，计算出财产一切险保险金额。上述预测期间的保险金额已覆盖资产估值。

2）资本性支出

资本性支出是指通过它所取得的财产或劳务的效益，可以给予多个会计期间所发生的那些支出。在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将

其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。

估价对象 1 根据产权方提供的过往经营数据，历史期间发生资本性支出约 1,150 万元，租赁合同签署期为 20 年，平均每年支出 57.50 万元，占 2023 年全年含税运营收入的比例为 2.44%。参考现场尽调情况，并结合经验数据确定，按照其每年含税运营收入的 3.0%计取。

估价对象 2、3、4 根据产权方提供的过往经营数据，历史期间发生资本性支出合计约 851 万元，加权平均运营年限约 9 年，平均每年支出 94.56 万元，占 2023 年全年含税运营收入的比例为 1.50%。参考现场尽调情况，并结合经验数据，按照其每年含税运营收入的 1.5%计取。

3）税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税和印花税。

A 增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方分期取得租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为 9%。

进项税抵扣涉及运营管理费支出、空置房物业管理费、保险费和资本性支出，运营管理费、空置房物业管理费及保险费部分可抵扣金额按支出的 6%计算增值税；资本性支出部分可抵扣金额按支出的 9%计算增值税。

B 增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象附加税涉及城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，按照应纳税额的 10%计算增值税附加。

C 房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照不含税房产租金为计税基数，税率为 12%。

本项目房产税按照从价的方式计征，即按照房产账面原值的 1.2%的 70%计征。

D 城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。根据委托方提供的课税凭证，估价对象每年应缴付的城镇土地使用税总额为人民币 48.34 万元。

E 印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的 1‰估算租赁合同印花税。

（6）折现率分析

本次评估采用的报酬率即折现率为 7.25%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。

公式如下：报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。

其中，无风险报酬率参照价值时点（2024 年 6 月 30 日）十年期国家债券的收益率为 2.21%进行确定。风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。在分析风险报酬率时，评估机构通过分析 1）投资不动产的风险补偿；

2）缺乏流动性风险补偿；3）区位风险补偿； 4）行业及管理负担风险补偿；5）合规风险补偿；6）增长风险补偿；7）特殊经营风险补偿进行判断，综合取值为 5.04%。

其中，投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，另外在此风险补偿的基础上，根据项目个体流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面进行风险调整。风险调整分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%-3%，3%-6%，6%-9%，9%以上。本次估价对象位于上海市浦东新区外高桥区域，地理位置优越，当地社会经济发展良好，估价对象属于仓储物流行业，历史出租情况良好，租户优质稳定，平均租约期限较长，管理成本可控，整体经营风险较低，同时结合本次估价对象资产实物状况进行分析，估价对象风险较低，故进行了 1.54%的风险补偿调整。计算如下表：

表格46：基础设施项目折现率计算表

风险因素	基础设施项目
无风险报酬率	2.21%
风险报酬率—投资不动产风险补偿均值	3.5%
风险报酬率—估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.54%
折现率	**7.25%**

4、估值压力测试

为更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，戴德梁行以运营净收益、长期增长率、出租率、租金单价增长率和成本变化为变量，对不同变量分别进行了估值敏感性分析。

（1）运营净收益

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情景为本次估值 10.41 亿对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

表格47：运营净收益对估值的敏感性分析

运营净收益变化比例	价值时点估值：10.41亿	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）

下降10%	9.37	-10%
下降5%	9.89	-5%
基准	**10.41**	**0%**
增长5%	10.93	5%
增长10%	11.45	10%

数据来源：戴德梁行

（2）长期增长率

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值10.41亿对应的长期增长率。项目长期增长率的变化对估值的影响如下：

表格48：长期增长率对估值的敏感性分析

长期增长率变化比例	价值时点估值：10.41亿	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降0.50%	10.13	-2.69%
下降0.25%	10.25	-1.54%
基准	**10.41**	**0%**
增长0.25%	10.54	1.25%
增长0.50%	10.69	2.69%

数据来源：戴德梁行

（3）出租率

目标基础设施资产的出租率水平受到项目运营管理的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对基础设施资产的整体影响。“基准出租率水平”情景为本次估值10.41亿元对应的预测期内稳定出租率95%（子项目1、2、3）及90%（子项目4）水平。基础设施资产稳定出租率变化对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表格49：稳定出租率变化对估值的影响

稳定出租率变化	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 5.0%	10.06	-3.36%
下降 2.5%	10.23	-1.73%
基准	**10.41**	**0%**
增长 2.5%	10.58	1.63%

稳定出租率变化	情境下估值（亿元）	估值变化比例
增长 5.0%	10.74	3.17%

数据来源：戴德梁行

（4）租金单价增长率

租金增长率会受到区域经济发展情况、供需关系和政策法规等宏观因素影响。“租金单价增长率”情景为本次估值 10.41 亿元对应的租金单价增长率 1.0%水平。租金单价增长率变化对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表格50：租金单价增长率变化对估值的影响

租金单价增长率变化	情境下估值（亿元）	估值变化比例
减少 0.50%	10.13	-2.69%
减少 0.25%	10.26	-1.44%
基准	**10.41**	**0%**
增加 0.25%	10.54	1.25%
增加 0.50%	10.69	2.69%

数据来源：戴德梁行

（5）成本变化

目标基础设施资产的成本变化受到经济情况、人员成本、运营效率等因素的综合影响。“成本变化比例”情景为本次估值 10.41 亿元对应的运营管理成本 5%水平。基础设施资产运营成本变化比例对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表格51：成本变化对估值的影响

成本变化比例	情境下估值（亿元）	估值变化比例
减少 2%	10.62	2.02%
减少 1%	10.51	0.96%
基准	**10.41**	**0%**
增加 1%	10.29	-1.15%
增加 2%	10.17	-2.31%

数据来源：戴德梁行

（六）基础设施项目所在地区宏观经济与市场情况

1、基础设施项目所处区域宏观经济概况

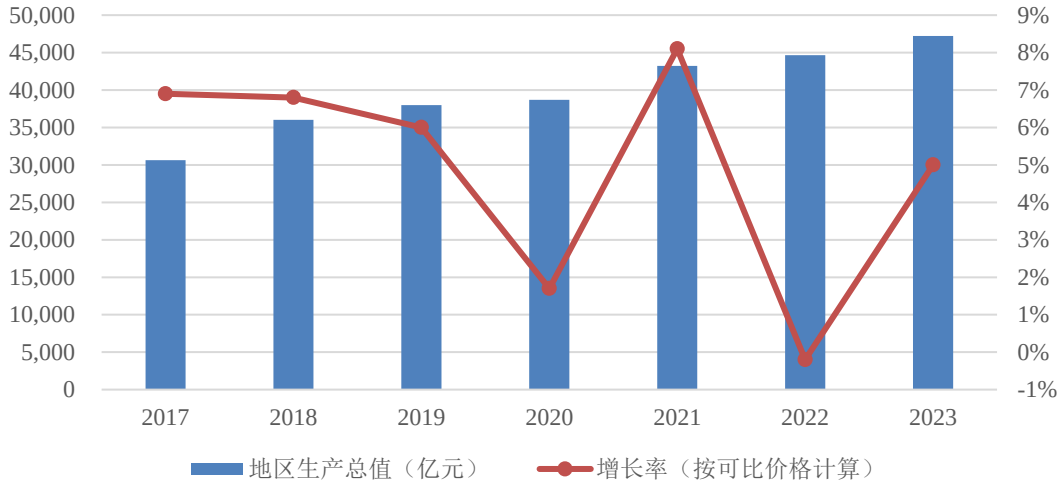
（1）上海市经济环境

1）上海市地区生产总值

上海市经济保持稳步增长，但近年来增长趋缓。2020 年受公共卫生事件影响，增长率明显下降。但在 2021-2022 年市场经济逐步恢复。2022 年，上海市地区生产总值（GDP）达 44,652.80 亿元，同比下跌 0.2%。其中第三产业增加值 33,097.42 亿元，同比增长 0.3%，占地区生产总值的 74.1%。

2023 年，全市实现地区生产总值 47,218.66 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。其中第三产业增加值 35,509.60 亿元，增长 6.0%。

图6：上海市地区生产总值



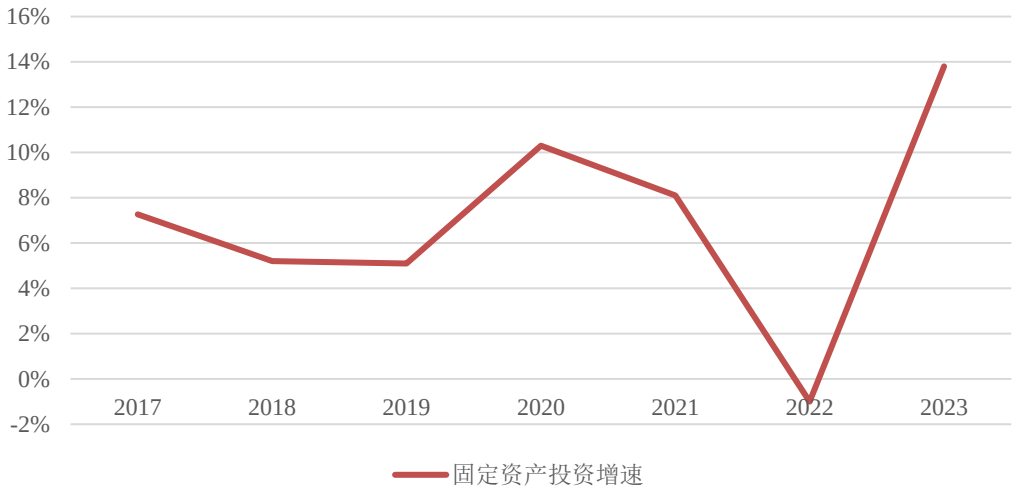
数据来源：上海市统计局

2）固定资产投资及其增长

2022 年，上海市全社会固定资产投资同比下降 1.0%。其中，工业投资增长 0.6%，而前三季度为下降 5.9%；房地产开发投资下降 1.1%，降幅比前三季度收窄 7.4 个百分点。

2023 年，上海全市固定资产投资比上年增长 13.8%。其中，房地产开发投资增长 18.2%，城市基础设施投资增长 3.3%，工业投资增长 5.5%。制造业投资增长 6.7%。

图7：上海市固定资产投资增速



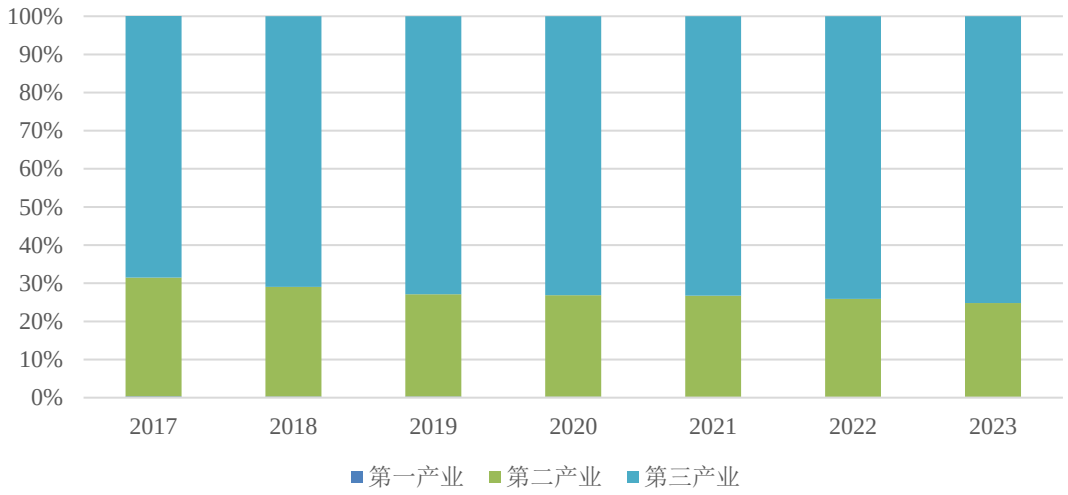
数据来源：上海市统计局

3）产业结构

上海市是中国第三产业最发达的省级行政区之一，也是中国重要的商业和金融中心之一。2022 年第三产业增加值 33,097.4 亿元，同比增长 0.3%，第三产业增加值占上海市生产总值的比重达到 74.1%。目前，第三产业为上海市的主导产业，其中金融业以及信息传输、软件和信息技术服务业占主要比重。

2023 年，第一产业增加值 96.09 亿元，下降 1.5%；第二产业增加值 11,612.97 亿元，增长 1.9%；第三产业增加值 35,509.60 亿元，增长 6.0%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重达到 75.2%。

图8：上海市各产业生产总值



数据来源：上海市统计局

预计未来上海市三大产业将继续保持稳定增长的趋势，其发展方向为：按照高端化、智能化、绿色化、服务化要求，促进产业融合发展，不断完善以现代服

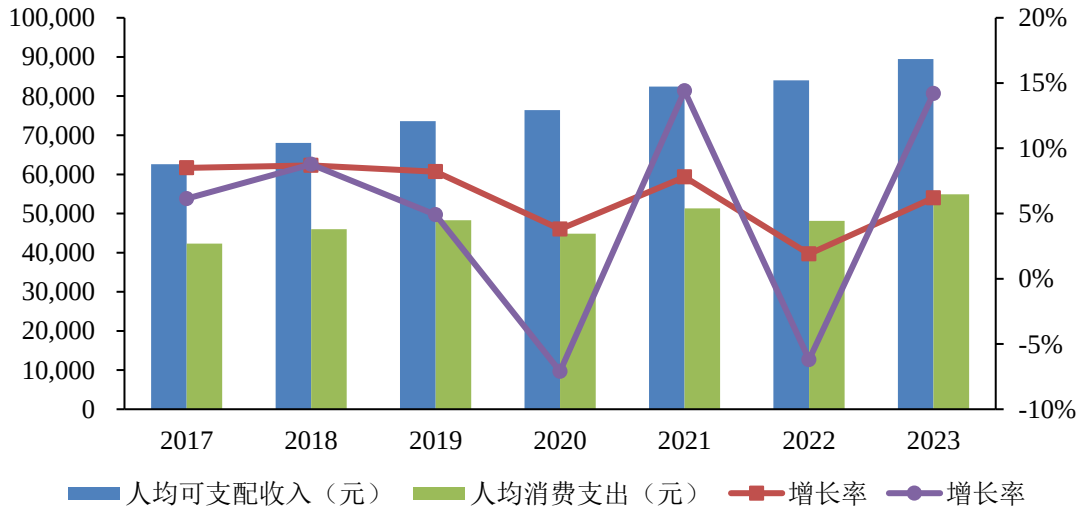
务业为主、战略性新兴产业引领、先进制造业支撑的新型产业体系，不断提升服务经济特别是实体经济发展的质量和水平。到 2025 年末，服务业增加值占全市生产总值比重达到 75%左右，生产性服务业增加值占服务业增加值比重达到 66.7%左右，知识密集型服务业增加值占全市生产总值比重达到 40%左右，并创建 25 个以上服务业创新发展示范区。

4）居民收入水平

上海市居民收入水平逐年提高，但 2020 年开始受到公共卫生事件一定影响。2022 年上海市居民人均可支配收入 79,610 元，比上年增长 2.0%。增速比前三季度提高 1.0 个百分点。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 84,034 元，比上年增长 1.9%；农村常住居民人均可支配收入 39,729 元，比上年增长 3.1%。全市居民人均消费支出 46,045 元，比上年下降 5.8%。其中，城镇常住居民人均消费支出 48,111 元，下降 6.2%；农村常住居民人均消费支出 27,430 元，增长 0.8%。

2023 年，全市居民人均可支配收入 84,834 元，比上年名义增长 6.6%；扣除价格因素，实际增长 6.3%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 89,477 元，名义增长 6.5%，实际增长 6.2%；农村常住居民人均可支配收入 42,988 元，名义增长 8.2%，实际增长 7.9%。全市居民人均消费支出 52,508 元，比上年增长 14.0%。其中，城镇常住居民人均消费支出 54,919 元，增长 14.2%；农村常住居民人均消费支出 30,782 元，增长 12.2%。

图9：上海市城镇居民收入与支出



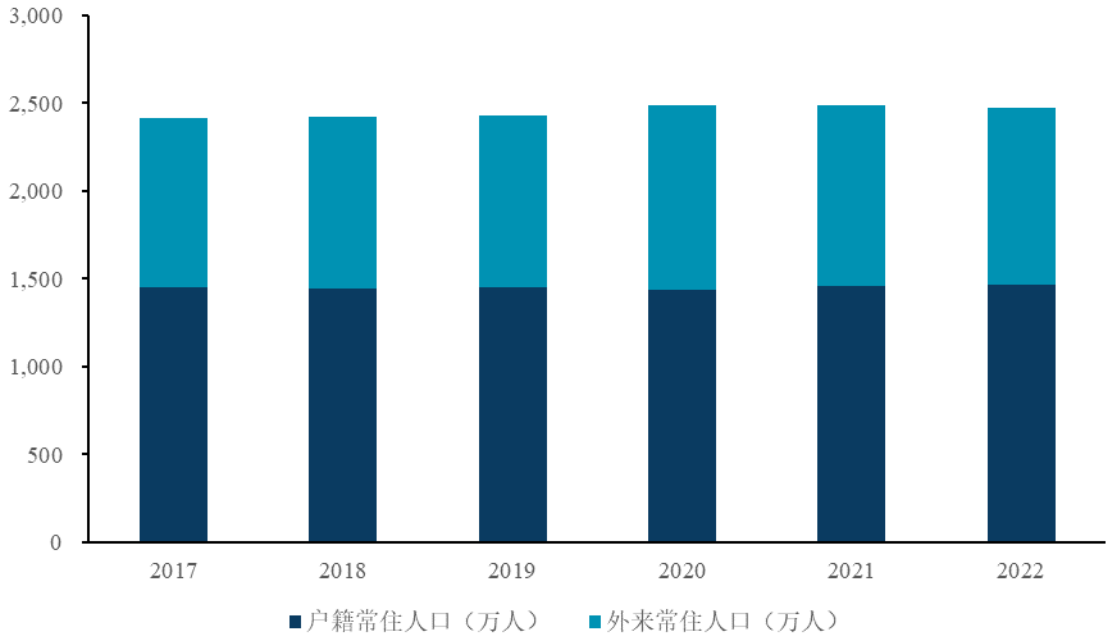
数据来源：上海市统计局

5）人口规模和结构及城镇化水平

2021 年上海市常住人口为 2,489.43 万人，与 2020 年第七次人口普查数据相比，上涨 2.34 万人。其中，外来常住人口 1,031.99 万人，占常住人口的比重为 41.5%。外来人口占上海市常住人口的比重仍在增长，但增长速率有所减缓。在经历了多个城市化发展阶段后，上海城市化率始终保持全国首位，达到 90%以上。

2022 年，全市常住人口为 2,475.89 万人。其中，户籍常住人口 1,469.63 万人，外来常住人口 1,006.26 万人，占常住人口的比重下降为 40.6%。

图10：上海市常住人口



数据来源：上海市统计局

（2）上海市房地产市场

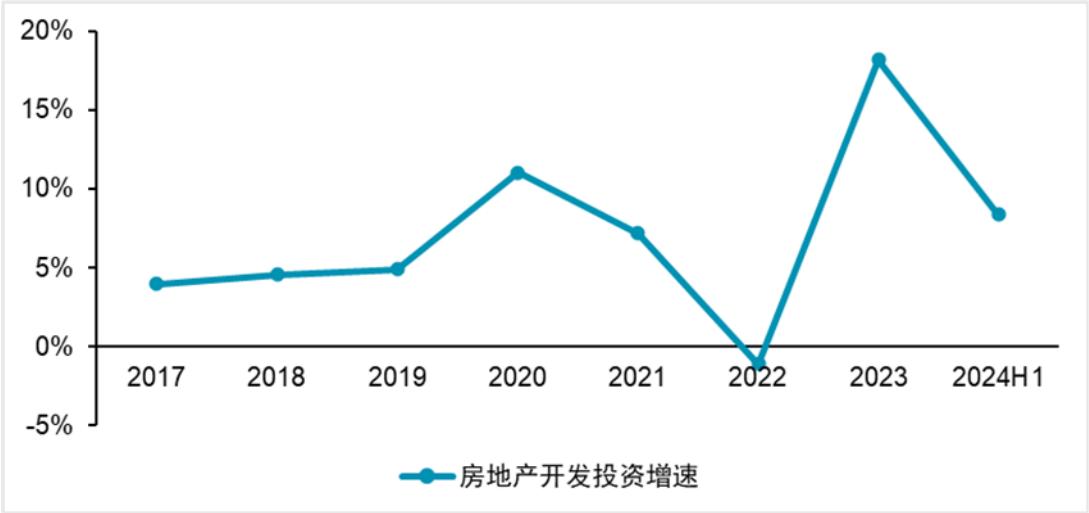
1）房地产开发投资

2016 至 2021 年，上海房地产开发投资总额逐年稳步增长，但受国家楼市宏观调控政策影响，上海房地产开发投资增速在 2017 年明显减缓。2021 年，上海市房地产开发投资同比增长 7.2%。其中住宅投资增长 10.5%，办公楼投资下降 7.9%，商业营业用房投资下降 8.6%。2022 年，由于公共卫生事件上海遭受了 2 个月的全面封控，房地产开发投资额首次出现下跌，同比下降 1.1%。

2023 年，上海房地产开发投资为 5,885.8 亿元，实现正增长，投资额相比上年同期增长 18.2%。2024 年上半年，房地产开发投资继续保持正增长，房地产开

发投资同比增长 8.4%。

图11：2016-2024H1 年上海市房地产开发总额



数据来源：上海市统计局

2）上海市土地成交信息

2023 年，上海市共成交各类用地 331 宗，共计 1,031 万平方米，同比减少 29.7%。上海市共收入土地出让金 2,423.7 亿元，同比下降 27.1%。

上海市各类用地楼面均价为 10,366 元/平方米，同比下降 4.5%。上海市各类用地平均溢价率为 5.28%，比上年同期上涨 2.44 个百分点。

2024 年上半年，上海市共成交各类用地 92 宗，共计 303.1 万平方米，同比减少 11.1%。上海市共收入土地出让金 482.9 亿元，同比减少 19.1%。上海市各类用地楼面均价为 7,158 元/平方米，同比下降 6.7%。

表格52：2023 年及 2024 年 1-6 月上海市土地成交信息

土地类别	2023 年 1-12 月		2024 年 1-6 月	
	绝对量(万㎡)	同比	绝对量(万㎡)	同比
整体用地	1,031.0	-29.7%	303.1	-11.1%
住宅用地	224.7	-59.0%	47.6	-14.6%
商办用地	41.8	-48.2%	20.0	116.5%
工业用地	510.4	-27.8%	173.8	-1.4%

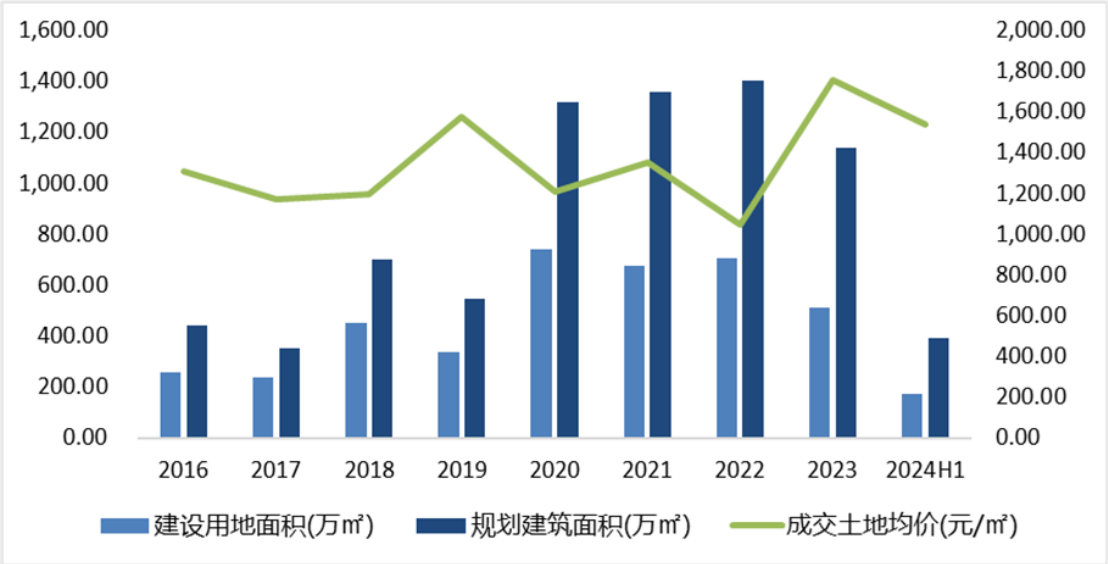
数据来源：中指数据库

3）工业用地成交信息

2023 年上海市工业用地成交数为 143 宗，平均土地单价 1,754 元/平方米，同比上升 60.9%；平均楼面地价 786 元/平方米，同比上升 43.9%。2024 年一季度，上海市工业用地成交数为 23 宗，平均土地单价 1,799 元/平方米，同比上升 39.3%；

平均楼面地价 791 元/平方米，同比上升 27.8%。

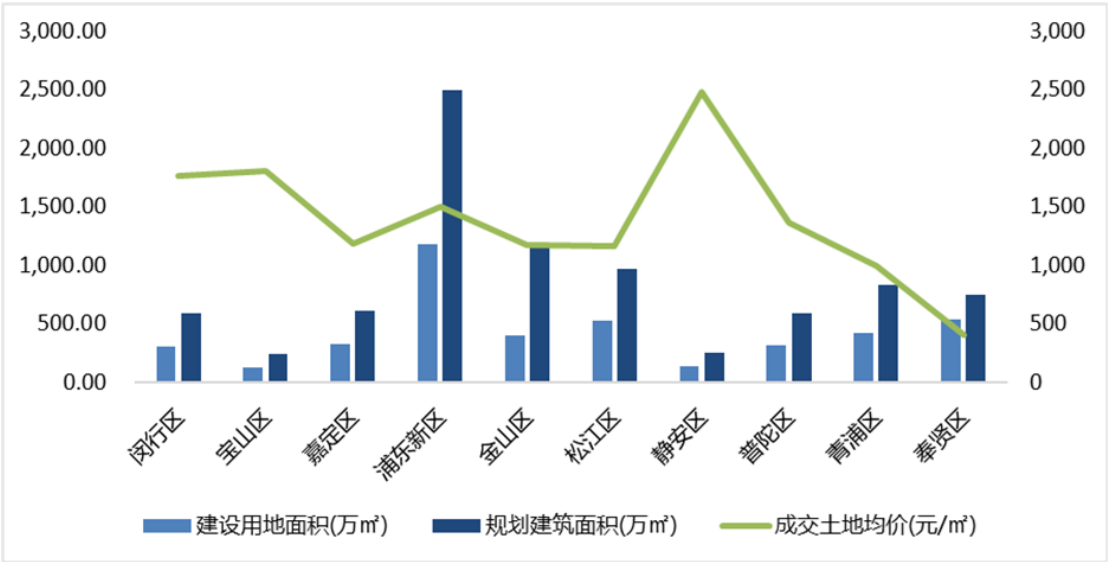
图12：2016-2024H1 年上海市工业土地成交地价



数据来源：中指数据库

分区域来看，本项目所在浦东新区 2016-2024 年上半年期间共出让工业用地 165 宗，合计建设用地面积 1,179 万平方米。

图13：2016-2024H1 年上海市分区工业土地成交信息



资料来源：中指数据库

（3）上海市城市规划

1）基础设施状况

上海城市基础设施不断完善，为进一步改善上海投资环境、扩大对外开放、增强城市综合功能创造了有利条件。根据上海统计局统计数据，2023 年上海市城市基础设施投资增长 3.3%，公用设施投资增长了 6.9%。

铁路：上海目前拥有上海站、上海南站、上海西站、上海虹桥站四个火车站。上海站位于静安区，主要开往郑州、乌鲁木齐、北京、哈尔滨等北方方向。上海南站位于徐汇区，主要开往杭州、福州、武汉、广州等南方方向。上海西站位于普陀区，为沪宁城际铁路的主要站点。上海虹桥站位于闵行区，为虹桥综合交通枢纽的重要组成部分之一，主要承运京沪高铁和沪宁、沪杭城际铁路。预计在2025 年，上海将建成上海东站，预留出浦东机场捷运接入条件，规模仅次于虹桥的上海第二大客站，将承运 14 台 30 线含国家铁路、市域铁路、市内轨交 21 号线，成为国家II型铁路枢纽。

公路：上海拥有 G2 京沪高速、G15 沈海高速、G40 沪陕高速、G42 沪蓉高速（与 G2 共线）、G50 沪渝高速、G60 沪昆高速、G92 杭州湾环线高速（与 G60 共线）、G1501 上海绕城高速八条国家高速公路，204、312、318、320 四条国道以及 S1 迎宾高速、S2 沪芦高速、S4 沪金高速、S5 沪嘉高速、S19 新卫高速、S26 沪常高速、S32 申嘉湖高速、S36 亭枫高速、S20 外环高速七条省级高速公路。

高架道路：上海的“申”字型高架道路网由内环高架路、南北高架路和延安高架路组成。内环高架路沿中山环路，通过南浦大桥和杨浦大桥把浦西和浦东的交通连为一体，全长 48 公里。南北高架路纵贯上海市中心区，纵跨原闸北、新静安及黄浦区，全长 8.5 公里。延安高架路东起中山东一路，西至虹桥机场，全长 14.8 公里，与南北高架路、内环高架路相连。此外，卢浦大桥、徐浦大桥、大连路隧道、复兴路隧道、人民路隧道、中环线、外环线、郊环线以及市郊快速干道的建成，进一步改善了上海的立体化交通网络。

航空：上海拥有浦东和虹桥两个国际机场。浦东国际机场位于东海之滨，距市区约 40 公里，交通方式主要为地铁、机场专线、磁悬浮、出租车。虹桥国际机场位于上海市区西部，距市中心仅 13 公里，交通方式主要为地铁、机场专线、出租车。虹桥机场还是虹桥综合交通枢纽的重要组成部分之一。

水运港口：上海水上客运以宝山区吴淞客运中心码头为主要枢纽，此外还有北外滩国际码头、宝杨路码头、石洞口码头、芦潮港码头等。吴淞客运中心由沿海客运码头、三岛（崇明、长兴、横沙）客运码头、三岛车客渡码头组成。沿海客运码头主要有开往舟山、岱山、普陀山、南通、重庆、大连等沿江沿海城市，

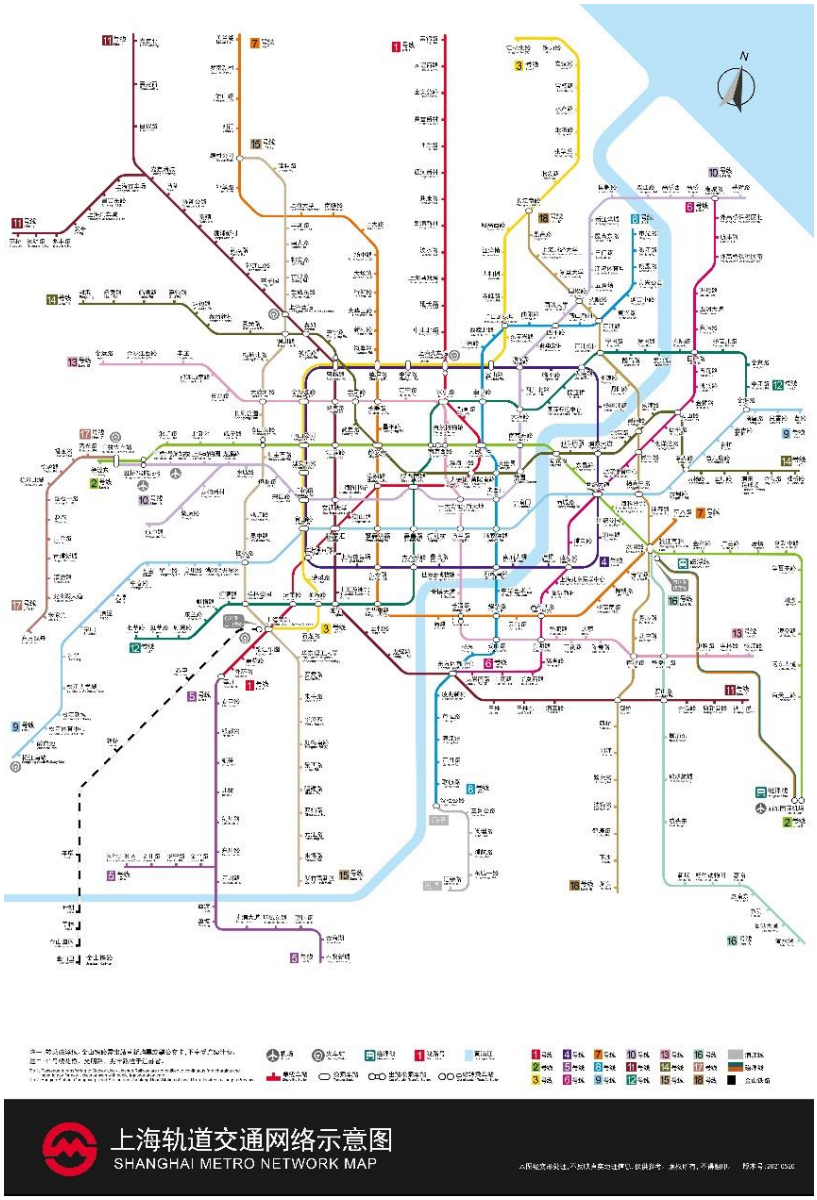
以及韩国釜山、日本大阪等国际城市多条航线。

港口航运：上海港的货物吞吐量和集装箱吞吐量位居世界第一，是全球货运第一港，也是中国唯一兼有海、江、内河航运的港口。上海港港区包括长江口深水航道、内河航道、黄浦江港区、外高桥港区，以及作为上海国际航运中心核心组成部分的洋山深水港港区。

公共交通：截至 2023 年末，全市轨道交通运营线路 20 条，长度达到 831 公里，运营车站 508 个。至年末，地面公交运营车辆达 1.74 万辆,运营路线达 1,576 条，运营线路长度 24,479 公里。巡游出租车 3.22 万辆，全年载客车次 1.49 亿次。全年公共交通客运总量 48.06 亿人次，日均 1316.64 万人次，比上年增长 54.0%。其中，轨道交通客运量 36.61 亿人次，增长 60.6%；公共汽电车客运量 11.06 亿人次，增长 35.1%；黄浦江和三岛轮渡客运量 3,011.31 万人次，增长 76.2%；金山铁路客运量 817.80 万人次，增长 53.1%。

据《上海市城市轨道交通第三期建设规划（2018-2023 年）》，上海地铁将新建上海地铁 19 号线、上海地铁 20 号线一期、上海地铁 21 号线一期、上海地铁 23 号线一期、上海地铁 13 号线西延伸线、上海地铁 1 号线西延伸线及上海地铁机场联络线、上海地铁嘉闵线、上海地铁崇明线等 9 个项目，总长度 286.1 千米。到 2023 年，上海地铁会形成包括 23 条线路在内，全长 1,154 千米的轨道交通网络。

图14：上海市轨道交通线路图



2）国民经济和社会发展规划

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，上海市目标到 2035 年基本建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

表格53：上海市“十四五”规划目标

编号	指 标	单位	属性	“十四五”目标	
				2025 年	年均[累计]
1	全市生产总值年均增长率	%	预期性	-	5 左右
2	全员劳动生产率	万元/人	预期性	36 左右	-
3	单位建设用地生产总值提升	%	预期性	-	[20]
4	金融市场交易总额	万亿元	预期性	2,800 左右	-
5	在沪跨国公司地区总部数量	家	预期性	-	[累计达到

编号	指 标	单位	属性	“十四五”目标	
				2025 年	年均[累计]
					1,000]
6	全社会研发经费支出相当于全市生产总值比例	%	预期性	4.5 左右	-
7	每万人口高价值发明专利拥有量	件	预期性	30 左右	-
8	数字经济增加值占全市生产总值比重[2]	%	预期性	>60	-
9	居民人均可支配收入增长	%	预期性	-	与经济增长基本同步
10	城镇调查失业率	%	预期性	-	<5.5
11	主要劳动年龄人口中受过高等教育的比例	%	预期性	45	-
12	中心城区二级旧里以下房屋改造面积	万平方米	约束性	-	[成片：五年累计约 110 零星：五年累计约 20]
13	居民平均预期寿命	岁	预期性	>84	-
14	单位生产总值能源消耗降低	%	约束性	-	[确保完成国家要求]
15	单位生产总值二氧化碳排放降低	%	约束性	-	[确保完成国家要求]
16	大气常规污染物年均浓度（PM2.5、PM10、SO2、NO2、O3、CO）	/	约束性	全面稳定达到国家二级标准，部分指标优于国家一级标准	-
17	地表水达到或好于III类水体比例	%	约束性	>60	-
18	生活垃圾回收利用率	%	约束性	>45	-
19	森林覆盖率	%	约束性	19.5	-
20	单位生产总值生产安全事故死亡率	人/亿元	约束性	<0.01	-

3）城市总体规划

2017 年 12 月 15 日，《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》（简称“上海 2035”）获得国务院批复原则同意，规划指明了上海城市发展的战略目标，合理安排城市的空间布局、生产力布局、人口分布及基础设施建设。根据该规划，2050 年上海将全面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。

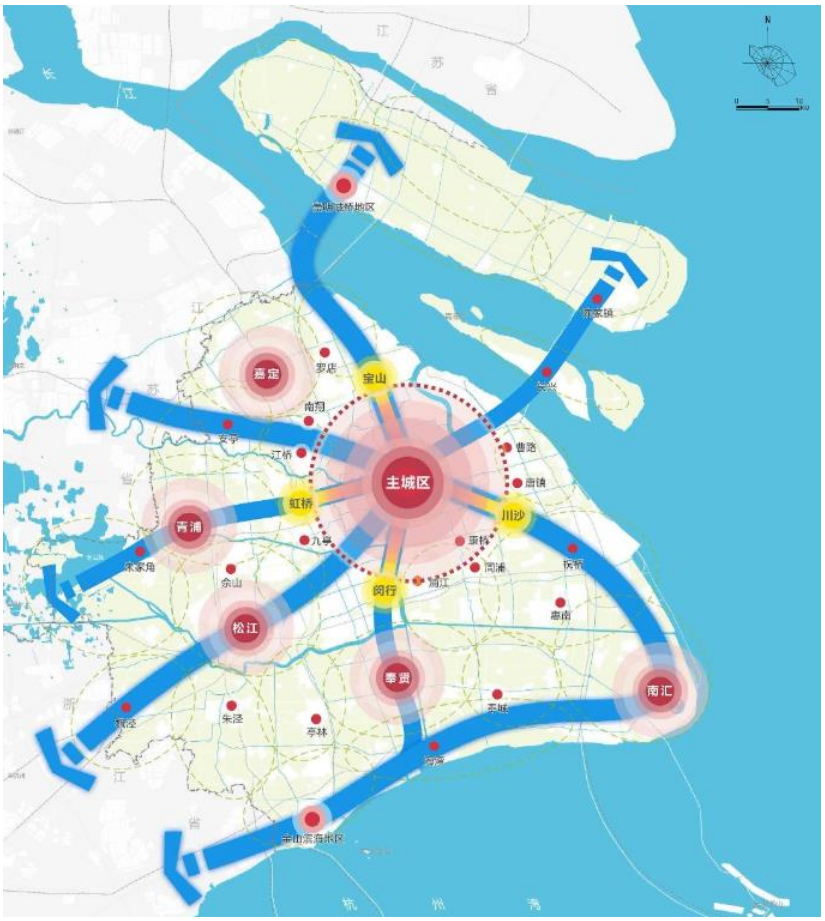
① 城市结构定位

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”：以中心城为主体，强化黄浦江、延安路-世纪大道“十字形”功能轴引导，形成以虹桥、川沙、宝山、闵行 4 个主城片区为支撑的主城区，承载上海全球城市的核心功能。

“多廊、多核、多圈”：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15：上海市域空间结构图



② 城市发展目标

2020 年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。在更高水平上全面建成小康社会，为我国决胜全面建成小康社会贡献上海力量。

2035 年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。重要发展指标达到国际领先

水平，在我国基本实现社会主义现代化的进程中，始终当好新时代改革开放排头兵、创新发展先行者。

2050 年全面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。各项发展指标全面达到国际领先水平，为我国建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国、实现中华民族伟大复兴中国梦谱写更美好的上海篇章。

③ 城市交通发展

构建由铁路、城市轨道、常规公交和辅助公交等构成的多模式公共交通系统，形成城际线、市区线、局域线等 3 个层次的轨道交通网络，同时预控研究若干轨道交通通道。至 2035 年，主城区、新城轨道交通站点 600 米用地覆盖率分别达到 40%、30%，全市公共交通占全方式出行比例达到 40%左右，中心城平均通勤时间不超过 40 分钟。

a）轨道交通

城际线：形成由 21 条左右线路构成的市域公共交通骨架，规划总里程达到 1,000 公里以上。规划 2 条联系重要交通枢纽、重点功能区和 2-3 条深入中心城内部、贯穿主城区重要客流走廊的轨道快线，更新利用南何、北杨铁路支线、专用线等现状通道。建立 9 条主城区联系新城、核心镇、中心镇及近沪城镇的射线，新城与主城区之间的公共交通出行比例提升至 80%，枢纽之间的轨道交通出行时间缩短至 40 分钟以内。在新城、核心镇和中心镇之间构建 10 条左右联络线。通过市域枢纽节点转换和部分区段的跨线直通运行，实现多模式轨道交通系统之间的互联互补。

市区线：在主城区规划 25 条、总里程 1,000 公里以上的市区线，其中中心城轨道交通线网密度达到 1.1 公里/平方公里以上。适度加密中心城北部、东部地区网络，加强对发展潜力地区和沿黄浦江等主要客流走廊的轨道交通服务，研究新增线路的快慢线复合功能，在中环附近预留环线运行条件，实现重要交通枢纽、市级中心之间 30-45 分钟互通可达。围绕轨道交通枢纽及站点提升公共活动功能，加强轨道交通沿线新建和更新项目的控制和引导，加强土地集约、综合利用和立体开发。

局域线：在市域构建 1,000 公里以上的局域线网络。在嘉定、青浦、松江、

奉贤、南汇、金山、城桥、惠南等城镇圈构建以中运量轨道和中运量公交等为骨干的局域公共交通网络，并沿主要客流走廊构建城镇圈之间、主城片区和城镇圈之间的骨干线路。

b）市内枢纽

市域枢纽：结合城市级对外客运枢纽、主城区多模式轨道交通转换节点，以及新城、核心镇和中心镇的城际线转换节点，形成 50 个左右市域枢纽，承担主城区与城镇圈之间的城际交通转换功能。

大型换乘枢纽：在主城区和城镇圈结合公共活动中心设置大型换乘枢纽，承担轨道交通多线路的换乘和地区客流集散功能，包括主城区轨道交通三线及以上换乘站，新城、核心镇和中心镇的镇区两线及以上轨道交通换乘站。

c）常规公交和辅助公交

主城区完善公交专用道系统，整合提升常规公交线网服务水平，常规公交站点 500 米用地覆盖率 100%。发展班车、轮渡、定制公交等辅助公交模式，建立水上公共交通及旅游观光交通网络，提高公共交通管理运营水平，干线公交线路平均运营速度达到 20 公里/小时左右。

城镇圈优化常规公交线网，加强对内部客流走廊的覆盖，构建新城、核心镇和中心镇镇区的公交专用道网络，实现常规公交站点 500 米用地覆盖率达到 90%，居民 15 分钟以内接驳进入市域轨道交通网络。

4）土地利用总体规划

依据《上海市土地利用总体规划（2006-2020）》，上海市的发展和土地利用需注重区域之间的统筹协调，以“保护资源、保障发展、引领布局”为目标，强化土地利用综合调控作用，落实最严格的土地管理制度，深化土地节约集约利用，形成切实保护耕地资源、有效保障各类用地需求、引领城市空间发展布局的土地利用规划格局。

① 严格保护耕地特别是基本农田

按照落实最严格的耕地保护制度要求，立足于保证城市粮食安全和生态体系，以建设促保护，确保耕地和基本农田数量，提高耕地和基本农田质量。

② 有力培育城市发展战略地区

适应上海城市新一轮空间发展趋势，继续提升中心城区功能，重点培育浦东、

虹桥等战略地区，通过规划引导和土地调控的双重手段，以土地供应的硬约束引导土地利用结构和布局优化，促进形成具有世界城市地位的都市空间结构。

③ 综合推进土地节约集约利用

按照建设资源节约型社会的要求，以供给引导需求，综合运用经济、行政等手段，促进节约集约利用土地，推动产业结构优化升级和经济发展方式转变。

④ 切实维护城市生态安全格局

按照建设环境友好型社会的目标，优先重视并切实维护上海城市的生态安全格局，统筹安排城市生活、生态和生产用地，实现土地资源永续利用。

根据《上海市国土空间近期规划（2021-2025 年）》，从“上海 2035”的总目标出发，坚持三个规划导向：一是着眼长三角一体化发展，持续优化市域空间格局，支撑城市高质量发展。二是推进以人为核心的城镇化，严守生态和安全底线，保障高品质生活。三是提升国土空间治理能力，服务保障城市近期发展的空间需求，实现国土空间高水平治理。

⑤ 关于用地保障

从规划计划、用途管制、土地供应、执法监督等全流程，加强土地政策供给研究，合理确定土地供应规模，优化调整土地供应布局和结构，保障近期各项行动任务、重大工程、重点项目实施落地。加强规划引导下的土地供应保障，“十四五”期间全市建设用地总规模不超过 3,185 平方公里，耕地保有量为 202 万亩，永久基本农田保护面积为 150 万亩。探索国土资源利用计划联动管理，完善国土空间用途管制，深化推进土地高质量利用。

（4）外高桥地区发展概述

外高桥地区位于上海主城区东北部，西依黄浦江、北临长江入海口，地处黄金水道和黄金岸线交汇处，是国家沿海大通道、上海沿江发展带和浦东南北科创走廊的交汇点。作为长江经济带的重要港口和上海国际航运中心、贸易中心的核心载体，外高桥地区承担着新时代探索改革开放、创新发展新路径，全力打造浦东社会主义现代化建设引领区的重要使命，规划范围包括外高桥保税区、外高桥港综合保税区、高桥镇、高东镇、高行镇行政区，总面积 98.39 平方公里。

外高桥保税区和外高桥港综合保税区是我国第一个自由贸易试验区策源地的重要组成部分。高桥、高东、高行三镇着力提升产业发展能级，推进产城深度

融合，与外高桥保税区、外高桥港综合保税区形成联动发展态势。构建“核心带动、区域协同、多点发力”的产业空间形态，形成“一核两带四片区”的空间功能布局，增强外高桥地区产业创新发展和城市功能提升的承载能力。

一核：开放型经济核

发挥自贸试验区和海关特殊监管区域制度创新的开放高地优势，强化国际国内市场连接功能和全球资源要素配置功能，打造外高桥保税区和外高桥港综合保税区产业要素集聚、制度政策创新的开放型经济核。

两带：沿江产业辐射带

沿长江口航运产业带——依托沿长江区位优势和港口资源，建设以港口服务、航运物流、邮轮制造、海工装备制造等为主导的产业功能带。提升码头服务、集装箱堆场服务、仓储服务等港口服务水平，做强国际中转、国际配送、国际采购等功能。强化外高桥造船厂船舶制造功能，提升大型邮轮总装制造能力。

沿黄浦江生态创新带——做优三岔港楔形绿地生态功能，研究布局总部办公、科创研发、商业服务等功能业态，打造生态与科技深度融合的发展新空间。谋划滨江战略留白区规划布局，按照《黄浦江沿岸地区建设规划（2018-2035 年）》要求，开展外高桥地区滨江区域功能定位。

四片区：特色产业片区

邮轮生产配套及装备制造片区——全力推进浦东邮轮产业园建设，强化邮轮配套产业与外高桥保税区保税生产加工、仓储配送等功能联动，规划布局邮轮制造相关配套产业，集聚和发展产业链上下游企业。加快高东工业园区转型升级和外高桥物流园区二期开发建设，着力发展高端制造、海工装备、邮轮生产配套等产业。

新兴产业研发与转化片区——充分发挥复旦科技园创新中心、U-Lab 生物医药共享实验室载体、平台的带动溢出效应，依托高桥工业园区、巴斯夫科创园，加强与高校院所、企业研发中心合作，推动科技成果在外高桥地区加速产业化，重点发展生物医药和新材料等产业。深化高桥工业园区功能定位研究，高起点规划、高标准建设、高质量推进园区产业转型升级。

现代商贸商办综合服务片区——发挥轨道交通站点周边区位优势，打造高品质商业综合体，提升外高桥地区城市综合服务功能。依托森兰商务区，重点打造

体育文化、新型消费、高端商业、邮轮服务等服务功能，发展商务办公、研发设计、休闲商业、电子竞技等业态，积极培育布局绿色低碳、元宇宙、智能终端等新赛道。推进高行工业园区转型升级，加快城市更新，与森兰商务区联动连片发展。

文旅融合生态休闲片区——提升外高桥地区文化旅游综合服务功能，推进文化活动、旅游项目、艺术品展示、文创办公、星级酒店等落地，增强文旅休闲综合服务功能。依托高桥古镇传统居民建筑、特色风貌街巷，挖掘文化元素和文脉基因，研究推出主体性旅游产品，联动三岔港楔形绿地，构建古镇旅游、休闲娱乐、户外运动、文化遗产等为一体的特色文化旅游休闲品牌。

2、项目所处区域仓储物流市场情况

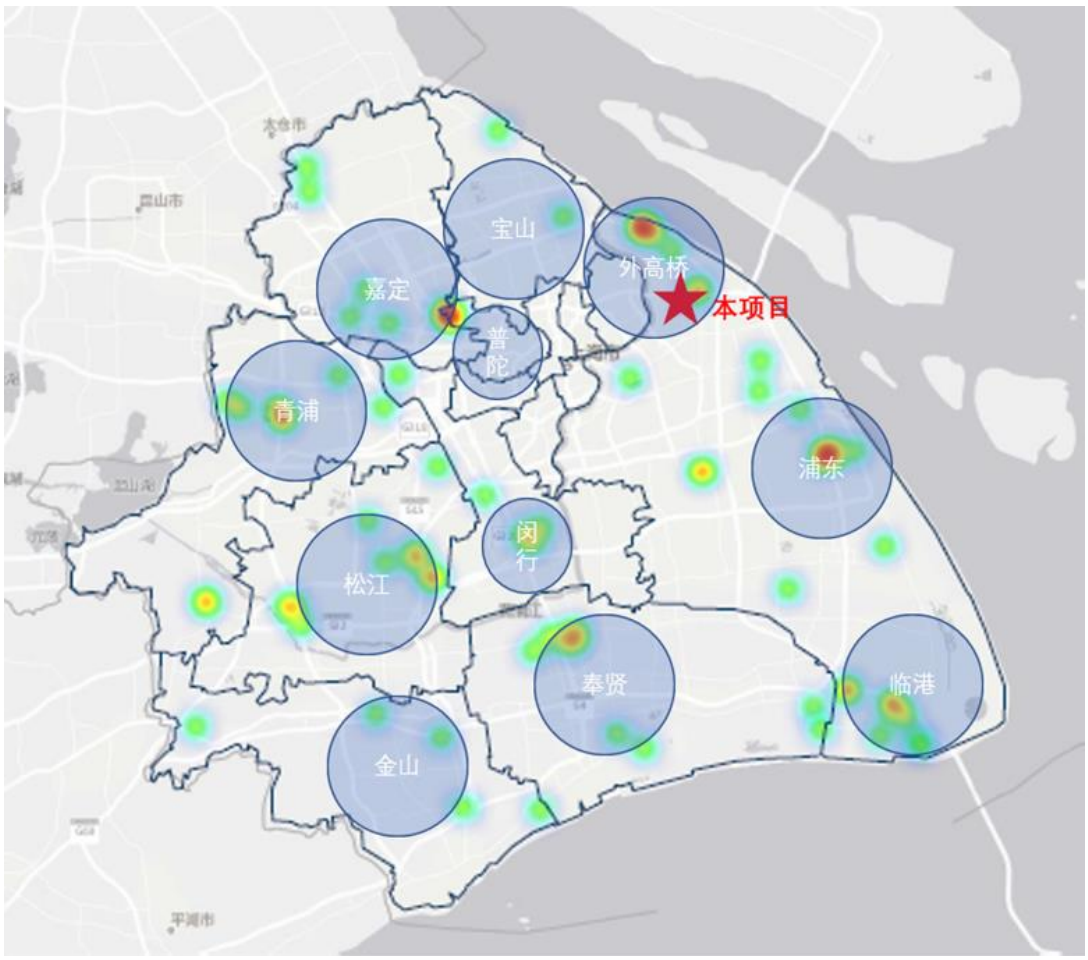
（1）上海市仓储物流市场情况

1）上海市高标仓物流市场情况

① 市场概况

上海市物流市场体量巨大，在全市除市中心以外的绝大部分行政区均有体量较大的高标仓库正在运营。其中，存量分布最大的区域包括临港、外高桥、浦东（临港、外高桥除外）等，分别依托于洋山保税港区、外高桥保税区和浦东机场保税区。从高标仓开发商角度来看，在上海深耕运营的开发商有普洛斯、嘉民、外高桥集团股份、万纬、新宜、易商、宝湾、安博、同盛、丰树、维龙等。

图16：上海市物流仓储市场概况（2024Q2）

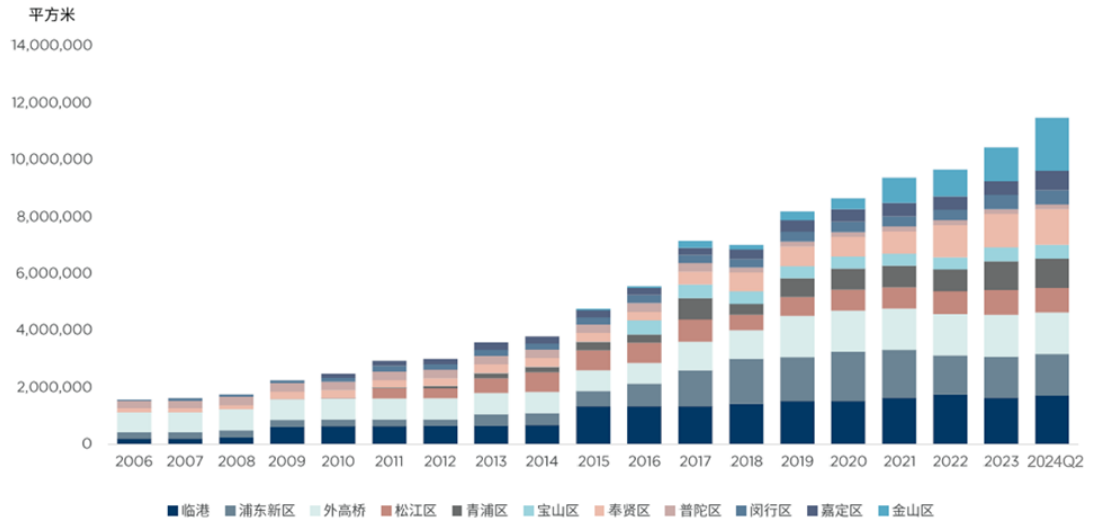


资料来源：戴德梁行

② 存量及供需情况

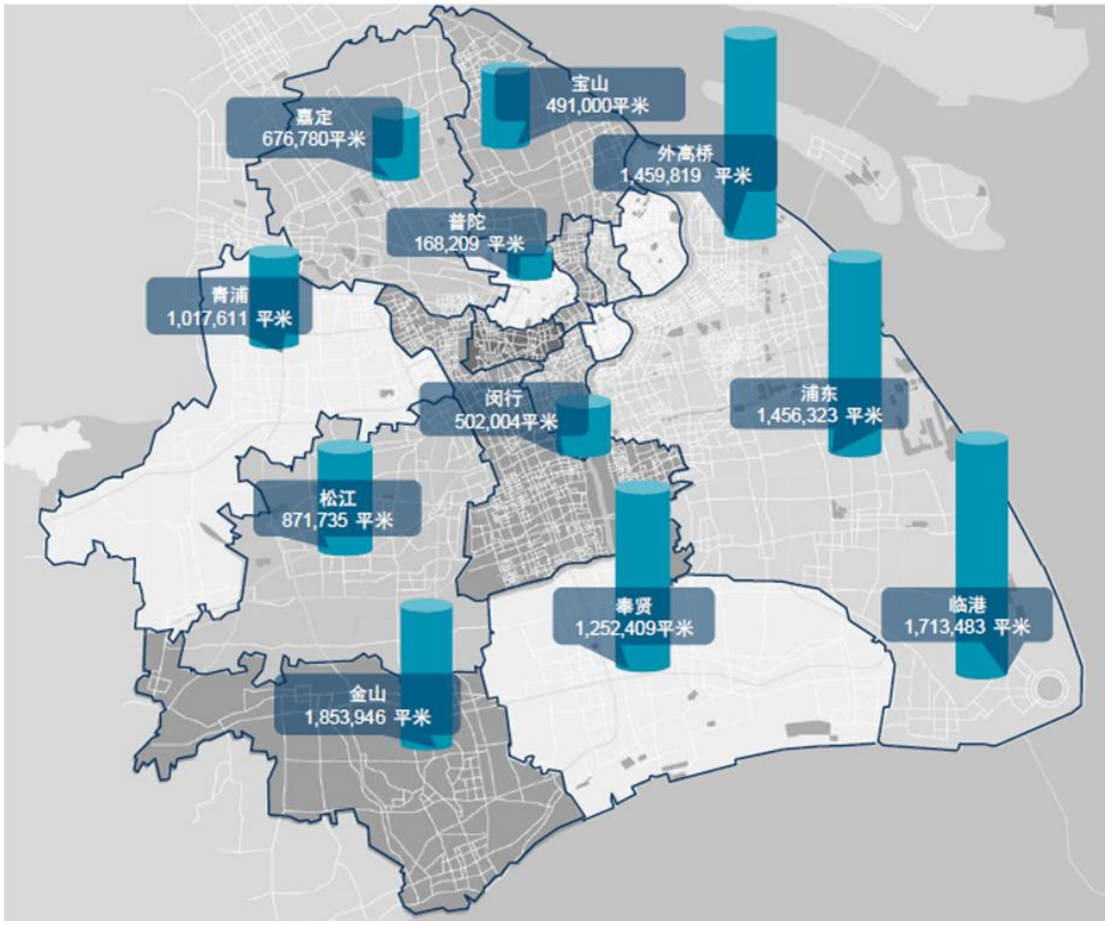
上海市物流地产市场常年保持稳定发展，物流仓储物业的总存量逐年攀升。截至 2024 年二季度末，全市总存量约为 1,146 万平方米。从存量分布区域来看，临港、外高桥、浦东（临港、外高桥除外）的高标准物流仓储存量位居全市前三，分别约为 171 万平方米、146 万平方米和 146 万平方米。从仓储用地供应的角度来看，项目所处的外高桥区域在过去 10 年都未有仓储用地出让的记录，预计未来该区域物流仓储的供应紧缩、存量增长持续放缓。

图17：上海市高标准物流仓储市场存量(2024Q2)



数据来源：戴德梁行

图18：上海市高标准物流仓储市场存量分布(2024Q2)



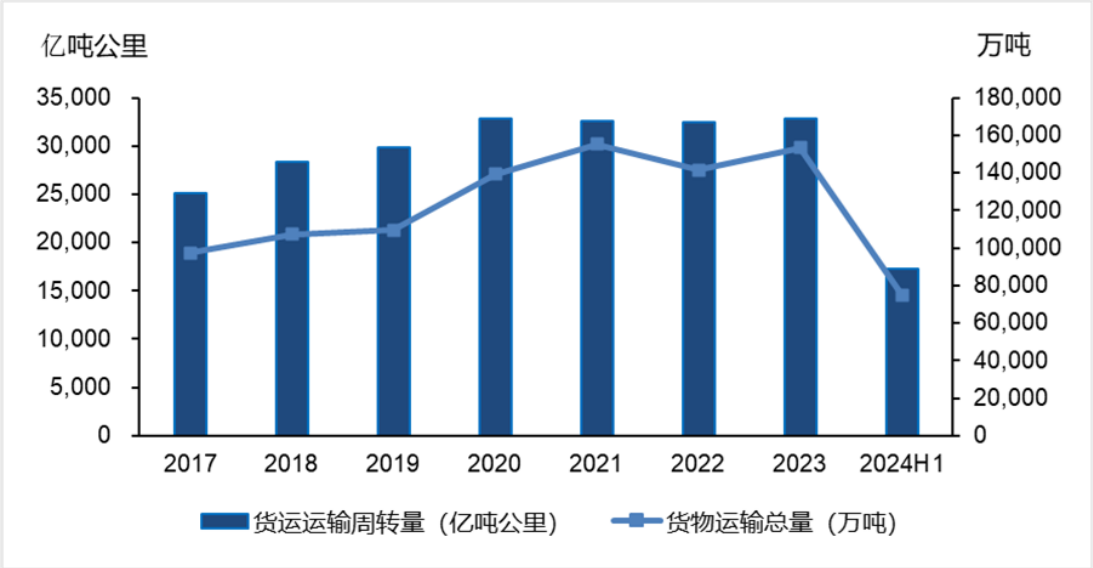
数据来源：戴德梁行

在仓储物流市场供应方面，2022 年，全市录得 56 万平方米新增供应，主要集中于金山、奉贤、临港区域。进入 2023 年，青浦、闵行和宝山有新项目入市，

为市场带来约 57 万平方米的库存。2024 年上半年，新宜金山银河一号项目入市，给市场带来约 65 万方的新增供应。

在仓储物流市场需求方面，2017-2023 年上海货物运输周转量呈现稳中上涨态势。尽管 2020 年公共卫生事件对交通运输业产生严重冲击，上海市货物运输周转量仍保持稳定增长。2020 年，上海市货物周转量为 32,847 亿吨公里，同比增长 10.2%。2023 年，上海完成货物运输量 153,343.69 万吨，比上年增长 8.6%。2024 年上半年，上海已完成货物运输总量 75,023.01 万吨，比去年上半年增长 0.6%。从过去 5 年的统计和趋势来看，上海市高标准物流仓储物业的需求仍有望保持平稳增长。

图19：上海市运输业发展情况(2017-2024H1)

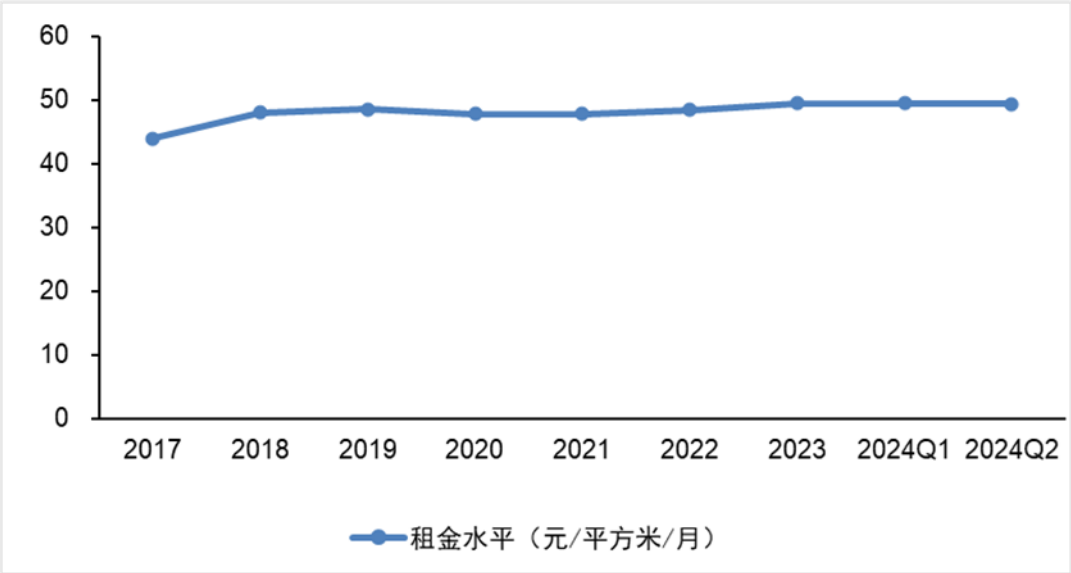


数据来源：上海市统计局

③ 租金及空置率情况

2018-2022 年，在项目新增供应增加、需求不断提升和公共卫生事件等因素的叠加影响下，上海市物流地产市场整体租金水平在近年来保持稳定，过去五年租金复合增长率约 2.0%。其中，品质较好、稳定运营、空置率较低的物业能够保持更高的租金增长。2023 年，上海市高标准物流仓储的平均租金达 49.5 元/平方米/月，相比 2022 年增长 2.1%。进入 2024 年一季度，上海高标仓库的平均月租金略降 0.07%至 49.47 元/平方米/月。受到经济形势与市场需求变化的影响，二季度租金继续下降 0.1%至 49.40 元/平方米/月。

图20：上海市高标准物流仓储历年租金走势(2017-2024Q2)

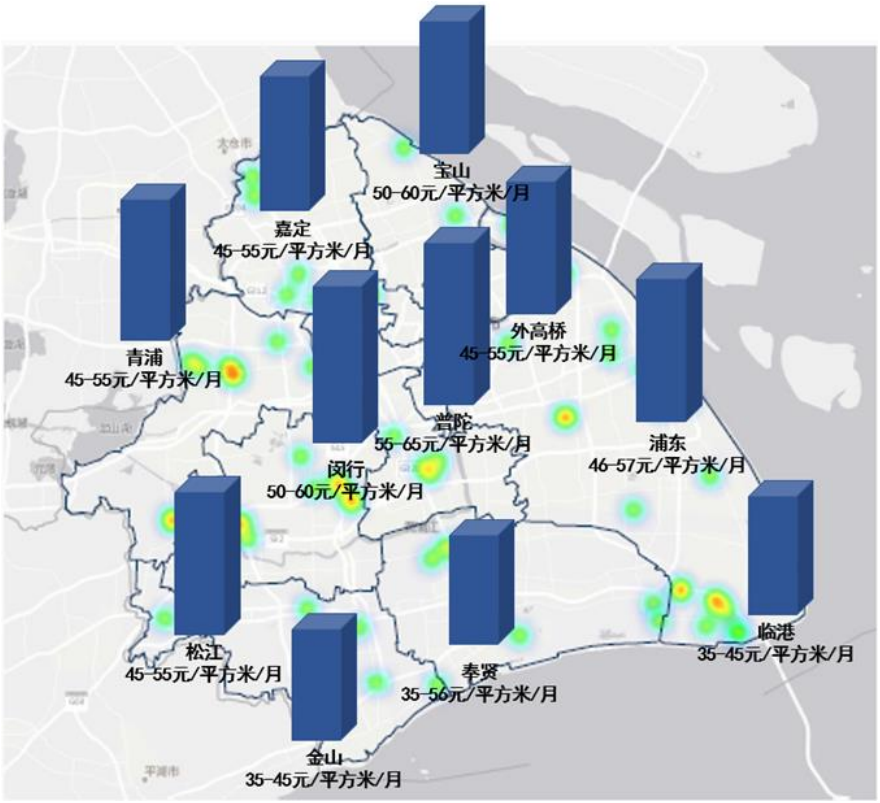


数据来源：戴德梁行

注：图中租金为含税含物业管理费

受到地理位置、交通条件、供需关系和当地物业品质的影响，不同区域的平均租金水平存在一定的差异。平均租金水平最高的区域为普陀、闵行和宝山区域，其平均租金水平分别为 57.6/56.4/54.6 元/平方米/月，奉贤区域的平均租金水平在上海市范围内处于较低水平，为 43.2 元/平方米/月。

图21：上海市物流仓储市场各区域租金概况（2024Q2）

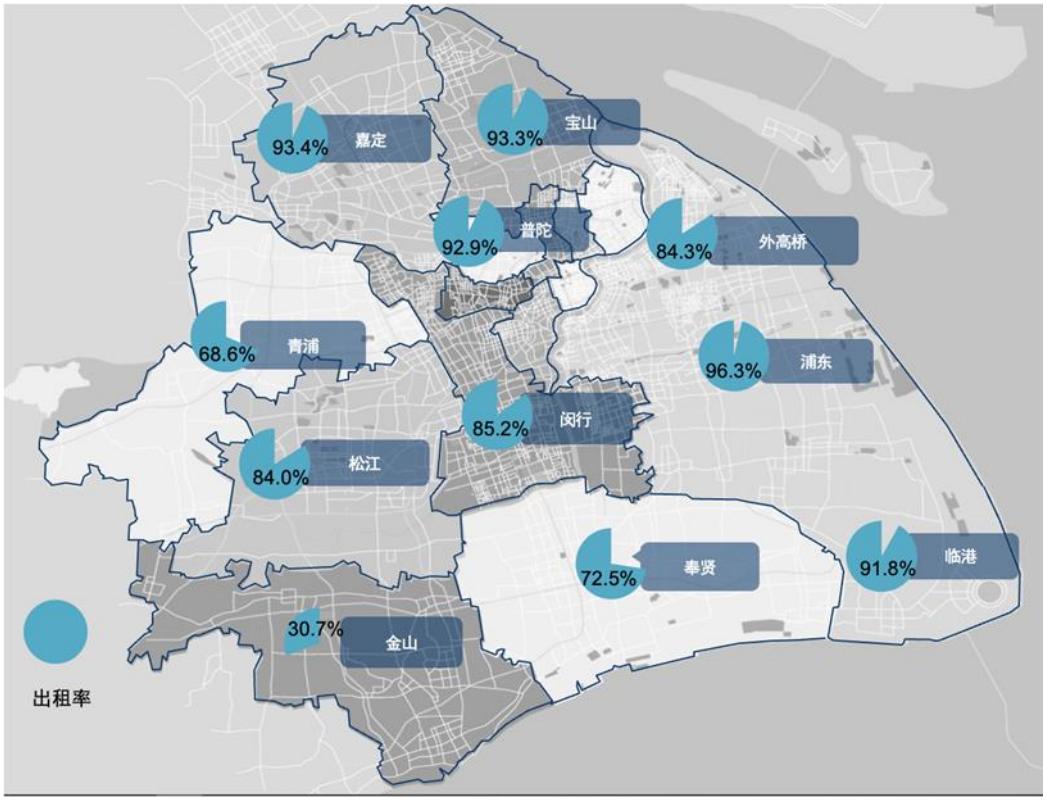


*注：图中租金为含税含物业管理费

数据来源：戴德梁行

在空置率方面，在大量新增供应持续涌入的情形下，上海金山和青浦等区域的物流地产空置率较高，但受益于旺盛的物流仓储需求，上海大部分区域的高标准物流地产空置率仍能保持在 10-15%的水平。

图22：上海市物流仓储市场出租情况（2024Q2）

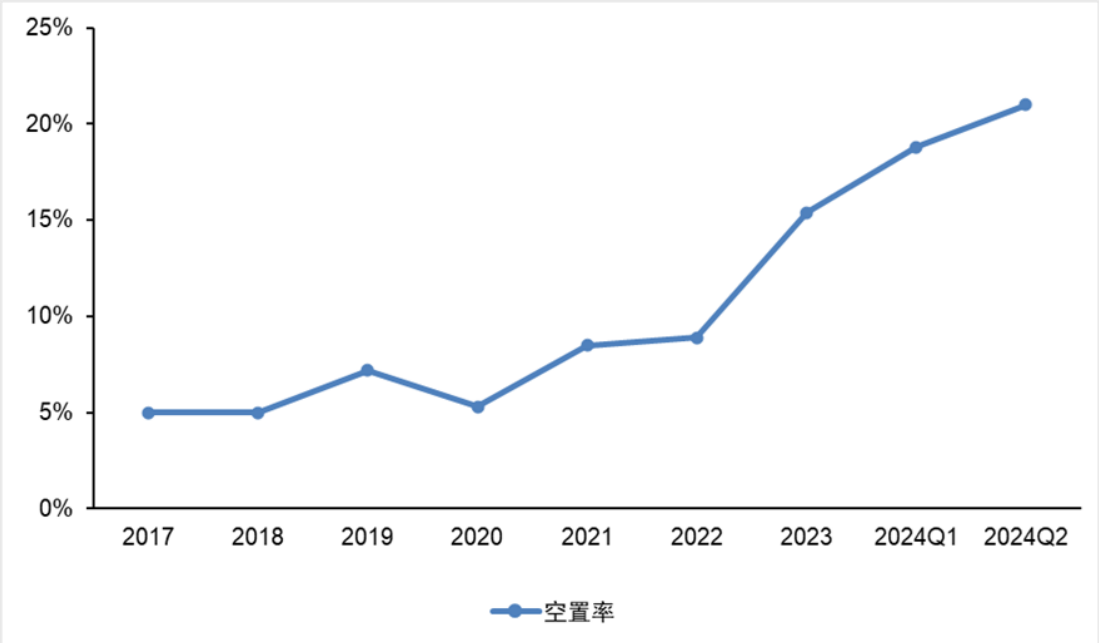


数据来源：戴德梁行

自 2017 年以来，受到上海市高速增长的新增入市面积和 2020 年公共卫生事件爆发的双重影响，上海市高标准仓储物业的空置率水平有所上升，至 2022 年末已上升至 8.9%。2023 年，在新增供应的影响下，市场空置面积增加，带来一定的承租压力，上海的整体空置率上升至 15.4%。2024 年一季度，上海高标仓市场整体租户结构相对稳定，电商、第三方物流、快递快运依旧是市场的主要去化力量。尽管整体市场租赁问询表现开始变得积极，但新签及扩租成交项目表现仍较为平淡，空置率上升 3.4%至 18.8%。2024 年二季度，由于金山新增了 65 万方的新增供应，市场需要更长的时间去化，上海整体高标仓的空置率上升至 21%。上海与周边城市已形成了紧密的物流联动关系，随着区域物流合作的加强，上海高标仓的辐射范围将进一步扩大，吸引更多周边地区的仓储需求，有利于缓解上

海高标仓空置率上升的问题。另外，跨境电商的扩张对高标仓的需求起到了推动作用。上海作为国际大都市和物流枢纽，其高标仓需求将持续增加。一些规模较小、效率较低的仓库可能会被淘汰，而大型、专业化的高标仓将更具竞争力。

图23：上海市高标准物流仓储市场空置率趋势（2017-2024Q2）

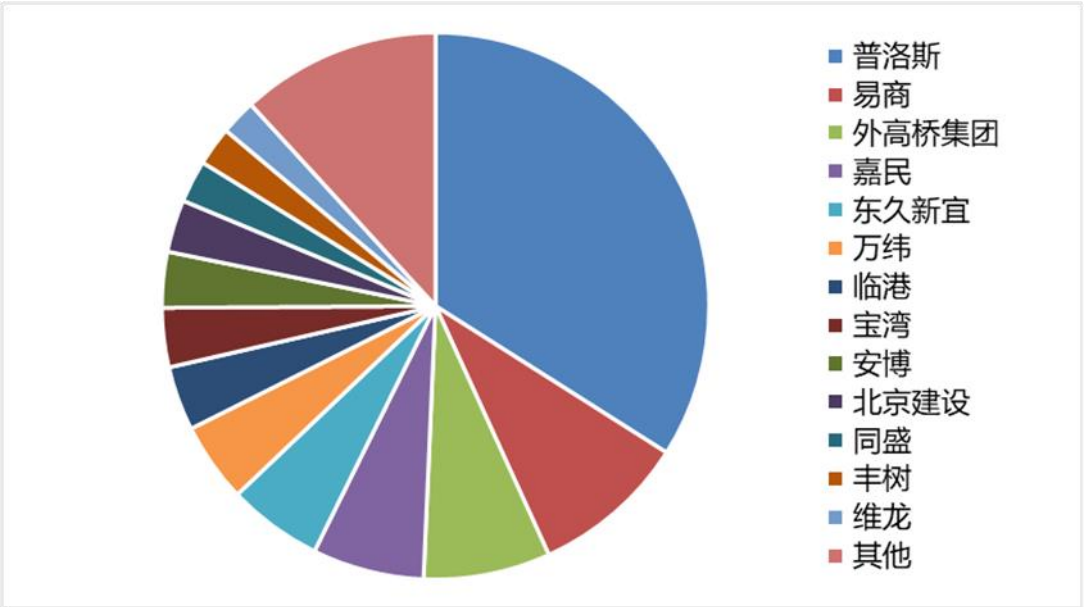


数据来源：戴德梁行

③ 开发商及租户情况

上海市物流地产市场中汇聚了众多知名物流仓储开发商，主要包含普洛斯、外高桥、嘉民、易商、安博等。市场存量中的开发商分布如下：

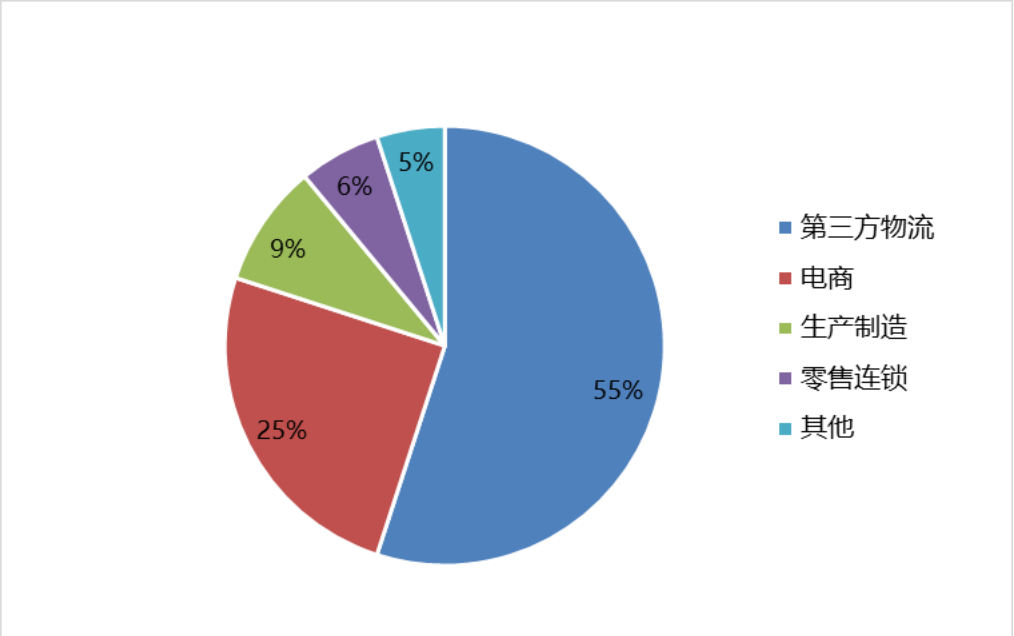
图24：上海市物流仓储市场开发商分布（2024Q2）



数据来源：戴德梁行

从租户行业来看，第三方物流仍为需求首位，其中消费需求成交占据主力，消费市场活力恢复带动了仓储去化，包括食品保健、医疗器械、3C 产品、服饰鞋帽、图书音像、酒水等。

图25：上海市物流仓储市场租户行业分布（2024Q2）



资料来源：戴德梁行

⑤ 市场展望

根据戴德梁行市场调研，2022 年至 2024 年上半年，上海市共录得工业用地（含仓储用地）一级市场成交约 316 笔，总出让面积约 1,406 万平方米。其中仓储用地一级市场仅成交 13 笔，占比约 4.11%；出让总面积约 104 万平方米，占比约 7.40%。总体而言，上海市仓储用地一级市场供应量较少。

从成交地块所属区域来看，自贸区临港新片区作为上海市近年来着重发展的新兴区域，出让的仓储用地数量最多。金山、嘉定等区域均有新的仓储用地出让。根据戴德梁行市场调研，本基础设施项目所在的外高桥区域近 10 年无新增仓储用地供应，预计短期内区域新增仓储用地供应有限。

2）上海市冷库物流市场情况

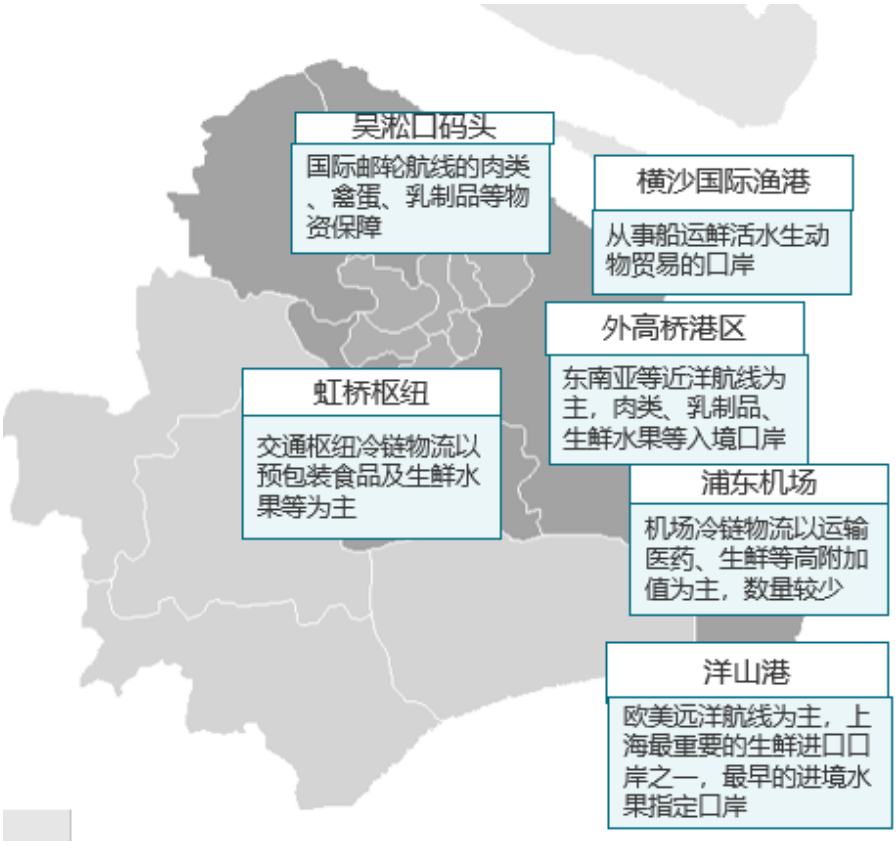
① 存量及供需情况

上海作为拥有高密度人口的一线城市及世界最大贸易口岸城市，目前最主要的市场化冷库需求主要来自于消费类食物商品的中转、分配、仓储。冷库主要依

托于生鲜冷链、生物医药、航空冷链中仓储、中转、分配环节对仓储温度的需求。另外随着近年来生鲜电商的快速发展，在上海各居住区域的服务半径内出现较多中小型冷库，在城市配送中承担与前置仓、冷链运输、冷库仓储等进行高周转的仓储载体。

目前，全市高标准冷库项目多围绕海港、空港等交通枢纽周边分布。

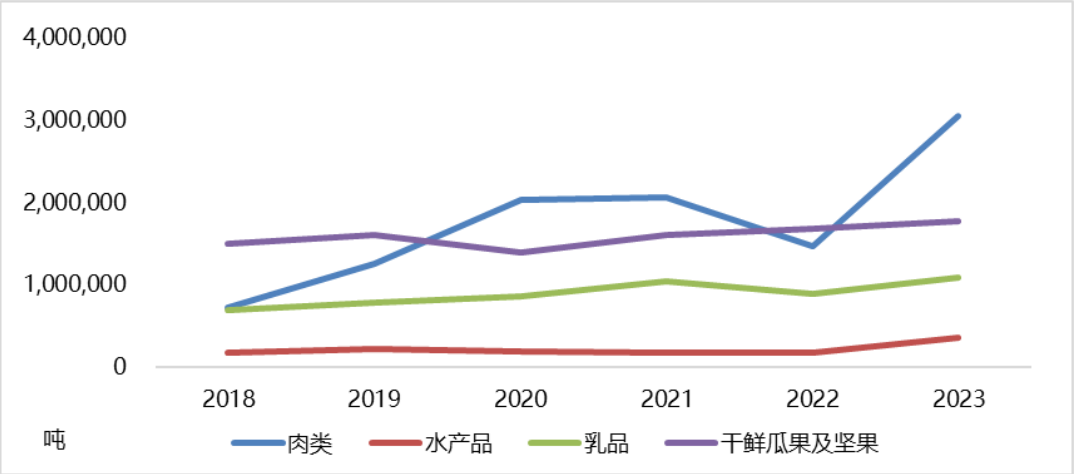
图26：上海市冷库物流项目分布情况



资料来源：戴德梁行

2022 年 9 月 27 日，外贸司发布《商务部关于印发支持外贸稳定发展若干政策措施的通知》，其中对各地稳定外贸、提升港口集疏运和境内运输效率等做了明确指示。随着未来各项开放支持性政策的陆续推出，上海以冻肉为主进口农产品贸易将呈进一步上升趋势。作为拥有高密度人口的一线城市及世界最大贸易口岸城市，上海是全国最大的进口肉类口岸，上海占了全国牛肉及猪肉进口量的 45.05%和 38.53%，占了全国奶制品进口量的 33.77%。

图27：近年主要进口农产品类型的进口数量趋势（2018-2023）



资料来源：上海海关官方报道

据上海海关数据显示，2023 年上海关区货物进出口总额 77,346.36 亿元，比上年增长 0.5%。其中，进口额 31,115.48 亿元。上海港主要进出口货物中农产品占进口比重的 7.98%。肉类、乳品及果蔬类产品进口持续增长，其中肉类近年来增幅明显，2018-2023 年间五年平均增幅达到 33%。以肉类为主的进口农产品增长明显，上海作为其消费地及中转地，以冷冻需求为主的冷库基础设施需求旺盛。

② 租金及出租率

在公共卫生事件居家隔离背景下，生鲜电商迎来井喷式发展，来自生鲜电商和第三方冷链运营商的租赁需求活跃。高标准冷库主力租金约 105-115 元/平方米/月，约为普通干仓租金的 2-2.5 倍。万纬、普菲斯等成熟项目年均增长率约 2.5%。目前一线城市对于保鲜冷链的需求旺盛，已恢复到公共卫生事件前的水平，出租率普遍保持在 70%以上。

表格54：上海市冷库物流仓储项目租金及出租率

区域	租金（元/平方米/月）	满租率
宝山、杨浦、嘉定	85-128	70%-80%
青浦、闵行	85-135	75%-85%
金山、松江	85-130	70%-75%
浦东临港外高桥	97-146	55%-70%

备注：表格中的出租率指区域内在营的冷库项目在散租模式下的 2024 年上半年的平均出租情况

数据来源：戴德梁行

截至 2024 年二季度，上海市品质较优的代表性冷库物流仓储项目租金报价范围集中在 90.0-125.0 元/平方米/月，租金差异主要体现在项目的地理位置、硬件设施以及运营服务品质等方面。

表格55：上海市代表性冷库物流仓储项目租金水平

序号	项目名称	开发商	建筑面积（平方米）	租金报价（元/平方米/月）	入市时间
1	青浦冷链园	美库	41,000	107-122	2022
2	新四平公路冷库	普洛斯	20,000	106-122	2021
3	书院镇冷库	上海鸿冷	20,000	102-112	2022
4	洋山保税港冷库	普菲斯	25,329	92-112	2010
5	海杰路冷库	万纬	30,800	110-125	2014

注：上述租金均含增值税含物业管理费

数据来源：戴德梁行

③ 市场展望

未来几年，生鲜食品将继续成为上海本地家庭消费的重要组成部分，这将增加此类农产品储存在优质冷库空间的需求。上海将致力于通过增强可持续发展能力，掌握先进的集成技术，以及设计最佳的运营空间等方式，全面推动冷库市场的高质量发展。鉴于不断增长的市场需求和日益完善的基础设施，上海冷库投资也将持续升温。

（2）外高桥地区仓储物流市场情况

1）外高桥地区高标仓物流市场情况

① 存量及供需情况

目前，浦东新区外高桥地区内主要的物流仓储物业分布集中，其主流开发商包括普洛斯、嘉民、易商和外高桥集团等。截至 2024 年二季度，外高桥地区高标仓储存量为 146 万平方米，占全市总存量的 12.7%。

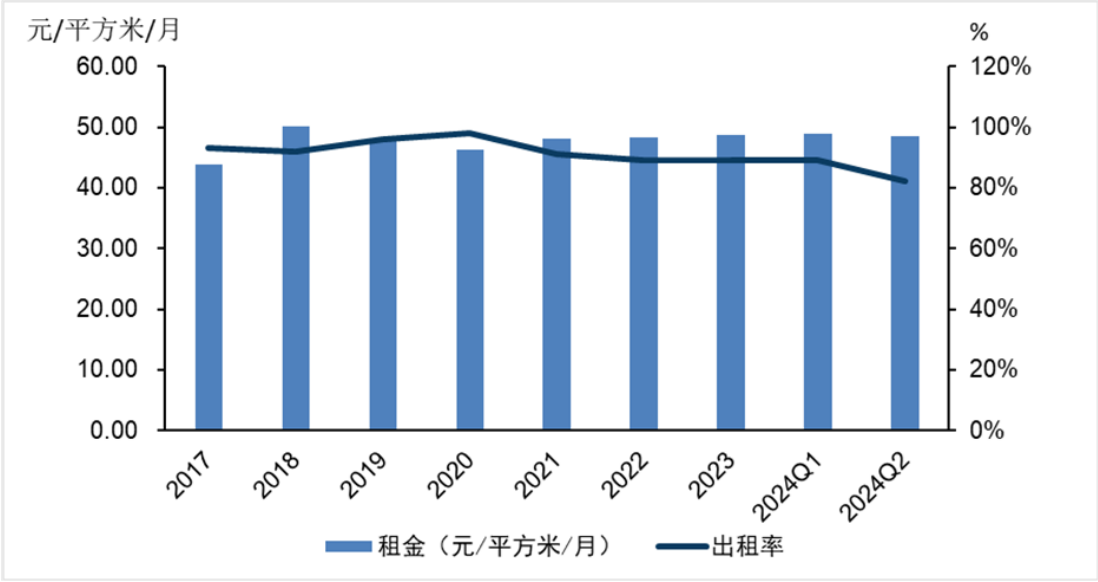
外高桥地区具有优越的地理位置和良好的区位优势，使其成为上海物流及贸易的重要节点，进而吸引了大量企业选址于此。外高桥地区已有 4 条轨道交通、5 条过江隧道，形成了便捷的市域交通网络。沪苏通铁路作为国家中长期铁路网规划“八纵八横”高铁网沿海通道的重要组成部分，将设外高桥站，连接上海东站，贯通长三角沿海运输通道，对增强外高桥地区集疏运能力具有重要意义。

作为中国第一个保税区综合开发商，外高桥集团股份以海关特殊监管区和税收优惠的政策优势为起步点，推动外高桥保税区逐步发展成为集出口加工、国际贸易、转口贸易、保税仓储和商品展示等功能于一身的经济开放型区域，外高桥的园区已经形成了以汽车主题产业园、生物医药产业园、智能制造服务产业园、金融贸易文化服务区为主体的“三园一区”规划格局。随着区域内物流、贸易、金融等配套服务企业的不断集聚，外高桥的产业链得到了进一步完善，形成了集仓储、运输、配送、加工、包装、信息处理等功能于一体的现代物流体系，使外高桥仓储物流项目具备强劲的市场需求。

② 租金及空置率情况

过去 5 年，外高桥子市场租金稳步增长，2017-2022 年历史复合增长率达 2.1%。2023 年，外高桥子市场平均租金 48.7 元/平方米/月，相比 2022 年微涨 0.6%。外高桥区域平均出租率为 89.3%，第三方物流依然为高标仓去化主力。进入 2024 年一季度，虽然全市物流市场租金及出租率都面临一定下跌，但外高桥地区受益于区位及资源优势，租金及出租率始终保持稳定。2024 年一季度平均租金略微上涨 0.06%至 49.0 元/平方米/月，平均出租率和 2023 年持平维持在 89.3%。2024 年二季度开始，经济环境的不稳定导致市场需求下降，租户对于仓储空间的需求有所减少。2024 年二季度末，平均租金下探 0.9%至 48.5 元/平方米/月，出租率出现小幅下滑至 84.3%。

图28：外高桥板块历史租金及出租率趋势(2017-2024Q2)



资料来源：戴德梁行

注：图中租金为含税含物业费

截至 2024 年 6 月末，区域内品质较优的代表性高标物流仓储项目租金报价范围为 42-55 元/平方米/月，成熟项目的平均出租率保持在 90%-95%。

表格56：外高桥主要物流基地仓储物业租赁情况分析（2024Q2）

序号	项目名称	开发商	建筑面积（平方米）	租金报价（元/平方米/月）	出租率	入市时间
1	英伦路物流园	普洛斯	54,000	47-52	94-96%	2009
2	港城路物流园	普洛斯	65,554	43-47	95-98%	2010
3	美桂南路物流园	嘉民	77,585	45-55	65-70%	2012
4	德林路物流园	嘉里建设	14,265	42-45	95-98%	2007

注：租金为含税含物业费
数据来源：戴德梁行

③ 市场展望

根据戴德梁行市场调研，从整个外高桥地区的物流仓储供求情况来看，物流供地短缺的现状或将持续，未来几年主要以消化存量为主。区域在营的品牌库标准较高，租金水平预期在全市继续处于领跑水平。预计未来外高桥区域物流租赁市场仍处于需求旺盛的状态，租金水平将稳步上升，空置率将保持稳定。

2）外高桥地区周边冷库物流市场情况

根据戴德梁行市场调研，外高桥地区在营冷库项目较少，区域内不存在与本基础设施项目同类型的冷库项目。上海市浦东新区目前在营的品牌优质冷库主要集中分布在临港片区，外高桥地区周边代表性冷库项目基本信息如下：

表格57：外高桥地区周边代表性冷库项目情况

冷库项目	万纬海港仓	普冷海港库	临港普菲斯冷库	同华冷库	上海鸿冷冷链物流冷库（书院）
板块	临港新片区产城融合区	临港新片区产城融合区	洋山综保物流区	临港新片区产城融合区	上临港新片区产城融合区
开发商	太古冷链	普洛斯	中外运普菲斯冷链物流	上海千隆物流	鸿冷冷链
运营商	万纬冷链	普冷	中外运普菲斯冷链物流	上海同华冷链物流	鸿冷冷链

竣工时间	2014 年	2021 年（一期冷藏库）、2022 年（二期冷冻库）	2010 年	2010 年	2022 年
冷库建筑面积	30,800 ㎡	20,000 ㎡	25,329 ㎡	15,160 ㎡	6,000 ㎡
租金水平（元/平方米/月）	112-132	106-122	92-112	90-110	102-112
出租率	70-75%	55-65%	55-65%	50-55%	75-80%
产品类型	冷库+综合楼	常温库+冷库+综合楼	冷库+综合楼	常温库+冷库	常温库+冷库
冷库层数	单层	双层坡道库的首层	单层	双层	单层

资料来源：戴德梁行整理

（七）基础设施项目行业状况分析

1、行业发展现状

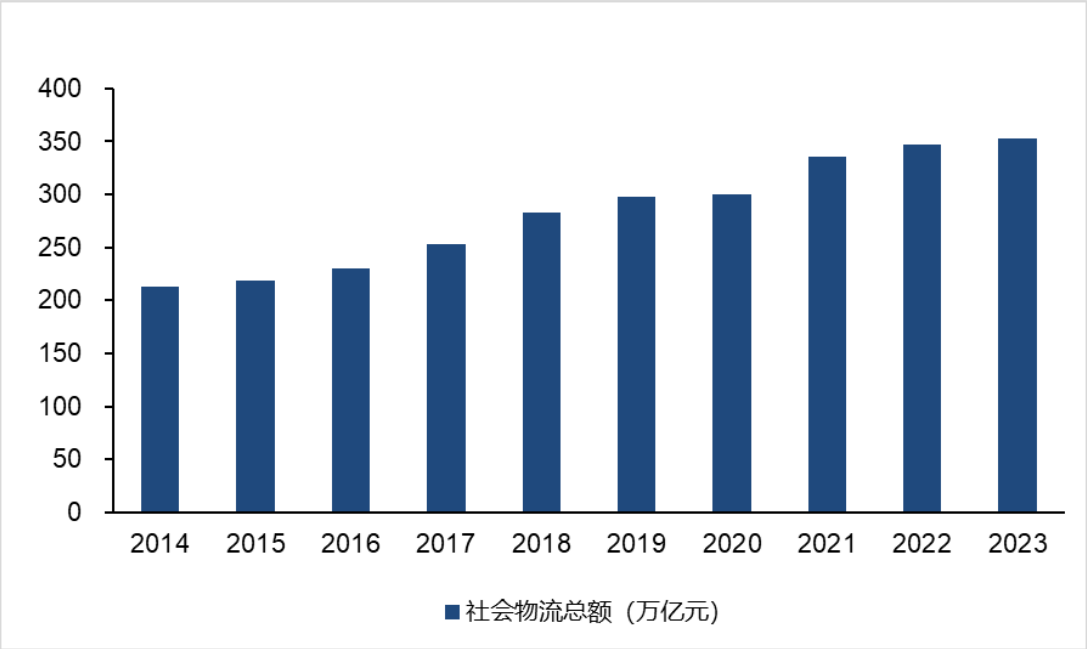
（1）行业格局

仓储物流业是连接着生产端和消费端，并集成运输、仓储、分拨、配送、信息等多项功能、对国民经济具有重要意义的行业。“十三五”以来，我国现代物流发展取得积极成效，服务质量效益明显提升，政策环境持续改善，对国民经济发展的支撑保障作用显著增强。“十四五”期间，有关部委在政策层面为仓储物流业持续提供保障。

