# 国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金
# 2024 年度第一次
# 扩募并新购入基础设施项目招募说明书
# （草案）

基金管理人：上海国泰君安证券资产管理有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

二零二五年四月

# 重要提示

国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金经中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）2022 年 8 月 30 日证监许可[2022]1978 号文准予注册。本基金基金合同于 2022 年 9 月 22 日生效。

根据中国证监会【】年【】月【】日证监许可【】号【《关于准予国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》】及上海证券交易所【】年【】月【】日【】号【《关于对国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金产品变更无异议的函》】，本基金就扩募并新购入基础设施项目等基金变更事宜进行注册，变更注册内容主要包括基金扩募发售、新购入基础设施项目、相应修订基金合同等事项，并提交本基金基金份额持有人大会决议。

【】年【】月【】日，《关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目的议案》经国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额持有人大会决议通过并生效，并于【】年【】月【】日向中国证监会备案。自修改后的基金合同生效之日起（具体以基金管理人届时公告为准），原基金合同自同日起失效。本次扩募发售达到法律法规规定及基金合同约定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕相关手续之日起（具体以基金管理人届时公告为准），修订后的新基金合同正式生效，原基金合同同日起失效，本基金正式完成变更，基金合同当事人将按照修订后的新基金合同享受权利并承担义务。

本基金经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册及后续扩募并新购入基础设施项目的变更注册，上海证券交易所同意本基金的基金份额（含扩募份额）的上市，并不表明其对本基金的投资价值和市场前景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为基础设施证券投资基金，主要投资标的为产业园类基础设施项目的基础设施资产支持证券。基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金收入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%。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。

本基金采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，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通过办理跨系统转托管业务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、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。

本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间基础设施项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金基础设施资产评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书，确认已了解本基金产品特征及主要风险。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，基金运营状况导致的投资风险，由投资者自行负担。

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他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。

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

投资有风险，投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。投资者应当认真阅读并完全理解基金合同第二十三部分规定的免责条款、第二十四部分规定的争议处理方式。

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资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

# 重大风险提示

## 一、本基金特有风险

本基金为基础设施证券投资基金，主要投资于产业园类基础设施资产支持证券全部份额，取得基础设施项目完全所有权，以获取基础设施项目的运营收益同时承担基础设施资产价格和运营业绩波动。本基金主要特有风险包括但不限于：

### （一）与公募基金相关的风险

#### 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，而本基金在封闭运作期内集中持有基础设施资产支持证券，取得基础设施项目完全所有权。因此，相较分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将受到所投资基础设施项目较大的影响，具有较高的集中投资风险。

#### 2、作为上市基金存在的风险

本基金已在上海证券交易所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露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，由此产生流动性风险；如本基金因各种原因触发法律法规或交易所规定的终止上市（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，连续两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，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上交所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

#### 3、流动性风险

本基金为封闭式基金，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能通过在上交所对基金份额进行交易的方式实现基金份额出售，投资者结构以机构投资者为主。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的流动性风险。

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。因此本基金基金份额（含扩募份额）上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

#### 4、受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于产业园类基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理有其他同样投资于产业园类基础设施项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼

此不发生相互交易关系且投资策略不同，但各自在角色上可能存在关联关系，同时底层物业资产存在同质性，理论上存在竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

特别的，国君资管作为基金管理人还管理了国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“东久 REIT”），本基金与东久 REIT 均是主要投资于产业园区的基础设施证券投资基金，可能存在相关的潜在竞争、利益冲突风险。

**5、本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险**

原始权益人及其关联方、运营管理机构在全国范围内亦持有或运营与本基金拟投资基础设施项目类似的资产，且不排除在本基金存续期间继续收购及运营此类资产。

因此，本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在竞争、利益冲突和利益输送风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方、运营管理机构直接或间接拥有的基础设施项目，将存在竞争、利益冲突和利益输送风险。

**6、新种类基金不达预期风险**

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，可能难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金管理人将能成功地从基础设施项目经营中产生足够收益。

**7、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。

**8、税收等政策调整风险**

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

**（二）与本次扩募并新购入基础设施项目交易相关的风险**

**1、审批风险**

本次扩募并新购入基础设施项目尚需获得国家发改委推荐、经中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请和基金份额持有人大会决议通过后，方可实施。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性，从而使得本次扩募并新购入基础设施项目能否最终成功实施存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购

入基础设施项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

**2、召开基金份额持有人大会失败风险**

本次扩募并新购入基础设施项目提交基金份额持有人大会审议后，可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险，从而可能使本次交易无法顺利实施。

**3、基金停牌风险**

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 3 号——新购入基础设施项目（试行）》第二十三条“基金管理人就拟购入基础设施项目召开基金份额持有人大会的，基础设施基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）”。

因上述原因导致本基金停牌的，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险。

**4、扩募发售失败风险**

本次扩募发售采用定向扩募或基金份额持有人大会届时决议确定的其他方式，具体安排详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。若基金份额持有人大会决议采用定向扩募，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%，因此扩募份额发售价格与本基金二级市场价格有较大关联性。本次扩募发售结果将受到证券市场整体走势、基金二级市场交易价格变动以及投资者对于基金及基础设施项目认可度等因素的影响。因此，本次交易存在发行募集资金不足甚至无法成功实施的风险。

**5、摊薄即期回报的风险**

本次扩募并新购入基础设施项目完成后，基金总资产及净资产均将有所增长，新购入基础设施项目与已持有基础设施项目运营收入在本基金合并计算。在前述情况下，如新购入基础设施项目未来运营收入未达预期，或未产生与基金总资产和净资产相应幅度的增长，基金收益指标可能出现一定幅度的下降，基金份额持有人即期回报存在被摊薄的风险。

此外，本次扩募发售结果将受到宏观经济和行业发展情况、证券市场整体情况、前一阶段基金份额净值走势、投资者对本次发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，扩募发售结果可能影响本基金扩募后的基金总份额数量，进而影响单位基金份额即期回报被摊薄的幅度。

**6、发行前累计收益分配影响原基金份额持有人收益的风险**

本次扩募并新购入基础设施项目完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益

分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。前述新老基金份额持有人共享上述累计收益的安排，可能导致原基金份额持有人面临扩募后首次现金分派被摊薄的风险。

**7、基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险**

基金份额持有人通过基金份额持有人大会机制直接参与本基金治理。本次扩募发售完成后，因新的合格投资者或现有合格投资者认购新发售基金份额，特定基金份额持有人持有的相同基金份额占基金总份额的比例将会下降，进而导致该相同基金份额对应表决权在基金份额持有人大会的表决效力发生变化的风险。

**8、新购入基础设施资产与首发基础设施资产的类型、规模差异导致的管理风险**

本基金本次扩募并新购入基础设施资产所属类型为研发平台类产业园区，与本基金首发基础设施资产所属类型标准厂房类产业园区存在差异，且新购入基础设施资产规模较首发基础设施资产更大，可能导致基金管理人的管理能力无法有效满足本基金管理要求而使本基金出现经营波动的风险。

**（三）与基础设施项目相关的风险**

**1、基础设施项目运营风险**

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因国家宏观调控和行业周期波动、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争和市场占有率下降、基础设施项目的承租人未履行相关合同责任导致的社会事件或其他原因导致出租率下降、租金市场价格出现大幅下降等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

**2、重要现金流提供方经营风险**

截至 2024 年 12 月 31 日，重要现金流提供方 A 上海研可、重要现金流提供方 B 益邦智能整租新购入基础设施项目部分面积，整租租赁面积分别为 16,306.89 平方米、12,933.00 平方米；因考虑整栋整租模式、企业功能定位和产业导入义务等因素，整租租金单价分别为 78.21 元/平方米/月、59.96 元/平方米/月，相较于散租租户的租金单价存在一定的折扣；租赁合同到期日分别为 2029 年 3 月 31 日、2033 年 9 月 30 日。2024 年度上海研可合同租金占新购入基础设施项目同一时期合同租金总额比例为 12.33%，益邦智能合同租金占新购入基础设施项目同一时期的合同租金总额比例为 12.26%。

基础设施基金存续期内，若重要现金流提供方经营陷入困境或出现退租、拒绝履约等情形，可能会对新购入基础设施项目的稳定经营产生不利影响，导致新购入基础设施项目现金流下降。

**3、基础设施项目涉及投资强度等经济指标约束的风险**

本次新购入基础设施项目涉及的国有建设用地使用权出让合同中存在投资强度经济指

标约束情况，根据新购入项目公司提供的相关文件，截至 2024 年 12 月 31 日，新购入基础设施项目的固定资产总投资和投资强度已达到国有建设用地使用权出让合同要求的水平。截至 2024 年 12 月 31 日，新购入项目公司亦不存在因固定资产总投资和投资强度未达标而导致其被要求承担相关协议项下违约责任的情况。

详细情况已在招募说明书“第十四部分 基础设施资产基本情况/四、基础设施资产合法合规性情况/（一）新购入基础设施资产：康桥项目/7、涉及经济指标约束情况”处说明。

如未来当地有关主管部门认定新购入基础设施项目未达到上述协议约定的经济指标约束条件而对新购入项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求新购入项目公司承担支付违约金等违约责任，可能会对基础设施基金的运营造成负面影响。

**4、基础设施项目租户集中度风险**

截至2024年12月31日，本次新购入基础设施项目前十大租户租赁面积占比约64.07%，新购入基础设施项目的租户集中度较高，如未来发生大额租金收入租户集中退租情形的，或将对新购入基础设施项目运营收入造成较大不利影响，进而影响基金层面可供分配收益金额。

**5、租户集中到期与换租招租的风险**

截至 2024 年 12 月 31 日，新购入基础设施项目租约到期年限分布在 2025 年、2026 年、2027 年、2028 年、2029 年及以后的租户按租赁面积统计占比分别为 16.56%、15.96%、21.61%、9.16%及 36.71%。截至 2024 年 12 月 31 日，新购入基础设施项目按租赁面积加权平均租约剩余年限约 3.37 年。

若未来租约到期后未获续期、且未获得新租约完成替代，新购入基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致新购入基础设施项目运营收入减少。

**6、发起人、运营管理统筹机构经营风险**

发起人、运营管理统筹机构临港集团作为上海市属的城市保障类国有企业、临港新片区的主要开发建设主体，承担了大量的重点区域开发建设任务，2022-2024 年，临港集团经营活动产生的现金流量净额分别为-523,883.50 万元、-1,724,181.38 万元和-1,381,792.05 万元，阶段性为负，主要依赖筹资活动平衡；临港集团近年持续开展战略转型，缩减开发规模、提升运营收入占比，现金流剪刀差预计在未来将进一步缩小，但若未来临港集团现金流情况发生恶化，可能对基础设施项目的运营稳定性带来不利影响。

**7、扩募原始权益人经营风险**

扩募原始权益人上海临港作为临港集团旗下专业从事园区招商运营、企业专业服务、科创产业投资的国有控股上市公司，是临港集团业务体系内的核心板块，2022-2024 年，上海临港经营活动产生的现金流量净额分别为 63.002.94 万元、-554,978.56 万元和-455,718.72 万元，其中 2023 年、2024 年经营活动产生的现金流呈现净流出状态，上海临港近年持续开展战略转型，现金流剪刀差预计在未来将进一步缩小，但若未来上海临港现金流情况发生恶化，可能对基础设施项目的运营稳定性带来不利影响。

**8、扩募运营管理实施机构经营风险**

2022-2024 年，扩募运营管理实施机构临港联合净利润分别为-482.20 万元、1,965.95 万元及 4,605.99 万元，经营活动产生的现金流净额分别为-3,983.35 万元、2,862.26 万元及 558.00 万元，净利润及经营活动现金流波动较大，若未来扩募运营管理实施机构持续经营能力恶化，可能对基础设施项目的运营产生影响。

**9、基础设施项目经营、管理、改造相关的风险**

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及其主要行政人员、主要高级人员所持续提供的服务及表现密切相关。本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成重大不利影响。

基础设施项目管理的内部监控政策及程序可能不能完全有效，本基金可能无法发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

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

对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基础设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此须额外支付开支，对基金造成重大不利影响。

基金管理人可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，从而对基金造成不利影响。

**10、基础设施项目共用设施设备运营管理的风险**

新购入基础设施资产不涉及散售情形，但新购入基础设施资产所在的漕河泾康桥商务绿洲园区内存在整栋已售楼幢。新购入基础设施资产与其他已售楼幢存在共用资产的情形，主要包括电气设备、消防火灾报警系统、消防水设备、给排水设备、照明设备等设施设备。前述共用资产已纳入新购入基础设施资产范围，由扩募运营管理实施机构统筹管理、物业管理公司具体负责共用资产运营管理事项，共用资产范围及日常运营管理权责清晰。基金管理人已就资产共用情形对新购入基础设施项目稳定性、现金流和估值的影响进行审慎评估，并在相关参数假设中予以充分考量。此外，新购入项目公司、已售楼幢业主已向“上海市浦东新区物业管理中心维修资金专户”缴纳对应的维修基金，若未来发生共用资产的资本性支出相关事项，可使用维修基金进行支付。同时，新购入项目公司已投保财产一切险等保险，若涉及自然灾害或意外事故对新购入基础设施资产造成损坏或灭失，由保险负责赔偿。

尽管如此，若未来共用资产出现预测外的资本性支出，仍可能对新购入基础设施项目的经营业绩产生不利影响。

**11、基础设施项目实际用途被认定为与规划用途不一致的风险**

新购入基础设施项目的土地用途为工业用地，规划用途为厂房、服务配套设施等，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途。新购入基础设施项目地处上海市张江科学城板块，紧扣张江科学城主导产业，与张江科学城的集成电路、生物医药和人工智能三大优势产业共振发展，聚焦服务战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小、研发、生产、科创型企业，园区主要租户为集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等产业的企业，符合区域产业导向。

根据主管部门上海市浦东新区规划和自然资源局出具的《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，新购入基础设施项目符合上海市张江科学城整体规划要求，支持康桥项目参与基础设施公募 REITs 扩募。故新购入基础设施项目实际用途与土地、规划、房屋用途一致。

另根据扩募原始权益人上海临港出具的《关于康桥项目实际用途的说明函》，新购入基础设施项目的实际用途符合其土地用途、规划用途、房屋用途；如因新购入基础设施项目的实际用途与土地、规划、房屋用途不一致而导致康桥绿洲被责令整改、处以罚款、承担相关土地出让合同项下违约责任等情形，上海临港承诺将依法承担因此给康桥绿洲或基础设施基金带来的一切损失。

若未来相关政策发生变化，仍可能存在新购入基础设施项目实际用途被相关主管部门认定与土地、规划、房屋用途不符而受到处罚、责令整改，对基金的运作造成负面影响。

**12、基础设施项目所有权续期风险**

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 2061 年至 2065 年间陆续到期，新购入基础设施项目的土地使用权将于 2061 年至 2062 年间陆续到期。

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（除需符合其他要求外）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。

**13、基础设施项目出售/处置价格波动及处分的不确定性风险**

本基金涉及基础设施项目的处置方式包括转让资产支持证券份额、基础设施项目公司股权及债权、基础设施项目的权益等。由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响

本基金获得的现金流规模，进而导致本基金份额持有人投资收益，乃至导致投资本金损失。

本基金存续期为 43 年（自首次募集基金合同生效之日起计算；本次扩募不涉及基金期限变更），存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。如本基金存续期届满后终止运作的，则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，极端情况下有可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险，还有可能出现合理期限内找不到合适交易对手等原因导致资产成交时间延迟的风险。

**14、基础设施项目存续期面临限制转让的风险**

基础设施基金存续期内，如若发生基础设施资产或项目公司股权的转让，鉴于基础设施资产所在地的地方性法规及政策或土地出让合同等手续或协议中存在关于基础设施资产或项目公司股权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基础设施资产或项目公司股权的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产或项目公司股权的风险。

特别的，截至 2024 年 12 月 31 日，新购入基础设施项目部分承租人的租赁合同中约定了在新购入项目公司出售基础设施资产时享有优先购买权，根据《民法典》第七百二十八条的规定，如新购入项目公司拟处置基础设施资产的，新购入项目公司未在合理期限内通知前述承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，新购入项目公司存在承担相应的赔偿责任的风险。针对此情形，扩募运营管理实施机构已协助新购入项目公司解除截至 2024 年 12 月 31 日的承租人优先购买权。

基础设施基金存续期内，如若基础设施资产项下租户新签租赁合同，且发生须进行基础设施资产或项目公司股权的转让事项的，运营管理机构将积极协助基金管理人及项目公司沟通有关主管部门或承租人，尽早取得有关主管部门的批准同意意见、在租赁合同中加入放弃行使优先购买权的条款或者按照届时有效的其他规定履行前置手续（如有）。

**15、现金流预测偏差可能导致的投资风险**

本基金的产品方案根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项目的出租情况及运营管理机构的运营管理能力等多重因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础设施项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，本基金可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

**16、基础设施项目公允价值下跌风险**

本基金将定期公布评估机构出具的基础设施项目评估报告。基础设施项目评估报告基于多项假设作出，该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。在基础设施项目实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善等原因导致基础设施项目公允价值下跌的风险。

**17、基础设施项目估值可能无法体现公允价值的风险**

评估机构采用估值技术对基础设施项目进行估值。由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在获取时存在滞后性，本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现基础设施项目届时的公允价值。

**18、基础设施项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险**

与基础设施项目经营相关的租赁合同期限与本基金存续期限不完全匹配，虽然符合相关商业惯例，但如有关协议或合同到期后续约或招商情况较差，新租户无法按时开业或入驻，可能会对基础设施项目的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

**19、租赁合同尚未备案的风险**

根据相关法律规定，新购入基础设施项目正在履行的租赁合同应当办理租赁登记备案手续。截至本招募说明书出具之日，新购入基础设施项目正在履行的部分租赁合同尚未办理租赁登记备案手续，可能导致受到行政处罚，进而对本基金的现金流造成不利影响。

基金管理人将督促扩募运营管理实施机构协助新购入项目公司于本基金本次扩募份额发售前完成新购入基础设施项目的租赁合同备案。同时，本基金在《运营管理服务协议》中补充约定“扩募运营管理实施机构未及时配合基金管理人和/或新购入项目公司进行租赁合同备案而给任一方造成损失的，应当就基金管理人、新购入项目公司遭受的损失予以赔偿”。但仍可能出现因租赁合同未备案受到处罚而影响新购入基础设施项目运营的情况，进而影响到基金投资人的利益。

**20、特定区域内存在同业竞争的风险**

本基金发起人临港集团持有并运营同类基础设施项目，且集中在长三角区域，与基础设施项目构成直接或间接的竞争关系，可能影响基础设施项目的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

**21、基础设施项目的政策风险**

政策风险包括区域政策、土地使用、产业政策、行业管理、环境保护、税收等相关政策变化引致的风险。区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响基础设施项目经营的相关政策。土地使用是指政府有关土地使用权方面的政策。产业政策指政府相关部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。行业管理指有关部门对基础设施项目所属行业的相关管理制度。环境保护指政府相关部门对基础设施项目所处区域的环境政策。税收指项目公司、基础设施项目适用的税收政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

**22、意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险**

本基金设立及存续期间可能会发生意外事件。本基金通过运营管理机构为基础设施项目提供维修及保养服务，若涉及重型机械的操作，可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。同时，本基金存续期间可能因国家或当地有权机构基于意外事件出台相关规定、政策进而要求基础设施项目减免租金，

造成项目资产运营收入不达预期。

此外，本基金可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、公共卫生事件、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件，从而影响基础设施项目经营情况，造成投资不达预期的风险。

**（四）与交易安排有关的风险**

**1、交易失败风险**

本基金投资的资产支持证券设立后，资产支持证券（或通过特殊目的载体）将向基础设施项目公司原股东支付股权转让价款，并向基础设施项目公司发放借款，资产支持证券将根据需要对基础设施项目公司或特殊目的载体（如涉及）进行追加投资。若前述交易安排未能在预定时间内完成，会对资产支持证券造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

**2、运营管理风险**

本基金通过特殊目的载体间接持有基础设施项目的所有权，除运营管理服务协议和监管协议另有约定外，就基础设施项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向基础设施项目公司和基础设施资产出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至基础设施项目公司和基础设施资产，由此可能对基础设施项目公司和基础设施资产的运作造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

**3、业务主体更换风险**

本基金通过资产支持证券直接或间接持有基础设施项目的所有权，资产支持证券的资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，可能会导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

**二、本基金其他风险**

**（一）信用风险**

基金在交易过程发生交收违约，或交易对手方可能因财务状况或其他原因不能履行付款或结算的义务，从而对基金资产价值造成不利影响，导致基金资产损失。

**（二）管理风险**

在基金管理运作过程中，可能因基金管理人对经济形势和证券市场等判断有误、获取的信息不全等影响基金的收益水平。基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等对基金收益水平存在影响。

**（三）操作或技术风险**

指相关当事人在业务各环节操作过程中，因内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统

故障等风险。

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者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理公司、登记机构、其他销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

**（四）合规性风险**

指基金管理或运作过程中，违反国家法律法规的规定，或者基金投资违反法规及基金合同有关规定的风险。

**（五）政策变更风险**

因相关法律法规或监管机构政策修改等基金管理人无法控制的因素的变化，使基金或投资者利益受到影响的风险，例如，监管机构基金估值政策的修改导致基金估值方法的调整而引起基金净值波动的风险；相关法规的修改导致基金投资范围变化，基金管理人为调整投资组合而引起基金净值波动的风险等。

**（六）其他风险**

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

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

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

**（七）本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险**

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。销售机构（包括基金管理人直销机构和其他销售机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法也不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

# 目录

第一部分 绪言.....15
第二部分 释义.....16
第三部分 基础设施基金整体架构.....25
第四部分 基础设施基金治理.....50
第五部分 基金管理人.....73
第六部分 基金托管人.....86
第七部分 相关参与机构.....90
第八部分 风险揭示.....93
第九部分 基金的募集.....104
第十部分 基金的历史沿革.....108
第十一部分 基金份额的上市交易和结算.....109
第十二部分 基金的投资.....113
第十三部分 基金的财产.....118
第十四部分 基础设施资产基本情况.....120
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....231
第十六部分 基础设施项目现金流测算分析及运营未来展望.....242
第十七部分 发起人及原始权益人.....258
第十八部分 基础设施项目运营管理安排.....311
第十九部分 利益冲突与关联交易.....361
第二十部分 基金的扩募与基础设施项目购入.....371
第二十一部分 基金资产估值.....385
第二十二部分 基金的收益与分配.....391
第二十三部分 基金费用与税收.....393
第二十四部分 基金的会计与审计.....398
第二十五部分 基金的信息披露.....400
第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算.....408
第二十七部分 基金合同内容摘要.....411
第二十八部分 基金托管协议内容摘要.....438
第二十九部分 对基金份额持有人的服务.....449
第三十部分 招募说明书存放及其查阅方式.....450
第三十一部分 备查文件.....451

# 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运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（以下简称“《基础设施基金通知》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《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》”）、《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）（2024 年修订）》（以下简称“《审核关注事项》”）、《上海证券交易所基础设施证券公开募集投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《新购入基础设施项目指引》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（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 6 号——年度报告（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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司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）》以及《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》编写。

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

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

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

# 第二部分　释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

1.基金/本基金/基础设施基金：指国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金。

2.基金管理人/国君资管：指上海国泰君安证券资产管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构。

3.基金托管人：指中国银行股份有限公司，或根据基金托管协议任命的作为基金托管人的继任机构。

4.基金合同/《基金合同》：指《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》及对基金合同的任何有效修订、补充或更新。

5.基金托管协议/《基金托管协议》：指基金管理人与基金托管人就本基金签署的《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对基金托管协议的任何有效修订、补充或更新。

6.运营管理服务协议/《运营管理服务协议》：指基金管理人、各项目公司、各运营管理机构签署的《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新。

7.监管协议/《监管协议》：指基金管理人、监管银行与各项目公司签署的《资金监管协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新。

8.股权转让协议/《股权转让协议》：就资产支持证券管理人购买各项目公司 100%股权事宜，资产支持证券管理人与各原始权益人签署的《股权转让协议》，及对前述协议的任何有效修订及补充。

9.股东借款协议/《股东借款协议》：就资产支持证券管理人分别与各项目公司签署的《股东借款协议》的统称及对前述协议的任何有效修订和补充。

10.招募说明书/《招募说明书》：指《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（草案）》及对该招募说明书的任何有效修订、补充或更新。

11.基金份额发售公告：指《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》、本基金相关扩募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（如有）。

12.基金产品资料概要：指《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及对该资料概要的任何有效修订、补充或更新。

13.上市交易公告书：指《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》、本基金相关扩募份额上市交易公告书及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

14.基金份额询价公告：指《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》、本基金相关扩募份额询价公告及对该询价公告的任何有效修订、补充或更新（如有）。

15.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，为基金合同之目的，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。

16.《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，2020 年 5 月 28 日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。

17.《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。

18.《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。

19.《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。

20.《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，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修改的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

21.《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。

22.《基础设施基金通知》：指中国证监会和国家发改委 2020 年 4 月 24 日颁布的《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》。

23.《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，并经 2023 年 10

月 20 日中国证监会《关于修改<公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）>第五十条的决定》修改的《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。

24.上交所业务规则：指上海证券交易所颁布并实施的《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）（2024 年修订）》《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）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》《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）》《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 6 号——年度报告（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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》及上交所针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

25.证券业协会业务规则：指中国证券业协会于 2021 年 1 月 29 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》及中国证券业协会针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

26.基金业协会业务规则：指中国证券投资基金业协会于 2021 年 2 月 8 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及中国证券投资基金业协会针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

27.中国结算业务规则：指中国证券登记结算有限责任公司于 2021 年 2 月 5 日颁布并实施的《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司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）》及中国证券登记结算有限责任公司发布的适用于公开募集基础设施证券投资基金的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

28.业务规则：指上交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则、中国结算业务规则及基金管理人、销售机构相关业务规则的合称。

29.国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

30.扩募原始权益人：指基础设施基金新购入基础设施项目的原所有人。就本基金而言，扩募原始权益人指上海临港控股股份有限公司（以下简称“上海临港”）。

31.首发原始权益人：指基础设施基金以初始募集资金购入的基础设施项目的原所有人。就本基金而言，首发原始权益人为上海临港奉贤经济发展有限公司（以下简称“临港奉贤”）、上海临港华平经济发展有限公司（以下简称“临港华平”）。

32.原始权益人：指扩募原始权益人、首发原始权益人的合称。

33.基础设施资产支持证券/资产支持证券：指本基金以基金资产投资的，依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券。本基金以初始募集资金投资的基础设施资产支持证券为国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划（以下简称“首发专项计划”）资产支持证券，本基金以扩募募集资金投资的基础设施资产支持证券为国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划（以下简称“扩募专项计划”或“第 2 期专项计划”）资产支持证券。

34.基础设施资产支持专项计划/专项计划：指基础设施资产支持证券的发行载体。

35.新购入基础设施资产/新购入物业资产：指国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划拟通过持有上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称“康桥绿洲”）100%股权而间接持有的位于“上海市浦东新区秀浦路 2555 号”的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢；对应《上海市房地产权证》证号为沪房地浦字（2014）第 220363 号、《不动产权证书》证号为沪（2018）浦字不动产权第 058996 号（以下统称“康桥项目”）。

36.首发基础设施资产/首发物业资产：指国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划通过上海临樟经济发展有限公司（以下简称“上海临樟”）持有的位于“上海市奉贤区正琅路 19 号”的临港奉贤智造园一期（对应《不动产权证书》编号为“沪（2020）奉字不动产权第 026831 号”）、通过上海临平经济发展有限公司（以下简称“上海临平”）持有的位于“上海市奉贤区新杨公路 1566 号”的临港奉贤智造园三期（对应《不动产权证书》编号为“沪（2020）奉字不动产权第 026834 号”）。

37.基础设施资产/物业资产：指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的底层不动产资产。就本基金而言，指临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期、康桥项目的合称。

38.特殊目的载体：指由本基金根据《基础设施基金指引》的规定，直接或间接全资拥有的法律载体，本基金透过特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

39.新购入基础设施项目公司/新购入项目公司：指持有新购入基础设施资产的公司，就本基金而言，指康桥绿洲。

40.首发基础设施项目公司/首发项目公司：指持有首发基础设施资产的项目公司。就本基金而言，指上海临樟、上海临平。

41.基础设施项目公司/项目公司：指持有基础设施资产完全所有权或经营权利的公司。就本基金而言，指上海临樟、上海临平、康桥绿洲的合称。

42.基础设施项目：系指基础设施资产和基础设施项目公司的合称。

43.运营管理统筹机构：指按照运营管理服务协议的约定负责统筹、协调、安排基础设施

项目运营管理工作的机构，就本基金而言，指上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）。

44.首发运营管理实施机构：指按照运营管理服务协议的约定，在运营管理统筹机构统筹、协调、安排下，提供首发基础设施项目运营管理服务的具体实施机构，就本基金而言，指临港奉贤。

45.扩募运营管理实施机构：指按照运营管理服务协议的约定，在运营管理统筹机构统筹、协调、安排下，提供新购入基础设施项目运营管理服务的具体实施机构，就本基金而言，指上海临港联合发展有限公司（以下简称“临港联合”）。

46.外部管理机构/运营管理机构：指根据《基础设施基金指引》第三十九条的规定，按照运营管理服务协议的约定提供基础设施项目运营管理服务的机构。就本基金而言，指临港集团、临港奉贤、临港联合的合称。

47.资产支持证券管理人/证券管理人：指专项计划及资产支持证券的管理人，为上海国泰君安证券资产管理有限公司。

48.资产支持证券托管人/证券托管人：指专项计划及资产支持证券的托管人，为中国银行股份有限公司上海市分行。

49.中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会。

50.上交所：指上海证券交易所。

51.基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

52.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。

53.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。

54.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。

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

56.战略投资者：指符合国家法律、法规，通过战略配售认购本基金基金份额并签署战略投资者配售协议的投资者。

57.公众投资者：指符合法律法规规定的可投资于基础设施证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外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。

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

59.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》（包括其不时修订）及相关法律法规规定，经中国证监会批准，使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者。

60.人民币合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定，经中国证监会批准，使用来自境外的人民币资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者。

61.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。

62.基金份额持有人：指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者。

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

64.销售机构：指上海国泰君安证券资产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、并经上交所和中国结算认可的上交所会员单位。

65.场外：指通过上交所交易系统外的销售机构进行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。

66.场内：指通过上交所交易系统内具有基金销售业务资格的会员单位通过上交所系统进行基金份额认购以及上市交易的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

67.会员单位/场内证券经营机构：指具有基金销售业务资格并经上交所和中国结算认可的上交所会员单位。

68.登记业务：指中国结算相关业务规则定义的基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

69.登记机构/中证登/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。

70.登记结算系统：指中国结算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该系统下。

71.证券登记结算系统：指中国结算上海分公司证券登记结算系统。投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下。

72.基础设施基金资金账户：指基金托管人根据基金合同、相关法律法规、业务规则为本

基金投资所需而开立、管理的专用资金账户。

73.基础设施项目运营收支账户：指资金监管银行根据基金合同、相关法律法规、业务规则为基础设施项目公司开立的，专门用于接收专项计划发放的借款、专项计划支付的增资款项（如涉及）、收取基础设施项目运营收入、收取基础设施项目处置收入、运营管理机构支付的流动性支持金（如涉及）及其他基金管理人认可的款项，并根据《监管协议》的约定对外支付相关费用和支出的资金账户（其中就首发项目公司而言，指其监管账户及基本账户，就新购入项目公司而言，指其监管账户）。

74.开放式基金账户/场外基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国结算注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。

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

76.场内证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户。

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

78.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。

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

80.存续期/基金封闭期/封闭期：指基金合同生效至终止之间的期限。

81.工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

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

83.认购：指在基金募集期内，投资人根据基金合同、招募说明书及相关公告的规定申请购买基金份额的行为。

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

85.系统内转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间或证券登记结算系统内不同会员单位（席位或交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

86.跨系统转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在证券登记结算系统内某会员单位（席位或交易单元）与登记结算系统内的某销售机构（网点）之间进行转托管的行为。

87.元：指人民币元。

88.基金可供分配金额：指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑基础设施项目公司持续发展、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。

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

90.基金资产总值/基金总资产：指基金合并财务报表层面计量的基金总资产，包括基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他资产的价值总和。

91.基金资产净值/基金净资产：指基金资产总值减去基金负债后的价值，以合并口径计算。

92.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。

93.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。

94.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，估值日包括每自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。

95.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。

96.定向扩募：指基础设施基金向符合基金份额持有人大会决议规定条件的特定对象扩募发售，且每次发售对象不超过 35 名。扩募发售方式具体以经基础设施基金份额持有人大会确认的方式为准。

97.本次交易：指本基金通过扩募发售募集资金，用于投资国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划，以穿透持有新购入基础设施项目全部所有权。

98.规定媒介：指规定报刊及规定网站等媒介。

99.规定报刊：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。

100.规定网站：指符合《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）。

101.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及其继任机构，具体信息参见招募说明书。

102.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及其继任机构，具体信息参见招募说明书。

103.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及其继任机构，具体信息参见招募说明书。

104.流动性服务商：指为基础设施基金提供双边报价等服务的专业机构。

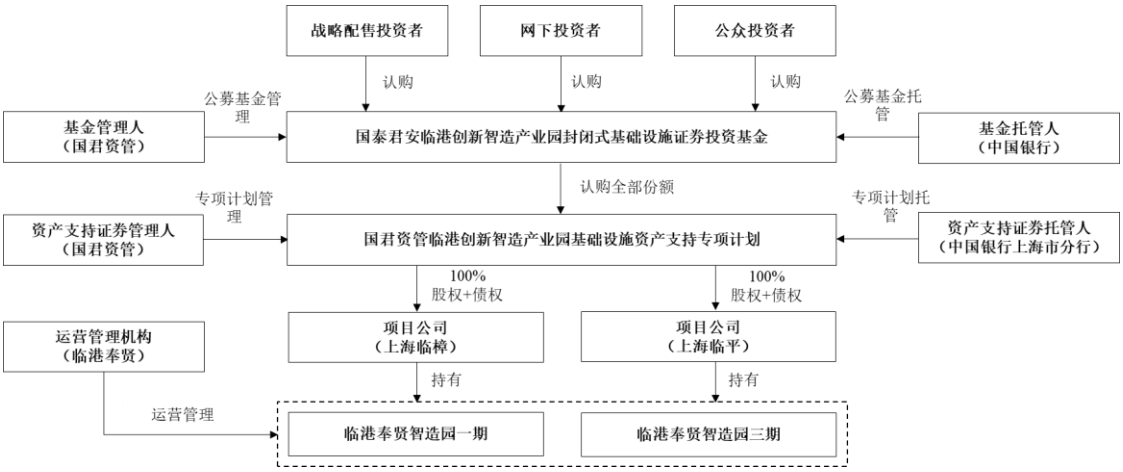
105.不可抗力：指基金合同当事人无法预见、无法避免、无法克服且在基金合同由基金管理人、基金托管人签署之日后发生的，使基金合同当事人无法全部或部分履行基金合同的任何事件，包括但不限于洪水、地震及其他自然灾害、公共卫生事件、战争、骚乱、火灾、政府征用、没收、恐怖袭击、公共卫生事件、法律法规变化、突发停电或其他突发事件、证券交易所非正常暂停或停止交易。

106.中国：指中华人民共和国。

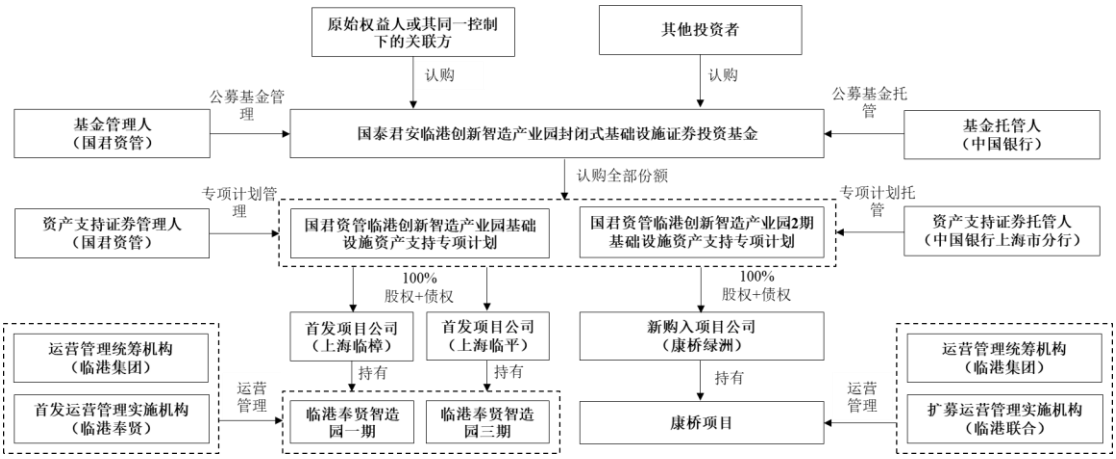
# 第三部分　基础设施基金整体架构

## 一、本基金交易架构

### （一）本基金首次发售的交易架构




### （二）本基金扩募并新购入基础设施项目交易后的整体架构




### （三）扩募安排和交易架构概述

1、投资人将认购资金委托基金管理人管理，基金管理人管理扩募后的基础设施基金，投资人取得基础设施基金扩募份额，成为基础设施基金份额持有人。

2、基础设施基金拟以扩募募集资金认购国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划资产支持证券的全部份额。基金管理人（代表本基金）通过与资产支持证券管理人签订《国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，将认购资金以专项资产管理方式委托资产支持证券管理人管理，资产支持证券管理人设立并管理专项计划，基金管理人（代表本基金）取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

3、资产支持证券管理人（代表专项计划）按照资产支持证券管理人与新购入项目公司原股东就新购入项目公司 100%股权转让事宜签订的《股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充的相关约定受让原股东持有的新购入项目公司 100%的股权，同时按照《股

东借款协议》的相关约定，向新购入项目公司提供股东借款。

4、新购入项目公司在项目运营过程中均使用监管账户收取基础设施项目运营收入。

5、新购入项目公司应按照其与资产支持证券管理人（代表专项计划）签署的《股东借款协议》约定，向资产支持证券管理人（代表专项计划）偿还相应股东借款的本金和/或利息，并分配股息、红利等股权投资收益。

6、资产支持证券管理人按照《国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划标准条款》（简称“《标准条款》”）约定，向基础设施基金划付资产支持证券收益。

7、基金管理人按照《基金合同》约定，向投资人分配基础设施基金份额收益。

8、股债结构调整

在基金合同生效后，基金管理人将视基础设施基金运营需要，通过项目公司投资性房地产的会计计量方式变更、减资等方式实现对项目公司股债结构的调整。

## 二、基础设施基金涉及的交易安排

### （一）基金变更注册、修订后的基金合同生效与基金投资

#### 1、基金变更注册

基金管理人已设立并管理基础设施基金，就本次扩募事宜获得中国证监会关于准予本基金变更注册的批复及上海证券交易所关于同意基金变更的无异议函，资产支持证券管理人获得上海证券交易所关于同意国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划资产支持证券挂牌的无异议函。

#### 2、召开基金份额持有人大会、扩募份额发售、修订后的基金合同生效

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

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

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

#### 3、基金投资

基金管理人根据新基金合同约定，以及基金管理人与资产支持证券管理人签订的《认购协议》，本基金扩募募集资金拟在扣除相关费用后拟全部用于认购由资产支持证券管理人设立的国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，并成为扩募专项计划全部资产支持证券份额的唯一持有人。

### （二）扩募专项计划设立与投资

#### 1、扩募专项计划设立

扩募专项计划发行期结束后，若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）达到或超过资产支持证券目标募集规模，则资产支持证券管理人宣布扩募专项计划设立，同时将扩募专项计划募集资金（不包括利息）全部划转至已开立的扩募专项计划账户。认购资金划入扩募专项计划账户之日为扩募专项计划设立日。资产支持证券管理人于该日宣布扩募专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有资产支持证券认购人，且在扩募专项计划设立日起 5 个工作日内向托管人提交验资报告。

扩募专项计划发行期结束时，若出现任一类资产支持证券认购人的认购资金总额低于该类资产支持证券目标募集规模，则扩募专项计划未成功设立。资产支持证券管理人将在发行期结束后 10 个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（不低于中国人民银行规定的活期存款利率，以实际利息为准）。

**2、扩募专项计划投资**

（1）基础资产投资

资产支持证券管理人应根据《股权转让协议》的约定，在《股权转让协议》项下付款条件全部满足后向资产支持证券托管人发出付款指令，指示资产支持证券托管人将付款指令载明金额划拨至扩募原始权益人指定的账户，用于购买新购入项目公司股权。资产支持证券托管人应根据相关交易合同的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照约定予以付款。

资产支持证券管理人应代表扩募专项计划向资产支持证券托管人发出付款指令，指示资产支持证券托管人将扩募专项计划认购资金按照《股东借款协议》的约定向新购入项目公司发放股东借款。资产支持证券托管人应根据相关交易文件及《资产支持证券托管协议》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《资产支持证券托管协议》的约定予以划款。

（2）合格投资

A.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，指示资产支持证券托管人将扩募专项计划账户中的资金进行合格投资，即将扩募专项计划账户内的资金在向扩募原始权益人购买基础资产、进行基础资产追加投资后，扩募专项计划账户中的资金可以投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具。

B.合格投资中相当于当期分配所需的部分应于初始核算日之前到期、变现并转入扩募专项计划账户。扩募专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分，如果资产支持证券管理人收到该投资收益的退税款项，应将该款项作为扩募专项计划资产转入扩募专项计划账户。

C.只要资产支持证券管理人按照专项计划文件的规定，指示资产支持证券托管人将扩募

专项计划账户中的资金进行合格投资，资产支持证券托管人按照《标准条款》和《资产支持证券托管协议》的约定将扩募专项计划账户中的资金用于合格投资，则资产支持证券管理人和资产支持证券托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

**（三）新购入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、工商变更登记等事项**

**1、新购入项目公司股债结构调整安排**

（1）发放股东借款偿还存量关联方借款

根据《股权转让协议》及《股东借款协议》的约定，基础设施基金扩募完成后，扩募专项计划将对新购入项目公司发放股东借款，用于偿还存量关联方借款。

（2）变更项目公司投资性房地产计量方式，调整股债比例

A.基础设施基金扩募发售完成、扩募专项计划设立后，新购入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，并以利润分配或减资的形式形成新购入项目公司对扩募专项计划的负债，从而实现对新购入项目公司股债结构的调整。具体而言：

首先，新购入项目公司出具执行董事（董事）决定，将投资性房地产科目计量方式由成本计量变更为公允价值计量。

其次，计量方式变更后，新购入项目公司层面投资性房地产按照资产估值记账，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科目。

B.扩募专项计划管理人（代表专项计划）出具新购入项目公司股东决定，对新购入项目公司进行利润分配或减资，形成新购入项目公司对扩募专项计划的应付款项。

利润分配或减资完成后，形成新购入项目公司对扩募专项计划的应付股利或应付减资款，通过债权债务确认以增加新购入项目公司对扩募专项计划的债务金额；剩余未分配利润增加权益金额。基金管理人可根据届时法律法规及有关税务主管部门要求，适时调整上述股债搭建计划。

**2、新购入项目公司股权转让对价支付安排**

（1）转让价款计算方式

资产支持证券管理人将就新购入项目公司的资产负债等财务情况聘请会计师事务所进行以交割日前一日为基准日的交割审计（“交割审计”，交割审计报告中的应收账款、预收账款数据应以租赁合同中的实际租金支付义务为基础确认），就目标物业聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司以交割日前一日为基准日进行资产评估（“交割评估”），并根据交割审计、交割评估结果计算目标公司标的股权转让价款，具体公式如下：

转让价款=扩募专项计划可投资金额－关联方负债－经营性净负债+非受限货币资金

其中，扩募专项计划可投资金额为扩募专项计划募集总金额减去为扩募资产支持证券发

行、挂牌转让及为受让标的股权之目的而支付的专项计划预留费用人民币 150 万元（包括资金汇划费、登记托管服务费、认购资金的验资费、就购买标的股权拟由受让方支付的印花税等）。

其中，关联方负债含利息。为免疑义，关联方负债系指对关联方的应付款，不包含关联方租户的押金及保证金。

其中，经营性净负债=（目标公司负债总额－关联方负债）－应收账款－预付款项－其他应收款－其他流动资产。上述“应收账款”系指按照合同约定截至交割日应收的租户租金，且账期在 3 个月以内的金额。上述“预付款项”仅包含与目标物业经营管理相关的预付款项。

其中，非受限货币资金系指货币资金中除受限货币资金之外的其他货币资金。其中，受限资金系指截至交割日不能随时用于支付的存款、在法律上被质押或者以其他方式设置了权利负担的资金。

上述金额计算应以新购入项目公司交割审计结果为准；若在交割审计报告中不存在上述数据的，应以相关法律法规或交易文件的相关规定为准。但是，新购入项目公司负债中的关联方负债的具体金额（含本金、利息等）应以关联方负债实际偿还日的具体金额为准。

如交割评估报告确定的新购入基础设施资产评估值低于股权转让协议生效前最近一次披露的《招募说明书》中的新购入基础设施资产评估值，资产支持证券管理人应从根据上述约定确定的转让价款中等额扣除评估值差额部分，扣除部分用于后续向本基金的基金份额持有人分配及其他合理用途；如交割评估报告确定的新购入基础设施资产评估值等于或高于股权转让协议生效前最近一次披露的《招募说明书》中的新购入基础设施资产评估值，则不调整根据上述约定确定的股权转让价款。

上述转让价款计算公式可经双方一致同意在股权转让价款确认函中进行调整。

新购入项目公司股权的最终转让价款应不低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值。若新购入项目公司股权的最终转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则股权转让自动终止。

扩募原始权益人、资产支持证券管理人应于交割审计报告及交割评估报告出具后 5 个工作日内签署《股权转让协议》附件的股权转让价款确认函。

（2）转让价款支付时间

扩募专项计划应在签署《股权转让协议》附件的股权转让价款确认函且新购入项目公司关联方负债清偿完毕后 5 个工作日内，向转让方一次性支付转让价款。

**3、新购入项目公司股权交割安排**

自交割日（含）起，根据中国法律和公司章程规定的新购入项目公司股权所代表的一切权利义务和损益由扩募专项计划享有和承担，在此之前由扩募原始权益人享有和承担。

在交割日或交割日前（除必须交割日当天才可进行交割材料外，其他项目涉及的交割材料及清单，应在交割日前 30 日开始有序启动进行预交割），扩募原始权益人应向扩募专项计

划或其指定主体按照《运营管理服务协议》的约定交付以下文件，并完成新购入项目公司运营权的移交：

（1）新购入项目公司已将扩募专项计划登记为持有新购入项目公司 100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及公司章程；

（2）新购入项目公司已取得的各项批文、执照、登记文件；

（3）新购入项目公司的公章、财务专用章、合同专用章等印章；

（4）其他由扩募原始权益人持有或保管的，关于新购入项目公司或基础设施资产物业的其他文件、资料。

**4、新购入项目公司股权工商变更登记安排**

为确保股权转让顺利交割，《股权转让协议》签署后，资产支持证券管理人和扩募原始权益人应积极配合办理如下事项：

（1）资产支持证券管理人主导完成扩募专项计划的筹备和设立手续，包括但不限于积极向证券交易场所和其他监管部门提交相关申请，开展备案、登记、募集等相关工作；

（2）扩募专项计划设立后，资产支持证券管理人选聘扩募原始权益人认可的一家具有相应专业资质的会计师事务所按照《股权转让协议》确定的基准日完成交割审计，并选聘深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照《股权转让协议》确定的基准日对目标物业进行资产评估，交割审计、交割评估的费用由扩募原始权益人承担。资产支持证券管理人与扩募原始权益人应协调并促使审计师、评估方于专项计划设立后 7 个工作日内出具交割审计报告、交割评估报告，双方应于交割审计报告、交割评估报告出具后 5 个工作日内完成股权转让价款的确认并签署股权转让价款确认函；

（3）股权转让价款确认函签署完毕后，资产支持证券管理人应向新购入项目公司提供借款用于偿还新购入项目公司对关联方的负债（注：此处关联方应限定为《股权转让协议》签署时按照新购入项目公司股权结构和实际控制关系确定的关联主体，不包括股权转让完成后按新的股权结构和实际控制关系确定的关联主体；关联方负债不包含关联方租户的押金及保证金），扩募原始权益人应在新购入项目公司收到前述借款后 5 个工作日内促使新购入项目公司偿还完毕前述债务并提供还款凭证；

（4）以前述事项均办理完毕为前提，资产支持证券管理人与扩募原始权益人应尽快配合办理股权转让涉及的相关流程及登记手续，除因非双方原因致使不能或迟延办理相关流程及登记手续外，确保于扩募专项计划设立日起 60 日内完成新购入项目公司国有产权登记手续，确保于国有产权登记之日起 30 个工作日内办理完毕市场主体股权变更登记手续。

## 三、资产支持证券的相关情况

本基金的资产支持证券共计 2 只，分别为：（1）本基金拟以扩募募集资金投资的国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划资产支持证券（简称“扩募资产支持

证券”）；（2）本基金以初始募集资金投资的国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券（简称“首发资产支持证券”）；

每一资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据资产支持证券《认购协议》和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

**（一）扩募资产支持证券**

**1、基本情况**

（1）扩募资产支持证券名称

国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划资产支持证券。

（2）扩募资产支持证券管理人

上海国泰君安证券资产管理有限公司。

（3）扩募资产支持证券规模

扩募资产支持证券的目标募集规模为【153,200.00】万元，具体以资产支持证券管理人和基金管理人签署的《认购协议》中约定的募集规模为准。

（4）品种

扩募专项计划的资产支持证券仅设置单一类别。

（5）产品期限

扩募专项计划期限为【38】年。扩募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。

（6）发行方式

面值发行。

（7）扩募资产支持证券面值

每份扩募资产支持证券的面值为 100 元。

（8）收益率

扩募资产支持证券的收益为浮动收益，扩募资产支持证券可获得分配的收益具体以相应的兑付日前资产支持证券管理人的公告为准。

（9）信用级别

未评级。

（10）登记

资产支持证券管理人委托登记托管机构办理扩募资产支持证券的登记托管业务。扩募资产支持证券将登记在扩募资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立机构证券账户。

资产支持证券管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确资产支持证券管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券收益、建立并保管资产支持证券持有

人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

（11）托管

扩募资产支持证券的托管银行为中国银行股份有限公司上海市分行，或由根据《资产支持证券托管协议》任命的继任机构负责托管。

（12）交易场所

上海证券交易所。

**2、扩募专项计划资产的构成及其管理、运用和处分**

（1）扩募专项计划资产的构成

扩募专项计划资产包括但不限于以下资产：

1）认购人根据《认购协议》及《标准条款》交付的认购资金；

2）扩募专项计划设立后，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）。

扩募专项计划依据《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扩募专项计划资产，或在其他资产支持证券持有人转让扩募资产支持证券时主张优先购买权，不得要求扩募专项计划回购扩募资产支持证券。《标准条款》《认购协议》《计划说明书》另有约定的除外。

（2）扩募专项计划资产的管理和运用

详见“第三部分 基础设施基金整体架构/二、基础设施基金涉及的交易安排/（二）扩募专项计划设立与投资”。

（3）扩募专项计划资产的处分

扩募专项计划资金由资产支持证券托管人托管，并独立于扩募原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

扩募原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

资产支持证券管理人管理、运用和处分扩募专项计划资产所产生的债权，不得与扩募原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产产生的债务相互抵销。资产支持证券管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

除依《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》”）及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，扩募专项计划资产不得被处分。

**3、扩募专项计划的设立、终止等事项**

（1）扩募专项计划的设立

详见“第三部分 基础设施基金整体架构/二、基础设施基金涉及的交易安排/（二）扩募专项计划设立与投资”。

（2）扩募专项计划的终止

扩募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；扩募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享有并承担《标准条款》的相应权利义务。

扩募专项计划于以下任一事件发生之日终止：

1）扩募专项计划存续至法定到期日且资产支持证券持有人大会未对扩募专项计划延期作出有效决议；

2）扩募专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；

3）扩募专项计划资产全部处分完毕并完成处分分配；

4）扩募专项计划设立日后 120 个工作日尚未按照《股权转让协议》的规定完成对基础资产的投资，扩募资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

5）扩募专项计划设立日后 120 个工作日专项计划尚未经工商登记为项目公司的唯一股东，扩募资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

6）扩募专项计划设立后 120 个工作日或资产支持证券管理人另行指定的合理期限后，物业资产上仍存在未注销的抵押权（但为担保扩募专项计划对新购入项目公司的投资而设立的抵押权除外），扩募资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

7）扩募专项计划设立后 120 个工作日或资产支持证券管理人另行指定的合理期限后，物业资产的运营收入或新购入项目公司股权上仍存在未注销的质权等第三方权利限制（但为担保扩募专项计划对新购入项目公司的投资而设立的质权等第三方权利限制除外），扩募资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

8）发生火灾、不可抗力事件（如地震、政府征收等），使物业资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大不利变化且无法进行弥补，扩募资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

9）由于法律或法规的修改或变更导致继续进行扩募专项计划将成为不合法，资产支持证券管理人决定终止专项计划；

10）发生作为扩募专项计划唯一资产支持证券持有人的基础设施基金的终止事由的；

11）扩募专项计划目的无法实现，资产支持证券管理人决定终止扩募专项计划。

**4、信息披露安排**

（1）信息披露的形式

扩募专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

1）上海国泰君安证券资产管理有限公司网站：www.gtjazg.com

2）上海证券交易所网站：www.sse.com.cn

3）中国基金业协会指定的网站

（2）信息披露的内容及时间

1）定期公告

扩募专项计划定期公告主要包括《年度资产管理报告》《年度托管报告》《审计报告》《收益分配报告》《清算报告》。

2）临时公告

扩募专项计划存续期间，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下述重大事件时，资产支持证券管理人应在知道该重大事件发生之日起 5 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扩募资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向交易场所、中国基金业协会报告。

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、资产支持证券托管人所在地、有关销售机构及其网点，并在指定网站披露，供扩募资产支持证券持有人查阅。扩募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资产支持证券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资产支持证券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

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

B.《标准条款》所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对扩募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。

C.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。

D.扩募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。

E.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。

**5、主要交易文件摘要**

（1）资产管理合同

根据《标准条款》的约定，《标准条款》《计划说明书》《认购协议》共同构成扩募专项计划的资产管理合同。

1）《计划说明书》

《计划说明书》所载明的事项包括以下内容：产品特性及主要风险提示；释义；当事人的权利和义务；专项计划与资产支持证券基本情况（包括专项计划的名称、目的、投资范围、设立、未成功设立、存续期间、备案，资产支持证券的品种及基本特征、取得、登记、转让等）；专项计划交易结构及相关方简介；专项计划的信用增级方式；原始权益人、资产支持证券管理人和其他主要业务参与人情况；基础资产情况及现金流预测分析；专项计划现金流归集、投资及分配；专项计划资产的管理安排；原始权益人风险自留的相关情况；风险揭示与防范措施；专项计划的销售、设立及终止等事项；资产支持证券的登记及转让安排；信息披露安排；资产支持证券持有人大会；主要交易文件摘要；其他事项；违约责任与争议解决；备查文件存放及查阅方式等事宜。

2）《标准条款》

《标准条款》约定的事项主要包括以下内容：前言；定义；当事人；认购资金；专项计划；专项计划资金的运用和收益；资产支持证券；认购人的陈述和保证；资产支持证券管理人的陈述和保证；资产支持证券持有人的权利和义务；资产支持证券管理人的权利和义务；专项计划账户；专项计划的分配；信息披露；资产支持证券持有人大会；资产支持证券管理人的解任和辞任；专项计划费用；风险揭示；专项计划的扩募安排；资产管理合同和专项计划的终止；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决；其他等事宜。

3）《认购协议》

认购人认购各类别和品种的资产支持证券，应与资产支持证券管理人签订《资产支持证券认购协议》，《资产支持证券认购协议》约定了资产支持证券认购人认购资产支持证券的相关事宜。

资产支持证券管理人制订了《专项计划风险揭示书》作为《资产支持证券认购协议》的附件，《专项计划风险揭示书》向认购人揭示专项计划投资风险，如与基础资产相关的风险；与专项计划相关的风险；其他风险等，供认购人签署确认

（2）《资产支持证券托管协议》

资产支持证券管理人（代表专项计划）就委托资产支持证券托管人托管专项计划资金事宜拟与资产支持证券托管人签订《国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划托管协议》（简称“《托管协议》”）。《托管协议》约定的事项主要包括以下内容：定义；资产支持证券托管人的委任；资产支持证券管理人的陈述和保证；资产支持证券托管人的陈述和保证；资产支持证券管理人的权利和义务；资产支持证券托管人的权利和义务；与专项计划有关的账户的开立和管理；划款指令的发送、确认和执行；资金的保管和运用；专项计划的会计核算和账户核对；托管报告；资产支持证券托管人和资产支持证券管理人之间

的业务监督；资产支持证券托管人的解任和资产支持证券管理人的更换；专项计划的托管费；协议终止；违约责任；不可抗力；保密义务与反虚假宣传条款；法律适用和争议解决；其他等事宜。

（3）《股权转让协议》

就扩募原始权益人向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让其所持有的康桥绿洲100%股权转让的事宜，资产支持证券管理人（代表专项计划）与扩募原始权益人拟签署《股权转让协议》，《股权转让协议》约定了定义与解释，股权转让及交易步骤，转让价款，转让价款支付，签订日后的安排，陈述、承诺与保证，违约及提前终止等事项。

（4）《股东借款协议》

就资产支持证券管理人（代表专项计划）向项目公司提供股东借款的事宜，资产支持证券管理人（代表专项计划）与项目公司拟签署《股东借款协议》，《股东借款协议》主要约定了借款金额与用途、付息与还款、担保措施、权利义务的转让、双方的权利义务、陈述与保证、税费、违约责任、法律适用与争议解决、生效及其他等事宜。

**（二）首发资产支持证券**

本基金的首发资产支持证券为国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券。

国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划于 2022 年 9 月 26 日设立，专项计划募集规模为 82,400.00 万元，期限为 43 年。资产支持证券管理人为上海国泰君安证券资产管理有限公司，资产支持证券托管人为中国银行股份有限公司上海市分行，原始权益人为上海临港奉贤经济发展有限公司、上海临港华平经济发展有限公司。

## 四、项目公司有关情况

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

本基金拟以本次扩募募集资金认购扩募资产支持证券，并间接持有的新购入项目公司为上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司。

本基金以初始募集资金认购首发资产支持证券，并间接持有的首发项目公司为上海临樟经济发展有限公司、上海临平经济发展有限公司。

### （一）新购入项目公司：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

**1、 基本信息**

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| **成立日期** | 2009 年 5 月 8 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（外商投资企业法人独资） |

| | |
|---|---|
| **法定代表人** | 杨凌宇 |
| **注册资本** | 75,599.5 万人民币 |
| **注册地址** | 上海市浦东新区秀浦路 2555 号 1 幢 15 楼 |
| **经营范围** | 许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地成片开发建设、经营管理；物业管理；市政工程；兴办各类新兴产业；项目投资开发；市政基础设施开发投资、综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

**2、 设立及存续情况**

（1）公司设立

2009 年 5 月 8 日，上海市工商行政管理局南汇分局为康桥绿洲核发了注册号为“310225000642597”的《营业执照》，注册资本 15,000 万元人民币，其中上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（简称“漕河泾总公司”）、上海临港商业建设发展有限公司（简称为“临港商业建设公司”）、上海浦东康桥（集团）有限公司（简称“康桥集团”）分别认缴并实缴 3,000 万元、6,000 万元和 6,000 万元出资额。

（2）股权变动

2011 年 4 月 1 日，临港商业建设公司作出第六次股东决定，决定同意将公司持有的康桥绿洲 40%的股权以截止至 2010 年 12 月 31 日经审计的净资产为依据，以 6,000 万元的价格协议转让给临港经济发展集团投资管理有限公司（简称为“临港经发投资公司”）。2012 年 5 月 18 日，康桥绿洲进行股东（发起人）备案变更，备案载明：漕河泾总公司、临港经发投资公司和康桥集团对康桥绿洲的实缴出资额分别为 3,000 万元、6,000 万元和 6,000 万元。

2012 年 3 月 5 日，漕河泾总公司作出第十次股东会决议，决定同意将公司持有的康桥绿洲 20%股权以截至 2011 年 12 月 31 日经审计的净资产为依据，以 3,000 万元的价格协议转让给临港经发投资公司。2012 年 5 月 18 日，康桥绿洲进行工商备案变更，备案载明：临港经发投资公司和康桥集团对康桥绿洲的实缴出资额分别为 9,000 万元和 6,000 万元。

2012 年 6 月 29 日，康桥绿洲作出第十次股东会决议，决定同意股东临港经发投资公司和康桥集团按其股权比例以现金形式对公司增资人民币 1.5 亿元，增资完毕后公司注册资本为人民币 3 亿元。2012 年 7 月 9 日，康桥绿洲进行工商备案变更，备案载明：临港经发投资公司和康桥集团对康桥绿洲的实缴出资额分别为 18,000 万元和 12,000 万元。

2015 年 9 月 8 日，康桥绿洲作出第二十一次股东会决议，决定同意上海自动化仪表股份有限公司（现更名为“上海临港控股股份有限公司”，简称“上海临港”）受让上海浦东康桥（集团）有限公司所持有的公司 40%股权，其他股东放弃此次转让所涉股权的优先购买权。股权转让后，康桥绿洲的出资情况为临港经发投公司出资 18,000 万元，出资比例为 60%；上海临港出资 12,000 万元，出资比例为 40%。2015 年 9 月 18 日，康桥绿洲就以上事项进行了工商备案变更。

2015 年 12 月 11 日，康桥绿洲作出第二十四次股东会决议，决定同意股东临港经发投资公司、上海临港按其股权比例以现金形式对公司增资人民币 4.55995 亿元，即上海临港对其增资 1.82398 亿元，临港经发投公司对其增资 2.73597 亿元，增资完毕后，公司注册资本 7.55995 亿元，增资的资金用途为：康桥二期-1 项目 2.42551 亿元，康桥二期-2 项目 2.13444 亿元。2016 年 4 月 20 日，康桥绿洲就以上事项进行了工商备案变更。

2022 年 11 月 8 日，康桥绿洲作出第四十八次股东会决议，决定同意由上海临港受让临港经发投资公司所持有康桥绿洲的 60%股权，转让方式为无偿划转。2023 年 3 月 6 日，康桥绿洲就该事项进行了工商备案变更。

2023 年 9 月 7 日，康桥绿洲作出股东决定，同意撤销董事会，免去刘德宏、杨凌宇、范红旗董事职务，免去刘德宏董事长职务，委派杨凌宇为执行董事；同意撤销监事会，免去姚炜、王春红、王鸿伟监事职务，委派姚炜为公司监事。2024 年 7 月 2 日，康桥绿洲就前述事项进行了工商备案变更。

**3、 股东出资及股权结构**

（1）股东出资

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥绿洲的股本数量及持股情况如下：

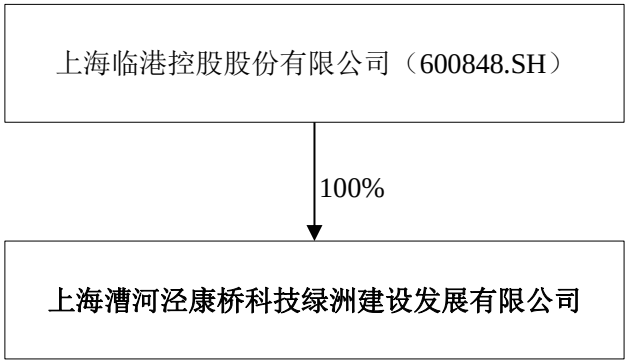
**表：康桥绿洲股东出资情况**

| 序号 | 股东姓名/名称 | 出资额 | 出资比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 上海临港控股股份有限公司 | 75,599.5 万人民币 | 100.00 |
| **合计** | | **75,599.5 万人民币** | **100.00** |

（2）股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥绿洲的股权结构如下：

**图：康桥绿洲股权结构图**




**4、 重大重组情况**

自成立以来，除上文提及的股权变动情况外，康桥绿洲无其余重大重组情况。

**5、 组织架构、治理结构和内部控制情况**

**（1）治理结构**

根据康桥绿洲公司章程，公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、党委、监事、经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

A.党委

根据康桥绿洲公司章程，其公司设立党委。党委设书记 1 名，其他党委成员若干名，按照规定设立纪委；执行董事、党委书记原则上由一人担任，根据工作需要设立抓企业党建工作的专职副书记；符合条件的党委成员可以通过法定程序进入执行董事、监事、经理层执行董事、监事、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入党委。公司党委根据《党章》等党内法规履行以下职责：

（a）保证党和国家的方针政策在企业贯彻执行，落实市委、市政府重大战略决策，市国资委党委及上级党组织有关重要工作部署；

（b）通过制定议事规则等工作制度，明确党委议事的原则、范围组织、执行和监督，形成党组织参与重大问题决策的体制机制，支持董事、监事和经理层依法行使职权；

（c）坚持党管干部原则，在选人用人中担负领导和把关作用，对执行董事或总经理提名的人选进行酝酿并提出意见建议，或者向执行董事、总经理推荐提名人选，会同执行董事对拟任人选进行考察，集体研究提出意见建议；

（d）参与企业重大问题决策，研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项及涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议；

（e）围绕企业生产经营开展工作，加强党组织的自身建设，担负全面从严治党主体责任，领导思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团等群团工作，支持职工代表大会开展工作，领导党风廉政建设，支持纪委切实履行监督责任；

（f）党委职责范围内其他有关的重要事项。

公司纪委维护党的章程和其他党内法规，检查党的路线、方针、政策和决议在企业的执行情况；协助党委加强企业党风廉政建设和组织协调反腐败工作；履行党风廉政建设责任制的监督责任。

B.股东

根据康桥绿洲公司章程，其不设股东会。股东行使下列职权：

（a）委派和更换执行董事、非由职工代表担任的监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

（b）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项；

（c）审查批准执行董事的报告；

（d）审查批准公司监事的报告；

（e）审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（f）审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（g）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（h）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；

（i）决定公司重大项目的投资、融资、收购、兼并和产权转让方案；

（j）修改公司章程。

执行董事或者监事可提请股东就相关事项作出股东决定。

股东应当对所议事项的决定形成书面记录并签名。

C.执行董事

根据康桥绿洲公司章程，其不设董事会，设执行董事一名，由股东委派产生。执行董事对股东负责，行使下列职权：

（a） 向股东报告工作；

（b） 执行股东的决定；

（c） 决定公司的经营计划和投资方案；

（d） 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（e） 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（f） 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（g） 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（h） 决定公司内部管理机构的设置；

（i） 提请聘任或者解聘公司总经理以及根据总经理提名，决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项；

（j） 制定公司的基本管理制度；

（k） 制定公司重大项目的投资、融资、收购、兼并和产权转让方案；

（l） 股东授权执行董事行使的其他职权；

（m） 执行董事决定公司重大问题，应事先听取党委的意见。

D.日常经营管理机构

康桥绿洲实行执行董事领导下的总经理负责制。公司设总经理一名，总经理由股东委派，执行董事聘任。设副总经理若干名。副总经理及其他高级管理人员由总经理提名或股东单位委派，由执行董事聘任或解聘。总经理向执行董事负责，行使下列职权：

（a）主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

（b）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（c）拟订公司内部管理机构设置方案；

（d）制定公司的具体规章；

（e）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

（f）决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（g）股东授予的其他职权；

（h）决定对公司员工奖惩、任免、录用或辞退；

（i）决定公司员工的工资、福利；

（j）公司章程和执行董事授予的其他职权。副总经理协助总经理工作，向总经理负责。

高级管理人员未经公司执行董事批准，不得自营或为股东以外的他人经营与公司同类、相似或与公司相竞争的业务，不得从事损害公司利益的其他活动。公司经营管理机构应设置若干部门，部门经理主管各自部门的工作。部门经理应执行总经理指派的任务并向总经理报告。

E.监事

根据康桥绿洲公司章程，其不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生。监事行使下列职权：

（a） 检查公司财务；

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

（c） 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

（d） 向股东提出提案；

（e） 依法对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

（f） 公司章程规定的其他职权。

**（2）组织架构**

根据上海临港于 2022 年 2 月 25 日出具的《关于联合发展公司管理企业范围的函》（沪临港控股干[2022]8 号），上海临港全资子公司临港联合负责经营管理康桥绿洲，此外，根据上海临港于 2023 年 11 月 13 日出具的《关于委托临港联合公司管理若干企业的函》（沪临港控股投[2023]143 号），再次明确将临港联合负责康桥绿洲的规划建设、招商运营、人力资源管理、财务管理、投资及国资管理等日常管理事务，故康桥绿洲无人员，无相关组织架构。

**（3）内部控制情况**

根据上海临港于 2022 年 2 月 25 日出具的《关于联合发展公司管理企业范围的函》（沪临港控股干[2022]8 号），上海临港全资子公司临港联合负责经营管理康桥绿洲，此外，根据上海临港于 2023 年 11 月 13 日出具的《关于委托临港联合公司管理若干企业的函》（沪临港控股投[2023]143 号），再次明确将临港联合负责康桥绿洲的规划建设、招商运营、人力资源管理、财务管理、投资及国资管理等日常管理事务，故康桥绿洲内控制度参照临港联合的内控制度执行。此外，就关联交易制度而言，根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥绿洲未制定关联交易制度，沿用股东上海临港的关联交易制度。

**6、 独立性情况**

**（1） 资产独立性情况**

康桥绿洲持有的康桥项目，包含位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号的漕河泾科技绿洲

康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢（简称“康桥一期”），漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢（简称“康桥二期-1”），漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢（简称“康桥二期-2”，与康桥二期-1 合称为“康桥二期”）。

2014 年 7 月 21 日，上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源局就康桥一期项目向康桥绿洲核发了《不动产权证书》[证号：沪房地浦字（2014）第 220363 号]；2018 年 6 月 22 日，上海市不动产登记局向康桥绿洲核发了《不动产权证书》[证号：沪（2018）浦字不动产权第 058996 号]，并经核查《上海市不动产登记簿》，康桥项目的不动产权及其占用范围内的土地使用权均属于康桥绿洲。

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥绿洲合法有效取得并依法占有、使用或出租康桥项目的不动产权及其占用范围内的土地使用权，该不动产权及土地使用权真实、合法、有效，且不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷。康桥绿洲未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。康桥绿洲独立持有并运营康桥项目，不存在被扩募原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

**（2） 财务独立性情况**

康桥绿洲建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由上海临港联合发展有限公司统筹和负责，设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，设有会计 3 名，出纳 1 名，其财务制度参照上海临港联合发展有限公司的财务制度执行。

**7、 经营合法合规性及商业信用情况**

**（1） 经营合法合规性情况**

截至 2025 年 4 月 25 日，经于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，康桥绿洲最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录，不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位，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的情况，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的重大行政处罚记录或失信记录，公司经营合法合规。

**（2） 商业信用情况**

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 4 月 8 日出具的《企业信用报告》，康桥绿洲无未结清不良信贷，无未结清欠息。

康桥绿洲均按期缴纳相关税、费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

**8、 所属行业情况及竞争状况**

康桥绿洲仅持有和运营康桥项目，其所属行业及竞争状况可参见“第十四部分 基础设施资产基本情况/二、基础设施资产所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况”。

**9、 经营模式**

**（1） 主营业务概况**

康桥绿洲成立于 2009 年 5 月 8 日，主要业务为整个漕河泾科技绿洲康桥园区[1]的出租和销售，2021 年及之前，康桥绿洲主要业务包括房屋销售业务；2021 年之后，康桥绿洲仅持有并运营康桥项目，不再从事房屋销售业务。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目出租率为 97.64%，经营情况稳定良好。

**（2） 经营情况分析**

2022 年，受公共卫生事件影响以及响应《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》，康桥绿洲减免租金 2,622.08 万元，营业收入、净利润受到较大影响。2023 年，随着公共卫生事件影响的减弱及资产的平稳运营，康桥绿洲的营业收入、净利润有所提升。2024 年，康桥绿洲整体经营保持稳定，营业收入持续增长，受历史房屋销售产生的土地增值税清算影响，净利润有所下降。

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 10,240.01 | 9,939.39 | 6,710.79 |
| 主营业务收入 | 10,030.33 | 9,925.15 | 6,602.67 |
| 其中：房屋租赁 | 10,030.33 | 9,925.15 | 6,602.67 |
| 房屋销售 | - | - | - |
| 其他业务收入 | 209.68 | 14.24 | 108.12 |
| 营业成本 | 2,506.19 | 2,896.03 | 4,673.00 |
| 净利润 | 3,062.72 | 4,024.60 | 1,300.59 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 13,770.53 | 4,664.93 | 1,605.92 |

**（3） 现金流回收流程及管理系统**

1）收入构成

房屋租赁收入是康桥绿洲营业收入中最主要的组成部分，房屋租赁收入包括园区租赁收入、地下车库租赁收入及广告位租赁收入等。

A．园区租赁收入

[1] 漕河泾科技绿洲康桥园区系指位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号的漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1-14 幢，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15-25 幢和漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）26-33 幢。其中漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）3-7 幢、9-10 幢，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）16-17 幢和漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）26-27 幢已整幢出售，剩余部分为本次新购入基础设施资产，即康桥项目。

一般情况下，租金先付后用，按季支付。租户应于签署租赁合同后缴纳保证金以及第一个租金支付周期的租金。租户根据付款通知书支付各期租金，且不得作任何扣减或抵销（但租赁合同明确规定可以或康桥绿洲明确同意扣减或抵销的除外）。

B．地下车库租赁收入

截至 2024 年 12 月 31 日，上海临港园服企业发展有限公司（以下简称“园服公司”）受临港联合委托开展车位管理，园服公司成立于 2018 年 11 月 21 日，为从事园区综合运营管理的服务公司，由扩募原始权益人上海临港全资控股。地下车库租金由园服公司代收，租户多以月付或者季付为主，园服公司每季度向康桥绿洲预结算一次，关于地下车库收支情况，康桥绿洲每年委托第三方机构出具审计报告，最终的地下车库租金结算以审计报告为准，多退少补，地下车库管理成本及费用由康桥绿洲向园服公司支付。

根据《监管协议》约定“项目公司应确保自监管期间起始日（含该日）起，以监管账户作为唯一收取基础设施项目运营收入的收款账户”，为确保车位租金直接进入康桥绿洲的监管账户，康桥绿洲与扩募运营管理实施机构临港联合签订《车位租赁协议》及相关补充协议，将康桥项目所有车位租赁给临港联合使用。本基金扩募发行后，根据《车位租赁协议》及相关补充协议约定，车位租金收入先付后用，按季由临港联合支付予康桥绿洲的监管账户，并改由临港联合聘请园服公司继续进行地下车库管理，临港联合向园服公司支付地下车库管理成本及费用。

C．广告位租赁收入

广告位租赁收入主要为康桥项目出租电梯广告位等收取的收入。

D．房屋销售收入

2021 年之后，康桥绿洲仅持有并运营康桥项目，不再从事房屋销售业务，故本基金扩募发行后，亦不会产生房屋销售收入。

E．其他业务收入

其他业务收入主要为康桥绿洲依据与两家商业租户签署的租赁合同的约定，收取的物业管理费及推广宣传费。本基金扩募发行后，此物业管理费及推广宣传费将不再由康桥绿洲收取。

2）物业管理

截至 2024 年 12 月 31 日，园服公司负责康桥项目的物业管理工作，园服公司受聘于康桥绿洲，为康桥项目提供物业管理服务，并直接向租户收取物业管理费；除空置物业费、园区维修费外，康桥绿洲无需向园服公司支付物业管理相关费用。

本基金扩募发行后，将统一调整由扩募运营管理实施机构临港联合负责相关物业管理方、车位管理方的聘用和管理事宜。

3）管理系统

康桥绿洲采用浪潮系统作为财务核算系统、采用临港集团业财一体化资产管理系统作为

租赁管理系统。上述系统均为专业化信息系统，能够满足康桥绿洲日常运营管理需求。

**（4） 重要合同**

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目共有 58 份[2]现行有效的租赁合同。

**10、同业竞争与关联交易**

**（1） 同业竞争**

截至 2024 年 12 月 31 日，除康桥项目外，康桥绿洲未持有或运营其他主要同类型基础设施资产。

本基金发起人、运营管理统筹机构为临港集团。临港集团的业务范围、业务开展情况、持有或运营同类基础设施资产情况可参见“第十七部分 发起人及原始权益人/一、发起人：上海临港经济发展（集团）有限公司/（八）持有或运营同类基础设施资产情况”。临港集团与康桥绿洲存在一定的同业竞争。

扩募原始权益人为上海临港。上海临港的业务范围、业务开展情况、持有或运营同类基础设施资产情况可参见“第十七部分 发起人及原始权益人/二、原始权益人：上海临港控股股份有限公司/（九）公司及公司控股股东、实际控制人持有或运营的其他同类基础设施资产情况”。上海临港与康桥绿洲存在一定的同业竞争。

扩募运营管理实施机构为临港联合。临港联合的持续经营能力、持有或运营同类基础设施资产情况可参见“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/二、运营管理机构的基本情况/（二）扩募运营管理实施机构：上海临港联合发展有限公司/6、运营管理服务经验、专业人员配置、员工结构情况”。临港联合与康桥绿洲存在一定的同业竞争。

康桥项目位于上海市浦东新区张江科学城区域，上海市浦东新区和张江科学城产业发展战略规划层级较高、产学研合作密切、产业租赁需求旺盛、产业集聚效应显著，为持续推进高端产业发展，上海市浦东新区和张江科学城陆续出台了丰富的产业扶持政策，有利于康桥项目的稳定运营；康桥项目品质较高、配套完善、产业聚集程度高、相较周边竞品优势明显、历史出租情况稳定，亦能够一定程度上缓释项目同业竞争风险。

截至 2024 年 12 月 31 日，扩募运营管理实施机构临港联合尚未运营管理任何已上市基础设施 REITs 项目的底层资产；除康桥项目外，临港联合主要运营管理的同类型基础设施项目共 22 处，总计可出租面积 1,142,519.97 平方米，位于上海市奉贤区、松江区及金山区，与康桥项目所在地（上海市浦东新区）属于不同行政区，在物理距离上均相隔较远，且其中位于上海市金山区的园区项目细分类型为标准厂房，其租户类型与康桥项目存在差异；扩募运营管理实施机构为康桥项目配备了相对独立的业务团队，能够在招商、运营上与其他项目实现隔离。

最后，发起人及运营管理统筹机构临港集团、扩募原始权益人上海临港、扩募运营管理

[2] 本招募说明书所称有效租赁合同系指承租人与出租人之间的有效租赁关系，一位承租人与出租人签署的所有有效租赁合同合称为一份有效租赁合同。

实施机构均已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，将平等对待康桥项目和直接或通过其他任何方式间接持有或运营的竞争性项目。

**（2） 关联交易**

**A．关联交易明细情况**

2022-2024 年度，康桥绿洲发生的关联交易明细如下：

**表：近三年康桥绿洲关联交易明细**

单位：万元

| 类型 | 关联方 | 关联方关系 | 关联交易内容 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 采购商品和接受劳务 | 上海临港联合发展有限公司 | 同受母公司控制 | 人员服务费/委托管理费 | 1,094.63 | 1,076.73 | 275.07 |
| 作为出租方出租 | 上海临港联合发展有限公司 | 同受母公司控制 | 租赁收入 | 2.16 | - | 2.16 |
| 作为承租方承租 | 上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司 | 同受母公司控制 | 支付租金及利息支出 | - | - | 7.27 |
| 关联方资金拆入 | 上海临港控股股份有限公司 | 母公司 | 资金拆借 | 7,900.00 | | |
| 关联方资金归集 | 上海临港控股股份有限公司 | 母公司 | 关联方上收资金 | - | 2,637.62 | 27,828.84 |
| 关联方资金归集 | 上海临港控股股份有限公司 | 母公司 | 关联方归还资金 | 13,200.92 | - | 23,371.00 |
| 其他关联交易 | 上海临港控股股份有限公司 | 母公司 | 利息收入 | 105.59 | 192.30 | 94.20 |
| 其他关联交易 | 上海临港控股股份有限公司 | 母公司 | 利息支出 | 3.02 | - | 5.91 |
| 其他关联交易 | 上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 24.15 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海临港联合发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 7.35 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海临港松江高新产业发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 3.62 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海临港松江高科技发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 3.33 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海江海数字产业发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 2.67 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 2.19 | - | - |

| 类型 | 关联方 | 关联方关系 | 关联交易内容 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 其他关联交易 | 上海临港松江科技城投资发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 2.09 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 1.73 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海临港奉贤新城未来谷经济发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 1.54 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海临港欣创经济发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 1.54 | - | - |

本基金成立后，上述关联交易中，除与上海临港联合发展有限公司内容为“人员服务费/委托管理费”的关联交易外，其余关联交易将终止。

根据康桥绿洲与临港联合签署的《委托运营管理合同》，康桥绿洲委托临港联合对康桥项目进行专业运营管理并收取委托管理费。本基金存续期间，临港联合作为扩募运营管理实施机构与基金管理人、康桥绿洲签署《运营管理服务协议》，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

**B．关联交易事项的说明**

**（a）关联交易的合规性**

康桥绿洲未单独制定关联交易管理制度，根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，其关联交易制度适用股东上海临港的关联交易制度，该制度对关联方、关联交易的认定，关联交易决策权限与程序作出了规定。康桥绿洲报告期内关联交易履行了必要的决策流程等管理程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。

在本基金发行后，所有关联交易将按照相关法律法规的规定、本基金关联交易的决策与审批以及内控措施和康桥绿洲内部管理控制要求执行。

上述关联交易均具备合规性。

**（b）关联交易的公允性**

根据康桥绿洲与临港联合签署的《委托运营管理合同》，康桥绿洲委托临港联合对基础设施项目提供一站式、全生命周期托管服务，并向临港联合支付相应的管理服务费，管理服务费能够满足临港联合对康桥项目的日常运营需求，且临港联合在本基金存续期内收取的基础运营管理费与报告期内定价水平可比，具备合理性，不会对基础设施项目运营的独立性和稳定性产生重大影响。

经核查康桥绿洲与其关联方间的关联交易涉及的交易合同，并结合康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥绿洲已就该等交易按照内部制度履行了内部审批程序。基金管理人及法律顾问认为，康桥绿洲就关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于决策程序的关联交易定价方式具有公允性。

**11、财务情况**

康桥绿洲 2022 年-2024 年财务情况参见本招募说明书“第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析”。

**12、权利限制及对外担保情况**

**（1）权利限制情况**

根据在动产融资统一登记公示系统以康桥绿洲为担保人进行的查询，并结合康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥绿洲不存在以经营收入办理应收账款质押登记的情形。

根据《上海市不动产登记簿》并根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥项目不存在抵押、查封的权利限制。

**（2）对外担保情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥绿洲不存在对外担保情况。

**13、项目公司关于基础设施项目转让的内部决策情况**

康桥绿洲的唯一股东上海临港于 2024 年 7 月 10 日作出《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 2024 年第 5 次股东决定》，同意由国泰君安临港 REIT 以新增份额发行募集的资金购入康桥绿洲持有的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15，18-25 幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢，签署并适当履行康桥绿洲作为项目公司的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；同意将上海临港持有的康桥绿洲 100%股权转让予国泰君安临港 REIT 项下基础设施基金及其下设基础设施资产支持专项计划等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理转让相关事项。

**14、基础设施基金扩募并新购入基础设施项目后事项**

基础设施基金扩募并新购入基础设施项目后，康桥绿洲将变更组织架构，执行董事（董事）、监事、总经理及财务负责人将均由基金管理人委派的人员担任，康桥绿洲将制定并执行独立财务会计制度，康桥绿洲将委托由临港集团担任运营管理统筹机构、临港联合担任扩募运营管理实施机构负责康桥项目的运营管理。前述安排能够满足基础设施基金正常运作需要。

**（二）首发项目公司：上海临樟经济发展有限公司**

截至 2024 年 12 月 31 日，上海临樟经济发展有限公司基本情况如下：

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 上海临樟经济发展有限公司 |
| **成立日期** | 2020 年 10 月 16 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） |
| **法定代表人** | 胡家伟 |
| **注册资本** | 3,385.7439 万人民币 |
| **注册地址** | 中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路 860 号 10 幢 |
| **经营范围** | 一般项目：社会经济咨询服务；园区管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；建筑物清洁服务；停车场服务；会议及展览服务；办公设备租赁服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

**（三）首发项目公司：上海临平经济发展有限公司**

截至 2024 年 12 月 31 日，上海临平经济发展有限公司基本情况如下：

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 上海临平经济发展有限公司 |
| **成立日期** | 2020 年 10 月 16 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（外商投资企业法人独资） |
| **法定代表人** | 胡家伟 |
| **注册资本** | 7,854.2137 万人民币 |
| **注册地址** | 中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路 860 号 10 幢 |
| **经营范围** | 一般项目：社会经济咨询服务；园区管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；建筑物清洁服务；停车场服务；会议及展览服务；办公设备租赁服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）。（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） |

## 五、其他特殊目的载体

本基金无其他特殊目的载体。

# 第四部分　基础设施基金治理

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第一条第（八）项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。

基金成立后，经代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人或基金管理人提请，经基金份额持有人大会决策可设立日常机构，日常机构的相关设立方案以届时的基金份额持有人大会决议及相关法律法规规定为准。

## 一、基金层面的治理安排

### （一）基金份额持有人大会

#### 1、召开事由

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

A.提前终止基金合同；

B.更换基金管理人、基金托管人；

C.转换基金运作方式；

D.调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

E.变更基金类别；

F.本基金与其他基金的合并；

G.对基金的投资目标、投资策略等作出调整；

H.变更基金投资范围；

I.变更基金份额持有人大会程序；

J.基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

K.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；

L.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；

M.本基金进行扩募；

N.本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，对金额超过基金净资产 20%的其他基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

O.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）；

P.延长基金合同期限；

Q.除基金合同约定解聘运营管理机构的法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

R.修改基金合同的重要内容；

S.法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形），以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

（2）在符合法律法规规定和《基金合同》约定且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

A.收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用；

B.基础设施项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

C.按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

D.按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

E.因相关法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

F.因相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

G.在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的情况下，对基金合同进行修改；

H.履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

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

J.本基金以首次发售募集资金所投资的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于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券的，从而终止《基金合同》；

K.本基金所持有的基础设施项目无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》；

L.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聘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；

M.基金管理人在发生运营管理机构法定解聘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；

N.按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

O.本基金连续两年未按照法律法规进行收益分配的情况下，基金管理人申请基金终止上市；

P.国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金（但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人及其关联方或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形除外）；

Q.按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

**2、提案人**

基金管理人、基金托管人、代表基金份额百分之十以上的基金份额持有人可以向基金份额持有人大会提出议案。

**3、会议召集人及召集方式**

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

（2）基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

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

（5）单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求

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

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

**4、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式**

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

A.会议召开的时间、地点和会议形式；

B.会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

C.有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

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

E.会务常设联系人姓名及联系电话；

F.出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

G.召集人需要通知的其他事项。

（2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式；明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等；

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

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

（5）召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构及上海证券交易所会员等相关机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

**5、基金份额持有人出席会议的方式**

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

（1）现场开会

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

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

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

（2）通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方式或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：

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

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

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

代表出具表决意见；

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

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

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

（5）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。

**6、议事内容与程序**

（1）议事内容及提案权

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

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

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

A.现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第 8 条“计票”规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

B.通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前提前至少 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。

C.会议记录

（a）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。

（b）现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

（i）会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；

（ii）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；

（iii）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；

（iv）对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；

（v）律师及计票人、监票人姓名；

（vi）法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

（c）通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

（i）会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；

（ii）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；

（iii）律师及计票人、监票人姓名；

（iv）法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

**7、表决**

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

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

A.转换基金运作方式；

B.本基金与其他基金合并；

C.更换基金管理人或者基金托管人；

D.提前终止《基金合同》；

E.对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

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

G.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）；

H.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 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

I.本基金运作期间内由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

**8、计票**

（1）现场开会

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

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

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

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

（2）通讯开会

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

**9、生效与公告**

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起于规定时间内在规定媒介上公告。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。

召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

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

**10、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，无需召开基金份额持有人大会审议。**

**（二）基金管理人与基金托管人的权利及义务**

**1、 基金管理人的权利与义务**

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

1）依法募集资金；

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

3）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）发售基金份额；

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人的利益；

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，提名并聘任新的运营管理机构；

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）按照有关规定运营管理基础设施项目；设立专门的子公司或委托外部运营管理机构承担部分基础设施项目运营管理职责，派员负责基础设施项目公司财务管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

13）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括资产支持证券在内的证券所产生的权利，包括但不限于：

A.作为资产支持证券持有人的权利，包括决定资产支持证券的扩募、延长资产支持证券的期限、决定修改资产支持证券法律文件重要内容等；

B.为基金的利益通过专项计划间接行使对基础设施项目公司所享有的权利，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/执行董事（董事）的报告、审议批准基础设施项目公司的年度财务预算和决算方案、派员负责基础设施项目公司财务管理等。

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

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

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

17）遴选符合本基金投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金

扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关基础设施项目；

18）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

19）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净资产 20%及以下的基础设施项目或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）等（基金合同另有约定的除外）；

20）在符合有关法律、法规的前提下，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；

21）调整运营管理机构的运营管理费标准；

22）发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；

23）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）办理基金备案和基金上市所需手续；

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

4）采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金的流动性；

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

6）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程，建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和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；

7）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；

8）依法接受基金托管人的监督；

9）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价并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，审慎合理确定基金份额认购价格；

10）编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

11）编制基金定期与临时报告；

12）严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

13）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

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

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

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

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

18）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

19）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；

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

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

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

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

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

25）基金扩募发售失败的，基金管理人将投资人已交纳款项并加计中国人民银行同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；

26）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

27）建立并保存基金份额持有人名册；

28）本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

A.及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

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

C.建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

D.为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并向基金托管人提供相关保险合同原件及投保发票等投保凭证；未经基金托管人同意不得变更、解除或终止相关保险合同；

E.制定及落实基础设施项目运营策略；

F.签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

G.收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

H.执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

I.实施基础设施项目维修、改造等；

J.负责基础设施项目档案归集管理；

K.聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

L.依法披露基础设施项目运营情况；

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

N.建立相关机制防范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；

O.按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

P.中国证监会规定的其他职责。

29）基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第（27）条第 D 项至第 I 项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

基金管理人委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

30）基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

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

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

31）发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

A.运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

B.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；

C.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；

D.任一物业资产对应的连续三个资产运营收入回收期内未实现以下全部目标的：（1）任一物业资产实现的运营净收益达到对应期间的运营净收益目标金额的 80%；及（2）任一物业资产的资产运营收入回款比例达到 80%；

E.法律法规及中国证监会规定的其他情形。

32）若发生上述第 A-C 种情形的，基金管理人有权直接解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。基金管理人应在上述法定解聘情形发生之日起 6 个月内聘任新任运营管理机构，无需召集基金份额持有人大会。发生上述第 D-E 种情形的，基金管理人应按基金合同的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构；

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

A.基础设施项目购入或出售；

B.本基金扩募；

C.提前终止《基金合同》拟进行资产处置；

D.基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

E.对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

34）充分揭示风险，设置相应风险缓释措施，保障基金份额持有人权益；

35）基础设施基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务；

36）本基金及其下设特殊目的载体借入款项安排，基金管理人应及时将借款合同以及证明借入款项资金流向的证明文件提交基金托管人；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；

37）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。

**2、 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；

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）根据《基金合同》以及《基金托管协议》约定，监督基础设施基金资金账户、专项计划托管账户、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）根据《基金合同》以及《基金托管协议》约定，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人的利益；

5）根据《基金合同》以及《基金托管协议》约定，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》《基金托管协议》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、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、基金管理人交付的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）保管基金管理人交付给基金托管人的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》《基金托管协议》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）根据《基金合同》以及《基金托管协议》约定，基于基金管理人所提供的文件，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；

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

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、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，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；

12）从基金管理人或其委托的登记机构处接收并保存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》的规定监督基金管理人的投资运作；

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监管机构，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）按照法律法规和《基金合同》的规定监管本基金资金账户、专项计划托管账户、基础设施项目运营收支账户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；

23）按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

24）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

25）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

**（三）投资管理议事机构**

基金管理人设立投资管理议事机构，对基础设施项目运营管理重大事项采取集体决策制度，负责基金份额持有人大会决策事项之外，由基金管理人有权自行决策的与运营管理相关

重大事项的决策。

**1、职权范围**

投资管理议事机构的职责包括：

（1）通过专项计划行使对基础设施项目公司所享有的相关股东权利，包括决定项目公司的经营方针和投资计划，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等；

（2）在符合有关法律、法规的前提下，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；

（3）审议金额占基金净资产 5%及以下的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（4）审议金额不超过基金净资产 20%的其他基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（5）审议由基金管理人或基金份额持有人提出的、对于基金扩募事项的建议及方案，并履行适当程序后，召集基金份额持有人大会投票表决；

（6）运营管理机构提议审议的、法律法规规定或基金文件约定的其他与运营相关的重大事项。

**2、人员构成**

投资管理议事机构委员共有 5 个席位，均由基金管理人委派（由公司总裁、公司督察长、首席风险官（或风险管理负责人）、不动产投资部分管领导及相关专业委员组成）。具体人员如下：

陶耿先生，上海国泰君安证券资产管理有限公司党委书记、董事长、总裁兼财务负责人；

叶明先生，上海国泰君安证券资产管理有限公司副总裁、首席信息官（代为履职）、首席市场官，兼财富管理部总经理、机构企业客户部总经理、南方分公司总经理；

吕巍先生，上海国泰君安证券资产管理有限公司合规总监、督察长、首席风险官，兼任法务监察部总经理；

徐刚先生，上海国泰君安证券资产管理有限公司总裁助理、首席投资官（CIO）；

杨先锋先生，上海国泰君安证券资产管理有限公司风险管理部总经理助理（主持工作）。

**3、议事规则**

投资管理议事机构议事形式分为线上和线下两种，在发生投资管理议事机构审议事项时，由任意一名委员或基金经理负责召集并决定议事形式。

若投资管理议事机构全体委员无法就审议事项在线上达成一致意见时，则由任意一名委员或基金经理负责就同一审议事项召集线下会议。

投资管理议事机构线下会议审议事项须经三分之二以上（含三分之二）委员表决通过后方可实施。

## 二、专项计划层面的治理安排

### （一）资产支持证券管理人的权利

1、资产支持证券管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划募集资金用于购买基础资产（包括代表专项计划收购作为基础资产的项目公司股权并办理相关交割手续等），并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

2、资产支持证券管理人有权根据《标准条款》第十九条的规定终止专项计划的运作。

3、资产支持证券管理人有权委托资产支持证券托管人托管专项计划资金，并根据《资产支持证券托管协议》的约定，监督资产支持证券托管人的托管行为，并针对资产支持证券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。

4、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，资产支持证券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。

5、资产支持证券管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定召集资产支持证券持有人大会。

6、资产支持证券管理人有权代表资产支持证券持有人行使项目公司股东的相关权利，包括且不限于变更公司会计政策、取得股东分红及清算后的剩余公司财产等。

7、资产支持证券管理人有权按照《标准条款》的约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用。

### （二）资产支持证券管理人的义务

1、资产支持证券管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。

2、资产支持证券管理人应根据《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、资产支持证券管理人应根据《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，并进行基础资产追加投资。

4、资产支持证券管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《资产支持证券托管协议》的约定，接受资产支持证券托管人对专项计划资金拨付的监督。

5、资产支持证券管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具资产支持证券管理人报告，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。

6、资产支持证券管理人应按照《标准条款》第十二条的规定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

7、资产支持证券管理人应按照《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 10 年。

8、在专项计划终止时，资产支持证券管理人应按照《管理规定》《标准条款》及《资产支持证券托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

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

10、因资产支持证券托管人过错造成专项计划资产损失时，资产支持证券管理人应代表资产支持证券持有人向资产支持证券托管人追偿。

11、资产支持证券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。

12、资产支持证券管理人应监督资产支持证券托管人、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，则资产支持证券管理人应代表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。

**（三）资产支持证券托管人的权利**

1、资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人的划款指令与《管理规定》及其他相关法律法规、《计划说明书》《标准条款》和《资产支持证券托管协议》约定、《收益分配报告》不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时向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。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，资产支持证券托管人不承担责任。

2、因资产支持证券管理人过错导致资产支持证券托管人产生任何损失时，资产支持证券托管人有权向资产支持证券管理人进行追偿。

**（四）资产支持证券托管人的义务**

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

2、资产支持证券托管人应依据《资产支持证券托管协议》的约定，执行资产支持证券管理人的划款指令，负责办理专项计划账户的资金往来。

3、资产支持证券托管人收到募集资金专户划付的认购资金及其他应属专项计划的款项后，资产支持证券管理人可通过开通网银查询功能查询资金的到账情况。

4、资产支持证券托管人应按《资产支持证券托管协议》的约定制作并按时向资产支持证券管理人提供有关资产支持证券托管人履行《资产支持证券托管协议》项下义务的《年度托管报告》。

5、专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的

临时事项，资产支持证券托管人应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以邮寄、传真或电子邮件的方式通知资产支持证券管理人：

（1）发生资产支持证券托管人解任事件；

（2）资产支持证券托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更，可能影响资产支持证券按时分配收益；

（3）资产支持证券托管人涉及重大法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

（4）资产支持证券托管人或其总行经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定。

6、资产支持证券托管人应妥善保存基础资产转让协议原件以及与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

7、在专项计划到期终止或《资产支持证券托管协议》终止时，资产支持证券托管人应协助资产支持证券管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核资产支持证券管理人编制的清算报告所涉及的相关财务数据，以及办理专项计划资金的分配。

8、资产支持证券托管人未按《资产支持证券托管协议》约定执行指令或者错误执行指令进而导致专项计划资产产生损失的，资产支持证券托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并依据相关法律法规承担相应责任。

9、法律、行政法规、部门规章等规定或者协议约定的其他职责。

**（五）资产支持证券持有人的权利**

1、专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益。

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

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、资产支持证券托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿。

5、资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上交所固定收益证券平台进行转让及监管机构认可的其他平台进行转让。

6、资产支持证券持有人享有按照《标准条款》的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利；或根据《标准条款》第 14.10 条的约定作出专项计划书面决议。

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、资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处置资产支持证券，且有权根据交易

场所的相关规则通过回购进行融资。

**（六）资产支持证券持有人的义务**

1、专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

2、专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

3、资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

4、专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划赎回其取得或受让的资产支持证券。

## 三、项目公司层面的治理安排

基础设施基金成立后，首发项目公司已变更组织架构，不设股东会、董事会、监事会，基金管理人委派的人员担任执行董事（董事）、监事、总经理及财务负责人，首发项目公司制定并执行独立财务会计制度，首发项目公司委托临港集团担任运营管理统筹机构、临港奉贤担任首发运营管理实施机构负责首发基础设施资产的运营管理。

基础设施基金本次扩募发行后，新购入项目公司将变更组织架构，不设股东会、董事会、监事会，基金管理人委派的人员担任执行董事（董事）、监事、总经理及财务负责人，新购入项目公司将制定并执行独立财务会计制度，新购入项目公司委托临港集团担任运营管理统筹机构、临港联合担任运营管理实施机构负责新购入基础设施资产的运营管理。

前述安排能够满足基础设施基金正常运作需要。

**（一）股东**

项目公司为一人有限责任公司，不设股东会。股东行使下列职权：

1. 决定公司的经营方针和投资计划；
2. 委派和更换执行董事（董事）、监事，决定执行董事（董事）、监事的报酬事项；
3. 审批执行董事（董事）的报告；
4. 审批监事的报告；
5. 审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
6. 审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
7. 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
8. 对发行公司债券作出决定；
9. 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
10. 修改公司章程；
11. 公司章程规定的其他职权。

股东作出以上所列决定时，应当采用书面形式，并由股东盖章后置备于公司。

**（二）执行董事（董事）**

项目公司不设董事会，设执行董事（董事）一（1）名，由股东委派产生。执行董事（董事）的任期每届为三（3）年。执行董事（董事）任期届满，可以连任。执行董事（董事）任期届满，或者执行董事（董事）在任期内辞职，在新的执行董事（董事）就任前，原执行董事（董事）仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行执行董事（董事）职务。执行董事（董事）行使下列职权：

1. 向股东报告工作；
2. 执行股东的决定；
3. 制订公司的经营计划和投资方案；
4. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
5. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
6. 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
7. 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
8. 决定公司内部管理机构的设置；
9. 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理及其报酬事项；
10. 制定公司的基本管理制度；
11. 公司章程规定的其他职权。

**（三）监事**

项目公司不设监事会，设监事一（1）人，由股东委派产生。监事的任期每届为三（3）年，任期届满，可以连任。监事任期届满，或者监事在任期内辞职，在新的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。监事行使下列职权：

1. 检查公司财务；
2. 对执行董事（董事）、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事（董事）、高级管理人员提出罢免的建议；
3. 当执行董事（董事）、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事（董事）、高级管理人员予以纠正；
4. 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事（董事）、高级管理人员提起诉讼；
5. 法律、法规规定的其他职权。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

**（四）总经理**

项目公司设总经理，由执行董事（董事）决定聘任或者解聘，可以连任。总经理对执行

董事（董事）负责，行使下列职权：

1. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事（董事）决定；
2. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
3. 拟订公司内部管理机构设置方案；
4. 拟订公司的基本管理制度；
5. 制订公司的具体规章；
6. 提请聘任或者解聘公司副经理；
7. 决定聘任或者解聘除应由执行董事（董事）决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
8. 执行董事（董事）授予的其他职权。

## 四、基础设施项目运营管理安排

基础设施项目运营管理安排见招募说明书“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）基本信息

公司名称：上海国泰君安证券资产管理有限公司

注册地址：上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室

办公地址：上海市黄浦区中山南路 888 号国泰海通外滩金融广场 B 座 3 层

设立日期：2010 年 8 月 27 日

法定代表人：陶耿

联系电话：021-38676999

联系人：刘玉柱、刘帝天、邓俊宇、陈浩妍、倪帆、杜盛磊、吕志豪、苏影、杨智行

注册资本：20 亿元人民币

批准设立机关及文号：中国证券监督管理委员会；证监许可[2010]631 号

存续期限：持续经营

股权结构：股东为国泰海通证券股份有限公司，持有股份 100%。

经营范围：许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### （二）基本介绍

上海国泰君安证券资产管理有限公司成立于 2010 年 8 月 27 日，是业内首批证券公司系资产管理公司。作为国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”、“国泰海通”）的全资子公司，公司注册资本 20 亿元，是国内目前较大的证券资产管理公司之一。

国泰海通证券由国泰君安与海通证券合并而成，是中国资本市场长期、持续、全面领先的综合金融服务商。作为中国证券行业最早的一批探索者，海通证券成立于 1988 年，国泰证券、君安证券均成立于 1992 年，并于 1999 年 8 月合并成立国泰君安。2024 年 9 月，国泰君安与海通证券积极响应国家战略，基于“强强联合、优势互补、对等合并”原则实施合并重组，并于 2025 年 4 月正式更名为国泰海通，开启了公司发展的崭新一页。

国泰海通证券自 1993 年起开展客户资产管理业务，是国内最早开展资产管理业务的证券公司。早在 2003 年，国泰海通证券就开始了低风险套利的投资实践，是国内最早从事 ETF、权证等金融衍生品领域套利投资的证券公司之一。2005 年，国泰海通证券成为首批获准开展集合资产管理业务的证券公司。2006 年，在首批企业证券化业务试点中，成功发行浦东建设 4 年期、4.25 亿的 BT 项目资产支持收益专项资产管理计划。2010 年，成立上海国泰君安证券资产管理有限公司专门开展证券资产管理业务。

目前，上海国泰君安证券资产管理有限公司已经形成了一条包括股票、基金、债券、货

币、量化、市值管理、海外投资等多个系列的产品线。

截至 2024 年 12 月 31 日，上海国泰君安证券资产管理有限公司总资产为 77.34 亿元，净资产为 63.12 亿元；2024 年度实现营业收入 17.09 亿元，净利润 3.37 亿元。

## 二、股东情况介绍

### （一）公司概况

中文名称：国泰海通证券股份有限公司

英文名称：GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD

法定代表人：朱健

设立日期：1999 年 8 月 18 日

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

注册资本：人民币 176.30 亿元

办公地址：上海市静安区南京西路 768 号国泰海通大厦

邮政编码：200040

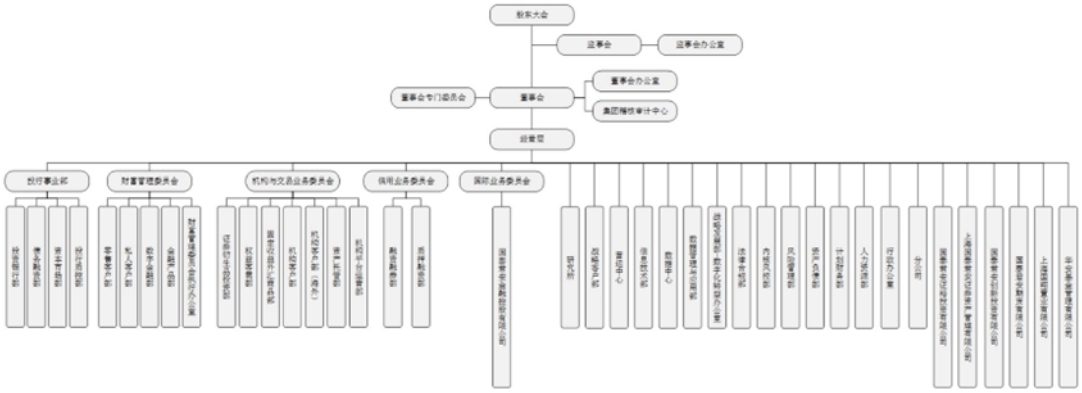
联系电话：021-38676666

传真号码：021-38670666

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）。

### （二）组织机构及职能

国泰海通证券按照《公司法》《证券法》《证券公司内部控制指引》等有关法律法规及《公司章程》的规定，规范运作，设立有关管理机构、业务机构和分支机构。公司根据实际需要，设立了投行事业部、财富管理委员会、机构与交易业务委员会、信用业务委员会和国际业务委员会，并对各委员会下辖的业务线，进行了组织架构梳理、岗位调整和人员配置。根据业务发展需要，公司还成立了研究所、战略客户部等部门。截至 2024 年末，公司组织架构示意如下：



### （三）经营及资信情况

国泰君安与海通证券的合并是 2024 年新“国九条”发布以来首例头部券商合并重组、中国资本市场史上规模最大的 A+H 双边市场吸收合并和上市券商最大整合案例。合并重组后的国泰海通证券，具备更雄厚、稳健的资本实力。按照 2024 年度数据，公司总资产 1.73 万亿元（部分数据引用自《国泰君安证券股份有限公司 2024 年度备考合并财务报表审阅报告》，下同。）净资产 3,429 亿元，资本实力跃居行业第一，结构更为均衡、抗风险能力更强，并将通过更主动的资产配置提升资本运用效能。构建更专业、综合的服务能力。公司的客户基础、服务能力及运营管理全面跃升。客户基础方面，零售、机构和企业客户规模实现全面领先，公司 2024 年零售客户合计近 4,000 万户、APP 月活数合计 1,510 万户，均位居行业第一，席位租赁净收入近 12 亿元、A 股 IPO 保荐承销数量 16 家，均位居行业第一；服务范围覆盖 17 个国家和地区，在长三角、京津冀、珠三角等重点区域的网点总数跃居行业第一。财富管理业务方面，公司 2024 年代理买卖证券业务净收入、期货经纪业务净收入、两融业务规模均跃居行业第一，公司投资顾问团队规模超 5,700 人；投资银行业务方面，公司 2024 年 IPO 承销家数位居行业第一，自科创板开板以来 IPO 承销规模达 2,111 亿元、承销家数达 104 家，均位居行业第一；机构与交易业务方面，公司 2024 年席位租赁净收入与托管外包规模跃居行业第一，权益衍生品与 FICC 业务能力显著提升；投资管理业务方面，公司的公募基金、券商资管与私募股权管理规模合计达 3.5 万亿元，跃居行业前列。实现更集约、高效的运营管理。公司在业内首家完成全链路全栈信创分布式证券核心交易体系的建设和切换，首家实现将大模型能力全面融入客户服务体系，数字科技领先优势进一步夯实；有效提升各类资产整合使用效率，运营管理协同与规模效应凸显；充分释放 2.8 万名专业人才效能，持续激发公司高质量发展动力与活力。

国泰海通证券以“新战略”“新文化”“新架构”绘就高质量发展新蓝图，加快打造具备国际竞争力与市场引领力的一流投资银行。公司将始终坚持“以客户为中心”的经营理念，持续深化改革创新，不断强化服务的专业性、业务的协同性、战略的敏捷性，充分发挥直接融资“服务商”、资本市场“看门人”、社会财富“管理者”功能作用，扎实做好“五篇大文章”，全力当好金融强国建设和上海国际金融中心建设的排头兵，为以中国式现代化全面推进强国建设和民族复兴伟业贡献更大的金融力量。

## 三、主要成员情况

### （一）基金管理人董事会成员

谢乐斌，男，博士。1993 年 7 月至今，历任万国证券投资银行部融资经理、君安证券投资银行部常务董事、国泰君安证券股份有限公司稽核审计部（沪）副总经理、稽核审计总部副总经理、稽核审计总部副总经理（主持工作）、稽核审计总部总经理、计划财务部总经理、副财务总监兼计划财务部总经理、财务总监兼计划财务部总经理、营运总监、首席风险官、投行事业部总裁、执行委员会主任。现任国泰海通证券股份有限公司副总裁、中共海富通基

金管理有限公司委员会书记、董事长。

陶耿，男，博士，高级经济师，中共党员。历任中国银行、中国人民银行科员，中国证监会上海监管局机构处主任科员、机构监管二处副处长、基金监管处处长、办公室主任，光大保德信基金管理有限公司总经理，现任本公司党委书记、董事长、总裁兼财务负责人。

王新宇，男，EMBA。历任吉林省机械进出口公司上海子公司员工，中国投资银行吉林省分行国际部员工，君安证券长春营业部零售客户部研究咨询，国泰君安证券长春大马路营业部研究咨询、经纪业务部经理、总经理助理、营业部负责人（主持工作）、副总经理（主持工作）、长春大街营业部副总经理（主持工作）、吉林营销总部副总经理、长春西安大路营业部总经理、吉林营销总部副总经理（主持工作）、总经理、吉林分公司总经理、零售业务部总经理，现任国泰海通证券股份有限公司零售客户部总经理、本公司董事。

刘敬东，男，硕士。历任君安证券研发中心职员、副所长、国际业务部副总经理、海口营业部总经理，国泰君安证券深圳华强北路营业部总经理、深圳华发路营业部总经理、深圳笋岗路营业部总经理、深圳分公司副总经理、深圳分公司副总经理（主持工作）、深圳分公司总经理、国泰君安证券股份有限公司机构客户部总经理，现任粤港澳大湾区协同发展委员会办公室主任、本公司董事。

黄韦，男，硕士。历任君安证券有限公司信息技术中心主任助理，国泰君安证券信息技术部副总经理，现任国泰海通证券股份有限公司信息技术部总经理，本公司董事。

邹华，男，硕士。历任上海梅林正广和集团有限公司财务部职员，上海绿谷食品有限公司财务部科长，上海博特莱包装有限公司财务部总监助理，上海梅林正广和股份有限公司、上海梅林正广和(集团)有限公司财务部副经理，中国证监会上海证管办上市公司处副主任科员、主任科员，中国证监会上海监管局上市公司处、上市公司二处主任科员，上市公司一处副处长、处长，机构监管二处处长，上海国际集团有限公司投资管理一部副总经理（按部门正职管理），国泰君安投资管理股份有限公司总裁助理，国泰君安证券股份有限公司投行业务委员会综合执行组、质量控制组投行委委员行政负责人（总部部门正职）、投行事业部综合执行组、合规管理组党委委员、纪委书记、执委、行政负责人（中层正职级），现任国泰海通证券股份有限公司法律合规部总经理，本公司董事。

陈稹，男，博士。历任中国人民大学劳动人事学院教师、副院长兼副书记，中国证监会人事教育部干部、处长，中国证监会山西监管局党委委员、副局长，中国证监会北京监管局党委委员、副局长，中国证监会中证金融研究院党委书记、常务副院长，现任中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员，国新证券股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

袁志刚，男，博士。历任复旦大学经济学系系主任，复旦大学经济学院院长，宁波富达股份有限公司独立非执行董事，交银施罗德基金管理有限公司独立非执行董事，中建投信托有限责任公司独立非执行董事，上海浦东发展银行股份有限公司独立董事，上海银行外部监事，现任复旦大学经济学院教授，复旦大学就业与社会保障研究中心主任，上海市人民政府

决策咨询研究基地袁志刚工作室首席专家，上海市决策咨询委员会委员，融创中国控股有限公司独立董事等职务，本公司独立董事。

钱军，男，博士。历任美国波士顿学院卡罗尔管理学院金融系终身教授，美国麻省理工学院斯隆管理学院金融学访问副教授，清华大学经济管理学院金融系特聘教授，上海交通大学上海高级金融学院金融学特聘教授、教授、博士生导师、EMBA 项目联席主任、EMBA/DBA/EE 项目联席主任，上海交通大学中国金融研究院副院长，国际学术杂志 Review of Finance 副主编，中信银行股份有限公司独立非执行董事，现任复旦大学泛海国际金融学院金融学教授、执行院长，政协上海市第十四届委员会常务委员，复旦西部国际金融研究院院长，民建复旦大学委员会主任委员，美国宾夕法尼亚大学沃顿商学院金融机构中心研究员，国际学术杂志 International Studies of Economics 编委，本公司独立董事。

**（二）基金管理人监事**

董博阳，男，大学本科。历任国泰证券天津分公司财务部主管会计、天津第二营业部财务部财务经理，国泰君安证券公司稽核审计部（沪）职员、稽核审计总部助理稽核师、审计总监、风险管理部总经理助理级、市场风险管理总监、风险管理一部副总经理、集团稽核审计中心副总经理（主持工作），国泰君安金融控股有限公司首席风险官，现任国泰海通证券股份有限公司计划财务部总经理、战略发展部总经理、数字化转型办公室主任，公司监事。

王红莲，女，经济学硕士。历任国泰君安证券股份有限公司资产管理总部业务经理，本公司营运部高级业务经理、风险管理部副总经理（主持工作）、风险管理部总经理，现任本公司营运管理部总经理、公司职工监事。

**（三）高级管理人员**

陶耿，男，1968 年 1 月出生，博士，高级经济师，中共党员。历任中国银行、中国人民银行科员，中国证监会上海监管局机构处主任科员、机构监管二处副处长、基金监管处处长、办公室主任，光大保德信基金管理有限公司总经理。现任本公司党委书记、董事长、总裁兼财务负责人。

叶明，男，1976 年 8 月出生，大学本科，中共党员。1995 年 7 月入职原国泰证券，1999 年 7 月加入国泰君安证券，先后担任计划财务部副经理、资金清算总部总经理助理、营运中心副总经理；2010 年 8 月起加入本公司，历任营运总监兼任营运部总经理、董事会秘书、代履职合规总监职责、合规总监、首席风险官、首席营运官（COO）、财务负责人，现任本公司副总裁、首席信息官（代为履职）、首席市场官，兼财富管理部总经理、机构企业客户部总经理、南方分公司总经理。

丁杰能，男，1981 年 3 月出生，硕士研究生，中共党员。2006 年 4 月入职国泰君安证券，历任固定收益证券总部投资经理助理(自营)、固定收益证券总部董事(自营)、固定收益证券部执行董事(自营)、固定收益证券部利率投资经理、固定收益证券部自营投资业务主管 MD、固定收益证券部 FI 自营主管、投资业务部总经理；2021 年 3 月起加入本公司，历任

固定收益投资部总经理、固定收益研究部总经理及 AI 投资部总经理，现任本公司副总裁、首席投资官（CIO），兼任固定收益投资部（上海）总经理，固定收益研究部总经理，固定收益投资部（公募）总经理，固定收益投资部（私募）总经理。

李艳，女，1974 年 2 月出生，硕士研究生，FRM，中共党员。2001 年 3 月入职上海证券有限责任公司，历任证券投资总部高级经理、创新产品总部高级经理、研究所金融工程部负责人、基金评价研究中心副总经理、创新发展总部总经理兼基金评价研究中心总经理，2015 年 9 月起加入本公司担任战略发展部（原综合管理部）总经理，现任本公司董事会秘书，兼任党委办公室/纪检办公室主任。

吕巍，男，1976 年 9 月出生，硕士研究生。2002 年 7 月入职中国银行深圳分行法律合规部担任法律顾问；2005 年 8 月入职中国证监会深圳证监局担任主任科员；2012 年 1 月入职中信证券股份有限公司担任合规部主管；2016 年 8 月起加入本公司担任法务监察部总经理；现任本公司合规总监、督察长、首席风险官，兼任法务监察部总经理。

孙佳宁，男，1981 年 8 月出生，硕士研究生，中共党员。2006 年 7 月入职国泰君安证券，历任证券及衍生品投资总部投资经理(策略投资)、证券及衍生品投资总部交易经理、证券衍生品投资部高级交易经理；2014 年 7 月起加入本公司，历任量化投资部副总经理（主持工作）、总经理，权益与衍生品部总监、总经理，量化投资部总经理、权益研究部总经理，现任本公司总裁助理、首席研究官（CRO），兼任权益投资部总经理、基金投资部（公募）总经理。

徐刚，男，1985 年 8 月出生，博士研究生，中共党员。2011 年 7 月入职中海信托股份有限公司风险管理总部；2013 年 2 月起加入本公司，历任金融市场部投资经理，结构融资部高级投资经理，资产证券化部总经理助理（主持工作）、总经理，结构金融部总经理、不动产投资部总经理，现任本公司总裁助理、首席投资官（CIO）。

**（四）管理本基金专门设置的部门及基金经理情况**

基金管理人管理基础设施基金专门设置不动产投资部，部门主要负责基础设施基金产品开发的牵头工作，并统筹协调公司其他业务部门的参与工作。本基金基金经理的相关情况如下：

苏瑞先生，硕士研究生学历，毕业于香港科技大学，曾就职于平安证券股份有限公司，现就职于上海国泰君安证券资产管理有限公司。从业以来一直从事资产证券化及 REITs 相关工作，拥有丰富的实操经验，涉及资产包括产业园区、写字楼、商场、酒店、PPP、天然气收费收益权、物业管理费、应收账款、高速公路、供应链等。2017 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 22 日—至今）的基金经理。

刘敏女士，硕士研究生学历，硕士研究生学历，毕业于复旦大学，具有 5 年以上不动产运营管理经验。自 2016 年起先后任职于大昌行投资管理（上海）有限公司、珠海万纬物流

发展有限公司，从事不动产资产运营管理工作，全面负责上海、宁波、廊坊、沈阳、昆明等地区项目公司资产运营管理工作。2022 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 3 月 21 日—至今）的基金经理。

胡家伟先生，中山大学管理学学士。具有 6 年不动产资产运营管理及投资经验。自 2015 年起先后任职于中外运化工国际物流有限公司、海航冷链控股股份有限公司、新宜（上海）企业管理咨询有限公司，从事园区运营及投资工作，在职期间负责上海、武汉、长沙、北京、天津等地物流基础设施项目投资开发及运营管理，2021 年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022 年 9 月 22 日—至今）的基金经理。

**四、基金管理人的职责**

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

（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、半年度和年度基金报告；

（七）计算并公告基金资产净值；

（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）《基础设施基金指引》等法律法规规定的基金管理人应当承担的有关基础设施基金的其他职责，包括但不限于：

1、对基础设施项目、其他特殊目的载体及其管理人、原始权益人、外部管理机构、托管人等进行尽职调查并出具尽职调查报告；

2、参与本基金份额的网下询价和公开发售；

3、进行基础设施项目的投融资管理；

4、进行或委托第三方进行基础设施项目的运营管理；

5、按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

6、计算并在定期报告中披露基金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等数据；

7、依法披露有关基础设施项目的重要信息。

（十三）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他职责。

**五、基金管理人关于遵守法律法规的承诺**

（一）基金管理人承诺遵守《基金法》及其他相关法律法规的规定，建立健全的内部控制制度，采取有效措施，防止违反《基金法》及其他相关法律法规行为的发生。

（二）基金管理人承诺不从事下列行为：

1、将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资；

2、不公平地对待管理的不同基金财产；

3、利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的人牟取利益；

4、向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

5、侵占、挪用基金财产；

6、泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

7、玩忽职守，不按照规定履行职责；

8、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他行为。

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

（一）越权或违规经营；

（二）违反基金合同或基金托管协议；

（三）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；

（四）在向中国证监会报送的资料中弄虚作假；

（五）拒绝、干扰、阻挠或严重影响中国证监会依法监管；

（六）玩忽职守、滥用职权；

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

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

序；

（九）贬损同行，以抬高自己；

（十）以不正当手段谋求业务发展；

（十一）有悖社会公德，损害证券投资基金人员形象；

（十二）在公开信息披露和广告中故意含有虚假、误导、欺诈成分；

（十三）其他法律、行政法规以及中国证监会禁止的行为。

## 七、基金经理承诺

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

（二）不利用职务之便为自己及其代理人、受雇人或任何第三人谋取利益；

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

（四）不从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

## 八、基金管理人的内部控制制度

### （一）内部控制制度概述

为保障公司及其所开展的资产管理业务规范运作，有效防范、规避和化解各类风险，最大限度地保护利益相关者及公司的合法权益，基金管理人建立了科学合理、控制严密、运行高效的内部控制制度。

内部控制制度是对公司章程规定的内控原则的细化和展开，是公司各项基本管理制度的纲要和总揽，贯穿公司运营的所有环节，其内容包括公司内控目标、内控原则、控制环境、内控措施等。

### （二）内部控制原则

1、健全性原则。内部控制机制应当做到事前、事中、事后控制相统一；覆盖公司各个部门和各级岗位，渗透到决策、执行、监督、反馈等各个环节。

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

3、独立性原则。公司各部门和岗位职责应当保持相对独立，公司对受托资产、自有资产、其他资产的管理运作必须分离；公司设立法律合规部及风险管理部，承担内部控制监督检查职能，对各部门、岗位进行流程监控和风险管理。

4、相互制约原则。内部部门和岗位的设置必须权责分明、相互制衡；前台业务运作与后台管理支持适当分离。

5、成本效益原则。公司内部控制与公司业务范围、经营规模、风险状况相适应，运用科学化的经营管理方法，以合理的成本实现内部控制目标。

**（三）内部控制制度**

公司建立科学严密的风险控制评估体系，通过定期与不定期风险评估，对公司内外部风险进行识别、评估和分析，发现风险来源和类型，针对不同的风险由相关部门提出相应的风险控制方案，及时防范和化解风险。

控制活动主要包括：授权控制、内幕交易控制、关联交易控制和法律风险控制等。内部控制的主要内容包括：市场开发业务控制、投资管理业务控制、信息披露控制、信息技术系统控制、会计系统控制和人力资源控制等。

**（四）基础设施基金业务相关的内部管理制度**

公司建立了基础设施证券投资基金业务管理制度，规范基础设施基金的发起、尽职调查、设立、运作等相关活动，有效防范和控制投资运作风险，保护投资者合法权益。公司设立了不动产投资部。公司设有公募 REITs 产品内部投资管理议事机构，介入基础设施基金业务的立项评审等主要环节，对基础设施基金业务的关键节点进行风险把控。公司根据基础设施基金业务特点制定科学、合理的薪酬考核体系，合理设定考核指标、权重及方式，与不同岗位的职责要求相适应，保证内部控制人员独立、有效地履行内部控制职责。

**（五）尽职调查制度**

公司作为基金管理人为了提高尽职调查工作质量，制定了相应的基础设施证券投资基金尽职调查工作指引，对包括业务参与人的法律存续状态、业务资质及相关业务经营情况、基础设施项目的财务情况、对外借款情况、估值的合理性、形成和存续的合法性、转让的合法性、现金流情况及现金流归集账户、所属行业及竞争情况等各方面的尽职调查内容做了规定和细化。公司对基础设施基金拟认购的资产支持专项计划是否符合法律法规、中国证监会的有关规定，以及对专业中介机构是否履行了相应的尽职调查义务等进行核查和判断，如发生了对投资者做出投资决策有重大影响的其他事项，公司同样应当勤勉尽责进行尽职调查。

**（六）投资管理制度及风险管理制度**

公司建立了基础设施证券投资基金风险控制管理办法，明确了基础设施证券投资基金的风险控制原则、风险控制架构、业务风险识别和风险控制等内容，并设置可操作性强的风控指标体系。

**（七）项目运营制度**

公司建立了基础设施证券投资基金运营管理办法，明确了基础设施证券投资基金项目治理工作。公司设立不动产投资部，负责对公司担任基金管理人所持有的底层基础设施项目日常运营的监督管理。

## 九、基金管理人及其同一控制下的关联方同类产品或业务经验的说明

国君资管作为基金管理人和资产支持证券管理人，在基础设施资产证券化业务上具备丰富经验，其中国君资管作为基金管理人管理的基础设施 REITs 项目如下：

| 项目名称 | 底层资产类型 |
| --- | --- |
| 国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 | 园区基础设施 |
| 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 | 园区基础设施 |
| 国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 | 保障性租赁住房 |
| 国泰君安济南能源供热封闭式基础设施证券投资基金 | 市政基础设施 |

国君资管作为资产支持证券管理人与基础设施有关的部分项目如下：

| 项目名称 | 基础资产 |
| --- | --- |
| 国君资管济南能源供热 1 期基础设施资产支持专项计划 | 市政基础设施 |
| 国君资管城投宽庭保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划 | 保障性租赁住房 |
| 国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划 | 园区基础设施 |
| 国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划 | 园区基础设施 |
| 国君资管张江光大园资产支持专项计划 | 园区基础设施 |
| 武汉杨泗港路桥 PPP 项目资产支持专项计划 | PPP |
| 国君-中建五局岳宁大道 PPP 项目资产支持专项计划 | PPP |
| 2020 年苏高速车辆通行费收益权资产支持专项计划 | 高速公路 |
| 2019 年苏高速车辆通行费收益权资产支持专项计划 | 高速公路 |
| 国君资管联东 U 谷一期资产支持专项计划 | 园区基础设施 |
| 国君资管山财大莱芜校区 PPP 资产支持专项计划 | PPP |
| 青州益能供热收费收益权资产支持专项计划 | 供热 |
| 国电电力宁夏新能源电力上网收费权资产支持专项计划 | 供电 |
| 申通资产地下通信空间收益权资产支持专项计划 | 通信基础设施 |
| 连徐公司车辆通行费资产支持专项计划 | 高速公路 |
| 国君资管-武汉江夏供水收费权资产支持专项计划 | 供水 |
| 国君-钱投-杭停股份智慧停车资产支持专项计划 | 停车场 |
| 成都交投停车费收益权资产支持专项计划 | 停车场 |

截至 2024 年末，国君资管累计发行企业资产证券化产品 430 只，累计发行规模 5,312.37 亿元，长期位居行业前列，基本涵盖所有大类资产，并持续不断创新产品类型。

**（一）发行首批基础设施 REITs 项目**

2021 年 6 月，由国君资管牵头的张江产业园 REIT（曾用名“张江光大园 REIT”）项目成功上市，这是全国首批获批的 9 单公募 REITs 项目之一，也是上海市首单公募 REITs 项目，是上海科创中心和金融中心联动发展的重大成果。

**（二）稳步持续推进多单基础设施项目**

2022 年 10 月，国君资管成功完成临港创新产业园 REIT 和东久新经济 REIT 项目上市。临港创新产业园 REIT、东久新经济 REIT 项目为全国首批标准厂房 REITs，标的资产坐落于上海和苏锡常各地的国家级开发区内，园区承载租户以新一代信息技术、高新材料、精密机械、新能源汽车等智能制造类行业为主。项目的发行将助力企业盘活存量资产，提高产业园创新投融资动力，培育发展新兴产业集群。

2024 年 1 月，国泰君安城投宽庭保租房 REIT 完成基金上市。国泰君安城投宽庭保租房 REIT 作为长三角区域企业首单保租房 REITs 和上海市国企首单保租房 REITs 产品，在上市后能够为保障性租赁住房资产提供上市通道和资本金来源，形成新项目投资、建设、运营、上市的良性循环，有助于广泛吸纳各类社会资金共同参与保租房建设，扩大区域投资，优化投融资结构，对打造长三角区域企业存量保租房资产盘活标杆案例具有典型示范意义。

2025 年 2 月，国泰君安济南能源供热 REIT 完成基金上市。供热行业作为城市公共服务的重要组成部分，具有需求较为刚性、运营较为稳定的特点。国泰君安济南能源供热 REIT 的发行不仅为投资者提供更为多元化的资产选择，也为公募 REITs 市场拓展了新的资产类型，作为全国首单市政和首单供热 REITs，是国君资管在服务民生、支持实体经济发展的一次创新实践。

**（三）践行金融报国理念，实现多项创新突破**

在资产证券化领域，国君资管奋勇争先，实现了多个首单类产品的发行，全国首单智慧停车产业 ABS 产品，全国首单三星级绿色建筑和国际 LEED 金奖建筑 CMBS 产品，全国首单普惠金融票据收益权 ABS 产品，全国首单高等院校 PPP 和首单央企参与的 PPP 资产证券化项目，业内首单建筑类央企可再生能源补贴绿色资产支持专项计划，业内首单以新能源领域中风力发电所产生收费收益权为基础资产的资产证券化产品，业内首单空间收益权证券化产品等。

**（四）实现资产证券化全产业链运作**

在过去几年的资产证券化业务实践中，国君资管已经完成了全产业链的资产证券化业务覆盖，基础资产基本涵盖所有大类类别，包括应收账款债权、小额贷款债权、收费收益权、不动产资产证券化、绿色资产证券化产品等，并积极推进诸多创新类产品。通过深入实践，国君资管在各类产品中总结实操要点，并凭借自身综合能力为客户提供最优服务。

**（五）业内领先的资产证券化团队并荣获多项荣誉**

基于优异表现，国泰君安资管公募 REITs 及资产证券化领域荣获多项荣誉。在公募 REITs 业务领域，国泰君安资管于 2021 年、2022 年和 2024 年，荣获上海证券交易所年度“优秀基础设施公募 REITs 参与人”；2023 年获得由上海市国际股权投资基金协会颁布的“2023 中国最佳 REITs 资产管理机构”年度奖项；2024 年在克而瑞举办的第八届地新引力资管峰会上获得“中国不动产资管综合实力 TOP30”和“中国不动产资管退出领域标杆企业奖”。在资产证券化业务领域，国泰君安资管于 2017-2024 年，2017-2024 年连续八年荣获上海证券交易所“资

产证券化业务优秀管理人”；2018-2020 年，连续多年获得上海证券交易所年度“资产证券化综合创新奖”；并荣获 2019 年及 2021 年金牛资产管理团队、2018 年及 2020 年三年期金牛券商集合资产管理人、2022-2024 年，连续三年问鼎五年期金牛券商集合资产管理人；2023 年荣获中国证券业全能资管机构君鼎奖，2024 年蝉联中国证券业全能资管机构君鼎奖并荣获中国证券业资管量化团队君鼎奖、中国证券业资管 ABS 团队君鼎奖、中国证券业公募固收产品君鼎奖、中国证券业固收资管计划君鼎奖、中国证券业权益资管计划君鼎奖等奖项；2024 年荣获由《每日经济新闻》颁布的“2024 年度最具实力券商资管”、“2024 年度最具 ABS 实力券商”两项大奖。

# 第六部分　基金托管人

## 一、基金托管人概况

### （一）基本情况

注册名称：中国银行股份有限公司

法定代表人：葛海蛟

托管部门信息披露联系人：许俊

联系电话：010-66594319

传真：010-66594942

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]24 号

成立日期：1983 年 10 月 31 日

注册资本：29,438,779.1241 万元人民币

统一社会信用代码：911000001000013428

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

经营范围：吸收人民币存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；外汇信用卡的发行和代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务；组织或参加银团贷款；国际贵金属买卖；海外分支机构经营当地法律许可的一切银行业务；在港澳地区的分行依据当地法令可发行或参与代理发行当地货币；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务；保险兼业代理（有效期至 2021 年 8 月 21 日）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### （二）经营情况

截至 2024 年末，中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）总资产为 350,612.99 亿元，资本充足率为 18.76%。中国银行近三年主要财务指标如下：

| 财务指标 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| 资产总额（亿元） | 350,612.99 | 324,321.66 | 289,138.57 |
| 净资产收益率（%） | 9.50 | 10.12 | 10.81 |
| 利润总额（亿元） | 2,949.54 | 2,956.08 | 2,845.95 |

| 财务指标 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
| --- | --- | --- | --- |
| 净利润（亿元） | 2,527.19 | 2,463.71 | 2,375.04 |
| 资本充足率（%） | 18.76 | 17.74 | 17.52 |

**二、资信情况**

根据东方金诚于 2024 年 7 月 26 日出具的《信用等级通知书》（东方金诚债评字【2024】0709 号），经东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会审定，中国银行主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

经查询，中国银行在“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）没有被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。中国银行指定的服务分行在基金托管、证券类托管业务方面近三年无重大过失以及行政主管部门或司法机关处罚的不良记录。

**三、托管业务资质**

中国银行是国内最早一批开展托管业务的商业银行，中国银行于 1998 年 7 月 3 日取得中国证券监督管理委员会和中国人民银行批准的《关于核准中国银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]24 号），核准中国银行证券投资基金托管人资格；2002 年 3 月 6 日取得中国人民银行批准的《中国人民银行关于中国银行开办委托资产管理托管业务的批复》，同意中国银行开办委托资产管理托管业务；2022 年 2 月 11 日取得中国银行业监督管理委员会（现国家金融监督管理总局）核发的《中华人民共和国金融许可证》，经核准的业务范围为：（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。中国银行已依法获得许可经营银保监会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

**四、主要人员情况**

**（一）人员配置、素质信息**

中国银行资产托管部设立于 1998 年，现有员工 110 余人，大部分员工具有丰富的银行、证券、基金、信托从业经验，且具有海外工作、学习或培训经历，60%以上的员工具有硕士以上学位或高级职称，已为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。为给客户提供专业化的托管服务，中国银行已在境内、外分行开展托管业务。

为确保对托管服务的质量和效率，中国银行建立了公募 REITs 托管服务小组。总行工作小组由总行人员参与，负责对托管服务的决策、协调、技术支持；分行工作小组由分行领导层及相关业务人员组成，负责对托管服务需求的了解、沟通，服务方案的制订、实施以及日常的服务工作。

**（二）总行工作小组主要人员介绍**

| 职责 | 联系人 | 职务 |
|---|---|---|
| 组长 | 边济东 | 资产托管部总经理 |
| 副组长 | 顾林 | 资产托管部首席产品经理 |
| 组员 | 王娟 | 资产托管部基金市场团队负责人 |
| 组员 | 邓洁 | 资产托管部估值交收团队负责人 |
| 组员 | 许俊 | 资产托管部分析监督团队负责人 |
| 组员 | 李晓梅 | 资产托管部风险内控团队负责人 |

边济东先生，中国银行资产托管部总经理，1989 年加入中国银行，曾任中国银行客服中心副总经理，运营服务总部总监，米兰分行行长，公司金融部首席客户经理，东京分行行长，投资银行部总经理等职务。

顾林女士，中国银行资产托管部首席产品经理，硕士研究生（哈尔滨工业大学管理信息系统专业、英国伦敦大学帝国理工学院金融学专业），1993 年加入中国银行，先后在中国银行总行信托咨询公司证券营业部、投资管理部、托管业务部工作。具有丰富的年金托管业务营销及管理经验。

王娟女士，硕士研究生，毕业于对外经济贸易大学，2001 年加入中国银行。长期专职从事基金证券类托管营销业务，熟悉托管业务各项法律法规和监管政策，具有丰富的基金、证券产品的托管业务经验，具有铁路、电力、工业园区等大型机构客户的服务经验。

邓洁女士，毕业于中国人民大学，硕士学位；2008 年加入中国银行，先后在贵州省分行、总行资产托管部工作；曾参与总行全球托管系统建设及中行托管条线各项规章制度制订工作，牵头各类创新产品涉及交收方面的系统开发与流程制订工作，具备丰富的基金运营管理经验。

许俊女士，毕业于西南财经大学金融学专业，硕士学位；曾任职于中国工商银行北京分行，2011 年加入中国银行，为 FRM（Financial Risk Manager）持证人，中级金融经济师；具备丰富的基金产品分析监督和绩效评估管理经验。

李晓梅女士，硕士研究生，毕业于中国政法大学。自 2008 年加入总行托管业务部以来，从事过托管业务风险内控、核算估值等工作，具有丰富的托管业务风险管理经验。

**五、证券投资基金托管情况**

中国银行具有基础设施领域资产管理产品托管的丰富经验，在全国范围内已成功托管多支基础设施领域资产管理产品。截至 2024 年 12 月 31 日，中国银行已托管 1125 只证券投资基金，其中境内基金 1059 只，QDII 基金 66 只，覆盖了股票型、债券型、混合型、货币型、指数型、FOF、REITs 等多种类型的基金，满足了不同客户多元化的投资理财需求，基金托管规模位居同业前列。

**六、托管人的内部控制制度**

中国银行托管业务部风险管理与控制工作是中国银行全面风险控制工作的组成部分，秉承中国银行风险控制理念，坚持“规范运作、稳健经营”的原则。中国银行托管业务部风险控制工作贯穿业务各环节，通过风险识别与评估、风险控制措施设定及制度建设、内外部检查及审计等措施强化托管业务全员、全面、全程的风险管控。

2007 年起，中国银行连续聘请外部会计师事务所开展托管业务内部控制审阅工作。先后获得基于“SAS70”、“AAF01/06”、“ISAE3402”和“SSAE16”等国际主流内控审阅准则的无保留意见的审阅报告。2022 年，中国银行继续获得了基于“ISAE3402”和“SSAE16”双准则的无保留意见的内部控制审计报告。中国银行托管业务内控制度完善，内控措施严密，能够有效保证托管资产的安全。中国银行将根据行内现有规章制度、监管机构的法律法规及相关管理办法开展 REITs 基金托管业务。

**七、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序**

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》的相关规定，基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当拒绝执行，及时通知基金管理人，并及时向国务院证券监督管理机构报告。基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当及时通知基金管理人，并及时向国务院证券监督管理机构报告。

# 第七部分　相关参与机构

## 一、销售机构

具体见发售公告及相关公告。

## 二、资产支持证券管理人

名称：上海国泰君安证券资产管理有限公司

法定代表人：陶耿

注册地址：上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室

办公地址：上海市黄浦区中山南路 888 号国泰海通外滩金融广场 B 座 3 层

电话：021-38676040

传真：021-38909089

联系人：田野、王筱天

## 三、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：于文强

注册地址：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

联系电话：010-50938921

联系人：赵亦清

## 四、律师事务所

名称：北京市汉坤律师事务所

注册地址：北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城 Cl 座 9 层 3-7 单元

办公地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场 C1 座 10 层

负责人：李卓蔚

电话：010-85255500

传真：010-85255511/5522

联系人：方榕

经办律师：方榕、聂晓迪

## 五、会计师事务所一（基金可供分配金额测算报告审核/模拟汇总净资产报告审阅/税务咨询）

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市静安区威海路 755 号 25 层

办公地址：上海市静安区威海路 755 号 25 层

执行事务合伙人：张健、张晓荣、耿磊、巢序、江燕、朱清滨、杨滢

联系电话：021-52920000

联系人：叶辉

经办注册会计师：叶辉、鲍琪明

**六、会计师事务所二（新购入项目公司审计）**

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号

办公地址：浙江省杭州市萧山区盈丰街道润澳商务中心 T2 写字楼 31 楼

执行事务合伙人：钟建国

联系电话：0571-88216798

联系人：任恩东

经办注册会计师：曹俊炜、任恩东

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

法定代表人：程家龙

联系电话：010-85198155

传真：010-85198100

联系人：杨枝

**八、运营管理统筹机构**

名称：上海临港经济发展（集团）有限公司

住所：上海市浦东新区海港大道 1515 号 17 层

办公地址：上海市浦东新区海港大道 1515 号 T2

法定代表人：于勇

联系电话：021-38298000

联系人：杨菁

**九、首发运营管理实施机构**

名称：上海临港奉贤经济发展有限公司

住所：上海市奉贤区新杨公路 1800 弄

办公地址：上海市奉贤区新杨公路 1800 弄

法定代表人：邹林昆

联系电话：021-38298300

联系人：冯婧

**十、扩募运营管理实施机构**

名称：上海临港联合发展有限公司

住所：上海市奉贤区肖湾路 511 号 2 幢 3 层

办公地址：上海市松江区莘砖公路 518 号松江高科技园 3 号楼

法定代表人：刘德宏

联系电话：021-38298706

联系人：周晓娟

# 第八部分　风险揭示

## 一、本基金特有风险

本基金为基础设施证券投资基金，主要投资于产业园类基础设施资产支持证券全部份额，取得基础设施项目完全所有权，以获取基础设施项目的运营收益同时承担基础设施资产价格和运营业绩波动。本基金主要特有风险包括但不限于：

### （一）与公募基金相关的风险

#### 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，而本基金在封闭运作期内集中持有基础设施资产支持证券，取得基础设施项目完全所有权。因此，相较分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将受到所投资基础设施项目较大的影响，具有较高的集中投资风险。

#### 2、作为上市基金存在的风险

本基金已在上海证券交易所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露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，由此产生流动性风险；如本基金因各种原因触发法律法规或交易所规定的终止上市（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，连续两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，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上交所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

#### 3、流动性风险

本基金为封闭式基金，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能通过在上交所对基金份额进行交易的方式实现基金份额出售，投资者结构以机构投资者为主。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的流动性风险。

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。因此本基金基金份额（含扩募份额）上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

#### 4、受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于产业园类基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理有其他同样投资于产业园类基础设施项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼

此不发生相互交易关系且投资策略不同，但各自在角色上可能存在关联关系，同时底层物业资产存在同质性，理论上存在竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

特别的，国君资管作为基金管理人还管理了国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“东久 REIT”），本基金与东久 REIT 均是主要投资于产业园区的基础设施证券投资基金，可能存在相关的潜在竞争、利益冲突风险。

**5、本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险**

原始权益人及其关联方、运营管理机构在全国范围内亦持有或运营与本基金拟投资基础设施项目类似的资产，且不排除在本基金存续期间继续收购及运营此类资产。

因此，本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在竞争、利益冲突和利益输送风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方、运营管理机构直接或间接拥有的基础设施项目，将存在竞争、利益冲突和利益输送风险。

**6、新种类基金不达预期风险**

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，可能难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金管理人将能成功地从基础设施项目经营中产生足够收益。

**7、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。

**8、税收等政策调整风险**

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

**（二）与本次扩募并新购入基础设施项目交易相关的风险**

**1、审批风险**

本次扩募并新购入基础设施项目尚需获得国家发改委推荐、经中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请和基金份额持有人大会决议通过后，方可实施。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性，从而使得本次扩募并新购入基础设施项目能否最终成功实施存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购

入基础设施项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

**2、召开基金份额持有人大会失败风险**

本次扩募并新购入基础设施项目提交基金份额持有人大会审议后，可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险，从而可能使本次交易无法顺利实施。

**3、基金停牌风险**

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 3 号——新购入基础设施项目（试行）》第二十三条“基金管理人就拟购入基础设施项目召开基金份额持有人大会的，基础设施基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）”。

因上述原因导致本基金停牌的，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险。

**4、扩募发售失败风险**

本次扩募发售采用定向扩募或基金份额持有人大会届时决议确定的其他方式，具体安排详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。若基金份额持有人大会决议采用定向扩募，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%，因此扩募份额发售价格与本基金二级市场价格有较大关联性。本次扩募发售结果将受到证券市场整体走势、基金二级市场交易价格变动以及投资者对于基金及基础设施项目认可度等因素的影响。因此，本次交易存在发行募集资金不足甚至无法成功实施的风险。

**5、摊薄即期回报的风险**

本次扩募并新购入基础设施项目完成后，基金总资产及净资产均将有所增长，新购入基础设施项目与已持有基础设施项目运营收入在本基金合并计算。在前述情况下，如新购入基础设施项目未来运营收入未达预期，或未产生与基金总资产和净资产相应幅度的增长，基金收益指标可能出现一定幅度的下降，基金份额持有人即期回报存在被摊薄的风险。

此外，本次扩募发售结果将受到宏观经济和行业发展情况、证券市场整体情况、前一阶段基金份额净值走势、投资者对本次发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，扩募发售结果可能影响本基金扩募后的基金总份额数量，进而影响单位基金份额即期回报被摊薄的幅度。

**6、发行前累计收益分配影响原基金份额持有人收益的风险**

本次扩募并新购入基础设施项目完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益

分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。前述新老基金份额持有人共享上述累计收益的安排，可能导致原基金份额持有人面临扩募后首次现金分派被摊薄的风险。

**7、基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险**

基金份额持有人通过基金份额持有人大会机制直接参与本基金治理。本次扩募发售完成后，因新的合格投资者或现有合格投资者认购新发售基金份额，特定基金份额持有人持有的相同基金份额占基金总份额的比例将会下降，进而导致该相同基金份额对应表决权在基金份额持有人大会的表决效力发生变化的风险。

**8、新购入基础设施资产与首发基础设施资产的类型、规模差异导致的管理风险**

本基金本次扩募并新购入基础设施资产所属类型为研发平台类产业园区，与本基金首发基础设施资产所属类型标准厂房类产业园区存在差异，且新购入基础设施资产规模较首发基础设施资产更大，可能导致基金管理人的管理能力无法有效满足本基金管理要求而使本基金出现经营波动的风险。

**（三）与基础设施项目相关的风险**

**1、基础设施项目运营风险**

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因国家宏观调控和行业周期波动、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争和市场占有率下降、基础设施项目的承租人未履行相关合同责任导致的社会事件或其他原因导致出租率下降、租金市场价格出现大幅下降等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

**2、重要现金流提供方经营风险**

截至 2024 年 12 月 31 日，重要现金流提供方 A 上海研可、重要现金流提供方 B 益邦智能整租新购入基础设施项目部分面积，整租租赁面积分别为 16,306.89 平方米、12,933.00 平方米；因考虑整栋整租模式、企业功能定位和产业导入义务等因素，整租租金单价分别为 78.21 元/平方米/月、59.96 元/平方米/月，相较于散租租户的租金单价存在一定的折扣；租赁合同到期日分别为 2029 年 3 月 31 日、2033 年 9 月 30 日。2024 年度上海研可合同租金占新购入基础设施项目同一时期合同租金总额比例为 12.33%，益邦智能合同租金占新购入基础设施项目同一时期的合同租金总额比例为 12.26%。

基础设施基金存续期内，若重要现金流提供方经营陷入困境或出现退租、拒绝履约等情形，可能会对新购入基础设施项目的稳定经营产生不利影响，导致新购入基础设施项目现金流下降。

**3、基础设施项目涉及投资强度等经济指标约束的风险**

本次新购入基础设施项目涉及的国有建设用地使用权出让合同中存在投资强度经济指

标约束情况，根据新购入项目公司提供的相关文件，截至 2024 年 12 月 31 日，新购入基础设施项目的固定资产总投资和投资强度已达到国有建设用地使用权出让合同要求的水平。截至 2024 年 12 月 31 日，新购入项目公司亦不存在因固定资产总投资和投资强度未达标而导致其被要求承担相关协议项下违约责任的情况。

详细情况已在招募说明书“第十四部分 基础设施资产基本情况/四、基础设施资产合法合规性情况/（一）新购入基础设施资产：康桥项目/7、涉及经济指标约束情况”处说明。

如未来当地有关主管部门认定新购入基础设施项目未达到上述协议约定的经济指标约束条件而对新购入项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求新购入项目公司承担支付违约金等违约责任，可能会对基础设施基金的运营造成负面影响。

**4、基础设施项目租户集中度风险**

截至2024年12月31日，本次新购入基础设施项目前十大租户租赁面积占比约64.07%，新购入基础设施项目的租户集中度较高，如未来发生大额租金收入租户集中退租情形的，或将对新购入基础设施项目运营收入造成较大不利影响，进而影响基金层面可供分配收益金额。

**5、租户集中到期与换租招租的风险**

截至 2024 年 12 月 31 日，新购入基础设施项目租约到期年限分布在 2025 年、2026 年、2027 年、2028 年、2029 年及以后的租户按租赁面积统计占比分别为 16.56%、15.96%、21.61%、9.16%及 36.71%。截至 2024 年 12 月 31 日，新购入基础设施项目按租赁面积加权平均租约剩余年限约 3.37 年。

若未来租约到期后未获续期、且未获得新租约完成替代，新购入基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致新购入基础设施项目运营收入减少。

**6、发起人、运营管理统筹机构经营风险**

发起人、运营管理统筹机构临港集团作为上海市属的城市保障类国有企业、临港新片区的主要开发建设主体，承担了大量的重点区域开发建设任务，2022-2024 年，临港集团经营活动产生的现金流量净额分别为-523,883.50 万元、-1,724,181.38 万元和-1,381,792.05 万元，阶段性为负，主要依赖筹资活动平衡；临港集团近年持续开展战略转型，缩减开发规模、提升运营收入占比，现金流剪刀差预计在未来将进一步缩小，但若未来临港集团现金流情况发生恶化，可能对基础设施项目的运营稳定性带来不利影响。

**7、扩募原始权益人经营风险**

扩募原始权益人上海临港作为临港集团旗下专业从事园区招商运营、企业专业服务、科创产业投资的国有控股上市公司，是临港集团业务体系内的核心板块，2022-2024 年，上海临港经营活动产生的现金流量净额分别为 63.002.94 万元、-554,978.56 万元和-455,718.72 万元，其中 2023 年、2024 年经营活动产生的现金流呈现净流出状态，上海临港近年持续开展战略转型，现金流剪刀差预计在未来将进一步缩小，但若未来上海临港现金流情况发生恶化，可能对基础设施项目的运营稳定性带来不利影响。

**8、扩募运营管理实施机构经营风险**

2022-2024 年，扩募运营管理实施机构临港联合净利润分别为-482.20 万元、1,965.95 万元及 4,605.99 万元，经营活动产生的现金流净额分别为-3,983.35 万元、2,862.26 万元及 558.00 万元，净利润及经营活动现金流波动较大，若未来扩募运营管理实施机构持续经营能力恶化，可能对基础设施项目的运营产生影响。

**9、基础设施项目经营、管理、改造相关的风险**

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及其主要行政人员、主要高级人员所持续提供的服务及表现密切相关。本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成重大不利影响。

基础设施项目管理的内部监控政策及程序可能不能完全有效，本基金可能无法发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

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

对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基础设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此须额外支付开支，对基金造成重大不利影响。

基金管理人可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，从而对基金造成不利影响。

**10、基础设施项目共用设施设备运营管理的风险**

新购入基础设施资产不涉及散售情形，但新购入基础设施资产所在的漕河泾康桥商务绿洲园区内存在整栋已售楼幢。新购入基础设施资产与其他已售楼幢存在共用资产的情形，主要包括电气设备、消防火灾报警系统、消防水设备、给排水设备、照明设备等设施设备。前述共用资产已纳入新购入基础设施资产范围，由扩募运营管理实施机构统筹管理、物业管理公司具体负责共用资产运营管理事项，共用资产范围及日常运营管理权责清晰。基金管理人已就资产共用情形对新购入基础设施项目稳定性、现金流和估值的影响进行审慎评估，并在相关参数假设中予以充分考量。此外，新购入项目公司、已售楼幢业主已向“上海市浦东新区物业管理中心维修资金专户”缴纳对应的维修基金，若未来发生共用资产的资本性支出相关事项，可使用维修基金进行支付。同时，新购入项目公司已投保财产一切险等保险，若涉及自然灾害或意外事故对新购入基础设施资产造成损坏或灭失，由保险负责赔偿。

尽管如此，若未来共用资产出现预测外的资本性支出，仍可能对新购入基础设施项目的经营业绩产生不利影响。

**11、基础设施项目实际用途被认定为与规划用途不一致的风险**

新购入基础设施项目的土地用途为工业用地，规划用途为厂房、服务配套设施等，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途。新购入基础设施项目地处上海市张江科学城板块，紧扣张江科学城主导产业，与张江科学城的集成电路、生物医药和人工智能三大优势产业共振发展，聚焦服务战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小、研发、生产、科创型企业，园区主要租户为集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等产业的企业，符合区域产业导向。

根据主管部门上海市浦东新区规划和自然资源局出具的《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，新购入基础设施项目符合上海市张江科学城整体规划要求，支持康桥项目参与基础设施公募 REITs 扩募。故新购入基础设施项目实际用途与土地、规划、房屋用途一致。

另根据扩募原始权益人上海临港出具的《关于康桥项目实际用途的说明函》，新购入基础设施项目的实际用途符合其土地用途、规划用途、房屋用途；如因新购入基础设施项目的实际用途与土地、规划、房屋用途不一致而导致康桥绿洲被责令整改、处以罚款、承担相关土地出让合同项下违约责任等情形，上海临港承诺将依法承担因此给康桥绿洲或基础设施基金带来的一切损失。

若未来相关政策发生变化，仍可能存在新购入基础设施项目实际用途被相关主管部门认定与土地、规划、房屋用途不符而受到处罚、责令整改，对基金的运作造成负面影响。

**12、基础设施项目所有权续期风险**

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 2061 年至 2065 年间陆续到期，新购入基础设施项目的土地使用权将于 2061 年至 2062 年间陆续到期。

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（除需符合其他要求外）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。

**13、基础设施项目出售/处置价格波动及处分的不确定性风险**

本基金涉及基础设施项目的处置方式包括转让资产支持证券份额、基础设施项目公司股权及债权、基础设施项目的权益等。由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响

本基金获得的现金流规模，进而导致本基金份额持有人投资收益，乃至导致投资本金损失。

本基金存续期为 43 年（自首次募集基金合同生效之日起计算；本次扩募不涉及基金期限变更），存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。如本基金存续期届满后终止运作的，则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，极端情况下有可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险，还有可能出现合理期限内找不到合适交易对手等原因导致资产成交时间延迟的风险。

**14、基础设施项目存续期面临限制转让的风险**

基础设施基金存续期内，如若发生基础设施资产或项目公司股权的转让，鉴于基础设施资产所在地的地方性法规及政策或土地出让合同等手续或协议中存在关于基础设施资产或项目公司股权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基础设施资产或项目公司股权的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产或项目公司股权的风险。

特别的，截至 2024 年 12 月 31 日，新购入基础设施项目部分承租人的租赁合同中约定了在新购入项目公司出售基础设施资产时享有优先购买权，根据《民法典》第七百二十八条的规定，如新购入项目公司拟处置基础设施资产的，新购入项目公司未在合理期限内通知前述承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，新购入项目公司存在承担相应的赔偿责任的风险。针对此情形，扩募运营管理实施机构已协助新购入项目公司解除截至 2024 年 12 月 31 日的承租人优先购买权。

基础设施基金存续期内，如若基础设施资产项下租户新签租赁合同，且发生须进行基础设施资产或项目公司股权的转让事项的，运营管理机构将积极协助基金管理人及项目公司沟通有关主管部门或承租人，尽早取得有关主管部门的批准同意意见、在租赁合同中加入放弃行使优先购买权的条款或者按照届时有效的其他规定履行前置手续（如有）。

**15、现金流预测偏差可能导致的投资风险**

本基金的产品方案根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项目的出租情况及运营管理机构的运营管理能力等多重因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础设施项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，本基金可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

**16、基础设施项目公允价值下跌风险**

本基金将定期公布评估机构出具的基础设施项目评估报告。基础设施项目评估报告基于多项假设作出，该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。在基础设施项目实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善等原因导致基础设施项目公允价值下跌的风险。

**17、基础设施项目估值可能无法体现公允价值的风险**

评估机构采用估值技术对基础设施项目进行估值。由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在获取时存在滞后性，本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现基础设施项目届时的公允价值。

**18、基础设施项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险**

与基础设施项目经营相关的租赁合同期限与本基金存续期限不完全匹配，虽然符合相关商业惯例，但如有关协议或合同到期后续约或招商情况较差，新租户无法按时开业或入驻，可能会对基础设施项目的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

**19、租赁合同尚未备案的风险**

根据相关法律规定，新购入基础设施项目正在履行的租赁合同应当办理租赁登记备案手续。截至本招募说明书出具之日，新购入基础设施项目正在履行的部分租赁合同尚未办理租赁登记备案手续，可能导致受到行政处罚，进而对本基金的现金流造成不利影响。

基金管理人将督促扩募运营管理实施机构协助新购入项目公司于本基金本次扩募份额发售前完成新购入基础设施项目的租赁合同备案。同时，本基金在《运营管理服务协议》中补充约定“扩募运营管理实施机构未及时配合基金管理人和/或新购入项目公司进行租赁合同备案而给任一方造成损失的，应当就基金管理人、新购入项目公司遭受的损失予以赔偿”。但仍可能出现因租赁合同未备案受到处罚而影响新购入基础设施项目运营的情况，进而影响到基金投资人的利益。

**20、特定区域内存在同业竞争的风险**

本基金发起人临港集团持有并运营同类基础设施项目，且集中在长三角区域，与基础设施项目构成直接或间接的竞争关系，可能影响基础设施项目的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

**21、基础设施项目的政策风险**

政策风险包括区域政策、土地使用、产业政策、行业管理、环境保护、税收等相关政策变化引致的风险。区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响基础设施项目经营的相关政策。土地使用是指政府有关土地使用权方面的政策。产业政策指政府相关部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。行业管理指有关部门对基础设施项目所属行业的相关管理制度。环境保护指政府相关部门对基础设施项目所处区域的环境政策。税收指项目公司、基础设施项目适用的税收政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

**22、意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险**

本基金设立及存续期间可能会发生意外事件。本基金通过运营管理机构为基础设施项目提供维修及保养服务，若涉及重型机械的操作，可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。同时，本基金存续期间可能因国家或当地有权机构基于意外事件出台相关规定、政策进而要求基础设施项目减免租金，

造成项目资产运营收入不达预期。

此外，本基金可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、公共卫生事件、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件，从而影响基础设施项目经营情况，造成投资不达预期的风险。

**（四）与交易安排有关的风险**

**1、交易失败风险**

本基金投资的资产支持证券设立后，资产支持证券（或通过特殊目的载体）将向基础设施项目公司原股东支付股权转让价款，并向基础设施项目公司发放借款，资产支持证券将根据需要对基础设施项目公司或特殊目的载体（如涉及）进行追加投资。若前述交易安排未能在预定时间内完成，会对资产支持证券造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

**2、运营管理风险**

本基金通过特殊目的载体间接持有基础设施项目的所有权，除运营管理服务协议和监管协议另有约定外，就基础设施项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向基础设施项目公司和基础设施资产出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至基础设施项目公司和基础设施资产，由此可能对基础设施项目公司和基础设施资产的运作造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

**3、业务主体更换风险**

本基金通过资产支持证券直接或间接持有基础设施项目的所有权，资产支持证券的资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，可能会导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

**二、本基金其他风险**

**（一）信用风险**

基金在交易过程发生交收违约，或交易对手方可能因财务状况或其他原因不能履行付款或结算的义务，从而对基金资产价值造成不利影响，导致基金资产损失。

**（二）管理风险**

在基金管理运作过程中，可能因基金管理人对经济形势和证券市场等判断有误、获取的信息不全等影响基金的收益水平。基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等对基金收益水平存在影响。

**（三）操作或技术风险**

指相关当事人在业务各环节操作过程中，因内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统

故障等风险。

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者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理公司、登记机构、其他销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

**（四）合规性风险**

指基金管理或运作过程中，违反国家法律法规的规定，或者基金投资违反法规及基金合同有关规定的风险。

**（五）政策变更风险**

因相关法律法规或监管机构政策修改等基金管理人无法控制的因素的变化，使基金或投资者利益受到影响的风险，例如，监管机构基金估值政策的修改导致基金估值方法的调整而引起基金净值波动的风险；相关法规的修改导致基金投资范围变化，基金管理人为调整投资组合而引起基金净值波动的风险等。

**（六）其他风险**

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

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

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

**（七）本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险**

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。销售机构（包括基金管理人直销机构和其他销售机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法也不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

# 第九部分　基金的募集

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基金指引》《基金合同》《新购入基础设施项目指引》及其他有关规定，本基金首次募集申请经中国证监会 2022 年 8 月 30 日证监许可[2022]1978 号文注册募集，本基金基金合同已于 2022 年 9 月 22 日正式生效。

本基金存续期内，在满足《基金指引》《新购入基础设施项目指引》等法定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%或涉及扩募安排）等规定程序后，本基金可单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入基础设施项目。具体新购入基础设施项目安排根据基金变更注册法律文件或前述基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

## 一、基金类型与运作方式

### （一）基金的类别

基础设施证券投资基金。

### （二）基金的运作方式

契约型封闭式。

除基金合同另有约定外，本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施资产支持证券将根据实际情况追加对基础设施项目公司的权益性或债性投资。

本基金存续期（即基金封闭期）为基金合同生效之日起 43 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合约定的情形下在上交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置，详见基金合同第二十二部分。

在存续期内，本基金不接受申购、赎回。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转托管业务转至场内并在基金上市后交易。

## 二、初始募集情况

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为 2 亿份，本基金首次发售募集资金规模为 82,400.00 万元。

本基金初始募集期间为 2022 年 9 月 19 日起至 2022 年 9 月 20 日（含）。经验资机构上会会计师事务所（特殊普通合伙）验资，初始募集的净认购金额为 824,000,000.00 元人民币，认购资金在募集期间产生的银行利息全部计入基金财产。初始募集资金已于 2022 年 9 月 22 日划入本基金在基金托管人中国银行股份有限公司开立的基金托管专户。

初始募集有效认购总户数为 45,243 户。初始募集发售价格为 4.120 元人民币/份，初始

募集的有效份额共计 200,000,000 份基金份额，其中，向战略配售投资者发售的比例为 55.00%，向网下投资者发售的比例为 31.50%，向公众投资者发售的比例为 13.50%。首发原始权益人上海临港奉贤经济发展有限公司作为战略投资者认购了 20%的初始募集份额，限售期为自基金上市之日起 60 个月。

## 三、本次基金扩募发售安排

### （一）基金扩募份额的发售时间、发售方式、发售对象范围及选择标准

#### 1、扩募发售时间

本基金的扩募份额发售业务拟在本基金获得变更注册批复、基金份额持有人大会决议生效后择机实施，具体时间安排详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。

#### 2、扩募发售方式

本基金可选择的扩募发售方式，包括向不特定对象发售、向特定对象发售（以下简称“定向扩募”）。其中，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”）。

本基金首次扩募的份额发售方式为定向扩募或基金份额持有人大会届时决议确定的其他方式，具体安排详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。

#### 3、扩募发售对象范围及选择标准

如基金份额持有人大会决议本次扩募发售采用公开扩募方式的，公开扩募可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原基础设施基金份额持有人优先配售，网下机构投资者、参与优先配售的原基础设施基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

如基金份额持有人大会决议本次扩募发售采用定向扩募方式的，本次基金扩募发售对象为具备届时有效法律法规规定认购条件且符合基金份额持有人大会决议规定条件的法人、自然人或者其他合法投资组织。证券投资基金管理公司、证券公司、银行理财子公司、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以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发售对象。

本次基金定向扩募的发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且发售对象不超过 35 名。如定向扩募的发售对象属于《新购入基础设施项目指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，最终发售对象将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人按照中国证监会、上交所相关规定，以竞价方式确定。

定向扩募的特定投资者名称、扩募份额数量以及限售期安排等以发行情况报告书中披露的情况为准。

**4、基金的扩募份额**

遵循基金份额持有人利益优先的原则，基金管理人综合新购入基础设施项目评估价值及相关市场因素确定本次拟发售金额不超过【】亿元（含），本次扩募拟发售份额数量上限根据上述发售金额上限计算确定。本次扩募发售待中国证监会对本基金变更注册予以批复，经基金份额持有人大会表决通过后实施。

**（二）本基金特定投资者认购扩募份额及持有期限**

根据《新购入基础设施项目指引》，基础设施基金扩募的，向新购入基础设施项目的扩募原始权益人或者其同一控制下的关联方配售的基金份额，占本次扩募发售比例及持有期限等应当符合《基础设施基金指引》第十八条相关规定，中国证监会认定的情形除外。

如基金份额持有人大会决议本次扩募发售采用定向扩募方式的，其它参与定向扩募的投资者持有本基金的扩募份额期限自扩募份额上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于《新购入基础设施项目指引》相关规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

最终定向扩募的特定投资者名称、扩募份额数量以及限售期安排等以发行情况报告书中披露的情况为准。

**（三）定价基准日、认购价格及定价原则**

本次扩募的定价基准日为基金本次扩募的发售期首日或法律法规、《新购入基础设施项目指引》允许的其他日期。

如基金份额持有人大会决议本次扩募发售采用公开扩募方式的，本次公开扩募的发售价格应当由基金管理人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。

如基金份额持有人大会决议本次扩募发售采用定向扩募方式的，本次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%。其中，定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价=定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易总额÷定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易总量。

如定向扩募的发售对象属于《新购入基础设施项目指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，具体发售价格将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会审议通过后，由基金管理人按照相关法律法规以及上交所监管规则的规定，以竞价方式确定。

关于本次扩募发行定价的具体安排，以基金管理人后续披露的基金份额持有人大会决议及相关发售公告中披露为准。

**（四）募集期利息的处理方式**

有效认购款项在募集期间产生的利息将直接归入基金资产，不折算为基金份额，具体金

额以登记机构的记录为准。

**（五）发行前累计收益的分配方案**

本次扩募发售完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。

**（六）扩募发售失败的情形及处理方式**

基金扩募发售期限届满，出现下列情形之一的，基础设施基金扩募发售失败：

1、基金扩募份额总额未达到变更注册批复准予注册规模的 80%；

2、扩募原始权益人或者其同一控制下的关联方等未按规定参与战略配售；

3、导致基金扩募发售失败的其他情形。

基金扩募发售失败的，基金管理人应当在募集期限届满后 30 日内返还投资人已交纳的款项，并加计中国人民银行同期存款利息。

# 第十部分　基金的历史沿革

国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金由上海国泰君安证券资产管理有限公司依照有关法律法规进行募集，并经中国证监会 2022 年 8 月 30 日证监许可〔2022〕1978 号文注册，《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》自 2022 年 9 月 22 日生效。

国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金就基金变更事宜向中国证监会进行变更注册，并取得中国证监会证监许可【20XX】X 号《关于准予国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》，变更注册内容主要涉及基金的扩募并新购入基础设施项目相关事项等内容，并相应修订基金合同。【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金份额持有人大会以通讯方式召开，大会审议通过了《关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募并新购入基础设施项目的议案》。

自修改后的基金合同生效之日起（具体以基金管理人届时公告为准），原基金合同自同日起失效，本基金正式完成变更，本基金当事人将按照修订后的基金合同享受权利并承担义务。

# 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，本基金将申请在上海证券交易所上市交易。

## 一、基金份额的上市交易

### （一）基金份额的上市交易

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

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

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

### （二）上市的证券交易所

上海证券交易所。

### （三）上市时间

基金合同生效后，在符合法律法规及上交所业务规则规定的上市条件的情况下，本基金可向上交所申请上市。在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在基金份额上市交易的三个工作日前在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

本基金已于 2022 年 10 月 13 日起在上交所上市交易，基金管理人于 2022 年 10 月 10 日依据法律法规规定在规定媒介上刊登《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

### （四）上市交易的规则

本基金在上交所的上市交易需遵循《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》《基础设施基金指引》及其他业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。

### （五）上市交易的费用

上市交易的费用按照上交所有关规定办理。

### （六）上市交易的停复牌

上市基金份额的停复牌按照《基金法》相关规定和上交所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

### （七）终止上市

基金份额上市交易后，有下列情形之一的，由上交所终止其上市交易，并报中国证监会备案：

1、 不再具备《基金法》第六十二条规定的上市交易条件；

2、 基金合同期限届满；

3、 基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；

4、 基金合同约定的或者相关业务规则规定的终止上市交易的其他情形。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

**（八）基金份额收购及份额权益变动**

**1、投资者及其一致行动人的承诺**

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

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

（2）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的 10%后，其通过上交所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%，应当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。

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

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条的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本基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条的规定编制权益变动报告书。

**2、要约收购**

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持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，但符合上交所业

务规则规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售方式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。

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

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

以要约方式对本基金进行收购的，当事人应当参照上海证券交易所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

**3、免于发出要约的情形**

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

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

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

**（九）扩募基金份额的上市**

基础设施基金存续期间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交所业务规则向上交所申请新增基金份额上市。

**（十）流动性服务商安排**

基础设施基金存续期间，基金管理人原则上应当选定不少于 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，按照上交所《上海证券交易所上市基金流动性服务业务指南（2019 年修订）》及其他相关规定执行。

**（十一）相关法律法规、中国证监会、上交所、中国结算对基金上市交易的规则等相关规定进行调整的，基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。**

若上交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，本基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

**二、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业务规则的规定为准。

# 第十二部分 基金的投资

## 一、投资目标

本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理，力争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、投资范围及比例

### （一）本基金投资范围

本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于以优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

### （二）投资比例

本基金初始设立时的 100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划。于本基金存续期间，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、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

如果法律法规对投资比例要求有变更的，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）本基金以募集资金投资的资产支持证券

本基金首次发售募集资金在扣除相关费用后已全部用于认购国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划的全部资产支持证券，本基金扩募发售募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划的全

部资产支持证券。

## 三、投资策略

### （一）资产支持证券投资策略

本基金主要投资于优质产业园类型的基础设施资产，通过积极的投资管理和运营管理，力争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：

**1、扩募收购策略**

基金存续期内，本基金将寻求并购优质产业园类型的基础设施资产，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，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

**2、资产出售及处置策略**

基金存续期内，若出现基金原有部分或全部资产持有期收益率下降、资产运营质量下降或有更好的收购标的等情况时，基金管理人将根据实际情况寻求机会出售资产。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

**3、融资策略**

在基金存续期内，在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做正回购、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。

**4、运营策略**

本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行基础设施项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的基础设施资产，充分借助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收入等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升基础设施资产的市场价值。

### （二）固定收益投资策略

本基金投资专项计划以外的剩余资产，应当投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具。

在不影响基金当期收益分配的前提下，本基金将采用持有到期策略构建投资组合，以获取相对确定的目标收益。本基金将对利率债、AAA 级信用债及货币市场工具的持有期收益进行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类利率债、AAA 级信用债及货币市场工具的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债及货币市场工具的资产投资组合久期做严格管理和匹配，完全配合基金合同期限内的允许范围。

**四、业绩比较基准**

本基金不设业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在报中国证监会备案后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。

**五、风险收益特征**

本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

**六、投资限制**

**（一）组合限制**

基金的投资组合应遵循以下限制：

1、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、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整；

2、本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

（1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（3）本基金已持有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%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

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%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

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

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

7、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第 3 项和第 4 项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，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、向基金管理人、基金托管人出资；

6、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7、法律、行政法规或中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交

易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

**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**

（一）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人的权利、通过专项计划行使对基础设施项目公司的股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；

（二）有利于基金财产的安全与增值；

（三）不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

# 第十三部分 基金的财产

## 一、基金总资产

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

## 二、基金净资产

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

## 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，包括但不限于接收资产支持证券认购者的认购资金、接收基础设施项目公司分红、股东借款本息及其他款项、接收其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付基础资产追加投资款项、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资，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聘请的资金监管银行按照相应监管协议的约定开立，专门用于接收专项计划发放的借款、专项计划支付的增资款项（如涉及）、收取基础设施项目运营收入、收取基础设施项目处置收入、运营管理机构支付的流动性支持金（如涉及）及其他基金管理人认可的款项，并根据监管协议的约定对外支付相关费用和支出。

## 四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金管理人、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等相关主体的财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记机构、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等相关主体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》等约定进行处分外，基金

财产不得被处分。基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人等相关机构不得将基金财产归入其固有财产。

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等相关主体因依法解散、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。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

# 第十四部分 基础设施资产基本情况

## 一、 基础设施资产概况及运营数据

本次以扩募募集资金购入新基础设施资产后，本基金持有的基础设施资产由 3 处产业园资产构成，即临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期、康桥项目。其中，康桥项目拟由本基金以扩募募集资金购入并持有，临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期由本基金以初始募集资金购入并持有。

### （一） 新购入基础设施资产基本情况

截至 2024 年 12 月 31 日，新购入基础设施资产包括：漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢（简称“康桥一期”），漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢（简称“康桥二期-1”），漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢（简称“康桥二期-2”，与康桥二期-1 合称为“康桥二期”，与康桥一期、康桥二期-1 合称为“康桥项目”）。康桥项目位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号，属张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域 6 公里左右。

**图：新购入基础设施资产外观**







康桥项目建筑面积 182,350.45 平方米，可出租面积 104,640.20 平方米，由 22 幢建筑物组成，包括 10 幢研发平台（部分首层为配套商业）、2 幢配套商业楼，以及其余 10 幢地下车库及配套设备用房。基本情况如下：

**表：新购入基础设施资产基本情况**

| | |
|---|---|
| **资产名称** | 康桥项目 |
| **所在区位** | 上海市浦东新区秀浦路 2555 号 |
| **所属行业** | 产业园区 |
| **资产类型** | 研发平台 |
| **资产范围** | 由 22 幢建筑物组成，包括 10 幢研发平台（部分首层为配套商业）、2 幢配套商业楼，以及其余 10 幢地下车库及配套设备用房。其中地下车库包含 1,772 个车位。 |
| **建筑面积** | 182,350.45 平方米（研发平台建筑面积 100,220.27 平方米、配套商业建筑面积 4,429.29 平方米、地下车库建筑面积 70,338.42 平方米、配套设备用房建筑面积 7,362.47 平方米） |
| **可出租面积** | 104,640.20 平方米（不含地下车库、配套设备用房） |
| **出租率** | 97.64% |
| **评估价值** | 153,200.00 万元 |
| **开工时间** | 康桥一期：2012 年 8 月<br>康桥二期-1：2013 年 12 月<br>康桥二期-2：2015 年 7 月 |
| **竣工时间** | 康桥一期：2014 年 6 月<br>康桥二期-1：2015 年 12 月<br>康桥二期-2：2017 年 12 月 |
| **起始运营时间** | 康桥一期：2014 年 7 月<br>康桥二期-1：2016 年 4 月<br>康桥二期-2：2018 年 10 月 |
| **项目权属起止时间及剩余年限** | 康桥一期：2011 年 4 月 30 日至 2061 年 4 月 29 日止，土地剩余年限 36.32 年 |

| | |
|---|---|
| | 康桥二期：2012 年 4 月 23 日至 2062 年 4 月 22 日止，土地剩余年限 37.31 年 |
| **收入来源** | 主要来自于租户租金（包括园区租赁、地下车库租赁等） |

**表：新购入基础设施资产具体楼幢信息[3]**

| 资产简称 | 楼栋 | 总楼层 | 资产类型 | 建筑面积（平方米） | 可出租面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 康桥一期 | 1 幢 | 12 | 研发平台 | 16,327.76 | 16,327.76 |
| | 2 幢 | 12 | 研发平台 | 16,306.89 | 16,306.89 |
| | 8 幢 | 4 | 研发平台（首层配套商业） | 4,199.36 | 4,199.36 |
| | 11-14 幢 | 1（-1） | 地下车库、配套设备用房 | 19,238.03 | - |
| **康桥一期合计** | | | | **56,072.04** | **36,834.01** |
| 康桥二期-1 | 15 幢 | 12 | 研发平台 | 12,933.00 | 12,933.00 |
| | 18 幢 | 11 | 研发平台 | 16,213.64 | 16,213.64 |
| | 19 幢 | 2 | 研发平台（首层配套商业） | 3,880.51 | 3,880.51 |
| | 20 幢 | 1 | 配套商业 | 1,124.78 | 1,124.78 |
| | 21 幢 | 2 | 研发平台（首层配套商业） | 1,919.20 | 1,919.20 |
| | 22 幢 | 2 | 配套商业 | 1,636.54[4] | 1,627.18 |
| | 23-25 幢 | 1（-1） | 地下车库、配套设备用房 | 34,257.91 | - |
| 康桥二期-2 | 28 幢 | 11 | 研发平台 | 14,068.42 | 14,068.42 |
| | 29 幢 | 8 | 研发平台 | 9,572.94 | 9,572.94 |
| | 30 幢 | 5 | 研发平台 | 6,466.52 | 6,466.52 |
| | 31-33 幢 | 1（-1） | 地下车库、配套设备用房 | 24,204.95 | - |
| **康桥二期合计** | | | | **126,278.41** | **67,806.19** |
| **总计** | | | | **182,350.45** | **104,640.20** |

### （二） 新购入基础设施资产所处区位与建设规划

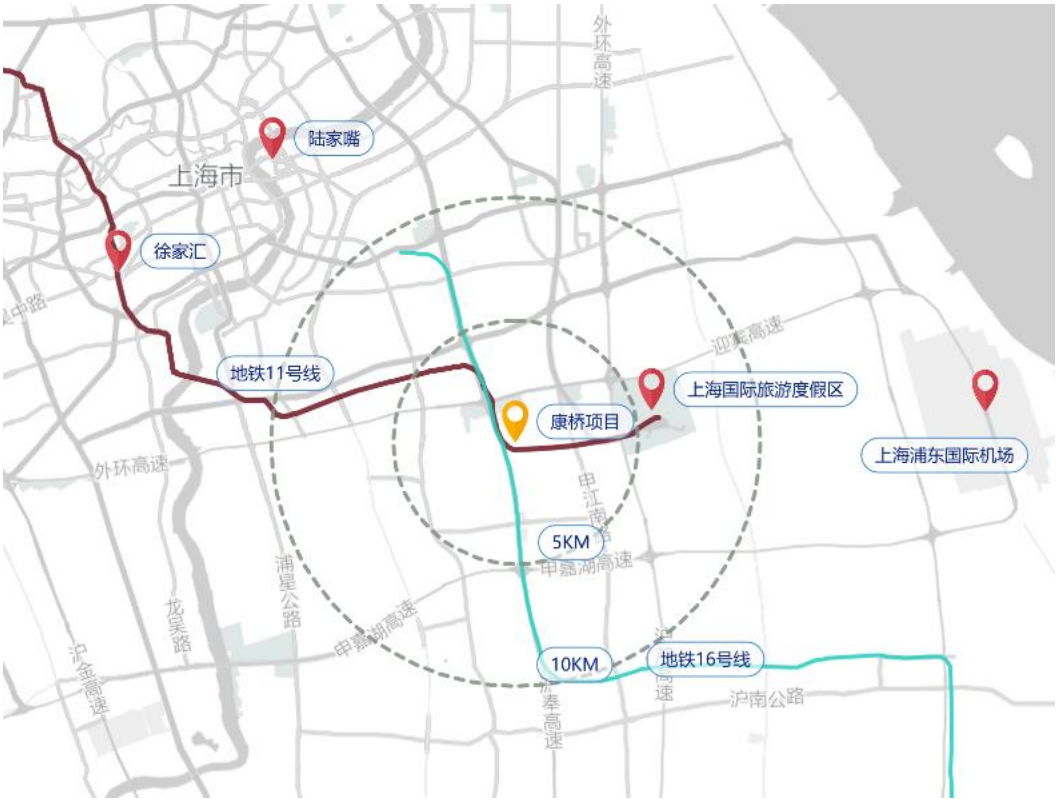
#### 1、 地理位置

康桥项目地处上海市张江科学城板块，属于长三角一体化发展的国家重大战略区域，能够承接张江核心区域的外溢租赁需求。康桥项目东邻上海国际旅行度假区，西靠后世博板块，北衔张江高科技园区，是承接张江核心区产业的辐射区域。康桥项目拥有便捷的交通网络，坐落于轨交 11 号线与 16 号线交汇处，距离浦东陆家嘴、徐家汇商圈等市中心区域及浦东国际机场均仅需 20-30 分钟车程，区域位置优越，是集生态、宜居于一体的现代化服务业集群地。

[3] 漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）中 3-7 幢、9-10 幢，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）中 16-17 幢，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）中 26-27 幢均已整幢出售，不属于新购入项目公司持有，不属于“康桥项目”定义的范围，不属于本次扩募新购入基础设施资产的范围。

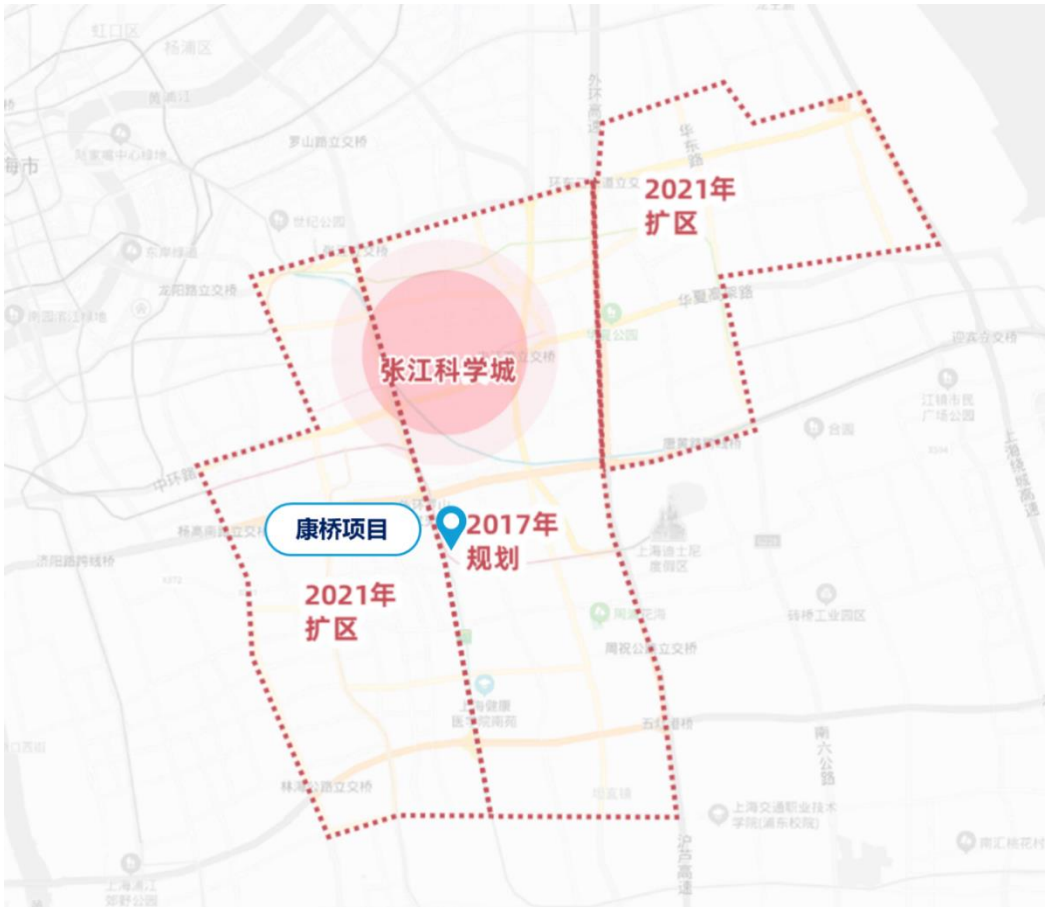
[4] 康桥项目之 22 幢的建筑面积中包含 9.36 平方米的煤气表间，属于配套设施用房。

**图：康桥项目区位示意图**




截至本招募说明书出具之日，康桥项目所处的康桥工业区东区被纳入张江科学城已超过 6 年。张江科学城区域主要历经了两次扩张，2015 年 4 月，经国务院批准张江园区 37.2 平方公里纳入中国（上海）自由贸易试验区，2017 年，《张江科学城建设规划》将张江科学城南扩，纳入张江南区、康桥工业园区以及上海国际医学园区等多个板块，面积从 75.9 平方公里扩至 95 平方公里。2021 年，《上海市张江科学城发展“十四五”规划》对张江科学城总体空间进行优化调整，将张江科学城区域进行西扩和东扩，张江科学城规划面积由 95 平方公里扩大至约 220 平方公里。扩张后，康桥项目位于张江科学城几何中心区域，未来发展势能强劲。

**图：张江科学城规划变动示意图**




**2、 产业定位与规划**

康桥项目为临港集团及临港新片区产业导入张江科学城的“桥头堡”，围绕国家战略性新兴产业和上海“3+6”产业体系，结合张江高科技园产业集群外溢效应，综合确定园区产业导向。

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目以集成电路、人工智能、生物医药、电子信息四大产业作为主导产业，四大产业租户合计租赁面积占比约 65%，租户包括境内外上市企业子公司、民营企业 500 强、新锐独角兽等，现金流来源稳定。康桥项目以“链主”租户吸引同产业链上下游企业协同发展，紧扣张江科学城主导产业，与张江科学城的集成电路、生物医药和人工智能三大优势产业共振发展，南与临港新片区的生产制造板块联动发展，内可对接园区内的孵化企业，外可对接临港集团的金融资源、园区空间资源以及产学研资源等。

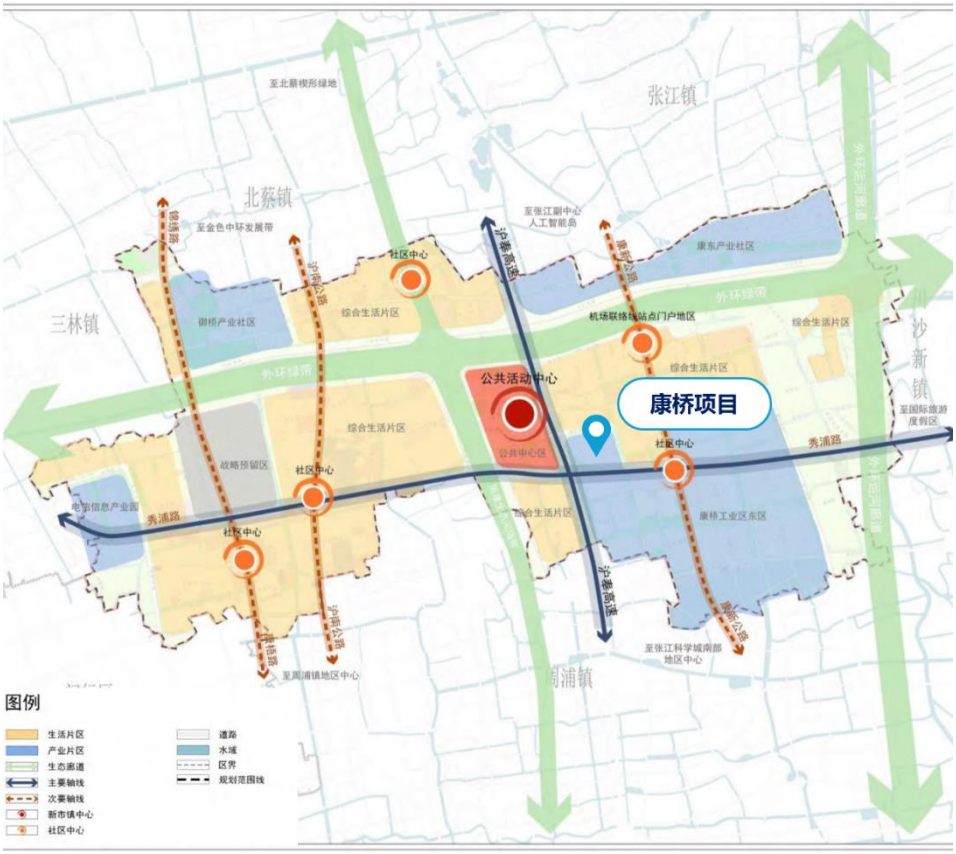
**3、 物业品质及周边配套**

康桥项目定位为高端研发平台，物业品质优秀，配套完善。康桥项目引入 LEED 绿色建筑标准，并获得 2013 年东方杯优质工程奖、2013 年度上海市建设工程“白玉兰”奖（市优质工程）、2015 年上海市建设工程“白玉兰”奖（市优质工程）等多个奖项。

配套方面，康桥项目所处区域职住功能平衡，能够满足企业的商务需求与租户员工的生活需求。康桥项目内部即有以餐饮为核心的配套商业区域，项目周边配套丰富，形成集酒店

住宅、医疗教育、商业餐饮、班车接驳于一体的繁荣生活圈。根据《浦东新区康桥镇国土空间总体规划（2022-2035）》，康桥项目所属板块紧邻机场联络线站点门户地区、2 处综合生活片区、1 处公共活动中心及 1 处社区中心，相比康桥工业区东区的其他地区，配套更加丰富多元，项目周边一公里内即分布有租住并举的住宅生活圈。

**图：康桥板块空间结构规划图**




**（三） 新购入基础设施资产运营模式**

康桥项目为产业园区资产，包括 10 幢研发平台（部分首层为配套商业）、2 幢配套商业楼以及其余 10 幢地下车库及配套设备用房，主要运营及盈利模式为对外出租，其收入来源主要为市场化租赁的产业类租户的园区租赁收入或地下车库租赁收入。

2021 年及以前，康桥项目由新购入项目公司自行运营管理。2022 年，根据上海临港出具的《关于联合发展公司管理企业范围的函》（沪临港控股干[2022]8 号），上海临港全资子公司临港联合作为统一的经营管理平台公司，负责经营管理新购入项目公司，且新购入项目公司与临港联合签署了《委托运营管理合同》，自 2022 年起，临港联合逐步负责康桥项目的运营管理工作，原新购入项目公司的人员逐步转移至临港联合，康桥项目的运营管理团队维持不变，保障了经营的稳定。

扩募运营管理实施机构临港联合是临港集团旗下第一家轻资产运营公司，以园区招商运营、企业专业服务和科创产业投资为主业，着力构建企业高质量发展核心能力体系，提升产业园区全生命周期的综合服务能力，争创园区运营管理平台的“上海标准”和“上海品牌”，全

力打造一流科创园区运营管理公司。康桥项目对外的招商工作由临港联合负责，临港联合通过协调临港集团的相关产业资源吸引产业类企业入驻，并配备 12 位服务管家为康桥项目入驻企业提供产业链上下游对接，产业相关政府资源对接，公租房对接，科创、金融、工商税务、法律咨询等各项服务，以保障基础设施项目整体出租情况保持良好状态。

**（四） 新购入基础设施资产运营情况**

**1、 新购入基础设施资产现金流的真实性**

康桥项目取得的运营收入主要为依据项目租赁合同产生的租金收入等收入。

新购入项目公司作为康桥项目的合法使用权人和/或所有权人，以合法形式根据其与租户签署的租赁合同或其他法律协议收取租金，基础设施资产现金流基于真实、合法的经营活动产生，基础设施项目现金流真实有效。

经基金管理人核查，截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目正在履行的租赁合同或其他法律协议不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

综上，基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动，形成基础设施项目的法律协议或文件合法、有效。

**2、 新购入基础设施资产现金流稳定性**

**（1）新购入基础设施资产历史收入情况**

康桥项目近三年历史收入情况如下表所示。2022 年，受公共卫生事件影响以及响应《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》，康桥项目当年减免租户租金合计 2,622.08 万元，同时根据《上海市人民政府办公厅关于印发〈上海市全力抗疫情助企业促发展的若干政策措施〉的通知》，减免房产税、土地使用税合计 277.98 万元。下表数据还原了公共卫生事件所带来的租户租金减免以及房产税、土地使用税减免等金额，并剔除了非租赁经营业务[5]的影响，还原后康桥项目近三年的营业收入、运营净收益均处于稳定增长的状态。