中国消费市场的蓬勃发展，依然是驱动仓储物流行业发展的基础因素。中国消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代物流仓储和配送需求的高速增长。根据国家统计局发布的《2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年国内生产总值 126.1 万亿元，比上年增长 5.2%。社会消费品零售总额 47.1 万亿元，比上年增长 7.2%。商品销售稳步增长，全国网上零售额 15.43 万亿元，同比增长 11.0%，其中实物商品网上零售额 13.02 万亿元，增长 8.4%，占社会消费品零售总额比重达 27.6%。网络零售的持续快速增长推动了仓储物流的持续发展。近年来，我国社会物流总额始终保持稳步增长趋势，即使 2020 年受公共卫生事件影响下物流总额仍然保持在 300 万亿以上，2023 年更是达到 352.4 万亿，同比增长 5.2%，

与 GDP 增速基本一致[3]，这也说明在电子商务、新零售等新兴商业模式及现代信息技术不断发展的背景下，我国物流总量不断提升。

图29：全国社会物流总额统计(2014-2023)



资料来源：《中国商贸物流发展报告》

在国家政策持续强力的支持下，物流发展支撑体系日益完善，制度环境显著优化。与此同时，移动互联网的深入融合，以及大数据、人工智能、运筹优化、智能配送调度等技术的飞速发展，正成为物流仓储行业发展的新动能。

然而，仓储物流行业也面临着市场竞争加剧、电商自建仓库带来的挑战，以及部分区域供需失衡导致的经营压力。对于近年新增供应较为集中的城市，新项目短期内集中入市可能会带来空置率的阶段性提升，从而对租金增长构成一定压力。但随着我国经济逐渐回归正轨，国内外贸易的活力逐步恢复，服务于一、二、三产业的物流需求将进一步释放。尤其是考虑到我国现代化高标仓的供应规模相对有限，新增供给难以在短期内实现大幅增长，中长期内供给与需求之间的不平衡仍将持续。因此，位于核心城市重要交通枢纽区域的优质仓储物流基础设施资产，受益于其优越的地理位置与市场化的运营管理，预期其运营将维持稳定。

（2）行业市场细分

[3] 数据来源：https://www.ndrc.gov.cn/xwdt/ztzl/shwltj/qgsj/202102/t20210226_1268288.html、https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202406/content_6958134.htm

仓储物流基础设施的分类口径较多，按照物流仓储的建造标准，可将其细分为两类：高标准物流仓储（以下简称“高标仓”）和普通物流仓储（以下简称“普通仓”）。

高标仓主要特征表现在如下方面：

1）规划容积率较高，空间使用效率高于传统仓储，可降低土地成本。

2）选址靠近公路、机场、港口等交通枢纽地段，交通便捷，其辐射区域更为广泛，能够降低运输成本。

3）可实现作业高机械化和自动化，既提高了运行效率，又减少了人工需求，能有效降低综合管理成本。

4）所有权属清晰、土地性质明确，规划报批文件和手续齐全，可避免投资开发和运营管理中产生纠纷，保障项目的开发顺利和稳定运营。

高标仓强调货物仓储条件和仓库管理，并得益于专业选址逻辑，先进和完善的建筑结构，结合互联网和大数据支持，能够实现物流规模化效应，提高拣选效率和准确性，从而提高仓库使用的效率、减低仓储使用成本并提升客户满意度和粘性。根据项目主要用途的不同，高标仓又可以进一步分为：标准库、冷库、危险品仓库、自动化分拣立体仓库等。

冷库：包括高温冷库（也称恒温冷藏库、高温库）和低温冷库（也称速冻冷藏库、低温库）。高温冷库，主要用于贮藏新鲜的蛋品、水果、水产、花卉、中药材以及高档家具和衣物等商品。根据贮藏品种不同，要求室温也不一样，一般是 0-4℃之间，冷却设备采用空气冷却器，安装在库房一端的中央，采用多喷口的风道均匀送风，由于果蔬在贮藏中仍有呼吸作用，所以库内保持合适的温湿度条件外，还要引进适当新空气（室外新风）。低温冷库，用于贮藏已冻结好的食品，其库温范围为-35℃-18℃，一般肉类的冷冻贮藏温度为-25℃-18℃，水产品贮藏温度为-30'℃-20℃，冰淇淋制品贮藏温度为-30℃--23℃。某些特殊水产品要求更低的贮藏温度，达-40℃以下。国外有采用更低贮藏温度的趋势，如贮藏金枪鱼冷藏间温度达-50℃。

危险品库：是存储和保管储存易燃、易爆、有毒、有害物质等危险品的场所。根据储藏物品的危险等级不同，危险品库分为甲类和乙类。危险品库在建筑距离、设施设备、安全管理方面有特殊要求。

自动化分拣立体仓库：自动化立体仓库的主体由货架、巷道式堆垛起重机、入（出）库工作台和自动运进（出）及操作控制系统组成。货架是钢结构或钢筋混凝土结构的建筑物或结构体，货架内是标准尺寸的货位空间，巷道堆垛起重机穿行于货架之间的巷道中，完成存、取货的工作。管理上采用计算机及条形码技术。

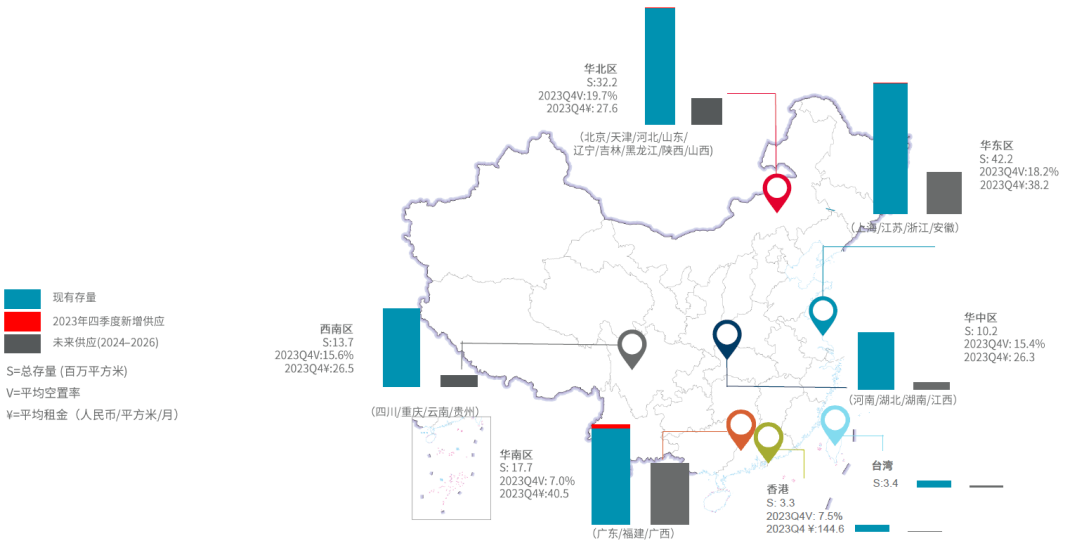
（3）市场供需情况

1）市场存量情况

戴德梁行发布的《大中华区物流地产市场回顾》报告显示，2023 年末，中国内地高标物流仓储存量达 1.16 亿平方米。预计至 2026 年底中国内地高标物流仓储市场将迎来超 3,435 万平方米新增高标仓库入市。

截至 2023 年末，我国三分之二的高标仓存量分布在华东、华北及华南区域。华东区域高标仓存量最高，面积约 4,220 万平方米，占比约 34%；其次是华北区域，面积约为 3,220 万平方米，占比约 26%。

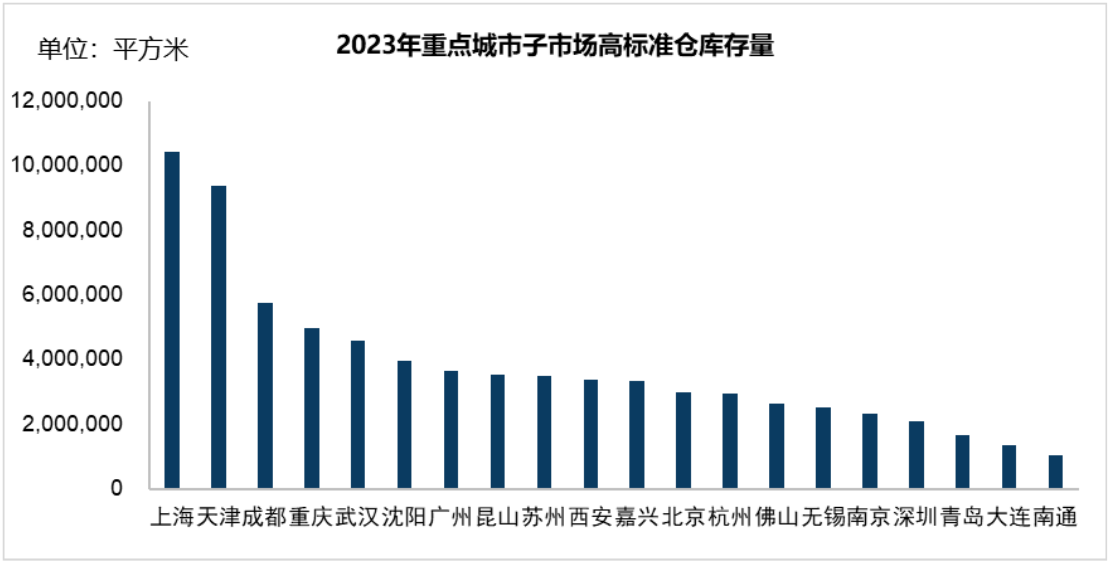
图30：全国物流地产区域及子市场（2023 年）



资料来源：戴德梁行

上海得益于长三角人口、交通、经济实力等因素支撑，高标仓存量面积为 1,043 万平方米，位于全国各省及直辖市首位，占比约为 13.7%。由于上海城市及周边土地供应紧缺、长三角一体化发展政策推动等因素，市场对华东腹地二、三线城市物流地产的投资意向增强。北京由于持续推进首都功能纾解及低端仓库腾退，物流用地供应依然紧缺，高标仓供需向周边地区外溢。

图31：2023 年重点城市子市场高标准仓库存量

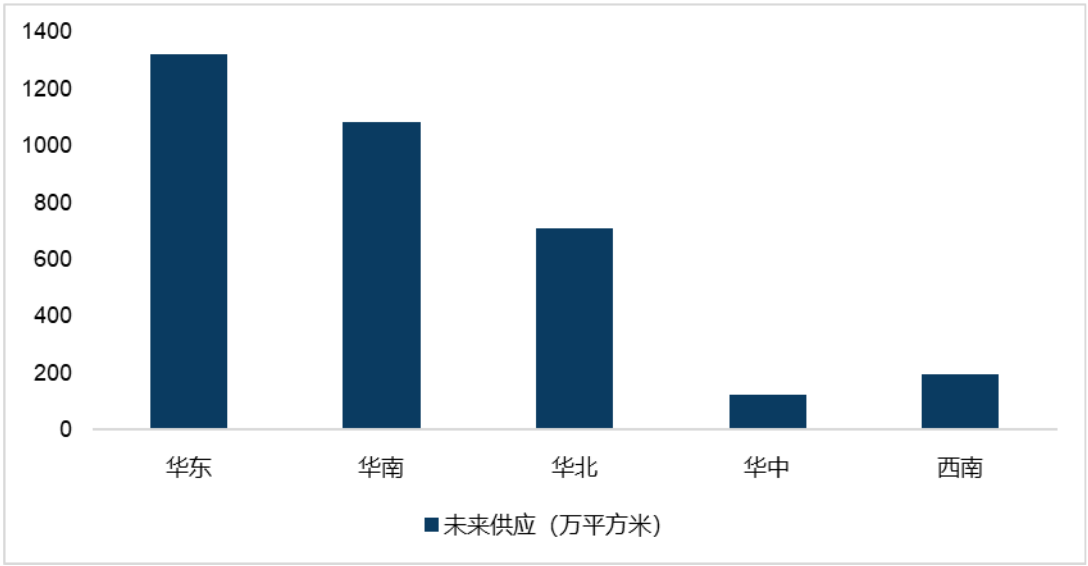


资料来源：戴德梁行

2）市场供应情况

根据戴德梁行市场调研，预期未来几年，全国新增高标仓供应面积将进一步增加，其中华东、华南及华北区域 2024 年至 2026 年期间新增供应均将超过 700 万平方米。

图32：分区域市场高标准仓库未来供应（2024-2026 年）

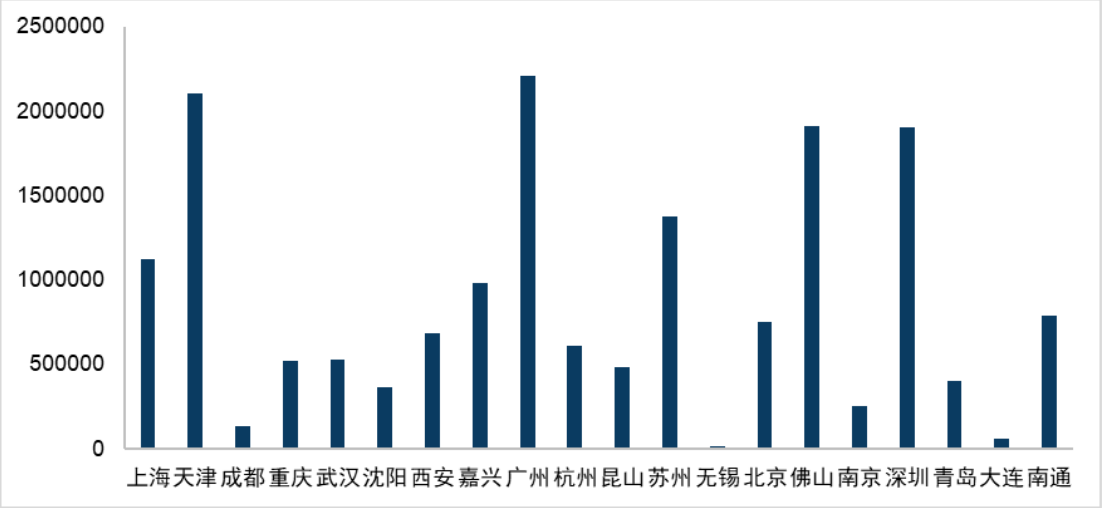


备注：上述未来供应未包含电商自建仓库
资料来源：戴德梁行

供应量最大的为华东区，新增体量将达到约 1,323 万平方米。华东地区市民消费能力的释放推动消费需求呈现新变化，促进生鲜平台、电子商务的不断扩张。由于长三角地区一线城市物流用地供应紧张，周边卫星城市开始承接从一线城市外溢的物流需求。杭州、宁波物流用地供应趋紧，浙南地区成为新的投资关注点。

图33：重点城市高标准仓库未来供应量（2024-2026 年）

单位：平方米



资料来源：戴德梁行

3）市场需求情况

国家统计局发布的《2023 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2023 年，中国国内生产总值 1,260.582 亿元，同比增长 5.2%。2023 年，在面对复杂严峻的国际环境下，坚持稳中求进工作总基调，着力扩大内需、优化结构。2023 年全年，全国社会消费品零售总额 471,495 亿元，比上年增长 7.2%，全国规模以上工业增加值比上年增长 4.6%。工业市场需求逐步恢复，线上及线下零售的持续攀升，为物流市场提供稳定的支撑。

根据中国物流与采购联合会发布的 2024 年 1-6 月物流运行情况，2024 年上半年社会物流总额 167.4 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.8%，其中一、二季度分别增长 5.9%、5.7%，延续 2023 年四季度以来较快增长态势。对比来看，社会物流总额仍保持良好增长韧性，各月走势增速较为平稳，对比 2023 年同期波动幅度有所收窄，显示物流需求与经济恢复基本同步，稳定协调回升具备良好基础。

从物流结构看，工业品、农产品物流保持平稳增长，两项合计贡献率超过八成，拉动社会物流总额增长 4.9 个百分点，为保障夏粮供应、工业生产等重要领域提供坚实的物流支撑。随着绿色循环转型持续深入推进，再生资源领域保持较快增长，增速明显高于其他领域；民生消费、进口领域的物流总额小幅回调，增势较前期略有趋缓。具体来看，各领域均呈现不同维度的升级态势，新旧动能转换稳步推进。各领域呈现以下特点：

从工业领域看，2024 年上半年工业品物流总额同比增长 5.8%，年内一、二季度均维持 6%左右水平，延续 2023 年四季度以来较快增长态势。其中，产业升级带动工业物流新旧动能加速转换。2024 年上半年，高技术制造业同比增长 8.7%，较一季度加快 1.2 个百分点。特别是通信终端设备制造、集成电路及数字产品制造等领域生产均实现两位数增长，智能设备、升级制造类产品在工业品物流中的占比逐步提升。

从进口领域看，2024 年上半年进口物流总额同比增长 4.8%，增速比 2024 年一季度小幅回落 0.7 个百分点。其中，产业升级加速转变进口物流结构。受到上游需求趋缓等因素影响原油、钢材等大宗商品进口物流量有所下降，同比降幅 5-10%；在相关产业需求带动下集成电路等中间品类进口物流量仍保持较快增长，增速仍维持在 10%左右。

从单位居民领域看，2024 年上半年单位与居民物品物流总额同比增长 8.7%，增速比 2024 年一季度回落 2.9 个百分点。其中，新业态引领带动的民生消费领域需求升级拓展。一方面网上零售物流需求仍保持稳步增长。直播电商物流支撑拉动相关消费作用依然明显，实物商品网上零售额同比增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%，比 2024 年一季度提高 2.0 个百分点，2024 年以来占比持续提升。另一方面，商贸物流积极适应消费新需求，便利店和实体新业态商品零售物流需求增势较好。2024 年上半年即时消费需求较为集中的便利店零售额增长较快，同比增长 5.8%，比 1-5 月份加快 0.9 个百分点。

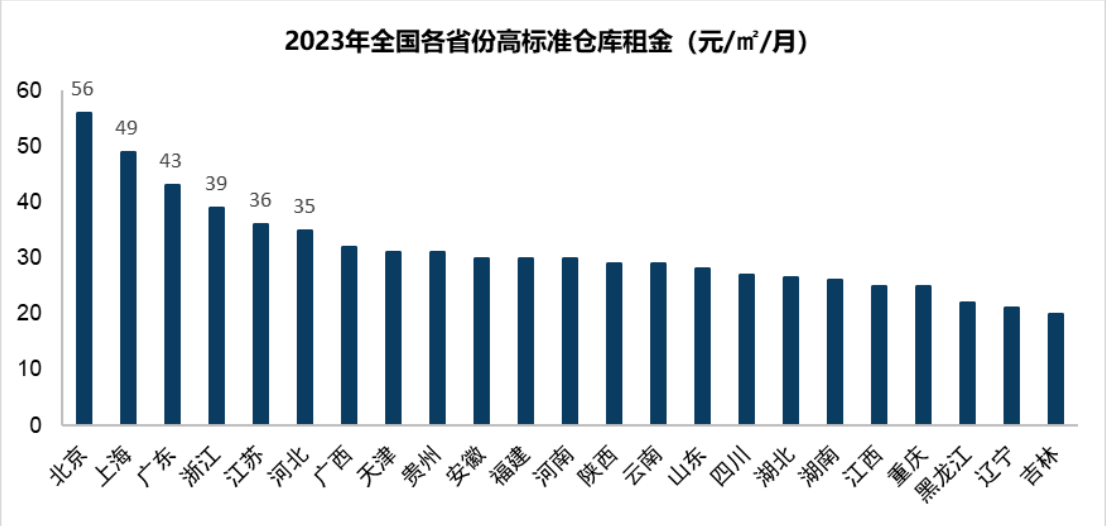
从再生资源循环领域看，2024 年上半年再生资源物流总额同比增长 11.1%，增速比 2024 年一季度加快 0.2 个百分点。其中，产业升级更新助力资源循环需求提升。四川、山西等多地在推进大规模设备更新相关政策的同时，积极构建再生资源回收循环利用体系，推动绿色转型发展方式持续推进。

（4）市场表现情况

从租金水平来看，北上广深等一线城市需求强劲，有望长期维持良好的租金水平；一线城市周边城市受益于需求外溢，区域型枢纽城市受益于核心的地理位置，也有望迎来稳健发展；部分城市不具备产业和交通优势，对高标仓的吸纳量有限，租金水平相对较低。2023 年全国高标仓库市场平均租金环比微降 1.7%至

32.9 元/平方米/月。其中北京、上海、广东省以及河北省平均租金水平继续领跑全国。

图34：2023 年全国各省份高标准仓库租金



注：租金口径为含税含物业费

资料来源：戴德梁行

从空置率来看，2023 年市场整体空置率环比上升 0.7%至 18.2%。电商、快递企业在全国各地的长短租需求仍是高标仓库主要承租驱动之一。

华东地区，电商、第三方物流、快运快递持续吸纳区域内剩余库存空置面积。2023 年，由于多个项目集中供应，加之江浙沪地区仓库对租户注册和落税要求收紧，新项目和库存项目消化速度有所放缓。

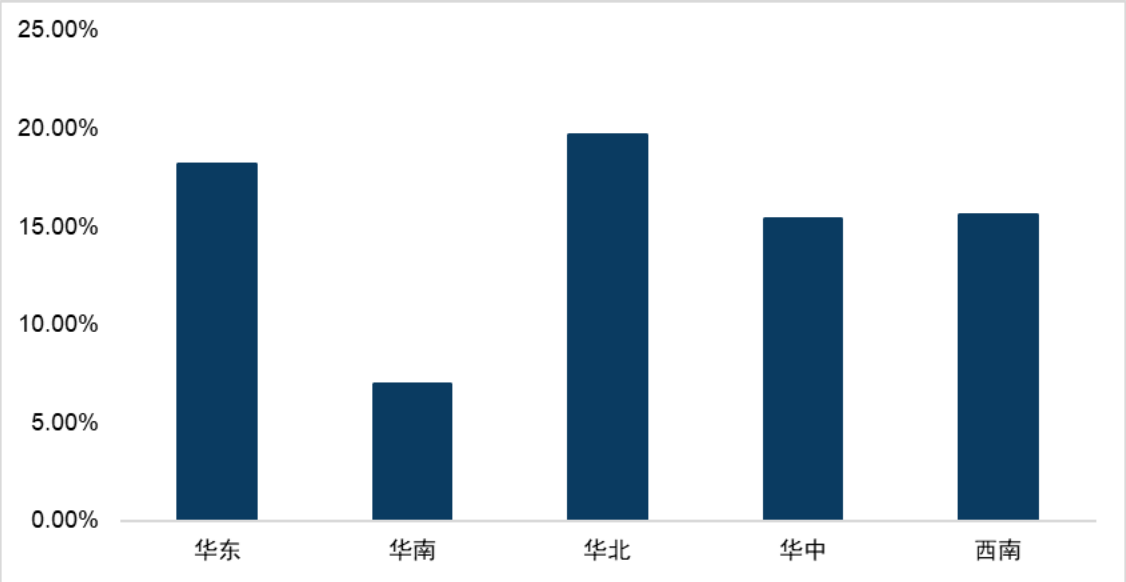
华北地区，北京持续推进首都功能疏解和低端仓库腾退，高标仓库需求依然向周边地区外溢。天津 2023 年四季度全市高标仓库存量突破 938 万平方米，租赁市场主要以消化库存为主，短期内市场表现平稳。华北区域平均空置率环比下降 1.16%至 19.7%。受“一带一路”建设，国际产能合作等重大因素的推动，西安、兰州、乌鲁木齐等地作为重要的枢纽城市或将陆续吸引资本的关注。

华南地区，受到大湾区规划利好，以深圳和广州为核心及珠江东西两侧地区高标仓库空置率保持低位，整体空置率环比下降 0.5%至 7.0%。得益于粤港澳大湾区发展，珠江西岸的地区角色和功能也将 得到升级。中山、珠江、肇庆等城市的物流仓库市场正在被带动。

华中地区各省宏观经济表现良好，湖南“长株潭”国家自主创新示范区不断深化推进，河南郑州现代交通运输体系完善，高标仓库市场表现较好。华中地区整体空置率环比下跌 0.97%至 15.4%。

西南地区随着国内消费升级、且受一带一路重要枢纽功能效应影响，以零售、运输、制造业等行业租赁为市场主导。西南区整体空置率环比下降 2.2%至 15.6%。受大体量项目入市的冲击，加之电商仓库启用后的调整，成都市场多个区域空置攀升。过去 3 年间大量新供应高标仓库涌入重庆市场，且受部分项目区位不太理想、客户对仓库区域和功能的偏好、当地开发项目同质化竞争严重等因素影响，重庆高标仓库市场依然表现欠佳。

图35：区域高标准仓库空置率（2023 年）



资料来源：戴德梁行

2、行业未来发展前景

（1）国家政策支持行业发展

仓储物流可以降低电商行业、零售业、制造业等相关行业的物流成本水平，促进居民消费，增强实体经济活力。近年来，国家及有关政府出台了一系列支持政策，为仓储物流的发展奠定了政策基础，有利于行业持续发展。

（2）技术进步与应用提高行业效率

近年来，互联网、物联网、人工智能、大数据、云计算等新技术逐步应用于仓储、运输、配送等各个仓储物流环节，使得仓储物流场景数字化、供应链内的元素相互连接、供应链决策更加智能，为推动仓储物流产业的全面升级和迭代提升奠定了技术基础，提高仓储物流行业效率。

（3）经济结构转型促进行业智能化

随着我国人口老龄化进程不断加快，劳动人口占比呈逐年下降的趋势，同时制造业就业人员的平均工资不断升高。劳动力成本的上升使企业采用先进物流装备和制造装备来实现降本增效的动力增加，将推动仓储物流行业智能化的发展进程。

（八）可比案例情况分析

1、周边可比竞品项目分析

（1）竞争性物业选取标准

本基础设施项目包含非冷库高标仓和冷库，根据品牌、规模、配套、设备等方面综合考量，戴德梁行分别选取了项目周边的非冷库高标仓及冷库作为竞争性物业对比分析的对象，选取标准如下表：

表格58：竞争性物业选取标准

仓库建造标准	室外环境	仓储区域	办公区域	安全设施	其他标准
单层彩钢结构	卡车装卸区	电动卷帘门	石膏板吊顶	烟感系统	非冷库高标仓面积五万平方米以上，距离 20 公里以内；冷库面积 5000 平方米以上，距离 60 公里以内
灯下高度不低于 9.0 米	合理数量的停车位	抬起式卸货平台	隔音处理	消防栓系统和自动喷淋系统	属于品牌物流仓储物业开发商
雨棚宽度不小于 6 米	装卸货区内有足够照明	金刚砂地坪	电话通讯和宽带网络系统	闭路电视监控系统	
地面承重为 3 吨/平方米	出入口分离	-	良好的通风机照明	防火卷帘门	

资料来源：戴德梁行

（2）竞争性物业对比分析

1）非冷库高标仓竞争案例

根据上述的竞争性物业选取标准，综合各类指标，戴德梁行选取了 3 个规模相当的非冷库高标仓物流园作为竞争性物业进行对比分析：英伦路物流园、美桂南路物流园、港城路物流园。

图36：本项目与非冷库高标仓竞争性物业位置分布图



资料来源：戴德梁行

表格59：非冷库高标仓竞争性物业一情况

项目名称	英伦路物流园	
项目位置	上海市浦东新区英伦路 999 号	
运营方	普洛斯	
项目规模	总建筑面积：约 54,000 平方米	
投入使用时间	2009 年	
交通状况	● 距上海绕城高速 3 公里 ● 距外高桥港 3 公里 ● 距虹桥交通枢纽 35 公里 ● 距浦东国际机场 40 公里 ● 距洋山深水港 98 公里	
项目介绍	英伦路物流园坐落于上海外高桥保税区内，具有上海东北角的优势区位，紧靠外高桥港区。上海外高桥保税区规划面积 10 平方公里，已封关运作面积 8.9 平方公里，已发展成为集国际贸易、先进制造、现代物流及保税商品展示交易等多种经济功能于一体的综合型保税区，同时还是上海市重要的现代物流产业基地之一。因此，英伦路物流园将依托于外高桥保税区的保税政策优势及战略地位，着力为国际贸易及先进制造业打造高质量、多功能的物流仓储设施。	
设施设备	雨棚：有；	

	月台：4.5m； 仓库净高：约 10 米； 其他：停车位、丙二类防火等级等。
平均租金	47-52 元/平方米/月（含税含物业管理费）
出租率	94-96%
主要租户	cummins 康明斯、泰科电子

资料来源：戴德梁行

表格60：非冷库高标仓竞争性物业二情况

项目名称	美桂南路物流园	
项目位置	上海市浦东新区美桂南路 331 号	
运营方	嘉民	
项目规模	总建筑面积：约 77,585 平方米	
投入使用时间	2012 年	
交通状况	● 距上海绕城高速 3 公里 ● 距外高桥港 3.5 公里 ● 距虹桥交通枢纽 35 公里 ● 距浦东国际机场 40 公里 ● 距洋山深水港 98 公里	
项目介绍	位于外高桥保税区，是上海国际航运、贸易中心的重要载体，毗邻黄金岸线深水港区和上海市区，享有进出口关税优惠，是高价值消费品配送中心的理想选址。本项目为 4 幢坡道式双层仓储设施。	
设施设备	双层坡道库； 雨棚：有； 月台：内置式平台； 仓库净高：约 8 米； 消防：ESFR 喷淋系统、烟感系统、消火栓； 其他：停车位、丙二类防火等级等。	
平均租金	45-55 元/平方米/月（含税含物业管理费）	
出租率	65-70%	
主要租户	日立、DHL、劲倍达国际贸易	

资料来源：戴德梁行

表格61：非冷库高标仓竞争性物业三情况

项目名称	港城路物流园	
项目位置	上海市浦东新区港城路 2366 号	
运营方	普洛斯	
项目规模	总建筑面积：约 65,554 平方米	
投入使用时间	2010 年	
交通状况	● 距上海绕城高速 3.5 公里 ● 距中环 11 公里	

	● 距外高桥港 6 公里 ● 距虹桥交通枢纽 35 公里 ● 距浦东国际机场 40 公里
项目介绍	港城路物流园位于上海市浦东新区高桥镇。周边物流仓储企业众多，有规模优势。项目可租赁面积 65,554 平方米。项目离 G1501 和 S203.5 公里。
设施设备	双层坡道库 雨棚：有； 月台：内置式平台； 仓库净高：约 9 米； 消防：ESFR 喷淋系统、烟感系统、消火栓； 其他：停车位、丙二类防火等级等。
平均租金	43-47 元/平方米/月（含税含物业管理费）
出租率	95-98%
主要租户	利道国际物流、泛城国际货运、三艾尔振华物流

资料来源：戴德梁行

2）冷库竞争案例

鉴于外高桥区域缺乏同类可比冷库案例，戴德梁行扩大范围从浦东新区内选取了 3 个规模相当的冷库作为竞争性物业进行对比分析：海杰路冷库、新四平公路冷库、书院镇冷库。

图37：本项目与冷库竞争性物业位置分布图



资料来源：戴德梁行

表格62：冷库竞争性物业一情况

项目名称	海杰路冷库	
项目位置	浦东新区海杰路 399 号	
运营方	万纬	
项目规模	冷库建筑面积：约 30,800 平方米	
投入使用时间	2018 年 7 月（2014 年竣工，太古冷链运营）	
交通状况	• 距离浦东机场 30 公里 • 临近上海绕城高速、沪芦高速	
项目介绍	高品质冷库建造标准，世界首个 LEED 铂金级认证的冷库类项目，海关备案查验园区	
设施设备	设置 7 个独立库房，可按需求提供零下 25 度至零上 18 度的多温区仓库 托盘数量： 冷冻 15,300	

	冷藏 28,000 恒温 6,700
平均租金	110-125 元/平方米/月（含税含物业管理费）
主要租户	费列罗华东 RDC 及分包中心、佳沛华东 RDC、driscolls 怡颗莓、恒天然商贸（安佳黄油）、lambweston 冷冻薯条、可口可乐等

资料来源：戴德梁行

表格63：冷库竞争性物业二情况

项目名称	新四平公路冷库	
项目位置	浦东新区新四平公路 1208 号	
运营方	普洛斯	
项目规模	冷库建筑面积：约 115,985 平方米	
投入使用时间	一期冷藏库 2021 年 12 月，二期冷冻库 2022 年 2 月	
交通状况	• 距离浦东机场 26 公里 • 临近上海绕城高速、沪芦高速	
项目介绍	为临港新片区内高标准冷库，自有园区运营，项目总建筑面积超 11.5 万方，独立设置干仓、综合楼等丰富业态，可拓展性强，多温区设置可满足冻肉、水果、奶制品等丰富品类入库需求	
设施设备	冷库位于两栋坡道库的底层，设置 8 个仓间，可按需求提供零下 20 度至零上 10 度的多温区仓库 托盘数量 冷冻：8,685 冷藏：8,610	
平均租金	106-122 元/平方米/月（含税含物业管理费）	
主要租户	ENVY 爱妃苹果、JAZZ 爵士苹果、Joyvio 佳沃榴莲、周榴莲、IBP 牛肉、Rosderra Irish Meats 等	

资料来源：戴德梁行

表格64：冷库竞争性物业三情况

项目名称	书院镇冷库	
项目位置	浦东新区临港书院都市产业园万松路 459 号	
运营方	鸿冷	
项目规模	冷库建筑面积：约 6,000 平方米	
投入使用时间	2022 年	
交通状况	• 距离浦东机场 20 公里 • 临近上海绕城高速、沪芦高速	
项目介绍	上海翔鸿供应链管理有限公司创立的冷冻仓储中心，主营生鲜乳道路	

	运输；食品经营；城市配送运输服务，低温仓储。
设施设备	独立库房，可按需求提供零下 25 度至零上 15 度的多温区仓库 托盘数量： 冷冻 10,000 冷藏 2,000 恒温 2,000
平均租金	102-112 元/平方米/月（含税含物业管理费）
主要租户	主要存放冷冻品、乳制品、果蔬类等

资料来源：戴德梁行

2、基础设施项目优势分析

（1）区位及交通条件优势

本基础设施项目位于外高桥地区，是全国首个“国家进口贸易促进创新示范区”和上海国际航运、贸易中心的重要载体。区域集“海、陆、空、铁、水”等五种交通于一体，可进行公、铁、水多式联运物流体系搭建。同时，项目紧邻外高桥深水港，较浦东临港、奉贤等区域更靠近上海市区，便于从事出口货物拼装、进出口食品冷链运输，降低运输成本。

外高桥地区内的外高桥港是上海港的重要组成部分，上海港连续 12 年蝉联集装箱吞吐量世界第一大港，外高桥港集装箱吞吐量接近 2,000 万标箱[4]。同时，外高桥地区已有 4 条轨道交通、5 条过江隧道，形成了便捷的市域交通网络。沪苏通铁路作为国家中长期铁路网规划“八纵八横”高铁网沿海通道的重要组成部分，正在建设外高桥站（以货运为主），连接上海东站，贯通长三角沿海运输通道，对增强外高桥地区集疏运能力具有重要意义。

（2）产业聚集优势

外高桥地区产业门类丰富，贸易物流、工业制造、商业服务、总部办公等各种业态集聚。外高桥保税区、外高桥港综合保税区已形成以国际贸易、现代物流、先进制造等产业功能为核心，总部经济、平台经济、创新经济等经济业态为特色的现代产业集群，汇聚和配置全球资源的枢纽功能更加凸显，成为国内经济规模大，业务功能丰富，外向型经济发达的海关特殊监管区域。

作为中国第一个保税区综合开发商，外高桥集团股份以海关特殊监管区和税收优惠的政策优势为起步点，推动外高桥保税区逐步发展成为集出口加工、国际贸易、转口贸易、保税仓储和商品展示等功能于一身的经济开放型区域，外高桥

[4] 数据来源：《外高桥地区产业发展规划》（沪浦发改规划〔2023〕150 号）

的园区已经形成了以汽车主题产业园、生物医药产业园、智能制造服务产业园、金融贸易文化服务区为主体的“三园一区”规划格局。随着区域内物流、贸易、金融等配套服务企业的不断集聚，外高桥的产业链得到了进一步完善，形成了集仓储、运输、配送、加工、包装、信息处理等功能于一体的现代物流体系。

（3）市场竞争优势

根据戴德梁行市场调研，本基础设施项目周边新建高标准冷库项目稀缺，且片区内未来可供待出让仓储物流用地竞争有限。外高桥地区近 10 年无新增仓储用地供应，预计短期内区域新增仓储用地供应有限。考虑到区域在营的高标仓品质较高，租金水平预期在全市继续处于领跑水平。

另外，外高桥地区和周边仓储物流供应量较大的临港片区相比，在服务范围和市场需求上均呈现出显著的差异。外高桥港区主要停靠日韩等近洋航线船舶，洋山港区主要停靠欧美等远洋航线船舶。两个区域的仓储物流市场在仓储类别和租户结构等方面形成了错位竞争的局面，各自发挥自身优势。

（4）稳定运营优势

本基础设施项目现有租户租约稳定，历史合作良好。经梳理，截至 2024 年 6 月末，现存 10 名租户中有 7 名与外高桥集团股份历史合作期限在 5 年以上，部分租户已合作期限超过 20 年，首次承租标的资产时间较早，已租赁期限基本在 5 年以上，部分租户已租赁期限超过 10 年。长期、稳定、良好的历史合作关系，体现了租户对本基础设施项目的高度认可。

本基础设施项目运营管理实施机构外联发商务咨询公司是外高桥集团股份旗下负责仓储物流和工业资产等产业项目的招商推广、运营管理的主要机构，具有约 20 年的运营管理经验。截至 2024 年 6 月末，除运营标的基础设施资产外，外联发商务咨询公司负责运营的外高桥区域其他仓库和厂房资产合计建筑面积超过 200 万平方米。运营管理实施机构在仓储物流领域拥有丰富的招商和运营经验，可保障本基础设施项目稳定运营。

（九）基础设施项目现金流预测情况

1、可供分配金额测算情况

本基金可供分配金额测算表的预测期限为自 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止及自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止（以下简称“预测期”）。

本基金预测期内预测合并利润表如下：

表格65：预测合并利润表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
一、营业总收入	**40,157,844.80**	**82,333,993.52**
其中：营业收入	40,157,844.80	82,333,993.52
利息收入	-	-
减：营业成本	29,676,527.27	59,467,121.58
利息支出	917,952.51	1,880,265.05
税金及附加	4,207,125.67	8,440,296.93
管理人报酬	1,094,115.00	2,188,229.99
托管费	54,705.75	109,411.50
销售费用	-	-
管理费用	-	-
其他费用	300,000.00	600,000.00
财务费用	-	-
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（营业亏损以“-”号填列）	**3,907,418.60**	**9,648,668.47**
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**3,907,418.60**	**9,648,668.47**
减：所得税费用	1,313,484.42	2,954,456.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**2,593,934.18**	**6,694,211.94**
五、综合收益总额	**2,593,934.18**	**6,694,211.94**

本基金预测期内预测合并现金流量表如下：

表格66：预测合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	38,980,665.62	89,744,052.93
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	16,717.81	-
经营活动现金流入小计	**38,997,383.43**	**89,744,052.93**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,814,210.35	5,136,833.67
支付给职工以及为职工支付的现金	16,551.77	-
支付的各项税费	11,139,328.98	20,291,110.70
支付其他与经营活动有关的现金	4,282,153.47	4,597,306.17
经营活动现金流出小计	**18,252,244.57**	**30,025,250.54**
经营活动产生的现金流量净额	**20,745,138.86**	**59,718,802.39**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	423,399,832.09	-
支付其他与投资活动有关的现金	585,016,673.60	-
投资活动现金流出小计	**1,008,416,505.69**	**-**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,008,416,505.69**	**-**
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,094,114,996.65	-
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,094,114,996.65**	**-**
偿还债务支付的现金	-	-
偿还利息支付的现金	-	-

向基金份额持有人分配支付的现金	-	27,536,524.06
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	**-**	**27,536,524.06**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,094,114,996.65**	**-27,536,524.06**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**106,443,629.82**	**32,182,278.33**
加：期初现金及现金等价物余额	-	106,443,629.82
六、期末现金及现金等价物余额	**106,443,629.82**	**138,625,908.15**

本基金预测期内可供分配金额测算表如下：

表格67：可供分配金额测算表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
一、合并净利润	**2,593,934.18**	**6,694,211.94**
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润	**29,510,277.32**	**59,392,402.38**
折旧和摊销	27,278,840.39	54,557,680.80
利息支出	917,952.51	1,880,265.05
所得税费用	1,313,484.42	2,954,456.53
三、其他调整	**-4,567,687.44**	**-6,367,811.93**
基础设施基金发行份额募集的资金	1,094,114,996.65	-
取得借款收到的本金	-	-
偿还借款本金支付的现金	-585,016,673.60	-
购买基础设施项目的支出	-507,098,323.05	-
其他资本性支出	-	-
基础设施项目资产的公允价值变动损益	-	-
基础设施项目资产减值准备的变动	-	-
基础设施项目资产的处置利得或损失	-	-
处置基础设施项目资产取得的现金	-	-
应收和应付项目的变动	-6,294,302.99	166,574.33
支付的利息及所得税费用	-2,231,436.93	-4,834,721.58
未来合理的相关支出预留	-2,833,332.72	-1,699,664.68
其中：重大资本性支出	-833,332.72	-1,699,664.68
预留不可预见费用	-2,000,000.00	-

未来合理期间内的运营费用	-	-
使用上期预留资金支付本期费用	-	-
期初现金余额	4,791,385.20	-
其他调整项目	-	-
四、可供分配金额	**27,536,524.06**	**59,718,802.39**
五、预测现金分派率[5]（年化）	**5.03%**	**5.46%**

基于本次基金模拟发售规模为 109,411.50 万元[6]（实际发售规模根据发售结果最终确定），2024 年 7-12 月及 2025 年可供分配现金预测值分别为人民币 27,536,524.06 元和 59,718,802.39 元，年化预测现金分派率分别为 5.03%和 5.46%。

经测算对比，可供分配金额测算报告中基础设施项目 2024 年 7-12 月和 2025 年度运营净收益 分别为 32,829,853.84 元和 67,510,222.93 元，评估报告中基础设施项目 2024 年 7-12 月和 2025 年度运营净收益分别为 33,268,774.38 元和 68,452,397.33 元。可供分配金额测算报告与评估报告关于基础设施项目 2024 年 7-12 月和 2025 年度的运营净收益的测算结果差异分别为-1.32%和-1.38%，偏离未超过 5%。

2、可供分配金额测算的基本假设

（1）本基金运营所在国家或地方的相关政治、法律、法规、政策及经济环境在 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化。

（2）本基金的运营及项目公司的基础设施项目资产在预测期内不会因任何不可抗力事件或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、供应短缺、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响，同时，项目公司拥有的基础设施项目资产的实际使用状况不会出现重大不利情况等。

（3）本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化。

（4）预测期内本基金管理人董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定

[5] 预测现金分派率=可供分配金额/拟募集资金规模*100%

[6] 假设募集资金总额为截至评估基准日的“全部基础设施资产总体评估值+全部项目公司总资产-全部项目公司投资性房地产-（全部项目公司总负债-全部项目公司因减资形成的应付减资款及股东借款金额）+需预留的相关税费”

性。

（5）预测期内相关税法规定不会发生重大变化。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税。

3、可供分配金额测算的特定假设

（1）假定本基金于 2024 年 7 月 1 日成立，募集资金总计 10.94 亿元，预测期内无其他新增募集资金。

（2）募集资金拟用于向上海外高桥集团股份有限公司支付购买项目公司的股权转让款、债权转让款及预留本基金运行所必需的现金储备。

（3）在收购项目公司股权前后，本基金与项目公司均不受同一方或相同的多方最终控制，本次收购为非同一控制下企业合并。本基金在合并中取得的项目公司具有投入、实质性的加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入，该基础设施资产组合构成业务。

（4）本基金预测期内假定不会出现因为租户违约或提前退租而向租户收取的违约金或其他产生营业外收入的情况。

（5）资产支持专项计划和公募基金的管理人报酬以及托管费确定方法在预测期内保持不变。

（6）基础设施项目资产在预测期内不会发生减值。

（7）预测期内无基础设施项目资产的处置情况。

（8）预测期内，项目公司在预测期期初持有的货币资金，其中属于预收租金部分，参与基金分配，其余部分拟用于项目公司运营管理，不参与本基金分配。

（9）预测期内无其他基础设施基金发行募集资金的情况及购买基础设施项目的情况。

4、可供分配金额测算的具体假设和说明

（1）营业收入

1）预测营业收入构成

预测合并利润表中营业收入为租金收入。预测数据如下：

表格68：营业收入预测表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
租金收入	40,157,844.80	82,333,993.52

2）预测营业收入假设

预测的营业收入指预测期内基础设施项目资产对外出租产生的租金收入。对于已有租约部分，按照租赁合同约定的租金水平和租赁期间计算租金收入；对于未签约部分按照预测的市场租金、出租率情况等计算租金收入。

①市场租金预测

预测基础设施项目市场租金时采用比较法，选择较为接近的可比仓储实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得出基础设施项目截至 2024 年 6 月 30 日时点含税市场租金如下：

表格69：市场租金单价表

物业名称	含税市场租金（元/平方米/月）
W3-3 地块 8#仓库	108.00
W4-3 地块 14#仓库	50.00
W5-2 地块 1#仓库	45.00
W5-5 地块 12#、13#仓库	45.00

②出租率预测

截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库的出租率为 100%，W4-3 地块 14#仓库的出租率为 100%，W5-2 地块 1#仓库的出租率为 100%，W5-5 地块 12#、13#仓库的出租率为 85.07%。经对该区域市场供需情况和市场出租率情况的研究、原始权益人旗下主要持有的仓储物流项目的出租率分析以及对基础设施项目历史出租率的分析，预计预测期内项目出租率如下：

表格70：出租率预测表

物业名称	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
W3-3 地块 8#仓库	100%	100%
W4-3 地块 14#仓库	100%	100%
W5-2 地块 1#仓库	100%	95%
W5-5 地块 12#、13#仓库	85%	90%

③市场租金增长率预测

根据市场调研，以戴德梁行之房地产市场研究数据为依据，基于谨慎考虑，预测基础设施项目市场租金增长率如下：

表格71：市场租金增长率预测表

物业名称	2024 年 4-12 月预测数	2025 年度预测数
W3-3 地块 8#仓库	0%	1.0%
W4-3 地块 14#仓库	0%	1.0%
W5-2 地块 1#仓库	0%	1.0%
W5-5 地块 12#、13#仓库	0%	1.0%

（2）营业成本

营业成本包括投资性房地产折旧摊销额、运营管理费、保险费以及空置房管理费等。营业成本的具体明细如下：

表格72：营业成本预测表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
折旧摊销额	27,278,840.39	54,557,680.80
运营管理费	2,273,085.55	4,660,414.72
保险费	86,839.62	173,679.25
空置房管理费	37,761.71	75,346.81
合计	**29,676,527.27**	**59,467,121.58**

1）本基金存续期间的合并财务报表中，以基金购买日项目公司投资性房地产的公允价值为购置成本，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产预计剩余使用寿命内计提折旧额。

2）运营管理费根据《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于外高桥物流园区（二期）W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库项目之运营管理协议》的约定进行测算；假设预测期内不产生绩效运营管理费，预测期内含税运营管理费均按当期营业收入的 6%进行测算。

3）保险费包含财产一切险、公众责任险，本次测算中，2024 年 7-12 月与 2025 年度项目公司保险费用（不含税）分别按照 8.68 万元、17.37 万元计算。

4）根据项目公司提供的过往经营数据及物业管理合同的记载，基础设施项目资产已出租部分的物业管理费用由租户自行承担。空置部分的物业管理费由项目公司承担，其标准为 1 元/平方米/月。该项费用会在物业产生空置情况下计取。

（3）税金及附加

税金及附加主要包含房产税、城镇土地使用税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税等。其中，房产税、土地使用税根据项目公司当地税收规定测算得出。租赁业务印花税按含税租金收入的 0.1%计算。预测期内税金及附加的发生额分别如下：

表格73：税金及附加预测表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
房产税	3,465,010.52	6,930,021.04
城镇土地使用税	241,675.36	483,350.72
城市维护建设税	237,513.40	487,393.21
教育费附加	131,492.62	269,872.74
地方教育费附加	87,661.73	179,915.16
印花税	43,772.04	89,744.06
合计	**4,207,125.67**	**8,440,296.93**

（4）管理费用

1）管理人报酬及托管费用

本基金的管理人报酬及托管费主要包括资产支持专项计划和公募基金的管理费以及托管费。根据《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》及《基金合同》的相关约定，于 2024 年 7-12 月及 2025 年度本基金将发生基金管理人报酬分别为 109.41 万元和 218.82 万元，发生基金托管费分别为 5.47 万元和 10.94 万元。

2）其他费用

本基金的其他费用主要包括存续期中介机构服务费等费用。本次测算中，2024 年 7-12 月与 2025 年度相关费用分别按照 30 万元、60 万元计算。

（5）利息支出

利息支出为项目公司向资产支持专项计划支付借款利息时产生的不能抵扣

的增值税。

（6）非经常性损益

本次测算未考虑预测期内非经常性损益项目，未假设项目公司收到政府补助、发生资产减值、发生资产处置或营业外收支的情况，因此，预测期内，其他收益、资产减值损失、资产处置损益、营业外收入和营业外支出金额为人民币 0 元。

（7）所得税费用

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。

根据税法规定，项目公司的企业所得税税率为 25%。本基础设施基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

（8）经营活动产生的现金流量净额

1）销售商品、提供劳务收到的现金主要为预测期项目公司收到的租金。根据历史租金收缴率预测，项目公司的租金均可在合同约定期间内收回。预测期内的租金收缴率为 100%。

2）收到其他与经营活动有关的现金为预测期项目公司收到的银行存款利息，系 2024 年 6 月 30 日，项目公司已计提但尚未收到的银行存款利息。

3）购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出及相应的增值税进项税额，依据结算周期支付。

4）支付的各项税费为本基金于预测期支付的各项税费。本基金与项目公司的增值税及增值税附加税于纳税义务发生的次月支付；项目公司的企业所得税于纳税义务发生的下一季度支付；项目公司的房产税与城镇土地使用税于纳税义务发生的下一季度支付；本基金与项目公司的印花税于纳税义务发生的下一季度支付；项目公司的其他税费于当年支付。

5）支付其他与经营活动有关的现金为预测期本基金支付的基金管理费、基金托管费与中介服务费等费用。本基金发生的基金管理费、基金托管费与中介服务费等均于发生的当年支付。

（9）筹资活动产生的现金流量净额

筹资活动产生的现金流量净额，主要为分配利润支付的现金，系根据基金合

同于预测期内分配的可供分配金额的 100%部分，当年的可供分配金额于次年进行支付。

（10）其他调整事项

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及基金合同，预测期间的备考合并可供分配金额是在预测期间的备考合并净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下：

1）基础设施基金发行份额募集的资金：2024 年 7-12 月期间，本基金发行份额募集的资金为 109,411.50 万元；

2）购买基础设施项目公司股权的支出：2024 年 7-12 月期间，本基金支付 507,098,323.05 元用于购买项目公司股权；

3）购买基础设施项目公司债权的支出：2024 年 7-12 月期间，本基金支付 585,016,673.60 元用于购买项目公司债权；

4）应收和应付项目的变动：2024 年 7-12 月和 2025 年度，预计相关应收和应付项目调整金额分别为-6,294,302.99 元和 166,574.33 元；

5）支付的利息及所得税费用：2024 年 7-12 月和 2024 年度预计支付的利息及所得税费用调整金额分别为-2,231,436.93 元和-4,834,721.58 元；

6）未来合理的相关支出预留主要包括重大资本性支出以及预留不可预见费用。其中：

①预计未来合理的重大资本性支出：2024 年 7-12 月和 2025 年度预留金额分别为 833,332.72 元、1,699,664.68 元；

②预留不可预见费用：2024 年 7-12 月预留金额为 200.00 万元。

（十）重要现金流提供方

重要现金流提供方，是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，即 2023 年度，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

2023 年基础设施项目的重要现金流提供方包括中外运普菲斯物流（上海）有限公司（以下简称“中外运普菲斯”）、上海创元集装箱仓储有限公司（以下简称“创元集装箱”）、畅联股份及全资子公司畅链公司、罗集帝物流（上海浦东）

有限公司（以下简称“罗集帝物流”，合称为“重要现金流提供方”），租赁面积及租金收入情况如下

表格74：重要现金流提供方租赁情况

租户名称	承租项目名称	2024年6月末租赁面积（平方米）	2024年6月末租赁面积占比	2023年度租金收入（万元）	2023年度租金收入占比
中外运普菲斯	W3-3地块8#仓库	18,133.38	12.74%	2,162.10	27.18%
创元集装箱	W4-3地块14#仓库	41,976.30	29.48%	2,213.91	27.83%
畅联股份	W5-2地块1#仓库	8,033.49	5.64%	313.54	3.94%
畅链公司		14,375.73	10.10%	594.03	7.47%
小计		22,409.22	15.74%	907.57	11.41%
罗集帝物流	W5-5地块12#、13#仓库	27,954.22	19.63%	1,721.77	21.64%
合计	**-**	**110,473.12**	**77.59%**	**7,005.35**	**88.06%**

从重要现金流提供方租赁面积占比及收入贡献占比来看，基础设施项目的租户较为集中，符合行业特征。一方面，仓储物流资产一般具有租户租赁面积较大、租户结构简单、租赁需求稳定的特点，本项目重要现金流提供方均与外高桥集团股份有稳定长期的合作关系，租户履约能力强。另一方面，根据戴德梁行市场调研，外高桥区域内新增仓储供地有限，需求旺盛，能较好保障基础设施项目在未来持续长期稳定运营。

表格75：重要现金流租户历史合作情况

项目名称	租户名称	首次租赁标的项目时间	已租赁标的项目期限	首次与外高桥集团股份合作时间	与外高桥集团股份已合作期限
W3-3 地块 8#仓库	中外运普菲斯	2012 年 6 月	12 年以上	2012 年 6 月	12 年以上
W4-3 地块 14#仓库	创元集装箱	2017 年 12 月	6 年以上	2017 年 12 月	6 年以上
W5-2 地块 1#仓库	畅联股份	2014 年 9 月	9 年以上	2013 年 5 月	11 年以上
	畅链公司	2015 年 2 月	9 年以上	2001 年 5 月	23 年以上
W5-5 地块 12#、13#仓库	罗集帝物流	2015 年 4 月	9 年以上	2015 年 4 月	9 年以上

1、中外运普菲斯

（1）基本情况

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，中外运普菲斯是一家中外合资企业，专门从事冷链清关、仓储、物流以及供应链金融等全供应链服务，利用专业的制冷和冷库建造技术，及强大的货代、全球仓储网络和运输资源，形成了完善、优质的一站式物流服务网络，服务业内众多知名食品企业，整体经营情况良好。

（2）财务情况

根据中外运普菲斯提供的近三年财务数据，2021-2023 年，中外运普菲斯的年营业收入约 4,000-5,500 万元，期末总资产约 25,000-30,000 万元，整体财务情况良好。

（3）资信情况

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，中外运普菲斯无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至 2024 年 6 月 30 日，中外运普菲斯最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。中外运普菲斯具备较好的履约能力。

（4）关联关系及过往业务合作情况

截至 2024 年 6 月 30 日，中外运普菲斯与原始权益人不存在关联关系。与原始权益人业务合作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。

（5）租金收缴情况

截至 2024 年 6 月 30 日，中外运普菲斯就承租 W3-3 地块 8#仓库已足额支付租金，无历史租金欠缴情况。

2、创元集装箱

（1）基本情况

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，创元集装箱位于浦东外高桥地区，是以集装箱堆场服务为主的物流公司，主要经营国际货运集装箱堆存、例检、修理、保养、清洗、预冷、陆上运输以及进出口货物的装、拆箱等业务；也是一家专业为船公司提供服务的集装箱堆场公司，整体经营情况良好。

（2）财务情况

根据创元集装箱提供的财务数据，2022 年及 2023 年，创元集装箱的年营业收入分别约 14,000 万元及 16,000 万元，期末总资产约 4,000 万元，整体财务情况良好。

（3）资信情况

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，创元集装箱无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网

（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至 2024 年 6 月 30 日，创元集装箱最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。创元集装箱具备较好的履约能力。

（4）关联关系及过往业务合作情况

截至 2024 年 6 月 30 日，创元集装箱与原始权益人不存在关联关系。与原始权益人业务合作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。

（5）租金收缴情况

截至 2024 年 6 月 30 日，创元集装箱就承租 W4-3 地块 14#仓库已足额支付租金，无历史租金欠缴情况。

3、畅联股份及畅链公司

（1）基本情况

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，畅联股份是一家国有控股企业，在供应链中各环节依据准确、及时和个性化的物联网和信息技术服务为企业供应链中的采购、生产、销售等环节提供供应链综合管理方案的设计与实施，以及与之配套的口岸通关、仓储管理、货物配送等在内的一体化综合物流服务，帮助客户协调和优化供应链的各个流程，提高运作效率并降低运营成本。目前，畅联股份服务的国际跨国企业主要集中于高科技电子、医疗器械和试剂、机械装备部件、进口食品和服饰等高端消费品、精益制造领域。畅链公司是畅联股份的全资子公司，主要业务为物流与贸易。畅联股份及畅链公司，整体经营情况良好。

（2）财务情况

畅联股份为一家上市公司，专注于为国际跨国企业提供精益供应链管理服务，服务对象主要集中于高科技电子、医疗器械和试剂、机械装备部件、进口食品和服饰等高端消费品、精益制造等高端制造领域。畅链公司是畅联股份的全资子公司。根据畅联股份披露的近三年财务数据，2021-2023 年，畅联股份的年营业收入约 160,000 万元，期末总资产约 230,000-250,000 万元，整体财务情况良好。

（3）资信情况

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，畅联股份及畅链公司无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至 2024 年 6 月 30 日，畅联股份及畅链公司最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。畅联股份及畅链公司具备较好的履约能力。

（4）关联关系及过往业务合作情况

畅联股份是原始权益人外高桥集团股份的联营企业，畅链公司为畅联股份的全资子公司。

畅联股份、畅链公司与原始权益人的业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，畅联股份、畅链公司分别于 2015 年 2 月、2014 年 9 月开始承租 W5-2 地块 1#仓库相关部位；此外，畅联股份、畅链公司还承租原始权益人旗下其他仓库或厂房项目。

（5）租金收缴情况

截至 2024 年 6 月 30 日，畅联股份、畅链公司就承租 W5-2 地块 1#仓库相关部位已足额支付租金，无历史租金欠缴情况。

4、罗集帝物流

（1）基本情况

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，罗集帝物流为港澳台投资企业，主要从事承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品及过境货物的国际运输代理业务，整体经营情况良好。

（2）财务情况

根据罗集帝物流提供的近三年财务数据，2021-2023 年，罗集帝物流的年营业收入约 2,000-2,600 万元，期末总资产约 7,300-11,000 万元，整体财务情况良好。

（3）资信情况

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，罗集帝物流无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至 2024 年 6 月 30 日，罗集帝物流最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。罗集帝物流具备较好的履约能力。

（4）关联关系及过往业务合作情况

截至 2024 年 6 月 30 日，罗集帝物流与原始权益人不存在关联关系。与原始权益人业务合作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。

（5）租金收缴情况

截至 2024 年 6 月 30 日，罗集帝物流就承租 W5-5 地块 12#、13#仓库相关部

位已足额支付租金，无历史租金欠缴情况。

（十一）结论

综上，项目公司有权依法占有、使用或出租基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该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。基础设施资产不存在其他抵押、查封、扣押、冻结等权利限制。

三、基础资产转让行为的合法性及有效性

（一）转让安排概述

本基金通过特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权的基本安排如下：

1、W3-3 地块 8#仓库：基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联壹公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联壹公司 100%的股权。

2、W4-3 地块 14#仓库：基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联贰公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联贰公司 100%的股权。

3、W5-2 地块 1#仓库：基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联叁公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联叁公司 100%的股权。

4、W5-5 地块 12#、13#仓库：基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联肆公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联肆公司 100%的股权。

前述交易方案完成后，基础设施基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权。

（二）内部决策程序

1、原始权益人内部决策程序

外高桥集团股份于 2023 年 10 月 27 日作出董事会决议，同意外高桥集团股份以 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库作为底层基础设施项目开展本基础设施公募 REIT，同意外高桥集团股份投资设立联壹公司、联贰公司、联叁公司、联肆公司，并将基础设施项目无偿划转至项目公司；在公募基金认购专项计划的全部份额后，同意将项目公司 100%股权转让予专项计划（视最终交易方案而定）；同意外高桥集团股份就前述事项签署并适当履行重组协议、股权转让协议等相关书面文件，办理不动产转移登记、股权转让工商变更登记等相关手续。

基于上述并根据《上海外高桥集团股份有限公司章程》，基金管理人认为，外高桥集团股份已就本基础设施公募 REIT 的开展获得相关内部批准与授权，外高桥集团股份转让项目公司股权的上述安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

2、项目公司内部决策程序

外高桥集团股份于 2023 年 11 月 10 日作出 4 份股东决定，分别同意将联壹公司、联贰公司、联叁公司、联肆公司 100%股权转让予专项计划（视最终交易方案而定）。

基于上述并根据《上海外高桥集团股份有限公司章程》《上海外高桥联壹经济发展有限公司章程》《上海外高桥联贰经济发展有限公司章程》《上海外高桥联叁经济发展有限公司章程》《上海外高桥联肆经济发展有限公司章程》，基金管理人认为，外高桥集团股份及项目公司已就本基础设施公募 REIT 的开展获得相关内部批准与授权，项目公司股权转让的安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

（三）国有资产交易程序

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》的规定，“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

外高桥集团股份已向浦东新区国有资产监督管理委员会提交关于《上海外高桥集团股份有限公司关于参与基础设施 REITs 试点申请有关产权非公开协议转让的请示》，并已完成项目公司股权评估备案并取得浦东新区国有资产监督管理委员会同意基础设施项目所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施的回复函。

外高桥集团股份就本基础设施公募 REIT 的开展获得有效批准与授权，基础设施项目所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，基础设施项目股权转让不存在法定或约定的转让限制。

（四）土地出让合同签署机构无异议

1、根据《W3-3 地块 8#仓库土地出让合同》第十二条的约定："乙方按照本合同约定付清土地价款，并在办理土地使用权登记领取房地产权证后，可以按照法律规定及本合同附件一的约定，依法将本合同项下的土地使用权进行转让、出租、抵押。甲方有权在土地使用期限内，对出让地块的开发利用、转让、出租、抵押等进行监督检查。首次转让土地使用权及房屋建设工程时，出让地块房屋安装工程投资完成的工作量应达到《上海市房地产转让办法》规定的条件。乙方在未达到上款规定前，不得转让土地使用权，改变受让人名称和受让人的投资比例。"

根据三联发公司提供的支付凭证并经其确认，前述《W3-3 地块 8#仓库土地出让合同》项下土地使用权出让价款人民币 270,480,000 元已按照约定支付完毕。三联发公司已取得《建设工程竣工规划验收合格证》并完成竣工验收备案，并已于 2008 年 10 月 27 日取得 W3-3 地块的《房地产权证》（沪房地产浦字（2008）第 067435 号），W3-3 地块 8#仓库已满足《上海市房地产转让办法》规定的房屋建设工程转让条件。据此，W3-3 地块 8#仓库已满足土地出让合同中关于国有建设用地使用权首次转让的条件，W3-3 地块 8#仓库的后续转让不受限于前述转让限制。

2、根据《W4-3 地块 14#仓库土地出让合同》、《W5-2 地块 1#仓库土地出让合同》、《W5-5 地块 12#、13#仓库土地出让合同》第二十三条的约定，"本合同项下出让的工业用地，由受让人按照本合同约定使用，不得分层分割转让、出租。"

就上述转让限制，浦东新区规划资源局已出具函件，同意在不改变项目占用

范围内土地用途、性质的前提下，对以项目 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行无异议。并且，联贰公司、联叁公司和联肆公司已分别取得 W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库的《不动产权证书》，因此本次发行过程中基础设施项目不受限于前述土地出让合同的转让限制。

（五）法规政策层面的转让限制及解除情况

根据《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）第四条规定，“本实施细则所称的产业用地指本市行政区范围内的工业用地（含产业项目类和标准厂房类）、研发用地（含产业项目类和通用类）及仓储用地”；第十八条规定，“产业用地上的物业，除明确约定可转让的部分以外，均应当整体持有……产业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”。根据《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）第二条规定，“……仓储等其他产业用地参照本规定执行。”；第十六条规定，“……发生违反约定擅自分割转让、改变出资比例结构、改变项目公司股权结构、改变实际控制人等行为，应当按照合同约定予以处置。”

根据上海市规划和自然资源局于 2023 年 7 月 24 日书面反馈：“经研究，现答复如下：在本市产业用地政策出台前取得的老项目，且在出让合同中也未有转让等事项相关约定的，物业及股权等转让管理建议参照沪规划资源规〔2021〕6 号文的相关规定予以执行，具体可与项目属地区规划资源局（出让人）进行对接”。根据浦东新区规划资源局已出具的书面函件，浦东新区规划资源局同意在不改变项目占用范围内土地用途、性质的前提下，对以项目 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行无异议。

基于浦东新区规划资源局的书面函件，浦东新区规划资源局对产业用地项目出台前已建成和运营的基础设施项目，未提出超出土地出让合同约定以外的转让限制要求。因此，本次发行过程中基础设施项目不受限于前述仓储用地监管规定项下的转让限制。

（六）借款合同项下的转让限制及解除情况

1、根据中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份

签订的《流动资金贷款合同》（编号分别为：57201000020、57201000021、57201000028、57211000001、57221000103、57231000002、57231000010、57231000018、57231000027、57231000037、57231000059、57231000064、57231000068）以及《固定资产借款合同》（编号：57212000004）第二部分第八条的约定，借款人进行合并、分立、减资、股权变动、股权质押、重大资产和债权转让、重大对外投资、实质性增加债务融资以及其他可能对贷款人权益造成不利影响的行动时，事先征得贷款人书面同意或就贷款人债权的实现作出令贷款人满意的安排方可进行。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：001-014），中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层资产以适当方式进行重组并过户至项目公司（指外高桥集团股份的全资子公司），并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司股权转让的方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

2、根据中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：31010120220002220、31010120230002002、31010120230000195、31010120230001308）第 3.10.1 条第 5 点的约定，借款人实施承包、租赁、股份制改造、联营、合并、兼并、并购、分立，减少注册资本、合资、主要资产转让、重大对外投资、发行债券、大额借款、重大关联交易、申请停业整顿、申请解散、申请破产等行为之前，应提前书面通知贷款人并经贷款人同意后方可参与实施。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：015-018），中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

3、根据中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：M112022PK(WGQ)15、

M112022PK(WGQ)16 、 M112023PK(WGQ)01 、 M122023PK(WGQ)06 、 M112023PK(WGQ)10）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。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行发送《申请函》（编号：019-024），中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

4、根据中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《人民币流动资金借款合同》（编号分别为：57912122023020、57912122023032 、 57912122023033 、 57912122023034 、 57912122023042 、57912122023043、57912122023044、57912122023048）第八条约定，借款人进行合并、分立、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前，应征得贷款人的书面同意。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：025-032），中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

5、根据交通银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：Z2208LN15615861、Z2209LN15643401、Z2209LN15643576、Z2305LN15616486、Z2306LN15644470）第八条约定，借款人经营体制或产权组织形式发生重大变化，包括但不限于实施承包、租赁、联营、公司制改造、股份合作制改造、企业出售、合并（兼并）、合资（合作）、分立、设立子公司、股权转让、产权转让、减资等时，应当至少提前 30 天书面通知贷款人，并且，在清偿借款合同项下所有贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及

担保前不应采取行动。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向交通银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：033-037），交通银行股份有限公司上海自贸试验区分（支）行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

6、根据上海农村商业银行股份有限公司浦东分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：31299224010221、31299224010227、31299224010233 、 31299224010237 、 31299234010101 、 31299234010681 、31299234011241）第五条约定，借款人经营体制或产权组织形式可能发生重大变化，包括但不限于实施承包、租赁经营、股份制改造、联营、合并、兼并、分立及合资、股权转让等时，应当至少提前三十个工作日书面通知贷款人，并且在清偿本合同项下借款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保或者征得贷款人书面同意前不应采取行动。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向上海农村商业银行股份有限公司浦东分行发送《申请函》（编号：040-046），上海农村商业银行股份有限公司浦东分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

7、根据中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：PSBC31-YYT2022112501、PSBC31-YYT2023052401）第 12.4 条的约定，借款人承诺，在未征得贷款人书面同意之前，不采取下列行为：减少注册资本，或以出售、赠与、出租、出借、转移等方式处分主要资产，或为第三人债务提供保证担保，或以主要资产或收益为自身或第三人债务设定抵押、质押担保，或以主要资产或收益开展证券化等行为。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区分行发送《申请函》（编号：038-039），中国邮政储蓄银行股份有限公

司上海浦东新区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

8、根据北京银行股份有限公司上海分行与外高桥集团股份签订的《借款合同》（编号分别为：0773491、0773902）第二部分第四条约定，借款人若进行合并、分立、减少注册资本、申请停业整顿/接管/解散/破产或其他影响申请人主体存续或持续经营的事项，或者进行股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项，应提前至少 30 日书面通知贷款人并获得贷款人的书面同意。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向北京银行股份有限公司上海分行发送《申请函》（编号：047-048），北京银行股份有限公司上海分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

（七）结论

综上，基础设施项目转让即已取得必要的内部和外部批准和同意，基础设施项目满足转让限制条件。

四、同业竞争及关联交易

（一）原始权益人业务情况

本基金的原始权益人为外高桥集团股份。外高桥集团股份主要承担外高桥保税区及周边区域的开发建设、招商稳商、功能推进和运营服务等。目前公司主要负责外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区（二期）及其功能配套区域——森兰外高桥的综合开发与经营，逐步形成了园区产业开发和商业办公地产、物流贸易服务、制造业业务、文化产业投资和金融服务五大板块。

除基础设施项目外，外高桥集团股份和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海市浦东新区外高桥区域的仓储物流项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

外高桥集团股份（含子公司）经营的同类资产具体情况详见本尽调报告第三

章“业务参与人”之“二、基础设施运营管理机构”之“（一）运营管理统筹机构”之“3、与基础资产相关的业务情况”。

（二）运营管理机构业务情况

外高桥集团股份和外联发商务咨询分别作为本基金和基础设施项目的运营管理统筹机构和运营管理实施机构，为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。运营管理机构运营管理的位于上海市浦东新区外高桥区域的仓储物流项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

运营管理统筹机构外高桥集团股份（含子公司）运营管理的同类项目详见尽调报告第三章“业务参与人”之“二、基础设施运营管理机构”之“（一）运营管理统筹机构”之“3、与基础资产相关的业务情况”。

外联发商务咨询公司运营管理的同类资产具体情况详见本尽调报告第三章“业务参与人”之“二、基础设施运营管理机构”之“（二）运营管理实施机构”之“3、与基础资产相关的业务情况”。

运营管理统筹机构外高桥集团股份的利益冲突情况说明详见本章节“（一）原始权益人业务情况”。

（三）利益冲突防范措施

1、运营管理机构

运营管理机构将严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

本基金针对与运营管理机构可能存在的利益冲突采取了如下防范措施：

（1）在基金管理人、项目公司和运营管理机构等相关方签署的《运营管理协议》中约定，运营管理机构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。在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露运营管理机构与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

（2）运营管理实施机构已就避免同业竞争事项出具承诺函，承诺如下：

“在本公司提供基础设施项目运营管理服务期间，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制基础设施项目公司资产，平等对待基础设施项目和本公司运营管理的其他相同或相似项目。物业租赁期限内，在承租人未违反租赁协议约定且承租人符合基础设施项目运营策略的情况下，本公司不会通过诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施基金利益。对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，在同等条件下以及尊重承租人意愿的前提下，本公司将给予基础设施项目享有优先获得该业务机会的权利，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基础设施基金的基金管理人认为可能严重影响基础设施基金份额持有人利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

运营管理统筹机构外高桥集团股份出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，详见本章节“（三）利益冲突的防范措施”之“2、原始权益人”。

2、原始权益人

为避免可能出现的利益冲突，在基础设施 REITs 存续期间，本基金的原始权益人将严格遵守相关法律法规的规定，控制与项目公司、基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，并及时披露与项目公司、基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

原始权益人已出具关于避免同业竞争的承诺函，承诺如下：

（1）在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据自身针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

（2）在基础设施基金的存续期间内，如本公司自身和/或实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出

现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（3）在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（四）关联交易

1、基础设施项目与原始权益人及关联方之间关联交易情况

表格76：关联方名称及关联关系

关联方名称	关联方关系
上海外高桥集团股份有限公司	母公司
上海外高桥物业管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发商务咨询有限公司	同受最终控股公司控制
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥集团财务有限公司	受同一母公司控制
上海外高桥保税区联合发展有限公司	受同一母公司控制
上海畅联国际物流股份有限公司	外高桥集团股份的联营企业
上海畅链进出口有限公司	外高桥集团股份联营企业的子公司
上海外高桥医药分销中心有限公司	外高桥集团股份的联营企业
李俊	法定代表人

2、关联交易情况

2021 年度-2023 年度及 2024 年 1-6 月，基础设施项目发生的关联交易明细如下：

（1）采购商品、接受劳务情况

表格77：采购商品、接受劳务的关联交易情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥物业管理有限公司	物业服务	5.52	77.65	118.09	123.34
上海外联发商务	运营管理费	234.07	236.79	-	-

咨询有限公司					

（2）关联租赁情况

关联租赁主要系基础设施项目向外高桥集团股份的关联方进行出租，具体明细如下：

表格78：关联租赁情况表

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益			
		2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海畅联国际物流股份有限公司	仓库	297.01	594.03	594.03	597.60
上海外高桥医药分销中心有限公司	仓库	182.21	362.24	362.26	365.02
上海畅链进出口有限公司	仓库	156.77	313.54	313.54	313.54

（3）其他关联交易情况

表格79：其他关联交易情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥集团财务有限公司	利息收入	39.37	1.75	-	-

（4）关联方应收应付款项

1）应收关联方款项

表格80：应收关联方款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
应收账款	上海外高桥医药分销中心有限公司	100.55	-	-	-
其他应收款	上海外高桥物业管理有限公司	64.72	-	-	-
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	-	1,681.14	-	-

货币资金	上海外高桥集团财务有限公司	4,333.45	4,977.18	-	-
货币资金-应收利息	上海外高桥集团财务有限公司	1.67	0.77	-	-

2）应付关联方款项

表格81：应付关联方款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付账款	上海外联发商务咨询有限公司	248.11	251.01	-	-
	上海外高桥物业管理有限公司	4.94	7.08	-	-
其他应付款	上海外高桥集团股份有限公司	58,501.67	-	-	-
	上海外高桥医药分销中心有限公司	94.69	94.69	94.69	94.69
	李俊	0.02	0.02	-	-
	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	-	81.01	-	-
预收账款	上海畅联国际物流股份有限公司	-	-	-	50.34
	上海畅链进出口有限公司	-	-	-	26.13
	上海外高桥医药分销中心有限公司	-	-	60.28	60.28

3、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，系项目公司正常运营、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。

4、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

2021 年度-2023 年度及 2024 年 1-6 月，前述关联方收入占营业收入的比重分别为 15.44%、19.04%、15.96%和 16.29%，占比较低。

（1）关联定价公允性

报告期内，基础设施项目关联租户为上海畅联国际物流股份有限公司、上海

外高桥医药分销中心有限公司和上海畅链进出口有限公司，3 家关联方承租部位均位于 W5-2 地块 1#仓库内。畅联股份租赁单价介于 1.21-1.27 元/平方米/天，医药分销公司租赁单价介于 1.30-1.31 元/平方米/天，畅链公司租赁单价介于 1.17-1.20 元/平方米/天，3 家平均租赁单价介于 1.23-1.26 元/平方米/天。

W5-2 地块 1#仓库内存在其他非关联方租户：上海乾昊物流有限公司租金单价为 1.31 元/平方米/天，上海外通国际物流有限公司租金单价为 1.32 元/平方米/天。整体来看，关联方租户的租金单价与非关联方租户差异在 10%以内，差异较小。

（2）关联定价约束机制

经过外联发公司内部综合评估，确定租赁基础价格为 1.30 元/平方米/天，租户以低于租赁基础价格承租时均需经过外联发公司的内部决策审批。关联方医药分销公司租金单价不低于租赁基础价格，畅链公司和畅联股份承租价格低于租赁基础价格 10%以内，已经过外联发公司内部决策会议审批通过，租赁价格具备合理性。

（3）基金合同生效后关联交易安排以及对基础设施项目的市场化运营的影响

1）物业管理服务安排

截至 2024 年 6 月 30 日，项目公司与外高桥物业管理有限公司签订了空置房管理合同，聘请外高桥物业管理有限公司对资产的空置部分进行管理，现行合同期限为 2023 年 7 月至 2024 年 12 月。

本基金基金合同生效后，本基金将聘请运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，但根据《运营管理协议》运营管理机构的义务不包括对空置房屋的管理，因此基金存续期间，项目公司将继续聘请外高桥物业管理有限公司为基础设施项目提供空置房屋管理服务。

2）运营管理服务安排

截至 2024 年 6 月 30 日，外高桥集团股份有限公司、项目公司与外联发商务咨询公司签订了委托运营管理协议，委托外联发商务咨询公司在 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日为物业资产提供资产管理和招商运营工作。

本基金基金合同生效后，上述相关管理服务协议及对应的服务将终止，同时

不再产生的相关费用，由基金管理人聘请外联发商务咨询公司和外高桥集团股份为运营管理机构，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

3）关联租赁安排

截至 2024 年 6 月 30 日，租户 C、租户 F 和租户 G 为关联方租户，关联方定价公允，租赁合同正常履行。

本基金基金合同生效后，上述关联方租赁情况仍将存在直至租约到期，到期后，若无续租安排，则由基金管理人聘请的运营管理机构进行招商工作。

综上，本基金当前关联交易系资产正常运营产生，具备合理性和必要性，关联定价公允。本基金将严格按照关联交易的相关规定执行，根据交易金额大小履行必要的审批程序，且需要定期披露关联交易情况，接受公众监督。预计该等关联交易不会影响基础设施项目未来市场化运营。

（五）结论

上述关联交易的交易方法系按照其内部治理文件执行。相关关联交易已经审计机构完成审计，经核查，上述关联交易符合法律法规及内部管理制度。

第三章 业务参与人

一、原始权益人基本情况

（一）基本情况

本项目原始权益人为上海外高桥集团股份有限公司，基本情况如下：

表格82：外高桥集团股份基本情况

注册名称	上海外高桥集团股份有限公司
英文名称	SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE GROUP CO., LTD.
法定代表人	俞勇
设立日期	1994 年 12 月 31 日
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号
注册资本	人民币 1,135,349,124 元
实缴资本	人民币 1,135,349,124 元
统一社会信用代码	91310000132226001W
企业类型	股份有限公司
股票简称	外高桥、外高 B 股
股票代码	600648、900912
联系地址	上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 B 座 10 楼
电话	021-51989181
传真	021-58680808
邮政编码	200137
网址	www.china-ftz.com
公司经营范围	合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务（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）。

（二）设立与历史沿革

1、设立情况

外高桥集团股份前身为上海市外高桥保税区开发公司。1992 年 5 月 19 日，经上海市建设委员会沪建经（92）第 435 号文批复同意，上海市外高桥保税区开发公司改制为上海市外高桥保税区开发股份有限公司。1992 年 5 月 28 日，经中

国人民银行上海分行沪人金股字（92）第 37 号文批准，公司向社会公众公开发行 A 股并上市交易（股票代码：600648，简称：外高桥）。1992 年 8 月 14 日由国家工商行政管理局颁发企业法人营业执照。公司当时注册资本为 28,000 万元，其中 1,000 万元为社会个人股票，另外 27,000 万元为上海市外高桥保税区开发公司投入。经大华会计师事务所出具的验资报告（华业字（92）第 253 号）查验，截至 1992 年 7 月 26 日，上海市外高桥保税区开发公司以原有资产作价人民币 27,000 万元投入，其中 24,000 万元为国家投资，3,000 万元为原法人投资，均经上海市国有资产管理局审核同意，同时上海市国有资产管理局出具沪国资（1992）255 号文对该部分资产评估报告予以确认，其中 22,936.62 万元为土地使用权，已完成国有资产产权变更手续。

2、历史沿革

表格83：外高桥集团股份历史沿革

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992 年 5 月	改制重组	1992 年 5 月 19 日，经上海市建设委员会沪建经（92）第 435 号文批复同意，上海市外高桥保税区开发公司改制为上海市外高桥保税区开发股份有限公司。
2	1992 年 5 月	A 股上市	1992 年 5 月 28 日，经中国人民银行上海分行沪人金股字（92）第 37 号文批准，公司向社会公众公开发行 A 股并上市交易（股票代码：600648，简称：外高桥）。
3	1993 年 7 月	B 股上市	1993 年 7 月 26 日，公司向境外投资人发行 8,500 万股外资股（B 股）并在上海证券交易所上市（股票代码：900912，简称：外高桥 B 股）。
4	1994 年 12 月	改名	1994 年 12 月 31 日，上海市外国投资工作委员会出具《关于“上海市外高桥保税区开发股份有限公司”转为中外股份有限公司及其公司章程的批复》（沪外资委批字（94）第 1633 号），审核同意“上海市外高桥保税区开发股份有限公司”转为中外股份有限公司，公司名称为上海外高桥保税区开发股份有限公司（即原始权益人曾用名）。
5	1995 年 12 月	经营范围变更	1995 年 12 月 11 日，经中华人民共和国对外贸易经济合作部核发的《关于同意上海市外高桥保税区开发股份有限公司经营国际货代业务的批复》（[1995]外经贸运函字第 187 号，1995 年 9 月 14 日核发），上海外高桥保税区开发股份有限公司经批准在原有经营范围中增加“承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、

			中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务”。
6	1999 年 6 月-8 月	送股	1999 年 6 月 9 日，中国证监会上海证券监管办公室向上海外高桥保税区开发股份有限公司出具《关于核准上海外高桥保税区开发股份有限公司利润分配方案的通知》（沪证司[1999]070 号），核准公司经合法程序通过的利润分配方案，即以公司一九九八年末总股本 61,575 万股为基数，按每 10:1 的比例向全体股东送红股，共计送 6,157.5 万股。经本次利润分配后，公司的股本总额为 67,732.5 万元。1999 年 8 月 3 日，上海市外国投资工作委员会同意上海外高桥保税区开发股份有限公司的注册资本由 61,575 万元人民币增至 67,732.5 万元人民币，其中：国家股为 39,600 万元人民币，占 58.47%；境内法人和自然人为 9,900 万元人民币，占 14.62%；境内上市外资股为 18,232.5 万元，占 26.91%。
7	2001 年 7 月-9 月	送股	2001 年 7 月 25 日，中国证监会上海证券监管办公室向上海外高桥保税区开发股份有限公司出具《关于核准上海外高桥保税区开发股份有限公司二零零零年度利润分配方案的通知》（沪证司[2001]087 号），核准公司以二零零零年末总股本 67,732.5 万股为基数，每 10 股派送 1 股红股，送股后总股本增至 74,505.75 万股。2001 年 8 月 17 日，上海市外国投资工作委员会审核同意公司股本总额由 67,732.5 万股增至 74,505.75 万股，其中：国家股为 43,560 万股，占 58.47%；法人股为 5,445 万股，占 7.31%；社会公众股（A 股）为 5,445 万股，占 7.31%；境内上市外资股（B 股）为 20,055.75 万股，占 26.91%。
8	2005 年 11 月-2006 年 2 月	股权分置改革	2005 年 11 月 28 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司第五届董事会关于受托办理公司股权分置改革事宜的决议》，公司董事会接受上海外高桥（集团）有限公司和上海市上投实业投资有限公司的委托，办理公司股权分置改革事宜。 2005 年 12 月 14 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司关于股权分置改革方案沟通协商情况暨调整股权分置改革方案的公告》以及《上海外高桥保税区开发股份有限公司股权分置改革说明书（修订稿）》，上海外高桥（集团）有限公司和上海市上投实业投资有限公司，按其各自持有的股份比例向 A 股流通股股东支付对价，以换取其持有的非流通股股份的 A 股市场上市流通权。 2006 年 1 月 13 日，公司股东表决通过《股权分置改革方案》。

			2006 年 1 月 24 日，中华人民共和国商务部核发《商务部关于同意上海外高桥保税区开发股份有限公司股权转让的批复》（商资批[2006]311 号），批准同意公司非流通股股东上海外高桥（集团）有限公司将 18,392,000 股转让给社会公众流通股股东，上海市上投实业投资有限公司将 2,299,000 股转让给社会公众流通股股东。 2006 年 2 月 9 日，上海证券交易所下发《关于实施上海外高桥保税区开发股份有限公司股权分置改革方案的通知》（上证上字[2006]76 号），同意公司实施股权分置改革方案。
9	2006 年 7 月	经营范围变更	公司经营范围变更为：合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。
10	2008 年 6 月-2009 年 3 月	定增	2008 年 6 月 10 日，上海市国有资产监督管理委员会下发《关于上海外高桥保税区开发股份有限公司定向增发股份有关问题的批复》（沪国资委产[2008]324 号），同意上海外高桥保税区开发股份有限公司董事会提出的分别向上海外高桥（集团）有限公司和上海东兴投资控股发展公司定向增发 214,919,116 股和 50,804,327 股人民币普通股，以购买上海外高桥（集团）有限公司持有的上海外高桥保税区联合发展有限公司 38.17%股权、上海市外高桥保税区三联发展有限公司 80%股权和上海东兴投资控股发展公司持有的上海外高桥保税区联合发展有限公司 41.65%股权。 2008 年 6 月 21 日，该事项由公司股东大会审议通过。 2008 年 11 月 26 日和 2009 年 1 月 21 日，经证监会和上海市商务委员会核发，同意公司通过向上海外高桥（集团）有限公司、上海东兴投资控股发展公司定向增发人民币普通股购买相关资产。定增完成后，公司总股数由 74,505.75 万股增至 101,078.0943 万股，注册资本由 74,505.75 万元人民币增至 101,078.0943 万元人民币，公司类型变更为股份有限公司（中外合资、上市）外资比例低于 25%。
11	2014 年 3 月	增资	2014 年 3 月 13 日，中国证券监督管理委员会核发《关于核准上海外高桥保税区开发股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]292 号），核准公司非公开发行不超过 26,732 万股新股。
12	2014 年 7 月	增资	2014 年 7 月 17 日，根据中国（上海）自由贸易试验区管理委员会核发的《关于同意上海外高桥保税区开发股份有限公司增资及修改章程条款的批复》（中（沪）自贸管经贸

			管[2014]186 号），同意公司注册资本由 1,010,780,943 元人民币变更为 1,135,349,124 元人民币。
13	2015 年 9 月	更名	2015 年 9 月 2 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司 2015 年第一次临时股东大会决议》，同意将公司中文名称“上海外高桥保税区开发股份有限公司”变更为“上海外高桥集团股份有限公司”，英文名称“SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD”变更为“SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE GROUP CO., LTD”；公司章程相应修订。 2015 年 9 月 8 日，原始权益人取得《中国（上海）自由贸易试验区外商投资企业备案证明》（备案号 No.BSQ015154），企业名称为“上海外高桥集团股份有限公司”。 2015 年 9 月 11 日，上海市工商行政管理局对上海外高桥保税区开发股份有限公司的名称准予变更登记；同日，原始权益人取得更新后的《营业执照》（注册号：310000400104677），名称变更为“上海外高桥集团股份有限公司”。
14	2018 年 3 月	经营范围变更	2018 年 3 月 29 日，公司经营范围变更为如下内容并完成备案： 合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务。【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】
15	2018 年 6 月	公司章程调整	2018 年 6 月，公司依法通过 2018 年 6 月章程修正案：根据《中国共产党章程》的规定，在原始权益人的公司章程中增设了有关党组织机构设置与人员配置，加强党的领导和完善公司治理等相关规定。
16	2023 年 5 月	公司章程调整	2023 年 5 月，根据《公司法（2018 年 10 月）》、《上海证券交易所股票上市规则（2023 年 2 月）》、《上市公司章程指引（2022 年 1 月）》以及《上市公司股份回购规则（2022 年 1 月）》、《上市公司证券发行注册管理办法（2023 年 2 月）》等法律、行政法规、规范性文件的规定，公司第十届董事会第二十三次会议审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》。

截至 2024 年 6 月 30 日，外高桥集团股份注册资本为 113,534.91 万元，已

全部缴足，法定代表人为俞勇，注册地址为中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号，统一社会信用代码为 91310000132226001W。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1、股权结构

截至 2024 年 6 月 30 日，原始权益人的控股股东为上海外高桥资产管理有限公司（以下简称“外高桥资管”）。控股股东系由浦东新区人民政府授权上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（以下简称“浦东新区国资委”）履行出资人职责的国有独资公司。外高桥集团股份全部持股单位如下表所示：

表格84：外高桥集团股份全部持股单位

股东名称	持股总数（股）	持股比例
上海外高桥资产管理有限公司	545,359,660	48.03%
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	56,767,456	5.00%
陈丽钦	22,930,713	2.02%
刘明星	15,708,888	1.38%
林燕	15,696,844	1.38%
刘丽云	14,921,000	1.31%
刘明院	13,749,339	1.21%
鑫益（香港）投资有限公司	13,549,828	1.19%
中国长城资产管理股份有限公司	13,195,454	1.16%
香港中央结算有限公司	6,367,558	0.56%
其他股东	417,102,384	36.74%
合　计	**1,135,349,124**	**100.00%**

2、控股股东情况

公司名称：上海外高桥资产管理有限公司

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区基隆路 6 号 1801 室

成立日期：1992 年 12 月 10 日

法定代表人：俞勇

注册资本：130,050.76 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：对国有资产经营管理，实业投资，区内房地产开发经营，国内贸易（除专项规定），区内贸易，外商投资项目咨询，保税区与境外之间的贸易。【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】

外高桥资管成立于 1992 年 12 月 10 日，注册资本 130,050.76 万元，由上海浦东创新投资发展（集团）有限公司（曾用名：上海浦东投资控股（集团）有限公司）单独出资，主要负责保税区及周边相关土地等国有资产的投资、经营和管理，充分发挥保税区的区位优势和政策优势，以 10 平方公里的保税区规划用地、1.03 平方公里的外高桥港综合保税区、2.73 平方公里的外高桥物流园区二期、1.67 平方公里的外高桥南块主题产业园区、5.00 平方公里的启东产业园区区域的综合开发及周边相关地块（包括森兰项目和高桥新城项目）的房地产开发和经营为主业，同时承担着保税区及功能区域开发建设、功能推进的主要任务及有关配套，并大力拓展现代物流、保税加工、国际贸易三大功能。

截至 2023 年末，外高桥资管资产总额 7,864,419.57 万元，所有者权益 2,601,586.78 万元，2023 年度公司实现营业总收入 1,087,722.20 万元，营业利润 109,818.86 万元，净利润 79,988.55 万元。

截至 2024 年 6 月末，外高桥资管资产总额 7,760,227.66 万元，所有者权益 2,614,672.66 万元，2024 年 1-6 月公司实现营业总收入 396,834.96 万元，营业利润 32,446.19 万元，净利润 13,132.00 万元。

3、实际控制人基本情况

截至 2024 年 6 月 30 日，浦东新区国资委直接持有外高桥资管 100%股权，是外高桥集团股份的实际控制人。

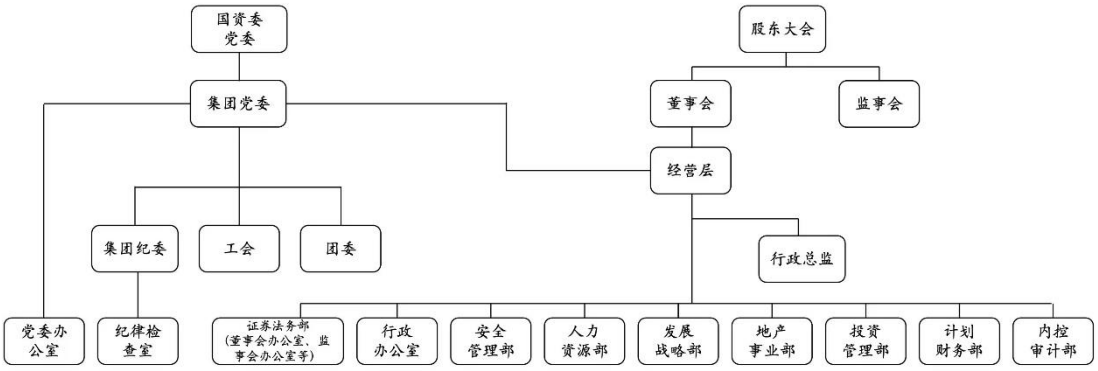
截至 2024 年 6 月 30 日，原始权益人控股股东和实际控制人持有的股权不存在被质押或其他有争议的情形。

（四）组织架构、治理结构及内部控制情况

1、组织架构

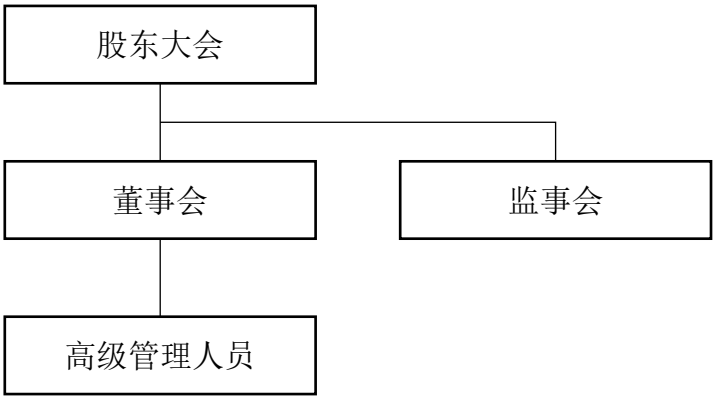
截至 2024 年 6 月末，外高桥集团股份组织结构如下图：

图38：外高桥集团股份组织结构



2、治理结构

原始权益人的法人治理结构由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成。董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，董事会对股东大会负责；监事会由 5 名监事组成，设监事会主席 1 名，监事会主席召集和主持监事会会议；公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘，负责公司日常经营管理工作。公司治理结构如下图：



（1）股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

1）审议批准公司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，审议批准有关董事、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）审议公司年度报告；

7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

9）审议批准发行公司债券事项；

10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

11）对修改章程作出决议；

12）审议批准公司聘用、解聘会计师事务所事项；

13）审议批准章程第四十二条规定的担保事项；

14）审议批准章程第四十三条规定的财务资助事项；

15）审议批准章程第四十四条规定的重大交易事项；

16）对公司在一年内购买、出售非日常经营相关的重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项作出决议；

17）审议批准变更募集资金用途事项；

18）对股权激励计划和员工持股计划作出决议；

19）审议批准所属子公司首次公开发行股票并上市的具体方案；

20）审议批准所属子公司重组上市的具体方案；

21）除法律、行政法规及章程另有规定外，审议公司与关联人发生的交易金额（包括承担的债务和费用）在三千万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值百分之五以上的关联交易；

22）审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

（2）董事会

原始权益人设立董事会，对股东大会负责，董事会由 9 名董事组成，设董事长一人。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不得无故解除其职务。

董事会行使下列职权：

1）负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；

2）执行股东大会决议；

3）审议批准公司的经营计划和投资方案；

4）审议批准除发行公司债券以外的公司年度债务融资额度以及与自身融资相关的资产抵押事项；

5）拟订公司年度财务预算方案、决算方案；

6）拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7）拟订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

8）拟订公司重大收购、因章程第二十四条第一款第（一）项、第（二）项规定的情形收购本公司股票或者合并、分立和解散及变更公司形式的方案；

9）审议批准公司因章程第二十四条第一款第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购公司股份事宜；

10）除法律、行政法规及章程另有规定外，审议批准与关联自然人之间发生的交易金额在三十万元人民币以上的关联交易（提供担保除外）；

11）除法律、行政法规及章程另有规定外，审议批准与关联法人之间发生的交易金额（包括承担的债务和费用）在三百万元人民币以上，并且达到公司最近一期经审计净资产绝对值百分之零点五以上的关联交易（提供担保除外）；