**表：新购入基础设施资产历史收益情况**

**单位：万元**

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 10,240.01 | 9,939.39 | 9,224.75 |
| 营业成本 | 2,672.32 | 2,828.82 | 2,781.66 |
| 管理费用及销售费用 | 1,177.40 | 1,175.68 | 1,167.98 |
| 运营净收益 | 8,028.59 | 7,877.80 | 7,287.53 |

**（2）新购入基础设施资产历史租金单价情况**

[5] 剔除非租赁经营业务的影响，指剔除房屋销售业务、前期开发业务、利息收支、投资收益、其他收益、资产处置收益、营业外收支等非租赁经营业务带来的影响。

康桥项目近三年平均租金单价分别为 78.64 元/平方米/月、81.09 元/平方米/月和 83.16 元/平方米/月，康桥项目平均租金单价近三年复合租金增长率[6]约为 3.12%，租金水平保持稳定的增长态势。2022-2024 年，康桥项目平均有效租金单价分别为 77.43 元/平方米/天、79.36 元/平方米/天和 80.86 元/平方米/天。

**表：新购入基础设施资产历史平均租金单价情况**

**单位：元/平方米/月**

| 时间 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| 平均合同租金单价 | 83.16 | 81.09 | 78.64 |
| 平均有效租金单价 | 80.86 | 79.36 | 77.43 |

注：1、各期平均合同租金单价为各期内每月按已出租面积加权的合同租金单价的算术平均值；2、各期平均有效租金单价为各期内每月考虑免租期后并按已出租面积加权的实际租金单价的算术平均值。

康桥项目租户类型包括普通零散研发租户、整栋整租研发租户（租赁面积超过 1 万平方米、整栋整体出租）和配套商业租户。根据评估机构市场调研数据，截至 2024 年末，康桥项目普通零散租户研发用房同区域同类项目的租金水平处于 60-180 元/平方米/月之间。其中，评估机构综合考虑区位条件、业态类型、客群定位等方面，将周浦康桥片区的星月总部湾、创智空间康桥智能造产业园以及创研智造三个项目确定为康桥项目普通零散租户研发用房的可比项目，其租金水平处于 60-99 元/平方米/月之间；同步调研张江园区片区的项目租金水平处于 75-180 元/平方米/月之间。截至 2024 年末，康桥项目普通零散租户研发用房的在执行租约加权平均租金单价为 89.62 元/平方米/月，与可比项目租金水平基本一致。

**表：新购入基础设施资产普通零散租户研发用房可比项目租金单价水平**

| 所处板块 | 项目名称 | 租金单价（元/平方米/月） | 2024 年末出租率 |
|---|---|---|---|
| 周浦康桥 | 星月总部湾 | 75-90 | 90%以上 |
| 周浦康桥 | 创智空间康桥智能造产业园 | 75-99 | 90%以上 |
| 周浦康桥 | 创研智造 | 60-90 | 90%以上 |
| 张江园区 | 盛荣路某研发楼 | 75-90 | 100% |
| 张江园区 | 张江光大园 | 140-160 | 90%以上 |
| 张江园区 | 张润大厦 | 150-180 | 90%以上 |

注：租金单价不含税、不含物业管理费。租金单价以及 2024 年末出租率均为评估机构市场调研数据。

根据评估机构的市场调研情况及对估值时点康桥项目的比准市场租金的预测假设，整栋整租租户研发用房租金单价约为普通零散租户研发用房租金单价的 85%，即康桥项目的整栋整租租户研发用房的可比项目租金约为 51-85 元/平方米/月。截至 2024 年末，康桥项目整

[6] 复合增长率=$\sqrt[3]{\text{2024 年末平均租金单价/2021 年末平均租金单价}}$，后同。

栋整租研发用房的在执行租约加权平均租金单价为 68.04 元/平方米/月，处于可比项目租金水平区间内。

根据评估机构市场调研数据，截至 2024 年末，康桥项目配套商业用房可比项目租金水平在 105-129 元/平方米/月之间。截至 2024 年末，康桥项目配套商业用房的在执行租约加权平均租金单价为 107.75 元/平方米/月，与可比项目租金水平基本一致。

**表：新购入基础设施资产配套商业用房可比项目租金水平**

| 所处板块 | 项目名称 | 租金单价（元/平方米/月） | 2024 年末出租率 |
|---|---|---|---|
| 张江园区 | 盛荣路某研发楼 | 105-120 | 100% |
| 张江园区 | 科海大楼 | 105-120 | 90%以上 |
| 张江园区 | 盛夏路某研发楼 | 108-129 | 100% |

注：租金单价不含税、不含物业管理费。租金单价以及 2024 年末出租率均为评估机构市场调研数据。

**（3）新购入基础设施资产历史出租率情况**

康桥项目中，康桥一期于 2014 年 7 月开始运营、康桥二期-1 于 2016 年 4 月开始运营、康桥二期-2 于 2018 年 10 月开始运营，运营时间较长，历史运营情况稳定。康桥项目报告期各期末出租率分别为 99.05%、97.22%和97.64%，报告期各期平均出租率分别为 98.12%、97.18%和 95.98%，出租率整体表现较为稳定。

**表：新购入基础设施资产各类物业的历史期末出租率情况**

| 物业类型 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 | 2022-2024 年末平均 |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 99.00% | 97.09% | 97.53% | 97.91% |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 98.55% | 95.77% | 96.52% | 96.95% |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 配套商业用房 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| **项目总体** | **99.05%** | **97.22%** | **97.64%** | **97.97%** |

**表：新购入基础设施资产各类物业的历史平均出租率情况**

| 物业类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 98.26% | 97.08% | 95.98% | 97.11% |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 97.48% | 95.76% | 94.01% | 95.75% |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 配套商业用房 | 95.16% | 99.38% | 99.32% | 97.96% |
| **项目总体** | **98.12%** | **97.18%** | **95.98%** | **97.10%** |

注：1、各期平均出租率为各期内每月末出租率平均值；2、2022-2024 年平均出租率为报告期内每月末出租率平均值。

**（4）新购入基础设施资产历史租赁面积、租金收入占比情况**

康桥项目各类业态出租面积占比及合同租金收入占比情况保持稳定，均以普通零散租户研发用房为主。

2022-2024 年，康桥项目研发用房租赁面积占比分别为 95.63%、95.40%和 95.49%，其中普通零散租户研发用房的租赁面积占比分别为 65.28%、64.75%和 65.46%，整栋整租租户研发用房的租赁面积占比分别为 30.35%、30.65%和 30.03%。

**表：新购入基础设施资产各类型租户租赁面积占比情况**

| 物业类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 研发用房 | 95.63% | 95.40% | 95.49% |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 65.28% | 64.75% | 65.46% |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | 30.35% | 30.65% | 30.03% |
| 配套商业用房 | 4.37% | 4.60% | 4.51% |
| **项目总体** | **100.00%** | **100.00%** | **100.00%** |

注：各期租赁面积为各期内每月租赁面积的算术平均值。

2022-2024 年，康桥项目研发用房合同租金占比分别为 93.99%、93.56%和 93.39%，其中普通零散租户研发用房的合同租金占比分别为 68.55%、68.32%和 68.80%，整栋整租租户研发用房的合同租金收入占比分别为 25.44%、25.24%和 24.59%。

**表：新购入基础设施资产各类型租户合同租金收入占比情况**

| 物业类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 研发用房 | 93.99% | 93.56% | 93.39% |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 68.55% | 68.32% | 68.80% |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | 25.44% | 25.24% | 24.59% |
| 配套商业用房 | 6.01% | 6.44% | 6.61% |
| **项目总体** | **100.00%** | **100.00%** | **100.00%** |

**（5）新购入基础设施资产历史续租率情况**

康桥项目存量租户粘性较强，续租意愿强烈，2022-2024 年平均续租率达 85.02%。

**表：新购入基础设施资产各期续租率**

| 类型（单位：平方米） | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年合计 |
|---|---|---|---|---|
| 租约到期面积（不含提前退租面积） | 33,487.40 | 14,037.65 | 20,261.53 | 67,786.58 |
| 续租面积 | 33,316.96 | 8,946.32 | 15,369.66 | 57,632.94 |
| 未续租面积 | 170.44 | 5,091.33 | 4,891.87 | 10,153.64 |

| 类型（单位：平方米） | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年合计 |
|---|---|---|---|---|
| 续租率 | 99.49% | 63.73% | 75.86% | 85.02% |

注：续租面积仅统计租约到期前后租户保持不变的情况；未续租面积中包括存量租户扩租的面积，此部分未纳入续租率统计。

**（6）新购入基础设施资产历史退租后去化时间情况**

康桥项目租户退租去化情况良好，去化周期较短，2022 年-2024 年各期加权平均退租后去化时间的平均值为 34.77 天。其中，2024 年度去化周期有所缩短，主要系存量租户租赁需求旺盛，提前与扩募运营管理实施机构沟通扩租意向，缩短了招商周期。

**表：新购入基础设施资产各期平均去化时间**

| 时间 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 加权平均退租后去化时间（天） | 36.25 | 54.98 | 13.07 | 34.77 |

注：1、加权平均退租后去化时间为报告期内上一个租户退租至下一个租户起租之间的时间，按照已出租面积进行加权平均计算所得；2、此处仅统计退租后去化时间在 180 天以内的，超过 180 天的视为长期空置，已在出租率假设中予以考虑。

**（7）新购入基础设施资产历史免租期情况**

康桥项目 2022-2024 年年均免租期为 4.43 天，因出租率较高且在区域内竞争优势较强，免租期普遍短于区域内同类项目

**1）新购入基础设施资产现有租约的免租期情况**

康桥项目现有租赁合同关于免租期设置主要有两种模式：①续签项目一般不设置免租期；②新签项目视情况设置免租期，一般合同期为 3 年，单个合同折算到每年约 0-20 天。

2022-2024 年，康桥项目各期按面积加权的平均免租期为 2.55 天、4.56 天和 6.17 天，2022-2024 年平均免租期为 4.43 天，平均免租期时长较短。

**表：新购入基础设施资产各期平均免租期时长**

| 物业类型（单位：天） | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 2.34 | 4.76 | 6.30 | 4.47 |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 3.40 | 6.92 | 8.96 | 6.43 |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | - | - | - | - |
| 配套商业用房 | 7.16 | 0.33 | 2.53 | 3.34 |
| **项目总体** | **2.55** | **4.56** | **6.17** | **4.43** |

**2）同区域可比项目免租期条款**

根据评估机构市场调研数据，出租率在 70%以上的同区域同类项目中，新签租约期限在 2-3 年的情况下，可实现约 2-6 个月免租期，折算年均免租期约 30-60 天，续签一般不提供

免租期，具体需视续签时点情况而定。

因康桥项目在物业品质、产业资源、运营管理服务等多方面优于区域内同类项目，且出租率较高、租约到期后的空出面积较为抢手，在租约条款的沟通中处于相对强势地位，因此在免租期方面普遍较区域内同类项目更短。

**表：可比项目市场调研出租率及免租期情况**

| 物业类型 | 项目名称 | 2024 年，末出租率 | 免租期 | 折算免租期（天/年） | 近期新签合同免租期（天/年） |
|---|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 星月总部湾 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2 个月 | 30 | - |
| | 创智空间康桥智能造产业园 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2 个月 | 30 | - |
| | 创研智造 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2 个月 | 30 | - |
| | 盛荣路某研发楼 | 100% | - | - | 30 左右 |
| | 张江光大园 | 90%以上 | 租约期限 3 年<br>免租期 3-6 个月 | 30-60 | - |
| | 张润大厦 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2-4 个月 | 30-60 | - |
| 配套商业 | 盛荣路某研发楼 | 100% | - | - | 18 左右 |
| | 科海大楼 | 90%以上 | - | - | - |
| | 盛夏路某研发楼 | 100% | - | - | 30 左右 |

**（8）新购入基础设施资产历史租金优惠情况**

经基金管理人核查，康桥项目不存在因租金优惠政策而对租户给予租金优惠的情况。康桥项目对部分租户给予租金折扣，均为康桥项目基于租户租赁模式、租户功能定位和园区产业发展需求等方面的考虑而采取的市场化行为。

康桥项目普通零散研发租户和配套商业租户均为市场化租金定价，不存在租金折扣；整栋整租研发租户为康桥项目的重要现金流提供方上海研可创业孵化器管理有限公司（以下简称“上海研可”）和上海临港益邦智能技术股份有限公司（以下简称“益邦智能”），在普通零散研发租户的租金水平基础上存在一定的租金折扣，具体情况如下：

**1）整栋整租模式的租金水平较普通零散模式普遍存在折扣**

产业园区行业整栋整租模式租金水平普遍在普通零散模式租金水平的基础上存在一定折扣。根据评估机构的市场调研情况及对估值时点康桥项目的比准市场租金的预测假设，整栋整租租户租金约为普通零散租户的 85%，符合行业惯例。

**2）益邦智能：因整栋整租模式和租户功能定位，康桥项目给予租金优惠，优惠后租金水平与整栋整租市场租金水平一致**

康桥项目将益邦智能作为数字化建设与运营产业的链主企业引入园区，益邦智能整租康桥项目之 15 幢物业作为企业经营和研发总部。结合益邦智能的整栋整租模式和企业定位，康桥项目给予益邦智能租金优惠，具体情况如下：

**表：益邦智能租金优惠情况**

| | |
|---|---|
| **具体内容** | 基于益邦智能整租康桥项目之 15 幢物业用于打造益邦智慧产业大厦、积极导入上下游业务合作单位、纳税地址及数额符合要求等情况，康桥项目给予益邦智能一定的租金优惠，优惠后的租金即为合同租金，不存在额外的优惠补贴。 |
| **执行方式** | 扩募运营管理实施机构上海临港联合发展有限公司（以下简称“临港联合”）通过《总经理办公会议纪要》，针对益邦智能整租康桥项目之 15 幢物业的续租意向，同意以优惠后的租金与益邦智能签订续租合同。 |
| **延续性** | 益邦智能当前租约期限至 2033 年 9 月 30 日，租约期限内合同租金即为优惠后的租金水平，租约到期后无明确的租金优惠政策。 |
| **优惠金额占收入的比例** | 不适用。益邦智能合同租金即为优惠后的租金。 |
| **合同租金水平以及实际租金水平差异** | 益邦智能的合同租金水平与实际租金水平一致，不存在差异。 |

截至 2024 年 9 月 30 日，益邦智能的在租租金为 74.16 元/平方米/月，从 2024 年 10 月 1 日起益邦智能的租金按照租赁合同约定提升至 78.21 元/平方米/月，整栋整租租户市场租金 75.59 元/平方米/月处于益邦智能在执行租约租金单价区间内，益邦智能的交易定价具备商业合理性和公允性。

**3）上海研可：因整栋整租模式和产业导入要求，康桥项目给予租金优惠，优惠后租金水平较整栋整租市场租金水平存在一定折扣**

上海研可通过整租康桥项目之 2 幢，为初创、成长和成熟期企业提供空间、金融和咨询等多维一体的综合科创服务。以打造康桥项目内的重要孵化功能平台为目标，新购入项目公司康桥绿洲与上海研可签订《备忘录》，对产业项目导入数量与质量等方面进行约定，同时予以租金优惠，租金优惠期限与上海研可在租租约期限一致。康桥项目对上海研可的租金优惠具体情况如下：

**表：上海研可租金优惠情况**

| | |
|---|---|
| **具体内容** | 基于上海研可整租康桥项目之 2 幢用于设立众创空间及孵化器，在园区企业的孵化、管理、成果转化、融资、资本引入等方面承担重要职能等情况，康桥项目给予上海研可一定的租金优惠，优惠后的租金即为合同租金，不存在额外的优惠补贴。 |
| **执行方式** | 新购入项目公司康桥绿洲与上海研可全资股东上海临港人工智能研究中心有限公司签订房屋租赁合同和《备忘录》，对产业项目导入数量与质量等方面进行约定，同时予以租金优惠，租金优惠期限与房屋租 |

| | |
|---|---|
| | 赁合同期限一致，后通过《主体变更协议》将承租主体变更为上海研可。 |
| **延续性** | 上海研可当前租约期限至 2029 年 3 月 31 日，租约期限内合同租金即为优惠后的租金水平，租约到期后无明确的租金优惠政策。 |
| **优惠金额占收入的比例** | 不适用。上海研可合同租金即为优惠后的租金。 |
| **合同租金水平以及实际租金水平差异** | 上海研可的合同租金水平与实际租金水平一致，不存在差异。 |

截至 2024 年 12 月 31 日，上海研可的在租租金为 59.96 元/平方米/月，低于整栋整租租户市场租金 75.59 元/平方米/月。同为整栋整租租赁模式的情况下，新购入项目公司康桥绿洲与上海研可签订的《备忘录》中，对上海研可需导入的产业租户行业、数量、发明专利、税收以及年度举办活动数量、孵化器认定等级等都进行了明确约定，康桥项目相应给予上海研可相较于益邦智能更大的租金优惠，因此上海研可当前在租租金水平较整栋整租租户市场租金水平存在一定折扣，其交易定价具备商业合理性和公允性。

**（9）新购入基础设施资产历史政策补贴情况**

经基金管理人核查，报告期内康桥项目仅 2022 年存在抗疫专项补贴，为一次性、非持续性补贴。未来基金存续期内康桥项目预计不存在持续性的政府补贴政策，因此在资产估值及未来现金流预测中均未考虑任何政府补贴资金。

**1）报告期内新购入基础设施资产的政府补贴情况**

康桥项目 2022 年存在政府补贴，具体情况如下：

**表：新购入基础设施资产各期政府补贴情况**

| 政府补贴 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 金额（万元） | 1,211.72 | - | - |
| 占营业收入比重 | 18.06% | - | - |

康桥项目 2022 年的政府补贴资金为依据《关于印发上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则的通知》（沪国资委规〔2022〕1 号）以及《市国资委关于进一步做好上海市国有企业房租减免工作的通知》（沪国资委规划〔2022〕86 号），由上海市国资委拨付的疫情专项补助资金 1,211.72 万元。具体情况如下：

**表：2022 年上海市国资委疫情专项补助资金 1,211.72 万元**

| 项目 | 具体情况 |
|---|---|
| 政策依据 | 根据上海市国资委《关于印发上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则的通知》（沪国资委规〔2022〕1 号）以及《市国资委关于进一步做好上海市国有企业房租减免工作的通知》（沪国资委规划〔2022〕86 号）文件要求，上海市国有企业应以便捷高效为原则，根据实际情况对承租国有企业房屋的小微企业和个体工商户予以租金减免。 |

| 项目 | 具体情况 |
| --- | --- |
| | 发起人临港集团高度重视房租减免工作，充分发挥国有企业责任担当，对承租临港集团体系内公司房屋的小微企业和个体工商户予以租金减免，并向上海市国资委申请对房租减免予以补贴。 |
| 补贴方 | 上海市国资委 |
| 补贴对象 | 康桥绿洲 |
| 补贴条件 | 落实《关于印发上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则的通知》（沪国资委规〔2022〕1 号）及《市国资委关于进一步做好上海市国有企业房租减免工作的通知》（沪国资委规划〔2022〕86 号）文件要求，对承租国有物业房屋的小微企业和个体工商户予以租金减免的国有企业。 |
| 额度及形式 | 共 1,211.72 万元，由上海市国资委以疫情专项补助资金形式于 2022 年支付。 |
| 期限 | 为一次性补贴，不存在补贴期限 |
| 可持续性及稳定性 | 为一次性补贴，不存在可持续性 |

**2）康桥项目所在的浦东新区和张江科学城的产业扶持政策情况**

上海市浦东新区和张江科学城产业发展战略规划层级较高、产学研合作密切、产业租赁需求旺盛、产业集聚效应显著，为持续推进高端产业发展，上海市浦东新区和张江科学城陆续出台了丰富的产业扶持政策，部分重点产业扶持政策列示如下：

**表：上海市浦东新区和张江科学城部分重点产业扶持政策**

| 区域 | 相关政策 | 政策主题 |
| --- | --- | --- |
| 浦东新区 | 《浦东新区科技发展基金管理办法》《浦东新区科技发展基金促进高新技术企业专精特新发展专项操作细则》 | 科技发展基金高新技术企业 |
| | 《浦东新区科技发展基金高新技术企业贷款贴息专项操作细则》 | 科技发展基金高新技术企业贷款 |
| | 《浦东新区企业研发机构认定管理办法》 | 企业研发机构认定 |
| | 《浦东新区科技发展基金企业研发机构专项操作细则》 | 科技发展基金重点企业研发机构补贴资金 |
| | 《浦东新区科技发展基金产学研专项操作细则》 | 科技发展基金产学研专项 |
| | 《浦东新区“十四五”期间促进小微企业创新创业财政扶持办法》 | 小微企业创新创业 |
| | 《浦东新区科学技术奖励办法》 | 科学技术奖励 |
| 张江科 | 《上海市张江科学城专项发展资金管理办法》《张江科学城专项发展资金申报指南》 | 重点机构支持 |
| | | 重点产业领域实施概念验证的单位支持 |

| 区域 | 相关政策 | 政策主题 |
| --- | --- | --- |
| 学城 | | 成长型科技企业支持 |
| | | 国家重大科技基础设施企业用户支持 |
| | | 设施建设和运行中做出突出贡献的工程人才奖励 |
| | | 重大产业项目支持 |
| | | 生物医药领域企业支持 |
| | | 集成电路高端研发奖励 |
| | | 获得国家级奖项、称号的单位奖励 |
| | | 项目贷款利息支持 |
| | | 获得“上海市海聚英才创新创业示范基地”称号的单位奖励 |
| | | 获得股权融资的企业支持 |
| | | 促进张江科学城创新服务提升的单位支持 |
| | | 参加境内外重要展览和会议，宣传推广张江品牌的企业支持 |
| | | 举办具有国内外影响力的创新创业论坛、专业科技论坛、展览展示、培训、重大宣传等活动支持 |
| | | 举办具有国内外影响力的赛事活动支持 |
| | | 研发类企业危废处置项目支持 |

上述产业扶持政策均仅针对产业企业、研发机构等进行补贴或奖励，由相关企业或机构自行申报，不存在对企业或机构所在的产业园区直接给予租金补贴的情况。报告期内康桥项目不存在因相关区域产业扶持政策而收到政府补贴的情况，康桥项目的租户也不存在享受与康桥项目租赁相关政府补贴政策的情况。

**3）康桥项目预计未来不存在可持续性的政府补贴政策，因此在资产估值及未来现金流预测中均未考虑任何政府补贴资金**

发起人临港集团、扩募原始权益人上海临港已分别出具承诺函，承诺除上述披露的 2022 年政府补贴情况外，康桥项目报告期内收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

经基金管理人核查及根据上海临港、康桥绿洲出具的《关于康桥项目租户补贴的说明函》，报告期内与康桥绿洲签署租赁合同的租户不存在享受与康桥项目租赁相关政府补贴政策的情况。康桥项目预计未来不存在可持续性的政府补贴政策，因此在资产估值及未来现金流预测中均未考虑任何政府补贴资金。

**（10）新购入基础设施资产历史租金收缴情况分析**

**1）新购入基础设施资产收缴率情况**

康桥项目 2022 年-2024 年当期收缴率均值为 99.28%，期后收缴率均为 100%，历史收缴率情况良好。

**表：新购入基础设施资产历史收缴率情况**

| 时间 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 当期收缴率 | 99.34% | 100.00% | 98.51% | 99.28% |
| 期后收缴率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

注：期后收缴率=截至本招募说明书出具日已收当期运营收入/应收当期运营收入。2022 年、2024 年未到账金额均于 2023 年一季度和 2025 年一季度到账。

**2）新购入基础设施资产租金收缴相关政策**

康桥项目的租金支付结算方式主要为预付制，即租金先付后用，以按季度收取为主，每三个月收取一次、一次性收取未来三个月的租金。同时，项目公司在租户订立租赁合同时向租户收取保证金。基于此，扩募运营管理实施机构制定了应收账款管理办法，具体如下：

招商管理部门对即将到期的应收账款提醒客户依约付款。公司依据客户分类、应收账款欠款期限、责任部门、处理方式不同进行分类，形成《应收账款催收情况分类表》。

在履约日（即根据租赁合同的付款日）前 30 天，招商管理部门在业管一体化系统中导出《付款通知书》，由承办人员向客户发送《付款通知书》。

在履约日前 20 天，根据资产经营系统模块导出应收账款明细，进行应收账款预警，财务人员协助招商管理部门业务人员核对应收账款。

在履约日后 1-10 天，承办人员以不限于上门催讨、约谈或发送催告函等形式进行催款。

在履约日后 11-30 天，由招商管理部门发出停水停电申请单，审计部门经办人员收到申请后将停水停电函发给客户，并抄送招商管理部门，由招商管理部门联系资产管理部门，资产管理部门通知物业公司执行相关措施。

在履约日后 31-35 天，经招商管理系统确认客户到款情况，对仍未足额履约客户，承办人员向审计部门提出合同解除函申请，审批同意的，寄发合同解除通知函；未获审批的，仍由承办部门催讨。

在履约日后 36-40 天，经招商管理系统确认客户到款情况，达到合同解除条件的，由审计部门经办人员通知承办人员，承办人员依据情况协同资产管理部门专人、第三方对租赁房屋进行清退，处理客户遗留物品；承办部门提出启动司法程序申请，经财务金融部门确认应收账款数额，审批同意的，审计部门启动司法程序追究客户违约责任；未获审批的，仍由承办部门催讨。

**3）扩募运营管理实施机构对超期三个月未支付的租金提供运营收入保障**

在任何一个资产运营收入回收期内，若任何一笔应收资产运营收入在租约等运营管理服务协议中约定的支付时限内尚未由承租方等主体按约支付至新购入项目公司监管账户且延

期支付超过 3 个月的，该等延期 3 个月届满时仍未收回的资产运营收入视为“未收回资产运营收入”。尽管有运营管理服务协议其他约定，新购入项目公司应于该等 3 个月届满后最近一期支付运营管理费（包括基础运营管理费、绩效运营管理费）时，等额扣除未收回资产运营收入对应的金额；不足部分新购入项目公司有权于支付任一期或任几期运营管理费中扣除，直至累计扣除的金额等同于未收回资产运营收入对应的金额。

新购入项目公司根据上款约定扣除运营管理费不应在任何方面视为新购入项目公司欠付扩募运营管理实施机构的负债或应付款项。若新购入项目公司后续实际收到未收回资产运营收入的，新购入项目公司应于实际收到相关款项且扩募运营管理实施机构提出申请后的 10 个工作日向扩募运营管理实施机构支付所扣减的运营管理费；但若新购入项目公司后续未收到未收回资产运营收入的，则新购入项目公司没有义务向扩募运营管理实施机构支付所扣减的运营管理费。

**3、 新购入基础设施资产现金流独立性**

康桥项目建筑面积为 182,350.45 平方米，包括 10 幢研发平台（部分首层为配套商业）、2 幢配套商业楼以及其余 10 幢地下车库及配套设备用房，可出租面积为 104,640.20 平方米（不含地下车库和配套设备用房），主要通过向租户出租物业获取园区租赁收入、地下车库租赁收入等，收入系独立产生。

**4、 新购入基础设施资产现金流分散性[7]**

**（1）租户情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目的在执行租约共涉及租户 58 家（单一租户在康桥项目存在复数租赁单元的按一家统计），不含政府类机构租户，不存在根据租户定制化需求建设的租户。其中单一租户租赁面积占比超 10%的租户共 2 家，租赁面积占比超 5%的共 4 家，整体分散度情况较好。

康桥项目的前十大租户情况具体如下：

**表：新购入基础设施资产前十大租户**

| 序号 | 租户名称 | 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 占可出租面积的比例 | 租赁合同起租日 | 租赁合同到期日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 租户 A（重要现金流提供方，上海研可） | 生产性服务 | 16,306.89 | 15.58% | 2019-04-01 | 2029-03-31 |
| 2 | 租户 B（重要现金流提供方，益邦智能） | 人工智能 | 12,933.00 | 12.36% | 2022-10-01 | 2033-09-30 |
| 3 | 租户 C | 人工智能 | 561.49 | 0.54% | 2024-04-03 | 2027-04-02 |
| | | | 1,413.63 | 1.35% | 2024-03-01 | 2029-02-28 |
| | | | 1,411.44 | 1.35% | 2024-01-01 | 2028-12-31 |

[7] 此小节数据统计，均未将地下车库租赁情况纳入计算。

| 序号 | 租户名称 | 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 占可出租面积的比例 | 租赁合同起租日 | 租赁合同到期日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1,409.32 | 1.35% | 2023-02-20 | 2028-02-19 |
| | | | 1,389.90 | 1.33% | 2024-11-16 | 2027-11-15 |
| | | | 1,389.90 | 1.33% | 2024-11-16 | 2027-11-15 |
| | | | 931.32 | 0.89% | 2024-06-13 | 2027-06-12 |
| | **小计** | | **8,507.00** | **8.13%** | - | |
| 4 | 租户 D | 集成电路 | 6,466.52 | 6.18% | 2024-07-01 | 2027-06-30 |
| 5 | 租户 E | 集成电路 | 2,820.18 | 2.70% | 2019-09-01 | 2029-11-30 |
| | | | 710.00 | 0.68% | 2021-10-01 | 2029-11-30 |
| | | | 285.71 | 0.27% | 2021-12-01 | 2029-11-30 |
| | | | 1,435.77 | 1.37% | 2024-12-01 | 2029-11-30 |
| | **小计** | | **5,251.66** | **5.02%** | - | |
| 6 | 租户 F | 集成电路 | 1,594.19 | 1.52% | 2024-04-01 | 2027-03-31 |
| | | | 738.56 | 0.71% | 2023-12-01 | 2026-11-30 |
| | | | 2,449.82 | 2.34% | 2023-05-01 | 2026-04-30 |
| | **小计** | | **4,782.57** | **4.57%** | - | - |
| 7 | 租户 G | 生物医药 | 3,604.80 | 3.44% | 2021-04-01 | 2026-03-31 |
| 8 | 租户 H | 高端装备 | 1,594.19 | 1.52% | 2023-10-12 | 2025-10-11 |
| | | | 1,594.19 | 1.52% | 2024-07-16 | 2027-07-15 |
| | **小计** | | **3,188.38** | **3.05%** | - | - |
| 9 | 租户 I | 集成电路 | 1,499.79 | 1.43% | 2022-10-08 | 2025-10-07 |
| | | | 1,499.79 | 1.43% | 2022-01-08 | 2028-01-07 |
| | **小计** | | **2,999.58** | **2.87%** | - | - |
| 10 | 租户 J | 商贸 | 2,999.58 | 2.87% | 2022-11-18 | 2025-11-17 |
| **合计** | | | **67,039.98** | **64.07%** | - | |

**（2）租约签约期限统计**

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目签约年限以长期限租赁合同为主，按租赁面积统计合同租赁年限在 3 年以内（含）的租约占比 38.88%；按租赁面积统计合同租赁年限在 3 年及以上（不含）的租约占比约 61.12%。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目按租赁面积加权平均租约签约期限约 6.06 年。

**表：新购入基础设施资产租约签约期限统计**

| 租赁合同签约期限（年） | 租赁面积（平方米） | 占全部已出租面积的比例 |
|---|---|---|
| 3 年以下（含） | 39,726.57 | 38.88% |
| 3（不含）-6（含） | 25,238.64 | 24.70% |
| 6（不含）-9（含） | 3,721.81 | 3.64% |
| 9 年以上（不含） | 33,479.79 | 32.77% |
| **合计** | **102,166.81** | **100.00%** |

分类型来看，截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目普通零散研发用房、整栋整租研发用房和配套商业用房的在执行租约加权平均租约签约期限分别为 4.25 年、10.45 年和 4.98 年。2024 年普通零散研发用房新签租约加权平均租约签约期限为 3.12 年、配套商业用房新签租约加权平均租约签约期限为 4.14 年。

**表：新购入基础设施资产租约签约期限按类型统计**

| 物业类型 | 2024 年新签租约面积（平方米） | 2024 年新签租约合同期限（年） | 2024 年末在执行租约合同期限（年） |
|---|---|---|---|
| 研发用房 | 29,399.72 | 3.12 | 6.10 |
| 其中：普通零散研发用房 | 29,399.72 | 3.12 | 4.25 |
| 其中：整栋整租研发用房 | - | - | 10.45 |
| 配套商业用房 | 287.82 | 4.14 | 4.98 |
| **项目总体** | **29,687.54** | **3.13** | **6.06** |

**（3）租约到期情况统计**

截至 2024 年 12 月 31 日的有效租赁合同中，康桥项目租约到期年限在 2025 年、2026 年、2027 年、2028 年、2029 年及以后的租户按租赁面积统计占比分别为 16.56%、15.96%、21.61%、9.16%及 36.71%。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目按租赁面积加权平均租约剩余年限约 3.37 年。

**表：新购入基础设施资产租约到期情况统计**

| 到期年限 | 租赁面积（平方米） | 占全部已出租面积的比例 |
|---|---|---|
| 2025 年 | 16,914.77 | 16.56% |
| 2026 年 | 16,309.88 | 15.96% |
| 2027 年 | 22,076.99 | 21.61% |
| 2028 年 | 9,360.43 | 9.16% |
| 2029 年及以后 | 37,504.74 | 36.71% |
| **合计** | **102,166.81** | **100.00%** |

分类型来看，截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目普通零散研发用房、整栋整租研发用房和配套商业用房的在执行租约加权平均租约剩余期限分别为 2.26 年、6.24 年和 1.51 年。

**表：新购入基础设施资产租约剩余期限按类型统计**

| 物业类型 | 2024 年末在执行租约剩余期限（年） |
|---|---|
| 研发用房 | 3.45 |
| 其中：普通零散研发用房 | 2.26 |
| 其中：整栋整租研发用房 | 6.24 |
| 配套商业用房 | 1.51 |
| **项目总体** | **3.37** |

**（4）租户行业分布**

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目租户所涉及行业主要包括集成电路、人工智能、生

物医药、电子信息等行业，无租赁面积超过 50%的行业，租户行业分布广泛，行业分散度较高。截至 2024 年 12 月 31 日的租户行业分布情况如下：

**表：新购入基础设施资产租户行业分布[8]**

| 序号 | 租户所处行业 | 租赁面积（平方米） | 占全部已出租面积的比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 集成电路 | 26,527.68 | 25.97% |
| 2 | 人工智能 | 18,047.66 | 17.66% |
| 3 | 生物医药 | 12,937.98 | 12.66% |
| 4 | 电子信息 | 9,482.82 | 9.28% |
| 5 | 高端装备 | 8,827.37 | 8.64% |
| 6 | 商贸 | 6,921.02 | 6.77% |
| 7 | 医疗器械 | 5,842.04 | 5.72% |
| 8 | 新能源 | 3,984.30 | 3.90% |
| 9 | 生产性服务 | 3,332.57 | 3.26% |
| 10 | 餐饮服务 | 3,149.87 | 3.08% |
| 11 | 新材料 | 1,830.79 | 1.79% |
| 12 | 生态环保 | 843.84 | 0.83% |
| 13 | 零售 | 438.87 | 0.43% |
| **合计** | | **102,166.81** | **100.00%** |

**5、 新购入基础设施资产的重要现金流提供方**

经核查康桥项目 2024 年度现金流入情况，康桥项目涉及两个重要现金流提供方。重要现金流提供方 A（上海研可）于 2019 年入驻，并签订为期 10 年的租约，重要现金流提供方 B（益邦智能）自 2016 年开始承租，于 2020 年增加租赁面积，并完成 3 次租赁合同续签，最新续签的租赁合同的租约到期日为 2033 年 9 月 30 日。

上海研可所属行业为生产性服务（创业孵化），整体租赁康桥项目之 2 幢，并主要散租予电子信息、新能源、高端装备、集成电路、人工智能等行业的企业；益邦智能所属行业为人工智能，整体租赁康桥项目之 15 幢，主要自用及出租予其关联公司和上下游企业；重要现金流提供方及其底层租户的行业属性与园区规划相符。

**表：新购入基础设施资产重要现金流提供方租约情况**

[8] 康桥项目之 2 幢由租户 A 整租后再对外进行散租，康桥项目之 15 幢由租户 B 整租后，部分自用、部分对外散租，租户 A 及租户 B 的具体情况详见本招募说明书“第十四部分 基础设施资产基本情况/（四）新购入基础设施资产运营情况/5、新购入基础设施资产的重要现金流提供方”；统计行业分布时，选取穿透至底层租户的数据口径。

| 重要现金流提供方 | 租赁期限 | 截至 2024 年末租赁面积（平方米） | 截至 2024 年末租赁面积占可出租面积的比例 | 2024 年度合同租金[9]（万元） | 2024 年合同租金占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 重要现金流提供方 A（上海研可） | 2019 年 4 月 1 日至 2029 年 3 月 31 日 | 16,306.89 | 15.58% | 1,173.40 | 12.33% |
| 重要现金流提供方 B（益邦智能） | 2022 年 10 月 1 日至 2033 年 9 月 30 日 | 12,933.00 | 12.36% | 1,166.78 | 12.26% |
| **合计** | | **29,239.89** | **27.94%** | **2,340.18** | **24.59%** |

基金管理人已按《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》第二十一条规定对重要现金流提供方进行了尽职调查，包括对管理层进行访谈、公开渠道信息检索和获取了重要现金流提供方主要财务及经营指标数据相关的书面材料和情况说明，具体结论如下：

**（1）重要现金流提供方 A：上海研可**

**1）基本情况**

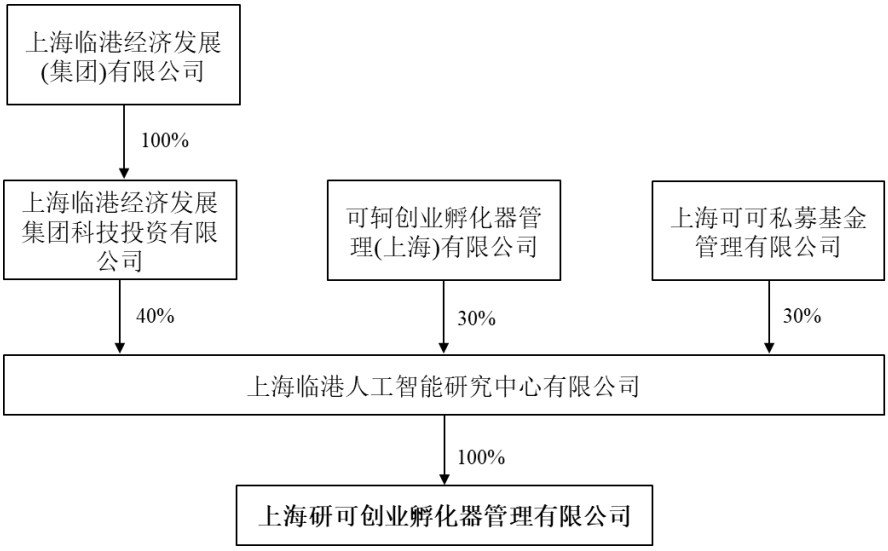
| | |
|---|---|
| 企业名称 | 上海研可创业孵化器管理有限公司 |
| 成立日期 | 2019 年 3 月 8 日 |
| 企业类型 | 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资) |
| 注册资本 | 500 万元人民币 |
| 经营范围 | 创业孵化器经营管理，人工智能公共服务平台，从事智能科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，数据处理服务，计算机系统集成，从事货物及技术的进出口业务，产品包装设计，知识产权代理，设计、制作、代理、发布广告，市场信息咨询与调查（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验），企业管理咨询，物业管理，房地产经纪服务，市场营销策划，文化艺术交流活动策划，会展服务，商标代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

**2）股权结构**

上海研可的母公司为上海临港人工智能研究中心有限公司（以下简称“人工智能研究中心”）。人工智能研究中心是响应“临港科创中心主体承载区三年行动方案”中的人工智能先导产业，并依托临港新片区的雄厚制造业基础和丰富的智慧城市应用场景而成立的人工智能产业新型科创转化平台，契合当前 AI 产业发展的大背景，具有重要战略意义。

**图：上海研可股权结构图**

[9] 因现金流中包含保证金，为了更客观反映租户租金占比，采用合同口径进行计算。




人工智能研究中心由临港集团全资子公司上海临港经济发展集团科技投资有限公司（以下简称“临港科投”）、可轲创业孵化器管理（上海）有限公司（以下简称“COCOSPACE”）以及上海可可私募基金管理有限公司（以下简称“可可资本”）共同发起，三者分别持有人工智能研究中心 40%、30%和 30%股权。

临港集团作为人工智能研究中心的主要股东之一，委派了临港集团团委书记、临港科投总经理担任人工智能研究中心的董事长，临港集团科创管理部总监担任人工智能研究中心的董事，临港科投副总经理担任人工智能研究中心的监事，整体重视程度较高、支持力度较强。

人工智能研究中心的主要股东之一 COCOSPACE 是创新型孵化器行业的领导者，致力于打造全栈科创服务平台，已设立了 12 个创新中心，总计运营面积超 40 万平方米，入驻企业超过 500 家，荣获国家中小企业公共服务平台、国家双创示范基地等多项荣誉。人工智能研究中心的主要股东之一可可资本专注于“产业互联网和智能化”两大领域的早期投资，投资团队均由相关产业内资深从业人士组成，曾荣获“融资中国-中国人工智能领域最佳投资机构”等称号。

人工智能研究中心主要业务包括 AI 行业分析、AI 产业咨询、AI 成果转化、人才培训及认证、孵化与创投、活动与会务组织以及 AI 产业联盟建设，与多个实验室、研究所、高校院系、科技企业和投资机构开展了合作。上海研可作为人工智能研究中心的全资子公司，是人工智能研究中心切入张江科学城区域并重点打造的孵化平台。

**3）主营业务及经营情况**

上海研可的主营业务为孵化器经营管理，主要通过承租康桥项目之 2 幢，并以其作为载体，为初创、成长和成熟期企业提供空间、金融和咨询等多维一体的综合科创服务，并为人工智能研究中心链接人工智能企业、进行多元赋能。上海研可纳入了上海市科技创新创业载体培育体系的科技企业孵化器名单，在康桥项目园区企业的孵化、管理、成果转化、融资、资本引入等方面承担重要职能，其经营收益主要来自整租后分租模式下的租金差价收入及咨询、融资、资本引入等综合科创服务收入。

上海研可整租康桥项目之 2 幢后，以市场化租金水平分租给以电子信息、新能源、高端装备、集成电路、人工智能等行业为主的创业企业。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目之 2 幢穿透到底层租户的出租率为 98.35%，底层租户加权平均在租租金单价为 91.81 元/平方米/月，与康桥项目普通零散研发租户加权平均在租租金 89.62 元/平方米/月基本一致。

因上海研可存在产业导入义务，新购入项目公司康桥绿洲对上海研可予以租金扶持，扶持期与上海研可在租租约期限一致，截至 2024 年 12 月 31 日上海研可的承租租金为 59.96 元/平方米/月，与对外分租租金存在一定差异，租金差价形成的收入为当前上海研可的主要经营收入。

随着上海研可在孵企业的持续发展成熟，其后续在产业咨询、培训、融资服务等方面的综合科创服务收入占比将逐步提升，租金差价收入占比将逐渐降低。上海研可在当前租约结束并续租时，预计仍存在一定的租金差价收入，并可进一步通过多维度的综合科创服务收入维持自身的经营稳定。

**4）财务情况**

财务情况方面，经审阅上海研可近三年审计报告，上海研可经营及财务情况良好。

**表：上海研可主要财务指标**

**单位：万元**

| 项目 | 2024 年度/末 | 2023 年度/末 | 2022 年度/末 |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 1,909.53 | 1,844.30 | 1,882.87 |
| 净资产 | 1,172.37 | 1,152.57 | 927.02 |
| 营业收入 | 1,548.46 | 1,924.75 | 1,164.98 |
| 净利润 | 69.81 | 225.55 | 273.19 |
| 经营活动现金流量净额 | 178.88 | -218.26 | 224.53 |

报告期内上海研可营业收入存在波动。其中，2022 年度营业收入偏低，主要系公共卫生事件租金减免影响，减免租金收入约 455 万元，还原减免租金收入后的营业收入约为 1,619.98 万元；2023 年度营业收入较高，主要系 2023 年上海研可向底层租户提供科创相关服务收取约 290 万服务收入，剔除科创相关服务收入后的营业收入约为 1,633.75 万元；2024 年上海研可营业收入约为 1,548.46 万元，较 2023 年剔除科创相关服务收入后的营业收入下降约 85.29 万元，主要系部分租户退租后引入新租户造成的短期租金收入波动。

2024 年上海研可的净利润相较 2023 年有所下滑，主要系增加了招商等人员薪酬和宣传费用，以及部分铺位原租户退租后产生了一定的装修升级费用。整体而言，除 2023 年因账户资金调拨导致经营活动现金流量净额为负外，2022 年-2024 年上海研可整体经营活动现金流量净额、净利润均为正，财务状况良好、运营情况较为稳健。

**5）历史租金支付情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，上海研可均按时足额支付租金，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

**6）与原始权益人的关联关系**

上海研可与扩募原始权益人的关联关系相关说明具体见“第十四部分 基础设施资产基本情况/一、基础设施资产概况及运营数据/（四）新购入基础设施资产运营情况/7、新购入基础设施资产关联方租户说明”。

**7）过往业务合作情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，上海研可作为承租方与新购入项目公司作为出租方有依据租赁合同进行的房屋租赁业务，除此之外与扩募原始权益人、新购入项目公司无其他过往业务合作。

**8）信用状况**

截至 2025 年 4 月 25 日，经于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，上海研可最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录，不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位，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的情况，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的重大行政处罚记录或失信记录，公司经营合法合规。

**（2）重要现金流提供方 B：益邦智能**

**1）基本情况**

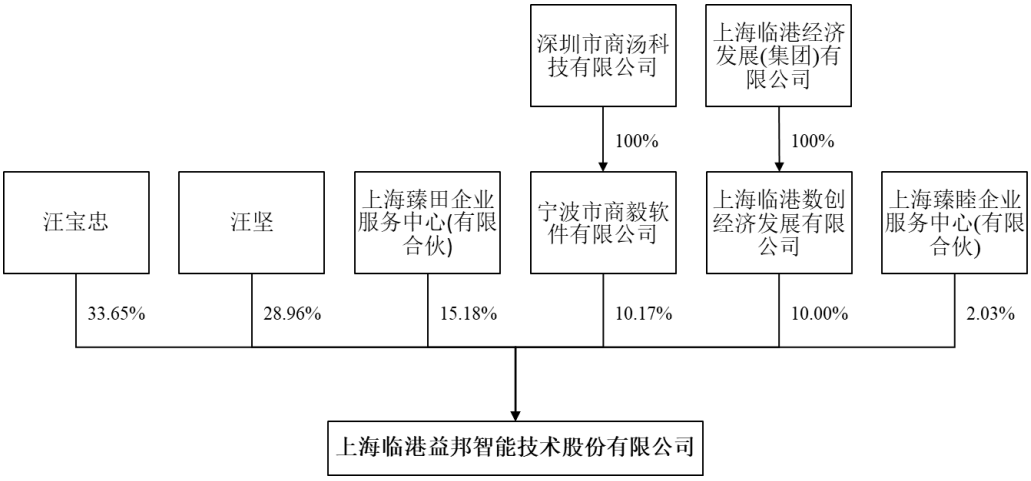
| | |
|---|---|
| 企业名称 | 上海临港益邦智能技术股份有限公司 |
| 成立日期 | 2000 年 8 月 29 日 |
| 企业类型 | 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股） |
| 注册资本 | 6,388.8889 万元人民币 |
| 经营范围 | 许可项目：建筑智能化系统设计；建设工程设计；建筑智能化工程施工；各类工程建设活动；消防设施工程施工；施工专业作业；电力设施承装、承修、承试；计算机信息系统安全专用产品销售；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：信息系统集成服务；信息技术咨询服务；安全技术防范系统设计施工服务；普通机械设备安装服务；软件开发；软件销售；从事计算机科技、计算机软件科技专业领域内的技术开发、技术服务、技术咨询；非居住房地产租赁；电子、机械设备维护（不含特种设备）；计算机软硬件及辅助设备零售；数字视频监控系统销售；通讯设备销售；机械设备销售；电气机械设备销售；电器辅件销售；电气设备销售；导航终端销售。（除依法须经批准的 |

| | |
|---|---|
| | 项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

**2）股权结构**

益邦智能成立于 2000 年 8 月，是临港集团全资子公司上海临港数字创新经济发展有限公司和商汤集团有限公司（以下简称“商汤科技”）全资子公司宁波市商毅软件有限公司战略投资与产业合作的参股企业，临港集团体系持股 10%、商汤科技体系持股 10.17%。

**图：益邦智能股权结构图**




商汤科技是人工智能领域行业领先的科技企业，拥有深厚的学术积累，并长期投入于原创技术研究，不断增强多模态、多任务通用人工智能能力，涵盖感知智能、自然语言处理、决策智能、智能内容生成等关键技术领域，同时包含 AI 芯片、AI 传感器及 AI 算力基础设施在内的关键能力。商汤科技已于 2021 年在香港交易所主板挂牌上市，在 2024 胡润中国人工智能企业 50 强中位列第三，业务范围遍及全球，在人工智能领域均有较强的实力和影响力。

**3）主营业务及经营情况**

益邦智能是国内领先的人工智能应用场景解决方案提供商，以基于物联网、大数据和数字孪生的数字化综合管理系统为核心，集成智慧安防、能源、消防、机电、灯光、通行、楼宇、可视化等场景的智能设备和子系统，为客户提供数字化综合解决方案。2024 年全年，益邦智能累计新中标金额约 13 亿元，较 2023 年同比增长 251%，业务规模持续扩张。

益邦智能整租康桥项目之 15 幢用于打造益邦智慧产业大厦，自 2016 年开始承租康桥项目，于 2020 年增加租赁面积，并完成 3 次租赁合同续签，当前租约期限为 11 年，至 2033 年 9 月末结束，租约期限较长。益邦智能整租主要为自用及分租予其产业链上下游企业，形成产业协同效应，租户行业集中于人工智能、高端装备、医疗器械和生产性服务等行业，在人工智能应用场地搭建、智慧园区数字化建设与运营等领域的上下游业务合作单位的导入方面，益邦智能对康桥项目形成了产业集聚赋能效应，持续巩固益邦智能作为数字化建设与运营产业链主企业的定位，整体租赁稳定性较强。

益邦智能分租的企业及康桥项目内的其他租户与益邦智能之间均不存在关联关系。益邦

智能自用面积及分租给上下游企业面积占康桥项目之 15 幢可租赁面积比例约 92.81%，出租给非产业链相关的其他企业的面积占比较低，仅为 7.19%。

益邦智能底层租户情况具体如下：

**表：康桥项目之 15 幢租户情况**

| 租户名称 | 已出租面积（平方米） | 占康桥项目之 15 幢可租赁面积比例 | 行业 | 与益邦智能的关系 | 公司简介 |
|---|---|---|---|---|---|
| 益邦智能自用 | 7,092.17 | 54.84% | 人工智能 | - | 益邦智能作为人工智能应用场景解决方案提供商，以物联网、人工智能、大数据、云计算等新一代信息技术助力相关产业的智能化升级。 |
| 散租租户 A | 61.89 | 0.48% | 人工智能 | 下游企业 | 散租租户 A 是专业从事弱电智能化工程、通信电缆线路管道工程、程控交换机工程、宽带接入网工程、多媒体系统的企业。 |
| 散租租户 B | 81.64 | 0.63% | 人工智能 | 下游企业 | 散租租户 B 是专业从事弱电智能化工程设计、实施与售后的综合型企业，为用户提供 IT 信息化系统、弱电智能化系统、智慧城市平台、云计算、大数据等方面的前期规划、方案设计、系统实施、人员培训与售后服务。 |
| 散租租户 C | 299.80 | 2.32% | 生产性服务 | 下游企业 | 散租租户 C 是以从事建筑劳务业务为主的企业。 |
| 散租租户 D | 1,079.50 | 8.35% | 生产性服务 | 上游企业 | 散租租户 D 是专业化代建平台公司，承接项目以上海为中心，辐射全国，坚持高端精品代建。 |
| 散租租户 E | 2,159.00 | 16.69% | 高端装备 | 下游企业 | 散租租户 E 是浦东开发后的第一家外商投资企业。公司自成立以来主要从事压力容器、搅拌器、核电设备、机器类设备以及模块化装置的设计与制造，持续服务于化工、冶金、电力、食品、医药、电子等行业，产品遍布全球各地。 |
| 散租租户 F | 577.50 | 4.47% | 医疗器械 | 其他企业 | 散租租户 F 专注于瓣膜微创介入治疗领域研发、生产、销售及服务，为医生和患者提供创新的解决方案。公司已建立了由海归博士领衔的具有国际视野的管理团队，其中核心研发人员都曾经在国内外多家知名心血管企业内部任职，具有丰富的生物瓣膜工艺、支架设计等领域的研发经验。目前，公司已经与国内多家知名三甲医院建立了长期的合作关系。 |

| 租户名称 | 已出租面积（平方米） | 占康桥项目之 15 幢可租赁面积比例 | 行业 | 与益邦智能的关系 | 公司简介 |
|---|---|---|---|---|---|
| 散租租户 G | 165.00 | 1.28% | 医疗器械 | 其他企业 | 散租租户 G 专注于微创手术治疗中高端影像诊断设备、人工智能系统、导航系统、手术机械臂系统等的研究、开发、生产、销售及服务。公司致力于用先进的医疗器械设备，简化手术，辅助医生降低手术难度及风险、以便更好地服务患者及医生，进一步提高医疗保健水平，主要产品包括内窥镜与内窥镜辅助设备，如咽喉镜、腹腔镜、肠镜、气腹机、冷光源、摄像系统和智能导航系统等产品。 |
| 散租租户 H | 187.00 | 1.45% | 医疗器械 | 其他企业 | 散租租户 H 是以体音 AI 为切入，专注于心肺疾病数字化管理的人工智能医疗科技企业。公司具备相关 I、II、III 类医疗器械的研发、制造与销售资质。 |
| 散租租户 I | 150.00 | 1.16% | 医疗器械 | 下游企业 | 散租租户 I 是专注于智能呼吸慢病管理产品的创新医疗科技公司。 |
| 散租租户 J | 1,079.50 | 8.35% | 新材料 | 下游企业 | 散租租户 J 是专注高端微晶材料吸附剂、催化剂及相关配套工艺研发、生产与应用推广的科技领先企业。公司依托华东理工大学、华中科技大学、武汉工程大学等科研单位和高校，建立了高素质的研发队伍，在国内外新材料领域拥有较高知名度。 |
| **总计** | **12,933.00** | **100.00%** | **-** | **-** | |

**4）财务情况**

财务情况方面，经审阅益邦智能近三年审计报告，益邦智能经营及财务情况良好。

**表：益邦智能主要财务指标**

**单位：万元**

| 项目 | 2024 年度/末 | 2023 年度/末 | 2022 年度/末 |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 73,821.63 | 52,196.53 | 64,395.17 |
| 净资产 | 23,372.19 | 19,519.44 | 12,819.54 |
| 营业收入 | 60,568.69 | 35,322.25 | 33,174.21 |
| 净利润 | 3,966.85 | 1,453.23 | 120.16 |
| 经营活动现金流量净额 | 9,394.68 | 338.61 | 757.92 |

2022-2024 年末，益邦智能资产负债率分别为 80.09%、62.60%和 68.34%，资产负债结构持续改善；2022-2024 年，益邦智能营业收入持续增长，净利率分别为 0.36%、4.11%和 6.55%，盈利能力持续提升，经营活动现金流量净额均为正且呈现上升态势。

**5）历史租金支付情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，益邦智能均按时足额支付租金，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

**6）与原始权益人的关联关系**

益邦智能与扩募原始权益人的关联关系相关说明具体见“第十四部分 基础设施资产基本情况/一、基础设施资产概况及运营数据/（四）新购入基础设施资产运营情况/7、新购入基础设施资产关联方租户说明”。

**7）过往业务合作情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，益邦智能作为承租方与新购入项目公司作为出租方有依据租赁合同进行的房屋租赁业务，除此之外与扩募原始权益人、新购入项目公司无其他过往业务合作。

**8）信用状况**

截至 2025 年 4 月 25 日，经于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，益邦智能最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录，不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位，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的情况，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的重大行政处罚记录或失信记录，公司经营合法合规。

**6、 新购入基础设施资产重要租户退租、租户集中换租情况核查**

**（1）重要租户租约情况**

**1）重要现金流提供方退租情况分析**

**A．重要现金流提供方上海研可退租情况分析**

上海研可于 2019 年入驻，并签订为期 10 年的租约，上海研可作为康桥项目内的重要孵化功能平台，多年来与康桥绿洲合作密切，向康桥项目导入并孵化培育了一批优质企业。

上海研可股东背景强劲，受临港集团整体支持力度较强，且上海研可作为其母公司人工智能研究中心在张江科学城区域的重要孵化平台，战略地位重要、业务模式成熟稳定。截至 2024 年 12 月 31 日，上海研可穿透到底层租户的出租率为 98.35%，底层租户加权平均在租租金单价为 91.81 元/平方米/月，与康桥项目普通零散研发租户加权平均在租租金 89.62 元/平方米/月基本一致。上海研可整租康桥项目之 2 幢后，以市场化租金水平分租给以电子信息、新能源、高端装备、集成电路、人工智能等行业为主的创业企业，分租租户产业分布与

康桥项目主导产业相符，产业定位的一致性及良好的租赁情况保障了上海研可的分租收益。基于其商业模式特点，在当前阶段上海研可主要依靠承租和对外分租的租金差价收入；后续随着其他综合科创服务收入占比逐步提升，上海研可的经营模式日益成熟，预计未来能够维持较高的租赁稳定性。

**B．重要现金流提供方益邦智能退租情况分析**

益邦智能自 2016 年开始承租，于 2020 年增加租赁面积，并完成 3 次租赁合同续签，最新续签的租赁合同的租约到期日为 2033 年 9 月 30 日，与康桥项目绑定较深。

益邦智能作为人工智能应用场景解决方案提供商，股东背景良好，与临港集团在智能建筑等方面形成了全方位业务场景合作。益邦智能整租康桥项目之 15 幢用于打造益邦智慧产业大厦，主要为益邦智能自用及分租予上下游企业，分租租户行业分布与康桥项目主导产业相符。截至 2024 年 12 月 31 日，益邦智能自用面积及分租给上下游企业面积占康桥项目之 15 幢可租赁面积比例约 92.81%，出租给非产业链相关的其他企业的面积占比较低，仅为 7.19%。一方面，益邦智慧产业大厦作为益邦智能的企业经营和研发总部，搬迁成本较高；另一方面，益邦智能作为链主企业，多年来持续引入上下游合作企业，已形成较强的产业链联动集聚效应，可进一步保障其租赁稳定性。

重要现金流提供方均为已持续租赁康桥项目多年的高粘性租户，综合其租赁目的、经营特点、租赁历史情况及长期租赁意愿来看，预计重要现金流提供方稳定性较高，退租风险整体可控。此外，由于康桥项目的产业聚集效应和临港集团强大的产业背景，即使发生重要现金流提供方退租情形，相应面积仍具备直接与底层租户签约或引入新租户的条件，可实现快速出租。

**2）重要现金流提供方退租的缓释措施**

**A．重要现金流提供方的保证金安排**

康桥项目的重要现金流提供方均按租赁合同约定缴纳了保证金（3 个月租金），若重要现金流提供方作为承租人在租赁期终止前单方面终止租赁合同或出现其他相关违约行为，则新购入项目公司有权按照租赁合同约定没收保证金。上述保证金安排可一定程度上缓释重要现金流提供方提前退租的风险。

**B．租约合同到期前确认续约意向并签署续租协议**

根据重要现金流提供方当前在执行的租赁合同，承租人在租赁期满后继续承租租赁房屋的，应在租赁期满前 3 个月向出租人提出书面续租申请。若租赁期届满前 3 个月未收到承租人续租的书面通知，出租人可进行重新招租工作，承租人应予配合。

根据扩募运营管理实施机构的既往招商经验，其一般在租约到期前至少 6 个月提前征询租户续租意向并同步筹备储备租户。在未来新购入基础设施项目运营管理过程中，基金管理人将督促扩募运营管理实施机构在项目现场以及通过发起人临港集团向重要现金流提供方委派的董事、监事或者高级管理人员持续关注重要现金流提供方的经营情况并及时跟进重要

现金流提供方的续租意愿，至少提前 6 个月与重要现金流提供方启动沟通续租意向，若届时重要现金流提供方的续约意向存在不确定性，扩募运营管理实施机构将及时同步启动穿透至底层租户和新租户的招租接洽工作。

**C．发起人、运营管理统筹机构及扩募运营管理实施机构产业租户储备丰富，招商和运营管理能力强，能有效保障康桥项目租赁稳定性**

发起人、运营管理统筹机构临港集团拥有超 40 年的园区开发实践经验，自持物业和在建及规划新建物业体量分别超过 1,000 万㎡，覆盖包括临港新片区、漕河泾开发区等上海市多个片区的园区开发、企业服务和产业投资，旗下园区拥有超过 18,000 家企业租户资源和超过 24 家孵化器，可向康桥项目持续导入租户资源。

扩募运营管理实施机构临港联合是临港集团体系内第一家轻资产运营公司，已组建专业化的运营管理团队，核心运营管理人员经验丰富，目前在管的主要园区基础设施项目超过 20 处，受托管理规模不断扩大。临港联合本身具备丰富的产业租户储备，并且能够进一步协调调动临港集团的相关产业资源，针对退租、换租等情况可快速填补相关空置面积，减少换租空置期。临港联合积极推进“服务管家模式”，为租户提供多维度的产业服务，能够有效维持园区客户粘性及留存度。

康桥项目作为临港集团及临港新片区产业导入张江科学城的“桥头堡”，围绕国家战略性新兴产业和上海“3+6”产业体系，结合张江高科技园产业集群外溢效应，确定了以产业链招商和金字塔招商为主的运营管理策略。通过借助临港集团和临港联合的产业资源和招商禀赋，康桥项目以“产业链主”租户吸引同产业链上下游企业协同发展，通过引入各生命周期的企业推动项目可持续发展，同时通过多层筛选确保租户产业导向与康桥项目主导产业方向的匹配性，产业定位明确，产业链集群联动效应强，可对康桥项目租赁稳定性形成有力保障。

**D.本基金设置了奖惩对等的激励约束机制，能够有效督促和激励扩募运营管理实施机构，充分激发运营管理团队的主观能动性**

本基金针对扩募运营管理实施机构设置了与新购入基础设施项目经营业绩实现效果相勾稽、奖惩对等的激励约束机制，并且进一步约定了运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制。如果重要现金流提供方的经营情况出现波动，并对新购入基础设施项目稳定运营造成影响，也会对扩募运营管理实施机构及运营管理团队产生直接影响。上述激励约束机制能够有效督促和激励扩募运营管理实施机构及运营管理团队进一步强化对重要现金流提供方的日常管理和关注，在出现不利变化时能够及时发现、快速响应和积极应对，充分发挥其主观能动性，缓释重要现金流提供方的经营情况对新购入基础设施项目稳定运营的风险。

**3）其他重要租户退租情况分析**

**A．其他重要租户企业装修投入高，租赁稳定**

其他重要租户主要集中在集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等行业，其他重要

租户因具备研发需求，入驻初期在装修与固定资产投资方面成本较高，且按租赁合同要求，租户需将物业还原后方能退租，进一步增加了租户退租成本。

以生物医药行业为例，该行业对研发环境以及小试、中试的设施配置要求与标准较为严格，因此生物医药企业在入驻康桥项目搭建研发平台时，固定资产投入可达千万级别。集成电路企业由于生产需求，一般需要配备无尘环境，其初始装修和设备投入规模较大。人工智能和电子信息领域的领先企业，为满足特定工艺要求或保持研发的持续领先优势，确保技术的先进性和竞争力，亦需要在研发环境建设及设备购置方面进行大额投入。

**B．行业分散，受单一行业的影响较小**

康桥项目产业集中度较低。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目租户所涉及行业主要包括集成电路（25.97%）、人工智能（17.66%）、生物医药（12.66%）、电子信息（9.28%）等行业，单一行业占比未超过 30%，租户行业分布广泛，行业分散度较高。合理的产业规划促进了企业间的协同合作，体系化的租户资质筛查增强康桥项目的抗风险能力和收益稳定性。

**C.园区所处区域交通便利、职住功能平衡，能够满足企业的商务需求与租户员工的生活需求**

具体详见本招募说明书“第十四部分 基础设施资产基本情况/二、基础设施资产所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况/（三）同行业可比项目的竞争优势与劣势/5、新 购入基础设施项目与同行业同地区可比项目的竞争优势与劣势/（1）优势”。

**D．租户发展态势良好，续租扩租意愿较强**

康桥项目存量租户粘性较强，续租、扩租意愿较强，2022 年-2024 年平均续租率达 85.02%，租赁面积占比前 10 的租户行业与康桥项目以及张江科学城主导产业高度一致。从首次租赁合同起租日至 2024 年 12 月 31 日计算入驻年限，康桥项目前十大租户加权平均入驻园区年限达 5.05 年，前十大租户已签订的租约平均年限达 9.44 年，能够对出租率形成良好支撑。

**表：新购入基础设施资产前十大租户入驻时长**

| 序号 | 租户名称 | 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 首次租赁合同起租日 | 已入驻年限（年） | 已签约租约总年限（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 上海研可 | 生产性服务（创业孵化） | 16,306.89 | 2019-04-01 | 5.75 | 10.00 |
| 2 | 益邦智能 | 人工智能 | 12,933.00 | 2016-09-30 | 8.25 | 17.00 |
| 3 | 租户 C | 人工智能 | 8,507.00 | 2023-02-20 | 1.86 | 6.02 |
| 4 | 租户 D | 集成电路 | 6,466.52 | 2024-07-01 | 0.50 | 3.00 |
| 5 | 租户 E | 集成电路 | 5,251.66 | 2019-09-01 | 5.33 | 10.25 |
| 6 | 租户 F | 集成电路 | 4,782.57 | 2021-04-01 | 3.75 | 6.00 |
| 7 | 租户 G | 生物医药 | 3,604.80 | 2021-04-01 | 3.75 | 5.00 |
| 8 | 租户 H | 高端装备 | 3,188.38 | 2020-11-01 | 4.16 | 6.70 |

| 序号 | 租户名称 | 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 首次租赁合同起租日 | 已入驻年限（年） | 已签约租约总年限（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | 租户 I | 集成电路 | 2,999.58 | 2015-11-18 | 9.12 | 10.00 |
| 10 | 租户 J | 商贸 | 2,999.58 | 2018-10-08 | 6.23 | 9.25 |
| **合计/加权平均** | | | **67,039.98** | **-** | **5.05** | **9.44** |

**（2）集中换租情况**

**1）集中换租情况分析**

**A．现有租约到期分布情况**

康桥项目截至 2024 年 12 月 31 日的有效租赁合同中，租约到期年限在 2025 年、2026 年、2027 年、2028 年、2029 年及以后的租户按租赁面积统计占比分别为 16.56%、15.96%、21.61%、9.16%及 36.71%，2029 年之前各年到期的已出租面积比例保持相对平均的状态，集中换租的风险较低。

**B．到期租户续租意向及落实情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，根据租赁合同统计，康桥项目将于 2025 年度到期的租赁合同面积 16,914.77 平方米[10]，根据扩募运营管理实施机构与租户的初步沟通情况，已明确续租意愿的面积比例达 85.75%，占比较高。

**2）集中换租的缓释措施**

**A．成熟的续租洽谈及防范违约机制**

根据扩募运营管理实施机构的招商工作机制，针对一般租约，扩募运营管理实施机构规定至少在租约到期前 3 个月与租户启动沟通续租意向，如租户续租意向明确，则启动续约条款的商务谈判工作；如沟通时间超过 1 个月且租户尚未明确续租意向，扩募运营管理实施机构将发起《续约意向征询函》并及时开展替代租户的招商谈判工作。

对于租赁面积较大、租赁期限较长、定制化的租户，扩募运营管理实施机构通常将至少提前 6 个月与租户启动沟通续租意向，分析客户需求做好租赁方案，为租户的租赁需求定制化租赁策略，以提升租赁吸引力及租户的租赁粘性。若租户不确定是否续约，扩募运营管理实施机构将及时同步启动新租户招租接洽工作。

根据康桥项目的租赁管理要求，租户应于签署租赁合同后缴纳保证金以及第一个租金支付周期的租金，保证金一般为合同起始租金单价计算的 3 个月租金。如租户有提前退租意向，应提前三个月书面通知项目公司，并经项目公司书面同意后签订提前终止协议，且应将支付的保证金以违约金形式作为对项目公司的补偿，项目公司不予退还。如项目公司不同意租户提前退租的，租户应承担相应违约责任，即项目公司将不予退还保证金，并要求租户补

[10] 较 2024 年 9 月末数据有所下降主要系部分租户已完成签署续租合同，其租赁面积不再纳入 2025 年内到期租约面积统计。

足免租期租金。上述违约条款将提高租户的退租成本，提升项目的运营稳定性。

**B．租户储备丰富，招商渠道多元化**

发起人及扩募运营管理实施机构租户储备丰富。临港集团自持品质物业和在建及规划新建物业均超过 1,000 万㎡的品质物业，拥有 30 余处园区项目，园区主要物业资产 75 项，园区内有超过 1.8 万家企业和超过 24 家孵化器。扩募运营管理实施机构运营管理的主要园区基础设施项目超 20 个，运营管理经验丰富。

康桥项目搭建起多元化招商体系。康桥项目借助政府招商部门的渠道与信息获取优质企业资源，与科研院所合作引入创新型企业，通过人际网络挖掘潜在招商线索，并且可引入园区内部及临港集团旗下孵化器培育出的成熟企业。

**C．坚持产业链招商策略，持续优化租户结构，提高租户租赁粘性**

临港联合通过协调临港集团的相关产业资源吸引产业类企业入驻，具备丰富的产业租户储备，同时通过多层筛选确保租户产业导向与康桥项目主导产业方向的匹配性。

基于金字塔型招商策略，康桥项目可承租各生命周期的企业，推动项目可持续发展。头部企业具有强大的行业影响力，入驻后能发挥示范效应，吸引上下游企业，提升项目知名度。中型企业是中坚力量，业务稳定、创新活跃，与头部企业优势互补，保障项目稳定收益。小微企业数量多、创新灵活，能填补产业链空白，为项目增添活力，提供多元化配套服务。

**D．细化运营管理服务颗粒度，提高租户粘性**

扩募运营管理实施机构将持续协调投入配套资源与租户增值服务，保障基础设施项目良好经营，提升租户粘性及运营稳定性，包括但不限于：①提升园区企业配套商业品质；②不定期举办产业咨询服务、行业协会会议、投资人对接会议等，为企业租户打造产业朋友圈；③对接金融资源，园区与临港集团产业基金实现精准对接，借助基金的专业优势，深入分析企业发展状况，为企业提供贴合实际的发展建议，助力企业稳健成长。

**7、 新购入基础设施资产关联方租户说明**

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目中无关联方租户。

康桥项目的重要现金流提供方上海研可的全资股东和益邦智能存在临港集团间接参股的情况，但上海研可和益邦智能不属于扩募原始权益人上海临港及新购入项目公司康桥绿洲的关联方，且相互之间以及与康桥项目的其他租户之间不存在关联关系，其各自的租赁行为均基于实际业务开展需要，具有公允性、必要性及合理性。

**（1）康桥项目的部分租户存在临港集团间接参股的情况，但不属于康桥项目的关联方租户，相关租金定价和租赁合同已履行必要的内部决策程序**

经核查，康桥项目的重要现金流提供方上海研可的全资股东和益邦智能均存在发起人临港集团下属子公司参股的情况，但临港集团对上海研可和益邦智能均不构成控制或与其他方共同控制的情形。

扩募原始权益人上海临港和新购入项目公司康桥绿洲与上海研可和益邦智能之间不存在股权关系。上海临港为上市公司，根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司信息披露管理办法》和《上海临港关联交易管理制度》中关于关联法人认定的说明，上海研可和益邦智能均不属于上海临港的关联方。上海临港的定期报告（包括年度报告、半年度报告和季度报告）以及年度审计报告中，也未将上海研可和益邦智能认定为关联方。新购入项目公司康桥绿洲为上海临港的全资子公司，其关联方认定参照上海临港的关联方认定制度，故上海研可和益邦智能均不属于康桥绿洲的关联方。上海研可和益邦智能与扩募原始权益人和新购入项目公司之间不涉及关联交易。

因上海研可和益邦智能与扩募原始权益人和新购入项目公司之间不存在关联关系，故相关租赁合同的签署均按照市场化原则履行相关决策程序。经核查上海研可和益邦智能租赁涉及的合同、凭证等相关资料，根据《临港集团不动产租售管理办法》和《临港联合不动产租售经营管理办法》，上海研可和益邦智能的租金定价和租赁合同已履行必要的内部决策程序。

**（2）上海研可和益邦智能租赁的公允性、商业合理性与必要性情况核查**

基于审慎原则，基金管理人进一步对上海研可和益邦智能以康桥项目的关联方租户的标准进行了核查。

经核查，上海研可、益邦智能相互之间以及与康桥项目的其他租户之间不存在关联关系。

**表：上海研可、益邦智能的租赁情况**

| 序号 | 租户名称 | 租赁范围 | 租赁用途 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 上海研可创业孵化器管理有限公司 | 承租康桥一期之 2 幢 | 用于设立众创空间及孵化器，主要分租予以电子信息、新能源、高端装备、集成电路、人工智能等行业为主的创业企业 |
| 2 | 上海临港益邦智能技术股份有限公司 | 承租康桥二期之 15 幢 | 用于打造益邦智慧产业大厦，主要自用和分租予上下游企业 |

**1）上海研可和益邦智能租赁的商业合理性和公允性**

截至 2024 年 9 月 30 日，益邦智能的在租租金为 74.16 元/平方米/月，从 2024 年 10 月 1 日起益邦智能的租金按照租赁合同约定提升至 78.21 元/平方米/月，整栋整租租户市场租金 75.59 元/平方米/月处于益邦智能在执行租约租金单价区间内，益邦智能的交易定价具备商业合理性和公允性。

截至 2024 年 12 月 31 日，上海研可的在租租金均为 59.96 元/平方米/月，低于整栋整租租户市场租金 75.59 元/平方米/月。同为整栋整租租赁模式的情况下，新购入项目公司康桥绿洲与上海研可签订的《备忘录》中，对上海研可需导入的产业租户行业、数量、发明专利、税收以及年度举办活动数量、孵化器认定等级等都进行了明确约定，康桥项目相应给予上海研可相较于益邦智能更大的租金优惠，因此上海研可当前在租租金水平较整栋整租租户市场租金水平存在一定折扣，其交易定价具备商业合理性和公允性。

**2）上海研可和益邦智能租赁的必要性**

康桥项目近年来重点围绕“人工智能”等产业布局打造国际科创基地。为完善康桥项目产业生态、培育高质量科创项目，康桥项目引入上海研可整栋整租康桥项目之 2 幢用于设立众创空间及孵化器。上海研可在园区企业的孵化、管理、成果转化、融资、资本引入等方面承担了重要职能，和园区形成的技术转移、成果转化的产业集聚氛围产生协同效应，因此康桥项目引入上海研可存在必要性。

益邦智能作为人工智能应用场景解决方案提供商，聚焦智慧园区及智能建筑、城市运行管理、新基建数据中心三大领域。康桥绿洲将益邦智能作为数字化建设与运营产业的链主企业引入康桥项目。在人工智能应用场地搭建、智慧园区数字化建设与运营等领域的上下游业务合作单位的导入方面，益邦智能对康桥项目形成了产业集聚赋能效应，因此康桥项目引入益邦智能存在必要性。

**8、 新购入基础设施资产配套设施相关情况说明**

康桥项目地上部分主要作为研发平台使用，向产业类租户提供研发、实验相关的物理空间，少量作餐饮、便利店等配套商业使用，为园区租户提供必要的生活服务；地下部分主要为园区配套车位，满足租户的停车需求；其余为配套设备用房，包括变电间、储藏室、工具间、弱电进线间、水泵房、消防、安保、弱电控制中心等，系维持园区正常运转的必要配套。各部分估值、收入及面积情况如下：

**表：康桥项目配套设施估值、收入及面积拆分[11]**

| 项目 | 研发平台 | 配套商业 | 地下车库 | 配套设备用房 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 估值（万元） | 139,000.00 | 7,700.00 | 6,500.00 | - | 153,200.00 |
| 估值占比 | 90.75% | 5.03% | 4.22% | - | 100.00% |
| 2024 年租赁收入（万元） | 9,062.49 | 381.12 | 586.73 | - | 10,030.33 |
| 2024 年租赁收入占比 | 90.35% | 3.80% | 5.85% | - | 100% |
| 建筑面积（平方米） | 100,220.27 | 4,429.29 | 70,338.42 | 7,362.47 | 182,350.45 |
| 可租赁面积（平方米）或可租赁个数 | 100,220.27 | 4,419.93 | 70,338.42（1,772 个） | - | 104,640.20 |

**（五） 首发基础设施资产基本情况**

首发基础设施资产由 2 个产业园组成，分别为临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期。项目位于上海市奉贤区，建筑面积合计为 113,699.04 平方米，可租赁面积合计为 111,943.56 平方米。

截至 2024 年 12 月 31 日，首发基础设施资产整体出租率为 94.36%，租户结构稳定，经营情况良好，租户 20 家，租户主要行业集中在汽车装备、高新材料、精密机械、生物医药及其他，按对应行业租户承租面积占总已租赁面积比例计算的行业租户占比分别为 27.37%、

[11] 由于新购入基础设施资产配套设施非独立资产，其成本项无法精确分摊，因此配套设施估值采用评估预测期内的配套设施预测租赁收入合计占比进行估算，即配套设施估值=评估基准日新购入基础设施资产估值*(评估预测期内配套设施预测租赁收入合计/评估预测期内新购入基础设施资产预测租赁收入合计)。

22.52%、14.15%、11.93%以及 24.03%。报告期内前五名租户（及其关联方）的租金收入分别约 320.61 万元、216.72 万元、148.49 万元、92.00 万元以及 65.65 万元，占报告期内全部租金收入的比例分别为 26.65%、18.02%、12.34%、7.65%以及 5.46%。

2024 年度，首发项目公司报告期内收入合计为人民币 4,495.75 万元。

**二、 基础设施资产所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况**

**（一） 行业主要法律法规政策及其对基础设施项目运营的影响**

**1、所属行业相关政策规定**

产业园区作为经济发展的重要载体，获得了中共中央、国务院、全国人大、科技部等国家和部委层面一系列产业、区域政策扶持和指导，近期主要政策如下：

2014 年 11 月，国务院发布《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》，指出国家级经济技术开发区要明确新形势下的发展定位，推进体制机制创新，促进开放型经济发展，推动产业转型升级，坚持绿色集约发展，优化营商环境，并首次提出对国家级经济技术开发区实施动态管理，将通过分类指导原则，以考评为手段，强化约束和倒逼机制，使其走质量效益型发展道路。

2016 年 3 月，十二届全国人大四次会议通过《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，要求 i）创新区域合作机制，加强区域间、全流域的协调协作；ii）完善对口支援制度和措施，通过发展“飞地经济”、共建园区等合作平台，建立互利共赢、共同发展的互助机制；并鼓励 iii）国家级新区、国家级综合配套改革试验区、重点开发开放试验区等平台体制机制和运营模式创新。

2016 年 4 月，国务院发布《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》，明确提出通过对国家级经开区进行考核评价，加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，成为构建开放型经济新体制和培育吸引外资新优势的排头兵，成为科技创新驱动和绿色集约发展的示范区，成为大众创业万众创新的落脚地。

2016 年 12 月，国务院印发《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》，提出 i）培育战略性新兴产业特色集群。充分发挥现有产业集聚区作用，采用市场化方式促进产业集聚，完善扶持政策，加大扶持力度，培育百余个特色鲜明、大中小企业协同发展的优势产业集群和特色产业；并鼓励 ii）战略性新兴产业向国家级新区等重点功能平台集聚。进一步发展壮大新一代信息技术、高端装备、新材料、生物、新能源汽车、新能源、节能环保、数字创意等战略性新兴产业。

2017 年 1 月，国务院办公厅印发《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》，提出要优化开发区形态和布局，加快开发区转型升级，全面深化开发区体质改革，完全开发区管理制度。

2017 年 4 月，科技部印发《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，提出要 i）坚持产城融合协调发展。持续推动园区基础设施建设，不断改进商贸、医疗、交通、学校、娱乐等城市配套功能；ii）优化国家高新区管理体制。支持制定高新区条例等地方性法规，深化简政放权、放管结合、优化服务等重点改革，提升园区管理服务效率。

2019 年 5 月，国务院印发《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，提出要 i）降低能源资源成本。支持国家级经开区按规定开展非居民用天然气价格市场化改革，减少或取消直接供气区域内国家级经开区省级管网输配服务加价；ii）优化开发建设主体和运营主体管理机制。支持地方人民政府对有条件的国家级经开区开发建设主体进行资产重组、股权结构调整优化，引入民营资本和外国投资者，开发运营特色产业园等园区，并在准入、投融资、服务便利化等方面给予支持。

2019 年 8 月，国务院印发《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》，要求临港新片区着力打造世界级前沿产业集群，提升科技创新和产业融合能力，加快存量企业转型升级，整体提升区域产业能级，建设具有国际市场竞争力的开放型产业体系。

2019 年 12 月，中共中央、国务院印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，提出 i）围绕电子信息、生物医药、航空航天、高端装备、新材料、节能环保、汽车、绿色化工、纺织服装、智能家电十大领域，强化区域优势产业协作，推动传统产业升级改造，建设一批国家级战略性新兴产业基地，形成若干世界级制造业集群；ii）推广上海临港、苏州工业园区合作开发管理模式，提升合作园区开发建设和管理水平。

2020 年 7 月，国务院印发《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》，指出国家高新区经过 30 多年发展，已经成为我国实施创新驱动发展战略的重要载体，在转变发展方式、优化产业结构、增强国际竞争力等方面发挥了重要作用，走出了一条具有中国特色的高新技术产业化道路；同时提出到 2025 年，涌现一批具有国际竞争力的创新型企业和产业集群，建成若干具有世界影响力的高科技园区和一批创新型特色园区，到 2035 年，建成一大批具有全球影响力的高科技园区，主要产业进入全球价值链中高端，实现园区治理体系和治理能力现代化。

2022 年 1 月，国务院印发了《“十四五”数字经济发展规划》，明确提出要“推动产业园区和产业集群数字化转型”，引导产业园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升园区管理和服务能力，积极探索平台企业与产业园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升线上线下相结合的资源共享水平，引导各类要素加快向园区集聚。围绕共性转型需求，推动共享制造平台在产业集群落地和规模化发展，依托京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝地区双城经济圈等重点区域，统筹推进数字基础设施建设，探索建立各类产业集群跨区域、跨平台协同新机制，促进创新要素整合共享，构建创新协同、错位互补、供需联动的区域数字化发展生态，提升产业链供应链协同配套能力。

2023 年 2 月，中共中央、国务院印发了《质量强国建设纲要》，明确提出了要强化产业

基础质量支撑，提高产业质量竞争水平，提升产业集群质量引领力，打造区域质量发展新优势。支持先导性、支柱性产业集群加强先进技术应用、质量创新、质量基础设施升级，培育形成一批技术质量优势突出、产业链融通发展的产业集群。深化产业集群质量管理机制创新，构建质量管理协同、质量资源共享、企业分工协作的质量发展良好生态。组建一批产业集群质量标准创新合作平台，加强创新技术研发，开展先进标准研制，推广卓越质量管理实践。依托国家级新区、国家高新技术产业开发区、自由贸易试验区等，打造技术、质量、管理创新策源地，培育形成具有引领力的质量卓越产业集群。

2024 年 1 月，工业和信息化部等七部门近日联合印发《关于推动未来产业创新发展的实施意见》，意见中指出，要培育高水平企业梯队、打造特色产业链、构建产业生态等。而要打造特色产业链，就要依托龙头企业培育未来产业产业链，建设先进技术体系。鼓励有条件的地区先行先试，结合国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区、新型工业化产业示范基地等，创建未来产业先导区，推动产业特色化集聚发展。创新管理机制，建设数字化的供应链产业链，促进创新资源汇聚，加速数据、知识等生产要素高效流通。

**2、项目所在地对所属行业的相关政策规定**

**（1）上海市行业相关政策**

2022 年发布的上海市产业地图中，覆盖了一二三产业，聚焦 16 个区、5 个战略区域、53 个特色园区、35 个重点行业。地图明确了上海各区及重点区域产业布局定位，浦东重点发展集成电路、生物医药、人工智能、航空及高端装备、汽车、金融服务、航运贸易、信息服务和文化创意产业。

2020 年 5 月，上海市人民政府新闻办公室发布了《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》支持特色产业园区发展，指出加快特色产业园区建设、扩大有效投资，是围绕产业链部署创新链，围绕创新链布局产业链的关键举措。

2021 年 12 月，上海市产业园区和结构调整工作领导小组办公室印发《上海市产业园区转型升级“十四五”规划》，以更好发挥园区在上海市产业发展中的核心载体和创新平台作用，建设一批代表上海参与全球产业竞争的特色产业园区，打响世界一流园区品牌，推动上海产业园区新一轮高质量发展。

2022 年 9 月，上海市经济和信息化委员会制订《上海市特色产业园区管理办法（征求意见稿）》，以推进上海“五个中心”建设，发挥特色产业园区在打响“上海制造”品牌、提升实体经济能级和产业创新中的重要作用，将特色产业园区建设成为培育产业新动能、体现城市竞争力的核心战略载体和创新平台。

2023 年 11 月，上海市人民政府办公厅印发了《上海市特色产业园区高质量发展行动方案（2024-2026 年）》，以科技创新为引领，着力提升特色产业园区发展能级和竞争力。聚焦特色产业方向，提升产业特色化和品牌化，布局和发展先导产业、重点产业、新赛道产业和未来产业。打造特优园区主体，优化园区平台主体开发运营机制，加大专业化、综合性配

套供给。营造特强产业生态，推动产业链、创新链、人才链、价值链融合发展，促进项目、资源要素耦合共生，推进特色产业集聚发展。到 2026 年，全市特色产业园区达到 60 个左右，集聚高新技术企业和专精特新中小企业 5,500 家左右，国家级和市级创新研发机构达到 360 家以上，规上工业总产值突破万亿元。

**（2）浦东新区行业相关政策**

2021 年 10 月，浦东新区人民政府印发《浦东新区产业发展“十四五”规划》，以打造集成电路、生物医药、人工智能三大世界级产业集群，以“六大硬核产业”引领先进制造业集群发展以“六大服务经济”推动现代服务业高质量发展。

2022 年 8 月，浦东新区人民政府印发《浦东新区促进重点优势产业高质量发展若干政策措施》以推进浦东新区产业创新和高质量发展，聚焦中国芯、蓝天梦、创新药、未来车、智能造、数据港和人工智能等重点优势产业领域，鼓励企业加大投资力度、产业链协同联动，支持企业数字化转型。

2022 年 9 月，上海市浦东新区第七届人民代表大会常务委员会第七次会议通过《浦东新区推进特色产业园区高质量发展若干规定》，以建设优势更优、特色更特、强项更强的特色产业园区，集聚产业创新要素资源，优化全产业链生态环境，打造世界级产业集群，促进浦东新区产业高质量发展。

2023 年 7 月，上海市浦东新区人民政府印发《浦东新区培育发展未来产业行动方案》，指出：“未来 5-10 年，浦东新区要打造一批具有国际竞争力的未来产业特色园区和加速园”。围绕未来产业细分赛道，全面推进未来信息领域、未来健康领域、未来智能领域、未来能源领域、未来空间五大领域建设，打通创新全链条，推动科创成果顺利走向市场。

**3、产业规划及产业用地相关政策**

**（1）产业规划政策**

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》，上海将主动顺应新一轮科技革命和产业变革趋势，充分发挥经济中心城市功能，按照“高端、数字、融合、集群、品牌”的产业发展方针，聚焦高知识密集、高集成度、高复杂性的产业链高端与核心环节，以新一代信息技术赋能产业提质增效，促进制造和服务融合发展，全力打响上海品牌，在数字赋能、跨界融合、前沿突破、未来布局等方面占据发展主导权，着力构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系，加快形成战略性新兴产业引领与传统产业数字化转型相互促进、先进制造业与现代服务业深度融合的高端产业集群，努力保持制造业占全市生产总值比重基本稳定、持续增强核心竞争力，不断提升高端和新兴产业集群增加值占全市生产总值比重。具体措施包含：

1）发挥三大产业引领作用

聚焦集成电路、生物医药、人工智能等关键领域，以国家战略为引领，推动创新链、产业链融合布局，培育壮大骨干企业，努力实现产业规模倍增，着力打造具有国际竞争力的三

大产业创新发展高地。

2）促进六大重点产业集群发展

瞄准产业发展前沿，突出集群发展理念，打响“上海制造”品牌，在传承、创新和提升既有优势产业中，重点打造具备产业比较优势、制造服务交互融合、未来发展潜力巨大的六大重点产业集群，包含电子信息产业、生命健康产业、汽车产业、高端装备产业、新材料产业及现代消费品产业。到 2025 年战略性新兴产业增加值占全市生产总值比重达到 20%左右。

3）推动服务经济提质增能

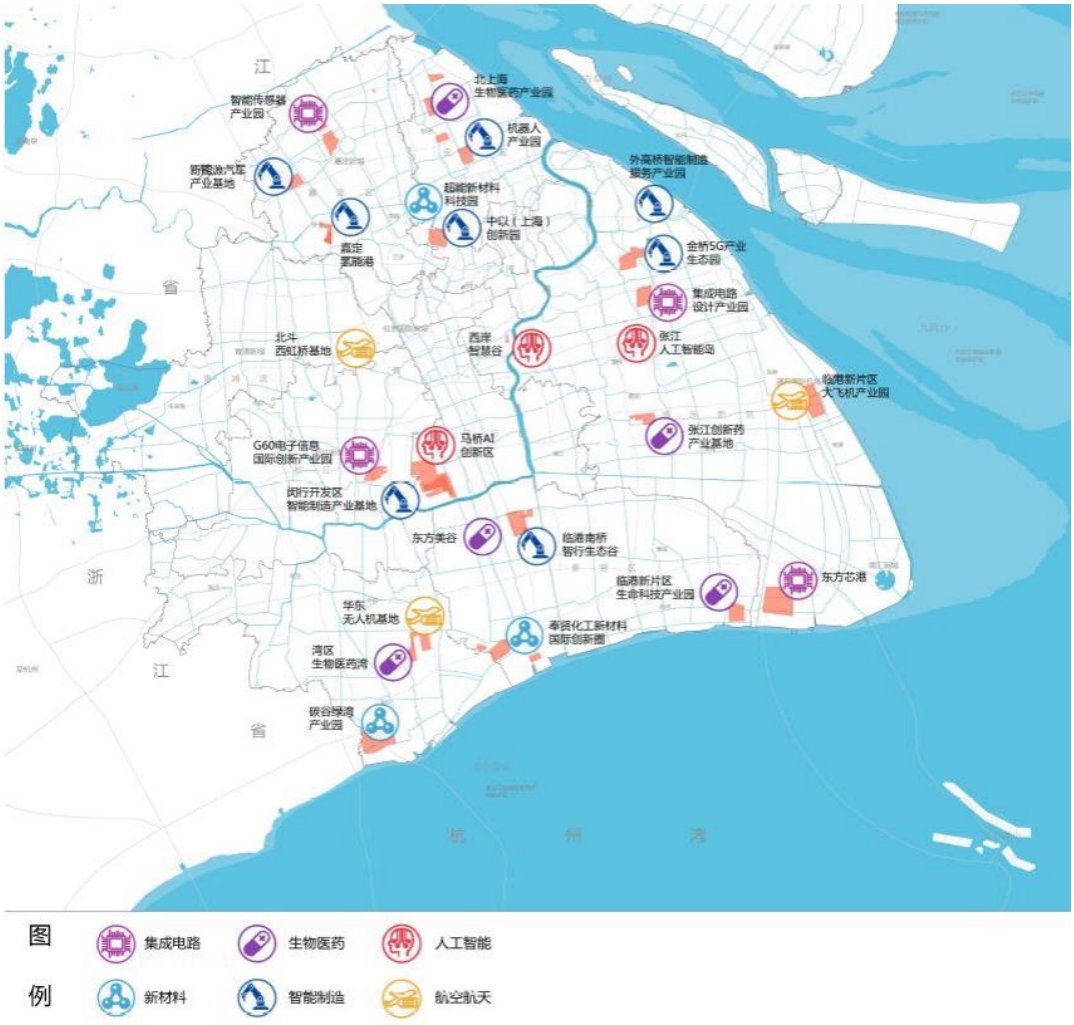
以新兴技术为驱动，以商业模式创新和应用场景开放为牵引，以市场准入、行业监管、政策配套等规则体系创新为突破口，促进新兴服务繁荣壮大，推动传统服务提质升档，持续打响“上海服务”品牌。

4）强化促进产业发展的服务保障体系

积极把握产业技术创新、模式创新、组织创新的新趋势、新需求，坚持市场配置与政府引导相结合、自主可控与开放合作相结合、产业扶持与企业培育相结合，夯实产业链发展基础，强化标准引领、质量提升、品牌培育，完善市场化要素配置，创新行业监管方式，为各类市场主体发展创造更大空间。

在产业发展的服务保障体系中，上海“十四五”规划特别强调了建设高品质园区载体，实施特色产业园区培育工程，布局一批高能级专业化特色园区，推进一批重点园区整体转型升级。创新产业用地政策，合理确定容积率和建筑高度，开展复合功能用地、节余分割等政策创新和试点，推动不同产业用地类型合理转换。

**图：“十四五”上海特色产业园区布局（首批）**




**（2）产业用地政策**

1）《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020 版）》

依据《上海产业用地指南（2020 版）》，对容积率、供应方式、出让年限均给了相关说明。工业用地容积率一般不低于 2.0，研发用地可参照同地区的商业及办公用地确定容积率，其中通用类研发用地容积率不低于 3.0。产业项目类工业用地和产业项目类研发用地，采用“带产业项目”挂牌方式供应；鼓励采用先租后让、长期租赁方式使用产业用地。完善工业用地“20 年弹性年期+有条件自动续期”制度，在出让合同中明确弹性出让年期到期后，产业项目仍符合产业导向的，可通过协议方式按原出让合同约定价格自动续期。

2）《关于上海市加强产业用地出让管理的若干规定（草案）》

根据 2021 年上海市规划和自然资源局出台的《关于上海市加强产业用地出让管理的若干规定（草案），提出坚持“亩产论英雄、效益论英雄、能耗论英雄、环境论英雄”，提升单位土地经济承载容量和产出水平，推进产业空间治理。严禁向禁止类工业项目供地，从严控制限制类工业项目用地。完善产业用地项目土地利用绩效评估制度：产业用地项目土地利用绩效评估分别在达产阶段（达产评估）、达产后每 3-5 年（过程评估）、出让年期到期前 1 年（到期评估）等阶段进行。土地受让人在取得建设用地使用权后，如未按时开工、竣工、

投产或评估认定为不符合要求，亦或者造成严重环境污染，经环境保护部门认定的，出让人可无偿收回建设用地使用权。

3）《上海市工业用地弹性出让年期和容积率认定导则》2014 年

一般新增工业用地产业项目类出让年限不超过 20 年；工业用地多层标准厂房类、研发总部产业项目类和研发总部通用类产业项目，可采用 20-50 年的弹性出让年限。鼓励采用“先租后让”方式供地。