12）审议批准公司内部管理机构的设置；

13）审议批准聘任或者解聘公司总经理、副总经理、董事会秘书等其他高级管理人员，并审议批准其报酬事项和奖惩事项；

14）审议批准公司的基本管理制度；

15）拟订章程的修改方案；

16）管理公司信息披露事项；

17）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

18）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

19）审议批准公司除股东大会权限以外的对外担保事项；

20）审议批准公司除股东大会权限以外的财务资助事项；

21）审议批准公司除股东大会权限以外的第四十四条所涉的重大交易事项；

22）审议批准与日常经营相关的资产收购或出售事项，该资产包括但不限于原材料、土地使用权、在建工程、厂房住宅商业物业等与日常经营相关的资产；

23）审议批准坏帐核销、资产损毁；

24）法律、行政法规、部门规章或章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

（3）监事会

原始权益人设监事会，由 5 名监事组成，设监事会主席一名，可以设监事会副主席一名，监事由股东代表和公司职工代表担任。公司职工代表担任的监事不得少于监事人数的三分之一。监事每届任期三年。股东担任的监事由股东大会选举或更换，职工担任的监事由公司职工民主选举产生或更换，监事连选可以连任。

监事会行使以下职权：

1）对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2）检查公司的财务；

3）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、章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

4）当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；

5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会；

6）向股东大会会议提出提案；

7）依照《公司法》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8）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、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

9）章程规定或股东大会授予的其他职权。

（4）总经理

原始权益人设总经理 1 名，总经理任期三年，总经理可以连任，由董事会聘任或解聘。董事可受聘兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员，但兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员职务的董事不得超过公司董事总数的二分之一。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

1）实施股东大会和董事会决议，并向董事会提出实施报告；

2）全面负责公司日常行政、业务、财务工作；

3）拟订公司发展规划、年度经营计划和年度财务预决算方案、税后利润分

配方案和弥补亏损方案、职工工资福利待遇、升降级、聘用或解聘、辞退以及红利分配方案、向董事会提交年度工作报告；

4）提出公司机构人员的设置方案。提出副总经理和其他部门经理以上高级管理人员的人选。聘免公司一般管理人员；

5）拟订公司管理制度；

6）董事会授权总经理进行日常经营中的各类资产和资金运作。公司总经理室的投资权限为在董事会年度投资计划范围内，单项交易金额不超过人民币5,000 万元，但担保决议需提交董事会审议。

7）根据需要提议召开董事会会议。

3、主要部门职能

原始权益人内部设有党委办公室（工会办）、纪律检查室、证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）、行政办公室、安全管理部、人力资源部、发展战略部、地产事业部、投资管理部、计划财务部和内控审计部。各主要部门职能介绍如下：

（1）党委办公室（工会办）

作为集团党委的工作部门，党委办公室（工会办）围绕集团发展战略，贯彻落实党的路线方针政策和上级党组织的要求，统筹推进国有企业党的建设，落实集团党委的各项工作部署，牵头“四个责任制”考核体系建设，指导集团的基层党建和群团工作，以高质量党建推动集团发展。

（2）纪律检查室

纪律检查室是在集团党委、纪委领导下，负责协调推进全面从严治党、加强党风建设和反腐败工作，执行和维护党的纪律，开展监督、执纪、问责，落实党风廉政制度建设，推进党风廉政宣传教育。

（3）证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）

证券法务部的职能是根据上市公司治理规范和企业依法合规经营要求，以防范公司经营风险为目标，负责集团证券事务、法律事务、合规管理等职能工作。

（4）行政办公室

行政办公室的职能是按照集团整体发展战略，落实各项行政事务管理、综合协调工作，负责集团公文处理、安全生产、综合治理、信息化管理、综合服务、

保密管理、档案管理及证照管理等，围绕集团中心工作做好各项服务保障。

（5）安全管理部

安全管理部的职能是贯彻执行国家有关安全生产、综合治理的法律法规，按照集团整体发展战略，认真落实上级部门布置的安全生产工作任务，负责集团安全生产综合管理与社会综合治理等工作。

（6）人力资源部

人力资源部的职能是根据集团整体发展战略，负责招聘、配置、培训、选拔、激励、考核各类人才，制定并实施各项薪酬福利政策，建立员工职业生涯规划，构建符合集团发展需要、合法合规的人力资源管理和开发体系。

（7）发展战略部

发展战略部的职能是根据集团整体定位，负责发展战略研究、招商引资管理、重点客户维护、重点项目推进、相关数据统计分析、课题研究等工作，制定并实施各项符合集团发展需要、符合相关法律、法规与产业政策的战略、招商与客户管理办法与管理体系。

（8）地产事业部

在集团发展战略指导下，地产事业部承担土地资源的规划、利用、开发和建设管理工作，承担土地和物业资产的管理工作，参与土地和物业资源的拓展工作，旨在有效控制开发建设成本、优化资产配置、提升资产效益。

（9）投资管理部

投资管理部是集团负责对外投资的综合经营管理部门，负责制定集团股权投资、证券投资、企业改制、资产评估等管理制度，组织实施集团直接投资或负责的投资项目、资产重组、资本运作等经营活动，通过有效的管控实现集团对外投资的规范和高效运营。

（10）计划财务部

计划财务部负责集团会计核算、财务报告、预算管理、财务分析和资金管理工作，维护集团财务管理体系的有效运营，保障资金安全，为集团提供管理、决策支持。

（11）内控审计部

内控审计部负责对集团内部控制有效性开展检查、测试、评价和监督工作，

促进集团完善内部控制和风险管理体系；负责在集团内开展审计监督、稽查复核和咨询评价工作，促进集团提高经营管理水平和风险防范能力。

4、内控制度情况

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目标是：合理保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高公司的经营效率和效果，促进实现公司的发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

原始权益人不断强化内部管理制度的建设，逐步建立了包括预算管理、长期投资管理、资金、账户管理、会计核算和资产核销管理、担保、融资管理、经营性固定资产投资和处置（不含投资企业）、非经营性固定资产管理（不含投资企业）、工程建设与采购管理、干部人事管理、成本项目控制管理、关联交易内控等若干制度。

（五）业务情况

1、主营业务

外高桥集团股份成立后，经过不断的业务梳理整合，主要承担外高桥保税区及周边区域的开发建设、招商稳商、功能推进和运营服务等。目前公司主要负责外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区（二期）及其功能配套区域——森兰外高桥的综合开发与经营。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，原始权益人主营业务包括区域开发（商业房产租赁、工业房产租赁和转让出售业务）、物流贸易服务和其他业务（制造业和服务业等），各业务营业收入构成情况如下表所示：

表格85：原始权益人近三年及一期各业务板块收入构成

单位：亿元，%

项目	2024 年 1-6 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业房产租赁	1.78	6.58	3.36	4.39	2.78	3.03	4.01	4.58
工业房产租赁	7.24	26.69	14.40	18.81	11.48	12.52	13.19	15.07
转让出售业务	0.47	1.74	16.91	22.08	29.26	31.91	17.09	19.52
物流贸易服务	12.09	44.59	29.92	39.09	33.73	36.79	37.23	42.52

制造业	1.67	6.17	4.20	5.48	6.52	7.11	6.82	7.79
服务业	3.08	11.37	6.52	8.51	6.49	7.08	7.80	8.91
金融业	0.78	2.86	1.25	1.63	1.43	1.56	1.41	1.61
合计	**27.12**	**100.00**	**76.55**	**100.00**	**91.69**	**100.00**	**87.55**	**100.00**

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，原始权益人的主营业务收入（包括金融业收入）分别为 87.55 亿元、91.69 亿元、76.55 亿元及 27.12 亿元。其中：物流贸易服务业务收入分别为 37.23 亿元、33.73 亿元、29.92 亿元和 12.09 亿元，占主营业务收入比例分别为 42.52%、36.79%、39.09%和 44.59%，是原始权益人最主要的收入来源，公司物流贸易业务主要包括进出口贸易业务、进出口代理业务以及物流业务。工业房产租赁分别为 13.19 亿元、11.48 亿元、14.40 亿元和 7.24 亿元，占主营业务收入比例分别为 15.07%、12.52%、18.81%和 26.69%，是原始权益人稳定的收入来源之一。商业房产租赁分别为 4.01 亿元、2.78 亿元、3.36 亿元和 1.78 亿元，占主营业务收入比例分别为 4.58%、3.03%、4.39%和 6.58%。

2、行业地位及竞争优势

（1）行业地位

外高桥保税区于 1990 年 6 月经国务院批准设立，同年 9 月正式启动，是全国启动最早、规模最大的保税区。开发建设 20 年来，经济增加值、工业产值、进出口贸易额、海关及税务部门税收收入和企业销售经营收入等主要经济指标均保持较快增长。2013 年 7 月 3 日，《中国（上海）自由贸易试验区总体方案》获国务院常务会议通过，这是我国从新一轮改革开放的战略高度，布局上海自贸区的试点改革。原始权益人作为自贸区直接组成部分，未来将直接受益于自贸区相关配套政策，有利于公司商业地产价值、物业出租率的提升，以及物流和贸易业务的稳定发展。

上海外高桥保税区是全国第一个保税区，是全国首个“国家进口贸易促进创新示范区”和上海国际航运、贸易中心的重要载体。上海自贸区挂牌成立后进一步提升了上海外高桥保税区的商住和工业用地价值。随着上海自贸区的成立，外高桥保税区迎来了“二次开发”，产业升级、金融政策放开、服务业准入使得物业需求上升。目前，外高桥的剩余土地供应有限，新增土地主要依靠二次开发等旧有土地更新，这将使区域内拥有土地或者房产的企业受益。上海自贸区挂牌成立后还直接带动了区内物流贸易业务发展，进一步吸引了全球 500 强跨国企业总

部和营运中心陆续入驻区内，推动区内金融、贸易平台的形成，预计将进一步促进该区域贸易、产业、金融、人口和消费的升级，直接带动该区域的转口贸易、离岸贸易和离岸金融的持续发展。

（2）竞争优势

1）企业资源丰富

经过三十多年的发展，外高桥积累了数量庞大的企业资源，截止 2023 年末，自贸区保税区域注册企业 2.3 万余家，公司与大量企业维持了良好持续的合作关系，是公司持续稳定发展的宝贵资源。

2）发展空间潜力大

经过三十年的开发运营，目前集团持有各类物业近 500 万平方米，其中产业物业约 380 万平方米。近年来，外高桥聚焦“前沿、科技、智能”三个赛道，保持对产业物业开发的持续投入，今明两年改建产业物业 70 万平方米、新建 23 万平方米，其中，12 万平方米的外高桥新展城新园将于今年交付投用，15 万平方米的创世谷·外高桥生命科学产业园和 13 万平方米的外高桥大健康创新产业园也将在两三年内竣工交付，届时经济效益、空间品质、产业业态将同步实现明显提升。同时，参与周边“三高”地区老工业园区转型，产业用地供应的机会多，为集团深耕外高桥提供了充足的发展空间。

3）营商环境优越

基于贸易自由化便利化优势，公司为客户提供了全产业链集成服务，帮助客户降低运营成本，提升运营效率，同时也为公司贡献了专业贸易服务收入。

4）团队专业度高

集团的专业团队在产业开发、建设、运营、招商、服务等领域有着领先全国的丰富经验，这也是当前公司重要的竞争优势。

5）品牌影响力大

外高桥已在全国范围形成了独特的品牌影响力，是国内自贸区学习效仿的优秀案例，为公司的管理服务输出打下坚实的基础。

（六）财务情况

本报告引用的财务数据来源于外高桥集团股份 2021 年、2022 年和 2023 年经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告以及未经审计的 2024 年半年度财务报告。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）已对原始权益人 2021-2023 年合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（致同审字（2022）第 310A004813 号、致同审字（2023）第 310A009663 号和致同审字（2024）第 310A013942 号）。原始权益人 2024 年半年度财务报表未经审计。

1、财务情况

表格86：原始权益人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产				
货币资金	394,073.76	701,571.76	705,836.39	763,164.51
交易性金融资产	41,315.78	41,468.75	1.22	190,440.01
应收票据及应收账款	68,810.97	69,289.99	78,821.31	83,827.26
其中：应收票据	-	-	-	-
应收账款	68,810.97	69,289.99	78,821.31	83,827.26
应收款项融资	4,028.23	5,089.77	8,935.25	-
预付款项	2,951.93	77,655.10	5,382.09	4,653.63
其他应收款	60,359.28	55,456.43	42,086.16	62,609.98
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	5,654.39	5,654.39	-	378.79
存货	1,323,086.42	1,321,375.31	1,228,880.99	1,079,468.40
持有待售资产	250.00	250.00	9,958.85	250.00
其他流动资产	67,149.24	46,838.19	6,011.96	6,862.20
流动资产合计	**1,962,025.61**	**2,318,995.29**	**2,085,914.22**	**2,191,275.99**
非流动资产			-	-
发放贷款及垫款	91,228.49	33,757.96	17,373.54	21,473.39
长期股权投资	178,585.85	88,750.00	88,522.70	103,711.94
其他权益工具投资	120.32	138.44	100.67	124.89
其他非流动金融资产	65,290.07	65,214.21	51,035.07	42,543.18
投资性房地产	1,945,580.43	1,792,917.12	1,704,704.23	1,750,785.32

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
固定资产	64,744.48	65,931.81	78,603.33	76,524.10
在建工程	92.04	458.38	142.78	3,286.02
使用权资产	20,186.62	20,709.41	16,167.58	12,517.53
无形资产	4,267.97	4,660.27	21,813.16	6,060.91
长期待摊费用	7,740.55	7,641.19	8,174.77	8,283.78
递延所得税资产	65,073.36	64,627.80	96,473.81	94,295.03
其他非流动资产	928.70	538.60	-	-
非流动资产合计	**2,443,838.87**	**2,145,345.21**	**2,083,111.64**	**2,119,606.10**
资产总计	**4,405,864.48**	**4,464,340.50**	**4,169,025.87**	**4,310,882.09**
流动负债				
短期借款	838,499.27	723,404.88	707,919.47	608,631.15
吸收存款及同业存款	257,044.86	399,012.76	162,833.43	131,524.37
应付票据及应付账款	254,400.77	274,701.87	287,456.92	312,147.15
预收款项	13,531.87	15,034.66	11,308.63	12,888.48
合同负债	139,149.03	92,765.18	142,175.42	325,540.79
应付职工薪酬	13,098.91	16,162.04	15,449.14	14,812.92
应交税费	49,172.92	235,013.97	359,769.19	323,899.61
其他应付款	103,064.80	100,466.80	104,498.26	105,719.16
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	86.82	86.82	134.02	465.95
一年内到期的非流动负债	197,897.77	104,286.85	202,502.85	76,604.56
其他流动负债	107,182.81	105,268.00	104,096.77	126,478.40
流动负债合计	**1,973,043.02**	**2,066,117.01**	**2,098,010.08**	**2,038,246.57**
非流动负债				
长期借款	498,455.85	472,885.63	237,148.86	454,685.42
应付债券	529,817.11	539,717.25	499,591.45	509,610.48
租赁负债	16,710.67	17,207.06	14,070.77	7,553.77
长期应付款	65,651.05	66,530.11	73,328.54	81,528.02

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
预计负债	1,560.31	4,012.94	4,699.80	4,274.36
递延收益	11,518.84	13,002.60	12,384.97	17,889.94
递延所得税负债	192.19	195.49	213.59	271.87
非流动负债合计	**1,123,906.02**	**1,113,551.08**	**841,437.99**	**1,075,813.85**
负债合计	**3,096,949.04**	**3,179,668.09**	**2,939,448.06**	**3,114,060.42**
股东权益				
股本	113,534.91	113,534.91	113,534.91	113,534.91
资本公积	358,425.67	358,425.67	358,936.33	359,029.63
其他综合收益	-445.30	-463.46	-607.06	-812.90
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	108,422.98	108,422.98	101,785.39	88,631.63
△一般风险准备	2,903.10	2,903.10	2,452.43	2,452.43
未分配利润	685,686.80	671,538.80	623,281.71	606,066.86
归属于母公司股东权益合计	1,268,528.17	1,254,362.01	1,199,383.71	1,168,902.55
少数股东权益	40,387.28	30,310.40	30,194.09	27,919.12
股东权益合计	**1,308,915.44**	**1,284,672.41**	**1,229,577.81**	**1,196,821.67**
负债及股东权益合计	**4,405,864.48**	**4,464,340.50**	**4,169,025.87**	**4,310,882.09**

表格87：原始权益人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**272,157.99**	**769,367.92**	**920,117.30**	**888,422.74**
其中：营业收入	264,397.15	756,881.01	905,828.46	874,350.18
△利息收入	7,747.23	12,455.29	14,275.81	14,072.56
△手续费及佣金收入	13.61	31.62	13.03	-
二、营业总成本	**251,701.77**	**676,662.31**	**800,344.07**	**775,874.49**
其中:营业成本	182,003.11	488,058.18	600,442.14	599,916.93

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
△利息支出	2,356.10	4,470.62	2,773.90	2,324.46
△手续费及佣金支出	1.68	12.95	3.99	7.42
税金及附加	11,382.02	57,004.84	65,668.25	44,858.03
销售费用	13,432.22	31,396.54	25,937.09	27,056.25
管理费用	19,656.20	49,997.59	52,434.68	49,175.04
研发费用	1,107.21	2,586.23	2,420.32	2,452.54
财务费用	21,763.23	43,135.36	50,663.70	50,083.82
加：其他收益	2,754.93	9,817.12	10,495.69	9,646.53
投资收益（损失以“－”号填列）	1,080.41	9,544.45	48,794.30	12,669.70
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-	7,292.95	539.97	-3,058.22
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-1,711.65	2,812.19	-14,608.27	-866.60
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	993.82	2,237.48	489.59	583.05
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-134.06	-709.36	-2,853.62
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	45.69	143.25	232.60	30.28
汇兑收益（损失以“－”号填列）	28.01	86.77	343.58	-77.29
三、营业利润	**23,647.43**	**117,212.81**	**164,811.35**	**131,680.30**
加:营业外收入	2,574.27	8,541.91	2,832.83	4,276.62
减：营业外支出	182.66	530.87	1,258.85	2,274.24
四、利润总额	**26,039.04**	**125,223.85**	**166,385.33**	**133,682.68**
减：所得税费用	11,276.52	31,142.15	40,930.91	38,640.95
五、净利润	**14,762.52**	**94,081.71**	**125,454.42**	**95,041.73**
（一）按经营持续性分类：				

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	14,762.52	94,081.71	125,454.42	95,041.73
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	614.52	1,269.83	1,374.09	1,330.84
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	14,148.00	92,811.87	124,080.33	93,710.89
六、其他综合收益的税后净额	**18.16**	**143.61**	**205.84**	**-109.82**

表格88：原始权益人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	337,273.84	783,441.71	794,178.49	1,144,006.07
客户存款和同业存放款项净增加额	-	235,600.71	31,309.06	-
客户贷款及垫款净减少额	-	-22,454.63	3,997.20	-
存放中央银行和同业款项净减少额	8,001.23	1,562.90-	-	964.71
收取利息、手续费及佣金的现金	7,727.56	12,486.91	16,998.07	10,967.20
收到的税费返还	9,642.37	19,661.59	19,346.16	21,687.10
收到其他与经营活动有关的现金	24,006.70	34,336.76	28,219.65	55,879.12
经营活动现金流入小计	**386,651.70**	**1,087,090.59**	**894,048.63**	**1,233,504.20**
购买商品、接受劳务支付的现金	242,420.28	658,140.59	806,086.13	555,318.10
客户贷款及垫款净增加额	58,910.00	16,804.17	-	6,831.42
客户存款和同业存放款项净减少额	141,926.90	-	-	31,284.66
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	2,731.84	-
支付利息、手续费及佣金的现金	2,708.29	4,483.57	2,777.89	2,331.88

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	44,233.54	98,660.81	99,215.60	98,917.43
支付的各项税费	231,335.27	235,329.04	125,730.43	127,750.93
支付其他与经营活动有关的现金	34,599.51	27,529.57	28,486.67	57,726.14
经营活动现金流出小计	**756,133.79**	**1,040,947.75**	**1,065,028.56**	**880,160.56**
经营活动产生的现金流量净额	**-369,482.09**	**46,142.83**	**-170,979.93**	**353,343.64**
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-
收回投资收到的现金	10,570.92	280,590.84	1,015,906.32	505,635.12
取得投资收益收到的现金	385.73	5,829.93	13,047.61	8,754.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	283.73	201.72	134.75	73.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	62,659.74	-
收到其他与投资活动有关的现金	300.25	3,841.82	630.28	2,512.25
投资活动现金流入小计	**11,540.62**	**290,464.31**	**1,092,378.71**	**516,975.32**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,091.27	91,966.85	41,781.65	9,825.57
投资支付的现金	24,507.50	337,000.00	833,002.98	666,120.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12,482.58	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,800.00	120.00
投资活动现金流出小计	**63,081.34**	**428,966.85**	**876,584.63**	**676,065.57**
投资活动产生的现金流量净额	**-51,540.72**	**-138,502.54**	**215,794.08**	**-159,090.25**
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
吸收投资收到的现金	10,000.00	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	898,598.62	1,136,596.77	888,178.06	925,259.55
发行债券收到的现金	189,895.00	349,745.00	290,000.00	60,000.00

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
筹资活动现金流入小计	**1,098,493.62**	**1,486,341.77**	**1,178,178.06**	**985,259.55**
偿还债务支付的现金	859,864.17	1,298,224.32	1,118,497.92	947,685.14
发生筹资费用所支付的现金	-	14,604.52	-	660.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,479.20	95,842.38	155,623.34	87,222.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	1,200.73	1,161.61	4,129.33
支付其他与筹资活动有关的现金	81,932.48	3,637.13	7,138.56	6,868.28
筹资活动现金流出小计	**977,275.85**	**1,397,703.82**	**1,281,259.82**	**1,042,436.31**
筹资活动产生的现金流量净额	**121,217.77**	**88,637.95**	**-103,081.76**	**-57,176.76**
四、汇率变动对现金的影响	**158.17**	**240.98**	**912.21**	**21.39**
五、现金及现金等价物净增加额	**-299,646.87**	**-3,480.78**	**-57,355.41**	**137,098.02**
加：期初现金及现金等价物的余额	658,342.82	661,823.59	719,179.00	582,080.98
六、期末现金及现金等价物余额	**358,695.95**	**658,342.82**	**661,823.59**	**719,179.00**

2、财务分析

（1）资产分析

表格89：原始权益人资产结构分析表

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产								
货币资金	394,073.76	8.94	701,571.76	15.72	705,836.39	16.93	763,164.51	17.70
交易性金融资产	41,315.78	0.94	41,468.75	0.93	1.22	0.00	190,440.01	4.42
应收账款	68,810.97	1.56	69,289.99	1.55	78,821.31	1.89	83,827.26	1.94
预付款项	2,951.93	0.07	77,655.10	1.74	5,382.09	0.13	4,653.63	0.11
其他应收款	60,359.28	1.37	55,456.43	1.24	42,086.16	1.01	62,609.98	1.45
存货	1,323,086.42	30.03	1,321,375.31	29.60	1,228,880.99	29.48	1,079,468.40	25.04
持有待售资产	250.00	0.01	250.00	0.01	9,958.85	0.24	250.00	0.01

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产	67,149.24	1.52	46,838.19	1.05	6,011.96	0.14	6,862.20	0.16
流动资产合计	**1,962,025.61**	**44.53**	**2,318,995.29**	**51.94**	**2,085,914.22**	**50.03**	**2,191,275.99**	**50.83**
非流动资产								
发放贷款及垫款	91,228.49	2.07	33,757.96	0.76	17,373.54	0.42	21,473.39	0.50
长期股权投资	178,585.85	4.05	88,750.00	1.99	88,522.70	2.12	103,711.94	2.41
其他非流动金融资产	65,290.07	1.48	65,214.21	1.46	51,035.07	1.22	42,543.18	0.99
投资性房地产	1,945,580.43	44.16	1,792,917.12	40.16	1,704,704.23	40.89	1,750,785.32	40.61
固定资产	64,744.48	1.47	65,931.81	1.48	78,603.33	1.89	76,524.10	1.78
在建工程	92.04	0.00	458.38	0.01	142.78	-	3,286.02	0.08
使用权资产	20,186.62	0.46	20,709.41	0.46	16,167.58	0.39	12,517.53	0.29
无形资产	4,267.97	0.10	4,660.27	0.10	21,813.16	0.52	6,060.91	0.14
长期待摊费用	7,740.55	0.18	7,641.19	0.17	8,174.77	0.20	8,283.78	0.19
递延所得税资产	65,073.36	1.48	64,627.80	1.45	96,473.81	2.31	94,295.03	2.19
非流动资产合计	**2,443,838.87**	**55.47**	**2,145,345.21**	**48.06**	**2,083,111.64**	**49.97**	**2,119,606.10**	**49.17**
资产总计	**4,405,864.48**	**100.00**	**4,464,340.50**	**100.00**	**4,169,025.87**	**100.00**	**4,310,882.09**	**100.00**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，原始权益人资产总额分别为 4,310,882.09 万元、4,169,025.87 万元、4,464,340.50 万元和 4,405,864.48 万元，2021-2023 年总资产规模保持持续增长。

从资产结构来看，原始权益人流动资产占比较高，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动资产合计分别为 2,191,275.99 万元、2,085,914.22 万元、2,318,995.29 万元和 1,962,025.61 万元，占资产总额的比重分别为 50.83%、50.03%、51.94%和 44.53%，原始权益人流动资产主要包括存货、货币资金和应收账款。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，原始权益人非流动资产分别为 2,119,606.10 万元、2,083,111.64 万元、2,145,345.21 万元和 2,443,838.87 万元，占资产总额的比重分别为 49.17%、49.97%、48.06%和 55.47%，原始权益人非流动资产主要包括投资性房地产、长期股权投资、固定资产和递延所得税资产。

（2）负债分析

表格90：原始权益人负债结构分析表

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
短期借款	838,499.27	27.08	723,404.88	22.75	707,919.47	24.08	608,631.15	19.54
吸收存款及同业存款	257,044.86	8.30	399,012.76	12.55	162,833.43	5.53	131,524.37	4.22
应付票据及应付账款	254,400.77	8.21	274,701.87	8.64	287,456.92	9.78	312,147.15	10.02
预收款项	13,531.87	0.44	15,034.66	0.47	11,308.63	0.38	12,888.48	0.41
合同负债	139,149.03	4.49	92,765.18	2.92	142,175.42	4.84	325,540.79	10.45
应付职工薪酬	13,098.91	0.42	16,162.04	0.51	15,449.14	0.53	14,812.92	0.48
应交税费	49,172.92	1.59	235,013.97	7.39	359,769.19	12.24	323,899.61	10.40
其他应付款	103,064.80	3.33	100,466.80	3.16	104,498.26	3.56	105,719.16	3.39
一年内到期的非流动负债	197,897.77	6.39	104,286.85	3.28	202,502.85	6.89	76,604.56	2.46
其他流动负债	107,182.81	3.46	105,268.00	3.31	104,096.77	3.54	126,478.40	4.06
流动负债合计	**1,973,043.02**	**63.71**	**2,066,117.01**	**64.98**	**2,098,010.08**	**71.37**	**2,038,246.57**	**65.45**
非流动负债								
长期借款	498,455.85	16.10	472,885.63	14.87	237,148.86	8.07	454,685.42	14.60
应付债券	529,817.11	17.11	539,717.25	16.97	499,591.45	17.00	509,610.48	16.36
租赁负债	16,710.67	0.54	17,207.06	0.54	14,070.77	0.48	7,553.77	0.24
长期应付款	65,651.05	2.12	66,530.11	2.09	73,328.54	2.49	81,528.02	2.62
预计负债	1,560.31	0.05	4,012.94	0.13	4,699.80	0.16	4,274.36	0.14
递延收益	11,518.84	0.37	13,002.60	0.41	12,384.97	0.42	17,889.94	0.57
递延所得税负债	192.19	0.01	195.49	0.01	213.59	0.01	271.87	0.01
非流动负债合计	**1,123,906.02**	**36.29**	**1,113,551.08**	**35.02**	**841,437.99**	**28.63**	**1,075,813.85**	**34.55**

负债合计	**3,096,949.04**	**100.00**	**3,179,668.09**	**100.00**	**2,939,448.06**	**100.00**	**3,114,060.42**	**100.00**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，原始权益人的负债总额分别为 3,114,060.42 万元、2,939,448.06 万元、3,179,668.09 万元和 3,096,949.04 万元，负债总额呈波动增长趋势。从负债结构来看，原始权益人以流动负债为主，近三年及一期末，流动负债分别为 2,038,246.57 万元、2,098,010.08 万元、2,066,117.01 万元和 1,973,043.02 万元，占负债总额的比重分别为 65.45%、71.37%、64.98%和 63.71%，其中以短期借款、吸收存款及同业存款、应付账款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债为主。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，原始权益人非流动负债分别为 1,075,813.85 万元、841,437.99 万元、1,113,551.08 万元和 1,123,906.02 万元，以长期借款和应付债券为主。

（3）现金流量分析

表格91：原始权益人现金流量分析表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	386,651.70	1,087,090.59	894,048.63	1,233,504.20
经营活动现金流出小计	756,133.79	1,040,947.75	1,065,028.56	880,160.56
经营活动产生的现金流量净额	**-369,482.09**	**46,142.83**	**-170,979.93**	**353,343.64**
投资活动现金流入小计	11,540.62	290,464.31	1,092,378.71	516,975.32
投资活动现金流出小计	63,081.34	428,966.85	876,584.63	676,065.57
投资活动产生的现金流量净额	**-51,540.72**	**-138,502.54**	**215,794.08**	**-159,090.25**
筹资活动现金流入小计	1,098,493.62	1,486,341.77	1,178,178.06	985,259.55
筹资活动现金流出小计	977,275.85	1,397,703.82	1,281,259.82	1,042,436.31
筹资活动产生的现金流量净额	**121,217.77**	**88,637.95**	**-103,081.76**	**-57,176.76**
期末现金及现金等价物余额	**358,695.95**	**658,342.82**	**661,823.59**	**719,179.00**

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，原始权益人实现经营活动产生的现金流量净额分别为 353,343.64 万元、-170,979.93 万元、46,142.83 万元和-369,482.09 万元。2022 年度经营活动产生的现金流量净额为-170,979.93 万元，较 2021 年度下降 524,323.57 万元，主要系森航置业拍地支付土地价款 24.06 亿元，同时上期有星河湾房产项目收款 41.11 亿元，而本期房产项目收款为 13.43 亿元所致。

2023 年度原始权益人经营活动产生的现金流量净额为 46,142.83 万元，较 2022 年度上升 217,122.76 万元，主要系财务公司吸收存款规模增加所致；投资活动产生的现金流量净额分别为-159,090.25 万元、215,794.08 万元、-138,502.54 万元和-51,540.72 万元，波动幅度较大。2022 年度，投资活动产生的现金流量净额呈现净流入状态，且相比 2021 年度增长 374,884.33 万元，主要系收到处置文投公司和千岛湖酒店股权款 6.27 亿元，以及收回上期的结构性存款 19 亿元所致。2023 年度，投资活动产生的现金流量净额为-138,502.54 万元，较 2022 年度下降 354,296.62 万元，主要系 2022 年处置长期股权投资及收回结构性存款产生了现金流入所致。2024 年 1-6 月，投资活动产生的现金流量净额呈现净流出状态，主要系 2024 年 1-6 月购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致；筹资活动产生的现金流量净额分别为-57,176.76 万元、-103,081.76 万元、88,637.95 万元和 121,217.77 万元，波动幅度较大。2022 年，筹资活动产生的现金流量净额为-103,081.76 万元，主要是本年度分配股利现金流量较高所致。2023 年筹资活动产生的现金流量净额为 88,637.95 万元，较上年同期上升 191,719.71 万元，主要系有息负债增加以及上年同期因支付现金股利导致的现金流出高于本期所致；2024 年 1-6 月，筹资活动产生的现金流量净额呈净流入状态，主要系取得借款和发行债券取得的现金大于偿还债务支付的现金所致。

（4）盈利能力分析

表格92：盈利能力指标表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业总收入	272,157.99	769,367.92	920,117.30	888,422.74
营业成本	182,003.11	488,058.18	600,442.14	599,916.93
销售费用	13,432.22	31,396.54	25,937.09	27,056.25
管理费用	19,656.20	49,997.59	52,434.68	49,175.04
研发费用	1,107.21	2,586.23	2,420.32	2,452.54
财务费用	21,763.23	43,135.36	50,663.70	50,083.82
营业利润	23,647.43	117,212.81	164,811.35	131,680.30
利润总额	26,039.04	125,223.85	166,385.33	133,682.68

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
净利润	14,762.52	94,081.71	125,454.42	95,041.73

（5）主要财务指标

表格93：主要财务指标表

项　　目	2024 年 6 月末/1-6 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
营业总收入（亿元）	27.22	76.94	92.01	88.84
利润总额（亿元）	2.60	12.52	16.64	13.37
净利润（亿元）	1.48	9.41	12.55	9.50
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.41	9.28	12.41	9.37
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-36.95	4.61	-17.10	35.33
流动比率	0.99	1.12	0.99	1.08
速动比率	0.32	0.48	0.41	0.55
资产负债率（%）	70.29	71.22	70.51	72.24

（七）信用状况

根据中国人民银行征信中心于 2024 年 8 月 13 日出具的《企业信用报告（授信机构版）》，外高桥集团股份不存在不良或违约负债的情况。

2024 年 6 月 26 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《上海外高桥集团股份有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》。根据该评级报告，上海新世纪资信评估投资服务有限公司认定外高桥集团股份的主体评级为 AAA，评级展望为“稳定”。

经查询国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经外高桥集团股份确认，截至 2024 年 6 月末，外

高桥集团股份最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形；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。

（八）原始权益人的合规情况

1、对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

根据律师事务所出具的法律意见书并经核查，外高桥集团股份持有项目公司 100%股权，且该等股权之上不存在质押或被冻结的情形。

就项目公司持有的基础设施资产，项目公司为基础设施资产的合法所有权人，权属清晰，资产范围明确。

2、转让基础设施项目的内部授权和外部审批情况

（1）原始权益人的内部决策程序

见本报告“三、基础资产转让行为的合法性及有效性”之“（二）内部决策程序”。

（2）项目公司的内部决策程序

见本报告“三、基础资产转让行为的合法性及有效性”之“（二）内部决策程序”。

3、转让标的资产的外部有权机构审批情况

见本报告“三、基础资产转让行为的合法性及有效性”之“（三）国有资产交易程序”、“（四）土地出让合同签署机构无异议”、“（五）法规政策层面的转让限制及解除情况”以及“（六）借款合同项下的转让限制及解除情况”。

4、关于回收资金使用与监管的情况

（1）回收资金管理办法

外高桥集团股份将于发行前制定回收资金管理办法，对回收资金专户存储、使用、用途变更、管理与监督等内容进行规定。

1）回收资金专户存储

外高桥集团股份须审慎选择商业银行并开设回收资金专项账户（以下简称“专户”），回收资金存放于专户集中管理，专户不得存放非回收资金或用作其它用途。

外高桥集团股份需在公募基金设立前与基金管理人、资产支持证券管理人、存放回收资金的商业银行签订《监管协议》。

2）回收资金使用

回收资金的使用应本着规范、透明的原则，按照基金招募说明书及相关文件中承诺的回收资金投资计划使用回收资金。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，外高桥集团股份应当及时向上海证券交易所等相关监管部门报告相关情况和应对措施。

3）回收资金用途变更

回收资金投向应当实行严格闭环管理，确保净回收资金用于新的基础设施补短板重点领域项目建设，回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新建（含改扩建）项目和存量资产收购。回收资金可按照市场化原则依法合规跨区域、跨行业使用。外高桥集团股份对于回收资金的使用应符合房地产调控政策等相关要求，不得将回收资金变相用于商品住宅开发项目。

4）回收资金的管理与监督

外高桥集团股份应当对回收资金的使用情况设立台账，详细记录回收资金的支出情况和回收资金项目的投入情况。

外高桥集团股份向外高桥集团股份总经理办公会报备资金支付情况时，如总经理办公会认为回收资金管理存在违规情形、重大风险或者财务管理部未按前述规定提交回收资金使用情况报告的，应及时向基金管理人和资产支持证券管理人报告，由基金管理人向上海证券交易所报告并按照相关信息披露要求进行公告。

2、资金监管安排

外高桥集团股份、基金管理人、计划管理人、存放回收资金的商业银行将于本基金设立前签订《回收资金专户存储监管协议》，该协议明确约定回收资金的使用应符合招募说明书披露的回收资金使用范围：

外高桥集团股份在回收资金监管银行开设回收资金专项账户，该专项账户仅用于外高桥集团股份向基础设施证券投资基金（REITs）转让基础设施项目获得的回收资金的存储和使用。

外高桥集团股份和回收资金监管银行应当配合基金管理人、计划管理人的

调查与查询。

具体回收资金用途如下：

原始权益人承诺将基础设施 REITs 的回收资金主要用于新的基础设施项目建设，紧跟国家经济发展重点领域，优先支持基础设施补短板项目。结合公司当前业务安排，本次回收资金拟主要集中用于 H1 地块工业厂房项目、H3 地块工业厂房项目、22-23#厂房更新项目和 24#仓库更新项目的建设，具体情况如下表所列。

表格94：募集资金拟投资项目

类别	募集资金投资项目情况			
项目名称	H1 地块工业厂房	H3 地块工业厂房	24#仓库更新	22-23#厂房更新
项目总投资（亿元）	2.10	2.33	1.42	2.45
项目资本金（亿元）	2.10	2.33	1.42	2.45
项目资本金缺口（亿元）	1.41	1.73	1.42	2.45
建设内容和规模	总建筑面积 2.676 万平方米，包括一栋 5 层工业厂房、一栋 3 层工业厂房、一栋 2 层污水处理站、一处地下停车库	总建筑面积 3.56 万平方米，包括一栋 3 层厂房、一栋 4 层厂房	对 24#仓库进行拆除重建，更新后项目建筑面积 2.15 万平方米，包括一栋 3 层仓库、二栋门卫房	对 22-23#厂房进行拆除重建，更新后项目建筑面积 3.8 万平方米，2 幢 2 层仓库
用地性质	工业用地	工业用地	普通仓库用地	工业用地
前期工作进展	已完成可研及经济测算，已取得项目备案证明，已正式开工	已完成可研及经济测算，已取得项目备案证明，已正式开工	已完成公司内部决策，正在进行存量租户搬迁工作	已完成公司内部决策
资金投入情况	截至 2024 年 6 月末，实际已投入资金 0.69 亿元	截至 2024 年 6 月末，实际已投入资金 0.60 亿元	截至 2024 年 6 月末，实际已投入资金 0.00 亿元	截至 2024 年 6 月末，暂未投入资金
进度计划	2024 年 7 月末，厂房和管理楼的主结构基本完工，预计 2024 年 12 月完成地上主楼施工，预计 2025 年 3 月完成室外总体施工，预计将于 2025 年 4 月完工并投入使用	2024 年 7 月末，北楼结构封顶，南楼东区约 70%的地下结构完工，西区底板完成、围檩钢支撑拆除，预计 2025 年 5 月完成室外总体施工，预计将于 2025 年 6 月完工并投入使用	2024 年 7 月末，已完成存量客户搬迁和老仓库拆除工作，2024 年 10 月已取得投资建设手续并开工重建，预计将于 2025 年 12 月完工并投入使用	预计 2025 年 8 月完成存量客户搬迁，预计 2025 年 9 月-12 月进行老厂房拆除工作，预计 2025 年 12 月前取得投资建设手续并开工重建，预计将于 2027 年 3 月完工并投入使用
项目定位	工业厂房出租	工业厂房出租	仓库出租	仓库出租
目标客户	化妆品行业	新能源汽车，半导体等行业	仓储物流行业	仓储物流行业

（拟）开工时间	2023 年 11 月	2023 年 11 月	2024 年 10 月	预计 2025 年 12 月	
用地权属及实施主体	上海市外高桥保税区新发展有限公司				
与原始权益人的关系	原始权益人全资子公司				
拟使用募集资金规模（亿元）	上海外高桥集团股份有限公司	不超过 1.41	不超过 1.73	不超过 1.42	不超过 2.45
募集资金投入项目的具体方式	上海外高桥集团股份有限公司	以资本金等形式投入	以资本金等形式投入	以资本金等形式投入	以资本金等形式投入

（九）结论

根据上述调查，外高桥集团股份为依据《公司法》设立且有效存续的公司；外高桥集团股份通过项目公司享有对目标基础设施资产的所有权；外高桥集团股份信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。外高桥集团股份最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

外高桥集团股份持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；外高桥集团股份已向浦东新区国有资产监督管理委员会提交关于《上海外高桥集团股份有限公司关于参与基础设施 REITs 试点申请有关产权非公开协议转让的请示》，并已完成项目公司股权评估备案并取得浦东新区国有资产监督管理委员会同意基础设施项目所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施的回复函，项目公司股权转让不存在法定或约定的转让限制。

外高桥集团股份已就为发行基础设施 REITs 目的而将持有目标基础设施资产的项目公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 等事项履行完毕内部决策流程。项目公司股东已履行完毕内部决策流程，同意以项目公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

二、基础设施运营管理机构

（一）运营管理统筹机构

1、基本情况

详见“第三章 业务参与人”之“一、原始权益人”。

2、财务报表及主要财务指标分析

详见“第三章 业务参与人”之“一、原始权益人”。

3、与基础资产相关的业务情况

（1）专业人员配备情况

1）主要负责人员情况

截至 2024 年 6 月末，外高桥集团股份核心运营管理人员简历情况如下：

表格95：外高桥集团股份核心运营管理人员履历

姓名	职位	履历背景
俞勇	董事长	1970 年 5 月出生，大学学历，工学学士。曾任上海新发展进出口贸易实业有限公司总经理，上海保税商品交易市场第二市场有限公司总经理，上海市外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理，上海外高桥集团股份有限公司第九届董事会董事、党委副书记、总经理，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事长、党委书记。现任外高桥集团股份第十一届董事会董事长、党委书记，上海畅联国际物流股份有限公司副董事长，上海外高桥资产管理有限公司执行董事、总经理，上海外高桥生物医药产业发展有限公司董事长。
郭嵘	董事、总经理	1970 年 8 月生，研究生学历，工商管理硕士。曾任浦东新区人才交流中心副主任，浦东新区区委组织部（人事局）人事综合处处长，浦东新区社会事业工作党委委员、社会发展局局长助理，浦东新区教育局局长助理、党工委委员，陆家嘴金融贸易区管委会（筹）副主任、党组成员、纪检组组长，浦东新区航头镇党委副书记、镇长，上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事，公司党委副书记、第十届董事会董事、总经理。上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事、党委副书记、总经理。现任外高桥集团股份第十一届董事会董事、党委副书记、总经理，上海浦东现代产业开发有限公司董事长，上海森兰外高桥商业营运中心有限公司董事长。
李伟	董事、副总经理	1974 年 4 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市人大常委办公厅秘书处副处长，市政协办公厅秘书处调研员，上海外高桥(集团)有限公司党委委员、副总经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司党委书记、董事、总经理，上海市外高桥保税区三联发展有限公司执行董事、总经理，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事、党委委员、副总经理。现任外高桥集团股份第十一届董事会董事、党委委员、副总经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司董事长，上海外高桥保税区投资实业有限公司董事长，上海侨福外高桥置业有限公司副董事长。
陈斌	董事、副总经理	1971 年 7 月出生，大学学历，公共管理硕士。曾任浦东新区区政府办公室涉外管理处副处长，浦东新区国际交往中心主任，浦东新区区政府办公室行政处处长、机关事务管理局副局长，浦东新区区政府机关党组成员、区政府办公室副主任、区政府外事办公室副主任、一级调研员，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事、党委委员、副总经理。现任外高桥

姓名	职位	履历背景
		集团股份第十一届董事会董事、党委委员、副总经理，上海大宗商品仓单登记有限责任公司董事，上海市外高桥保税区新发展有限公司董事长，上海外高桥企业发展促进中心有限公司董事长，上海外高桥株式会社董事长。
吕军	副总经理、财务负责人	1973 年 7 月生，研究生学历，理学硕士。曾任上海浦东发展（集团）有限公司计划财务部副总经理兼审计室副主任（主持工作）、金融财务部副总经理，上海浦东发展集团财务有限责任公司风险控制负责人，上海浦东发展（集团）有限公司监察审计室负责人、投资金融部负责人，上海浦东发展（集团）有限公司投资金融部总经理，上海浦东国有资产投资管理有限公司执行董事、总经理、党委副书记，上海浦东发展（集团）有限公司副总经济师，上海浦东国有资产投资管理有限公司执行董事、党委副书记，浦东新区审计局党组成员、副局长，浦东新区纪委委员、一级调研员、审计局党组成员、副局长。现任浦东新区纪委委员、外高桥集团股份党委委员、副总经理，申高贸易有限公司董事，上海外高桥集团财务有限公司董事长，上海人寿保险股份有限公司监事。
胡环中	副总经理	1972 年 7 月出生，大学学历，工商管理硕士。曾任上海外高桥（集团）有限公司行政办公室副主任，上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司常务副总经理，上海外高桥国际文化艺术发展有限公司总经理，上海自贸区国际文化投资发展有限公司总经理。现任外高桥集团股份党委委员、副总经理，上海浦东文化传媒有限公司董事长，上海自贸区国际文化投资发展有限公司董事长执行董事。
王运江	副总经理	1975 年 4 月出生，大学学历，管理学学士。曾任上海检验检疫局机关服务中心人事政工科科长、办公室主任，上海海关后勤管理中心办公室主任，中国电子口岸数据中心上海分中心副主任，上海检验有限公司党支部书记、总经理。现任外高桥集团股份党委委员、副总经理，上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司董事长。
张毅敏	董事会秘书	1976 年 1 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市外高桥保税区三联发展有限公司总经理办公室主任，上海外高桥保税区联合发展有限公司、上海市外高桥保税区三联发展有限公司行政办公室常务副主任、前期开发部经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司前期开发部经理、资产管理部经理，上海外高桥集团股份有限公司证券法务部副总经理，第十届董事会秘书。现任外高桥集团股份证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）总经理，第十一届董事会秘书，上海外高桥集团财务有限公司监事，上海浦东文化传媒有限公司监事。

外高桥集团股份于 2024 年 10 月 9 日发布《关于公司董事、高级管理人员辞职的公告》，公告称郭嵘先生和李伟先生已辞去公司相关职务。

2）员工基本情况

截至 2024 年 6 月 30 日，外高桥集团股份本部员工人数合计 122 人，具体情况如下：

①按年龄划分

表格96：外高桥集团股份员工年龄分布

年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
45 岁以上	47	38.52
40-45 岁（含）	27	22.13
35-40 岁（含）	20	16.39
30-35 岁（含）	16	13.11
30 岁及以下	12	9.84
合计	**122**	**100.00**

截至2024年6月30日，公司员工年龄主要集中在40岁以上，占比达60.66%。

②按司龄划分

表格97：外高桥集团股份员工司龄分布

司龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
15 年以上	53	43.44
10-15 年（含）	10	8.20
5-10 年（含）	26	21.31
5 年及以下	33	27.05
合计	**122**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工在外高桥集团股份工作司龄主要分布在 10 年以上，占比达 51.64%。

③按学历划分

表格98：外高桥集团股份员工学历分布

学历	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
研究生及以上	32	26.23
本科	83	68.03
大专	4	3.28
其他	3	2.46
合计	**122**	**100.00**

截至2024年6月30日，公司员工主要为本科及以上学历，占比达94.26%。

（2）内部组织架构情况

详见“第三章 业务参与人”之“一、原始权益人”。

（3）内部控制制度

详见“第三章 业务参与人”之“一、原始权益人”。

（4）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

外高桥集团股份制定了《上海外高桥集团股份有限公司房地产租赁管理办法》（以下简称“外高桥租赁管理办法”），对外高桥集团股份内物业资产出租的全过程管理做出了明确规定，具体涵盖租赁定价管理、租赁合同管理、转租管理、租赁履约管理等。外高桥集团股份下属子公司和实际管控的受托管理公司（以下简称“各经营主体”）按照外高桥租赁管理办法规定，结合自身业务经营特点，建立并完善自身租赁管理实施细则，做到事前、事中、事后全程管理，明确租赁管理的责任部门、工作流程、管理权限和决策程序等，并报外高桥集团股份备案。

1）租赁定价管理

外高桥集团股份牵头各经营主体每年根据市场供需及资产实际情况，结合年度预算编制，对用于租赁经营的各类房地产组织专题调研，调整确认租赁指导价格，经各经营主体集体决策后于当年一季度上报外高桥集团股份备案。各经营主体要结合业务规模，依据租赁总价、面积等要素，制定房地产重大租赁和一般租赁事项划分标准，特别地，超过各经营主体董事会对总经理授权合同金额的租赁事项、单笔合同金额超过外高桥集团股份上一年经审计净资产 10%的租赁事项作为外高桥集团股份房地产重大租赁事项应提交外高桥集团股份决策审批。各经营主体对外报价及最终达成交易价格应符合其制定的基础租赁指导价格标准。根据租赁项目的实际情况，若确需以低于基础租赁指导价格标准达成交易的，应符合相关决策依据并履行决策审批程序。

2）租赁合同管理

①合同文本制定

各经营主体应根据自身业务情况，制定房地产租赁合同文本，房地产租赁合同文本一般应采用经过法务和主管部门审核的格式条款，如因特殊情况需采用非本方格式条款的合同文本，需通过经营主体的决策流程后方可使用。

②合同条款审批

各经营主体应区分通用类房地产租赁项目、非通用类房地产（定制和改扩建项目）租赁项目、短期临时租赁项目等类型，制定相应的租赁报批内容表单、合同条款及审核决策流程。通用类房地产租赁项目的租赁期限原则上不超过五年，

一次性签订租期三年以上或连续租赁租期累计三年以上的合同应结合当年指导价格水平分阶段设定租金调整幅度。如需突破上述原则，应由各经营主体集体决策。

各经营主体对于房地产租赁的价格、装修条件、租赁期限、免租期、租金收缴、物业管理费、押金、退租收回、物业复原和违约条款等商务条件以及中介服务费支付标准，应建立授权管理制度，并按照授权管理制度严格执行。各经营主体不得在承租方未按合同约定足额支付押金的情况下实施交房。续签租赁合同原则上不给予免租期。

③租户资质管理

各经营主体对于房地产承租方的背景、资质和履约能力等应建立审查制度，并按照审查制度严格执行，认真审查财务状况、经营状况和信用情况等信息，择优选取资信可靠、履约能力强的承租方。曾发生重大违约行为、擅自转租或有重大不良记录的承租方不予选择。房地产租赁合同到期未付清租金的，不得续签新一期租赁合同。

④租金收缴

各经营主体应明确租金收缴单位或部门并制定租金收缴管理规定，做好租金的收缴、催收及欠租预警工作。承租方拖欠租金的，各经营主体应及时按合同约定及相关法律法规进行处置，避免或降低损失。合同履行过程中，如发现承租方可能发生违约、不能履约、延迟履约等行为的，应当及时采取应对措施，确保法律时效不失去。

3）转租管理

除房地产承租方为孵化器、共享服务中心、国别（地区）中心集成馆、第三方物流、大型连锁商超、菜场等公共平台以外，原则上不允许转租，且禁止再转租。确需突破上述原则转租的，应由各经营主体集体决策。外高桥集团股份各直属、直管公司及其所属控股公司之间的转租不受上述转租限制。

4）租赁履约管理

对房地产租赁管理执行情况实行两级检查制度。各经营主体应定期梳理对外出租的房地产资源和租赁合同履约情况，应及时、准确地通过外高桥集团股份资产管理系统模块完成资产经营租赁信息更新工作，信息报送更新的准确性和

及时性纳入年度绩效考核。各经营主体应定期实勘出租房地产现场，确保承租方不存在违章搭建、违规操作、违规转租等违反租赁合同的行为，并建立安全、生态环保等管理责任体系，督促承租方做好相关工作。

（5）同类基础设施项目运营管理的开展情况

截至 2023 年末，上海外高桥集团股份有限公司（含子公司）持有产业物业（含厂房和仓库等）建筑面积合计约 380 万平方米，其中持有仓库的建筑面积合计约为 140 万平方米。截至 2024 年 6 月末，外高桥集团股份（含子公司）持有的主要（1 万平方米以上）仓储物流基础设施项目的运营情况如下：

表格99：外高桥集团股份（含子公司）持有的主要仓储物流基础设施项目

项目名称	所属区域	起始运营时间	建筑面积（万平方米）	出租率
A3-1 地块 1 号仓库	上海市浦东新区	2013 年	3.00	100%
B 区 4#综合楼仓库		2015 年	3.54	100%
D12K-15#仓库		2003 年	3.76	97%
D13K-25#仓库		2004 年	1.15	100%
D5K-24#仓库		2006 年	1.21	100%
F23K-76#仓库		2009 年	1.43	100%
F24K-64#仓库		2005 年	1.72	100%
F24K-73#仓库		2008 年	1.18	65%
标准仓库（46）		2001 年	1.05	100%
标准仓库（47）		2001 年	1.34	100%
标准仓库（49）		2003 年	1.09	100%
标准仓库（73）		2015 年	1.28	100%
标准仓库（76）		2018 年	13.73	100%
标准仓库（81）		2009 年	1.14	100%
标准仓库（82）		2010 年	1.24	100%
标准仓库（83）		2013 年	1.39	100%
标准仓库（86）		2012 年	1.41	100%
标准仓库（87）		2018 年	2.11	100%
标准仓库（89）		2013 年	2.69	100%
普高仓库		2024 年	21.68	48%[7]

[7] 普高仓库出租率较低，是由于该项目为 2024 年市场化收购项目，收购时出租率不足 20%，目前正处于爬坡期

物流二期 2#仓库		2016 年	13.04	100%
物流二期 3#仓库		2010 年	1.58	100%
物流二期 4#仓库		2018 年	2.97	100%
物流二期 5#仓库		2023 年	1.26	100%
物流二期 6#仓库		2023 年	1.91	100%
物流二期 7#仓库		2013 年	1.00	100%
物流二期 15#仓库		2018 年	3.70	100%
物流二期 16#仓库		2021 年	2.91	100%
物流二期 17#仓库		2021 年	2.99	100%
物流中心 B1 仓库		2004 年	1.20	54%
物流中心 B3 仓库		2004 年	2.42	100%
物流中心 C1 仓库		2005 年	2.42	100%
物流中心 C2 仓库		2005 年	2.12	99%
物流中心 K3-7#仓库		2007 年	2.07	19%[8]
合计			**108.75**	-

（6）基础设施项目与运营管理统筹机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

详见“第三章 业务参与人”之“一、原始权益人”。

（二）运营管理实施机构

1、基本情况

（1）设立、存续和历史沿革情况

外联发商务咨询公司作为基础设施项目的运营管理实施机构，基本情况如下：

表格100：运营管理实施机构基本信息

中文名称	上海外联发商务咨询有限公司
法定代表人	郭佳川
成立日期	2003 年 1 月 2 日
注册资本	1,000 万元人民币
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 15 楼
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询

[8] 物流中心 K3-7#仓库出租率较低系有租户换租到产权方其他仓库所致，目前正在积极招租中

	服务；非居住房地产租赁；物业管理；以自有资金从事投资活动；软件开发；软件销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；因私出入境中介服务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；会议及展览服务；进出口代理；离岸贸易经营；货物进出口；技术进出口；市场主体登记注册代理；翻译服务；广告设计、代理；广告发布；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字技术服务；大数据服务；数据处理和存储支持服务；互联网数据服务；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；互联网安全服务；计算机系统服务；网络与信息安全软件开发；创业空间服务；电子产品销售；五金产品批发；五金产品零售；食品销售（仅销售预包装食品）；代理记账。（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）

外联发商务咨询公司历史沿革如下：

1）公司设立

外联发商务咨询公司成立于 2003 年 1 月 2 日，注册资本为 200 万元，由上海外高桥保税区联合发展有限公司和 12 位自然人（邢惠芳、寿晓琪、姚峻炯、诸耀鹏、郭佳川、朱炜、乐海妮、裘炜仁、李晶、倪峰、贺韵岚、黄炜）共同出资设立，其中上海外高桥保税区联合发展有限公司持股 81.75%，12 位自然人合计持股 18.25%。公司成立时的名称为“上海外高桥保税区商务咨询有限公司”。

公司成立时的股权结构如下：

表格101：运营管理实施机构成立时的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
邢惠芳	4.00%
寿晓琪	3.50%
姚峻炯	2.00%
诸耀鹏	1.25%
郭佳川	1.25%
朱炜	1.25%
乐海妮	1.00%
裘炜仁	1.00%
李晶	1.00%
倪峰	1.00%
贺韵岚	0.50%
黄炜	0.50%

合计	**100.00%**

2）2004 年 8 月公司名称变更

2004 年 8 月 16 日，公司名称由“上海外高桥保税区商务咨询有限公司”变更为“上海外联发商务咨询有限公司”，并完成上述工商变更登记。

3）2005 年 11 月第一次股东变更

2005 年 4 月 1 日，公司召开股东会，同意自然人股东乐海妮将持有的 1.0%的股权和黄炜将持有的 0.5%的股权转让给自然人股东邢惠芳。2005 年 11 月 17 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格102：运营管理实施机构第一次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
邢惠芳	5.50%
寿晓琪	3.50%
姚峻炯	2.00%
诸耀鹏	1.25%
郭佳川	1.25%
朱炜	1.25%
裘炜仁	1.00%
李晶	1.00%
倪峰	1.00%
贺韵岚	0.50%
合计	**100.00%**

4）2006 年 5 月第二次股东变更

2006 年 1 月 10 日，公司召开股东会，同意自然人股东诸耀鹏将持有的 1.25%的股权转让给自然人股东郭佳川。2006 年 5 月 11 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格103：运营管理实施机构第二次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
邢惠芳	5.50%
寿晓琪	3.50%

姚峻炯	2.00%
郭佳川	2.50%
朱炜	1.25%
裘炜仁	1.00%
李晶	1.00%
倪峰	1.00%
贺韵岚	0.50%
合计	**100.00%**

5）2008 年 1 月第三次股东变更

2007 年 10 月 12 日，公司召开股东会，同意自然人股东邢惠芳将持有的 5.5%的股权转让给自然人股东寿晓琪、郭佳川、朱炜、倪峰和贺韵岚，同意自然人股东姚峻炯将持有的 2.0%的股权转让给自然人股东寿晓琪，同意自然人股东李晶将持有的 1.0%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2008 年 1 月 3 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格104：运营管理实施机构第三次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	10.35%
郭佳川	2.80%
朱炜	1.50%
裘炜仁	1.20%
倪峰	1.20%
贺韵岚	1.20%
合计	**100.00%**

6）2008 年 9 月第四次股东变更

2008 年 3 月 21 日，公司召开股东会，同意自然人股东贺韵岚将持有的 1.2%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2008 年 9 月 10 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格105：运营管理实施机构第四次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%

寿晓琪	11.55%
郭佳川	2.80%
朱炜	1.50%
裘炜仁	1.20%
倪峰	1.20%
合计	**100.00%**

7）2009 年 11 月第五次股东变更

2009 年 8 月 1 日，公司召开股东会，同意自然人股东朱炜将持有的 1.5%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2009 年 11 月 6 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格106：运营管理实施机构第五次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	13.05%
郭佳川	2.80%
裘炜仁	1.20%
倪峰	1.20%
合计	**100.00%**

8）2010 年 11 月第六次股东变更

2010 年 9 月 15 日，公司召开股东会，同意成立新一届股东会并通过修改后的公司章程。根据公司章程修改条款，自然人股东倪峰退出股东行列，自然人股东寿晓琪出资额相应增加，双方于 2010 年 9 月 15 日签署股权转让协议。2010 年 11 月 30 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格107：运营管理实施机构第六次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	14.25%
郭佳川	2.80%
裘炜仁	1.20%
合计	**100.00%**

9）2012 年 8 月第七次股东变更

2012 年 8 月 6 日，公司召开股东会，同意自然人股东寿晓琪将持有的 7.3%的股权转让给自然人股东郭佳川、裘炜仁、董倩丽、谢勇、刘旭、蒋祖道和沈忠。2012 年 8 月 7 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格108：运营管理实施机构第七次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	6.95%
郭佳川	3.50%
裘炜仁	1.80%
董倩丽	2.00%
谢勇	1.50%
刘旭	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

10）2016 年 7 月第八次股东变更

2015 年 12 月 31 日，公司召开股东会，同意自然人股东郭佳川将持有的 3.5%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2016 年 7 月 29 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格109：运营管理实施机构第八次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	10.45%
裘炜仁	1.80%
董倩丽	2.00%
谢勇	1.50%
刘旭	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

11）2017 年 8 月第九次股东变更

2017 年 6 月 30 日，公司召开股东会，同意自然人股东董倩丽将持有的 2.0%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2017 年 8 月 18 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格110：运营管理实施机构第九次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	12.45%
裘炜仁	1.80%
谢勇	1.50%
刘旭	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

12）2018 年 7 月增加注册资本

2018 年 6 月 28 日，公司召开股东会，同意公司注册资本由 200 万元增至 1,000 万元，增资前后各股东方持股比例不变。

13）2020 年 4 月第十次股东变更

2020 年 4 月 2 日，公司召开股东会，同意自然人股东刘旭将持有的 1.5%的股权转让给自然人股东刘蔚。2020 年 8 月 18 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格111：运营管理实施机构第十次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	12.45%
裘炜仁	1.80%
谢勇	1.50%
刘蔚	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

14）2022 年 6 月第十一次股东变更

2022 年 6 月 17 日，公司股东签署章程修正案。根据上述公司章程修正案，自然人股东寿晓琪持股比例减少 7.95%，上海外高桥保税区联合发展有限公司持股比例增加 7.95%。2022 年 6 月 21 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格112：运营管理实施机构第十一次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	89.70%
寿晓琪	4.50%
裘炜仁	1.80%
谢勇	1.50%
刘蔚	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

（2）股权结构

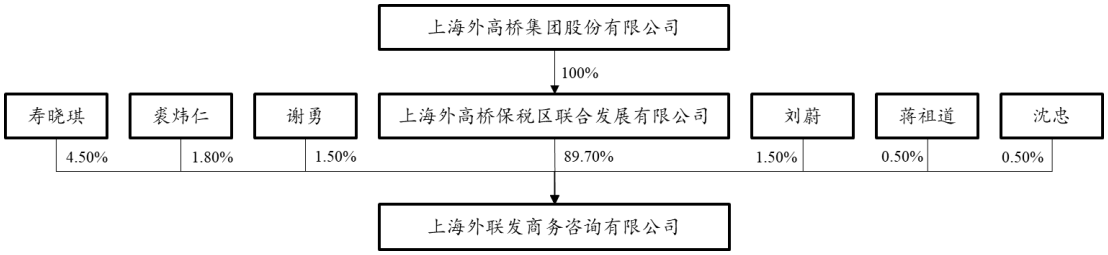
截至 2024 年 6 月 30 日，外联发商务咨询公司股权结构如下：

表格113：运营管理实施机构股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	89.70%
寿晓琪	4.50%
裘炜仁	1.80%
谢勇	1.50%
刘蔚	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

截至 2024 年 6 月 30 日，外联发商务咨询公司股权结构图如下：

图39：运营管理实施机构股权结构图



（3）治理结构

1）党组织

公司根据《中国共产党章程》、《中华人民共和国公司法》的规定设立中国共产党上海外联发商务咨询有限公司支部委员会，开展党的活动。公司设党支部书记 1 名，并按照《中国共产党章程》等有关规定选举产生。

公司对重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作事项进行审议和研究前，需与公司党组织进行沟通。

2）股东会

股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，行使下列职权：

① 决定公司的经营方针的投资计划；

② 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

③ 审议批准董事会的报告；

④ 审议批准监事的报告；

⑤ 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦ 对公司增加或者减少注册资本做出决议；

⑧ 对发行公司债券做出决议；

⑨ 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项做出决议；

⑩ 就公司向其他企业投资或者为他人提供担保以及公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；

⑪ 修改公司章程；

⑫ 其他重要事项。

3）董事会

公司设董事会。董事会由五名董事组成，其中上海外高桥保税区联合发展有

限公司推荐四名、自然人投资方推荐一名。董事任期三年，任期届满，连选可以连任。董事会设董事长一名，董事长由上海外高桥保税区联合发展有限公司推荐。董事、董事长由股东会选举产生。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

① 负责召集股东会，并向股东会报告工作；

② 执行股东会的决议；

③ 制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的方案以及发行公司债券的方案；

⑦ 拟订公司合并、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总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人，并决定其报酬事项；

⑩ 制定公司的基本管理制度；

⑪ 股东会授予的其他职权。

4）经营管理层

公司设经营管理机构，负责公司的日常经营管理工作。

公司设总经理一名，由上海外高桥保税区联合发展有限公司、寿晓琪共同推荐。总经理由董事会聘任，任期三年，连聘可连任。公司视经营情况，同时设副总经理、总经理助理，由上海外高桥保税区联合发展有限公司、寿晓琪共同推荐。副总经理、总经理助理由董事会聘任，任期三年，连聘可连任。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

① 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

② 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③ 拟订公司内部管理机构设置方案；

④ 拟订公司的基本管理制度；

⑤ 制定公司的具体规章；

⑥ 提请聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人；

⑦ 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

⑧ 公司章程和董事会授予的其他职权。

5）监事

公司设一名监事，监事由上海外高桥保税区联合发展有限公司推荐。公司董事及高级管理人员不得兼任监事。监事由股东会选举产生。监事的任期每届为三年，监事任期届满，连选可以连任。

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，要求其予以纠正；

④ 提议召开临时股东会，在董事会不履行章程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 向股东会会议提出议案；

⑥ 按照《中华人民共和国公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

（4）主营业务分析

作为上海外高桥保税区联合发展有限公司下属子公司，外联发商务咨询公司主要立足于外高桥区域，从事物业租售服务、企业综合服务、运营管理咨询、跨境投融资咨询、联合发展智库等业务。

最近三年及一期，外联发商务咨询公司实现营业收入分别为 10,988.07 万元、12,342.95 万元、13,260.61 万元和 4,689.60 万元，营业成本分别为 5,831.11 万元、5,932.61 万元、6,454.59 万元和 2,883.43 万元，营业毛利率分别为 46.93%、51.94%、51.33%和 38.51%。

（5）资信情况

根据报告时间为 2024 年 9 月 3 日的外联发商务咨询的《企业信用报告（授信机构版）》，并经查询国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站

（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），并经外联发商务咨询确认，截至 2024 年 6 月 30 日，外联发商务咨询最近三年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；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。

2、财务报表及主要财务指标分析

致同会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所对外联发商务咨询公司的 2021 年度、2022 年度和 2023 年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告编号：致同审字（2022）第 310C001845 号、致同审字（2023）第 310C000968 号和致同审字（2024）第 310C001130 号）。

未经特殊说明，外联发商务咨询公司 2021 年度、2022 年度和 2023 年度的财务数据均引自上述经审计的财务报表。外联发商务咨询公司 2024 年 1-6 月的财务报表未经审计。

（1）财务报表

表格114：外联发商务咨询公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	3,952.57	3,547.48	5,087.93	3,621.35
应收账款	2,335.62	3,143.60	1,265.49	921.09
预付款项	110.78	226.33	11.94	26.52
其他应收款	31.37	32.15	23.63	23.91
流动资产合计	**6,430.34**	**6,949.57**	**6,388.99**	**4,592.88**
非流动资产：				
固定资产	159.30	201.96	243.84	214.41

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
在建工程	54.31	44.96	15.75	124.05
使用权资产	2,042.30	2,214.52	2,558.96	2,903.40
无形资产	352.52	429.18	562.38	664.01
长期待摊费用	136.47	116.31	283.31	483.18
递延所得税资产	172.19	172.19	138.78	62.02
非流动资产合计	**2,917.08**	**3,179.12**	**3,803.01**	**4,451.07**
资产总计	**9,347.42**	**10,128.69**	**10,192.01**	**9,043.95**
流动负债：				
应付账款	35.83	18.39	210.77	64.31
预收款项	-	225.76	-	-
合同负债	357.64	357.64	527.08	463.20
应付职工薪酬	136.23	358.53	-	-
应交税费	116.13	734.49	478.04	317.34
其他应付款	649.89	752.16	1,168.15	3,519.82
一年内到期的非流动负债	324.68	301.40	207.25	84.47
其他流动负债	-	-	31.62	27.79
流动负债合计	**1,620.39**	**2,748.36**	**2,622.92**	**4,476.93**
非流动负债：				
租赁负债	2,357.24	2,554.84	2,834.51	3,067.02
非流动负债合计	**2,357.24**	**2,554.84**	**2,834.51**	**3,067.02**
负债合计	**3,977.63**	**5,303.20**	**5,457.42**	**7,543.95**
所有者权益：				
实收资本	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
资本公积	-	-	-	-
盈余公积	500.00	500.00	500.00	500.00
未分配利润	3,869.79	3,325.49	3,234.59	-
所有者权益合计	**5,369.79**	**4,825.49**	**4,734.59**	**1,500.00**
负债和所有者权益总计	**9,347.42**	**10,128.69**	**10,192.01**	**9,043.95**

表格115：外联发商务咨询公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**4,689.60**	13,260.61	12,342.95	10,988.07
营业收入	4,689.60	13,260.61	12,342.95	10,988.07
二、营业总成本	**3,989.78**	9,010.14	8,179.86	7,717.77
其中：营业成本	2,883.43	6,454.59	5,932.61	5,831.11
税金及附加	20.47	91.14	64.22	38.04
销售费用	363.95	820.66	873.62	870.06
管理费用	332.60	774.04	813.71	897.17
研发费用	347.42	780.77	395.25	-
财务费用	41.90	88.94	100.46	81.40
其中：利息费用	60.78	129.25	136.07	-
利息收入	19.68	41.74	37.62	29.30
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-	0.01
加：其他收益	25.51	238.72	202.00	262.98
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-2.81	-0.88	-0.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**725.33**	**4,486.38**	**4,364.21**	**3,532.97**
加：营业外收入	-	6.10	-	-
减：营业外支出	-	3.77	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**725.33**	**4,488.71**	**4,364.21**	**3,532.97**
减：所得税费用	181.03	1,163.22	1,129.62	919.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**544.30**	**3,325.49**	**3,234.59**	**2,613.95**
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**
七、综合收益总额	**544.30**	**3,325.49**	**3,234.59**	**2,613.95**

表格116：外联发商务咨询公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,053.32	12,241.84	12,816.68	11,853.30
收到的税费返还	8.44	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	562.22	238.22	239.10	275.56
经营活动现金流入小计	**5,623.98**	**12,480.06**	**13,055.78**	**12,128.86**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,405.48	3,141.77	1,868.38	1,812.69
支付给职工及为职工支付的现金	2,179.23	4,517.55	4,484.07	3,997.14

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
支付的各项税费	1,073.25	1,519.31	1,770.47	1,405.84
支付其他与经营活动有关的现金	329.67	1,007.48	549.15	500.22
经营活动现金流出小计	**4,987.63**	**10,186.11**	**8,672.07**	**7,715.89**
经营活动产生的现金流量净额	**636.35**	**2,293.95**	**4,383.70**	**4,412.97**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	231.52	259.23	205.99	655.77
投资活动现金流出小计	**231.52**	**259.23**	**205.99**	**655.77**
投资活动产生的现金流量净额	**-231.52**	**-259.23**	**-205.99**	**-655.77**
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**-**
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	3,234.59	2,613.95	2,543.03
支付其他与筹资活动有关的现金	-	340.03	97.70	140.88
筹资活动现金流出小计	**-**	**3,574.61**	**2,711.65**	**2,683.91**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-3,574.61**	**-2,711.65**	**-2,683.91**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**0.26**	**0.00**	**-**	**-0.01**
五、现金及现金等价物净增加额	**405.09**	**-1,539.89**	**1,466.06**	**1,073.28**
加：期初现金及现金等价物余额	3,546.27	5,086.16	3,620.10	2,546.82
六、期末现金及现金等价物余额	**3,951.36**	**3,546.27**	**5,086.16**	**3,620.10**

（2）财务分析

1）资产负债分析

①资产结构分析

表格117：外联发商务咨询公司资产结构

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,952.57	42.29	3,547.48	35.02	5,087.93	49.92	3,621.35	40.04
应收账款	2,335.62	24.99	3,143.60	31.04	1,265.49	12.42	921.09	10.18
预付款项	110.78	1.19	226.33	2.23	11.94	0.12	26.52	0.29
其他应收款	31.37	0.34	32.15	0.32	23.63	0.23	23.91	0.26
流动资产合计	**6,430.34**	**68.79**	**6,949.57**	**68.61**	**6,388.99**	**62.69**	**4,592.88**	**50.78**
固定资产	159.30	1.70	201.96	1.99	243.84	2.39	214.41	2.37
在建工程	54.31	0.58	44.96	0.44	15.75	0.15	124.05	1.37
使用权资产	2,042.30	21.85	2,214.52	21.86	2,558.96	25.11	2,903.40	32.10
无形资产	352.52	3.77	429.18	4.24	562.38	5.52	664.01	7.34
长期待摊费用	136.47	1.46	116.31	1.15	283.31	2.78	483.18	5.34
递延所得税资产	172.19	1.84	172.19	1.70	138.78	1.36	62.02	0.69
非流动资产合计	**2,917.08**	**31.21**	**3,179.12**	**31.39**	**3,803.01**	**37.31**	**4,451.07**	**49.22**
资产总计	**9,347.42**	**100.00**	**10,128.69**	**100.00**	**10,192.01**	**100.00**	**9,043.95**	**100.00**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司总资产分别为 9,043.95 万元、10,192.01 万元、10,128.69 万元和 9,347.42 万元，呈现先升后降的趋势，流动资产占比较大。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司流动资产分别为 4,592.88 万元、6,388.99 万元、6,949.57 万元和 6,430.34 万元，占总资产的比重分别为 50.78%、62.69%、68.61%和 68.79%，流动资产主要由货币资金、应收款项和预付款项构成。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司货币资金分别为 3,621.35 万元、5,087.93 万元、3,547.48 万元和 3,952.57 万元，主要为银行存款，截至 2023 年末无受限货币资金；应收账款分别为 921.09 万元、1,265.49 万元、3,143.60 万元和 2,335.62 万元，2023 年末较 2022 年末增加 148.41%，主要系宏观环境不确定因素较多，客户付款周期延长所致；预付款项分别为 26.52 万元、11.94 万元、226.33 万元和 110.78 万元，占比较小。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司非流动资产分别为 4,451.07 万元、3,803.01 万元、3,179.12 万元和 2,917.08 万元，占总资产的比重分别为 49.22%、37.31%、31.39%和 31.21%，非流动资产主要由固定资产、使用权资产和无形资

产、长期待摊费用和递延所得税资产构成。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司使用权资产分别为 2,903.40 万元、2,558.96 万元、2,214.52 万元和 2,042.30 万元，主要为租赁的房屋及建筑物；固定资产分别为 214.41 万元、243.84 万元、201.96 万元和 159.30 万元，主要为办公及其他设备；无形资产分别为 664.01 万元、562.38 万元、429.18 万元和 352.52 万元，主要为软件，报告期内随着摊销金额的增加账面价值不断减少；长期待摊费用分别为 483.18 万元、283.31 万元、116.31 万元和 136.47 万元，主要为租入固定资产改良支出；递延所得税资产分别为 62.02 万元、138.78 万元、172.19 万元和 172.19 万元，占比较小。

②负债结构分析

表格118：外联发商务咨询公司负债结构

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	35.83	0.90	18.39	0.35	210.77	3.86	64.31	0.85
预收款项	-	-	225.76	4.26	-	-	-	-
合同负债	357.64	8.99	357.64	6.74	527.08	9.66	463.20	6.14
应付职工薪酬	136.23	3.42	358.53	6.76	-	-	-	-
应交税费	116.13	2.92	734.49	13.85	478.04	8.76	317.34	4.21
其他应付款	649.89	16.34	752.16	14.18	1,168.15	21.40	3,519.82	46.66
一年内到期的非流动负债	324.68	8.16	301.40	5.68	207.25	3.80	84.47	1.12
其他流动负债	-	-	-	-	31.62	0.58	27.79	0.37
流动负债合计	**1,620.39**	**40.74**	**2,748.36**	**51.82**	**2,622.92**	**48.06**	**4,476.93**	**59.34**
租赁负债	2,357.24	59.26	2,554.84	48.18	2,834.51	51.94	3,067.02	40.66
非流动负债合计	**2,357.24**	**59.26**	**2,554.84**	**48.18**	**2,834.51**	**51.94**	**3,067.02**	**40.66**
负债合计	**3,977.63**	**100.00**	**5,303.20**	**100.00**	**5,457.42**	**100.00**	**7,543.95**	**100.00**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司总负债分别为 7,543.95 万元、5,457.42 万元、5,303.20 万元和 3,977.63 万元，呈现逐渐下降的趋势。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司流动负债分别为 4,476.93 万元、2,622.92 万元、2,748.36 万元和 1,620.39 万元，占总负债的比重分别为 59.34%、48.06%、51.82%和 40.74%，流动负债主要由预收款项、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6

月末，公司预收款项分别为 0 万元、0 万元、225.76 万元和 0 万元，2023 年末存在预收款项主要系预收租金所致；合同负债分别为 463.20 万元、527.08 万元、357.64 万元和 357.64 万元，主要为预收货款；应交税费分别为 317.34 万元、478.04 万元、734.49 万元和 116.13 万元，占比较小；其他应付款分别为 3,519.82 万元、1,168.15 万元、752.16 万元和 649.89 万元，2022 年末较 2021 年末减少 66.81%，主要系应付股利减少所致，截至 2023 年末主要由押金、保证金和往来款构成；一年内到期的非流动负债分别为 84.47 万元、207.25 万元、301.40 万元和 324.68 万元，主要由一年内到期的租赁负债构成。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司非流动负债分别为 3,067.02 万元、2,834.51 万元、2,554.84 万元和 2,357.24 万元，占总负债的比重分别为 40.66%、51.94%、48.18%和 59.26%，非流动负债均由租赁负债构成，呈现逐渐下降的趋势。

③所有者权益结构分析

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司所有者权益分别为 1,500.00 万元、4,734.59 万元、4,825.49 万元和 5,369.79 万元，呈现逐渐上升的趋势。报告期内公司所有者权益主要由实收资本、盈余公积和未分配利润构成，2022 年末较 2021 年末增加 215.64%，主要系未分配利润增加所致。

2）盈利能力分析

表格119：外联发商务咨询公司盈利能力分析

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	4,689.60	13,260.61	12,342.95	10,988.07
营业成本	2,883.43	6,454.59	5,932.61	5,831.11
净利润	544.30	3,325.49	3,234.59	2,613.95
营业毛利率	38.51%	51.33%	51.94%	46.93%
营业净利率	11.61%	25.08%	26.21%	23.79%

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司营业收入分别为 10,988.07 万元、12,342.95 万元、13,260.61 万元和 4,689.60 万元，净利润分别为 2,613.95 万元、3,234.59 万元、3,325.49 万元和 544.30 万元，最近三年均呈现不断上升的趋势；营业毛利率分别为 46.93%、51.94%、51.33%和 38.51%，营业净利率分别为 23.79%、

26.21%、25.08%和 11.61%。

3）偿债能力分析

表格120：外联发商务咨询公司偿债能力分析

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率	3.97	2.53	2.44	1.03
速动比率	3.97	2.53	2.44	1.03
资产负债率	42.55%	52.36%	53.55%	83.41%

从短期偿债能力指标来看，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司流动比率分别为 1.03、2.44、2.53 和 3.97，速动比率分别为 1.03、2.44、2.53 和 3.97，均大于 1。

从长期偿债能力指标来看，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司资产负债率分别为 83.41%、53.55%、52.36%和 42.55%，呈现不断下降的趋势。

4）现金流量分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 4,412.97 万元、4,383.70 万元、2,293.95 万元和 636.35 万元。报告期内，经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-655.77 万元、-205.99 万元、-259.23 万元和-231.52 万元。报告期内，公司无投资活动现金流入，投资活动现金流出均为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-2,683.91 万元、-2,711.65 万元、-3,574.61 万元和 0 万元。报告期内，公司无筹资活动现金流入，筹资活动现金流出主要为分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。

3、与基础资产相关的业务情况

（1）专业人员配备情况

1）主要负责人员情况

外联发商务咨询公司已配置完善且充足的运营管理人员，具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验，核心运营管理人员情况如下：

表格121：外联发商务咨询公司核心运营管理人员履历

姓名	职位	履历背景
郭佳川	法定代表人、董事长	49 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司董事长职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司副总经理等职务，拥有 26 年不动产经营管理经验。
寿晓琪	董事、总经理	52 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司总经理职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司副总经理（主持工作）等职务，拥有 30 年不动产经营管理经验。
刘蔚	常务副总经理	53 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司常务副总经理职务。曾任上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司进出口业务一部总经理等职务。
裘炜仁	副总经理	45 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司副总经理职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司总经理助理等职务，拥有 22 年不动产经营管理经验。
谢勇	副总经理	53 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司副总经理职务。曾任上海外高桥保税区联合发展有限公司市场营销部副经理等职务，拥有 19 年不动产经营管理经验。
蒋祖道	副总经理	46 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司副总经理职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司总经理助理等职务。
张宇婕	商务咨询部总监	36 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部副总监（主持工作）等职务，拥有 13 年不动产经营管理经验。
丁叶	商务咨询部副总监	39 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部高级研发经理等职务。
孙秋晨	商务咨询部副总监	34 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部高级咨询师等职务，拥有 5 年招商经验。
周晴	金融咨询部总监	40 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部副总监（主持工作）等职务，拥有 8 年投资管理经验。
陈一波	金融咨询部副总监	36 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部总监助理兼高级项目经理等职务，拥有 8 年投资管理经验。
杨卡卡	金融咨询部副总监	35 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部高级咨询师等职务，拥有 7 年投资管理经验。
肖左杨	财务管理部总监	34 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司财务管理部总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司财务管理部副总监（主持工作）等职务，拥有 11 年财务管理经验。
冯艳	营运企划部副总监	45 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司营运企划部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司营运企划部总监助理等职务。

姓名	职位	履历背景
沈忠	人力资源部总监	55 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司人力资源部总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司营运企划部总监等职务，拥有 4 年人力资源管理经验。
丛佳	人力资源部外派中层正职	38 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司人力资源部外派中层正职职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部总监等职务。
黄冰颖	人力资源部副总监	37 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司人力资源部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司人力资源部高级经理等职务，拥有 14 年人力资源管理经验。
张洁丽	综合管理部副总监（主持工作）	42 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司综合管理部副总监（主持工作）职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司综合管理部总监助理等职务，拥有 17 年行政管理经验。
王毓芹	综合管理部副总监	41 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司综合管理部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司综合管理部总监助理等职务，拥有 10 年行政管理经验。
张靖	研究室总监	42 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司研究室总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司研究室副总监（主持工作）等职务，拥有 11 年不动产服务管理经验、8 年不动产行业研究管理经验。

2）员工基本情况

截至 2024 年 6 月 30 日，外联发商务咨询公司员工人数合计 95 人，具体情况如下：

①按年龄划分

表格122：外联发商务咨询公司员工年龄分布

年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
45 岁以上	7	7.37
40-45 岁（含）	13	13.68
35-40 岁（含）	21	22.11
30-35 岁（含）	24	25.26
30 岁及以下	30	31.58
合计	**95**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工年龄主要集中在 35 岁及以下。

②按工作年限划分

表格123：外联发商务咨询公司员工工作年限分布

年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
15 年以上	18	18.95

年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
10-15 年（含）	10	10.53
5-10 年（含）	31	32.63
5 年及以下	36	37.89
合计	**95**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工工作年限主要集中在 5 年及以下和 5-10 年（含），合计占比 70.53%。

③按学历划分

表格124：外联发商务咨询公司员工学历分布

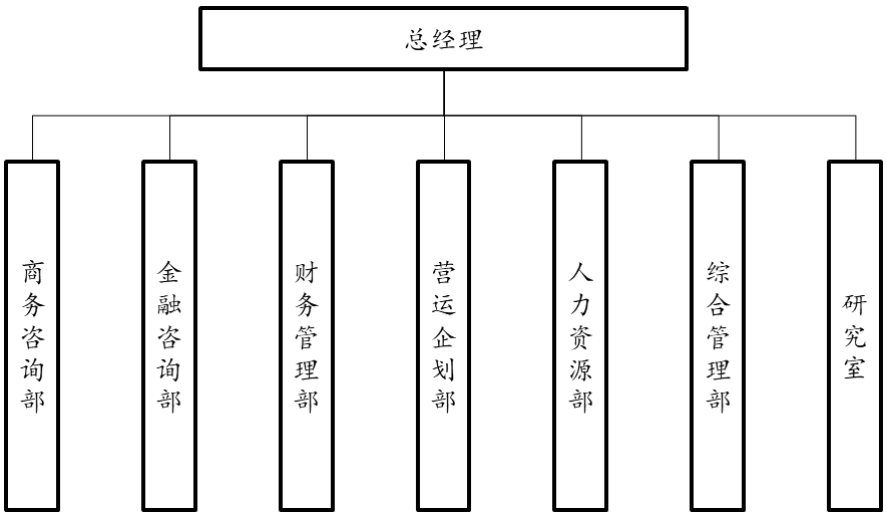
年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
研究生及以上	29	30.53
本科	62	65.26
大专	4	4.21
合计	**95**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工主要为本科及以上学历，占比达 95.79%。

（2）内部组织架构情况

外联发商务咨询公司设置商务咨询部、金融咨询部、财务管理部、营运企划部、人力资源部、综合管理部和研究室等 7 个部门。内部组织结构如下：

图40：内部组织架构图



各部门主要职责如下：

商务咨询部：是公司开展招商引资、项目咨询等经营活动的职能部门，落实公司年度经营目标的主要部门之一。

金融咨询部：是公司开展金融咨询、投资管理等经营活动的职能部门，落实公司年度经营目标的主要部门之一。

财务管理部：了解国家财经法规及相关政策，结合公司行业特征，制定统一、健全的财务规章体系，并根据财税法律、法规最新规定及时修订。负责宏观层面的财务管理，包括资金、内控、预算/成本控制、报表等，指导并支持各项目完成具体工作。根据公司发展战略，从数据分析、政策分析等角度向管理层提供决策支持。

营运企划部：做好政府关系维护和业务办理工作，组织好前后道和代理记账等工作，通过一键通等服务平台，为客户提供一站式服务。

人力资源部：根据公司发展计划和目标，规划和制定公司人力资源发展计划，并保证得以实施；制定和完善人力资源管理政策和程序；为企业提供优秀员工，提升员工业绩。

综合管理部：充分利用社会资源和公司资源，完成公司对外社会关系的建设与维护；配合各有关部门，做好公司内部协调工作并组织编制公司经营计划；负责公司的行政管理及日常事务，指导、协助项目公司的行政工作，使公司的行政工作按规定有条不紊的开展。参与公司与政府有关部门的进行业务联系保障工作，为公司、项目公司提供日常行政后勤服务与支持，是公司的行政后勤与协调中心。协助上级党委认真贯彻、落实党的路线、方针、政策，负责制定党支部计划，做好党支部各项工作。抓好工会自身建设，充分发挥工会委员会的作用。

研究室：对国家对外经贸政策和自贸区发展进行研究，建立信息发布平台，建立自贸区发展的研究高地；负责完成对公司发展的宏观研究和微观分析，为公司发展战略的制定提供充分的依据；组织进行市场调研，收集市场信息，对未来市场的变化进行研究，并提出建设性的意见；根据公司发展战略，对项目的可行性进行研究，并提出相关建议报告；承接国家和地方政府有关部门的委托课题，对有关政策制定和执行的相关问题进行研究；组织制定企业 CIS 设计和公司宣传战略、具体负责公司对内、对外宣传（含公司期刊、公司网站）等工作。

（3）内部控制制度

为进一步提升公司风险防范能力，提高公司的运行效率，外联发商务咨询公司制定了《内部控制流程手册》。根据《内部控制流程手册》，公司对资金活动

管理、企业咨询管理、关联交易管理、财务报告管理、全面预算管理和合同管理等方面做出明确规定。

1）资金活动管理

资金活动管理主要包含筹资管理和资金营运管理。筹资管理主要描述公司筹资的流程及控制，其中包括拟定筹资方案、论证及审批筹资方案、执行筹资方案等内容。资金营运管理主要描述公司资金运营管理的流程及控制，其中包括统筹协调资金需求、组织协调资金调度、召开资金安检调度会、资金预算执行情况分析、营运资金的会计系统控制等内容。

2）企业咨询管理

企业咨询管理主要包含咨询定价、信息建立与维护、合同签订和履约和合同收款、催款和坏账准备。咨询定价主要描述公司咨询服务定价的管理流程及控制，其中包括各类咨询项目和中介服务的价格制定和审批。信息建立与维护主要描述公司客户信息的录入、维护和使用。合同签订和履约主要描述公司咨询服务协议签订的管理流程及履约控制。合同收款、催款和坏账准备主要描述公司关于各类合同收款、开票、逾期催缴、咨询坏账核销的流程及控制。

3）关联交易管理

关联交易管理主要包含经常性关联交易管理和非经常性关联交易管理。经常性关联交易管理主要描述了公司关于经常性关联方及关联交易管理的相关流程，其中主要包括经常性关联方的识别、关联方交易的审批、关联方交易的定价、关联方交易的记录、关联方交易的报告与披露。非经常性关联交易管理主要描述了公司关于非经常性关联方及关联交易管理的相关流程。

4）财务报告管理

财务报告管理主要包含会计政策及人员职能、会计科目设置及维护、日常会计记录、期末结账、税务管理、财务报告编制及披露和会计档案管理。

5）全面预算管理

全面预算管理主要包含预算的编制、预算的执行和预算的考核。预算的编制主要描述公司预算编制以销售为主，以成本费用控制为重点，以资金平衡为准绳，采用“先自下而上，后自上而下”的办法，上下级企业应本着“下级对上级负责，上级为下级把关”的原则。预算的执行主要描述公司应当定期制作预算执行报表

和分析报告，预算调整应符合相关程序。预算的考核主要描述公司制定考核制度，对公司各部门预算和经营目标执行情况采取相应措施，以保证预算制度的贯彻执行。

6）合同管理

合同管理主要包含合同的订立和合同的履行。合同的订立主要描述公司运行过程中的合同文本制定、审核、签署等环节的订立要求。

（4）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

基础设施项目当前由项目公司委托外联发商务咨询公司负责运营。为进一步加强委托运营管理公司房地产租赁业务管理，项目公司制定了委托运营管理公司房地产租赁管理办法（简称“委托租赁管理办法”），对房地产出租的全过程管理做出明确规定，包括租赁定价管理、租赁合同管理、房地产租赁的履约管理、房地产转租管理等。

1）租赁定价管理

合同租金单价应符合原资产持有方根据《外高桥集团股份房地产租赁管理办法》精神制定并报备的租赁指导价格标准。

2）租赁合同管理

①合同文本制定

对外签订的《房屋租赁合同》应使用公司标准文本，若对标准文本中的条款修改涉及重要事项的，应在会签过程中作出特别说明，经外联发商务咨询公司法务建议或领导提出后，报外联发商务咨询公司决策会议审批；对于需采用非公司标准文本进行签约的，应在会签过程中作出特别说明、提供充分合理依据，经外联发商务咨询公司法务或聘请第三方律师事务所审核后，报外联发商务咨询公司决策会议审批。租赁合同中如涉及公司违约需承担赔偿责任的金额超过三个月租金的，相关条款需报外联发商务咨询公司决策会议审批。

②合同签约流程

对于通用类房地产租赁新租（含扩租）项目、房地产租赁续租项目以及定制改造装修项目租赁合同的签约流程设置不同的签约流程。租金单价、租赁期限、租金支付方式、租赁押金、装修准备期（如有）等因素需满足委托租赁管理办法的规定。

③租户资质管理

在签订租赁合同前，运营管理机构应对拟租赁房地产的意向承租方进行背景调查，并要求意向承租方提供相关资料。对于重大租赁项目（指单笔合同金额1亿元以上的租赁项目），除上述背景调查外，可根据实际情况委托第三方对承租方进行信用核查。

3）租赁的履约执行管理

①房屋交接

运营管理机构应根据租赁合同的约定，在收到承租方支付的押金和首期租金并完成《物业交付申请单》流转后安排现场交接手续，与承租方确认物业现状后签署《物业交接单》。

运营管理机构根据《房屋租赁合同》《退租协议》以及其他相关文件的约定与承租方共同签署《退租房屋恢复整修确认单》，开展出租房地产的收回工作。

②物业管理

运营管理机构委托有资质的第三方物业管理单位按照园区统一标准进行出租房地产的物业管理工作。

③租金收取

房地产租赁项目的租金、租赁押金、建设押金、预约金、电站使用费、违约金等费用的收取由运营管理机构负责。

当承租方未按合同约定的时间全额支付租金时，外联发商务咨询公司应进行催讨并根据违约时间长短履行不同催讨和决策程序。

4）转租管理

运营管理机构应区分各类转租业务，除房地产承租方为孵化器、共享服务中心、国别（地区）中心集成馆、第三方物流等公共平台以外，原则上不允许转租，且禁止再转租。确需突破上述原则转租的，报运营管理机构决策会议审议。集团股份公司系统内关联公司的转租不受上述转租限制。

（5）同类基础设施项目运营管理的开展情况

外联发商务咨询公司具有经验丰富的招商运营团队，其中专门负责招商运营的人员为35人，平均运营经验超过8年。截至2024年6月末，外联发商务咨询公司除运营标的基础设施资产外，还负责运营外高桥区域内的仓库和厂房

等物业资产，合计建筑面积约 229 万平方米，整体出租率约 92%。其中，除本基础设施项目外，外联发商务咨询公司在本项目所处的外高桥物流园区（二期）运营的仓储物流项目均为满租状态。截至 2024 年 6 月末，外联发商务咨询公司运营的主要仓储物流项目运营情况如下：

表格125：外联发商务咨询公司运营的主要仓储物流基础设施项目

项目名称	所属区域	起始运营时间	建筑面积（万平方米）	出租率
A3-1 地块 1 号仓库	上海市浦东新区	2013 年	3.00	100%
B 区 4#综合楼仓库		2015 年	3.54	100%
D12K-15#仓库		2003 年	3.76	97%
D13K-25#仓库		2004 年	1.15	100%
D5K-24#仓库		2006 年	1.21	100%
F23K-76#仓库		2009 年	1.43	100%
F24K-64#仓库		2005 年	1.72	100%
F24K-73#仓库		2008 年	1.18	65%
物流二期 2#仓库		2016 年	13.04	100%
物流二期 3#仓库		2010 年	1.58	100%
物流二期 4#仓库		2018 年	2.97	100%
物流二期 5#仓库		2023 年	1.26	100%
物流二期 6#仓库		2023 年	1.91	100%
物流二期 7#仓库		2013 年	1.00	100%
物流二期 15#仓库		2018 年	3.70	100%
物流二期 16#仓库		2021 年	2.91	100%
物流二期 17#仓库		2021 年	2.99	100%

（6）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

相关保障措施详见“第二章 基础设施项目”之“四、同业竞争及关联交易”。

（三）结论

外高桥集团股份和外联发商务咨询公司是依法设立、合法存续的法人主体，公司治理、内控制度健全，人员配置合理，具备签署运营管理服务协议的主体资格和未来运营基础设施项目的能力。

三、基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行

（一）基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行概况

表格126：基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行概况

公募基金托管人	中国建设银行股份有限公司
资产支持证券托管人	中国建设银行股份有限公司上海市分行
监管银行	中国建设银行股份有限公司上海市分行

1、基本情况

（1）中国建设银行股份有限公司

根据建设银行的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）的公示信息，建设银行的基本信息如下：

表格127：公募基金托管人基本情况

企业名称	中国建设银行股份有限公司
统一社会信用代码	911100001000044477
法定代表人	张金良
住所	北京市西城区金融大街 25 号
成立日期	2004 年 9 月 17 日
注册资本	25,001,097.7486 万人民币
企业类型	其他股份有限公司（上市）
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查建设银行的《营业执照》、《中国建设银行股份有限公司章程》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，建设银行系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

根据中国证监会、中国人民银行于 1998 年 3 月 18 日出具的《关于核准中国建设银行基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]12 号）、中国人民银行出

具的《中国人民银行关于中国建设银行开办委托资产管理托管业务的批复》（银复〔2001〕187 号）以及建设银行提供的《营业执照》《金融许可证》、中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2024 年 5 月）》并经核查，截至尽调基准日，建设银行为依法设立并具有证券投资基金托管业务资格的商业银行，符合《投资基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

建设银行具备基金托管人的主体资格及相应资质。

（2）中国建设银行股份有限公司上海市分行

根据建设银行上海分行现行有效的营业执照，并经登录国家企业信用信息公示系统查询，建设银行上海分行的基本情况如下：

表格128：资产支持证券托管人基本情况

企业名称	中国建设银行股份有限公司上海市分行
负责人	刘军
营业场所	上海市淮海中路 200 号
成立日期	1998 年 6 月 3 日
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、代理兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；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；结汇、售汇；总行授权的代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务。经中国人民银行批准的其他业务。【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】