针对重大战略的产业类项目，采用项目年度额度控制的方式，经相关部门讨论决定后可按 20-50 年弹性年期出让。项目应同时符合以下要求：

A. 须符合《上海工业及生产性服务业指导目录和布局指南(2014 年版)》中的“培育类”、“鼓励类”领域要求。

B.各项指标均需达到《上海产业用地指南》推荐值的要求

4）《关于促进张江科学城科技创新和产业融合发展规划土地管理试点意见》

创设产业综合用地（M0）类型。近年来，张江科学城的项目日益呈现“产学研密切合作、高度融合”的特征，企业对研发、制造、服务等多种功能、多种性质的综合性产业用地需求尤为迫切。《试点意见》聚焦张江科学城 220 平方公里范围，创设了产业综合用地（M0）类型：即针对主导功能为工业或研发的项目，允许工业、研发、仓储、公共服务配套等功能混合配置。通过支持产业用地功能复合，促进规划土地管理要求与产业空间弹性需求之间的有效衔接，为产业高质量发展提供有效空间保障。

创新存量产业用地用途转换路径。经过 30 多年发展，张江科学城产业用地已经进入增量与存量并重的阶段。针对存量产业用地提质增效的需求，《试点意见》明确：允许存量产业用地根据不同生产阶段的实际需求，在满足产业、环保、安全等要求下，将研发功能与实体制造在同一地块或同一建筑内实现使用转换。这一创新举措为产学研一体化发展提供空间保障，有利于科创成果快速转化，激发企业创新活力，提高土地产出效率。比如说生物医药等特定产业，因企业需求或行业规定需在研发用地中实现生产功能的，可以经相关部门论证，通过建筑管理审批确定配建的工业建筑面积，并在后续签订研发用地补充出让合同、办理新的不动产权证时予以明确。

创立产业配套设施统筹设置方法。《试点意见》提出，同一主体的相邻多个产业用地，经有关部门认定后，可统筹平衡生产、生活配套，根据需求集中配建生活配套设施，相关要求在土地出让合同中进行约定。这一措施，对于提升科学城产城融合度、促进张江科学城职住平衡、增强科创人才归属感具有重要的现实意义。目前，在该政策的支持下，华虹宏力已经启动了生活配套设施的统筹建设工作。

创建支持科技创新和产业融合发展的工作机制。为更好地支持科技与产业融合发展，《试点意见》也明确了张江科学城规划土地管理试点的工作机制，包括更高效的规划优化机制、更放权的实施深化机制、更聚焦的土地供应机制、更规范的登记监管机制。这些机制进一步

强化了产业综合用地项目的全生命周期管理和信用监管。

**（二） 行业基本情况**

**1、行业概述**

园区，或开发区，在我国有近 40 年的历史，是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如办公楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

近年来，我国各级开发区特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。国家级高新技术产业开发区则充分发挥政府和市场的两方面作用，实现我国高新技术产业飞速发展，促进我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，以及人才等创新要素的聚合中心。

**2、行业开发经营模式与盈利来源**

产业园区的设立与运营需要考虑土地、规划、招商、税收等多方面问题，受发改委、国土资源部门、住建部门、财政税收部门等多方面监管。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。

目前，我国主要存在如下三种园区开发模式：

一是以政府作为园区开发主体，在这种模式下，因为园区开发的投资额极大，涉及业务五花八门，随着园区开发的不断进展，地方政府将会面临人力、物力和财力的巨大压力，从而迫使政府逐步让出主导地位；二是在政府让出主导地位后，由园区开发企业为开发主体，承担园区开发损益。企业通过与地方政府签订长期合作协议，取得在土地开发整理、招商引资、工程建设施工、基础设施建设等多方面来自地方政府的政策优惠；三是政企联合模式，是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，并设立管委会负责行政事务管理，该模式又可分为开发合作与产权合作。政企联合模式结合了政府的土地管理优势和企业开发运营优势，促进土地资源充分有效利用和产业园项目市场化运营。总体而言，园区开发运营的行业壁垒较高，潜在进入者难以进入该行业。

按照功能上分类，产业园区可以分为一般工业园区、科技园区、专业园区等三类：

工业园区指国家通过行政手段划出一块区域，实现生产要素的科学整合，提高工业化集约程度，主要包括国家级经济技术开发区、保税区、出口加工区以及省级各类工业园区等；科技园区是以创新为核心的高新技术产业聚集地，是随着国家经济发展方式的转变和结构的调整，在工业园区基础上做出的升级，研究方向主要包括生物医药、人工智能、信息技术等高科技领域；专业园区指政府集中统一规划指定区域，以当地特色产业作为主导产业并带动

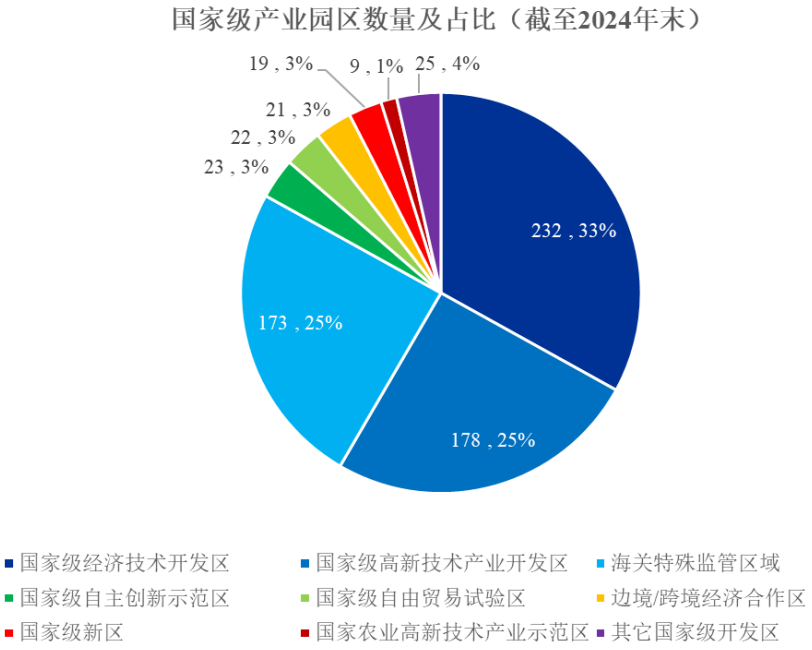
相关产业发展的产业园区，主要包括农业园区、物流园区、创意产业园区和总部经济园区等。

产业园的主要盈利来源于产业载体构建、产业发展、金融运作三方面。i）产业载体构建是以土地与物业为载体，通过区域基础建设开发、土地增值收益、房地产开发等方面获取收益；ii）产业发展是通过产业政策扶持、产业增值服务、园区配套综合服务等方式获取收益；iii）金融运作是通过产业投资、物业资本化运作方式获取收益。其中，房地产开发、产业政策扶持、产业增值服务以及金融运作方面的潜在盈利能力较强。

**3、行业规模**

前瞻产业研究数据显示，全国各类产业园区对整个中国经济的贡献达到 30%以上。据中国开发区网统计，截至 2024 年末，我国各类国家级开发区共有 702 家，省级开发区 2,147 家。鉴于国家级产业园区规模大、规格高、数据可得性强，以下重点分析国家级产业园区的市场规模。

国家级产业园区包括经国务院批准设立的经济特区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、出口加工区、保税区等，是级别最高的产业园区。702 家国家级开发区中，国家级经济技术开发区 232 家，国家级高新技术产业开发区 178 家，海关特殊监管区域（物流保税区）173 家，国家级自主创新示范区 23 家，国家级自由贸易试验区 22 家，边境/跨境经济合作区 21 家，国家级新区 19 家，国家农业高新技术产业示范区 9 家，其它国家级开发区 25 家。




数据来源：中国开发区网

国家级新区是承担国家重大发展和改革开放战略任务的综合功能平台，其体制活、创新多、动能强，主要经济指标增速普遍快于所在省市，已成为区域经济发展重要增长点。2023 年，国家级新区实现地区生产总值约 6.2 万亿元，以占全国 0.2%左右的人口和面积，创造了占全国 5%的经济总量。2024 年国家高新区园区生产总值突破 19.3 万亿元，同比名义增长

7.6%。国家高新区实现工业增加值 9.8 万亿元，占全国比重为 24.1%，同比名义增长 5.8%。纵观全国批复建设的 19 个国家级新区，其中上海浦东新区 GDP 一骑绝尘，2023 年实现地区生产总值 16,715.15 亿元，是全国唯一 GDP 超过 1.5 万亿元的国家级新区。2024 年上海浦东新区 GDP 为 17,752.28 亿元，占全市比重 33%，增长 5.3%。作为上海经济的“发动机”和“压舱石”，浦东新区的 GDP 由 1990 年 60.2 亿元增长到 2024 年的 17,752.28 亿元，人均 GDP 达 30.6 万元，累计吸引实到外资超过千亿美元。

国家级经济技术开发区（经开区）发展历史较长，地理位置优越，基础设施完善，得到各级政府的最多支持，成为所在地区经济发展的重要推动力。根据商务部 2024 年国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价结果，截至 2023 年末的 229 家国家级经开区总体上呈现总量扩大、质量提升、开放带动作用进一步增强的良好发展态势。主要有以下特点：

一是经济发展质量提升。2023 年，国家级经开区实现地区生产总值 14.8 万亿元，占国内生产总值的比重为 11%。截至 2023 年末，东部地区国家级经开区拥有主营业务收入 30 亿元以上、中西部地区国家级经开区拥有主营业务收入 15 亿元以上制造业企业共 1878 家，较前一年显著上升。

二是开放带动作用提升。2023 年，国家级经开区实际使用外资金额 392 亿美元，占全国实际使用外资比重为 24%。实现进出口总额 10.2 万亿元，占全国进出口总额比重为 25%。

三是科技创新能力提升。截至 2023 年末，国家级经开区拥有国家级孵化器和众创空间 707 家，省级及以上研发机构 1.5 万家，高新技术企业 7.3 万家，较上年末均有明显提升。

四是绿色低碳水平提升。2023 年，国家级经开区规模以上工业企业单位工业增加值能耗、水耗同比均显著下降，工业固体废物综合利用率较上年提高 8.7 个百分点。

五是区域协调发展提升。截至 2023 年末，东部地区国家级经开区与中西部地区国家级经开区开展合作共建、国家级经开区对口援疆援藏援助边（跨）境合作区数量比上年增加 182 个。国家级高新技术产业开发区（高新区），作为我国科技产业化的试验田和示范区，肩负着推动“科技与经济结合”、“创新和创业结合”的历史使命，对经济发展起着重大促进作用。

经开区是工业聚集地，高新区侧重特色产业，均是前期推进开放和改革战略的产物。一般而言，经开区主要承担迅速做大经济总量的任务，而高新区承担的是发展新兴产业、优化产业结构的任务。但随着中国经济全面步入新常态的新阶段，很难再把两者严格区分，走向融合、走向统筹发展，将是未来的发展趋势。

**4、行业发展特点**

（1）地域性强

长三角、珠三角、环渤海三大经济区域占比超过七成，基本符合中国经济“东强西弱，由沿海向内陆递减”的经济趋势，江苏、河北、湖北等区域也逐渐涌现一批优秀的园区开发企业，但与东部地区仍存在较大差距。

（2）具备抗周期性

产业园区开发的三种模式中，科技园区模式的抗周期能力更强。科技园区的开发模式存在较大潜力，其发展存在政府背书、所处地块存在更大潜力、开辟多渠道收入模式，科技园区园区运营主要投资方向聚焦战略性新兴产业等存在巨大潜力的类别，凭借对于产业的了解及能够提供的服务提升投资的确定性，在传统地产下行时期仍能保持稳健经营，具备较强的抗周期性。

（3）产业聚集效应强

产业园区的发展离不开产业的集聚。园区开发者通过园区内相关配套设施的建设，为企业发展创造良好的投资环境，从而吸引某一产业龙头企业的入驻，进一步拉动配套企业在其周围集聚，最终吸引某一细分产业上下游企业在此集聚，形成规模效应和完整的产业链，提高园区的税收收入与财政收入，成为经济“内循环”的重要支柱。

（4）收入来源多元化

随着园区行业的不断发展和创新，园区行业企业的收入逐步迈向多元化发展。园区公司的主要收入包括开发收入、住宅、商业及工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

**5、行业发展趋势**

随着我国经济的不断发展，园区的发展为我国经济的腾飞做出了巨大的贡献，但是近年来，园区发展也遇到了一定的瓶颈。

一方面，园区集中在东部沿海地区，分布过于密集，直接导致了土地资源的浪费和重复投资；另一方面，随着园区数量快速增长，同质化现象不断突出，园区业务集中在地产开发、基础设施承建、房产租赁等方面，园区无法提供差异化的服务，仅在土地价格方面压低门槛，造成恶性竞争。

为了适应激烈的竞争环境与市场经济的转型，园区的发展逐渐由粗放型转向集约化发展模式，通过管理、制度创新不断提高竞争力。园区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。目前来看，园区发展主要有以下趋势：

（1）促进园区产业转型，集中发展集约型、创新型产业

传统园区以制造业和传统服务业为主，随着土地成本的上升及我国经济的转型，部分产业纷纷转移，传统园区内产业已不能满足园区可持续发展的需要，园区内产业的升级转型势在必行。通过吸引科研院所、集聚科研创新企业，促进园区内新兴产业的集聚与发展，大力引进科技含量高、创新能力强、商业模式好的优质企业和项目，提升产业的集聚和辐射能力，是园区发展转型的重要举措和趋势。

（2）完善配套服务，获取增值收益

园区不仅仅是工业发展的基地，更是一个生态主体。传统的产业园区仅仅依靠园区内工业地产、商业地产及配套住宅的出售和出租获取收益，收益来源单一，盈利能力极大依赖于

土地获取成本，受宏观经济影响波动较大。随着园区运营模式的不断成熟，依靠专业的管理团队和附着产业的类型，园区逐渐提供多种增值服务，如代建代管业务，帮助企业进行生地开发、熟地改造，物业管理，生活配套（餐饮、教育、娱乐、医疗等），以拓展盈利渠道，增强可持续发展能力。

**（三） 同行业可比项目的竞争优势与劣势**

**1、上海市研发用房市场**

**（1）市场存量及新增供应量**

截至 2024 年四季度，上海市研发用房总存量达到 1,408.77 万平方米。其中，张江、漕河泾、金桥的占比较大。2019 年以来，每年上海新增供应在 50-170 万平方米不等。2024 年四季度，新增供应达到 99.99 万平方米，2024 年全年新增供应达 164.03 万平方米。

上海研发用房市场发展成熟，存量较大，租金价格在全国都排名前列。上海有大量存量土地掌握在国资平台如临港集团、漕河泾手中，国资平台掌握更大的开发主导权，而其他产业开发商在上海的取地难度大。另外，政策更明确产业属性的导向，严格管束标准厂房物业的销售，这极大影响了当前主流开发商开发模式的可持续性。

**（2）市场租金及增长率**

上海研发用房市场受到经济下行影响较小，截至 2024 年四季度，市场平均日租金为 4.22 元/平方米/天（不含管理费），环比下降 1.6%。从各个区域看，上海市研发用房市场平均日租金较高的区域包括陆家嘴、漕河泾及张江园区。本项目所在的张江科学城板块，2024 年四季度市场平均日租金为 4.59 元/平方米/天。

**（3）市场空置率**

截至 2024 年四季度，上海市研发用房空置率 28.48%，较上季度上升 4.3%。空置率最低的区域为陆家嘴软件园，达 7.8%。张江科学城板块整体空置率在 30.64%，略高于全市平均空置水平。

**2、张江科学城区域研发用房市场**

张江高科技园区创建于 1992 年 7 月，是张江国家自主创新示范区的核心园（简称“张江园区”）。2011 年，张江园区面积扩至 75.9 平方公里；2017 年，上海市政府批复《张江科学城建设规划》，面积从 75.9 平方公里扩至约 95 平方公里，至此张江园区转型升级为张江科学城。根据 2021 年 7 月 8 日上海市政府发布的《上海市张江科学城发展“十四五”规划》，张江科学城规划面积由 95 平方公里扩大至约 220 平方公里。西至沪南路—华夏西路—杨高南路—林海公路（沿浦东新区区界）、北至龙阳路—龙东大道—S20 外环—红星路—景雅路—浦东运河—张家浜、东至绕城高速—川杨河—华东路—迎宾高速—S2 沪芦高速、南至下盐公路。康桥项目位于张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域 6 公里左右。

截至 2024 年四季度末，张江科学城（含张江核心区）共有研发用房存量约 477.11 万平

方米。张江科学城（含张江核心区）板块目前形成了以生物医药、集成电路、人工智能为核心的产业聚集，与这三类产业相关的企业也正是目前张江科学城（含张江核心区）板块的主力租户类型。截至 2024 年四季度末，张江科学城（含张江核心区）板块商务园区整体租金水平约为 4.59 元/平方米/天，空置率为 30.64%。

研发用房需求方面，集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业在张江科学城蓬勃发展。张江科学城汇聚了 24,000 多家企业，包括国家、市级研发机构、跨国公司地区总部、高校和科研院所等。2023 年，张江科学城企业总营收 12,500 亿元，其中集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业营收达 4,300 亿元。

研发用房供应方面，根据评估机构市场调研数据，截至 2024 年末，上海市优质产业园区总存量为 1,408.77 万平方米，其中，张江科学城（含张江园区）、漕河泾、金桥的占比较大。2024 年度，张江科学城（含张江园区）新增产业园区供应为 84.27 万平方米。

**表：上海市优质产业园区各子市场存量及新增供应情况**

| 子市场（单位：平方米） | 截至 2024 年末存量规模 | 2024 年全年新增供应 |
|---|---|---|
| 张江科学城（含张江园区） | 4,771,095 | 842,713 |
| 漕河泾 | 2,727,973 | 160,000 |
| 金桥 | 2,206,770 | 254,032 |
| 临港浦江 | 1,400,157 | 114,013 |
| 临空 | 858,371 | 35,477 |
| 市北 | 790,835 | - |
| 杨浦 | 719,725 | - |
| 陆家嘴软件园 | 187,471 | - |
| 御桥 | 354,100 | 234,100 |
| 长风 | 71,194 | - |

供需关系方面，根据评估机构出具的《上海商务园区 2024 年 4 季度市场概览》，2024 年全年上海市及张江科学城（含张江园区）研发用房净吸纳量均为正数，市场需求旺盛，租赁活动活跃。

**表：上海市优质产业园区各子市场净吸纳量情况**

| 子市场（单位：平方米） | 2024 年全年度净吸纳量 |
|---|---|
| 张江科学城（含张江园区） | 191,875 |
| 临港浦江 | 40,008 |
| 御桥 | 39,606 |
| 临空 | 24,860 |
| 市北 | 23,716 |
| 金桥 | 14,606 |

| 子市场（单位：平方米） | 2024 年全年度净吸纳量 |
| --- | --- |
| 陆家嘴软件园 | 6,657 |
| 杨浦 | 3,167 |
| 漕河泾 | -848 |
| 长风 | -7,890 |

注：净吸纳量为新增租赁面积减去新增空置面积。

**3、康桥项目所在区域状况**

**（1）物业位置**

康桥项目位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号，位于张江科学城南部区域，园区东至现状道路，南至秀浦路，西至川周公路，北至河道。周边有一定数量研发类项目，如上海康桥先进制造技术创业园、创智空间康桥智能造产业园、上海高乘产业园等，聚集程度较高，商务氛围良好，产业聚集程度较好。

**（2）交通条件**

康桥项目所在区域有沪奉高速、外环高速、度假区高架路等主干道，交通网络较成熟，道路通达程度较高，距离浦东机场 17 公里。公共交通方面目前有浦东 16 路、浦东 35 路、浦东 63 路、浦东 92 路等公交车在附近设有站点，东距离 11 号线秀沿路站约 1 公里。

**（3）周围配套**

康桥项目周边公共服务配套设施较完善，自然及人文环境较好。该区域内教育配套有上海尚德实验学校、崂山小学(周浦校区)等；医疗配套有上海惠元医院、周浦医院康桥分院等；休闲娱乐场所有迪士尼度假区、汤巷公园等；金融机构有上海农村商业银行、中国邮政储蓄银行等；区域内餐饮品种较丰富，设有中西式餐馆。

**4、竞争性物业对比分析**

在项目周边范围内选取以下三个研发项目作为可比对象：

**图：可比项目所在位置**




| 星月总部湾 | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 浦东新区秀浦路 2500 弄 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **业主** | 上海康月房地产开发有限公司 | |
| **建筑面积** | 13.7 万平方米 | |
| **物业类型** | 3-6 层研发用房 | |
| **建成时间** | 2009 年 | |
| **平均租金** | 租金 60-90 元/平方米/月（不含税、物业费及管理服务费） | |
| **出租率** | 90%以上 | |

| | |
|---|---|
| **主要租户** | 上海天本实业有限公司、tesa、上海仁微电子科技股份有限公司等 |

| **创智空间康桥智能制造产业园** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 浦东新区秀沿路 1670 弄 9 号 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **业主** | 上海创智空间投资管理集团有限公司 | |
| **建筑面积** | 2.6 万平方米 | |
| **物业类型** | 10 层研发用房 | |
| **建成时间** | 2022 年 | |
| **平均租金** | 租金 75-99 元/平方米/月（不含税、物业费及管理服务费） | |
| **出租率** | 90%以上 | |
| **主要租户** | 上海新南科技发展有限公司、上海天念广告有限公司、易孛特生命科学（上海）有限公司等 | |

| **创研智造** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 叠桥路 456 弄 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **业主** | 上海翔名实业投资有限公司 | |
| **建筑面积** | 约 13 万平方米 | |

| | |
|---|---|
| **物业类型** | 1 幢 14 层的综合配套楼和 61 幢 4-5 层独立办公楼 |
| **建成时间** | 2012 年 |
| **平均租金** | 租金 60-90 元/平方米/月（不含税、物业费及管理服务费） |
| **出租率** | 90% |
| **主要租户** | 上海亿威航空电子股份有限公司、彬之曲科技集团、上海依卡蒂恩信息技术有限公司等 |

**5、新购入基础设施项目与同行业同地区可比项目的竞争优势与劣势**

**（1）优势**

**地理位置优势：**康桥项目所在康桥区域目前属于张江科学城的一部分，位于张江城市副中心南面，南部科技创新核北面，距离上海市中心仅约 20 公里，地理位置优越。康桥周边有金桥出口加工区等多个成熟产业园区，形成了以电子信息、生物医药、新能源、先进制造等为主导的产业集群，有利于企业共享资源、协同创新和产业链上下游合作。康桥区域及其周边拥有完善的商务、居住、教育、医疗等配套设施，可以满足产业园区内企业和员工的多元化需求，促进工作与生活的平衡。

**交通优势：**康桥项目所在区域有沪奉高速、外环高速、度假区高架路等主干道，交通网络较成熟，道路通达程度较高，距离浦东机场 17 公里。公共交通方面目前有浦东 16 路、浦东 35 路、浦东 63 路、浦东 92 路等公交车在附近设有站点，东距离 11 号线秀沿路站约 1 公里，交通较为便利。

**产品优势：**康桥项目主要为高品质的优质研发用房业态，康桥项目建筑通用性强、配套生活服务完善，对目标客户的吸引力足。

规划设计方面，康桥项目具有前瞻性与实用性，临港集团深入调研各大园区后，充分结合租户对产业空间载体的通用性需求设计工程方案。康桥项目建筑层高、承重均遵循一般标准设计，具备排风、上下水功能，配备双回路供电系统，还支持办理环境影响评价等手续，是契合绝大多数租户研发需求的非定制化通用型建筑。康桥项目内有高层研发楼及多层独栋研发楼，租赁方式灵活，可实现整栋、整层以及层内分拆租赁，采用标准化装修毛坯交付、毛坯换租的方式，满足企业从办公、研发、实验到小规模生产的全方位需求。

园区环境方面，康桥项目环境优美，配套完善，为企业员工提供优质舒适的办公环境。康桥项目定期打理绿化、水体、园艺，引入 LEED 绿色建筑标准，并获得 2013 年东方杯优质工程奖、2013 年度上海市建设工程“白玉兰”奖（市优质工程）、2015 年上海市建设工程

“白玉兰”奖（市优质工程）等多个奖项。

生活配套方面，康桥项目所处区域职住功能平衡，能够满足企业的商务需求与租户员工的生活需求。康桥项目内部即有以餐饮为核心的商业区域，且周边配套丰富，形成集酒店住宅、医疗教育、商业餐饮、班车接驳于一体的繁荣生活圈。康桥项目所属板块紧邻机场联络线站点门户地区、2 处综合生活片区、1 处公共活动中心及 1 处社区中心，相比康桥工业区东区的其他区域，配套更加丰富多元。

**租金优势：**康桥项目租金水平相比张江核心区（即张江园区）优势明显。康桥项目距离张江核心区车程仅 15 分钟，但租金水平显著低于张江核心区，租赁性价比较高。根据评估机构市场调研数据，位于张江核心区的研发项目可比项目平均租金单价在 60 至 180 元/平方米/月，尤其以张江光大园和张润大厦等为代表的高品质国企园区的租金单价在 140-180 元/平方米/月，而康桥项目 2024 年末普通零散租户研发用房的在执行租约加权平均租金单价仅为 89.62 元/平方米/月，相较于张江核心区同品质项目的租金水平有较大的价格优势。

**表：康桥项目研发用房可比项目租金单价、出租率**

| 所处板块 | 项目名称 | 租金单价（元/平方米/月） | 2024 年末出租率 |
|---|---|---|---|
| 周浦康桥 | 星月总部湾 | 75-90 | 90%以上 |
| 周浦康桥 | 创智空间康桥智能造产业园 | 75-99 | 90%以上 |
| 周浦康桥 | 创研智造 | 60-90 | 90%以上 |
| 张江园区 | 盛荣路某研发楼 | 75-90 | 100% |
| 张江园区 | 张江光大园 | 140-160 | 90%以上 |
| 张江园区 | 张润大厦 | 150-180 | 90%以上 |

**品牌优势：**临港集团是国内领先的专注于产业总部园区、标准厂房、定建项目及相关投资管理公司，其将投资与运营的专长相结合，形成独有的竞争优势，以多维度资源持续赋能康桥项目租户。

康桥项目是临港集团及临港新片区产业导入张江科学城的“桥头堡”，是临港集团与浦东新区“区区合作、品牌联动”全面战略合作的重要载体和集团的重要科创基地。康桥项目位于张江科学城几何中心，租户可同时享受张江科学城的产业政策及临港集团的金融、产业、生产空间、业务合作等各类资源赋能。

第一，金融赋能，精准助力企业融资。临港集团拥有自有股权投资基金以及独有的科技金融信贷产品，在金融层面精准发力，有效满足企业融资需求。根据扩募运营管理实施机构提供的统计数据，康桥项目在租的部分租户接受了临港集团投资，充分彰显了临港集团金融支持在企业发展中的关键作用。

第二，产业资源赋能。临港集团紧扣产业需求，积极打造功能平台，整合前沿技术研究院、共享设备平台、创新孵化器等平台资源，为企业提供高能级服务。同时，临港集团汇聚各行业专家智库，为企业提供专业指导与咨询服务，助力企业突破发展瓶颈，提升创新能力

和市场竞争力。

第三，空间联动，走出差异化发展路径。康桥项目依托与临港新片区的紧密合作，成功构建“研发-生产”空间联动关系，探索出一条差异化发展之路。部分租户在康桥项目设立研发平台空间，于临港新片区的临港集团厂房内建设生产空间。临港集团丰富的物业组合能够与租户不同发展阶段的需求精准匹配，有效降低双方沟通成本，加深对客户的认知，进而提升客户满意度与租户粘性，稳定并提高出租率及租金收缴率。

第四，业务合作。康桥项目内多家租户与临港集团在智能建筑、智慧储能、智能机器人等方面达成深度合作，成为相关产业租户长期租赁于康桥项目的重要原因。

**招商优势：**康桥项目的产业链招商策略集聚优质产业租户，租户稳定性强，康桥项目产业定位明确，产业氛围浓厚。临港集团作为上海市属国企，以助力上海市核心产业发展为目的运营各类产业空间载体。相较于部分产业导向不清晰、仅以完成销售或租赁为目标的产业园区项目，康桥项目产业定位明确，紧跟上海市产业规划，以集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等行业为核心，打造产业链招商策略，在园区内已形成产业链集群联动效应，持续吸引优质租户，产业租户租赁稳定性强。

康桥项目出租率较高，运营成熟稳定，相比出租率较低的资产，具备筛选优质租户的运营基础。2022 年-2024 年，康桥项目各报告期期末出租率均在 97%以上，为项目挑选优质租户提供了现实条件，即空置面积可能会面临多个租户的租赁需求。出于维持园区运营稳定性与推动产业高质量发展的考量，扩募运营管理实施机构会综合评估租户支付能力、租赁需求稳定性、产业前景以及研发实力等要素，优先选取优质租户承租。

康桥项目重视强链补链，在项目引进和培育中不断追求产业链的完善与升级。四大主导产业均有产业链各环节企业入驻，其中生物医药领域形成了从上游原料药研发到中游的动物实验功能平台企业、新药 CRO 服务商、创新药企业，再到下游的药物销售企业全产业链的闭环；集成电路领域已聚集上游 EDA 软件领域企业、中游大型芯片设计企业、下游半导体检测等企业形成联动；人工智能、电子信息领域作为集成电路领域的下游，也聚集了 AI、智能机器人、智能系统等行业的企业入驻。

**运营优势：**扩募运营管理实施机构为康桥项目提供了完善的运营管理服务，康桥项目定位为产业服务集成提供商，与入驻企业深度合作，不仅满足其空间需求，更从多维度提供产业服务，助力企业成长，推动产业生态发展。扩募运营管理实施机构临港联合提供的服务以产业发展为核心，配备了 12 位服务管家为康桥项目入驻企业提供产业链上下游对接，产业相关政府资源对接，公租房对接，科创、金融、工商税务、法律咨询等各项服务。各位服务管家会研究各个产业细分领域企业对研发空间的租赁需求特点以及租户产业所处的生命发展周期，从而更好地满足客户需求。目前，临港联合已多次为租户提供产业链上下游对接，科创、金融服务，工商税务咨询，法律咨询，公租房对接等各项服务，并长期协助园区租户对接产业相关的政府资源。

**（2）劣势**

康桥项目分别于 2014-2018 年开始陆续投入运营，在楼宇维修保养、物业管理、提升物业品质等方面存在一定压力。

**（3）机会**

政府在土地出让过程中，仅向新兴高技术产业、或高税收、低能耗、无污染等类型企业供地，严苛的条件为开发商设置了高门槛，几乎没有第三方工业地产开发商在康桥地区拿地，高品质研发用房成为了市场上的稀缺产品。

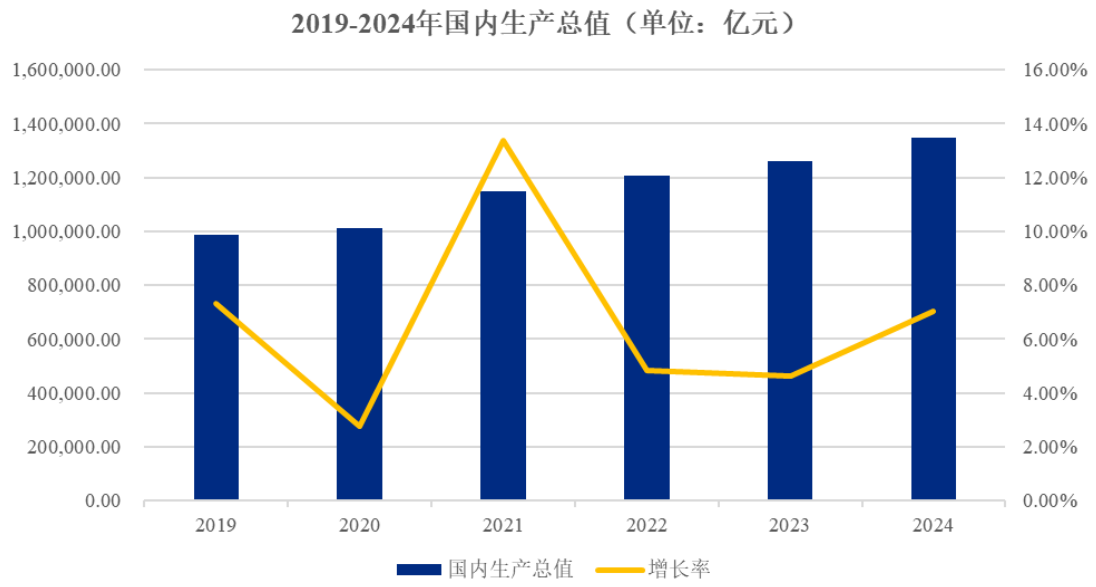
**（4）威胁**

虽然目前暂未见到康桥区域有未来可预见的研发用房新增供应，但随着区域不断发展成熟，潜在的竞争对手将对项目带来长期挑战。

**（四） 基础设施资产所在地区宏观经济概况**

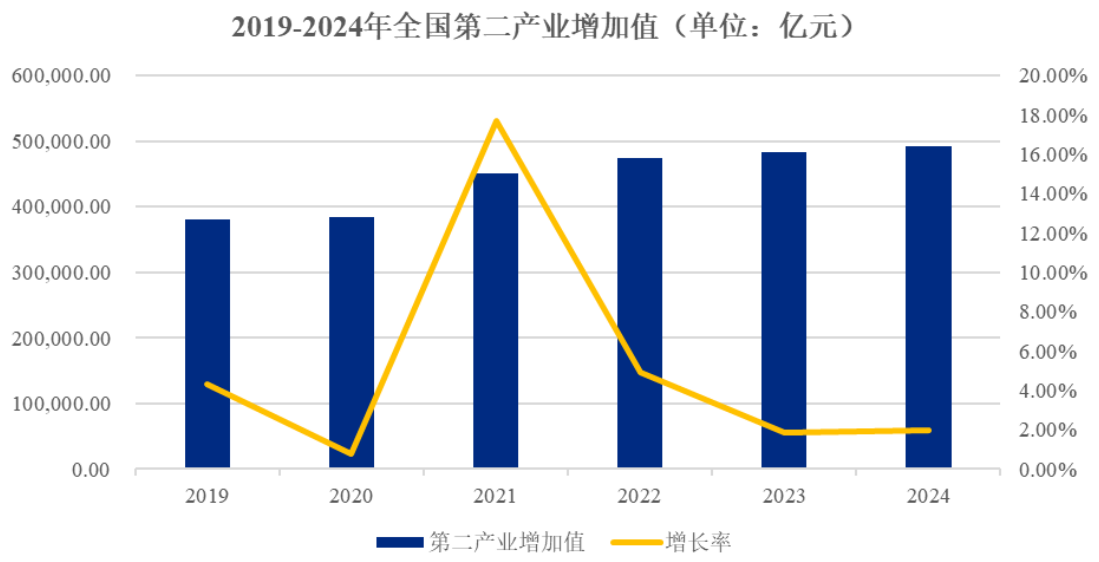
**1、全国宏观经济及工业市场数据**

中国作为世界第二大经济体，2019年至2024年国内生产总值总体保持平稳增长。2020年国内生产总值1,013,567亿元，首次突破百万亿大关，同比增长2.7%。2022-2024年全年国内生产总值分别为1,204,724亿元、1,260,582亿元和1,349,084亿元，比上年增长4.8%、4.6%和5.0%。2024年第一产业增加值91,414亿元，比上年增长3.5%；第二产业增加值492,087亿元，增长5.3%；第三产业增加值765,583亿元，增长5.0%。第一产业增加值占国内生产总值比重为6.8%，第二产业增加值比重为36.5%，第三产业增加值比重为56.7%。



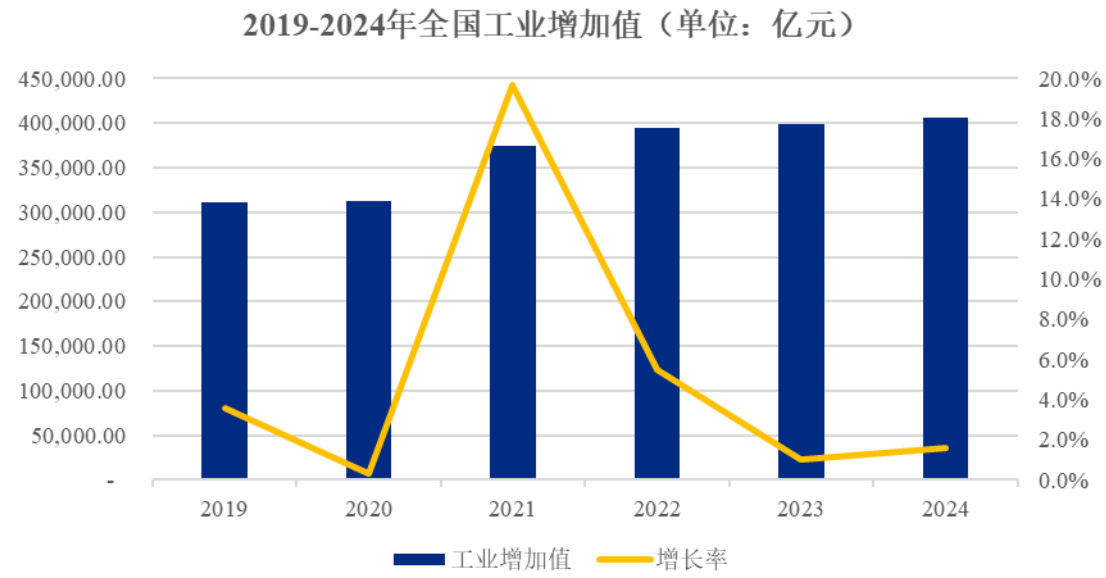

数据来源：国家统计局

2019-2024年，国内第二产业增加值稳步上升，从380,671亿元上升到492,087亿元，占国内生产总值的超过36%。




数据来源：国家统计局

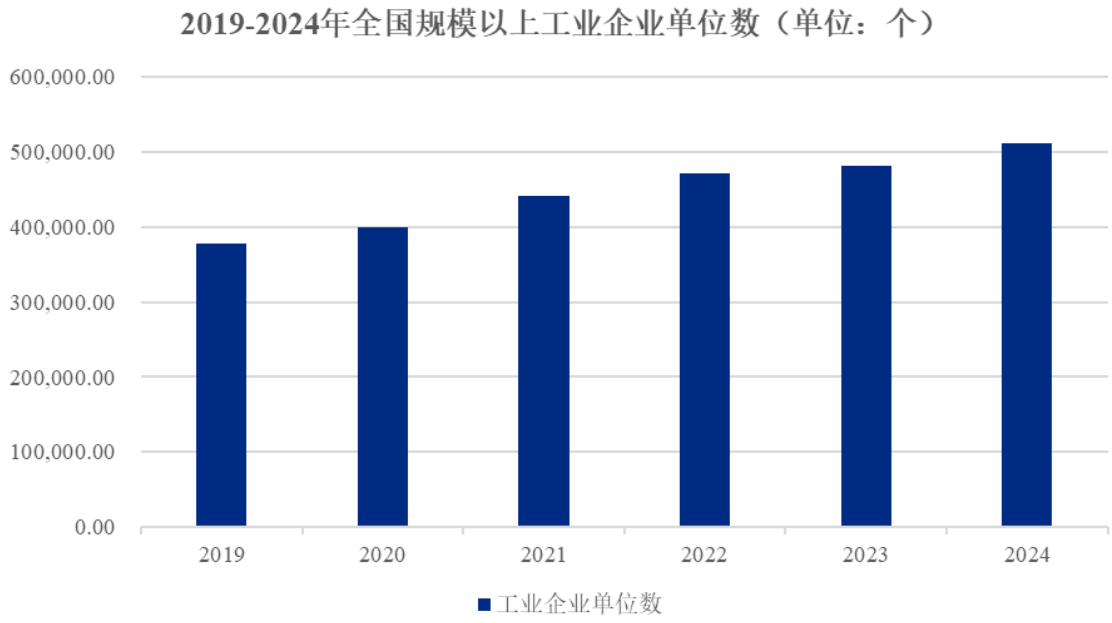
2020年受公共卫生事件影响，全年全部工业增加值同比增长0.3%，增速出现下降但依然保持正增长。2022-2024年，全年全部工业增加值同比增长5.5%、1.0%和1.60%。2024年全国规模以上工业增加值比上年增长5.8%，分经济类型看，国有控股企业增加值增长4.2%；股份制企业增长6.1%，外商及港澳台投资企业增长4.0%；私营企业增长5.3%。分门类看，采矿业增长3.1%，制造业增长6.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长5.3%。




数据来源：国家统计局

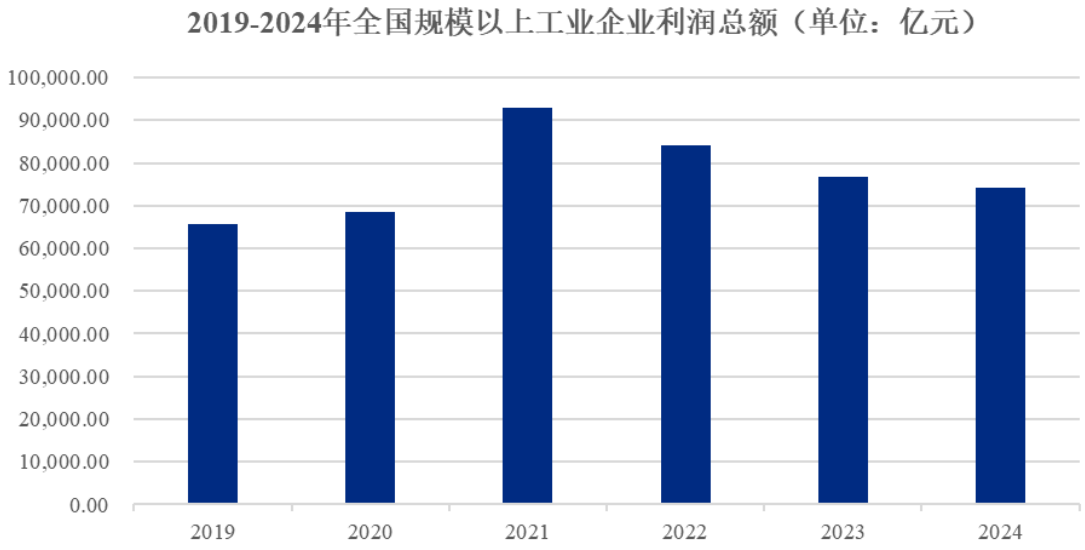
截至2022年末，国内规模以上工业企业单位数达47.20万家，其中占比最高的企业类型为私营工业企业，达34.93万家，其次为有限责任公司工业企业、外商投资工业企业、港澳台商投资工业企业，分别达6.62万家、2.36万家以及0.06万家。截至2023年末，国内规模以上工业企业单位数达48.20万家。截至2024年末，我国国内规模以上工业企业数量达51.2万家，较

2023年末增长6.1%。



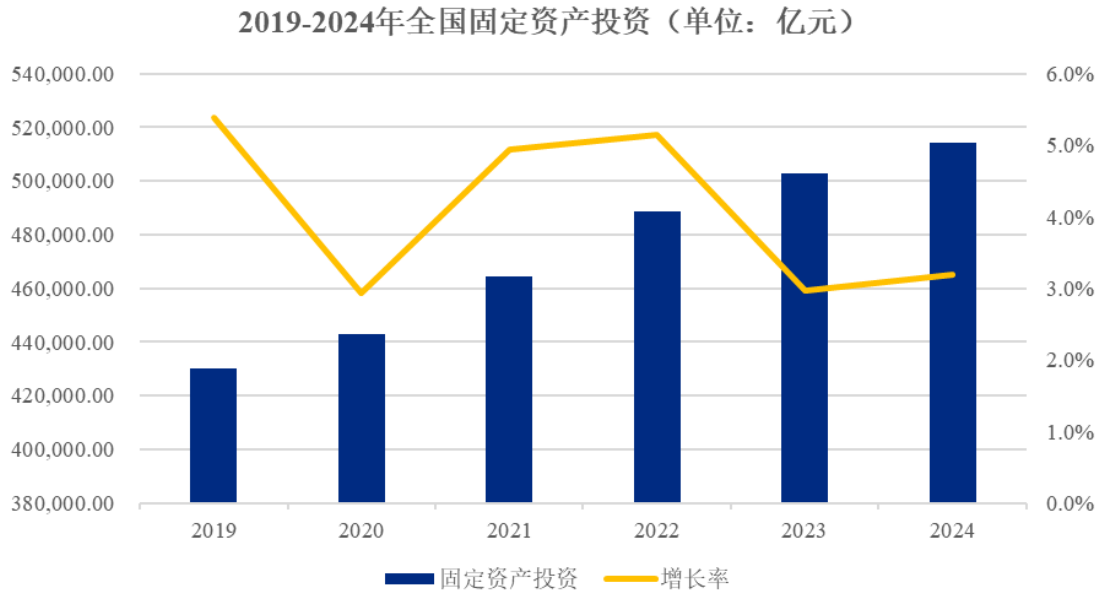

数据来源：国家统计局

2024年，全国规模以上工业企业利润74,311亿元。分经济类型看，国有控股企业利润21,397亿元，比上年下降4.6%；股份制企业56166亿元，下降3.6%，外商及港澳台投资企业17,638亿元，下降1.7%；私营企业23,246亿元，增长0.5%。分门类看，采矿业利润11,272亿元，比上年下降10.0%；制造业55,141亿元，下降3.9%；电力、热力、燃气及水生产和供应业7,898亿元，增长14.5%。规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为85.16元，比上年增加0.36元；营业收入利润率为5.39%，下降0.30个百分点。年末规模以上工业企业资产负债率为57.5%，比上年末上升0.1个百分点。全年规模以上工业产能利用率为75.0%。




数据来源：国家统计局

2024年，全国固定资产投资（不含农户）514,374亿元，比上年增长3.2%，其中，民间固定资产投资257,574亿元，下降0.1%。分产业看，第一产业投资9,543亿元，比上年增长2.6%；第二产业投资179,064亿元，增长12.0%；第三产业投资325,767亿元，下降1.1%。第二产业中，工业投资比上年增长12.1%。其中，采矿业投资增长10.5%，制造业投资增长9.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长23.9%。第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长4.4%。其中，水利管理业投资增长41.7%，航空运输业投资增长20.7%，铁路运输业投资增长13.5%。分地区看，东部地区投资比上年增长1.3%，中部地区投资增长5.0%，西部地区投资增长2.4%，东北地区投资增长4.2%。分登记注册类型看，内资企业投资比上年增长2.9%，港澳台企业投资增长4.2%，外商企业投资下降10.0%。




数据来源：国家统计局

从工业产业发展阶段来看，我国已具有全球最完整、规模最大的工业体系、强大的生产能力、完善的配套能力，目前正处于新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化快速发展阶段，未来持续推动战略性新兴产业高质量发展已上升至国家重要发展战略。于2020年9月，国家发展改革委、科技部、工业和信息化部、财政部等四部门联合印发了《关于扩大战略性新兴产业投资培育壮大新增长点增长极的指导意见》（简称“《指导意见》”），提出了扩大战略性新兴产业投资、培育壮大新增长点增长极的20个重点方向和支持政策。围绕重点产业链、龙头企业、重大投资项目，加强要素保障，促进上下游、产供销、大中小企业协同，培育壮大经济发展新动能。《指导意见》聚焦重点产业投资领域包括新一代信息技术产业、生物产业高端装备制造产业、新材料产业新能源产业等，强调加快高端装备制造产业补短板，提出实施智能制造、智能建造试点示范，建设一批创新中心和示范基地、试点县并鼓励龙头企业建设“互联网 + ”协同制造示范工厂，建立高标准工业互联网平台。《指导意见》同时提出培育和打造10个具有全球影响力的战略性新兴产业基地、100个具备国际竞争力的战略性新兴

产业集群，并且将推动符合条件的战略性新兴产业集群通过市场化方式开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。

《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》强调实施制造强国战略，从加强产业基础能力建设、提升产业链供应链现代化水平、推动制造业优化升级、实施制造业降本减负行动等方面推动制造业高质量发展。此外注重发展壮大战略性新兴产业，培育先导性和支柱性产业，如新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天，推动战略性新兴产业融合化、集群化、生态化发展，目标战略性新兴产业增加值占GDP比重超过17%。

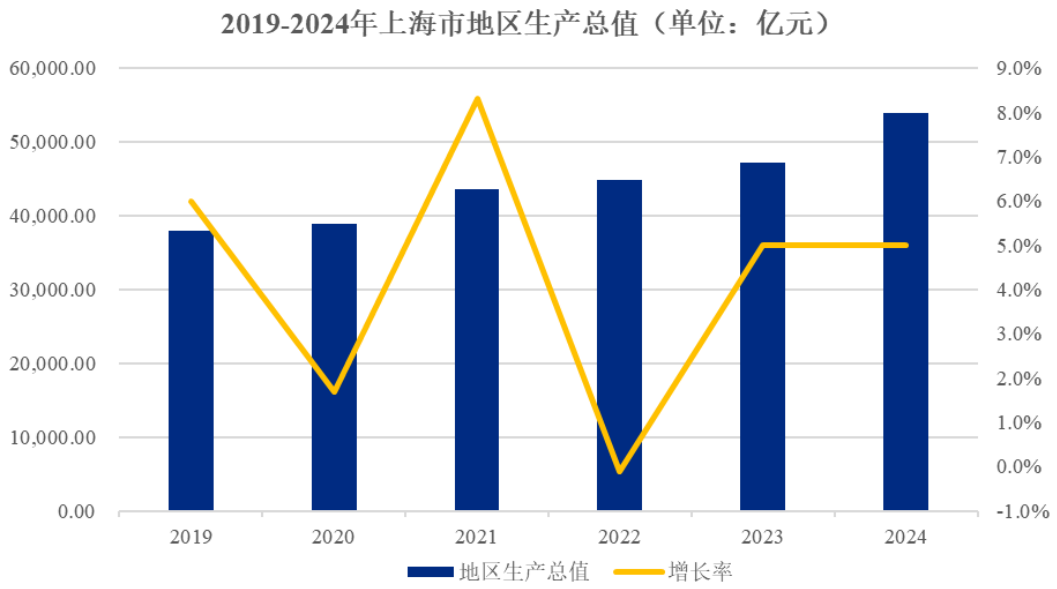
2023年9月，习近平总书记首次提出“新质生产力”。新质生产力涉及领域新技术含量高，代表着生产力的跃迁。新质生产力的主要领域是战略性新兴产业和未来产业，新质生产力的主要路径是新型工业化。新质生产力概念的提出，表明我们对新兴产业发展规律认识的再深化，新兴产业的发展不仅仅是产业体系的升级，更是一场深刻的生产力革命。

综合来看，面对中美贸易摩擦、外贸需求下降带来的不利影响，“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局将进一步增强我国产业链稳定性和竞争力，促进生产环节向自主创新、协同创新、融合创新方向发展，由中国制造升级为中国创造；在国家战略层面，以先进制造业和战略性新兴产业为主体的工业依然是支撑中国经济实现持续稳定中高速增长的重要动力，预计将进一步拉动战略性新兴产业相关领域投资。

**2、上海市宏观经济及工业市场数据**

上海，简称“沪”，位于中国大陆海岸线中部，长江三角洲东缘。东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口。上海是中国四个直辖市之一，中国国家中心城市，中国第一大城市。上海全市面积6,340.50平方公里，占全国总面积的0.06%，其中陆地面积6,218.65平方公里，水面面积121.85平方公里。截至2024年年末，上海常住人口为2,480.26万人。其中，户籍常住人口1,496.77万人,外来常住人口983.49万。

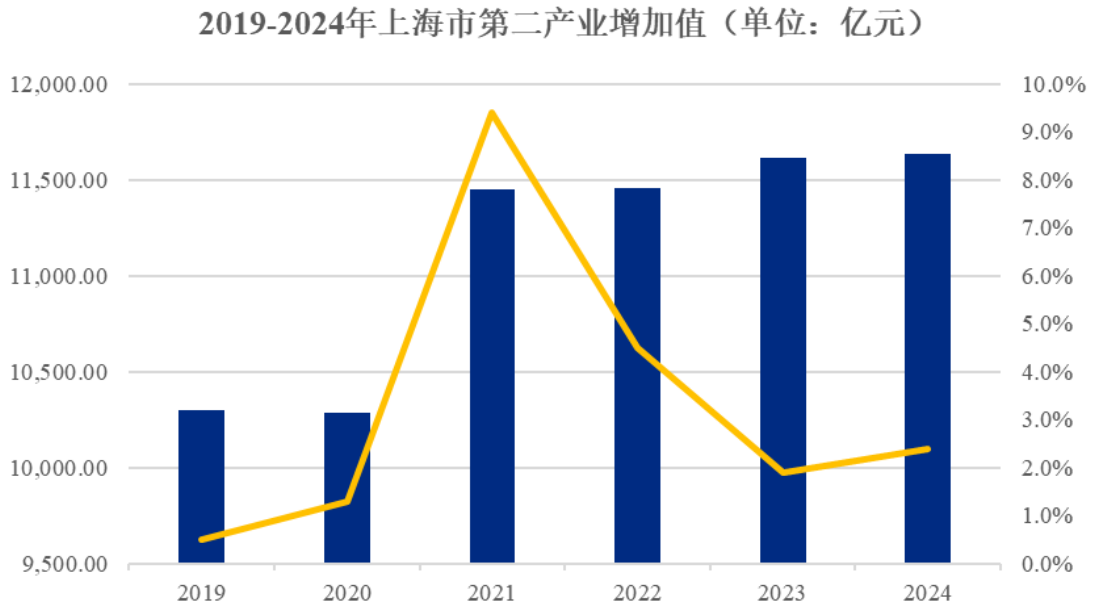
上海市2019年至2024年地区生产总值整体保持中速增长。2022年受公共卫生事件影响，上海市地区生产总值为44,809.13亿元，按可比价格计算，同比下降0.1%。2023年，上海全市经济持续恢复、韧性增强，经济效益不断提高，全市实现生产总值47,218.66亿元，按可比价格计算，同比增长5.0%，两年平均增长2.5%。其中第三产业增加值35,509.6亿元，增长6.0%。2024年实现生产总值53,926.71亿元，同比增长5.0%。其中，第一产业增加值99.70亿元，下降0.9%；第二产业增加值11,637.57亿元，增长2.4%；第三产业增加值42,189.44亿元，增长5.7%。




数据来源：上海市统计局

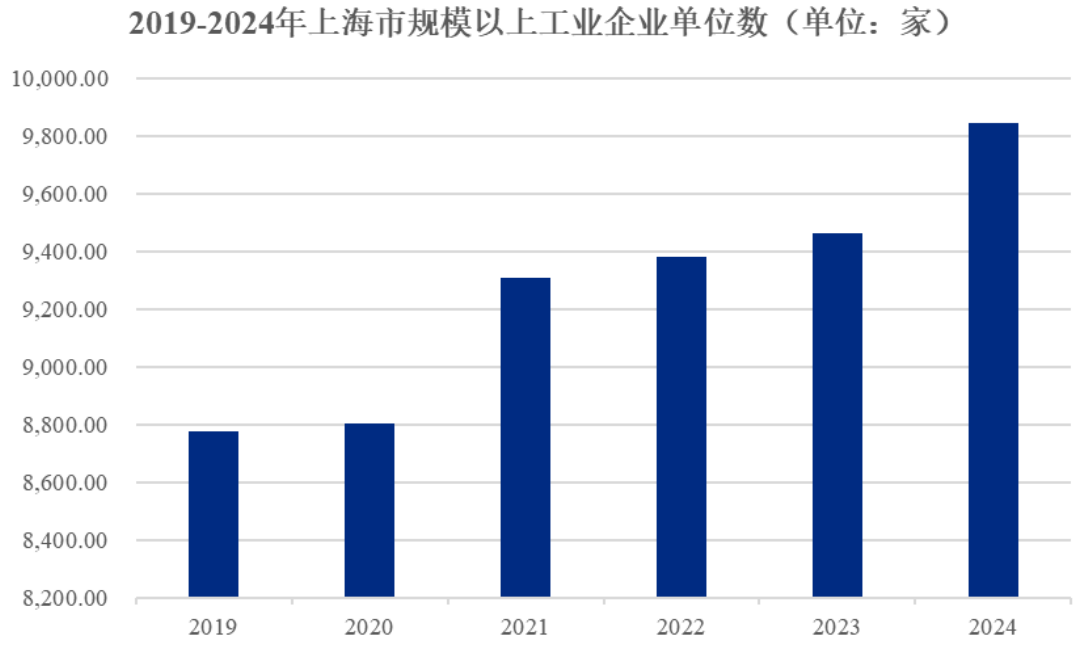
2019年以来，上海市第二产业增加值保持平稳态势。2023年上海市第二产业增加值11,613.97亿元，同比增长1.9%，2024年上海市第二产业增加值11,637.57亿元，同比增长2.4%。2024年上海市工业增加值同比增长2.2%，增幅比前三季度提高0.9个百分点。

从行业产值完成情况看，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业产值增长13.1%，医药制造业增长7.6%，专用设备制造业增长5.8%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长4.8%。三大先导产业中，集成电路制造业产值增长20.8%，人工智能制造业增长7.1%，生物医药制造业增长3.3%。工业战略性新兴产业中，新一代信息技术产业产值增长7.1%，高端装备产业增长5.1%。全市锂离子电池、笔记本计算机、集成电路、传感器和微型计算机设备的产量同比分别增长28.6%、20.5%、11.3%、10.9%和10.8%。



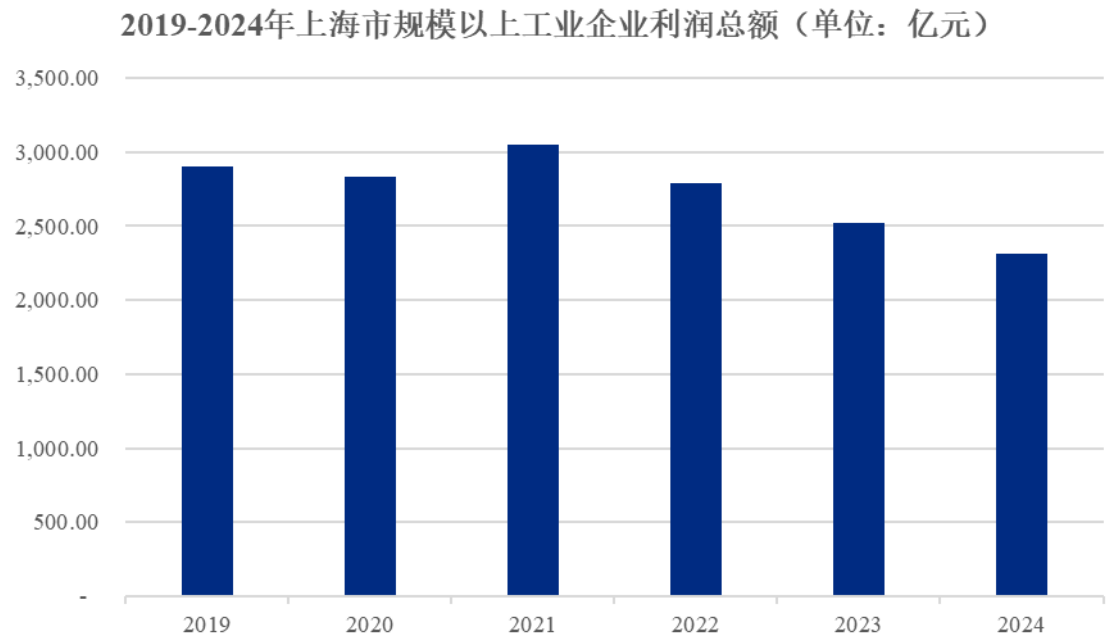
数据来源：上海市统计局

截至2024年末，上海市规模以上工业企业单位数达9,842家，自2019年以来总体呈现上升趋势。




数据来源：上海市统计局

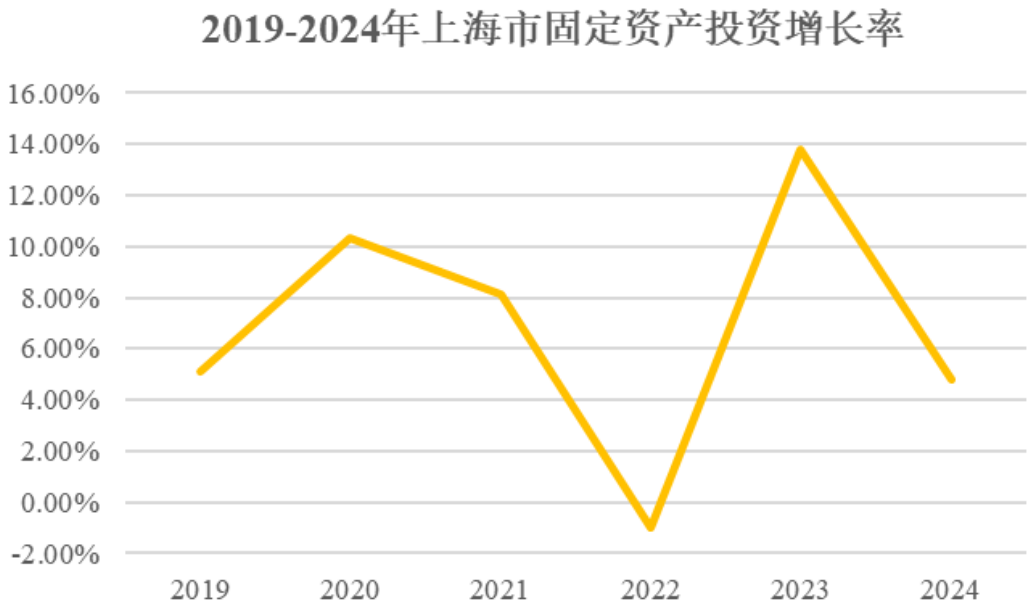
2022-2024年上海市全年规模以上工业企业实现利润总额分别为2,788.19亿元、2,519.45亿元和2,310.71亿元。




数据来源：上海市统计局

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%。2024年上海市固定资

产投资同比增长4.8%。其中，房地产开发投资增长2.8%，城市基础设施投资增长2.3%，工业投资增长11.1%。

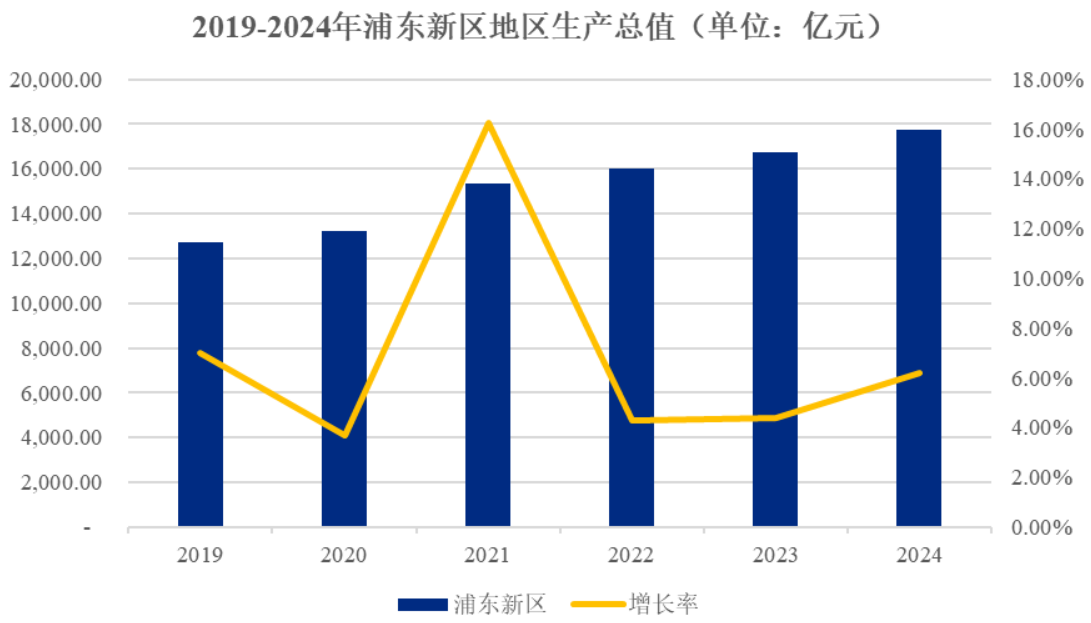



数据来源：上海市统计局

上海是我国中心城市，是国际经济、金融、贸易、航运中心，同时正在建设为具有全球影响力的科技创新中心。上海作为中国近代工业的发源地，近年来以更加开放的姿态聚焦创新转型，大力发展先进制造。围绕集成电路、高端装备、量子通信、精准医疗、航空航天等重点领域，上海强化基础研发和科技成果产业化，实施了智能网联汽车、工业互联网等一批产业创新工程，同时，大力推进智能制造，加快智慧工厂、智能车间及产线建设。2024年，工业战略性新兴产业中，新一代信息技术产业产值增长7.1%，高端装备产业增长5.1%。全市锂离子电池、笔记本计算机、集成电路、传感器和微型计算机设备的产量同比分别增长28.6%、20.5%、11.3%、10.9%和10.8%。未来，随着集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业规模的扩张，电子信息、汽车、高端装备、先进材料、生命健康、时尚消费品六大重点产业的加速发展，上海正在持续增强城市综合实力和能级。

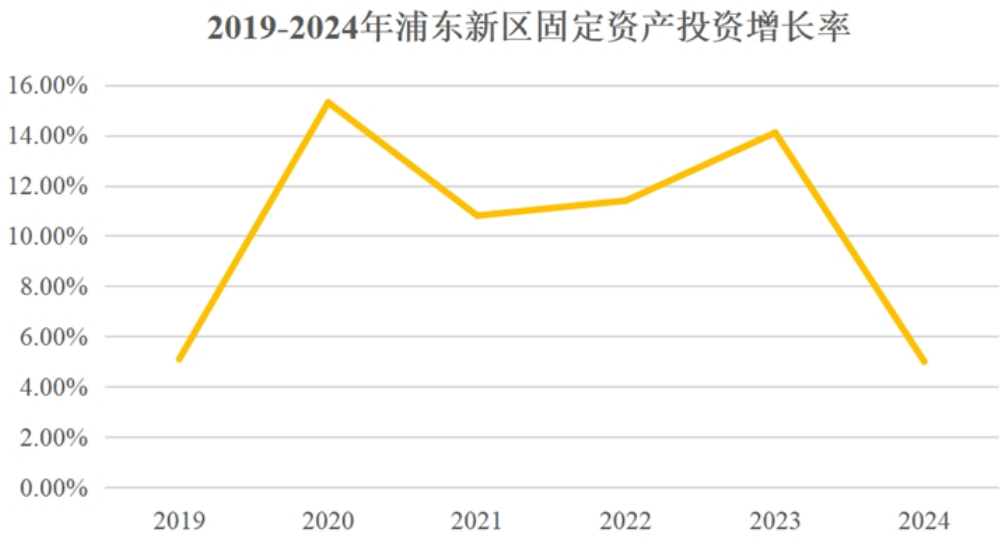
**3、浦东新区宏观经济及工业市场数据**

2023年全年浦东新区实现地区生产总值17,752.28亿元，比上年增长5.3%。其中，第一产业增加值17.52亿元，下降6.2%；第二产业增加值4,121.92亿元，增长2.5%；第三产业增加值13,612.85亿元，增长6.3%。第一产业增加值占地区生产总值比重为0.1%，第二产业增加值比重为23.2%，第三产业增加值比重为76.7%。




数据来源：上海市浦东新区统计局

2023年浦东新区固定资产投资总额同比增长14.1%，其中，城市基础设施投资下降14.9%，房地产开发投资增长28.5%，工业投资增长12.7%，社会事业投资下降4.2%。2024年浦东新区固定资产投资总额同比增长5.0%，其中，城市基础设施投资增长22.2%，房地产开发投资下降2.2%，工业投资增长4.2%，社会事业投资下降0.5%。




数据来源：浦东新区统计局

2023年，浦东新区全年实现工业增加值3,919.82亿元，比上年增长2.4%。全年实现规模以上工业总产值13,660.81亿元，增长2.6%。2024年，浦东新区全年实现工业增加值3,931.59亿元，比上年增长2.3%。全年实现规模以上工业总产值13,244.71亿元，下降0.9%。2024年3月，国家发改委发布《促进国家级新区高质量建设行动计划》，提到加快设在新区的国家新一代人工智能创新发展试验区和国家人工智能创新应用先导区建设，上海浦东新区带动赋能

千家企业数字化转型；支持上海浦东新区加快实施综合改革试点，统筹推进重要领域和关键环节改革，围绕“高效办成一件事”、“做强一个产业”开展整体性制度创新。

## 三、 基础设施资产的估值情况

### （一） 新购入基础设施资产总投资金额、账面价值和估值情况

康桥项目的总投资金额约为 107,642.37 万元。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目的账面价值约为 91,204.38 万元。评估机构采用了 100%收益法评估康桥项目的市场价值，确定康桥项目于价值时点 2024 年 12 月 31 日的市场价值为 153,200.00 万元，较账面价值增加约 61,995.62 万元，增值率 67.97%。

康桥项目的总投资金额、账面价值、估值情况具体如下表所示：

**表：新购入基础设施资产总投资金额、账面价值、估值情况**

| 新购入基础资产 | 总投资 | 建筑面积（平方米） | 账面价值（万元） | 评估价值（万元） | 估值单价（元/平方米） | 增值率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 康桥项目 | 107,642.37 | 182,350.45 | 91,204.38 | 153,200.00 | 8,401 | 67.97% |

新购入基础设施资产账面价值按照成本法计量，反映了初始投入价值；而评估价值则依照收益法的方式进行估值，更接近市场价值。

### （二） 新购入基础设施资产评估方法

根据《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学[2015]4 号）以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》规定，评估机构深入细致地分析了新购入基础设施资产的特点和实际状况并研究了项目资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用 100%收益法评估物业的市场价值，具体步骤如下：

应用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定折现率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中，评估机构将基础设施项目按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点（2024 年 12 月 31 日）。

### （三） 新购入基础设施资产评估选取参数及其合理性分析

基金管理人和评估机构经进一步审慎考虑，对出租率、租金单价、租金增长率、收缴率

和资本性支出等估值参数假设进行了调整，调整后的康桥项目资产估值为 15.32 亿元。

**表：估值参数调整前后对比**

| 类型 | | 调整前 | 调整后 |
|---|---|---|---|
| 评估基准日 | | 2024 年 9 月 30 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
| 出租率 | 普通零散研发用房 | 2024 年 10-12 月：91.97%<br>2025 年：95.56%<br>2026 年及以后：97% | 2025 年-2028 年：95%<br>2029 年及以后：94% |
| | 整栋整租租户研发用房 | 2024 年 10-12 月及以后：97% | 2025 年至 2028 年：95%<br>2029 年及以后：94% |
| | 配套商业用房 | 2024 年 10-12 月及以后：97% | 2025 年至 2028 年：95%<br>2029 年及以后：94% |
| 租金单价 | 普通零散研发用房 | 88.97 元/平方米/月 | 88.93 元/平方米/月 |
| | 整栋整租租户研发用房 | 75.63 元/平方米/月 | 66.87 元/平方米/月 |
| | 配套商业用房 | 106.01 元/平方米/月 | 106.01 元/平方米/月 |
| 租金增长率 | 普通零散研发用房 | 首年：0%<br>第 2-4 年：3%<br>第 5-11 年：2.5% | 第 1-2 年：0%<br>第 3-11 年：2.25% |
| | 整栋整租租户研发用房 | 首年：0%<br>第 2-11：2.5% | |
| | 配套商业用房 | 首年：0%<br>第 2-4 年：3%<br>第 5-11 年：2.5% | |
| 免租期及空闲期 | | 10 天/年 | 10 天/年 |
| 收缴率 | | 100% | 99%，即对预测期每期收入进行调整，即将首个预测期收入的 99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度 |
| 预测期内资本性支出 | | 127 万元/年 | 155.75 万元/年 |
| 折现率 | | 6.25% | 6% |
| 运营净收益长期增长率 | | 2.5% | 2% |
| **资产估值（亿元）** | | **16.93** | **15.32** |

**1、运营收入**

康桥项目在收益期内运营收入主要包含房屋租赁收入（研发、配套商业）、地下车库租赁收入，各项收入测算逻辑如下：

房屋租赁收入：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），租赁期外及空置部分按照市场租金水平计算租赁收入。

地下车库租赁收入：基于康桥项目地下车库历史运营数据及已签订《车位租赁协议》及相关补充协议进行预测。

**（1）园区租赁收入**

**1）园区租赁收入确定方法**

康桥项目现状用途地上部分为研发、配套商业，地下部分为地下车库、配套设备用房。于价值时点，康桥项目总可出租面积为 104,640.20 平方米（不含地下车库及配套设备用房）。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；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

**2）市场租金**

评估机构采用比较法确定研发、配套商业用房的市场租金。首先选择其中三个较为接近康桥项目研发用房情况的可比实例作为参照，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。

**A.可比实例-研发用房**

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了 3 个类似研发楼作为康桥项目研发用房的可比实例。可比实例详情概述如下：

**表：康桥项目研发用房可比实例**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 康桥项目研发用房 | 秀浦路某研发楼 | 秀沿路某产业园 | 盛荣路某研发楼 |
| 所在区（县） | 上海市浦东新区 | 上海市浦东新区 | 上海市浦东新区 | 上海市浦东新区 |
| 交易时间 | - | 2024 年 12 月 | 2024 年 12 月 | 2024 年 12 月 |
| 交易情况 | - | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易价格（元/平方米/月） | - | 78.07 元/平方米/月（不含增值税及物业管理费） | 77.94 元/平方米/月（不含增值税及物业管理费） | 82.27 元/平方米/月（不含增值税及物业管理费） |
| 修正价格（元/平方米/月） | - | 90.40 | 85.97 | 90.41 |

**图：康桥项目研发用房及可比实例位置**




对上述案例，评估机构从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，且由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与康桥项目研发用房业态基本一致，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%，最终计算出康桥项目研发用房部分的比准租金单价为 88.93 元/平方米/月（不含增值税、不含物业管理费）。

据市场调研，租户类型对租金定价有所差异，整栋整租租户市场租金约为普通零散租户市场租金的 85%。基于租户租赁模式、功能定位和产业导入要求等，整栋整租租户 A（上海研可）研发用房（康桥项目之 2 幢）的比准租金单价设置为与当期在租租金水平一致，为 59.96 元/平方米/月，整栋整租租户 B（益邦智能）研发用房（康桥项目之 15 幢）的比准租金单价与整栋整租租户市场租金一致，为 75.59 元/平方米/月。

故不同租户类型比准租金单价如下：

**表：康桥项目研发用房比准租金单价**

| 租户类型 | 比准租金单价（元/平方米/月） |
|---|---|
| 普通零散租户研发用房 | 88.93 |
| 整栋整租租户 A（上海研可）研发用房 | 59.96 |
| 整栋整租租户 B（益邦智能）研发用房 | 75.59 |
| 研发用房整体 | 82.49 |

注：上述租金单价均不含增值税、不含物业管理费。

**B.可比实例-配套商业用房**

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了 3 个类似研发楼配套商业用房作为康桥项目配套商业用房的可比实例。可比实例详情概述如下：

**表：康桥项目配套商业用房可比实例**

| 因素 | 估价对象 | 可比实例四 | 可比实例五 | 可比实例六 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 康桥项目配套商业 | 盛荣路某研发楼配套商业 | 纳贤路某研发楼配套商业 | 盛夏路某研发楼配套商业 |
| 所在区（县） | 上海市浦东新区 | 上海市浦东新区 | 上海市浦东新区 | 上海市浦东新区 |
| 楼层 | 首层 | 首层 | 首层 | 首层 |
| 交易时间 | - | 2024 年 12 月 | 2024 年 12 月 | 2024 年 12 月 |
| 交易情况 | - | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易价格（元/平方米/月） | - | 111.52 | 133.26 | 125.58 |
| 修正价格（元/平方米/月） | - | 112.19 | 115.53 | 108.88 |

**图：康桥项目配套商业用房及可比实例位置**




对上述案例，评估机构从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与康桥项目配套商业用房业态基本一致，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%，最终计算出康桥项目首层配套部分的比准租金单价为 112.20 元/平方米/月（不含增值税、不含物业管理费）。

根据市场调研，所在楼层对配套商业用房租金定价有所差异，2 层配套商业用房市场租金约为首层配套商业用房市场租金的 70%，故不同楼层配套商业用房比准租金单价如下：

**表：康桥项目配套商业用房比准租金单价**

| 楼层 | 比准租金单价（元/平方米/月） |
|---|---|
| 首层配套商业用房 | 112.20 |
| 2 层配套商业用房 | 78.54 |
| 配套商业用房整体 | 106.01 |

**C.比准市场租金预测合理性分析**

**表：康桥项目在执行租约租金水平与区域内租金水平、市场租金对比情况表[12]**

| 物业类型 | 截至 2024 年末在执行租约租金单价（元/平方米/月） | 市场租金单价（元/平方米/月） | 截至 2024 年末在执行租约租金单价与市场租金单价差异 | 区域内市场租金水平（元/平方米/月） |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 83.16 | 82.49 | 0.8% | - |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 89.62 | 88.93 | 0.8% | 60-99 |
| 其中：整栋整租租户 A（上海研可）研发用房 | 59.96 | 59.96 | 0.0% | / |
| 其中：整栋整租租户 B（益邦智能）研发用房 | 78.21 | 75.59 | 3.5% | / |
| 配套商业用房 | 107.75 | 106.01 | 1.6% | 105-129 |
| **合计/综合** | **84.23** | **83.49** | **0.9%** | **/** |

另外，根据评估机构调研，截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目所在区域内普通零散研发用房租金报价范围为 60-99 元/平方米/月，配套商业用房租金报价范围为 105-129 元/平方米/月，康桥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，康桥项目的市场租金单价与实际合同签约租金单价基本一致，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，市场租金单价预测具备合理性。

**3）出租率**

**A.出租率预测值**

评估机构假设截至估值基准日的在执行租约在预测期内按照租约情况执行，租约到期后按照预测出租率进行测算。2025 年至 2028 年出租率假设为 95%，2029 年及以后的长期出租率假设为 94%。

[12] 表格内租金均不含增值税及物业管理费，加权平均值采用可租赁面积加权。

**表：康桥项目各类物业的预测出租率**

| 物业类型 | 预测期出租率 | |
|---|---|---|
| | 2025 年-2028 年 | 2029 年及以后 |
| 普通零散租户研发用房 | 95.00% | 94.00% |
| 整栋整租租户研发用房 | 95.00% | 94.00% |
| 配套商业用房 | 95.00% | 94.00% |
| **合计/综合** | **95.00%** | **94.00%** |

**B.出租率预测合理性分析**

康桥项目中，康桥一期于 2014 年 7 月开始运营、康桥二期-1 于 2016 年 4 月开始运营、康桥二期-2 于 2018 年 10 月开始运营，运营时间较长，历史运营情况稳定。康桥项目报告期各期末出租率分别为 99.05%、97.22%和97.64%，报告期各期平均出租率分别为 98.12%、97.18%和 95.98%；2022-2024 年康桥项目普通零散租户研发用房、整栋整租租户研发用房、配套商业用房期末出租率均值分别为 96.95%、100.00%和 100.00%；2022-2024 年康桥项目普通零散租户研发用房、整栋整租租户研发用房、配套商业用房平均出租率的均值分别为 95.75%、100.00%和 97.97%，均高于预测出租率 95%、长期出租率 94%。

**表：康桥项目各类物业的历史期末出租率情况**

| 物业类型 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 | 2022-2024 年末平均 |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 99.00% | 97.09% | 97.53% | 97.91% |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 98.55% | 95.77% | 96.52% | 96.95% |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 配套商业用房 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| **项目总体** | **99.05%** | **97.22%** | **97.64%** | **97.97%** |

**表：康桥项目各类物业的历史平均出租率情况**

| 物业类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 98.26% | 97.08% | 95.98% | 97.11% |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 97.48% | 95.76% | 94.01% | 95.75% |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 配套商业用房 | 95.16% | 99.38% | 99.32% | 97.96% |
| **项目总体** | **98.12%** | **97.18%** | **95.98%** | **97.10%** |

注：1、各期平均出租率为各期内每月末出租率平均值；2、2022-2024 年平均出租率为报告期内每月末出租率平均值。

康桥项目存量租户的续租、扩租需求是康桥项目去化到期租约的主要渠道，历年租户较

为稳定，到期租约去化情况较好。

**表：康桥项目各期租赁面积变化情况**

| 类别（单位：平方米） | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年合计 |
|---|---|---|---|---|
| 已出租面积变动=②-① | -269.42 | -1,792.57 | 6,720.05 | 4,658.06 |
| 租约到期面积① | 37,559.86 | 22,322.93 | 28,200.23 | 88,083.02 |
| 新增出租面积② | 37,290.44 | 20,530.36 | 34,920.28 | 92,741.08 |
| 其中：存量租户续租 | 33,316.96 | 8,946.32 | 15,369.66 | 57,632.94 |
| 其中：存量租户扩租 | 2,684.18 | 4,005.03 | 10,127.64 | 16,816.85 |
| 其中：新租户租赁 | 1,289.30 | 7,579.01 | 9,422.98 | 18,291.29 |

根据评估机构市场调研数据，研发用房部分，康桥项目的可比项目出租率基本维持在 90%以上，其中盛荣路某研发楼出租率达 100%。配套商业部分，盛荣路某研发楼及盛夏路某研发楼实现满租，科海大楼出租率在 90%以上，区域整体出租率指标表现良好。

**表：康桥项目所属区域同类物业出租情况及可比项目出租率**

| 物业类型 | 项目名称 | 租金单价（元/平方米/月） | 2024 年末出租率 |
|---|---|---|---|
| 研发用房 | 星月总部湾 | 75-90 | 90%以上 |
| | 创智空间康桥智能造产业园 | 75-99 | 90%以上 |
| | 创研智造 | 60-90 | 90%以上 |
| | 盛荣路某研发楼 | 75-90 | 100% |
| | 张江光大园 | 140-160 | 90%以上 |
| | 张润大厦 | 150-180 | 90%以上 |
| 配套商业 | 盛荣路某研发楼 | 105-120 | 100% |
| | 科海大楼 | 105-120 | 90%以上 |
| | 盛夏路某研发楼 | 108-129 | 100% |

注：租金单价不含税、不含物业管理费。租金单价以及 2024 年末出租率均为评估机构市场调研数据。

**康桥项目出租率的保障因素：**

**①入园企业装修投入高，租赁稳定**

租户前期进行的固定资产投入提升了租户粘性。康桥项目中企业因具备研发需求，入驻初期在装修与固定资产投资方面成本较高，且按租赁合同要求，租户需将物业还原后方能退租，进一步增加了租户退租成本。

以生物医药行业为例，该行业对研发环境以及小试、中试的设施配置要求与标准较为严格，因此生物医药企业在入驻康桥项目搭建研发平台时，固定资产投入可达千万级别。集成电路企业由于生产需求，一般需要配备无尘环境，其初始装修和设备投入规模较大。人工智能和电子信息领域的领先企业，为满足特定工艺要求或保持研发的持续领先优势，确保技术

的先进性和竞争力，同样需要在研发环境建设及设备购置方面进行大额投入。

**②园区所处区域交通便利、职住功能平衡，能够满足企业的商务需求与租户员工的生活需求**

具体详见本招募说明书“第十四部分 基础设施资产基本情况/二、基础设施资产所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况/（三）同行业可比项目的竞争优势与劣势/5、新 购入基础设施项目与同行业同地区可比项目的竞争优势与劣势/（1）优势”。

**③行业分散，受单一行业的影响较小**

康桥项目产业集中度较低。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目租户所涉及行业主要包括集成电路（25.97%）、人工智能（17.66%）、生物医药（12.66%）、电子信息（9.28%）等行业，单一行业占比未超过 30%，租户行业分布广泛，行业分散度较高。合理的产业规划促进了企业间的协同合作，体系化的租户资质筛查增强康桥项目的抗风险能力和收益稳定性。

**④租户发展态势良好，续租扩租意愿较强**

康桥项目存量租户粘性较强，续租、扩租意愿较强，2022-2024 年平均续租率达 85.02%。关于续租率的具体情况详见本招募说明书“第十四部分 基础设施资产基本情况/一、基础设施资产概况及运营数据/（四）新购入基础设施资产运营情况/2、新购入基础设施资产现金流稳定性/（5）新购入基础设施资产历史续租率情况”。

康桥项目按租赁面积统计的前十大租户情况如下，租户行业与康桥项目以及张江科学城主导产业高度一致。从首次租赁合同起租日至 2024 年 12 月 31 日计算入驻年限，康桥项目前十大租户加权平均入驻园区年限达 5.05 年，前十大租户已签订的租约平均年限达 9.44 年，能够对出租率形成良好支撑。

**表：康桥项目前十大租户**

| 序号 | 租户名称 | 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 首次租赁合同起租日 | 已入驻年限（年） | 已签约租约总年限（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 上海研可 | 生产性服务（创业孵化） | 16,306.89 | 2019-04-01 | 5.75 | 10.00 |
| 2 | 益邦智能 | 人工智能 | 12,933.00 | 2016-09-30 | 8.25 | 17.00 |
| 3 | 租户 C | 人工智能 | 8,507.00 | 2023-02-20 | 1.86 | 6.02 |
| 4 | 租户 D | 集成电路 | 6,466.52 | 2024-07-01 | 0.50 | 3.00 |
| 5 | 租户 E | 集成电路 | 5,251.66 | 2019-09-01 | 5.33 | 10.25 |
| 6 | 租户 F | 集成电路 | 4,782.57 | 2021-04-01 | 3.75 | 6.00 |
| 7 | 租户 G | 生物医药 | 3,604.80 | 2021-04-01 | 3.75 | 5.00 |
| 8 | 租户 H | 高端装备 | 3,188.38 | 2020-11-01 | 4.16 | 6.70 |
| 9 | 租户 I | 集成电路 | 2,999.58 | 2015-11-18 | 9.12 | 10.00 |
| 10 | 租户 J | 商贸 | 2,999.58 | 2018-10-08 | 6.23 | 9.25 |

| 序号 | 租户名称 | 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 首次租赁合同起租日 | 已入驻年限（年） | 已签约租约总年限（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 合计/加权平均 | | | 67,039.98 | - | 5.05 | 9.44 |

**⑤其他出租率的保障因素**

其他出租率的保障因素详见本招募说明书“第十四部分 基础设施资产基本情况/二、基础设施资产所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况/（三）同行业可比项目的竞争优势与劣势/5、新购入基础设施项目与同行业同地区可比项目的竞争优势与劣势/（1）优势”。

**4）租金单价增长率**

**A.租金增长率预测值**

评估机构假设第 1-2 年的租金单价增长率为 0.00%，第 3-11 年的租金单价增长率为 2.25%。

**表：康桥项目预测增长率参数**

| 物业类型 | 预测期增长率 | |
|---|---|---|
| | 第 1-2 年 | 第 3-11 年 |
| 普通零散租户研发用房 | 0.00% | 2.25% |
| 整栋整租租户研发用房 | 0.00% | 2.25% |
| 配套商业用房 | 0.00% | 2.25% |
| **合计/综合** | **0.00%** | **2.25%** |

**B.租金增长率预测合理性分析**

2022-2024 年末，康桥项目租金单价复合增长率为 3.12%，2024 年全年康桥项目新签租约和截至 2024 年末康桥项目在执行租约的加权平均租金增长率分别为 2.87%和 2.79%，均高于预测期加权平均租金增长率。

**表：康桥项目 2024 年新签租约、在执行租约租金增长率情况**

| 物业类型 | 2024 年新签租约租金增长率 | 截至 2024 年末在执行租约租金增长率 |
|---|---|---|
| 普通零散租户研发用房 | 2.84% | 2.92% |
| 整栋整租租户研发用房 | / | 2.33% |
| 配套商业用房 | 5.28% | 3.10% |
| **租金收入加权平均** | **2.87%** | **2.79%** |

注：1、在执行租约租金增长率为自 2024 年 12 月 31 日起至合同执行期结束为周期的租金增长率；2、租金收入加权平均租金增长率为基于各租约租赁面积、截至 2024 年 12 月 31 日的租金单价及租约内租金增长率，通过加权平均后计算得出的租金增长率。

从康桥项目 2024 年末与 2024 年 9 月末的在执行租约租金单价对比情况来看，租金单价涨幅明显，其中整栋整租租户研发用房租金单价上涨幅度较大，达到 2.71%；普通零散研发用房和配套商业用房租金单价略有上涨，分别为 1.43%和 0.63%；整体加权平均租金单价

上涨 1.72%。

**表：康桥项目各物业类型租金单价情况**

| 物业类型 | 截至 2024 年 9 月末在执行租约租金单价（元/平方米/月） | 截至 2024 年末在执行租约租金单价（元/平方米/月） | 2024 年 9 月末至 2024 年末租金单价增长率 |
|---|---|---|---|
| 普通零散租户研发用房 | 88.36 | 89.62 | 1.43% |
| 整栋整租租户研发用房 | 66.24 | 68.04 | 2.71% |
| 配套商业用房 | 107.07 | 107.75 | 0.63% |
| **合计/综合** | **82.81** | **84.23** | **1.72%** |

康桥项目所在区域内可比项目普通零散研发用房租金单价集中在 60-180 元/平方米/月，配套商业用房租金单价集中在 105-129 元/平方米/月，租金增长率在 2%-4%。康桥项目预测期租金增长率与可比项目租金增长率基本一致。

**表：区域内可比项目租金单价、租金增长率情况**

| 物业类型 | 项目名称 | 租金单价（元/平方米/月） | 2024 年末租金增长率 |
|---|---|---|---|
| 研发用房 | 星月总部湾 | 75-90 | 2%-3% |
| | 创智空间康桥智能造产业园 | 75-99 | 2%-3% |
| | 创研智造 | 60-90 | 2%-3% |
| | 盛荣路某研发楼 | 75-90 | 3%左右 |
| | 张江光大园 | 140-160 | 2%-4% |
| | 张润大厦 | 150-180 | 2%-5% |
| 配套商业 | 盛荣路某研发楼 | 105-120 | 3%左右 |
| | 科海大楼 | 105-120 | / |
| | 盛夏路某研发楼 | 108-129 | 2%-5% |

注：租金单价不含税、不含物业管理费，租金单价为市场调研数据。

综上，结合康桥项目历史运营数据，在执行租约情况，近一年新签租约情况以及项目所在地研发、配套商业市场租金涨幅等因素，新购入基础设施资产估值模型中预测期内租金增长率水平假设具备合理性。

**5）免租期及空闲期**

**A.免租期及空闲期预测值**

康桥项目所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前必须的装修时间及免租期等因素，都有可能带来租金损失，评估机构假设康桥项目租户到期续租或换租时的年均免租期及空闲期为 10 天。

**B.免租期及空闲期预测合理性分析**

康桥项目现有租赁合同关于免租期设置主要有两种模式：①续签项目一般不设置免租期；②新签项目视情况设置免租期，一般合同期为 3 年，单个合同折算到每年约 0-20 天。

2022-2024 年，康桥项目各期按面积加权的平均免租期为 2.55 天、4.56 天和 6.17 天，2022-2024 年平均免租期为 4.43 天，平均免租期时长较短。

**表：康桥项目各期平均免租期时长**

| 物业类型（单位：天） | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 2.34 | 4.76 | 6.30 | 4.47 |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 3.40 | 6.92 | 8.96 | 6.43 |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | - | - | - | - |
| 配套商业用房 | 7.16 | 0.33 | 2.53 | 3.34 |
| **项目总体** | **2.55** | **4.56** | **6.17** | **4.43** |

根据评估机构市场调研数据，出租率在 70%以上的同区域同类项目中，新签租约期限在 2-3 年的情况下，可实现约 2-6 个月免租期，折算年均免租期约 30-60 天，续签一般不提供免租期，具体需视续签时点情况而定。

因康桥项目在物业品质、产业资源、运营管理服务等多方面优于区域内同类项目，且出租率较高、租约到期后的空出面积较为抢手，在租约条款的沟通中处于相对强势地位，因此在免租期方面普遍较区域内同类项目更短。

**表：可比项目市场调研出租率及免租期情况**

| 物业类型 | 项目名称 | 2024 年末出租率 | 免租期 | 折算免租期（天/年） | 近期新签合同免租期（天/年） |
|---|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 星月总部湾 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2 个月 | 30 | - |
| | 创智空间康桥智能造产业园 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2 个月 | 30 | - |
| | 创研智造 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2 个月 | 30 | - |
| | 盛荣路某研发楼 | 100% | - | - | 30 左右 |
| | 张江光大园 | 90%以上 | 租约期限 3 年<br>免租期 3-6 个月 | 30-60 | - |
| | 张润大厦 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2-4 个月 | 30-60 | - |
| 配套商业 | 盛荣路某研发楼 | 100% | - | - | 18 左右 |
| | 科海大楼 | 90%以上 | - | - | - |
| | 盛夏路某研发楼 | 100% | - | - | 30 左右 |

康桥项目租户退租去化情况良好，去化周期较短，2022 年-2024 年各期加权平均退租后去化时间的平均值为 34.77 天。其中，2024 年度去化周期有所缩短，主要系存量租户租赁需求旺盛，提前与扩募运营管理实施机构沟通扩租意向，缩短了招商周期。

**表：康桥项目各期平均去化时间**

| 时间（单位：天） | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 加权平均退租后去化时间 | 36.25 | 54.98 | 13.07 | 34.77 |

注：1、加权平均退租后去化时间为报告期内上一个租户退租至下一个租户起租之间的时间，按照已出租面积进行加权平均计算所得；2、此处仅统计退租后去化时间在 180 天以内的，超过 180 天的视为长期空置，已在出租率假设中予以考虑。

综合考虑免租期、换租租户的去化周期、平均租期、续租面积和租约到期面积等情况，康桥项目年均免租期及空闲期的计算公式为：

年均免租期及空闲期=年度免租期+年度空闲期。其中，年度空闲期=去化周期/平均租期*（1-报告期内续租面积/到期租约面积）

年度免租期取 2022 年-2024 年均免租期 4.43 天，年度空闲期相关参数取值：根据康桥项目的销控原则和项目租户加权平均租期情况，康桥项目租户租期普遍集中在 3 年-5 年，平均租期按照 3 年进行审慎测算；康桥项目的去化周期取 2022 年-2024 年租约退租后加权平均去化时间 34.77 天；2022 年-2024 年续租面积合计为 5.76 万平方米，到期租约面积（含提前退租）合计为 8.81 万平方米。

综合考虑上述假设，康桥项目的免租期及空闲期=年度免租期 4.43 天+去化周期 34.77 天/平均租期 3 年*（1-报告期内续租面积 5.76 万平方米/租约到期面积 8.81 万平方米）=8.44 天/年，康桥项目当前选取的 10 天/年的预测免租期及空闲期相对审慎合理。

**6）收缴率**

**A.收缴率预测值**

参考基础设施项目历史年度当期收缴率数据，出于审慎考虑，本次评估对预测期每期租金收入进行调整，即将首年预测租金收入的 99%计算为当年租金收入，将其余金额计算至下一年度，以此规则将第二年及后续年度租金收入调整为当年年度预测租金收入 99%与上年度预测租金收入 1%的合计金额。

**B.收缴率预测合理性分析**

**①历史收缴期限可控，现金流回款良好**

康桥项目 2022 年-2024 年当期收缴率均值为 99.28%，期后收缴率均为 100%，即使存在极其少量的当期欠缴，当年度欠缴的租金基本都会在下一年度的 3 个月内完成收缴。历史收缴率情况良好。

**表：康桥项目历史收缴率情况**

| 时间 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 当期收缴率 | 99.34% | 100.00% | 98.51% | 99.28% |
| 期后收缴率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