建设银行持有原中国银行业监督管理委员会（监管职能现由国家金融监督管理总局负责）于2007年6月19日核发的机构编码为B0004H111000001的《金融许可证》。

根据中国证监会、中国人民银行于1998年3月18日出具的《关于核准中国建设银行基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]12号）、中国人民银行出具的《中国人民银行关于中国建设银行开办委托资产管理托管业务的批复》（银复〔2001〕187号），建设银行具有证券投资基金托管人资格。根据建设银行授权文件，建设银行上海分行已取得证券类托管业务开办权。

建设银行上海分行具备担任计划托管人和监管银行的主体资格和业务资质。

2、资信情况

经在企信系统、信用中国网站、证券期货市场失信记录查询平台、中国证券监督管理委员会网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、

国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国人民银行网站、国家外汇管理局网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、全国法院被执行人信息查询平台进行查询，截至尽调基准日，建设银行最近一年不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，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形，向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）基础设施基金托管业务主要人员情况

基础设施基金托管业务由中国建设银行总行资产托管业务部、基础设施属地分行分别负责基础设施基金托管运营、基础设施资产支持证券托管运营和基础设施项目运营收支账户监督，总分行均配备充足的专业人员。中国建设银行总行设资产托管业务部，下设综合处、基金业务处、证券保险业务处、理财信托业务处、全球业务处、养老金业务处、新兴业务处、客户服务与业务协同处、运营管理处、跨境与外包管理处、托管应用系统支持处、内控合规处等 12 个职能处室，在北京、上海、合肥设有托管运营中心，共有员工 300 余人。自 2007 年起，托管部连续聘请外部会计师事务所对托管业务进行内部控制审计，并已经成为常规化的内控工作手段。基础设施项目属地分行由总行资产托管业务部统一管理，配备专业人员，并在总行授权范围内提供基础设施资产支持证券托管等服务。

（三）基金托管业务经营情况

作为国内首批开办证券投资基金托管业务的商业银行，中国建设银行一直秉持“以客户为中心”的经营理念，不断加强风险管理和内部控制，严格履行托管人的各项职责，切实维护资产持有人的合法权益，为资产委托人提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，中国建设银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、社保基金、保险资金、基本养老个人账户、(R)QFII、(R)QDII、企业年金、存托业务等产品在内的托管业务体系，是目前国内托管业务品种最齐全的商业银行之一。截至 2023 年末，中国建设银行已托管 1334 只证券投资基金。中国建设银行专业高效的托管服务能力和业务水平，

赢得了业内的高度认同。中国建设银行多次被《全球托管人》、《财资》、《环球金融》杂志及《中国基金报》评选为“最佳托管银行”、连续多年荣获中央国债登记结算有限责任公司（中债）“优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司（上清所）“优秀托管银行”奖项、并先后荣获《亚洲银行家》颁发的 2017 年度“最佳托管系统实施奖”、2019 年度“中国年度托管业务科技实施奖”、2021 年度“中国最佳数字化资产托管银行”、以及 2020 及 2022 年度“中国年度托管银行（大型银行）”奖项。2022 年度，荣获《环球金融》“中国最佳次托管银行”，并作为唯一中资银行获得《财资》“中国最佳 QFI 托管银行”奖项。2023 年度，荣获中国基金报“公募基金 25 年最佳基金托管银行”奖项。

中国建设银行是最早参与我国资产证券化业务的托管机构之一，具有丰富的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。中国建设银行在市政交通、水电气热、保障房等基础设施领域先后托管了多只基础设施资产证券化项目，累计托管规模 300 多亿。

（四）托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

中国建设银行托管业务确保贯彻落实国家有关法律法规及监管规定，勤勉尽责，恪尽职守，保证托管资产的安全、完整，保障所托管基金的稳健运行，维护基金份额持有人利益；规范业务操作，严格按规程进行业务处理和操作，有效管控托管业务风险；确保所披露信息的完整、及时，保证客户信息不泄漏。

2、内部控制组织结构

中国建设银行设有风险管理与内控管理委员会，负责全行风险管理与内部控制的研究、议事和协调工作。内部控制管理部门是牵头内部控制管理的职能部门，牵头内部控制体系的统筹规划、组织落实和检查评价。资产托管业务部设置专门负责内部控制工作的处室，配备了专职内控合规人员负责托管业务的内控合规工作。

3、内部控制原则

中国建设银行托管业务内部控制遵循全面性、重要性、制衡性、适应性和独立性原则。

（1）全面性原则。内部控制贯穿和渗透于托管业务各项流程和各个环节，

覆盖所有的机构、岗位，约束所有托管业务人员。

（2）重要性原则。内部控制在全面控制的基础上，关注重要的托管业务事项和高风险托管业务领域。

（3）制衡性原则。内部控制坚持风险为本、审慎经营的理念，设立托管机构和开办托管业务均坚持内控优先，在组织机构、权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督的机制。

（4）适应性原则。内部控制与托管业务管理模式、业务规模、产品复杂程度、风险状况等相匹配，并根据情况变化及时调整。

（5）独立性原则。保证客户资产与建设银行自有资产、托管的其他资产相互独立，对不同客户的资产分别设置账户、独立核算、分账管理。

4、内部控制措施

（1）托管资产保管控制。严格按照法律法规和合同约定履行托管人安全保管可控制账户内托管资产的职责，所托管资产与托管人自有资产、托管的其他资产严格分开，保证托管资产的安全、独立和完整。

（2）授权控制。托管业务纳入全行统一的授权管理体系，严格在授权范围内执行，严禁超范围经营。明确业务处理岗位权限，各级人员在授权范围内行使职权和承担责任。明确不相容岗位，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

（3）规章制度控制。制定系统化、规范化的托管业务管理制度，并定期重检与修订，持续维持托管业务规章制度的适应性和有效性，严格保障托管业务规范运营。

（4）流程控制。严格指令接收、清算、核算、监督的流程化管理，控制关键风险点。

（5）信息系统控制。持续加强内控手段的新技术运用，提高内控自动化水平和有效性。

（6）业务连续性控制。建立托管业务应急响应及恢复机制，实现对运营中断事件的快速响应和及时处置。组织开展应急演练，保障托管业务持续运营。

（7）运营环境控制。托管业务工作环境符合监管和控制要求，运营环境独立，录音、录像及门禁持续有效。系统实现独立与隔离，建立安全的数据传输通

道和数据备份机制，保障数据传输和存储安全。

（8）员工行为管理控制。明确员工行为守则，规范员工日常行为，加强职业道德和员工操守教育，培育忠于所托、勤勉尽责的合规文化。

（五）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

1、监督方法

依照《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》及其配套法规和基金合同、托管协议的约定，监督所托管基金的投资运作，对基金管理人运作基金情况进行监督。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，基金托管人应当监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；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；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

2、监督流程

基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律法规及基金托管协议的规定，应当拒绝执行，及时提示基金管理人，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。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法规、基金托管协议规定的，应当及时提示基金管理人在规定期限内改正，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

每个工作日对基金投资运作比例等情况进行监督，如发现异常情况，向基金管理人进行风险提示，与基金管理人进行情况核实，督促其改正，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

基金管理人有义务配合和协助基金托管人的监督和核查，对基金托管人发出的提示，应在规定时间内答复并改正；对基金托管人的合理疑义，应及时解释或举证；对基金托管人按照法律法规和托管协议的要求需向中国证监会报告的事项，应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（六）结论

综上所述，建设银行和建设银行上海分行整体经营情况、资信水平良好。建

设银行和建设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。

四、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、设立日期：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

华安基金注册资本为人民币 1.50 亿元。

2、股权结构

表格129：华安基金股权结构

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。

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。现任上海上国投资产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。

张羽翀先生，硕士学历，历任锦江国际（集团）有限公司金融事业部常务副总经理，上海锦江国际实业投资股份有限公司首席执行官，锦江国际（集团）有限公司资产财务部总监。现任锦江国际（集团）有限公司投资总监，上海锦江资产管理有限公司执行董事、总经理，上海锦江国际投资管理有限公司执行董事、首席执行官，建信人寿保险股份有限公司监事。

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，25 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，24 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，30 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，23 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，20 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，25 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。

范伊然女士，硕士研究生，4 年证券、基金行业从业经验。历任洛阳广播电视局记者、主持人，中央电视台新闻中心记者、编导，中国文化遗产研究院（国家水下文化遗产保护中心）副主任，国家文物局政策法规司副司长、国务院新闻办国家文物局新闻发言人（2019 年、2020 年），国泰君安证券股份有限公司行

政办公室品牌中心主任、战略客户部副总经理。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，27 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、基金经理

（1）基金经理简历

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，本基金基金经理的相关情况如下：

刘得民先生，硕士研究生，5 年工作经验，并具有 5 年基础设施项目投资管理经验。曾任开源证券股份有限公司项目经理、平安证券股份有限公司高级产品经理。2023 年 7 月加入华安基金，现拟任不动产投资管理部基金经理。

侯程先生，硕士研究生，6 年工作经验，并具有 6 年基础设施项目运营管理经验。曾任上海浦东发展（集团）有限公司投资金融部经理助理。2023 年 6 月加入华安基金，现拟任不动产投资管理部基金经理。

朱蓓女士，ACCA，毕业于南京大学，工程管理学硕士。10 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 月至 2024 年 10 月，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。

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

A.制定、完善投资及运营管理决策制度和流程；

B.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；

C.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）；

D.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）；

E.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）；

F.审议不动产外部专家咨询委员会议事规则；

G.评估各公募 REITs 产品的风险状况；

H.审议基金经理提交的超权限的事项；

I.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 2024 年 6 月 30 日，公司目前共有员工 523 人（不含子公司），其中 70.4%具有硕士及以上学位，92.4%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、IT 运营、综合行政、合规风控等五个业务板块组成。

（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，采取定性定量的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一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。

（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，目前管理有华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“华安张江产业园 REIT”）和华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金（简称“华安百联消费 REIT”）。华安张江产业园 REIT 自 2021 年 6 月 7 日成立，并于 2023 年 6 月成功完成扩募；华安百联消费 REIT 于 2024 年 7 月 11 日成立。华安张江产业园 REIT 和华安百联消费 REIT 自成立以来整体投资运作稳健，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。

截至本报告出具日，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。

（八）最近一年是否因重大违法违规行为受到行政处罚的情形

基金管理人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。

（九）结论

综上所述，华安基金具备担任基础设施基金的基金管理人的主体资格、相应资质及权限。

五、资产支持证券管理人

（一）计划管理人的基本资料

公司名称：华安未来资产管理（上海）有限公司（本节简称“华安资产”、“公司”）

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 360 号新上海国际大厦 38 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 2024 年 6 月末，计划管理人经营情况正常，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为受到行政处罚。

华安资产持有中国证监会于 2020 年 11 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91310000080024263K 的《经营证券期货业务许可证》，证券期货业务范围为：特定客户资产管理。

（二）计划管理人的历史沿革

1、设立情况

华安资产持有中国证监会于2017年1月26日颁发的流水号为000000000389的《经营证券期货业务许可证》。华安资产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，华安资产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资产的 49%的股权，华安资产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

表格130：华安资产股东情况

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	占比（%）
1	华安基金管理有限公司	50,000	现金	100%

华安资产的控股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。股权结构如下表所示：

表格131：华安基金股权结构

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%
上海工业投资（集团）有限公司	12%

持股单位	持股占总股本比例
国泰君安投资管理股份有限公司	20%
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%

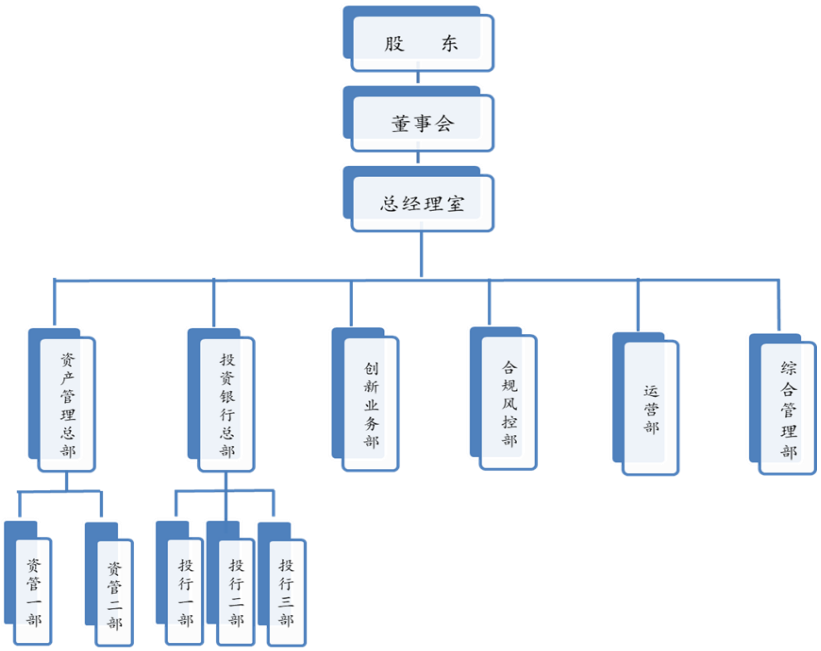
（三）计划管理人的组织结构、经营业务情况、业务管理制度和风险控制措施

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，华安资产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，华安资产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。

图41：计划管理人组织架构图



2、经营业务情况

华安资产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。截至 2024 年 6 月 30 日，公司累计发行产品 394 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。

截至 2024 年 6 月 30 日，华安资产现有正式员工共 23 人，其中，业务部门 14 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

华安资产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。华安资产对风控合规、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。

华安资产各业务部门、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

华安资产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。

华安资产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

计划管理人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。

（五）结论

综上所述，华安资产具备担任资产支持证券管理人的主体资格、相应资质及权限。

六、财务顾问

（一）主体资格

国泰君安证券股份有限公司是为本项目申报发行提供服务的财务顾问。

根据《营业执照》（统一社会信用代码：9131000063159284XQ）、国家企业信用信息公示系统的公示信息、国泰君安证券公告，国泰君安证券的基本情况如下：

表格132：国泰君安基本情况

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	朱健
注册资本	890,373.0620 万元人民币
成立日期	1999 年 08 月 18 日
营业期限	1999 年 08 月 18 日至无固定期限
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：证券财务顾问服务。（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）

国泰君安现持有中国证监会 2024 年 9 月 2 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073613），证券期货业务范围为：“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；公募证券投资基金销售；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易。”

综上所述，截至本报告出具日，国泰君安证券具备为本次申报发行提供服务

的主体资格及相应资质。

（二）重大违法违规情况

经通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、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、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检索。

截至 2024 年 10 月 18 日，于前述信息渠道，国泰君安证券近 3 年无重大违法违规记录。

（三）结论

综上所述，国泰君安证券具备担任财务顾问的主体资格，具有相应资质。

七、其他主要参与机构

（一）会计师事务所及现金流预测机构

致同是为本次基金募集提供服务的会计师事务所及现金流预测机构。

根据致同现行有效的营业执照，并经国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）查询，致同的基本情况如下：

表格133：致同基本情况

企业名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91110105592343655N
执行事务合伙人	李惠琦
主要经营场所	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
成立日期	2011 年 12 月 22 日
企业类型	特殊普通合伙企业
经营范围	审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准

	后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

致同现持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，批准设立日期为2011年12月22日，批准设立文号为京财会许可[2011]0130号；经查询中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）和财政部网站（http://www.mof.gov.cn/），致同从事证券服务业务已报中国证监会和财政部备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经检索中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经致同确认，截至尽调基准日，致同在为基础设施项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务，近3年未发生重大违法违规事件，未受到国家行政机关或监管机构行政处罚。

综上所述，截至尽调基准日，致同具备为本次基金募集提供服务的资格。

（二）资产评估机构

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司是为本次基金募集提供服务的资产评估机构。

根据戴德梁行现行有效的营业执照，并经国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）查询，戴德梁行的基本情况如下：

表格134：戴德梁行基本情况

企业名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码	91440300748859253X
法定代表人	程家龙
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
成立日期	2003 年 4 月 7 日
注册资本	500 万元
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估。

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅颁发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0200022）。

经检索证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、全国房地产估价行业管理信息平台（https://ptclient.cirea.org.cn/enterprise/login/gujia）并根据戴德梁行的确认，截至尽调基准日，戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响其独立性的行为。

经检索中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经戴德梁行确认，截至尽调基准日，戴德梁行在为基础设施项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务。

经查询中国证监会网站，戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

（三）律师事务所

北京市中伦律师事务所是为本次基金募集提供法律服务的律师事务所。

根据中伦现行有效的执业许可证，并经首都律师智能工作平台（https://www.beijinglawyers.org.cn/index.html）查询，中伦的基本情况如下：

表格135：中伦基本情况

名称	北京市中伦律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00018675X
主任	张学兵
地址	北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-31 层
成立日期	1994 年 11 月 10 日
组织形式	特殊的普通合伙

中伦现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码31110000E00018675X）。

经查询中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn），中伦从事证券服务业务已报中国证监会备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经检索中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/），截至尽调基准日，中伦在为基础设施项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务，近3年未发生重大违法违规事件。

综上所述，截至尽调基准日，中伦具备为本次基金募集提供法律服务的资格。

（四）结论

其他主要参与机构具备相应主体资格和相应资质。

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，合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及基础设施项目符合《中华人民共和国证券法（2019修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开慕集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第1号审核关注事项（试行）（2023年修订）》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2号——发售业务（试行）》等法律法规中关于申请募集基础设施证券投资基金具体条件的规定。

附件五、财务顾问报告

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金财务顾问报告

财务顾问

国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

2024 年 11 月

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”）作为华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的财务顾问，已按照《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs)试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《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)》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 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》等法律、法规的有关规定，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。

财务顾问：国泰君安证券股份有限公司

目 录

第一章 尽职调查情况描述 4

一、尽职调查基准日 4

二、尽职调查的人员 4

三、尽职调查内容 4

四、尽职调查程序 5

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 22

三、基础资产转让行为的合法性及有效性 132

四、同业竞争及关联交易 139

第三章 业务参与人 147

一、原始权益人基本情况 147

二、基础设施运营管理机构 179

三、基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行 213

四、基金管理人 219

五、资产支持证券管理人 231

六、财务顾问 237

七、其他主要参与机构 238

第四章 尽职调查结论意见 242

一、财务顾问结论性意见 242

二、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明 243

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金财务顾问报告》（以下简称“财务顾问报告”或“本报告”）是依据本尽职调查基准日 2024 年 6 月 30 日我司所掌握的材料及了解到的信息而出具。

二、尽职调查的人员

以下为财务顾问成员，参与了尽职调查，并完成了本财务顾问报告：

赵阳、胡记丰、孙吉、张丹婷

三、尽职调查内容

我司对基础设施项目及原始权益人、项目公司、运营管理机构、基金托管人、资产支持证券托管人、监管银行、财务顾问及其他主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；通过公开信息披露媒体、互联网及其他可靠渠道搜集相关资料；通过聘请第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）提供专业咨询意见。

实地调查是指到公司的主要办公地点和基础设施项目所在地进行实地调查。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、运营及管理基础设施资产情况和现场人员工作情况等内容。

访谈是指通过与公司财务部门、运营管理实施机构的主要负责人员和经办人员进行对话和会谈，从而掌握公司和基础设施项目的最新情况，并核实已有的资料。

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外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥集团股份”）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；对担任项目公司的上海外高桥联壹经济发展有限公司（以下简称“联壹公

司”）、上海外高桥联贰经济发展有限公司（以下简称“联贰公司”）、上海外高桥联叁经济发展有限公司（以下简称“联叁公司”）和上海外高桥联肆经济发展有限公司（以下简称“联肆公司”）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；对担任运营管理机构的外高桥集团股份及上海外联发商务咨询有限公司（以下简称“外联发商务咨询公司”）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、运营管理经验及人员配备、失信被执行记录等其他情况；对担任资产支持证券管理人（“计划管理人”）的华安未来资产管理（上海）有限公司的尽职调查内容包括管理人的基本情况、股东架构、业务介绍及优势；对担任基金托管人的中国建设银行股份有限公司、专项计划托管人的中国建设银行股份有限公司上海市分行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中伦律师事务所（以下简称“中伦”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）和致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“致同”）尽职调查包括基本情况、业务情况及资格资质情况。对基础设施资产的尽职调查包括基本情况、合法合规情况、运营情况、权利限制情况、评估结果、区位及行业状况、现金流预测分析等。

四、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）》《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，列出我司及资产支持证券管理人所需了解的问题，形成尽职调查文件清单。

（二）与相关主体进行现场会谈

与外高桥集团股份、项目公司和外联发商务咨询公司等公司的高管、相关负责人和经办人员举行现场会谈，了解其在公司治理、主营业务、财务情况、信用管理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，对其进行分类、整理及分析，包括但不限于外高桥集团股份、项目公司、外联发商务咨询公司等的基本情况、经审计的财务报表、与基础资产相关的材料、资产评估机构、会计师事务所及律师事务所相关资质及对出具的相关报告等。

（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。

第二章 基础设施项目

一、项目公司基本情况

（一）项目公司概况

1、联壹公司

（1）基本情况

截至本财顾报告出具日，联壹公司基本情况如下：

表格1：联壹公司基本情况

企业名称	上海外高桥联壹经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACN6GQ44R
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室
成立日期	2023 年 6 月 13 日
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）历史沿革

上海外高桥联壹经济发展有限公司成立于 2023 年 6 月 13 日，成立时注册资本为 100 万元，法定代表人为李俊，由外高桥集团股份以货币方式出资设立，由外高桥集团股份持有 100%股权。

2024 年 3 月 20 日，外高桥集团股份作出股东决定，联壹公司通过资本公积、未分配利润、盈余公积转增注册资本，将注册资本由 100.00 万元增加到 13,042.54 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 3 月 26 日，联壹公司完成上述工商变更登记。

2024 年 3 月 31 日，外高桥集团股份作出股东决定，联壹公司注册资本由 13,042.54 万元减少到 100.00 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 5 月 28 日，联壹公司完成上述工商变更登记。

（3）股东出资情况

截至本财顾报告出具日，联壹公司股东的出资额及占比情况如下：

表格2：联壹公司股东出资情况表

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		**100 万元**	**/**	**100%**

（4）重大重组情况

截至本财顾报告出具之日，除本部分“（2）历史沿革”所披露的信息外，联壹公司不存在对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

（5）组织结构与内部控制

联壹公司严格遵守《中华人民共和国公司法》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。联壹公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

联壹公司作为外高桥集团股份的全资子公司，其内控制度参照外高桥集团股份的内控制度执行。

（6）独立性情况

1）资产独立性

①资产的权益情况

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于 2024 年 9 月 13 日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》”）及联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联壹公司，联壹公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

②基础设施资产上的他项权利

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联壹公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：2024082915265999881158）及外高桥集团股份、联壹公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至

2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

2）财务独立性

联壹公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。联壹公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

联壹公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，联壹公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（7）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网，截至 2024 年 6 月 30 日，联壹公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经外高桥集团股份和联壹公司确认，自联壹公司设立之日至 2024 年 6 月 30 日，联壹公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W3-3 地块 8#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

2、联贰公司

（1）基本情况

截至本财顾报告出具日，联贰公司基本情况如下：

表格3：联贰公司基本情况

企业名称	上海外高桥联贰经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACN6GRK1M
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室

成立日期	2023 年 6 月 13 日
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）历史沿革

上海外高桥联贰经济发展有限公司成立于 2023 年 6 月 13 日，成立时注册资本为 100 万元，法定代表人为李俊，由外高桥集团股份以货币方式出资设立，由外高桥集团股份持有 100%股权。

2024 年 3 月 20 日，外高桥集团股份作出股东决定，联贰公司通过资本公积、未分配利润、盈余公积转增注册资本，将注册资本由 100.00 万元增加到 15,688.36 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 3 月 26 日，联贰公司完成上述工商变更登记。

2024 年 3 月 31 日，外高桥集团股份作出股东决定，联贰公司注册资本由 15,688.36 万元减少到 100.00 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 5 月 28 日，联贰公司完成上述工商变更登记。

（3）股东出资情况

截至本财顾报告出具日，联贰公司股东的出资额及占比情况如下：

表格4：联贰公司股东出资情况表

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		**100 万元**	**/**	**100%**

（4）重大重组情况

截至本财顾报告出具之日，除本部分“（2）历史沿革”所披露的信息外，联贰公司不存在对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

（5）组织结构与内部控制

联贰公司严格遵守《中华人民共和国公司法》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。联贰公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

联贰公司作为外高桥集团股份的全资子公司，其内控制度参照外高桥集团股份的内控制度执行。

（6）独立性情况

1）资产独立性

①资产的权益情况

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于 2024 年 9 月 13 日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》”）及联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联贰公司，联贰公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

②基础设施资产上的他项权利

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联贰公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：2024082915274180181639）及外高桥集团股份、联贰公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

2）财务独立性

联贰公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。联贰公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

联贰公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，联贰公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（7）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网，截至 2024 年 6 月 30 日，联贰公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经外高桥集团股份和联贰公司确认，自联贰公司设立之日至 2024 年 6 月 30 日，联贰公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W4-3 地块 14#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

3、联叁公司

（1）基本情况

截至本财顾报告出具日，联叁公司基本情况如下：

表格5：联叁公司基本情况

企业名称	上海外高桥联叁经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACN6GT94A
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室
成立日期	2023 年 6 月 13 日
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）历史沿革

上海外高桥联叁经济发展有限公司成立于 2023 年 6 月 13 日，成立时注册资本为 100 万元，法定代表人为李俊，由外高桥集团股份以货币方式出资设立，由外高桥集团股份持有 100%股权。

2024 年 3 月 20 日，外高桥集团股份作出股东决定，联叁公司通过资本公积、未分配利润、盈余公积转增注册资本，将注册资本由 100.00 万元增加到 15,405.36 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 3 月 26 日，联叁公司完成上述工商变更登记。

2024 年 3 月 31 日，外高桥集团股份作出股东决定，联叁公司注册资本由 15,405.36 万元减少到 100.00 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 5 月 28 日，联叁公司完成上述工商变更登记。

（3）股东出资情况

截至本财顾报告出具日，联叁公司股东的出资额及占比情况如下：

表格6：联叁公司股东出资情况表

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		**100 万元**	**/**	**100%**

（4）重大重组情况

截至本财顾报告出具之日，除本部分“（2）历史沿革”所披露的信息外，联叁公司不存在对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

（5）组织结构与内部控制

联叁公司严格遵守《中华人民共和国公司法》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。联叁公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

联叁公司作为外高桥集团股份的全资子公司，其内控制度参照外高桥集团股份的内控制度执行。

（6）独立性情况

1）资产独立性

①资产的权益情况

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于 2024 年 9 月 13 日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》”）及联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联叁公司，联叁公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

②基础设施资产上的他项权利

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联叁公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：2024082915282605281670）及外高桥集团股份、联叁公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

2）财务独立性

联叁公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。联叁公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

联叁公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，联叁公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（7）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网，截至 2024 年 6 月 30 日，联叁公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经外高桥

集团股份和联叁公司确认，自联叁公司设立之日至 2024 年 6 月 30 日，联叁公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W5-2 地块 1#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

4、联肆公司

（1）基本情况

截至本财顾报告出具日，联肆公司基本情况如下：

表格7：联肆公司基本情况

企业名称	上海外高桥联肆经济发展有限公司
统一社会信用代码	91310115MACNFUNA1G
法定代表人	李俊
住所	中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室
成立日期	2023 年 6 月 15 日
注册资本	100 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）历史沿革

上海外高桥联肆经济发展有限公司成立于 2023 年 6 月 15 日，成立时注册资本为 100 万元，法定代表人为李俊，由外高桥集团股份以货币方式出资设立，由外高桥集团股份持有 100%股权。

2024 年 3 月 20 日，外高桥集团股份作出股东决定，联肆公司通过资本公积、未分配利润、盈余公积转增注册资本，将注册资本由 100.00 万元增加到 14,765.41 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 3 月 26 日，联肆公司完成上述工商变更登记。

2024 年 3 月 31 日，外高桥集团股份作出股东决定，联肆公司注册资本由 14,765.41 万元减少到 100.00 万元，由外高桥集团股份持有 100%股权。2024 年 5 月 28 日，联肆公司完成上述工商变更登记。

（3）股东出资情况

截至本财顾报告出具日，联肆公司股东的出资额及占比情况如下：

表格8：联肆公司股东出资情况表

序号	股东名称	认缴注册资本	出资方式	持股比例
1	上海外高桥集团股份有限公司	100 万元	货币	100%
合计		**100 万元**	**/**	**100%**

（4）重大重组情况

截至本财顾报告出具之日，除本部分“（2）历史沿革”所披露的信息外，联肆公司不存在对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项。

（5）组织结构与内部控制

联肆公司严格遵守《中华人民共和国公司法》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。联肆公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、监事、经理形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

联肆公司作为外高桥集团股份的全资子公司，其内控制度参照外高桥集团股份的内控制度执行。

（6）独立性情况

1）资产独立性

①资产的权益情况

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》、上海市浦东新区不动产登记中心于 2024 年 9 月 13 日出具的《上海市不动产登记簿》（以下简称“《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》”）及联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联肆公司，联肆公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

②基础设施资产上的他项权利

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联肆公司提供的报告时间为2024年8月29日的《企业信用报告（授信机构版）》（报告编号：202408291528595218123 5）及外高桥集团股份、联肆公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至2024年6月30日，W5-5地块12#、13#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

2）财务独立性

联肆公司适用原始权益人层面的财务会计制度；该等财务会计制度的制定符合《公司法》的相关规定的要求。联肆公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

联肆公司已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，联肆公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（7）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网，截至2024年6月30日，联肆公司不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站、证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，并经外高桥集团股份和联肆公司确认，自联肆公司设立之日至2024年6月30日，联肆公司不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，W5-5地块12#、13#仓库运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

（二）项目公司所属行业情况及竞争状况

详见本报告“第二章 基础设施项目”之“二、基础设施资产情况”中“（七）基础设施项目行业状况分析”。

（三）项目公司财务情况

1、近三年及一期财务数据

表格9：近三年及一期备考汇总资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	8,371.52	4,977.95	2,943.16	2,933.95
应收账款	100.55	142.95	-	-
预付款项	4.45	9.42	-	-
其他应收款	64.72	1,681.14	-	-
其他流动资产	548.16	543.32	-	-
流动资产合计	**9,089.39**	**7,354.78**	**2,943.16**	**2,933.95**
非流动资产：				
投资性房地产	55,213.90	56,591.16	58,941.72	61,666.60
非流动资产合计	**55,213.90**	**56,591.16**	**58,941.72**	**61,666.60**
资产总计	**64,303.30**	**63,945.93**	**61,884.89**	**64,600.55**
流动负债：				
应付账款	538.68	1,196.56	313.55	313.55
预收款项	479.14	312.82	483.50	474.29
应付职工薪酬	1.24	0.99	-	-
应交税费	440.29	859.92	713.73	422.00
其他应付款	61,020.21	2,573.97	2,459.66	2,459.66
流动负债合计	**62,479.56**	**4,944.27**	**3,970.44**	**3,669.50**
非流动负债：				
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	**62,479.56**	**4,944.27**	**3,970.44**	**3,669.50**
所有者权益：	1,823.73	59,001.67	57,914.44	60,931.05
所有者权益合计	**1,823.73**	**59,001.67**	**57,914.44**	**60,931.05**
负债和所有者权益总计	**64,303.30**	**63,945.93**	**61,884.89**	**64,600.55**

表格10：近三年及一期备考汇总利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度

一、营业收入	**3,904.77**	**7,955.31**	**6,669.20**	**8,265.14**
减：营业成本	1,734.64	3,079.42	2,883.23	2,886.04
税金及附加	397.09	918.41	809.15	121.57
管理费用	47.26	146.03	197.49	202.03
财务费用	-39.15	-1.73	-	-
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	39.37	1.75	-	
加：其他收益	0.00	-	-	-
信用减值损失	0.03	-0.11	-	-
二、营业利润	**1,764.97**	**3,813.05**	**2,779.32**	**5,055.50**
加：营业外收入	-	-	2,010.63	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	**1,764.97**	**3,813.05**	**4,789.94**	**5,055.50**
减：所得税费用	441.23	953.29	1,197.49	1,263.87
四、净利润	**1,323.73**	**2,859.76**	**3,592.46**	**3,791.62**

2、财务分析

（1）资产情况

表格11：近三年及一期备考汇总资产状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	9,089.39	14.14%	7,354.78	11.50%	2,943.16	4.76%	2,933.95	4.54%
非流动资产合计	55,213.90	85.87%	56,591.16	88.50%	58,941.72	95.24%	61,666.60	95.46%
资产总计	**64,303.30**	**100.00%**	**63,945.93**	**100.00%**	**61,884.89**	**100.00%**	**64,600.55**	**100.00%**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，项目公司的总资产分别为 64,600.55 万元、61,884.89 万元、63,945.93 万元和 64,303.30 万元，总资产规模呈现先降后升的趋势。项目公司的流动资产占总资产的比例较低，近三年及一期末流动资产占总资产的比例分别为 4.54%、4.76%、11.50%和 14.14%；非流动资产占总资产的比例分别为 95.46%、95.24%、88.50%和 85.87%，均为投资性房地产。

1）流动资产分析

表格12：近三年及一期备考汇总流动资产状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	8,371.52	92.10%	4,977.95	67.68%	2,943.16	100.00%	2,933.95	100.00%
应收账款	100.55	1.11%	142.95	1.94%	-	-	-	-
预付款项	4.45	0.05%	9.42	0.13%	-	-	-	-
其他应收款	64.72	0.71%	1,681.14	22.86%	-	-	-	-
其他流动资产	548.16	6.03%	543.32	7.39%	-	-	-	-
流动资产合计	**9,089.39**	**100.00%**	**7,354.78**	**100.00%**	**2,943.16**	**100.00%**	**2,933.95**	**100.00%**

从项目公司流动资产构成来看，主要为货币资金。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，货币资金分别为 2,933.95 万元、2,943.16 万元、4,977.95 万元和 8,371.52 万元，主要系基础设施项目的银行存款。

2）非流动资产分析

表格13：近三年及一期备考汇总非流动资产状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	55,213.90	100.00%	56,591.16	100.00%	58,941.72	100.00%	61,666.60	100.00%
非流动资产合计	**55,213.90**	**100.00%**	**56,591.16**	**100.00%**	**58,941.72**	**100.00%**	**61,666.60**	**100.00%**

项目公司的非流动资产均为投资性房地产，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，投资性房地产即基础设施项目账面价值分别为 61,666.60 万元、58,941.72 万元、56,591.16 万元和 55,213.90 万元。

（2）负债情况

表格14：近三年及一期备考汇总负债状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	62,479.56	100.00%	4,944.27	100.00%	3,970.44	100.00%	3,669.50	100.00%
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-	-	-
负债合计	**62,479.56**	**100.00%**	**4,944.27**	**100.00%**	**3,970.44**	**100.00%**	**3,669.50**	**100.00%**

截至 2021 年末-2023 年末及 2024 年 6 月末，项目公司的总负债分别为 3,669.50 万元、3,970.44 万元、4,944.27 万元和 62,479.56 万元，均为流动负债。

流动负债主要由其他应付款构成，对流动负债的分析如下：

表格15：近三年及一期备考汇总流动负债状况分析

单位：万元

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	538.68	0.86%	1,196.56	24.20%	313.55	7.90%	313.55	8.54%
预收款项	479.14	0.77%	312.82	6.33%	483.5	12.18%	474.29	12.93%
应付职工薪酬	1.24	0.00%	0.99	0.02%	-	-	-	-
应交税费	440.29	0.70%	859.92	17.39%	713.73	17.98%	422	11.50%
其他应付款	61,020.21	97.66%	2,573.97	52.06%	2,459.66	61.95%	2,459.66	67.03%
流动负债合计	**62,479.56**	**100.00%**	**4,944.27**	**100.00%**	**3,970.44**	**100.00%**	**3,669.50**	**100.00%**

项目公司的流动负债主要由应付账款和其他应付款构成。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，应付账款分别为 313.55 万元、313.55 万元、1,196.56 万元和 538.68 万元，主要由应付工程款、维修基金和应付运营管理费构成；其他应付款分别为 2,459.66 万元、2,459.66 万元、2,573.97 万元和 61,020.21 万元，主要为租户的租赁押金、保证金及应付减资款等，2024 年 6 月末其他应付款大幅增加，主要系项目公司减资形成 58,501.67 万元的减资款所致。

（3）盈利能力分析

表格16：盈利能力分析

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	3,904.77	7,955.31	6,669.20	8,265.14
营业成本	1,734.64	3,079.42	2,883.23	2,886.04
营业利润	1,764.97	3,813.05	2,779.32	5,055.50
利润总额	1,764.97	3,813.05	4,789.94	5,055.50
净利润	1,323.73	2,859.76	3,592.46	3,791.62
营业毛利率	55.58%	61.29%	56.77%	65.08%
净利润率	33.90%	35.95%	53.87%	45.87%

注：营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

净利润率=（净利润/营业收入）×100%

1）营业收入及成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，项目公司的营业收入分别为 8,265.14 万元、6,669.20 万元、7,955.31 万元和 3,904.77 万元，均为租赁收入，近 3 年呈现先降后升的趋势，主要系 2022 年减免部分租金导致收入下降所致；项目公司的营业成本分别为 2,886.04 万元、2,883.23 万元、3,079.42 万元和 1,734.64 万元，基本保持稳定；营业毛利率分别为 65.08%、56.77%、61.29%和 55.58%。

2）利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，项目公司的净利润分别为 3,791.62 万元、3,592.46 万元、2,859.76 万元和 1,323.73 万元，净利润率分别为 45.87%、53.87%、35.95%和 33.90%。

（四）结论

综上所述，项目公司依法设立并合法存续；项目公司的公司章程、公司治理结构符合《公司法》的相关规定；截至 2024 年 6 月 30 日，项目公司近三年在投资建设、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。

二、基础设施资产情况

（一）基础设施资产概述

本基金以首次募集资金购入并持有的基础设施项目为项目公司持有的 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库，均位于外高桥物流园区（二期），该园区是上海建设国际航运中心的重要配套项目，也是连接保税区和港区的重要纽带，旨在充分发挥保税区的政策优势和港区区位优势的基础上，重点发展仓储和物流产业。

图1：基础设施项目实景



W3-3 地块 8#仓库



W4-3 地块 14#仓库

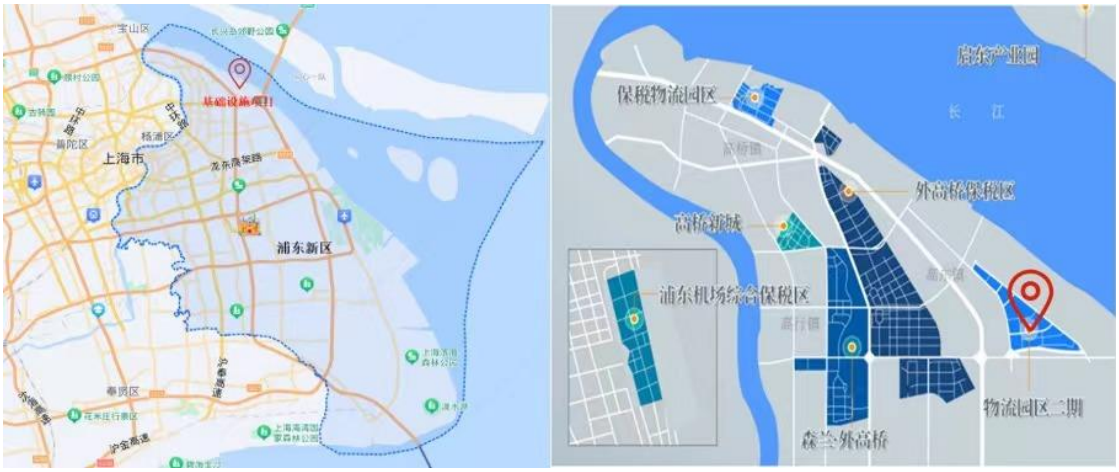


W5-2 地块 1#仓库



W5-5 地块 12#、13#仓库

图2：基础设施项目区位



基础设施项目合计建筑面积约 14.92 万平方米，可出租面积合计为 14.90 万平方米，截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目整体出租率为 95.57%。2024 年 6 月 30 日时点的基础设施项目估值合计 10.41 亿元，折合建筑面积单价为 6,976 元/平方米。

基础设施项目具体情况如下：

表格17：基础设施项目概况

子项目 1	
子项目名称	**W3-3 地块 8#仓库**
所在地	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢
资产范围	西邻华东路，北邻亚东供应链，东邻三和仓库，南邻明港路
建设内容和规模	建筑面积 18,133.38 平方米，主要建设内容为一幢高标准冷库、一幢门卫和一幢垃圾房，层数分别为一层（局部三层）、一层和一层，建筑面积分别为 18,053.66 平方米、54.12 平方米和 25.60 平方米

建设情况	高标准冷库为钢混结构，主体单层，建筑高度约 20 米，设有封闭式卸货平台，烟感喷淋、内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2010 年 10 月 22 日 竣工日期：2012 年 6 月 18 日
决算总投资	21,928.71 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	25,200.00 万元
运营起始时间	2012 年 6 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	18,133.38 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	100%
项目权属起止时间及剩余年限	2008 年 5 月 26 日起，2058 年 5 月 25 日止 剩余使用年限约 34 年
子项目 2	
子项目名称	**W4-3 地块 14#仓库**
所在地	上海市浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢
资产范围	西邻规划七路，北邻明港路，东邻港建路，南邻锦江住仓物流
建设内容和规模	建筑面积 41,976.30 平方米，主要建设内容为一幢高标准仓库、一幢门卫和一幢垃圾房，层数分别为三层、一层和一层，建筑面积分别为 41,915.92 平方米、21.90 平方米和 38.48 平方米
建设情况	高标准仓库为钢混结构，总高三层，建筑高度约 24 米，首层室内层高约 8 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2016 年 8 月 26 日 竣工日期：2017 年 11 月 13 日
决算总投资	18,680.28 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	28,300.00 万元
运营起始时间	2017 年 12 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	41,976.30 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日租率	100%
项目权属起止时间及剩余年限	2010 年 5 月 1 日起，2060 年 4 月 30 日止 剩余使用年限约 36 年
子项目 3	
子项目名称	**W5-2 地块 1#仓库**
所在地	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢
资产范围	西邻街坊三路，北邻 W5-5 地块，东邻规划七路，南邻申东路
建设内容和规模	建筑面积 44,884.93 平方米，主要建设内容为一幢高标准仓库、一幢门卫和一幢垃圾房，层数分别为二层、一层和一层，建筑面积分别为 44,802.75 平方米、51.66 平方米和 30.52 平方米

建设情况	高标准仓库为钢混结构，总高二层，建筑高度约 25 米，首层室内层高约 8 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2012 年 4 月 16 日 竣工日期：2013 年 7 月 30 日
决算总投资	21,989.71 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	25,900.00 万元
运营起始时间	2013 年 9 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	44,646.32 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	100%
项目权属起止时间及剩余年限	2010 年 5 月 1 日起，2060 年 4 月 30 日止 剩余使用年限约 36 年
子项目 4	
子项目名称	**W5-5 地块 12#、13#仓库**
所在地	上海市浦东新区申东路 251 弄 2 号 1-6 幢
资产范围	西邻街坊三路，北邻明港路，东邻规划七路，南邻 W5-2 地块
建设内容和规模	建筑面积 44,233.19 平方米，主要建设内容为一幢高标准仓库 1、一幢高标准仓库 2、一幢辅助用房、一幢门卫 1、一幢门卫 2 和一幢垃圾房，层数分别为三层、二层、一层、一层、一层和一层，建筑面积分别为 37,063.04 平方米、6,874.16 平方米、231.35 平方米、10.89 平方米、22.55 平方米和 31.20 平方米
建设情况	高标准仓库 1 为钢混结构，总高三层，建筑高度约 24 米，首层室内层高约 9 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全 高标准仓库 2 为钢混结构，总高二层，建筑高度约 14 米，首层室内层高约 9 米，配置货梯；屋顶为保温隔热彩钢板，烟感喷淋，内外监控等安保、消防设施设备齐全
开竣工时间	开工日期：2013 年 12 月 14 日 竣工日期：2015 年 1 月 15 日
决算总投资	19,519.84 万元
截至 2024 年 6 月 30 日评估值	24,700.00 万元
运营起始时间	2015 年 4 月
截至 2024 年 6 月 30 日可出租面积	44,233.19 平方米
截至 2024 年 6 月 30 日出租率	85.07%
项目权属起止时间及剩余年限	2010 年 5 月 1 日起，2060 年 4 月 30 日止 剩余使用年限约 36 年

（二）基础设施项目合规情况

1、项目符合相关政策要求的情况

（1）基础设施项目符合国家重大战略和国家宏观调控政策

2016 年 3 月，中共中央政治局审议通过了《长江经济带发展规划纲要》并于 2016 年 9 月正式印发，确立了长江经济带“一轴、两翼、三极、多点”的发展新格局。2019 年 12 月，中共中央、国务院发布《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，提出“围绕国际经济、金融、贸易、航运和科技创新‘五个中心’建设，着力提升上海大都市综合经济实力、金融资源配置功能、贸易枢纽功能、航运高端服务功能和科技创新策源能力”。

4 个基础设施项目均为位于外高桥物流园区（二期）的仓储物流项目，符合国家重大战略和国家宏观调控政策。

（2）基础设施项目符合国民经济和社会发展总体规划

2021 年 3 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力。优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系。

4 个基础设施项目均为位于外高桥物流园区（二期）的仓储物流项目，符合国民经济和社会发展的总体规划。

（3）基础设施项目符合有关专项规划和区域规划

2021 年 12 月，国务院办公厅发布《“十四五”冷链物流发展规划》，构建全国性、多层级数字冷链仓库网络，完善专业冷链物流信息平台，鼓励企业加快传统冷库等设施智慧化改造升级，物流企业冷库仓储用地符合条件的，按规定享受城镇土地使用税优惠政策。2022 年 1 月，交通运输部、科学技术部发布《交通领域科技创新中长期发展规划纲要（2021-2035 年）》推动多制式多栖化智慧物流发展，研发应用智能仓储和快速装卸、智能分拣与投递等技术和设备。

上海市层面，2021 年 3 月，《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中从多方面指出完善供应链物流支撑体系，加快智慧物流基础设施建设和绿色发展，提高流通标准化应用水平，优化物流仓储规划布局和城乡配送网络体系。2023 年 7 月，上海市人民政府办公厅印发《关于促进本市生产性互联网服务平台高质量发展的若干意见》，提出要支持建设智慧化、共享型现代仓储基础设施，对承担重要功能性仓储物流基础设施建设的区域给予政策支持。

4 个基础设施项目均为位于外高桥物流园区（二期）的仓储物流项目，符合有关专项规划和区域规划。

（4）基础设施项目符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定

根据国家发展改革委于 2023 年 12 月 27 日发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，“国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地、国家级示范物流园区、城郊大仓基地、产销冷链集配中心建设与运营，城市物流所需的公共仓储及车辆停靠、装卸、充换电等配套设施建设”均作为“现代物流业”被纳入“鼓励类”的产业目录中。

W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库作为仓储物流项目，符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

2、基础设施项目投资管理相关手续情况

（1）W3-3 地块 8#仓库投资管理相关手续情况

1）手续情况

上海市外高桥保税区三联发展有限公司（以下简称“三联发公司”）按规定就 W3-3 地块 8#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。三联发公司作为建设单位就 W3-3 地块 8#仓库的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表格18：W3-3 地块 8#仓库投资管理相关手续

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	上海市浦东新区发展和改革委员会	沪浦发改外备〔2009〕017号	《上海市企业投资项目备案意见》

2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦规地外[2008]15080425E80064	《建设用地规划许可证》
3	建设工程规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	建字第沪浦规建〔2010〕FA31011520109206号	《建设工程规划许可证》
4	环评批复	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289号	《关于外高桥物流园区二期3#-3地块8#冷链物流仓库建设项目环境影响报告表的审批意见》
5	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审[2010]第0109号	《建设工程消防设计审核意见书》
6	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	0902PD0259D01；310115200911270519	《建筑工程施工许可》
7	建设工程规划验收	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦竣（2014）JA31011520144279号	《建设工程竣工规划验收合格证》
8	消防验收	上海市消防局	沪公消验[2011]第0427号	《建设工程消防验收意见书》
9	环保验收	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（验）[2012]-001	《关于<外高桥物流园区二期3#-3地块8#冷链物流仓库建设项目环保设施竣工验收申请报告>的批复》
10	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	备案编码：2012PD0389	《建设工程竣工验收备案证书》

2）其他事项说明

① 用地预审意见及建设用地批准书

根据 W3-3 地块 8#仓库所在土地取得时适用的《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2000 年修订）第二十六条，“……除前款规定外使用现有建设用地或者经国务院批准的新增建设用地的，由区（县）土地管理部门审查，拟订供地方案，报区（县）人民政府审批，并向市土地管理部门备案。”根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007 年）第六条，“市、县人民政府国土资源行政主管部门应当按照出让年度计划，会同城市规划等有关部门共同拟订拟招标拍卖挂牌出让地块的出让方案，报经市、县人民政府批准后，由市、县人民政府国土资源行政主管部门组织实施。”

上海市浦东新区人民政府作出了《关于同意<浦东新区外高桥物流基地二期3号地块出让方案>的批复》（浦府（2007）323号），明确出让3号地块的四至范围为：“东至港建路，南至明港路，西至华东路，北至越海路”，土地用途为：“普通仓库”。因此，3号地块已经取得了上海市浦东新区人民政府的批复，属于已经依法批准的建设用地。W3-3地块8#库用地位于上海市浦东新区人民政府批准的3号地块范围内，项目用地已经取得了上海市浦东新区人民政府的批复，属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目。

根据W3-3地块8#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第二百五十六号）、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第七十四号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于2000年11月17日修订）的规定，该项目应当办理用地预审意见及建设用地批准书。

就W3-3地块8#仓库缺失用地预审手续及建设用地批准书事项，根据《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号，以下简称“236号文”）之规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，上海市浦东新区规划和自然资源局（以下简称“浦东新区规划资源局”）已于2023年12月12日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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，‘使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审’以及‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书’。鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

W3-3地块8#仓库缺失用地预审手续、建设用地批准书的情况，已按照236号文的要求进行了处理，且不会对W3-3地块8#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

② 节能评估审查手续

根据 W3-3 地块 8#仓库投资建设时适用的《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》（发改投资（2006）2787 号）和《上海市固定资产投资项目节能评估和审查管理办法（试行）》（沪府发（2008）6 号）的规定，节能审查机关受理固定资产投资项目时，应当检查可行性研究报告或者项目申请报告中的节能分析篇（章），并在固定资产投资项目批复中明确对节能分析篇（章）的节能审查意见。

就 W3-3 地块 8#仓库缺失节能手续事项，上海市节能减排中心有限公司出具了《物流园区二期 3#地块 8#仓库建设项目能耗情况分析报告》，报告记载“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令（2023）第 2 号）和《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规（2022）13 号），年综合能源消费量不满足 1000 吨标准煤（当量值）且年电力消费量不满足 500 万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查。根据前文的估算，该项目综合能耗低于 1000 吨标准煤（当量值，约 580 吨标准煤），年估算电力消费量和历年实际用电量也低于 500 万千瓦时（约为 470 万千瓦时），本项目不需要单独进行节能审查。”并且，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局（以下简称“保税区管理局”）已于 2023 年 11 月 15 日向外高桥集团股份出具函件确认：“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第 2 号）及《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（浦府规〔2022〕13 号）等相关规定及上海市节能减排中心出具的能耗情况分析报告，W3-3 地块 8#项目、W4-3 地块 14#项目及 W5-2 地块 1#项目目前不属于需要单独进行节能审查的项目。”

W3-3 地块 8#仓库缺失节能手续的情况，已取得相关负责部门的确认性意见，符合 236 号文关于建设手续缺失情况的处理要求，且不会对 W3-3 地块 8#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

（2）W4-3 地块 14#仓库投资管理相关手续情况

1）手续情况

上海外高桥保税区联合发展有限公司（以下简称“外联发公司”）按规定就W4-3地块14#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。外联发公司作为建设单位就W4-3地块14#仓库的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表格19：W4-3地块14#仓库投资管理相关手续

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	上海市浦东新区发展和改革委员会	沪浦发改备〔2013〕131	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪浦发改备〔2013〕168号	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪浦发改金备〔2015〕66号	《上海市企业投资项目备案意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦地（2023）EA310115202300919	《建设用地规划许可证》
3	建设工程规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	建字第沪浦规建金（2016）FA31011520164082号	《建设工程规划许可证》
4	土地预审意见	上海市浦东新区建设和交通委员会	沪（浦）房地预[2009]第0060号	《关于外高桥物流园区二期4-1、4-2、4-3地块工程建设项目用地预审的批复》
5	环评批复	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]2589号	《关于外高桥物流园区二期4-3地块仓库项目环境影响报告表的审批意见》
6	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审字〔2015〕第0346号	《建设工程消防设计审核意见书》
7	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	1502PD0075D01	《建筑工程施工许可证》
8	建设工程规划验收	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦规划资源验（2020）JA31011520200141号	《竣工规划资源验收合格证》
9	消防验收	上海市消防局	沪公消验字〔2017〕第0327号	《建设工程消防验收意见书》
10	环保验收[1]	建设单位：外联发	/	《环保措施落实情况报告》

[1]《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月1日实施）第十七条第一款规定“编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告”，第十九条第一款规定“编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目，其配套建设的环境保护设施经验收合格，方可投入生产或者使用；未经验收

11		建设单位：外联发 编制单位：上海盛麦环保科技事务所	/	《竣工环境保护验收检测报告表》
12		建设单位：外联发	/	《竣工环境保护验收意见》
13		建设单位：外联发	/	“上海企事业单位环境信息公开平台”信息公示
14		建设单位：外联发	/	“全国建设项目竣工环境保护验收信息平台”信息公示
15	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	综合验收编号：LS190900573YS001	《建筑工程综合竣工验收合格通知书》

2）其他事项说明

① 建设用地批准书

根据 W4-3 地块 14#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第二百五十六号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2000 年 11 月 17 日修订）的规定，该项目应当办理建设用地批准书。

就 W4-3 地块 14#仓库缺失建设用地批准书事项，根据 236 号文规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，浦东新区规划资源局已于 2023 年 12 月 12 日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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，‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书’。鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

W4-3 地块 14#仓库缺失建设用地批准书的情况，已按照 236 号文的要求进行了处理，且不会对 W4-3 地块 14#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

② 节能评估审查手续

或者验收不合格的，不得投入生产或者使用”。因 4-3 地块项目为编制环境影响报告表项目，竣工后由建设单位对该配套建设的环境保护设施进行验收。

根据 W4-3 地块 14#仓库投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）和《上海市人民政府印发固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（沪府发〔2011〕38 号）的规定，固定资产投资项目节能评估按照项目建成投产后年能源消费量实行分类管理，建设单位应当取得节能审查意见或节能登记备案意见。

就 W4-3 地块 14#仓库缺失节能手续事项，上海市节能减排中心有限公司出具了《物流园区二期 4-3#地块仓库建设项目能耗情况分析报告》，报告记载“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令（2023）第 2 号）和《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规（2022）13 号），年综合能源消费量不满足 1000 吨标准煤（当量值）且年电力消费量不满足 500 万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查。根据前文的分析，该项目综合能耗低于 1000 吨标准煤（当量值，约 55.02 吨标准煤），年估算电力消费量和历年实际用电量也低于 500 万千瓦时（约为 44.77 万千瓦时），本项目不需要单独进行节能审查。”并且，保税区管理局已于 2023 年 11 月 15 日向外高桥集团股份出具函件确认：“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第 2 号）及《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（浦府规〔2022〕13 号）等相关规定及上海市节能减排中心出具的能耗情况分析报告，W3-3 地块 8#项目、W4-3 地块 14#项目及 W5-2 地块 1#项目目前不属于需要单独进行节能审查的项目。”

W4-3 地块 14#仓库缺失节能手续的情况，已取得相关负责部门的确认性意见，符合 236 号文关于建设手续缺失情况的处理要求，且不会对 W4-3 地块 14#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

（3）W5-2 地块 1#仓库投资管理相关手续情况

1）手续情况

外联发公司按规定就 W5-2 地块 1#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。外联发公司作为建设单位就 W5-2 地块 1#仓库的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表格20：W5-2 地块 1#仓库投资管理相关手续

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	上海综合保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪综保委计备〔2011〕3号	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪综管委计备〔2013〕58号	《上海市企业投资项目备案变更意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦地(2023)EA310115202300918	《建设用地规划许可证》
3	建设工程规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	建字第沪浦建[2011]FA310115201194 69号	《建设工程规划许可证》
4	土地预审意见	上海市浦东新区建设和交通委员会	沪（浦）房地预[2009]第0054号	《关于外高桥物流园区二期5-2、5-3、5-5地块工程建设项目用地预审的批复》
5	环评批复	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（审）[2011]-051	《关于<外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库建设项目环境影响报告表>的批复》
6	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审[2011]第0307号	《关于同意上海外高桥保税区联合发展有限公司外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库建设工程消防设计的审核意见》
7	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	1102PD0018D01；310115201102171319	《建筑工程施工许可证》
8	建设工程规划验收	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦竣（2014）JA3101152014516 2号	《建设工程竣工规划验收合格证》
9	消防验收	上海市消防局	沪公消验[2013]第0202号	《建设工程消防验收意见书》
10	环保验收	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（验）[2013]-011	《关于<外高桥物流园区二期5-2地块1#仓库建设项目环保设施竣工验收申请报告>的批复》
11	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	备案编码：2014PD0276	《建设工程竣工验收备案证书》

2）其他事项说明

① 建设用地批准书

根据 W5-2 地块 1#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第二百五十六号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2000 年 11 月 17 日修订）的规定，该项目应当办理建设用地批准书。

就 W5-2 地块 1#仓库缺失建设用地批准书事项，根据 236 号文规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，浦东新区规划资源局已于 2023 年 12 月 12 日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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，‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。’鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

W5-2 地块 1#仓库缺失建设用地批准书的情况，已按照 236 号文的要求进行了处理，且不会对 W5-2 地块 1#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

② 节能评估审查手续

根据 W5-2 地块 1#仓库投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号）的规定，固定资产投资项目节能评估按照项目建成投产后年能源消费量实行分类管理，建设单位应当取得节能审查意见或节能登记备案意见；根据 W5-2 地块 1#仓库投资建设时适用的《上海市固定资产投资项目节能评估和审查管理办法（试行）》（沪府发〔2008〕6 号）的规定，节能审查机关受理固定资产投资项目时，应当检查可行性研究报告或者项目申请报告中的节能分析篇（章），并在固定资产投资项目批复中明确对节能分析篇（章）的节能审查意见。

就 W5-2 地块 1#仓库缺失节能手续事项，上海市节能减排中心有限公司出具了《物流园区二期 5-2#地块 1#仓库建设项目能耗情况分析报告》，报告记载“根

据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令（2023）第 2 号）和《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规（2022）13 号），年综合能源消费量不满足 1000 吨标准煤（当量值）且年电力消费量不满足 500 万千瓦时的固定资产投资项目，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查。根据前文分析，该项目综合能耗低于 1000 吨标准煤（当量值，约 168.24 吨标准煤），年估算电力消费量和历年实际用电量也低于 500 万千瓦时（约为 136.89 万千瓦时），本项目不需要单独进行节能审查。”并且，保税区管理局已于 2023 年 11 月 15 日向外高桥集团股份出具函件确认：“根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展改革委令第 2 号）及《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（浦府规〔2022〕13 号）等相关规定及上海市节能减排中心出具的能耗情况分析报告，W3-3 地块 8#项目、W4-3 地块 14#项目及 W5-2 地块 1#项目目前不属于需要单独进行节能审查的项目。”

W5-2 地块 1#仓库缺失节能手续的情况，已取得相关负责部门的确认性意见，符合 236 号文关于建设手续缺失情况的处理要求，且不会对 W5-2 地块 1#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

（4）W5-5 地块 12#、13#仓库投资管理相关手续情况

1）手续情况

外联发公司按规定就 W5-5 地块 12#、13#仓库履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。外联发公司作为建设单位就 W5-5 地块 12#、13#仓库的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表格21：W5-5 地块 12#、13#仓库投资管理相关手续

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目备案	上海市浦东新区发展和改革委员会	沪浦发改备〔2012〕119	《上海市企业投资项目备案意见》
			沪浦发改备〔2013〕167号	《上海市企业投资项目备案意见》
2	建设用地规划许可证	上海市浦东新区规划和自然资源局	沪浦地(2023)EA310115202300918	《建设用地规划许可证》

3	建设工程规划许可	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	建字第沪浦建（2013）FA31011520135290号	《建设工程规划许可证》
4	土地预审意见	上海市浦东新区建设和交通委员会	沪（浦）房地预[2009]第0054号	《关于外高桥物流园区二期5-2、5-3、5-5地块工程建设项目用地预审的批复》
5	环评批复	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（审）[2012]-084	《关于<外高桥物流园区二期5-5地块仓库及辅助用房建设项目环境影响报告表>的批复》
6	节能备案登记表	上海市浦东新区发展和改革委员会	项目意见号（沪浦发改产能备〔2013〕39号）	《固定资产投资项目节能登记表》
7	消防设计审查	上海市消防局	沪公消审[2013]第0137号	《关于同意上海外高桥保税区联合发展有限公司外高桥物流园区二期5-5地块仓库及辅助用房建设工程消防设计的审核意见》
9	施工许可	上海市浦东新区建设和交通委员会	1202PD0283D01；310115201210220919	《建设工程施工许可证》
10	建设工程规划验收	上海市浦东新区规划和土地管理局（现：上海市浦东新区规划和自然资源局）	沪浦竣（2016）JA31011520164980号	《建设工程竣工规划验收合格证》
11	消防验收	上海市消防局	沪公消验字〔2015〕第0021号	《建设工程消防验收意见书》
12	环保验收	上海市外高桥保税区管理委员会（现：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局）	沪保环（验）[2015]-002	《关于<外高桥物流园区二期5-5地块仓库及辅助用房建设项目环保设施竣工验收申请报告>的批复》
13	竣工验收备案	上海市浦东新区建设和交通委员会	备案编号：2015PD0290	《建设工程竣工验收备案证书》

2）其他事项说明

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库投资建设时适用的《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第七十四号）及《上海市实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（上海市第十一届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2000 年 11 月 17 日修订）的规定，该项目应当办理建设用地批准书。

就 W5-5 地块 12#、13#仓库缺失建设用地批准书事项，根据 236 号文规定，“项目投资建设时应当办理但现行规定已经取消或与其他手续合并的有关手续，

如有缺失，应由相关负责部门说明情况或出具处理意见”。对此，浦东新区规划资源局已于 2023 年 12 月 12 日出具《上海市浦东新区规划和自然资源局关于上海外高桥集团股份有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的回复函》，函复“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，‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。’鉴于标的项目已经取得建设用地规划许可证，可以不再单独办理用地预审意见及建设用地批准书。”

W5-5 地块 12#、13#仓库缺失建设用地批准书的情况，已按照 236 号文的要求进行了处理，且不会对 W5-5 地块 12#、13#仓库的权属认定及使用造成实质性不利影响。

就前述项目立项、用地、报建过程中的文件缺失情况，已由外高桥集团股份承诺赔偿项目公司和专项计划因此被施以行政处罚、要求支付费用或因此导致项目公司或基础设施基金项下专项计划受到的其他损失（如有）作为风险缓释措施。

3、基础设施项目权属及他项权利情况

（1）权属情况

基础设施项目已经依照规定完成了相应的权属登记。

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》、《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》及联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联壹公司。

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》、《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》及联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联贰公司。

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》、《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》及联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联叁公司。

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》、《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》及联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库的房屋所有权人及相应的土地使用权人均为联肆公司。

（2）他项权利负担情况及解除安排

1）W3-3 地块 8#仓库

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联壹公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：202408291526599988 1158）及外高桥集团股份、联壹公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

2）W4-3 地块 14#仓库

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联贰公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：202408291527418018 1639）及外高桥集团股份、联贰公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

3）W5-2 地块 1#仓库

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联叁公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：202408291528260528 1670）及外高桥集团股份、联叁公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

4）W5-5 地块 12#、13#仓库

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联肆公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：20240829152859521812 35）及外高桥集团股份、联肆公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

4、基础设施项目经营的合法合规性

（1）基础设施项目经营基本情况

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目的运营时间均在 3 年以上。基础设施项目的现金流主要来源于租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，且已产生持续、稳定的现金流，不存在影响持续经营的法律障碍。

（2）重要现金流提供方

2023 年度，单独及其关联方合计提供的现金流超过全部基础设施项目现金流总额 10%且截至尽调基准日仍租赁基础设施项目的租户共有 5 家，为中外运普菲斯、创元集装箱、畅联国际及其全资子公司畅链公司、罗集帝物流，构成基础设施项目的重要现金流提供方。

经查询国家企业信用信息公示系统、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、中国证监会网站、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站、国家金融监督管理总局网站、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、中国执行信息公开网、中国市场监管行政处罚文书网，截至 2024 年 6 月 30 日，重要现金流提供方最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

（3）基础设施项目租赁情况

1）租赁合同签署情况

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目租赁合同的条款内容未违反适用法

律、行政法规的强制性规定，合法有效。

2）租赁合同备案情况

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目租赁合同均未完成租赁合同备案。

根据《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。故，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对基础设施项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

根据《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号）第十四条第一款、第二十三条的规定，在前述租赁合同进行租赁备案前，项目公司和相关承租人存在被责令改正以及被处以相应罚款的风险。经查询国家企业信用信息公示系统、国家市场监督管理总局网站、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、上海市住房和城乡建设管理委员会网并经项目公司确认，截至 2024 年 6 月 30 日，项目公司未因基础设施项目所涉租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。

（4）基础设施项目负债情况

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目之上的负债均为经营性负债，不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

（5）项目经营涉及的资质情况

基础设施项目运营无需业主方取得资质，租户从事对外经营业务需按规定取得相关资质。W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库仓储内容及相关资质获取情况如下：

表格22：仓储内容及相关资质获取情况表

项目名称	租户名称	租户产业类别	仓储内容	相关资质取得情况（如有）
W3-3地块8#仓库	租户A	仓储物流	食品、水产品、食用农产品	根据《中华人民共和国食品安全法》《上海市食品安全条例》的规定，已取得《上海市食品贮存、运输服务经营者备案证明》（浦贮运备[2021]第100278号）、《食品经营许可证》（编号：JY13101155443981）
W4-3地块14#仓库	租户B	仓储物流	五金产品、金属材料	无需取得

W5-2地块1#仓库	租户C	医药批发	医疗器械、药品	已根据《中华人民共和国药品管理法》和《药品经营和使用质量监督管理办法》的规定取得《药品经营许可证》（许可证编号：沪AA0210015，有效期至2028年9月26日），并已依法制定药品经营质量管理制度； 已根据《医疗器械监督管理条例》和《医疗器械监督管理办法》的规定取得《三类医疗器械经营许可证》（许可期限：2022年8月11日至2026年12月27日），并已依法制定医疗器械经营质量管理制度
	租户D	仓储物流	汽车零配件	无需取得
	租户E	仓储物流	卫生洁具、金属制品	无需取得
	租户F	商业贸易	日用品、清洁用品、机械设备	无需取得
	租户G	仓储物流	日用品、清洁用品、机械设备	无需取得
W5-5地块12#、13#仓库	租户H	仓储物流	电梯配件、汽车配件、机械设备	无需取得
	租户I	仓储物流	木制品、办公用品、电线电缆	无需取得
	租户J	仓储物流	汽车配件、服装	无需取得

（6）基础设施项目投保情况

1）W3-3 地块 8#仓库

①财产一切险

中国平安财产保险股份有限公司上海分公司（以下简称“平安财险上海分公司”）就 W3-3 地块 8#仓库签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人为联壹公司，保险标的涵盖 W3-3 地块 8#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

②公众责任险

平安财险上海分公司就 W3-3 地块 8#仓库签发了保单号为 10202083902322327238 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联壹公司，被保险人营业场所为“上海市浦东新区外高桥物流园区明港路 99 号”即 W3-3 地块 8#仓库，险种为公众责任险，保险期限 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

2）W4-3 地块 14#仓库

①财产一切险

平安财险上海分公司就 W4-3 地块 14#仓库签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人为联贰公司，保险标的涵盖 W4-3 地块 14#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

②公众责任险

平安财险上海分公司就 W4-3 地块 14#仓库签发了保单号为 10202083902322325762 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联贰公司，被保险人营业场所为“上海浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢”即 W4-3 地块 14#仓库，险种为公众责任险，保险期限 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

3）W5-2 地块 1#仓库

①财产一切险

平安财险上海分公司就 W5-2 地块 1#仓库签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人为联叁公司，保险标的涵盖 W5-2 地块 1#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

②公众责任险

平安财险上海分公司就 W5-2 地块 1#仓库签发了保单号为 10202083902322324380 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联叁公司，被保险人营业场所为“上海浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢”即 W5-2 地块 1#仓库，险种为公众责任险，保险期限 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

4）W5-5 地块 12#、13#仓库

①财产一切险

平安财险上海分公司就 W5-5 地块 12#、13#仓库签发了保单号为 10202083902319026386 的《保险凭证（险种：财产一切险）》，被保险人为联肆公司，保险标的涵盖 W5-5 地块 12#、13#仓库，包含建筑物、附属设备及装修，

险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

②公众责任险

平安财险上海分公司就 W5-5 地块 12#、13#仓库签发了保单号为 10202083902322320782 的《保险单（险种：公众责任险）》，被保险人为联肆公司，被保险人营业场所为“上海浦东新区申东路 251 弄 2 号”即 W5-5 地块 12#、13#仓库，保险期限 2024 年 1 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

（三）基础设施项目运营情况

基础设施项目收入均来源于仓库出租取得的租金收入。截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目已运营年限均超过 3 年，运营成熟稳定。

表格23：基础设施项目运营时间表

项目名称	运营起始时间	已运营年限
W3-3 地块 8#仓库	2012 年 6 月	12.09 年
W4-3 地块 14#仓库	2017 年 12 月	6.51 年
W5-2 地块 1#仓库	2013 年 9 月	10.76 年
W5-5 地块 12#、13#仓库	2015 年 4 月	9.25 年

1、基础设施项目现金流的真实性

项目公司作为基础设施项目的所有权人，根据其与租户签署的租赁合同或其他法律协议收取租金收入，基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，基础设施项目现金流真实有效。

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。

2、基础设施项目现金流的稳定性

（1）基础设施项目历史收益情况

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，基础设施项目的营业收入分别为 8,265.14 万元、6,669.20 万元、7,955.31 万元和 3,904.77 万元。2022 年营业收入下降原因系受公共卫生事件影响减免部分租户租金，租金减免金额合计 1,460.00 万元。

基础设施项目历史收益情况如下：

表格24：项目近 3 年及一期收益情况汇总表

类别（万元）	2021年	2022年	2023年	2024年1-6月
项目汇总情况				

营业收入	8,265.14	6,669.20	7,955.31	3,904.77
营业成本	2,886.04	2,883.23	3,079.42	1,734.64
净利润	3,791.62	3,592.46	2,859.76	1,323.73
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	7,780.37	7,514.82	6,545.34	3,142.22
W3-3地块8#仓库				
营业收入	2,099.07	2,099.07	2,162.10	1,081.05
营业成本	880.84	879.88	941.33	511.71
净利润	873.43	736.41	712.73	358.58
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2,026.04	1,843.35	1,819.18	923.66
W4-3地块14#仓库				
营业收入	2,205.94	1,102.97	2,213.91	1,169.15
营业成本	624.90	623.58	672.87	395.28
净利润	1,119.81	184.27	960.77	503.94
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2,070.65	823.26	1,858.60	960.69
W5-2地块1#仓库				
营业收入	1,865.63	1,568.87	1,856.45	777.43
营业成本	734.75	733.57	777.68	437.01
净利润	779.93	422.72	600.78	170.20
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,725.53	1,249.24	1,486.66	569.77
W5-5地块12#、13#仓库				
营业收入	2,094.50	1,898.29	1,722.84	877.14
营业成本	645.55	646.22	687.54	390.63
净利润	1,018.45	2,249.06	585.48	291.02
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,958.15	3,598.97	1,380.90	688.11

注：①息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税费用+利息费用+折旧+摊销

②W5-5 地块 12#、13#仓库 2022 年净利润、息税折旧摊销前利润大幅上升主要系 2022 年租户提前退租部分租赁面积而支付违约金导致营业外收入增加所致。

（2）基础设施项目历史出租率及租金水平

截至 2020-2023 年末及 2024 年 6 月末，基础设施项目出租率维持较高水平，具体如下：

表格25：基础设施项目历史出租率

项目名称	2020年末	2021年末	2022年末	2023年末	2024年6月末
W3-3地块8#仓库	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
W4-3地块14#仓库	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
W5-2地块1#仓库	100.00%	100.00%	100.00%	92.23%	100.00%
W5-5地块12#、13#仓库	100.00%	100.00%	85.07%	85.07%	85.07%
整体	**100.00%**	**100.00%**	**95.53%**	**93.24%**	**95.57%**

其中，W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库历史均保持满租状态；W5-2 地块 1#仓库的个别租户租约在 2023 年 11 月末到期后租赁部位出现短暂空置，但已及时由新租户承租，截至 2024 年 6 月末出租率为 100%。W5-5 地块 12#、13#仓库的租户由于业务调整及经营需要，选择于 2022 年 9 月提前退租 15,210.18 平方米的仓库部位，并支付了与退租部位从退租日（2022 年 9 月 1 日）至原合同约定到期日（2025 年 6 月 15 日）期间租金水平相同的违约金。考虑到该租户已支付全部租金，因此同意该租户优先选择已退租部位中的 8,604.18 平方米进行重新租赁，导致剩余部位分散，单独出租难度较大。目前外联发商务咨询公司正与现有租户就续租事宜进行协商，拟对零散空置部位进行整合，便于后期招商。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，基础设施项目租金水平如下：

表格26：基础设施项目历史租金水平

单位：元/平方米/月

项目名称	2021年末	2022年末	2023年末	2024年6月末
W3-3地块8#仓库	101.29	101.29	108.30	108.30
W4-3地块14#仓库	47.73	47.73	50.60	50.60
W5-2地块1#仓库	38.90	38.90	38.26	38.20
W5-5地块12#、13#仓库	43.01	43.01	43.01	43.01

注：以上租金单价均含税。其中 W3-3 地块 8#仓库 2021、2022 年执行 5%的增值税税率，2023 年 6 月以后由于进行资产重组至项目公司后，增值税税率变更率为 9%。其余项目报告期内执行的增值税率均为 9%。

（3）基础设施项目租约期限情况

1）租赁合同期限分布

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目共涉及 13 份租赁合同、10 名租户，已签约租赁合同的年限以超过 5 年为主，租约期限在 5 年以上的租赁面积占比 59.71%。具体如下：

表格27：基础设施项目租赁合同期限分布

合同租期	租赁面积（平方米）	占比
1~2 年（含 2 年）	9,672.97	6.79%
2-3 年（含 3 年）	47,694.85	33.50%
3-5 年（含 5 年）	-	-
5 年以上	85,015.37	59.71%
合计	**142,383.19**	**100.00%**

2）剩余租期分布

从剩余租约分布来看，截至 2024 年 6 月末，1 年以内（含 1 年）和 3-5 年（含 5 年）占比最高，分别为 32.26%和 29.48%，1-2 年（含 2 年）和 5 年以上占比分别为 15.74%和 12.74%。累计来看，1 年以上占比 67.74%，3 年以上占比为 42.22%，5 年以上占比 12.74%，租期分布较为合理。基础设施项目的剩余租赁期限情况如下表所示：

表格28：基础设施项目剩余租赁期限分布

剩余租期长度	租赁面积（平方米）	占比
1 年以内（含 1 年）	45,928.85	32.26%
1-2 年（含 2 年）	22,409.22	15.74%
2-3 年（含 3 年）	13,935.44	9.79%
3-5 年（含 5 年）	41,976.30	29.48%
5 年以上	18,133.38	12.74%
合计	**142,383.19**	**100.00%**

3）未来租约到期情况

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目未来租约到期情况如下：

表格29：基础设施项目到期年限分布

到期年限	租赁面积（平方米）	占比
2024	-	-
2025	68,338.07	48.00%
2026	254.47	0.18%
2027	55,657.27	39.09%
2032	18,133.38	12.74%
合计	**142,383.19**	**100.00%**

4）租约续签及换签安排

根据现有租赁合同约定，部分租户在租约到期时，对承租部位在同等价格和条件下拥有优先续租权。如现有租户希望在租赁期满后续租的，一般应至少提前六十个自然日向项目公司提出书面续租申请；如超出上述期限，项目公司有权更换承租人。

项目公司与外联发商务咨询公司将实时跟进基础设施项目租赁动态，了解客户需求，积极储备客户资源，提前做好续签及换签等招租工作。

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目 2025 年预计到期租户面积 68,338.07 平方米，占比为 48.00%。外联发商务咨询公司已与大部分租户就续租事项进行沟通，并取得明确续租意向，具体情况如下：

表格30：2025 年到期租户续期意向情况表

租户	租赁项目	租赁面积（平方米）	到期时间	续租意向
租户 G	W5-2 地块 1#仓库	14,375.73	2025 年 12 月 31 日	已租赁标的项目超过 9 年，目前已明确表达续租意向
租户 C	W5-2 地块 1#仓库	8,301.66	2025 年 2 月 27 日	已租赁标的项目超过 8 年，目前已明确表达续租意向
租户 F	W5-2 地块 1#仓库	8,033.49	2025 年 12 月 31 日	已租赁标的项目超过 9 年，目前已明确表达续租意向
租户 H	W5-5 地块 12#、13#仓库	27,954.22	2025 年 6 月 15 日	已租赁标的项目超过 9 年，目前已明确表达续租意向
租户 J	W5-5 地块 12#、13#仓库	6,920.47	2025 年 6 月 15 日	目前已明确表达续租意向
租户 I	W5-5 地块 12#、13#仓库	2,752.50	2025 年 6 月 15 日	正在与租户谈判续租事宜
合计		**68,338.07**		

3、基础设施项目现金流的独立性

基础设施项目收入为仓库出租取得的租金收入，遵循市场化运营原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现金流具备独立性。

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目共有 10 名租户，其中有 3 家关联租户，分别为上海外高桥医药分销中心有限公司（以下简称“医药分销公司”）、上海畅联国际物流股份有限公司（以下简称“畅联股份”）和上海畅链进出口有限公

司（以下简称“畅链公司”），承租部位均位于 W5-2 地块 1#仓库内。2024 年 1-6 月 3 家关联租户租金收入占基础设施项目整体租金收入的 16.29%，占比较小。详细租赁情况如下：

表格31：关联租户租赁情况

租户名称	承租项目名称	2024年6月末租赁面积（平方米）	2024年6月末租赁面积占比	2024年1-6月租金收入占比	2024年6月末关联租户租金水平（元/平方米/月）	2024年6月末承租项目加权平均租金水平（元/平方米/月）	租赁合同期限	首次租赁标的项目时间
上海外高桥医药分销中心有限公司	W5-2地块1#仓库	18,448.32	12.96%	4.67%	39.56	38.04	3年（2022年2月28日至2025年2月27日） 3年（2024年6月28日至2027年6月28日）	2015年12月
上海畅联国际物流股份有限公司		14,375.73	10.10%	7.61%	37.53		3年（2023年1月1日至2025年12月31日）	2015年2月
上海畅链进出口有限公司		8,033.49	5.64%	4.01%	35.45		3年（2023年1月1日至2025年12月31日）	2014年9月
合计	-	**40,857.54**	**28.70%**	**16.29%**	-	-	-	-

（1）医药分销公司

医药分销公司是原始权益人外高桥集团股份的联营企业，成立于 2001 年 8 月，注册资本 5,000 万元人民币，经营范围包括药品批发、药品进出口、医疗器械经营或销售、进出口代理、国内贸易代理等。

医药分销公司自 2015 年 12 月开始租赁 W5-2 地块 1#仓库相关部位，租赁期限长，租赁情况稳定。截至 2024 年 6 月末，医药分销公司的租约中租金单价为 39.56 元/平方米/月，与 W5-2 地块 1#仓库内其他非关联方租户租金水平基本一致，略高于 2024 年 6 月末 W5-2 地块 1#仓库平均租金水平 38.20 元/平方米/月，符合市场化原则。

（2）畅联股份及畅链公司

畅联股份是原始权益人外高桥集团股份的联营企业，成立于 2001 年 5 月，于 2017 年 9 月在上海证券交易所上市，专注于为国际跨国企业提供精益供应链

管理服务。畅链公司是畅联股份的全资子公司，成立于 2013 年 5 月，经营范围包括货物进出口、进出口代理等。

畅联股份、畅链公司分别于 2015 年 2 月、2014 年 9 月开始承租 W5-2 地块 1#仓库相关部位，租赁期限长，租赁情况稳定。截至 2024 年 6 月末，畅联股份、畅链公司的租约中租金单价分别为 37.53 元/平方米/月、35.45 元/平方米/月，略低于 2024 年 6 月末 W5-2 地块 1#仓库平均租金水平 38.20 元/平方米/月，差异在 10%以内。并且，由于畅联股份、畅链公司的签约租金略低于当时产权方外联发公司制定的租赁基础价格，该租约签署事宜已经过外联发公司总经理办公会审批通过，租赁价格具备合理性。

4、基础设施项目现金流的分散性

截至 2024 年 6 月末，基础设施项目共有 10 名租户，涉及 13 份租赁合同[2]，不涉及政府类租户。租约情况如下：

表格32：基础设施项目租约情况

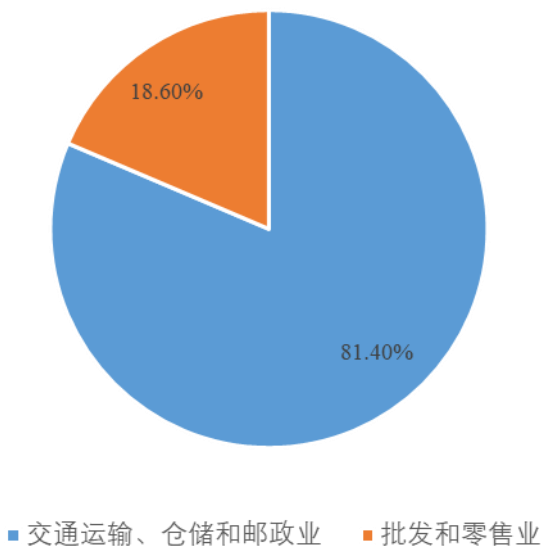
项目名称	租户名称	租赁面积（平方米）	租赁面积占比	租赁合同期限	租户国民经济行业类别
W3-3地块8#仓库	租户A	18,133.38	12.74%	20年（2012年6月1日至2032年5月30日）	交通运输、仓储和邮政业
W4-3地块14#仓库	租户B	41,976.30	29.48%	10年（2017年12月27日至2027年12月26日）	交通运输、仓储和邮政业
W5-2地块1#仓库	租户C	18,448.32	12.96%	8,301.66平方米：3年（2022年2月28日至2025年2月27日） 10,146.658平方米：3年（2024年6月28日至2027年6月27日）	批发和零售业
	租户D	254.47	0.18%	5.3年（2021年8月20日至2026年12月24日）	交通运输、仓储和邮政业
	租户E	3,534.31	2.48%	3年（2024年3月16日至2027年3月15日）	交通运输、仓储和邮政业
	租户F	8,033.49	5.64%	3年（2023年1月1日至2025年12月31日）	批发和零售业
	租户G	14,375.73	10.10%	3年（2023年1月1日至2025年12月31日）	交通运输、仓储和邮政业
W5-5地块12#、13#仓	租户H	27,954.22	19.63%	3,303.00平方米：2.7年（2022年10月1日至	交通运输、仓储和邮政业

[2] 租赁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有效租赁合同数份分开统计。

库				2025年6月15日）；24,651.22平方米：10.2年（2015年4月1日至2025年6月15日）	
	租户I	2,752.50	1.93%	1.5年（2023年12月25日至2025年6月15日）	交通运输、仓储和邮政业
	租户J	6,920.47	4.86%	4,371.79平方米：1.8年（2023年9月1日至2025年6月15日）；2,548.68平方米：1.5年（2023年12月25日至2025年6月15日）	交通运输、仓储和邮政业
合计	-	**142,383.19**	**100.00%**	-	-

从租户行业类别来看，按照 2024 年 6 月末租赁面积统计，交通运输、仓储和邮政业占比 81.40%，剩余 18.60%为批发和零售业。

图3：租户所属行业分布



注：租户所属行业根据国民经济行业分类

5、基础设施项目租金收缴情况分析

截至 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，基础设施项目的租金收缴率分别为 100%、100%、98.20%和 97.42%。其中 2023 年度基础设施项目的收缴率略低于 100%，原因系基础设施资产重组过程中项目公司与租户沟通租约换签及租金支付事宜，2024 年 1 月该部分款项已全部收回。2024 年 1-6 月基础设施项目的收

缴率略低于 100%，主要系医药分销公司延迟支付部分租金，2024 年 7 月初该部分款项已全部收回。

基础设施项目历史租金收缴情况如下：

表格33：历史租金收缴率

项目名称	2021年末	2022年末	2023年末	2024年1-6月
W3-3地块8#仓库	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
W4-3地块14#仓库	100.00%	100.00%	98.40%	100.00%
W5-2地块1#仓库	100.00%	100.00%	99.50%	87.06%
W5-5地块12#、13#仓库	100.00%	100.00%	94.29%	100.00%
整体	**100.00%**	**100.00%**	**98.20%**	**97.42%**

注：收缴率=(当期营业收入-当期应收未收应收账款)/当期营业收入

（四）基础设施项目的权利限制情况

1、W3-3 地块 8#仓库

根据 W3-3 地块 8#仓库对应的《不动产权证书》《W3-3 地块 8#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联壹公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联壹公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：2024082915265999881158）及外高桥集团股份、联壹公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

2、W4-3 地块 14#仓库

根据 W4-3 地块 14#仓库对应的《不动产权证书》《W4-3 地块 14#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联贰公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联贰公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：2024082915274180181639）及外高桥集团股份、联贰公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W4-3 地块 14#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

3、W5-2 地块 1#仓库

根据 W5-2 地块 1#仓库对应的《不动产权证书》《W5-2 地块 1#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联叁公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联叁公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：2024082915282605281670）及外高桥集团股份、联叁公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统 ，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-2 地块 1#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

4、W5-5 地块 12#、13#仓库

根据 W5-5 地块 12#、13#仓库对应的《不动产权证书》《W5-5 地块 12#、13#仓库不动产查询结果》及外高桥集团股份、联肆公司的确认，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据联肆公司提供的报告时间为 2024 年 8 月 29 日的《企业信用报告》（报告编号：2024082915285952181235）及外高桥集团股份、联肆公司的确认，并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，截至 2024 年 6 月 30 日，W5-5 地块 12#、13#仓库租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

（五）基础设施资产评估情况

1、基础设施项目估值结果

戴德梁行作为资产评估机构对基础设施项目进行了评估，并就基础设施资产于价值时点 2024 年 6 月 30 日的市场价值出具了《评估报告》。

截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目的估值合计为人民币 104,100.00 万元，折合建筑面积单价为 6,976 元/平方米。基础设施项目估值结果具体如下：

表格34：资产估值结果汇总

项目	类型	建筑面积（平方米）	折合建筑面积单价（元/平方米）	评估方法	市场价值（万元）
W3-3 地块 8#仓库	仓储	18,133.38	13,897	收益法 100%	25,200.00
W4-3 地块 14#仓库	仓储	41,976.30	6,742		28,300.00
W5-2 地块 1#仓库	仓储	44,884.93	5,770		25,900.00

W5-5 地块 12#、13# 仓库	仓储	44,233.19	5,584		24,700.00
合计	**-**	**149,227.80**	**6,976**		**104,100.00**

根据基础设施项目备考汇总财务报表专项审计报告，截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施资产的账面价值合计为 55,213.90 万元，评估价值较评估基准日基础设施资产的账面价值增加 48,886.10 万元，增值率为 88.54%。评估增值的主要原因是基础设施资产账面价值按照成本模式计量，在会计报表中未做公允价值调整，同时会计科目折旧年限较长，累计折旧使得账面价值逐年下降。

2、基础设施项目估值方法及测算过程

（1）估值方法

评估机构不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。评估机构深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了项目公司提供的资料以及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到本项目价值或价格的方法。

（2）测算过程

评估机构将估价对象未来十年的经营期作为预测期。对预测期十年内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对上述预测期内的每年净收益贴现至估价基准日；预测期末至土地使用权到期日期间的净收益按照经预测的长期增长率持续计算至土地使用权到期日并贴现至估价基准日。

3、估值选取参数及其合理性分析等

（1）租金水平

1）租金水平确定方法

戴德梁行对于租金水平的确定方法为：对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金），租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入；对于空置部分按照市场租金水平及未来预计的出租率计算租赁收入。

2）市场租金预测

戴德梁行采用比较法确定基础设施项目市场租金。首先搜集多个与估价物业相似的房地产交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，从中选取三个具备价格比较基础的可比实例，经过充分考虑各物业的差异，修正后得出评估物业的市场价值。考虑到 W3-3 地块 8#仓库（简称“估价对象 1”）为冷库，W4-3 地块 14#仓库（简称“估价对象 2”）、W5-2 地块 1#仓库（简称“估价对象 3”）和 W5-5 地块 12#、13#仓库（简称“估价对象 4”）为标准高标仓，因此分别选取冷库和标准高标仓作为可比实例求取市场租金。

A 估价对象 1 市场租金

经过市场调查与研究，戴德梁行最终确定了三个类似冷库仓储物流项目作为估价对象 1 的可比实例。可比实例详情概述如下：

表格35：冷库仓储物流项目可比实例概述

因素	估价对象 1	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	W3-3 地块 8#仓库	海杰路某冷库	四平公路某冷库	书院镇某冷库
建筑年代	2012 年	2014 年	2021 年	2018 年
地址	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢	上海市浦东新区	上海市浦东新区	上海市浦东新区
案例来源	N/A	市场询价	市场询价	市场询价
交易时间	N/A	2024/6	2024/6	2024/6
交易价格（元/平方米/月）	N/A	115	110	105
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	18,133.38	10,000 以上	10,000 以上	10,000 以上

图4：冷库仓储物流项目可比实例位置分布图



针对上述案例，戴德梁行从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

① 交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间上海市浦东新区冷库租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

② 交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此戴德梁行将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

③ 房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表

表格36：冷库仓储物流项目可比因素修正系数表

因素	估价对象 1	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格（元/平方米/月）	-	115	110	105

交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	0.98	0.98	0.98
区位状况	1.00	1.00	1.00	1.20
实物状况	1.00	1.00	1.00	1.00
权益状况	1.00	0.96	0.93	0.93
修正因素合计	-	0.94	0.91	1.09
修正价格 (元/平方米/月)	-	108	100	115
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算术平均数	-	108		

由于可比实例 1、可比实例 2、可比实例 3 与估价对象 1 业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取 33.33%，则估价对象 1 的比准租金单价为 108×33.33%+100×33.33%+115×33.33%=108 元/平方米/月。

B 估价对象 2、估价对象 3 和估价对象 4 市场租金

经过市场调查与研究，戴德梁行考虑到估价对象 2、3、4 区位相近，物业类型及实物状况较为相似，但估价对象 2 配套设施较好，使用及空间利用性较好，故先求取估价对象 3、4 的市场租金，然后修正得出估价对象 2 的市场租金。

戴德梁行最终确定了三个类似标准高标仓仓储物流项目作为估价对象 3 和估价对象 4 的可比实例。可比实例详情概述如下：

表格37：标准高标仓仓储物流项目可比实例概述

因素	**估价对象 3、4**	**可比实例 4**	**可比实例 5**	**可比实例 6**
项目名称	W5-2 地块 1#仓库，W5-5 地块 12#、13#仓库	英伦路某仓库	美桂南路某仓库	港城路某仓库
建筑年代	2013-2015 年	2009 年	2012 年	2010 年
地址	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号、2 号	上海市浦东新区	上海市浦东新区	上海市浦东新区
案例来源	N/A	成交价	成交价	成交价
交易时间	N/A	2024/6	2024/6	2024/6
交易价格（元/平方米/月）	N/A	48	45	43
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	估价对象 3：44,884.93 估价对象 4：44,233.19	10,000 以上	10,000 以上	10,000 以上

图5：标准高标仓仓储物流项目可比实例位置分布图



遵循前述相同的市场租金确定过程，得到估价对象 3、4 可比因素修正系数表如下：

表格38：标准高标仓仓储物流项目可比因素修正系数表

因素	估价对象 3、4	可比实例 4	可比实例 5	可比实例 6
交易价格（元/平方米/月）	-	48	45	43
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	0.96	1.00	1.00
实物状况	1.00	1.00	1.00	1.00
权益状况	1.00	1.04	1.00	1.00
修正因素合计	-	1.00	1.00	1.00
修正价格（元/平方米/月）	-	48	45	43
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算术平均数	-	45		

由于可比实例 4、可比实例 5、可比实例 6 与估价对象 3、4 业态基本一致，情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为市场租金，则估价对象 3、4 的市场租金为（48+45+43）÷3=45 元/平方米/月。在此基础上，戴德梁行根据产权方提供的《租赁明细表》以及市场调查了解，估价对象 2 的租金定价有所差异，调整后得出估价对象 2 的市场租金为 50 元/平方米/月。

3）市场租金预测合理性分析

通过上述市场租金单价的确定过程，同时结合实际合同租金单价水平，可得到基础设施资产截至 2024 年 6 月 30 日的合同租金单价和市场租金单价情况如下：

表格39：合同租金单价和市场租金单价对比情况

序号	项目名称	合同租金单价（元/平方米/月）	市场租金单价（元/平方米/月）
1	W3-3地块8#仓库	108	108
2	W4-3地块14#仓库	51	50
3	W5-2地块1#仓库	35-41	45
4	W5-5地块12#、13#仓库	43	45

从租金单价对比情况来看，除 W5-2 地块 1#仓库合同租金与市场租金水平稍有偏离外，其余项目的合同租金与市场租金水平大致相当。其中，W3-3 地块 8#仓库的合同租金与市场租金均为 108 元/平方米/月，W4-3 地块 14#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库的合同租金与市场租金水平接近，W5-2 地块 1#仓库合同租金水平偏低的主要原因是其中有三家租户为外高桥集团股份参股企业，由于历史租赁时间较长，其签订的合同租金享有一定的折扣，后续租约到期后拟市场化运营以实现市场租金水平。

另外，根据戴德梁行市场调研，截至 2024 年 6 月 30 日，外高桥区域内品质较优的代表性高标物流仓储项目租金报价范围为 42-55 元/平方米/月，上海市品质较优的代表性冷库物流仓储项目租金报价范围集中在 90.0-125.0 元/平方米/月，本项目市场租金水平处于区域市场租金的合理范围。

总体而言，本项目基础设施资产的市场租金单价与实际合同租金基本一致，市场租金水平符合市场总体表现，与周边可比案例租金水平相当，租金单价预测具备合理性。

（2）出租率

1）出租率假设

戴德梁行经过研究分析外高桥地区市场供需情况和市场出租率情况、外高桥集团股份旗下主要持有的仓储物流项目的出租率情况以及本基础设施项目历史出租率情况，对估价对象的出租率参数预测如下：

表格40：出租率预测情况表

项目名称	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10
W3-3 地块 8#仓库	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%
W4-3 地块 14#仓库	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
W5-2 地块 1#仓库	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
W5-5 地块 12#、13# 仓库	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

2）出租率假设合理性分析

A 市场出租率分析

① 区域内仓储用地供应有限、需求旺盛

A.上海仓储物流用地供应收紧，本项目所在的外高桥子市场物流仓储项目较为稀缺

根据戴德梁行市场调研，2022 年至 2024 年上半年，上海市共录得工业用地（含仓储用地）一级市场成交约 316 笔，总出让面积约 1,406 万平方米。其中仓储用地一级市场仅成交 13 笔，占比约 4.11%；出让总面积约 104 万平方米，占比约 7.40%。从成交地块分布来看，未来上海仓储物流新增供应将主要聚集于自贸区临港新片区、嘉定区以及金山区等城市外围新兴区域。本项目所在的外高桥区域大部分项目为 2018 年前建成的物业，伴随该区域物流仓储用地的有限供应，该区域物流项目具备一定的稀缺性。

B.外高桥区域凭借港陆联运交通优势，成为上海物流服务企业重点选址区域，为本项目带来长期稳定租户需求

在上海高标准仓储项目的租户结构中，第三方物流始终处于需求的首位。其在选址过程中，通常优先考虑毗邻航空机场或港口码头等货运需求旺盛的交通枢纽节点。同时，选址需考量其距离城际高速路、城市主干道路以及市中心的相对位置，以实现多式联运的通达度和运输效率。本项目所在的外高桥物流市场，凭借航运、港口、公路、物流园区联动发展的优势，目前已成为了上海市物流服务企业重点选址区域，租户需求稳定。