注：期后收缴率=截至本招募说明书出具日已收当期运营收入/应收当期运营收入。2022 年、2024 年未到账金额均于 2023 年一季度和 2025 年一季度到账。

**②康桥项目租约条款已设置押金安排**

康桥项目在与入驻租户签署租赁意向书或租赁合同时，会约定由租户缴纳一定的押金，若租户欠缴租金，康桥项目出租方有权以租户已缴纳的押金抵扣欠缴租金。

**③扩募运营管理实施机构对欠缴租金提供保障**

在任何一个资产运营收入回收期内，若任何一笔应收资产运营收入在租约等协议中约定的支付时限内尚未由承租方等主体按约支付至新购入项目公司监管账户且延期支付超过 3 个月的，该等延期 3 个月届满时仍未收回的资产运营收入视为“未收回资产运营收入”。新购入项目公司应于该等 3 个月届满后最近一期支付运营管理费（包括基础运营管理费、绩效运营管理费）时，等额扣除未收回资产运营收入对应的金额；不足部分新购入项目公司有权于支付任一期或任几期运营管理费中扣除，直至累计扣除的金额等同于未收回资产运营收入对应的金额。新购入项目公司根据前述约定扣除运营管理费不应在任何方面视为新购入项目公司欠付扩募运营管理实施机构的负债或应付款项。若新购入项目公司后续实际收到未收回资产运营收入的，新购入项目公司应于实际收到相关款项且扩募运营管理实施机构提出申请后的 10 个工作日向扩募运营管理实施机构支付所扣减的运营管理费；但若新购入项目公司后续未收到未收回资产运营收入的，则新购入项目公司没有义务向扩募运营管理实施机构支付所扣减的运营管理费。

**（2）地下车库租赁收入**

康桥项目 2022-2024 年地下车库租赁收入（不含增值税）分别为 319.38 万元、605.26 万元、586.73 万元。新购入项目公司与扩募运营管理实施机构临港联合签订《车位租赁协议》及相关补充协议，将康桥项目所有车位租赁给临港联合使用，使用期限自 2025 年 4 月 1 日起至 2030 年 3 月 31 日止，含税租金收入为 500 万元/年，税率 5%，折合不含税租金收入为 476 万元/年，使用期限内租金无增长。故本次评估康桥项目地下车库租赁收入按 476 万元/年计算（不含增值税），预测期内无增长。

**表：康桥项目历史期间地下车库租赁收入**

单位：万元

| 类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 康桥项目地下车库租赁收入 | 319.38 | 605.26 | 586.73 |

**2、成本费用、税金及附加、资本性支出预测**

**（1）成本费用**

康桥项目的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期

间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于康桥项目来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

**1）运营管理费**

运营管理费用包含康桥项目招商租赁佣金、日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出、停车支出、日常维修等。结合对康桥项目历史运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估测算中预测期内的运营管理费按照运营收入（不含税）的 12%测算。

**表：康桥项目历史及预测运营管理费比例情况[13]**

| 类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年（预测） |
|---|---|---|---|---|
| 康桥项目运营管理费占运营收入的比重 | 15.30% | 11.64% | 11.63% | 12.00% |

**2）保险费**

康桥项目当前已投的与房屋租赁相关的险种包含财产一切险及公共责任险，其中财产一切险费率为 0.01%，假设康桥项目按照估值足额投保财产一切险，即 15.32 万元/年计算；公众责任险按照 1.00 万元/年计算。

**（2）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。

**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

康桥项目租金增值税按简易办法征收，征收率 5%，本次测算康桥项目运营收入采用签约租金及市场租金均不含增值税及物业管理费，增值税征收率仅用于计算附加税。

**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。

康桥项目所在地的附加税率为城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按

[13] 此表格成本费用含增值税。运营收入=营业收入-与租赁业务无关的收入。2021 年及以前，康桥项目由康桥绿洲自行运营管理，自 2022 年起，康桥项目逐步委托临港联合进行运营管理，平台化管理后康桥项目运营管理成本进一步优化。

照应纳税额的 10%计算增值税附加。

**3）房产税**

《上海市税务局关于征收房产税几个问题的补充规定》（沪税政二[1987]189 号）第一条规定，对专门从事房屋租赁经营的企业（如建房出租办公室、仓储业务等），其租赁经营收入已按规定征收营业税和所得税的，则不再按租金收入计征房产税，均按房产原值扣除 20%以后从价计征房产税。《上海市人民政府关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知》（沪府规〔2019〕5 号）根据《中华人民共和国房产税暂行条例》等的规定，自 2019 年 1 月 1 日起，本市按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例调整为 30%。

康桥项目符合上述政策，其房产税计征方式为从价，减除幅度为 30%，税率为 1.2%。

**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。康桥项目所在地的土地使用税为 3 元/平方米/年，合计分摊土地使用权面积为 68,506.35 平方米。

**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。

康桥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。

**（3）资本性支出**

**1）资本性支出预测值**

**A.资本性支出预测范围**

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在康桥项目收益年期内，资本性支出主要包含重要设施设备、资产主体损害、报废导致的大修、更换改造及调整升级，具体范围如下：

土建部分：房屋屋面防水翻新；地库地面、墙面翻新；垃圾房整体外立面翻新；室外道路破损翻新；室外管道翻新。

设备部分：房屋的重要设施设备更换及大修，包括但不限于电气设备（变压器、高压柜、低压柜）、给排水设备、消防水设备（稳压泵、水箱、控制柜全套）、空调设备（防排烟风机、空调、风冷冷水（热泵）机组）、电梯、消防火灾报警系统、安防设备等机电设备及室外管道的设备整体更换或主要部件更换及大修。

**B.资本性支出预测方法及预测值**

资本性支出的预测考虑现场维保情况、设备品牌、设计使用年限、行业水平，在未来剩余土地使用年限到期的，全部采用到期更换或大修的方式，并按一定的概率估算资本性支出，最终平摊至未来十年资本性支出中。

其中土建部分：到达设计使用年限后按资产类型、现场维保情况，考虑不同的翻新比例；

翻新价格采用市场价格水平。

其中设备部分：除室外管道外的机电设备到达设计使用年限后进行一次更换，更换后到达年限后大修（第二次更换时间接近土地年限，故采用一次更换、后续大修的方案），且因使用设备品牌较好、现场维保质量较高，故机电设备发生更换、大修的概率取值为 50%；室外管道到期后按照一次大修假设，大修比例根据资产特征及行业水平进行取值。更换或大修价格采用市场价格水平。

具体的规则如下：

**表：资本性支出预测方法**

| 类型 | 细分类型 | 设计使用年限 | 土地剩余期限内资本性支出情况预测 | 翻新/大修比例 | 翻新/大修比例依据 | 翻新/更换/大修价格 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土建部分 | 屋面防水 | 20 年 | 一次翻新 | 100% | 根据建筑与市政工程防水通用规范，屋面防水年限为 20 年，考虑 100%翻新 | 市场工程造价 |
| | 地库地面、墙面 | 20 年 | 一次翻新 | 50% | 现场情况、物业维保质量较好，考虑 50%翻新 | 市场工程造价 |
| | 室外道路 | 20 年 | 一次翻新 | 50% | 现场情况、物业维保质量较好，考虑 50%翻新 | 市场工程造价 |
| | 垃圾房 | 20 年 | 一次翻新 | 100% | 根据现场情况、物业维保质量确定。使用率高，现场破损度高，考虑 100%翻新 | 市场工程造价 |
| 设备部分14 | 电气设备 | 20 年 | 一次更换，一次大修/一次更换 | 30%-40% | 其中变压器主要是元器件等更换，大部分情况日常维修可覆盖，考虑 30%大修比例<br>其中高低压柜主要是元器件等更换，大修比例在 30%~50%之间，取中间值 40% | 市场设备采购及安装价格 |
| | 给排水设备 | 20 年 | 一次更换，一次大修 | 30% | 给排水设备大修主要是电动机及传动件及控制柜等。一般大修比例为 25%~40%之间，取中间数 30% | 市场设备采购及安装价格 |
| | 消防水设备 | 20 年 | 一次更换，一次大修 | 30% | 消防水设备主要是电动机及传动件及控制柜等。一般大修比例为 25%~40%之间，取中间数 30% | 市场设备采购及安装价格 |
| | 空调设备 | 17 年 | 一次更换，一次大修 | 20%-40% | 其中防排烟风机，日常使用频率较低，考虑 20%的大修比例<br>其中空调设备主要是压缩机、主板等更换，大修的比例在 30%-55%之间，取中间值 40% | 市场设备采购及安装价格 |
| | 电梯 | 15 年 | 一次更换，一次大修/一次更换，两次大修 | 20% | 电梯的大修根据平时维修保养不同，维修比例一般在 15%~30%左右，考虑到现场维修保养较好，选中间数 20% | 市场设备采购及安装价格 |
| | 消防火灾报警系统 | 20 年 | 一次更换，一次大修 | 20% | 消防火灾报警系统大修主要是主机设备、元器件更换，管路一般在日常维修中，故大修比例取值 20% | 市场研发平台楼造价 |

[14] 部分设备较新，按照设计使用年限计算，在土地剩余期限内仅涉及一次更换，不涉及大修。

| 类型 | 细分类型 | 设计使用年限 | 土地剩余期限内资本性支出情况预测 | 翻新/大修比例 | 翻新/大修比例依据 | 翻新/更换/大修价格 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 安防设备 | 20 年 | 一次更换，一次大修 | 20% | 安防设备大修主要是主机设备、元器件更换，管路一般在日常维修中，故大修比例取值 20% | 市场研发平台楼造价 |
| | 室外管道 | 20 年 | 一次大修 | 30% | 室外地面基础为刚性的、地下为顶板结构，沉降可能性较小，现场施工、维保质量良好，假设按 30%比例整体维修，无需更换 | 市场设备采购及安装价格 |

就康桥项目与已售楼幢的共用资产的资本性支出中需由康桥项目承担的部分，按康桥项目地上建筑面积占康桥项目与已售楼幢地上建筑面积之和的比例进行分摊，经计算应由康桥项目分摊的比例为 58.12%。

**表：康桥项目与已售楼幢分摊比例计算**

| 类型 | 地上建筑面积（平方米） | 地上建筑面积占比 |
|---|---|---|
| 康桥项目 | 104,640.20 | 58.12% |
| 已售楼幢 | 75,395.64 | 41.88% |
| **合计** | **180,035.84** | **100.00%** |

基金管理人、评估机构及工程尽调机构经过进一步审慎评估，共用资产资本性支出金额不与已售楼幢进行分摊，即 100%算入康桥项目进行调整。

在上述预测范围和预测方法下，根据工程尽调机构上海裕满建筑工程管理有限公司出具的《漕河泾科技绿洲康桥园区项目工程尽职调查评估报告》及补充说明，自评估基准日至土地终止日期平均每年约 155.75 万元，本次评估测算中预测期内的资本性支出按照 155.75 万/年测算。

**2）资本性支出取值合理性分析**

根据工程尽调机构出具的项目工程尽职调查评估报告及补充材料，预测资本性支出假设每年 155.75 万元，约占运营收入比例为 1.38%[15]，康桥项目总建筑面积 182,350.45 平方米，按总建筑面积口径计算 8.54 元/平方米/年。

康桥项目总建筑面积 182,350.45 平方米，其中研发、配套商业用房 104,640.20 平方米（总可租赁面积，不含地下车库及配套设备用房），地下车库用房 70,338.42 平方米，配套设备用房 7,371.83 平方米。相较其他同类已发行产业园区公募 REITs 项目的底层资产，康桥项目有较大面积的地下车库及配套设备用房，此部分未计入可租赁面积，若剔除前述地下车库及配套设备用房，采用可租赁面积口径计算，康桥项目资本性支出为 14.88 元/平方米/年。

**A.资本性支出取值相比历史水平有所增长，具有延续性，与运营年限匹配**

康桥项目各期于 2014 年-2018 年陆续投入运营，其中大部分面积于 2016 年之后投入运

[15] 运营收入比例＝预测期内总资本性支出/预测期内总运营收入。

营。整体大楼、设施设备状态维护较好，租户租赁面积较大，多为整层或半层，租期时间普遍较长，设施设备的磨损较小，物业整体成新度较高。

**表：康桥项目各期投入运营时间**

| 项目 | 投入运营时间 | 建筑面积（平方米） | 可租赁面积（平方米） |
|---|---|---|---|
| 康桥一期 | 2014 年 7 月 | 56,072.04 | 36,834.01 |
| 康桥二期-1 | 2016 年 4 月 | 71,965.58 | 37,698.31 |
| 康桥二期-2 | 2018 年 10 月 | 54,312.83 | 30,107.88 |
| **合计** | | **182,350.45** | **104,640.20** |

2022 年-2024 年，康桥项目平均每年资本性支出占运营收入的比例均未超过 1%。康桥项目资本性支出预测水平相较其历史资本性支出水平有所增长，具有延续性，与康桥项目运营年限匹配。

**表：康桥项目各期资本性支出金额**

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 资本性支出金额（万元） | 2.92 | 4.18 | 76.33 |
| 资本性支出占运营收入的比例[16] | 0.03% | 0.04% | 0.75% |

**B.康桥项目与已发行产业园区公募 REITs 位于一线城市的底层资产的资本性支出假设水平基本持平，具备合理性**

截至 2024 年末，根据公开信息整理，底层资产位于一线城市的已发行产业园区公募 REITs 项目共计 9 单，除有 1 单未披露资本性支出假设外，其余 8 单披露了资本性支出假设，当前资本性支出假设主要分为两类：①按运营收入一定比例计取；②按建筑面积单价计取。考虑到华夏金隅智造工场 REIT 底层资产为城市更新类项目，其资本性支出占比较高，除此以外其他项目资本性支出假设占运营收入的比例约在 0.50%至 2.50%之间，或按建筑面积单价计算约在 2 元/平方米/年至 8 元/平方米/年之间。

康桥项目与已发行产业园区公募 REITs 位于一线城市的底层资产的资本性支出假设水平基本持平，具备合理性。

**表：已发行产业园 REITs 一线城市资产的资本性支出统计**

| 项目名称 | 资产名称 | 资产所在城市 | 资本性支出取值情况 |
|---|---|---|---|
| 国泰君安临港创新智造产业园 REIT（扩募） | 康桥项目 | 上海 | 155.75 万/年，预测期内总资本性支出占预测期内总运营收入的比例为 1.38%；以建筑面积计算为 8.54 元/平方米/年，以可租赁面积计算为 14.88 元/平方米/元 |
| 华夏金隅智造工场 REIT | 金隅智造工场产权一期 | 北京 | 运营收入的 3.0% |

[16] 此处占运营收入的比例，运营收入为剔除非租赁性业务影响后的运营收入。剔除非租赁经营业务的影响，指剔除房屋销售业务、前期开发业务、利息收支、投资收益、其他收益、资产处置收益、营业外收支等非租赁经营业务带来的影响。

| 项目名称 | 资产名称 | 资产所在城市 | 资本性支出取值情况 |
|---|---|---|---|
| 招商科创 REIT | 国定路 1 号楼 | 上海 | 运营收入的 2.5% |
| | 国定路 3 号楼 | 上海 | 运营收入的 2.5% |
| | 湾谷园 B5 号楼 | 上海 | 运营收入的 1.0% |
| 易方达广开产园 REIT | 创新基地 | 广州 | 运营收入的 1.0% |
| | 创新大厦园区 | 广州 | 运营收入的 1.0% |
| | 创意大厦园区 | 广州 | 运营收入的 1.0% |
| 中金联东科创 REIT | 大兴科创产业园 | 北京 | 预测期前 5 年为 6 元/平方米/年，2029 年起为运营收入的 2.0% |
| | 马坡科技园一期 | 北京 | 预测期前 5 年为 6 元/平方米/年，2029 年起为运营收入的 2.0% |
| | 房山奥得赛产业园 | 北京 | 预测期前 5 年为 6 元/平方米/年，2029 年起为运营收入的 2.0% |
| 国泰君安临港智造产业园 REIT（首发） | 临港奉贤智造园一期 | 上海 | 2022 年-2023 年为 2 元/平方米/年，2024 年至收益年期止为 6 元/平方米/年 |
| | 临港奉贤智造园三期 | 上海 | 2022 年-2023 年为 2 元/平方米/年，2024 年至收益年期止为 6 元/平方米/年 |
| 国泰君安东久新经济 REIT | 东久（金山）智造园 | 上海 | 2022 年-2023 年 6 元/平方米/年，2024 年至收益年期止为 8 元/平方米/年 |
| 建信中关村 REIT | 互联网创新中心 | 北京 | 运营收入的 0.91% |
| | 协同中心 | 北京 | 运营收入的 1.0% |
| | 孵化加速器 | 北京 | 运营收入的 1.3% |
| 博时蛇口产园 REIT | 光明项目（扩募） | 深圳 | 2023 年-2024 年：运营收入的 1.1%<br>2025 年：在前一年基础上每年增加 2.0% |
| | 万融大厦 | 深圳 | 运营收入的 0.75% |
| | 万海大厦 | 深圳 | 运营收入的 0.52% |

**3、长期增长率**

**（1）长期增长率预测值**

康桥项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2%，系根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

**（2）长期增长率预测合理性分析**

**1）城市宏观情况分析**

上海地处中国东部，是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市、上海大都市圈核心城市，国务院批复确定的中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心。在宏观经济层面，2024 年，上海市全市生产总值（GDP）53,926.71 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.0%；全市工业增加值同比增长 2.2%，增幅比前三季度提高 0.9 个百分点；全市固定资产投资同比增长 4.8%。综合来看，2024 年以来随着各项稳增长政策举措持

续加大力度，积极因素不断积累，政策效应加快显现，上海市全市高质量发展扎实推进。

展望未来，结合《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》以及《上海市推动制造业高质量发展三年行动计划（2023-2025 年）》，到 2025 年，上海市实现工业增加值将超过 1.3 万亿元，占地区生产总值比重达 25%以上，工业投资年均增长 5%，制造业支撑全市经济发展的功能地位显著增强。

**2）资产周边市场分析**

康桥项目位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号，紧临中环、外环，具备快速联系市中心各主要交通枢纽的便利通勤条件，区域位置较为优越。距轨交 11 号线康新公路站约 1 公里，地理位置较优越，交通较方便。康桥项目属张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域 6 公里左右，张江科学城形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆，具有良好的产业聚集效益。康桥项目周边三公里辐射范围内还有多个住宅和商业配套项目，均可满足商务人士和区域内人群的居住及商旅需求。

**3）资产自身情况分析**

从项目经营情况来看，基础设施项目于 2014-2017 年建成，2022-2024 年年末出租率分别为 99.05%、97.22%和 97.64%，2022-2024 年平均出租率分别为 98.12%、97.18%和 95.98%，出租情况稳定，且运营良好。同时，项目近三年租金单价复合增长率约为 3.12%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域同类项目表现以及康桥项目自身租金增长率情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，康桥项目长期增长率采用 2%属于合理水平。

**4、收益年期**

康桥一期所在土地的使用权和康桥二期所在土地的使用权终止日期分别为 2061 年 4 月 29 日、2062 年 4 月 22 日，于评估基准日，其土地剩余使用年期分别为 36.32 年、37.31 年；康桥一期、康桥二期-1、康桥二期-2 分别于 2014、2015、2017 年建成。项目为钢混结构，而钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为 60 年。至价值时点，房屋已使用约 7-10 年，康桥项目剩余经济耐用年限为 50-53 年。根据孰短原则，康桥一期、康桥二期的收益年期分别为 36.32 年、37.31 年。

**5、折现率（报酬率）**

**（1）折现率取值**

本次估价测算采用 6%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年期国家债券的收益率 1.68%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：（1）投资不动产的风险补偿；（2）缺乏流动性风险补偿；（3）区位风险补偿；（4）行业及管理负担风险补偿；（5）合规风险补偿；（6）增长风险补偿；（7）特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。康桥项目为产业园类不动产中的研发业态，紧邻康桥先进制造技术创业园、星月总部湾等园区物业，区域整体产业园物业品质较高，智能研发氛围良好，产业园租赁需求稳定，区域中的优质产业园物业整体租赁情况良好，虽然在可预见范围内有新增同类产业园区，项目经营稳定性可以预期。项目周边三公里辐射范围内还有多个住宅和商业配套项目，均可满足商务人士和区域内人群的居住及商旅需求。

综合考虑近期市场流动性、基础设施资产长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，基础设施资产在上述投资不动产的风险补偿均值 3.50%的基础上，上调 0.68%，综合风险报酬率取值为 4.18%。

**表：康桥项目折现率（报酬率）计算过程[17]**

| 风险因素 | 报酬率 |
| --- | --- |
| 无风险报酬率 | 1.68% |
| 风险报酬率<br>——投资不动产风险补偿均值 | 3.50% |
| 风险报酬率<br>——基础设施资产流动性、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 | 0.68% |
| 报酬率 | 6.00% |

**（2）折现率取值合理性分析**

本次康桥项目为产业园类不动产中的研发平台，位于上海市，当地社会经济环境发展良好，属于一线城市，从资金成本角度来看，2020 年 12 月 31 日以来，十年期国家债券利率水平持续走低，截至 2024 年 12 月 31 日，十年期国家债券利率已累计下降 1.46%，相较 2024 年 9 月 30 日十年期国家债券利率下降 0.47%，下降幅度明显。

结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，假设折现率为 6.00%，与已获批/发行同类公募 REITs 底层资产的折现率（报酬率）可比。

**表：已获批/发行同类公募 REITs 底层资产折现率水平**

| 序号 | 基础设施资产所处城市类别 | 公募 REITs 简称 | 折现率 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 一线城市 | 华安张江产业园 REIT | 6.0% |
| 2 | | 招商科创孵化器 REIT | 6.0% |
| 3 | | 建信中关村 REIT | 6.0% |
| 4 | | 博时蛇口产园 REIT | 6.0% |

[17] 报酬率按照 0.25%归整。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 | | 易方达广开产园 REIT | 6.5% |
| 6 | | 华夏金隅智造工场 REIT | 6.5% |

**（四） 新购入基础设施资产的资本化率**

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式：资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI）/资产估值（或成本）。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

2025 年及 2026 年新购入基础设施资产的资本化率数据如下：

**表：康桥项目资本化率水平**

| 时间 | 2025 年（预测值） | 2026 年（预测值） |
|---|---|---|
| 资本化率 | 5.41% | 5.50% |

**（五） 新购入基础设施资产估值敏感性分析**

本次评估机构的资产评估价值是基于价值时点所获知及调研到的新购入基础设施资产及市场信息所做出的判断。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。为了更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，评估机构主要针对运营净收益、折现率、长期出租率、租金单价增长率、长期增长率进行了 20 个情景下的估值敏感性分析。

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。

**1、运营净收益**

新购入基础设施资产的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次康桥项目估值 15.32 亿元对应的运营净收益水平。

新购入基础设施资产运营净收益的变化对估值的影响如下：

**表：运营净收益变化下的估值情况**

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 13.79 | -10% |
| 下降 5% | 14.56 | -5% |
| **基准** | **15.32** | **0%** |
| 增长 5% | 16.08 | 5% |
| 增长 10% | 16.85 | 10% |

**2、折现率**

折现率体现为无风险报酬率及风险报酬率受宏观形势、行业风险、利率及资产特定经营风险等因素影响，综合体现多个方面对估值的影响。“基准折现率”情景为本次新购入基础设施资产估值 15.32 亿元对应的折现率（6%）。

新购入基础设施资产折现率的变化对估值的影响如下：

**表：折现率变化下的估值情况**

| 折现率变化 | 价值时点估值：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 上升 0.5% | 14.35 | -6% |
| 上升 0.25% | 14.83 | -3% |
| **基准（6%）** | **15.32** | **0%** |
| 下降 0.25% | 15.85 | 3% |
| 下降 0.5% | 16.40 | 7% |

**3、长期出租率**

长期出租率反映基础设施资产进入稳定运营期后经营情况，会受到区域发展、行业特点及资产表现等因素综合影响。“基准长期出租率”情景为本次新购入基础设施资产估值 15.32 亿元对应的长期出租率（94%）。

新购入基础设施资产长期出租率的变化对估值的影响如下：

**表：长期出租率变化下的估值情况**

| 长期出租率变化 | 价值时点估值：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 2% | 15.05 | -2% |
| 下降 1% | 15.19 | -1% |
| **基准（94%）** | **15.32** | **0%** |
| 上升 1% | 15.46 | 1% |
| 上升 2% | 15.59 | 2% |

**4、租金单价增长率**

租金单价增长率会受到宏观经济增长、区域经济发展、利率等宏观因素影响。“基准租金单价增长率”为本次新购入基础设施资产估值 15.32 亿元对应的租金单价增长率。

新购入基础设施资产租金单价增长率的变化对估值的影响如下：

**表：租金单价增长率变化下的估值情况**

| 租金单价增长率变化 | 价值时点估值：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 0.5%（第 1-2 年不增长，第 3-11 年 1.75%） | 14.85 | -3% |
| 下降 0.25%（第 1-2 年不增长，第 3-11 年 2%） | 15.08 | -2% |
| **基准（第 1-2 年不增长，第 3-11 年 2.25%）** | **15.32** | **0%** |
| 上升 0.25%（第 1-2 年不增长，第 3-11 年 2.5%） | 15.56 | 2% |

| 租金单价增长率变化 | 价值时点估值：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 上升 0.5%（第 1-2 年不增长，第 3-11 年 2.75%） | 15.80 | 3% |

**5、长期增长率**

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次新购入基础设施资产估值 15.32 亿元对应的长期增长率（2%）。

新购入基础设施资产长期增长率的变化对估值的影响如下：

**表：长期增长率变化下的估值情况**

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.50% | 14.88 | -3% |
| 下降 0.25% | 15.09 | -1% |
| **基准（2%）** | **15.32** | **0%** |
| 增长 0.25% | 15.55 | 1% |
| 增长 0.50% | 15.80 | 3% |

**（六） 首发基础设施项目的估值情况**

根据北京高力国际土地房地产资产评估有限公司针对本基金截至 2024 年 12 月 31 日持有的基础设施资产出具的编号为高力评报字（CVAS/BJ/2025/FC)第 0013 号《基础设施公募基金 2024 年度评估报告之国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（代码 508021）持有的全部基础设施项目的市场价值》，本基金持有的全部基础设施项目均为产业园项目，总建筑面积为 113,699.04 平方米的房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2024 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 736,000,000 元。

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国上海市奉贤区正琅路 19 号「临港奉贤智造园一期」产业园项目，产证证载建筑面积 40,799.07 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 260,000,000 元，折合单价 6,373 元/平方米。

项目二：项目公司持有的位于中国上海市奉贤区新杨公路 1566 号「临港奉贤智造园三期」产业园项目，产证证载建筑面积 72,899.97 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 476,000,000 元，折合单价 6,529 元/平方米。

## 四、 基础设施资产合法合规性情况

### （一） 新购入基础设施资产：康桥项目

**1、基本信息**

康桥项目位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号，占用范围内国有建设用地的土地用途为

工业用地，其中，康桥一期的土地使用权面积为 40,040.8 平方米；康桥二期-1、康桥二期-2 共用宗地的土地使用权面积为 77,845.6 平方米。康桥项目的房屋用途为厂房、公用服务、特种用途，康桥一期的房屋建筑面积为 56,072.04 平方米，康桥二期的房屋建筑面积为 126,278.41 平方米。

**2、资产权属**

根据康桥项目的《上海市国有建设用地使用权出让合同》《上海市房地产权证》《不动产权证书》及加盖有浦东新区不动产登记资料查询专用章的《上海市不动产登记簿》，康桥绿洲合法享有康桥项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《上海市国有建设用地使用权出让合同》《上海市房地产权证》《不动产权证书》《上海市不动产登记簿》信息如下：

**（1）康桥一期**

**1）康桥一期《上海市国有建设用地使用权出让合同》**

2011 年 2 月 11 日，根据上海市土地交易事务中心（挂牌人）与康桥绿洲（竞得人）签订的“沪上海市浦东新区规划和土地管理局挂字 201100405”《成交确认书》，经公开竞价，康桥绿洲竞得康桥工业区 E07-04-1 号地块（地块公告号：201100405）的国有建设用地使用权。

2011 年 3 月 15 日，上海市浦东新区规划和土地管理局（出让人）与康桥绿洲（受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》[编号：沪浦规土（2011）出让合同第 22 号（1.0 版），简称“《康桥一期土地出让合同》”]，出让人将康桥工业区 E07-04-1 号地块（西至环桥路，东至浦桥路，南至秀浦路，北至基地边界，宗地编号为 201015210723421734）出让予受让人，出让面积为 40,040.90 平方米[18]，用途为工业用地。

经核查《非税收入一般缴款书（收据）》（编号：0802451931、0802451932），并根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，上述《康桥一期土地出让合同》项下土地出让金已缴纳完毕。

**2）康桥一期《上海市房地产权证》（国有建设用地使用权）**

2012 年 3 月 14 日，上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源局向康桥绿洲核发了《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2012）第 253861 号]，证载内容如下：

| | | |
|---|---|---|
| 权利人 | | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 房屋坐落 | | 康桥镇 19 街坊 45/1 丘 |
| 土地状况 | 权属性质 | 国有建设用地使用权 |
| | 使用权取得方式 | 出让 |
| | 用途 | 工业用地 |

[18] 《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2012）第 253861 号]、《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2014）第 220363 号]所载的康桥一期使用权面积为 40,040.8 平方米，与此处存在尾差。

| | | |
|---|---|---|
| | 宗地号 | 康桥镇 19 街坊 45/1 丘 |
| | 宗地（丘）面积 | 40,041 平方米 |
| | 使用权面积 | 40,040.8 平方米 |
| | 使用期限 | 2011 年 4 月 30 日至 2061 年 4 月 29 日止 |
| 附记 | | 1、股东<br>上海临港商业建设发展有限公司占 40%股份<br>上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司占 20%股份<br>上海浦东康桥（集团）有限公司占 40%股份<br>2、建筑容积率 工业用地：0.8-1.5 |

**3）康桥一期《上海市房地产权证》[19]（国有建设用地使用权/房屋所有权）**

2014 年 7 月 21 日，上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源局向康桥绿洲核发了《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2014）第 220363 号]，证载内容如下：

| | | |
|---|---|---|
| 权利人 | | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 房屋坐落 | | 秀浦路 2555 号 |
| 土地状况 | 权属性质 | 国有建设用地使用权 |
| | 使用权取得方式 | 出让 |
| | 用途 | 工业用地 |
| | 宗地号 | 康桥镇 19 街坊 45/1 丘 |
| | 宗地（丘）面积 | 40,041 平方米 |
| | 使用权面积 | 40,040.8 平方米 |
| | 使用期限 | 2011 年 4 月 30 日至 2061 年 4 月 29 日止 |
| 房屋状况 | | 详见登记信息（即康桥一期《上海市不动产登记簿》） |

**4）康桥一期《上海市不动产登记簿》**

| 幢号 | 《建设工程规划许可证》记载的建筑物名称 | 部位 | 建筑面积（㎡） | 房屋用途 |
|---|---|---|---|---|
| 1 幢 | 1# | 全幢 | 16,327.76 | 厂房 |
| 2 幢 | 2# | 全幢 | 16,306.89 | |
| 8 幢 | 8# | 全幢 | 4,199.36 | |
| 11 幢 | 11#地下车库 A | 地下 1 层变电间 1 | 127.16 | 公用服务 |
| | | 地下 1 层变电间 2 | 63.80 | |

[19] 《不动产登记暂行条例》（2015 年 3 月 1 日生效）第四条规定，国家实行不动产统一登记制度。自此，自规部门逐步颁发《不动产权证书》，停发《房地产权证》。康桥一期在《不动产登记暂行条例》生效前取得房屋使用权的证书，因此所取得的相关证书名称为《上海市房地产权证》。

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 地下 1 层变电间 3 | 69.70 | |
| | | 地下 1 层变电间 4 | 69.70 | |
| | | 地下 1 层变电间 5 | 64.30 | |
| | | 地下 1 层车库 | 8,311.15 | |
| | | 地下 1 层储藏室 1 | 51.71 | |
| | | 地下 1 层储藏室 2 | 29.89 | |
| | | 地下 1 层工具间 1 | 9.62 | |
| | | 地下 1 层工具间 2 | 12.89 | |
| | | 地下 1 层工具间 3 | 16.34 | |
| | | 地下 1 层工具间 4 | 54.18 | 特种用途 |
| | | 地下 1 层工具间 5 | 54.18 | |
| | | 地下 1 层工具间 6 | 52.92 | |
| | | 地下 1 层工具间 7 | 52.92 | |
| | | 地下 1 层工具间 8 | 47.38 | |
| | | 地下 1 层工具间 9 | 24.80 | |
| | | 地下 1 层弱电进线间 1 | 13.56 | |
| | | 地下 1 层弱电进线间 2 | 13.56 | |
| | | 地下 1 层弱电进线间 3 | 12.80 | 公用服务 |
| | | 地下 1 层弱电进线间 4 | 13.56 | |
| | | 地下 1 层生活水泵房 | 153.12 | |
| | | 地下 1 层消防、安保、弱电控制中心 | 113.04 | 特种用途 |
| 12 幢 | 12#地下车库 B | 地下 1 层变电间 1 | 64.30 | |
| | | 地下 1 层变电间 2 | 68.23 | |
| | | 地下 1 层变电间 3 | 69.7 | 公用服务 |
| | | 地下 1 层变电间 4 | 70.52 | |
| | | 地下 1 层变电间 5 | 126.22 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 地下 1 层车库 1 | 8,594.29 | |
| | | 地下 1 层工具间 1 | 52.92 | |
| | | 地下 1 层工具间 2 | 52.92 | |
| | | 地下 1 层工具间 3 | 53.24 | |
| | | 地下 1 层工具间 4 | 39.15 | |
| | | 地下 1 层工具间 5 | 54.61 | |
| | | 地下 1 层工具间 6 | 84.15 | 特种用途 |
| | | 地下 1 层工具间 7 | 12.89 | |
| | | 地下 1 层工具间 8 | 10.53 | |
| | | 地下 1 层工具间 9 | 6.12 | |
| | | 地下 1 层工具间 10 | 9.62 | |
| | | 地下 1 层工具间 11 | 47.02 | |
| | | 地下 1 层工具间 12 | 23.51 | |
| | | 地下 1 层弱电进线间 1 | 13.56 | |
| | | 地下 1 层弱电进线间 2 | 13.56 | 公用服务 |
| | | 地下 1 层弱电进线间 3 | 13.84 | |
| | | 地下 1 层弱电进线间 4 | 16.38 | |
| 13 幢 | 13#垃圾房 | 全幢 | 271.01 | 公用服务 |
| 14 幢 | 14#变电站 | 全幢 | 37.46 | 特种用途 |
| **合计** | | | **56,072.04** | —— |

**（2）康桥二期**

**1）康桥二期《上海市国有建设用地使用权出让合同》**

2012 年 1 月 18 日，根据上海市土地交易事务中心（挂牌人）与康桥绿洲（竞得人）签订的“沪上海市浦东新区规划和土地管理局挂字 201117901”《成交确认书》，经公开竞价，康桥绿洲竞得康桥工业区 E07-04-2 号地块（地块公告号：201117901）的国有建设用地使用权。

2012 年 1 月 21 日，上海市浦东新区规划和土地管理局（出让人）与康桥绿洲（受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》[编号：沪浦规土（2012）出让合同第 5 号

（1.0 版），简称“《康桥二期土地出让合同》”]，出让人将坐落于 15503 街道 0019 街坊的、编号为 201015215918422596 的 P1 宗地出让予受让人，出让面积为 77,845.60 平方米，用途为工业用地。

经核查《非税收入一般缴款书（收据）》（编号：1104374398、1104374399），并根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，上述《康桥二期土地出让合同》项下土地出让金已缴纳完毕。

**2）康桥二期《上海市房地产权证》（国有建设用地使用权）**

2012 年 12 月 5 日，上海市规划和国土资源局向康桥绿洲核发了《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2012）第 273078 号]，证载内容如下：

| | | |
|---|---|---|
| 权利人 | | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 房屋坐落 | | 康桥镇 19 街坊 43/3 丘 |
| 土地状况 | 权属性质 | 国有建设用地使用权 |
| | 使用权取得方式 | 出让 |
| | 用途 | 工业用地 |
| | 宗地号 | 康桥镇 19 街坊 43/3 丘 |
| | 宗地（丘）面积 | 77,846 平方米 |
| | 使用权面积 | 77,845.6 平方米 |
| | 使用期限 | 2012 年 4 月 23 日至 2062 年 4 月 22 日止 |

**3）康桥二期《不动产权证书》（国有建设用地使用权/房屋所有权）[20]**

2018 年 6 月 22 日，上海市不动产登记局向康桥绿洲核发了《不动产权证书》[证号：沪（2018）浦字不动产权第 058996 号]，证载内容如下：

| | |
|---|---|
| 权利人 | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 坐落 | 秀浦路 2555 号 15-33 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：工业用地/房屋用途：厂房 |
| 面积 | 宗地面积：77,846.00 平方米/建筑面积：176,255.87 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权使用期限：2012 年 4 月 23 日起 2062 年 4 月 22 日止 |

[20] 《不动产登记暂行条例》（2015 年 3 月 1 日生效）第四条规定，国家实行不动产统一登记制度。自此，自规部门逐步颁发《不动产权证书》，停发《房地产权证》。康桥二期在《不动产登记暂行条例》生效后取得的房屋所有权的证书，因此所取得的相关证书名称为《不动产权证书》。

| | |
|---|---|
| 附记 | 1、26-30 幢、31 幢地下 1 层车库用于租赁<br>2、31 幢（除地下 1 层车库）、32 幢、33 幢保留自有 |
| 房屋状况 | 详见登记信息（即康桥二期-1、康桥二期-2《上海市不动产登记簿》） |

**4）康桥二期-1《上海市不动产登记簿》**

| 幢号 | 《建设工程规划许可证》记载的建筑物名称 | 部位 | 建筑面积（㎡） | 房屋用途 |
|---|---|---|---|---|
| 15 幢 | 1#丙类厂房 | 全幢 | 12,933.00 | 厂房 |
| 18 幢 | 4#丙类厂房 | 全幢 | 16,213.64 | |
| 19 幢 | 5#服务配套设施 | 全幢 | 3,880.51 | |
| 20 幢 | 6#服务配套设施 | 全幢 | 1,124.78 | |
| 21 幢 | 7#服务配套设施 | 全幢 | 1,919.20 | |
| 22 幢 | 8#服务配套设施 | 地下 1、1_2 层 | 1,627.18 | |
| | | 1 层煤气表间 | 9.36 | |
| 23 幢 | 9#地下车库 | 地下 1 层 6#、7#、车库变电间 | 199.34 | |
| | | 地下 1 层车库 | 31,988.46 | |
| | | 地下 1 层生活及消防水泵房 | 173.51 | |
| | | 地下 1 层消防控制室、弱电机房 | 286.17 | |
| | | 地下 1 层自行车库 | 1,091.24 | |
| 24 幢 | 10#变电站 | 全幢 | 458.61 | |
| 25 幢 | 11#垃圾房 | 全幢 | 60.58 | |
| 合计 | | | 71.965.58 | —— |

**5）康桥二期-2《上海市不动产登记簿》**

| 幢号 | 《建设工程规划许可证》记载的建筑物名称 | 部位 | 建筑面积（㎡） | 房屋用途 |
|---|---|---|---|---|
| 28 幢 | 3#丙类厂房 | 全幢 | 14,068.42 | 厂房 |
| 29 幢 | 4#丙类厂房 | 全幢 | 9,572.94 | |
| 30 幢 | 5#丙类厂房 | 全幢 | 6,466.52 | |
| 31 幢 | 地下车库 | 地下 1 层车库 | 21,444.52 | |
| | | 地下 1 层非机动车库 | 1,111.81 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 地下 1 层生活水泵房 | 148.09 | |
| | | 地下 1 层 1#配电室 | 164.20 | |
| | | 地下 1 层 2#配电室 | 254.18 | |
| | | 地下 1 层 3#配电室 | 164.20 | |
| | | 地下 1 层 4#配电室 | 123.70 | |
| | | 地下 1 层 5#配电室 | 227.36 | |
| 32 幢 | 垃圾房 | 全幢 | 36.48 | |
| 33 幢 | 变电站 | 全幢 | 530.41 | |
| 合计 | | | 54,312.83 | —— |

鉴上，康桥项目通过挂牌出让方式合法取得建设用地使用权，康桥绿洲合法享有康桥项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

**3、权利限制情况**

根据在动产融资统一登记公示系统以康桥绿洲为担保人进行的查询，并结合康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥项目不存在以经营收入办理应收账款质押登记的情形。

根据《上海市不动产登记簿》以及康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥项目不存在抵押、查封的权利限制。

**4、项目投资建设的合法合规性**

**（1）康桥一期**

康桥一期由康桥绿洲于 2014 年投资和建设，康桥一期投资和建设过程所涉及的建设文件信息如下：

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 立项 | 企业投资项目备案或核准 | 2011 年 2 月 25 日 | 上海市张江高科技园区管理委员会 | 《上海市企业投资项目备案意见》 | 沪张江园区管备[2011]023 号 |
| | | | 2011 年 10 月 28 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《上海市企业投资项目备案变更意见》 | 沪张江园区管备[2011]207 号 |
| | | | 2013 年 3 月 1 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《上海市企业投资项目备案意见》 | 沪浦发改张备（2013）10 号 |
| 2 | 规划 | 选址意见书 | 不适用[21] | | | |
| | | 建设用地规划许可 | 2011 年 4 月 18 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《建设用地规划许可证》 | 地字第沪浦规地张（2011）EA31011520119 |

[21] 根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条，“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书”。康桥一期土地取得方式为招拍挂出让，无需取得选址意见书。下同。

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 194 号 |
| | | 建设工程规划许可 | 2012 年 6 月 20 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《建设工程规划许可证》 | 建字第沪浦规建（2012）FA31011520129202 号 |
| | | 建设工程规划许可 | 2011 年 12 月 19 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》 | 沪浦规建张（2011）FA31011520119476 号 |
| | | 建设工程规划许可 | 2012 年 5 月 25 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》 | 沪浦规建张调整（2012）48 号 |
| | | 建设工程规划许可 | 2014 年 2 月 7 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》 | 沪浦规建张调整[2013]051 号 |
| 3 | 土地 | 土地取得方式 | 招拍挂出让 | | | |
| | | 土地预审意见 | 2010 年 12 月 13 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《关于康桥工业区 E07-04-1 号地块建设项目用地预审的批复》[22] | 沪（浦）规土预[2010]第 0196 号 |
| | | 建设用地批准 | 2011 年 12 月 7 日 | 上海市浦东新区人民政府 | 《建设用地批准书》[23] | 浦东新区[2011]浦府土书字第 204 号 |
| | | 建设项目土地使用权证（或不动产权证） | 2012 年 3 月 14 日 | 上海市规划和国土资源管理局、上海市住房保障和房屋管理局 | 《上海市房地产权证》（土地） | 沪房地浦字（2012）第 253861 号 |
| 4 | 节能审查 | 节能审查（节能报告、节能审查意见） | 2024 年 9 月 9 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目节能报告的审查意见》 | 沪浦发改张能审〔2024〕11 号 |
| 5 | 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | 2011 年 11 月 16 日 | 上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目环境影响报告表的审批意见》 | 沪浦环保环表决字【2011】第 1343 号 |
| 6 | 施工许可 | 施工许可 | 2011 年 12 月 28 日 | 上海浦东新区建设和交通委员会 | 《建筑工程施工许可证》 | 11ZJPD0025D01310115201103071001 |
| | | | 2012 年 8 月 30 日 | | | 11ZJPD0025D02310115201103071001（许可分 |

[22] 根据《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，浦东规划资源局确认用地预审意见中对应的地块名称即为康桥一期开发建设所在的地块名称，无需办理建设项目名称变更手续。

[23] 根据《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，浦东规划资源局确认用地批准书中对应的地块名称即为康桥一期开发建设所在的地块名称，无需办理建设项目名称变更手续。

| 序号 | 手续名称 | | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 页） |
| 7 | 竣工验收 | 综合验收 | | 2014 年 6 月 3 日 | 上海市浦东新区建设和交通委员会 | 《建设工程竣工验收备案证书》 | 2014PD0203 |
| | | 专项验收 | 规划验收 | 2014 年 6 月 9 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市建设工程竣工规划验收合格证》 | 沪浦竣（2014）JA31011520144731 |
| | | | 消防验收 | 2013 年 12 月 24 日 | 上海市浦东新区公安消防支队 | 《建设工程竣工验收消防备案凭证》 | 沪浦公消竣备字〔2013〕第 0242 号 |
| | | | 环保验收 | 2014 年 6 月 16 日 | 上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）验收的审批意见》 | 沪浦环保许评[2014]1133 号 |
| | | | 人防验收 | 2014 年 5 月 7 日 | 上海市浦东新区民防办公室 | 《民防建设工程竣工验收备案证书》 | 报建编码：11ZJPD0025<br>备案编码：（浦）第（2014031）号 |
| | | | 节能验收 | 2024 年 9 月 10 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《节能验收结果告知函》 | - |

经核查，康桥一期履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》《上海市企业投资项目备案变更意见》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》《关于康桥工业区 E07-04-1 号地块建设项目用地预审的批复》《建设用地批准书》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目节能报告的审查意见》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目环境影响报告表的审批意见》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《上海市建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程竣工验收消防备案凭证》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）验收的审批意见》《民防建设工程竣工验收备案证书》《节能验收结果告知函》等文件。基于上述，康桥一期固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**（2）康桥二期-1**

康桥二期-1 由康桥绿洲于 2015 年投资和建设，康桥二期-1 投资和建设过程所涉及的建设文件信息如下。

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 立项 | 企业投资项目备案或核准 | 2012 年 6 月 5 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《上海市企业投资项目备案意见》 | 沪浦发改张备〔2012〕045 号 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2012 年 8 月 3 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《上海市企业投资项目备案变更意见》 | 沪浦发改张备〔2012〕058 号 |
| 2 | 规划 | 选址意见书 | 不适用 | | | |
| | | 建设用地规划许可 | 2012 年 7 月 20 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《建设用地规划许可证》 | 地字第沪浦规地张[2012]EA310115 20129121 号 |
| | | 建设工程规划许可 | 2012 年 12 月 11 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》 | 沪浦规建张[2012]FA310115 20129402 号 |
| | | | 2013 年 8 月 14 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》 | 沪浦规建张调整[2013]028 号 |
| | | | 2013 年 8 月 28 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可延期的通知》 | - |
| | | | 2013 年 10 月 10 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《建设工程规划许可证》 | 建字第沪浦规建张[2013]FA310115 20139243 号 |
| | | | 2015 年 3 月 11 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》 | 沪浦规建张调整[2015]011 号 |
| 3 | 土地 | 土地取得方式 | 招拍挂出让 | | | |
| | | 土地预审意见 | 2011 年 8 月 31 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《关于康桥工业区 E07-04-2 号地块建设项目用地预审的批复》[24] | 沪（浦）规土预[2011]第 0164 号 |
| | | 建设用地批准 | 2012 年 11 月 12 日 | 上海市浦东新区人民政府 | 《建设用地批准书》[25] | 浦东新区[2012]浦府土书字第 153 号 |
| | | 建设项目土地使用权证（或不动产权证） | 2012 年 12 月 5 日 | 上海市规划和国土资源管理局 | 《上海市房地产权证》（土地） | 沪房地浦字（2012）第 273078 号 |

[24] 根据《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，浦东规划资源局确认用地预审意见中对应的地块名称即为康桥二期开发建设所在的地块名称，无需办理建设项目名称变更手续。

[25] 根据《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，浦东规划资源局确认建设用地批准书中对应的地块名称即为康桥二期开发建设所在的地块名称，无需办理建设项目名称变更手续。

| 序号 | 手续名称 | | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 节能审查 | 节能审查（节能报告、节能审查意见） | | 2024 年 9 月 9 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目节能报告的审查意见》 | 沪浦发改张能审〔2024〕12 号 |
| 5 | 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | | 2012 年 10 月 10 日 | 上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目环境影响报告表的审批意见》 | 沪浦环保环表决字[2012]第 1073 号 |
| 6 | 施工许可 | 施工许可 | | 2012 年 12 月 21 日 | 上海市浦东新区建设和交通委员会 | 《建筑工程施工许可证》 | 12ZGJPD0064D01 310115201206073000 |
| | | | | 2013 年 12 月 5 日 | | | 12ZGJPD0064D02 310115201206073619（许可分页） |
| 7 | 竣工验收 | 综合验收 | | 2015 年 12 月 16 日 | 上海市浦东新区建设和交通委员会 | 《建设工程竣工验收备案证书》 | 2015PD0456 |
| | | 专项验收 | 规划验收 | 2015 年 12 月 7 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市建设工程竣工规划验收合格证》 | 沪浦竣（2015）JA31011520155726 号 |
| | | | 消防验收 | 2015 年 8 月 25 日 | 上海市浦东新区公安消防支队 | 《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》 | 备案号：310000WYS150023132 |
| | | | 环保验收 | 2015 年 11 月 20 日 | 上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目验收的审批意见》 | 沪浦环保许评[2015]2594 号 |
| | | | 民防工程验收 | 2015 年 9 月 25 日 | 上海市浦东新区民防办公室 | 《民防建设工程竣工验收备案证书》 | （浦）第（2015048）号 |
| | | | 节能验收 | 2024 年 9 月 10 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《节能验收结果告知函》 | - |

经核查，康桥二期-1 履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》《上海市企业投资项目备案变更意见》《建设用地规划许可证》《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可延期的通知》《建设工程规划许可证》《关于康桥工业区 E07-

04-2 号地块建设项目用地预审的批复》《建设用地批准书》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目节能报告的审查意见》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目环境影响报告表的审批意见》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《上海市建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目验收的审批意见》《民防建设工程竣工验收备案证书》《节能验收结果告知函》等文件。基于上述，康桥二期-1 固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**（3）康桥二期-2**

康桥二期-2 由康桥绿洲于 2017 年投资和建设，康桥二期-2 投资和建设过程所涉及的建设文件信息如下。

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 立项 | 企业投资项目备案或核准 | 2012 年 7 月 20 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《上海市企业投资项目备案意见》 | 沪浦发改张备〔2012〕057 号 |
| | | | 2012 年 8 月 3 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《上海市企业投资项目备案意见》 | 沪浦发改张备〔2012〕059 号 |
| 2 | 规划 | 选址意见书 | 不适用 | | | |
| | | 建设用地规划许可 | 2012 年 10 月 31 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 情况说明[26] | - |
| | | | 2012 年 7 月 20 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《建设用地规划许可证》[27] | 地字第沪浦规地张[2012]EA310115201291 21 号 |
| | | 建设工程规划许可 | 2015 年 3 月 26 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《建设工程规划许可证》 | 建字第沪浦规建张（2015）FA310115201540 26 号 |
| | | | 2015 年 10 月 20 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可证延期的通知》 | - |
| 3 | 土地 | 土地取得方式 | 招拍挂出让 | | | |
| | | 土地预审意见 | 根据康桥二期项目资料及康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥二期-2 与康桥二期-1 共用宗地，无新增建设用地。 | | | |
| | | 建设用地批准 | | | | |

[26] 根据《城乡规划法》《上海市城乡规划条例》等法规，建设项目新增、需使用本单位以外的土地的，方需办理《建设用地规划许可证》，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目未新增建设用地，无需办理《建设用地规划许可证》。

[27] 此处《建设用地规划许可证》与康桥二期-1 处的《建设用地规划许可证》相同。

| 序号 | 手续名称 | | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建设项目土地使用权证（或不动产权证） | | | | | |
| 4 | 节能审查 | 节能审查（节能报告、节能审查意见） | | 2024 年 9 月 9 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目节能报告的审查意见》 | 沪浦发改张能审〔2024〕13 号 |
| 5 | 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | | 2012 年 10 月 10 日 | 上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目环境影响报告表的审批意见》 | 沪浦环保环表决字[2012]第 1072 号 |
| 6 | 施工许可 | 施工许可 | | 2015 年 7 月 27 日 | 上海市浦东新区建设和交通委员会 | 《建筑工程施工许可证》 | 13ZGPD004D013101152013012114 19 |
| 7 | 竣工验收 | 综合验收 | | 2017 年 12 月 12 日 | 上海市浦东新区建设和交通委员会 | 《建设工程竣工验收备案证书》 | 2017PD0427 |
| | | 专项验收 | 规划验收 | 2017 年 12 月 27 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市建设工程竣工规划验收合格证》 | 沪浦竣（2017）JA3101152017578 5 |
| | | | 消防验收 | 2017 年 11 月 14 日 | 上海市浦东新区公安消防支队 | 《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》 | 备案号：310000WYS17001 5678 |
| | | | 环保验收 | 2017 年 12 月 11 日 | 上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目验收的审批意见》 | 沪浦环保许评[2017]1712 号 |
| | | | 节能验收 | 2024 年 9 月 10 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《节能验收结果告知函》 | - |

经核查，康桥二期-2 履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》、上海市浦东新区规划和土地管理局出具的《情况说明》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可证延期的通知》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目节能报告的审查意见》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目环境影响报告表的审批意见》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《上海市建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》《关于漕

河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目验收的审批意见》《节能验收结果告知函》等文件。基于上述，康桥二期-2 固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**5、项目运营的合法合规性**

**（1） 土地、规划、房屋用途的相符性**

新购入基础设施项目的土地用途为工业用地，规划用途为厂房、服务配套设施等，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途。新购入基础设施项目地处上海市张江科学城板块，紧扣张江科学城主导产业，与张江科学城的集成电路、生物医药和人工智能三大优势产业共振发展，聚焦服务战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小、研发、生产、科创型企业，园区主要租户为集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等产业的企业，符合区域产业导向。

根据主管部门上海市浦东新区规划和自然资源局出具的《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，新购入基础设施项目符合上海市张江科学城整体规划要求，支持康桥项目参与基础设施公募 REITs 扩募。此外，律师在法律意见书对新购入基础设施项目实际用途与土地、规划、房屋用途发表了相一致的意见。

另根据扩募原始权益人上海临港出具的《关于康桥项目实际用途的说明函》，新购入基础设施项目的实际用途符合其土地用途、规划用途、房屋用途；如因新购入基础设施项目的实际用途与土地、规划、房屋用途不一致而导致康桥绿洲被责令整改、处以罚款、承担相关土地出让合同项下违约责任等情形，上海临港承诺将依法承担因此给康桥绿洲或基础设施基金带来的一切损失。

**（2） 租赁情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目上正在履行的租约共有 58 份[28]，经审阅该等租约对应的租赁合同，基金管理人认为租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

另查，康桥项目正在履行的部分租赁合同尚未办理租赁登记备案手续。根据《民法典》第 502 条、第 706 条[29]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，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

根据《运营管理服务协议》的约定，扩募运营管理实施机构将协助新购入项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记，包括但不限于配合办理租赁备案/登记事宜。基金管理人将督促扩募运营管理实施机构协助新购入项目公司于本基金本次扩募份额发售前完成新购入基础设施项目的租赁合同备案。同时，本基金在《运营管理服务协议》中补充约定扩募运营管理实施机构未及时配合基金管理人和/或新购入项目公司进行租赁合

[28] 有效租赁合同系指承租人与出租人之间的有效租赁关系，一位承租人与出租人签署的所有有效租赁合同合称为一份有效租赁合同。

[29] 《民法典》第 502 条：“依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外[…]”；第 706 条：“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。”

同备案而给任一方造成损失的，应当就基金管理人、新购入项目公司遭受的损失予以赔偿。

综上，新购入基础设施项目涉及的租赁合同合法有效，本基金已就租赁合同未备案事宜做了必要、可行的后续安排，符合《审核关注事项》第三十一条的相关要求。

**（3） 保险情况**

根据太平洋安信农业保险股份有限公司上海分公司出具的保单号为 20104310120202400001 4 的《财产一切险保险单》，康桥项目已投保财产一切险，保险期限为 2025 年 1 月 1 日零时至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额 1,693,000,000 元。

根据阳光财产保险股份有限公司上海市分公司出具的保单号为 10763150120250000326 的《公众责任保险电子保单》，康桥项目已投保公众责任险，保险期限为 2025 年 4 月 10 日零时至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，累计赔偿限额 20,000,000 元。

**（4） 设备设施情况**

**1）设备设施现状**

康桥项目配套设施齐全，配有完善的照明设备、电气设备（包括变压器、高压柜、低压柜等）、给排水设备（包括水泵控制柜全套）、消防水设备（包括稳压泵、水箱、控制柜全套）、空调设备、电梯、消防火灾报警系统、安防设备（包括视频监控、停车场管理、门禁、入侵等系统），设施设备维护保养良好，运行状况正常；外立面多采用玻璃幕墙，墙面正常未有破损；屋面多采用水泥砂浆保护层、双层 SBS 改性沥青防水卷材、水泥砂浆找平层、泡沫混凝土保温板、加气混凝土 2%找坡层、现浇钢筋混凝土屋面板，保养良好。

**2）共用资产情况**

**A．共用资产现状**

康桥项目不涉及散售情形，均已完整纳入资产范围，但康桥项目所在漕河泾康桥商务绿洲园区内存在整栋已售楼幢，因此出现新购入项目公司与其他业主共用设施设备的情况。共用资产主要包括电气设备、消防火灾报警系统、消防水设备、给排水设备、照明设备等设施设备，由康桥项目与其他已售楼栋共同使用。共用资产已纳入基础设施资产范围。

共用资产的日常运营管理属于物业管理范围，委托由物业管理公司上海临港园服企业发展有限公司负责运营管理，物业管理费由物业管理公司向租户收取。

**B．共用资产未来日常维修、资本性支出全额预测进估值及现金流**

根据《民法典》的相关规定，建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配由全体业主共同承担或享有，故共用资产的日常维修、资本性支出均需在项目公司与其他业主之间分摊。新购入项目公司、其他业主均委托同一家物业管理公司对康桥项目、已售楼幢的共用资产的使用进行管理、维护保养；新购入基础设施项目的租户、其他业主或其租户均向物业管理公司支付物业管理费，物业管理费可覆盖共用资产的部分维修费用。

此外，根据本次扩募的《运营管理服务协议》约定，新购入基础设施资产（含共用资产）日常维修由扩募运营管理实施机构统筹管理，具体由物业管理公司负责，项目公司支付给扩

募运营管理实施机构的基础运营管理费中已涵盖相关日常维修费用，在物业管理费的基础上做了进一步补充。

对于部分共用资产未来可能涉及的大修、改造等资本性支出情形，所涉及的资本性支出金额，基金管理人、评估机构及工程尽调机构经审慎评估，调整为不与其他业主分摊、100%由新购入项目公司承担进行预测。

**表：共用资产资本性支出预测情况**

| 共用资产类型 | 是否在资本性支出中预测 | 预测比例 |
| --- | --- | --- |
| 电气设备 | 是 | 按不分摊、100%由新购入项目公司承担预测 |
| 消防火灾报警系统 | 是 | 按不分摊、100%由新购入项目公司承担预测 |
| 消防水设备 | 是 | 按不分摊、100%由新购入项目公司承担预测 |
| 给排水设备 | 是 | 按不分摊、100%由新购入项目公司承担预测 |
| 照明设备 | 否，仅需日常维修 | - |

综上所述，共用资产范围及权属清晰、共用资产未来日常维修及资本性支出金额已包含在运营管理费用或预测进新购入基础设施项目资本性支出中，基金管理人已就资产共用情形对新购入基础设施项目稳定性、现金流和估值的影响进行审慎评估。

**3）维修保养及改造需求或规划**

康桥项目定期进行建筑物管理、设施设备管理和绿化养护及公共环境卫生等管理，具体如下：

A．建筑物管理：对基础设施资产区域内建筑物及配套措施进行日常修缮及管理服务，包含：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、门卫及监控中心、垃圾房、泵房、物业用房、道路、停车场等部位；

B．设施设备管理：对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，共用设施设备保持正常运行和使用，预防安全事故的发生；共用资产主要包括电气设备、消防火灾报警系统、消防水设备、给排水设备、照明设备等设施设备；

C．绿化养护：对绿化进行定期养护，包含浇水、除草、扶正、修剪、施肥、病虫害防治、清理等工作，确保园区绿化率；

D．公共环境卫生管理：包括公区的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集和清运、定期消杀灭害等。

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目无重大维修改造，无重大维修改造预期。未来若出现维修保养或改造需求，将在预算中提前规划。

**6、项目转让行为的合法性**

**（1）相关法律法规对资产及项目公司股权转让的限制及解除**

**1）法律法规关于工业用地的转让限制**

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

《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》（沪府办〔2016〕22 号）第十七条规定，工业用地标准厂房类土地使用权不得整体或分割转让；确需土地房屋整体转让的，须经出让人同意。第二十条第三款规定，存量工业用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，在办理股权变更前，须按照出让合同约定事先征得出让人同意。

《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办〔2016〕23 号）第十五条规定，工业用地标准厂房类土地房屋整体转让的，需经出让人同意。

《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》（沪府办（2020）31 号）第八条规定，园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地、通用类研发用地除配套设施以外的物业可转让不超过 50%。

《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020 版）》（沪规划资源用〔2020〕351 号）第十八条规定，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；园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地、通用类研发用地上，除生活配套设施以外的物业可转让不超过 50%；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。

《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）第十六条规定，标准厂房类工业用地建设用地使用权不得整体或分割单独转让；建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构、实际控制人改变的，应当事先经出让人同意；土地房屋整体转让的，需经出让人同意。

《关于加强上海市存量产业用地管理的若干意见》（沪规划资源用〔2023〕129 号）第二条第（三）款规定，已纳入全生命周期管理的产业用地，其建设用地使用权不得违反约定擅自整体或分割转让。确需转让产业用地上的物业的，应当符合区域发展定位、产业规划布局和行业准入要求，并根据合同约定经出让人同意。第二条第（五）款规定，规划资源、产业、市场监管等部门应当加强对涉地股权转让的联合监管，防范以股权转让方式违反合同约定变相转让产业用地上的物业。规划资源部门与市场监管部门建立有偿使用合同、涉地股权转让等信息共享机制。未经出让人同意，擅自变更上述股权事项的，出让人可依据有偿使用合同约定，要求恢复原有股权状态。

《关于加强本市涉产业用地企业股权变更联合监管的通知（试行）》（沪规划资源用〔2024〕51 号）第三条第（二）款“出让人出具股权变更意见”规定：涉地企业在向市场监管部门申请股权变更登记前，应当主动联系区规划资源部门提出股权变更申请。

鉴上，康桥项目转让行为应取得土地出让人和土地管理部门的同意。

根据《上海市人民政府关于由张江科建办接受市级部门委托实施一批行政审批等事项的

通知》（沪府规〔2020〕8 号）及后附《上海市张江科学城建设管理办公室接受市级部门委托实施的行政审批等事项目录》第 17 项、第 23 项，上海市规划资源局已将上海市张江科学城范围内的招标、拍卖、挂牌用地审批及签订有偿使用合同的审批权限下放至张江科建办。就上述转让限制，康桥绿洲已向张江科建办申请以 100%股权转让方式参与基础设施公募 REITs 扩募，张江科建办已商请由上海市浦东新区规划和自然资源局（简称“浦东规划资源局”）于 2024 年 7 月 26 日出具了《关于同意上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司股权变更的函》（简称“《浦东规划资源局复函》”），根据该复函，在不改变康桥项目占用范围内土地用途、性质的前提下，浦东规划资源局同意康桥绿洲以 100%股权转让方式实施本次扩募。前述转让限制已得到解除。

**2）关于工业用地土壤和地下水地质环境质量检测的要求**

《上海市环境保护条例》第五十七条规定，经营性用地和工业用地出让、转让、租赁、收回前，应当按照国家和本市有关规定进行土壤和地下水的环境质量评估，并根据评估结果采取风险防控措施或者开展土壤修复。

《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办〔2016〕23 号）第十八条规定，在工业用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行工业用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为建设用地使用权出让合同的附件。

《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》（沪规划资源规〔2021〕6 号）第二十条规定，在产业用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行产业用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为出让合同的附件。

《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估等工作的若干规定》（沪环规〔2021〕4 号）第二条规定，土地使用权人或土壤污染责任人应在用途变更前或者土地储备、出让、收回、续期、划拨前组织完成土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估，并将相关报告报送地块所在地生态环境主管部门，经风险评估表明存在污染且需要治理修复的，应承担土壤环境修复的责任和费用，治理修复应达到国家和本市相关标准规范要求；第四（三）条规定，工业用地出让前，土地使用权人应完成土壤污染状况调查，土壤污染状况调查等相关材料作为供地或转让合同（协议）的附件。

《关于加强建设用地土壤污染防治联动监管的通知》（沪环土〔2022〕189 号）第一条规定，经营性用地和工业用地出让、转让、租赁、收回的建设用地，土地使用权人（含土地储备机构）应按有关规定开展土壤污染状况调查。

就上述要求，2024 年 6 月，上海梵龄环境工程有限公司接受康桥绿洲的调查委托并出具了《漕河泾科技绿洲康桥园区土壤污染状况初步调查（最终版）》，认为根据国家和上海市的相关法规和政策，康桥项目的土壤和地下水样品的环境质量满足第二类用地开发要求。前述转让限制已得到解除。

**3）关于国有资产监督管理的相关规定**

根据上海临港、康桥绿洲的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统，上海临港持有康桥绿洲 100%的股权；上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（简称“漕河泾总公司”）持有上海临港 35.65%的股权，临港集团持有上海临港 23.49%的股权，漕河泾总公司、临港集团合计持有上海临港 59.14%的股权；临港集团持有漕河泾总公司 100%的股权，因此，临港集团直接或间接合计持有上海临港 59.14%的股权；上海市国有资产监督管理委员会（简称“上海市国资委”）直接持有临港集团 51.5034%的股权，临港集团是一家由上海市国资委控股并实际控制的企业。因此，上海临港属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部令第 32 号，简称“32 号令”）规定的国有实际控制企业，其所持有的康桥绿洲的股权为国有产权，康桥绿洲股权转让属于 32 号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据 32 号令的相关规定履行国有产权转让程序。《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第（四）条规定“国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第三条规定“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。”

就康桥绿洲股权转让涉及的国有产权转让程序，上海市国资委于 2024 年 10 月 28 日出具《市国资委关于临港集团产业园项目参与基础设施 REITs 扩募试点有关事项的批复》（沪国资委产权〔2024〕195 号），原则同意临港集团所属国泰君安临港创新智造产业园 REIT 项目参与基础设施 REITs 扩募试点方案，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

**（2）相关协议及文件对资产及项目公司股权转让的限制及解除**

《康桥二期土地出让合同》第二十三条约定：“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。”康桥二期对应的《不动产权证书》[证号：沪（2018）浦字不动产权第 058996 号]附记记载，31 幢（除地下 1 层车库）、32 幢、33 幢保留自有。

如前所述，浦东规划资源局已于 2024 年 7 月 26 日出具了《浦东规划资源局复函》，同意康桥绿洲以 100%股权转让方式实施本次扩募。本法律意见书第 3.2.2 条所述的转让限制已得到解除。前述转让限制已得到解除。

**7、涉及经济指标约束情况[30]**

[30] 因漕河泾科技绿洲康桥园区分一期、二期拿地开发建设，建成后一期的 3-7 幢、9-10 幢，二期-1 的 16-17 幢，二期-2 的 26-27 幢均已整幢出售，故“涉及经济指标约束情况”部分所指康桥一期、康桥二期、康桥二期-1、康桥二期-2 均包含已出售部分，非本次扩募新购入基础设施资产所定义的康桥一期、康桥二期、康桥二期-1、康桥二期-2。

经核查，本次新购入基础设施资产存在投资强度经济指标约束，具体内容及相关分析如下：

（1）相关协议关于投资强度要求的情况

1）康桥一期

《康桥一期土地出让合同》第十二条第（一）项约定，康桥绿洲同意对合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额为人民币 40,040.90 万元，投资强度不低于每平方米人民币 10,000 元。合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

此外，根据《康桥一期土地出让合同》第三十六条约定，如项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

2）康桥二期

《康桥二期土地出让合同》第十二条第（一）项约定，康桥绿洲同意对合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额为人民币 77,846.00 万元，投资强度不低于每平方米人民币 10,000 元。合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

此外，根据《康桥二期土地出让合同》第三十六条约定，如项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

（2）关于投资强度要求达成情况的说明

1）康桥一期

根据上海大华工程造价咨询有限公司于 2017 年 4 月出具的《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目竣工财务决算的审核报告》，康桥一期决算总投资金额合计 52,223.62 万元；根据决算总投资金额测算的投资强度为每平方米人民币 13,042.57 元。此外，康桥一期已取得《上海市国有建设用地土地核验合格证明》（沪浦土核（2014）JA31011520144731），载明：“经对康桥一期按照《国有建设用地使用权出让合同》进行用地和建设情况的核验，康桥一期符合出让合同约定的用地和建设条件。”故康桥一期固定资产总投资和投资强度已达到《康桥一期土地出让合同》中约定的投资强度要求。

2）康桥二期

根据上海大华工程造价咨询有限公司于 2018 年 3 月出具的《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目竣工财务决算的审核报告》，康桥二期-1 决算总投资金额合计 66,965.60 万元；根据上海大华工程造价咨询有限公司于 2019 年 3 月出具的《关于漕河泾科技绿洲康

桥园区二期-2 竣工财务决算的审核报告》，康桥二期-2 决算总投资金额合计 41,853.24 万元。康桥二期-1 和康桥二期-2 总投资金额合计 108,818.84 万元，根据决算总投资金额测算的投资强度为每平方米人民币 13,978.80 元。此外，康桥二期-1 已取得《上海市国有建设用地土地核验合格证明》（沪浦土核（2015）JA31011520155726）、康桥二期-2 已取得《上海市国有建设用地土地核验合格证明》（沪浦土核（2015）JA31011520155726），载明："经对康桥二期-1/康桥二期-2 按照《国有建设用地使用权出让合同》进行用地和建设情况的核验，康桥二期-1/康桥二期-2 符合出让合同约定的用地和建设条件。"故康桥二期固定资产总投资和投资强度已达到《康桥二期土地出让合同》中约定的投资强度要求。

### （二） 首发基础设施资产：临港奉贤智造园一期

#### 1、基本信息

临港奉贤智造园一期位于上海市奉贤区正琅路 19 号，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，土地面积为 68,780.30 平方米；临港奉贤智造园一期的房屋用途为厂房，建筑面积合计为 40,799.07 平方米。

#### 2、资产权属

上海临樟经济发展有限公司已于 2020 年 11 月 27 日就临港奉贤智造园一期项目取得了上海市自然资源确权登记局核发的证号为"沪（2020）奉字不动产权第 026831 号"的《不动产权证书》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **权利人** | 上海临樟经济发展有限公司 |
| **共有情况** | 单独所有 |
| **坐落** | 奉贤区正琅路 19 号 |
| **不动产单元号** | 详见附记 |
| **权利类型** | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| **权利性质** | 土地权利性质：出让 |
| **用途** | 土地用途：工业用地/房屋用途：详见附记 |
| **面积** | 宗地面积：68,780.30 平方米/建筑面积：40,799.07 平方米 |
| **使用期限** | 国有建设用地使用权使用期限：2020 年 11 月 12 日起 2061 年 06 月 22 日止 |
| **权利其他状况** | 土地状况：<br>地号：奉贤区邵厂镇 1 街坊 7/6 丘<br>使用权面积：68,780.30 平方米<br>房屋状况：详见附记 |

#### 3、合法合规性

上海临港奉贤经济发展有限公司已就临港奉贤智造园一期项目履行了投资立项、节能审查、环评、用地规划许可、建设工程规划许可、建设工程施工许可手续，并取得了相应的《上

海市企业投资项目备案意见》《上海市企业投资项目备案变更意见》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《建设工程竣工验收消防备案凭证》，完成消防验收、环保验收，通过了竣工验收。临港奉贤智造园一期固定资产投资建设的基本程序合法合规。

### （三） 首发基础设施资产：临港奉贤智造园三期

**1、基本信息**

临港奉贤智造园三期位于上海市奉贤区新杨公路 1566 号，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，土地面积 93,804.50 平方米；临港奉贤智造园三期的房屋用途为厂房，建筑面积合计为 72,899.97 平方米。

**2、资产权属**

上海临平经济发展有限公司已于 2020 年 11 月 27 日就临港奉贤智造园三期项目取得了上海市自然资源确权登记局核发的证号为“沪（2020）奉字不动产权第 026834 号”的《不动产权证书》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **权利人** | 上海临平经济发展有限公司 |
| **共有情况** | 单独所有 |
| **坐落** | 奉贤区新杨公路 1566 号 |
| **不动产单元号** | 详见附记 |
| **权利类型** | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| **权利性质** | 土地权利性质：出让 |
| **用途** | 土地用途：工业用地（标准厂房类）/房屋用途：详见登记信息 |
| **面积** | 宗地面积：93,804.50 平方米<br>建筑面积：72,899.97 平方米 |
| **使用期限** | 国有建设用地使用权使用期限：2020 年 11 月 12 日起 2065 年 06 月 09 日止 |
| **权利其他状况** | 土地状况：<br>地号：奉贤区五四农场 4 街坊 32/5 丘<br>使用权面积：93,804.50 平方米<br>房屋状况：详见登记信息 |

**3、合法合规性**

上海临港华平经济发展有限公司已就临港奉贤智造园三期履行了投资立项、节能审查、环评、用地规划许可、建设工程规划许可、建设工程施工许可手续，并取得了相应的《外商投资项目备案意见表》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，完成了消防验收、环保验收，通过了竣工验收。临港奉贤智造园三期固定资产投资建设的基本程序合法合规。

# 第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

## 一、新购入基础设施项目经营情况

参见“第十四部分 基础设施资产基本情况/一、基础设施资产概况及运营数据”。

## 二、新购入基础设施项目财务报表

新购入项目公司康桥绿洲近三年单独且完整持有新购入基础设施资产，根据审计报告，康桥绿洲最近三年的财务数据如下：

**康桥绿洲最近三年期资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 937.36 | 939.68 | 506.11 |
| 应收账款 | 262.19 | 186.87 | 529.65 |
| 预付款项 | - | 0.44 | 0.06 |
| 其他应收款 | 2,098.59 | 15,346.60 | 12,696.47 |
| 存货 | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | - | 213.03 | 162.33 |
| 其他流动资产 | 395.71 | 46.54 | 173.70 |
| **流动资产合计** | **3,693.84** | **16,733.17** | **14,068.31** |
| **非流动资产：** | | | |
| 长期应收款 | - | - | 295.39 |
| 长期股权投资 | - | - | - |
| 投资性房地产 | 91,182.45 | 84,511.95 | 86,889.31 |
| 固定资产 | - | 63.09 | 83.04 |
| 使用权资产 | - | - | - |
| 长期待摊费用 | 21.93 | 135.19 | 457.05 |
| 递延所得税资产 | 148.74 | 1,230.05 | 1,319.76 |
| **非流动资产合计** | **91,353.12** | **85,940.28** | **89,044.55** |
| **资产总计** | **95,046.96** | **102,673.45** | **103,112.87** |
| **流动负债：** | | | |
| 应付账款 | 54.97 | 381.58 | 1,155.18 |
| 预收款项 | 2,137.81 | 2,123.69 | 2,069.35 |
| 应付职工薪酬 | - | - | 116.93 |
| 应交税费 | 233.05 | 1,200.37 | 313.60 |
| 其他应付款 | 10,562.42 | 15,743.48 | 18,580.30 |
| 一年内到期的非流动负债 | - | 175.09 | 236.39 |
| **流动负债合计** | **12,988.25** | **19,624.20** | **22,471.75** |
| **非流动负债：** | | | |
| 租赁负债 | - | - | 255.30 |
| 递延所得税负债 | - | 53.26 | 114.43 |
| 其他非流动负债 | - | - | - |
| **非流动负债合计** | - | **53.26** | **369.73** |
| **负债合计** | **12,988.25** | **19,677.46** | **22,841.48** |

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| **所有者权益(或股东权益)：** | | | |
| 实收资本(或股本) | 75,599.50 | 75,599.50 | 75,599.50 |
| 盈余公积 | 3,685.92 | 3,379.65 | 2,977.19 |
| 未分配利润 | 2,773.29 | 4,016.84 | 1,694.70 |
| **所有者权益合计** | **82,058.71** | **82,995.99** | **80,271.39** |
| **负债和所有者权益总计** | **95,046.96** | **102,673.45** | **103,112.87** |

**康桥绿洲最近三年利润表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **10,240.01** | **9,939.39** | **6,710.79** |
| 减：营业成本 | 2,506.19 | 2,896.03 | 4,673.00 |
| 税金及附加 | 2,569.90 | 892.77 | 608.90 |
| 销售费用 | 509.70 | 445.48 | 435.31 |
| 管理费用 | 819.62 | 730.20 | 601.56 |
| 财务费用 | -122.83 | -254.65 | -68.73 |
| 其中：利息费用 | 5.53 | 13.31 | 30.08 |
| 利息收入 | 128.43 | 268.41 | 99.59 |
| 加：其他收益 | 0.32 | 0.02 | 1,212.51 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | - | - | 45.45 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -0.08 | 41.21 | 86.93 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 1.51 | - | - |
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | **3,959.19** | **5,270.79** | **1,805.62** |
| 加：营业外收入 | 154.71 | - | - |
| 减：营业外支出 | 2.36 | 0.36 | 1.48 |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **4,111.54** | **5,270.43** | **1,804.14** |
| 减：所得税费用 | 1,048.82 | 1,245.83 | 503.54 |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | **3,062.72** | **4,024.60** | **1,300.59** |
| **五、综合收益总额** | **3,062.72** | **4,024.60** | **1,300.59** |

**康桥绿洲最近三年现金流量表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 10,445.15 | 10,657.77 | 8,966.94 |

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 13,941.08 | 606.12 | 1,681.40 |
| **经营活动现金流入小计** | **24,386.22** | **11,263.89** | **10,648.35** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 207.91 | 911.66 | 27.49 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | - | 116.60 | 957.72 |
| 支付的各项税费 | 8,790.10 | 1,611.28 | 2,204.27 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,617.69 | 3,959.42 | 5,852.94 |
| **经营活动现金流出小计** | **10,615.69** | **6,598.96** | **9,042.43** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **13,770.53** | **4,664.93** | **1,605.92** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | - | - | 118.10 |
| 取得投资收益收到的现金 | - | - | 76.36 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 196.87 | 0.59 | 0.60 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 243.65 | 327.65 | 511.48 |
| **投资活动现金流入小计** | **440.52** | **328.24** | **706.54** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 9,616.78 | - | 44.30 |
| **投资活动现金流出小计** | **9,616.78** | **-** | **44.30** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-9,176.26** | **328.24** | **662.24** |
| **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 | 7,900.00 | - | - |
| **筹资活动现金流入小计** | **7,900.00** | **-** | **-** |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 12,303.02 | 4,200.00 | 5.91 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 193.59 | 359.59 | 4,596.81 |
| **筹资活动现金流出小计** | **12,496.60** | **4,559.59** | **4,602.72** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-4,596.60** | **-4,559.59** | **-4,602.72** |
| **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** | **-2.33** | **433.58** | **-2,334.56** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 939.68 | 506.11 | 2,840.67 |

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 937.36 | 939.68 | 506.11 |

## 三、新购入基础设施项目财务分析

### （一）资产情况分析

**康桥绿洲最近三年资产状况分析**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 3,693.84 | 3.89 | 16,733.17 | 16.30 | 14,068.31 | 13.64 |
| 非流动资产合计 | 91,353.12 | 96.11 | 85,940.28 | 83.70 | 89,044.55 | 86.36 |
| **资产总计** | **95,046.96** | **100.00** | **102,673.45** | **100.00** | **103,112.87** | **100.00** |

2022-2024 年末，康桥绿洲资产总计分别为 103,112.87 万元、102,673.45 万元和 95,046.96 万元，整体资产规模保持稳定。

从资产内部结构上看，2022-2024 年末，康桥绿洲流动资产合计分别为 14,068.31 万元、16,733.17 万元和 3,693.84 万元，占总资产的比重分别为 13.64%、16.30%和 3.89%。2024 年末康桥绿洲流动资产减少主要系收回对上海临港的应收款项并购买康桥项目编号为 30 幢的物业[31]、缴纳土地增值税所致。

2022-2024 年末，康桥绿洲非流动资产合计分别为 89,044.55 万元、85,940.28 万元和 91,353.12 万元，占总资产的比重分别为 86.36%、83.70%和 96.11%，非流动资产以投资性房地产为主，与康桥绿洲主营业务构成相符。因购买康桥项目之 30 幢导致投资性房地产账面价值增加，2024 年末康桥绿洲非流动资产相应增加。

#### 1、流动资产分析

**康桥绿洲最近三年流动资产状况分析**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 937.36 | 25.38 | 939.68 | 5.62 | 506.11 | 3.60 |
| 应收账款 | 262.19 | 7.10 | 186.87 | 1.12 | 529.65 | 3.76 |
| 预付款项 | - | - | 0.44 | 0.00 | 0.06 | 0.00 |
| 其他应收款 | 2,098.59 | 56.81 | 15,346.60 | 91.71 | 12,696.47 | 90.25 |
| 存货 | - | - | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | 213.03 | 1.27 | 162.33 | 1.15 |
| 其他流动资产 | 395.71 | 10.71 | 46.54 | 0.28 | 173.70 | 1.23 |
| **流动资产合计** | **3,693.84** | **100.00** | **16,733.17** | **100.00** | **14,068.31** | **100.00** |

[31] 2019 年 8 月，康桥绿洲与上海思尔芯软件有限公司（简称“思尔芯”，曾用名“上海国微实业发展有限公司”）签订了《上海市房地产买卖合同》，将康桥二期-2 之 30 幢销售予思尔芯，思尔芯已于 2019 年 11 月付清全部购买价款，30 幢于同年交付予思尔芯使用。此后，因思尔芯自身原因，30 幢未过户至思尔芯。2024 年 6 月，康桥绿洲与思尔芯签订《上海市房地产买卖合同》，购回 30 幢并支付购买价款。

从流动资产构成来看，2022-2024 年末，康桥绿洲其他应收款分别为 12,696.47 万元、15,346.60 万元和 2,098.59 万元，占流动资产规模比例最大，分别为 90.25%、91.71%和 56.81%，主要系应收上海临港的款项以及因转租赁业务而形成的应收押金保证金。2024 年末，康桥绿洲其他应收款相比 2023 年末下降 13,248.01 万元，主要系收回对上海临港的其他应收款款项。

2022-2024 年末，康桥绿洲一年内到期的非流动资产分别为 162.33 万元、213.03 万元和 0.00 万元，占流动资产的比重分别为 1.15%、1.27%和 0.00%。一年内到期的非流动资产系由于康桥绿洲的转租赁业务中康桥绿洲作为出租人而形成，康桥绿洲作为承租人同步形成相对应的一年内到期的非流动负债。该转租赁业务于 2024 年 10 月 14 日到期，之后不再发生。因租户已于 2024 年末前向康桥绿洲足额支付租赁期内的租金，故一年内到期的非流动资产于 2024 年末减少至 0.00 万元。

**2、非流动资产分析**

**康桥绿洲最近三年非流动资产状况分析**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 长期应收款 | - | - | - | - | 295.39 | 0.33 |
| 长期股权投资 | - | - | - | - | - | - |
| 投资性房地产 | 91,182.45 | 99.81 | 84,511.95 | 98.34 | 86,889.31 | 97.58 |
| 固定资产 | - | - | 63.09 | 0.07 | 83.04 | 0.09 |
| 使用权资产 | - | - | - | - | - | - |
| 长期待摊费用 | 21.93 | 0.02 | 135.19 | 0.16 | 457.05 | 0.51 |
| 递延所得税资产 | 148.74 | 0.16 | 1,230.05 | 1.43 | 1,319.76 | 1.48 |
| **非流动资产合计** | 91,353.12 | **100.00** | **85,940.28** | **100.00** | **89,044.55** | **100.00** |

从非流动资产构成来看，2022-2024 年末，康桥绿洲投资性房地产分别为 86,889.31 万元、84,511.95 万元和 91,182.45 万元，占非流动资产的比重分别为 97.58%、98.34%和 99.81%，与康桥绿洲主营业务构成相符。递延所得税资产主要由可抵扣亏损、土地增值税清算准备金、租赁负债税务差异及资产减值准备对应的可抵扣暂时性差异构成。

**（二）负债状况分析**

**康桥绿洲最近三年负债状况分析**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 12,988.25 | 100.00 | 19,624.20 | 99.73 | 22,471.75 | 98.38 |
| 非流动负债合计 | - | - | 53.26 | 0.27 | 369.73 | 1.62 |
| **负债合计** | **12,988.25** | **100.00** | **19,677.46** | **100.00** | **22,841.48** | **100.00** |

2022-2024 年末，康桥绿洲负债合计分别为 22,841.48 万元、19,677.46 万元和 12,988.25 万元，整体负债规模呈持续下降趋势，主要系流动负债规模下降所致。

**1、流动负债分析**

**康桥绿洲最近三年流动负债状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 54.97 | 0.42 | 381.58 | 1.94 | 1,155.18 | 5.14 |
| 预收款项 | 2,137.81 | 16.46 | 2,123.69 | 10.82 | 2,069.35 | 9.21 |
| 应付职工薪酬 | - | - | - | - | 116.93 | 0.52 |
| 应交税费 | 233.05 | 1.79 | 1,200.37 | 6.12 | 313.60 | 1.40 |
| 其他应付款 | 10,562.42 | 81.32 | 15,743.48 | 80.22 | 18,580.30 | 82.68 |
| 一年内到期的非流动负债 | - | - | 175.09 | 0.89 | 236.39 | 1.05 |
| **流动负债合计** | **12,988.25** | **100.00** | **19,624.20** | **100.00** | **22,471.75** | **100.00** |

从流动负债构成来看，2022-2024 年末，康桥绿洲其他应付款分别为 18,580.30 万元、15,743.48 万元和 10,562.42 万元，占流动负债规模比例最大，分别为 82.68%、80.22%和 81.32%，主要为应付股利、租赁保证金以及土地增值税清算准备金，截至 2024 年末，土地增值税完成清算，土地增值税清算准备金由 2023 年末的 4,744.97 万元下降至零元。

2022-2024 年末，康桥绿洲预收款项分别为 2,069.35 万元、2,123.69 万元和 2,137.81 万元，占流动负债的比重分别为 9.21%、10.82%和 16.46%，均为季度预收租金。

2022-2024 年末，康桥绿洲一年内到期的非流动负债分别为 236.39 万元、175.09 万元和 0.00 万元，占流动负债的比重分别为 1.05%、0.89%和 0.00%。一年内到期的非流动负债系由于康桥绿洲的转租赁业务中康桥绿洲作为承租人而形成，康桥绿洲作为出租人同步形成相对应的一年内到期的非流动资产。该转租赁业务于 2024 年 10 月 14 日到期，之后不再发生。

**2、非流动负债分析**

**康桥绿洲最近三年非流动负债状况分析**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 租赁负债 | - | - | - | - | 255.30 | 69.05 |
| 递延所得税负债 | - | - | 53.26 | 100.00 | 114.43 | 30.95 |
| 其他非流动负债 | - | - | - | - | - | - |
| **非流动负债合计** | **-** | **-** | **53.26** | **100.00** | **369.73** | **100.00** |

从非流动负债构成来看，2022-2024 年末，康桥绿洲递延所得税负债分别为 114.43 万元、53.26 万元和 0.00 万元，占非流动负债的比重分别为 30.95%、100.00%和 0.00%；2022-2024 年末，康桥绿洲租赁负债分别为 255.30 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占非流动负债比例分别为 69.05%、0.00%和 0.00%。

**（三）盈利能力分析**

**康桥绿洲最近三年盈利能力分析表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 10,240.01 | 9,939.39 | 6,710.79 |
| 营业总成本 | 6,282.57 | 4,709.83 | 6,250.05 |
| 其中：营业成本 | 2,506.19 | 2,896.03 | 4,673.00 |
| 净利润 | 3,062.72 | 4,024.60 | 1,300.59 |
| 净利润率 | 29.91% | 40.49% | 19.38% |
| 营业毛利率 | 75.53% | 70.86% | 30.37% |
| 总资产收益率 | 3.10% | 3.91% | 1.23% |
| 净资产收益率 | 3.71% | 4.93% | 1.59% |

备注：

1、营业总成本=营业成本+税金及附加+销售费用+管理费用+财务费用；

2、净利润率=（净利润/营业收入）×100%；

3、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%；

4、总资产收益率=净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]×100%；

5、净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]×100%。

**康桥绿洲最近三年剔除非租赁经营业务影响后的盈利能力分析表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 10,240.01 | 9,939.39 | 9,224.75 |
| 营业总成本 | 4,758.12 | 4,834.32 | 4,780.33 |
| 其中：营业成本 | 2,672.32 | 2,828.82 | 2,781.66 |
| 净利润 | 4,090.42 | 3,931.48 | 3,344.35 |
| 净利润率 | 39.95% | 39.55% | 36.25% |
| 营业毛利率 | 73.90% | 71.54% | 69.85% |
| 总资产收益率 | 4.14% | 3.82% | 3.17% |
| 净资产收益率 | 4.96% | 4.82% | 4.09% |

**1、营业收入及成本分析**

2022-2024 年度，康桥绿洲营业收入分别为 6,710.79 万元、9,939.39 万元和 10,240.01 万元。2022 年，受公共卫生事件影响以及响应《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》，康桥绿洲减免租金 2,622.08 万元，导致营业收入大幅下降。2023 年，随公共卫生事件影响减弱及资产平稳运营，营业收入大幅回升，较 2022 年度营业收入增长 48.11%。

2022-2024 年度，康桥绿洲营业成本分别为 4,673.00 万元、2,896.03 万元和 2,506.19 万元，营业成本主要为投资性房地产和长期待摊费用的折旧摊销，以及房屋销售成本、开发成本及向物业管理公司支付的车位成本等。2022 年，康桥绿洲营业成本较高，主要系因康桥三期前期开发事项[32]转入大额开发成本 1,843.30 万元。

[32] 漕河泾科技绿洲康桥园区最初计划分三期开发建设，其中一期、二期先行拿地开发并建设完成，三期项目最终土地未能获取。整体项目规划阶段发生了概念规划设计费用、人工费用等根据项目收益原则归集在康桥三期项目计入存货科目。2022 年，因康桥三期项目明确不由新购入项目公司康桥绿洲作为建设主体，故 2022 年将前期费用从存货结转进营业成本。本次新购入项目公司不持有康桥三期项目。

2022-2024 年度，康桥绿洲营业毛利率分别为 30.37%、70.86%和 75.53%。2022 年，受公共卫生事件影响以及响应《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》而减免租金，康桥绿洲的营业毛利率大幅下降。随公共卫生事件影响减弱及资产平稳运营，康桥绿洲营业收入大幅回升，营业毛利率也呈现稳定增长趋势。

剔除房屋销售业务、前期开发业务、利息收支、投资收益、其他收益、资产处置收益、营业外收支等非租赁经营业务的影响，并还原公共卫生事件所带来的租金减免、房产税及土地使用税减免等金额后，2022-2024 年度，康桥绿洲营业收入分别为 9,224.75 万元、9,939.39 万元和 10,240.01 万元，营业成本分别为 2,781.66 万元、2,828.82 万元和 2,672.32 万元，营业毛利率分别为 69.85%、71.54%和 73.90%，营业收入、营业毛利率均呈现稳定增长态势。

**2、期间费用分析**

最近三年期间费用分析如下：

**康桥绿洲最近三年期间费用**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 | | 2023 年 | | 2022 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 销售费用 | 509.70 | 42.25 | 445.48 | 48.37 | 435.31 | 44.96 |
| 管理费用 | 819.62 | 67.93 | 730.20 | 79.28 | 601.56 | 62.14 |
| 财务费用 | -122.83 | -10.18 | -254.65 | -27.65 | -68.73 | -7.10 |
| 期间费用合计 | 1,206.49 | 100.00 | 921.03 | 100.00 | 968.14 | 100.00 |
| 期间费用占营业总收入比例 | 11.78 | | 9.27 | | 14.43 | |

2022-2024 年度，康桥绿洲期间费用合计分别为 968.14 万元、921.03 万元和 1,206.49 万元，占营业收入的比重分别为 14.43%、9.27%和 11.78%，期间费用金额及占比呈波动趋势。预计随着业务的稳定，期间费用占营业总收入比例逐步进入稳定区间。在期间费用中，销售费用、管理费用均主要包括人员服务费，两者加总主要对应扩募运营管理实施机构收取的运营管理费，财务费用主要系借款利息费用及利息收入。

**3、利润总额及净利润分析**

2022-2024 年度，康桥绿洲净利润分别为 1,300.59 万元、4,024.60 万元和 3,062.72 万元。2022 年，受公共卫生事件影响以及响应《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》而减免租金，康桥绿洲净利润出现较大降幅。2023 年，随公共卫生事件影响减弱及资产平稳运营，净利润有所回升。2024 年，康桥绿洲净利润有所下滑，主要系前期房屋销售业务导致的土地增值税清算金额高于已计提的土地增值税准备金，多出部分计入税金及附加所致，未来将不再发生。

**（四）现金流量分析**

**康桥绿洲最近三年现金流量分析表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 经营活动现金流入小计 | 24,386.22 | 11,263.89 | 10,648.35 |
| 经营活动现金流出小计 | 10,615.69 | 6,598.96 | 9,042.43 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **13,770.53** | **4,664.93** | **1,605.92** |
| 投资活动现金流入小计 | 440.52 | 328.24 | 706.54 |
| 投资活动现金流出小计 | 9,616.78 | - | 44.30 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-9,176.26** | **328.24** | **662.24** |
| 筹资活动现金流入小计 | 7,900.00 | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 12,496.60 | 4,559.59 | 4,602.72 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-4,596.60** | **-4,559.59** | **-4,602.72** |

2022-2024 年度，康桥绿洲经营活动产生的现金流量净额分别为 1,605.92 万元、4,664.93 万元和 13,770.53 万元。2022 年，受公共卫生事件影响以及响应《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》而减免租金，康桥绿洲经营活动产生的现金流量净额出现较大降幅，2023 年随公共卫生事件影响减弱及资产平稳运营，康桥绿洲经营活动产生的现金流量净额有所回升，2024 年，康桥绿洲经营活动产生的现金流量净额大幅增加，主要系收回应收上海临港的款项所致。

2022-2024 年度，康桥绿洲投资活动产生的现金流量净额分别为 662.24 万元、328.24 万元和-9,176.26 万元，2022 年度、2023 年度保持稳定。2024 年，康桥绿洲投资活动产生的现金流量净额大幅下降，主要系购回康桥项目之 30 幢所致。

2022-2024 年度，康桥绿洲筹资活动产生的现金流量净额分别为-4,602.72 万元、-4,559.59 万元和-4,596.60 万元，近三年康桥绿洲无新增借款，且同步分配股利、归还关联方资金拆借款及按时足额偿还借款利息和租赁负债，因此筹资活动现金流量持续为负。2024 年度，康桥绿洲收到其他与筹资活动有关的现金 7,900.00 万元，为收到上海临港的关联方拆借款，用于支付现金股利。

## 四、基础设施基金扩募并新购入基础设施项目模拟汇总财务报表情况

### （一）模拟汇总财务报表编制的原因和目的

为模拟本基金截至报告期末按扩募交易完成后的报表情况，基于若干假设编制的于 2024 年 12 月 31 日的国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入项目公司的模拟汇总财务报表（简称“模拟汇总财务报表”），由上会会计师事务所（特殊普通合伙）对模拟汇总财务报表进行了审阅，并出具了编号为“上会师报字（2025）第 8356 号”