② 外高桥物流园区（二期）其他仓储项目出租率保持高位

本基础设施项目位于外高桥物流园区（二期），2021 年至 2024 年 6 月末，除本基础设施项目外，该园区内其他由外联发商务咨询公司运营的仓储物流项目均为满租状态。具体项目信息如下：

表格41：外高桥物流园区（二期）内其他仓储物流项目出租率情况

序号	项目名称	可租面积（平方米）	出租率			
			2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 6 月末
1	物流二期 2#仓库	130,408.33	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	物流二期 3#仓库	15,800.06	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
3	物流二期 4#仓库	29,709.11	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
4	物流二期 5#仓库	12,608.84	建设中	建设中	100.00%	100.00%
5	物流二期 6#仓库	19,084.56	建设中	建设中	100.00%	100.00%
6	物流二期 7#仓库	10,005.68	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
7	物流二期 15#仓库	37,033.44	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
8	物流二期 16#仓库	29,116.30	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
9	物流二期 17#仓库	29,892.19	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

B 历史出租率分析

① 现有租户历史合作稳定

截至 2024 年 6 月末，标的资产现有租户租期稳定，历史合作良好。经梳理，现有 7 名租户与外高桥集团股份历史合作期限均在 5 年以上，部分租户已合作期限超过 20 年，首次承租标的资产时间较早，已租赁期限均在 5 年以上，部分租户已租赁期限超过 10 年。除标的资产外，租户还承租了外高桥集团股份的其他仓库资产，经统计承租面积（除标的资产外）合计超过 25 万平方米。

表格42：租赁期限五年以上租户历史合作情况

项目名称	租户名称	首次租赁标的资产时间	已租赁标的资产期限	首次与外高桥集团股份合作时间	与外高桥集团股份已合作期限

W3-3 地块 8#仓库	租户 A	2012 年 6 月	12 年以上	2012 年 6 月	12 年以上
W4-3 地块 14#仓库	租户 B	2017 年 12 月	6 年以上	2017 年 12 月	6 年以上
W5-2 地块 1#仓库	租户 C	2015 年 12 月	8 年以上	2001 年 8 月	22 年以上
	租户 D	2017 年 6 月	7 年以上	2013 年 8 月	10 年以上
	租户 F	2014 年 9 月	9 年以上	2013 年 5 月	11 年以上
	租户 G	2015 年 2 月	9 年以上	2001 年 5 月	23 年以上
W5-5 地块 12#、13#仓库	租户 H	2015 年 4 月	9 年以上	2015 年 4 月	9 年以上

② 历史出租率水平较高

经核查，本项目基础设施资产历史五年及一期末的出租率均维持在较高水平，整体出租率分别为 100%、100%、100%、95.53%、93.24%和 95.57%。具体情况如下：

表格43：本项目基础设施资产历史五年及一期末出租率情况

项目名称	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 6 月末
W3-3 地块 8#仓库	100%	100%	100%	100%	100%	100%
W4-3 地块 14#仓库	100%	100%	100%	100%	100%	100%
W5-2 地块 1#仓库	100%	100%	100%	100%	92.23%	100%
W5-5 地块 12#、13#仓库	100%	100%	100%	85.07%	85.07%	85.07%
合计	**100%**	**100%**	**100%**	**95.53%**	**93.24%**	**95.57%**

从上表历史出租率数据来看，除 W5-5 地块 12#、13#仓库近两年及一期末出租率由 100%下降至 85.07%以及 W5-2 地块 1#仓库 2023 年末一家租户换租导致临时空置小部分面积（现已换租完毕）外，其余项目均保持满租状态。

W5-5 地块 12#、13#仓库的租户由于业务调整及经营需要，选择于 2022 年 9 月提前退租 15,210.18 平方米的仓库部位，并支付了与退租部位从退租日（2022 年 9 月 1 日）至原合同约定到期日（2025 年 6 月 15 日）期间租金水平相同的违约金。考虑到该租户已支付全部租金，因此同意该租户优先选择已退租部位中的 8,604.18 平方米进行重新租赁，导致剩余部位分散，单独出租难度较大。

空置部位面积占本项目基础设施资产总可出租面积比例为 4.43%，总体影响

较小。W5-5 地块 12#、13#仓库现有租约到期日均为 2025 年 6 月 15 日，运营管理机构外联发商务咨询公司正与现有租户就续租事宜进行协商，拟对零散空置部位进行整合，便于后期招商。截至 2024 年 6 月末，合计储备客户需求面积约 65,000 平方米，可为其未来出租率提升提供充足保障。

C 出租率预测分析

针对 W3-3 地块 8#仓库，考虑到其为冷库物业，且与现存租户签订的租约到 2032 年，期限较长，租赁情况稳定。同时由于该物业类型在周边较为稀缺，叠加外高桥的区位优势，换租的空置期和出租率较为可控，故出租率设定为 2024 年-2031 年为 100%，2032-2033 年为 95%。

针对 W4-3 地块 14#仓库，与现存租户签订的租约到 2027 年，自价值时点至 2027 年，其租约期内出租率水平保持在 100%，基于审慎考虑，设定其以后出租率为 95%并保持稳定（稳定后的出租率略低于其历史五年及一期末的平均出租率水平以及报告期内同园区其他仓储物流项目出租率水平）。

针对 W5-2 地块 1#仓库，价值时点出租率为 100%，考虑到 2025 年底前有部分租约到期，基于审慎考虑，设定其以后出租率为 95%并保持稳定（稳定后的出租率略低于其历史五年及一期末的平均出租率水平以及报告期内同园区其他仓储物流项目出租率水平）。

针对 W5-5 地块 12#、13#仓库，审慎考虑首年出租率保持稳定为 85%，第二年及以后达成 90%并保持稳定（稳定后的出租率略低于其 2022 年 9 月以前的 100%出租率水平以及报告期内同园区其他仓储物流项目出租率水平）。

综合上述分析，本项目基础设施资产的出租率预测充分考虑了市场及历史出租率水平，并保持了应有的谨慎性，出租率预测具备合理性。

（3）收缴率

根据原始权益人提供资料，估价对象历史收缴率情况良好，自报告出具日回溯历史三年的收缴率情况如下：

表格44：历史租金收缴率

年份	收缴率（%）
2021 年	100%
2022 年	100%
2023 年	98.20%

注：收缴率=(当期营业收入-当期应收未收应收账款)/当期营业收入

综上，估价对象历史收缴率均达 100%或接近 100%，且估价对象在执行及新签合同会约定一定金额的押金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。戴德梁行对本项目的收缴率预测按照 100%计算。

（4）租金增长率及长期增长率

根据戴德梁行市场调研，本基础设施项目所在区域产业基础较好，仓储物流项目需求稳定。根据基础设施项目历史运营情况、该区域仓储物流的市场状况、市场对标项目的发展经验等因素，基于谨慎考虑，戴德梁行预测 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库首年租金不增长，第二年至第十年假定租金年增长率为 1.0%。

预计本基础设施项目预测期内租金增长率如下：

表格45：基础设施项目租金增长率预测

年份	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10
W3-3 地块 8#仓库	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
W4-3 地块 14#仓库	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
W5-2 地块 1#仓库	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
W5-5 地块 12#、13#仓库	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%

戴德梁行根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况，将第十一年至收益期届满的长期年度增长率设定为 1.5%。

（5）运营成本费用、资本性支出、税金及附加

1）运营成本费用

A 运营费用

运营费用是指企业为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用。

根据产权方提供的审计报表中，2020 年度至 2022 年度运维成本、运营成本及管理费用总和扣除空置房管理费后分别为 3,667,426.53 元、3,541,496.00 元及 3,452,009.72 元，占当年租金收入比例分别为 5.32%，4.28%及 5.18%，三年平均占比为 4.93%。

根据产权方提供的委托运营管理协议记载，2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日产权方委托上海外联发商务咨询有限公司对估价对象进行资产运营服务（含统一运营管理、协助项目公司管理证照文件、执行日常运营服务等）。资产委托运营管理费分为固定管理费和浮动管理费。其中，固定管理费（不含税）=（项目公司营业收入-应收账款余额）*固定管理费率 6%；浮动管理费（不含税）=（项目公司实际完成收入-项目公司预算收入）*浮动管理费率 6%。

《委托运营管理协议》和《运营管理协议》中约定的运营管理费率略高于 2023 年 7 月资产重组前的实际费率，主要是考虑到基础设施 REITs 作为公开上市的金融产品，对底层资产的运营管理、信息披露等方面提出了更高的要求，也相应增加了运营管理机构的服务内容和工作职责，因此向运营管理机构支付了额外的服务费用作为利润。

本次评估测算中预测期内的运营费用规模主要参考基础设施历史运营情况，按照不含税运营收入的 5%测算。

B 物业管理费

根据产权方提供的过往经营数据及物业管理合同的记载，估价对象已出租部分的物业管理费用由租户自行承担。空置部分的物业管理费由产权方承担，其标准为 1 元/平方米/月。该项费用会在物业产生空置情况下计取。

C 保险费

保险金额以投保时的评估价值确定，投保险种主要为公众责任险和财产一切险。其中，公众责任险根据项目公司提供的现有已签署并生效的公众责任险保险单明细表，按照每个仓储物流项目 8,000 元/年计算；财产一切险参照初始评估基准日的估值水平，根据项目公司提供的现有已签署并生效的财产一切险保险凭证明细表中列明的保险费率 0.013%，计算出财产一切险保险金额。上述预测期间的保险金额已覆盖资产估值。

2）资本性支出

资本性支出是指通过它所取得的财产或劳务的效益，可以给予多个会计期间所发生的那些支出。在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将

其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。

估价对象 1 根据产权方提供的过往经营数据，历史期间发生资本性支出约 1,150 万元，租赁合同签署期为 20 年，平均每年支出 57.50 万元，占 2023 年全年含税运营收入的比例为 2.44%。参考现场尽调情况，并结合经验数据确定，按照其每年含税运营收入的 3.0%计取。

估价对象 2、3、4 根据产权方提供的过往经营数据，历史期间发生资本性支出合计约 851 万元，加权平均运营年限约 9 年，平均每年支出 94.56 万元，占 2023 年全年含税运营收入的比例为 1.50%。参考现场尽调情况，并结合经验数据，按照其每年含税运营收入的 1.5%计取。

3）税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税和印花税。

A 增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方分期取得租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为 9%。

进项税抵扣涉及运营管理费支出、空置房物业管理费、保险费和资本性支出，运营管理费、空置房物业管理费及保险费部分可抵扣金额按支出的 6%计算增值税；资本性支出部分可抵扣金额按支出的 9%计算增值税。

B 增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象附加税涉及城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，按照应纳税额的 10%计算增值税附加。

C 房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照不含税房产租金为计税基数，税率为 12%。

本项目房产税按照从价的方式计征，即按照房产账面原值的 1.2%的 70%计征。

D 城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。根据委托方提供的课税凭证，估价对象每年应缴付的城镇土地使用税总额为人民币 48.34 万元。

E 印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的 1‰估算租赁合同印花税。

（6）折现率分析

本次评估采用的报酬率即折现率为 7.25%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。

公式如下：报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。

其中，无风险报酬率参照价值时点（2024 年 6 月 30 日）十年期国家债券的收益率为 2.21%进行确定。风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。在分析风险报酬率时，评估机构通过分析 1）投资不动产的风险补偿；

2）缺乏流动性风险补偿；3）区位风险补偿； 4）行业及管理负担风险补偿；5）合规风险补偿；6）增长风险补偿；7）特殊经营风险补偿进行判断，综合取值为 5.04%。

其中，投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，另外在此风险补偿的基础上，根据项目个体流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面进行风险调整。风险调整分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%-3%，3%-6%，6%-9%，9%以上。本次估价对象位于上海市浦东新区外高桥区域，地理位置优越，当地社会经济发展良好，估价对象属于仓储物流行业，历史出租情况良好，租户优质稳定，平均租约期限较长，管理成本可控，整体经营风险较低，同时结合本次估价对象资产实物状况进行分析，估价对象风险较低，故进行了 1.54%的风险补偿调整。计算如下表：

表格46：基础设施项目折现率计算表

风险因素	基础设施项目
无风险报酬率	2.21%
风险报酬率—投资不动产风险补偿均值	3.5%
风险报酬率—估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.54%
折现率	**7.25%**

4、估值压力测试

为更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，戴德梁行以运营净收益、长期增长率、出租率、租金单价增长率和成本变化为变量，对不同变量分别进行了估值敏感性分析。

（1）运营净收益

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情景为本次估值 10.41 亿对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

表格47：运营净收益对估值的敏感性分析

运营净收益变化比例	价值时点估值：10.41亿	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）

下降10%	9.37	-10%
下降5%	9.89	-5%
基准	**10.41**	**0%**
增长5%	10.93	5%
增长10%	11.45	10%

数据来源：戴德梁行

（2）长期增长率

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值10.41亿对应的长期增长率。项目长期增长率的变化对估值的影响如下：

表格48：长期增长率对估值的敏感性分析

长期增长率变化比例	价值时点估值：10.41亿	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降0.50%	10.13	-2.69%
下降0.25%	10.25	-1.54%
基准	**10.41**	**0%**
增长0.25%	10.54	1.25%
增长0.50%	10.69	2.69%

数据来源：戴德梁行

（3）出租率

目标基础设施资产的出租率水平受到项目运营管理的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对基础设施资产的整体影响。“基准出租率水平”情景为本次估值10.41亿元对应的预测期内稳定出租率95%（子项目1、2、3）及90%（子项目4）水平。基础设施资产稳定出租率变化对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表格49：稳定出租率变化对估值的影响

稳定出租率变化	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 5.0%	10.06	-3.36%
下降 2.5%	10.23	-1.73%
基准	**10.41**	**0%**
增长 2.5%	10.58	1.63%
增长 5.0%	10.74	3.17%

数据来源：戴德梁行

（4）租金单价增长率

租金增长率会受到区域经济发展情况、供需关系和政策法规等宏观因素影响。“租金单价增长率”情景为本次估值 10.41 亿元对应的租金单价增长率 1.0%水平。租金单价增长率变化对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表格50：租金单价增长率变化对估值的影响

租金单价增长率变化	情境下估值（亿元）	估值变化比例
减少 0.50%	10.13	-2.69%
减少 0.25%	10.26	-1.44%
基准	**10.41**	**0%**
增加 0.25%	10.54	1.25%
增加 0.50%	10.69	2.69%

数据来源：戴德梁行

（5）成本变化

目标基础设施资产的成本变化受到经济情况、人员成本、运营效率等因素的综合影响。“成本变化比例”情景为本次估值 10.41 亿元对应的运营管理成本 5%水平。基础设施资产运营成本变化比例对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表格51：成本变化对估值的影响

成本变化比例	情境下估值（亿元）	估值变化比例
减少 2%	10.62	2.02%
减少 1%	10.51	0.96%
基准	**10.41**	**0%**
增加 1%	10.29	-1.15%
增加 2%	10.17	-2.31%

数据来源：戴德梁行

（六）基础设施项目所在地区宏观经济与市场情况

1、基础设施项目所处区域宏观经济概况

（1）上海市经济环境

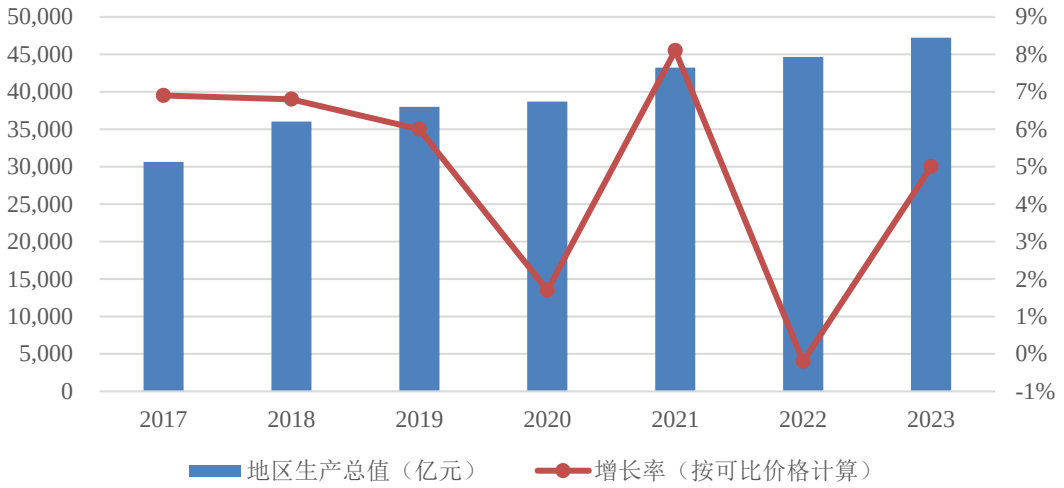
1）上海市地区生产总值

上海市经济保持稳步增长，但近年来增长趋缓。2020 年受公共卫生事件影响，增长率明显下降。但在 2021-2022 年市场经济逐步恢复。2022 年，上海市地区生

产总值（GDP）达 44,652.80 亿元，同比下跌 0.2%。其中第三产业增加值 33,097.42 亿元，同比增长 0.3%，占地区生产总值的 74.1%。

2023 年，全市实现地区生产总值 47,218.66 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。其中第三产业增加值 35,509.60 亿元，增长 6.0%。

图6：上海市地区生产总值



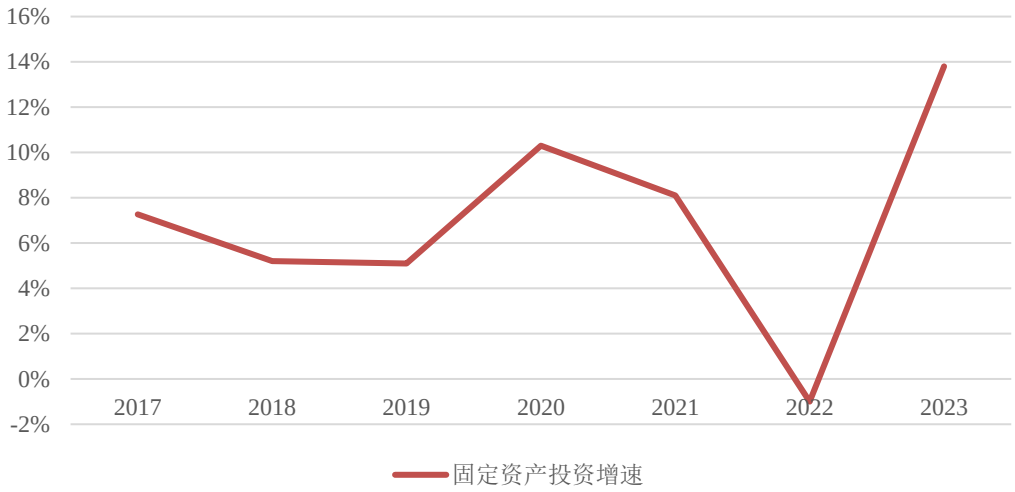
数据来源：上海市统计局

2）固定资产投资及其增长

2022 年，上海市全社会固定资产投资同比下降 1.0%。其中，工业投资增长 0.6%，而前三季度为下降 5.9%；房地产开发投资下降 1.1%，降幅比前三季度收窄 7.4 个百分点。

2023 年，上海全市固定资产投资比上年增长 13.8%。其中，房地产开发投资增长 18.2%，城市基础设施投资增长 3.3%，工业投资增长 5.5%。制造业投资增长 6.7%。

图7：上海市固定资产投资增速



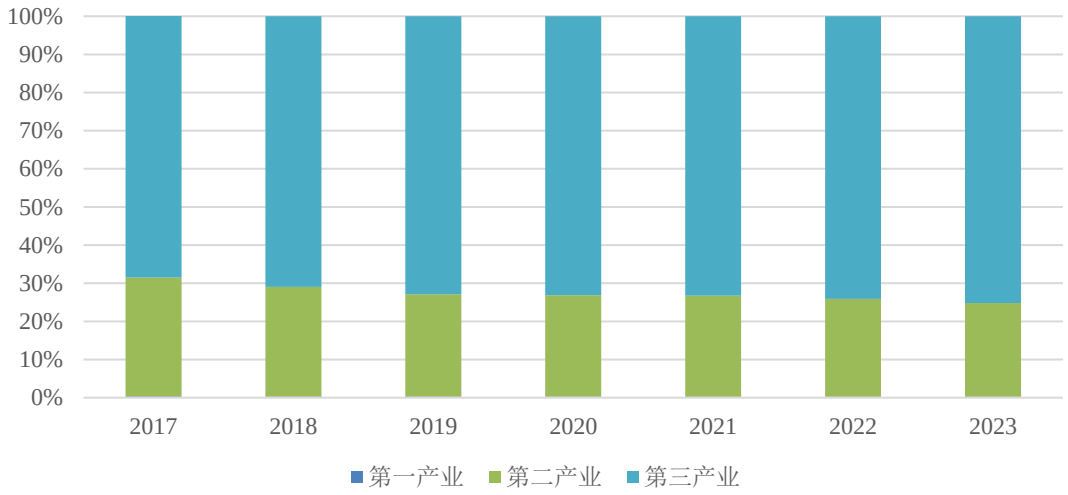
数据来源：上海市统计局

3）产业结构

上海市是中国第三产业最发达的省级行政区之一，也是中国重要的商业和金融中心之一。2022 年第三产业增加值 33,097.4 亿元，同比增长 0.3%，第三产业增加值占上海市生产总值的比重达到 74.1%。目前，第三产业为上海市的主导产业，其中金融业以及信息传输、软件和信息技术服务业占主要比重。

2023 年，第一产业增加值 96.09 亿元，下降 1.5%；第二产业增加值 11,612.97 亿元，增长 1.9%；第三产业增加值 35,509.60 亿元，增长 6.0%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重达到 75.2%。

图8：上海市各产业生产总值



数据来源：上海市统计局

预计未来上海市三大产业将继续保持稳定增长的趋势，其发展方向为：按照高端化、智能化、绿色化、服务化要求，促进产业融合发展，不断完善以现代服

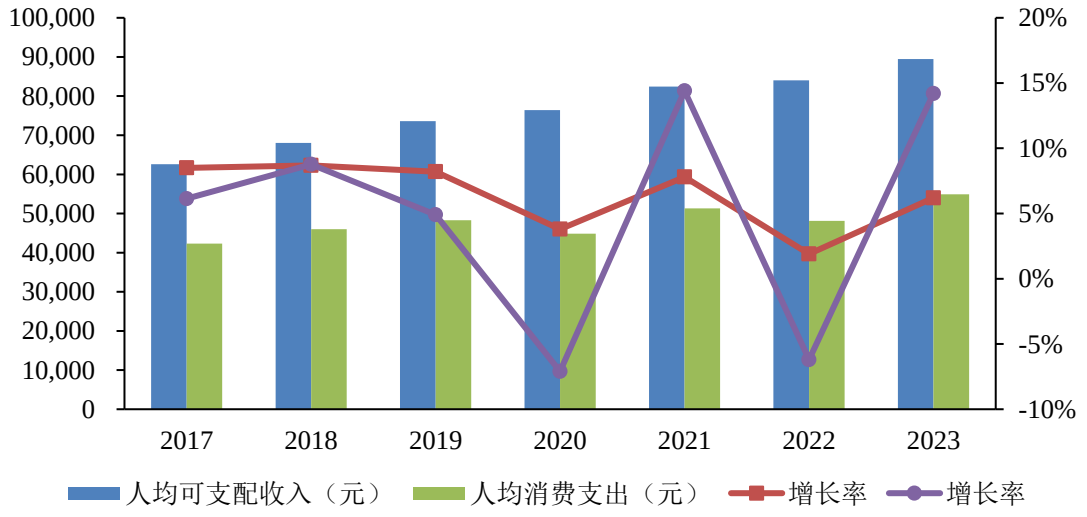
务业为主、战略性新兴产业引领、先进制造业支撑的新型产业体系，不断提升服务经济特别是实体经济发展的质量和水平。到 2025 年末，服务业增加值占全市生产总值比重达到 75%左右，生产性服务业增加值占服务业增加值比重达到 66.7%左右，知识密集型服务业增加值占全市生产总值比重达到 40%左右，并创建 25 个以上服务业创新发展示范区。

4）居民收入水平

上海市居民收入水平逐年提高，但 2020 年开始受到公共卫生事件一定影响。2022 年上海市居民人均可支配收入 79,610 元，比上年增长 2.0%。增速比前三季度提高 1.0 个百分点。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 84,034 元，比上年增长 1.9%；农村常住居民人均可支配收入 39,729 元，比上年增长 3.1%。全市居民人均消费支出 46,045 元，比上年下降 5.8%。其中，城镇常住居民人均消费支出 48,111 元，下降 6.2%；农村常住居民人均消费支出 27,430 元，增长 0.8%。

2023 年，全市居民人均可支配收入 84,834 元，比上年名义增长 6.6%；扣除价格因素，实际增长 6.3%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 89,477 元，名义增长 6.5%，实际增长 6.2%；农村常住居民人均可支配收入 42,988 元，名义增长 8.2%，实际增长 7.9%。全市居民人均消费支出 52,508 元，比上年增长 14.0%。其中，城镇常住居民人均消费支出 54,919 元，增长 14.2%；农村常住居民人均消费支出 30,782 元，增长 12.2%。

图9：上海市城镇居民收入与支出



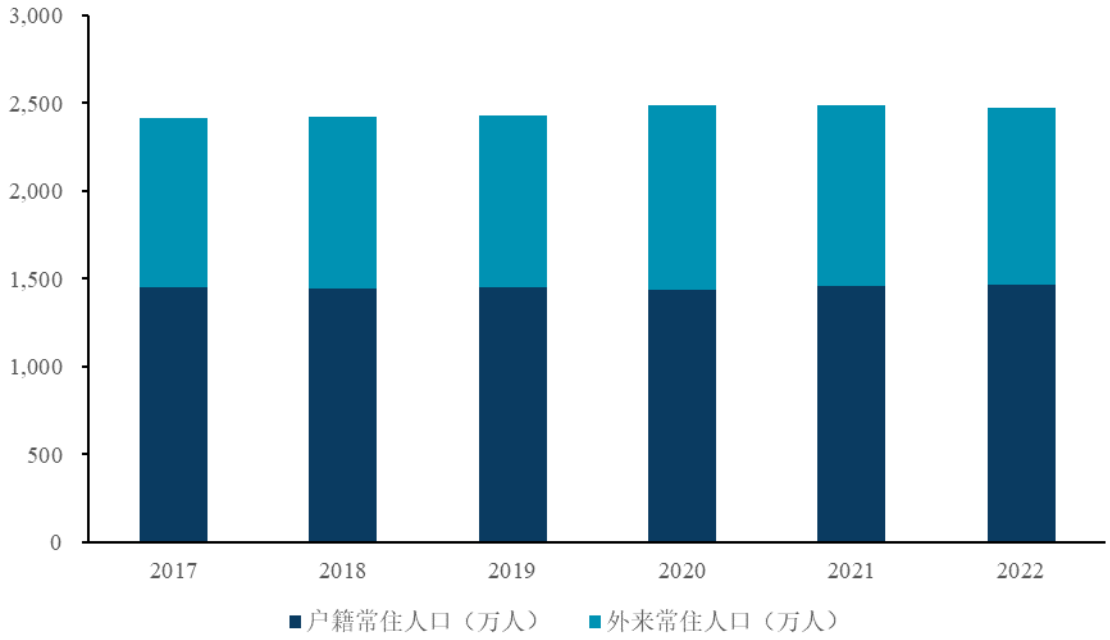
数据来源：上海市统计局

5）人口规模和结构及城镇化水平

2021 年上海市常住人口为 2,489.43 万人，与 2020 年第七次人口普查数据相比，上涨 2.34 万人。其中，外来常住人口 1,031.99 万人，占常住人口的比重为 41.5%。外来人口占上海市常住人口的比重仍在增长，但增长速率有所减缓。在经历了多个城市化发展阶段后，上海城市化率始终保持全国首位，达到 90%以上。

2022 年，全市常住人口为 2,475.89 万人。其中，户籍常住人口 1,469.63 万人，外来常住人口 1,006.26 万人，占常住人口的比重下降为 40.6%。

图10：上海市常住人口



数据来源：上海市统计局

（2）上海市房地产市场

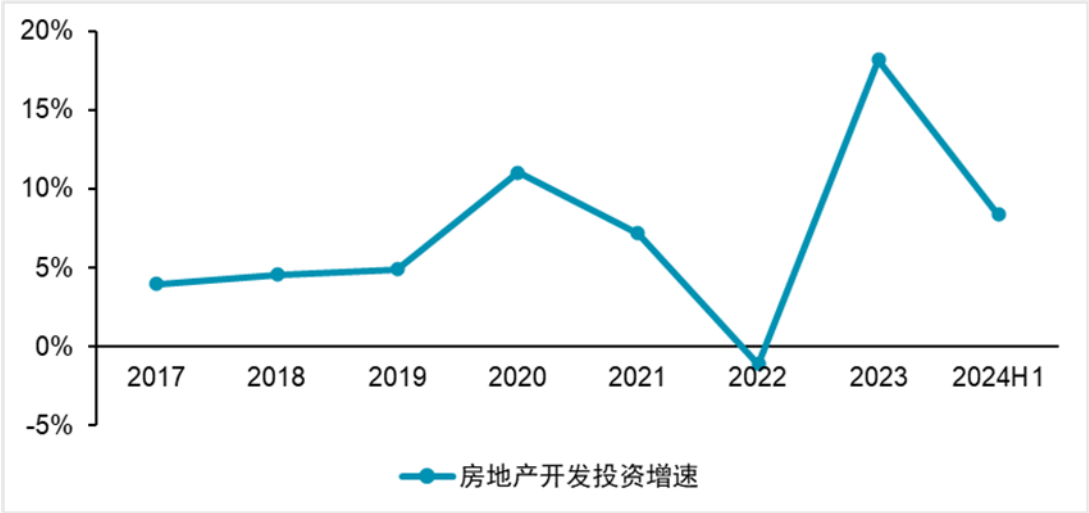
1）房地产开发投资

2016 至 2021 年，上海房地产开发投资总额逐年稳步增长，但受国家楼市宏观调控政策影响，上海房地产开发投资增速在 2017 年明显减缓。2021 年，上海市房地产开发投资同比增长 7.2%。其中住宅投资增长 10.5%，办公楼投资下降 7.9%，商业营业用房投资下降 8.6%。2022 年，由于公共卫生事件上海遭受了 2 个月的全面封控，房地产开发投资额首次出现下跌，同比下降 1.1%。

2023 年，上海房地产开发投资为 5,885.8 亿元，实现正增长，投资额相比上年同期增长 18.2%。2024 年上半年，房地产开发投资继续保持正增长，房地产开

发投资同比增长 8.4%。

图11：2016-2024H1 年上海市房地产开发总额



数据来源：上海市统计局

2）上海市土地成交信息

2023 年，上海市共成交各类用地 331 宗，共计 1,031 万平方米，同比减少 29.7%。上海市共收入土地出让金 2,423.7 亿元，同比下降 27.1%。

上海市各类用地楼面均价为 10,366 元/平方米，同比下降 4.5%。上海市各类用地平均溢价率为 5.28%，比上年同期上涨 2.44 个百分点。

2024 年上半年，上海市共成交各类用地 92 宗，共计 303.1 万平方米，同比减少 11.1%。上海市共收入土地出让金 482.9 亿元，同比减少 19.1%。上海市各类用地楼面均价为 7,158 元/平方米，同比下降 6.7%。

表格52：2023 年及 2024 年 1-6 月上海市土地成交信息

土地类别	2023 年 1-12 月		2024 年 1-6 月	
	绝对量(万㎡)	同比	绝对量(万㎡)	同比
整体用地	1,031.0	-29.7%	303.1	-11.1%
住宅用地	224.7	-59.0%	47.6	-14.6%
商办用地	41.8	-48.2%	20.0	116.5%
工业用地	510.4	-27.8%	173.8	-1.4%

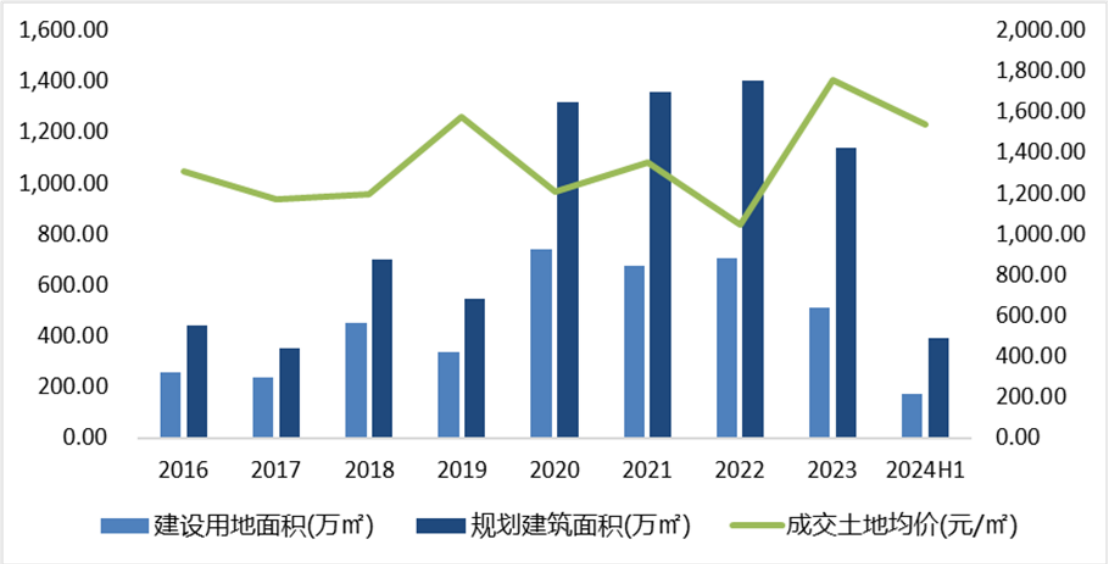
数据来源：中指数据库

3）工业用地成交信息

2023 年上海市工业用地成交数为 143 宗，平均土地单价 1,754 元/平方米，同比上升 60.9%；平均楼面地价 786 元/平方米，同比上升 43.9%。2024 年一季度，上海市工业用地成交数为 23 宗，平均土地单价 1,799 元/平方米，同比上升 39.3%；

平均楼面地价 791 元/平方米，同比上升 27.8%。

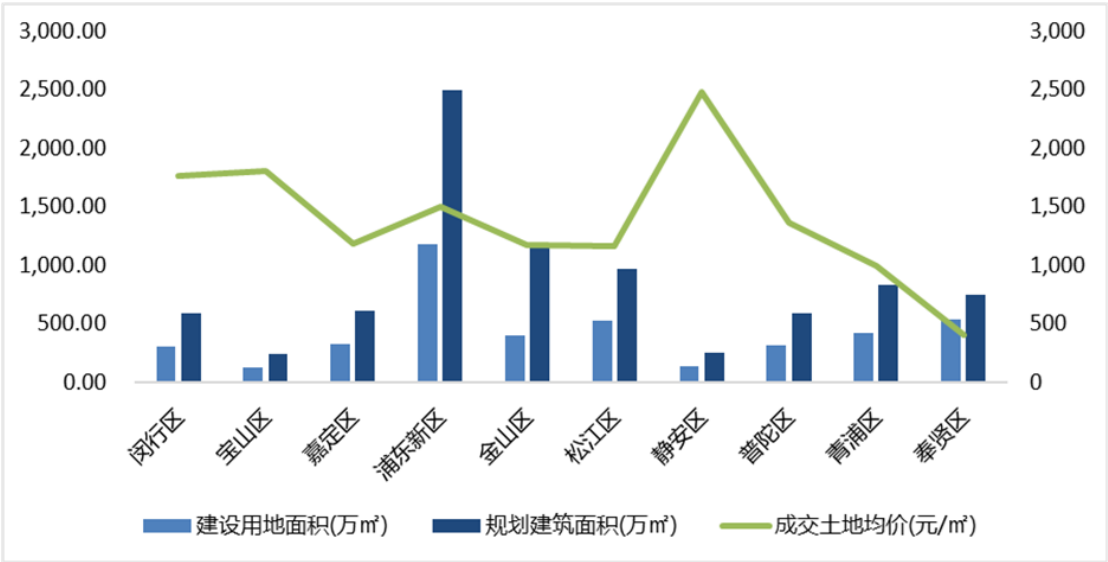
图12：2016-2024H1 年上海市工业土地成交地价



数据来源：中指数据库

分区域来看，本项目所在浦东新区 2016-2024 年上半年期间共出让工业用地 165 宗，合计建设用地面积 1,179 万平方米。

图13：2016-2024H1 年上海市分区工业土地成交信息



资料来源：中指数据库

（3）上海市城市规划

1）基础设施状况

上海城市基础设施不断完善，为进一步改善上海投资环境、扩大对外开放、增强城市综合功能创造了有利条件。根据上海统计局统计数据，2023 年上海市城市基础设施投资增长 3.3%，公用设施投资增长了 6.9%。

铁路：上海目前拥有上海站、上海南站、上海西站、上海虹桥站四个火车站。上海站位于静安区，主要开往郑州、乌鲁木齐、北京、哈尔滨等北方方向。上海南站位于徐汇区，主要开往杭州、福州、武汉、广州等南方方向。上海西站位于普陀区，为沪宁城际铁路的主要站点。上海虹桥站位于闵行区，为虹桥综合交通枢纽的重要组成部分之一，主要承运京沪高铁和沪宁、沪杭城际铁路。预计在2025年，上海将建成上海东站，预留出浦东机场捷运接入条件，规模仅次于虹桥的上海第二大客站，将承运14台30线含国家铁路、市域铁路、市内轨交21号线，成为国家II型铁路枢纽。

公路：上海拥有G2京沪高速、G15沈海高速、G40沪陕高速、G42沪蓉高速（与G2共线）、G50沪渝高速、G60沪昆高速、G92杭州湾环线高速（与G60共线）、G1501上海绕城高速八条国家高速公路，204、312、318、320四条国道以及S1迎宾高速、S2沪芦高速、S4沪金高速、S5沪嘉高速、S19新卫高速、S26沪常高速、S32申嘉湖高速、S36亭枫高速、S20外环高速七条省级高速公路。

高架道路：上海的“申”字型高架道路网由内环高架路、南北高架路和延安高架路组成。内环高架路沿中山环路，通过南浦大桥和杨浦大桥把浦西和浦东的交通连为一体，全长48公里。南北高架路纵贯上海市中心区，纵跨原闸北、新静安及黄浦区，全长8.5公里。延安高架路东起中山东一路，西至虹桥机场，全长14.8公里，与南北高架路、内环高架路相连。此外，卢浦大桥、徐浦大桥、大连路隧道、复兴路隧道、人民路隧道、中环线、外环线、郊环线以及市郊快速干道的建成，进一步改善了上海的立体化交通网络。

航空：上海拥有浦东和虹桥两个国际机场。浦东国际机场位于东海之滨，距市区约40公里，交通方式主要为地铁、机场专线、磁悬浮、出租车。虹桥国际机场位于上海市区西部，距市中心仅13公里，交通方式主要为地铁、机场专线、出租车。虹桥机场还是虹桥综合交通枢纽的重要组成部分之一。

水运港口：上海水上客运以宝山区吴淞客运中心码头为主要枢纽，此外还有北外滩国际码头、宝杨路码头、石洞口码头、芦潮港码头等。吴淞客运中心由沿海客运码头、三岛（崇明、长兴、横沙）客运码头、三岛车客渡码头组成。沿海客运码头主要有开往舟山、岱山、普陀山、南通、重庆、大连等沿江沿海城市，

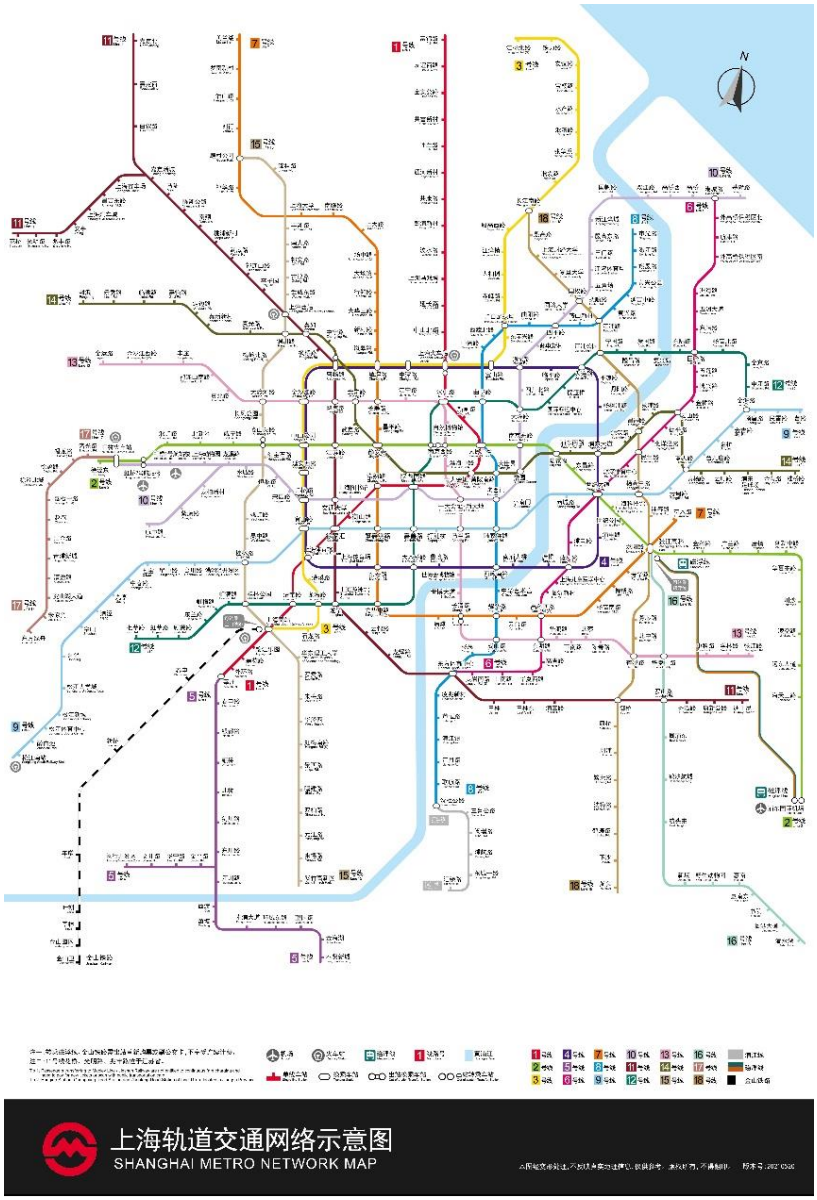
以及韩国釜山、日本大阪等国际城市多条航线。

港口航运：上海港的货物吞吐量和集装箱吞吐量位居世界第一，是全球货运第一港，也是中国唯一兼有海、江、内河航运的港口。上海港港区包括长江口深水航道、内河航道、黄浦江港区、外高桥港区，以及作为上海国际航运中心核心组成部分的洋山深水港港区。

公共交通：截至 2023 年末，全市轨道交通运营线路 20 条，长度达到 831 公里，运营车站 508 个。至年末，地面公交运营车辆达 1.74 万辆,运营路线达 1,576 条，运营线路长度 24,479 公里。巡游出租车 3.22 万辆，全年载客车次 1.49 亿次。全年公共交通客运总量 48.06 亿人次，日均 1316.64 万人次，比上年增长 54.0%。其中，轨道交通客运量 36.61 亿人次，增长 60.6%；公共汽电车客运量 11.06 亿人次，增长 35.1%；黄浦江和三岛轮渡客运量 3,011.31 万人次，增长 76.2%；金山铁路客运量 817.80 万人次，增长 53.1%。

据《上海市城市轨道交通第三期建设规划（2018-2023 年）》，上海地铁将新建上海地铁 19 号线、上海地铁 20 号线一期、上海地铁 21 号线一期、上海地铁 23 号线一期、上海地铁 13 号线西延伸线、上海地铁 1 号线西延伸线及上海地铁机场联络线、上海地铁嘉闵线、上海地铁崇明线等 9 个项目，总长度 286.1 千米。到 2023 年，上海地铁会形成包括 23 条线路在内，全长 1,154 千米的轨道交通网络。

图14：上海市轨道交通线路图



2）国民经济和社会发展规划

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，上海市目标到 2035 年基本建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

表格53：上海市“十四五”规划目标

编号	指 标	单位	属性	“十四五”目标	
				2025 年	年均[累计]
1	全市生产总值年均增长率	%	预期性	-	5 左右
2	全员劳动生产率	万元/人	预期性	36 左右	-
3	单位建设用地生产总值提升	%	预期性	-	[20]
4	金融市场交易总额	万亿元	预期性	2,800 左右	-
5	在沪跨国公司地区总部数量	家	预期性	-	[累计达到

编号	指 标	单位	属性	“十四五”目标	
				2025 年	年均[累计]
					1,000]
6	全社会研发经费支出相当于全市生产总值比例	%	预期性	4.5 左右	-
7	每万人口高价值发明专利拥有量	件	预期性	30 左右	-
8	数字经济增加值占全市生产总值比重[2]	%	预期性	>60	-
9	居民人均可支配收入增长	%	预期性	-	与经济增长基本同步
10	城镇调查失业率	%	预期性	-	<5.5
11	主要劳动年龄人口中受过高等教育的比例	%	预期性	45	-
12	中心城区二级旧里以下房屋改造面积	万平方米	约束性	-	[成片：五年累计约 110 零星：五年累计约 20]
13	居民平均预期寿命	岁	预期性	>84	-
14	单位生产总值能源消耗降低	%	约束性	-	[确保完成国家要求]
15	单位生产总值二氧化碳排放降低	%	约束性	-	[确保完成国家要求]
16	大气常规污染物年均浓度（PM2.5、PM10、SO2、NO2、O3、CO）	/	约束性	全面稳定达到国家二级标准，部分指标优于国家一级标准	-
17	地表水达到或好于III类水体比例	%	约束性	>60	-
18	生活垃圾回收利用率	%	约束性	>45	-
19	森林覆盖率	%	约束性	19.5	-
20	单位生产总值生产安全事故死亡率	人/亿元	约束性	<0.01	-

3）城市总体规划

2017 年 12 月 15 日，《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》（简称“上海 2035”）获得国务院批复原则同意，规划指明了上海城市发展的战略目标，合理安排城市的空间布局、生产力布局、人口分布及基础设施建设。根据该规划，2050 年上海将全面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。

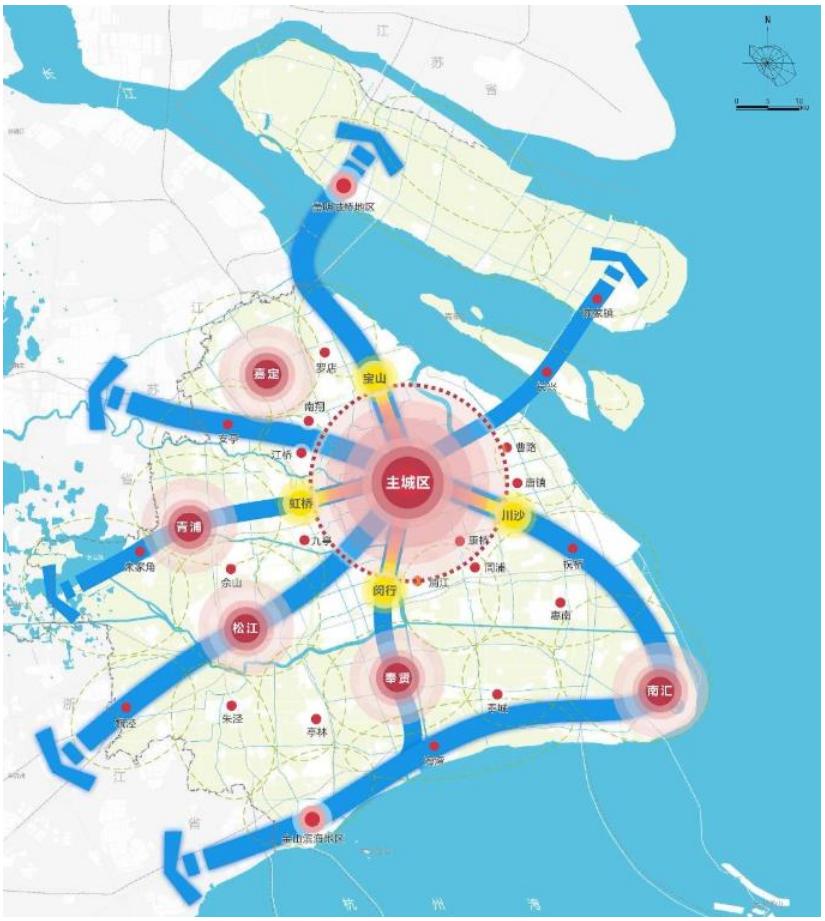
① 城市结构定位

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”：以中心城为主体，强化黄浦江、延安路-世纪大道“十字形”功能轴引导，形成以虹桥、川沙、宝山、闵行 4 个主城片区为支撑的主城区，承载上海全球城市的核心功能。

“多廊、多核、多圈”：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15：上海市域空间结构图



② 城市发展目标

2020 年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。在更高水平上全面建成小康社会，为我国决胜全面建成小康社会贡献上海力量。

2035 年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。重要发展指标达到国际领先

水平，在我国基本实现社会主义现代化的进程中，始终当好新时代改革开放排头兵、创新发展先行者。

2050 年全面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。各项发展指标全面达到国际领先水平，为我国建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国、实现中华民族伟大复兴中国梦谱写更美好的上海篇章。

③ 城市交通发展

构建由铁路、城市轨道、常规公交和辅助公交等构成的多模式公共交通系统，形成城际线、市区线、局域线等 3 个层次的轨道交通网络，同时预控研究若干轨道交通通道。至 2035 年，主城区、新城轨道交通站点 600 米用地覆盖率分别达到 40%、30%，全市公共交通占全方式出行比例达到 40%左右，中心城平均通勤时间不超过 40 分钟。

a）轨道交通

城际线：形成由 21 条左右线路构成的市域公共交通骨架，规划总里程达到 1,000 公里以上。规划 2 条联系重要交通枢纽、重点功能区和 2-3 条深入中心城内部、贯穿主城区重要客流走廊的轨道快线，更新利用南何、北杨铁路支线、专用线等现状通道。建立 9 条主城区联系新城、核心镇、中心镇及近沪城镇的射线，新城与主城区之间的公共交通出行比例提升至 80%，枢纽之间的轨道交通出行时间缩短至 40 分钟以内。在新城、核心镇和中心镇之间构建 10 条左右联络线。通过市域枢纽节点转换和部分区段的跨线直通运行，实现多模式轨道交通系统之间的互联互补。

市区线：在主城区规划 25 条、总里程 1,000 公里以上的市区线，其中中心城轨道交通线网密度达到 1.1 公里/平方公里以上。适度加密中心城北部、东部地区网络，加强对发展潜力地区和沿黄浦江等主要客流走廊的轨道交通服务，研究新增线路的快慢线复合功能，在中环附近预留环线运行条件，实现重要交通枢纽、市级中心之间 30-45 分钟互通可达。围绕轨道交通枢纽及站点提升公共活动功能，加强轨道交通沿线新建和更新项目的控制和引导，加强土地集约、综合利用和立体开发。

局域线：在市域构建 1,000 公里以上的局域线网络。在嘉定、青浦、松江、

奉贤、南汇、金山、城桥、惠南等城镇圈构建以中运量轨道和中运量公交等为骨干的局域公共交通网络，并沿主要客流走廊构建城镇圈之间、主城片区和城镇圈之间的骨干线路。

b）市内枢纽

市域枢纽：结合城市级对外客运枢纽、主城区多模式轨道交通转换节点，以及新城、核心镇和中心镇的城际线转换节点，形成 50 个左右市域枢纽，承担主城区与城镇圈之间的城际交通转换功能。

大型换乘枢纽：在主城区和城镇圈结合公共活动中心设置大型换乘枢纽，承担轨道交通多线路的换乘和地区客流集散功能，包括主城区轨道交通三线及以上换乘站，新城、核心镇和中心镇的镇区两线及以上轨道交通换乘站。

c）常规公交和辅助公交

主城区完善公交专用道系统，整合提升常规公交线网服务水平，常规公交站点 500 米用地覆盖率 100%。发展班车、轮渡、定制公交等辅助公交模式，建立水上公共交通及旅游观光交通网络，提高公共交通管理运营水平，干线公交线路平均运营速度达到 20 公里/小时左右。

城镇圈优化常规公交线网，加强对内部客流走廊的覆盖，构建新城、核心镇和中心镇镇区的公交专用道网络，实现常规公交站点 500 米用地覆盖率达到 90%，居民 15 分钟以内接驳进入市域轨道交通网络。

4）土地利用总体规划

依据《上海市土地利用总体规划（2006-2020）》，上海市的发展和土地利用需注重区域之间的统筹协调，以“保护资源、保障发展、引领布局”为目标，强化土地利用综合调控作用，落实最严格的土地管理制度，深化土地节约集约利用，形成切实保护耕地资源、有效保障各类用地需求、引领城市空间发展布局的土地利用规划格局。

① 严格保护耕地特别是基本农田

按照落实最严格的耕地保护制度要求，立足于保证城市粮食安全和生态体系，以建设促保护，确保耕地和基本农田数量，提高耕地和基本农田质量。

② 有力培育城市发展战略地区

适应上海城市新一轮空间发展趋势，继续提升中心城区功能，重点培育浦东、

虹桥等战略地区，通过规划引导和土地调控的双重手段，以土地供应的硬约束引导土地利用结构和布局优化，促进形成具有世界城市地位的都市空间结构。

③ 综合推进土地节约集约利用

按照建设资源节约型社会的要求，以供给引导需求，综合运用经济、行政等手段，促进节约集约利用土地，推动产业结构优化升级和经济发展方式转变。

④ 切实维护城市生态安全格局

按照建设环境友好型社会的目标，优先重视并切实维护上海城市的生态安全格局，统筹安排城市生活、生态和生产用地，实现土地资源永续利用。

根据《上海市国土空间近期规划（2021-2025 年）》，从“上海 2035”的总目标出发，坚持三个规划导向：一是着眼长三角一体化发展，持续优化市域空间格局，支撑城市高质量发展。二是推进以人为核心的城镇化，严守生态和安全底线，保障高品质生活。三是提升国土空间治理能力，服务保障城市近期发展的空间需求，实现国土空间高水平治理。

⑤ 关于用地保障

从规划计划、用途管制、土地供应、执法监督等全流程，加强土地政策供给研究，合理确定土地供应规模，优化调整土地供应布局和结构，保障近期各项行动任务、重大工程、重点项目实施落地。加强规划引导下的土地供应保障，“十四五”期间全市建设用地总规模不超过 3,185 平方公里，耕地保有量为 202 万亩，永久基本农田保护面积为 150 万亩。探索国土资源利用计划联动管理，完善国土空间用途管制，深化推进土地高质量利用。

（4）外高桥地区发展概述

外高桥地区位于上海主城区东北部，西依黄浦江、北临长江入海口，地处黄金水道和黄金岸线交汇处，是国家沿海大通道、上海沿江发展带和浦东南北科创走廊的交汇点。作为长江经济带的重要港口和上海国际航运中心、贸易中心的核心载体，外高桥地区承担着新时代探索改革开放、创新发展新路径，全力打造浦东社会主义现代化建设引领区的重要使命，规划范围包括外高桥保税区、外高桥港综合保税区、高桥镇、高东镇、高行镇行政区，总面积 98.39 平方公里。

外高桥保税区和外高桥港综合保税区是我国第一个自由贸易试验区策源地的重要组成部分。高桥、高东、高行三镇着力提升产业发展能级，推进产城深度

融合，与外高桥保税区、外高桥港综合保税区形成联动发展态势。构建“核心带动、区域协同、多点发力”的产业空间形态，形成“一核两带四片区”的空间功能布局，增强外高桥地区产业创新发展和城市功能提升的承载能力。

一核：开放型经济核

发挥自贸试验区和海关特殊监管区域制度创新的开放高地优势，强化国际国内市场连接功能和全球资源要素配置功能，打造外高桥保税区和外高桥港综合保税区产业要素集聚、制度政策创新的开放型经济核。

两带：沿江产业辐射带

沿长江口航运产业带——依托沿长江区位优势和港口资源，建设以港口服务、航运物流、邮轮制造、海工装备制造等为主导的产业功能带。提升码头服务、集装箱堆场服务、仓储服务等港口服务水平，做强国际中转、国际配送、国际采购等功能。强化外高桥造船厂船舶制造功能，提升大型邮轮总装制造能力。

沿黄浦江生态创新带——做优三岔港楔形绿地生态功能，研究布局总部办公、科创研发、商业服务等功能业态，打造生态与科技深度融合的发展新空间。谋划滨江战略留白区规划布局，按照《黄浦江沿岸地区建设规划（2018-2035 年）》要求，开展外高桥地区滨江区域功能定位。

四片区：特色产业片区

邮轮生产配套及装备制造片区——全力推进浦东邮轮产业园建设，强化邮轮配套产业与外高桥保税区保税生产加工、仓储配送等功能联动，规划布局邮轮制造相关配套产业，集聚和发展产业链上下游企业。加快高东工业园区转型升级和外高桥物流园区二期开发建设，着力发展高端制造、海工装备、邮轮生产配套等产业。

新兴产业研发与转化片区——充分发挥复旦科技园创新中心、U-Lab 生物医药共享实验室载体、平台的带动溢出效应，依托高桥工业园区、巴斯夫科创园，加强与高校院所、企业研发中心合作，推动科技成果在外高桥地区加速产业化，重点发展生物医药和新材料等产业。深化高桥工业园区功能定位研究，高起点规划、高标准建设、高质量推进园区产业转型升级。

现代商贸商办综合服务片区——发挥轨道交通站点周边区位优势，打造高品质商业综合体，提升外高桥地区城市综合服务功能。依托森兰商务区，重点打造

体育文化、新型消费、高端商业、邮轮服务等服务功能，发展商务办公、研发设计、休闲商业、电子竞技等业态，积极培育布局绿色低碳、元宇宙、智能终端等新赛道。推进高行工业园区转型升级，加快城市更新，与森兰商务区联动连片发展。

文旅融合生态休闲片区——提升外高桥地区文化旅游综合服务功能，推进文化活动、旅游项目、艺术品展示、文创办公、星级酒店等落地，增强文旅休闲综合服务功能。依托高桥古镇传统居民建筑、特色风貌街巷，挖掘文化元素和文脉基因，研究推出主体性旅游产品，联动三岔港楔形绿地，构建古镇旅游、休闲娱乐、户外运动、文化遗产等为一体的特色文化旅游休闲品牌。

2、项目所处区域仓储物流市场情况

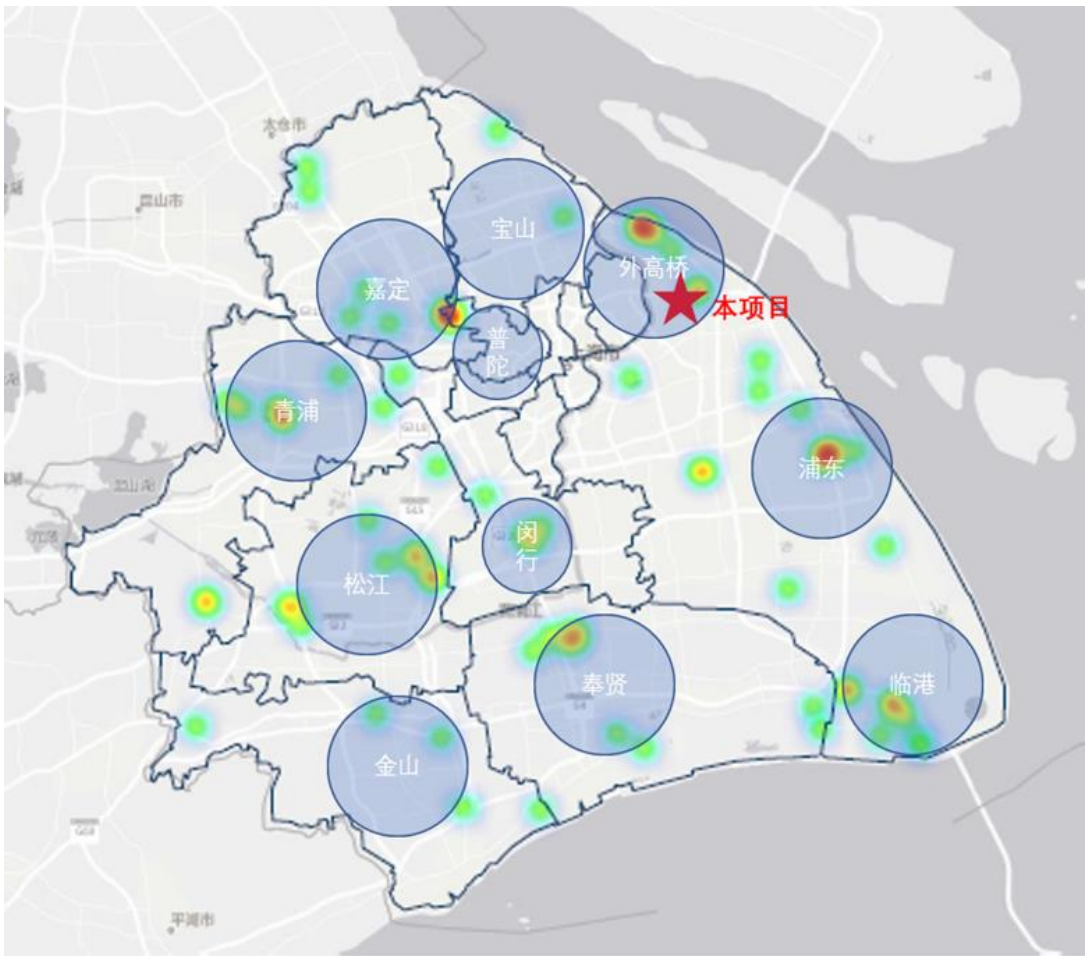
（1）上海市仓储物流市场情况

1）上海市高标仓物流市场情况

① 市场概况

上海市物流市场体量巨大，在全市除市中心以外的绝大部分行政区均有体量较大的高标仓库正在运营。其中，存量分布最大的区域包括临港、外高桥、浦东（临港、外高桥除外）等，分别依托于洋山保税港区、外高桥保税区和浦东机场保税区。从高标仓开发商角度来看，在上海深耕运营的开发商有普洛斯、嘉民、外高桥集团股份、万纬、新宜、易商、宝湾、安博、同盛、丰树、维龙等。

图16：上海市物流仓储市场概况（2024Q2）

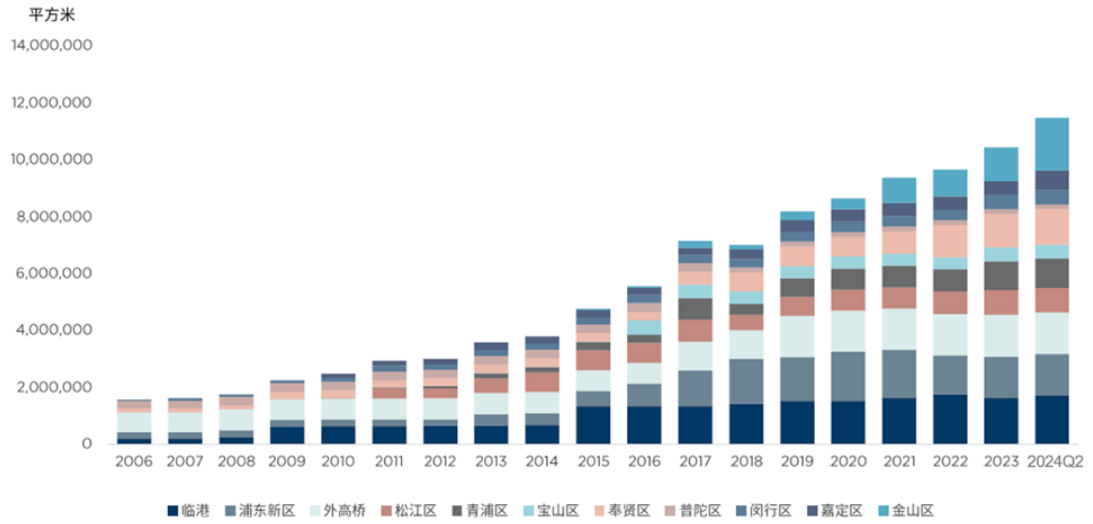


资料来源：戴德梁行

② 存量及供需情况

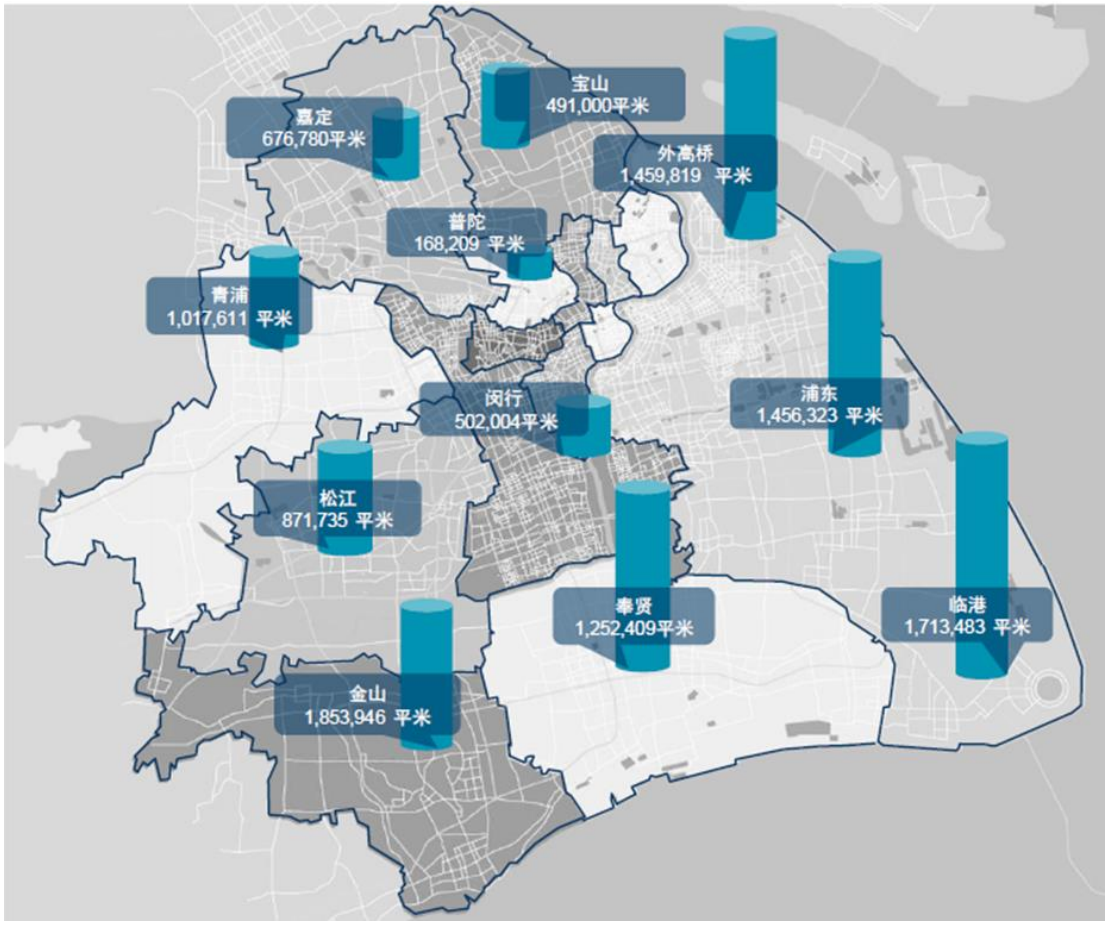
上海市物流地产市场常年保持稳定发展，物流仓储物业的总存量逐年攀升。截至 2024 年二季度末，全市总存量约为 1,146 万平方米。从存量分布区域来看，临港、外高桥、浦东（临港、外高桥除外）的高标准物流仓储存量位居全市前三，分别约为 171 万平方米、146 万平方米和 146 万平方米。从仓储用地供应的角度来看，项目所处的外高桥区域在过去 10 年都未有仓储用地出让的记录，预计未来该区域物流仓储的供应紧缩、存量增长持续放缓。

图17：上海市高标准物流仓储市场存量(2024Q2)



数据来源：戴德梁行

图18：上海市高标准物流仓储市场存量分布(2024Q2)



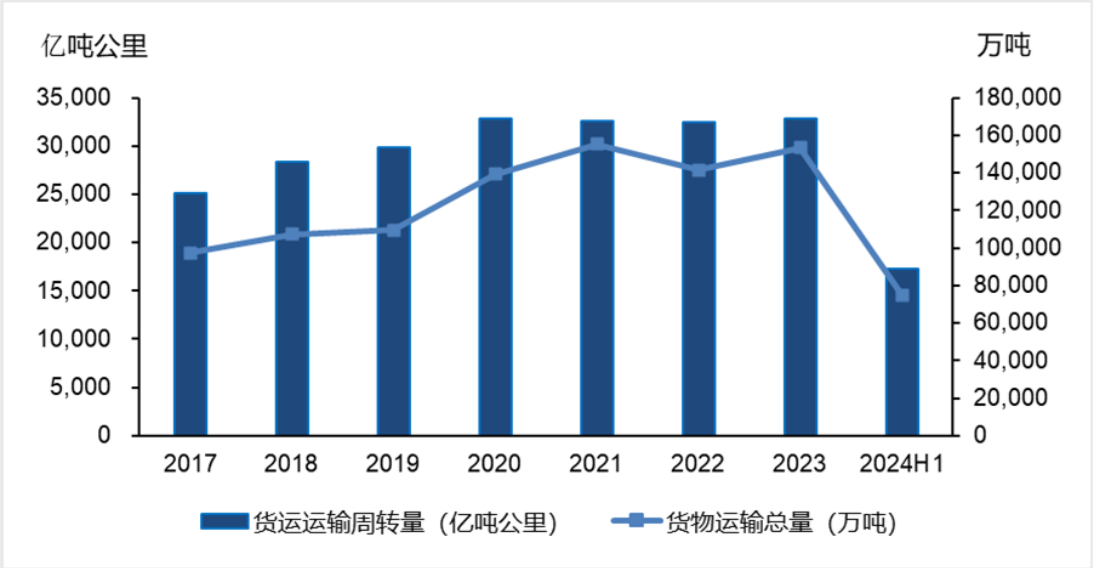
数据来源：戴德梁行

在仓储物流市场供应方面，2022 年，全市录得 56 万平方米新增供应，主要集中于金山、奉贤、临港区域。进入 2023 年，青浦、闵行和宝山有新项目入市，

为市场带来约 57 万平方米的库存。2024 年上半年，新宜金山银河一号项目入市，给市场带来约 65 万方的新增供应。

在仓储物流市场需求方面，2017-2023 年上海货物运输周转量呈现稳中上涨态势。尽管 2020 年公共卫生事件对交通运输业产生严重冲击，上海市货物运输周转量仍保持稳定增长。2020 年，上海市货物周转量为 32,847 亿吨公里，同比增长 10.2%。2023 年，上海完成货物运输量 153,343.69 万吨，比上年增长 8.6%。2024 年上半年，上海已完成货物运输总量 75,023.01 万吨，比去年上半年增长 0.6%。从过去 5 年的统计和趋势来看，上海市高标准物流仓储物业的需求仍有望保持平稳增长。

图19：上海市运输业发展情况(2017-2024H1)

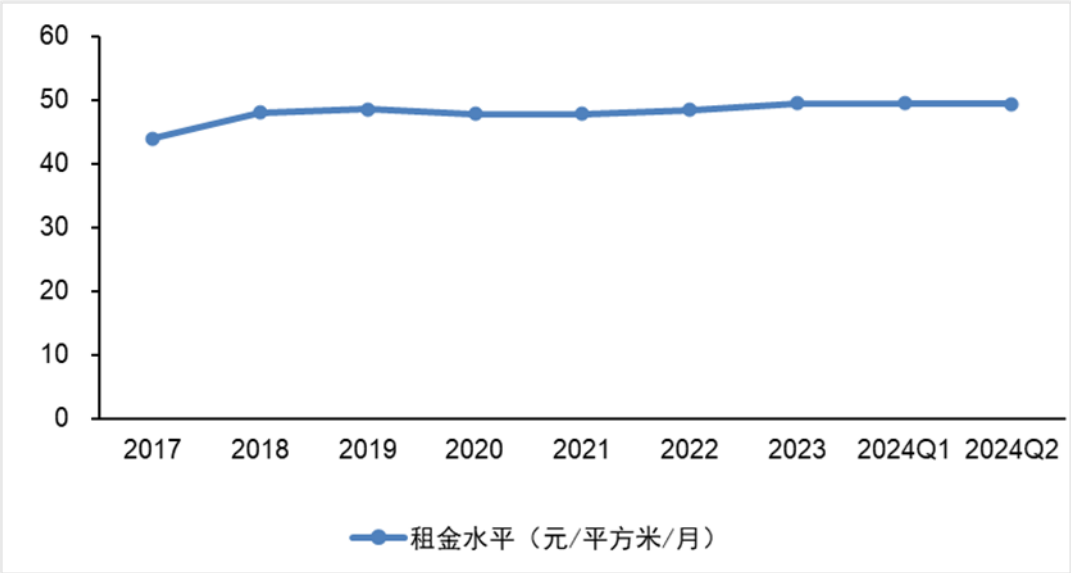


数据来源：上海市统计局

③ 租金及空置率情况

2018-2022 年，在项目新增供应增加、需求不断提升和公共卫生事件等因素的叠加影响下，上海市物流地产市场整体租金水平在近年来保持稳定，过去五年租金复合增长率约 2.0%。其中，品质较好、稳定运营、空置率较低的物业能够保持更高的租金增长。2023 年，上海市高标准物流仓储的平均租金达 49.5 元/平方米/月，相比 2022 年增长 2.1%。进入 2024 年一季度，上海高标仓库的平均月租金略降 0.07%至 49.47 元/平方米/月。受到经济形势与市场需求变化的影响，二季度租金继续下降 0.1%至 49.40 元/平方米/月。

图20：上海市高标准物流仓储历年租金走势(2017-2024Q2)

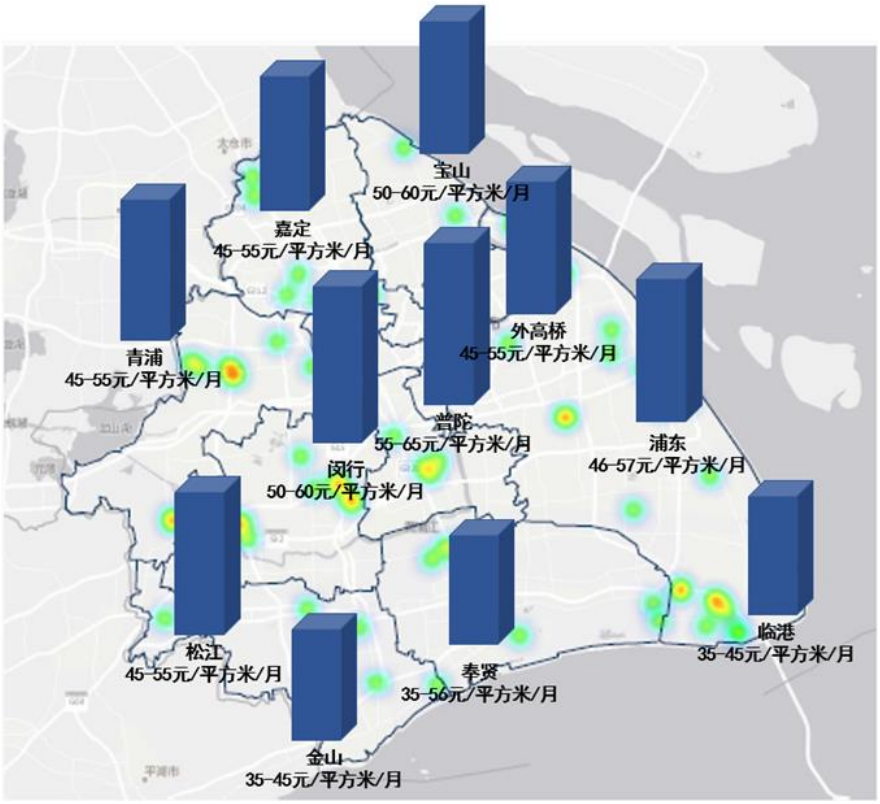


数据来源：戴德梁行

注：图中租金为含税含物业管理费

受到地理位置、交通条件、供需关系和当地物业品质的影响，不同区域的平均租金水平存在一定的差异。平均租金水平最高的区域为普陀、闵行和宝山区域，其平均租金水平分别为 57.6/56.4/54.6 元/平方米/月，奉贤区域的平均租金水平在上海市范围内处于较低水平，为 43.2 元/平方米/月。

图21：上海市物流仓储市场各区域租金概况（2024Q2）

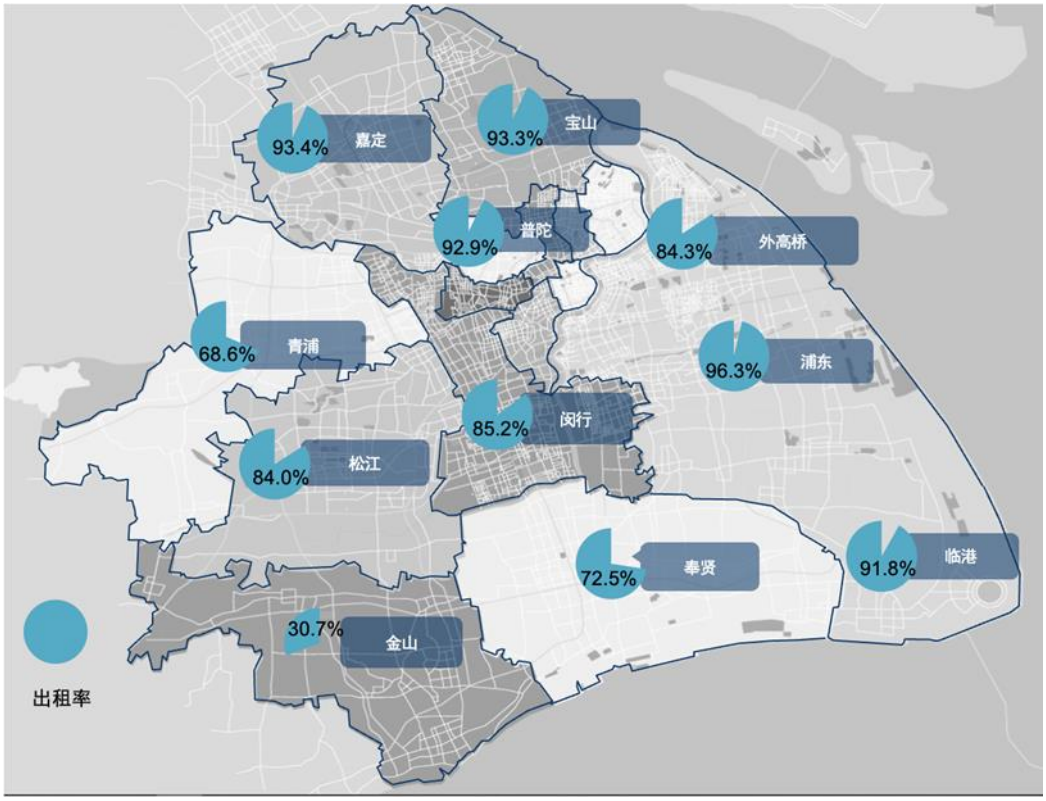


*注：图中租金为含税含物业管理费

数据来源：戴德梁行

在空置率方面，在大量新增供应持续涌入的情形下，上海金山和青浦等区域的物流地产空置率较高，但受益于旺盛的物流仓储需求，上海大部分区域的高标准物流地产空置率仍能保持在 10-15%的水平。

图22：上海市物流仓储市场出租情况（2024Q2)

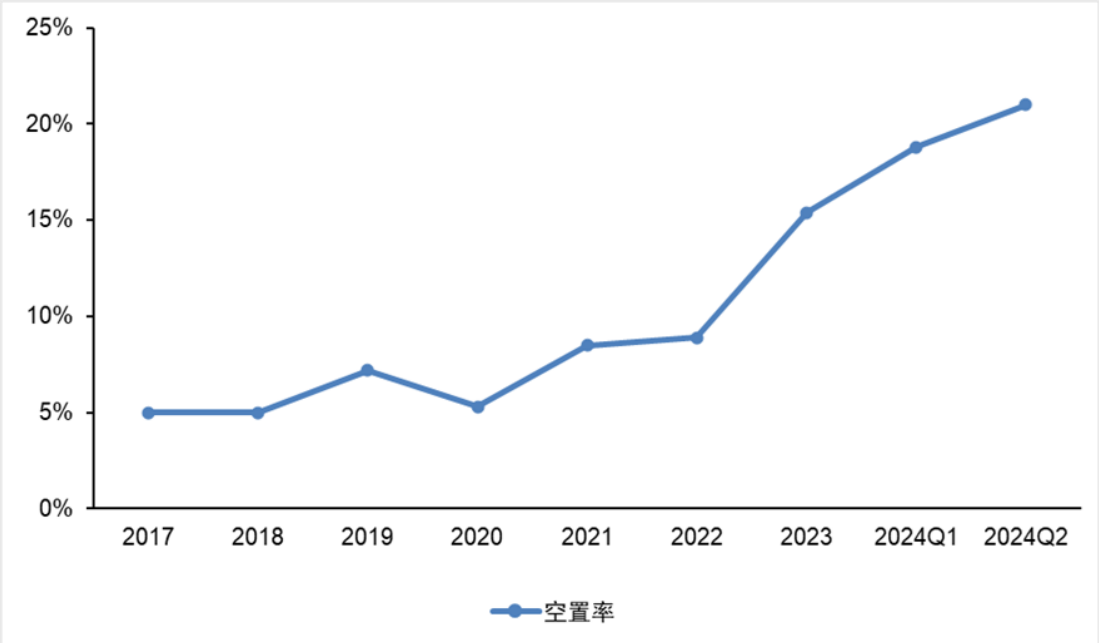


数据来源：戴德梁行

自 2017 年以来，受到上海市高速增长的新增入市面积和 2020 年公共卫生事件爆发的双重影响，上海市高标准仓储物业的空置率水平有所上升，至 2022 年末已上升至 8.9%。2023 年，在新增供应的影响下，市场空置面积增加，带来一定的承租压力，上海的整体空置率上升至 15.4%。2024 年一季度，上海高标仓市场整体租户结构相对稳定，电商、第三方物流、快递快运依旧是市场的主要去化力量。尽管整体市场租赁问询表现开始变得积极，但新签及扩租成交项目表现仍较为平淡，空置率上升 3.4%至 18.8%。2024 年二季度，由于金山新增了 65 万方的新增供应，市场需要更长的时间去化，上海整体高标仓的空置率上升至 21%。上海与周边城市已形成了紧密的物流联动关系，随着区域物流合作的加强，上海高标仓的辐射范围将进一步扩大，吸引更多周边地区的仓储需求，有利于缓解上

海高标仓空置率上升的问题。另外，跨境电商的扩张对高标仓的需求起到了推动作用。上海作为国际大都市和物流枢纽，其高标仓需求将持续增加。一些规模较小、效率较低的仓库可能会被淘汰，而大型、专业化的高标仓将更具竞争力。

图23：上海市高标准物流仓储市场空置率趋势（2017-2024Q2）

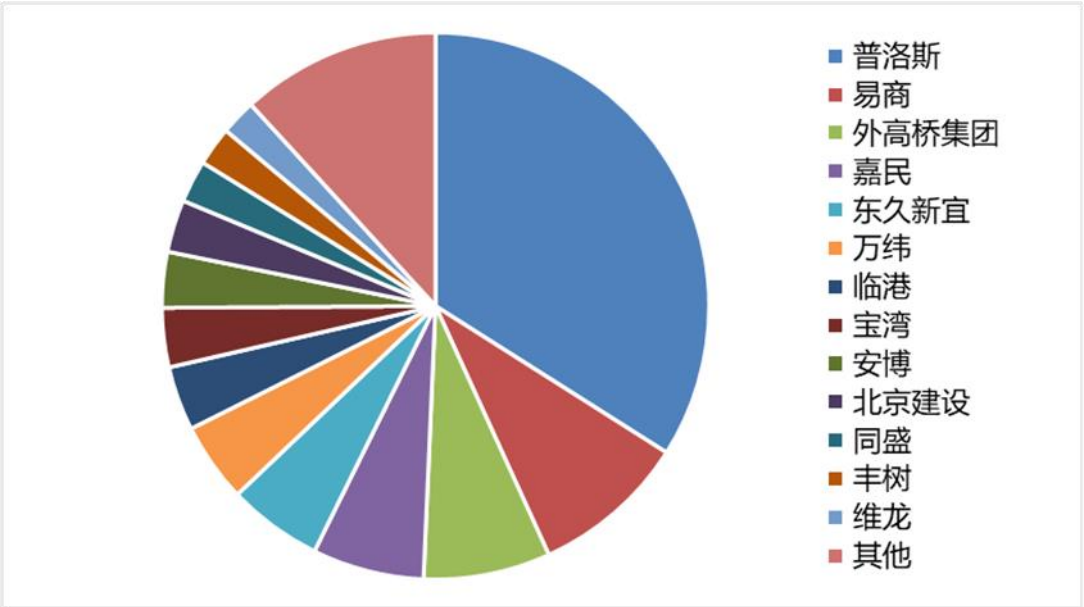


数据来源：戴德梁行

③ 开发商及租户情况

上海市物流地产市场中汇聚了众多知名物流仓储开发商，主要包含普洛斯、外高桥、嘉民、易商、安博等。市场存量中的开发商分布如下：

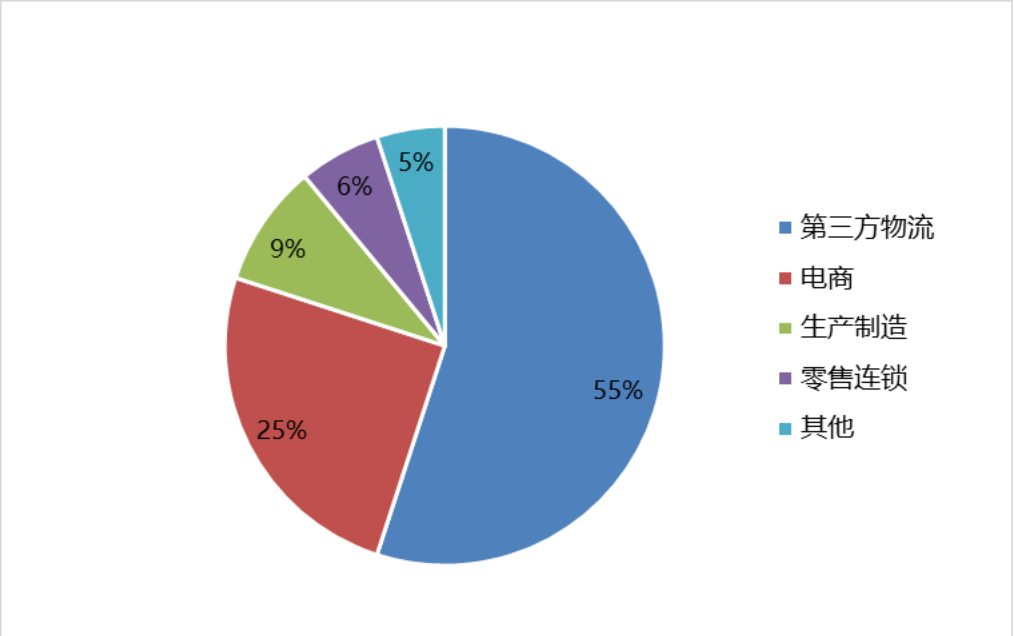
图24：上海市物流仓储市场开发商分布（2024Q2）



数据来源：戴德梁行

从租户行业来看，第三方物流仍为需求首位，其中消费需求成交占据主力，消费市场活力恢复带动了仓储去化，包括食品保健、医疗器械、3C 产品、服饰鞋帽、图书音像、酒水等。

图25：上海市物流仓储市场租户行业分布（2024Q2）



资料来源：戴德梁行

⑤ 市场展望

根据戴德梁行市场调研，2022 年至 2024 年上半年，上海市共录得工业用地（含仓储用地）一级市场成交约 316 笔，总出让面积约 1,406 万平方米。其中仓储用地一级市场仅成交 13 笔，占比约 4.11%；出让总面积约 104 万平方米，占比约 7.40%。总体而言，上海市仓储用地一级市场供应量较少。

从成交地块所属区域来看，自贸区临港新片区作为上海市近年来着重发展的新兴区域，出让的仓储用地数量最多。金山、嘉定等区域均有新的仓储用地出让。根据戴德梁行市场调研，本基础设施项目所在的外高桥区域近 10 年无新增仓储用地供应，预计短期内区域新增仓储用地供应有限。

2）上海市冷库物流市场情况

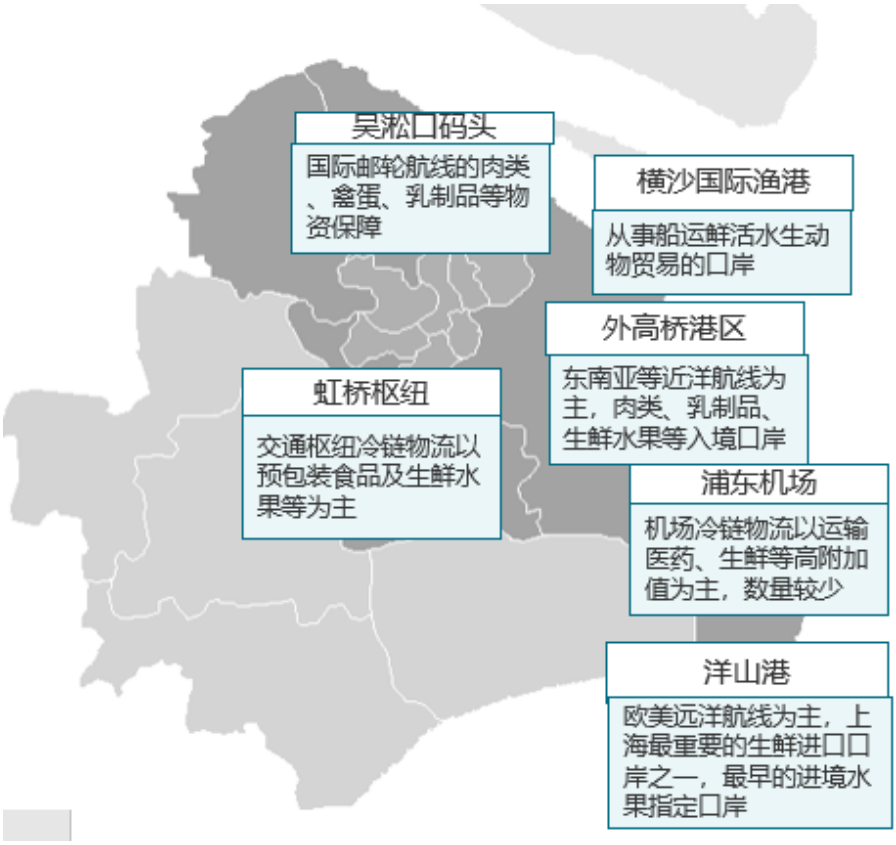
① 存量及供需情况

上海作为拥有高密度人口的一线城市及世界最大贸易口岸城市，目前最主要的市场化冷库需求主要来自于消费类食物商品的中转、分配、仓储。冷库主要依

托于生鲜冷链、生物医药、航空冷链中仓储、中转、分配环节对仓储温度的需求。另外随着近年来生鲜电商的快速发展，在上海各居住区域的服务半径内出现较多中小型冷库，在城市配送中承担与前置仓、冷链运输、冷库仓储等进行高周转的仓储载体。

目前，全市高标准冷库项目多围绕海港、空港等交通枢纽周边分布。

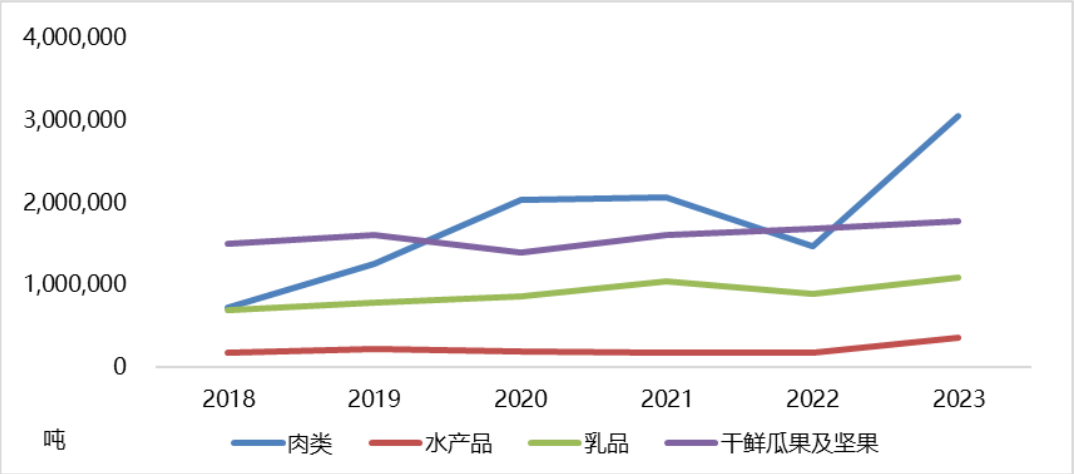
图26：上海市冷库物流项目分布情况



资料来源：戴德梁行

2022 年 9 月 27 日，外贸司发布《商务部关于印发支持外贸稳定发展若干政策措施的通知》，其中对各地稳定外贸、提升港口集疏运和境内运输效率等做了明确指示。随着未来各项开放支持性政策的陆续推出，上海以冻肉为主进口农产品贸易将呈进一步上升趋势。作为拥有高密度人口的一线城市及世界最大贸易口岸城市，上海是全国最大的进口肉类口岸，上海占了全国牛肉及猪肉进口量的 45.05%和 38.53%，占了全国奶制品进口量的 33.77%。

图27：近年主要进口农产品类型的进口数量趋势（2018-2023）



资料来源：上海海关官方报道

据上海海关数据显示，2023 年上海关区货物进出口总额 77,346.36 亿元，比上年增长 0.5%。其中，进口额 31,115.48 亿元。上海港主要进出口货物中农产品占进口比重的 7.98%。肉类、乳品及果蔬类产品进口持续增长，其中肉类近年来增幅明显，2018-2023 年间五年平均增幅达到 33%。以肉类为主的进口农产品增长明显，上海作为其消费地及中转地，以冷冻需求为主的冷库基础设施需求旺盛。

② 租金及出租率

在公共卫生事件居家隔离背景下，生鲜电商迎来井喷式发展，来自生鲜电商和第三方冷链运营商的租赁需求活跃。高标准冷库主力租金约 105-115 元/平方米/月，约为普通干仓租金的 2-2.5 倍。万纬、普菲斯等成熟项目年均增长率约 2.5%。目前一线城市对于保鲜冷链的需求旺盛，已恢复到公共卫生事件前的水平，出租率普遍保持在 70%以上。

表格54：上海市冷库物流仓储项目租金及出租率

区域	租金（元/平方米/月）	满租率
宝山、杨浦、嘉定	85-128	70%-80%
青浦、闵行	85-135	75%-85%
金山、松江	85-130	70%-75%
浦东临港外高桥	97-146	55%-70%

备注：表格中的出租率指区域内在营的冷库项目在散租模式下的 2024 年上半年的平均出租情况

数据来源：戴德梁行

截至 2024 年二季度，上海市品质较优的代表性冷库物流仓储项目租金报价范围集中在 90.0-125.0 元/平方米/月，租金差异主要体现在项目的地理位置、硬件设施以及运营服务品质等方面。

表格55：上海市代表性冷库物流仓储项目租金水平

序号	项目名称	开发商	建筑面积（平方米）	租金报价（元/平方米/月）	入市时间
1	青浦冷链园	美库	41,000	107-122	2022
2	新四平公路冷库	普洛斯	20,000	106-122	2021
3	书院镇冷库	上海鸿冷	20,000	102-112	2022
4	洋山保税港冷库	普菲斯	25,329	92-112	2010
5	海杰路冷库	万纬	30,800	110-125	2014

注：上述租金均含增值税含物业管理费

数据来源：戴德梁行

③ 市场展望

未来几年，生鲜食品将继续成为上海本地家庭消费的重要组成部分，这将增加此类农产品储存在优质冷库空间的需求。上海将致力于通过增强可持续发展能力，掌握先进的集成技术，以及设计最佳的运营空间等方式，全面推动冷库市场的高质量发展。鉴于不断增长的市场需求和日益完善的基础设施，上海冷库投资也将持续升温。