的审阅报告。

**（二）模拟汇总财务报表的编制基础**

假设于 2024 年 12 月 31 日即已完成本基金扩募，并已由本基金取得项目公司的控制权并完成整合（“模拟合并日”），并自此将本基金及新购入项目公司视为合并主体（简称“模拟合并项目公司”）。模拟汇总财务报表系基于以下编制基础：

（1）模拟汇总财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定编制。

（2）鉴于模拟汇总财务报表之特殊编制目的，模拟汇总财务报表仅包括本基金 2024 年 12 月 31 日的模拟汇总净资产表以及相关模拟财务报表附注。此外，模拟汇总财务报表未列示金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值的披露、资本管理情况等内容。

（3）模拟汇总财务报表未按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（简称“企业会计准则”）的要求列报实收基金、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等项目，而是将上述项目统一列报为“所有者权益”。因此，模拟汇总财务报表不是一份完整的财务报表。

（4）基金管理层在编制特殊目的模拟汇总财务报表时，以新购入项目公司资产负债项目于 2024 年 12 月 31 日经审计个别资产负债表中的账面价值（其中投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量）和本基金于 2024 年 12 月 31 日合并资产负债表中的账面价值（其中投资性房地产采用成本模式进行后续计量）为基础进行简单加总，加总后的报表中，对其中的投资性房地产采用成本模式进行后续计量，经内部交易及余额抵消后，进行模拟调整后编制模拟汇总净资产表。

（5）假设新购入项目公司已于 2024 年 12 月 31 日收回全部提供给关联方的款项。据此，本模拟汇总财务报表调减其他应收款人民币 20,179,901.88 元，调增货币资金人民币 20,179,901.88 元。

（6）假设新购入项目公司已于 2024 年 12 月 31 日收到原始权益人补充流动资金的借款。据此，模拟汇总财务报表调增其他应付款人民币 13,948,600.95 元，调增货币资金人民币 13,948,600.95 元。

（7）假设新购入项目公司已于 2024 年 12 月 31 日发生会计政策变更，将投资性房地产从成本模式计量改为公允价值模式计量。该会计政策变更导致投资性房地产账面价值产生增值，以转换日原账面价值与公允价值的差额为基础调整期初留存收益，其中计提盈余公积人民币 46,496,715.66 元，未分配利润增加人民币 418,470,440.96 元。

（8）假设新购入项目公司对预测期期初账面原有的未分配利润和 2024 年 12 月 31 日会计政策变更导致的投资性房地产增值金额形成的未分配利润执行利润分配，向第 2 期专项计划宣告现金股利分配人民币 446,199,957.12 元形成对第 2 期专项计划的其他应付款。

（9）假设新购入项目公司已于 2024 年 12 月 31 日完成减少注册资本额的行为。据此，

本模拟汇总财务报表调减实收资本人民币 379,851,095.86 元，调增对第 2 期专项计划的其他应付款人民币 379,851,095.86 元。

（10）模拟汇总净资产表未考虑上述交易可能产生的中介费用、流转税等其他交易费用的影响。

就上述假设，除“（5）收回新购入项目公司提供给关联方的款项”和“（6）收到原始权益人补充流动资金的借款”拟于中国证券监督管理委员会出具本基金的变更注册批复及上海证券交易所出具对本基金变更无异议的函，且经过本基金基金份额持有人大会决议通过后，本次发行前完成外，假设（7）-（9）拟于本次发行后完成。

除上述事项以外，模拟汇总财务报表根据本基金的会计政策编制，会计政策符合企业会计准则的要求。

**（三）模拟汇总净资产表**

根据前述编制基础编制后，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金截至 2024 年 12 月 31 日报表与新购入项目公司模拟汇总后，模拟汇总净资产表如下：

**本基金及新购入基础设施项目公司模拟汇总净资产表**

单位：元

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| **资产：** | |
| 货币资金 | 94,035,706.57 |
| 应收账款 | 16,987,685.24 |
| 投资性房地产 | 2,223,550,292.72 |
| 商誉 | 337,165,522.15 |
| 长期待摊费用 | 460,567.71 |
| 其他资产 | 4,784,288.77 |
| **资产总计** | **2,676,984,063.16** |
| **负债：** | |
| 应付账款 | 1,369,465.66 |
| 应付管理人报酬 | 1,943,253.14 |
| 应付托管费 | 168,978.28 |
| 应交税费 | 5,021,181.47 |
| 递延所得税负债 | 249,054,959.41 |
| 其他负债 | 56,892,382.24 |
| **负债合计** | **314,450,220.20** |
| **所有者权益合计** | **2,362,533,842.96** |
| **负债和所有者权益合计** | **2,676,984,063.16** |

# 第十六部分 基础设施项目现金流测算分析及运营未来展望

模拟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。

评估机构戴德梁行基于新购入基础设施项目的经营预期做了现金流预测。在此基础上，基金管理人结合新购入基础设施项目的运营情况，对未来经营的现金流进行了调整，编制了模拟可供分配金额测算报告。经审计机构上会会计师事务所（特殊普通合伙）审核，提供了编号为“上会师报字（2025）第 7948 号”的《有关国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募及新购入项目公司的 2025 年度及 2026 年度模拟可供分配金额测算报告的审核报告》（以下简称“模拟可供分配金额测算报告”）。对于新购入基础设施项目，评估口径和模拟可供分配金额测算口径的现金流预测差异未超过 5%，2025 年度和 2026 年度差异率分别为-1.86%、-1.92%，主要由基础运营管理费、资本性支出的测算差异导致。具体列示如下：

**新购入基础设施项目层面现金流预测结果对比[33]**

单位：元

| 项目 | 2025 年度 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| **评估口径** | 82,911,961.23 | 84,198,339.05 |
| **可供分配金额测算口径** | 81,369,367.55 | 82,581,648.85 |
| **差异金额** | -1,542,593.68 | -1,616,690.20 |
| **差异率（差异金额/评估口径）** | -1.86% | -1.92% |

同时，基金管理人提示基础设施资产仍存在未来实际经营情况不及预期的风险，提请报告使用者注意。

## 一、基金扩募并新购入基础设施项目后合并可供分配金额测算

模拟可供分配金额测算报告的预测期间为 2025 年度及 2026 年度（以下合称“预测期间”），基于本基金假设自 2024 年 12 月 31 日起合并第 2 期专项计划及新购入项目公司财务报表、2025 年度及 2026 年度基础设施资产相关经营假设而编制的。

### （一） 基金扩募并新购入基础设施项目后预测合并利润表

**基金扩募后预测合并利润表**

单位：元

| 项目 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **152,722,239.13** | **151,774,377.06** |
| 营业收入 | 152,439,416.43 | 151,530,307.04 |
| 利息收入 | 282,822.70 | 244,070.02 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | - | - |

[33] 此处对比的是评估机构测算的运营净收益及基金管理人测算的运营净收益。

| | | |
|---|---|---|
| 公允价值变动损益（损失以“-”号填列） | - | - |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | - | - |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | - | - |
| 其他收益 | - | - |
| 其他收入 | - | - |
| **二、营业总成本** | **103,048,094.07** | **102,959,413.71** |
| 营业成本 | 78,381,562.27 | 78,313,079.69 |
| 利息支出 | 3,623,595.35 | 3,551,461.12 |
| 税金及附加 | 14,144,034.79 | 14,195,971.24 |
| 销售费用 | - | - |
| 管理费用 | - | - |
| 研发费用 | - | - |
| 财务费用 | - | - |
| 管理人报酬 | 5,417,789.53 | 5,417,789.53 |
| 托管费 | 471,112.13 | 471,112.13 |
| 投资顾问费 | - | - |
| 信用减值损失 | - | - |
| 资产减值损失 | - | - |
| 其他费用 | 1,010,000.00 | 1,010,000.00 |
| **三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）** | **49,674,145.06** | **48,814,963.35** |
| 加：营业外收入 | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - |
| **四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **49,674,145.06** | **48,814,963.35** |
| 减：所得税费用 | -14,826,039.78 | -14,826,039.78 |
| **五、净利润（净亏损以“-”号填列）** | **64,500,184.84** | **63,641,003.13** |
| 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 64,500,184.84 | 63,641,003.13 |
| 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | - | - |
| **六、其他综合收益的税后净额** | - | - |
| **七、综合收益总额** | **64,500,184.84** | **63,641,003.13** |

### （二） 基金扩募并新购入基础设施项目后预测合并现金流量表

**基金扩募后预测合并现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | |
| 房屋租赁及提供劳务收到的现金 | 164,898,398.07 | 163,752,499.73 |
| 处置证券投资收到的现金净额 | - | - |
| 买入返售金融资产净减少额 | - | - |
| 卖出回购金融资产款净增加额 | - | - |
| 取得利息收入收到的现金 | - | - |
| 收到的税费返还 | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,088,796.70 | 244,070.02 |
| **经营活动现金流入小计** | **165,987,194.77** | **163,996,569.75** |
| 接受劳务支付的现金 | 20,254,351.37 | 19,094,132.25 |
| 取得证券投资支付的现金净额 | - | - |
| 买入返售金融资产净增加额 | - | - |
| 卖出回购金融资产款净减少额 | - | - |

| | | |
|---|---|---|
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | - | - |
| 支付的各项税费 | 26,694,003.43 | 26,946,575.45 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 2,476,231.42 | 6,898,901.66 |
| **经营活动现金流出小计** | **49,424,586.22** | **52,939,609.36** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **116,562,608.55** | **111,056,960.39** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额 | - | - |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | - | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | - | - |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 1,394,049,330.99 | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - |
| **投资活动现金流出小计** | **1,394,049,330.99** | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-1,394,049,330.99** | - |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | |
| 认购/申购收到的现金 | 1,532,000,000.00 | - |
| 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** | **1,532,000,000.00** | - |
| 赎回支付的现金 | - | - |
| 偿还借款支付的现金 | 92,948,600.95 | - |
| 偿付利息支付的现金 | - | - |
| 向本基金投资者分配股利支付的现金 | 33,431,132.02 | 109,468,574.84 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 1,500,000.00 | - |
| **筹资活动现金流出小计** | **127,879,732.97** | **109,468,574.84** |
| **筹资活动产生/(使用)的现金流量净额** | **1,404,120,267.03** | **-109,468,574.84** |
| **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** | **126,633,544.59** | **1,588,385.55** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 49,033,638.51 | 175,667,183.10 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **175,667,183.10** | **177,255,568.65** |

### （三） 基金扩募并新购入基础设施项目后合并可供分配金额测算表

**基金扩募后合并可供分配金额测算表**

单位：元

| 项目 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
|---|---|---|
| **本期合并净利润** | **64,500,184.84** | **63,641,003.13** |
| 本期折旧和摊销 | 59,662,374.94 | 59,384,580.76 |
| 本期利息支出 | - | - |
| 本期所得税费用 | -14,826,039.78 | -14,826,039.78 |
| **本期税息折旧及摊销前利润** | **109,336,520.00** | **108,199,544.11** |
| **可供分配金额调整项** | | |
| 1.期初现金余额 | 92,535,706.57 | 175,667,183.10 |
| 2.基础设施基金发行份额募集的资金 | 1,532,000,000.00 | - |
| 3.应收和应付项目的变动 | 7,226,088.55 | 2,857,416.28 |
| 4.预留经营性负债 | -64,809,057.22 | -64,809,057.22 |
| 5.未来合理的相关支出预留 | -1,389,551.04 | -1,289,551.04 |

| | | |
|---|---|---|
| 6.收购基础设施项目所支付的现金 | -1,532,000,000.00 | - |
| 7.本年支付上年可供分配金额 | -33,431,132.02 | -109,468,574.84 |
| **本期可供分配金额** | **109,468,574.84** | **111,156,960.39** |

## 二、新购入基础设施项目预测可供分配金额测算

### （一） 新购入基础设施项目预测利润表

**新购入基础设施项目预测利润表**

单位：元

| 项目 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **107,745,079.37** | **106,823,780.78** |
| 营业收入 | 107,745,079.37 | 106,823,780.78 |
| 利息收入 | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | - | - |
| 公允价值变动损益（损失以“-”号填列） | - | - |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | - | - |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | - | - |
| 其他收益 | - | - |
| 其他收入 | - | - |
| **二、营业总成本** | **75,870,106.39** | **75,838,516.76** |
| 营业成本 | 58,919,237.87 | 58,932,260.91 |
| 利息支出 | 2,502,634.43 | 2,408,781.24 |
| 税金及附加 | 10,128,234.09 | 10,177,474.61 |
| 销售费用 | - | - |
| 管理费用 | - | - |
| 研发费用 | - | - |
| 财务费用 | - | - |
| 管理人报酬 | 3,523,600.00 | 3,523,600.00 |
| 托管费 | 306,400.00 | 306,400.00 |
| 投资顾问费 | - | - |
| 信用减值损失 | - | - |
| 资产减值损失 | - | - |
| 其他费用 | 490,000.00 | 490,000.00 |
| **三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）** | **31,874,972.98** | **30,985,264.02** |
| 加：营业外收入 | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - |
| **四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **31,874,972.98** | **30,985,264.02** |
| 减：所得税费用 | -10,612,846.08 | -10,612,846.08 |
| **五、净利润（净亏损以“-”号填列）** | **42,487,819.06** | **41,598,110.10** |
| 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 42,487,819.06 | 41,598,110.10 |
| 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | - | - |
| **六、其他综合收益的税后净额** | **-** | **-** |
| **七、综合收益总额** | **42,487,819.06** | **41,598,110.10** |

## （二） 新购入基础设施项目预测现金流量表

### 新购入基础设施项目预测现金流量表

单位：元

| 项目 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | |
| 房屋租赁及提供劳务收到的现金 | 115,526,553.62 | 114,411,975.65 |
| 处置证券投资收到的现金净额 | - | - |
| 买入返售金融资产净减少额 | - | - |
| 卖出回购金融资产款净增加额 | - | - |
| 取得利息收入收到的现金 | - | - |
| 收到的税费返还 | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 805,974.00 | - |
| **经营活动现金流入小计** | **116,332,527.62** | **114,411,975.65** |
| 接受劳务支付的现金 | 16,820,145.45 | 16,480,876.59 |
| 取得证券投资支付的现金净额 | - | - |
| 买入返售金融资产净增加额 | - | - |
| 卖出回购金融资产款净减少额 | - | - |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | - | - |
| 支付的各项税费 | 16,391,550.65 | 17,927,444.89 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | - | 4,320,000.00 |
| **经营活动现金流出小计** | **33,211,696.10** | **38,728,321.48** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **83,120,831.52** | **75,683,654.17** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | - | - |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额 | - | - |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | - | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | - | - |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 1,394,049,330.99 | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - |
| **投资活动现金流出小计** | **1,394,049,330.99** | **-** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-1,394,049,330.99** | **-** |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 认购/申购收到的现金 | 1,532,000,000.00 | - |
| 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** | 1,532,000,000.00 | - |
| 赎回支付的现金 | - | - |
| 偿还借款支付的现金 | 92,948,600.95 | - |

| | | |
|---|---|---|
| 偿付利息支付的现金 | - | - |
| 向本基金投资者分配股利支付的现金 | - | 74,300,544.44 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 1,500,000.00 | - |
| **筹资活动现金流出小计** | **94,448,600.95** | **74,300,544.44** |
| **筹资活动产生/(使用)的现金流量净额** | **1,437,551,399.05** | **-74,300,544.44** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | - | - |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **126,622,899.58** | **1,383,109.73** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | - | 126,622,899.58 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **126,622,899.58** | **128,006,009.31** |

### （三） 新购入基础设施项目可供分配金额测算表

**新购入基础设施项目可供分配金额测算表**

单位：元

| 项目 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
|---|---|---|
| **本期合并净利润** | **42,487,819.06** | **41,598,110.10** |
| 本期折旧和摊销 | 42,648,757.20 | 42,451,384.32 |
| 本期利息支出 | - | - |
| 本期所得税费用 | -10,612,846.08 | -10,612,846.08 |
| **本期税息折旧及摊销前利润** | **74,523,730.18** | **73,436,648.34** |
| **可供分配金额调整项** | | |
| 1.期初现金余额 | 43,502,068.06 | 126,622,899.58 |
| 2.基础设施基金发行份额募集的资金 | 1,532,000,000.00 | - |
| 3.应收和应付项目的变动 | 8,597,101.34 | 2,247,005.83 |
| 4.预留经营性负债 | -52,322,355.14 | -52,322,355.14 |
| 5.未来合理的相关支出预留 | - | - |
| 6.收购基础设施项目所支付的现金 | -1,532,000,000.00 | - |
| 7.本年支付上年可供分配金额 | - | -74,300,544.44 |
| **本期可供分配金额** | **74,300,544.44** | **75,683,654.17** |

## 三、 基金扩募前后分派率水平

### （一） 基金扩募前现金流分派率

本基金扩募前预测现金流分派率计算说明如下：

基金扩募前现金流分派率=预测期可供分配现金流÷基金市值×（365÷预测期天数）

其中：

基金市值=计算日[34]前 20 个交易日基础设施基金交易均价×扩募前基金份额总数；

计算日前 20 个交易日基础设施基金交易均价=计算日前 20 个交易日基础设施基金交易总金额÷计算日前 20 个交易日基础设施基金交易总份额；

[34] 计算日选取 2025 年 4 月 30 日。

本基金计算日前 20 个交易日基础设施基金交易均价为 4.559 元/份，扩募前基金份额总数为 200,000,000 份。

如不实施本次扩募交易，本基金自 2025 年度及 2026 年度的可供分配现金预测值分别为人民币 35,168,030.40 元和 35,473,306.22 元，现金流分派率预测值分别为 3.86%和 3.89%。

**（二） 新购入基础设施项目现金流分派率**

新购入基础设施项目现金流分派率计算说明如下：

新购入基础设施项目现金流分派率=预测期新购入基础设施项目可供分配现金流÷新购入基础设施项目评估净值

新购入基础设施项目 2025 年度及 2026 年度的可供分配现金预测值分别为人民币 74,300,544.44 元和 75,683,654.17 元，现金流分派率预测值分别为 4.85%和 4.94%。

**（三） 基金扩募并新购入基础设施项目后合并现金流分派率**

本基金扩募并新购入基础设施项目后合并现金流分派率的计算说明如下：

基金扩募并新购入基础设施项目后合并现金流分派率=预测期合并可供分配现金预测值÷（基金市值+新购入基础设施项目评估净值）×（365÷预测期天数）

本基金扩募并新购入基础设施项目后，2025 年度及 2026 年度合并可供分配现金预测值分别为人民币 109,468,574.84 元和 111,156,960.39 元，合并现金流分派率预测值分别为 4.48%和 4.55%。

## 四、 可供分配金额测算报告的基本假设

以下是在预测期内编制模拟可供分配金额测算报告时采用的一般性假设，这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此模拟可供分配金额的实际结果可能与模拟可供分配金额测算报告中的预测存在差异。本章节第四部分描述了模拟可供分配金额测算报告的具体假设及计算过程。

1、在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

2、在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

3、假设基于目前已颁布出台并有效的税收法律法规，未考虑适用的税收优惠政策。在目前经营的任何国家或地区，税基或税率（无论是直接还是间接）都不会有实质性的变化。

4、目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

5、业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

6、有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展。

7、无重大股权投资收购或处置计划，新购入项目公司股权不会发生重大变化。

8、业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

9、市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。租户将按照合同约定的期限及金额足额付款，租户不存在重大信用风险。

10、不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

11、经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

12、不会受到基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

13、目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对本模拟可供分配金额测算报告产生重大影响。

14、在预测期内，投资性房地产无处置计划。

15、在预测期内，预测期期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。

16、主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

17、本基金本次扩募所募集的资金，扣除本基金本次扩募相关的必要费用（如有)，假设全部投资于第 2 期专项计划，用于第 2 期专项计划向原始权益人支付新购入项目公司股权的对价、向新购入项目公司发放借款用于偿还新购入项目公司于预测期期初的向原股东的其他应付款等存量对外债务及支付与发行直接相关的手续费等。

18、未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

19、本次扩募发售完成前，最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额，将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。预测期内未考虑本次扩募发售完成前累计未分配利润对可供分配金额的影响。

20、在预测期内，假设本基金不会发生第二次扩募。

## 五、 可供分配金额测算报告的预测附注和具体假设

### （一） 模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表附注和具体假设

**1、营业收入**

单位：元

| 项目 | | 基金及新购入项目公司合并 | | 新购入项目公司 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年预测 | 2026 年预测 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
| 园区租赁服务收入 | | 152,439,416.43 | 151,530,307.04 | 107,745,079.37 | 106,823,780.78 |
| 其中：房屋租赁服务收入 | 1） | 147,338,345.67 | 146.429.236.28 | 151,530,307.04 | 102,061,876.02 |
| 车位租赁服务收入 | 2） | 4,761,904.76 | 4,761,904.76 | 4,761,904.76 | 4,761,904.76 |
| 其他租赁服务收入 | 3） | 339,166.00 | 339,166.00 | - | - |
| 合计 | | 152,439,416.43 | 151,530,307.04 | 107,745,079.37 | 106,823,780.78 |

**1）房屋租赁服务收入**

现有租约产生的租金收入为现有租约签约租金单价（不含税）乘以现有租约的签约面积；现有租约到期后，新签租约预测的合同租金收入为市场租金单价（不含税）乘以预测出租面积，预测出租面积为可租赁面积乘以预测出租率。根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算各年度的收入确认金额。即：

现有租约租金收入=签约租金单价（不含税）×签约面积

新签租约租金收入=市场租金单价（不含税）×可租赁面积×预测出租率

项目公司预测期内现有租约、新签租约产生的租金收入的占比如下：

| 公司名称 | 2025 年预测 | | 2026 年预测 | |
|---|---|---|---|---|
| | 现有租约占比 | 新签租约占比 | 现有租约占比 | 新签租约占比 |
| 上海临樟 | 100.00% | 0.00% | 100.00% | 0.00% |
| 上海临平 | 100.00% | 0.00% | 91.97% | 8.03% |
| 康桥绿洲 | 96.14% | 3.86% | 75.59% | 24.41% |

上述预测结果依赖于一系列的假设，而这些假设是本基金管理人根据项目公司提供的基础设施项目的历史运营情况、外部管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的类似房地产的发展经验及该区域房地产的市场状况作出的，包括：

**①可租赁面积**

预测期内首批项目公司的可租赁面积保持不变，即等于预测期期初的可租赁面积，合计为 111,943.56 平方米；预测期内新购入项目公司的可租赁面积保持不变，即等于预测期期初的可租赁面积，合计为 104,640.20 平方米。

项目公司的可租赁面积如下：

单位：平方米

| 公司名称 | 2025 年可租赁面积 | 2026 年可租赁面积 |
|---|---|---|
| 上海临樟 | 39,816.86 | 39,816.86 |
| 上海临平 | 72,126.70 | 72,126.70 |
| 康桥绿洲 | 104,640.20 | 104,640.20 |

**②市场租金单价**

基于项目公司预测期期初的加权平均签约租金单价、第三方评估机构对项目公司所在区域房地产市场的调研及未来规划发展等，假设 2025 年新签租约采用的加权平均市场租金单价（不含税）如下：

单位：元/平方米/月

| 公司名称 | 市场租金单价 |
| --- | --- |
| 上海临樟 | 35.28 |
| 上海临平 | 35.28 |
| 康桥绿洲 | 83.49 |

**③租金增长率**

基于项目公司历史期间租金增长情况、第三方评估机构对项目公司所在区域房地产市场的调研及未来规划发展等，预测 2025 年度首批项目公司租金年增长率为 0.00%，新购入项目公司租金年增长率为 0.00%，预测 2026 年度首批项目公司租金年增长率为 3.00%，新购入项目公司租金年增长率为 0.00%，各项目公司的租金年增长率如下：

| 公司名称 | 2025 年预测租金增长率 | 2026 年预测租金增长率 |
| --- | --- | --- |
| 上海临樟 | 0.00% | 3.00% |
| 上海临平 | 0.00% | 3.00% |
| 康桥绿洲 | 0.00% | 0.00% |

**④出租率**

基于项目公司历史期间项目公司的出租率及第三方评估机构对项目公司所在区域的房地产市场的调研，各项目公司的出租率在预测期内保持稳定。历史期及预测期项目公司出租率明细如下：

| 公司名称 | 2022 年末出租率 | 2023 年末出租率 | 2024 年末出租率 | 2025 年预测出租率 | 2026 年预测出租率 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 上海临樟 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 97.00% | 97.00% |
| 上海临平 | 99.21% | 96.32% | 91.25% | 92.00% | 96.00% |
| 康桥绿洲 | 99.05% | 97.22% | 97.64% | 95.00% | 95.00% |

**⑤空置期和免租期**

假设租约到期时全部换租并按照市场租金出租，其中，对于首批项目公司新签订的合同租赁期为 3-9 年，更换租户导致的空置期和免租期为 5 天/年。对于新购入项目公司新签订的合同租赁期为 3-5 年，更换租户导致的空置期和免租期共计 10 天/年。

**⑥收缴率**

2022 年-2024 年，首批项目公司、新购入项目公司的收缴率均为 100%（此处收缴率为期后收缴率，考虑了截至本报告出具之日的收缴情况）；且根据《运营管理服务协议》，若任何一笔应收资产运营收入承租方延期支付超过 3 个月，项目公司等额扣减运营管理机构的运营管理费。若项目公司后续实际收到前述延期支付的金额，项目公司应向运营管理机构支付所扣减的运营管理费；但若项目公司后续未收到，则项目公司没有义务向运营管理机构支付所扣减的运营管理费。

综合上述收缴率情况及机制安排，预测期内假设的首批项目公司收缴率为 100.00%；新购入项目公司的 2025 年度预测园区租赁服务收入的 99.00%计算为当年园区租赁服务收入，将其余金额计算至 2026 年度，2026 年度园区租赁服务收入调整为 2026 年度预测园区租赁服务收入 99.00%与 2025 年度预测园区租赁服务收入 1.00%的合计金额。

**2）车位租赁服务收入**

新购入项目公司地下车库 2022-2024 年收入分别为人民币 3,193,812.76 元、人民币 6,052,580.88 元、人民币 5,867,251.41 元。新购入项目公司与扩募运营管理实施机构临港联合签订《车位租赁协议》及相关补充协议，将新购入项目公司所有车位租赁给临港联合使用，使用期限自 2025 年 4 月 1 日起至 2030 年 3 月 31 日止，含税收入为人民币 5,000,000.00 元/年，税率 5%，折合不含税收入为人民币 4,761,904.76 元/年，使用期限内租金无增长。故预计 2025 年度及 2026 年度车位租赁服务收入均为人民币 4,761,904.76 元。

**3）其他租赁服务收入**

首批项目公司中上海临樟存在光伏发电项目屋顶租赁收入，上海临平存在光伏发电项目屋顶租赁收入及移动通信基站场地租赁收入，根据相关租赁合同，2025 年度、2026 年度光伏发电项目屋顶租赁收入及移动通信基站场地租赁收入合计均为人民币 339,166.00 元。

**2、利息收入**

利息收入为项目公司因签署协定存款合同所收取的存款利息收入。

**3、营业成本**

营业成本包括与底层资产出租运营相关的运营管理费、保险费、资产维护费、折旧摊销额等，各类费用均根据相应的合同约定、项目公司历史情况及本基金未来费用预算测算得出。

单位：元

| 项目 | | 基金及新购入项目公司合并 | | 新购入项目公司 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年预测 | 2026 年预测 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
| 营业成本 | | 78,381,562.27 | 78,313,079.69 | 58,919,237.86 | 58,932,260.91 |
| 其中：运营管理费 | 1） | 17,516,536.14 | 17,725,847.74 | 15,807,280.67 | 16,017,676.59 |
| 保险费 | 2） | 276,784.91 | 276,784.91 | 163,200.00 | 163,200.00 |
| 资产维护费 | 3） | 925,866.28 | 925,866.28 | 300,000.00 | 300,000.00 |
| 折旧摊销 | 4） | 59,662,374.94 | 59,384,580.76 | 42,648,757.20 | 42,451,384.32 |
| 合计 | | 78,381,562.27 | 78,313,079.69 | 58,919,237.87 | 58,932,260.91 |

**（1）运营管理费**

对于首批项目公司，运营管理费包括日常运营过程中营运人员成本、办公费等行政支出，日常维修费等运营支出；对于新购入项目公司，运营管理费除包括前述支出外还包括地下车库运营支出、园区安全支出、班车费等支出。

首批项目公司的运营管理服务由临港奉贤提供、新购入项目公司的运营管理服务由临港联合提供，根据《运营管理服务协议》，运营管理费均按照项目公司合同收入和固定费率计算，运营管理费=项目公司合同收入×固定费率，首批项目公司运营管理费固定费率为 4.00%，新购入项目公司运营管理费固定费率为 14.00%。

**（2）保险费**

保险费包括购买财产一切险、公众责任险的费用。

财产一切险的保费为资产评估价值的固定比例，首批项目公司财产一切险费率为 0.015%，新购入项目公司财产一切险费率为 0.01%。公众责任险的保费则是按照固定费用计

算，首批项目公司公众责任险的保费（含税）合计为人民币 10,000.00 元，新购入项目公司公众责任险的保费为人民币 10,000.00 元。

首批项目公司中上海临樟每年需支付的保险费（含税）为人民币 44,000.00 元，上海临平每年需支付的保险费（含税）为人民币 76,400.00 元。新购入项目公司每年需支付的保险费为人民币 163,200.00 元。

**（3）资产维护费**

资产维护费主要包括主体工程及设备设施的维修维护。

对于首批项目公司，根据资产维护计划及实际经营情况，2025 年度及 2026 年度，资产维护费（含税）单价为人民币 6 元/年/平方米（建筑面积）；对于新购入项目公司，根据第三方工程尽调机构出具的《漕河泾科技绿洲康桥园区项目工程尽职调查评估报告》及相关补充说明，2025 年度资产维护费为人民币 300,000.00 元，2026 年度资产维护费为人民币 300,000.00 元。

**（4）折旧摊销**

本基金存续期间的合并财务报表中，以购买日项目公司投资性房地产的公允价值为基础，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产使用寿命内计提的折旧摊销额。即：

投资性房地产折旧摊销额=（投资性房地产于购买日的公允价值—预计净残值）/使用寿命

**4、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进项税。

**5、税金及附加**

税金及附加主要包含房产税、土地使用税、印花税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加等。其中，房产税、土地使用税、印花税等税种根据各项目公司当地税收规定测算得出。

单位：元

| 项目 | | 基金及新购入项目公司合并 | | 新购入项目公司 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **2025 年预测** | **2026 年预测** | **2025 年预测** | **2026 年预测** |
| 税金及附加 | | 14,144,034.79 | 14,195,971.24 | 10,128,234.09 | 10,177,474.61 |
| 其中：房产税 | 1） | 12,248,710.95 | 12,248,710.95 | 9,041,959.12 | 9,041,959.12 |
| 土地使用税 | 2） | 449,396.25 | 449,396.25 | 205,519.05 | 205,519.05 |
| 印花税 | 3） | 152,722.24 | 151,774.38 | 107,745.08 | 106,823.78 |
| 城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加 | 4） | 1,293,205.35 | 1,346,089.66 | 773,010.84 | 823,172.66 |
| 合计 | | 14,144,034.79 | 14,195,971.24 | 10,128,234.09 | 10,177,474.61 |

**（1）房产税**

其中，房产税依据《上海市税务局关于征收房产税几个问题的补充规定》（沪税政二[1987]189 号）第一条规定，对专门从事房屋租赁经营的企业（如建房出租办公室、仓储业务等），其租赁经营收入已按规定征收营业税和所得税的，则不再按租金收入计征房产税，均按房产原值扣除 20%以后从价计征房产税。根据《上海市人民政府关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知》（沪府规〔2019〕5 号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等的规定，自 2019 年 1 月 1 日起，上海市按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例调整为百分之三十。

首批项目公司、新购入项目公司的房产税计征方式为从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%，取费基数为房产原值。首批项目公司中上海临樟的房产原值为人民币 125,333,631.34 元、上海临平的房产原值为人民币 256,422,539.49 元，新购入项目公司的房产原值为人民币 1,076,423,705.28 元。

**（2）土地使用税**

其中，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。首批项目所在地的土地使用税均为人民币 1.5 元/平方米/年，上海临樟所占用土地面积为 68,780.30 平方米，上海临平所占用土地面积为 93,804.50 平方米。新购入项目所在地的土地使用税为人民币 3 元/平方米/年，土地使用权面积为 68,506.35 平方米。

**（3）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，即合同约定金额的千分之一缴纳印花税，计税依据不包括列明的增值税税款。

**（4）城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加**

首批项目公司、新购入项目公司按当期应交流转税的 5%计缴城市维护建设税，按 3%计缴教育费附加，按 2%计缴地方教育费附加。

**6、管理人报酬、托管费及其他费用**

管理人报酬、托管费及其他费用均按照相关合同条款、项目公司历史情况及本基金未来费用预算测算得出。

**（1）管理人报酬、托管费**

本基金的管理人报酬为基金管理人、资产支持证券管理人为基金、资产支持专项计划提供管理服务收取的管理费用，托管费为基金托管人为本基金提供托管服务收取的费用；预测期内该类支出每年均按照基金净资产的一定比例进行确定，假设 2025 年度及 2026 年度的基金净资产为截至 2024 年末的基金净资产加上康桥项目资产评估价值，基金及资产支持专项计划管理费合计为基金净资产的 0.23%，托管费为基金净资产的 0.02%。

**（2）其他费用**

其他费用主要为本基金发生的中介服务等费用，包括审计费、跟踪评估费、信息披露费等，于预测期间内预计每年发生额为人民币 1,010,000.00 元。

**7、非经常性损益**

对于 2025 年度以及 2026 年度，由于模拟可供分配金额测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能收到的政府补助、可能发生的减值、可能发生的资产处置、可能发生的营业外收支项目，因此预测期内，其他收益、资产减值损失、资产处置收益、营业外收入和营业外支出金额为人民币 0.00 元。

**8、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，各项目公司的企业所得税税率均为 25%。本基金及资产支持专项计划暂不征收企业所得税。

**9、折旧与摊销**

基础设施项目资产的折旧与摊销为投资性房地产的折旧摊销额和厂房装修的摊销额。

**10、期初现金余额**

期初现金余额系留存于本基金账面为经营性负债及未来合理的相关支出预留的资金。

**11、基础设施基金发行份额募集的资金及收购基础设施项目所支付的现金**

假设本基金于 2024 年 12 月 31 日扩募并新购入项目公司，如第五部分、17 所述，本次扩募所募集的资金为人民币 1,532,000,000.00 元，假设全部投资于第 2 期专项计划，用于向原始权益人支付新购入项目公司股权的对价人民币 1,437,551,399.05 元，向新购入项目公司发放借款用于偿还新购入项目公司于预测期期初的对原股东的其他应付款人民币 92,948,600.95 元，支付与发行直接相关的手续费等人民币 1,500,000.00 元。用于向原始权益人支付新购入项目公司股权的对价、向新购入项目公司发放借款用于偿还新购入项目公司于预测期期初的对原股东的其他应付款和支付与发行直接相关的手续费等合计收购基础设施项目所支付的现金为 1,532,000,000.00 元。

**12、应收和应付项目的变动**

应收和应付项目的变动包括应收及应付款项的变动、租金收入会计计量金额与实收租金的差异。

应收款项余额的变动，见本节“（二）模拟合并现金流量表预测附注和具体假设”之第 1 条。应付款项余额的变动主要是应付管理人报酬、应付托管费及其他应付款余额的变动，假设管理人报酬、托管费和其他费用按合同约定当年计提下年支付。因此，应付管理人报酬、应付托管费及其他应付款的余额在预测期内会相应发生变动。

租金收入会计计量金额与实收租金的差异是由于：根据企业会计准则，租金收入应按照直线法在合同期限内分摊，因此基础设施资产租金收入会计计量金额与实收租金之间存在差异。

**13、预留经营性负债**

基金在可供分配金额计算表中对期末经营性负债余额进行预留，根据有关合同协议约定及付款计划等进行预测。于预测期间包括当年计提、下年将支付的管理人报酬、托管费和其他费用等。

**14、未来合理的相关支出预留**

未来合理的相关支出预留系首批项目公司预留的维修改造支出及运营费用，2025 年度预留金额 1,389,551.04 元、2026 年度预留 1,289,551.04 元。

**15、可供分配金额**

基于目前预测的合并现金流，本基金在预留了未来合理的相关支出后，预计仍具备充足的货币资金，因此在预测期内的各期间，假设本基金按照模拟可供分配金额的 100%向投资者分配股利。

预测期内，本基金拟在符合分配条件的情况下，每年度分配一次。收益分配基准日为当年 12 月 31 日，预测期内假设在当年度宣告并实施分配。

**（二） 模拟合并现金流量表预测附注和具体假设**

1、房屋租赁及提供劳务收到的现金包含园区租赁服务收入、增值税销项发生额、相关应收账款余额在预测期内的变动及租金收入会计计量金额与实收租金的差异。假设预测期内租金收入能够按合同约定定期收取，不会发生坏账情况。

2、收到其他与经营活动有关的现金是收回预测期期初的押金等款项。

3、接受劳务支付的现金包含营业成本中的运营管理费、保险费、资产维护费及增值税进项税发生额。

4、支付的各项税费包含税金及附加、当期所得税费用和支付的增值税。假设预测期内应交增值税当期计提的增值税及税金及附加在当期发生当期已经全部缴纳，当期计提的企业所得税假设在次年缴纳完毕。

5、支付其他与经营活动有关的现金以及本基金支付的管理人报酬、托管费与中介服务费等其他费用及增值税进项税发生额。本基金发生的管理人报酬、基金托管费与中介服务费等均于发生的次年支付。

6、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为本基金向原始权益人支付的新购入项目公司股权购买款减去被购买（合并）的子公司或其他营业单位于购买日（或合并日）所持有的现金及现金等价物之后的净额。

7、认购/申购收到的现金为基础设施基金本次扩募发行份额募集的资金。

8、偿还借款支付的现金为新购入项目公司偿还对原股东的其他应付款。本基金本次扩募所募集的资金，扣除本基金本次扩募相关的必要费用（如有），假设 100%投资于第 2 期专项计划，其中一部分资金用于第 2 期专项计划向新购入项目公司发放借款用于偿还新购入项目公司于预测期期初的对原股东的其他应付款。

9、本基金假设按照模拟可供分配金额的 100%向投资者分配股利，当年宣告分配的股利下年支付。

10、支付其他与筹资活动有关的现金为为本期资产支持证券发行挂牌转让及为受让标的股权之目的而支付的手续费用。

**六、风险提示**

投资人需仔细阅读由上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的模拟可供分配金额测算报告的审核报告全文。

模拟可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

**七、基金运营计划**

基金存续期内，基金管理人计划通过持续运营实现现有资产的稳定收益及价值提升，同时会结合实际情况合理运用资产收购、资产处置及杠杆等运营策略来扩大基金规模，通过杠杆或纳入优质资产的方式来进一步提升基金的派息收益。

# 第十七部分 发起人及原始权益人

## 一、发起人：上海临港经济发展（集团）有限公司

本基础设施基金的发起人为上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）。

### （一） 基本信息[35]

| | |
|---|---|
| **公司名称** | 上海临港经济发展（集团）有限公司 |
| **成立日期** | 2003 年 9 月 19 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（国有控股） |
| **法定代表人** | 于勇 |
| **注册资本** | 1,682,778.633199 万元 |
| **注册地址** | 上海市浦东新区海港大道 1515 号 17 层 |
| **经营范围** | 上海临港新城产业区的开发、建设、经营和管理，房地产开发经营，物业管理，市政基础设备开发投资，综合配套设备开发投资，兴办各类新兴产业，货物仓储，投资项目的咨询代理，科技开发，受理委托代办业务（除专项规定），信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

### （二） 股东出资及股权结构

#### 1、 股东出资

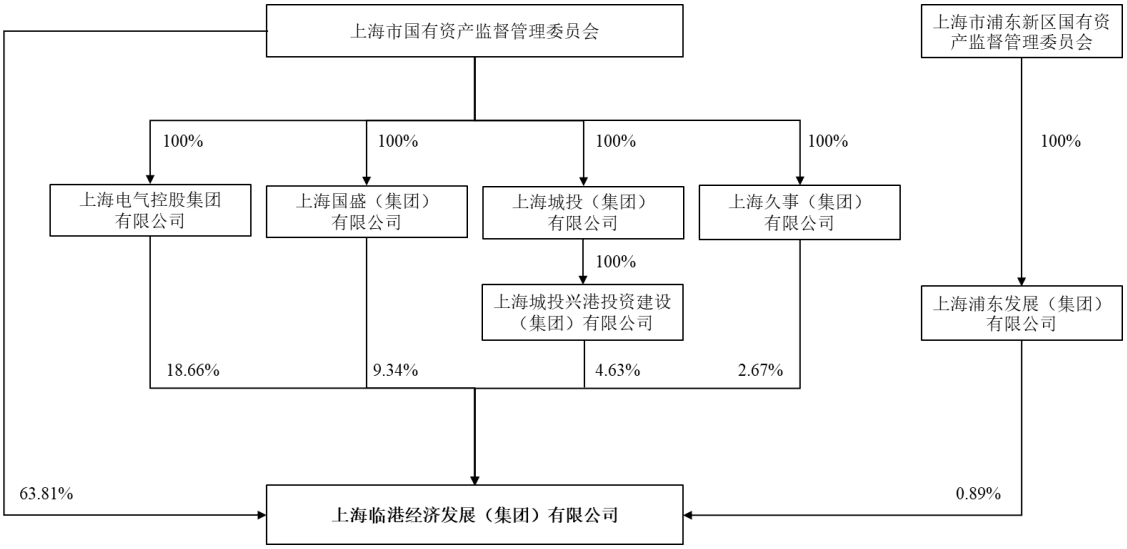
根据临港集团公司章程，临港集团的股本数量及持股情况如下：

| 股东单位 | 出资方式 | 持股比例 | 出资额（万元） |
|---|---|---|---|
| 上海市国有资产监督管理委员会 | 货币及股权 | 63.81% | 1,073,802.50 |
| 上海电气控股集团有限公司 | 货币及股权 | 18.66% | 313,927.14 |
| 上海国盛（集团）有限公司 | 货币及股权 | 9.34% | 157,200.00 |
| 上海城投兴港投资建设（集团）有限公司 | 货币 | 4.63% | 77,848.99 |
| 上海久事（集团）有限公司 | 货币 | 2.67% | 45,000.00 |
| 上海浦东发展（集团）有限公司 | 货币 | 0.89% | 15,000.00 |
| **合计** | | **100.00%** | **1,682,778.63** |

#### 2、 股权结构

根据临港集团公司章程，临港集团的股权结构如下图所示：

[35] 2025 年 1 月 26 日，临港集团完成工商变更，法定代表人由袁国华变更为于勇，公司注册资本由 1255708.565700 万元增加至 1,652,697.962399 万元。
根据临港集团 2024 年第 5 次股东会议《关于市国资委对集团增资 4 亿元的决议》，公司注册资本由 1,652,697.962399 万元增加至 1,682,778.633199 万元，截至本招募说明书出具日，前述工商变更尚未完成。




临港集团控股股东及实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“上海市国资委”）。上海市国资委代表上海市政府履行出资人职责，实行资产与人、事相结合管理。

### （三） 组织架构、治理结构及内部控制情况

#### 1、 治理机制

临港集团根据《公司法》《国有资产法》《国有资产监督管理条例》制定《公司章程》，并建立了由股东会、董事会、监事会和日常经营管理机构组成的治理结构体系，相关配套制度不断完善，各机构之间相互独立，相互制衡，权责明确。

A.股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使以下职权：

(a) 决定公司的战略和发展规划；

(b) 决定公司的经营方针和投资计划；

(c) 制定或批准公司章程和章程修改方案；

(d) 组建公司董事会、监事会，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行考核，决定其报酬；

(e) 审议批准董事会的报告；

(f) 审议批准监事会的报告；

(g) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(h) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(i) 决定公司增加或者减少注册资本的方案；

(j) 决定公司合并、分立、变更公司形式、申请破产、解散、清算等事宜；

(k) 决定公司发行债券或其他具有债券性质的证券；

(l) 审议批准由公司自行决定的重大会计政策、会计估计变更方案；

(m) 决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项

进行审计；

(n) 审议批准符合下列标准的集团总部及子公司对外投资、国有资产处置或转让事项：1.集团投资总额超过公司上一年度经审计合并报表净资产 20%的投资项目；2.集团投资总额 5 亿人民币及以上的非主业投资项目；3.集团投资总额 3 亿美金及以上的境外投资项目；4.上一年度经审计合并报表资产负债率已超 70%时实行的重大投资事项；5.超过公司上一年度经审计合并报表净资产 20%的国有资产处置或转让；

(o) 对股东向股东以外的人转让股权作出决议；

(p) 法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名或盖章。

B.董事会

董事会由 9 名董事组成，其中包含 1 名职工董事，除职工董事以外的董事人选由各股东提名并经股东会选举产生。其中上海市国资委提名 3 名，上海国盛（集团）有限公司提名 2 名，上海城投兴港投资建设（集团）有限公司提名 1 名，上海久事（集团）有限公司提名 1 名，上海浦东发展（集团）有限公司提名 1 名。

职工代表担任的董事，由工会根据自荐、推荐情况，在充分听取职工意见的基础上提名，经党委审核后，由职工代表大会或者职工大会以无记名投票方式选举产生。

董事会设董事长一名，董事长由上海市国资委推荐，并经董事会选举产生。公司可以根据实际情况设副董事长。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

(a) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；

(b) 执行股东会的决议；

(c) 制订公司战略和发展规划；

(d) 制订公司的年度财务预算、决算方案；

(e) 制订公司经营方针和投资计划；

(f) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(g) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

(h) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券（或其他具有债券性质的证券）的方案；

(i) 制订公司合并、分立、变更公司形式、申请破产、解散、清算的方案；

(j) 审议批准股东会规定限额以下，符合下列标准的集团总部及子公司对外投资、国有资产处置或转让事项：1.集团投资总额 20 亿元人民币及以上的主业投资项目；2.集团投资总额超过上一年度经审计合并报表净资产 10%的投资项目；3.集团投资

总额 1 亿元人民币及以上的非主业投资项目；4.集团投资总额 5000 万美金以上的境外投资项目；5.超过公司上一年度经审计合并报表净资产 10%，或 20 亿人民币及以上的国有资产处置或转让；

(k) 确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；决定直接投资的分公司等分支机构的设立或者撤销；制定投资管理制度并报送市国资委；

(l) 决定公司内部管理机构的设置；

(m) 决定聘任或者解聘公司总裁（总经理）及其报酬事项，并根据总裁（总经理）的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员及其报酬事项，并对高级管理人员进行检查和考核；

(n) 批准公司的业绩考核和重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案;对工资分配决议执行情况进行监督；

(o) 批准集团融资和对外担保事项；其中，融资担保总额及单项融资担保限额原则上应符合以下要求：1.集团总部及子公司累计融资担保余额不高于集团最近一期经审计合并净资产的 40%；2.集团总部及子公司单笔融资担保额不高于集团最近一期经审计合并净资产 10%。3.集团单户公司（含集团总部）累计融资担保余额不高于本公司最近一期经审计单体净资产的 50%。对于超出上述总额及单项限额的融资担保方案，集团董事会应对该方案进行风险评估，在风险可控前提下进行审批。

(p) 批准重大对外捐赠或者赞助方案（重大捐赠或赞助标准：上年末合并报表净资产为 100 亿至 500 亿的，单项对外捐赠或赞助超过 500 万；上年末合并报表净资产达到 500 亿以上的，则标准上调至超过 1000 万）；

(q) 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系；对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

(r) 制订董事会年度工作报告；

(s) 制定公司的基本管理制度以及董事会认为重要的公司其他规章制度；

(t) 股东会依据法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定或授予的职权。

董事会决定重大经营管理事项，应事先听取公司党委的意见。

C.监事会

监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名。

非由职工代表担任的监事由各股东提名并经股东会选举产生。其中上海市国有资产监督管理委员会提名 2 名。

职工监事 1 名，由工会根据自荐、推荐情况，在充分听取职工意见的基础上提名,经党委审核后,由职工代表大会或者职工大会以无记名投票方式选举产生。

董事、高级管理人员及与其相关的人员不得兼任监事。

监事会行使下列职责：

(a) 检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

(b) 检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

(c) 检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

(d) 检查公司贯彻执行《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等涉及职工切身利益事项的法律法规和规章制度情况，建立集体协商集体合同、职代会民主管理、劳动争议调处制度等情况，以及落实职工代表大会或者职工大会审议通过事项情况；

(e) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

(f) 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、法规、规章、规范性文件和公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

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

(h) 监督公司投资管理制度的制订和执行情况，根据股东会的要求，开展重大投资项目专项督查和后评估；

(i) 发现公司投资活动存在重大问题的，及时向董事会提示风险并报告股东会；

(j) 监督董事会的决策与流程是否合规；监督董事和高级管理人员合规管理职责履行情况；

(k) 对引发重大合规风险负有主要责任的董事、高级管理人员提出罢免的建议；向董事会提出撤换公司合规管理负责人的建议；

(l) 对工资分配进行监督；

(m) 对依法治企情况和董事、高级管理人员依法履职情况的监督；

(n) 提请召开临时股东会会议，在董事会不履行法律、法规、规章、规范性文件或公司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；

(o) 向股东会报告其认为股东会有必要知晓的事项；

(p) 法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定及股东会授权行使的其他事项。

D.日常经营管理机构

总裁（总经理）、副总裁（副总经理）、首席财务官、总审计师和总法律顾问为公司高级管理人员，由董事会聘任或解聘。

总裁（总经理）由董事会决定聘任或解聘，可由董事兼任。

总裁（总经理）向董事会负责，行使下列职权：

(a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(c) 根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

(d) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(e) 拟订公司的基本管理制度；

(f) 制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；

(g) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(h) 拟订发行公司债券（或其他具有债券性质的证券）方案；

(i) 拟订公司融资和对外担保方案；

(j) 拟订公司的对外投资、国有资产处置或转让方案；批准董事会审批额度以下的对外投资、国有资产处置或转让方案。

(k) 拟订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(l) 拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(m) 拟订公司的收入分配方案；

(n) 决定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和辞退；

(o) 协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

(p) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

(q) 建立健全合规管理组织架构；批准合规管理制度规定；批准合规管理计划，采取措施确保合规制度得到有效执行；明确合规管理流程，确保合规要求融入业务领域；及时制止并采取措施纠正不合规的经营行为；

(r) 在法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定和董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

(s) 法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

非由董事兼任的总裁（总经理）可以列席董事会会议，但是董事会讨论该总裁（总经理）的薪酬待遇和奖惩聘用等个人事项时除外。

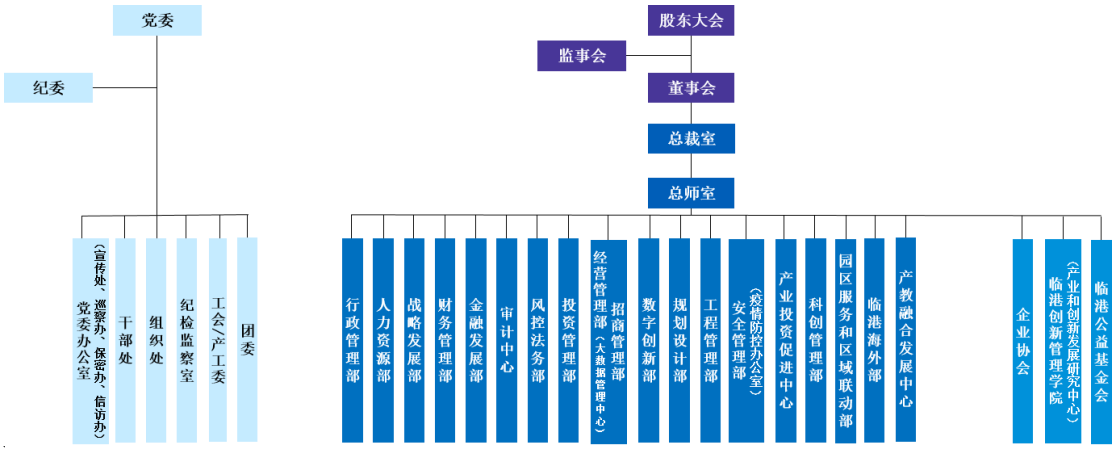
总裁（总经理）须按照其职责要求定期向董事会报告其工作情况，接受董事会的监督和指导。董事会可以根据公司章程的规定制定总裁（总经理）工作细则。总裁（总经理）决定重大经营管理事项，应事先听取公司党委的意见。

副总裁（副总经理）、首席财务官、总审计师等高级管理人员协助总裁（总经理）工作并对总裁（总经理）负责，其职权由公司管理制度确定。

首席财务官作为财务负责人，主管公司财务会计工作。首席财务官作为财务责任人，履行职权时应遵守法律、行政法规和国务院财政部门的规定。

**2、 组织结构**

临港集团组织结构如下：




临港集团各部门之间权责明确，部门设置和职责分工满足了公司日常管理的需要。主要部门职能介绍：

（1）总部内设部门、部门职责和人员编制

A.党委办公室/党委宣传处/党委巡察办/信访办公室/保密办公室

负责起草集团党委工作制度、工作计划和总结、工作报告等文稿；负责党建责任制落实，确保党的路线、方针、政策和上级党组织及集团党委各项决策的贯彻落实；负责意识形态责任制落实，做好党委中心组学习、干部职工思想政治工作；负责组织、指导集团系统各子公司开展国家、市级、区级文明单位创建工作；负责对口联系市国资委党办、宣传处、信访办、保密办等职能部门；负责受理、交办、转送信访人提出的信访事项，负责对下级党委信访工作进行指导；负责落实维稳工作、情报信息收集、上报工作；负责集团保密工作的组织实施；贯彻落实中央和市委全面从严治党要求，进一步加强集团党内监督。

B.干部处/人力资源部

贯彻执行党的干部路线和干部政策，协助集团党委抓好干部队伍建设。做好集团党委管理干部的考察、培养、选拔、使用、管理和调配等工作。推进干部制度改革。建立集团及子公司两级后备干部库，推进后备干部的培养、跟踪、考察、选拔、上报等工作。负责落实党管人才原则，根据企业发展战略和人才规划，定期对集团人才情况进行盘点与分析。牵头开展集团干部业绩考核和综合考核的实施、评审、反馈、结果应用等工作。负责集团公务出国出访的计划、预算的编制，办理审批及出入境名单备案、护照管理等工作。负责无党派、党外知识分子、侨联、少数民族等统一战线相关工作；负责落实上级党组织对退休干部的相关精神。负责依据集团战略设置优化总部组织机构；负责对集团总部及子公司人员编制管理的落实工作，负责集团总部人才选聘工作；负责制定并组织落实集团总部员工绩效考核机制；负责集团总部人工成本及子公司人工成本的控制；负责制定及落实集团总部及子公司薪酬分配方案；负责制定集团总部福利计划，并负责子公司福利实施的指导、备案和跟踪监督；负责集团总部员工外训管理工作；负责集团人力资源信息系统的规划、建设和推广工作；负责

集团总部员工日常管理；负责集管干部及总部员工人事档案管理。

C.组织处

负责基层党组织建设工作，做好基层党组织的设置和调整，指导和督促基层党组织做好换届改选、委员增补等工作；负责制定各项党建基础管理制度，检查制度落实情况；做好党员教育管理，组织开展党建主题教育活动，做好党员信息管理和统计、党组织关系转接、党费收缴和管理等工作；负责落实年度发展党员计划，指导和督促基层党组织做好党员发展工作；负责组织落实集团系统先进党组织和先进党员的推荐、评选等工作；负责企业文化建设发展规划、实施方案的组织落实和检查完善。

D.纪检监察室

监督检查集团党委管理人员遵守和执行党章党规党纪、宪法法律法规和党的路线方针政策、决议等方面的情况；监督检查集团系统企业落实党风廉政建设主体责任、监督责任的情况；负责处理群众来信来访，做好问题线索的处置工作，开展谈话函询、初步核实工作；承办集团党委管理人员的违纪违法案件和其他需提办案件的审查调查、案件审理工作；按照管理权限承办党员、监察对象的申诉案件；协调、指导集团系统内各子公司纪检业务工作；开展集团系统纪检监察业务工作的研究和交流；完成集团纪委、监察专员办公室领导交办的任务。

E.行政管理部

负责集团总部行政管理工作，包括负责协助总裁室做好综合协调工作，归口管理集团内外文件的管理工作，组织会务工作，集团层面的往来接待和后勤工作，外事差旅报送和手续办理工作，班车、食堂管理工作和印章、证照的管理工作；负责集团整体品牌管理工作，包括建设品牌战略规划、品牌运营管理、并组织品牌活动。

F.战略发展部

负责研究提出集团发展战略发展建议，撰写报告；负责组织拟定集团及各主体单位中长期发展规划，推进规划落实，并定期监测评估；负责组织研究管控体系并提出管控实施方案；负责指导、支持下属企业中长期发展规划的研究和制定；负责对接协调外部研究资源；负责跟进研究产业发展动态，制定产业发展规划；负责重要文件和综合性报告的起草。

G.财务管理部

负责集团及二级平台公司财务战略规划模型的搭建、运行与维护；负责集团中长期预算及年度预算的编制、执行控制与分析及考核工作；负责集团会计体系的建设维护和管理工作，负责集团会计核算、账务核对，财务报表编制及财务报表决算等事项的管理工作，负责财务信息核查相关的委托工作，为集团生产经营决策提供准确有效的财务分析；负责开展集团财务信息化管理，确保其安全、稳定、高效；建设财务共享服务中心；负责搭建财务风险管理体系，做好财务标准化建设，管控经营风险；为集团选择最优纳税方案并指导子公司进行合理税务筹划，跟踪、稽核外包单位的纳税申报、汇算清缴等一般纳税事宜；负责向二级平台

公司推广落实财务管理政策；负责财务管理成果管理，完成并上报各项工作报告，整理与完善各项财务管理成果应用资料及工作档案；负责指导子公司财务管理，进行子公司财务外派管理分中心团队管理；负责外派财务总监/经理对被委派公司实施财务管理。

H.金融发展部

通过筹集“高效率、低成本、多品种”的资金，满足集团开发建设需求；编制资金计划；完成集团各公司资金配置与调度，提高使用效率，降低资金成本；对集团所有为获取财务性收益的金融理财产品实行统一的管理；开发创新金融产品并组织实施，阶段性控制资产负债率，盘活存量资产价值；针对园区企业金融服务需求，充分发挥集团金融牌照资源组合优势，最大程度为园区企业提供金融支持，创造经济价值；围绕新片区金融湾建设，积极引进外部金融资源，助力新片区金融产业集聚，推动新片区大金融服务体系建设。

I.风控法务部

根据集团主营业务特点，制定和完善集团系统法律事务管理制度；牵头负责集团争议、诉讼和仲裁等案件的处理，指导子公司重大案件应对；开展与集团经营及业务运营相关的法律实务研究；开展围绕集团主营业务相关的法律和监管政策研究；建立健全集团合规管理制度，明确公司合规管理的指导原则及具体工作规程；参与集团股权及经营项目评审，提出法律合规审核意见；负责牵头开展集团整体风险管理体系建设，制定风控管理制度，推动集团建立全面风险管理工作机制与框架，牵头集团重大风险事项管理工作；指导、监督各有关职能部门以及各全资、控股子公司开展全面风险管理工作，包括对所辖业务开展风险的辨识、评估和分析，提出风险预警防范策略和措施，加强风险源头防范及过程控制；对集团重大整体风险及跨部门和跨业务经营单位的风险管理工作进行组织协调，制定应对措施；制定集团知识产权管理相关管理制度；组织法律培训，开展法律宣传教育工作。

J.投资管理部

负责制定股权类投资计划，针对股权投资项目开展投前审核；负责集团指定项目或企业的尽职调查；负责编制过会项目投资决策上会材料，并推进上会审核，提出投资决策建议；负责通过法人治理等手段对集团子公司的投后管理实施监控指导；配合党委干部处提名和管理二级控股子公司和集团直接参股公司的董、监事人选；负责集团下属子公司的股权调整、处置和评价分析工作；承担集团基金事务管理委员会办公室职责，负责集团所有基金投资的投前审核、综合管理和投后评价，负责统筹产业类基金的募资、投资、运营管控，协助融资性基金的业务开展；负责集团下属上市公司重大资产重组及股份管理；负责对国有资产评估机构及评估报告进行备案管理，承担产权管理及改制改革相关工作；负责集团战略合作工作的推进、开展；负责经营性项目土地评审，协助开展经营性项目的开工评审；参与资产处置，负责对集团系统范围内重大资产交易作前置性审核，提出处置决策建议。

K.审计管理部

负责集团审计体系建设，指导、监督和管理集团下属企业内部审计工作的开展；负责制

定内部审计工作计划；负责开展对企业的财务状况、资产质量、经营绩效以及其他有关经济活动的审计工作；负责开展对重要审计对象的履行经济责任情况的审计工作；负责工程项目的全流程督导、审价复核等审计工作；负责配合上级审计部门或第三方团队开展审计工作；负责外派审计经理的委派、考核及日常管理。

L.经营管理部/招商管理部

负责组织编制集团中长期经营发展规划和滚动开发经营计划，组织和指导平台公司编制中长期经营发展规划和滚动开发经营计划；负责组织拟订集团年度经营计划和经营目标指标，并将集团年度经营目标指标分解到平台公司；负责动态跟踪、分析平台公司经营计划和指标执行情况，并督促、考核平台公司予以落实；负责组织开展经营业务交流和专项调研工作，提出提高经营效率、效益、效能以及防范经营风险的工作建议；负责协调推进平台公司与总部、平台公司之间的关于经营工作的相互协作。负责建立和动态维护集团存量资产台账；负责协调推进平台公司提高资产运营效益、效能，加强资产运营监督管理工作；负责协作推进资产处置工作，提升存量资产质量。负责牵头组织编制集团年度项目建设计划；负责对开展建设项目立项管理。负责牵头研究集团招商工作方案，协调平台公司建立“管招商、管项目、管企业、管服务”全生命周期服务体系，围绕重大产业项目健全问题协调机制，形成定制代建、投融资、政策对接、配套服务等一揽子解决方案。按照集团领导部署要求，负责对接相关政府部门协调推进重点合作事项，统筹协调推进财力建设项目等；负责集团系统范围内土地、物业权证的电子化管理；建立完善数据资源相关制度和工作流程，制定数据管理标准和质量评价体系，构建数据指标体系和评价方法；建设集团统一数据仓库，组织开展数据资源整合、数据治理、数据共享、数据分析和数据应用等管理工作。

M.数字创新部

负责对接国家和上海市关于加快国有企业数字化转型、推动数字经济发展的有关战略任务;负责编制并颁布集团数字化规划、三年行动计划及年度工作要点;负责编制并颁布数字化相关管理制度、技术标准及流程规范;负责集团数字化项目评审及预算管理;统筹推进集团数字化转型工作（包括业管一体化、数字园区及大数据等）;推进建设聚焦数字经济发展的功能性平台，探索布局人工智能、跨境数据流通、数据交易、数字贸易等数字经济新兴产业领域;集团交办的其它任务。

N.规划设计部

政府对接工作：落实推进市区重要战略和专项行动;有效沟通协调市区主管部门。项目管理工作：搭建全过程规划设计业务管理平台;协助项目前期规划策划工作;协助重点项目设计相关工作。业务支撑工作：开展区域规划编制工作;开展规划实施统筹工作;推进集团规划设计标准化工作;开展土地管理工作。资源统筹工作：统筹调配规划设计专业人员队伍建设;开展规划设计计划和预算管理;建立规划设计服务供应商资源库;建设规划设计项目库与规土信息数据系统;开展规划设计条线专业知识管理。

O.工程管理部

负责制定和完善工程管理体系；负责工程新技术的论证、推广、运用及沉淀；负责技术标准的制定和监督审查；负责重大技术问题的协调解决；负责工程成本的指标制定、组织实施和执行跟踪；负责建立更新工程造价信息库；负责大宗物品供应商管理，成本测算、分析；负责成本文件的抽查，重点项目的深入督查；负责工程质量标准体系建设，并督促执行，及问题整改。

P.安全管理部/疫情防控办公室

负责安全及环保体系建设，制定安全及环保工作计划，编写修订安全及环保制度，推行企业安全及环保文化；负责指导、监督各子公司开展安全及环保体系建设，落实安全及环保责任并进行考核；负责识别安全及环保风险并组织开展应急管理工作；负责组织、督促安全及环保事故的调查处理。负责传达落实国家和上海市疫情防控工作要求；负责建立健全集团疫情防控制度体系；负责组织开展集团各类疫情应急处置工作；负责开展集团疫情防控工作指导和监督检查；负责做好集团疫情防控服务物资供应商管理；负责加强集团疫情防控工作队伍建设；负责做好集团总部疫情防控管理工作。

Q.产业投资促进中心

承担集团重大项目推进办公室功能，要建立和强化重大项目首谈报备和集团主谈制度；推进战略性项目跨区布局；对接招商渠道资源，发挥集团整体议价能力；招商政策比较研究分析；建立重点项目信息库、载体库，建立集团产业地图；对接协调市级、国家级的相关政府部门；重大项目策划和招商活动筹划推进。

R.科创管理部

集团科创服务体系规划，结合国家和上海市关于科创工作的有关要求，制定集团层面科技创新发展规划，建立完善集团科创指标体系、服务知识体系和科创服务团队，并指导园区平台开展科创服务体系建设。集团科创生态规划建设，规划集团科创超级综合体，协助园区平台导入创新要素、建立特色化服务体系、开展创新联合体工作，并统筹管理众创空间、孵化器等科创载体建设。集团科创专项资金管理，制定实施集团科创专项资金管理办法，负责项目评审、认定、管理、验收、变更、撤销等工作。科创功能平台建设及产学研合作推进，跟踪、联络集团体系投资的科创功能平台，推进与高校、科研院所、新型研发机构等产学研合作，跟踪国家重大科技创新项目在集团园区发展情况。集团科创资源战略合作，对接上级政府部门、上海市科委、长三角国创中心、国家实验室等，推动重要科创资源集聚和项目落地，促进创新链前瞻布局和科技成果转化。集团科创企业服务体系建设，规划建立集团园区科技金融服务体系和企业知识产权服务体系，做好集团层面重点科创企业联络服务，并汇总共性需求向政府部门建言献策。集团重大科创活动统筹管理，推进国家级、市级重要科创活动主办、承办，统筹打造集团科创IP和品牌活动。集团交办的其它任务。

S.园区服务和区域联动部

围绕集团主责主业和战略目标，结合各园区开发平台公司核心需求，以生产生活配套服务为主要内容，负责集团整体园区服务体系统筹管理、建设规划编制、服务标准制定、服务品牌建立推广等；对接集团内外资源渠道，统筹推进集团重点园区服务平台建设和重要服务资源整合拓展，并协助各平台公司开展园区服务工作；负责指导、协助、支撑集团各平台公司和服务主体做好重点区域产业、招商、服务等资源导入、关键客户联络及合作项目推进等工作，赋能重点区域高质量发展；根据国家战略任务需要，以及上海市关于对口支援和区域联动发展相关工作要求，负责集团支援合作项目内外协调对接、政府关系维护、往来联系接待等工作；负责组织、参与相关区域经济合作交流活动，收集上海以外大型机构潜在合作机会，进行合作意向沟通交流，并推动正式合作关系的建立；集团交办的其它任务。

T.临港海外部

负责收集及整理海外投资项目的运营资料，向境内相关政府管理部门报送集团海外项目的运营情况报告；负责集团外债登记等后续事项管理；负责对接集团海外项目公司出差相关事宜，并协助办理有关手续等工作；负责集团派驻境外公司相关人员的有关信息统计管理工作；负责代表海外总部完成集团对其三重一大事项的管理对接。

U.工会/产教融合发展中心

依法组织职工代表大会或职工大会，执行大会决议；负责参与制定女职工权益保障的相关规章、制度，维护女职工合法权益、特殊利益；负责协助企业办好职工集体福利事业，做好困难职工帮扶救助工作；负责帮助和指导职工与企业签订劳动合同，协助和督促企业做好劳动报酬、劳动安全卫生和保险福利等方面的工作；负责开展工会职工思想教育工作，规划职工素质工程建设，开展文化文明建设活动；负责工会各种形式的群众性文体比赛活动的策划、组织与实施；负责工会档案管理、财务管理和其它综合管理工作。

对接国家、上海市和新片区关于产教融合工作的战略任务要求，顶层设计集团产教融合工作体系，编制工作计划；负责集团产教融合项目评审及预算管理；对接政府资源和社会资源，推进集团产教融合功能载体平台建设和项目拓展；负责临港产业大学、高技能人才实训基地等载体平台运营管理和产教融合项目实施管理；集团交办的其它任务。

V.团委

负责在集团党委、上级团组织的领导下，团结系统内青年员工，抓好团员青年的政治引领工作，聚焦集团党政中心任务、服务主业发展，加强团组织建设，提升服务青年的效能，维护青年权益、反映青年的意愿和呼声。

（2）总部下设机构、机构职责和人员编制

A.企业协会

负责会员单位的服务工作，包括联系政府及社会组织，沟通政策和信息，为会员单位提供多方交流与合作，为会员单位进行推广宣传以及入会工作；负责对园区的服务进行服务评估考核；负责协会其它财务及行政管理工作。

B.临港创新管理学院/产业和创新发展研究中心

负责集团的培训需求调研，制定年度内部培训计划，开发课程，开展各类内部培训并对培训开展情况进行评价；负责集团的知识管理，整合教育资源，建设维护集团内外部师资队伍，开发整理集团系统内外部的知识成果，进行知识创造、整理、传播与存贮；负责集团校企合作有关教育工作的日常管理，集团与中国开发区协会等机构的教育培训项目的经营管理。

围绕国家战略新兴产业，以及上海市、临港新片区先导产业和重点产业，负责组织内外部资源开展相关研究工作，汇聚相关研究成果，形成产业图谱（含产业招商工作导图）、产业发展研究报告等成果，协同集团各职能部门和子公司做好研究成果的应用实施；协同招商条线开展龙头企业和重点企业研究，为龙头企业和重点企业招引提供相关支持；对接国家战略任务、上海重点工作和集团发展需要等，开展相关制度突破、政策创新等专项课题研究；负责对接协调集团内部专家和外部智库共同开展关乎临港新片区和集团发展的相关研究工作；负责做好集团知识管理，包括外部知识导入，内部知识提炼、创造、共享等工作；根据各项研究成果，在集团系统内外开展相关教学工作，将研究成果转化为干部员工的能力与绩效；集团交办的其它任务。

C.临港公益基金会

负责制定基金会年度公益计划和重点工作；负责基金会行政、人事、对外联络等关系协调工作；负责公益项目的线索收集、考察立项、活动策划、项目落实等工作；负责公益资金的筹集工作；负责协会年度财务预算的编制并执行、协会财务核算工作的实施以及出纳现金银行账务处理的审核工作；负责编制财务报表及内部财务报告。

**3、 内部控制情况**

临港集团已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，临港集团将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供临港集团的管理及财务信息，保证生产经营持续、稳健、快速发展。

A.货币资金管理方面

临港集团的货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。临港集团制定了严格的货币资金管理制度，严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。同时对于违反货币资金管理办法的行为，建立了一系列汇报、处罚机制。为加强财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，临港集团制定了《临港集团资金管理制度》等管理规章，有效规范了集团内资金的筹措使用，在资产、财务、资金、财务核算、成本费用、收入、利润、对外担保和对外投资等方面形成了一整套完善的财务管理体系。

B.融资管理方面

临港集团制定了《临港集团融资管理办法》，从而建立了融资业务的岗位责任制和授权批准制度，明确有关部门和岗位的职责、权限，明确授权批准方式、程序和相关控制措施，规定审批人的权限、责任以及经办人的职责范围和工作要求。同一部门或个人不得办理融资业务的全过程。建立融资业务决策环节的控制制度，对融资方案的拟订设计、融资决策程序等作出明确规定。对重大融资方案应当进行风险评估，实行集体决策审批或者会签制度。建立融资决策执行环节的控制制度，对融资合同协议的订立与审核、资产的收取等作出明确规定。按照融资方案所规定的用途使用对外筹集的资金。建立融资业务偿付环节的控制制度，对支付偿还本金、利息等步骤、偿付形式等作出计划和预算安排，并正确计算、核对。

C.预算管理方面

临港集团建立了预算工作岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责、权限，确保预算工作中的不相容岗位相互分离、制约和监督。临港集团设立预算委员会、预算委员会办公室等专门机构（以下统称预算管理部门）具体负责本企业预算管理工作。董事长及总裁室成员加强对企业预算管理工作的领导与业务指导，相关业务部门的主要负责人参与企业预算管理工作。预算管理部门主要负责拟订预算目标和预算政策；制定预算管理的具体措施和办法；组织编制、审议、平衡年度等预算草案；组织下达经批准的年度等预算；协调、解决预算编制和执行中的具体问题；考核预算执行情况，督促完成预算目标。

D.对控股子公司管控方面

临港集团建立了对控股子公司控制的架构，确定控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事、监事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据临港集团战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项报告制度。要求控股子公司及时报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；要求控股子公司定期提供财务报告和管理报告；要求控股子公司及时报送其董事会决议、股东会决议等重要文件。

E.关联交易管理方面

临港集团关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。临港集团在对待关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；临港集团与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。临港集团发生因关联方占用或转移临港集团资金、资产或其他资源而给临港集团造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

F.内部审计制度

临港集团建立和完善内部审计工作制度。根据临港集团的体制需要，设立了内部外部两级审计机构。临港集团实施对企业经营者离任审计和任期内的经济责任审计，从而夯实企业效益，增强经营者的责任意识，消除企业亏损隐患。临港集团审计部门开展专项审计调研，研究如何在新施工经营方式和企业经营规模扩大形势下，完善监督、审计工作，并为公司决策层提供决策建议。

G.对外担保方面

临港集团有权拒绝来自任何方面的强制命令而为他人提供担保。临港集团制定了《集团融资担保及资金出借管理办法》严格控制为他人提供担保，必须提供担保的事项需按照章程与制度明确的决策权限由有权决策机构审议批准。

H.公司的激励约束机制

临港集团根据《劳动法》的规定规范签署劳动合同，并制订了职工基本薪酬制度，规范企业用工和薪酬福利政策。在激励与考核方面，临港集团制定了《薪资管理规定》，使临港集团在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。先进务实的人力资源管理模式，使临港集团在业内拥有一批高素质的管理团队，是临港集团在行业内长期保持竞争优势的核心因素。

I.财务管理制度

为加强临港集团财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，临港集团严格按照《会计法》《企业会计制度》以及《企业会计准则》等政策及相关法规制度的规定处理会计事项。临港集团制定了《临港集团资金管理制度》《财务管理中心管理办法》《集团融资担保及资金出借管理办法》等管理制度，在资产、财务、资金、财务核算、成本费用、收入、利润、对外担保和对外投资等方面形成了一套完善的财务管理体系。

J.投资管理制度

为进一步规范临港集团对外投资的决策、管理、处置机制，强化前期投资决策的科学性和民主性，增强投资过程管理的系统性和制度性，确保已投资项目的保值、增值，并防范已投资资产处置中的风险，集团制定了《集团股权投资管理办法》。办法明确了股权投资管理原则、管理范围、机构和权限，并进一步完善了临港集团股权投资投前决策与投后管理流程及投资管理部的相关职能，确定了投资项目选择的原则，并制定了股权投资项目决策的流程要求等。

K.信息披露制度

公司制定的《交易所债券信息披露事务管理制度》、《银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》明确规定了应当披露的信息及披露标准、管理职责及披露流程等；规定了信息披露的责任划分及追究、信息沟通制度和保密措施。公司金融发展部为公司信息披露的事务管理部门。公司信息披露义务人包括公司董事、监事及高级管理人员，以及各部门、各成员企业的主要负责人及其他因工作关系接触到应披露信息的相关人员。公司对重大事项

的报告、流转、审核、披露程序作出了严格的规定，并要求全体董事应了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取信息披露决策所需要的资料，并及时报告，未经董事会授权，董事个人不得代表公司或董事会披露公司未公开的重大信息；公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

L.突发事件应急管理制度

公司通过建立健全的内控制度，从风险识别和管理的角度对重大事件、战略导向提出了管控要求，有针对性的设置应急制度，对于重要岗位均设置AB角，对于突发事件设置紧急预案，要求各部门在遇到突发事件后相互协调，积极配合，在经营、管理、结构等各个方面，通过既定的应急制度有条不紊的开展工作，以保障公司的正常运作。

M.资金运营内控制度

公司为有效控制财务风险和管理风险，明确了由集团财务管理部、金融发展部全面负责集团的财务金融管理工作，各子公司财务部门负责组织、实施本公司的财务工作。临港集团下属各子公司（上市公司除外）资金由临港集团本部进行垂直管理和监督，保证各子公司按照临港集团统一的财务金融管理要求开展各项工作。集团财务管理部根据职能合理设置相应的财务岗位，并设立外派财务负责人管理中心，负责对集团外派财务负责人的统一管理。

资金管理模式：临港集团资金管理是以防范资金风险为底线，统筹金融资源，规范资金运行秩序，对经济活动所涉及到资金流通环节的风险、效率、效益实施综合性管理。自2016年度起，集团推行资金集控管理，通过“集中存储、收支监管、统一运作”的方式，实现资金归集与配置双线管理，并以年度预算和资金计划为抓手，保障各子公司的资金需求和集团总体资金平衡。在此机制下，各集控成员单位的融资由集团金融发展部与各家金融机构确立授信总量、融资品种、融资条件、放款规模，统一规划实施进度与方式。通过总对总的高效对接，集团内金融资源得以有效整合，实现拓宽融资渠道、改善融资结构、降低融资成本和控制融资风险的目标。

N.短期资金应急预案

临港集团财务风险管理坚持“预防为主、积极化解”的原则。遇到突发性财务风险事件时，制定短期资金应急预案，动员各方面力量，积极化解风险，努力使风险造成的损失降至最低。各级必须做好现金预算编制，为企业提供短期财务风险预警信号。通过及时准确的财务状况分析有效地揭示企业经营过程中存在的问题，为控制风险、化解危机奠定基础。公司自成立以来资信情况良好，与各商业银行建立了长期的战略合作伙伴关系，为公司可能发生的短期资金应急需求提供有力支持。

O.资金管理制度

为了健全公司现代企业制度，保障公司各项内部控制制度的贯彻执行，确保集团总体目

标及财务战略规划的实现，根据《中华人民共和国会计法》《公司法》《民法典》《企业会计准则》《会计基础工作规范》《企业内部控制基本规范》《贷款通则》等法律、法规、规章制度以及集团《公司章程》《“三重一大”决策制度实施办法》等相关制度的规定和要求，结合集团财务管理的实际情况，制定本制度。资金管理的主要内容包括备用金管理、财务票据管理、资金支付管理、银行账户管理、资金计划管理、筹资管理、担保管理、内部银行管理。

### （四） 主营业务情况

临港集团是国有多元投资的功能保障类国有企业集团，以园区开发、企业服务和产业投资为主业，以“当好临港新片区开发建设的主力军、成为重点区域产业升级和城市更新的重要参与者”为主责和战略发展定位，经过 40 年园区开发实践，成功培育“临港、漕河泾、临港产业联动集聚区、新业坊”等著名园区品牌，着力构建“科技创新、数字创新、绿色创新、服务创新、金融创新、海外创新”六创赋能体系，是中国服务业 500 强企业，旗下拥有被纳入富时罗素全球股票指数和 MSCI 旗舰指数的上市公司“上海临港”（600848.SH），以及公开募集基础设施证券投资基金“临港创新产业园 REIT”（508021.SH）。

临港集团服从服务临港新片区、上海国际科创中心、长三角一体化建设等国家战略，将践行国家战略转化为自身发展优势，积极布局和发展先导产业、重点产业、新赛道产业和未来产业，全面形成“深耕临港、立足上海、融入长三角、服务全国、走向海外”发展格局。目前，临港集团旗下园区汇聚中外优秀企业 18,000 余家，其中上市公司及分支机构 200 余家，世界 500 强及相关企业 200 余家，是国家高新技术企业、国家专精特新“小巨人”的摇篮和集聚地，现正加快打造高质量孵化器，形成标杆性应用场景，更好培育龙头企业和高增长企业。

面向未来，临港集团坚持“深耕区域、深耕产业、深耕专业”经营理念，经营公司、经营园区、经营产业，以“培育壮大新质生产力、构建现代化产业体系”为核心任务，以“推进高质量、特色化、可持续发展”为主要路径，建设高品质物业、培育高质量产业、集聚高素质人才、形成高活力生态，加快打造以园区为主要载体的创新生态集成服务商，打响世界一流高科技园区品牌，为上海加快建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市贡献力量。

临港集团及其下属子公司负责开发与经营的产业区包括临港新片区和漕河泾开发区等多个产业园区。主要板块包括园区开发、园区物业租赁、现代服务业。随着园区基础设施建设的逐步完善，主要职能已逐渐过渡到推动园区内产业的发展和升级。

临港集团聚焦园区开发销售和园区物业租赁两大核心业务，同时持续提升现代服务业收入占比，优化收入结构，形成可持续的良性循环。2022-2024 年，临港集团主营业务主要来源于园区开发销售、园区物业租赁和服务业，临港集团园区开发销售收入占主营业务收入比重分别为 57.98%、56.99%和 62.87%，园区物业租赁收入占比分别为 34.04%、34.47%和 20.94%，服务业收入占比为 7.59%、8.10%和 15.80%。临港集团整体收入构成稳定，已形成高质量可

持续发展的良性循环。

临港集团持续开展战略转型，缩减开发规模，提升运营收入占比，随着在建项目持续完工，预计未来园区租售业务有望持续提升。2022-2024 年，临港集团园区开发收入分别为 611,942.34 万元、722,856.22 万元和 1,373,665.45 亿元，整体保持稳步增长态势；园区物业租赁收入分别为 359,300.62 万元、437,189.44 万元和 457,447.18 万元，在当前租赁市场整体表现偏弱的情况下仍保持稳健表现；现代服务业收入分别为 80,077.19 万元、102,736.99 万元和 345,239.75 万元，集团持续加大在服务业的经营转型。

核心业务发展带动临港集团主营业务收入和主营业务毛利润持续增长。2022-2024 年，临港集团主营业务收入分别为 1,055,424.52 万元、1,268,292.03 万元及 2,184,879.68 万元，主营业务毛利润分别为 450,364.18 万元、529,938.06 万元及 812,173.45 万元，均保持稳步增长态势。

**临港集团主营业务收入构成情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 园区开发 | 1,373,665.45 | 62.87 | 722,856.22 | 56.99 | 611,942.34 | 57.98 |
| 园区物业租赁 | 457,447.18 | 20.94 | 437,189.44 | 34.47 | 359,300.62 | 34.04 |
| 现代服务业 | 345,239.75 | 15.80 | 102,736.99 | 8.10 | 80,077.19 | 7.59 |
| 商品销售 | 1,806.54 | 0.08 | - | - | - | - |
| 绿化工程 | 1,645.70 | 0.08 | 2,124.08 | 0.17 | 3,371.58 | 0.32 |
| 其他 | 5,075.07 | 0.23 | 3,385.29 | 0.27 | 732.79 | 0.07 |
| **合计** | **2,184,879.68** | **100.00** | **1,268,292.03** | **100.00** | **1,055,424.52** | **100.00** |

**临港集团主营业务成本构成情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 园区开发 | 875,998.58 | 63.82 | 448,988.23 | 60.81 | 366,172.80 | 60.52 |
| 园区物业租赁 | 252,308.09 | 18.38 | 185,559.23 | 25.13 | 151.228.31 | 24.99 |
| 现代服务业 | 233,940.32 | 17.04 | 98,709.20 | 13.37 | 80,802.71 | 13.35 |
| 商品销售 | 1,737.38 | 0.13 | - | - | 0.00 | - |
| 绿化工程 | 1,709.59 | 0.12 | 2,496.51 | 0.34 | 3,389.40 | 0.56 |
| 其他 | 7,012.27 | 0.51 | 2,600.79 | 0.35 | 3,467.13 | 0.57 |
| **合计** | **1,372,706.23** | **100.00** | **738,353.96** | **100.00** | **605,060.34** | **100.00** |

**临港集团主营业务毛利润、毛利率构成情况**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 |
| 园区开发 | 497,666.87 | 36.23% | 273,867.99 | 37.89% | 245,769.54 | 40.16% |
| 园区物业租赁 | 205,139.08 | 44.84% | 251,630.21 | 57.56% | 208,072.31 | 57.91% |
| 现代服务业 | 111,299.43 | 32.24% | 4,027.79 | 3.92% | -725.52 | -0.91% |
| 商品销售 | 69.17 | 3.83% | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 绿化工程 | -63.89 | -3.88% | -372.42 | -17.53% | -17.82 | -0.53% |
| 其他 | -1,937.20 | -38.17% | 784.50 | 23.17% | -2,734.34 | -373.14% |
| **合计** | **812,173.45** | **37.17%** | **529,938.06** | **41.78%** | **450,364.18** | **42.67%** |

**（五） 行业地位和竞争优势**

临港集团作为上海市国资委下属一家以产业园区投资、开发与经营和园区相关配套服务为主业的大型国有企业，承担了上海临港新片区、漕河泾开发区等十多个上海市本地和外地园区以及多个城市更新项目的开发建设任务，拥有国家级经济技术开发区、大型装备制造产业区等开发运营和园区配套的成熟经验，处于行业的领先地位。

作为国有多元投资的上海市市属功能保障类国有企业集团，临港集团始终聚焦高品质园区建设、高质量企业服务和高能级产业投资，推动上海市及长三角区域高端化产业发展及高水平区域转型。历经了 40 年产业开发实践，临港集团组建了产业规划、建设、招商、运营、服务投资等全方位、专业化团队，打造了涵盖标准工业厂房、高标准研发楼、产业综合体、人才公寓、商业综合体等全门类产品线，并针对不同类型及生命阶段的产业主体需求形成了接力式孵化链条和解化体系的全产业链布局。

临港集团其竞争优势主要体现在：

（1）强大的政府资源与持续的政府支持

临港集团下属的临港产业园区与漕河泾开发区是上海市委提升上海产业国际竞争力、培育新的经济增长及战略决策的重要承担者，其开发、建设、运营获得了政府的多项支持。临港新片区拥有国家级保税港区和国家级装备产业发展基地等国家级基地；漕河泾开发区同样拥有着国家经济技术开发区、国家级新兴技术开发区、国家级出口加工区、国家新型工业化产业示范基地等众多国家级园区和基地。因此，一方面，临港集团控股股东，上海市国资委多次对临港集团进行增资扩股，增强临港集团资本实力，助力临港集团持续发展；另一方面，政府在用地指标、项目审批、资质许可、税收政策方面亦给予临港集团较多支持。

（2）成熟的服务配套能力

临港集团在扶持创新、创业产业方面较早布局，已经积累了丰富的经验，在基础设施、生活服务、人才配套、综合服务配套方面具有专业优势和经验，产城结合的发展举措能够对人才集聚提供极强的吸引力；交通方面，轨道交通 16 号线与多条公交线路方便园区人员出行；教育方面，引入上海海事大学、上海海洋大学、上海电机学院、上海中学东校、上海外国语大学附中、附小等，实现从小学到高中的全方位配套；医疗养老方面，上海第六人民医院也已落户临港。除此之外，以滴水湖为中心的主城区与附近的高端住宅、办公楼、酒店、主题公园也在逐步建设完成，为园区创造成熟的生活配套设施。通过增加城市商业和功能服务，导入优质餐饮、购物、娱乐、教育、医疗、居住等配套服务，打造不低于市中心的品质生活，推动园区向商业社区、生活社区转变，提升园区吸引力与竞争力。

（3）园区产业齐全，覆盖面广

临港集团下属十余个园区，园区企业覆盖从制造业到服务业的多个领域。临港装备制造产业区以高端制造为核心，临港奉贤园区以高档数控机床与工业机器人、智能电网、高性能医疗器械与精准医疗、新材料等四大产业为主导，洋山自贸区聚焦国际贸易、国际孵化、国际交易、国际制造、国际金融行业，漕河泾开发区形成了以电子信息为主的高科技产业集群，浦江园区则形成了以电子信息产业为依托，以生物医药、汽车研发配套、节能环保、新能源产业为重点，以现代生产性服务业为支撑的产业发展格局。不同园区对多个领域的针对性覆盖与扶持，一方面平衡了不同产业之间在发展阶段、盈利能力方面的差异，保证园区开发收入的稳定增长，另一方面，亦体现了临港集团卓越的综合服务配套能力。

（4）丰富的土地资源与区位优势

临港集团所在的临港新片区，位于上海东南，北临浦东国际航空港，南接洋山国际枢纽港，是上海沿海大通道的重要节点，海运、空运、铁路、公路、内河、轨交构成了十分便捷的综合交通优势。规划用地达到 300 平方公里，产业区规划面积 247 平方公里，目前仅开发了部分地区，土地、空间资源丰富。同时，临港地区位于洋山国际深水港和浦东国际机场两大枢纽港之间，铁路、公路、码头等基础设施汇聚，适宜公铁水多式联运枢纽建设，实现南港与公路港、铁路港三港互通，物流条件优越，利于产业的集聚与发展。

新片区按照在更深层次、更宽领域、更大力度推进全方位高水平开放的总体要求和发展目标，到 2025 年，建立比较成熟的投资贸易自由化便利化制度体系，打造一批更高开放度的功能型平台，集聚一批世界一流企业，区域创造力和竞争力显著增强，经济实力和经济总量大幅跃升，GDP 达到 3,500 亿元；到 2035 年，建成具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，形成更加成熟定型的制度成果，打造全球高端资源要素配置的核心功能，成为我国深度融入经济全球化的重要载体，实现区域生产总值达 1 万亿元。

临港集团下属的漕河泾新兴技术开发区，位于城市中心地带，毗邻众多科研院所、知名大学，人才高度密集，吸引了包括世界 500 强企业在内的知名企业总部入驻。人才的集聚既吸引了优秀的企业，亦提高了园区的综合竞争能力。

### （六） 财务状况

#### 1、 近三年财务数据

临港集团 2022 年、2023 年和 2024 年的财务报表已由上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了上会师报字（2023）第 3656 号、上会师报字（2024）第 3591 号和上会师报字（2025）第 3858 号标准无保留意见的审计报告。

根据临港集团 2022 年、2023 年和 2024 年的审计报告，近三年财务情况[36]如下：

**临港集团近三年合并资产负债表**

[36] 如无特别说明，本招募说明书中临港集团所引用的 2022 年度/末财务数据来源于 2023 年度/末经审计的财务报告，2023 及 2024 年度/末财务数据来源于 2024 年度/末经审计的财务报告。

单位：万元

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 2,638,832.58 | 2,587,313.11 | 2,280,535.51 |
| 交易性金融资产 | 29,685.15 | 50,739.38 | 53,571.16 |
| 应收票据及应收账款 | 335,030.92 | 190,533.91 | 63,491.56 |
| 应收款项融资 | 8,816.63 | 16,287.56 | - |
| 预付款项 | 10,147.25 | 16,726.17 | 5,796.23 |
| 其他应收款 | 180,385.47 | 151,149.18 | 182,349.59 |
| 存货 | 8,693,523.64 | 8,813,613.90 | 7,250,302.34 |
| 合同资产 | 689.84 | 1,912.10 | 4,150.27 |
| 一年内到期的非流动资产 | 2,512.37 | 394.01 | 515.41 |
| 其他流动资产 | 385,712.85 | 296,714.57 | 217,344.20 |
| **流动资产合计** | **12,285,336.70** | **12,125,383.89** | **10,058,056.26** |
| **非流动资产：** | | | |
| 发放贷款及垫款 | 19,714.21 | 21,263.10 | 9,916.27 |
| 其他权益工具投资 | 803,182.28 | 172,496.58 | 165,005.47 |
| 其他非流动金融资产 | 491,680.38 | 512,770.80 | 533,858.03 |
| 长期应收款 | 17,661.51 | 92.91 | 983.63 |
| 长期股权投资 | 1,744,048.66 | 1,767,893.51 | 1,903,928.43 |
| 投资性房地产 | 7,208,292.34 | 6,251,370.48 | 4,681,260.70 |
| 固定资产 | 474,868.46 | 436,210.19 | 242,506.73 |
| 在建工程 | 33,252.54 | 77,008.01 | 108,793.57 |
| 使用权资产 | 72,212.02 | 78,132.98 | 57,021.42 |
| 无形资产 | 100,164.46 | 80,958.86 | 24,962.93 |
| 商誉 | 2,366.85 | 2,373.48 | 9,132.55 |
| 长期待摊费用 | 56,951.54 | 45,662.36 | 30,665.51 |
| 递延所得税资产 | 196,725.58 | 148,777.62 | 94,874.24 |
| 其他非流动资产 | 24,114.83 | 116,795.81 | 8,890.81 |
| **非流动资产合计** | **11,245,235.66** | **9,711,806.70** | **7,871,800.30** |
| **资产总计** | **23,530,572.36** | **21,837,190.58** | **17,929,856.56** |
| **流动负债：** | | | |
| 短期借款 | 286,779.28 | 357,332.00 | 280,899.44 |
| 应付票据及应付账款 | 2,167,971.18 | 1,949,244.81 | 1,335,843.31 |
| 预收款项 | 63,331.91 | 62,110.86 | 58,091.34 |
| 合同负债 | 572,152.14 | 1,248,208.65 | 606,983.46 |
| 应付职工薪酬 | 98,091.55 | 98,277.99 | 81,154.86 |
| 应交税费 | 128,133.43 | 123,263.43 | 84,576.43 |
| 其他应付款 | 842,260.66 | 857,080.83 | 1,003,247.82 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,471,181.22 | 1,573,781.15 | 1,421,180.28 |
| 其他流动负债 | 149,922.17 | 411,064.04 | 558,315.64 |
| **流动负债合计** | **5,779,823.54** | **6,680,363.76** | **5,430,292.58** |
| **非流动负债：** | | | |
| 长期借款 | 7,771,320.32 | 6,256,351.71 | 4,943,178.67 |
| 应付债券 | 1,368,368.47 | 1,344,979.48 | 1,353,321.69 |
| 租赁负债 | 75,486.39 | 76,700.85 | 56,592.76 |
| 长期应付款 | 303,153.27 | 288,857.13 | 275,491.87 |

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| 长期应付职工薪酬 | 66.10 | 66.10 | 66.1 |
| 预计负债 | 16,510.26 | 20,019.48 | 4,620.23 |
| 递延所得税负债 | 138,428.83 | 131,485.94 | 85,342.98 |
| 递延收益-非流动负债 | 112,536.11 | 81,037.73 | 43,069.53 |
| 其他非流动负债 | 35,247.60 | 42,041.29 | 42,529.75 |
| **非流动负债合计** | **9,821,117.35** | **8,241,539.71** | **6,804,213.59** |
| **负债合计** | **15,600,940.89** | **14,921,903.47** | **12,234,506.17** |
| **所有者权益(或股东权益)：** | | | |
| 实收资本(或股本) | 1,682,778.63 | 1,275,134.07 | 1,255,708.57 |
| 资本公积金 | 1,296,753.31 | 1,168,353.61 | 1,108,691.23 |
| 其他权益工具 | 535,330.16 | 201,077.12 | - |
| 其它综合收益 | 92,834.62 | 69,573.24 | 64,204.26 |
| 专项储备 | - | - | - |
| 盈余公积金 | 26,897.51 | 26,897.51 | 26,897.51 |
| 未分配利润 | 475,868.44 | 511,895.67 | 442,808.82 |
| **归属于母公司所有者权益合计** | **4,110,462.69** | **3,252,931.23** | **2,898,310.39** |
| 少数股东权益 | 3,819,168.77 | 3,662,355.88 | 2,797,040.00 |
| **所有者权益合计** | **7,929,631.46** | **6,915,287.11** | **5,695,350.39** |
| **负债和所有者权益（或股东权益）总计** | **23,530,572.36** | **21,837,190.58** | **17,929,856.56** |