（2）外高桥地区仓储物流市场情况

1）外高桥地区高标仓物流市场情况

① 存量及供需情况

目前，浦东新区外高桥地区内主要的物流仓储物业分布集中，其主流开发商包括普洛斯、嘉民、易商和外高桥集团等。截至 2024 年二季度，外高桥地区高标仓储存量为 146 万平方米，占全市总存量的 12.7%。

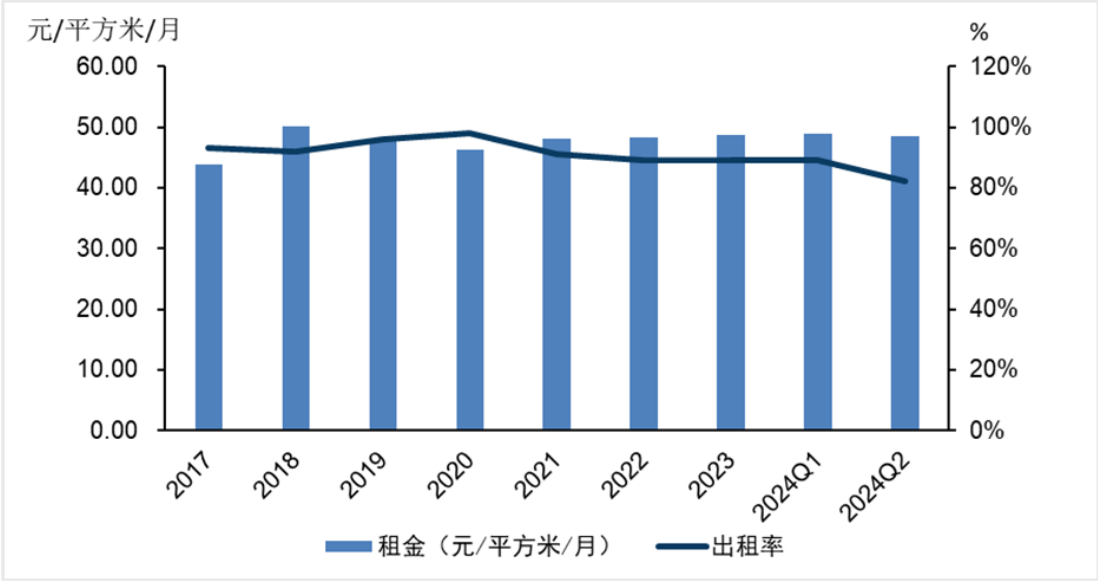
外高桥地区具有优越的地理位置和良好的区位优势，使其成为上海物流及贸易的重要节点，进而吸引了大量企业选址于此。外高桥地区已有 4 条轨道交通、5 条过江隧道，形成了便捷的市域交通网络。沪苏通铁路作为国家中长期铁路网规划“八纵八横”高铁网沿海通道的重要组成部分，将设外高桥站，连接上海东站，贯通长三角沿海运输通道，对增强外高桥地区集疏运能力具有重要意义。

作为中国第一个保税区综合开发商，外高桥集团股份以海关特殊监管区和税收优惠的政策优势为起步点，推动外高桥保税区逐步发展成为集出口加工、国际贸易、转口贸易、保税仓储和商品展示等功能于一身的经济开放型区域，外高桥的园区已经形成了以汽车主题产业园、生物医药产业园、智能制造服务产业园、金融贸易文化服务区为主体的“三园一区”规划格局。随着区域内物流、贸易、金融等配套服务企业的不断集聚，外高桥的产业链得到了进一步完善，形成了集仓储、运输、配送、加工、包装、信息处理等功能于一体的现代物流体系，使外高桥仓储物流项目具备强劲的市场需求。

② 租金及空置率情况

过去 5 年，外高桥子市场租金稳步增长，2017-2022 年历史复合增长率达 2.1%。2023 年，外高桥子市场平均租金 48.7 元/平方米/月，相比 2022 年微涨 0.6%。外高桥区域平均出租率为 89.3%，第三方物流依然为高标仓去化主力。进入 2024 年一季度，虽然全市物流市场租金及出租率都面临一定下跌，但外高桥地区受益于区位及资源优势，租金及出租率始终保持稳定。2024 年一季度平均租金略微上涨 0.06%至 49.0 元/平方米/月，平均出租率和 2023 年持平维持在 89.3%。2024 年二季度开始，经济环境的不稳定导致市场需求下降，租户对于仓储空间的需求有所减少。2024 年二季度末，平均租金下探 0.9%至 48.5 元/平方米/月，出租率出现小幅下滑至 84.3%。

图28：外高桥板块历史租金及出租率趋势(2017-2024Q2)



资料来源：戴德梁行

注：图中租金为含税含物业费

截至 2024 年 6 月末，区域内品质较优的代表性高标物流仓储项目租金报价范围为 42-55 元/平方米/月，成熟项目的平均出租率保持在 90%-95%。

表格56：外高桥主要物流基地仓储物业租赁情况分析（2024Q2）

序号	项目名称	开发商	建筑面积（平方米）	租金报价（元/平方米/月）	出租率	入市时间
1	英伦路物流园	普洛斯	54,000	47-52	94-96%	2009
2	港城路物流园	普洛斯	65,554	43-47	95-98%	2010
3	美桂南路物流园	嘉民	77,585	45-55	65-70%	2012
4	德林路物流园	嘉里建设	14,265	42-45	95-98%	2007

注：租金为含税含物业费

数据来源：戴德梁行

③ 市场展望

根据戴德梁行市场调研，从整个外高桥地区的物流仓储供求情况来看，物流供地短缺的现状或将持续，未来几年主要以消化存量为主。区域在营的品牌库标准较高，租金水平预期在全市继续处于领跑水平。预计未来外高桥区域物流租赁市场仍处于需求旺盛的状态，租金水平将稳步上升，空置率将保持稳定。

2）外高桥地区周边冷库物流市场情况

根据戴德梁行市场调研，外高桥地区在营冷库项目较少，区域内不存在与本基础设施项目同类型的冷库项目。上海市浦东新区目前在营的品牌优质冷库主要集中分布在临港片区，外高桥地区周边代表性冷库项目基本信息如下：

表格57：外高桥地区周边代表性冷库项目情况

冷库项目	万纬海港仓	普冷海港库	临港普菲斯冷库	同华冷库	上海鸿冷冷链物流冷库（书院）
板块	临港新片区产城融合区	临港新片区产城融合区	洋山综保物流区	临港新片区产城融合区	上临港新片区产城融合区
开发商	太古冷链	普洛斯	中外运普菲斯冷链物流	上海千隆物流	鸿冷冷链
运营商	万纬冷链	普冷	中外运普菲斯冷链物流	上海同华冷链物流	鸿冷冷链

竣工时间	2014 年	2021 年（一期冷藏库）、2022 年（二期冷冻库）	2010 年	2010 年	2022 年
冷库建筑面积	30,800 ㎡	20,000 ㎡	25,329 ㎡	15,160 ㎡	6,000 ㎡
租金水平（元/平方米/月）	112-132	106-122	92-112	90-110	102-112
出租率	70-75%	55-65%	55-65%	50-55%	75-80%
产品类型	冷库+综合楼	常温库+冷库+综合楼	冷库+综合楼	常温库+冷库	常温库+冷库
冷库层数	单层	双层坡道库的首层	单层	双层	单层

资料来源：戴德梁行整理

（七）基础设施项目行业状况分析

1、行业发展现状

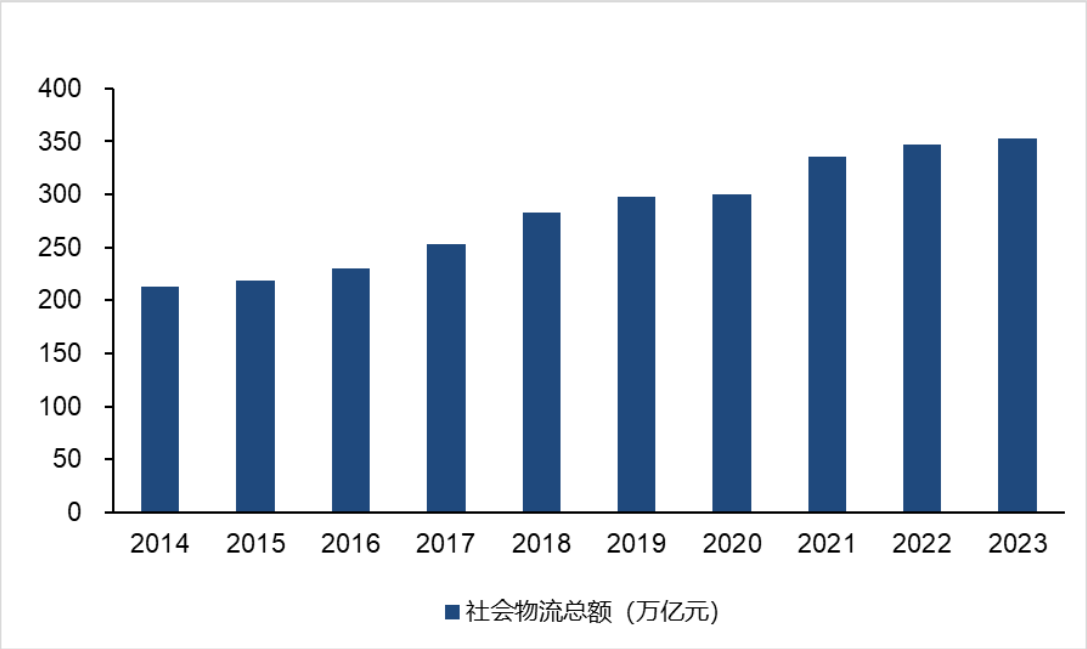
（1）行业格局

仓储物流业是连接着生产端和消费端，并集成运输、仓储、分拨、配送、信息等多项功能、对国民经济具有重要意义的行业。“十三五”以来，我国现代物流发展取得积极成效，服务质量效益明显提升，政策环境持续改善，对国民经济发展的支撑保障作用显著增强。“十四五”期间，有关部委在政策层面为仓储物流业持续提供保障。

中国消费市场的蓬勃发展，依然是驱动仓储物流行业发展的基础因素。中国消费品零售市场的蓬勃发展推动了现代物流仓储和配送需求的高速增长。根据国家统计局发布的《2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年国内生产总值 126.1 万亿元，比上年增长 5.2%。社会消费品零售总额 47.1 万亿元，比上年增长 7.2%。商品销售稳步增长，全国网上零售额 15.43 万亿元，同比增长 11.0%，其中实物商品网上零售额 13.02 万亿元，增长 8.4%，占社会消费品零售总额比重达 27.6%。网络零售的持续快速增长推动了仓储物流的持续发展。近年来，我国社会物流总额始终保持稳步增长趋势，即使 2020 年受公共卫生事件影响下物流总额仍然保持在 300 万亿以上，2023 年更是达到 352.4 万亿，同比增长 5.2%，

与 GDP 增速基本一致[3]，这也说明在电子商务、新零售等新兴商业模式及现代信息技术不断发展的背景下，我国物流总量不断提升。

图29：全国社会物流总额统计(2014-2023)



资料来源：《中国商贸物流发展报告》

在国家政策持续强力的支持下，物流发展支撑体系日益完善，制度环境显著优化。与此同时，移动互联网的深入融合，以及大数据、人工智能、运筹优化、智能配送调度等技术的飞速发展，正成为物流仓储行业发展的新动能。

然而，仓储物流行业也面临着市场竞争加剧、电商自建仓库带来的挑战，以及部分区域供需失衡导致的经营压力。对于近年新增供应较为集中的城市，新项目短期内集中入市可能会带来空置率的阶段性提升，从而对租金增长构成一定压力。但随着我国经济逐渐回归正轨，国内外贸易的活力逐步恢复，服务于一、二、三产业的物流需求将进一步释放。尤其是考虑到我国现代化高标仓的供应规模相对有限，新增供给难以在短期内实现大幅增长，中长期内供给与需求之间的不平衡仍将持续。因此，位于核心城市重要交通枢纽区域的优质仓储物流基础设施资产，受益于其优越的地理位置与市场化的运营管理，预期其运营将维持稳定。

（2）行业市场细分

[3] 数据来源：https://www.ndrc.gov.cn/xwdt/ztzl/shwltj/qgsj/202102/t20210226_1268288.html、https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202406/content_6958134.htm

仓储物流基础设施的分类口径较多，按照物流仓储的建造标准，可将其细分为两类：高标准物流仓储（以下简称“高标仓”）和普通物流仓储（以下简称“普通仓”）。

高标仓主要特征表现在如下方面：

1）规划容积率较高，空间使用效率高于传统仓储，可降低土地成本。

2）选址靠近公路、机场、港口等交通枢纽地段，交通便捷，其辐射区域更为广泛，能够降低运输成本。

3）可实现作业高机械化和自动化，既提高了运行效率，又减少了人工需求，能有效降低综合管理成本。

4）所有权属清晰、土地性质明确，规划报批文件和手续齐全，可避免投资开发和运营管理中产生纠纷，保障项目的开发顺利和稳定运营。

高标仓强调货物仓储条件和仓库管理，并得益于专业选址逻辑，先进和完善的建筑结构，结合互联网和大数据支持，能够实现物流规模化效应，提高拣选效率和准确性，从而提高仓库使用的效率、减低仓储使用成本并提升客户满意度和粘性。根据项目主要用途的不同，高标仓又可以进一步分为：标准库、冷库、危险品仓库、自动化分拣立体仓库等。

冷库：包括高温冷库（也称恒温冷藏库、高温库）和低温冷库（也称速冻冷藏库、低温库）。高温冷库，主要用于贮藏新鲜的蛋品、水果、水产、花卉、中药材以及高档家具和衣物等商品。根据贮藏品种不同，要求室温也不一样，一般是 0-4℃之间，冷却设备采用空气冷却器，安装在库房一端的中央，采用多喷口的风道均匀送风，由于果蔬在贮藏中仍有呼吸作用，所以库内保持合适的温湿度条件外，还要引进适当新空气（室外新风）。低温冷库，用于贮藏已冻结好的食品，其库温范围为-35℃-18℃，一般肉类的冷冻贮藏温度为-25℃-18℃，水产品贮藏温度为-30'℃-20℃，冰淇淋制品贮藏温度为-30℃--23℃。某些特殊水产品要求更低的贮藏温度，达-40℃以下。国外有采用更低贮藏温度的趋势，如贮藏金枪鱼冷藏间温度达-50℃。

危险品库：是存储和保管储存易燃、易爆、有毒、有害物质等危险品的场所。根据储藏物品的危险等级不同，危险品库分为甲类和乙类。危险品库在建筑距离、设施设备、安全管理方面有特殊要求。

自动化分拣立体仓库：自动化立体仓库的主体由货架、巷道式堆垛起重机、入（出）库工作台和自动运进（出）及操作控制系统组成。货架是钢结构或钢筋混凝土结构的建筑物或结构体，货架内是标准尺寸的货位空间，巷道堆垛起重机穿行于货架之间的巷道中，完成存、取货的工作。管理上采用计算机及条形码技术。

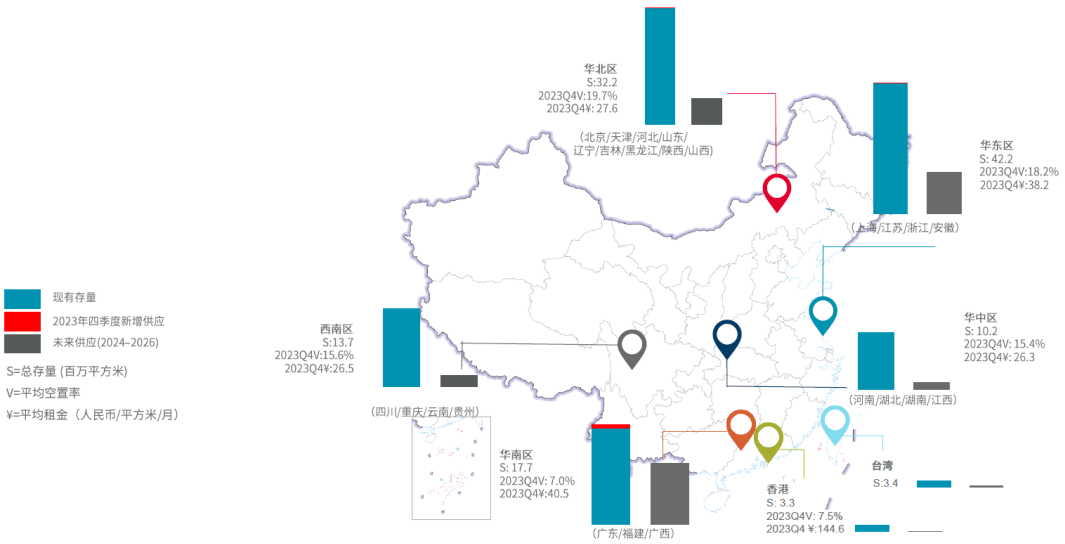
（3）市场供需情况

1）市场存量情况

戴德梁行发布的《大中华区物流地产市场回顾》报告显示，2023 年末，中国内地高标物流仓储存量达 1.16 亿平方米。预计至 2026 年底中国内地高标物流仓储市场将迎来超 3,435 万平方米新增高标仓库入市。

截至 2023 年末，我国三分之二的高标仓存量分布在华东、华北及华南区域。华东区域高标仓存量最高，面积约 4,220 万平方米，占比约 34%；其次是华北区域，面积约为 3,220 万平方米，占比约 26%。

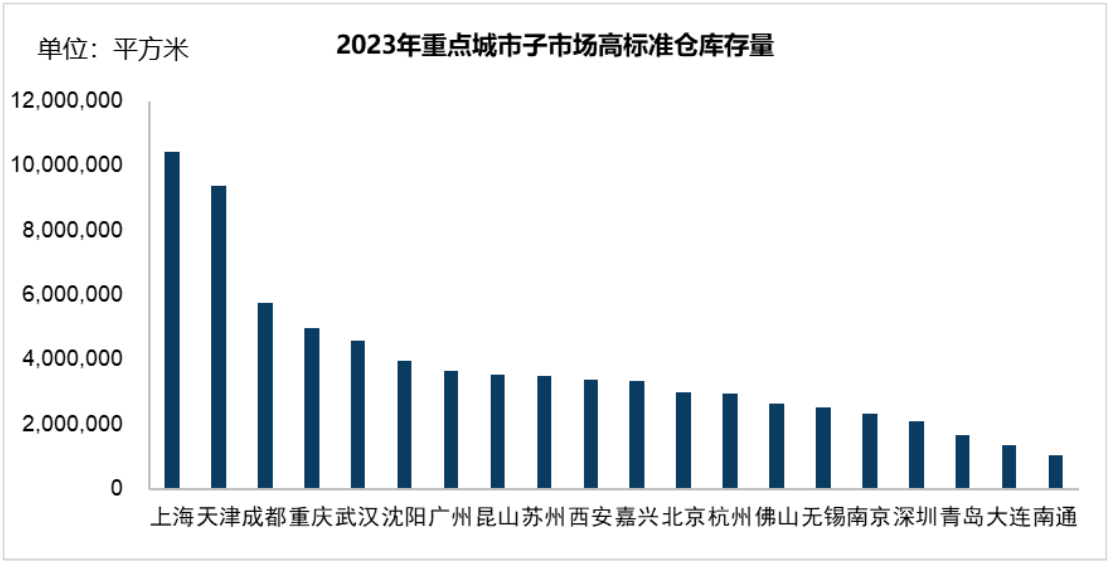
图30：全国物流地产区域及子市场（2023 年）



资料来源：戴德梁行

上海得益于长三角人口、交通、经济实力等因素支撑，高标仓存量面积为 1,043 万平方米，位于全国各省及直辖市首位，占比约为 13.7%。由于上海城市及周边土地供应紧缺、长三角一体化发展政策推动等因素，市场对华东腹地二、三线城市物流地产的投资意向增强。北京由于持续推进首都功能纾解及低端仓库腾退，物流用地供应依然紧缺，高标仓供需向周边地区外溢。

图31：2023 年重点城市子市场高标准仓库存量

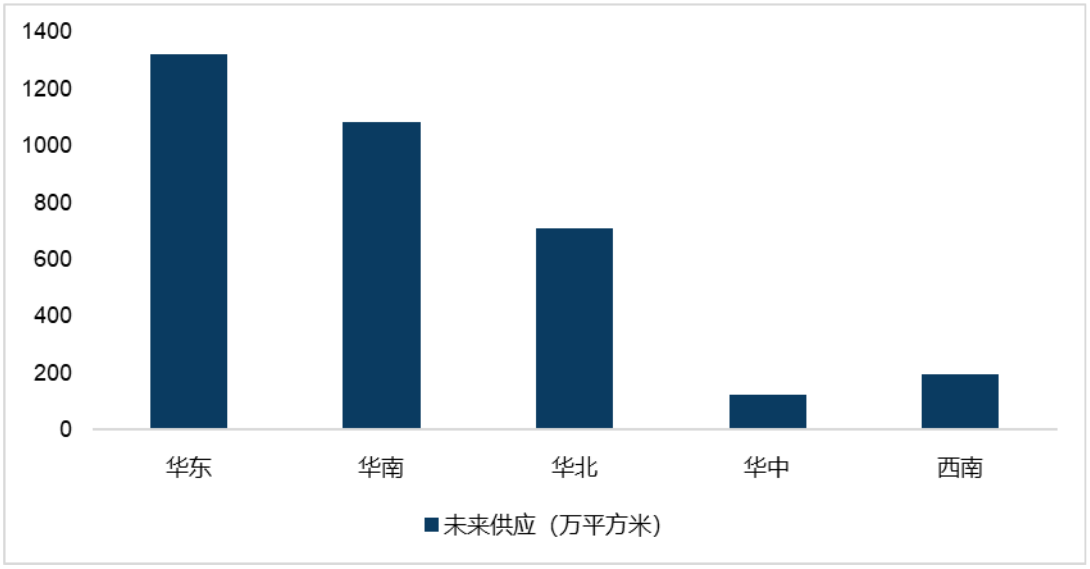


资料来源：戴德梁行

2）市场供应情况

根据戴德梁行市场调研，预期未来几年，全国新增高标仓供应面积将进一步增加，其中华东、华南及华北区域 2024 年至 2026 年期间新增供应均将超过 700 万平方米。

图32：分区域市场高标准仓库未来供应（2024-2026 年）

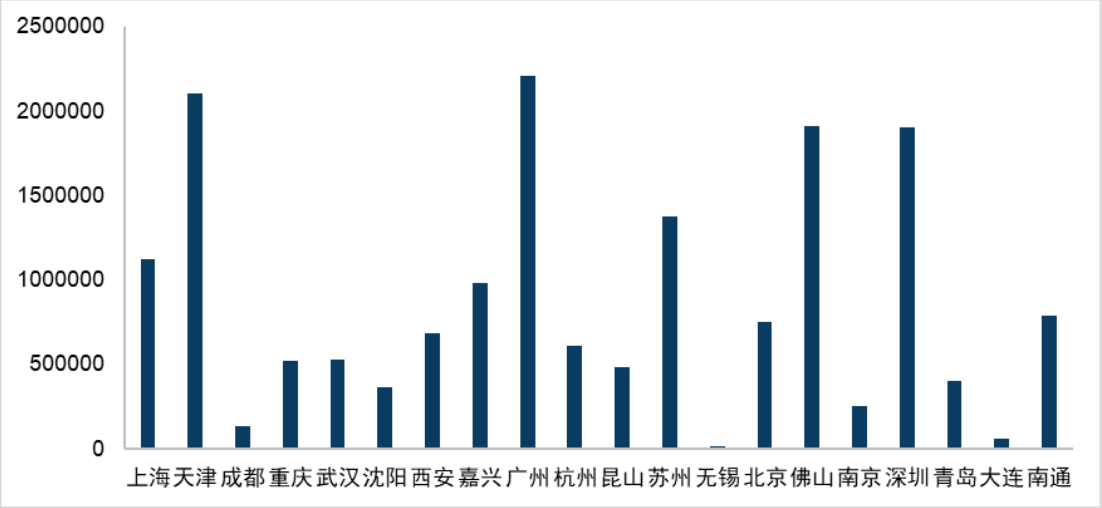


备注：上述未来供应未包含电商自建仓库
资料来源：戴德梁行

供应量最大的为华东区，新增体量将达到约 1,323 万平方米。华东地区市民消费能力的释放推动消费需求呈现新变化，促进生鲜平台、电子商务的不断扩张。由于长三角地区一线城市物流用地供应紧张，周边卫星城市开始承接从一线城市外溢的物流需求。杭州、宁波物流用地供应趋紧，浙南地区成为新的投资关注点。

图33：重点城市高标准仓库未来供应量（2024-2026 年）

单位：平方米



资料来源：戴德梁行

3）市场需求情况

国家统计局发布的《2023 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2023 年，中国国内生产总值 1,260.582 亿元，同比增长 5.2%。2023 年，在面对复杂严峻的国际环境下，坚持稳中求进工作总基调，着力扩大内需、优化结构。2023 年全年，全国社会消费品零售总额 471,495 亿元，比上年增长 7.2%，全国规模以上工业增加值比上年增长 4.6%。工业市场需求逐步恢复，线上及线下零售的持续攀升，为物流市场提供稳定的支撑。

根据中国物流与采购联合会发布的 2024 年 1-6 月物流运行情况，2024 年上半年社会物流总额 167.4 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.8%，其中一、二季度分别增长 5.9%、5.7%，延续 2023 年四季度以来较快增长态势。对比来看，社会物流总额仍保持良好增长韧性，各月走势增速较为平稳，对比 2023 年同期波动幅度有所收窄，显示物流需求与经济恢复基本同步，稳定协调回升具备良好基础。

从物流结构看，工业品、农产品物流保持平稳增长，两项合计贡献率超过八成，拉动社会物流总额增长 4.9 个百分点，为保障夏粮供应、工业生产等重要领域提供坚实的物流支撑。随着绿色循环转型持续深入推进，再生资源领域保持较快增长，增速明显高于其他领域；民生消费、进口领域的物流总额小幅回调，增势较前期略有趋缓。具体来看，各领域均呈现不同维度的升级态势，新旧动能转换稳步推进。各领域呈现以下特点：

从工业领域看，2024 年上半年工业品物流总额同比增长 5.8%，年内一、二季度均维持 6%左右水平，延续 2023 年四季度以来较快增长态势。其中，产业升级带动工业物流新旧动能加速转换。2024 年上半年，高技术制造业同比增长 8.7%，较一季度加快 1.2 个百分点。特别是通信终端设备制造、集成电路及数字产品制造等领域生产均实现两位数增长，智能设备、升级制造类产品在工业品物流中的占比逐步提升。

从进口领域看，2024 年上半年进口物流总额同比增长 4.8%，增速比 2024 年一季度小幅回落 0.7 个百分点。其中，产业升级加速转变进口物流结构。受到上游需求趋缓等因素影响原油、钢材等大宗商品进口物流量有所下降，同比降幅 5-10%；在相关产业需求带动下集成电路等中间品类进口物流量仍保持较快增长，增速仍维持在 10%左右。

从单位居民领域看，2024 年上半年单位与居民物品物流总额同比增长 8.7%，增速比 2024 年一季度回落 2.9 个百分点。其中，新业态引领带动的民生消费领域需求升级拓展。一方面网上零售物流需求仍保持稳步增长。直播电商物流支撑拉动相关消费作用依然明显，实物商品网上零售额同比增长 8.8%，占社会消费品零售总额的比重为 25.3%，比 2024 年一季度提高 2.0 个百分点，2024 年以来占比持续提升。另一方面，商贸物流积极适应消费新需求，便利店和实体新业态商品零售物流需求增势较好。2024 年上半年即时消费需求较为集中的便利店零售额增长较快，同比增长 5.8%，比 1-5 月份加快 0.9 个百分点。

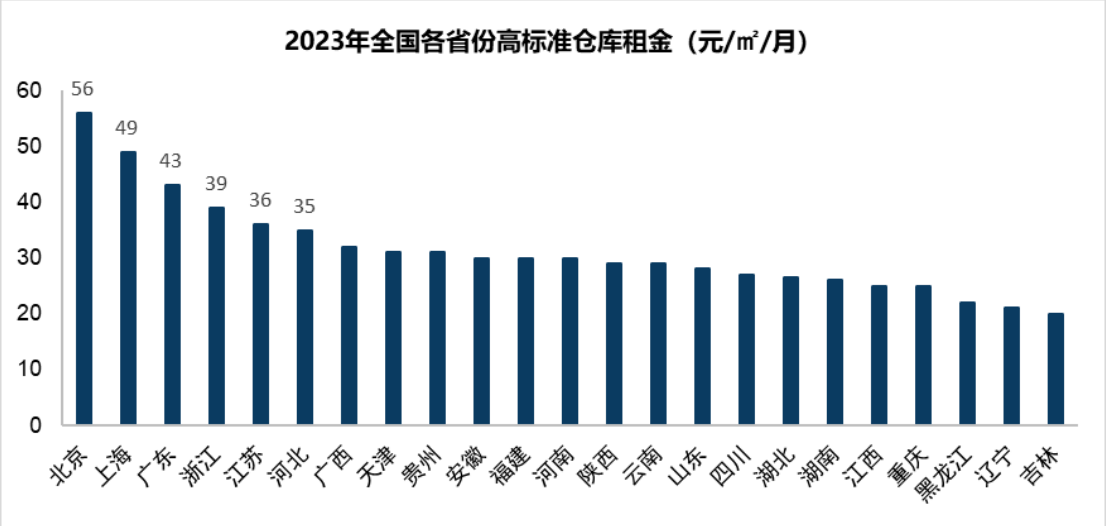
从再生资源循环领域看，2024 年上半年再生资源物流总额同比增长 11.1%，增速比 2024 年一季度加快 0.2 个百分点。其中，产业升级更新助力资源循环需求提升。四川、山西等多地在推进大规模设备更新相关政策的同时，积极构建再生资源回收循环利用体系，推动绿色转型发展方式持续推进。

（4）市场表现情况

从租金水平来看，北上广深等一线城市需求强劲，有望长期维持良好的租金水平；一线城市周边城市受益于需求外溢，区域型枢纽城市受益于核心的地理位置，也有望迎来稳健发展；部分城市不具备产业和交通优势，对高标仓的吸纳量有限，租金水平相对较低。2023 年全国高标仓库市场平均租金环比微降 1.7%至

32.9 元/平方米/月。其中北京、上海、广东省以及河北省平均租金水平继续领跑全国。

图34：2023 年全国各省份高标准仓库租金



注：租金口径为含税含物业费

资料来源：戴德梁行

从空置率来看，2023 年市场整体空置率环比上升 0.7%至 18.2%。电商、快递企业在全国各地的长短租需求仍是高标仓库主要承租驱动之一。

华东地区，电商、第三方物流、快运快递持续吸纳区域内剩余库存空置面积。2023 年，由于多个项目集中供应，加之江浙沪地区仓库对租户注册和落税要求收紧，新项目和库存项目消化速度有所放缓。

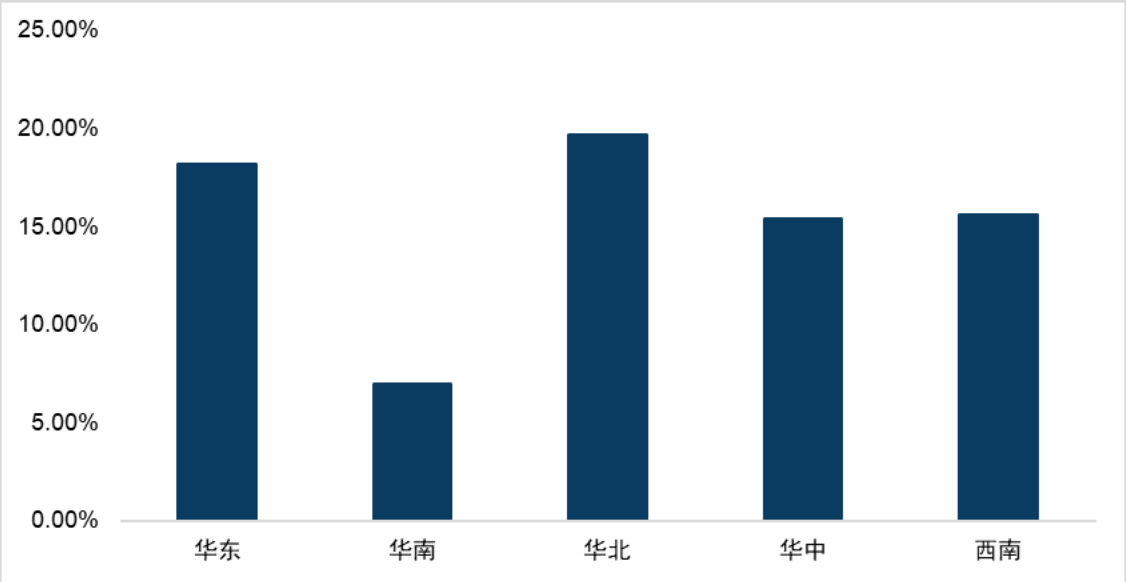
华北地区，北京持续推进首都功能疏解和低端仓库腾退，高标仓库需求依然向周边地区外溢。天津 2023 年四季度全市高标仓库存量突破 938 万平方米，租赁市场主要以消化库存为主，短期内市场表现平稳。华北区域平均空置率环比下降 1.16%至 19.7%。受“一带一路”建设，国际产能合作等重大因素的推动，西安、兰州、乌鲁木齐等地作为重要的枢纽城市或将陆续吸引资本的关注。

华南地区，受到大湾区规划利好，以深圳和广州为核心及珠江东西两侧地区高标仓库空置率保持低位，整体空置率环比下降 0.5%至 7.0%。得益于粤港澳大湾区发展，珠江西岸的地区角色和功能也将 得到升级。中山、珠江、肇庆等城市的物流仓库市场正在被带动。

华中地区各省宏观经济表现良好，湖南“长株潭”国家自主创新示范区不断深化推进，河南郑州现代交通运输体系完善，高标仓库市场表现较好。华中地区整体空置率环比下跌 0.97%至 15.4%。

西南地区随着国内消费升级、且受一带一路重要枢纽功能效应影响，以零售、运输、制造业等行业租赁为市场主导。西南区整体空置率环比下降 2.2%至 15.6%。受大体量项目入市的冲击，加之电商仓库启用后的调整，成都市场多个区域空置攀升。过去 3 年间大量新供应高标仓库涌入重庆市场，且受部分项目区位不太理想、客户对仓库区域和功能的偏好、当地开发项目同质化竞争严重等因素影响，重庆高标仓库市场依然表现欠佳。

图35：区域高标准仓库空置率（2023 年）



资料来源：戴德梁行

2、行业未来发展前景

（1）国家政策支持行业发展

仓储物流可以降低电商行业、零售业、制造业等相关行业的物流成本水平，促进居民消费，增强实体经济活力。近年来，国家及有关政府出台了一系列支持政策，为仓储物流的发展奠定了政策基础，有利于行业持续发展。

（2）技术进步与应用提高行业效率

近年来，互联网、物联网、人工智能、大数据、云计算等新技术逐步应用于仓储、运输、配送等各个仓储物流环节，使得仓储物流场景数字化、供应链内的元素相互连接、供应链决策更加智能，为推动仓储物流产业的全面升级和迭代提升奠定了技术基础，提高仓储物流行业效率。

（3）经济结构转型促进行业智能化

随着我国人口老龄化进程不断加快，劳动人口占比呈逐年下降的趋势，同时制造业就业人员的平均工资不断升高。劳动力成本的上升使企业采用先进物流装备和制造装备来实现降本增效的动力增加，将推动仓储物流行业智能化的发展进程。

（八）可比案例情况分析

1、周边可比竞品项目分析

（1）竞争性物业选取标准

本基础设施项目包含非冷库高标仓和冷库，根据品牌、规模、配套、设备等方面综合考量，戴德梁行分别选取了项目周边的非冷库高标仓及冷库作为竞争性物业对比分析的对象，选取标准如下表：

表格58：竞争性物业选取标准

仓库建造标准	室外环境	仓储区域	办公区域	安全设施	其他标准
单层彩钢结构	卡车装卸区	电动卷帘门	石膏板吊顶	烟感系统	非冷库高标仓面积五万平方米以上，距离 20 公里以内；冷库面积 5000 平方米以上，距离 60 公里以内
灯下高度不低于 9.0 米	合理数量的停车位	抬起式卸货平台	隔音处理	消防栓系统和自动喷淋系统	属于品牌物流仓储物业开发商
雨棚宽度不小于 6 米	装卸货区内有足够照明	金刚砂地坪	电话通讯和宽带网络系统	闭路电视监控系统	
地面承重为 3 吨/平方米	出入口分离	-	良好的通风机照明	防火卷帘门	

资料来源：戴德梁行

（2）竞争性物业对比分析

1）非冷库高标仓竞争案例

根据上述的竞争性物业选取标准，综合各类指标，戴德梁行选取了 3 个规模相当的非冷库高标仓物流园作为竞争性物业进行对比分析：英伦路物流园、美桂南路物流园、港城路物流园。

图36：本项目与非冷库高标仓竞争性物业位置分布图



资料来源：戴德梁行

表格59：非冷库高标仓竞争性物业一情况

项目名称	英伦路物流园	
项目位置	上海市浦东新区英伦路 999 号	
运营方	普洛斯	
项目规模	总建筑面积：约 54,000 平方米	
投入使用时间	2009 年	
交通状况	● 距上海绕城高速 3 公里 ● 距外高桥港 3 公里 ● 距虹桥交通枢纽 35 公里 ● 距浦东国际机场 40 公里 ● 距洋山深水港 98 公里	
项目介绍	英伦路物流园坐落于上海外高桥保税区内，具有上海东北角的优势区位，紧靠外高桥港区。上海外高桥保税区规划面积 10 平方公里，已封关运作面积 8.9 平方公里，已发展成为集国际贸易、先进制造、现代物流及保税商品展示交易等多种经济功能于一体的综合型保税区，同时还是上海市重要的现代物流产业基地之一。因此，英伦路物流园将依托于外高桥保税区的保税政策优势及战略地位，着力为国际贸易及先进制造业打造高质量、多功能的物流仓储设施。	
设施设备	雨棚：有；	

	月台：4.5m； 仓库净高：约 10 米； 其他：停车位、丙二类防火等级等。
平均租金	47-52 元/平方米/月（含税含物业管理费）
出租率	94-96%
主要租户	cummins 康明斯、泰科电子

资料来源：戴德梁行

表格60：非冷库高标仓竞争性物业二情况

项目名称	美桂南路物流园	
项目位置	上海市浦东新区美桂南路 331 号	
运营方	嘉民	
项目规模	总建筑面积：约 77,585 平方米	
投入使用时间	2012 年	
交通状况	● 距上海绕城高速 3 公里 ● 距外高桥港 3.5 公里 ● 距虹桥交通枢纽 35 公里 ● 距浦东国际机场 40 公里 ● 距洋山深水港 98 公里	
项目介绍	位于外高桥保税区，是上海国际航运、贸易中心的重要载体，毗邻黄金岸线深水港区和上海市区，享有进出口关税优惠，是高价值消费品配送中心的理想选址。本项目为 4 幢坡道式双层仓储设施。	
设施设备	双层坡道库； 雨棚：有； 月台：内置式平台； 仓库净高：约 8 米； 消防：ESFR 喷淋系统、烟感系统、消火栓； 其他：停车位、丙二类防火等级等。	
平均租金	45-55 元/平方米/月（含税含物业管理费）	
出租率	65-70%	
主要租户	日立、DHL、劲倍达国际贸易	

资料来源：戴德梁行

表格61：非冷库高标仓竞争性物业三情况

项目名称	港城路物流园	
项目位置	上海市浦东新区港城路 2366 号	
运营方	普洛斯	
项目规模	总建筑面积：约 65,554 平方米	
投入使用时间	2010 年	
交通状况	● 距上海绕城高速 3.5 公里 ● 距中环 11 公里	

	● 距外高桥港 6 公里 ● 距虹桥交通枢纽 35 公里 ● 距浦东国际机场 40 公里
项目介绍	港城路物流园位于上海市浦东新区高桥镇。周边物流仓储企业众多，有规模优势。项目可租赁面积 65,554 平方米。项目离 G1501 和 S203.5 公里。
设施设备	双层坡道库 雨棚：有； 月台：内置式平台； 仓库净高：约 9 米； 消防：ESFR 喷淋系统、烟感系统、消火栓； 其他：停车位、丙二类防火等级等。
平均租金	43-47 元/平方米/月（含税含物业管理费）
出租率	95-98%
主要租户	利道国际物流、泛城国际货运、三艾尔振华物流

资料来源：戴德梁行

2）冷库竞争案例

鉴于外高桥区域缺乏同类可比冷库案例，戴德梁行扩大范围从浦东新区内选取了 3 个规模相当的冷库作为竞争性物业进行对比分析：海杰路冷库、新四平公路冷库、书院镇冷库。

图37：本项目与冷库竞争性物业位置分布图



资料来源：戴德梁行

表格62：冷库竞争性物业一情况

项目名称	海杰路冷库	
项目位置	浦东新区海杰路 399 号	
运营方	万纬	
项目规模	冷库建筑面积：约 30,800 平方米	
投入使用时间	2018 年 7 月（2014 年竣工，太古冷链运营）	
交通状况	• 距离浦东机场 30 公里 • 临近上海绕城高速、沪芦高速	
项目介绍	高品质冷库建造标准，世界首个 LEED 铂金级认证的冷库类项目，海关备案查验园区	
设施设备	设置 7 个独立库房，可按需求提供零下 25 度至零上 18 度的多温区仓库 托盘数量： 冷冻 15,300	

	冷藏 28,000 恒温 6,700
平均租金	110-125 元/平方米/月（含税含物业管理费）
主要租户	费列罗华东 RDC 及分包中心、佳沛华东 RDC、driscolls 怡颗莓、恒天然商贸（安佳黄油）、lambweston 冷冻薯条、可口可乐等

资料来源：戴德梁行

表格63：冷库竞争性物业二情况

项目名称	新四平公路冷库	
项目位置	浦东新区新四平公路 1208 号	
运营方	普洛斯	
项目规模	冷库建筑面积：约 115,985 平方米	
投入使用时间	一期冷藏库 2021 年 12 月，二期冷冻库 2022 年 2 月	
交通状况	• 距离浦东机场 26 公里 • 临近上海绕城高速、沪芦高速	
项目介绍	为临港新片区内高标准冷库，自有园区运营，项目总建筑面积超 11.5 万方，独立设置干仓、综合楼等丰富业态，可拓展性强，多温区设置可满足冻肉、水果、奶制品等丰富品类入库需求	
设施设备	冷库位于两栋坡道库的底层，设置 8 个仓间，可按需求提供零下 20 度至零上 10 度的多温区仓库 托盘数量 冷冻：8,685 冷藏：8,610	
平均租金	106-122 元/平方米/月（含税含物业管理费）	
主要租户	ENVY 爱妃苹果、JAZZ 爵士苹果、Joyvio 佳沃榴莲、周榴莲、IBP 牛肉、Rosderra Irish Meats 等	

资料来源：戴德梁行

表格64：冷库竞争性物业三情况

项目名称	书院镇冷库	
项目位置	浦东新区临港书院都市产业园万松路 459 号	
运营方	鸿冷	
项目规模	冷库建筑面积：约 6,000 平方米	
投入使用时间	2022 年	
交通状况	• 距离浦东机场 20 公里 • 临近上海绕城高速、沪芦高速	
项目介绍	上海翔鸿供应链管理有限公司创立的冷冻仓储中心，主营生鲜乳道路	

	运输；食品经营；城市配送运输服务，低温仓储。
设施设备	独立库房，可按需求提供零下 25 度至零上 15 度的多温区仓库 托盘数量： 冷冻 10,000 冷藏 2,000 恒温 2,000
平均租金	102-112 元/平方米/月（含税含物业管理费）
主要租户	主要存放冷冻品、乳制品、果蔬类等

资料来源：戴德梁行

2、基础设施项目优势分析

（1）区位及交通条件优势

本基础设施项目位于外高桥地区，是全国首个“国家进口贸易促进创新示范区”和上海国际航运、贸易中心的重要载体。区域集“海、陆、空、铁、水”等五种交通于一体，可进行公、铁、水多式联运物流体系搭建。同时，项目紧邻外高桥深水港，较浦东临港、奉贤等区域更靠近上海市区，便于从事出口货物拼装、进出口食品冷链运输，降低运输成本。

外高桥地区内的外高桥港是上海港的重要组成部分，上海港连续 12 年蝉联集装箱吞吐量世界第一大港，外高桥港集装箱吞吐量接近 2,000 万标箱[4]。同时，外高桥地区已有 4 条轨道交通、5 条过江隧道，形成了便捷的市域交通网络。沪苏通铁路作为国家中长期铁路网规划“八纵八横”高铁网沿海通道的重要组成部分，正在建设外高桥站（以货运为主），连接上海东站，贯通长三角沿海运输通道，对增强外高桥地区集疏运能力具有重要意义。

（2）产业聚集优势

外高桥地区产业门类丰富，贸易物流、工业制造、商业服务、总部办公等各种业态集聚。外高桥保税区、外高桥港综合保税区已形成以国际贸易、现代物流、先进制造等产业功能为核心，总部经济、平台经济、创新经济等经济业态为特色的现代产业集群，汇聚和配置全球资源的枢纽功能更加凸显，成为国内经济规模大，业务功能丰富，外向型经济发达的海关特殊监管区域。

作为中国第一个保税区综合开发商，外高桥集团股份以海关特殊监管区和税收优惠的政策优势为起步点，推动外高桥保税区逐步发展成为集出口加工、国际贸易、转口贸易、保税仓储和商品展示等功能于一身的经济开放型区域，外高桥

[4] 数据来源：《外高桥地区产业发展规划》（沪浦发改规划〔2023〕150 号）

的园区已经形成了以汽车主题产业园、生物医药产业园、智能制造服务产业园、金融贸易文化服务区为主体的“三园一区”规划格局。随着区域内物流、贸易、金融等配套服务企业的不断集聚，外高桥的产业链得到了进一步完善，形成了集仓储、运输、配送、加工、包装、信息处理等功能于一体的现代物流体系。

（3）市场竞争优势

根据戴德梁行市场调研，本基础设施项目周边新建高标准冷库项目稀缺，且片区内未来可供待出让仓储物流用地竞争有限。外高桥地区近 10 年无新增仓储用地供应，预计短期内区域新增仓储用地供应有限。考虑到区域在营的高标仓品质较高，租金水平预期在全市继续处于领跑水平。

另外，外高桥地区和周边仓储物流供应量较大的临港片区相比，在服务范围和市场需求上均呈现出显著的差异。外高桥港区主要停靠日韩等近洋航线船舶，洋山港区主要停靠欧美等远洋航线船舶。两个区域的仓储物流市场在仓储类别和租户结构等方面形成了错位竞争的局面，各自发挥自身优势。

（4）稳定运营优势

本基础设施项目现有租户租约稳定，历史合作良好。经梳理，截至 2024 年 6 月末，现存 10 名租户中有 7 名与外高桥集团股份历史合作期限在 5 年以上，部分租户已合作期限超过 20 年，首次承租标的资产时间较早，已租赁期限基本在 5 年以上，部分租户已租赁期限超过 10 年。长期、稳定、良好的历史合作关系，体现了租户对本基础设施项目的高度认可。

本基础设施项目运营管理实施机构外联发商务咨询公司是外高桥集团股份旗下负责仓储物流和工业资产等产业项目的招商推广、运营管理的主要机构，具有约 20 年的运营管理经验。截至 2024 年 6 月末，除运营标的基础设施资产外，外联发商务咨询公司负责运营的外高桥区域其他仓库和厂房资产合计建筑面积超过 200 万平方米。运营管理实施机构在仓储物流领域拥有丰富的招商和运营经验，可保障本基础设施项目稳定运营。

（九）基础设施项目现金流预测情况

1、可供分配金额测算情况

本基金可供分配金额测算表的预测期限为自 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止及自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止（以下简称“预测期”）。

本基金预测期内预测合并利润表如下：

表格65：预测合并利润表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
一、营业总收入	**40,157,844.80**	**82,333,993.52**
其中：营业收入	40,157,844.80	82,333,993.52
利息收入	-	-
减：营业成本	29,676,527.27	59,467,121.58
利息支出	917,952.51	1,880,265.05
税金及附加	4,207,125.67	8,440,296.93
管理人报酬	1,094,115.00	2,188,229.99
托管费	54,705.75	109,411.50
销售费用	-	-
管理费用	-	-
其他费用	300,000.00	600,000.00
财务费用	-	-
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（营业亏损以“-”号填列）	**3,907,418.60**	**9,648,668.47**
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**3,907,418.60**	**9,648,668.47**
减：所得税费用	1,313,484.42	2,954,456.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**2,593,934.18**	**6,694,211.94**
五、综合收益总额	**2,593,934.18**	**6,694,211.94**

本基金预测期内预测合并现金流量表如下：

表格66：预测合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	38,980,665.62	89,744,052.93
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	16,717.81	-
经营活动现金流入小计	**38,997,383.43**	**89,744,052.93**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,814,210.35	5,136,833.67
支付给职工以及为职工支付的现金	16,551.77	-
支付的各项税费	11,139,328.98	20,291,110.70
支付其他与经营活动有关的现金	4,282,153.47	4,597,306.17
经营活动现金流出小计	**18,252,244.57**	**30,025,250.54**
经营活动产生的现金流量净额	**20,745,138.86**	**59,718,802.39**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	423,399,832.09	-
支付其他与投资活动有关的现金	585,016,673.60	-
投资活动现金流出小计	**1,008,416,505.69**	**-**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,008,416,505.69**	**-**
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,094,114,996.65	-
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,094,114,996.65**	**-**
偿还债务支付的现金	-	-
偿还利息支付的现金	-	-

向基金份额持有人分配支付的现金	-	27,536,524.06
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	**-**	**27,536,524.06**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,094,114,996.65**	**-27,536,524.06**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**106,443,629.82**	**32,182,278.33**
加：期初现金及现金等价物余额	-	106,443,629.82
六、期末现金及现金等价物余额	**106,443,629.82**	**138,625,908.15**

本基金预测期内可供分配金额测算表如下：

表格67：可供分配金额测算表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
一、合并净利润	**2,593,934.18**	**6,694,211.94**
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润	**29,510,277.32**	**59,392,402.38**
折旧和摊销	27,278,840.39	54,557,680.80
利息支出	917,952.51	1,880,265.05
所得税费用	1,313,484.42	2,954,456.53
三、其他调整	**-4,567,687.44**	**-6,367,811.93**
基础设施基金发行份额募集的资金	1,094,114,996.65	-
取得借款收到的本金	-	-
偿还借款本金支付的现金	-585,016,673.60	-
购买基础设施项目的支出	-507,098,323.05	-
其他资本性支出	-	-
基础设施项目资产的公允价值变动损益	-	-
基础设施项目资产减值准备的变动	-	-
基础设施项目资产的处置利得或损失	-	-
处置基础设施项目资产取得的现金	-	-
应收和应付项目的变动	-6,294,302.99	166,574.33
支付的利息及所得税费用	-2,231,436.93	-4,834,721.58
未来合理的相关支出预留	-2,833,332.72	-1,699,664.68
其中：重大资本性支出	-833,332.72	-1,699,664.68
预留不可预见费用	-2,000,000.00	-

未来合理期间内的运营费用	-	-
使用上期预留资金支付本期费用	-	-
期初现金余额	4,791,385.20	-
其他调整项目	-	-
四、可供分配金额	**27,536,524.06**	**59,718,802.39**
五、预测现金分派率[5]（年化）	**5.03%**	**5.46%**

基于本次基金模拟发售规模为 109,411.50 万元[6]（实际发售规模根据发售结果最终确定），2024 年 7-12 月及 2025 年可供分配现金预测值分别为人民币 27,536,524.06 元和 59,718,802.39 元，年化预测现金分派率分别为 5.03%和 5.46%。

经测算对比，可供分配金额测算报告中基础设施项目 2024 年 7-12 月和 2025 年度运营净收益 分别为 32,829,853.84 元和 67,510,222.93 元，评估报告中基础设施项目 2024 年 7-12 月和 2025 年度运营净收益分别为 33,268,774.38 元和 68,452,397.33 元。可供分配金额测算报告与评估报告关于基础设施项目 2024 年 7-12 月和 2025 年度的运营净收益的测算结果差异分别为-1.32%和-1.38%，偏离未超过 5%。

2、可供分配金额测算的基本假设

（1）本基金运营所在国家或地方的相关政治、法律、法规、政策及经济环境在 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日内不会出现可能对本基金运营造成重大不利影响的任何重大事项或变化。

（2）本基金的运营及项目公司的基础设施项目资产在预测期内不会因任何不可抗力事件或非本基金管理人所能控制的任何无法预料的原因（包括但不限于发生天灾、供应短缺、劳务纠纷、重大诉讼及仲裁）而受到严重影响，同时，项目公司拥有的基础设施项目资产的实际使用状况不会出现重大不利情况等。

（3）本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化。

（4）预测期内本基金管理人董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营，且本基金管理人能够在预测期内保持关键管理人员的稳定

[5] 预测现金分派率=可供分配金额/拟募集资金规模*100%

[6] 假设募集资金总额为截至评估基准日的“全部基础设施资产总体评估值+全部项目公司总资产-全部项目公司投资性房地产-（全部项目公司总负债-全部项目公司因减资形成的应付减资款及股东借款金额）+需预留的相关税费”

性。

（5）预测期内相关税法规定不会发生重大变化。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税。

3、可供分配金额测算的特定假设

（1）假定本基金于 2024 年 7 月 1 日成立，募集资金总计 10.94 亿元，预测期内无其他新增募集资金。

（2）募集资金拟用于向上海外高桥集团股份有限公司支付购买项目公司的股权转让款、债权转让款及预留本基金运行所必需的现金储备。

（3）在收购项目公司股权前后，本基金与项目公司均不受同一方或相同的多方最终控制，本次收购为非同一控制下企业合并。本基金在合并中取得的项目公司具有投入、实质性的加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入，该基础设施资产组合构成业务。

（4）本基金预测期内假定不会出现因为租户违约或提前退租而向租户收取的违约金或其他产生营业外收入的情况。

（5）资产支持专项计划和公募基金的管理人报酬以及托管费确定方法在预测期内保持不变。

（6）基础设施项目资产在预测期内不会发生减值。

（7）预测期内无基础设施项目资产的处置情况。

（8）预测期内，项目公司在预测期期初持有的货币资金，其中属于预收租金部分，参与基金分配，其余部分拟用于项目公司运营管理，不参与本基金分配。

（9）预测期内无其他基础设施基金发行募集资金的情况及购买基础设施项目的情况。

4、可供分配金额测算的具体假设和说明

（1）营业收入

1）预测营业收入构成

预测合并利润表中营业收入为租金收入。预测数据如下：

表格68：营业收入预测表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
租金收入	40,157,844.80	82,333,993.52

2）预测营业收入假设

预测的营业收入指预测期内基础设施项目资产对外出租产生的租金收入。对于已有租约部分，按照租赁合同约定的租金水平和租赁期间计算租金收入；对于未签约部分按照预测的市场租金、出租率情况等计算租金收入。

①市场租金预测

预测基础设施项目市场租金时采用比较法，选择较为接近的可比仓储实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得出基础设施项目截至 2024 年 6 月 30 日时点含税市场租金如下：

表格69：市场租金单价表

物业名称	含税市场租金（元/平方米/月）
W3-3 地块 8#仓库	108.00
W4-3 地块 14#仓库	50.00
W5-2 地块 1#仓库	45.00
W5-5 地块 12#、13#仓库	45.00

②出租率预测

截至 2024 年 6 月 30 日，W3-3 地块 8#仓库的出租率为 100%，W4-3 地块 14#仓库的出租率为 100%，W5-2 地块 1#仓库的出租率为 100%，W5-5 地块 12#、13#仓库的出租率为 85.07%。经对该区域市场供需情况和市场出租率情况的研究、原始权益人旗下主要持有的仓储物流项目的出租率分析以及对基础设施项目历史出租率的分析，预计预测期内项目出租率如下：

表格70：出租率预测表

物业名称	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
W3-3 地块 8#仓库	100%	100%
W4-3 地块 14#仓库	100%	100%
W5-2 地块 1#仓库	100%	95%
W5-5 地块 12#、13#仓库	85%	90%

③市场租金增长率预测

根据市场调研，以戴德梁行之房地产市场研究数据为依据，基于谨慎考虑，预测基础设施项目市场租金增长率如下：

表格71：市场租金增长率预测表

物业名称	2024 年 4-12 月预测数	2025 年度预测数
W3-3 地块 8#仓库	0%	1.0%
W4-3 地块 14#仓库	0%	1.0%
W5-2 地块 1#仓库	0%	1.0%
W5-5 地块 12#、13#仓库	0%	1.0%

（2）营业成本

营业成本包括投资性房地产折旧摊销额、运营管理费、保险费以及空置房管理费等。营业成本的具体明细如下：

表格72：营业成本预测表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
折旧摊销额	27,278,840.39	54,557,680.80
运营管理费	2,273,085.55	4,660,414.72
保险费	86,839.62	173,679.25
空置房管理费	37,761.71	75,346.81
合计	**29,676,527.27**	**59,467,121.58**

1）本基金存续期间的合并财务报表中，以基金购买日项目公司投资性房地产的公允价值为购置成本，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产预计剩余使用寿命内计提折旧额。

2）运营管理费根据《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于外高桥物流园区（二期）W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库项目之运营管理协议》的约定进行测算；假设预测期内不产生绩效运营管理费，预测期内含税运营管理费均按当期营业收入的 6%进行测算。

3）保险费包含财产一切险、公众责任险，本次测算中，2024 年 7-12 月与 2025 年度项目公司保险费用（不含税）分别按照 8.68 万元、17.37 万元计算。

4）根据项目公司提供的过往经营数据及物业管理合同的记载，基础设施项目资产已出租部分的物业管理费用由租户自行承担。空置部分的物业管理费由项目公司承担，其标准为 1 元/平方米/月。该项费用会在物业产生空置情况下计取。

（3）税金及附加

税金及附加主要包含房产税、城镇土地使用税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税等。其中，房产税、土地使用税根据项目公司当地税收规定测算得出。租赁业务印花税按含税租金收入的 0.1%计算。预测期内税金及附加的发生额分别如下：

表格73：税金及附加预测表

单位：元

项目	2024 年 7-12 月预测数	2025 年度预测数
房产税	3,465,010.52	6,930,021.04
城镇土地使用税	241,675.36	483,350.72
城市维护建设税	237,513.40	487,393.21
教育费附加	131,492.62	269,872.74
地方教育费附加	87,661.73	179,915.16
印花税	43,772.04	89,744.06
合计	**4,207,125.67**	**8,440,296.93**

（4）管理费用

1）管理人报酬及托管费用

本基金的管理人报酬及托管费主要包括资产支持专项计划和公募基金的管理费以及托管费。根据《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》及《基金合同》的相关约定，于 2024 年 7-12 月及 2025 年度本基金将发生基金管理人报酬分别为 109.41 万元和 218.82 万元，发生基金托管费分别为 5.47 万元和 10.94 万元。

2）其他费用

本基金的其他费用主要包括存续期中介机构服务费等费用。本次测算中，2024 年 7-12 月与 2025 年度相关费用分别按照 30 万元、60 万元计算。

（5）利息支出

利息支出为项目公司向资产支持专项计划支付借款利息时产生的不能抵扣

的增值税。

（6）非经常性损益

本次测算未考虑预测期内非经常性损益项目，未假设项目公司收到政府补助、发生资产减值、发生资产处置或营业外收支的情况，因此，预测期内，其他收益、资产减值损失、资产处置损益、营业外收入和营业外支出金额为人民币 0 元。

（7）所得税费用

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。

根据税法规定，项目公司的企业所得税税率为 25%。本基础设施基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

（8）经营活动产生的现金流量净额

1）销售商品、提供劳务收到的现金主要为预测期项目公司收到的租金。根据历史租金收缴率预测，项目公司的租金均可在合同约定期间内收回。预测期内的租金收缴率为 100%。

2）收到其他与经营活动有关的现金为预测期项目公司收到的银行存款利息，系 2024 年 6 月 30 日，项目公司已计提但尚未收到的银行存款利息。

3）购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出及相应的增值税进项税额，依据结算周期支付。

4）支付的各项税费为本基金于预测期支付的各项税费。本基金与项目公司的增值税及增值税附加税于纳税义务发生的次月支付；项目公司的企业所得税于纳税义务发生的下一季度支付；项目公司的房产税与城镇土地使用税于纳税义务发生的下一季度支付；本基金与项目公司的印花税于纳税义务发生的下一季度支付；项目公司的其他税费于当年支付。

5）支付其他与经营活动有关的现金为预测期本基金支付的基金管理费、基金托管费与中介服务费等费用。本基金发生的基金管理费、基金托管费与中介服务费等均于发生的当年支付。

（9）筹资活动产生的现金流量净额

筹资活动产生的现金流量净额，主要为分配利润支付的现金，系根据基金合

同于预测期内分配的可供分配金额的 100%部分，当年的可供分配金额于次年进行支付。

（10）其他调整事项

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及基金合同，预测期间的备考合并可供分配金额是在预测期间的备考合并净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下：

1）基础设施基金发行份额募集的资金：2024 年 7-12 月期间，本基金发行份额募集的资金为 109,411.50 万元；

2）购买基础设施项目公司股权的支出：2024 年 7-12 月期间，本基金支付 507,098,323.05 元用于购买项目公司股权；

3）购买基础设施项目公司债权的支出：2024 年 7-12 月期间，本基金支付 585,016,673.60 元用于购买项目公司债权；

4）应收和应付项目的变动：2024 年 7-12 月和 2025 年度，预计相关应收和应付项目调整金额分别为-6,294,302.99 元和 166,574.33 元；

5）支付的利息及所得税费用：2024 年 7-12 月和 2024 年度预计支付的利息及所得税费用调整金额分别为-2,231,436.93 元和-4,834,721.58 元；

6）未来合理的相关支出预留主要包括重大资本性支出以及预留不可预见费用。其中：

①预计未来合理的重大资本性支出：2024 年 7-12 月和 2025 年度预留金额分别为 833,332.72 元、1,699,664.68 元；

②预留不可预见费用：2024 年 7-12 月预留金额为 200.00 万元。

（十）重要现金流提供方

重要现金流提供方，是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，即 2023 年度，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

2023 年基础设施项目的重要现金流提供方包括中外运普菲斯物流（上海）有限公司（以下简称“中外运普菲斯”）、上海创元集装箱仓储有限公司（以下简称“创元集装箱”）、畅联股份及全资子公司畅链公司、罗集帝物流（上海浦

东）有限公司（以下简称“罗集帝物流”，合称为“重要现金流提供方”），租赁面积及租金收入情况如下

表格74：重要现金流提供方租赁情况

租户名称	承租项目名称	2024年6月末租赁面积（平方米）	2024年6月末租赁面积占比	2023年度租金收入（万元）	2023年度租金收入占比
中外运普菲斯	W3-3地块8#仓库	18,133.38	12.74%	2,162.10	27.18%
创元集装箱	W4-3地块14#仓库	41,976.30	29.48%	2,213.91	27.83%
畅联股份	W5-2地块1#仓库	8,033.49	5.64%	313.54	3.94%
畅链公司		14,375.73	10.10%	594.03	7.47%
小计		22,409.22	15.74%	907.57	11.41%
罗集帝物流	W5-5地块12#、13#仓库	27,954.22	19.63%	1,721.77	21.64%
合计	**-**	**110,473.12**	**77.59%**	**7,005.35**	**88.06%**

从重要现金流提供方租赁面积占比及收入贡献占比来看，基础设施项目的租户较为集中，符合行业特征。一方面，仓储物流资产一般具有租户租赁面积较大、租户结构简单、租赁需求稳定的特点，本项目重要现金流提供方均与外高桥集团股份有稳定长期的合作关系，租户履约能力强。另一方面，根据戴德梁行市场调研，外高桥区域内新增仓储供地有限，需求旺盛，能较好保障基础设施项目在未来持续长期稳定运营。

表格75：重要现金流租户历史合作情况

项目名称	租户名称	首次租赁标的项目时间	已租赁标的项目期限	首次与外高桥集团股份合作时间	与外高桥集团股份已合作期限
W3-3 地块 8#仓库	中外运普菲斯	2012 年 6 月	12 年以上	2012 年 6 月	12 年以上
W4-3 地块 14#仓库	创元集装箱	2017 年 12 月	6 年以上	2017 年 12 月	6 年以上
W5-2 地块 1#仓库	畅联股份	2014 年 9 月	9 年以上	2013 年 5 月	11 年以上
	畅链公司	2015 年 2 月	9 年以上	2001 年 5 月	23 年以上
W5-5 地块 12#、13#仓库	罗集帝物流	2015 年 4 月	9 年以上	2015 年 4 月	9 年以上

1、中外运普菲斯

（1）基本情况

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，中外运普菲斯是一家中外合资企业，专门从事冷链清关、仓储、物流以及供应链金融等全供应链服务，利用专业的制冷和冷库建造技术，及强大的货代、全球仓储网络和运输资源，形成了完善、优质的一站式物流服务网络，服务业内众多知名食品企业，整体经营情况良好。

（2）财务情况

根据中外运普菲斯提供的近三年财务数据，2021-2023 年，中外运普菲斯的年营业收入约 4,000-5,500 万元，期末总资产约 25,000-30,000 万元，整体财务情况良好。

（3）资信情况

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，中外运普菲斯无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至 2024 年 6 月 30 日，中外运普菲斯最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。中外运普菲斯具备较好的履约能力。

（4）关联关系及过往业务合作情况

截至 2024 年 6 月 30 日，中外运普菲斯与原始权益人不存在关联关系。与原始权益人业务合作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。

（5）租金收缴情况

截至 2024 年 6 月 30 日，中外运普菲斯就承租 W3-3 地块 8#仓库已足额支付租金，无历史租金欠缴情况。

2、创元集装箱

（1）基本情况

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，创元集装箱位于浦东外高桥地区，是以集装箱堆场服务为主的物流公司，主要经营国际货运集装箱堆存、例检、修理、保养、清洗、预冷、陆上运输以及进出口货物的装、拆箱等业务；也是一家专业为船公司提供服务的集装箱堆场公司，整体经营情况良好。

（2）财务情况

根据创元集装箱提供的财务数据，2022 年及 2023 年，创元集装箱的年营业收入分别约 14,000 万元及 16,000 万元，期末总资产约 4,000 万元，整体财务情况良好。

（3）资信情况

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，创元集装箱无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网

（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至 2024 年 6 月 30 日，创元集装箱最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。创元集装箱具备较好的履约能力。

（4）关联关系及过往业务合作情况

截至 2024 年 6 月 30 日，创元集装箱与原始权益人不存在关联关系。与原始权益人业务合作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。

（5）租金收缴情况

截至 2024 年 6 月 30 日，创元集装箱就承租 W4-3 地块 14#仓库已足额支付租金，无历史租金欠缴情况。

3、畅联股份及畅链公司

（1）基本情况

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于公司官网、国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，畅联股份是一家国有控股企业，在供应链中各环节依据准确、及时和个性化的物联网和信息技术服务为企业供应链中的采购、生产、销售等环节提供供应链综合管理方案的设计与实施，以及与之配套的口岸通关、仓储管理、货物配送等在内的一体化综合物流服务，帮助客户协调和优化供应链的各个流程，提高运作效率并降低运营成本。目前，畅联股份服务的国际跨国企业主要集中于高科技电子、医疗器械和试剂、机械装备部件、进口食品和服饰等高端消费品、精益制造领域。畅链公司是畅联股份的全资子公司，主要业务为物流与贸易。畅联股份及畅链公司，整体经营情况良好。

（2）财务情况

畅联股份为一家上市公司，专注于为国际跨国企业提供精益供应链管理服务，服务对象主要集中于高科技电子、医疗器械和试剂、机械装备部件、进口食品和服饰等高端消费品、精益制造等高端制造领域。畅链公司是畅联股份的全资子公司。根据畅联股份披露的近三年财务数据，2021-2023 年，畅联股份的年营业收入约 160,000 万元，期末总资产约 230,000-250,000 万元，整体财务情况良好。

（3）资信情况

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，畅联股份及畅链公司无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至 2024 年 6 月 30 日，畅联股份及畅链公司最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。畅联股份及畅链公司具备较好的履约能力。

（4）关联关系及过往业务合作情况

畅联股份是原始权益人外高桥集团股份的联营企业，畅链公司为畅联股份的全资子公司。

畅联股份、畅链公司与原始权益人的业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，畅联股份、畅链公司分别于 2015 年 2 月、2014 年 9 月开始承租 W5-2 地块 1#仓库相关部位；此外，畅联股份、畅链公司还承租原始权益人旗下其他仓库或厂房项目。

（5）租金收缴情况

截至 2024 年 6 月 30 日，畅联股份、畅链公司就承租 W5-2 地块 1#仓库相关部位已足额支付租金，无历史租金欠缴情况。

4、罗集帝物流

（1）基本情况

经核查公开披露的相关信息，包括但不限于国家企业信用信息公示系统、企业年度报告等，罗集帝物流为港澳台投资企业，主要从事承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品及过境货物的国际运输代理业务，整体经营情况良好。

（2）财务情况

根据罗集帝物流提供的近三年财务数据，2021-2023 年，罗集帝物流的年营业收入约 2,000-2,600 万元，期末总资产约 7,300-11,000 万元，整体财务情况良好。

（3）资信情况

经核查，截至 2024 年 6 月 30 日，罗集帝物流无公开披露的主体信用评级。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/），截至 2024 年 6 月 30 日，罗集帝物流最近三年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、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。罗集帝物流具备较好的履约能力。

（4）关联关系及过往业务合作情况

截至 2024 年 6 月 30 日，罗集帝物流与原始权益人不存在关联关系。与原始权益人业务合作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。

（5）租金收缴情况

截至 2024 年 6 月 30 日，罗集帝物流就承租 W5-5 地块 12#、13#仓库相关部

位已足额支付租金，无历史租金欠缴情况。

（十一）结论

综上，项目公司有权依法占有、使用或出租基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该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。基础设施资产不存在其他抵押、查封、扣押、冻结等权利限制。

三、基础资产转让行为的合法性及有效性

（一）转让安排概述

本基金通过特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权的基本安排如下：

1、W3-3 地块 8#仓库：基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联壹公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联壹公司 100%的股权。

2、W4-3 地块 14#仓库：基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联贰公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联贰公司 100%的股权。

3、W5-2 地块 1#仓库：基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联叁公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联叁公司 100%的股权。

4、W5-5 地块 12#、13#仓库：基础设施基金设立前，外高桥集团股份持有联肆公司 100%的股权；基金管理人拟设立基础设施基金，基础设施基金拟投资于计划管理人设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；专项计划拟受让外高桥集团股份持有的联肆公司 100%的股权。

前述交易方案完成后，基础设施基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权。

（二）内部决策程序

1、原始权益人内部决策程序

外高桥集团股份于 2023 年 10 月 27 日作出董事会决议，同意外高桥集团股份以 W3-3 地块 8#仓库、W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库作为底层基础设施项目开展本基础设施公募 REIT，同意外高桥集团股份投资设立联壹公司、联贰公司、联叁公司、联肆公司，并将基础设施项目无偿划转至项目公司；在公募基金认购专项计划的全部份额后，同意将项目公司 100%股权转让予专项计划（视最终交易方案而定）；同意外高桥集团股份就前述事项签署并适当履行重组协议、股权转让协议等相关书面文件，办理不动产转移登记、股权转让工商变更登记等相关手续。

基于上述并根据《上海外高桥集团股份有限公司章程》，基金管理人认为，外高桥集团股份已就本基础设施公募 REIT 的开展获得相关内部批准与授权，外高桥集团股份转让项目公司股权的上述安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

2、项目公司内部决策程序

外高桥集团股份于 2023 年 11 月 10 日作出 4 份股东决定，分别同意将联壹公司、联贰公司、联叁公司、联肆公司 100%股权转让予专项计划（视最终交易方案而定）。

基于上述并根据《上海外高桥集团股份有限公司章程》《上海外高桥联壹经济发展有限公司章程》《上海外高桥联贰经济发展有限公司章程》《上海外高桥联叁经济发展有限公司章程》《上海外高桥联肆经济发展有限公司章程》，基金管理人认为，外高桥集团股份及项目公司已就本基础设施公募 REIT 的开展获得相关内部批准与授权，项目公司股权转让的安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

（三）国有资产交易程序

根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》的规定，“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

外高桥集团股份已向浦东新区国有资产监督管理委员会提交关于《上海外高桥集团股份有限公司关于参与基础设施 REITs 试点申请有关产权非公开协议转让的请示》，并已完成项目公司股权评估备案并取得浦东新区国有资产监督管理委员会同意基础设施项目所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施的回复函。

外高桥集团股份就本基础设施公募 REIT 的开展获得有效批准与授权，基础设施项目所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，基础设施项目股权转让不存在法定或约定的转让限制。

（四）土地出让合同签署机构无异议

1、根据《W3-3 地块 8#仓库土地出让合同》第十二条的约定："乙方按照本合同约定付清土地价款，并在办理土地使用权登记领取房地产权证后，可以按照法律规定及本合同附件一的约定，依法将本合同项下的土地使用权进行转让、出租、抵押。甲方有权在土地使用期限内，对出让地块的开发利用、转让、出租、抵押等进行监督检查。首次转让土地使用权及房屋建设工程时，出让地块房屋安装工程投资完成的工作量应达到《上海市房地产转让办法》规定的条件。乙方在未达到上款规定前，不得转让土地使用权，改变受让人名称和受让人的投资比例。"

根据三联发公司提供的支付凭证并经其确认，前述《W3-3 地块 8#仓库土地出让合同》项下土地使用权出让价款人民币 270,480,000 元已按照约定支付完毕。三联发公司已取得《建设工程竣工规划验收合格证》并完成竣工验收备案，并已于 2008 年 10 月 27 日取得 W3-3 地块的《房地产权证》（沪房地产浦字（2008）第 067435 号），W3-3 地块 8#仓库已满足《上海市房地产转让办法》规定的房屋建设工程转让条件。据此，W3-3 地块 8#仓库已满足土地出让合同中关于国有建设用地使用权首次转让的条件，W3-3 地块 8#仓库的后续转让不受限于前述转让限制。

2、根据《W4-3 地块 14#仓库土地出让合同》、《W5-2 地块 1#仓库土地出让合同》、《W5-5 地块 12#、13#仓库土地出让合同》第二十三条的约定，"本合同项下出让的工业用地，由受让人按照本合同约定使用，不得分层分割转让、出租。"

就上述转让限制，浦东新区规划资源局已出具函件，同意在不改变项目占用

范围内土地用途、性质的前提下，对以项目 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行无异议。并且，联贰公司、联叁公司和联肆公司已分别取得 W4-3 地块 14#仓库、W5-2 地块 1#仓库和 W5-5 地块 12#、13#仓库的《不动产权证书》，因此本次发行过程中基础设施项目不受限于前述土地出让合同的转让限制。

（五）法规政策层面的转让限制及解除情况

根据《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）第四条规定，“本实施细则所称的产业用地指本市行政区范围内的工业用地（含产业项目类和标准厂房类）、研发用地（含产业项目类和通用类）及仓储用地”；第十八条规定，“产业用地上的物业，除明确约定可转让的部分以外，均应当整体持有……产业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”。根据《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）第二条规定，“……仓储等其他产业用地参照本规定执行。”；第十六条规定，“……发生违反约定擅自分割转让、改变出资比例结构、改变项目公司股权结构、改变实际控制人等行为，应当按照合同约定予以处置。”

根据上海市规划和自然资源局于 2023 年 7 月 24 日书面反馈：“经研究，现答复如下：在本市产业用地政策出台前取得的老项目，且在出让合同中也未有转让等事项相关约定的，物业及股权等转让管理建议参照沪规划资源规〔2021〕6 号文的相关规定予以执行，具体可与项目属地区规划资源局（出让人）进行对接”。根据浦东新区规划资源局已出具的书面函件，浦东新区规划资源局同意在不改变项目占用范围内土地用途、性质的前提下，对以项目 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行无异议。

基于浦东新区规划资源局的书面函件，浦东新区规划资源局对产业用地项目出台前已建成和运营的基础设施项目，未提出超出土地出让合同约定以外的转让限制要求。因此，本次发行过程中基础设施项目不受限于前述仓储用地监管规定项下的转让限制。

（六）借款合同项下的转让限制及解除情况

1、根据中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份

签订的《流动资金贷款合同》（编号分别为：57201000020、57201000021、57201000028、57211000001、57221000103、57231000002、57231000010、57231000018、57231000027、57231000037、57231000059、57231000064、57231000068）以及《固定资产借款合同》（编号：57212000004）第二部分第八条的约定，借款人进行合并、分立、减资、股权变动、股权质押、重大资产和债权转让、重大对外投资、实质性增加债务融资以及其他可能对贷款人权益造成不利影响的行动时，事先征得贷款人书面同意或就贷款人债权的实现作出令贷款人满意的安排方可进行。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：001-014），中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层资产以适当方式进行重组并过户至项目公司（指外高桥集团股份的全资子公司），并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司股权转让的方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

2、根据中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：31010120220002220、31010120230002002、31010120230000195、31010120230001308）第 3.10.1 条第 5 点的约定，借款人实施承包、租赁、股份制改造、联营、合并、兼并、并购、分立，减少注册资本、合资、主要资产转让、重大对外投资、发行债券、大额借款、重大关联交易、申请停业整顿、申请解散、申请破产等行为之前，应提前书面通知贷款人并经贷款人同意后方可参与实施。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：015-018），中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

3、根据中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：M112022PK(WGQ)15、

M112022PK(WGQ)16 、 M112023PK(WGQ)01 、 M122023PK(WGQ)06 、M112023PK(WGQ)10）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。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行发送《申请函》（编号：019-024），中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

4、根据中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《人民币流动资金借款合同》（编号分别为：57912122023020、57912122023032 、 57912122023033 、 57912122023034 、 57912122023042 、57912122023043、57912122023044、57912122023048）第八条约定，借款人进行合并、分立、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前，应征得贷款人的书面同意。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：025-032），中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

5、根据交通银行股份有限公司上海自贸试验区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：Z2208LN15615861、Z2209LN15643401、Z2209LN15643576、Z2305LN15616486、Z2306LN15644470）第八条约定，借款人经营体制或产权组织形式发生重大变化，包括但不限于实施承包、租赁、联营、公司制改造、股份合作制改造、企业出售、合并（兼并）、合资（合作）、分立、设立子公司、股权转让、产权转让、减资等时，应当至少提前 30 天书面通知贷款人，并且，在清偿借款合同项下所有贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及

担保前不应采取行动。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向交通银行股份有限公司上海自贸试验区分行发送《申请函》（编号：033-037），交通银行股份有限公司上海自贸试验区分（支）行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

6、根据上海农村商业银行股份有限公司浦东分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：31299224010221、31299224010227、31299224010233 、 31299224010237 、 31299234010101 、 31299234010681 、31299234011241）第五条约定，借款人经营体制或产权组织形式可能发生重大变化，包括但不限于实施承包、租赁经营、股份制改造、联营、合并、兼并、分立及合资、股权转让等时，应当至少提前三十个工作日书面通知贷款人，并且在清偿本合同项下借款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保或者征得贷款人书面同意前不应采取行动。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向上海农村商业银行股份有限公司浦东分行发送《申请函》（编号：040-046），上海农村商业银行股份有限公司浦东分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

7、根据中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区分行与外高桥集团股份签订的《流动资金借款合同》（编号分别为：PSBC31-YYT2022112501、PSBC31-YYT2023052401）第 12.4 条的约定，借款人承诺，在未征得贷款人书面同意之前，不采取下列行为：减少注册资本，或以出售、赠与、出租、出借、转移等方式处分主要资产，或为第三人债务提供保证担保，或以主要资产或收益为自身或第三人债务设定抵押、质押担保，或以主要资产或收益开展证券化等行为。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区分行发送《申请函》（编号：038-039），中国邮政储蓄银行股份有限公

司上海浦东新区分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

8、根据北京银行股份有限公司上海分行与外高桥集团股份签订的《借款合同》（编号分别为：0773491、0773902）第二部分第四条约定，借款人若进行合并、分立、减少注册资本、申请停业整顿/接管/解散/破产或其他影响申请人主体存续或持续经营的事项，或者进行股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项，应提前至少 30 日书面通知贷款人并获得贷款人的书面同意。

就上述转让限制，外高桥集团股份已向北京银行股份有限公司上海分行发送《申请函》（编号：047-048），北京银行股份有限公司上海分行已就该等《申请函》出具《回函》，同意外高桥集团股份及相关方将基础设施项目作为底层基础设施项目开展项目重组并办理不动产转移登记等相关手续，并以项目公司 100%股权转让方式参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行。

（七）结论

综上，基础设施项目转让即已取得必要的内部和外部批准和同意，基础设施项目满足转让限制条件。

四、同业竞争及关联交易

（一）原始权益人业务情况

本基金的原始权益人为外高桥集团股份。外高桥集团股份主要承担外高桥保税区及周边区域的开发建设、招商稳商、功能推进和运营服务等。目前公司主要负责外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区（二期）及其功能配套区域——森兰外高桥的综合开发与经营，逐步形成了园区产业开发和商业办公地产、物流贸易服务、制造业业务、文化产业投资和金融服务五大板块。

除基础设施项目外，外高桥集团股份和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海市浦东新区外高桥区域的仓储物流项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

外高桥集团股份（含子公司）经营的同类资产具体情况详见本财顾报告第三

章“业务参与人”之“二、基础设施运营管理机构”之“（一）运营管理统筹机构”之“3、与基础资产相关的业务情况”。

（二）运营管理机构业务情况

外高桥集团股份和外联发商务咨询分别作为本基金和基础设施项目的运营管理统筹机构和运营管理实施机构，为本基金及基础设施项目提供运营管理服务。运营管理机构运营管理的位于上海市浦东新区外高桥区域的仓储物流项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在同业竞争关系。

运营管理统筹机构外高桥集团股份（含子公司）运营管理的同类项目详见财顾报告第三章“业务参与人”之“二、基础设施运营管理机构”之“（一）运营管理统筹机构”之“3、与基础资产相关的业务情况”。

外联发商务咨询公司运营管理的同类资产具体情况详见本财顾报告第三章“业务参与人”之“二、基础设施运营管理机构”之“（二）运营管理实施机构”之“3、与基础资产相关的业务情况”。

运营管理统筹机构外高桥集团股份的利益冲突情况说明详见本章节“（一）原始权益人业务情况”。

（三）利益冲突防范措施

1、运营管理机构

运营管理机构将严格遵守法律法规，勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

本基金针对与运营管理机构可能存在的利益冲突采取了如下防范措施：

（1）在基金管理人、项目公司和运营管理机构等相关方签署的《运营管理协议》中约定，运营管理机构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。在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露运营管理机构与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

（2）运营管理实施机构已就避免同业竞争事项出具承诺函，承诺如下：

“在本公司提供基础设施项目运营管理服务期间，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制基础设施项目公司资产，平等对待基础设施项目和本公司运营管理的其他相同或相似项目。物业租赁期限内，在承租人未违反租赁协议约定且承租人符合基础设施项目运营策略的情况下，本公司不会通过诱导租户、故意控制价格、滥用信息优势等方式损害基础设施基金利益。对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，在同等条件下以及尊重承租人意愿的前提下，本公司将给予基础设施项目享有优先获得该业务机会的权利，为基础设施项目的市场竞争力提供相应的保障。在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基础设施基金的基金管理人认为可能严重影响基础设施基金份额持有人利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

运营管理统筹机构外高桥集团股份出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，详见本章节“（三）利益冲突的防范措施”之“2、原始权益人”。

2、原始权益人

为避免可能出现的利益冲突，在基础设施 REITs 存续期间，本基金的原始权益人将严格遵守相关法律法规的规定，控制与项目公司、基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，并及时披露与项目公司、基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

原始权益人已出具关于避免同业竞争的承诺函，承诺如下：

（1）截至本函出具之日，本公司自身和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于上海的仓储物流项目，除基础设施项目外，还包括：W5-3 地块 15#-17#仓库、W4-2 地块 2#仓库、W3-2 地块 4#仓库等。

（2）在基础设施基金的存续期间内，本公司将根据自身针对仓储物流项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

（3）在基础设施基金的存续期间内，如本公司自身和/或实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（4）在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（四）关联交易

1、基础设施项目与原始权益人及关联方之间关联交易情况

表格76：关联方名称及关联关系

关联方名称	关联方关系
上海外高桥集团股份有限公司	母公司
上海外高桥物业管理有限公司	同受最终控股公司控制
上海外联发商务咨询有限公司	同受最终控股公司控制
上海市外高桥保税区三联发展有限公司	同受最终控股公司控制
上海外高桥集团财务有限公司	受同一母公司控制
上海外高桥保税区联合发展有限公司	受同一母公司控制
上海畅联国际物流股份有限公司	外高桥集团股份的联营企业
上海畅链进出口有限公司	外高桥集团股份联营企业的子公司
上海外高桥医药分销中心有限公司	外高桥集团股份的联营企业
李俊	法定代表人

2、关联交易情况

2021 年度-2023 年度及 2024 年 1-6 月，基础设施项目发生的关联交易明细如下：

（1）采购商品、接受劳务情况

表格77：采购商品、接受劳务的关联交易情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易内	2024 年 1-6	2023 年度	2022 年度	2021 年度

	容	月			
上海外高桥物业管理有限公司	物业服务	5.52	77.65	118.09	123.34
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理费	234.07	236.79	-	-

（2）关联租赁情况

关联租赁主要系基础设施项目向外高桥集团股份的关联方进行出租，具体明细如下：

表格78：关联租赁情况表

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益			
		2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海畅联国际物流股份有限公司	仓库	297.01	594.03	594.03	597.60
上海外高桥医药分销中心有限公司	仓库	182.21	362.24	362.26	365.02
上海畅链进出口有限公司	仓库	156.77	313.54	313.54	313.54

（3）其他关联交易情况

表格79：其他关联交易情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
上海外高桥集团财务有限公司	利息收入	39.37	1.75	-	-

（4）关联方应收应付款项

1）应收关联方款项

表格80：应收关联方款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
应收账款	上海外高桥医药分销中心有限公司	100.55	-	-	-

其他应收款	上海外高桥物业管理有限公司	64.72	-	-	-
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	-	1,681.14	-	-
货币资金	上海外高桥集团财务有限公司	4,333.45	4,977.18	-	-
货币资金-应收利息	上海外高桥集团财务有限公司	1.67	0.77	-	-

2）应付关联方款项

表格81：应付关联方款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付账款	上海外联发商务咨询有限公司	248.11	251.01	-	-
	上海外高桥物业管理有限公司	4.94	7.08	-	-
其他应付款	上海外高桥集团股份有限公司	58,501.67	-	-	-
	上海外高桥医药分销中心有限公司	94.69	94.69	94.69	94.69
	李俊	0.02	0.02	-	-
	上海市外高桥保税区三联发展有限公司	-	81.01	-	-
预收账款	上海畅联国际物流股份有限公司	-	-	-	50.34
	上海畅链进出口有限公司	-	-	-	26.13
	上海外高桥医药分销中心有限公司	-	-	60.28	60.28

3、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，系项目公司正常运营、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。

4、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

2021 年度-2023 年度及 2024 年 1-6 月，前述关联方收入占营业收入的比重

分别为 15.44%、19.04%、15.96%和 16.29%，占比较低。

（1）关联定价公允性

报告期内，基础设施项目关联租户为上海畅联国际物流股份有限公司、上海外高桥医药分销中心有限公司和上海畅链进出口有限公司，3 家关联方承租部位均位于 W5-2 地块 1#仓库内。畅联股份租赁单价介于 1.21-1.27 元/平方米/天，医药分销公司租赁单价介于 1.30-1.31 元/平方米/天，畅链公司租赁单价介于 1.17-1.20 元/平方米/天，3 家平均租赁单价介于 1.23-1.26 元/平方米/天。

W5-2 地块 1#仓库内存在其他非关联方租户：上海乾昊物流有限公司租金单价为 1.31 元/平方米/天，上海外通国际物流有限公司租金单价为 1.32 元/平方米/天。整体来看，关联方租户的租金单价与非关联方租户差异在 10%以内，差异较小。

（2）关联定价约束机制

经过外联发公司内部综合评估，确定租赁基础价格为 1.30 元/平方米/天，租户以低于租赁基础价格承租时均需经过外联发公司的内部决策审批。关联方医药分销公司租金单价不低于租赁基础价格，畅链公司和畅联股份承租价格低于租赁基础价格 10%以内，已经过外联发公司内部决策会议审批通过，租赁价格具备合理性。

（3）基金合同生效后关联交易安排以及对基础设施项目的市场化运营的影响

1）物业管理服务安排

截至 2024 年 6 月 30 日，项目公司与外高桥物业管理有限公司签订了空置房管理合同，聘请外高桥物业管理有限公司对资产的空置部分进行管理，现行合同期限为 2023 年 7 月至 2024 年 12 月。

本基金基金合同生效后，本基金将聘请运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，但根据《运营管理协议》运营管理机构的义务不包括对空置房屋的管理，因此基金存续期间，项目公司将继续聘请外高桥物业管理有限公司为基础设施项目提供空置房屋管理服务。

2）运营管理服务安排

截至 2024 年 6 月 30 日，外高桥集团股份有限公司、项目公司与外联发商务

咨询公司签订了委托运营管理协议，委托外联发商务咨询公司在 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日为物业资产提供资产管理和招商运营工作。

本基金基金合同生效后，上述相关管理服务协议及对应的服务将终止，同时不再产生的相关费用，由基金管理人聘请外联发商务咨询公司和外高桥集团股份为运营管理机构，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

3）关联租赁安排

截至 2024 年 6 月 30 日，租户 C、租户 F 和租户 G 为关联方租户，关联方定价公允，租赁合同正常履行。

本基金基金合同生效后，上述关联方租赁情况仍将存在直至租约到期，到期后，若无续租安排，则由基金管理人聘请的运营管理机构进行招商工作。

综上，本基金当前关联交易系资产正常运营产生，具备合理性和必要性，关联定价公允。本基金将严格按照关联交易的相关规定执行，根据交易金额大小履行必要的审批程序，且需要定期披露关联交易情况，接受公众监督。预计该等关联交易不会影响基础设施项目未来市场化运营。

（五）结论

上述关联交易的交易方法系按照其内部治理文件执行。相关关联交易已经审计机构完成审计，经核查，上述关联交易符合法律法规及内部管理制度。

第三章 业务参与人

一、原始权益人基本情况

（一）基本情况

本项目原始权益人为上海外高桥集团股份有限公司，基本情况如下：

表格82：外高桥集团股份基本情况

注册名称	上海外高桥集团股份有限公司
英文名称	SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE GROUP CO., LTD.
法定代表人	俞勇
设立日期	1994 年 12 月 31 日
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号
注册资本	人民币 1,135,349,124 元
实缴资本	人民币 1,135,349,124 元
统一社会信用代码	91310000132226001W
企业类型	股份有限公司
股票简称	外高桥、外高 B 股
股票代码	600648、900912
联系地址	上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 B 座 10 楼
电话	021-51989181
传真	021-58680808
邮政编码	200137
网址	www.china-ftz.com
公司经营范围	合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务（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）。

（二）设立与历史沿革

1、设立情况

外高桥集团股份前身为上海市外高桥保税区开发公司。1992 年 5 月 19 日，经上海市建设委员会沪建经（92）第 435 号文批复同意，上海市外高桥保税区开

发公司改制为上海市外高桥保税区开发股份有限公司。1992 年 5 月 28 日，经中国人民银行上海分行沪人金股字（92）第 37 号文批准，公司向社会公众公开发行 A 股并上市交易（股票代码：600648，简称：外高桥）。1992 年 8 月 14 日由国家工商行政管理局颁发企业法人营业执照。公司当时注册资本为 28,000 万元，其中 1,000 万元为社会个人股票，另外 27,000 万元为上海市外高桥保税区开发公司投入。经大华会计师事务所出具的验资报告（华业字（92）第 253 号）查验，截至 1992 年 7 月 26 日，上海市外高桥保税区开发公司以原有资产作价人民币 27,000 万元投入，其中 24,000 万元为国家投资，3,000 万元为原法人投资，均经上海市国有资产管理局审核同意，同时上海市国有资产管理局出具沪国资（1992）255 号文对该部分资产评估报告予以确认，其中 22,936.62 万元为土地使用权，已完成国有资产产权变更手续。

2、历史沿革

表格83：外高桥集团股份历史沿革

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992 年 5 月	改制重组	1992 年 5 月 19 日，经上海市建设委员会沪建经（92）第 435 号文批复同意，上海市外高桥保税区开发公司改制为上海市外高桥保税区开发股份有限公司。
2	1992 年 5 月	A 股上市	1992 年 5 月 28 日，经中国人民银行上海分行沪人金股字（92）第 37 号文批准，公司向社会公众公开发行 A 股并上市交易（股票代码：600648，简称：外高桥）。
3	1993 年 7 月	B 股上市	1993 年 7 月 26 日，公司向境外投资人发行 8,500 万股外资股（B 股）并在上海证券交易所上市（股票代码：900912，简称：外高桥 B 股）。
4	1994 年 12 月	改名	1994 年 12 月 31 日，上海市外国投资工作委员会出具《关于“上海市外高桥保税区开发股份有限公司”转为中外股份有限公司及其公司章程的批复》（沪外资委批字（94）第 1633 号），审核同意“上海市外高桥保税区开发股份有限公司”转为中外股份有限公司，公司名称为上海外高桥保税区开发股份有限公司（即原始权益人曾用名）。
5	1995 年 12 月	经营范围变更	1995 年 12 月 11 日，经中华人民共和国对外贸易经济合作部核发的《关于同意上海市外高桥保税区开发股份有限公司经营国际货代业务的批复》（[1995]外经贸运函字第 187 号，1995 年 9 月 14 日核发），上海外高桥保税区开发股份有限公司经批准在原有经营范围中增加“承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、

			中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务”。
6	1999 年 6 月-8 月	送股	1999 年 6 月 9 日，中国证监会上海证券监管办公室向上海外高桥保税区开发股份有限公司出具《关于核准上海外高桥保税区开发股份有限公司利润分配方案的通知》（沪证司[1999]070 号），核准公司经合法程序通过的利润分配方案，即以公司一九九八年末总股本 61,575 万股为基数，按每 10:1 的比例向全体股东送红股，共计送 6,157.5 万股。经本次利润分配后，公司的股本总额为 67,732.5 万元。1999 年 8 月 3 日，上海市外国投资工作委员会同意上海外高桥保税区开发股份有限公司的注册资本由 61,575 万元人民币增至 67,732.5 万元人民币，其中：国家股为 39,600 万元人民币，占 58.47%；境内法人和自然人为 9,900 万元人民币，占 14.62%；境内上市外资股为 18,232.5 万元，占 26.91%。
7	2001 年 7 月-9 月	送股	2001 年 7 月 25 日，中国证监会上海证券监管办公室向上海外高桥保税区开发股份有限公司出具《关于核准上海外高桥保税区开发股份有限公司二零零零年度利润分配方案的通知》（沪证司[2001]087 号），核准公司以二零零零年末总股本 67,732.5 万股为基数，每 10 股派送 1 股红股，送股后总股本增至 74,505.75 万股。2001 年 8 月 17 日，上海市外国投资工作委员会审核同意公司股本总额由 67,732.5 万股增至 74,505.75 万股，其中：国家股为 43,560 万股，占 58.47%；法人股为 5,445 万股，占 7.31%；社会公众股（A 股）为 5,445 万股，占 7.31%；境内上市外资股（B 股）为 20,055.75 万股，占 26.91%。
8	2005 年 11 月-2006 年 2 月	股权分置改革	2005 年 11 月 28 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司第五届董事会关于受托办理公司股权分置改革事宜的决议》，公司董事会接受上海外高桥（集团）有限公司和上海市上投实业投资有限公司的委托，办理公司股权分置改革事宜。 2005 年 12 月 14 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司关于股权分置改革方案沟通协商情况暨调整股权分置改革方案的公告》以及《上海外高桥保税区开发股份有限公司股权分置改革说明书（修订稿）》，上海外高桥（集团）有限公司和上海市上投实业投资有限公司，按其各自持有的股份比例向 A 股流通股股东支付对价，以换取其持有的非流通股股份的 A 股市场上市流通权。 2006 年 1 月 13 日，公司股东表决通过《股权分置改革方案》。