**临港集团近三年合并利润表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **2,297,298.63** | **1,325,560.98** | **1,108,133.75** |
| 营业收入 | 2,295,395.70 | 1,323,693.10 | 1,106,202.71 |
| 利息收入 | 1,721.11 | 1676.36 | 1868.45 |
| 手续费及佣金收入 | 181.82 | 191.51 | 62.59 |
| **二、营业总成本** | **2,117,617.03** | **1,368,100.96** | **1,156,702.17** |
| 营业成本 | 1,437,918.53 | 774,384.74 | 629,521.81 |
| 研发费用 | 16,982.38 | 111.20 | - |
| 税金及附加 | 172,215.98 | 127,114.33 | 112,782.43 |
| 销售费用 | 33,020.96 | 25,550.56 | 25,761.99 |
| 管理费用 | 192,999.87 | 183,935.82 | 170,042.93 |
| 财务费用 | 264,479.31 | 257,004.31 | 218,593.01 |
| 其中：利息费用 | 288,564.20 | 272,078.99 | 242,100.89 |
| 减：利息收入 | 31,183.39 | 19,865.85 | 32,044.54 |
| 加：其他收益 | 62,405.15 | 59,267.83 | 68,196.68 |
| 投资收益 | 73,530.43 | 220,296.68 | 185,696.51 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 7,019.13 | 44,207.35 | 59,102.15 |
| 公允价值变动净收益 | -12,520.13 | 19,842.67 | -6,676.47 |
| 资产减值损失 | 180.27 | -488.02 | -102.77 |
| 信用减值损失 | -12,766.17 | 5,601.68 | -5,822.12 |
| 资产处置收益 | -175.96 | 7,222.24 | 1,343.72 |
| **三、营业利润** | **290,335.20** | **269,203.09** | **194,067.13** |
| 加：营业外收入 | 50,634.34 | 69,661.09 | 108,094.16 |
| 减：营业外支出 | 46,157.90 | 67,329.91 | 37,009.02 |

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **四、利润总额** | **294,811.63** | **271,534.26** | **265,152.28** |
| 减：所得税 | 136,642.51 | 84,745.09 | 106,260.37 |
| **五、净利润** | 158,169.12 | **186,789.17** | **158,891.91** |
| 持续经营净利润 | 158,169.12 | 186,789.17 | 158,891.91 |
| 减：少数股东损益 | 167,569.36 | 103,165.24 | 91,286.82 |
| **六、归属于母公司所有者的净利润** | **-9,400.24** | **83,623.93** | **67,605.09** |
| 加：其他综合收益 | 26,034.99 | 4,234.74 | -38,568.02 |
| **七、综合收益总额** | **184,204.12** | **191,023.91** | **120,323.89** |
| 减：归属于少数股东的综合收益总额 | 169,142.14 | 102,031.01 | 91,680.93 |
| 归属于母公司普通股东综合收益总额 | 15,061.98 | 88,992.90 | 28,642.96 |

**临港集团近三年合并现金流量表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 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 | 1,500,624.97 | 1,761,598.51 | 1,593,944.72 |
| 收到的税费返还 | 16,906.49 | 69,782.03 | 72,699.47 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,291,851.59 | 1,218,506.73 | 999,588.12 |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | 2,035.59 | 1,942.25 | 2,074.03 |
| **经营活动现金流入小计** | **2,811,418.64** | **3,051,829.51** | **2,668,306.33** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,405,936.27 | 3,371,717.02 | 2,068,768.32 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 227,550.16 | 171,640.08 | 152,580.51 |
| 支付的各项税费 | 390,326.45 | 224,875.25 | 275,800.59 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,170,854.74 | 996,338.53 | 702,619.42 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | -1,456.93 | 11,440.00 | -7,579.00 |
| **经营活动现金流出小计** | **4,193,210.69** | **4,776,010.89** | **3,192,189.83** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-1,381,792.05** | **-1,724,181.38** | **-523,883.50** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | - | | |
| 收回投资收到的现金 | 747,104.18 | 1,453,223.35 | 1,895,375.62 |
| 取得投资收益收到的现金 | 36,835.77 | 70,441.65 | 87,773.05 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 364.71 | 13,116.59 | 1,630.98 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 105,672.24 | 37,392.04 | 20,941.85 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 16,687.23 | 294,289.07 | 60,654.88 |
| **投资活动现金流入小计** | **906,664.13** | **1,868,462.70** | **2,066,376.39** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 83,716.79 | 55,984.40 | 45,917.62 |
| 投资支付的现金 | 869,906.02 | 1,493,793.41 | 1,245,030.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 8,887.99 | 96,100.64 | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 8,307.97 | 52,869.38 | 66,520.79 |
| **投资活动现金流出小计** | **970,818.77** | **1,698,747.82** | **1,357,468.41** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-64,154.63** | **169,714.88** | **708,907.98** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | - | | |
| 吸收投资收到的现金 | 655,517.38 | 931,270.02 | 630,388.32 |

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 285,517.38 | 731,270.02 | 530,444.42 |
| 取得借款收到的现金 | 4,827,630.25 | 5,048,392.76 | 5,227,648.44 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 8,397.49 | 136,654.93 | 6,014.91 |
| **筹资活动现金流入小计** | **5,491,545.12** | **6,116,317.72** | **5,864,051.67** |
| 偿还债务支付的现金 | 3,485,611.62 | 3,724,694.28 | 3,986,349.26 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 461,594.48 | 385,049.66 | 410,871.12 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 84,195.87 | 42,476.88 | 90,591.93 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 38,798.47 | 138,603.36 | 638,285.32 |
| **筹资活动现金流出小计** | **3,986,004.58** | **4,248,347.30** | **5,035,505.70** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **1,505,540.54** | **1,867,970.41** | **828,545.97** |
| **四、汇率变动对现金的影响** | **-1,177.19** | **1,922.81** | **3,434.19** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **58,416.67** | **315,426.73** | **1,017,004.64** |
| 期初现金及现金等价物余额 | 2,542,755.36 | 2,227,328.63 | 1,210,323.99 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **2,601,172.03** | **2,542,755.36** | **2,227,328.63** |

**2、 主要财务指标分析**

临港集团主要财务指标分析如下：

（1）资产结构

2022-2024 年末，临港集团总资产分别为 17,929,856.56 万元、21,837,190.58 万元和 23,530,572.36 万元，2023 年末总资产较 2022 年末增长 21.79%、2024 年末总资产较 2023 年末增长 7.75%，近三年临港集团总资产稳定增长，主要为投资性房地产的增加。总资产构成中，流动资产占总资产的比例分别为 56.10%、55.53%和 52.21%，流动资产占比较为稳定。近三年末临港集团货币资金余额分别为 2,280,535.51 万元、2,587,313.11 万元和 2,638,832.58 万元，临港集团在手账面资金较为充裕。

（2）负债结构

2022-2024 年末，临港集团总负债分别为 12,234,506.17 万元、14,921,903.47 万元和 15,600,940.89 万元，伴随着业务扩张整体呈现上升态势。近三年末，临港集团流动负债在总负债中占比分别为 44.39%、44.77%和 37.05%，近一年流动负债占比有所下降；资产负债率分别为 68.24%、68.33%和 66.30%，总体保持在 70%以下水平，且近一年资产负债有所下降。

（3）营业收入、成本和净利润分析

临港集团主营业务以园区开发、园区物业租赁及现代服务业为主。2022-2024 年度，临港集团营业总收入分别为 1,108,133.75 万元、1,325,560.98 万元和 2,297,298.63 万元，临港集团营业总成本分别为 1,156,702.17 万元、1,368,100.96 万元和 2,117,617.03 万元，近三年营业总收入、营业总成本整体保持稳定增长态势，其中 2024 年营业总收入和营业总成本增长幅度较大，主要系园区开发业务增长所致；净利润分别为 158,891.91 万元、186,789.17 万元和 158,169.12 万元，净利润较为稳定，近三年净利率分别为 14.34%、14.09%和 6.89%，净利率

有所下降，主要系所持上市公司股票受二级市场波动影响，投资收益、公允价值变动净收益存在波动所致。

（4）现金使用分析

2022-2024 年度，临港集团实现经营活动产生的现金流量净额分别为-523,883.50 万元、-1,724,181.38 万元和-1,381,792.05 万元。临港集团作为临港新片区的开发建设主体及重点区域产业升级、城市更新的重要参与者，承担了临港新片区和上海市内各大重点区域的大量开发建设任务，前期建设资金投入较大且回报周期较长，加之近年来临港集团业务规模扩大、新开工项目较多，大额固定资产投资支出导致经营活动净现金流阶段性为负；临港集团近年来持续开展战略转型，缩减开发规模，提升运营收入占比，2024 年经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度有所上升，随着在建项目持续完工投入运营，预计未来经营活动产生的现金剪刀差将进一步缩小。2022-2024 年度，临港集团实现投资活动产生的现金流量净额分别为 708,907.98 万元、169,714.88 万元和-64,154.63 万元，因投资项目的规模、周期有所差异，筹资活动产生的现金流量净额有所波动。2022-2024 年度，临港集团实现筹资活动产生的现金流量净额分别为 828,545.97 万元、1,867,970.41 万元和 1,505,540.54 万元，临港集团筹资能力良好、持续稳定。

2022-2024 年度，临港集团现金及现金等价物净增加额分别为 1,017,004.64 万元、315,426.73 万元和 58,416.67 万元，持续为正，现金及现金等价物余额持续稳步上升。

### （七） 信用状况

2024 年 7 月 9 日，中诚信国际信用评级有限责任公司对临港集团出具了《2024 年度上海临港经济发展（集团）有限公司信用评级报告》，临港集团的主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。此外，临港集团还拥有惠誉 A-、标普 BBB+、穆迪 Baa1 的国际评级。

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 4 月 17 日出具的《企业信用报告》，临港集团信用情况良好，不存在不良或违约负债的情况。

截至 2025 年 4 月 25 日，经于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，临港集团最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录，不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位，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的情况，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的重大行政处罚记录或失信记录，公司经营合法合规。

### （八） 持有或运营同类基础设施资产情况

截至 2024 年 12 月 31 日，除临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期、康桥项目外，临港集团持有或运营的主要同类基础设施资产情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 地理位置 | 资产类型 | 可出租面积（平方米） | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 城市概念园区 | 上海市杨浦区 | 研发平台 | 80,437.89 | 100.00% |
| 2 | 创新晶体 | 上海市浦东新区 | 研发平台 | 63,894.15 | 87.10% |
| 3 | D01-01 地块 | 上海市浦东新区 | 研发平台 | 56,973.24 | 100.00% |
| 4 | 临港奉贤中心 | 上海市浦东新区 | 研发平台 | 39,800.63 | 90.59% |
| 5 | 波阳路园区 | 上海市杨浦区 | 研发平台 | 28,722.00 | 100.00% |
| 6 | 桂中园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 4,980.38 | 100.00% |
| 7 | 桂果园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 5,094.91 | 100.00% |
| 8 | 桂平园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 1,191.70 | 100.00% |
| 9 | 钦江园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 3,900.09 | 100.00% |
| 10 | 虹漕园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 15,931.00 | 100.00% |
| 11 | 虹钦园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 31,051.14 | 86.44% |
| 12 | 智汇园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 12,879.98 | 87.17% |
| 13 | 新汇园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 33,064.02 | 90.77% |
| 14 | 创新大厦 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 33,265.00 | 90.77% |
| 15 | 研发中心二期 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 70,796.00 | 93.01% |
| 16 | 科技绿洲三期二、三 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 21,564.88 | 100.00% |
| 17 | 科技绿洲三期四 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 38,878.93 | 99.54% |
| 18 | 科技绿洲三期五 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 22,573.64 | 100.00% |
| 19 | 新业园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 36,632.93 | 88.22% |
| 20 | 集聚区二期二 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 216,142.79 | 96.92% |
| 21 | 光启园四期 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 31,686.80 | 100.00% |
| 22 | 移动互联网产业（一期）项目 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 97,306.91 | 94.51% |
| 23 | 生命健康产业园二期项目 A | 上海市闵行区 | 研发平台 | 88,064.16 | 90.16% |
| 24 | D1 地块工业厂房 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 1,242.00 | 100.00% |
| 25 | 南桥园区一期-1 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 67,530.04 | 90.68% |
| 26 | 南桥园区二期 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 39,350.36 | 66.58% |
| 27 | 南桥园区三期 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 100,205.01 | 66.41% |
| 28 | 松高科一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 71,130.64 | 74.70% |
| 29 | 松高科二期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 49,502.36 | 74.28% |
| 30 | 科技广场 | 上海市松江区 | 研发平台 | 12,726.52 | 88.84% |
| 31 | 科技绿洲一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 87,134.96 | 66.00% |
| 32 | 民益路项目 | 上海市松江区 | 研发平台 | 32,416.04 | 68.03% |
| 33 | 中山科技园 | 上海市松江区 | 研发平台 | 26,808.22 | 80.69% |
| 34 | 南部综合体一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 185,387.28 | 57.07% |
| 35 | 创智一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 28,059.19 | 80.25% |
| 36 | 创智二期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 26,614.83 | 47.20% |
| 37 | 创意中心 | 上海市松江区 | 研发平台 | 9,514.50 | 0.00% |
| 38 | 黄桥项目 | 上海市松江区 | 研发平台 | 67,755.38 | 26.72% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 39 | 洞泾大厦 | 上海市松江区 | 研发平台 | 74,180.00 | 42.87% |
| 40 | 科技绿洲三期-1（小卫星） | 上海市松江区 | 研发平台 | 30,575.72 | 100.00% |
| 41 | 智造园五期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 447,624.20 | 86.38% |
| 42 | 闻泰项目 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 202,858.57 | 100.00% |
| 43 | 新兴产业园 A 区 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 122,141.19 | 87.68% |
| 44 | 新兴产业园 D 区 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 66,221.85 | 90.43% |
| 45 | 智造园七期 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 64,704.94 | 85.00% |
| 46 | 新兴产业园 E 区 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 58,370.66 | 100.00% |
| 47 | 城地云项目 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 55,724.00 | 100.00% |
| 48 | 智造园八期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 43,377.44 | 100.00% |
| 49 | 量子园 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 27,710.84 | 100.00% |
| 50 | 新兴产业园 C 区 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 22,891.56 | 100.00% |
| 51 | 洋山特殊综合保税区 D05-01 地块标准厂房 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 8,650.00 | 100.00% |
| 52 | 碳谷绿湾一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 6,227.00 | 100.00% |
| 53 | 翡翠园二期 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 4,384.00 | 100.00% |
| 54 | F 地块工业厂房三期 2 标 B | 上海市闵行区 | 标准厂房 | 18,169.39 | 100.00% |
| 55 | F 地块工业厂房三期 4 标 | 上海市闵行区 | 标准厂房 | 5,671.02 | 100.00% |
| 56 | 欣创一期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 11,195.22 | 78.56% |
| 57 | 欣创二期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 7,125.99 | 100.00% |
| 58 | 欣创三期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 51,361.14 | 33.87% |
| 59 | 金山先进一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 33,272.64 | 84.32% |
| 60 | 金山先进二期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 77,974.28 | 70.55% |
| 61 | 金山智能一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 52,699.65 | 30.15% |
| **合计** | | | | **3,333,321.80** | |

注：部分项目因入市时间较晚、调整规划、升级改造或以出售为主要目的，出租率偏低。

本次新购入基础设施资产为康桥项目，新购入基础设施资产从运营成熟稳定性、项目收益性、项目合规性等多方面均优于临港集团持有的其他产业园区资产，因此本次入池作为新购入基础设施资产。综合前述因素或筛选标准，本基金存续期间拟在上述临港集团持有的主要同类基础设施资产中选取潜在购入标的项目。

## 二、原始权益人：上海临港控股股份有限公司

本基础设施基金的扩募原始权益人为上海临港控股股份有限公司。

### （一） 基本信息

| | |
|---|---|
| **公司名称** | 上海临港控股股份有限公司 |
| **法定代表人** | 翁恺宁 |
| **成立日期** | 1994 年 11 月 24 日 |
| **企业类型** | 股份有限公司（中外合资、上市） |

| | |
|---|---|
| **注册资本** | 252,248.7004 万元人民币 |
| **注册地址** | 上海市松江区莘砖公路 668 号 3 层 |
| **经营范围** | 园区投资、开发和经营，自有房屋租赁，投资管理及咨询，科技企业孵化，企业管理咨询，经济信息咨询及服务（除经纪），物业管理，仓储（除危险品）。（涉及许可证管理、专项规定、质检、安检及相关行业资质要求的，需按照国家有关规定取得相应资质或许可后开展经营业务）。【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） 设立、存续情况**

1、改制及设立情况

上海临港前身为上海自动化仪表股份有限公司，始建于 1986 年 11 月。1993 年 9 月 25 日，经上海市经济委员会沪经企（1993）413 号文批准，正式改组为上海自动化仪表股份有限公司，并向社会公开发行股票。1993 年 12 月 18 日，上海自动化仪表股份有限公司正式成立。

1993 年 10 月 7 日，公司人民币普通股（A 股）股票发行经上海市证券管理办公室沪证办（1993）114 号文复审通过。上海市仪表电讯工业局持国家股 15,886.1 万元，占股本总额 60.90%。向社会公开发行股票 3,200 万元，面值 1 元人民币/股，发行价 3.5 元/股。其中法人股 1,000 万元，占股本总额 3.83%；个人股 2,200 万元，占股本总额 8.43%。人民币普通股（A 股）股票上市申请经上海证券交易所上证上（94）字第 2044 号文审核批准，于 1994 年 3 月 24 日在上海证券交易所挂牌交易。

1994 年 4 月，公司人民币特种股票（B 股）发行经上海市证券管理办公室沪证办（1994）036 号文复审通过。向社会公开发行股票 7,000 万元，面值 1 元人民币/股，发行价 2.1576 元人民币/股，折美元 0.248 美元/股，占股本总额 26.84%。人民币特种股票（B 股）上市申请经上海证券交易所上证上（94）字第 2057 号文审核批准，于 1994 年 4 月 29 日在上海证券交易所挂牌交易。

2、1994 年度分红送股

1995 年 5 月 27 日，公司第二次股东大会（1994 年年会）审议通过了公司《1994 年年度利润分配方案》，决议向全体股东按每 10 股派送红股 1 股，计 2,608.61 万元。经本次送股后，公司股本总额从原来的 260,861,000 元增至 286,947,100 元，公司国家股、法人股、社会公众股、B 股在总股本中所占比例不变。

3、1995 年度分红送股

1996 年 6 月 25 日，公司第三次股东大会（1995 年年会）审议通过了《1995 年年度利润分配方案》，决议向全体股东按每 10 股派送红股 1.5 股，计 4,304.21 万元。经本次送股后，公司股本总额从原来的 286,947,100 元增至 329,989,165 元，公司国家股、法人股、社会公众股、B 股在总股本中所占比例不变。

4、1996 年度分红送股

1997 年 6 月 20 日，公司第四次股东大会（1996 年年会）审议通过了《1996 年年度利润分配方案》，决议向全体股东按每 10 股派送红股 1 股，计 3,299.89 万元。经本次送股后，公司股本总额从原来的 329,989,165 元增至 362,988,081.5 元，公司国家股、法人股、社会公众股、B 股在总股本中所占比例不变。

5、1998 年资本公积金转增股本

1998 年 6 月 16 日，公司第五次股东大会审议通过了公司利润分配及公积金转增股本方案报告，提取资本公积金 3,628.88 万元，向全体股东每 10 股转增股本 1 股。转增后，公司股本总数从 36,298.81 万股增至 39,928.69 万股。

6、2003 年股权转让

2002 年 11 月 3 日，公司收到《财政部关于上海自动化仪表股份有限公司国有股转让有关问题的批复》（财企[2002]436 号），并于 2002 年 11 月 5 日发布公司关于国有股股权转让批复公告。

2003 年 2 月 17 日，公司股东上海仪电控股（集团）公司分别与中国华融资产管理公司、中国东方资产管理公司、中国长城资产管理公司和中国信达资产管理公司签订股权转让协议，将其持有的上海临港 20,784.2149 万股国家股中的 9,264.5725 万股转让给上述四家资产管理公司。股份转让完成后，公司的总股本仍为 39,928.689 万股，其中出让方上海仪电控股集团公司持有 11,519.6424 万股，占总股本的 28.85%；受让方华融资产持有 3,861.5455 万股，占总股本的 9.67%；受让方东方资产持有 3,364.78 万股，占总股本的 8.43%；受让方长城资产持有 1,830.8335 万股，占总股本的 4.59%；受让方信达资产持有 207.4135 万股，占总股本的 0.52%。以上股份性质均为国家股。

7、2006 年股权划转

2005 年 12 月 28 日，公司收到上海市国有资产监督管理委员会《关于上海自动化仪表股份有限公司国有股划转有关问题的批复》（沪国资委产[2005]950 号），同意上海仪电控股（集团）公司将所持上海自动化仪表有限公司 11,519.6424 万股国有股划转给上海电气控股集团有限公司。

2006 年 4 月 18 日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》，公司第一大股东上海仪电控股（集团）公司持有的公司股份 115,196,424 股，占总股本的 28.85%，划转过户至上海电气控股集团有限公司。至此，上海电气控股集团有限公司成为公司第一大股东，公司控股股东变更为上海电气控股集团有限公司。股份性质仍为国家股。

8、2006 年股权分置改革

2006 年，公司完成股权分置改革工作，流通股股东每 10 股获付 4.5 股，非流通股股东共支付 15,153,435 股。上海电气控股集团有限公司持有的国家股由 115,196,424 股变更为 105,359,357 股，中国华融资产管理公司持有的国家股由 38,615,455 股变更为 37,011,147 股，

上海国际信托投资有限公司持有的国家股由 35,318,441 股变更为 33,851,110 股，中国东方资产管理公司持有的国家股由 33,647,800 股变更为 32,249,877 股，中国长城资产管理公司持有的国家股由 18,308,335 股变更为 17,547,701 股，中国信达资产管理公司持有的国家股由 2,074,135 股变更为 1,987,963 股，流通股股数由 33,674,300 股变更为 48,827,735 股，总股本保持不变。股权分置改革结束后，公司不存在非流通股。

9、2015 年重大资产重组及名称变更

2015 年 8 月，公司取得中国证监会《关于核准上海自动化仪表股份有限公司重大资产重组及向上海临港经济发展集团资产管理有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1841 号），批准公司的重大资产重组方案，方案由上市公司股份无偿划转、重大资产置换、发行股份购买资产及募集配套资金四部分组成。

A. 上市公司股份无偿划转

公司原控股股东上海电气控股集团有限公司将持有的 8,000 万股公司 A 股股票无偿划转至上海临港经济发展集团资产管理有限公司。

B. 重大资产置换

公司以全部资产及负债（作为置出资产）与上海临港经济发展集团资产管理有限公司持有的上海临港经济发展集团投资管理有限公司 100%股权（作为置入资产）的等值部分进行置换。

C. 发行股份购买资产

公司非公开发行 269,028,670 股股票向上海临港经济发展集团资产管理有限公司购买置入资产与置出资产交易价格的差额部分；非公开发行 54,359,527 股股票向新桥资管购买其持有的上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司 40%股权，非公开发行 31,543,481 股股票向上海九亭资产经营管理有限公司购买其持有的上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司 49%股权，非公开发行 21,509,072 股股票向上海浦东康桥（集团）有限公司购买其持有的上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 40%股权。同时，向 10 名特定对象非公开发行 119,444,445 股股票募集配套资金。经交易各方协商确认，本次拟注入资产的交易价格为 283,884.55 万元。

2015 年 9 月，公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司下发的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，公司原控股股东上海电气控股集团有限公司已将其所持有的上市公司 80,000,000 股 A 股股份（占上市公司总股本的 20.04%）无偿划转至上海临港经济发展集团资产管理有限公司。

根据重组双方签署的协议，上市公司于 2015 年 3 月设立上海自动化仪表有限公司，公司通过将上海自动化仪表有限公司 100%股权无偿划转给上海临港经济发展集团资产管理有限公司完成置出资产的交割。2015 年 9 月，上海自动化仪表有限公司 100%的股权过户登记至上海临港经济发展集团资产管理有限公司名下；同月，上海临港经济发展集团投资管理有

限公司、上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司、上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司、上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司分别取得换发的《营业执照》，重组双方完成了置出资产及注入资产股权的过户事宜。公司主营业务由自动化仪表的生产制造转变为园区产业载体开发经营。

2015 年 10 月 22 日，公司 2015 年第三次临时股东大会审议通过《关于变更公司名称的议案》。11 月 2 日，公司获得上海市工商行政管理局颁发的新营业执照，公司名称变更为上海临港控股股份有限公司。

2015 年 11 月 8 日，公司召开第九届董事会第三次会议审议通过《关于变更公司证券简称的议案》。后经申请，2015 年 11 月 18 日起公司 A 股证券简称由“自仪股份”变更为“上海临港”，B 股证券简称由“自仪 B 股”变更为“临港 B 股”。

10、2016 年重大资产重组

2016 年 12 月，公司取得中国证监会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]3188 号），批准公司的重大资产重组方案，向上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司非公开发行 118,137,384 股股票购买其持有的上海临港浦江国际科技城发展有限公司 100%股权及上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 85%股权，同时向 7 名特定对象非公开发行 106,609,808 股股票募集配套资金。

2016 年 12 月 30 日，公司重大资产重组购买的上海临港浦江国际科技城发展有限公司 100%股权、上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 85%股权完成过户，并完成相关工商变更登记手续。2017 年 1 月 6 日及 2 月 8 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司分别办理完成了本次发行股份购买资产、非公开发行股份募集配套资金的新增股份登记手续。此次发行完毕后，公司的注册资本变更为 1,119,919,277.00 元。公司于 2017 年 3 月 21 日完成工商变更登记，取得了新营业执照。

11、2019 年重大资产重组

上海临港控股股份有限公司于 2019 年 5 月 9 日收到中国证券监督管理委员会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2019]831 号），批准公司的重大资产重组方案。向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司发行股份及支付现金购买其持有的上海新兴技术开发区联合发展有限公司 65%股权、上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司 100%股权，向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司支付现金购买上海科技绿洲发展有限公司 10%的股权；向天健置业（上海）有限公司发行股份购买上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 40%股权，向上海久垄投资管理有限公司发行股份购买上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 5%股权及上海临港欣创经济发展有限公司 8%股权，向上海莘闵高新技术开发有限公司发行股份购买上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 15%股权，向上海华

民置业发展有限公司发行股份购买上海临港欣创经济发展有限公司 27%股权及向上海蓝勤投资有限公司发行股份购买上海临港欣创经济发展有限公司 20%股权。本次收购后，不考虑配套融资情况，上市公司的总股本为 1,903,292,332 股。上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司持有上市公司 749,489,779 股，持股比例为 39.38%；上海临港经济发展集团资产管理有限公司持有上市公司 403,473,115 股，持股比例为 21.20%；上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司持有上市公司 118,137,384 股，持股比例为 6.21%。临港集团通过上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司、上海临港经济发展集团资产管理有限公司及上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司合计持有上市公司 1,271,100,278 股，合计持股比例为 66.79%，仍为上市公司的实际控制人。

2019 年 7 月 16 日，本次重大资产重组非公开发行股份购买资产新增的 783,373,055 股股票在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续，上市公司总股本由 1,119,919,277 股增加至 1,903,292,332 股。

2019 年 12 月 2 日，本次重大资产重组非公开发行股份募集配套资金新增的 198,775,880 股股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续，上市公司总股本由 1,903,292,332 股增加至 2,102,068,212 股。

2020 年 3 月 10 日，公司召开 2020 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》等议案，就公司注册资本及股份总数变更事宜相应修改了公司章程。

2020 年 4 月 27 日，公司就注册资本增加及公司章程修订事宜完成了工商变更登记手续，取得了新的《营业执照》。

12、2021 年资本公积转增股本

公司以利润分配股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 3.00 元（含税），同时以资本公积转增股本方式向全体股东每 10 股转增 2 股。上述利润分配方案已于 2021 年 7 月 7 日全部实施完毕。本次变动后，公司总股本增加至 2,522,487,004 股。

公司于 2021 年 9 月 28 日召开了 2021 年第二次临时股东大会，审议并通过《关于修订<公司章程>的议案》等相关议案，并于 2021 年 11 月 12 日发布公告，关于公司已办理完成工商变更登记手续，并取得了新的营业执照。变更后的注册资本为：252,248.7004 万元人民币。

13、2023 年股份无偿划转及投票权委托

2023 年 11 月 20 日，临港集团与上海临港经济发展集团资产管理有限公司、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司分别签署了《股份无偿划转协议》，上海临港经济发展集团资产管理有限公司和上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司分别将其持有的上海临港 484,167,738 股股份、108,252,861 股股份无偿划转至临港集团。同时，临港集团与上海临港经济发展集团资产管理有限公司、上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司签署《三方协议》，上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司将其持有的上海临港 899,387,735 股股份所对应的

投票权委托至临港集团行使。

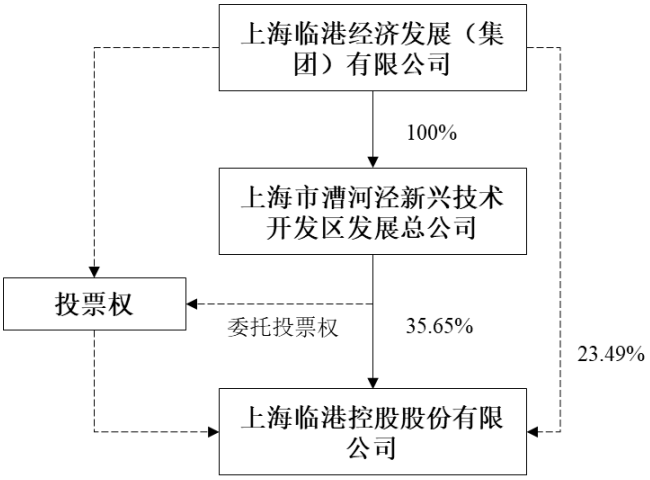
本次国有股权无偿划转前，公司控股股东为上海临港经济发展集团资产管理有限公司，实际控制人为临港集团，临港集团未直接持有上海临港股份。本次国有股权无偿划转完成后，临港集团直接持有上海临港 592,420,599 股股份，并通过上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司持有上海临港 899,387,735 股股份，合计持有上海临港 1,491,808,334 股股份（占公司总股本 59.14%），同时拥有上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司所持有的上海临港 899,387,735 股股份所对应的投票权，临港集团为公司的控股股东、实际控制人。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司注册资本 252,248.7004 万元人民币，实缴资本 252,248.7004 万元人民币。

### （三） 股权结构、控股股东及实际控制人情况

#### 1、 股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，临港集团直接持有上海临港 23.49%股份；通过 100%控股子公司上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司持有上海临港 35.65%股份，合计持股比例 59.14%，为上海临港的控股股东。上海临港的股权结构如下所示：




#### 2、 控股股东及实际控制人情况

临港集团直接持有上海临港 592,420,599 股股份，持股比例为 23.49%，并通过上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司持有上海临港 899,387,735 股股份，合计持有上海临港 1,491,808,334 股股份（占公司总股本 59.14%）；同时，上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司将其持有的上海临港 899,387,735 股股份所对应的投票权委托至临港集团行使，临港集团合计拥有上海临港 1,491,808,334 股股份对应的投票权，为上海临港的控股股东、实际控制人。

### （四） 组织架构、治理结构及内部控制情况

#### 1、 治理结构

A. 股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

决定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、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议批准公司章程第四十三条规定的担保事项；审议公司发生的交易（提供担保、受赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外）；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

B. 董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 11 名董事组成（其中独立董事不少于三分之一），设董事长 1 人，副董事长 2 人。董事会行使下列职权：

召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制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；拟订公司章程第二十六条的第（一）项、第（二）项规定的情形收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；决定公司章程第二十六条的规定的第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购公司股份的事项；决定公司章程第四十四条规定以外的对外担保事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司执行副总裁、副总裁、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订本章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或者更换为公司审计的会计师事务所；听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

C. 监事会

公司设监事会。监事会由 6 名监事组成，设主席 1 人。监事会主要行使以下职权：

应当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；检查公司财务；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、本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；当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；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职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；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。

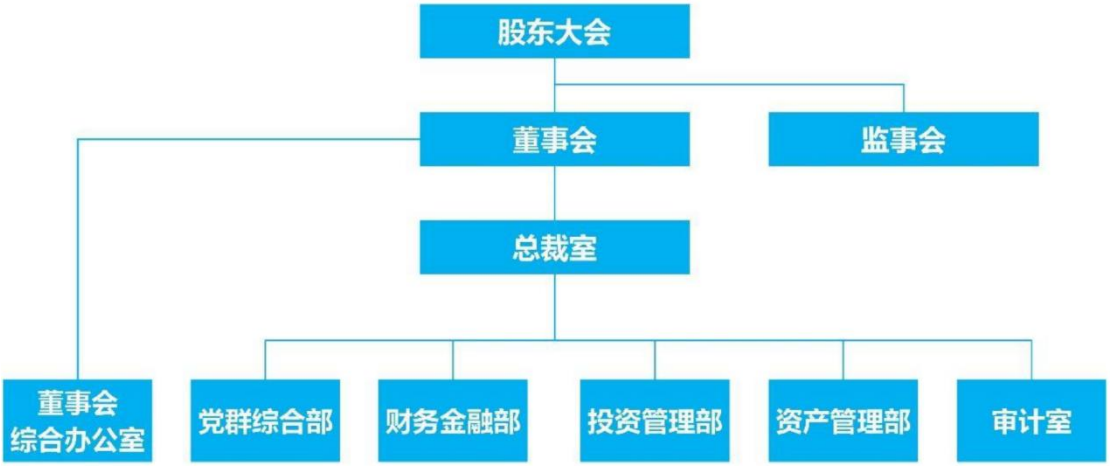
监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生。

D. 总裁

公司设总裁 1 名，总裁每届任期 3 年，对董事会负责，行使下列职权：

由董事会聘任或解聘。行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制订公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司执行副总裁、副总裁、财务总监；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；本章程或董事会授予的其他职权。副总经理协助总经理工作，向总经理负责。

**2、 组织架构**




上海临港根据自身管理和工作需要，各部门之间权责明确，部门设置和职责分工满足了公司日常管理的需要。各部门职能如下：

A.党群综合部

负责党委主体责任落实、思想政治宣传、国安保密信访、党组织建设与党员教育、党风廉政建设、纪律检查、干部管理与监督、薪酬与福利管理、人才发展与培养、绩效考核、人事档案管理等工作。

B.董事会综合办公室

负责合规管理、证券事务、三会管理、信息披露与新闻宣传、舆情管理、投资者关系管理、科创服务、ESG 管理、标准创新建设、机要文秘、会务管理与接待、制度建设、档案管理、信息服务、安全管理、总务保障等工作。

C.财务金融部

负责预算管理、财务信息披露管理、会计核算管理、税务管理、资金安全管理、资金计划管理、外部融资管理、园区金融服务等工作。

D.审计室

负责内审工作计划落实、组织开展审计监督、内控管理、风险排查、审计整改、法务事项、审计研究、标准建设、项目管理、相关审计工作涉及社会中介机构的委托与质量管理，以及上级审计部门或公司布置的专项工作。

E.投资管理部

负责公司对内、外投资管理工作，包括制定投资管理制度；编制年度投资计划；组织召开投资决策会议；落实国资评估及产权管理工作；研究特色园区及产业发展情况；开展主业投资、产业投资、基金投资及其相对应的三会管理、投后管理等工作。

F.资产管理部

主要负责公司经营计划管理、工程建设项目计划管理、经营性项目投资评审管理、经营资产管理、经营统计管理以及相关管理制度和流程建设等工作。

**3、 内部控制制度**

公司已建立起较为全面的内部控制规范，近年来对各项内部管理制度进行了进一步的修订和完善。公司各项内控制度已经贯穿于公司经营管理活动的各个层面和各个环节，公司在运作中的各项风险基本能够得到有效控制。

（1）财务管理总则

为了健全现代企业制度，保障公司内部控制管理制度的贯彻执行，确保公司总体目标及财务战略规划的实现，公司制定了财务管理总则。公司财务金融部门全面负责公司的财务管理工作，控股子公司财务部门负责组织、实施各自公司的财务工作。

（2）关联交易管理制度

公司关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

（3）固定资产管理办法

为加强固定资产的购置、验收、登记、保管、使用、维修、报废、处置等管理，公司建立了固定资产长效管理机制。

（4）全面预算管理制度

加强公司预算管理，控制经营活动方向，合理配置资金，确保经营收入、投资收益的实现，使企业的资源利用获得最佳的经济效益，公司制定了全面预算管理制度。全面预算管理包括增量预算、存量预算和发展预算。通过沉淀优质资产，确保能保留核心资产，逐步夯实公司经营基础，为公司高质量可持续发展持续助力。

（5）内部审计管理办法

为加强对公司及控股子公司审计业务的统筹管理，公司制定了内部审计管理办法。设立审计部门，以风险为导向开展审计工作，贯彻公司战略发展规划和董事会具体工作要求，优质高效地开展审计业务；以服务为目标，发现问题并解决问题；形成独立运作、自主管理、

自我发展、自我约束的审计工作机制。

（6）募集资金管理制度

为规范募集资金的管理和使用，提高募集资金使用效率，保护投资者权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规，结合公司的实际情况，公司制定了募集资金管理制度。公司董事会秘书及董事会综合办公室负责与募集资金管理、使用及变更有关的信息披露；财务金融部门负责募集资金的日常管理和监督，审计部门定期对募集资金项目建设情况进行专项审计。

（7）信息披露制度

为提高信息披露工作质量和规范信息披露程序，保证真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，保护投资者的合法权益，公司制定了《信息披露事务管理制度》。公司董事长作为实施信息披露事务管理制度的第一责任人，公司董事会综合办公室为公司信息披露事务管理部门，在董事会秘书的直接领导下履行信息披露相关职责。公司董事和董事会应确保公司信息披露内容的真实、准确和完整，负责检查监督内部控制的建立和执行情况，保证相关控制规范的有效实施。

（8）投资者关系管理制度

为了规范和加强公司和投资者之间的信息沟通，促进投资者对公司的了解和认同，加深公司与投资者之间的良性互动关系，倡导理性投资，切实保护投资者的利益，公司制定了《投资者关系管理制度》。董事长作为投资者关系管理的第一责任人，董事会秘书具体负责组织、协调投资者关系管理事务，董事会综合办公室为公司投资者关系管理的职能部门。公司将积极、主动地开展投资者关系管理工作，通过信息披露与交流，加强与投资者之间的沟通，提升公司治理水平。

（9）突发事件应急管理制度

公司通过建立应急管理工作机制，对突发事件的处理实行统一领导、统一组织，快速反应、协同应对，设立突发事件处置工作应急领导小组作为公司突发事件处置工作的领导机构，统一领导公司突发事件应急处置、就相关重大问题作出决策和部署、根据需要研究决定公司对外发布事件信息。应急领导小组由公司董事长担任负责人，公司总裁、副总裁及董事会秘书担任组员。公司建立快速畅通的突发事件信息报告渠道，确保各项应急决策措施的有序实施，努力将突发事件造成的影响和损失降到最低，保护广大投资者的合法权益。

（10）资金管理制度

为加强公司对资金的管理，保证资金使用及决策程序的合法、安全、发挥资金规模优势，提高资金使用效益，公司制定了资金管理制度。控股财务金融部门全面负责控股的资金集控管理工作，各公司财务管理部门按照控股资金集控要求，组织、实施本公司的资金管理工作。

（11）融资担保及资金出借管理办法

为规范公司融资担保及资金出借行为，防范资金风险，健全管理机制，公司制定了融资

担保及资金出借管理办法，明确融资担保及资金出借的概念、范围、管理原则等基础要素；将融资担保及资金出借事项分类为严禁事项、严控事项及常规事项，并作分类管控；明确控股本部和下属子公司相关职能部门的职责划分，履行该类业务的前置调查评审以及在业务执行过程中所涉及的合同条款落实与风险跟踪监测等职能。

### （五） 主营业务情况

上海临港主营业务为园区招商运营、企业专业服务、科创产业投资。公司以高质量发展为主线，服从服务于临港新片区、上海科创中心及长三角一体化建设等国家重大战略。围绕产业思维、服务思维、经营思维，公司持续深耕区域、深耕产业、深耕专业，一体化打造特色产业载体、创新园区服务生态、强化产投联动机制、优化科创赋能体系。

2022-2024 年度，上海临港主营业务收入分别为 574,107.93 万元、672,957.76 万元及 1,046,024.20 万元，主营业务毛利率分别为 54.56%、51.00%及 45.19%。

**上海临港主营业务收入构成情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房屋销售 | 747,730.02 | 71.48 | 372,059.82 | 55.29 | 331,070.71 | 57.67 |
| 房屋租赁 | 298,294.19 | 28.52 | 300,897.94 | 44.71 | 243,037.22 | 42.33 |
| **合计** | **1,046,024.20** | **100.00** | **672,957.76** | **100.00** | **574,107.93** | **100.00** |

**上海临港主营业务成本构成情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房屋销售 | 467,395.04 | 81.52 | 241,708.26 | 73.29 | 194,178.88 | 74.44 |
| 房屋租赁 | 105,964.68 | 18.48 | 88,069.28 | 26.71 | 66,686.47 | 25.56 |
| **合计** | **573,359.72** | **100.00** | **329,777.54** | **100.00** | **260,865.34** | **100.00** |

**上海临港主营业务毛利润、毛利率构成情况**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 |
| 房屋销售 | 280,334.97 | 37.49% | 130,351.56 | 35.04% | 136,891.83 | 41.35% |
| 房屋租赁 | 192,329.50 | 64.48% | 212,828.66 | 70.73% | 176,350.75 | 72.56% |
| **合计** | **472,664.48** | **45.19%** | **343,180.22** | **51.00%** | **313,242.58** | **54.56%** |

### （六） 财务状况

#### 1、 近三年财务数据

上海临港 2022 年、2023 年和 2024 年的财务报表均由天健会计师事务所（特殊普通合

伙）审计，出具天健审（2023）6-147 号、天健审（2024）6-135 号和天健审（2025）6-244 号标准无保留意见的审计报告。

上海临港近三年的财务情况[37]如下：

**上海临港近三年合并资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 662,540.11 | 728,186.46 | 564,225.75 |
| 交易性金融资产 | - | - | - |
| 应收票据 | - | 55.05 | 45.90 |
| 应收账款 | 79,262.71 | 25,292.24 | 16,717.35 |
| 预付款项 | 899.90 | 5,429.22 | 643.09 |
| 其他应收款 | 76,187.94 | 12,662.31 | 6,278.66 |
| 存货 | 4,133,733.80 | 4,108,389.61 | 3,142,060.93 |
| 一年内到期的非流动资产 | 360.47 | 213.03 | 305.65 |
| 其他流动资产 | 146,109.42 | 94,910.50 | 84,634.60 |
| **流动资产合计** | **5,099,094.36** | **4,975,138.41** | **3,814,911.92** |
| **非流动资产：** | | | |
| 长期应收款 | 195.93 | - | 750.79 |
| 长期股权投资 | 284,030.59 | 262,263.58 | 263,464.42 |
| 其他非流动金融资产 | 116,737.15 | 165,729.02 | 183,538.87 |
| 投资性房地产 | 2,595,301.36 | 2,527,245.33 | 2,233,890.63 |
| 固定资产 | 57,896.90 | 56,648.20 | 50,398.72 |
| 在建工程 | - | 3,349.76 | 5,150.03 |
| 使用权资产 | 26,401.62 | 29,082.41 | 6,446.48 |
| 无形资产 | 514.48 | 730.09 | 653.85 |
| 商誉 | - | 1,217.62 | 1,217.62 |
| 长期待摊费用 | 33,636.10 | 22,744.07 | 9,113.24 |
| 递延所得税资产 | 125,048.22 | 92,810.02 | 63,830.69 |
| 其他非流动资产 | 62.06 | 115.87 | 53.71 |
| **非流动资产合计** | **3,239,824.41** | **3,161,935.96** | **2,818,509.06** |
| **资产总计** | **8,338,918.77** | **8,137,074.37** | **6,633,420.98** |
| **流动负债：** | | | |
| 短期借款 | 17,913.13 | 80,063.10 | 66,958.27 |
| 应付账款 | 1,115,163.85 | 953,434.69 | 738,015.83 |
| 预收款项 | 38,990.52 | 40,961.17 | 40,318.74 |
| 合同负债 | 398,629.40 | 680,953.86 | 305,677.46 |
| 应付职工薪酬 | 37,443.41 | 37,469.94 | 32,729.51 |
| 应交税费 | 89,930.98 | 74,000.52 | 33,953.35 |
| 其他应付款 | 381,952.31 | 391,848.99 | 559,897.39 |
| 一年内到期的非流动负债 | 235,625.14 | 232,469.13 | 120,599.99 |
| 其他流动负债 | 135,266.09 | 362,248.10 | 530,663.48 |
| **流动负债合计** | **2,450,914.83** | **2,853,449.49** | **2,428,814.01** |
| **非流动负债：** | | | |

[37] 如无特别说明，本招募说明书中上海临港所引用的 2022 年度/末财务数据来源于 2023 年度/末经审计的财务报告，2023 及 2024 年度/末财务数据来源于 2024 年度/末经审计的财务报告。

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| 长期借款 | 1,852,850.94 | 1,412,596.75 | 936,761.80 |
| 应付债券 | 561,353.60 | 566,844.58 | 465,788.95 |
| 租赁负债 | 24,150.88 | 24,576.66 | 6,723.67 |
| 递延收益 | 39,163.66 | 22,949.55 | 8,115.24 |
| 递延所得税负债 | 7,855.11 | 8,831.69 | 2,959.98 |
| 其他非流动负债 | 18,494.72 | 25,592.73 | 42,529.08 |
| **非流动负债合计** | **2,503,868.91** | **2,061,391.96** | **1,462,878.72** |
| **负债合计** | **4,954,783.74** | **4,914,841.46** | **3,891,692.73** |
| **所有者权益（或股东权益）：** | | | |
| 实收资本（股本） | 252,248.70 | 252,248.70 | 252,248.70 |
| 资本公积 | 958,696.77 | 974,147.54 | 863,781.61 |
| 其他综合收益 | 0.00 | - | - |
| 盈余公积 | 150,332.07 | 140,967.80 | 135,271.60 |
| 未分配利润 | 552,336.79 | 502,493.30 | 450,282.49 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益） | 1,913,614.34 | 1,869,857.35 | 1,701,584.40 |
| 少数股东权益 | 1,470,520.69 | 1,352,375.57 | 1,040,143.85 |
| **所有者权益（或股东权益）合计** | **3,384,135.02** | **3,222,232.91** | **2,741,728.25** |
| **负债和所有者权益（或股东权益）总计** | **8,338,918.77** | **8,137,074.37** | **6,633,420.98** |

**上海临港近三年合并利润表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **1,110,303.59** | **706,444.94** | **599,940.94** |
| 其中：营业收入 | 1,110,303.59 | 706,444.94 | 599,940.94 |
| **二、营业总成本** | **842,195.21** | **530,191.79** | **440,296.91** |
| 其中：营业成本 | 609,651.63 | 349,193.06 | 271,529.98 |
| 税金及附加 | 99,213.72 | 62,002.30 | 60,759.11 |
| 销售费用 | 15,578.31 | 14,968.99 | 14,630.71 |
| 管理费用 | 54,489.48 | 48,541.47 | 45,462.68 |
| 财务费用 | 63,262.06 | 55,485.97 | 47,914.43 |
| 加：其他收益 | 13,530.37 | 24,140.79 | 31,749.19 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 10,169.03 | 17,289.30 | 14,977.38 |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -5,771.16 | 959.39 | -25,374.03 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -1,589.79 | 214.54 | -401.90 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | - | - |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 185.11 | 6,330.87 | 96.47 |
| **三、营业利润** | **284,631.94** | **225,188.05** | **180,691.14** |
| 加：营业外收入 | 6,560.85 | 4,985.69 | 7,726.64 |
| 减：营业外支出 | 5,004.90 | 4,752.78 | 6,751.11 |
| **四、利润总额** | **286,187.89** | **225,420.96** | **181,666.66** |
| 减：所得税费用 | 80,582.36 | 64,592.98 | 47,011.68 |
| **五、净利润** | 205,605.53 | 160,827.98 | **134,654.98** |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 109,657.49 | 106,389.31 | 100,884.17 |
| 少数股东损益 | 95,948.03 | 54,438.67 | 33,770.82 |
| **六、其他综合收益的税后净额** | 0.00 | - | - |
| **七、综合收益总额** | **205,605.53** | **160,827.98** | **134,654.98** |

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 109,657.50 | 106,389.31 | 100,884.17 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 95,948.03 | 54,438.67 | 33,770.82 |

**上海临港近三年合并现金流量表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 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 | 851,265.11 | 985,948.56 | 850,602.95 |
| 收到的税费返还 | 4,161.45 | 24,679.19 | 30,711.16 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 80,487.68 | 150,496.91 | 140,908.79 |
| **经营活动现金流入小计** | **935,914.24** | **1,161,124.67** | **1,022,222.91** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 1,027,254.89 | 1,431,056.41 | 689,396.11 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 58,077.16 | 49,516.25 | 41,177.93 |
| 支付的各项税费 | 249,079.65 | 120,710.52 | 172,035.22 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 57,221.26 | 114,820.04 | 56,610.71 |
| **经营活动现金流出小计** | **1,391,632.96** | **1,716,103.23** | **959,219.97** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-455,718.72** | **-554,978.56** | **63,002.94** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | 441,556.54 | 83,293.21 | 272,843.06 |
| 取得投资收益收到的现金 | 10,106.97 | 20,166.36 | 10,991.43 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 235.09 | 7,553.23 | 88.26 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 59,139.92 | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 1,074.09 | 4,354.10 | 3,532.67 |
| **投资活动现金流入小计** | **512,112.60** | **115,366.90** | **287,455.42** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 21,546.69 | 10,937.67 | 3,239.78 |
| 投资支付的现金 | 459,839.21 | 97,225.50 | 656,895.59 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - | 1,948.87 |
| **投资活动现金流出小计** | **481,385.89** | **108,163.17** | **662,084.24** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **30,726.71** | **7,203.72** | **-374,628.82** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 60,186.41 | 445,166.15 | 343,787.00 |
| 取得借款收到的现金 | 1,537,735.37 | 1,819,564.78 | 1,622,462.65 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 197,041.93 | 519,931.03 | 280,307.58 |
| **筹资活动现金流入小计** | **1,794,963.71** | **2,784,661.97** | **2,246,557.23** |
| 偿还债务支付的现金 | 1,212,099.80 | 1,323,094.82 | 1,242,368.82 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 176,723.17 | 146,888.71 | 153,804.04 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 47,047.06 | 613,808.82 | 278,131.79 |
| **筹资活动现金流出小计** | **1,435,870.03** | **2,083,792.35** | **1,674,304.65** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **359,093.68** | **700,869.61** | **572,252.58** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-3.15** | **5.38** | **-2.31** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **-65,901.48** | **153,100.16** | **260,624.39** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 728,186.46 | 575,086.30 | 302,093.35 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **662,284.98** | **728,186.46** | **562,717.75** |

**2、 主要财务指标分析**

（1）资产结构

2022-2024 年末，上海临港总资产分别为 6,633,420.98 万元、8,137,074.37 万元和 8,338,918.77 万元，2023 年末总资产较 2022 年末增长 22.67%，2024 年末较 2023 年末增长 2.48%，上海临港近三年总资产稳定增长，主要为投资性房地产、存货的增加。近三年上海临港总资产构成中，流动资产占总资产比例为 57.51%、61.14%和 61.15%，资产结构较为稳定，其中货币资金分别为 564,225.75 万元、728,186.46 万元和 662,540.11 万元，上海临港在手账面资金较为充裕。

（2）负债结构

2022-2024 年末，上海临港总负债分别为 3,891,692.73 万元、4,914,841.46 万元和 4,954,783.74 万元，负债规模伴随着公司业务规模的增加而有所上升，主要系应付账款、长期借款增长所致。近三年上海临港总负债构成中，流动负债占比分别为 62.41%、58.06%和 49.47%，流动负债占比呈下降趋势。近三年上海临港资产负债率分别为 58.67%、60.40%和 59.42%，总体保持在 60%左右水平。

（3）盈利能力分析

2022-2024 年度，上海临港营业收入分别为 599,940.94 万元、706,444.94 万元和 1,110,303.59 万元，总体呈现稳定上升态势；营业成本分别为 271,529.98 万元、349,193.06 万元及 609,651.63 万元，毛利率分别为 54.74%、50.57%及 45.09%。

2022-2024 年度，上海临港利润总额分别为 181,666.66 万元、225,420.96 万元及 286,187.89 万元，净利润分别为 134,654.98 万元、160,827.98 万元和 205,605.53 万元，净利率分别为 22.44%、22.77%和 18.52%，盈利能力较为稳定。

（4）现金使用分析

2022-2024 年度，上海临港经营活动产生的现金流量净额分别为 63,002.94 万元、-554,978.56 万元和-455,718.72 万元。2022 年度上海临港经营活动产生的现金流量净额为正，主要系上海临港各项业务的资金回笼较上期均有增加。2023 年度、2024 年度上海临港经营活动产生的现金流呈现净流出状态，主要因上海临港持续加大对于临港新片区及上海市重点转型区域的土地储备，并加快工程建设，存在较大规模的工程建设及税费支出，导致经营活动产生的现金流量净额为负。上海临港作为临港集团旗下专业从事园区招商运营、企业专业服务、科创产业投资的国有控股上市公司，是临港集团业务体系内的核心板块，服务于临港新片区、上海科创中心及长三角一体化等国家战略，推进产业、园区的共同发展，近三年上海临港园区销售收入和园区租赁收入两大主营业务收入稳步增长，两大核心业务增长也带动了上海临港营业总收入和经营现金流入持续增长，上海临港 2022-2024 年度营业总收入分别 599,940.94 万元、706,444.94 万元和 1,110,303.59 元，经营活动现金流入中销售商品、提供

劳务收到的现金分别为 850,602.95 万元、985,948.56 万元和 851,265.11 万元，均较为稳定，预计上海临港未来的经营活动现金流将逐渐得到改善，未来收支剪刀差将进一步收窄。2022-2024 年度，上海临港投资活动产生的现金流量净额分别为-374,628.82 万元、7,203.72 万元和 30,726.71 万元，投资活动产生的现金流量净额不断提升；筹资活动产生的现金流量净额分别为 572,252.58 万元、700,869.61 万元和 359,093.68 万元，2024 年度筹资活动产生的现金流量净额较低，主要系吸收投资收到的现金较少所致。

2022-2024 年度，上海临港现金及现金等价物净增加额分别为 260,624.39 万元、153,100.16 万元和-65,901.48 万元，有所波动，但 2022-2024 年末，上海临港期末现金及现金等价物余额整体保持稳定。

**3、 有息负债、担保及授信情况**

（1）有息负债情况

截至 2024 年 12 月 31 日，上海临港有息负债情况如下：

单位：万元

| 类别 | 到期时间 | | 金额合计 | 占有息债务比例 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 年以内（含） | 超过 1 年（不含） | | |
| 公司信用类债券 | 167,000.00 | 561,580.00 | 728,580.00 | 25.37% |
| 银行贷款 | 166,253.37 | 1,852,850.94 | 2,019,104.31 | 70.30% |
| 非银行金融机构贷款 | 124,570.02 | - | 124,570.02 | 4.34% |
| 其他有息债务 | - | - | - | - |
| **合计** | **457,823.39** | **2,414,430.94** | **2,872,254.33** | **100.00%** |

（2）对外担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，上海临港不存在对外担保情况。

（3）银行授信情况

截至 2024 年 12 月 31 日，上海临港获得的金融机构授信情况如下：

单位：万元

| 机构名称 | 授信总额度 | 已使用授信额度 | 尚未使用授信额度 |
|---|---|---|---|
| 工商银行 | 1,130,018.17 | 555,337.74 | 574,680.43 |
| 建设银行 | 930,928.53 | 342,921.68 | 588,006.85 |
| 交通银行 | 844,805.60 | 255,275.71 | 589,529.89 |
| 中国银行 | 967,463.35 | 220,370.44 | 747,092.91 |
| 农业银行 | 986,262.00 | 378,739.00 | 607,523.00 |
| 农商银行 | 60,000.00 | 53,150.00 | 6,850.00 |
| 浦发银行 | 230,000.00 | 57,800.00 | 172,200.00 |
| 上海银行 | 531,956.40 | 119,892.39 | 412,064.01 |
| 中信银行 | 300,000.00 | 9,850.00 | 290,150.00 |
| 光大银行 | 600,000.00 | 95,000.00 | 505,000.00 |

| 机构名称 | 授信总额度 | 已使用授信额度 | 尚未使用授信额度 |
|---|---|---|---|
| 宁波银行 | 1,250,000.00 | 72,000.00 | 1,178,000.00 |
| 江苏银行 | 220,000.00 | 60,000.00 | 160,000.00 |
| 民生银行 | 412,400.00 | 135,974.95 | 276,425.05 |
| 浙商银行 | 200,000.00 | 0.00 | 200,000.00 |
| 平安银行 | 50,000.00 | 30,000.00 | 20,000.00 |
| 招商银行 | 130,000.00 | 41,750.00 | 88,250.00 |
| 大连银行 | 150,000.00 | 0.00 | 150,000.00 |
| 厦门国际银行 | 100,000.00 | 100,000.00 | 0.00 |
| **合计** | **9,093,834.05** | **2,528,061.91** | **6,565,772.14** |

**（七） 信用状况**

2024 年 6 月 12 日，中诚信国际信用评级有限责任公司对上海临港出具了《2024 年度上海临港控股股份有限公司信用评级报告》，上海临港的主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 21 日出具的《企业信用报告》，上海临港信用情况良好，不存在不良或违约负债的情况。

截至 2025 年 4 月 25 日，经于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，上海临港最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录，不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位，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的情况，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的重大行政处罚记录或失信记录，公司经营合法合规。

**（八） 对基础设施资产的所有权及转让许可**

**1、扩募原始权益人享有基础设施项目所有权情况**

上海临港直接持有项目公司康桥绿洲 100%股权，该股权不存在质押或其他权利限制。康桥绿洲持有康桥项目，康桥绿洲有权依法占有、使用或出租康桥项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，该等房屋所有权及土地使用权真实、合法、有效，不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制。

**2、基础设施项目转让扩募原始权益人内部授权情况**

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“临港集团”）于 2024 年 6 月 20 日召开总裁办公会，并形成《总裁办公会议纪要》（2024 年第 11 期），同意临港集团作为发起人，由国泰君安临港 REIT 新增份额发行募集的资金购入集团通过上海临港的下属公司持有的康桥项目，签署并适当履行临港集团作为发起人的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、

募集、设立等阶段的各项事宜；就本次扩募涉及的新购入康桥项目事宜，尚需提交上海临港董事会审议；同意上海临港作为原始权益人将康桥绿洲 100%股权转让予国泰君安临港 REIT 项下基础设施基金及其下设基础设施资产支持证券等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理转让相关事项。

上海临港董事会于 2024 年 8 月 28 日召开董事会会议并作出《上海临港控股股份有限公司第十一届董事会第二十九次会议决议》，通过《关于参与国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募暨关联交易的议案》，同意上海临港拟作为原始权益人以全资子公司康桥绿洲所持有的康桥项目作为底层资产，参与国泰君安临港 REIT 扩募并新购入基础设施资产申报工作。

**3、基础设施项目转让外部有权机构审批情况**

**（1）相关法律法规对资产及康桥绿洲股权转让的限制及解除**

**1）法律法规关于工业用地的转让限制**

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

《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》（沪府办〔2016〕22号）第十七条规定，工业用地标准厂房类土地使用权不得整体或分割转让；确需土地房屋整体转让的，须经出让人同意。第二十条第三款规定，存量工业用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，在办理股权变更前，须按照出让合同约定事先征得出让人同意。

《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办〔2016〕23号）第十五条规定，工业用地标准厂房类土地房屋整体转让的，需经出让人同意。

《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》（沪府办（2020）31号）第八条规定，园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地、通用类研发用地除配套设施以外的物业可转让不超过50%。

《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020版）》（沪规划资源用〔2020〕351号）第十八条规定，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；园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地、通用类研发用地上，除生活配套设施以外的物业可转让不超过50%；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。

《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）第十六条规定，标准厂房类工业用地建设用地使用权不得整体或分割单独转让；建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构、实际控制人改变的，应当事先经出让人同意；土地房屋整体转让的，需经出让人同意。

《关于加强上海市存量产业用地管理的若干意见》（沪规划资源用〔2023〕129号）第二条第（三）款规定，已纳入全生命周期管理的产业用地，其建设用地使用权不得违反约定擅自整体或分割转让。确需转让产业用地上的物业的，应当符合区域发展定位、产业规划布局和行业准入要求，并根据合同约定经出让人同意。第二条第（五）款规定，规划资源、产业、市场监管等部门应当加强对涉地股权转让的联合监管，防范以股权转让方式违反合同约定变相转让产业用地上的物业。规划资源部门与市场监管部门建立有偿使用合同、涉地股权转让等信息共享机制。未经出让人同意，擅自变更上述股权事项的，出让人可依据有偿使用合同约定，要求恢复原有股权状态。

《关于加强本市涉产业用地企业股权变更联合监管的通知（试行）》（沪规划资源用〔2024〕51号）第三条第（二）款“出让人出具股权变更意见”规定：涉地企业在向市场监管部门申请股权变更登记前，应当主动联系区规划资源部门提出股权变更申请。

鉴上，康桥项目转让行为应取得土地出让人和土地管理部门的同意。

根据《上海市人民政府关于由张江科建办接受市级部门委托实施一批行政审批等事项的通知》（沪府规〔2020〕8号）及后附《上海市张江科学城建设管理办公室接受市级部门委托实施的行政审批等事项目录》第17项、第23项，上海市规划资源局已将上海市张江科学城范围内的招标、拍卖、挂牌用地审批及签订有偿使用合同的审批权限下放至张江科建办。就上述转让限制，康桥绿洲已向张江科建办申请以100%股权转让方式参与基础设施公募REITs扩募，张江科建办已商请由上海市浦东新区规划和自然资源局（简称“浦东规划资源局”）于2024年7月26日出具了《关于同意上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司股权变更的函》（简称“《浦东规划资源局复函》”），根据该复函，在不改变康桥项目占用范围内土地用途、性质的前提下，浦东规划资源局同意康桥绿洲以100%股权转让方式实施本次扩募。前述转让限制已得到解除。

**2）关于工业用地土壤和地下水地质环境质量检测的要求**

《上海市环境保护条例》第五十七条规定，经营性用地和工业用地出让、转让、租赁、收回前，应当按照国家和本市有关规定进行土壤和地下水的环境质量评估，并根据评估结果采取风险防控措施或者开展土壤修复。

《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办〔2016〕23号）第十八条规定，在工业用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行工业用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为建设用地使用权出让合同的附件。

《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》（沪规划资源规〔2021〕6号）第二十条规定，在产业用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行产业用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为出让合同的附件。

《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估等工作的若干规定》（沪环规〔2021〕4号）第二条规定，土地使用权人或土壤污染责任人应在用途

变更前或者土地储备、出让、收回、续期、划拨前组织完成土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估，并将相关报告报送地块所在地生态环境主管部门，经风险评估表明存在污染且需要治理修复的，应承担土壤环境修复的责任和费用，治理修复应达到国家和本市相关标准规范要求；第四（三）条规定，工业用地出让前，土地使用权人应完成土壤污染状况调查，土壤污染状况调查等相关材料作为供地或转让合同（协议）的附件。

《关于加强建设用地土壤污染防治联动监管的通知》（沪环土〔2022〕189号）第一条规定，经营性用地和工业用地出让、转让、租赁、收回的建设用地，土地使用权人（含土地储备机构）应按有关规定开展土壤污染状况调查。

就上述要求，2024年6月，上海梵龄环境工程有限公司接受康桥绿洲的调查委托并出具了《漕河泾科技绿洲康桥园区土壤污染状况初步调查（最终版）》，认为根据国家和上海市的相关法规和政策，康桥项目的土壤和地下水样品的环境质量满足第二类用地开发要求。前述转让限制已得到解除。

**3）关于国有资产监督管理的相关规定**

根据上海临港、康桥绿洲的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统，上海临港持有康桥绿洲100%的股权；上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（简称“漕河泾总公司”）持有上海临港35.65%的股权，临港集团持有上海临港23.49%的股权，漕河泾总公司、临港集团合计持有上海临港59.14%的股权；临港集团持有漕河泾总公司100%的股权，因此，临港集团直接或间接合计持有上海临港59.14%的股权；上海市国有资产监督管理委员会（简称“上海市国资委”）直接持有临港集团51.5034%的股权，临港集团是一家由上海市国资委控股并实际控制的企业。因此，上海临港属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委 财政部令第32号，简称“32号令”）规定的国有实际控制企业，其所持有的康桥绿洲的股权为国有产权，康桥绿洲股权转让属于32号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据32号令的相关规定履行国有产权转让程序。《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）第（四）条规定“国有企业发行基础设施REITs涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）第三条规定“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。”

就康桥绿洲股权转让涉及的国有产权转让程序，上海市国资委于2024年10月28日出具《市国资委关于临港集团产业园项目参与基础设施REITs扩募试点有关事项的批复》（沪国资委产权〔2024〕195号），原则同意临港集团所属国泰君安临港创新智造产业园REIT项目参与基础设施REITs扩募试点方案，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

**（2）相关协议及文件对资产及康桥绿洲股权转让的限制及解除**

《康桥二期土地出让合同》第二十三条约定：“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。”康桥二期对应的《不动产权证书》[证号：沪（2018）浦字不动产权第058996号]附记记载，31幢（除地下1层车库）、32幢、33幢保留自有。

浦东规划资源局已于2024年7月26日出具了《浦东规划资源局复函》，同意康桥绿洲以100%股权转让方式实施本次扩募。前述转让限制已得到解除。

**（九） 公司及公司控股股东、实际控制人持有或运营的其他同类基础设施资产情况**

截至2024年12月31日，除康桥项目外，上海临港持有或运营的主要同类型基础设施资产情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 地理位置 | 资产类型 | 可出租面积（平方米） | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 桂中园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 4,980.38 | 100.00% |
| 2 | 桂果园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 5,094.91 | 100.00% |
| 3 | 桂平园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 1,191.70 | 100.00% |
| 4 | 钦江园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 3,900.09 | 100.00% |
| 5 | 虹漕园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 15,931.00 | 100.00% |
| 6 | 虹钦园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 31,051.14 | 86.44% |
| 7 | 智汇园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 12,879.98 | 87.17% |
| 8 | 新汇园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 33,064.02 | 90.77% |
| 9 | 创新大厦 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 33,265.00 | 90.77% |
| 10 | 研发中心二期 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 70,796.00 | 93.01% |
| 11 | 科技绿洲三期二、三 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 21,564.88 | 100.00% |
| 12 | 科技绿洲三期四 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 38,878.93 | 99.54% |
| 13 | 科技绿洲三期五 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 22,573.64 | 100.00% |
| 14 | 新业园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 36,632.93 | 88.22% |
| 15 | 集聚区二期二 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 216,142.79 | 96.92% |
| 16 | 光启园四期 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 31,686.80 | 100.00% |
| 17 | 移动互联网产业（一期）项目 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 97,306.91 | 94.51% |
| 18 | 生命健康产业园二期项目 A | 上海市闵行区 | 研发平台 | 88,064.16 | 90.16% |
| 19 | D1 地块工业厂房 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 1,242.00 | 100.00% |
| 20 | 南桥园区一期-1 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 67,530.04 | 90.68% |
| 21 | 南桥园区二期 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 39,350.36 | 66.58% |
| 22 | 南桥园区三期 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 100,205.01 | 66.41% |
| 23 | 松高科一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 71,130.64 | 74.70% |
| 24 | 松高科二期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 49,502.36 | 74.28% |
| 25 | 科技广场 | 上海市松江区 | 研发平台 | 12,726.52 | 88.84% |
| 26 | 科技绿洲一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 87,134.96 | 66.00% |
| 27 | 民益路项目 | 上海市松江区 | 研发平台 | 32,416.04 | 68.03% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 28 | 中山科技园 | 上海市松江区 | 研发平台 | 26,808.22 | 80.69% |
| 29 | 南部综合体一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 185,387.28 | 57.07% |
| 30 | 创智一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 28,059.19 | 80.25% |
| 31 | 创智二期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 26,614.83 | 47.20% |
| 32 | 创意中心 | 上海市松江区 | 研发平台 | 9,514.50 | 0.00% |
| 33 | 黄桥项目 | 上海市松江区 | 研发平台 | 67,755.38 | 26.72% |
| 34 | 洞泾大厦 | 上海市松江区 | 研发平台 | 74,180.00 | 42.87% |
| 35 | 科技绿洲三期-1（小卫星） | 上海市松江区 | 研发平台 | 30,575.72 | 100.00% |
| 36 | F 地块工业厂房三期 2 标 B | 上海市闵行区 | 标准厂房 | 18,169.39 | 100.00% |
| 37 | F 地块工业厂房三期 4 标 | 上海市闵行区 | 标准厂房 | 5,671.02 | 100.00% |
| 38 | 欣创一期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 11,195.22 | 78.56% |
| 39 | 欣创二期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 7,125.99 | 100.00% |
| 40 | 欣创三期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 51,361.14 | 33.87% |
| 41 | 金山先进一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 33,272.64 | 84.32% |
| 42 | 金山先进二期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 77,974.28 | 70.55% |
| 43 | 金山智能一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 52,699.65 | 30.15% |
| **合计** | | | | **1,932,607.64** | |

注：部分项目因入市时间较晚、调整规划、升级改造或以出售为主要目的，出租率偏低。

上海临港控股股东、实际控制人临港集团持有或运营的其他同类基础设施资产情况见“第十七部分 发起人及原始权益人/一、发起人：上海临港经济发展（集团）有限公司/（八）持有或运营同类基础设施资产情况”。

## 三、扩募原始权益人转让基础设施项目回收资金用途

原始权益人转让基础设施项目的回收资金将优先投资于包括但不限于临港集团持有的位于上海市内的产业园区基础设施项目，预计总投金额约为 448,920.00 万元，拟使用募集资金规模 89,005.02 万元。上述募集资金拟投资的固定资产投资项目高度契合《长江经济带发展规划纲要》《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》和《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》等国家重点战略，符合区域社会经济发展的中长期规划。

拟投资固定资产项目情况如下：

**表：募集资金投资项目情况**

| **类别** | **募集资金投资项目情况** | |
|---|---|---|
| 项目名称 | **未来谷项目** | **南桥四期** |
| 项目总投资（万元） | 310,000.00 | 138,920.00 |
| 项目资本金（万元） | 62,000.00 | 87,784.00 |
| 项目资本金缺口（万元） | 43,400.00 | 65,000.00 |

| | | |
|---|---|---|
| 建设地点（省、市） | 上海市 | 上海市 |
| 建设内容和规模 | 255 亩产业用地（工业） | 86 亩产业用地 |
| 前期工作进展 | 谋划阶段，预计 2024 年完成规划调整 | 已开工建设，开工时间 2023 年 11 月，预计竣工时间 2026 年 6 月 |
| （拟）开工时间 | 2025 年 6 月 | 2023 年 11 月开工 |
| 拟使用募集资金规模（万元） | 24,005.02 | 65,000.00 |
| 募集资金投入项目的具体方式 | 项目资本金 | 项目资本金 |

备注：前期工作进展指：（1）筹划阶段；（2）已纳入国家重大战略范围，已列入中长期发展规划、区域和行业专项规划等；（3）已取得或正在办理项目审核备案、土地、规划、环评等相关手续；（4）已开工建设。

## 四、其他与扩募原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项

### （一）就基础设施项目转让事宜的相关承诺

1、发起人临港集团、扩募原始权益人上海临港已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

（1）公司近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

（2）公司依法合规间接拥有新购入基础设施项目的所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，项目公司在本次扩募基金份额公开发售前依法合规完全持有基础设施 REITs 拟购入的底层资产。新购入基础设施项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

（3）本次扩募已将实现新购入基础设施项目资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

（4）除已在向国家及地方发展和改革委员会递交的《国泰君安临港创新智造产业园基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目申报材料》中披露的政府补助外，新购入基础设施项目最近3个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

（5）对于可能对新购入基础设施项目未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本次扩募申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。本次扩募发行后3年内将不开展显著影响新购入基础设施项目正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

（6）本次扩募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。

（7）对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项。

（8）本次扩募发行或基础设施 REITs 存续期间，如税务机关要求补充缴纳本次扩募发

行中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

（9）回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入新购入基础设施项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕。

（10）本次扩募所提交的申报材料均真实、有效、合规、完备。

2、扩募运营管理实施机构临港联合、新购入项目公司康桥绿洲已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

公司近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

**（二）关于基础设施项目的合法合规性**

北京市汉坤律师事务所出具了《北京市汉坤律师事务所关于申请变更注册国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》（简称“《基础设施基金法律意见书》”），北京市汉坤律师事务所依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本基金有关的事实进行了尽职调查，查阅了北京市汉坤律师事务所认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。《基础设施基金法律意见书》中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。《基础设施基金法律意见书》对如下事项发表了意见：

1、基础设施项目的资产范围和权属；

2、基础设施项目的合法合规性；

3、基础设施项目转让行为的合法合规性。

《基础设施基金法律意见书》已列明了法律法规和有关融资及担保合同对于基础设施项目转让的规定和约定，以及基础设施项目已取得的土地出让人的同意、债权人的同意等。基础设施项目的转让已取得必要的内部和外部批准和同意。

**（三）关于募集资金用途的承诺**

具体用途见本部分“三、扩募原始权益人转让基础设施项目回收资金用途”。

发起人临港集团、扩募原始权益人上海临港已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入新购入基础设施项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于

75%，3 年内全部使用完毕。

**（四）关于促进基础设施项目持续健康平稳运营的承诺**

扩募运营管理实施机构临港联合已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

1、公司作为运营管理机构承诺将负责康桥项目的运营管理等工作，签署并适当履行运营管理协议，在康桥项目的运营管理安排中，公司将为促进康桥项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。

2、公司具备产业园区等基础设施项目的运营管理经验，已配备了2名以上具备5年以上产业园区等基础设施项目运营经验的专业人员；公司治理和财务状况良好；具有持续经营能力。

**（五）关于避免同业竞争的承诺**

1、发起人及运营管理统筹机构临港集团已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

（1）将平等对待新购入基础设施项目和旗下直接或间接持有的其他相同或相似项目。

（2）不会主动诱导新购入基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低新购入基础设施项目的市场竞争能力。

（3）对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，临港集团承诺，将给予新购入基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

2、扩募原始权益人上海临港已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

（1）公司持有并/或运营与新购入基础设施项目产生同业竞争的产业园区项目，且公司仍有投资和建设产业园区项目的计划，前述已建和待建的产业园区项目与新购入基础设施项目存在竞争，为竞争性项目（简称“竞争性项目”）。

（2）在基础设施 REITs 存续期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与康桥项目同一服务区域的竞争性项目，公司将采取充分、适当的措施，公平对待康桥项目与该等竞争性项目，包括但不限于向康桥项目和该等竞争性项目提供平等的招商机会，避免可能出现的同业竞争和利益冲突。

（3）就招商机会方面，在项目公司已取得或可能取得的相关业务机会的情况下，就该等业务机会，公司将秉承公平、平等和合理的原则处理，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于康桥项目而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

3、扩募运营管理实施机构临港联合已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

（1）公司持有并/或运营与新购入基础设施项目产生同业竞争的产业园区项目，且公司仍有运营产业园区项目的计划，前述已建和待建的产业园区项目与新购入基础设施项目存在竞争，为竞争性项目（简称“竞争性项目”）。

（2）在公司担任康桥项目的运营管理机构期间，如直接或通过其他任何方式间接持有

或运营与康桥项目同一服务区域的竞争性项目，公司将采取充分、适当的措施，公平对待康桥项目与该等竞争性项目，包括但不限于向康桥项目和该等竞争性项目提供平等的招商机会，避免可能出现的同业竞争和利益冲突。

（3）就招商机会方面，在项目公司已取得或可能取得的相关业务机会的情况下，就该等业务机会，公司将秉承公平、平等和合理的原则处理，不会有意利用外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于康桥项目而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

**（六）就申报材料的承诺**

扩募原始权益人上海临港已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

公司已经根据要求提供了本次扩募申报所必需的、完整的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，公司承诺并确认提供文件和材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

**（七）就欺诈回购的承诺**

扩募原始权益人上海临港及其控股股东、实际控制人临港集团已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

如公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或新购入基础设施项目权益。

**（八）原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购的基金份额的情况**

根据本基金本次扩募份额发售计划，原始权益人或其同一控制下的关联方作为本基金扩募份额的战略投资者拟认购不低于本基金本次扩募份额的20%，持有期自上市之日起不少于60个月。原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基金份额的情况以届时基金合同生效公告中披露的情况为准。

本基金首次发售中，上海临港奉贤经济发展有限公司通过战略配售合计认购本基金初始发售份额4,000万份，占本基金初始发售份额的20%，持有期自上市之日起不少于60个月。基金份额持有期间不允许质押。

# 第十八部分 基础设施项目运营管理安排

## 一、运营管理安排

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，同时委托临港集团、临港奉贤和临港联合担任基础设施项目的外部管理机构，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。其中，临港集团作为运营管理统筹机构负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下的首发基础设施项目及新购入基础设施项目的运营管理工作，临港奉贤作为首发基础设施项目临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期的运营管理实施机构，临港联合作为新购入基础设施项目康桥项目的运营管理实施机构，负责具体实施《运营管理协议》项下的基础设施资产运营服务。

就新购入基础设施项目，在运营管理服务协议期限内，基金管理人和新购入项目公司委托临港集团、临港联合作为委托方的授权代理人提供相关运营管理服务，具体运营管理服务内容见“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/三、运营管理服务协议主要内容/（一）新购入基础设施项目运营管理服务协议主要内容”。

就首发基础设施项目，在运营管理服务协议期限内，基金管理人和首发项目公司委托临港集团、临港奉贤作为委托方的授权代理人提供相关运营管理服务，具体运营管理服务内容见“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/三、运营管理服务协议主要内容/（二）首发基础设施项目运营管理服务协议主要内容”。

本基金购入其他基础设施项目的，新购入基础设施项目的运营管理机构优先选择聘用临港集团或其同一控制下关联方，依据基金份额持有人大会的表决结果确定。

## 二、运营管理机构基本情况

本基金的运营管理统筹机构为临港集团，本基金首次发售并购入首发基础设施项目的运营管理实施机构为临港奉贤，本基金本次扩募发售并新购入基础设施项目的运营管理实施机构为临港联合。

本基金的运营管理机构基本情况如下：

### （一） 运营管理统筹机构：上海临港经济发展（集团）有限公司

#### 1、 基本情况

临港集团的基本信息、股权结构、组织架构、治理结构、内部控制情况、主营业务及持续经营能力、财务状况、信用状况及持有或运营同类基础设施资产情况、防止利益冲突的措施详见“第十七部分 发起人及原始权益人/一、发起人：上海临港经济发展（集团）有限公司”。

#### 2、 专业人员配置、员工结构情况

临港集团作为上海市国资委下属一家以产业园区投资、开发与经营和园区相关配套服务为主业的大型国有企业，承担了上海临港新片区、漕河泾开发区等十多个上海市本地和外地

园区以及多个城市更新项目的开发建设任务，拥有国家级经济技术开发区、大型装备制造产业区等开发运营和园区配套的成熟经验，其主要运营管理人员均具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验，具体如下所示：

| 姓名 | 职务 | 简介 |
| --- | --- | --- |
| 于勇 | 党委书记、董事长 | 1965 年 1 月出生，研究生，同济大学工学硕士，高级工程师。1989 年 5 月至 1991 年 7 月，中房集团上海公司设计院职工；1991 年 7 月至 1993 年 10 月，任上海市人事局人才开发调节中心浦东办事处科员、副主任科员；1993 年 10 月至 1996 年 7 月，任浦东新区劳动人事局人事处副主任科员、主任科员；1996 年 7 月至 2003 年 6 月，任浦东新区城市建设局建筑管理处处长助理、副处长，浦东新区建设局建筑管理处副处长、综合交通处副处长；2003 年 6 月至 2007 年 5 月，任浦东新区建设局副局长、党组成员，浦东新区建设和交通委员会副主任、党组成员；2007 年 5 月至 2010 年 12 月，任浦东新区川沙功能区域党工委副书记、管委会副主任，川沙新镇党委副书记、镇长；2010 年 12 月至 2019 年 2 月，任闵行区委常委、副区长、区委副书记；2019 年 2 月至 2024 年 12 月，任静安区委副书记、副区长、代区长、区长、区委书记。2024 年 12 月至今，任临港集团党委书记、董事长，临港新片区党工委副书记。 |
| 翁恺宁 | 党委副书记、总裁、董事 | 1973 年 3 月出生，研究生，复旦大学经济学博士，经济师。2002 年 7 月至 2004 年 6 月，任中共上海市委研究室主任科员、助理调研员；2004 年 6 月至 2006 年 4 月，任上海临港经济发展（集团）有限公司党委办公室副主任、主任，行政管理部副总监、总监，党委组织处副处长等。2006 年 4 月至 2015 年 7 月，任上海临港经济发展（集团）有限公司党委委员、党办主任、行政管理部总监、战略发展部总监、机关党委书记、副总经济师等；2015 年 7 月至 2020 年 10 月，任上海临港经济发展（集团）有限公司党委委员、副总裁。2020 年 10 月至 2023 年 6 月，任临港集团党委副书记、副总裁。2023 年 6 月至今，任临港集团党委副书记、总裁、董事。 |
| 孙萌 | 党委委员、副总裁 | 1972 年 9 月出生，研究生，同济大学工学硕士、中欧国际工商学院高级管理人员工商管理硕士，高级工程师、国家注册规划师。1994 年 8 月至 1996 年 8 月，任上海石化规划建筑设计研究院建筑室助理工程师；1996 年 8 月至 2003 年 9 月，任中国建筑装饰工程公司规划建筑设计师、上海同济城市规划设计研究院工程师；2003 年 10 月至 2011 年 12 月，任临港集团规划建设部总监、规划发展部总监等；2011 年 12 月至 2018 年 12 月，任临港集团副总规划师，规划发展部总监，计划统计部总监，上海临港奉贤经济发展有限公司党委书记、董事长；2018 年 12 月至 2020 年 8 月，任临港集团副总规划师、规划发展部总监。2020 年 9 月至 2021 年 1 月，任临港集团副总裁。2021 年 1 月至今，任临港集团党委委员、副总裁。 |
| 顾春华 | 副总裁 | 1974 年 1 月出生，复旦大学高级管理人员工商管理硕士，正高级工程师，正高级经济师。1997 年 7 月至 2011 |

| 姓名 | 职务 | 简介 |
| --- | --- | --- |
| | | 年 6 月，任隧道股份盾构工程分公司项目技术员、技术负责人、项目经理、副总经理、总经理等；2011 年 6 月至 2014 年 7 月，任上海隧道工程股份有限公司副总经理；2014 年 7 月至 2016 年 9 月，任上海隧道工程有限公司副总经理；2016 年 9 月至 2019 年 3 月，任上海城建投资发展有限公司董事、副总经理、总经理、党委副书记、党委书记，上海基础设施建设发展有限公司董事、副总经理、总经理等；2019 年 3 月至 2023 年 6 月，任上海城建市政工程（集团）有限公司党委书记、董事长等；2023 年 6 月至今，任临港集团副总裁。 |
| 龚伟 | 副总裁 | 1982 年 6 月出生，研究生，上海海事大学工商管理硕士。2004 年 8 月至 2010 年 1 月，任上海临港万祥经济发展有限公司招商服务部经理助理、园区服务和社会保障部经理助理；2010 年 1 月至 2014 年 5 月，任上海临港经济发展集团投资管理有限公司投资管理部股权投资、运行管理部副经理、经理；2014 年 5 月至 2018 年 4 月任上海临港经济发展（集团）有限公司投资管理部总监助理、副总监；2017 年 6 月至 2020 年 4 月，任上海临港创新经济发展服务有限公司常务副总经理、副总经理（主持工作）、总经理、党委副书记；2020 年 4 月至 2023 年 6 月任上海临港经济发展（集团）有限公司行政管理部总监、董事会办公室主任、上海临港创新经济发展服务有限公司党委副书记、党委书记、总经理、董事长等；2023 年 6 月至 12 月任临港集团副总裁、临港服务公司董事长；2023 年 12 月至今任临港集团副总裁。 |
| 杨菁 | 首席财务官（CFO） | 1967 年 1 月出生，大学本科，上海财经大学经济学学士，会计师。1989 年 7 月至 1994 年 5 月，任上海真空器件股份有限公司研究所总账会计；1994 年 5 月至 2005 年 8 月，任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司财务部资金管理、上海新和物业管理有限公司财务经理、上海新谷商务管理有限公司财务总监、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司财务经理等；2005 年 9 月至 2013 年 1 月，任上海临港经济发展（集团）有限公司资产财务部副总监、副总监（主持工作）、总监等；2013 年 1 月至 2019 年 7 月，任上海临港经济发展（集团）有限公司副总会计师、财务金融部总监、财务管理中心主任等。2019 年 7 月至 2021 年 4 月，任临港集团副总会计师，上海松江漕河泾小额贷款有限公司董事长、上海临港海外发展（香港）有限公司董事长、总经理等。2021 年 4 月至今，任上海临港经济发展（集团）有限公司首席财务官（CFO），上海临港海外发展有限公司董事长等。 |
| 叶敞 | 总审计师、干部处处长、人力资源部总监 | 1965 年 1 月出生，大学本科，华东理工大学管理学硕士，经济师。1986 年 8 月至 1997 年 11 月，任上海新力机器厂计划员、市场规划处副处长、宣传部长、厂党委委员；1997 年 11 月至 1998 年 6 月，任上海大桥（集团）有限公司董事长秘书；1998 年 6 月至 2000 年 12 月任上海新兴技术开发区联合发展有限公司员工、计财部业务主管；2000 年 12 月至 2003 年 6 月，任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司计财部经理助理、投资管理部副经 |

| 姓名 | 职务 | 简介 |
| --- | --- | --- |
| | | 理；2003 年 6 月至 2004 年 3 月，任上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司办公室（含人事）主任；2004 年 3 月至 2014 年 3 月，任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司人力资源部经理、干部处副处长（主持工作）、处长、监察室主任、组织处处长、副总经理等；2014 年 3 月至 2022 年 7 月，任上海市工业区开发总公司（有限）党委副书记、党委书记、董事长、总经理等；2022 年 7 月至今，任临港集团总审计师、干部处处长、人力资源部总监等。 |

截至 2024 年 12 月 31 日，临港集团共有员工 3,211 人，有效支撑了园区的各项运营管理工作。其中，高级职称 229 人，中级职称 861 人，本科及以上 2,816，大专及以下 395 人。公司员工结构合理，具备丰富的运营管理经验。

**3、 不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度**

临港集团为促进不动产租售经营更加公开透明、合法规范，提高不动产资产经营效益与管理水平，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国资资产监督管理暂行条例》《企业国有资产交易监督管理办法》等有关法律法规以及《上海市国资委关于规范市国资委监管企业房屋出租管理的指导意见》《上海市国资委关于进一步完善市国资委监管企业不动产租赁管理工作的实施意见》（以下简称“市国资委实施意见”）等政策要求，已建立完善合理的不动产租售管理办法。

**（1）管理原则**

集团系统不动产租售经营管理应遵循以下原则：

A．依法合规。用于租售经营的不动产资产应权属清晰因历史原因造成权证不齐但实际合法占有并获取收益无争议的不动产，应及时进行确权补证，租赁前应确保不动产使用安全(包括但不限于消防安全及建筑质量安全);租售经营过程应符合相关法律法规和相关国资监管规定，要与优化法人治理结构、完善内控制度等相结合，严禁徇私舞弊，防止国有资产流失。租赁经营业态不得违反法律法规，不得存在安全隐患或其他隐患，经营行为不得违背公序良俗，不得损害集团作为国有企业社会形象和品牌商誉。

B．统分结合。按照集团总部抓管控与子公司抓运营的分级授权管理模式，集团总部主要负责经营性不动产项目开发投资评审、下达不动产租售经营指标、指导并监督子公司修订完善并执行不动产经营管理制度、建立不动产资产全生命周期管理体系等；各子公司作为租售经营主体具体负责不动产载体招商、租售交易决策、租后售后服务，落实市国资委不动产出租管理规范与集团不动产资产管理要求，提高不动产资产管理水平与经营效益等。

C．分类管理。根据集团系统物业分布广、类型多、总量大的特点，根据市国资委关于不动产出租管理的相关政策、结合租售经营主体主责主业、不动产资产属性与功能定位，分类设置管理标准、管理权限、管理流程等内容，突出主责主业和监管重点，兼顾原则性和灵

活性。

D．信息化管理。按照集团管理要求全面应用不动产资产管理系统，实现资产信息标准化、经营业务流程规范化、资产状态可视化、资产管理透明化。

E．全生命周期经营。强化源头管控和过程管理，通过强化资产维护和优化经营策略，提升资产价值和退出估值，形成投融管退发展闭环。

**（2）职能职责**

集团不动产租售经营管理遵循统分结合、分类管理的原则，集团总部和平台公司分别履行以下职责：

A．集团经营管理部是集团不动产租售经营管控的归口部门，负责牵头落实以下管理职责：

(a)制订和完善集团不动产经营管理制度，明确管理职责分工，完善集团不动产经营管理机制。

(b)以资产管理系统信息化手段为主，建立集团系统不动产资产台账与经营台账，开展资产租售经营动态跟踪分析，形成 REITs 退出等不动产资产管理计划储备清单。

(c)按照集团资产分类分档管理要求，形成资产分档清单，指导和推动平台公司保留核心资产，提升重点关注资产，推进处置低效资产，强化存量资产经营效益。

(d)指导平台公司规范物业租售中委托管理、招商代理、居间服务、维护修缮等行为，形成统一管理手势。

(e)建立集团不动产租售经营监督检查工作机制，监督检查各子公司执行市国资委政策、集团制度落实以及不动产租售经营管理实际情况，履行总部指导、监督、检查、考核等管控职能。

B．平台公司负责落实自身及其所属子公司的不动产租售经营职责：

(a)根据市国资委政策规范和集团要求，制订和完善各公司不动产租售经营管理办法及相关细则，完善不动产租售经营管理机制。

(b)根据经营性不动产项目投资评审立项要求，结合不动产租售市场实际，制定不动产租售价格体系并动态调整、严格执行。

(c)落实集团分类分档资产管理要求，做好不动产价值管理。

(d)根据市国资委实施意见，落实重大和一般不动产出租事项分类的分类管理。一般不动产交易事项按平台公司管理制度流程决策实施；重大不动产出租事项纳入企业“三重一大”事项，履行相应的集体决策程序，执行相关政策要求。

(e)按照集团统一要求应用资产管理信息化系统，确保资产管理系统各类数据的真实、准确、完整和及时更新。

**（3）管理台账**

A．资产台账

各租售经营主体要以土地为源头，以项目为单位，全面把土地资产、在建工程和建成房屋按类别录入资产管理系统，形成线上线下资产台账，并根据开发建设状态和租售完成情况及时更新不动产资产台账。落实资产入库、资产出库、资产盘点、产证管理等管理举措，实现不动产资产权属清晰、分类标识、动态更新、适时监控的全覆盖管理要求。

对于暂时无法办出产证的不动产资产以及折旧完毕尚未报废处理的资产也应编制在册，严禁出现“不在账”、“账外账”情况。

B．经营台账

各租售经营主体要以资产管理系统为载体，建立不动产租售经营动态跟踪管理机制，按照系统管理授权和分工，以租售合同或物业为单位，将不动产租售交易情况及时录入资产管理系统，包括租售单元面积、交易价格、资金收入、房屋交付、功能用途等信息，形成不动产经营台账，完整记录每一项交易的准确动态信息。集团经营管理部与各租售经营主体应通过资产管理系统，跟踪分析资产结构、交易价格、空置率、回报率等经营指标，加强市场研判，形成不动产租售经营质量评价机制，提高租售经营效益。

**（4）交易决策管理**

A．价格决策机制

各租售经营主体应根据公司章程关于基本制度与一般制度的审议权限，结合各自经营实际和组织架构，成立价格决策管理委员会或价格管理工作小组等集体决策机构，建立不动产租售价格的集体决策机制，负责行使以下管理职责：

(a)审议不动产租售价格决策体系的相关制度规范。

(b)审议不动产租售价格编制的方针、程序和方法。

(c)根据集团发展战略和公司经营目标，审议年度不动产租售价格计划，明确租售交易底价，建立年度招商租售价格体系，根据市场情况予以动态调整。

(d)按照权限审议低于招商租售底价以及其他需要“一事一议”的重大交易事宜，保留决策记录。

B．价格决策办法

按照市国资委政策要求，各租售经营主体应综合各自不动产所属区域位置、物业品质类型和产业导入要求等因素，参照上一年度区域价格、市场供需情况、第三方咨询机构评估等方式，从交易对象、交易底价、出租期限(含免租期)、装修补贴、停车优惠等交易条件，形成不动产租售价格体系。

各租售经营主体编制不动产租售价格体系时，原则上不得低于集团和上市公司对该不动产经营性项目投资决策确定的租售价格。如发生重大外部条件变化，确有必要下浮该项目评审所确定租售价格的，各租售经营主体应对照项目投资决策的财务测算方案，对偏差情况做出说明，对项目经营、公司经营、上市公司(如有)及集团整体经营产生的财务影响做出分析，并提出应对措施。

各租售经营主体在编制未来三年经营计划和谋划第二年度经营工作时，应同步调整和编制年度不动产租售价格体系，报集团经营管理部汇总经总裁办公会审议决策后下发执行。

C．价格审批

各租售经营主体应根据租售价格条件是否符合本单位租售价格体系，对不动产租售经营进行分类分级管理。综合考虑优质产业项目导入、租售价税联动、政府指令性或指导性交易等因素，适当下调低于租售底价或超出一般商务条件的交易，各租售经营主体需按照相关规定通过所属平台公司履行“三重一大”等集体决策程序。对于低于租赁底价 50%以下或低于销售底价 80%以下的租售交易事项，各租售经营主体通过所属平台公司履行内部集体决策程序后，报集团审批通过方可予以实施。

D．租赁审批

各租售经营主体应严控低效长租。根据市国资委实施意见的要求，单次租赁合同期限原则上不得超过 5 年。如根据产业导入等发展需要，确有必要超出 5 年以上的，对于单次租赁期限超过 5 年(含)不满 10 年的租赁业务，各租售经营主体通过所属平台公司履行“三重一大”集体决策后，报集团经营管理部备案；对于单次租赁期限超过 10 年(含)以上的租赁业务，各租售经营主体通过所属平台公司履行“三重一大”集体决策后，报集团审批通过后方可予以实施。根据园区发展实际，对园区配套如食堂、宿舍等功能配套类资产，可由租售经营主体自行决策给与适当扶持，原则上扶持期不超过 3 年，经租售经营主体内部决策后报集团经营管理部备案。

各租售经营主体应严禁无序转租。除承担孵化功能任务或其他特殊功能要求的不动产出租外，原则上不得进行转租，确有必要进行转租的，由所属平台公司履行“三重一大”集体决策后，报集团经营管理部备案；各租售经营主体要加强转租监管，防止承租人未经出租人同意再次转租，防止承租人超出其本身合同期限的转租行为以及其他损害出租人权益的事项发生；转租应限于一次转租，禁止层层转租。严禁通过转租徇私舞弊，谋求私利。

E．审批授权

各平台公司按照政策要求或集团授权对租售不动产出租事项进行“三重一大”集体决策的，应事先报告决策事项，事后报备决策程序及结果。各平台公司根据本制度落实“三重一大”决策要求的，不得再向其所属子或分支机构进行“三重一大”决策授权。