			2006 年 1 月 24 日，中华人民共和国商务部核发《商务部关于同意上海外高桥保税区开发股份有限公司股权转让的批复》（商资批[2006]311 号），批准同意公司非流通股股东上海外高桥（集团）有限公司将 18,392,000 股转让给社会公众流通股股东，上海市上投实业投资有限公司将 2,299,000 股转让给社会公众流通股股东。 2006 年 2 月 9 日，上海证券交易所下发《关于实施上海外高桥保税区开发股份有限公司股权分置改革方案的通知》（上证上字[2006]76 号），同意公司实施股权分置改革方案。
9	2006 年 7 月	经营范围变更	公司经营范围变更为：合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。
10	2008 年 6 月-2009 年 3 月	定增	2008 年 6 月 10 日，上海市国有资产监督管理委员会下发《关于上海外高桥保税区开发股份有限公司定向增发股份有关问题的批复》（沪国资委产[2008]324 号），同意上海外高桥保税区开发股份有限公司董事会提出的分别向上海外高桥（集团）有限公司和上海东兴投资控股发展公司定向增发 214,919,116 股和 50,804,327 股人民币普通股，以购买上海外高桥（集团）有限公司持有的上海外高桥保税区联合发展有限公司 38.17%股权、上海市外高桥保税区三联发展有限公司 80%股权和上海东兴投资控股发展公司持有的上海外高桥保税区联合发展有限公司 41.65%股权。 2008 年 6 月 21 日，该事项由公司股东大会审议通过。 2008 年 11 月 26 日和 2009 年 1 月 21 日，经证监会和上海市商务委员会核发，同意公司通过向上海外高桥（集团）有限公司、上海东兴投资控股发展公司定向增发人民币普通股购买相关资产。定增完成后，公司总股数由 74,505.75 万股增至 101,078.0943 万股，注册资本由 74,505.75 万元人民币增至 101,078.0943 万元人民币，公司类型变更为股份有限公司（中外合资、上市）外资比例低于 25%。
11	2014 年 3 月	增资	2014 年 3 月 13 日，中国证券监督管理委员会核发《关于核准上海外高桥保税区开发股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]292 号），核准公司非公开发行不超过 26,732 万股新股。
12	2014 年 7 月	增资	2014 年 7 月 17 日，根据中国（上海）自由贸易试验区管理委员会核发的《关于同意上海外高桥保税区开发股份有限公司增资及修改章程条款的批复》（中（沪）自贸管经贸

			管[2014]186 号），同意公司注册资本由 1,010,780,943 元人民币变更为 1,135,349,124 元人民币。
13	2015 年 9 月	更名	2015 年 9 月 2 日，根据《上海外高桥保税区开发股份有限公司 2015 年第一次临时股东大会决议》，同意将公司中文名称“上海外高桥保税区开发股份有限公司”变更为“上海外高桥集团股份有限公司”，英文名称“SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD”变更为“SHANGHAI WAIGAOQIAO FREE TRADE ZONE GROUP CO., LTD”；公司章程相应修订。 2015 年 9 月 8 日，原始权益人取得《中国（上海）自由贸易试验区外商投资企业备案证明》（备案号 No.BSQ015154），企业名称为“上海外高桥集团股份有限公司”。 2015 年 9 月 11 日，上海市工商行政管理局对上海外高桥保税区开发股份有限公司的名称准予变更登记；同日，原始权益人取得更新后的《营业执照》（注册号：310000400104677），名称变更为“上海外高桥集团股份有限公司”。
14	2018 年 3 月	经营范围变更	2018 年 3 月 29 日，公司经营范围变更为如下内容并完成备案： 合法取得地块内的房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。投资管理、建筑工程管理、停车场收费经营（限区外分支机构经营）、物业管理、房地产咨询、商务咨询、企业管理咨询（以上咨询除经纪），市场营销策划、会展会务服务。【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】
15	2018 年 6 月	公司章程调整	2018 年 6 月，公司依法通过 2018 年 6 月章程修正案：根据《中国共产党章程》的规定，在原始权益人的公司章程中增设了有关党组织机构设置与人员配置，加强党的领导和完善公司治理等相关规定。
16	2023 年 5 月	公司章程调整	2023 年 5 月，根据《公司法（2018 年 10 月）》、《上海证券交易所股票上市规则（2023 年 2 月）》、《上市公司章程指引（2022 年 1 月）》以及《上市公司股份回购规则（2022 年 1 月）》、《上市公司证券发行注册管理办法（2023 年 2 月）》等法律、行政法规、规范性文件的规定，公司第十届董事会第二十三次会议审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》。

截至 2024 年 6 月 30 日，外高桥集团股份注册资本为 113,534.91 万元，已

全部缴足，法定代表人为俞勇，注册地址为中国（上海）自由贸易试验区杨高北路 889 号，统一社会信用代码为 91310000132226001W。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1、股权结构

截至 2024 年 6 月 30 日，原始权益人的控股股东为上海外高桥资产管理有限公司（以下简称“外高桥资管”）。控股股东系由浦东新区人民政府授权上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（以下简称“浦东新区国资委”）履行出资人职责的国有独资公司。外高桥集团股份全部持股单位如下表所示：

表格84：外高桥集团股份全部持股单位

股东名称	持股总数（股）	持股比例
上海外高桥资产管理有限公司	545,359,660	48.03%
上海浦东创新投资发展（集团）有限公司	56,767,456	5.00%
陈丽钦	22,930,713	2.02%
刘明星	15,708,888	1.38%
林燕	15,696,844	1.38%
刘丽云	14,921,000	1.31%
刘明院	13,749,339	1.21%
鑫益（香港）投资有限公司	13,549,828	1.19%
中国长城资产管理股份有限公司	13,195,454	1.16%
香港中央结算有限公司	6,367,558	0.56%
其他股东	417,102,384	36.74%
合　计	**1,135,349,124**	**100.00%**

2、控股股东情况

公司名称：上海外高桥资产管理有限公司

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区基隆路 6 号 1801 室

成立日期：1992 年 12 月 10 日

法定代表人：俞勇

注册资本：130,050.76 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：对国有资产经营管理，实业投资，区内房地产开发经营，国内贸易（除专项规定），区内贸易，外商投资项目咨询，保税区与境外之间的贸易。【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】

外高桥资管成立于 1992 年 12 月 10 日，注册资本 130,050.76 万元，由上海浦东创新投资发展（集团）有限公司（曾用名：上海浦东投资控股（集团）有限公司）单独出资，主要负责保税区及周边相关土地等国有资产的投资、经营和管理，充分发挥保税区的区位优势和政策优势，以 10 平方公里的保税区规划用地、1.03 平方公里的外高桥港综合保税区、2.73 平方公里的外高桥物流园区二期、1.67 平方公里的外高桥南块主题产业园区、5.00 平方公里的启东产业园区区域的综合开发及周边相关地块（包括森兰项目和高桥新城项目）的房地产开发和经营为主业，同时承担着保税区及功能区域开发建设、功能推进的主要任务及有关配套，并大力拓展现代物流、保税加工、国际贸易三大功能。

截至 2023 年末，外高桥资管资产总额 7,864,419.57 万元，所有者权益 2,601,586.78 万元，2023 年度公司实现营业总收入 1,087,722.20 万元，营业利润 109,818.86 万元，净利润 79,988.55 万元。

截至 2024 年 6 月末，外高桥资管资产总额 7,760,227.66 万元，所有者权益 2,614,672.66 万元，2024 年 1-6 月公司实现营业总收入 396,834.96 万元，营业利润 32,446.19 万元，净利润 13,132.00 万元。

3、实际控制人基本情况

截至 2024 年 6 月 30 日，浦东新区国资委直接持有外高桥资管 100%股权，是外高桥集团股份的实际控制人。

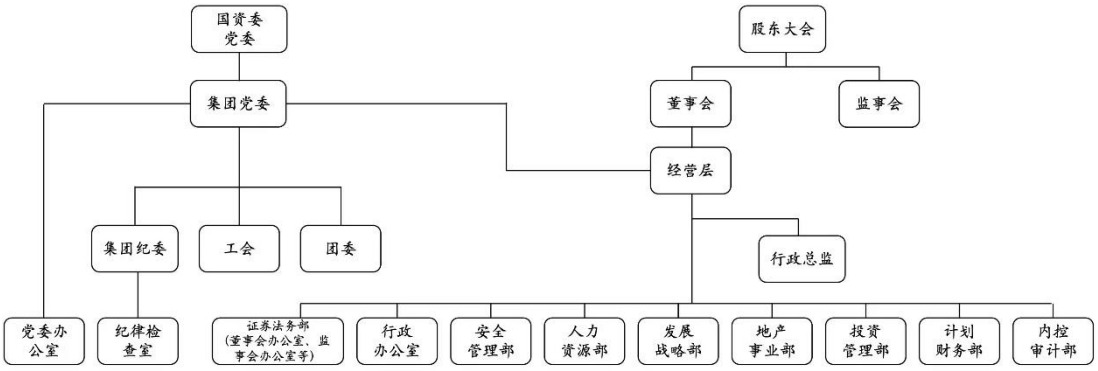
截至 2024 年 6 月 30 日，原始权益人控股股东和实际控制人持有的股权不存在被质押或其他有争议的情形。

（四）组织架构、治理结构及内部控制情况

1、组织架构

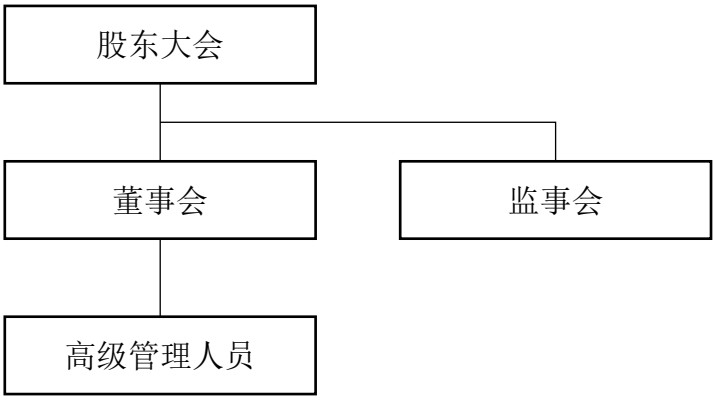
截至 2024 年 6 月末，外高桥集团股份组织结构如下图：

图38：外高桥集团股份组织结构



2、治理结构

原始权益人的法人治理结构由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成。董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，董事会对股东大会负责；监事会由 5 名监事组成，设监事会主席 1 名，监事会主席召集和主持监事会会议；公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘，负责公司日常经营管理工作。公司治理结构如下图：



（1）股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

1）审议批准公司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，审议批准有关董事、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）审议公司年度报告；

7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

9）审议批准发行公司债券事项；

10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

11）对修改章程作出决议；

12）审议批准公司聘用、解聘会计师事务所事项；

13）审议批准章程第四十二条规定的担保事项；

14）审议批准章程第四十三条规定的财务资助事项；

15）审议批准章程第四十四条规定的重大交易事项；

16）对公司在一年内购买、出售非日常经营相关的重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项作出决议；

17）审议批准变更募集资金用途事项；

18）对股权激励计划和员工持股计划作出决议；

19）审议批准所属子公司首次公开发行股票并上市的具体方案；

20）审议批准所属子公司重组上市的具体方案；

21）除法律、行政法规及章程另有规定外，审议公司与关联人发生的交易金额（包括承担的债务和费用）在三千万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值百分之五以上的关联交易；

22）审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

（2）董事会

原始权益人设立董事会，对股东大会负责，董事会由 9 名董事组成，设董事长一人。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不得无故解除其职务。

董事会行使下列职权：

1）负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；

2）执行股东大会决议；

3）审议批准公司的经营计划和投资方案；

4）审议批准除发行公司债券以外的公司年度债务融资额度以及与自身融资相关的资产抵押事项；

5）拟订公司年度财务预算方案、决算方案；

6）拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7）拟订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

8）拟订公司重大收购、因章程第二十四条第一款第（一）项、第（二）项规定的情形收购本公司股票或者合并、分立和解散及变更公司形式的方案；

9）审议批准公司因章程第二十四条第一款第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购公司股份事宜；

10）除法律、行政法规及章程另有规定外，审议批准与关联自然人之间发生的交易金额在三十万元人民币以上的关联交易（提供担保除外）；

11）除法律、行政法规及章程另有规定外，审议批准与关联法人之间发生的交易金额（包括承担的债务和费用）在三百万元人民币以上，并且达到公司最近一期经审计净资产绝对值百分之零点五以上的关联交易（提供担保除外）；

12）审议批准公司内部管理机构的设置；

13）审议批准聘任或者解聘公司总经理、副总经理、董事会秘书等其他高级管理人员，并审议批准其报酬事项和奖惩事项；

14）审议批准公司的基本管理制度；

15）拟订章程的修改方案；

16）管理公司信息披露事项；

17）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

18）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

19）审议批准公司除股东大会权限以外的对外担保事项；

20）审议批准公司除股东大会权限以外的财务资助事项；

21）审议批准公司除股东大会权限以外的第四十四条所涉的重大交易事项；

22）审议批准与日常经营相关的资产收购或出售事项，该资产包括但不限于原材料、土地使用权、在建工程、厂房住宅商业物业等与日常经营相关的资产；

23）审议批准坏帐核销、资产损毁；

24）法律、行政法规、部门规章或章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

（3）监事会

原始权益人设监事会，由 5 名监事组成，设监事会主席一名，可以设监事会副主席一名，监事由股东代表和公司职工代表担任。公司职工代表担任的监事不得少于监事人数的三分之一。监事每届任期三年。股东担任的监事由股东大会选举或更换，职工担任的监事由公司职工民主选举产生或更换，监事连选可以连任。

监事会行使以下职权：

1）对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2）检查公司的财务；

3）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、章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

4）当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；

5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会；

6）向股东大会会议提出提案；

7）依照《公司法》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8）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、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

9）章程规定或股东大会授予的其他职权。

（4）总经理

原始权益人设总经理 1 名，总经理任期三年，总经理可以连任，由董事会聘任或解聘。董事可受聘兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员，但兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员职务的董事不得超过公司董事总数的二分之一。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

1）实施股东大会和董事会决议，并向董事会提出实施报告；

2）全面负责公司日常行政、业务、财务工作；

3）拟订公司发展规划、年度经营计划和年度财务预决算方案、税后利润分

配方案和弥补亏损方案、职工工资福利待遇、升降级、聘用或解聘、辞退以及红利分配方案、向董事会提交年度工作报告；

4）提出公司机构人员的设置方案。提出副总经理和其他部门经理以上高级管理人员的人选。聘免公司一般管理人员；

5）拟订公司管理制度；

6）董事会授权总经理进行日常经营中的各类资产和资金运作。公司总经理室的投资权限为在董事会年度投资计划范围内，单项交易金额不超过人民币5,000 万元，但担保决议需提交董事会审议。

7）根据需要提议召开董事会会议。

3、主要部门职能

原始权益人内部设有党委办公室（工会办）、纪律检查室、证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）、行政办公室、安全管理部、人力资源部、发展战略部、地产事业部、投资管理部、计划财务部和内控审计部。各主要部门职能介绍如下：

（1）党委办公室（工会办）

作为集团党委的工作部门，党委办公室（工会办）围绕集团发展战略，贯彻落实党的路线方针政策和上级党组织的要求，统筹推进国有企业党的建设，落实集团党委的各项工作部署，牵头“四个责任制”考核体系建设，指导集团的基层党建和群团工作，以高质量党建推动集团发展。

（2）纪律检查室

纪律检查室是在集团党委、纪委领导下，负责协调推进全面从严治党、加强党风建设和反腐败工作，执行和维护党的纪律，开展监督、执纪、问责，落实党风廉政制度建设，推进党风廉政宣传教育。

（3）证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）

证券法务部的职能是根据上市公司治理规范和企业依法合规经营要求，以防范公司经营风险为目标，负责集团证券事务、法律事务、合规管理等职能工作。

（4）行政办公室

行政办公室的职能是按照集团整体发展战略，落实各项行政事务管理、综合协调工作，负责集团公文处理、安全生产、综合治理、信息化管理、综合服务、

保密管理、档案管理及证照管理等，围绕集团中心工作做好各项服务保障。

（5）安全管理部

安全管理部的职能是贯彻执行国家有关安全生产、综合治理的法律法规，按照集团整体发展战略，认真落实上级部门布置的安全生产工作任务，负责集团安全生产综合管理与社会综合治理等工作。

（6）人力资源部

人力资源部的职能是根据集团整体发展战略，负责招聘、配置、培训、选拔、激励、考核各类人才，制定并实施各项薪酬福利政策，建立员工职业生涯规划，构建符合集团发展需要、合法合规的人力资源管理和开发体系。

（7）发展战略部

发展战略部的职能是根据集团整体定位，负责发展战略研究、招商引资管理、重点客户维护、重点项目推进、相关数据统计分析、课题研究等工作，制定并实施各项符合集团发展需要、符合相关法律、法规与产业政策的战略、招商与客户管理办法与管理体系。

（8）地产事业部

在集团发展战略指导下，地产事业部承担土地资源的规划、利用、开发和建设管理工作，承担土地和物业资产的管理工作，参与土地和物业资源的拓展工作，旨在有效控制开发建设成本、优化资产配置、提升资产效益。

（9）投资管理部

投资管理部是集团负责对外投资的综合经营管理部门，负责制定集团股权投资、证券投资、企业改制、资产评估等管理制度，组织实施集团直接投资或负责的投资项目、资产重组、资本运作等经营活动，通过有效的管控实现集团对外投资的规范和高效运营。

（10）计划财务部

计划财务部负责集团会计核算、财务报告、预算管理、财务分析和资金管理工作，维护集团财务管理体系的有效运营，保障资金安全，为集团提供管理、决策支持。

（11）内控审计部

内控审计部负责对集团内部控制有效性开展检查、测试、评价和监督工作，

促进集团完善内部控制和风险管理体系；负责在集团内开展审计监督、稽查复核和咨询评价工作，促进集团提高经营管理水平和风险防范能力。

4、内控制度情况

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目标是：合理保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高公司的经营效率和效果，促进实现公司的发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

原始权益人不断强化内部管理制度的建设，逐步建立了包括预算管理、长期投资管理、资金、账户管理、会计核算和资产核销管理、担保、融资管理、经营性固定资产投资和处置（不含投资企业）、非经营性固定资产管理（不含投资企业）、工程建设与采购管理、干部人事管理、成本项目控制管理、关联交易内控等若干制度。

（五）业务情况

1、主营业务

外高桥集团股份成立后，经过不断的业务梳理整合，主要承担外高桥保税区及周边区域的开发建设、招商稳商、功能推进和运营服务等。目前公司主要负责外高桥保税区、外高桥港综合保税区、外高桥物流园区（二期）及其功能配套区域——森兰外高桥的综合开发与经营，逐步形成了园区产业开发和商业办公地产、物流贸易服务、制造业业务、文化产业投资和金融服务五大板块。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，原始权益人主营业务收入具体构成情况如下表所示：

表格85：原始权益人近三年及一期各业务板块收入构成

单位：亿元，%

项目	2024 年 1-6 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业房产租赁	1.78	6.58	3.36	4.39	2.78	3.03	4.01	4.58
工业房产租赁	7.24	26.69	14.40	18.81	11.48	12.52	13.19	15.07
转让出售业务	0.47	1.74	16.91	22.08	29.26	31.91	17.09	19.52
物流贸易服务	12.09	44.59	29.92	39.09	33.73	36.79	37.23	42.52

制造业	1.67	6.17	4.20	5.48	6.52	7.11	6.82	7.79
服务业	3.08	11.37	6.52	8.51	6.49	7.08	7.80	8.91
金融业	0.78	2.86	1.25	1.63	1.43	1.56	1.41	1.61
合计	**27.12**	**100.00**	**76.55**	**100.00**	**91.69**	**100.00**	**87.55**	**100.00**

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，原始权益人的主营业务收入（包括金融业收入）分别为 87.55 亿元、91.69 亿元、76.55 亿元及 27.12 亿元。其中：物流贸易服务业务收入分别为 37.23 亿元、33.73 亿元、29.92 亿元和 12.09 亿元，占主营业务收入比例分别为 42.52%、36.79%、39.09%和 44.59%，是原始权益人最主要的收入来源，公司物流贸易业务主要包括进出口贸易业务、进出口代理业务以及物流业务。工业房产租赁分别为 13.19 亿元、11.48 亿元、14.40 亿元和 7.24 亿元，占主营业务收入比例分别为 15.07%、12.52%、18.81%和 26.69%，是原始权益人稳定的收入来源之一。商业房产租赁分别为 4.01 亿元、2.78 亿元、3.36 亿元和 1.78 亿元，占主营业务收入比例分别为 4.58%、3.03%、4.39%和 6.58%。

2、行业地位及竞争优势

（1）行业地位

外高桥保税区于 1990 年 6 月经国务院批准设立，同年 9 月正式启动，是全国启动最早、规模最大的保税区。开发建设 20 年来，经济增加值、工业产值、进出口贸易额、海关及税务部门税收收入和企业销售经营收入等主要经济指标均保持较快增长。2013 年 7 月 3 日，《中国（上海）自由贸易试验区总体方案》获国务院常务会议通过，这是我国从新一轮改革开放的战略高度，布局上海自贸区的试点改革。原始权益人作为自贸区直接组成部分，未来将直接受益于自贸区相关配套政策，有利于公司商业地产价值、物业出租率的提升，以及物流和贸易业务的稳定发展。

上海外高桥保税区是全国第一个保税区，是全国首个“国家进口贸易促进创新示范区”和上海国际航运、贸易中心的重要载体。上海自贸区挂牌成立后进一步提升了上海外高桥保税区的商住和工业用地价值。随着上海自贸区的成立，外高桥保税区迎来了“二次开发”，产业升级、金融政策放开、服务业准入使得物业需求上升。目前，外高桥的剩余土地供应有限，新增土地主要依靠二次开发等旧有土地更新，这将使区域内拥有土地或者房产的企业受益。上海自贸区挂牌成立后还直接带动了区内物流贸易业务发展，进一步吸引了全球 500 强跨国企业

总部和营运中心陆续入驻区内，推动区内金融、贸易平台的形成，预计将进一步促进该区域贸易、产业、金融、人口和消费的升级，直接带动该区域的转口贸易、离岸贸易和离岸金融的持续发展。

（2）竞争优势

1）企业资源丰富

经过三十多年的发展，外高桥积累了数量庞大的企业资源，截止 2023 年末，自贸区保税区域注册企业 2.3 万余家，公司与大量企业维持了良好持续的合作关系，是公司持续稳定发展的宝贵资源。

2）发展空间潜力大

经过三十年的开发运营，目前集团持有各类物业近 500 万平方米，其中产业物业约 380 万平方米。近年来，外高桥聚焦“前沿、科技、智能”三个赛道，保持对产业物业开发的持续投入，今明两年改建产业物业 70 万平方米、新建 23 万平方米，其中，12 万平方米的外高桥新展城新园将于今年交付投用，15 万平方米的创世谷·外高桥生命科学产业园和 13 万平方米的外高桥大健康创新产业园也将在两三年内竣工交付，届时经济效益、空间品质、产业业态将同步实现明显提升。同时，参与周边“三高”地区老工业园区转型，产业用地供应的机会多，为集团深耕外高桥提供了充足的发展空间。

3）营商环境优越

基于贸易自由化便利化优势，公司为客户提供了全产业链集成服务，帮助客户降低运营成本，提升运营效率，同时也为公司贡献了专业贸易服务收入。

4）团队专业度高

集团的专业团队在产业开发、建设、运营、招商、服务等领域有着领先全国的丰富经验，这也是当前公司重要的竞争优势。

5）品牌影响力大

外高桥已在全国范围形成了独特的品牌影响力，是国内自贸区学习效仿的优秀案例，为公司的管理服务输出打下坚实的基础。

（六）财务情况

本报告引用的财务数据来源于外高桥集团股份 2021 年、2022 年和 2023 年经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告以及未经审计的 2024 年

半年度财务报告。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）已对原始权益人 2021-2023 年合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（致同审字（2022）第 310A004813 号、致同审字（2023）第 310A009663 号和致同审字（2024）第 310A013942 号）。原始权益人 2024 年半年度财务报表未经审计。

1、财务情况

表格86：原始权益人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产				
货币资金	394,073.76	701,571.76	705,836.39	763,164.51
交易性金融资产	41,315.78	41,468.75	1.22	190,440.01
应收票据及应收账款	68,810.97	69,289.99	78,821.31	83,827.26
其中：应收票据	-	-	-	-
应收账款	68,810.97	69,289.99	78,821.31	83,827.26
应收款项融资	4,028.23	5,089.77	8,935.25	-
预付款项	2,951.93	77,655.10	5,382.09	4,653.63
其他应收款	60,359.28	55,456.43	42,086.16	62,609.98
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	5,654.39	5,654.39	-	378.79
存货	1,323,086.42	1,321,375.31	1,228,880.99	1,079,468.40
持有待售资产	250.00	250.00	9,958.85	250.00
其他流动资产	67,149.24	46,838.19	6,011.96	6,862.20
流动资产合计	**1,962,025.61**	**2,318,995.29**	**2,085,914.22**	**2,191,275.99**
非流动资产			-	-
发放贷款及垫款	91,228.49	33,757.96	17,373.54	21,473.39
长期股权投资	178,585.85	88,750.00	88,522.70	103,711.94
其他权益工具投资	120.32	138.44	100.67	124.89
其他非流动金融资产	65,290.07	65,214.21	51,035.07	42,543.18

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
投资性房地产	1,945,580.43	1,792,917.12	1,704,704.23	1,750,785.32
固定资产	64,744.48	65,931.81	78,603.33	76,524.10
在建工程	92.04	458.38	142.78	3,286.02
使用权资产	20,186.62	20,709.41	16,167.58	12,517.53
无形资产	4,267.97	4,660.27	21,813.16	6,060.91
长期待摊费用	7,740.55	7,641.19	8,174.77	8,283.78
递延所得税资产	65,073.36	64,627.80	96,473.81	94,295.03
其他非流动资产	928.70	538.60	-	-
非流动资产合计	**2,443,838.87**	**2,145,345.21**	**2,083,111.64**	**2,119,606.10**
资产总计	**4,405,864.48**	**4,464,340.50**	**4,169,025.87**	**4,310,882.09**
流动负债				
短期借款	838,499.27	723,404.88	707,919.47	608,631.15
吸收存款及同业存款	257,044.86	399,012.76	162,833.43	131,524.37
应付票据及应付账款	254,400.77	274,701.87	287,456.92	312,147.15
预收款项	13,531.87	15,034.66	11,308.63	12,888.48
合同负债	139,149.03	92,765.18	142,175.42	325,540.79
应付职工薪酬	13,098.91	16,162.04	15,449.14	14,812.92
应交税费	49,172.92	235,013.97	359,769.19	323,899.61
其他应付款	103,064.80	100,466.80	104,498.26	105,719.16
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	86.82	86.82	134.02	465.95
一年内到期的非流动负债	197,897.77	104,286.85	202,502.85	76,604.56
其他流动负债	107,182.81	105,268.00	104,096.77	126,478.40
流动负债合计	**1,973,043.02**	**2,066,117.01**	**2,098,010.08**	**2,038,246.57**
非流动负债				
长期借款	498,455.85	472,885.63	237,148.86	454,685.42
应付债券	529,817.11	539,717.25	499,591.45	509,610.48
租赁负债	16,710.67	17,207.06	14,070.77	7,553.77

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
长期应付款	65,651.05	66,530.11	73,328.54	81,528.02
预计负债	1,560.31	4,012.94	4,699.80	4,274.36
递延收益	11,518.84	13,002.60	12,384.97	17,889.94
递延所得税负债	192.19	195.49	213.59	271.87
非流动负债合计	**1,123,906.02**	**1,113,551.08**	**841,437.99**	**1,075,813.85**
负债合计	**3,096,949.04**	**3,179,668.09**	**2,939,448.06**	**3,114,060.42**
股东权益				
股本	113,534.91	113,534.91	113,534.91	113,534.91
资本公积	358,425.67	358,425.67	358,936.33	359,029.63
其他综合收益	-445.30	-463.46	-607.06	-812.90
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	108,422.98	108,422.98	101,785.39	88,631.63
△一般风险准备	2,903.10	2,903.10	2,452.43	2,452.43
未分配利润	685,686.80	671,538.80	623,281.71	606,066.86
归属于母公司股东权益合计	1,268,528.17	1,254,362.01	1,199,383.71	1,168,902.55
少数股东权益	40,387.28	30,310.40	30,194.09	27,919.12
股东权益合计	**1,308,915.44**	**1,284,672.41**	**1,229,577.81**	**1,196,821.67**
负债及股东权益合计	**4,405,864.48**	**4,464,340.50**	**4,169,025.87**	**4,310,882.09**

表格87：原始权益人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**272,157.99**	**769,367.92**	**920,117.30**	**888,422.74**
其中：营业收入	264,397.15	756,881.01	905,828.46	874,350.18
△利息收入	7,747.23	12,455.29	14,275.81	14,072.56
△手续费及佣金收入	13.61	31.62	13.03	-
二、营业总成本	**251,701.77**	**676,662.31**	**800,344.07**	**775,874.49**

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
其中:营业成本	182,003.11	488,058.18	600,442.14	599,916.93
△利息支出	2,356.10	4,470.62	2,773.90	2,324.46
△手续费及佣金支出	1.68	12.95	3.99	7.42
税金及附加	11,382.02	57,004.84	65,668.25	44,858.03
销售费用	13,432.22	31,396.54	25,937.09	27,056.25
管理费用	19,656.20	49,997.59	52,434.68	49,175.04
研发费用	1,107.21	2,586.23	2,420.32	2,452.54
财务费用	21,763.23	43,135.36	50,663.70	50,083.82
加：其他收益	2,754.93	9,817.12	10,495.69	9,646.53
投资收益（损失以“-”号填列）	1,080.41	9,544.45	48,794.30	12,669.70
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-	7,292.95	539.97	-3,058.22
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,711.65	2,812.19	-14,608.27	-866.60
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	993.82	2,237.48	489.59	583.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-134.06	-709.36	-2,853.62
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	45.69	143.25	232.60	30.28
汇兑收益（损失以“-”号填列）	28.01	86.77	343.58	-77.29
三、营业利润	**23,647.43**	**117,212.81**	**164,811.35**	**131,680.30**
加:营业外收入	2,574.27	8,541.91	2,832.83	4,276.62
减：营业外支出	182.66	530.87	1,258.85	2,274.24
四、利润总额	**26,039.04**	**125,223.85**	**166,385.33**	**133,682.68**
减：所得税费用	11,276.52	31,142.15	40,930.91	38,640.95
五、净利润	**14,762.52**	**94,081.71**	**125,454.42**	**95,041.73**
（一）按经营持续性分类：				

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	14,762.52	94,081.71	125,454.42	95,041.73
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：				
1.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	614.52	1,269.83	1,374.09	1,330.84
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	14,148.00	92,811.87	124,080.33	93,710.89
六、其他综合收益的税后净额	**18.16**	**143.61**	**205.84**	**-109.82**

表格88：原始权益人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	337,273.84	783,441.71	794,178.49	1,144,006.07
客户存款和同业存放款项净增加额	-	235,600.71	31,309.06	-
客户贷款及垫款净减少额	-	-22,454.63	3,997.20	-
存放中央银行和同业款项净减少额	8,001.23	1,562.90-	-	964.71
收取利息、手续费及佣金的现金	7,727.56	12,486.91	16,998.07	10,967.20
收到的税费返还	9,642.37	19,661.59	19,346.16	21,687.10
收到其他与经营活动有关的现金	24,006.70	34,336.76	28,219.65	55,879.12
经营活动现金流入小计	**386,651.70**	**1,087,090.59**	**894,048.63**	**1,233,504.20**
购买商品、接受劳务支付的现金	242,420.28	658,140.59	806,086.13	555,318.10
客户贷款及垫款净增加额	58,910.00	16,804.17	-	6,831.42
客户存款和同业存放款项净减少额	141,926.90	-	-	31,284.66
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	2,731.84	-
支付利息、手续费及佣金的现金	2,708.29	4,483.57	2,777.89	2,331.88

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	44,233.54	98,660.81	99,215.60	98,917.43
支付的各项税费	231,335.27	235,329.04	125,730.43	127,750.93
支付其他与经营活动有关的现金	34,599.51	27,529.57	28,486.67	57,726.14
经营活动现金流出小计	**756,133.79**	**1,040,947.75**	**1,065,028.56**	**880,160.56**
经营活动产生的现金流量净额	**-369,482.09**	**46,142.83**	**-170,979.93**	**353,343.64**
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-
收回投资收到的现金	10,570.92	280,590.84	1,015,906.32	505,635.12
取得投资收益收到的现金	385.73	5,829.93	13,047.61	8,754.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	283.73	201.72	134.75	73.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	62,659.74	-
收到其他与投资活动有关的现金	300.25	3,841.82	630.28	2,512.25
投资活动现金流入小计	**11,540.62**	**290,464.31**	**1,092,378.71**	**516,975.32**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,091.27	91,966.85	41,781.65	9,825.57
投资支付的现金	24,507.50	337,000.00	833,002.98	666,120.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12,482.58	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,800.00	120.00
投资活动现金流出小计	**63,081.34**	**428,966.85**	**876,584.63**	**676,065.57**
投资活动产生的现金流量净额	**-51,540.72**	**-138,502.54**	**215,794.08**	**-159,090.25**
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
吸收投资收到的现金	10,000.00	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	898,598.62	1,136,596.77	888,178.06	925,259.55
发行债券收到的现金	189,895.00	349,745.00	290,000.00	60,000.00

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
筹资活动现金流入小计	**1,098,493.62**	**1,486,341.77**	**1,178,178.06**	**985,259.55**
偿还债务支付的现金	859,864.17	1,298,224.32	1,118,497.92	947,685.14
发生筹资费用所支付的现金	-	14,604.52	-	660.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,479.20	95,842.38	155,623.34	87,222.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	1,200.73	1,161.61	4,129.33
支付其他与筹资活动有关的现金	81,932.48	3,637.13	7,138.56	6,868.28
筹资活动现金流出小计	**977,275.85**	**1,397,703.82**	**1,281,259.82**	**1,042,436.31**
筹资活动产生的现金流量净额	**121,217.77**	**88,637.95**	**-103,081.76**	**-57,176.76**
四、汇率变动对现金的影响	**158.17**	**240.98**	**912.21**	**21.39**
五、现金及现金等价物净增加额	**-299,646.87**	**-3,480.78**	**-57,355.41**	**137,098.02**
加：期初现金及现金等价物的余额	658,342.82	661,823.59	719,179.00	582,080.98
六、期末现金及现金等价物余额	**358,695.95**	**658,342.82**	**661,823.59**	**719,179.00**

2、财务分析

（1）资产分析

表格89：原始权益人资产结构分析表

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产								
货币资金	394,073.76	8.94	701,571.76	15.72	705,836.39	16.93	763,164.51	17.70
交易性金融资产	41,315.78	0.94	41,468.75	0.93	1.22	0.00	190,440.01	4.42
应收账款	68,810.97	1.56	69,289.99	1.55	78,821.31	1.89	83,827.26	1.94
预付款项	2,951.93	0.07	77,655.10	1.74	5,382.09	0.13	4,653.63	0.11
其他应收款	60,359.28	1.37	55,456.43	1.24	42,086.16	1.01	62,609.98	1.45
存货	1,323,086.42	30.03	1,321,375.31	29.60	1,228,880.99	29.48	1,079,468.40	25.04
持有待售资产	250.00	0.01	250.00	0.01	9,958.85	0.24	250.00	0.01

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产	67,149.24	1.52	46,838.19	1.05	6,011.96	0.14	6,862.20	0.16
流动资产合计	**1,962,025.61**	**44.53**	**2,318,995.29**	**51.94**	**2,085,914.22**	**50.03**	**2,191,275.99**	**50.83**
非流动资产								
发放贷款及垫款	91,228.49	2.07	33,757.96	0.76	17,373.54	0.42	21,473.39	0.50
长期股权投资	178,585.85	4.05	88,750.00	1.99	88,522.70	2.12	103,711.94	2.41
其他非流动金融资产	65,290.07	1.48	65,214.21	1.46	51,035.07	1.22	42,543.18	0.99
投资性房地产	1,945,580.43	44.16	1,792,917.12	40.16	1,704,704.23	40.89	1,750,785.32	40.61
固定资产	64,744.48	1.47	65,931.81	1.48	78,603.33	1.89	76,524.10	1.78
在建工程	92.04	0.00	458.38	0.01	142.78	-	3,286.02	0.08
使用权资产	20,186.62	0.46	20,709.41	0.46	16,167.58	0.39	12,517.53	0.29
无形资产	4,267.97	0.10	4,660.27	0.10	21,813.16	0.52	6,060.91	0.14
长期待摊费用	7,740.55	0.18	7,641.19	0.17	8,174.77	0.20	8,283.78	0.19
递延所得税资产	65,073.36	1.48	64,627.80	1.45	96,473.81	2.31	94,295.03	2.19
非流动资产合计	**2,443,838.87**	**55.47**	**2,145,345.21**	**48.06**	**2,083,111.64**	**49.97**	**2,119,606.10**	**49.17**
资产总计	**4,405,864.48**	**100.00**	**4,464,340.50**	**100.00**	**4,169,025.87**	**100.00**	**4,310,882.09**	**100.00**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，原始权益人资产总额分别为 4,310,882.09 万元、4,169,025.87 万元、4,464,340.50 万元和 4,405,864.48 万元，2021-2023 年总资产规模保持持续增长。

从资产结构来看，原始权益人流动资产占比较高，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动资产合计分别为 2,191,275.99 万元、2,085,914.22 万元、2,318,995.29 万元和 1,962,025.61 万元，占资产总额的比重分别为 50.83%、50.03%、51.94%和 44.53%，原始权益人流动资产主要包括存货、货币资金和应收账款。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，原始权益人非流动资产分别为 2,119,606.10 万元、2,083,111.64 万元、2,145,345.21 万元和 2,443,838.87 万元，占资产总额的比重分别为 49.17%、49.97%、48.06%和 55.47%，原始权益人非流动资产主要包括投资性房地产、长期股权投资、固定资产和递延所得税资产。

（2）负债分析

表格90：原始权益人负债结构分析表

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
短期借款	838,499.27	27.08	723,404.88	22.75	707,919.47	24.08	608,631.15	19.54
吸收存款及同业存款	257,044.86	8.30	399,012.76	12.55	162,833.43	5.53	131,524.37	4.22
应付票据及应付账款	254,400.77	8.21	274,701.87	8.64	287,456.92	9.78	312,147.15	10.02
预收款项	13,531.87	0.44	15,034.66	0.47	11,308.63	0.38	12,888.48	0.41
合同负债	139,149.03	4.49	92,765.18	2.92	142,175.42	4.84	325,540.79	10.45
应付职工薪酬	13,098.91	0.42	16,162.04	0.51	15,449.14	0.53	14,812.92	0.48
应交税费	49,172.92	1.59	235,013.97	7.39	359,769.19	12.24	323,899.61	10.40
其他应付款	103,064.80	3.33	100,466.80	3.16	104,498.26	3.56	105,719.16	3.39
一年内到期的非流动负债	197,897.77	6.39	104,286.85	3.28	202,502.85	6.89	76,604.56	2.46
其他流动负债	107,182.81	3.46	105,268.00	3.31	104,096.77	3.54	126,478.40	4.06
流动负债合计	**1,973,043.02**	**63.71**	**2,066,117.01**	**64.98**	**2,098,010.08**	**71.37**	**2,038,246.57**	**65.45**
非流动负债								
长期借款	498,455.85	16.10	472,885.63	14.87	237,148.86	8.07	454,685.42	14.60
应付债券	529,817.11	17.11	539,717.25	16.97	499,591.45	17.00	509,610.48	16.36
租赁负债	16,710.67	0.54	17,207.06	0.54	14,070.77	0.48	7,553.77	0.24
长期应付款	65,651.05	2.12	66,530.11	2.09	73,328.54	2.49	81,528.02	2.62
预计负债	1,560.31	0.05	4,012.94	0.13	4,699.80	0.16	4,274.36	0.14
递延收益	11,518.84	0.37	13,002.60	0.41	12,384.97	0.42	17,889.94	0.57
递延所得税负债	192.19	0.01	195.49	0.01	213.59	0.01	271.87	0.01
非流动负债合计	**1,123,906.02**	**36.29**	**1,113,551.08**	**35.02**	**841,437.99**	**28.63**	**1,075,813.85**	**34.55**

负债合计	**3,096,949.04**	**100.00**	**3,179,668.09**	**100.00**	**2,939,448.06**	**100.00**	**3,114,060.42**	**100.00**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，原始权益人的负债总额分别为 3,114,060.42 万元、2,939,448.06 万元、3,179,668.09 万元和 3,096,949.04 万元，负债总额呈波动增长趋势。从负债结构来看，原始权益人以流动负债为主，近三年及一期末，流动负债分别为 2,038,246.57 万元、2,098,010.08 万元、2,066,117.01 万元和 1,973,043.02 万元，占负债总额的比重分别为 65.45%、71.37%、64.98%和 63.71%，其中以短期借款、吸收存款及同业存款、应付账款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债为主。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，原始权益人非流动负债分别为 1,075,813.85 万元、841,437.99 万元、1,113,551.08 万元和 1,123,906.02 万元，以长期借款和应付债券为主。

（3）现金流量分析

表格91：原始权益人现金流量分析表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	386,651.70	1,087,090.59	894,048.63	1,233,504.20
经营活动现金流出小计	756,133.79	1,040,947.75	1,065,028.56	880,160.56
经营活动产生的现金流量净额	**-369,482.09**	**46,142.83**	**-170,979.93**	**353,343.64**
投资活动现金流入小计	11,540.62	290,464.31	1,092,378.71	516,975.32
投资活动现金流出小计	63,081.34	428,966.85	876,584.63	676,065.57
投资活动产生的现金流量净额	**-51,540.72**	**-138,502.54**	**215,794.08**	**-159,090.25**
筹资活动现金流入小计	1,098,493.62	1,486,341.77	1,178,178.06	985,259.55
筹资活动现金流出小计	977,275.85	1,397,703.82	1,281,259.82	1,042,436.31
筹资活动产生的现金流量净额	**121,217.77**	**88,637.95**	**-103,081.76**	**-57,176.76**
期末现金及现金等价物余额	**358,695.95**	**658,342.82**	**661,823.59**	**719,179.00**

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，原始权益人实现经营活动产生的现金流量净额分别为 353,343.64 万元、-170,979.93 万元、46,142.83 万元和-369,482.09 万元。2022 年度经营活动产生的现金流量净额为-170,979.93 万元，较 2021 年度下降 524,323.57 万元，主要系森航置业拍地支付土地价款 24.06 亿元，同时上期有星河湾房产项目收款 41.11 亿元，而本期房产项目收款为 13.43 亿元所致。

2023 年度原始权益人经营活动产生的现金流量净额为 46,142.83 万元，较 2022 年度上升 217,122.76 万元，主要系财务公司吸收存款规模增加所致；投资活动产生的现金流量净额分别为-159,090.25 万元、215,794.08 万元、-138,502.54 万元和-51,540.72 万元，波动幅度较大。2022 年度，投资活动产生的现金流量净额呈现净流入状态，且相比 2021 年度增长 374,884.33 万元，主要系收到处置文投公司和千岛湖酒店股权款 6.27 亿元，以及收回上期的结构性存款 19 亿元所致。2023 年度，投资活动产生的现金流量净额为-138,502.54 万元，较 2022 年度下降 354,296.62 万元，主要系 2022 年处置长期股权投资及收回结构性存款产生了现金流入所致。2024 年 1-6 月，投资活动产生的现金流量净额呈现净流出状态，主要系 2024 年 1-6 月购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致；筹资活动产生的现金流量净额分别为-57,176.76 万元、-103,081.76 万元、88,637.95 万元和 121,217.77 万元，波动幅度较大。2022 年，筹资活动产生的现金流量净额为-103,081.76 万元，主要是本年度分配股利现金流量较高所致。2023 年筹资活动产生的现金流量净额为 88,637.95 万元，较上年同期上升 191,719.71 万元，主要系有息负债增加以及上年同期因支付现金股利导致的现金流出高于本期所致；2024 年 1-6 月，筹资活动产生的现金流量净额呈净流入状态，主要系取得借款和发行债券取得的现金大于偿还债务支付的现金所致。

（4）盈利能力分析

表格92：盈利能力指标表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业总收入	272,157.99	769,367.92	920,117.30	888,422.74
营业成本	182,003.11	488,058.18	600,442.14	599,916.93
销售费用	13,432.22	31,396.54	25,937.09	27,056.25
管理费用	19,656.20	49,997.59	52,434.68	49,175.04
研发费用	1,107.21	2,586.23	2,420.32	2,452.54
财务费用	21,763.23	43,135.36	50,663.70	50,083.82
营业利润	23,647.43	117,212.81	164,811.35	131,680.30
利润总额	26,039.04	125,223.85	166,385.33	133,682.68

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
净利润	14,762.52	94,081.71	125,454.42	95,041.73

（5）主要财务指标

表格93：主要财务指标表

项　　目	2024 年 6 月末/1-6 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
营业总收入（亿元）	27.22	76.94	92.01	88.84
利润总额（亿元）	2.60	12.52	16.64	13.37
净利润（亿元）	1.48	9.41	12.55	9.50
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.41	9.28	12.41	9.37
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-36.95	4.61	-17.10	35.33
流动比率	0.99	1.12	0.99	1.08
速动比率	0.32	0.48	0.41	0.55
资产负债率（%）	70.29	71.22	70.51	72.24

（七）信用状况

根据中国人民银行征信中心于 2024 年 8 月 13 日出具的《企业信用报告（授信机构版）》，外高桥集团股份不存在不良或违约负债的情况。

2024 年 6 月 26 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《上海外高桥集团股份有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》。根据该评级报告，上海新世纪资信评估投资服务有限公司认定外高桥集团股份的主体评级为 AAA，评级展望为“稳定”。

经查询国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系

统（http://www.gsxt.gov.cn），并经外高桥集团股份确认，截至 2024 年 6 月末，外高桥集团股份最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形；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。

（八）原始权益人的合规情况

1、对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

根据律师事务所出具的法律意见书并经核查，外高桥集团股份持有项目公司 100%股权，且该等股权之上不存在质押或被冻结的情形。

就项目公司持有的基础设施资产，项目公司为基础设施资产的合法所有权人，权属清晰，资产范围明确。

2、转让基础设施项目的内部授权和外部审批情况

（1）原始权益人的内部决策程序

见本报告“三、基础资产转让行为的合法性及有效性”之“（二）内部决策程序”。

（2）项目公司的内部决策程序

见本报告“三、基础资产转让行为的合法性及有效性”之“（二）内部决策程序”。

3、转让标的资产的外部有权机构审批情况

见本报告“三、基础资产转让行为的合法性及有效性”之“（三）国有资产交易程序”、“（四）土地出让合同签署机构无异议”、“（五）法规政策层面的转让限制及解除情况”以及“（六）借款合同项下的转让限制及解除情况”。

4、关于回收资金使用与监管的情况

（1）回收资金管理办法

外高桥集团股份将于发行前制定回收资金管理办法，对回收资金专户存储、使用、用途变更、管理与监督等内容进行规定。

1）回收资金专户存储

外高桥集团股份须审慎选择商业银行并开设回收资金专项账户（以下简称“专户”），回收资金存放于专户集中管理，专户不得存放非回收资金或用作其它

用途。

外高桥集团股份需在公募基金设立前与基金管理人、资产支持证券管理人、存放回收资金的商业银行签订《监管协议》。

2）回收资金使用

回收资金的使用应本着规范、透明的原则，按照基金招募说明书及相关文件中承诺的回收资金投资计划使用回收资金。因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行的，外高桥集团股份应当及时向上海证券交易所等相关监管部门报告相关情况和应对措施。

3）回收资金用途变更

回收资金投向应当实行严格闭环管理，确保净回收资金用于新的基础设施补短板重点领域项目建设，回收资金主要用于在建项目、前期工作成熟的新建（含改扩建）项目和存量资产收购。回收资金可按照市场化原则依法合规跨区域、跨行业使用。外高桥集团股份对于回收资金的使用应符合房地产调控政策等相关要求，不得将回收资金变相用于商品住宅开发项目。

4）回收资金的管理与监督

外高桥集团股份应当对回收资金的使用情况设立台账，详细记录回收资金的支出情况和回收资金项目的投入情况。

外高桥集团股份向外高桥集团股份总经理办公会报备资金支付情况时，如总经理办公会认为回收资金管理存在违规情形、重大风险或者财务管理部未按前述规定提交回收资金使用情况报告的，应及时向基金管理人和资产支持证券管理人报告，由基金管理人向上海证券交易所报告并按照相关信息披露要求进行公告。

2、资金监管安排

外高桥集团股份、基金管理人、计划管理人、存放回收资金的商业银行将于本基金设立前签订《回收资金专户存储监管协议》，该协议明确约定回收资金的使用应符合招募说明书披露的回收资金使用范围：

外高桥集团股份在回收资金监管银行开设回收资金专项账户，该专项账户仅用于外高桥集团股份向基础设施证券投资基金（REITs）转让基础设施项目获得的回收资金的存储和使用。

外高桥集团股份和回收资金监管银行应当配合基金管理人、计划管理人的调查与查询。

具体回收资金用途如下：

原始权益人承诺将基础设施 REITs 的回收资金主要用于新的基础设施项目建设，紧跟国家经济发展重点领域，优先支持基础设施补短板项目。结合公司当前业务安排，本次回收资金拟主要集中用于 H1 地块工业厂房项目、H3 地块工业厂房项目、22-23#厂房更新项目和 24#仓库更新项目的建设，具体情况如下表所列。

表格94：募集资金拟投资项目

类别	募集资金投资项目情况			
项目名称	H1 地块工业厂房	H3 地块工业厂房	24#仓库更新	22-23#厂房更新
项目总投资（亿元）	2.10	2.33	1.42	2.45
项目资本金（亿元）	2.10	2.33	1.42	2.45
项目资本金缺口（亿元）	1.41	1.73	1.42	2.45
建设内容和规模	总建筑面积 2.676 万平方米，包括一栋 5 层工业厂房、一栋 3 层工业厂房、一栋 2 层污水处理站、一处地下停车库	总建筑面积 3.56 万平方米，包括一栋 3 层厂房、一栋 4 层厂房	对 24#仓库进行拆除重建，更新后项目建筑面积 2.15 万平方米，包括一栋 3 层仓库、二栋门卫房	对 22-23#厂房进行拆除重建，更新后项目建筑面积 3.8 万平方米，2 幢 2 层仓库
用地性质	工业用地	工业用地	普通仓库用地	工业用地
前期工作进展	已完成可研及经济测算，已取得项目备案证明，已正式开工	已完成可研及经济测算，已取得项目备案证明，已正式开工	已完成公司内部决策，正在进行存量租户搬迁工作	已完成公司内部决策
资金投入情况	截至 2024 年 6 月末，实际已投入资金 0.69 亿元	截至 2024 年 6 月末，实际已投入资金 0.60 亿元	截至 2024 年 6 月末，实际已投入资金 0.00 亿元	截至 2024 年 6 月末，暂未投入资金
进度计划	2024 年 7 月末，厂房和管理楼的主结构基本完工，预计 2024 年 12 月完成地上主楼施工，预计	2024 年 7 月末，北楼结构封顶，南楼东区约 70%的地下结构完工，西区底板完成、围檩钢支	2024 年 7 月末，已完成存量客户搬迁和老仓库拆除工作，2024 年 10 月已取得投资建设手续	预计 2025 年 8 月完成存量客户搬迁，预计 2025 年 9 月-12 月进行老厂房拆除工作，预计

		2025 年 3 月完成室外总体施工，预计将于 2025 年 4 月完工并投入使用	撑拆除，预计 2025 年 5 月完成室外总体施工，预计将于 2025 年 6 月完工并投入使用	并开工重建，预计将于 2025 年 12 月完工并投入使用	2025 年 12 月前取得投资建设手续并开工重建，预计将于 2027 年 3 月完工并投入使用
项目定位		工业厂房出租	工业厂房出租	仓库出租	仓库出租
目标客户		化妆品行业	新能源汽车，半导体等行业	仓储物流行业	仓储物流行业
（拟）开工时间		2023 年 11 月	2023 年 11 月	2024 年 10 月	预计 2025 年 12 月
用地权属及实施主体		上海市外高桥保税区新发展有限公司			
与原始权益人的关系		原始权益人全资子公司			
拟使用募集资金规模（亿元）	上海外高桥集团股份有限公司	不超过 1.41	不超过 1.73	不超过 1.42	不超过 2.45
募集资金投入项目的具体方式	上海外高桥集团股份有限公司	以资本金等形式投入	以资本金等形式投入	以资本金等形式投入	以资本金等形式投入

（九）结论

根据上述调查，外高桥集团股份为依据《公司法》设立且有效存续的公司；外高桥集团股份通过项目公司享有对目标基础设施资产的所有权；外高桥集团股份信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。外高桥集团股份最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

外高桥集团股份持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；待上海市浦东新区国有资产监督管理委员会同意基础设施项目所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施后，外高桥集团股份就本基础设施公募 REIT 的开展获得有效批准与授权，基础设施项目所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，基础设施项目股权转让不存在法定或约定的转让限制。

外高桥集团股份已就为发行基础设施 REITs 目的而将持有目标基础设施资产的项目公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 等事项履行完毕内部决策

流程。项目公司股东已履行完毕内部决策流程，同意以项目公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。

《专项计划说明书》《专项计划标准条款》《专项计划认购协议》《专项计划托管协议》《股权转让协议》及《股东借款协议》等专项计划文件的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人适当签署并满足该等文件约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；上述的交易适当完成后，基金即可通过持有专项计划的全部基础设施资产支持证券而取得项目公司的 100%股权，从而间接取得全部目标基础设施资产的所有权。

二、基础设施运营管理机构

（一）运营管理统筹机构

1、基本情况

详见“第三章 业务参与人”之“一、原始权益人”。

2、财务报表及主要财务指标分析

详见“第三章 业务参与人”之“一、原始权益人”。

3、与基础资产相关的业务情况

（1）专业人员配备情况

1）主要负责人员情况

截至 2024 年 6 月末，外高桥集团股份核心运营管理人员简历情况如下：

表格95：外高桥集团股份核心运营管理人员履历

姓名	职位	履历背景
俞勇	董事长	1970 年 5 月出生，大学学历，工学学士。曾任上海新发展进出口贸易实业有限公司总经理，上海保税商品交易市场第二市场有限公司总经理，上海市外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理，上海外高桥集团股份有限公司第九届董事会董事、党委副书记、总经理，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事长、党委书记。现任外高桥集团股份第十一届董事会董事长、党委书记，上海畅联国际物流股份有限公司副董事长，上海外高桥资产管理有限公司执行董事、总经理，上海外高桥生物医药产业发展有限公司董事长。
郭嵘	董事、总经理	1970 年 8 月生，研究生学历，工商管理硕士。曾任浦东新区人才交流中心副主任，浦东新区区委组织部（人事局）人事综合处处长，浦东新区社会事业工作党委委员、社会发展局局长助理，浦东新区教育局局长助理、党工委委员，陆家嘴金融贸易区管委会（筹）副主任、党组成员、纪检组组长，浦东新区航头镇党委副书记、镇长，上海陆家嘴（集团）有限公司党委副书记，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事，公司

姓名	职位	履历背景
		党委副书记、第十届董事会董事、总经理。上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事、党委副书记、总经理。现任外高桥集团股份第十一届董事会董事、党委副书记、总经理，上海浦东现代产业开发有限公司董事长，上海森兰外高桥商业营运中心有限公司董事长。
李伟	董事、副总经理	1974 年 4 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市人大常委办公厅秘书处副处长，市政协办公厅秘书处调研员，上海外高桥(集团)有限公司党委委员、副总经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司党委书记、董事、总经理，上海市外高桥保税区三联发展有限公司执行董事、总经理，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事、党委委员、副总经理。现任外高桥集团股份第十一届董事会董事、党委委员、副总经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司董事长，上海外高桥保税区投资实业有限公司董事长，上海侨福外高桥置业有限公司副董事长。
陈斌	董事、副总经理	1971 年 7 月出生，大学学历，公共管理硕士。曾任浦东新区区政府办公室涉外管理处副处长，浦东新区国际交往中心主任，浦东新区区政府办公室行政处处长、机关事务管理局副局长，浦东新区区政府机关党组成员、区政府办公室副主任、区政府外事办公室副主任、一级调研员，上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会董事、党委委员、副总经理。现任外高桥集团股份第十一届董事会董事、党委委员、副总经理，上海大宗商品仓单登记有限责任公司董事，上海市外高桥保税区新发展有限公司董事长，上海外高桥企业发展促进中心有限公司董事长，上海外高桥株式会社董事长。
吕军	副总经理、财务负责人	1973 年 7 月生，研究生学历，理学硕士。曾任上海浦东发展（集团）有限公司计划财务部副总经理兼审计室副主任（主持工作）、金融财务部副总经理，上海浦东发展集团财务有限责任公司风险控制负责人，上海浦东发展（集团）有限公司监察审计室负责人、投资金融部负责人，上海浦东发展（集团）有限公司投资金融部总经理，上海浦东国有资产投资管理有限公司执行董事、总经理、党委副书记，上海浦东发展（集团）有限公司副总经济师，上海浦东国有资产投资管理有限公司执行董事、党委副书记，浦东新区审计局党组成员、副局长，浦东新区纪委委员、一级调研员、审计局党组成员、副局长。现任浦东新区纪委委员、外高桥集团股份党委委员、副总经理，申高贸易有限公司董事，上海外高桥集团财务有限公司董事长，上海人寿保险股份有限公司监事。
胡环中	副总经理	1972 年 7 月出生，大学学历，工商管理硕士。曾任上海外高桥（集团）有限公司行政办公室副主任，上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司常务副总经理，上海外高桥国际文化艺术发展有限公司总经理，上海自贸区国际文化投资发展有限公司总经理。现任外高桥集团股份党委委员、副总经理，上海浦东文化传媒有限公司董事长，上海自贸区国际文化投资发展有限公司董事长执行董事。
王运江	副总经理	1975 年 4 月出生，大学学历，管理学学士。曾任上海检验检疫局机关服务中心人事政工科科长、办公室主任，上海海关后勤管理中心办公室主任，中国电子口岸数据中心上海分中心副主任，上海检验有限公司党支部书记、总经理。现任外高桥集

姓名	职位	履历背景
		团股份党委委员、副总经理，上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司董事长。
张毅敏	董事会秘书	1976 年 1 月出生，研究生学历，工商管理硕士。曾任上海市外高桥保税区三联发展有限公司总经理办公室主任，上海外高桥保税区联合发展有限公司、上海市外高桥保税区三联发展有限公司行政办公室常务副主任、前期开发部经理，上海外高桥保税区联合发展有限公司前期开发部经理、资产管理部经理，上海外高桥集团股份有限公司证券法务部副总经理，第十届董事会秘书。现任外高桥集团股份证券法务部（董事会办公室、监事会办公室）总经理，第十一届董事会秘书，上海外高桥集团财务有限公司监事，上海浦东文化传媒有限公司监事。

注：根据外高桥集团股份于 2024 年 10 月 9 日发布《关于公司董事、高级管理人员辞职的公告》，郭嵘先生和李伟先生已辞去公司相关职务。

2）员工基本情况

截至 2024 年 6 月 30 日，外高桥集团股份本部员工人数合计 122 人，具体情况如下：

①按年龄划分

表格96：外高桥集团股份员工年龄分布

年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
45 岁以上	47	38.52
40-45 岁（含）	27	22.13
35-40 岁（含）	20	16.39
30-35 岁（含）	16	13.11
30 岁及以下	12	9.84
合计	**122**	**100.00**

截至2024年6月30日，公司员工年龄主要集中在40岁以上，占比达60.66%。

②按司龄划分

表格97：外高桥集团股份员工司龄分布

司龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
15 年以上	53	43.44
10-15 年（含）	10	8.20
5-10 年（含）	26	21.31
5 年及以下	33	27.05
合计	**122**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工在外高桥集团股份工作司龄主要分布在 10 年以上，占比达 51.64%。

③按学历划分

表格98：外高桥集团股份员工学历分布

学历	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
研究生及以上	32	26.23
本科	83	68.03
大专	4	3.28
其他	3	2.46
合计	**122**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工主要为本科及以上学历，占比达 94.26%。

（2）内部组织架构情况

详见“第三章 业务参与人”之“一、原始权益人”。

（3）内部控制制度

详见“第三章 业务参与人”之“一、原始权益人”。

（4）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

外高桥集团股份制定了《上海外高桥集团股份有限公司房地产租赁管理办法》（以下简称“外高桥租赁管理办法”），对外高桥集团股份内物业资产出租的全过程管理做出了明确规定，具体涵盖租赁定价管理、租赁合同管理、转租管理、租赁履约管理等。外高桥集团股份下属子公司和实际管控的受托管理公司（以下简称“各经营主体”）按照外高桥租赁管理办法规定，结合自身业务经营特点，建立并完善自身租赁管理实施细则，做到事前、事中、事后全程管理，明确租赁管理的责任部门、工作流程、管理权限和决策程序等，并报外高桥集团股份备案。

1）租赁定价管理

外高桥集团股份牵头各经营主体每年根据市场供需及资产实际情况，结合年度预算编制，对用于租赁经营的各类房地产组织专题调研，调整确认租赁指导价格，经各经营主体集体决策后于当年一季度上报外高桥集团股份备案。各经营主体要结合业务规模，依据租赁总价、面积等要素，制定房地产重大租赁和一般租赁事项划分标准，特别地，超过各经营主体董事会对总经理授权合同金额的租赁事项、单笔合同金额超过外高桥集团股份上一年经审计净资产 10%的租赁事

项作为外高桥集团股份房地产重大租赁事项应提交外高桥集团股份决策审批。各经营主体对外报价及最终达成交易价格应符合其制定的基础租赁指导价格标准。根据租赁项目的实际情况，若确需以低于基础租赁指导价格标准达成交易的，应符合相关决策依据并履行决策审批程序。

2）租赁合同管理

①合同文本制定

各经营主体应根据自身业务情况，制定房地产租赁合同文本，房地产租赁合同文本一般应采用经过法务和主管部门审核的格式条款，如因特殊情况需采用非本方格式条款的合同文本，需通过经营主体的决策流程后方可使用。

②合同条款审批

各经营主体应区分通用类房地产租赁项目、非通用类房地产（定制和改扩建项目）租赁项目、短期临时租赁项目等类型，制定相应的租赁报批内容表单、合同条款及审核决策流程。通用类房地产租赁项目的租赁期限原则上不超过五年，一次性签订租期三年以上或连续租赁租期累计三年以上的合同应结合当年指导价格水平分阶段设定租金调整幅度。如需突破上述原则，应由各经营主体集体决策。

各经营主体对于房地产租赁的价格、装修条件、租赁期限、免租期、租金收缴、物业管理费、押金、退租收回、物业复原和违约条款等商务条件以及中介服务费支付标准，应建立授权管理制度，并按照授权管理制度严格执行。各经营主体不得在承租方未按合同约定足额支付押金的情况下实施交房。续签租赁合同原则上不给予免租期。

③租户资质管理

各经营主体对于房地产承租方的背景、资质和履约能力等应建立审查制度，并按照审查制度严格执行，认真审查财务状况、经营状况和信用情况等信息，择优选取资信可靠、履约能力强的承租方。曾发生重大违约行为、擅自转租或有重大不良记录的承租方不予选择。房地产租赁合同到期未付清租金的，不得续签新一期租赁合同。

④租金收缴

各经营主体应明确租金收缴单位或部门并制定租金收缴管理规定，做好租

金的收缴、催收及欠租预警工作。承租方拖欠租金的，各经营主体应及时按合同约定及相关法律法规进行处置，避免或降低损失。合同履行过程中，如发现承租方可能发生违约、不能履约、延迟履约等行为的，应当及时采取应对措施，确保法律时效不失去。

3）转租管理

除房地产承租方为孵化器、共享服务中心、国别（地区）中心集成馆、第三方物流、大型连锁商超、菜场等公共平台以外，原则上不允许转租，且禁止再转租。确需突破上述原则转租的，应由各经营主体集体决策。外高桥集团股份各直属、直管公司及其所属控股公司之间的转租不受上述转租限制。

4）租赁履约管理

对房地产租赁管理执行情况实行两级检查制度。各经营主体应定期梳理对外出租的房地产资源和租赁合同履约情况，应及时、准确地通过外高桥集团股份资产管理系统模块完成资产经营租赁信息更新工作，信息报送更新的准确性和及时性纳入年度绩效考核。各经营主体应定期实勘出租房地产现场，确保承租方不存在违章搭建、违规操作、违规转租等违反租赁合同的行为，并建立安全、生态环保等管理责任体系，督促承租方做好相关工作。

（5）同类基础设施项目运营管理的开展情况

截至 2023 年末，上海外高桥集团股份有限公司（含子公司）持有产业物业（含厂房和仓库等）建筑面积合计约 380 万平方米，其中持有仓库的建筑面积合计约为 140 万平方米。截至 2024 年 6 月末，外高桥集团股份（含子公司）持有的主要（1 万平方米以上）仓储物流基础设施项目的运营情况如下：

表格99：外高桥集团股份（含子公司）持有的主要仓储物流基础设施项目

项目名称	所属区域	起始运营时间	建筑面积（万平方米）	出租率
A3-1 地块 1 号仓库	上海市浦东新区	2013 年	3.00	100%
B 区 4#综合楼仓库		2015 年	3.54	100%
D12K-15#仓库		2003 年	3.76	97%
D13K-25#仓库		2004 年	1.15	100%
D5K-24#仓库		2006 年	1.21	100%
F23K-76#仓库		2009 年	1.43	100%
F24K-64#仓库		2005 年	1.72	100%

F24K-73#仓库		2008 年	1.18	65%
标准仓库（46）		2001 年	1.05	100%
标准仓库（47）		2001 年	1.34	100%
标准仓库（49）		2003 年	1.09	100%
标准仓库（73）		2015 年	1.28	100%
标准仓库（76）		2018 年	13.73	100%
标准仓库（81）		2009 年	1.14	100%
标准仓库（82）		2010 年	1.24	100%
标准仓库（83）		2013 年	1.39	100%
标准仓库（86）		2012 年	1.41	100%
标准仓库（87）		2018 年	2.11	100%
标准仓库（89）		2013 年	2.69	100%
普高仓库		2024 年	21.68	48%[7]
物流二期 2#仓库		2016 年	13.04	100%
物流二期 3#仓库		2010 年	1.58	100%
物流二期 4#仓库		2018 年	2.97	100%
物流二期 5#仓库		2023 年	1.26	100%
物流二期 6#仓库		2023 年	1.91	100%
物流二期 7#仓库		2013 年	1.00	100%
物流二期 15#仓库		2018 年	3.70	100%
物流二期 16#仓库		2021 年	2.91	100%
物流二期 17#仓库		2021 年	2.99	100%
物流中心 B1 仓库		2004 年	1.20	54%
物流中心 B3 仓库		2004 年	2.42	100%
物流中心 C1 仓库		2005 年	2.42	100%
物流中心 C2 仓库		2005 年	2.12	99%
物流中心 K3-7#仓库		2007 年	2.07	19%[8]
合计			**108.75**	-

（6）基础设施项目与运营管理统筹机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

[7] 普高仓库出租率较低，是由于该项目为 2024 年市场化收购项目，收购时出租率不足 20%，目前正处于爬坡期

[8] 物流中心 K3-7#仓库出租率较低系有租户换租到产权方其他仓库所致，目前正在积极招租中

详见“第三章 业务参与人”之“一、原始权益人”。

（二）运营管理实施机构

1、基本情况

（1）设立、存续和历史沿革情况

外联发商务咨询公司作为基础设施项目的运营管理实施机构，基本情况如下：

表格100：运营管理实施机构基本信息

中文名称	上海外联发商务咨询有限公司
法定代表人	郭佳川
成立日期	2003 年 1 月 2 日
注册资本	1,000 万元人民币
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 15 楼
经营范围	一般项目：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；非居住房地产租赁；物业管理；以自有资金从事投资活动；软件开发；软件销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；因私出入境中介服务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；会议及展览服务；进出口代理；离岸贸易经营；货物进出口；技术进出口；市场主体登记注册代理；翻译服务；广告设计、代理；广告发布；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字技术服务；大数据服务；数据处理和存储支持服务；互联网数据服务；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；互联网安全服务；计算机系统服务；网络与信息安全软件开发；创业空间服务；电子产品销售；五金产品批发；五金产品零售；食品销售（仅销售预包装食品）；代理记账。（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）

外联发商务咨询公司历史沿革如下：

1）公司设立

外联发商务咨询公司成立于 2003 年 1 月 2 日，注册资本为 200 万元，由上海外高桥保税区联合发展有限公司和 12 位自然人（邢惠芳、寿晓琪、姚峻炯、诸耀鹏、郭佳川、朱炜、乐海妮、裘炜仁、李晶、倪峰、贺韵岚、黄炜）共同出资设立，其中上海外高桥保税区联合发展有限公司持股 81.75%，12 位自然人合计持股 18.25%。公司成立时的名称为“上海外高桥保税区商务咨询有限公司”。

公司成立时的股权结构如下：

表格101：运营管理实施机构成立时的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
邢惠芳	4.00%
寿晓琪	3.50%
姚峻炯	2.00%
诸耀鹏	1.25%
郭佳川	1.25%
朱炜	1.25%
乐海妮	1.00%
裘炜仁	1.00%
李晶	1.00%
倪峰	1.00%
贺韵岚	0.50%
黄炜	0.50%
合计	**100.00%**

2）2004 年 8 月公司名称变更

2004 年 8 月 16 日，公司名称由“上海外高桥保税区商务咨询有限公司”变更为“上海外联发商务咨询有限公司”，并完成上述工商变更登记。

3）2005 年 11 月第一次股东变更

2005 年 4 月 1 日，公司召开股东会，同意自然人股东乐海妮将持有的 1.0%的股权和黄炜将持有的 0.5%的股权转让给自然人股东邢惠芳。2005 年 11 月 17 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格102：运营管理实施机构第一次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
邢惠芳	5.50%
寿晓琪	3.50%
姚峻炯	2.00%
诸耀鹏	1.25%
郭佳川	1.25%
朱炜	1.25%
裘炜仁	1.00%

李晶	1.00%
倪峰	1.00%
贺韵岚	0.50%
合计	**100.00%**

4）2006 年 5 月第二次股东变更

2006 年 1 月 10 日，公司召开股东会，同意自然人股东诸耀鹏将持有的 1.25%的股权转让给自然人股东郭佳川。2006 年 5 月 11 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格103：运营管理实施机构第二次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
邢惠芳	5.50%
寿晓琪	3.50%
姚峻炯	2.00%
郭佳川	2.50%
朱炜	1.25%
裘炜仁	1.00%
李晶	1.00%
倪峰	1.00%
贺韵岚	0.50%
合计	**100.00%**

5）2008 年 1 月第三次股东变更

2007 年 10 月 12 日，公司召开股东会，同意自然人股东邢惠芳将持有的 5.5%的股权转让给自然人股东寿晓琪、郭佳川、朱炜、倪峰和贺韵岚，同意自然人股东姚峻炯将持有的 2.0%的股权转让给自然人股东寿晓琪，同意自然人股东李晶将持有的 1.0%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2008 年 1 月 3 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格104：运营管理实施机构第三次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	10.35%

郭佳川	2.80%
朱炜	1.50%
裘炜仁	1.20%
倪峰	1.20%
贺韵岚	1.20%
合计	**100.00%**

6）2008 年 9 月第四次股东变更

2008 年 3 月 21 日，公司召开股东会，同意自然人股东贺韵岚将持有的 1.2%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2008 年 9 月 10 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格105：运营管理实施机构第四次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	11.55%
郭佳川	2.80%
朱炜	1.50%
裘炜仁	1.20%
倪峰	1.20%
合计	**100.00%**

7）2009 年 11 月第五次股东变更

2009 年 8 月 1 日，公司召开股东会，同意自然人股东朱炜将持有的 1.5%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2009 年 11 月 6 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格106：运营管理实施机构第五次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	13.05%
郭佳川	2.80%
裘炜仁	1.20%
倪峰	1.20%
合计	**100.00%**

8）2010 年 11 月第六次股东变更

2010 年 9 月 15 日，公司召开股东会，同意成立新一届股东会并通过修改后的公司章程。根据公司章程修改条款，自然人股东倪峰退出股东行列，自然人股东寿晓琪出资额相应增加，双方于 2010 年 9 月 15 日签署股权转让协议。2010 年 11 月 30 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格107：运营管理实施机构第六次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	14.25%
郭佳川	2.80%
裘炜仁	1.20%
合计	**100.00%**

9）2012 年 8 月第七次股东变更

2012 年 8 月 6 日，公司召开股东会，同意自然人股东寿晓琪将持有的 7.3%的股权转让给自然人股东郭佳川、裘炜仁、董倩丽、谢勇、刘旭、蒋祖道和沈忠。2012 年 8 月 7 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格108：运营管理实施机构第七次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	6.95%
郭佳川	3.50%
裘炜仁	1.80%
董倩丽	2.00%
谢勇	1.50%
刘旭	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

10）2016 年 7 月第八次股东变更

2015 年 12 月 31 日，公司召开股东会，同意自然人股东郭佳川将持有的 3.5%

的股权转让给自然人股东寿晓琪。2016 年 7 月 29 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格109：运营管理实施机构第八次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	10.45%
裘炜仁	1.80%
董倩丽	2.00%
谢勇	1.50%
刘旭	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

11）2017 年 8 月第九次股东变更

2017 年 6 月 30 日，公司召开股东会，同意自然人股东董倩丽将持有的 2.0%的股权转让给自然人股东寿晓琪。2017 年 8 月 18 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格110：运营管理实施机构第九次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	12.45%
裘炜仁	1.80%
谢勇	1.50%
刘旭	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

12）2018 年 7 月增加注册资本

2018 年 6 月 28 日，公司召开股东会，同意公司注册资本由 200 万元增至 1,000 万元，增资前后各股东方持股比例不变。

13）2020 年 4 月第十次股东变更

2020 年 4 月 2 日，公司召开股东会，同意自然人股东刘旭将持有的 1.5%的

股权转让给自然人股东刘蔚。2020 年 8 月 18 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格111：运营管理实施机构第十次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	81.75%
寿晓琪	12.45%
裘炜仁	1.80%
谢勇	1.50%
刘蔚	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

14）2022 年 6 月第十一次股东变更

2022 年 6 月 17 日，公司股东签署章程修正案。根据上述公司章程修正案，自然人股东寿晓琪持股比例减少 7.95%，上海外高桥保税区联合发展有限公司持股比例增加 7.95%。2022 年 6 月 21 日，公司完成上述工商变更登记。上述变更完成后，公司股权结构如下：

表格112：运营管理实施机构第十一次股东变更后的股权结构

名称	持股比例
上海外高桥保税区联合发展有限公司	89.70%
寿晓琪	4.50%
裘炜仁	1.80%
谢勇	1.50%
刘蔚	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

（2）股权结构

截至 2024 年 6 月 30 日，外联发商务咨询公司股权结构如下：

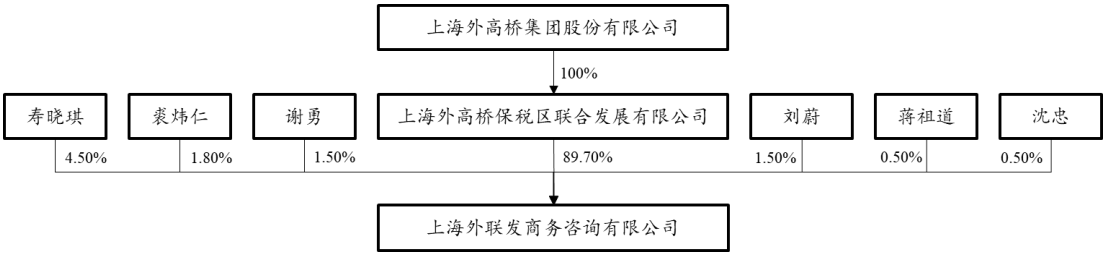
表格113：运营管理实施机构股权结构

名称	持股比例

上海外高桥保税区联合发展有限公司	89.70%
寿晓琪	4.50%
裘炜仁	1.80%
谢勇	1.50%
刘蔚	1.50%
蒋祖道	0.50%
沈忠	0.50%
合计	**100.00%**

截至 2024 年 6 月 30 日，外联发商务咨询公司股权结构图如下：

图39：运营管理实施机构股权结构图



（3）治理结构

1）党组织

公司根据《中国共产党章程》、《中华人民共和国公司法》的规定设立中国共产党上海外联发商务咨询有限公司支部委员会，开展党的活动。公司设党支部书记 1 名，并按照《中国共产党章程》等有关规定选举产生。

公司对重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作事项进行审议和研究前，需与公司党组织进行沟通。

2）股东会

股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，行使下列职权：

① 决定公司的经营方针的投资计划；

② 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

③ 审议批准董事会的报告；

④ 审议批准监事的报告；

⑤ 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑥ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦ 对公司增加或者减少注册资本做出决议；

⑧ 对发行公司债券做出决议；

⑨ 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项做出决议；

⑩ 就公司向其他企业投资或者为他人提供担保以及公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；

⑪ 修改公司章程；

⑫ 其他重要事项。

3）董事会

公司设董事会。董事会由五名董事组成，其中上海外高桥保税区联合发展有限公司推荐四名、自然人投资方推荐一名。董事任期三年，任期届满，连选可以连任。董事会设董事长一名，董事长由上海外高桥保税区联合发展有限公司推荐。董事、董事长由股东会选举产生。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

① 负责召集股东会，并向股东会报告工作；

② 执行股东会的决议；

③ 制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的方案以及发行公司债券的方案；

⑦ 拟订公司合并、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总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人，并决定其报酬事项；

⑩ 制定公司的基本管理制度；

⑪ 股东会授予的其他职权。

4）经营管理层

公司设经营管理机构，负责公司的日常经营管理工作。

公司设总经理一名，由上海外高桥保税区联合发展有限公司、寿晓琪共同推荐。总经理由董事会聘任，任期三年，连聘可连任。公司视经营情况，同时设副总经理、总经理助理，由上海外高桥保税区联合发展有限公司、寿晓琪共同推荐。

副总经理、总经理助理由董事会聘任，任期三年，连聘可连任。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

① 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

② 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③ 拟订公司内部管理机构设置方案；

④ 拟订公司的基本管理制度；

⑤ 制定公司的具体规章；

⑥ 提请聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人；

⑦ 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

⑧ 公司章程和董事会授予的其他职权。

5）监事

公司设一名监事，监事由上海外高桥保税区联合发展有限公司推荐。公司董事及高级管理人员不得兼任监事。监事由股东会选举产生。监事的任期每届为三年，监事任期届满，连选可以连任。

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，要求其予以纠正；

④ 提议召开临时股东会，在董事会不履行章程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 向股东会会议提出议案；

⑥ 按照《中华人民共和国公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

（4）主营业务分析

作为上海外高桥保税区联合发展有限公司下属子公司，外联发商务咨询公司主要立足于外高桥区域，从事物业租售服务、企业综合服务、运营管理咨询、跨境投融资咨询、联合发展智库等业务。

最近三年及一期，外联发商务咨询公司实现营业收入分别为 10,988.07 万元、12,342.95 万元、13,260.61 万元和 4,689.60 万元，营业成本分别为 5,831.11 万元、

5,932.61 万元、6,454.59 万元和 2,883.43 万元，营业毛利率分别为 46.93%、51.94%、51.33%和 38.51%。

（5）资信情况

根据报告时间为 2024 年 9 月 3 日的外联发商务咨询的《企业信用报告（授信机构版）》，并经查询国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），并经外联发商务咨询确认，截至 2024 年 6 月 30 日，外联发商务咨询最近三年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；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。

2、财务报表及主要财务指标分析

致同会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所对外联发商务咨询公司的 2021 年度、2022 年度和 2023 年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告编号：致同审字（2022）第 310C001845 号、致同审字（2023）第 310C000968 号和致同审字（2024）第 310C001130 号）。

未经特殊说明，外联发商务咨询公司 2021 年度、2022 年度和 2023 年度的财务数据均引自上述经审计的财务报表。外联发商务咨询公司 2024 年 1-6 月的财务报表未经审计。

（1）财务报表

表格114：外联发商务咨询公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	3,952.57	3,547.48	5,087.93	3,621.35
应收账款	2,335.62	3,143.60	1,265.49	921.09
预付款项	110.78	226.33	11.94	26.52
其他应收款	31.37	32.15	23.63	23.91
流动资产合计	**6,430.34**	**6,949.57**	**6,388.99**	**4,592.88**
非流动资产：				
固定资产	159.30	201.96	243.84	214.41
在建工程	54.31	44.96	15.75	124.05
使用权资产	2,042.30	2,214.52	2,558.96	2,903.40
无形资产	352.52	429.18	562.38	664.01
长期待摊费用	136.47	116.31	283.31	483.18
递延所得税资产	172.19	172.19	138.78	62.02
非流动资产合计	**2,917.08**	**3,179.12**	**3,803.01**	**4,451.07**
资产总计	**9,347.42**	**10,128.69**	**10,192.01**	**9,043.95**
流动负债：				
应付账款	35.83	18.39	210.77	64.31
预收款项	-	225.76	-	-
合同负债	357.64	357.64	527.08	463.20
应付职工薪酬	136.23	358.53	-	-
应交税费	116.13	734.49	478.04	317.34
其他应付款	649.89	752.16	1,168.15	3,519.82
一年内到期的非流动负债	324.68	301.40	207.25	84.47
其他流动负债	-	-	31.62	27.79
流动负债合计	**1,620.39**	**2,748.36**	**2,622.92**	**4,476.93**
非流动负债：				
租赁负债	2,357.24	2,554.84	2,834.51	3,067.02
非流动负债合计	**2,357.24**	**2,554.84**	**2,834.51**	**3,067.02**
负债合计	**3,977.63**	**5,303.20**	**5,457.42**	**7,543.95**
所有者权益：				
实收资本	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
资本公积	-	-	-	-
盈余公积	500.00	500.00	500.00	500.00
未分配利润	3,869.79	3,325.49	3,234.59	-
所有者权益合计	**5,369.79**	**4,825.49**	**4,734.59**	**1,500.00**
负债和所有者权益总计	**9,347.42**	**10,128.69**	**10,192.01**	**9,043.95**

表格115：外联发商务咨询公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**4,689.60**	13,260.61	12,342.95	10,988.07
营业收入	4,689.60	13,260.61	12,342.95	10,988.07
二、营业总成本	**3,989.78**	9,010.14	8,179.86	7,717.77
其中：营业成本	2,883.43	6,454.59	5,932.61	5,831.11
税金及附加	20.47	91.14	64.22	38.04
销售费用	363.95	820.66	873.62	870.06
管理费用	332.60	774.04	813.71	897.17
研发费用	347.42	780.77	395.25	-
财务费用	41.90	88.94	100.46	81.40
其中：利息费用	60.78	129.25	136.07	-
利息收入	19.68	41.74	37.62	29.30
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-	0.01
加：其他收益	25.51	238.72	202.00	262.98
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-2.81	-0.88	-0.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**725.33**	**4,486.38**	**4,364.21**	**3,532.97**
加：营业外收入	-	6.10	-	-
减：营业外支出	-	3.77	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**725.33**	**4,488.71**	**4,364.21**	**3,532.97**
减：所得税费用	181.03	1,163.22	1,129.62	919.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**544.30**	**3,325.49**	**3,234.59**	**2,613.95**
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**
七、综合收益总额	**544.30**	**3,325.49**	**3,234.59**	**2,613.95**

表格116：外联发商务咨询公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,053.32	12,241.84	12,816.68	11,853.30
收到的税费返还	8.44	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	562.22	238.22	239.10	275.56
经营活动现金流入小计	**5,623.98**	**12,480.06**	**13,055.78**	**12,128.86**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,405.48	3,141.77	1,868.38	1,812.69
支付给职工及为职工支付的现金	2,179.23	4,517.55	4,484.07	3,997.14
支付的各项税费	1,073.25	1,519.31	1,770.47	1,405.84
支付其他与经营活动有关的现金	329.67	1,007.48	549.15	500.22
经营活动现金流出小计	**4,987.63**	**10,186.11**	**8,672.07**	**7,715.89**
经营活动产生的现金流量净额	**636.35**	**2,293.95**	**4,383.70**	**4,412.97**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	231.52	259.23	205.99	655.77
投资活动现金流出小计	**231.52**	**259.23**	**205.99**	**655.77**
投资活动产生的现金流量净额	**-231.52**	**-259.23**	**-205.99**	**-655.77**
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**-**
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	3,234.59	2,613.95	2,543.03
支付其他与筹资活动有关的现金	-	340.03	97.70	140.88
筹资活动现金流出小计	**-**	**3,574.61**	**2,711.65**	**2,683.91**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-3,574.61**	**-2,711.65**	**-2,683.91**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**0.26**	**0.00**	**-**	**-0.01**
五、现金及现金等价物净增加额	**405.09**	**-1,539.89**	**1,466.06**	**1,073.28**

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
加：期初现金及现金等价物余额	3,546.27	5,086.16	3,620.10	2,546.82
六、期末现金及现金等价物余额	**3,951.36**	**3,546.27**	**5,086.16**	**3,620.10**

（2）财务分析

1）资产负债分析

①资产结构分析

表格117：外联发商务咨询公司资产结构

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,952.57	42.29	3,547.48	35.02	5,087.93	49.92	3,621.35	40.04
应收账款	2,335.62	24.99	3,143.60	31.04	1,265.49	12.42	921.09	10.18
预付款项	110.78	1.19	226.33	2.23	11.94	0.12	26.52	0.29
其他应收款	31.37	0.34	32.15	0.32	23.63	0.23	23.91	0.26
流动资产合计	**6,430.34**	**68.79**	**6,949.57**	**68.61**	**6,388.99**	**62.69**	**4,592.88**	**50.78**
固定资产	159.30	1.70	201.96	1.99	243.84	2.39	214.41	2.37
在建工程	54.31	0.58	44.96	0.44	15.75	0.15	124.05	1.37
使用权资产	2,042.30	21.85	2,214.52	21.86	2,558.96	25.11	2,903.40	32.10
无形资产	352.52	3.77	429.18	4.24	562.38	5.52	664.01	7.34
长期待摊费用	136.47	1.46	116.31	1.15	283.31	2.78	483.18	5.34
递延所得税资产	172.19	1.84	172.19	1.70	138.78	1.36	62.02	0.69
非流动资产合计	**2,917.08**	**31.21**	**3,179.12**	**31.39**	**3,803.01**	**37.31**	**4,451.07**	**49.22**
资产总计	**9,347.42**	**100.00**	**10,128.69**	**100.00**	**10,192.01**	**100.00**	**9,043.95**	**100.00**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司总资产分别为 9,043.95 万元、10,192.01 万元、10,128.69 万元和 9,347.42 万元，呈现先升后降的趋势，流动资产占比较大。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司流动资产分别为 4,592.88 万元、6,388.99 万元、6,949.57 万元和 6,430.34 万元，占总资产的比重分别为 50.78%、62.69%、68.61%和 68.79%，流动资产主要由货币资金、应收款项和预付款项构成。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司货币资金分别为 3,621.35 万元、5,087.93 万元、3,547.48 万元和 3,952.57 万元，主要为银行存款，截至 2023 年末

无受限货币资金；应收账款分别为 921.09 万元、1,265.49 万元、3,143.60 万元和 2,335.62 万元，2023 年末较 2022 年末增加 148.41%，主要系宏观环境不确定因素较多，客户付款周期延长所致；预付款项分别为 26.52 万元、11.94 万元、226.33 万元和 110.78 万元，占比较小。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司非流动资产分别为 4,451.07 万元、3,803.01 万元、3,179.12 万元和 2,917.08 万元，占总资产的比重分别为 49.22%、37.31%、31.39%和 31.21%，非流动资产主要由固定资产、使用权资产和无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产构成。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司使用权资产分别为 2,903.40 万元、2,558.96 万元、2,214.52 万元和 2,042.30 万元，主要为租赁的房屋及建筑物；固定资产分别为 214.41 万元、243.84 万元、201.96 万元和 159.30 万元，主要为办公及其他设备；无形资产分别为 664.01 万元、562.38 万元、429.18 万元和 352.52 万元，主要为软件，报告期内随着摊销金额的增加账面价值不断减少；长期待摊费用分别为 483.18 万元、283.31 万元、116.31 万元和 136.47 万元，主要为租入固定资产改良支出；递延所得税资产分别为 62.02 万元、138.78 万元、172.19 万元和 172.19 万元，占比较小。

②负债结构分析

表格118：外联发商务咨询公司负债结构

单位：万元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	35.83	0.90	18.39	0.35	210.77	3.86	64.31	0.85
预收款项	-	-	225.76	4.26	-	-	-	-
合同负债	357.64	8.99	357.64	6.74	527.08	9.66	463.20	6.14
应付职工薪酬	136.23	3.42	358.53	6.76	-	-	-	-
应交税费	116.13	2.92	734.49	13.85	478.04	8.76	317.34	4.21
其他应付款	649.89	16.34	752.16	14.18	1,168.15	21.40	3,519.82	46.66
一年内到期的非流动负债	324.68	8.16	301.40	5.68	207.25	3.80	84.47	1.12
其他流动负债	-	-	-	-	31.62	0.58	27.79	0.37
流动负债合计	**1,620.39**	**40.74**	**2,748.36**	**51.82**	**2,622.92**	**48.06**	**4,476.93**	**59.34**
租赁负债	2,357.24	59.26	2,554.84	48.18	2,834.51	51.94	3,067.02	40.66

非流动负债合计	**2,357.24**	**59.26**	**2,554.84**	**48.18**	**2,834.51**	**51.94**	**3,067.02**	**40.66**
负债合计	**3,977.63**	**100.00**	**5,303.20**	**100.00**	**5,457.42**	**100.00**	**7,543.95**	**100.00**

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司总负债分别为 7,543.95 万元、5,457.42 万元、5,303.20 万元和 3,977.63 万元，呈现逐渐下降的趋势。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司流动负债分别为 4,476.93 万元、2,622.92 万元、2,748.36 万元和 1,620.39 万元，占总负债的比重分别为 59.34%、48.06%、51.82%和 40.74%，流动负债主要由预收款项、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司预收款项分别为 0 万元、0 万元、225.76 万元和 0 万元，2023 年末存在预收款项主要系预收租金所致；合同负债分别为 463.20 万元、527.08 万元、357.64 万元和 357.64 万元，主要为预收货款；应交税费分别为 317.34 万元、478.04 万元、734.49 万元和 116.13 万元，占比较小；其他应付款分别为 3,519.82 万元、1,168.15 万元、752.16 万元和 649.89 万元，2022 年末较 2021 年末减少 66.81%，主要系应付股利减少所致，截至 2023 年末主要由押金、保证金和往来款构成；一年内到期的非流动负债分别为 84.47 万元、207.25 万元、301.40 万元和 324.68 万元，主要由一年内到期的租赁负债构成。

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司非流动负债分别为 3,067.02 万元、2,834.51 万元、2,554.84 万元和 2,357.24 万元，占总负债的比重分别为 40.66%、51.94%、48.18%和 59.26%，非流动负债均由租赁负债构成，呈现逐渐下降的趋势。

③所有者权益结构分析

截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司所有者权益分别为 1,500.00 万元、4,734.59 万元、4,825.49 万元和 5,369.79 万元，呈现逐渐上升的趋势。报告期内公司所有者权益主要由实收资本、盈余公积和未分配利润构成，2022 年末较 2021 年末增加 215.64%，主要系未分配利润增加所致。

2）盈利能力分析

表格119：外联发商务咨询公司盈利能力分析

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	4,689.60	13,260.61	12,342.95	10,988.07

营业成本	2,883.43	6,454.59	5,932.61	5,831.11
净利润	544.30	3,325.49	3,234.59	2,613.95
营业毛利率	38.51%	51.33%	51.94%	46.93%
营业净利率	11.61%	25.08%	26.21%	23.79%

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司营业收入分别为 10,988.07 万元、12,342.95 万元、13,260.61 万元和 4,689.60 万元，净利润分别为 2,613.95 万元、3,234.59 万元、3,325.49 万元和 544.30 万元，最近三年均呈现不断上升的趋势；营业毛利率分别为 46.93%、51.94%、51.33%和 38.51%，营业净利率分别为 23.79%、26.21%、25.08%和 11.61%。

3）偿债能力分析

表格120：外联发商务咨询公司偿债能力分析

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率	3.97	2.53	2.44	1.03
速动比率	3.97	2.53	2.44	1.03
资产负债率	42.55%	52.36%	53.55%	83.41%

从短期偿债能力指标来看，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司流动比率分别为 1.03、2.44、2.53 和 3.97，速动比率分别为 1.03、2.44、2.53 和 3.97，均大于 1。

从长期偿债能力指标来看，截至 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司资产负债率分别为 83.41%、53.55%、52.36%和 42.55%，呈现不断下降的趋势。

4）现金流量分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 4,412.97 万元、4,383.70 万元、2,293.95 万元和 636.35 万元。报告期内，经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-655.77 万元、-205.99 万元、-259.23 万元和-231.52 万元。报告期内，公司无投资活动现金流入，投资活动现金流出均为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-2,683.91 万元、-2,711.65 万元、-3,574.61 万元和 0 万元。报告期内，公司无筹资活动现金流入，筹资活动现金流出主要为分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。

3、与基础资产相关的业务情况

（1）专业人员配备情况

1）主要负责人员情况

外联发商务咨询公司已配置完善且充足的运营管理人员，具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验，核心运营管理人员情况如下：

表格121：外联发商务咨询公司核心运营管理人员履历

姓名	职位	履历背景
郭佳川	法定代表人、董事长	49 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司董事长职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司副总经理等职务，拥有 26 年不动产经营管理经验。
寿晓琪	董事、总经理	52 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司总经理职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司副总经理（主持工作）等职务，拥有 30 年不动产经营管理经验。
刘蔚	常务副总经理	53 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司常务副总经理职务。曾任上海市外高桥国际贸易营运中心有限公司进出口业务一部总经理等职务。
裘炜仁	副总经理	45 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司副总经理职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司总经理助理等职务，拥有 22 年不动产经营管理经验。
谢勇	副总经理	53 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司副总经理职务。曾任上海外高桥保税区联合发展有限公司市场营销部副经理等职务，拥有 19 年不动产经营管理经验。
蒋祖道	副总经理	46 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司副总经理职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司总经理助理等职务。
张宇婕	商务咨询部总监	36 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部副总监（主持工作）等职务，拥有 13 年不动产经营管理经验。
丁叶	商务咨询部副总监	39 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部高级研发经理等职务。
孙秋晨	商务咨询部副总监	34 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部高级咨询师等职务，拥有 5 年招商经验。
周晴	金融咨询部总监	40 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部副总监（主持工作）等职务，拥有 8 年投资管理经验。
陈一波	金融咨询部副总监	36 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部总监助理兼高级项目经理等职务，拥有 8 年投资管理经验。
杨卡卡	金融咨询部副总监	35 岁，中国国籍，硕士。现任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司金融咨询部高级咨询师等职务，拥有 7 年投资管理经验。

姓名	职位	履历背景
肖左杨	财务管理部总监	34 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司财务管理部总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司财务管理部副总监（主持工作）等职务，拥有 11 年财务管理经验。
冯艳	营运企划部副总监	45 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司营运企划部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司营运企划部总监助理等职务。
沈忠	人力资源部总监	55 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司人力资源部总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司营运企划部总监等职务，拥有 4 年人力资源管理经验。
丛佳	人力资源部外派中层正职	38 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司人力资源部外派中层正职职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司商务咨询部总监等职务。
黄冰颖	人力资源部副总监	37 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司人力资源部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司人力资源部高级经理等职务，拥有 14 年人力资源管理经验。
张洁丽	综合管理部副总监（主持工作）	42 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司综合管理部副总监（主持工作）职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司综合管理部总监助理等职务，拥有 17 年行政管理经验。
王毓芹	综合管理部副总监	41 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司综合管理部副总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司综合管理部总监助理等职务，拥有 10 年行政管理经验。
张靖	研究室总监	42 岁，中国国籍，大学。现任上海外联发商务咨询有限公司研究室总监职务。曾任上海外联发商务咨询有限公司研究室副总监（主持工作）等职务，拥有 11 年不动产服务管理经验、8 年不动产行业研究管理经验。

2）员工基本情况

截至 2024 年 6 月 30 日，外联发商务咨询公司员工人数合计 95 人，具体情况如下：

①按年龄划分

表格122：外联发商务咨询公司员工年龄分布

年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
45 岁以上	7	7.37
40-45 岁（含）	13	13.68
35-40 岁（含）	21	22.11
30-35 岁（含）	24	25.26
30 岁及以下	30	31.58
合计	**95**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工年龄主要集中在 35 岁及以下。

②按工作年限划分

表格123：外联发商务咨询公司员工工作年限分布

年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
15 年以上	18	18.95
10-15 年（含）	10	10.53
5-10 年（含）	31	32.63
5 年及以下	36	37.89
合计	**95**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工工作年限主要集中在 5 年及以下和 5-10 年（含），合计占比 70.53%。

③按学历划分

表格124：外联发商务咨询公司员工学历分布

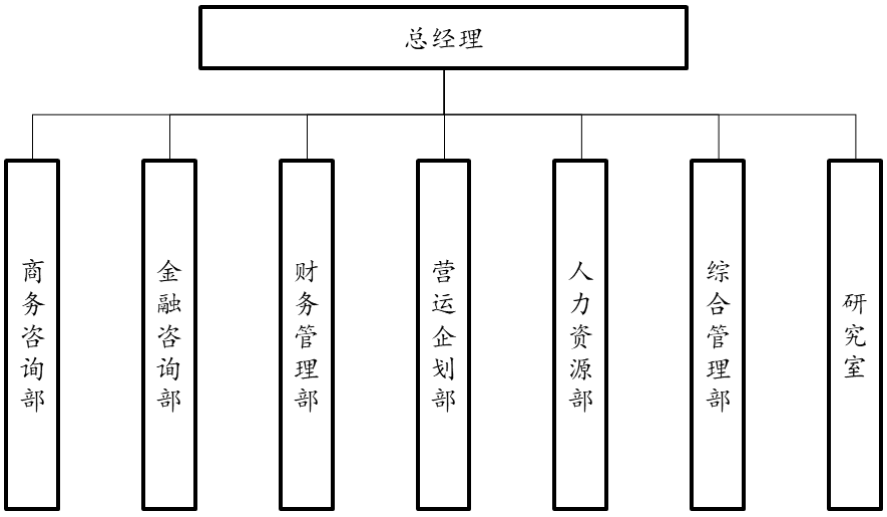
年龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
研究生及以上	29	30.53
本科	62	65.26
大专	4	4.21
合计	**95**	**100.00**

截至 2024 年 6 月 30 日，公司员工主要为本科及以上学历，占比达 95.79%。

（2）内部组织架构情况

外联发商务咨询公司设置商务咨询部、金融咨询部、财务管理部、营运企划部、人力资源部、综合管理部和研究室等 7 个部门。内部组织结构如下：

图40：内部组织架构图



各部门主要职责如下：

商务咨询部：是公司开展招商引资、项目咨询等经营活动的职能部门，落实公司年度经营目标的主要部门之一。

金融咨询部：是公司开展金融咨询、投资管理等经营活动的职能部门，落实公司年度经营目标的主要部门之一。

财务管理部：了解国家财经法规及相关政策，结合公司行业特征，制定统一、健全的财务规章体系，并根据财税法律、法规最新规定及时修订。负责宏观层面的财务管理，包括资金、内控、预算/成本控制、报表等，指导并支持各项目完成具体工作。根据公司发展战略，从数据分析、政策分析等角度向管理层提供决策支持。

营运企划部：做好政府关系维护和业务办理工作，组织好前后道和代理记账等工作，通过一键通等服务平台，为客户提供一站式服务。

人力资源部：根据公司发展计划和目标，规划和制定公司人力资源发展计划，并保证得以实施；制定和完善人力资源管理政策和程序；为企业提供优秀员工，提升员工业绩。

综合管理部：充分利用社会资源和公司资源，完成公司对外社会关系的建设与维护；配合各有关部门，做好公司内部协调工作并组织编制公司经营计划；负责公司的行政管理及日常事务，指导、协助项目公司的行政工作，使公司的行政工作按规定有条不紊的开展。参与公司与政府有关部门的进行业务联系保障工作，为公司、项目公司提供日常行政后勤服务与支持，是公司的行政后勤与协调中心。协助上级党委认真贯彻、落实党的路线、方针、政策，负责制定党支部计划，做好党支部各项工作。抓好工会自身建设，充分发挥工会委员会的作用。

研究室：对国家对外经贸政策和自贸区发展进行研究，建立信息发布平台，建立自贸区发展的研究高地；负责完成对公司发展的宏观研究和微观分析，为公司发展战略的制定提供充分的依据；组织进行市场调研，收集市场信息，对未来市场的变化进行研究，并提出建设性的意见；根据公司发展战略，对项目的可行性进行研究，并提出相关建议报告；承接国家和地方政府有关部门的委托课题，对有关政策制定和执行的相关问题进行研究；组织制定企业 CIS 设计和公司宣传战略、具体负责公司对内、对外宣传（含公司期刊、公司网站）等工作。

（3）内部控制制度

为进一步提升公司风险防范能力，提高公司的运行效率，外联发商务咨询公司制定了《内部控制流程手册》。根据《内部控制流程手册》，公司对资金活动管理、企业咨询管理、关联交易管理、财务报告管理、全面预算管理和合同管理等方面做出明确规定。

1）资金活动管理

资金活动管理主要包含筹资管理和资金营运管理。筹资管理主要描述公司筹资的流程及控制，其中包括拟定筹资方案、论证及审批筹资方案、执行筹资方案等内容。资金营运管理主要描述公司资金运营管理的流程及控制，其中包括统筹协调资金需求、组织协调资金调度、召开资金安检调度会、资金预算执行情况分析、营运资金的会计系统控制等内容。

2）企业咨询管理

企业咨询管理主要包含咨询定价、信息建立与维护、合同签订和履约和合同收款、催款和坏账准备。咨询定价主要描述公司咨询服务定价的管理流程及控制，其中包括各类咨询项目和中介服务的价格制定和审批。信息建立与维护主要描述公司客户信息的录入、维护和使用。合同签订和履约主要描述公司咨询服务协议签订的管理流程及履约控制。合同收款、催款和坏账准备主要描述公司关于各类合同收款、开票、逾期催缴、咨询坏账核销的流程及控制。

3）关联交易管理

关联交易管理主要包含经常性关联交易管理和非经常性关联交易管理。经常性关联交易管理主要描述了公司关于经常性关联方及关联交易管理的相关流程，其中主要包括经常性关联方的识别、关联方交易的审批、关联方交易的定价、关联方交易的记录、关联方交易的报告与披露。非经常性关联交易管理主要描述了公司关于非经常性关联方及关联交易管理的相关流程。

4）财务报告管理

财务报告管理主要包含会计政策及人员职能、会计科目设置及维护、日常会计记录、期末结账、税务管理、财务报告编制及披露和会计档案管理。

5）全面预算管理

全面预算管理主要包含预算的编制、预算的执行和预算的考核。预算的编制

主要描述公司预算编制以销售为主，以成本费用控制为重点，以资金平衡为准绳，采用“先自下而上，后自上而下”的办法，上下级企业应本着“下级对上级负责，上级为下级把关”的原则。预算的执行主要描述公司应当定期制作预算执行报表和分析报告，预算调整应符合相关程序。预算的考核主要描述公司制定考核制度，对公司各部门预算和经营目标执行情况采取相应措施，以保证预算制度的贯彻执行。

6）合同管理

合同管理主要包含合同的订立和合同的履行。合同的订立主要描述公司运行过程中的合同文本制定、审核、签署等环节的订立要求。

（4）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

基础设施项目当前由项目公司委托外联发商务咨询公司负责运营。为进一步加强委托运营管理公司房地产租赁业务管理，项目公司制定了委托运营管理公司房地产租赁管理办法（简称“委托租赁管理办法”），对房地产出租的全过程管理做出明确规定，包括租赁定价管理、租赁合同管理、房地产租赁的履约管理、房地产转租管理等。

1）租赁定价管理

合同租金单价应符合原资产持有方根据《外高桥集团股份房地产租赁管理办法》精神制定并报备的租赁指导价格标准。

2）租赁合同管理

①合同文本制定

对外签订的《房屋租赁合同》应使用公司标准文本，若对标准文本中的条款修改涉及重要事项的，应在会签过程中作出特别说明，经外联发商务咨询公司法务建议或领导提出后，报外联发商务咨询公司决策会议审批；对于需采用非公司标准文本进行签约的，应在会签过程中作出特别说明、提供充分合理依据，经外联发商务咨询公司法务或聘请第三方律师事务所审核后，报外联发商务咨询公司决策会议审批。租赁合同中如涉及公司违约需承担赔偿责任的金额超过三个月租金的，相关条款需报外联发商务咨询公司决策会议审批。

②合同签约流程

对于通用类房地产租赁新租（含扩租）项目、房地产租赁续租项目以及定制

改造装修项目租赁合同的签约流程设置不同的签约流程。租金单价、租赁期限、租金支付方式、租赁押金、装修准备期（如有）等因素需满足委托租赁管理办法的规定。

③租户资质管理

在签订租赁合同前，运营管理机构应对拟租赁房地产的意向承租方进行背景调查，并要求意向承租方提供相关资料。对于重大租赁项目（指单笔合同金额1亿元以上的租赁项目），除上述背景调查外，可根据实际情况委托第三方对承租方进行信用核查。

3）租赁的履约执行管理

①房屋交接

运营管理机构应根据租赁合同的约定，在收到承租方支付的押金和首期租金并完成《物业交付申请单》流转后安排现场交接手续，与承租方确认物业现状后签署《物业交接单》。

运营管理机构根据《房屋租赁合同》《退租协议》以及其他相关文件的约定与承租方共同签署《退租房屋恢复整修确认单》，开展出租房地产的收回工作。

②物业管理

运营管理机构委托有资质的第三方物业管理单位按照园区统一标准进行出租房地产的物业管理工作。

③租金收取

房地产租赁项目的租金、租赁押金、建设押金、预约金、电站使用费、违约金等费用的收取由运营管理机构负责。

当承租方未按合同约定的时间全额支付租金时，外联发商务咨询公司应进行催讨并根据违约时间长短履行不同催讨和决策程序。

4）转租管理

运营管理机构应区分各类转租业务，除房地产承租方为孵化器、共享服务中心、国别（地区）中心集成馆、第三方物流等公共平台以外，原则上不允许转租，且禁止再转租。确需突破上述原则转租的，报运营管理机构决策会议审议。集团股份公司系统内关联公司的转租不受上述转租限制。

（5）同类基础设施项目运营管理的开展情况

截至 2024 年 6 月末，外联发商务咨询公司除运营标的基础设施资产外，还负责运营外高桥区域内的仓库和厂房等物业资产，合计建筑面积约 229 万平方米，整体出租率约 92%。截至 2024 年 6 月末，外联发商务咨询公司运营的主要仓储物流项目运营情况如下：

表格125：外联发商务咨询公司运营的部分同类项目情况

项目名称	所属区域	起始运营时间	建筑面积（万平方米）	出租率
A3-1 地块 1 号仓库	上海市浦东新区	2013 年	3.00	100%
B 区 4#综合楼仓库		2015 年	3.54	100%
D12K-15#仓库		2003 年	3.76	97%
D13K-25#仓库		2004 年	1.15	100%
D5K-24#仓库		2006 年	1.21	100%
F23K-76#仓库		2009 年	1.43	100%
F24K-64#仓库		2005 年	1.72	100%
F24K-73#仓库		2008 年	1.18	65%
物流二期 2#仓库		2016 年	13.04	100%
物流二期 3#仓库		2010 年	1.58	100%
物流二期 4#仓库		2018 年	2.97	100%
物流二期 5#仓库		2023 年	1.26	100%
物流二期 6#仓库		2023 年	1.91	100%
物流二期 7#仓库		2013 年	1.00	100%
物流二期 15#仓库		2018 年	3.70	100%
物流二期 16#仓库		2021 年	2.91	100%
物流二期 17#仓库		2021 年	2.99	100%

（6）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

相关保障措施详见“第二章 基础设施项目”之“四、同业竞争及关联交易”。

（三）结论

外高桥集团股份和外联发商务咨询公司是依法设立、合法存续的法人主体，公司治理、内控制度健全，人员配置合理，具备签署运营管理服务协议的主体资格和未来运营基础设施项目的能力。

三、基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行

（一）基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行概况

表格126：基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行概况

公募基金托管人	中国建设银行股份有限公司
资产支持证券托管人	中国建设银行股份有限公司上海市分行
监管银行	中国建设银行股份有限公司上海市分行

1、基本情况

（1）中国建设银行股份有限公司

根据建设银行的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）的公示信息，建设银行的基本信息如下：

表格127：公募基金托管人基本情况

企业名称	中国建设银行股份有限公司
统一社会信用代码	911100001000044477
法定代表人	张金良
住所	北京市西城区金融大街 25 号
成立日期	2004 年 9 月 17 日
注册资本	25,001,097.7486 万人民币
企业类型	其他股份有限公司（上市）
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经核查建设银行的《营业执照》、《中国建设银行股份有限公司章程》，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，建设银行系有效存续的股份有限公司，不存在《公司法》及其公司章程规定的应当终止的情形。

根据中国证监会、中国人民银行于 1998 年 3 月 18 日出具的《关于核准中国建设银行基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]12 号）、中国人民银行出

具的《中国人民银行关于中国建设银行开办委托资产管理托管业务的批复》（银复〔2001〕187 号）以及建设银行提供的《营业执照》《金融许可证》、中国证监会公布的《证券投资基金托管人名录（2024 年 5 月）》并经核查，截至尽调基准日，建设银行为依法设立并具有证券投资基金托管业务资格的商业银行，符合《投资基金法》第三十二条及《运作管理办法》第六条第（一）项的规定。

建设银行具备基金托管人的主体资格及相应资质。

（2）中国建设银行股份有限公司上海市分行

根据建设银行上海分行现行有效的营业执照，并经登录国家企业信用信息公示系统查询，建设银行上海分行的基本情况如下：

表格128：资产支持证券托管人基本情况

企业名称	中国建设银行股份有限公司上海市分行
负责人	刘军
营业场所	上海市淮海中路 200 号
成立日期	1998 年 6 月 3 日
经营范围	办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、代理兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；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；结汇、售汇；总行授权的代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务。经中国人民银行批准的其他业务。【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】

建设银行持有原中国银行业监督管理委员会（监管职能现由国家金融监督管理总局负责）于2007年6月19日核发的机构编码为B0004H111000001的《金融许可证》。

根据中国证监会、中国人民银行于1998年3月18日出具的《关于核准中国建设银行基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]12号）、中国人民银行出具的《中国人民银行关于中国建设银行开办委托资产管理托管业务的批复》（银复〔2001〕187号），建设银行具有证券投资基金托管人资格。根据建设银行授权文件，建设银行上海分行已取得证券类托管业务开办权。

建设银行上海分行具备担任计划托管人和监管银行的主体资格和业务资质。

2、资信情况

经在企信系统、信用中国网站、证券期货市场失信记录查询平台、中国证券监督管理委员会网站、国家金融监督管理总局网站、国家市场监督管理总局网站、

国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国人民银行网站、国家外汇管理局网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、全国法院被执行人信息查询平台进行查询，截至尽调基准日，建设银行最近一年不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，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形，向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）基础设施基金托管业务主要人员情况

基础设施基金托管业务由中国建设银行总行资产托管业务部、基础设施属地分行分别负责基础设施基金托管运营、基础设施资产支持证券托管运营和基础设施项目运营收支账户监督，总分行均配备充足的专业人员。中国建设银行总行设资产托管业务部，下设综合处、基金业务处、证券保险业务处、理财信托业务处、全球业务处、养老金业务处、新兴业务处、客户服务与业务协同处、运营管理处、跨境与外包管理处、托管应用系统支持处、内控合规处等 12 个职能处室，在北京、上海、合肥设有托管运营中心，共有员工 300 余人。自 2007 年起，托管部连续聘请外部会计师事务所对托管业务进行内部控制审计，并已经成为常规化的内控工作手段。基础设施项目属地分行由总行资产托管业务部统一管理，配备专业人员，并在总行授权范围内提供基础设施资产支持证券托管等服务。

（三）基金托管业务经营情况

作为国内首批开办证券投资基金托管业务的商业银行，中国建设银行一直秉持“以客户为中心”的经营理念，不断加强风险管理和内部控制，严格履行托管人的各项职责，切实维护资产持有人的合法权益，为资产委托人提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，中国建设银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、社保基金、保险资金、基本养老个人账户、(R)QFII、(R)QDII、企业年金、存托业务等产品在内的托管业务体系，是目前国内托管业务品种最齐全的商业银行之一。截至 2023 年末，中国建设银行已托管 1334 只证券投资基金。中国建设银行专业高效的托管服务能力和业务水平，

赢得了业内的高度认同。中国建设银行多次被《全球托管人》、《财资》、《环球金融》杂志及《中国基金报》评选为“最佳托管银行”、连续多年荣获中央国债登记结算有限责任公司（中债）“优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司（上清所）“优秀托管银行”奖项、并先后荣获《亚洲银行家》颁发的 2017 年度“最佳托管系统实施奖”、2019 年度“中国年度托管业务科技实施奖”、2021 年度“中国最佳数字化资产托管银行”、以及 2020 及 2022 年度“中国年度托管银行（大型银行）”奖项。2022 年度，荣获《环球金融》“中国最佳次托管银行”，并作为唯一中资银行获得《财资》“中国最佳 QFI 托管银行”奖项。2023 年度，荣获中国基金报“公募基金 25 年最佳基金托管银行”奖项。

中国建设银行是最早参与我国资产证券化业务的托管机构之一，具有丰富的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。中国建设银行在市政交通、水电气热、保障房等基础设施领域先后托管了多只基础设施资产证券化项目，累计托管规模 300 多亿。

（四）托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

中国建设银行托管业务确保贯彻落实国家有关法律法规及监管规定，勤勉尽责，恪尽职守，保证托管资产的安全、完整，保障所托管基金的稳健运行，维护基金份额持有人利益；规范业务操作，严格按规程进行业务处理和操作，有效管控托管业务风险；确保所披露信息的完整、及时，保证客户信息不泄漏。

2、内部控制组织结构

中国建设银行设有风险管理与内控管理委员会，负责全行风险管理与内部控制的研究、议事和协调工作。内部控制管理部门是牵头内部控制管理的职能部门，牵头内部控制体系的统筹规划、组织落实和检查评价。资产托管业务部设置专门负责内部控制工作的处室，配备了专职内控合规人员负责托管业务的内控合规工作。

3、内部控制原则

中国建设银行托管业务内部控制遵循全面性、重要性、制衡性、适应性和独立性原则。

（1）全面性原则。内部控制贯穿和渗透于托管业务各项流程和各个环节，

覆盖所有的机构、岗位，约束所有托管业务人员。

（2）重要性原则。内部控制在全面控制的基础上，关注重要的托管业务事项和高风险托管业务领域。

（3）制衡性原则。内部控制坚持风险为本、审慎经营的理念，设立托管机构和开办托管业务均坚持内控优先，在组织机构、权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督的机制。

（4）适应性原则。内部控制与托管业务管理模式、业务规模、产品复杂程度、风险状况等相匹配，并根据情况变化及时调整。

（5）独立性原则。保证客户资产与建设银行自有资产、托管的其他资产相互独立，对不同客户的资产分别设置账户、独立核算、分账管理。

4、内部控制措施

（1）托管资产保管控制。严格按照法律法规和合同约定履行托管人安全保管可控制账户内托管资产的职责，所托管资产与托管人自有资产、托管的其他资产严格分开，保证托管资产的安全、独立和完整。

（2）授权控制。托管业务纳入全行统一的授权管理体系，严格在授权范围内执行，严禁超范围经营。明确业务处理岗位权限，各级人员在授权范围内行使职权和承担责任。明确不相容岗位，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

（3）规章制度控制。制定系统化、规范化的托管业务管理制度，并定期重检与修订，持续维持托管业务规章制度的适应性和有效性，严格保障托管业务规范运营。

（4）流程控制。严格指令接收、清算、核算、监督的流程化管理，控制关键风险点。

（5）信息系统控制。持续加强内控手段的新技术运用，提高内控自动化水平和有效性。

（6）业务连续性控制。建立托管业务应急响应及恢复机制，实现对运营中断事件的快速响应和及时处置。组织开展应急演练，保障托管业务持续运营。

（7）运营环境控制。托管业务工作环境符合监管和控制要求，运营环境独立，录音、录像及门禁持续有效。系统实现独立与隔离，建立安全的数据传输通

道和数据备份机制，保障数据传输和存储安全。

（8）员工行为管理控制。明确员工行为守则，规范员工日常行为，加强职业道德和员工操守教育，培育忠于所托、勤勉尽责的合规文化。

（五）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

1、监督方法

依照《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》及其配套法规和基金合同、托管协议的约定，监督所托管基金的投资运作，对基金管理人运作基金情况进行监督。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，基金托管人应当监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；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；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

2、监督流程

基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律法规及基金托管协议的规定，应当拒绝执行，及时提示基金管理人，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。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法规、基金托管协议规定的，应当及时提示基金管理人在规定期限内改正，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

每个工作日对基金投资运作比例等情况进行监督，如发现异常情况，向基金管理人进行风险提示，与基金管理人进行情况核实，督促其改正，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

基金管理人有义务配合和协助基金托管人的监督和核查，对基金托管人发出的提示，应在规定时间内答复并改正；对基金托管人的合理疑义，应及时解释或举证；对基金托管人按照法律法规和托管协议的要求需向中国证监会报告的事项，应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（六）结论

综上所述，建设银行和建设银行上海分行整体经营情况、资信水平良好。建

设银行和建设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。

四、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、设立日期：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

华安基金注册资本为人民币 1.50 亿元。

2、股权结构

表格129：华安基金股权结构

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。现任上海上国投资产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，25 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，24 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，29 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，23 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，20 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，24 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。

范伊然女士，硕士研究生，3 年证券、基金行业从业经验。历任洛阳广播电视局记者、主持人，中央电视台新闻中心记者、编导，中国文化遗产研究院（国家水下文化遗产保护中心）副主任，国家文物局政策法规司副司长、国务院新闻办国家文物局新闻发言人（2019 年、2020 年），国泰君安证券股份有限公司行政办公室品牌中心主任、战略客户部副总经理。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，27 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、基金经理

（1）基金经理简历

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，本基金基金经理的相关情况如下：

刘得民先生，硕士研究生，5 年工作经验，并具有 5 年基础设施项目投资管理经验。曾任开源证券股份有限公司项目经理、平安证券股份有限公司高级产品经理。2023 年 7 月加入华安基金，现拟任不动产投资管理部基金经理。

侯程先生，硕士研究生，6 年工作经验，并具有 6 年基础设施项目运营管理经验。曾任上海浦东发展（集团）有限公司投资金融部经理助理。2023 年 6 月加入华安基金，现拟任不动产投资管理部基金经理。

朱蓓女士，ACCA，毕业于南京大学，工程管理学硕士。10 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。

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

A.制定、完善投资及运营管理决策制度和流程；

B.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；

C.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）；

D.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）；

E.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）；

F.审议不动产外部专家咨询委员会议事规则；

G.评估各公募 REITs 产品的风险状况；

H.审议基金经理提交的超权限的事项；

I.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 2024 年 6 月 30 日，公司目前共有员工 523 人（不含子公司），其中 70.4%具有硕士及以上学位，92.4%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、IT 运营、综合行政、合规风控等五个业务板块组成。

（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，采取定性定量的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一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。

（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，目前管理有华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“华安张江产业园 REIT”）和华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金（简称“华安百联消费 REIT”）。华安张江产业园 REIT 自 2021 年 6 月 7 日成立，并于 2023 年 6 月成功完成扩募；华安百联消费 REIT 于 2024 年 7 月 11 日成立。华安张江产业园 REIT 和华安百联消费 REIT 自成立以来整体投资运作稳健，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。

截至本报告出具日，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。

（八）最近一年是否因重大违法违规行为受到行政处罚的情形

基金管理人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。

（九）结论

综上所述，华安基金具备担任基础设施基金的基金管理人的主体资格、相应资质及权限。

五、资产支持证券管理人

（一）计划管理人的基本资料

公司名称：华安未来资产管理（上海）有限公司（本节简称“华安资产”、“公司”）

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 360 号新上海国际大厦 38 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 2024 年 6 月末，计划管理人经营情况正常，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为受到行政处罚。

华安资产持有中国证监会于 2020 年 11 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91310000080024263K 的《经营证券期货业务许可证》，证券期货业务范围为：特定客户资产管理。

（二）计划管理人的历史沿革

1、设立情况

华安资产持有中国证监会于2017年1月26日颁发的流水号为000000000389的《经营证券期货业务许可证》。华安资产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，华安资产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资产的 49%的股权，华安资产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

表格130：华安资产股东情况

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	占比（%）
1	华安基金管理有限公司	50,000	现金	100%

华安资产的控股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。股权结构如下表所示：

表格131：华安基金股权结构

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%
上海工业投资（集团）有限公司	12%
国泰君安投资管理股份有限公司	20%
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%

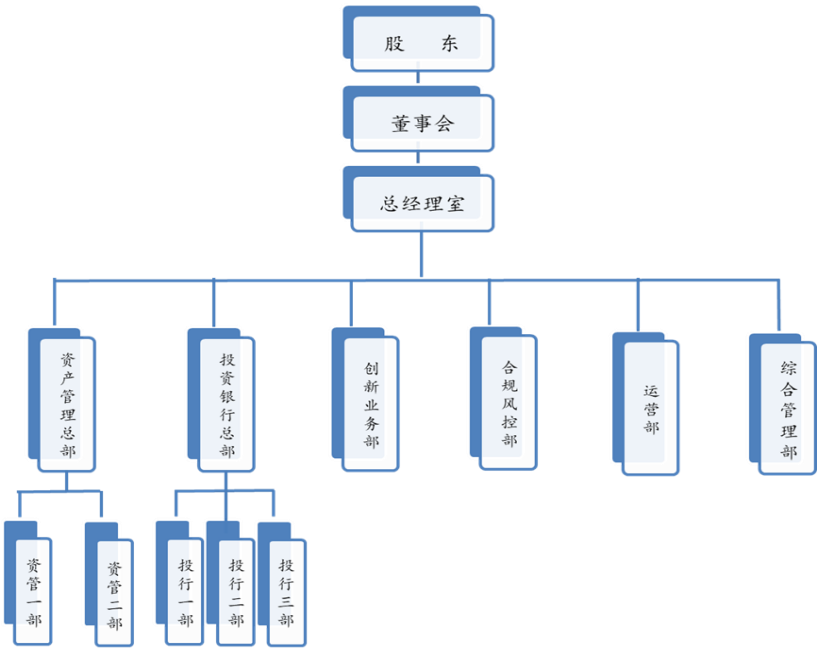
（三）计划管理人的组织结构、经营业务情况、业务管理制度和风险控制措施

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，华安资产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，华安资产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。

图 1：计划管理人组织架构图



2、经营业务情况

华安资产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。截至 2024 年 6 月 30 日，公司累计发行产品 394 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。

截至 2024 年 6 月 30 日，华安资产现有正式员工共 23 人，其中，业务部门 14 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

华安资产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。华安资产对风控合规、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。

华安资产各业务部门、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

华安资产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。

华安资产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

计划管理人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。

（五）结论

综上所述，华安资产具备担任资产支持证券管理人的主体资格、相应资质及权限。

六、财务顾问

（一）主体资格

国泰君安证券股份有限公司是为本项目申报发行提供服务的财务顾问。

根据《营业执照》（统一社会信用代码：9131000063159284XQ）、国家企业信用信息公示系统的公示信息、国泰君安证券公告，国泰君安证券的基本情况如下：

表格132：国泰君安基本情况

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	朱健
注册资本	890,373.0620 万元人民币
成立日期	1999 年 08 月 18 日
营业期限	1999 年 08 月 18 日至无固定期限
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：证券财务顾问服务。（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）

国泰君安现持有中国证监会 2024 年 9 月 2 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000073613），证券期货业务范围为：“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；公募证券投资基金销售；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易。”

综上所述，截至本报告出具日，国泰君安证券具备为本次申报发行提供服务

的主体资格及相应资质。

（二）重大违法违规情况

经通过在中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、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、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检索。

截至 2024 年 10 月 18 日，于前述信息渠道，国泰君安证券近 3 年无重大违法违规记录。

（三）结论

综上所述，国泰君安证券具备担任财务顾问的主体资格，具有相应资质。

七、其他主要参与机构

（一）会计师事务所及现金流预测机构

致同是为本次基金募集提供服务的会计师事务所及现金流预测机构。

根据致同现行有效的营业执照，并经国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）查询，致同的基本情况如下：

表格133：致同基本情况

企业名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91110105592343655N
执行事务合伙人	李惠琦
主要经营场所	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
成立日期	2011 年 12 月 22 日
企业类型	特殊普通合伙企业
经营范围	审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准

	后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

致同现持有北京市财政局核发的《会计师事务所执业证书》，批准设立日期为2011年12月22日，批准设立文号为京财会许可[2011]0130号；经查询中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn）和财政部网站（http://www.mof.gov.cn/），致同从事证券服务业务已报中国证监会和财政部备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经检索中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经致同确认，截至尽调基准日，致同在为基础设施项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务，近3年未发生重大违法违规事件，未受到国家行政机关或监管机构行政处罚。

综上所述，截至尽调基准日，致同具备为本次基金募集提供服务的资格。

（二）资产评估机构

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司是为本次基金募集提供服务的资产评估机构。

根据戴德梁行现行有效的营业执照，并经国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）查询，戴德梁行的基本情况如下：

表格134：戴德梁行基本情况

企业名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码	91440300748859253X
法定代表人	程家龙
住所	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
成立日期	2003 年 4 月 7 日
注册资本	500 万元
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估。

戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅颁发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0200022）。

经检索证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、全国房地产估价行业管理信息平台（https://ptclient.cirea.org.cn/enterprise/login/gujia）并根据戴德梁行的确认，截至尽调基准日，戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响其独立性的行为。

经检索中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经戴德梁行确认，截至尽调基准日，戴德梁行在为基础设施项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务。

经查询中国证监会网站，戴德梁行已完成从事证券服务业务资产评估机构备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

（三）律师事务所

北京市中伦律师事务所是为本次基金募集提供法律服务的律师事务所。

根据中伦现行有效的执业许可证，并经首都律师智能工作平台（https://www.beijinglawyers.org.cn/index.html）查询，中伦的基本情况如下：

表格135：中伦基本情况

名称	北京市中伦律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00018675X
主任	张学兵
地址	北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-31 层
成立日期	1994 年 11 月 10 日
组织形式	特殊的普通合伙

中伦现持有北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码31110000E00018675X）。

经查询中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn），中伦从事证券服务业务已报中国证监会备案，符合《证券法》第一百六十条第二款的规定。

经检索中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/），截至尽调基准日，中伦在为基础设施项目提供服务期间未被列入严重失信主体名单，未被采取失信惩戒措施，未因违法违规问题被有关监管机构禁止或限制开展基础设施REITs相关或同类业务，近3年未发生重大违法违规事件。

综上所述，截至尽调基准日，中伦具备为本次基金募集提供法律服务的资格。

（四）结论

其他主要参与机构具备相应主体资格和相应资质。

第四章 尽职调查结论意见

一、财务顾问结论性意见

本财务顾问报告基于如下假设：

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。

财务顾问合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及基础设施项目符合《中华人民共和国证券法（2019修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《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）》《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1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》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2号——发售业务（试行）》等法律法规中关于申请募集基础设施证券投资基金具体条件的规定。

二、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告〔2018〕年22号）的要求，国泰君安作为华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目的财务顾问，对国泰君安及发行人是否存在聘请第三方机构或个人（以下简称“第三方”）的行为进行了核查。

经核查，国泰君安在本项目中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为，亦不存在未披露的聘请第三方行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

经核查，外高桥集团股份就本项目聘请了财务顾问国泰君安、基金管理人华安基金管理有限公司、专项计划管理人华安未来资产管理（上海）有限公司、致同会计师事务所（特殊普通合伙）、北京市中伦律师事务所、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、上海毕马威税务师事务所有限公司，以上机构均为本项目依法需聘请的证券服务机构。除此之外，外高桥集团股份不存在直接或间接有偿聘请第三方行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

（此页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金财务顾问报告》签字盖章页）

财务顾问成员签字：

赵阳 胡记丰 孙吉 张丹婷

国泰君安证券股份有限公司

报告日期：2024年11月12日

附件六、基础设施项目评估报告



华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」、1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」、2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」仓储物流项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2024 年 10 月 18 日

房地产估价报告

估价项目名称：

上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」、1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」、2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」仓储物流项目之市场价值

估价委托人：

华安基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

朱希淳（3120100016）　施蕾（3120160017）

出具日期：

2024 年 10 月 18 日

估价报告编号：

CW/SH/S/24/2029

致估价委托人函

华安基金管理有限公司
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

敬启者：

关于：上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」、1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」、2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」仓储物流项目（以下简称估价对象或该物业）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）受华安基金管理有限公司（以下简称贵公司）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年六月三十日，为委托人作为华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

我们经过实地查勘，并查询、收集估价所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」、1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」、2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」仓储物流项目，总建筑面积为 149,227.80 平方米，土地使用权面积 293,496.90 平方米，于 2024 年 6 月 30 日之市场价值为人民币 1,041,000,000 元（大写：人民币壹拾亿肆仟壹佰万元整），折合建筑面积单价为 6,976 元/平方米。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____

程家龙 总经理

二〇二四年十月十八日

估价结果汇总表

上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」、1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」、2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」仓储物流项目		
评估委托人	:	华安基金管理有限公司
评估目的	:	为委托人作为华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	:	2024 年 6 月 30 日
产权方	:	上海外高桥联壹经济发展有限公司 上海外高桥联贰经济发展有限公司 上海外高桥联叁经济发展有限公司 上海外高桥联肆经济发展有限公司
土地到期日	:	评估物业土地用途为仓储用地，国有土地使用权年限为 50 年，各地块土地使用权终止日期详见不动产权证记载
物业概况	:	评估物业分别于 2012 年、2017 年、2013 年及 2015 年建成，估价对象 1 由 1 幢仓库、2 幢配套用房组成；估价对象 2 由 1 幢仓库、2 幢配套用房组成；估价对象 3 由 1 幢仓库、2 幢配套用房组成；估计对象 4 由 2 幢仓库、4 幢配套用房组成。
建筑面积	:	149,227.80 平方米
可租赁面积	:	148,989.19 平方米
价值时点出租率	:	95.57%
评估方法	:	收益法
市场价值	:	**人民币 1,041,000,000 元** (大写：人民币**壹拾亿肆仟壹佰万元整**)

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起6个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 本报告仅用于委托人向证监会及交易所呈报申请使用；

⑥ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

目 录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 7
3.1 委托人概况 7
3.2 产权方概况 7
3.3 委托人与产权方之间的关系 9
3.4 报告使用人 9
3.5 估价机构 9
3.6 估价目的 10
3.7 估价对象 10
3.8 价值时点 16
3.9 价值类型 17
3.10 估价依据 17
3.11 估价原则 19
3.12 估价方法 20
3.13 估价结果 20
3.14 注册估价师 20
3.15 协助估价人员 21
3.16 实地查勘期 21
3.17 估价作业日期 21
4. 估价技术报告 22
4.1 估价对象描述与分析 22
4.2 市场背景分析 27
4.3 最高最佳利用分析 28
4.3 估价方法适用性分析 29
4.4 估价测算过程 32
4.5 估价结果确定 44
5. 附件 45
5.1 估值敏感性分析及压力测试 45
5.2 委托评估函 48
5.3 企业关于评估的有关事项说明 49
5.4 委托人和产权方营业执照 53
5.5 物业位置图 56
5.6 估价对象及外部环境照片 57
5.7 估价对象权属证明 61
5.8 估价机构营业执照 65
5.9 估价机构相关资质证明 66
5.10 估价人员相关专业执业资格 67

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划
委托人/基金管理人/华安基金	指	华安基金管理有限公司
计划管理人/华安资产	指	华安未来资产管理（上海）有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
外高桥集团股份/原始权益人	指	上海外高桥集团股份有限公司
产权方	指	上海外高桥联壹经济发展有限公司 上海外高桥联贰经济发展有限公司 上海外高桥联叁经济发展有限公司 上海外高桥联肆经济发展有限公司
外部管理机构	指	上海外联发商务咨询有限公司 上海外高桥集团股份有限公司
基础设施项目	指	产权方持有的位于上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目
估价对象1	指	浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」

估价对象2	指	浦东新区申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」
估价对象3	指	浦东新区申东路251弄1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」
估价对象4	指	浦东新区申东路251弄2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」
本估价报告	指	《上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

本次估价假设国家及估价对象所在地区的经济、政治和社会环境无重大变化，产权方所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，交易双方均以知晓行情、谨慎的方式参与，无强制因素影响，以公平交易的方式自愿进行交易。

本次估价以估价对象在收益年期内将按其现有用途及租赁模式继续使用为假设前提测算收益。

根据《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》记载内容，原始权益人享有基础设施项目的完全所有权，不存在重大权属纠纷或者争议；估价对象已经通过竣工验收并进行竣工验收备案，且履行了投资项目备案、规划、环评、消防、节能、施工许可等固定资产投资、建设相关手续。据此，评估机构以估价对象拥有完全产权前提下的市场价值作为假设，即上海外高桥联壹经济发展有限公司、上海外高桥联贰经济发展有限公司、上海外高桥联叁经济发展有限公司、上海外高桥联肆经济发展有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益、处分等合法权益，本次估价产权方有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期、总建筑面积和分层、分用途建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【沪（2023）浦字不动产权第516397号】、【沪（2023）浦字不动产权第516396号】、【沪（2023）浦字不动产权第516395号】、【沪（2023）浦字不动产权第516394号】中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之租赁明细表和租赁合同扫描件为准。

估价对象1、2、3、4：明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」首次实地查勘之日为2023年6月29日，第二次实地查勘之日为2024年8月7日，根据贵公司指示，价值时点为2024年6月30日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据产权方提供的资料显示，截至估价时点，估价对象可出租面积148,989.19平方米，于价值时点已出租面积为142,383.19平方米，出租率为95.57%。本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请本评估报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2023年6月29日及2024年8月7日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。本次估价我们假设估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.6 期后事项

价值时点至报告出具日之间，除报告披露信息外委托人和原始权益人未告知评估机构有关基础设施项目运营、项目租赁情况的变化、税金及税负的调整、业务模式的转换等影响评估结果的重要事项。我们建议委托人及本报告的使用方关注类似上述事项在报告出具日之后的变动情况以及项目所在地区市场行业等变化，审慎使用报告信息，并及时调整并判断后进行相关决策。

2.7 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进

行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：华安基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（国有控股）

注册地址：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

注册资金：15,000万元人民币

成立日期：1998年6月4日

营业期限：至 无固定期限

统一社会信用代码：91310000630888761K

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】

3.2 产权方概况

企业名称：上海外高桥联壹经济发展有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区台中南路138号东楼225室

法定代表人：李俊

注册资金：100万元

成立日期：2023年6月13日

营业期限：至 2073年6月12日

统一社会信用代码：91310115MACN6GQ44R

经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）

企业名称：上海外高桥联贰经济发展有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区台中南路138号东楼225室

法定代表人：李俊

注册资金：100万元

成立日期：2023年6月13日

营业期限：至 2073年6月12日

统一社会信用代码：91310115MACN6GRK1M

经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）

企业名称：上海外高桥联叁经济发展有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区台中南路138号东楼225室

法定代表人：李俊

注册资金：100万元

成立日期：2023年6月13日

营业期限：至 2073年6月12日

统一社会信用代码：91310115MACN6GT94A

经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）

企业名称：上海外高桥联肆经济发展有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区台中南路138号东楼225室

法定代表人：李俊

注册资金：100万元

成立日期：2023年6月13日

营业期限：至 2073年6月12日

统一社会信用代码：91310115MACNFUNA1G

经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华安基金管理有限公司，物业产权方为上海外高桥联壹经济发展有限公司、上海外高桥联贰经济发展有限公司、上海外高桥联叁经济发展有限公司、上海外高桥联肆经济发展有限公司。根据华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司即产权方的全部股权，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、委托人聘任的就本次华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

为委托人作为华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象1为浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」，该物业建成于2012年，由1幢仓库、2幢配套用房组成；

估价对象2为浦东新区申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」，该物业建成于2017年，由1幢仓库、2幢配套用房组成；

估价对象3 为浦东新区申东路251弄1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」，该物业建成于2013年，由1幢仓库、2幢配套用房组成；

估价对象4为浦东新区申东路251弄2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」，该物业建成于2015年，由2幢仓库、4幢配套用房组成。

3.7.1 实物状况

（1）概况

估价对象1：坐落于明港路99号3-5幢，所在土地使用权宗地（丘）面积为166,448.00平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇东民村19/2丘，该地块西邻华东路，北邻亚东供应链，东邻三和仓库，南邻明港路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象2：坐落于申东路251弄7号1-3幢，土地使用权面积为38,962.60平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇徐路村66/2丘，该地块西邻规划七路，北邻明港路，东邻港建路，南邻锦江住仓物流。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象3：坐落于申东路251弄1号1-3幢，土地使用权面积为45,893.30平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇徐路村8/3丘，该地块西邻街坊三路，北邻W5-5地块，东邻规划七路，南邻申东路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象4：坐落于申东路251弄2号1-6幢，土地使用权面积为42,193.00平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇徐路村8/4丘，该地块西邻街坊三路，北邻明港路，东邻规划七路，南邻W5-2地块。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象1现作为冷库使用。由1幢仓库、2幢配套用房组成。仓库主体部分为一层，办公等辅助用房部分为三层，建筑高度约20米。

估价对象2现作为仓库使用。由1幢仓库、2幢配套用房组成。仓库总高三层，建筑高度约24米，首层室内层高约8米。

估价对象3现作为仓库使用。由1幢仓库、2幢配套用房组成。仓库总高二层，建筑高度约18米，首层室内层高约7.5米。

估价对象4现作为仓库使用。由2幢仓库、4幢配套用房组成。12#仓库总高三层，建筑高度约24米，首层室内层高约8.7米；13#仓库总高二层，建筑物高度约14米，西侧单层高度约11.5米，东侧首层高度约8.5米。

根据产权方提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途如下：

序号	估价对象	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途
1	明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」	18,133.38	18,133.38	冷库
2	申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」	41,976.30	41,976.30	仓库
3	申东路 251 弄 1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」	44,884.93	44,646.32	仓库
4	申东路 251 弄 2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」	44,233.19	44,233.19	仓库
合计		**149,227.80**	**148,989.19**	——

（2）房屋结构及装修情况

主体结构：

估价对象1为钢结构，估价对象2、3、4为钢混结构。

内部装修：

估价对象1：明港路99号3幢首层为冷库，柱距为15.5*13.2，地面荷载为10,000KG/M²，冷库分为A、B、C三个区域，其中A、C区为冷冻库，面积约11,000 M²，B区为冷藏库，面积约为1,600 M²。设有封闭式卸货平台，平台层高约为10米，局部三层部分为办公区域，层高约13米。4幢门卫层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。5幢垃圾房层高约4.5米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

估价对象2：申东路251弄7号1幢室内金刚砂地面，柱距为12*9，首层地面荷载为3,000KG/M²，二层地面荷载为1,500KG/M²，三层地面荷载为1,000KG/M²，设有外置月台及雨棚。2幢门卫层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。3幢垃圾房层高约4.5米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

估价对象3：申东路251弄1号1幢仓库为高架仓库，室内金刚砂地面，柱距为12*12，首层及二层地面荷载为3,000KG/M²，设有外置月台及雨棚，屋顶为保温隔热彩钢板。2幢门卫层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。3幢垃圾房层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

估价对象4：申东路251弄2号1幢、2幢仓库室内金刚砂地面，1幢柱距为12*9，2幢柱距为10*8，首层地面荷载为2,000KG/M²，首层以上荷载为1,500KG/M²，设有外置月台及雨棚，屋顶为保温隔热彩钢板。3幢辅助用房层高约5.6米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。4-5幢门卫层高约3.6米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。6幢垃圾房层高约3.6米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

（3）配套设施情况

于价值时点2024年6月30日，估价对象1配备制冷和通风设备、烟感喷淋系统、内外监控等安保、消防设施设备电子围栏、一般工业水电设施。

估价对象2配置货梯6部（载重量为5吨）、烟感喷淋、内外监控、电子围栏、一般工业水电设施。

估价对象3配置货梯4部（载重量为3吨）、烟感喷淋、内外监控、电子围栏、一般工业水电设施。

估价对象4配置货梯3部（载重量为3吨）、烟感喷淋，内外监控，电子围栏，一般工业水电设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年6月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好；部分建筑物室外场地地面破损。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继

续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供的估价对象的《不动产权证》，估价对象权益情况详情如下：

估价对象1：明港路99号3-5幢（W3-3地块8#仓库）

证号	沪（2023）浦字不动产权第 516397 号
权利人	上海外高桥联壹经济发展有限公司
坐落	明港路 99 号 3-5 幢
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：仓储用地/房屋用途：详见附记
地号	浦东新区高东镇东民村 19/2 丘
面积	宗地面积：166,448.00 平方米 建筑面积：18,133.38 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023 年 06 月 30 日至 2058 年 05 月 25 日止
附记	房屋状况

不动产单元号	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
310115002006GB00114F00040001	99 号 3 幢	全幢	18,053.66	仓库堆栈	仓储	3	2012 年	出让
310115002006GB00114F00050001	99 号 4 幢	全幢	25.60	仓库堆栈	仓储	1	2012 年	出让
310115002006GB00114F00060001	99 号 5 幢	全幢	54.12	仓库堆栈	仓储	1	2012 年	出让
合　　计	套数：3		18,133.38					

备注：该权证仅记载建筑物所在宗地面积，其所分摊的土地使用权面积未见记载。

估价对象2：申东路251弄7号1-3幢（W4-3地块14#仓库）

证号	沪（2023）浦字不动产权第 516396 号
权利人	上海外高桥联贰经济发展有限公司
坐落	申东路 251 弄 7 号 1-3 幢
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：仓储用地/房屋用途：详见附记
地号	浦东新区高东镇徐路村 66/2 丘
面积	宗地面积：38,962.60 平方米 建筑面积：41,976.30 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023 年 06 月 30 日至 2060 年 04 月 30 日止

附记

不动产单元号	房屋状况							
	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
310115002006GB00048F00020001	251 弄 7 号 1 幢	全幢	41,915.92	仓库堆栈	仓储	3	2020 年	出让
310115002006GB00048F00030001	251 弄 7 号 2 幢	全幢	21.90	仓库堆栈	仓储	1	2020 年	出让
310115002006GB00048F00040001	251 弄 7 号 3 幢	全幢	38.48	仓库堆栈	仓储	1	2020 年	出让
合　　计	套数：3		41,976.30					

估价对象3：申东路251弄1号1-3幢（W5-2地块1#仓库）

证号	沪（2023）浦字不动产权第 516395 号
权利人	上海外高桥联叁经济发展有限公司
坐落	申东路 251 弄 1 号 1-3 幢
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：仓储用地/房屋用途：详见附记
地号	浦东新区高东镇徐路村 8/3 丘
面积	宗地面积：45,893.30 平方米 建筑面积：44,884.93 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023 年 06 月 30 日至 2060 年 04 月 30 日止

附记

不动产单元号	房屋状况							
	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质

	310115002006GB00050F00010001	251弄1号1幢	全幢	44,802.75	仓库堆栈	仓储	2	2014年	出让
	310115002006GB00050F00020001	251弄1号2幢	全幢	51.66	仓库堆栈	仓储	1	2014年	出让
	310115002006GB00050F00030001	251弄1号3幢	全幢	30.52	仓库堆栈	仓储	1	2014年	出让
	合　　计	套数：3		44,884.93					

估价对象4：申东路251弄2号1-6幢（W5-5地块12#、13#仓库）

证号	沪（2023）浦字不动产权第516394号
权利人	上海外高桥联肆经济发展有限公司
坐落	申东路251弄2号1-6幢
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：仓储用地/房屋用途：详见附记
地号	浦东新区高东镇徐路村8/4丘
面积	宗地面积：42,193.00平方米 建筑面积：44,233.19平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023年06月30日至2060年04月30日止
附记	

不动产单元号	房屋状况							
	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
310115002006GB00049F00020001	251弄2号1幢	全幢	37,063.04	仓库堆栈	仓储	3	2015年	出让
310115002006GB00049F00030001	251弄2号2幢	全幢	6,874.16	仓库堆栈	仓储	2	2015年	出让
310115002006GB00049F00040001	251弄2号3幢	全幢	231.35	仓库堆栈	仓储	1	2015年	出让
310115002006GB00049F00050001	251弄2号4幢	全幢	10.89	仓库堆栈	仓储	1	2015年	出让
310115002006GB00049F00060001	251弄2号5幢	全幢	22.55	仓库堆栈	仓储	1	2015年	出让
310115002006GB00049F00070001	251弄2号6幢	全幢	31.20	仓库堆栈	仓储	1	2015年	出让

合　　计	套数：6	44,233.19	

3.7.3 经营情况

（1）当前经营概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积148,989.19平方米，于价值时点已出租面积为142,383.19平方米，出租率为95.57%。

序号	估价对象	可出租面积（平方米）	已出租面积（平方米）	出租率
1	W3-3 地块 8#仓库	18,133.38	18,133.38	100%
2	W4-3 地块 14#仓库	41,976.30	41,976.30	100%
3	W5-2 地块 1#仓库	44,646.32	44,646.32	100%
4	W5-5 地块 12#、13#仓库	44,233.19	37,627.19	85.07%
	合计	**148,989.19**	**142,383.19**	**95.57%**

根据原始权益人提供的历史台账，估价对象历史五年（2019年至2023年）年末时点出租率为100%、100%、100%、96%及93%（估价对象3中一租户在2023年11月到期，于评估基准日已经完成换租）。

（2）历史经营情况

根据委托方提供的《备考审计报告》显示，估价对象历史三年和近期经审计后的各项营业收入与营业成本情况如下（单位：元）：

年份	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
租金收入	39,047,655.26	79,553,083.41	66,691,970.92	82,651,393.27
营业成本[1]	17,346,382.14	30,794,247.30	28,832,340.66	28,860,406.97
税金及附加	3,970,854.45	9,184,087.84	8,091,501.78	1,215,710.98
管理费用	472,589.28	1,460,337.67	1,974,946.68	2,020,281.29

3.8 价值时点

2024年6月30日。

[1] 成本费用中包含折旧及摊销

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年6月30日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为仓储用地，土地开发程度为“五通”（通路、通电、通信、通上水、通下水），建筑物用途为仓库，总建筑面积合计为149,227.80平方米，价值时点状况下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(e) 《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1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》

(3) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《委托评估函》

(4) 产权方提供的相关资料：

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证》（【沪（2023）浦字不动产权第516397号】、【沪（2023）浦字不动产权第516396号】、【沪（2023）浦字不动产权第516395号】、【沪（2023）浦字不动产权第516394号】）

(d) 《租赁台账》

(e) 《租赁合同》

(f) 产权方提供的其他资料

(5) 原始权益人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 原始权益人提供的其他资料

(6) 估价人员现场勘查记录及收集的相关信息资料

(7) 其他参考依据

(a) 上海毕马威税务师事务所出具的《关于华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金试点项目拟纳税方案的税务意见书》

(b) 北京市中伦律师事务所出具的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

(c) 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《上海外高桥集团股份有限公司所持有的W3-3地块8#、W4-3地块14#、W5-2地块1#、W5-5地块12#、13#仓库物业及相关经营业务2021年度、2022年度、2023年度及2024年1-6月备考审计报告》

(d) 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金2024年7-12月、2025年度备考合并可供分配金额测算报告及审核报告》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

根据《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，基础设施项目合法合规，所有相关限制条件、特殊规定、约定，均已符合相关要求或具备了解除条件。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象现状用途符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算。根据估价经验，综合分析影响不动产价格的因素，并结合估价对象的具体情况，确定收益法测算的结果作为估价对象的最终估价结果如下：

上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」房地产，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2024年6月30日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为仓储用地，土地开发程度为“五通”（通路、通电、通信、通上水、通下水），房屋用途为仓储，总建筑面积合计为149,227.80平方米，价值时点状况下的市场价值总价为人民币1,041,000,000元（大写金额：壹拾亿肆仟壹佰万元整），折合建筑面积单价为人民币6,976元/平方米。

3.14 注册估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
朱希淳	3120100016	朱希淳	2024年10月18日
施蕾	3120160017	施蕾	2024年10月18日

3.15 协助估价人员

陶怡

3.16 实地查勘期

首次查勘日为二〇二三年六月二十九日

第二次查勘日为二〇二四年八月七日

3.17 估价作业日期

二〇二三年六月二十日至二〇二四年十月十八日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象1、2、3、4分别坐落于上海市浦东新区明港路99号3-5幢、申东路251弄7号1-3幢、1号1-3幢、2号1-6幢。

估价对象地处浦东新区外高桥物流园区（二期），距外高桥港区约1公里，距虹桥国际机场直线距离约40公里，距浦东国际机场直线距离约28公里，距上海火车站直线距离约27公里。

估价对象1，西邻华东路，北邻亚东供应链，东邻三和仓库，南邻明港路。

估价对象2，西邻规划七路，北邻明港路，东邻港建路，南邻锦江住仓物流。

估价对象3，西邻街坊三路，北邻W5-5地块，东邻规划七路，南邻申东路。

估价对象4，西邻街坊三路，北邻明港路，东邻规划七路，南邻W5-2地块。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象1：坐落于明港路99号3-5幢，所在土地使用权宗地（丘）面积为166,448.00平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇东民村19/2丘，该地块西邻华东路，北邻亚东供应链，东邻三和仓库，南邻明港路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象2：坐落于申东路251弄7号1-3幢，土地使用权面积为38,962.60平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇徐路村66/2丘，该地块西邻规划七路，北邻明港路，东邻港建路，南邻锦江住仓物流。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象3：坐落于申东路251弄1号1-3幢，土地使用权面积为45,893.30平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇徐路村8/3丘，该地块西邻街坊三路，北邻W5-5地块，东邻规划七路，南邻申东路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象4：坐落于申东路251弄2号1-6幢，土地使用权面积为42,193.00平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇徐路村8/4丘，该地块西邻街坊三路，北邻明港路，东邻规划

七路，南邻W5-2地块。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象1现作为冷库使用。由1幢仓库、2幢配套用房组成。仓库主体部分为一层，办公等辅助用房部分为三层，建筑高度约20米。

估价对象2现作为仓储使用。由1幢仓库、2幢配套用房组成。仓库总高三层，建筑高度约24米，首层室内层高约8米。

估价对象3现作为仓储使用。由1幢仓库、2幢配套用房组成。仓库总高二层，建筑高度约18米，首层室内层高约7.5米。

估价对象4现作为仓储使用。由2幢仓库、4幢配套用房组成。由2幢仓库、4幢配套用房组成。12#仓库总高三层，建筑高度约24米，首层室内层高约8.7米；13#仓库总高二层，建筑物高度约14米，西侧单层高度约11.5米，东侧首层高度约8.5米。

根据产权方提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途如下：

序号	估价对象	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	用途
1	明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」	18,133.38	18,133.38	冷库
2	申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」	41,976.30	41,976.30	仓库
3	申东路 251 弄 1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」	44,884.93	44,646.32	仓库
4	申东路 251 弄 2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」	44,233.19	44,233.19	仓库
合计		**149,227.80**	**148,989.19**	——

（2）房屋结构及装修情况

主体结构：

估价对象1为钢结构，估价对象2、3、4为钢混结构。

内部装修：

估价对象1：明港路99号3幢首层为冷库，柱距为15.5*13.2，地面荷载为10,000KG/M²，冷库分为A、B、C三个区域，其中A、C区为冷冻库，面积约11,000 M²，B区为冷藏库，面积约为1,600 M²。设有封闭式卸货平台，平台层高约为10米，局部三层部分为办公区域，层高约13米。4幢门卫层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。5幢垃圾房层高约4.5米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

估价对象2：申东路251弄7号1幢室内金刚砂地面，柱距为12*9，首层地面荷载为3,000KG/M²，二层地面荷载为1,500KG/M²，三层地面荷载为1,000KG/M²，设有外置

月台及雨棚。2幢门卫层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。3幢垃圾房层高约4.5米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

估价对象3：申东路251弄1号1幢仓库为高架仓库，室内金刚砂地面，柱距为12*12，首层及二层地面荷载为3,000KG/M²，设有外置月台及雨棚，屋顶为保温隔热彩钢板。2幢门卫层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。3幢垃圾房层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

估价对象4：申东路251弄2号1幢、2幢仓库室内金刚砂地面，1幢柱距为12*9，2幢柱距为10*8，首层地面荷载为2,000KG/M²，首层以上荷载为1,500KG/M²，设有外置月台及雨棚，屋顶为保温隔热彩钢板。3幢辅助用房层高约5.6米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。4-5幢门卫层高约3.6米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。6幢垃圾房层高约3.6米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

（3）配套设施情况

于价值时点2024年6月30日，估价对象1配备制冷和通风设备烟感、喷淋系统、内外监控等安保、消防设施设备、电子围栏、一般工业水电设施。

估价对象2配置货梯6部（载重量为5吨）、烟感喷淋、内外监控、电子围栏、一般工业水电设施。

估价对象3配置货梯4部（载重量为3吨）、烟感喷淋、内外监控、电子围栏、一般工业水电设施。

估价对象4配置货梯3部（载重量为3吨）、烟感喷淋，内外监控，电子围栏，一般工业水电设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年6月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好；部分建筑物室外场地地面破损。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2。

4.1.4 区位状况分析

估价对象1、2、3、4分别坐落于上海市浦东新区明港路99号3-5幢、申东路251弄7号1-3幢、1号1-3幢、2号1-6幢。

估价对象地处浦东新区外高桥物流园区（二期），距外高桥港区约1公里，距虹桥国际机场直线距离约40公里，距浦东国际机场直线距离约28公里，距上海火车站直线距离约27公里。

估价对象所在建筑物区域位置良好，位于延长江口航运产业带及保税区开放型经济核之间，近外高桥保税区，区域集“海、陆、空、铁、水”等五种交通于一体，其位置状况对估价对象的市场价值有利。

估价对象项目周边工业、物流聚集度高，区域内有普洛斯外高桥物流园、嘉民外高桥配送中心、易商外高桥物流园、嘉里物流等诸多物流园区项目，物流产业氛围浓厚。公共服务配套设施较完善，有高东工业园，高东生态园，杨园中心小学等。周边自然环境良好，无可见环境污染，环境卫生状况良好，环境状况对估价对象的市场价值无不利的影响因素。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积148,989.19平方米，于价值时点已出租面积为142,383.19平方米，出租率为95.57%。

序号	估价对象	建筑面积(平方米)	可出租面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租率
1	明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」	18,133.38	18,133.38	18,133.38	100%
2	申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」	41,976.30	41,976.30	41,976.30	100%
3	申东路 251 弄 1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」	44,884.93	44,646.32	44,646.32	100%
4	申东路 251 弄 2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」	44,233.19	44,233.19	37,627.19	85.07%
	合计	**149,227.80**	**148,989.19**	**142,383.19**	**95.57%**

根据产权方提供资料，截至价值时点2024年6月30日，估价对象签约租户共计10个，计租方式均为固定租金。

(1) 当期收入分析

基础设施项目收入为租金收入。截至价值时点，估价对象月租金收入（含增值税）合计约为741.16万元[2]（按价值时点在执行合同当月收入统计）。当期平均租金情况如下：

序号	估价对象	平均租金（元/平方米/月）
1	明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」	108.30
2	申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」	50.60
3	申东路 251 弄 1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」	38.20
4	申东路 251 弄 2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」	43.01

(2) 仓库租户结构分析

[2] 租金收入均含增值税，各项收入按价值时点在执行合同当月收入统计，不考虑免租期。

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象共签订13份租赁合同，租予10名租户。以上租户根据行业分类，主要属于交通运输、仓储和邮政业以及批发和零售业等。

按租赁面积排名，估价对象租户前五名排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积 (平方米)	租赁期限 (年)	租赁日期 起始日期	租赁日期 终止日期
1	租户1	41,976.30	10.0	2017/12/27	2027/12/26
2	租户2	24,651.22	10.2	2015/4/1	2025/6/15
		3,303.00	2.7	2022/10/1	2025/6/15
3	租户3	10,146.66	3.0	2024/6/28	2027/6/27
		8,301.66	3.0	2022/2/28	2025/2/27
4	租户4	18,133.38	20.0	2012/6/1	2032/5/30
5	租户5	14,375.73	3.0	2023/1/1	2025/12/31

(3) 仓库租户租期分析

估价对象租赁协议的租赁年期在1-3年（含3年）的租约占仓库面积的40.29%，租赁年期在5年以上的租约占仓库面积的59.71%。

下表载列截至2024年6月30日，未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积 (平方米)	占总出租面积的百分比 (%)
2024年12月31日	-	0%
2025年12月31日	68,338.07	48.00%
2026年12月31日	254.47	0.18%
2027年及以后	73,790.65	51.83%
合计	142,383.19	100.00%

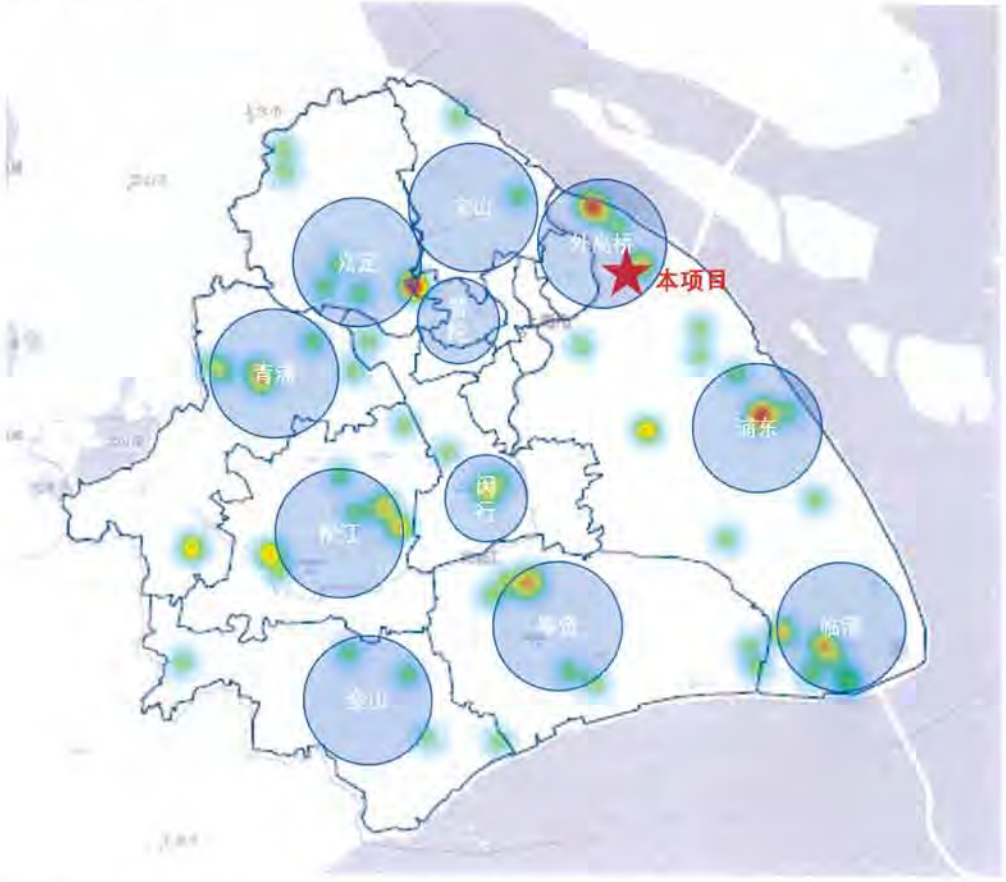
4.2 市场背景分析

4.2.1 上海市经济运行状况

上海市经济保持稳步增长，但近年来增长趋缓。2020年受公共卫生事件影响，增长率明显下降。但在2021-2022年市场经济逐步恢复。2022年，上海市地区生产总值（GDP）达44,652.8亿元，同比下跌0.2%。其中第三产业增加值33,097.42亿元，同比增长0.3%，占地区生产总值的74.1%。

2023年，全市实现地区生产总值47,218.66亿元，按不变价格计算，比上年增长5.0%。其中第三产业增加值35,509.60亿元，增长6.0%。2024年上半年，上海市实现地区生产总值22,345.59亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%。

4.2.2 上海市物流市场



上海市物流市场体量巨大，在全市除市中心以外的绝大部分行政区均有体量较大的高标仓库正在运营。其中，存量分布最大的区域包括临港、外高桥、浦东（临港、外高桥除外）等，分别依托于洋山保税港区、外高桥保税区和浦东机场保税区。从高标仓开发商来看，在上海深耕运营的开发商有外高桥、普洛斯、嘉民、万纬、新宜、易商、宝湾、安博、同盛、丰树、维龙等。

4.2.3 外高桥物流市场分析

外高桥地区位于上海主城区东北部，西依黄浦江、北临长江入海口，地处黄金水道和黄金岸线交汇处，是国家沿海大通道、上海沿江发展带和浦东南北科创走廊的交汇点。作为长江经济带的重要港口和上海国际航运中心、贸易中心的核心载体，外高桥地区承担着新时代探索改革开放、创新发展新路径，全力打造浦东社会主义现代化建设引领区的重要使命，规划范围包括外高桥保税区、外高桥港综合保税区、高桥镇、高东镇、高行镇行政区，总面积98.39平方公里。

外高桥保税区和外高桥港综合保税区是我国第一个自由贸易试验区策源地的重要组成部分。高桥、高东、高行三镇（以下简称“三高区域”）着力提升产业发展能级，推进产城深度融合，与外高桥保税区、外高桥港综合保税区形成联动发展态势。构建“核心带动、区域协同、多点发力”的产业空间形态，形成“一核两带四片区”的空间功能布局，增强外高桥地区产业创新发展和城市功能提升的承载能力。

外高桥的优越地理位置及资源优势，使其成为上海物流及贸易的重要节点，进而吸引了大量企业选址于此，以便更好地服务长三角乃至全国。随着区域内物流、贸易、金融等配套服务企业的不断集聚，外高桥的产业链得到了进一步的完善，形成了集仓储、运输、配送、加工、包装、信息处理等功能于一体的现代物流体系，促进了外高桥物流仓储需求的增长。从出租率的角度来看，外高桥物流仓储的需求一直保持着旺盛的态势，出租率长期保持在全市较高的水平。这充分说明了外高桥物流仓储市场的强劲需求和良好发展前景。

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价。根据北京市中伦律师事务所出具的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目已经通过竣工验收并进行竣工验收备案，且履行了投资项目备案、规划、环评、消防、节能、施工许可等固定资产投资、建设相关手续。估价对象土地用于仓储物流及配套设施使用已进行项目备案、获得相应规划、建设许可并符合当地规划与自然资源管理部门的审批要求。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象使用用途为仓储物流及配套，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处上海市浦东新区外高桥产业集聚区，工业、物流产业集聚度较高，商业及公共配套设施较为齐全。估价对象周边对外、对内交通较好，估价对象现状用途为仓储，与外部环境设施协调匹配度较高。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象现状用途为仓储，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.3 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了市场比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
			成本法估价。	
估价方法应用的前提条件	市场比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用市场比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

根据《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1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》，基础设施项目评估机构应当符合《基础设施基金指引》规定的条件，原则上以收益法作为基础设施项目评估的主要估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，上海市内仓储物流项目存量大，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得仓储物流资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

由于仓储物流基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似资产交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化，故本次估价不采用成本法估价。估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据上述相关规范规定，充分考虑到估价对象的特点和实际状况，确定采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的长期增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

选用估价方法的技术路线

收益法技术路线：1）选择具体估价方法；2）测算收益期或持有期；3）测算未来收益；4）确定报酬率或资本化率、收益乘数；5）计算收益价值。

收益法计算公式：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V —— 收益价值（元或元/平方米）；

Ai —— 未来第i年的净收益（元或元/平方米）；

Yi —— 未来第i年的报酬率（%）；

n —— 收益期（年）。

4.4 估价测算过程

4.4.1 运营收入

（1）租金收入

- **租赁情况**

根据产权方提供资料，截至价值时点，估价对象可出租面积148,989.19平方米，于价值时点已出租面积为142,383.19平方米，出租率为95.57%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金），租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入；对于空置部分按照市场租金水平及未来预计的出租率计算租赁收入。

估价对象入池资产范围内主要为冷库和仓库。确定冷库和仓库的租金价格方式主要为，首先对比分析本项目历史及近期的价格水平，其次调研所在区域市场的价格水平后，通过选取可比项目并对可比项目的冷库和仓库价格分析调整后，得到了本项目的市场价格水平金额。

➢ **市场租金**[3]

仓储物流

正常客观情况下仓储物流部分的市场租金采用比较法求取。

确定仓储物流物业市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，做出修正后得出评估物业的市场价值。具体计算过程如下：

➢ **估价对象1（冷库）租金**

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似冷库项目作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	估价对象 1	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	W3-3 地块 8#仓库	海杰路某冷库	新四平公路某冷库	书院镇某冷库
建筑年代	2012 年	2014 年	2021 年	2018 年
地址	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢	上海市浦东新区	上海市浦东新区	上海市浦东新区
案例来源	N/A	市场询价	市场询价	市场询价
交易时间	N/A	2024/6	2024/6	2024/6
交易价格（元/平方米/月）	N/A	115	110	105
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	18,133.38	10,000 以上	10,000 以上	10,000 以上

[3] 市场租金为经过对可比项目、可比因素调整后适用于本项目的基期价格，即本项目租户在预测期第一期到期后换租或续租的假设租金价格，以及空置部分新租的起租基期价格。



对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间上海市浦东新区冷库租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

比较因素修正指数表				
因素	估价对象 1	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）	-	115	110	105
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	0.98	0.98	0.98
区位状况	1.00	1.00	1.00	1.20
实物状况	1.00	1.00	1.00	1.00
权益状况	1.00	0.96	0.93	0.93
修正因素合计	-	0.94	0.91	1.09
修正价格（元/平方米/月）	-	108	100	115
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数	-	108		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象1冷库的比准租金单价为108×33.33%+100×33.33%+115×33.33%=108元/平方米/月。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象1平均月租金单价为人民币108元/平方米/月。

➢ **估价对象2、3、4（仓库）租金**

■ 选取可比实例

估价对象2、3、4之市场租金：估价对象2、3、4区位相近，物业类型及实物状况较为相似，但估价对象2配套设施较好，使用及空间利用性较好，故先求取估价对象3、4的市场租金，然后修正得出估价对象2的市场租金。

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似仓库项目作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	估价对象 3、4	可比实例四	可比实例五	可比实例六
项目名称	W5-2 地块 1# 仓库等	英伦路某仓库	美桂南路某仓库	港城路某仓库
建筑年代	2013-2015 年	2009 年	2012 年	2010 年
地址	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号、2 号	上海市浦东新区	上海市浦东新区	上海市浦东新区
案例来源	N/A	成交价	成交价	成交价
交易时间	N/A	2024/6	2024/6	2024/6
交易价格（元/平方米/月）	N/A	48	45	43
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	估价对象 3：44,884.93 估价对象 4：44,233.19	10,000 以上	10,000 以上	10,000 以上



★ 估价对象位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间上海市浦东新区仓库租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

比较因素修正指数表				
因素	估价对象3、4	可比实例四	可比实例五	可比实例六
交易价格（元/平方米/月）	-	48	45	43
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	0.96	1.00	1.00
实物状况	1.00	1.00	1.00	1.00
权益状况	1.00	1.04	1.00	1.00
修正因素合计	-	1.00	1.00	1.00
修正价格（元/平方米/月）	-	48	45	43
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数	-	45		

由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与估价对象3、4业态基本一致，情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象3、4的市场租金为(48+45+43)÷3=45元/平方米/月。在此基础上，根据产权方提供的《租赁明细表》以及市场调查了解，估价对象2的租金定价有所差异，调整后得出估价对象2的市场租金为50元/平方米/月。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象2平均月租金单价为人民币50元/平方米/月，估价对象3、4平均月租金单价为人民币45元/平方米/月。

➢ **出租率**

截至价值时点，估价对象签约租户共计10个，已出租面积为142,383.19平方米，出租率95.57%，其中估价对象1、2、3出租率为100%，估价对象4出租率为85.07%。

根据原始权益人提供的历史台账，估价对象历史五年（2019年至2023年）年末时点出租率为100%、100%、100%、96%及93%（估价对象3中一租户在2023年11月到期，于评估基准日已经完成换租）。

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。依托着优势产业集聚、位置优越、交通便利，外高桥区域作为长三角地区国际贸易、保税仓储、物流分拨的重要枢纽，出租率长期处于高位，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在90%-100%。

本次估价经对该区域市场供需情况和市场出租率情况的研究、外高桥集团股份旗下主要持有的仓储物流项目的出租率分析以及对拟入池资产历史出租率的分析，我们对估价对象的出租率参数预测如下：

出租率										
年份	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10
估价对象 1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%
估价对象 2	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
估价对象 3	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
估价对象 4	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
免租期及租金损失	根据市场情况，新承租方进驻前必须的装修时间及免租期等因素存在，都有可能带来租金损失，根据对运营团队的访谈和对评估对象历史运营情况的分析，在考虑合理的租户换租率、租赁期限及实际签约情况后，本次估价对象不考虑免租期。									

➢ **收缴率**

根据原始权益人提供资料，估价对象历史收缴率情况良好，自报告出具日回溯历史三年的收缴率情况如下：

年份	收缴率（%）
2021 年	100%
2022 年	100%
2023 年	98.20%

备注：2023年收缴率略低系由于资产重组过程中与租户沟通租约换签及租金支付事宜，截至2024年1月末该部分款项已全部收回。

综上，估价对象历史收缴率均达100%或接近100%，且估价对象在执行及新签合同会约定一定金额的押金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。本次评估收缴率按照100%计算。

➢ **租金增长率**

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储用房需求稳定。根据估价对象历史运营情况、该区域仓储物流的市场状况、市场对标项目的发展经验，基于谨慎考虑，预测估价对象首年租金不增长，第二年至第十年假定租金年增长率为1.0%。

第十一年至收益期届满的长期增长率均为1.5%，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

4.4.2 运营期间成本费用、税金及附加

（1）成本费用

企业的经营成本及期间费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于标的项目来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

运营费用

运营费用是指企业为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用。

根据产权方提供的审计报表中，2020年度至2022年度运维成本、运营成本及管理费用总和扣除空置房管理费后分别为3,667,426.53元、3,541,496.00元及3,452,009.72元，占当年租金收入比例分别为5.32%，4.28%及5.18%，三年平均占比为4.93%。

根据产权方提供的委托运营管理协议记载，2023年7月1日至2025年6月30日产权方委托上海外联发商务咨询有限公司对估价对象进行资产运营服务（含统一运营管理、协助项目公司管理证照文件、执行日常运营服务等）。资产委托运营管理费分为固定管理费和浮动管理费。其中，固定管理费（不含税）=（项目公司营业收入-应收账款余额）*固定管理费率【6%】；浮动管理费（不含税）=（项目公司实际完成收入-项目公司预算收入）*浮动管理费率【6%】。

《委托运营管理协议》和《运营管理协议》中约定的运营管理费率相较2023年7月资产重组前的实际费率略高，主要考虑到基础设施REITs作为公开上市的金融产品，对底层资产的运营管理、信息披露等方面提出了更高的要求，也相应增加了运营管理机构的服务内容和工作职责，因此向运营管理机构支付了额外的服务费用作为利润。

本次评估测算中预测期内的运营费用规模主要参考基础设施历史运营情况，未考虑上述运营管理协议中额外支付的利润，按照不含税运营收入的5%测算。

物业管理费用

根据产权方提供的过往经营数据及物业管理合同的记载，估价对象已出租部分的物业管理费用由租户自行承担。空置部分的物业管理费由产权方承担，其标准为1元/平方米/月。该项费用会在物业产生空置情况下计取。

保险费

保险金额以投保时的评估价值确定，投保险种主要为公众责任险和财产一切险，参照评估基准日的估值水平，根据产权方提供的保险费率，计算出保险金额预计合计167,330.00元/年。

（2）资本性支出

资本性支出是指通过它所取得的财产或劳务的效益，可以给予多个会计期间所发生的那些支出。在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。

估价对象1根据产权方提供的过往经营数据，历史期间发生资本性支出约1,150万元，租赁合同签署期为20年，平均每年支出57.50万元，占2023年全年含税运营收入的比例为2.44%。参考现场尽调情况，并结合经验数据确定，按照其每年含税运营收入的3.0%计取；

估价对象2、3、4根据产权方提供的过往经营数据，历史期间发生资本性支出合计约851万元，加权平均运营年限约9年，平均每年支出94.56万元，占2023年全年含税运营收入的比例为1.50%。参考现场尽调情况，并结合经验数据，按照其每年含税运营收入的1.5%计取。

（3）税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方分期取得租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为9%。

进项税抵扣涉及运营管理费支出、空置房物业管理费、保险费和资本性支出。运营管理费、空置房物业管理费及保险费部分可抵扣金额按支出的6%计算增值税；资本性支出部分可抵扣金额按支出的9%计算增值税。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象附加税涉及城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，按照应纳税额的10%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照不含税房产租金为计税基数，税率为12%。

本项目房产税按照从价的方式计征，即按照房产账面原值的1.2%的70%计征；估价对象首年（估价时点至2024/12/31）房产税合计为：348.39万元。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。根据委托方提供的课税凭证，估价对象每年应缴付的城镇土地使用税总额为人民币48.34万元。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的1‰估算租赁合同印花税。

4.4.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 – 成本费用 – 资本性支出– 税金及附加

4.4.4 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2024年7月1日至2026年12月31日估价对象运营收入（含增值税）及运营净收益情况如下：

年份	运营收入（元）	运营净收益（元）
2024年7月1日-2024年12月31日	43,772,051	33,268,774
2025年1月1日-2025年12月31日	89,744,053	68,452,397
2026年1月1日-2026年12月31日	92,884,736	71,126,816

备注：上述运营收入及运营净收益基于估价时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告估价时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.4.5 收益年期

根据估价委托人提供的不动产权证的记载，估价对象1规划用途为仓储，土地使用期限为2023年06月30日至2058年05月25日止，至价值时点土地的剩余使用年限为33.90年。估价对象竣工日期为2012年；已使用年限约为12年，按钢结构框架房屋（非生产用房）耐用年限80年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为68年。故本次估价根据孰短原则设定估价对象收益年期为33.90年。

估价对象2、3、4规划用途均为仓储，土地使用期限至2060年04月30日止，至价值时点土地的剩余使用年限为35.83年。按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限60年计算，估价对象房屋剩余经济寿命分别为53年、49年及51年。故本次估价根据孰短原则设定估价对象收益年期为35.83年。

4.4.6 折现率的求取

本次评估采用的报酬率即折现率为7.25%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。

无风险报酬率参照价值时点十年期国家债券的收益率为2.21%进行确定。风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析1）投资风险补偿，2）管理负担补偿，3）缺乏流动性补偿，及4）投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断，综合取值为5.04%。

本次估价对象位于国家中心城市上海，当地社会经济环境发展良好，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为计算采用上述折现率较为合理。

4.4.7 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币1,041,000,000元，折合单价为人民币6,976元/平方米。

4.5 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目，总建筑面积为149,227.80平方米，于2024年6月30日之市场价值为人民币1,041,000,000元（大写：人民币壹拾亿肆仟壹佰万元整），折合建筑面积单价为6,976元/平方米。

项目名称	用途	建筑面积（平方米）	评估总值（元）	单价（元/平方米）
明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」	仓储	18,133.38	252,000,000	13,897
申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」	仓储	41,976.30	283,000,000	6,742
申东路 251 弄 1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」	仓储	44,884.93	259,000,000	5,770
申东路 251 弄 2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」	仓储	44,233.19	247,000,000	5,584
合计	-	**149,227.80**	**1,041,000,000**	**6,976**

5. 附件

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1）运营净收益：

估价对象的NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准NOI”情景为本次估值10.41亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：10.41 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	9.37	-10%
下降 5%	9.89	-5%
基准	10.41	**0%**
增长 5%	10.93	5%
增长 10%	11.45	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值10.41亿对应的长期增长率。项目长期增长率的变化对估值的影响如下：

长期增长率变化	价值时点估值：10.41 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.50%	10.13	-2.69%
下降 0. 25%	10.25	-1.54%
基准	**10.41**	0%
增长 0. 25%	10.54	1.25%
增长 0.50%	10.69	2.69%

3）稳定出租率：

出租率水平受到项目运营管理的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对基础设施资产的整体影响。“基准出租率水平”情景为本次估值10.41亿元对应的预测期内稳定出租率95%（估价对象1、2、3）及90%（估价对象4）水平。基础设施资产稳定出租率变化对目标基础设施资产估值的影响如下：

稳定出租率变化	价值时点估值：10.41 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 5.0%	10.06	-3.36%
下降 2.5%	10.23	-1.73%
基准	**10.41**	0%
增长 2.5%	10.58	1.63%
增长 5.0%	10.74	3.17%

4）租金单价增长率：

租金增长率会受到区域经济发展情况、供需关系和政策法规等宏观因素影响。“租金单价增长率”情景为本次估值10.41亿元对应的租金单价增长率1.0%水平。租金单价增长率变化对目标基础设施资产估值的影响如下：

租金单价增长率	价值时点估值：10.41 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
减少 0.50%	10.13	-2.69%
减少 0.25%	10.26	-1.44%
基准	**10.41**	0%
增加 0.25%	10.54	1.25%
增加 0.50%	10.69	2.69%

5）成本变化：

估价对象的成本变化受到经济情况、人员成本、运营效率等因素的综合影响。“成本变化比例”情景为本次估值10.41亿元对应的运营管理成本5%水平。基础设施资产运营成本变化比例对目标基础设施资产估值的影响如下：

成本变化比例	价值时点估值：10.41 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
减少 2%	10.62	2.02%
减少 1%	10.51	0.96%
基准	**10.41**	0%
增加 1%	10.29	-1.15%
增加 2%	10.17	-2.31%

5.2　委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司:

委托人作为华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。对委托事项作如下说明：

1.价值时点:2024 年 6 月 30 日；按照价值时点与经济行为实现日接近的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。

2.经济行为:委托人作为华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求，在申请注册基础设施基金前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3.估价对象范围明细:

编号	项目名称	位置	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）
1	W3-3 地块 8#仓库	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢	166,448.00	18,133.38
2	W4-3地块14#仓库	上海市浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢	38,962.60	41,976.30
3	W5-2 地块 1#仓库	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢	45,893.30	44,884.93
4	W5-5 地块 12#、13#仓库	上海市浦东新区申东路 251 弄 2 号 1-6 幢	42,193.00	44,233.19
	合计		**293,496.90**	**149,227.80**

4.产权方：上海外高桥联壹经济发展有限公司、上海外高桥联贰经济发展有限公司、上海外高桥联叁经济发展有限公司、上海外高桥联肆经济发展有限公司。

5.委托人与产权方之间的关系：委托人拟以产权方持有的基础设施项目申请募集基础设施基金。委托人与产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

6. 委托人承诺:

委托人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7.委托人提供的主要文件或者资料

(1)《企业法人营业执照》

(2)《关于华安资产-外高桥仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划之法律意见书》

(3)《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（暂定名）的法律意见书》

(4)《上海外高桥集团股份有限公司所持有的 W3-3 地块 8#、W4-3 地块 14#、W5-2 地块 1#、W5-5 地块 12#、13#仓库物业及相关经营业务 2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月备考审计报告》

委托人：华安基金管理有限公司

2024 年 10 月 18 日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明(原始权益人)

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司:

我公司作为基础设施项目原始权益人，参与华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、经济行为:

原始权益人完全知悉本次估价目的为华安基金管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

2、估价对象及范围:

本次作为估价对象的四处基础设施项目具体范围见下表:

编号	项目名称	位置	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）
1	W3-3 地块 8#仓库	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢	166,448.00	18,133.38
2	W4-3 地块 14#仓库	上海市浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢	38,962.60	41,976.30
3	W5-2 地块 1#仓库	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢	45,893.30	44,884.93
4	W5-5 地块 12#、13#仓库	上海市浦东新区申东路 251 弄 2 号 1-6 幢	42,193.00	44,233.19
	合计		293,496.90	149,227.80

3、价值时点:

2024 年 6 月 30 日。

4、可能影响评估工作的重大事项说明:

无

5、原始权益人与产权方之间的关系:

截至价值时点，外高桥项目的产权方上海外高桥联壹经济发展有限公司、上海外高桥联贰经济发展有限公司、上海外高桥联叁经济发展有限公司、上海外高桥联肆经济发展有限公司为我公司的全资子公司。本公司股东同意公司受让 100%股权，并将四个项目公司所持有的浦东新区明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」、申东路 251 弄 1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」、申东路 251 弄 2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」作为底层基础设施项目申报发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。

6、原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或者资料:

(1)《企业法人营业执照》

(2)《上海外高桥集团股份有限公司股东决定》

(3)其他相关资料

上海外高桥集团股份有限公司

2024 年 10 月 18 日

企业关于评估的有关事项说明(产权方)

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司:

我公司作为基础设施项目物业产权持有单位,参与华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估,我公司对相关事项作如下说明:

1、产权方概况:

企业名称:上海外高桥联壹经济发展有限公司
企业类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册地址:中国(上海)自由贸易试验区台中南路138号东楼225室
法定代表人:李俊
注册资金:100万元人民币
成立日期:2023年6月13日
统一社会信用代码:91310115MACN6GQ44R
经营范围:一般项目:信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);非居住房地产租赁;物业管理;国内货物运输代理;贸易经纪;包装服务;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;软件开发。(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)

企业名称:上海外高桥联贰经济发展有限公司
企业类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册地址:中国(上海)自由贸易试验区台中南路138号东楼225室
法定代表人:李俊
注册资金:100万元人民币
成立日期:2023年6月13日
统一社会信用代码:91310115MACN6GRK1M
经营范围:一般项目:信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);非居住房地产租赁;物业管理;国内货物运输代理;贸易经纪;包装服务;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;软件开发。(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)

企业名称:上海外高桥联叁经济发展有限公司
企业类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册地址:中国(上海)自由贸易试验区台中南路138号东楼225室
法定代表人:李俊
注册资金:100万元人民币
成立日期:2023年6月13日
统一社会信用代码:91310115MACN6GT94A
经营范围:一般项目:信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);非居住房地产租赁;物业管理;国内货物运输代理;贸易经纪;包装服务;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;软件开发。(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）

企业名称：上海外高桥联肆经济发展有限公司
企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册地址：中国（上海）自由贸易试验区台中南路 138 号东楼 225 室
法定代表人：李俊
注册资金：100 万元人民币
成立日期：2023 年 6 月 13 日
统一社会信用代码：91310115MACNFUNA1G
经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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、经济行为：

产权方完全知悉本次估价目的为华安基金管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3、估价对象及范围：

编号	项目名称	位置	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）
1	W3-3 地块 8#仓库	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢	166,448.00	18,133.38
2	W4-3 地块 14#仓库	上海市浦东新区申东路 251 弄 7 号 1-3 幢	38,962.60	41,976.30
3	W5-2 地块 1#仓库	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号 1-3 幢	45,893.30	44,884.93
4	W5-5 地块 12#、13#仓库	上海市浦东新区申东路 251 弄 2 号 1-6 幢	42,193.00	44,233.19
	合计		293,496.90	149,227.80

4、价值时点：

2024 年 06 月 30 日。

5、可能影响评估工作的重大事项说明：

无

6、产权单位承诺：

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或者资料：

(1)《企业法人营业执照》
(2)《不动产权证》
(3)《租赁台账》
(4)《租赁合同》

(5)其他相关资料」

上海外高桥联壹经济发展有限公司（公章或合同专用章）

上海外高桥联贰经济发展有限公司（公章或合同专用章）

上海外高桥联叁经济发展有限公司（公章或合同专用章）

上海外高桥联肆经济发展有限公司（公章或合同专用章）

2024年10月19日

5.4 委托人和产权方营业执照

委托人营业执照



统一社会信用代码
91310000608357615K
证照编号：420000002022120601

营业执照

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区

名　　称　华宏基金管理有限公司
类　　型　有限责任公司(国有控股)
法定代表人　吴学华
经营范围　私募证券、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】

注册资本　人民币15000.0000万元整
成立日期　1998年06月04日
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

登记机关
2022 年 12 月 06 日

国家市场监督管理总局监制

产权方营业执照



统一社会信用代码
91310115MACN6GQ44R
证照编号：410000002024052801337

营业执照

（副　本）

中国（上海）自由贸易试验区

名　　称　上海外高桥联营经济发展有限公司
类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人　李俊
经营范围　一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）

注册资本　人民币100.0000万元整
成立日期　2023年06月13日
住　　所　中国（上海）自由贸易试验区台中南路138号东楼225室

登记机关
2024 年 05 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码
91310115MACN6GRK1M
证照编号：41000000202405280141

营业执照

（副 本）

中国（上海）自由贸易试验区

名　　称　上海外高桥联试经济发展有限公司
注册资本　人民币100.0000万元整
类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期　2023年06月13日
法定代表人　李俊
住　　所　中国（上海）自由贸易试验区台中南路138号东楼225室
经营范围　一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）

登记机关

2024 年 05 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。　　国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码
91310115MACN6GT94A
证照编号：41000000202405280145

营业执照

（副 本）

中国（上海）自由贸易试验区

名　　称　上海外高桥联试经济发展有限公司
注册资本　人民币100.0000万元整
类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期　2023年06月13日
法定代表人　李俊
住　　所　中国（上海）自由贸易试验区台中南路138号东楼225室
经营范围　一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）

登记机关

2024 年 05 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。　　国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码
91310115MACNFUNA1G

营业执照

（副本）

证照编号：41000000202405280147

中国（上海）自由贸易试验区

名　　称　上海外高桥联建经济发展有限公司

注册资本　人民币100.0000万元整

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期　2023年06月15日

法定代表人　李俊

住　　所　中国（上海）自由贸易试验区台中南路138号东楼225室

经营范围　一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；物业管理；国内货物运输代理；贸易经纪；包装服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发。（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）

登记机关

2024 年 05 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。　　国家市场监督管理总局监制

5.5 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

5.6 估价对象及外部环境照片



估价对象 1-外立面



估价对象 1-园区内部环境



估价对象 2-外立面



估价对象 2-园区内部环境



估价对象 3-外立面



估价对象 3-园区内部环境



估价对象 4-外立面



估价对象 4-园区内部环境



估价对象 1 西至华东路



估价对象 1 北至亚东供应链



估价对象 1 东至三和仓库



估价对象 1 南至明港路



估价对象 2 西至规划七路



估价对象 2 北至明港路



估价对象 2 东至港建路



估价对象 2 南至锦江住仓物流



估价对象 3 西至街坊三路



估价对象 3 北至 W5-5 地块



估价对象 3 东至规划七路



估价对象 3 南至申东路



估价对象 4 西至街坊三路



估价对象 4 北至明港路



估价对象 4 东至规划七路



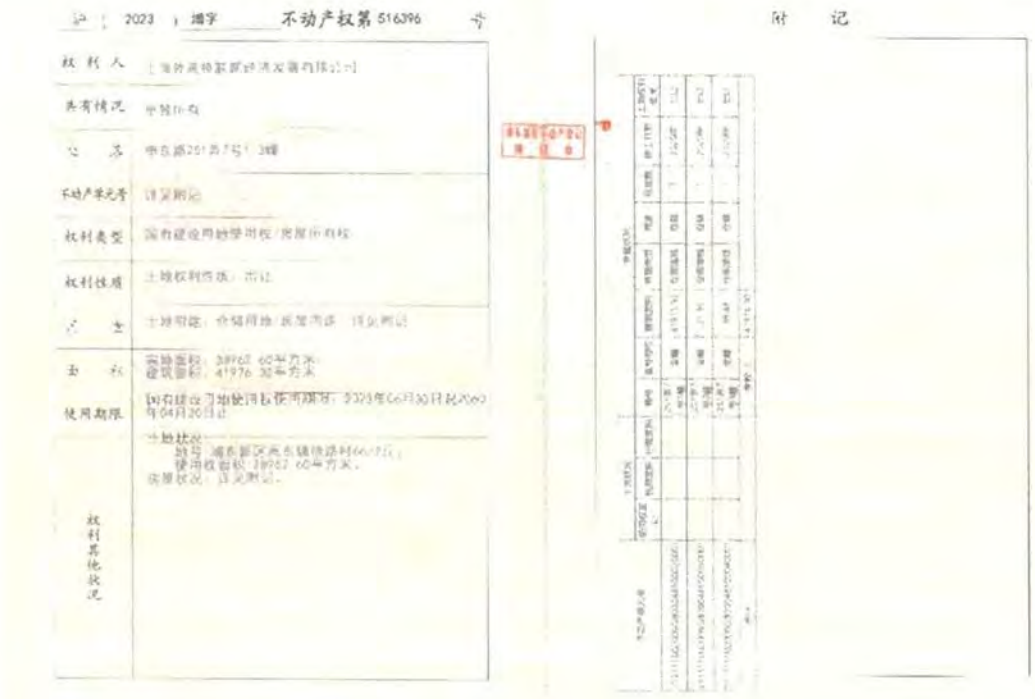
估价对象 4 南至 W5-2 地块

5.7 估价对象权属证明

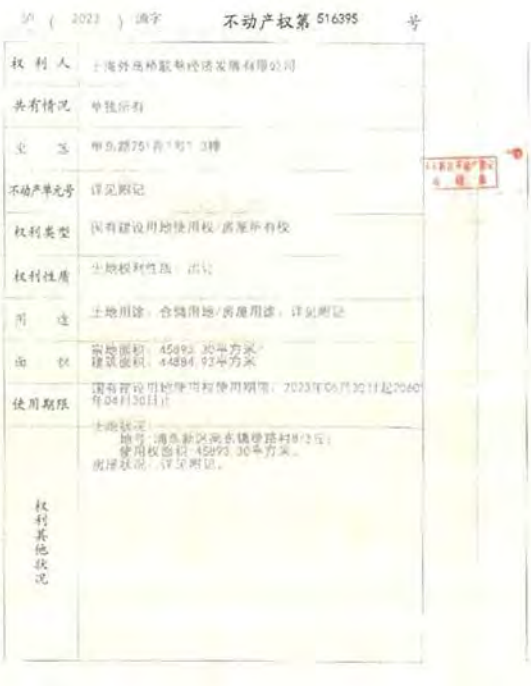

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。
中华人民共和国自然资源部监制
证号NO 31004303131


沪（2023）浦字 不动产权第516397 号
附 记


根据《中华人民共和国民法典》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，经审查核实，准予登记，颁发此证。
中华人民共和国自然资源部监制
编号NO.31004303130

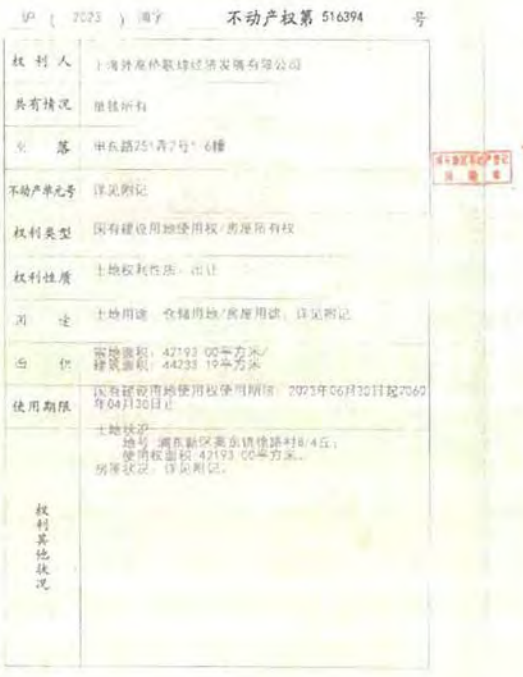

不动产权第 516396
附 记
权利人
共有情况
坐 落
不动产单元号
权利类型
权利性质
用 途
面 积
使用期限
权利其他状况

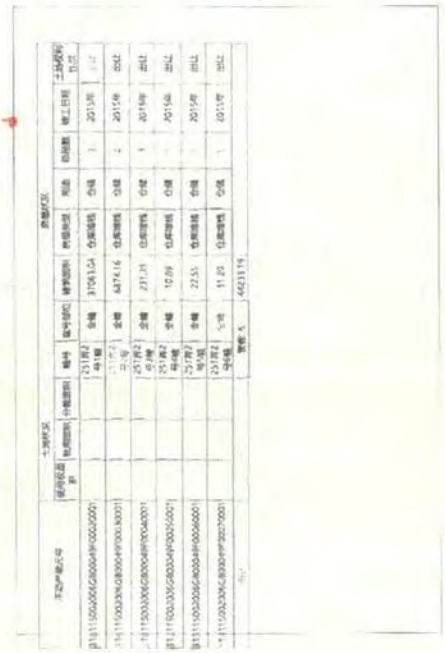

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。
登记机构
2023年11月23日
中华人民共和国自然资源部监制
编号NO.D 31004303129


不动产权第 516395 号
附　记
权利人
共有情况
坐　落
不动产单元号
权利类型
权利性质
用　途
面　积
使用期限
权利其他状况




根据《中华人民共和国民法典》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，经审查核实，准予登记，颁发此证。
中华人民共和国自然资源部监制
编号NO.D 31004303132


不动产权第 516394 号
权利人
共有情况
坐落
不动产单元号
权利类型
权利性质
用途
面积
使用期限
权利其他状况


附记

5.8　估价机构营业执照


统一社会信用代码

营业执照

名　　称

类　　型

法定代表人

成立日期

住　　所

登记机关

年　月　日

5.9 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、5028I

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

5.10 估价人员相关专业执业资格

1

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. 00268016



姓　名 / Full name
朱希淳

性　别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
310110197307304619

注 册 号 / Registration No.
3120100016

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2025-07-28

持证人签名 / Bearer's signature

2

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. 00217951



姓　名 / Full name
施蕾

性　别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
310108198711141041

注 册 号 / Registration No.
31.20160017

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2025-07-05

持证人签名 / Bearer's signature

（本页无正文，为《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》之盖章页）

华安基金管理有限公司（盖章）

二〇二四年十一月二十六日