**（5）交易分类管理**

A．销售管控

各租售经营主体要对照集团不动产资产投资评审、资产分档情况以及资产盘活计划等管控要求，强化源头管理和分类分档管理，提升整体资产经营效益。

投资立项阶段要以终为始做好项目策划，根据租售比例形成持有和销售计划并严格执行，持有租赁物业要持续提升回报水平，后续确定要进行资产转让的要设立 SPV 公司，作为 REITs 退出资产要整体保留，避免无序散售。

根据集团经营管理需求做好资产分档管理，经营管理部每年形成资产分档清单、重点关注资产清单报总裁室确认。A 类资产是经济效益高、具备品牌价值的核心资产，原则上要长期持有；B 类资产是经营效益高，市场化运营成熟，符合资产证券化退出标准的资产，要作为可变现资产入库管理；C 类资产是重点关注资产，需要平台公司提升经营效益和质量；D 类资产经营效益低下，可持续经营困难，对平台公司财务报表带来持续负面影响，需要加快盘活或处置。C、D 类资产需要盘活或处置时，应遵循公开透明原则，通过法定评估和公开市场挂牌等环节进行，处置盘活方案报集团审批通过后实施。资产分档管理是集团内部管理方式，平台公司不得作为资产评估相应依据。

B．租赁管控

根据市国资委实施意见要求，单次招租房屋资产的租赁建筑面积在 1000 平方米及以上的，或单次招租房屋或场地资产的平均年租金底价在 100 万元及以上的，作为重大租赁事项。其他均作为一般不动产租赁事项进行管理。

重大不动产租赁事项应当在招租前结合主业发展规划和不动产实际情况制定合理的招租方案，内容包括但不限于拟出租资产的基本情况(如现状、地点、建筑面积、规划用途、产权归属情况等)、出租用途及期限、承租条件、租金底价及确定依据、租金调整幅度、招租方式、承租方资格条件等。其中不动产出租底价应在市场估价、询价或委托专业机构评估的基础上，结合市场供需及资产实际情况等因素综合确定，并按相关规定做好评估备案工作。具体评估备案工作，根据关于印发《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知(沪国资委评估(2019)366 号)要求落实。

重大不动产租赁应通过公开信息平台公开发布出租信息，由产权交易机构(或市国资委指定的公开交易平台)以进场公开招租的方式确定租赁承租人，按进场公开招租的结果进行合同磋商签订，并在产权交易机构(或市国资委指定的平台)进行合同备案。具体参照上海联合产权交易所制订的《上海市国资国企不动产租赁实施细则》及相关操作指引。

严禁将本应一并出租的不动产通过拆分面积、压低租金等方式规避按照重大不动产租赁事项管理的行为。

对于重大租赁事项之外的一般不动产租赁，各租售经营主体按照公司管理机制可自行组织公开招租，但应在产权交易机构自主信息发布平台布招租信息公告，公告期限不少于五个工作日，应按照公开竞价、综合评定、择优选择的原则确定承租方。对一般租赁事项，鼓励根据实际情况通过进场交易方式进行招租，并做好合同集中备案管理。

对于境外的不动产，可根据当地法律法规，按照市场化定价、以公开透明方式，自行制定出租规则。对于上海域外的不动产，重大出租事项由上海联交所协同当地交易机构组织实施。

C．产业招租

落实市国资委实施意见中关于可不公开招租的情形之一“涉及国家、市、区政府支持在

沪落地的产业项目，相关文件明确需租用不动产的，或按相关政策明确属于租投联动、租税联动的产业园区”规定，结合集团招商引资发展实际，确定以下不动产出租可以不采用公开招租的方式：

(a)位于国家级经济技术开发区、高新技术开发区、综合保税区、产业基地等区域；

(b)位于市区两级经济园区，位列市经信委园区目录的各类产业园区(含特色园区)项目；

(c)依据与所在地政府政企合作安排实行租税联动，对落户项目有财政项目化扶持的项目；

(d)为推进产业生态发展和促进科技创新，引进或建设共性技术平台、研究型机构、产学研机构等功能性项目，以及打造各类孵化器、众创空间等科创项目；

(e)根据园区产业功能配套要求，经公开竞价、综合评定、择优选择与第三方签订委托管理、招商代理的集中商业、酒店、文体场馆等园区配套不动产项目；

(f)其他履行所属平台公司“三重一大”决策，经过集团条线部门评审，报总裁办公会同意的项目。

各平台公司应于当年四季度编制好下一年度可以不进场公开招租的产业载体清单，报备集团经营管理部后予以实施，其他属于重大出租事项的不动产原则上均需进场挂牌交易。

D．委托管理

对商业物业、酒店物业、长租公寓等非主业类不动产资产，对照集团服务资源统筹管理要求，可以引入社会第三方专业主体以委托经营或招商代理等方式开展经营活动，各租售经营主体应明确相关主体资格、管理范围、管理事项、管理标准、经营指标、绩效考核等管理要素，鼓励通过公开竞标等程序选择具备行业知名度和专业管理能力的主体进行受托管理。

**（6）交易过程管理**

A．合同规范

各租售经营主体应加强租售交易合同流程管理，建立客户接洽谈判规范、合同审批流程、租金调整流程、不动产交付交接规范、合同文本归档管理等管理细则。

各租售经营主体应按照集团不动产租售示范合同文本及指引要求，在具体业务中使用示范文本。

B．回款管理

各租售经营主体应加强交易价款回款管理，建立租售收款管理规范，明确跟踪租售资金回笼的责任部门及催收流程，对于未及时收回的款项及时以催款函、律师函等形式予以催缴；对未能按约定日期付款，且经过催促仍无效，根据拖欠时间长短，启动法律程序。

C．信用管理

根据市国资委管理要求，各租售经营主体应在租售交易前，对交易对象的财务状况、经营状况和信用信息进行必要的调查审核，逐步建立客户信用打分评级管理机制。

D．租金管理

各租售经营主体应在租赁合同中明确租金调整机制，约定租金调整事项的，应依据合同期限、市场行情、供需关系等因素，随行就市进行合理调整。

E．维修管理

各租售经营主体要建立与完善不动产维修制度，需自行承担维修维护费用的园区项目要与租金收益挂钩，形成长效机制，促进不动产资产保值增值。

F．安全管理

各租售经营主体应加强对租赁不动产的安全管理，履行业主管理责任，传达落实安全管理要求，督促承租人做好安全生产工作。定期实勘现场，作好安全检查记录，加强租后安全管理。集团系统内部委托管理项目，原则上由受托方承担安全管理职责。

**（7）监督检查管理**

A．专项检查

集团总部定期不定期开展专项检查，对平台公司不动产租售管理制度完备规范性和贯彻落实政策制度情况进行监督检查，指导督促平台公司按照规范要求动态修订和执行不动产租售管理制度。原则上监督检查每年不低于一次。

B．问责追责

各租售经营主体应当遵循廉洁从业要求，遵循《临港集团廉洁从业风险防控体系指引》开展不动产租售管理工作，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为。

集团按照相关法律法规和管理权限，对在不动产租售过程中滥用职权、玩忽职守、违法违规行为，造成国有资产损失的，依法依纪进行追责。

## （二） 扩募运营管理实施机构：上海临港联合发展有限公司

### 1、 基本信息

| | |
|---|---|
| **公司名称** | 上海临港联合发展有限公司 |
| **成立日期** | 2017 年 2 月 24 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（外商投资企业法人独资） |
| **法定代表人** | 刘德宏 |
| **注册资本** | 10,000 万元人民币 |
| **注册地址** | 上海市奉贤区肖湾路 511 号 2 幢 3 层 |
| **经营范围** | 许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；非居住房地产租赁；园区管理服务；创业空间服务；品牌管理；科技中介服务；大数据服务；数字技术服务；酒店管理；规划设计管理；项目策划与公关服务；市场主体登记注册代理；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；房地产咨询；市场营销策划；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；财务咨询；知识产权服务 |

| | |
|---|---|
| | （专利代理服务除外）；广告设计、代理；广告制作；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口；货物进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

**2、 设立、存续和历史沿革情况**

（1）公司设立

临港联合原名上海临港商业服务有限公司（简称“临港商服”），由上海临港经济发展集团投资管理有限公司出资设立，注册资本 200 万元，上海临港经济发展集团投资管理有限公司持股 100%。

2017 年 2 月 24 日，上海市奉贤区市场监督管理局（简称“奉贤区市监局”）向上海临港商业服务有限公司颁发了《营业执照》。

（2）法定代表人、执行董事、总经理变更

2018 年 8 月 24 日，临港商服股东决定丁桂康同志担任公司执行董事、法定代表人，张四福同志不再担任上述职务；聘任许兴虎同志担任临港商服总经理，潘嵘嵘同志担任副总经理。富思源同志不再担任公司总经理职务。

2018 年 10 月 18 日，奉贤区市监局下发了编号为 26000003201810120148 的《准予变更（备案）登记通知书》，准予此次变更登记并换发营业执照。

（3）章程变更

2019 年 12 月 16 日，临港商服股东决定，根据《关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》、《关于扎实推动国有企业党建工作要求写入公司章程的通知》、《关于本市在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的实施意见》等文件精神和要求，为了充分发挥党组织在公司的领导核心与政治核心作用，对原《上海临港商业服务有限公司章程》的相关条款进行修订。

2019 年 12 月 27 日，奉贤区市监局下发了编号为 26000003201912240320 的《准予变更（备案）登记通知书》，准予此次变更登记。

（4）执行董事、总经理、监事变更

2020 年 7 月 30 日，临港商服股东决定，同意委派杨凌宇同志为公司执行董事、总经理。丁桂康同志不再担任公司执行董事职务。免去许兴虎同志总经理职务，委派杨凌宇同志为公司总经理。委派王春红同志为公司监事，李旭同志不再担任上述职务。

2020 年 8 月 19 日，奉贤区市监局下发了编号为 26000003202008110345 的《准予变更（备案）登记通知书》，准予此次变更登记。

（5）公司名称、住所变更

2021 年 5 月 22 日中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会出具《关于同意使用“临港”字号的批复》（沪自贸临管委[2021]419 号），同意临港商服在注册成立上海临港

联合发展有限公司时，使用“临港”字号。

2021 年 6 月 7 日，临港商服股东决定，公司住所变更为上海市松江区新桥镇莘砖公路 668 号 207 室，公司名称变更为上海临港联合发展有限公司，通过修改后的公司新章程。

2021 年 6 月 4 日，上海市市场监督管理局下发了《企业名称变更登记通知书》（沪市监注名预核字第 01202106041952 号），同意上海临港商业服务有限公司申请变更的企业名称登记为上海临港联合发展有限公司。

2021 年 6 月 11 日，上海市松江区市场监督管理局（简称“松江区市监局”）下发了编号为 27000003202106090156 的《准予变更（备案）登记通知书》，准予此次变更登记并换发营业执照。

（6）增加注册资本

2021 年 8 月 19 日，临港联合股东决定对临港联合货币增资至注册资本金 10,000 万元，股权结构不变。通过增加注册资本的章程修正案。

2021 年 11 月 17 日，松江区市监局向临港联合下发了编号为 27000003202111170163 的《准予变更（备案）登记通知书》，准予此次变更登记。

（7）设立董事会、监事会、人员变更

2021 年 12 月 30 日，临港联合股东决定同意公司设立董事会，董事会由 5 名董事组成，董事任期三年，任期届满连选可以连任。股东上海临港经济发展集团投资管理有限公司委派刘德宏、邓睿宗、杨凌宇、毕政根、陈中林同志担任董事，其中刘德宏同志任公司董事长（法定代表人）；同意公司设立监事会，监事会由三名监事组成，监事的任期为三年，任期届满，连选可以连任，其中上海临港经济发展集团投资管理有限公司委派孟祥生、许兴虎担任监事，其中孟祥生担任监事会主席；因公司未成立职工代表大会，暂缺职工监事一名，等公司正常运营后通过民主选举方式产生，报登记机关备案；通过章程修正案；同意向公司登记机关申请工商登记。

根据股东上海临港经济发展集团投资管理有限公司推荐，经公司董事长提名，同意聘任杨凌宇担任公司总经理；根据股东上海临港经济发展集团投资管理有限公司推荐，经公司总经理提名，同意聘任毕政根、许兴虎、姜士昌、刘震、王春红担任公司副总经理；同意聘任杜玉梅担任公司产业发展总规划师；同意聘任周晓娟担任财务负责人；同意公司组织架构调整，以及董事会决议作出后向公司登记机关申请工商登记。

2022 年 1 月 29 日，松江区市监局向临港联合下发了编号为 27000003202201270114 的《准予变更（备案）登记通知书》，准予此次变更登记。

（8）董事、监事变更

2022 年 5 月 20 日，临港联合股东决定委派姚炜同志、许兴虎同志担任公司董事，邓睿宗同志、毕政根同志不再担任公司董事职务。委派王春红同志担任公司监事，许兴虎同志不再担任公司监事职务。

2022 年 5 月 20 日，临港联合召开第一届董事会第二次会议。经公司董事会表决，同意毕政根同志不再担任公司副总经理职务。

（9）企业类型、股东、经营范围变更

2022 年 11 月 8 日，临港联合股东决定同意由上海临港受让上海临港经济发展集团投资管理有限公司所持有临港联合的 100%股权，转让方式为无偿划转。完成股权转让手续后，上海临港经济发展集团投资管理有限公司不再持有公司股权，上海临港经济发展集团投资管理有限公司所享受或承担的公司权利及义务均由临港控股享受或承担；同意公司变更经营范围；同意公司类型调整为有限责任公司（外商投资企业法人独资）。

2023 年 2 月 1 日，松江区市监局向临港联合下发了编号为 27000003202301310137 的《登记通知书》，准予此次变更登记。

（10）注册地址变更

2023 年 8 月 16 日，临港联合股东决定同意公司住所变更为上海市奉贤区肖湾路 511 号 2 幢 3 层，并通过修改公司章程修正案。

2023 年 8 月 28 日，奉贤区市监局向临港联合下发了编号为 26000001202308280006 的《准予变更登记通知书》，准予此次变更登记。

（11）监事变更

2023 年 12 月 30 日，临港联合股东决定同意委派姚炜同志担任公司监事，孟祥生同志不再担任公司监事会主席、监事；根据职工代表大会决议，由齐向磊同志担任公司职工监事。公司现监事会成员为：姚炜、王春红、齐向磊。

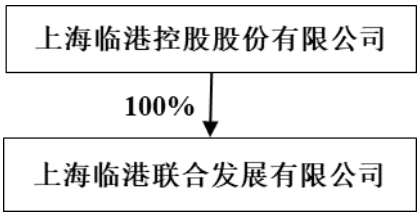
（12）经营范围变更

2024 年 6 月 21 日，临港联合作出 2024 年第 2 次股东决定，同意公司经营范围调整为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：工程管理服务；非居住房地产租赁；园区管理服务；创业空间服务；品牌管理；科技中介服务；大数据服务；数字技术服务；酒店管理；规划设计管理；项目策划与公关服务；市场主体登记注册代理；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；房地产咨询；市场营销策划；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；财务咨询；知识产权服务（专利代理服务除外）；广告设计、代理；广告制作；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；技术服务技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口；货物进出口。（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）。前述经营范围变更事宜已于 2024 年 6 月 27 日完成工商变更登记。

**3、 股权结构与治理结构**

（1）股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，临港联合由上海临港全资控股，临港联合实际控制人为临港集团，注册资本为 10,000 万元。临港联合的股权结构如下所示：




（2）治理结构

临港联合根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规、规章和规范性文件，制定公司章程，临港联合不设股东会，设董事会、监事会及总经理一名。

A.股东

股东依照公司章程的规定行使以下职权：

(a) 决定公司的经营方针和投资计划；

(b) 按照章程的规定，委派和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

(c) 按照章程的规定，委派和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；

(d) 审议批准董事会的报告；

(e) 审议批准监事会或者监事的报告；

(f) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

(g) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;

(h) 决定向他人转让股权；

(i) 决定公司增加或者减少注册资本；

(j) 决定公司对发行公司债券；

(k) 决定公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项；

(l) 决定修改公司章程；

(m) 决定公司提供对外担保；

(n) 决定公司其他的重大问题。

B.董事会

公司设立董事会，董事会是股东的常设执行机构和最高经营决策机构。董事会由五名董事组成，由股东委派。董事任期三年，由股东任免。董事任期届满，可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

(a) 执行股东的决议，并向股东报告工作；

(b) 决定公司的经营计划和投资方案和融资方案；

(c) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(e) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

(f) 制订公司发行公司债券的方案；

(g) 拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(h) 决定公司内部管理机构的设置；

(i) 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、财务负责人等高级管理人员和专业顾问，决定其报酬事项；

(j) 决定公司重大项目的投资、融资、收购、兼并和产权转让方案；

(k) 制定公司的基本管理制度；

(l) 股东授权董事会行使的其他职权；

(m) 董事会决定重大经营管理事项，应事先听取公司党委的意见。

C.监事会

公司设监事会。监事会由三名监事组成，其中由股东委派两名，设职工监事一人，通过职工代表大会选举方式产生。设监事会主席一人，由甲方提名，经监事会决议过半数选举产生。监事的任期为三年，任期届满，连选可以连任。监事会行使以下职责：

(a) 检查公司财务；

(b) 审查经注册会计师验证的公司财务报告，监督、评价公司经营效益和国有资产保值增值状况；

(c) 根据工作需要，查阅公司的财务账目和有关资料，对董事会成员提出质询；

(d) 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

(e) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

(f) 法律、法规和章程规定的其他职权；

(g) 监事会主席列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

D.总经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制，公司设总经理一名，由董事长提名，交董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责，行使下列职权：

(a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，定期向董事会报告工作;

(b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(c) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(d) 拟订公司的基本管理制度和具体规章；

(e) 拟订公司重大项目的投资、融资、收购、兼并和产权转让方案；

(f) 提请聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人等高级管理人员和专业顾问；

(g) 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；

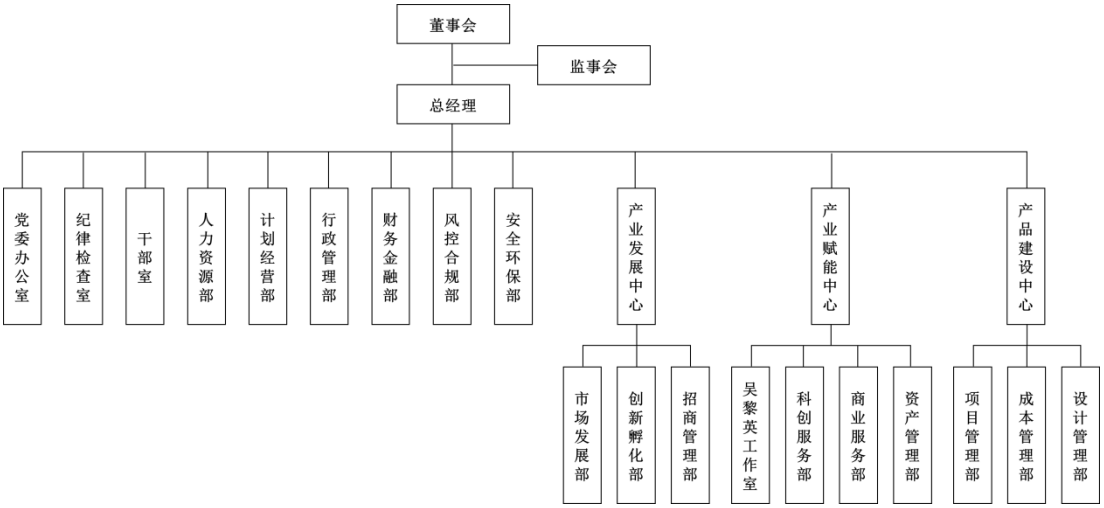
(h) 章程和董事会授予的其他职权；

(i) 总经理决定重大经营管理事项，应事先听取公司党委的意见。

**4、 内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性情况**

**（1）内部组织架构情况**

临港联合配备了 12 个职能部门，以及 10 个二级子部门，拥有专业化的人才团队，在业务开展中，各职能部门职责分工明确，具备独立性，能进行有效配合。




A．党委办公室/党群工作部

党委办公室主要负责党务管理、组织开展宣传工作及组织管理；负责落实党建责任制，确保党的路线、方针、政策和上级党组织及公司党委各项决策的贯彻落实；负责落实意识形态责任制，做好党委中心组学习、干部职工思想政治工作；负责基层党组织建设工作，做好基层党组织的设置和调整，指导和督促基层党组织做好换届改选、委员增补等工作；负责做好党员教育管理，组织开展党建主题教育活动；负责做好党员信息管理和统计、党组织关系转接、党费收缴和管理等工作；负责落实年度发展党员计划，指导和督促基层党组织做好党员发展工作；负责组织开展园区党群工作，依托党群服务阵地开展一系列特色活动；负责组织开展文明单位创建相关工作，推进公司企业文化、精神文明建设。负责建立健全公司党建工作相关管理制度。

B．纪律检查室

负责协助公司党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作；负责协助公司党委落实党风廉政建设主体责任，协助公司纪委落实监督责任，深化细化“四责协同”机制；负责在公司纪委领导下监督检查公司党委管理人员遵守和执行党章党规党纪、宪法法律法规和党的路线方针政策和决议等方面的情况；负责处理群众来信来访，做好问题线索的处置工作，开展谈话函询、初步核实工作；负责协助上级纪检机构承办公司党委管理人员的违纪违法案件和其他上级交办案件的审查调查、案件审理工作；负责按照管理权限承办党员、监察对象的申诉案件；负责执行公司纪委交办任务，做好公司纪检业务工作。负责建立健全公司

纪检工作相关管理制度。

C．干部室

负责贯彻执行党的干部路线和干部政策，规范干部行为，做好干部队伍建设；负责建立和完善干部培养机制，推进年轻干部培养，全面提升干部的综合素质。负责做好干部的考察、选拔、任免和调配等工作；负责公司党委管理干部绩效考核的实施、评价、反馈以及考核结果运用等工作；负责做好公司党委管理干部因私出入境证件审批及证件管理等工作；负责建立健全公司干部管理工作相关管理制度。

D．人力资源部

负责根据公司的发展战略规划，开展人才盘点和人才分析，编制人力资源规划；做好人力资源业务伙伴角色，针对业务部门需求提供有效的解决方案，将人力资源管理价值内嵌到各业务部门，发挥和实现 HRBP 的重要作用；负责建立制度化、规范化、科学化的人力资源管理体系；负责根据公司发展需要，设计并完善公司组织架构，做好定岗定编工作，牵头编制部门职责和岗位说明书；负责制定和实施公司年度招聘计划，优化招聘渠道，做好招聘全过程管理并进行人员素质综合评价，建立公司人才库；负责制定和实施员工培养方案，推进员工的学习管理，实施培训评估和跟踪；探索拓宽培训渠道，开发优化培训课程，建立人员发展培训体系，打造学习型组织；负责建立和完善岗位职级体系，制定公平、公正、公开的晋升机制，畅通晋升渠道，打造人才高地。负责制定和完善各部门、层级绩效管理体系，组织绩效考核工作并对考核结果进行分析反馈；负责制定薪酬管理体系，编制和执行员工薪酬方案，确保薪酬对内具有公平性、对外具有竞争力；负责福利管理、劳动关系管理、人事档案管理、人事信息系统管理等日常人力资源工作。负责建立健全公司人力资源工作相关管理制度。

E．计划经营部

负责构建公司经营计划管理体系，完善体系管理的各类管理制度、流程及工具；负责组织编制公司中长期动态经营规划和滚动经营计划，为公司决策提供依据；负责组织拟定公司年度经营计划和经营管理目标；负责牵头组织各部门编制年度工作计划、项目计划，并对各项经营计划、重点工作任务实施动态跟踪、分析、预警，并及时协调相应部门提供业务支持；负责公司经营数据管理工作，构建统一经营数据标准，及时进行经营数据统计，定期完成经营分析，专项分析等；负责对接上级公司各项经营统计要求；协助公司计划考核小组对绩效进行动态跟踪、阶段性考核、考核结果运用及反馈，确保经营指标的达成；负责公司投资管理及土地获取的相关工作，组织可行性研究分析，制定投资计划、实施方案、合作协议；负责对开发项目投资和股权参股公司进行投后管理，按时反映投资项目的经营状况以及投资风险预警；负责策划并推动公司标准化管控体系的建立，构建知识管理体系，指导、督促各部门开展标准体系建设，并推动管理体系的持续完善。

F．行政管理部

负责行政管理工作，负责协助总经理室做好综合协调工作，组织召开总经理办公会、经营工作例会，并督办公司决策事项的执行情况；草拟公司工作计划、总结、报告、决议等重要文件；负责公司宣传体系和品牌建设工作，制定并实施公司宣传计划；负责管理公司形象宣传与企业标识的规范应用；负责宣传资料库维护工作；负责审核各类宣传文稿，保证信息的正确性；负责策划并组织公司重大会务接待和活动，做好会务安排工作；负责公司松江区域展厅的运维管理及安排好各项参观接待；负责统筹公司股东会、董事会、监事会相关材料及会务工作；负责公司公共关系和对外联络等工作，做好公司外部投诉处理、信访处理工作；负责公司的档案管理工作，包括公文的收发、登记、批阅和传递；公司文书档案的立卷归档、保管、查阅等工作；负责公司各类证照和印章的管理工作；负责归口管理公司规章制度；负责制定公司全年的质量环境管理工作目标计划，协助总经理、管理者代表组织 ISO 管理体系的实施，负责监督、检查管理体系实施的效果；负责公司各部门信息化需求的收集汇总工作；负责公司业务数字化建设工作；负责公司办公场地的管理和办公环境的维护。负责固定资产、低值易耗品、办公用品、商务礼品等采购和管理工作；负责公务车辆的管理、调度、维修和保养，做好公司专、兼职驾驶人员的管理工作。负责建立健全公司综合管理工作相关管理制度。

G．财务金融部

负责根据公司的总体战略及年度目标，牵头组织相关部门完成预算的编制和调整工作；开展全面预算管理，完善预算管理分析体系；负责公司日常会计核算管理，编制各类会计报表（含合并），进行财务报表分析、配合完成年度财税审计；统筹完成公司各建设项目的财务决算工作；负责公司的税务管理工作，依法及时进行日常纳税申报和缴税；应对各类税务约谈、稽查；研究相关税收法律制度，合理降低企业综合税负；负责加强公司经营风险管控，及时预警风险，为公司决策提供必要的财务信息解读和数据分析支持；负责公司各项资产的监管工作，完善资产管理体系，提高资产运营效益，监督资产运营管理；负责公司的资金统筹管理工作，拓宽融资渠道，确保公司资金的正常使用；严格执行资金支付管理制度，按规定的程序审批、支付各类款项，确保公司资金安全；负责会计档案的整理、归档和保管工作；负责建立健全公司财务、资金工作相关管理制度，完善相关工作流程。

H．风控合规部

负责组织开展对公司内部控制及风险防范管理工作，提出内控管理合理化建议；负责编制并实施年度合规审查工作计划；负责监督公司行政效能，提出改进方案；负责组织开展公司各项法律事务工作，负责拟定公司经营过程中使用的法律文书及业务合同范本，并对公司各类合同、协议等进行法律方面的审核；负责公司各类涉诉案件的处理工作；负责组织开展对公司的财务收支、财务决算、资金管理、经营绩效、预算执行情况以及其他有关经济活动的合规审查工作；按照集团统一部署，接待、配合上级审计部门的审计工作，配合或协助上级各部门委派的社会中介机构对集团范围的相关审计工作；负责对各类审计及合规审查中发

现的问题进行分解、跟踪，督促相关部门落实整改，核查并报告审计和合规审查整改意见的执行结果；在集团审计中心统筹协调下，负责组织实施工程项目结算审价及审价复核工作，包括日常管理、协调评价，以及对审价结果的审核及确认；负责建立健全公司风控合规工作相关管理制度；负责其他与上级审计管理部门的沟通协调事宜。

I．安全环保部

负责建立并贯彻安全环保管理体系，不断提高全员安全环保意识，促进安全环保工作的规范化、体系化，确保公司的安全稳定；负责编制公司生产安全事故应急救援预案；负责编制年度安全目标及实施计划，将公司的安全目标指标及实施计划传达到各中心（室），组织签订安全责任书；负责组织公司安全教育、安全培训和应急预案演练;负责组织开展危险源辨识和评估，督促落实公司重大危险源的安全管理措施；负责检查公司的安全状况，及时排查安全事故隐患，提出改进安全生产管理的建议；及时制止和纠正违章指挥、强令冒险作业、违反操作规程的行为；定期组织召开安全生产委员会会议，完成安委会交办的任务及安全管理日常工作。组织编制园区环境保护规划，对园区内大气、噪音、水质等调查，提出改进措施的建议；配合政府环保部门监督检查园区环保工作，配合共同建立重点企业的“户口”制度，配合监督、检查、管理，发现问题及时协调处理，落实整改；负责组织公司自建项目环评的上报；负责为园区客户提供环保咨询，进行环保初审，协助和政府相关部门进行沟通协调；负责与属地政府安全、环保部门的对接。负责建立健全公司安全环保工作相关管理制度。

J．产业发展中心-市场发展部

负责园区主导产业研究、分析前沿产业发展趋势，完成产业研究报告，制定产业图谱、技术图谱、企业图谱、人才图谱等，并对产业招商及相关人员实施培训、宣贯；负责产业及政策信息收集，定期汇总整理并发布产业信息专报；负责制定功能平台建设及评估标准，洽谈并落地各类科技和产业服务功能平台，并对平台运行情况进行评估；负责园区产品（物业及服务）研究及定位，形成产品研究（定位）报告，并对产业招商及相关人员实施培训、宣贯；负责园区产品价格调研，持续更新维护，提出销控定价建议；负责制定园区营销推广活动及营销工作（实物）标准，形成园区年度营销策划推广方案（媒体及活动），并监督执行；负责组织并实施各类产业促进、媒体推广等相关活动；负责牵头制定产业专班年度目标责任书，并督办各项工作成果的推进，指导产业专班在产业、企业、产品等方面的研策工作，并对研策成果进行审核。

K．产业发展中心-创新孵化部

负责建立和修订创新创业工作管理制度、方案机制、销控价格体系等；负责围绕主导产业开展创新企业（项目）的招商洽谈、入孵评审、孵化协议签订等入孵相关工作。负责入孵企业（项目）的租金收缴、年度评估、空间调整、毕业转化等孵化管理工作；负责向企业（项目）提供人才、金融、产业、科技等孵化服务；负责评审专家、创业导师、技术专家团队组建和维护等工作。负责创新创业载体的配套功能平台搭建运营等工作；负责创新创业氛围营

造，包括开展创新创业大赛、项目路演、政策培训、技术交流、产业对接等活动；负责国家级、市级、区级、集团等各类创新创业载体认定及扶持资金申报工作。负责创新创业载体的日常运营；负责园区内非我方主体运营的创新创业载体的材料收集、考核评估等对接和管理工作。

L．产业发展中心-招商管理部

负责建立健全公司产业招商及引税招商工作相关管理制度、工作流程、激励方案、合同模板等，包括：不动产租售经营管理办法、招商、引税合同模板、公平竞争机制等；负责向 GP 团队宣贯并督促落实公司相关制度、工作流程、重要会议要求。 负责就招商工作中的共性问题在公司内部开展沟通协调工作； 负责组织开展产业发展事业部及 GP 团队的业务培训工作，并做好相应考核； 负责公司及园区类数据的统计及报送工作，并定期开展数据分析工作，形成专项分析报告；负责做好各园区自身及园区企业扶持资金的统计、结算工作；负责企业交退房内部信息的传递，应收账款的统计和发函、产业办理等工作；负责部门内部、产业招商和引税招商的档案管理工作；协助公司人力资源部门制定产业招商及引税招商工作的激励方案并进行结算；负责产业发展事业部内部管理工作。

M．产业赋能中心-吴黎英工作室（园区服务部）

负责牵头服务体系建设工作，完善各类管理制度、流程和工具；负责统筹科创服务部、商业服务部、资产管理部、党群工作部、园服公司、办证组等部门的服务工作，完善服务清单、服务标准等；负责落实服务管家机制运行，牵头组织服务管家的培训、任职资格测评、上岗和考核；负责对服务管家的服务效能、结果实施动态跟踪、分析、预警，及时协调相关部门提供服务支持；负责对公司服务数据分析管理，定期完成服务质量分析；负责对接落实上级公司各项服务工作要求传达、数据统计要求。

N．产业赋能中心-科创服务部

负责建立并不断完善园区科技、金融、人才、知识产权等服务体系、服务流程及管理制度；负责监管项目公司企业人才和科创服务工作过程和评价结果；负责园区相关科创荣誉资质认定和专项政策申报与维护；负责科创、人才、科技金融服务相关的市级以上政府关系、市场资源渠道的拓展与维护；负责搭建园区科技金融服务平台，探索创新科技金融服务体系，为园区企业提供科技信贷、股权融资、股改上市等金融服务；负责落实集团关于绿色化工作的相关部署要求，推动园区绿色化发展。

O．产业赋能中心-商业服务部

负责在项目设计阶段，进行商业配套前期策划，提出设计需求和合理化建议，并在建设过程中跟踪落实情况；负责园区商业项目的定位、招商、运营工作；负责完善园区餐饮、超市、文化娱乐等各类配套的运营管理，协助商业运营方完成各类行政审批，配合主管部门进行消防、环保、卫生等管理工作；负责园区食堂的运营和管理，确保食品安全卫生，提升园区食堂满意度；负责策划并落实商业美陈、营销推广和市场活动工作，打造商业品牌体系，

制订商业招商策略和品牌把控方案，提升园区区域价值；负责入驻商户的租金收缴、关系维护、日常经营状况追踪；协调和解决商户装修及运营过程中的实际问题；负责管理商业区域可多元化经营点位的场地租赁业务（商用仓库、广告位、商户外摆、临展等）；负责商铺二次改造工作，具体负责确定二次改造方案、推进施工管理。负责商业区域环境提升和改造计划制定及实施。负责建立健全公司商业招商工作相关管理制度。

P．产业赋能中心-资产管理部

负责园区物业项目运行的全过程管理，对园区物业的管理和服务进行监督考核，确保园区顺畅、平稳、高品质运行，提升园区企业对资产运行的满意度；负责在项目规划、建设施工期间，分阶段做好新建项目的前期介入及合理化建议；在项目竣工验收前，做好项目的承接查验和资产接收；在项目实际交付前，做好物业运行的筹备工作；负责资产维护及维修管理，做好自管维修，并对物业公司日常开展的维修类工程项目进行监督管理，通过有效管理手段降低项目公司成本投入，保证园区资产设备高效运行；负责规范工程建设项目的质保管理，提升质保期内各类维修整改事项的服务品质，确保资产在质保期内保持最佳状态；负责园区资产管理，落实楼宇资产、附属设施设备、实物资产的管理，完善清单总目、定期盘点，保证园区重大、重要设施设备稳定；负责对园区服务配套包含但不限于能源中心、班车、充电桩、临时场地等日常运行开展有效组织管理，夯实基础配套服务，为产业发展赋能；负责建立健全资产管理工作相关管理制度，优化园区管理标准体系，有效提升园区资产管理能力。

Q．建设管理中心-项目管理部

负责制定工程项目计划、质量、档案资料管理制度和标准；负责对项目推行过程中异常情况进行预警；负责统筹协调建设管理中心各部门计划并监督执行；负责审核项目计划并完成计划巡场，监督计划执行；负责工程项目质量监管，并完成质量巡场和评估，督促质量问题整改落实；负责工程项目质量事故调查和处理；负责推进公司所属各园区数字化转型建设工作；负责公司工程档案和资料管理和归档；负责编制建设管理月报；负责组织建设管理中心各部门人员考核评价；负责组织工程项目考核评价；负责项目预算和资金计划管理；负责审核项目付款资料完整合规，发起付款流程；负责组织召开项目关键会议；负责项目计划、质量等工作进行后评估；负责项目信息统计和报送；负责保管和按照要求使用部门印章；负责建设管理中心和工程项目宣传工作。

R．建设管理中心-成本管理部

负责制定招采管理、成本管理、签证核价及甲供材管理制度和标准体系；负责制定供应商管理制度和考核标准；负责监督项目主要招标工作节点按计划执行，对于异常情况预警提示并督促整改落实；负责审核招标文件合理性，组织招标汇报，监督招标工作按公司管理要求落实执行；负责制定合同标准体系，审核合同文件，监督合同履约情况，对于异常情况预警提示并督促整改落实；负责审核项目各阶段目标成本，审核工程变更、签证及批价，动态管理项目过程成本，确保项目成本合理受控，督促成本数据库及时更新，对于项目成本异常

情况及时预警并督促整改落实； 负责督促结算送审按计划完成，参与项目后评估工作；负责制定非工招采管理机制，宣贯培训管理要求，按管理权限组织并开展各项非工招采工作；负责组织工程项目组配合公司各类审计工作，督促审计问题整改落实。

S．建设管理中心-设计管理部

负责制定设计管理相关管理制度、各专业分阶段设计管理标准，并监督落实；负责配合项目完成园区规划与调规方案工作；负责协同相关部门完成项目前期指标测算、强排方案等工作；负责审核项目设计计划合理性、监督项目各个节点执行情况，对异常情况进行预警；负责审核项目设计任务书，对项目目标、设计范围、成果要求、供方工作要求等进行审核；结构、机电、景观、精装专业负责在项目主体及各专项设计阶段按照工作界面表对各项目进行专业技术支持；负责对项目主体及各专项设计的各阶段设计成果进行审核，并出具设计文件审核单；负责成立施工图图审小组，在项目各专业施工图完成后组织施工图内审工作，并对内审成果进行复盘通报；负责配合项目组共同审核、签确设计样板及施工样板；负责审核各项目工程变更（设计变更及技术核定单），判断工程变更产生的必要性、审核变更原因的合理性及变更内容的合理合规性；负责按项目进度计划进行周期性设计巡场，按项目组停止点检查计划进行实体样板段检查；在项目竣工后负责审核项目后评估报告，并完成中台设计管理总结；负责总结在方案评审、施工图审图、设计巡场及项目后评估中产生的优秀设计案例或设计缺陷案例，整理形成设计案例库及缺陷库；负责关注市场形势、定期进行项目考察及竞品研究，创造产品亮点及价值。

**（2）内部控制的监督和评价制度的有效性情况**

临港联合已建立较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，为公司各项业务活动的健康运行提供保证。

A．财务管理

为了健全现代企业制度，保障临港联合内部控制管理制度的贯彻执行，确保公司总体目标及财务战略规划的实现，临港联合结合公司财务管理的实际情况，制定了《财务管理总则》，由公司计划财务中心全面负责公司及其项目公司的财务管理工作。计划财务中心的基本职能包括：做好会计核算管理、经营计划管理、全面预算管理、财务信息化管理以及财务领域内部控制等工作；参与公司经营投资决策，在公司整体范围内负责财务战略、财务政策及财务制度的制定、组织与实施；并开展项目公司财务部门的工作及实施业绩考核。同时，《财务管理总则》对公司会计政策及相关会计核算制度的制定、各类经济活动全面预算管理的实行、资金管理、财务管理系统操作规范、内部控制建设、对资产的采购、使用、保管和报废等管理、涉税事项操作规范等方面做出了规定。

B．全面预算管理

为了加强公司的财务管理，推进公司中长期发展目标，强化公司各部门的经济责任以及充分发挥预算管理工作的预测控制作用，临港联合制定了《全面预算管理办法》，明确公司

总经理室是公司实施全面预算的管理机构，财务管理部门是预算管理具体工作的执行部门，各部门是预算执行的责任主体，在预算编制、预算执行、预算调整、预算分析、预算考核方面做出了细化规定。

C．对外投资管理

临港联合结合公司的实际情况，制定了《对外投资管理办法》。办法中所称投资是指公司对外投资，即公司以现金、实物、各种有形资产、无形资产及其他资产等对外进行的、涉及公司资产发生产权关系变动的，并以取得收益为目的的投资行为。《对外投资管理办法》中针对对外投资管理的原则、对外投资机构设置与分工协作、对外投资的审批权限、对外投资的转让与收回、对外投资的实施、检查和监督、对外投资后评价做出了细化规定，保障临港联合依法履行出资人职责，进一步规范临港联合的投资行为，降低投资风险，提高投资收益。

D．违规经营投资追究

临港联合制定了《违规经营投资责任追究实施办法（试行）》，明确了责任追究是指企业经营管理有关人员违反规定，未履行或未正确履行职责，在经营投资中造成国有资产损失或其他不良后果，经调查核实和责任认定，对相关责任人进行处理的工作。责任追究工作应当遵循坚持依法依规依纪问责、坚持客观公正定责、坚持分级分层追责、坚持惩处与预防并重等原则。同时，办法对责任追究工作机构及职责、责任追究范围、资产损失认定、责任认定、责任追究处理责任追究工作程序等方面做出规定，加强和规范了临港联合违规经营投资责任追究工作，进一步落实国有资产保值增值责任，有效防止国有资产流失。

E．财务报告管理

为了规范财务报告编制工作，保证会计信息的真实可靠，临港联合结合公司的实际情况，制定了《财务报告管理办法》，对财务报告的构成、编制、财务会计报告的对外提供做出了细化规定。

### 5、 主营业务及持续经营能力

#### （1）临港联合主营业务情况

临港联合前身为上海临港商业服务有限公司，于 2017 年设立，原主营业务围绕临港南桥科技城园区的孵化器运营、园区环境提升及配套完善，根据临港集团战略部署，临港联合自 2022 年开始将原孵化器运营相关业务剥离，转型为临港集团体系内第一家轻资产运营公司，受托管理多家园区企业，为托管园区项目提供全周期的运营管理服务。根据上海临港 2022 年 1 月 28 日出具的《关于联合发展公司管理企业范围的函》（沪临港控股干〔2022〕8 号），临港联合负责经营管理上海临港旗下原松江、康南、金山三大板块下属所有项目公司。

截至 2024 年 12 月 31 日，临港联合受托经营管理公司 26 家，包括园区开发、物业管理、投资公司和结算平台，资产规模达 261 亿元；受托上海临港的参股公司投后管理 13 家，

资产规模 50 亿元。其中，受托管理园区开发项目品类涉及科技园区、商务园区、工业园区、居住社区、商业综合体、产业综合体；覆盖 4 个省市、7 个地市级行政区、14 个县级市、街镇和开发区。

**表：临港联合受托管理的企业数量**

| 时间 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 累计受托经营管理企业数量 | 21 | 22 | 26 |
| 累计受托投后管理企业数量 | 14 | 13 | 13 |
| 合计 | 35 | 35 | 39 |

2022 年-2024 年，临港联合受托管理企业的园区开发规模逐年增长，储备用地及规划用地规模较大。截至 2024 年 12 月 31 日，临港联合已受托管理的运营阶段项目可经营面积约 150.90 万平方米、建设阶段项目总建筑面积 158.49 万平方米、储备阶段项目总建筑面积 18.67 万平方米，为临港联合委托管理收入的持续增长注入新动能。

**表：临港联合受托经营管理企业的园区开发情况**

| 开发指标 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 已开发用地（亩） | 1,885 | 2,069 | 2,292 |
| 已建建筑体量（万平方米） | 255 | 278 | 307 |
| 在建建筑体量（万平方米） | 157 | 150 | 158 |
| 储备用地（亩） | 86 | 68 | 124 |
| 规划用地（亩） | 1,528 | 1,447 | 1,524 |

**表：截至 2024 年末临港联合已受托经营管理的项目情况**

| 项目所属阶段 | 受托项目个数 | 受托项目面积（万平方米） |
|---|---|---|
| 运营阶段项目 | 20 | 150.90 |
| 建设阶段项目 | 6 | 158.49 |
| 储备阶段项目 | 2 | 18.67 |
| 合计 | 28 | 328.06 |

**（2）临港联合针对新购入基础设施项目的运营管理策略**

临港联合采取以产业链招商为主的运营管理策略，优选产业链租户

A．以产业链招商为主的运营管理策略

康桥项目作为临港集团及临港新片区产业导入张江科学城的“桥头堡”，围绕国家战略性新兴产业和上海“3+6”产业体系，结合张江高科技园产业集群外溢效应，综合确定了园区产业导向。临港联合通过协调临港集团的相关产业资源吸引产业类企业入驻，具备丰富的产业租户储备，同时通过多层筛选确保租户产业导向与康桥项目主导产业方向的匹配性。

基于金字塔型招商策略，康桥项目可承租各生命周期的企业，推动项目可持续发展。头部企业具有强大的行业影响力，入驻后能发挥示范效应，吸引上下游企业，提升项目知名度。中型企业是中坚力量，业务稳定、创新活跃，与头部企业优势互补，保障项目稳定收益。小微企业数量多、创新灵活，能填补产业链空白，为项目增添活力，提供多元化配套服务。

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目以集成电路、生物医药、人工智能、电子信息四大产业作为主导产业，四大产业租户合计租赁面积占比约 65%，租户包括境内外上市企业子公司、民营企业 500 强、新锐独角兽等，现金流来源稳定。康桥项目以“产业链主”租户吸引同产业链上下游企业协同发展，紧扣张江科学城主导产业，与张江科学城的集成电路、生物医药和人工智能三大优势产业共振发展，南与临港新片区的生产制造板块联动发展，内可对接园区内的孵化企业，外可对接临港集团的金融资源、园区空间资源以及产学研资源等。

此外，临港联合在“产业链招商”、“金字塔招商”策略的基础上还积极推进“服务管家模式”以维持客户粘性及留存度，专门设置了专业化的园区服务部门“吴黎英工作室”，并向康桥项目配备了 12 名服务管家，为入驻企业提供产业链上下游对接，产业相关政府资源对接，公租房对接，科创、金融、工商税务、法律咨询等各类超过 50 项服务。

B．围绕产业链的优质租户选择机制

康桥项目产业定位明确，产业氛围浓厚。临港集团作为上海市属国企，以助力上海市核心产业发展为目的运营各类产业空间载体。相较于部分产业导向不清晰、仅以完成销售或租赁为目标的产业园区项目，康桥项目产业定位明确，紧跟上海市产业规划，以集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等行业为核心，打造产业链招商策略，在园区内已形成产业链集群联动效应，持续吸引优质租户，产业租户租赁稳定性强。

康桥项目出租率较高，运营成熟稳定，相比出租率较低的资产，具备筛选优质租户的运营基础。2022 年-2024 年，康桥项目各报告期期末出租率均在 97%以上，为项目挑选优质租户提供了现实条件，即空置面积可能会面临多个租户的租赁需求。出于维持园区运营稳定性与推动产业高质量发展的考量，临港联合会综合评估租户支付能力、租赁需求稳定性、产业前景以及研发实力等要素，优先由优质租户承租。

康桥项目重视强链补链，在项目引进和培育中不断追求产业链的完善与升级。四大主导产业均有产业链各环节企业入驻，其中生物医药领域形成了从上游原料药研发到中游的动物实验功能平台企业、新药 CRO 服务商、创新药企业，再到下游的药物销售企业全产业链的闭环；集成电路领域已聚集上游 EDA 软件领域企业、中游大型芯片设计企业、下游半导体检测等企业形成联动；人工智能、电子信息领域作为集成电路领域的下游，也聚集了 AI、智能机器人、智能系统等行业的企业入驻。

### 6、 运营管理服务经验、专业人员配置、员工结构情况

临港联合运营管理产业园区类资产多年，对周边市场了解深入，对产业招商、运营管理

等方面具备丰富的经验。核心运营管理人员从业经验丰富，符合专业化配置要求。

**（1）同类型基础设施项目运营管理服务经验**

截至 2024 年 12 月 31 日，除康桥项目外，临港联合在上海市区域内共运营管理了 22 个园区项目，除去部分因入市时间较晚、调整规划、升级改造或以出售为主要目的的项目外，临港联合运营管理的园区项目整体出租率水平较高，平均出租率为 79.33%。

临港联合运营管理了康桥项目、临港松江科技城（松高科一期、二期等）、临港南桥科技城（南桥园区一期-1、南桥园区二期、南桥园区三期）等区域标杆项目，相关项目多次获得国家、上海市及所在行政区颁发的奖励或荣誉。临港联合在管园区汇聚了超过 3,000 家实体企业，其中高新技术企业、上市公司及分支机构、国家专精特新小巨人企业合计超过 400 家，入驻企业数量持续增长、租户粘性较强。

临港联合运营管理的主要同类基础设施资产情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 地理位置 | 资产类型 | 可出租面积（平方米） | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 南桥园区一期-1 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 67,530.04 | 90.68% |
| 2 | 南桥园区二期 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 39,350.36 | 66.58% |
| 3 | 南桥园区三期 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 100,205.01 | 66.41% |
| 4 | 松高科一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 71,130.64 | 74.70% |
| 5 | 松高科二期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 49,502.36 | 74.28% |
| 6 | 科技广场 | 上海市松江区 | 研发平台 | 12,726.52 | 88.84% |
| 7 | 科技绿洲一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 87,134.96 | 66.00% |
| 8 | 民益路项目 | 上海市松江区 | 研发平台 | 32,416.04 | 68.03% |
| 9 | 中山科技园 | 上海市松江区 | 研发平台 | 26,808.22 | 80.69% |
| 10 | 南部综合体一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 185,387.28 | 57.07% |
| 11 | 创智一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 28,059.19 | 80.25% |
| 12 | 创智二期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 26,614.83 | 47.20% |
| 13 | 创意中心 | 上海市松江区 | 研发平台 | 9,514.50 | 0.00% |
| 14 | 黄桥项目 | 上海市松江区 | 研发平台 | 67,755.38 | 26.72% |
| 15 | 洞泾大厦 | 上海市松江区 | 研发平台 | 74,180.00 | 42.87% |
| 16 | 科技绿洲三期-1（小卫星） | 上海市松江区 | 研发平台 | 30,575.72 | 100.00% |
| 17 | 欣创一期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 11,195.22 | 78.56% |
| 18 | 欣创二期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 7,125.99 | 100.00% |
| 19 | 欣创三期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 51,361.14 | 33.87% |
| 20 | 金山先进一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 33,272.64 | 84.32% |
| 21 | 金山先进二期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 77,974.28 | 70.55% |
| 22 | 金山智能一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 52,699.65 | 30.15% |
| **合计** | | | | **1,142,519.97** | |

注：部分项目因入市时间较晚、调整规划、升级改造或以出售为主要目的，出租率偏低。

**（2）专业人员配置及员工结构情况**

临港联合专注于产业园区管理，在相关领域具备丰富的管理经验，其主要运管人员均具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验，具体如下所示：

| 姓名 | 职务 | 简介 | 相关经验时间 |
| --- | --- | --- | --- |
| 刘德宏 | 党委书记、董事长 | 男，汉族，1966 年 7 月生，中共党员，本科学历，现任上海临港党委书记、总裁、临港联合党委书记、董事长。曾任临港松江平台公司党委副书记、总经理，负责临港松江科技城的开发、建设和运营。临港松江科技城是上海首个“区区合作、品牌联动”示范基地，全市范围内发展最快的园区之一。 | 27 年 |
| 杨凌宇 | 党委副书记、总经理 | 男，汉族，1980 年 6 月生，中共党员，本科学历，现任上海临港执行副总裁、临港联合党委副书记、总经理。曾任临港康南平台公司党委副书记、总经理，负责临港南桥科技城、临港康桥商务绿洲的开发、建设和运营，打造了上海五个新城转型示范引领项目——数字江海、上海特色产业园区——临港南桥智行生态谷。 | 21 年 |
| 许兴虎 | 党委委员、副总经理 | 男，汉族，1968 年 9 月生，中共党员，大专学历，现任临港联合党委委员、副总经理。曾任上海临港副总裁、临港松江园服公司董事长、临港康南平台公司副总经理，牵头完成临港园服公司改革转型，实现市场化运作。在财务管理、园区运行、内控审计、安全管理等方面有着丰富的管理经验。 | 20 年 |

截至 2024 年 12 月 31 日，公司共有员工 274 人，有效支撑了园区的各项运营管理工作。其中，本科及以上学历员工占比 93%，员工平均年龄为 37.9 岁。临港联合运营团队主要由产业发展中心、产业赋能中心人员组成。公司员工结构合理，具备丰富的运营管理经验。

**7、 不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度**

针对不动产运营管理相关业务，临港联合建立了不动产租售管理办法、房屋销控实施细则、商业管理制度、园区配套商业管理办法、应收账款管理办法和房屋租金减免管理办法，对园区的日常运营管理建立了科学的决策机制和风险防控机制，为提升基础设施资产的运营管理能力提供了制度保障。其中不动产租售管理办法主要聚焦不动产管理台账、交易决策管理、交易分类管理、交易过程管理等方面。

（1）不动产管理台账

对于资产台账，产业招商部门和商业招商部门必须全面使用业管一体化资产管理系统，负责督促建设工程管理部门把土地资产、在建工程和建成房屋按类别录入资产管理系统，形成线上线下资产台账，并根据开发建设状态和租售完成情况及时更新不动产资产台账。对于暂时无法办出产证的不动产资产以及折旧完毕尚未报废处理的资产也应编制在册，严禁出现“不在账”、“账外账”情况。

对于经营台账，产业招商部门和商业招商部门以业管一体化资产管理系统为载体，按照系统管理授权和分工，以租售合同或物业为单位，将不动产租售交易情况及时录入资产管理系统，包括租售单元面积、交易价格、资金收入、房屋交付等信息，形成不动产经营台账，完整记录每一项交易的准确动态信息。

（2）交易决策管理

关于价格决策机制，临港联合成立了价格管理工作小组，建立不动产租售价格的集体决策机制，负责行使审议不动产租售价格决策体系的相关制度规范、审议不动产租售价格编制的方针、程序和方法、根据集团发展战略和公司经营目标，审议年度不动产租售价格计划，明确租售交易底价，建立年度招商租售价格体系，根据市场情况予以动态调整等管理职责。临港联合总经理办公会负责审议通过每季度不动产租售价格、免租期、租金增幅等要素、审议突破每季度物业销控的一般不动产租售交易事项以及审议经公司党委会前置讨论的重大租售交易事项。

关于价格决策办法，临港联合按照国资委及集团监管要求，综合不动产所属区域位置、物业品质类型和产业导入要求等因素，参照上一年度区域价格、市场供需情况、第三方咨询机构评估等方式，从交易对象、交易底价、出租期限（含免租期）、装修补贴、停车优惠等交易条件，形成不动产租售价格体系，并根据市场变化情况更新调整。

（3）交易分类管理

临港联合针对特殊交易管理（综合考虑优质产业项目导入、租售价税联动、政府指令性或指导性交易等因素，适当下调低于租售底价或超出一般商务条件的交易）、分类管理、报备审批管理和功能分类管理等方面均制定了明确要求。

（4）交易过程管理

对合同流程、回款、信用、租金调整、转租、专项检查等方面进行管理。

A．合同流程

产业招商部门和商业招商部门应加强租售交易合同流程管理，建立客户接洽谈判规范、合同文本规范、合同审批流程、租金调整流程、不动产交付交接规范、合同文本归档管理等管理细则。

B．回款管理

产业招商部门和商业招商部门是租售资金回笼的责任部门，负责按公司《应收账款管理办法》进行款项催收，并对未及时收回的款项及时以催款函、律师函等形式予以催缴；对未能按约定日期付款，且经过催促仍无效，根据拖欠时间长短，启动法律程序。

C．信用管理

根据上海市国资委管理要求，产业招商部门和商业招商部门应在租售交易前，对交易对象的财务状况、经营状况和信用信息进行必要的调查审核，逐步建立客户信用打分评级管理机制。

D．租金调整

产业招商部门和商业招商部门应在租赁合同中明确约定租金调整事项，应依据合同期限、市场行情、供需关系等因素合理调整，原则上以调增为主。

E．转租

除承担孵化功能任务的载体或其他特殊功能要求的物业外，原则上不得转租。对于经过总经理办公会审议通过允许转租的，产业招商部门和商业招商部门要加强转租监管，防止转租人超出其本身合同期限的转租行为以及其他损害出租人权益的事项发生；转租应限于一次转租，禁止层层转租。严禁通过转租徇私舞弊，谋求私利。

F．专项检查

审计部门定期不定期开展内部专项审计，对临港联合不动产租售管理制度完备规范性和贯彻落实情况进行监督检查，指导督促各部门按照规范要求动态修订和执行不动产租售管理制度。

**8、 财务状况**

**（1）近三年财务数据**

临港联合 2022 年、2023 年和 2024 年的财务报表已由天健会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计，并出具天健沪审〔2023〕149 号、天健沪审〔2024〕314 号和天健沪审〔2025〕434 号标准无保留意见的审计报告。

临港联合近三年的财务情况[38]如下：

**临港联合近三年资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 943.32 | 946.89 | 489.43 |
| 应收账款 | 2,630.41 | - | 567.58 |
| 预付账款 | - | 3.04 | - |
| 其他应收款 | 11,429.58 | 10,895.22 | 13,500.60 |
| 其他流动资产 | - | - | 54.48 |
| **流动资产合计** | **15,363.78** | **11,845.14** | **14,612.09** |
| **非流动资产：** | - | - | |
| 长期应收款 | 195.93 | - | |
| 固定资产 | 85.75 | 58.90 | 24.77 |
| 使用权资产 | 79.17 | 346.61 | - |
| 无形资产 | 10.25 | - | |
| 递延所得税资产 | 996.21 | 718.96 | - |
| 其他非流动资产 | 45.75 | - | |
| **非流动资产合计** | **1,413.06** | **1,124.47** | **24.77** |
| **资产总计** | **16,776.84** | **12,969.62** | **14,636.86** |
| **流动负债：** | | | |
| 应付账款 | 0.87 | 0.96 | - |
| 合同负债 | - | 1,068.71 | 4,594.50 |
| 应付职工薪酬 | 5,917.44 | 6,173.60 | 4,098.48 |

[38] 如无特别说明，本招募说明书中临港联合所引用的 2022 年度/末财务数据来源于 2023 年度/末经审计的财务报告，2023 及 2024 年度/末财务数据来源于 2024 年度/末经审计的财务报告。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 应交税费 | 1,617.65 | 1,441.91 | 34.3 |
| 其他应付款 | 1,375.44 | 44.11 | 3,662.64 |
| 一年内到期的非流动负债 | 377.42 | 341.80 | - |
| 其他流动负债 | - | 64.12 | 465.14 |
| **流动负债合计** | **9,288.81** | **9,135.21** | **12,855.06** |
| **非流动负债：** | | | |
| 租赁负债 | 175.39 | - | - |
| 递延所得税负债 | 158.89 | 86.65 | - |
| 其他非流动负债 | 84.72 | 84.72 | 84.72 |
| **非流动负债合计** | **419.00** | **171.37** | **84.72** |
| **负债合计** | **9,707.82** | **9,306.58** | **12,939.77** |
| **所有者权益（或股东权益）：** | | | |
| 实收资本（股本） | 2,200.00 | 2,200.00 | 2,200.00 |
| 盈余公积 | 650.41 | 189.81 | 48.34 |
| 未分配利润 | 4,218.62 | 1,273.23 | -551.25 |
| **所有者权益合计** | **7,069.02** | **3,663.03** | **1,697.08** |
| **负债和所有者权益总计** | **16,776.84** | **12,969.62** | **14,636.86** |

**临港联合近三年利润表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **19,097.62** | **14,984.37** | **7,892.51** |
| 其中：营业收入 | 19,097.62 | 14,984.37 | 7,892.51 |
| **二、营业总成本** | **12,920.08** | **12,593.52** | **8,375.43** |
| 其中：营业成本 | 11,436.56 | 11,559.57 | 7,428.47 |
| 税金及附加 | 130.81 | 86.93 | 25.21 |
| 销售费用 | 60.78 | 51.51 | 233.51 |
| 管理费用 | 1,362.52 | 963.33 | 710.42 |
| 财务费用 | -70.59 | -67.82 | -22.17 |
| 其中：利息支出 | 7.66 | 11.30 | 6.07 |
| 利息收入 | 80.15 | 80.98 | 28.78 |
| 加：其他收益（损失以“-”号填列） | 65.73 | 10.94 | 0.73 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -0.62 | - | - |
| **三、营业利润** | **6,242.65** | **2,401.78** | **-482.20** |
| 加：营业外收入 | 0.00 | - | 0.00 |
| 减：营业外支出 | - | - | - |
| **四、利润总额** | **6,242.65** | **2,401.78** | **-482.20** |
| 减：所得税费用 | 1,636.66 | 435.83 | - |
| **五、净利润** | **4,605.99** | **1,965.95** | **-482.20** |
| **六、其他综合收益的税后净额** | - | - | - |
| **七、综合收益总额** | **4,605.99** | **1,965.95** | **-482.20** |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 4,605.99 | 1,965.95 | -482.20 |

**临港联合近三年现金流量表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 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 | 16,479.62 | 12,989.34 | 12,392.98 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 263.66 | 2,838.15 | 5,866.25 |
| **经营活动现金流入小计** | **16,743.28** | **15,827.49** | **18,259.23** |
| 购买商品、接收劳务支付的现金 | - | - | - |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 11,233.98 | 8,833.13 | 3,491.95 |
| 支付的各项税费 | 2,851.60 | 974.86 | 4.28 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 2,099.70 | 3,157.24 | 18,746.35 |
| **经营活动现金流出小计** | **16,185.28** | **12,965.23** | **22,242.58** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **558.00** | **2,862.26** | **-3,983.35** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | - | | |
| 取得投资收益收到的现金 | - | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 133.49 | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | 133.49 | **-** | **-** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 106.77 | 50.30 | 27.99 |
| **投资活动现金流出小计** | **106.77** | **50.30** | **27.99** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **26.72** | **-50.30** | **-27.99** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | - | - | - |
| 吸收投资收到的现金 | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 988.00 | - | 2,000.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | **988.00** | **-** | **2,000.00** |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 2.72 | 0.51 | 6.07 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 1,573.58 | 2,354.00 | - |
| **筹资活动现金流出小计** | **1,576.30** | **2,354.51** | **6.07** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-588.30** | **-2,354.51** | **1,993.93** |
| **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** | **-3.57** | **457.46** | **-2,017.41** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 946.89 | 489.43 | 2,506.84 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **943.32** | **946.89** | **489.43** |

**（2）主要财务指标分析**

**A.资产结构**

2022-2024 年末，临港联合总资产分别为 14,636.86 万元、12,969.62 万元和 16,776.84 万元。其中，流动资产分别为 14,612.09 万元、11,845.14 万元和 15,363.78 万元，占总资产的

比例分别为 99.83%、91.33%和 91.58%，主要由存货、其他应收款和货币资金构成。临港联合 2023 年末总资产较 2022 年末减少 1,667.24 万元，主要系其他应收款减少 2,605.38 万元，其他应收款主要为临港联合根据资金集控制度而归集至其母公司上海临港的资金，2023 年临港联合收回部分其他应收款用于支付存量其他应付款，资产及负债同步减少。

**B.负债结构**

2022-2024 年末，临港联合总负债分别为 12,939.77 万元、9,306.58 万元和 9,707.82 万元。临港联合负债结构呈现出“流动负债占比较高，非流动负债占比较低”的特点，截至 2022-2024 年末，临港联合流动负债分别为 12,855.06 万元、9,135.21 万元和 9,288.81 万元，占总负债的比例分别为 99.35%、98.16%和 95.68%，流动负债主要由应付职工薪酬、应交税费、其他应付款构成。截至 2022-2024 年末，临港联合非流动负债分别为 84.72 万元、171.37 万元和 419.00 万元。

2022-2024 年末，临港联合资产负债率分别为 88.41%、71.76%和 57.86%，资产负债率逐年下降，主要系临港联合于 2022 年开始原有孵化器相关业务剥离并转型为轻资产运营公司，开展全周期受托运营管理业务所致。

**C.盈利能力分析**

2022-2024 年度，临港联合营业收入分别为 7,892.51 万元、14,984.37 万元和 19,097.62 万元，净利润分别为-482.20 万元、1,965.95 万元和 4,605.99 万元，净利率分别为-6.11%、13.12%和 24.12%，近三年临港联合业务规模稳定增长，营业收入及净利润水平呈增长趋势。

2022 年，受公共卫生事件减免租金的影响，临港联合委托管理收入随租金减免同步降低。此外，临港联合于 2022 年末对 2022 年度的委托管理收入进行了预结算并确认收入，2023 年正式结算 2022 年度委托管理收入后，约 2,356.31 万元的结算补差金额确认进 2023 年度营业收入，综合导致临港联合 2022 年度营业收入较低、收入小于支出，使得 2022 年度净利润为负。2023 年度，因临港联合经营情况持续向好、委托管理收入持续增大，净利润已由负转正，盈利能力进一步提高。

**D.现金使用分析**

2022-2024 年度，临港联合经营活动产生的现金流量净额分别为-3,983.35 万元、2,862.26 万元和 558.00 万元；2022 年度，临港联合经营活动产生的现金流量净额为负，主要系当年临港联合向其母公司上海临港归集资金 13,500.00 万元所致。2022-2024 年度，临港联合投资活动产生的现金流量净额分别为-27.99 万元、-50.30 万元和 26.72 万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,993.93 万元、-2,354.51 万元和-588.30 万元。

2022-2024 年度，临港联合现金及现金等价物净增加额分别为-2,017.41 万元、457.46 万元和-3.57 万元，逐步转好。2022-2024 年末，临港联合期末现金及现金等价物余额分别为 489.43 万元、946.89 万元和 943.32 万元，近两年维持平稳。

**9、 防止利益冲突的措施**

为进一步优化提升物业资产的运营效率，缓释与关联项目运营的利益冲突风险，临港联合专门配备了专业且独立的运营管理团队负责新购入基础设施项目的具体运营管理事宜。同时，新购入基础设施项目将单独记账、独立核算，项目公司层面设置了监管账户，保证了资金的实时归集和监管，从业务、财务等多方面保证了基础资产的独立性。

在未来产品运营期间，临港联合将尽最大努力打造物业市场口碑，提升物业市场形象，并夯实物业运营基础工作、落实物业维保及安全管理以降低租户投诉情况，并维持物业正常运营，为租户提供良好的工作场地。

临港联合已经出具《关于避免同业竞争的承诺函》，在担任康桥项目的运营管理机构期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与新购入基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，临港联合将采取充分、适当的措施，公平对待新购入基础设施项目与该等竞争性项目，包括但不限于向新购入基础设施项目和该等竞争性项目提供平等的招商机会，避免可能出现的同业竞争和利益冲突。就招商机会方面，在项目公司已取得或可能取得的相关业务机会的情况下，就该等业务机会，临港联合将秉承公平、平等和合理的原则处理，不会有意利用外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于新购入基础设施项目而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

此外，运营管理服务协议中约定，因临港联合未确保在同等条件下基础设施项目的优先租赁权利、故意诱导租户租赁临港联合运营管理的其他竞争性项目、违反关联交易审查要求、违反上述承诺函项下其他承诺内容等原因导致基础设施项目出租率下降的，基金管理人有权不予支付绩效运营管理费，或扣减对应期间的基础运营管理费的 10%。

**10、信用状况**

截至 2024 年 12 月 31 日，临港联合无资本市场公开融资记录，未进行信用评级。

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 4 月 8 日出具的《企业信用报告》，临港联合不存在不良或违约负债的情况。

截至 2025 年 4 月 25 日，经于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，临港联合最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录，不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位，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的情况，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的重大行政处罚记录或失信记录，公司经营合法合规。

**（三） 首发运营管理实施机构：上海临港奉贤经济发展有限公司**

| | |
|---|---|
| **公司名称** | 上海临港奉贤经济发展有限公司 |
| **成立日期** | 2008 年 9 月 24 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（国有控股） |
| **法定代表人** | 邹林昆 |
| **注册资本** | 193,123.8402 万元人民币 |
| **注册地址** | 中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路 1800 弄 |
| **经营范围** | 物流等相关产业的投资、建设、经营管理，仓储设施、保税仓库及相关工业设施的开发和经营，市政基础设施开发、投资，综合配套设施开发、投资，房地产开发经营，物业管理，从事货物进出口业务，仓库物流业务，货物运输代理，投资项目咨询，科技开发。【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】 |

## 三、运营管理服务协议主要内容

### （一）新购入基础设施项目运营管理服务协议主要内容

**1、运营管理的委托事项**

在运营管理服务协议期限内，基金管理人、新购入项目公司委托扩募运营管理实施机构作为委托方的授权代理人提供以下物业运营管理服务（为免疑义，该等物业运营管理服务不包括任何房产中介服务、人事代理服务、招投标代理服务、工程监理服务、工程项目管理服务等需特殊资质及资格方可提供的服务）。扩募运营管理实施机构应执行的委托事项包括：

**（1）经营计划管理**

1）扩募运营管理实施机构应编制基础设施项目在下一年度的经营计划（简称“年度经营计划”），并于每个自然年度 11 月 20 日和 12 月 10 日前分别书面提交年度经营计划初稿和修订稿至基金管理人审批。运营管理统筹机构接受扩募运营管理实施机构报备的项目公司年度经营计划，并可提供相关建议。

2）年度经营计划应包括运营招商计划、财务预算、资金使用计划。

3）为免疑义，运营管理服务协议生效之日所在自然年度剩余期限内的经营计划应由扩募运营管理实施机构于运营管理服务协议生效之日起 10 日内完成编制，并提交基金管理人审批；若基金管理人对经营计划有合理的修订或完善意见的，基金管理人及扩募运营管理实施机构应就该经营计划进行友好协商讨论并达成一致意见，该经营计划应不晚于运营管理服务协议生效之日起 20 日内完成审批。

4）按照运营管理服务协议确定具体的年度经营计划后，基金管理人、扩募运营管理实施机构及新购入项目公司应按照年度经营计划实施并执行基础设施项目的相关运营管理工作。

**（2）运营管理机构的运营事项**

基金管理人委托并授权扩募运营管理实施机构在如下方面负责新购入项目公司和物业资产的运营管理。

1）执行经营计划

根据基金管理人审批的年度经营计划，对新购入项目公司和物业资产实施运营管理。

2）租赁咨询服务

应基金管理人要求，进行区域市场研究分析等研究分析工作，协助新购入项目公司就物业资产制定适当的市场定位，根据市场需要对租赁协议模版条款提出调整优化建议。

3）招商

代表新购入项目公司进行招商工作，包括但不限于引进合适的租户或广告投放商，协调相关的中介服务商，并代表新购入项目公司与租户及其他合作方进行协商、沟通。

4）物业交付

代表新购入项目公司向租户按租赁协议约定的标准交付其所承租的区域，并在租赁期结束后监督相应的租户按租赁协议约定对物业进行返还、复原（如需）、腾空所承租的区域并解除租赁备案（如有）。

5）租户日常沟通

代表新购入项目公司及时了解租户对物业资产及运营服务的合理意见和建议，针对租户集中反映的问题和建议，如法律或租赁协议明确要求新购入项目公司应当履行相关义务或承担相关责任的，则代表新购入项目公司提出具体的优化解决方案，并跟踪方案执行落地情况。

6）签署合同

协助新购入项目公司签署并执行物业资产运营过程中需要签署的所有合同文本，及相关合同的修订、补充或续签。

协助新购入项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记，包括但不限于配合办理租赁备案/登记事宜。

7）催缴费用及追收欠款

代表新购入项目公司收取物业资产租赁、运营产生的收益，包括但不限于租金/物业费等，针对租户的违约行为采取相关措施或提出具体的解决方案。

8）购买保险及理赔事宜

代表新购入项目公司为物业资产选择并购买合适、足够的财产保险和公众责任险等保险；确保以新购入项目公司名义进行投保且新购入项目公司为受益人，并代表新购入项目公司进行理赔事宜。

9）资产修理维护、装修改造审查

组织开展并监督协调对基础设施项目进行的修整、改造（包含但不限于日常普通修整、年度大中修、应急抢修、加固升级等建筑本体及附属设施设备等装修升级改造更换等），以

保持基础设施项目处于良好的运营状态。

若基础设施项目发生重大突发或紧急情况（系指水管爆裂、墙面大面积漏水严重影响正常使用、玻璃爆裂、消防设施爆裂及其他因不可抗力造成基础设施项目需进行紧急补救或维修的情形），扩募运营管理实施机构应及时维修，若因未及时维修造成的损失由扩募运营管理实施机构承担。

前述所涉维修事项，若租户自身原因导致资产损坏需要维修或者赔偿的，租户承担相应费用，扩募运营管理实施机构应督促租户及时对进行维修或者更换；当租户选择由扩募运营管理实施机构提供的维修或者更换服务时，扩募运营管理实施机构收取相应的维修费用/赔偿金，扩募运营管理实施机构履行相应的维修或者更换义务，应确保资产/设备保持完好状态。

前述所涉维修事项若新购入项目公司可以向保险公司申请理赔，扩募运营管理实施机构应积极向保险公司申请理赔，扩募运营管理实施机构承担了相应维修成本的，新购入项目公司在取得的保险理赔款限额内，可向扩募运营管理实施机构支付前述维修成本。若因为不可抗力导致基础设施项目发生维修等事项的，相关维修成本由新购入项目公司承担，届时相关保险理赔款项归属新购入项目公司。

扩募运营管理实施机构应针对各类突发紧急情况建立应急救援处置预案，如遇突发事件立即启动相关应急预案，采取措施妥善处置，并定期组织应急救援演练。

10）招标采购

代表新购入项目公司对营销活动或改造维修工程等采购事项实施对外招标（如新购入项目公司或扩募运营管理实施机构相关管理制度需要），代表新购入项目公司进行合同谈判和签署，实施工程监督及竣工验收（质量验收）等。

11）执行日常运营管理服务

代表新购入项目公司执行日常运营管理服务，如安保服务，消防服务，通讯及紧急事故处理等。

依法制定各项安全管理规则制度，对项目内部采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行。遇应急突发事件时及时向新购入项目公司、基金管理人反馈，并处理该等事件。根据不同的专业性质，扩募运营管理实施机构负责安排具体日常安全管理工作，扩募运营管理实施机构有关专业部门负责专业安全管理的指导和协调工作。委托第三方机构提供服务的，扩募运营管理实施机构应当承担的安全管理责任不因此而免除。

12）安全生产管理

履行安全生产管理协议中扩募运营管理实施机构应当承担的安全管理职责及义务，包括工作界面内的资产设备安全管理与维护防火安全管理和消防设备的采购维护、治安保护管理、应急疏散预案、突发事件应对预案安全档案管理、与物业单位或其他第三方的安全管理工作协调事宜等与本项目运营的安全管理有关的职责。委托第三方机构提供服务的，扩募运营管

理实施机构应当承担的安全生产管理责任不因此而免除或减轻。

13）配合检查

配合基金管理人对物业资产和管理工作的检查，包括但不限于提供日常管理资料和记录等。

协助新购入项目公司配合政府及相关部门的各项检查、拜访、接待工作，包括不限于工商、税务、应急管理、安全生产、消防检查、环保、各项申报等工作。

14）协调物业管理方工作安排

聘请符合《基础设施基金指引》及相关法律法规要求的物业管理公司提供物业管理服务。与物业管理方保持工作沟通并建立合理合作机制，促使物业管理符合物业资产运营管理目标。

监督物业管理方对物业资产实施日常维护保养，定期对物业资产运营状态进行更新评估记录。

各方同意并确认，由扩募运营管理实施机构聘请第三方提供物业管理服务不应被视为扩募运营管理实施机构将运营管理服务协议项下主要职责进行转委托。

15）代表新购入项目公司解决、处理经营过程中产生的与承租人之间的纠纷。如需对承租人、工程方等提起诉讼、仲裁或启动其他相关司法程序时，应协助新购入项目公司及时提起诉讼、仲裁、申请强制执行或启动其他相关司法程序，通过前述程序维护新购入项目公司的利益。

16）代表新购入项目公司申请、维持并更新项目运营所必需的一切使用证书、证照和经营许可等，办理新购入项目公司工商年检工作。

17）在基金管理人及新购入项目公司授权范围内协助新购入项目公司进行日常运营的资金划转。

18）扩募运营管理实施机构自行或代表新购入项目公司聘请代理记账机构进行财务核算、财务报表编制等相关工作，并按照要求协助进行年度资产评估、审计及其他信息披露等工作。

19）代表新购入项目公司聘请税务代理机构进行税务核算、纳税申报等相关工作，及时了解并协助申报新购入项目公司可享受的税收政策优惠。

20）根据新购入项目公司及租户实际需求，利用信息化、数字化、互联化和物联网技术为新购入项目公司提供智慧园区升级方案的咨询建议，并协助新购入项目公司在园区智慧化的升级过程中进行各项工作管理。

21）加大节能管理力度，提高用能设施设备的能源利用效率。开展公共机构节能工作，做好基础设施项目区域内的电、水、燃气等能源资源消耗的统计、分析工作，配合做好能源分项计量、办公建筑能源审计、节能技术改造等节能工作，挖掘潜力、提高能源使用效率。

22）若国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，或明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求基础设施项目减免租金的（统称“租金减免政策”），扩募运营管理实施机构应在得到相关政策或得知相关运营影响后的二

十个工作日内，向基金管理人提交因上述事件造成的资产运营影响及预计采取措施的报告，包括预计影响金额、涉及租户、舆情风险、缓释措施及方案等。

23）基金管理人与扩募运营管理实施机构协商一致的其他事项。

**（3）账户管理**

新购入项目公司原则上仅保留监管账户一个账户。运营管理服务协议生效后，新购入项目公司原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后完成开户流程并由基金管理人对该等账户进行监管，具体监管方式以届时协商一致为准。

运营管理服务协议生效时，若新购入项目公司除了监管账户外还开立了其他银行账户的，扩募运营管理实施机构应负责推动关联方协助新购入项目公司于基金管理人指定的时限内完成该等账户的销户手续，并将相关账户余额（如有）拨付至监管账户。

监管账户用于接收专项计划发放的借款、专项计划支付的增资款项（如有）、收取基础设施项目运营收入、收取基础设施项目处置收入及其他基金管理人认可的款项，并根据约定对外支付运营支出（包括但不限于运营管理费、监管账户手续费、相关税费、资本性支出、保险费等）及其他相关费用和支出，租户退租结算应付款项（押金、结算租金等）、偿付股东借款本息、划付股东分红、偿付既存非经营性负债（包括金融机构负债及往来款负债，但不包括经营性负债）、进行合格投资及其他经基金管理人与监管银行另行共同商定与新购入项目公司相关的款项支付的人民币资金账户。除为上述目的外，非经基金管理人书面同意，新购入项目公司资金监管账户内的资金不得用于其他任何用途。

监管账户对外划款时，应根据新购入项目公司、基金管理人以及监管银行签署的《监管协议》的约定执行。《监管协议》生效后，基金管理人应尽快向扩募运营管理实施机构发送一份《监管协议》的签署扫描件，并将监管账户的使用机制和流程等事项通知扩募运营管理实施机构。监管账户的预留印鉴应由基金管理人指定。

各方同意，新购入项目公司监管账户为接收和存放资产运营收入的唯一账户。扩募运营管理实施机构应定期查询监管账户资金收支情况，如发现新购入项目公司除监管账户外的其他账户收到任何资产运营收入的，扩募运营管理实施机构应及时告知基金管理人，并协助新购入项目公司自收到该笔资金起 20 个工作日内将该笔资金全额划转至新购入项目公司监管账户。

**2、运营管理的协助事项**

在运营管理服务协议期限内，委托方聘请运营管理机构协助支持委托方完成以下物业运营管理工作。各方一致同意并确认，下述运营管理事项不构成运营管理服务协议约定的委托代理事项，运营管理机构无权就下述事项代表委托方对外作出相关行为或签署相关协议，委托方依法应当承担的责任不因此而免除。

扩募运营管理实施机构应执行的协助事项包括：基础设施项目的预算执行、印章管理、证照管理、保管档案、资料、协助融资事项。

运营管理统筹机构应执行的协助事项包括：资产收购及处置服务。

**3、运营管理服务的收费**

扩募运营管理实施机构在运营管理协议项下就提供物业运营管理服务收取基础运营管理费、绩效运营管理费，运营管理统筹机构收取资产收购咨询服务费、资产处置咨询服务费。前述费用应由新购入项目公司向扩募运营管理实施机构或运营管理统筹机构支付。为免疑义，经基金管理人与扩募运营管理实施机构、运营管理统筹机构协商一致，前述费用可由新购入项目公司外的其他委托方账户向扩募运营管理实施机构或运营管理统筹机构支付。具体费率及支付方式按以下约定：

**（1）基础运营管理费**

1）新购入项目公司应以每个自然季度监管账户收取的资产运营收入作为基数，依据相应费率向扩募运营管理实施机构支付基础运营管理费，每个自然季度的基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×14%。若扩募专项计划设立不满一整个季度的，则以新购入项目公司在该季度内的扩募专项计划存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。

2）基础运营管理费按季度计算和支付，某一季度的基础运营管理费应由扩募运营管理实施机构在下一个季度首月提出付款申请，新购入项目公司在收到付款申请且新购入项目公司财务会计报告出具后的 10 个工作日内向扩募运营管理实施机构支付。

3）新购入项目公司应根据年度审计报告记载的资产运营收入的 14%核算对应资产运营收入回收期的基础运营管理费，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，新购入项目公司应于审计报告出具且扩募运营管理实施机构提出付款申请后 15 个工作日内向扩募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，则新购入项目公司有权以该等差额部分用以抵扣或扣减下一期应付基础运营管理费。

**（2）绩效运营管理费**

各方同意，在某一个资产运营收入回收期内基础设施基金所投资的全部物业资产（即临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期、康桥项目）实现的运营净收益总和不低于全部物业资产的运营净收益目标金额总和的前提下，若扩募运营管理实施机构所运营管理的对应物业资产（即康桥项目）同时满足：某一个资产运营收入回收期内物业资产实现的资产运营收入收缴率不低于 98%，且某一个资产运营收入回收期内物业资产的平均年度出租率不低于最近一次该物业资产评估报告中预测的该年度出租率；新购入项目公司应按下述约定确定扩募运营管理实施机构的绩效运营管理费：

1）绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期对应物业资产实现的运营净收益[39]-该资产

[39] “运营净收益”指就新购入项目公司运营收入扣减相关费用和支出后取得的净收益。运营净收益需根据新购入项目公司年度审计报告及其相关底稿数据进行计算，运营净收益=营业收入（考虑收缴情况的合同

运营收入回收期对应物业资产的运营净收益目标金额[40]）×R。R 的取值根据运营净收益完成率（即“实现的运营净收益/运营净收益目标金额”）确认，具体如下：

| 运营净收益完成率情况 | R 取值 |
| --- | --- |
| 运营净收益完成率＞120% | 20% |
| 100%＜运营净收益完成率≤120% | 10% |
| 80%≤运营净收益完成率＜100% | 10% |
| 运营净收益完成率＜80% | 20% |

当运营净收益完成率高于 100%时，绩效运营管理费为正，扩募运营管理实施机构有权收取绩效运营管理费；当运营净收益完成率低于 100%时，绩效运营管理费为负，新购入项目公司将从应付基础运营管理费中等额扣减相应金额。各资产运营收入回收期绩效运营管理费的扣减金额以该资产运营收入回收期的基础运营管理费为限。

2）绩效运营管理费总和上限=MAX[（该资产运营收入回收期基础设施基金所投资的全部物业资产实现的运营净收益总和-该资产运营收入回收期基础设施基金所投资的全部物业资产的运营净收益目标金额总和）×50%，0]。为免疑义，基础设施基金可支付给基金管理人为基础设施基金委托的全部运营管理实施机构的绩效运营管理费金额之和不得超过本款约定的绩效运营管理费总和上限。

3）若根据本条第 1）款计算的绩效运营管理费为负，则临港联合不收取绩效运营管理费，且新购入项目公司可等额扣减相应金额的基础运营管理费，扣减金额以该资产运营收入回收期的基础运营管理费为限。若根据本条第 1）款计算的绩效运营管理费为正，临港联合实际应收取的绩效运营管理费金额=该资产运营收入回收期基础设施基金可支付给全部运营管理实施机构的绩效运营管理费金额之和×临港联合在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额/[临港联合在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额+MAX（临港奉贤在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额 ，0）]。临港联合应将实际应收取的绩效运营管理费金额的 30%用于激励临港联合运营团队人员，相关激励方案由临港联合自行制定并向基金管理人备案。

4）新购入项目公司应当于新购入项目公司年度审计报告出具且扩募运营管理实施机构提出申请后 10 个工作日内由监管账户向扩募运营管理实施机构支付上一个资产运营收入回收期的绩效运营管理费或于新购入项目公司年度审计报告出具后 10 个工作日内扣减上一个

收入）+营业外收入-营业成本（不包括绩效运营管理费、扣减的基础运营管理费）-管理费用-营业外支出-税金及附加+折旧及摊销-资本性支出；若该公式因新购入项目公司财务报表科目发生变化需要调整的，需由新购入项目公司、扩募运营管理实施机构、基金管理人达成一致意见。

[40] “运营净收益目标金额”指新购入项目公司应当实现的运营净收益的目标金额，具体为：2025 年及 2026 年的运营净收益目标金额应不低于《有关国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募及新购入项目公司的 2025 年度及 2026 年度模拟可供分配金额测算报告的审核报告》及其测算底稿所载对应年度预测金额。若专项计划存续时间在某一自然年度不满一年的，新购入项目公司在对应期间内的运营净收益目标金额=专项计划在该自然年度实际存续的天数×该自然年度运营净收益目标金额／365；2027 年及以后年度的运营净收益目标金额为最近一次物业资产评估报告中预测的该年度运营净收益。

资产运营收入回收期的基础运营管理费。

**（3）资产收购咨询服务费**

资产收购咨询服务费=收购资产价格×1.5%（暂定），但具体服务费率及付款安排等事项仍以届时签订的相关咨询服务协议约定为准。

**（4）资产处置咨询服务费**

资产处置咨询服务费=处置资产价格×1.0%（暂定），但具体服务费率及付款安排等事项以届时签订的相关咨询服务协议约定为准。

**4、扩募运营管理实施机构考核机制**

（1）若物业资产对应的某一个资产运营收入回收期实现的运营净收益未达到对应期间的运营净收益目标金额的 90%，或资产运营收入收缴率未达到 90%的，扩募运营管理实施机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权约谈扩募运营管理实施机构的对应运营负责人；

（2）若物业资产对应的某一个资产运营收入回收期实现的运营净收益未达到对应期间的运营净收益目标金额的 80%，且资产运营收入收缴率未达到 80%的，扩募运营管理实施机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权要求扩募运营管理实施机构更换对应的运营负责人；

（3）若物业资产对应的连续三个资产运营收入回收期内未实现以下全部目标的，基金管理人应就该等事项召集基金份额持有人大会进行表决，经召开基金份额持有人大会表决后，基金管理人有权按照运营管理服务协议的约定解聘运营管理机构：

1）物业资产实现的运营净收益达到对应期间的运营净收益目标金额的 80%；及

2）物业资产的资产运营收入收缴率达到 80%。

基金管理人应在表决前提出备选方案，备选方案中的替换的运营管理机构应具备必要的资质。

（4）运营管理机构已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺将采取充分、适当的措施，公平对待运营管理服务协议项下受托运营管理的基础设施项目和相关竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

因扩募运营管理实施机构未确保在同等条件下基础设施项目的优先租赁权利、故意诱导租户租赁扩募运营管理实施机构其他竞争性项目、违反关联交易审查要求、违反《关于避免同业竞争的承诺函》项下其他承诺内容等原因导致基础设施项目出租率下降的，基金管理人有权不予支付扩募运营管理实施机构绩效运营管理费，或扣减对应期间的基础运营管理费的 10%。

**5、资产运营收入保障机制**

（1）在任何一个资产运营收入回收期内，若任何一笔应收资产运营收入在租约等协议中约定的支付时限内尚未由承租方等主体按约支付至新购入项目公司监管账户且延期支付超过 3 个月的，该等延期 3 个月届满时仍未收回的资产运营收入视为“未收回资产运营收入”。尽管有运营管理服务协议其他约定，新购入项目公司应于该等 3 个月届满后最近一期支付运营管理费（包括基础运营管理费、绩效运营管理费）时，等额扣除未收回资产运营收入对应的金额；不足部分新购入项目公司有权于支付任一期或任几期运营管理费中扣除，直至累计扣除的金额等同于未收回资产运营收入对应的金额。

（2）新购入项目公司根据上款约定扣除运营管理费不应在任何方面视为新购入项目公司欠付扩募运营管理实施机构的负债或应付款项。若新购入项目公司后续实际收到未收回资产运营收入的，新购入项目公司应于实际收到相关款项且扩募运营管理实施机构提出申请后的 10 个工作日向扩募运营管理实施机构支付所扣减的运营管理费；但若新购入项目公司后续未收到未收回资产运营收入的，则新购入项目公司没有义务向扩募运营管理实施机构支付所扣减的运营管理费。理费。

**6、运营管理机构解聘机制**

若发生以下事件之一的，则基金管理人有权解聘运营管理机构，运营管理服务协议在基金管理人发出的解聘通知中载明的终止日期终止：

（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）物业资产对应的连续三个资产运营收入回收期内未实现以下全部目标的：1）物业资产实现的运营净收益达到对应期间的运营净收益目标金额的 80%；及 2）物业资产的资产运营收入收缴率达到 80%；

（5）法律法规及中国证监会规定的其他情形。

若发生上述第（1）-（3）种情形的，基金管理人有权直接解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。基金管理人应在上述法定解聘情形发生之日起 6 个月内聘任新任运营管理机构，无需召集基金份额持有人大会。发生上述第（4）、（5）种情形的，基金管理人应召集基金份额持有人大会进行表决，经召开基金份额持有人大会作出解聘运营管理机构的有效表决后，基金管理人方有权解聘运营管理机构。基金管理人或其他有权召集基金份额持有人大会的主体应在提请解聘运营管理机构的同时提名新任运营管理机构。

除发生上述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，运营管理机构亦不得在运营管理服务期内提出辞任。

**（二）首发基础设施项目运营管理服务协议主要内容**

**1、运营管理的委托事项**

在运营管理服务协议期限内，委托方委托首发运营管理实施机构作为委托方的授权代理人提供以下物业运营管理服务（为免疑义，该等物业运营管理服务不包括任何房产中介服务、人事代理服务、招投标代理服务、工程监理服务、工程项目管理服务等须特殊资质及资格方可提供的服务）。首发运营管理实施机构应执行的委托事项包括：

**（1）商业计划管理**

1）首发运营管理实施机构应编制基础设施项目在下一年度的商业计划（简称“年度商业计划”），并于每个自然年度 11 月 20 日和 12 月 10 日前分别书面提交年度商业计划初稿和终稿至基金管理人审批。运营管理统筹机构接受首发运营管理实施机构报备的项目公司年度经营计划，并可提供相关建议。

2）年度商业计划应包括运营招商计划、财务预算、资金使用计划。

3）运营管理服务协议生效之日所在自然年度剩余期限内的商业计划已经基金管理人审批。

4）按照运营管理服务协议确定具体的年度商业计划后，基金管理人、首发运营管理实施机构及首发项目公司应按照年度商业计划实施并执行基础设施项目的相关运营管理工作。

**（2）首发运营管理实施机构的运营事项**

基金管理人委托并授权首发运营管理实施机构在如下方面负责首发项目公司和物业资产的运营管理。

基金管理人委托并授权首发运营管理实施机构在如下方面负责首发项目公司和物业资产的运营管理。

1）执行商业计划

根据基金管理人审批的年度商业计划，对首发项目公司和物业资产实施运营管理。

2）租赁咨询服务

应基金管理人要求，进行区域市场研究分析等研究分析工作，协助首发项目公司就物业资产制定适当的市场定位，根据市场需要对租赁协议模版条款提出调整优化建议。

3）招商

代表首发项目公司进行招商工作，包括但不限于引进合适的租户或广告投放商，协调相关的中介服务商，并代表首发项目公司与租户及其他合作方进行协商、沟通。

4）物业交付

代表首发项目公司向租户按租赁协议约定的标准交付其所承租的区域，并在租赁期结束后监督相应的租户按租赁协议约定对物业进行返还、复原（如需）、腾空所承租的区域并解除租赁备案（如有）。

5）租户日常沟通

代表首发项目公司及时了解租户对物业资产及运营服务的合理意见和建议，针对租户集中反映的问题和建议，如法律或租赁协议明确要求首发项目公司应当履行相关义务或承担相关责任的，则代表首发项目公司提出具体的优化解决方案，并跟踪方案执行落地情况。

6）签署合同

协助首发项目公司签署并执行物业资产运营过程中需要签署的所有合同文本，及相关合同的修订、补充或续签。

协助首发项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记，包括但不限于配合办理租赁备案/登记事宜。

7）催缴费用及追收欠款

代表首发项目公司收取物业资产租赁、运营产生的收益，包括但不限于租金/物业费等，针对租户的违约行为采取相关措施或提出具体的解决方案。

8）购买保险及理赔事宜

代表首发项目公司为物业资产选择并购买合适、足够的财产保险和公众责任险等保险；确保以首发项目公司名义进行投保且首发项目公司为受益人，并代表首发项目公司进行理赔事宜。

9）资产修理维护、装修改造审查

代表项目公司对物业资产的修理维护、装修改造等予以审查批准，并对其工程的质量进行监督。

10）招标采购

代表首发项目公司对营销活动或改造维修工程等采购事项实施对外招标（如首发项目公司或首发运营管理实施机构相关管理制度需要），代表首发项目公司进行合同谈判和签署，实施工程监督及竣工验收（质量验收）等。

11）执行日常运营管理服务

代表首发项目公司执行日常运营管理服务，如安保服务，消防服务，通讯及紧急事故处理等。

12）配合检查

配合基金管理人对物业资产和管理工作的检查，包括但不限于提供日常管理资料和记录等。

协助首发项目公司配合政府及相关部门的各项检查、拜访、接待工作，包括不限于工商、税务、应急管理、安全生产、消防检查、环保、各项申报等工作。

13）协调物业管理方工作安排

聘请符合《基础设施基金指引》及相关法律法规要求的关联方提供物业管理服务。与物业管理方保持工作沟通并建立合理合作机制，促使物业管理符合物业资产运营管理目标。

监督物业管理方对物业资产实施日常维护保养，定期对物业资产运营状态进行更新评估

记录。

各方同意并确认，由首发运营管理实施机构聘请第三方提供物业管理服务不应被视为首发运营管理实施机构将运营管理服务协议项下主要职责进行转委托。

14）代表首发项目公司解决、处理经营过程中产生的与承租人之间的纠纷。如需对承租人、工程方等提起诉讼、仲裁或启动其他相关司法程序时，应协助首发项目公司及时提起诉讼、仲裁、申请强制执行或启动其他相关司法程序，通过前述程序维护首发项目公司的利益。

15）代表首发项目公司申请、维持并更新项目运营所必需的一切使用证书、证照和经营许可等，办理首发项目公司工商年检工作。

16）在基金管理人及首发项目公司授权范围内协助首发项目公司进行日常运营的资金划转。

17）代表首发项目公司聘请代理记账机构进行财务核算、财务报表编制等相关工作，并按照要求协助进行年度资产评估、审计及其他信息披露等工作。

18）代表首发项目公司聘请税务代理机构进行税务核算、纳税申报等相关工作，及时了解并协助申报首发项目公司可享受的税收政策优惠。

19）若国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，或明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求基础设施项目减免租金的（统称“租金减免政策”），首发运营管理实施机构应在得到相关政策或得知相关运营影响后的二十个工作日内，向基金管理人提交因上述事件造成的资产运营影响及预计采取措施的报告，包括预计影响金额、涉及租户、舆情风险、缓释措施及方案等。

20）基金管理人与首发运营管理实施机构协商一致的其他事项。

**（3）账户管理**

首发项目公司原则上仅保留监管账户和基本户两个账户。运营管理服务协议生效后，首发项目公司原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后完成开户流程并由基金管理人对该等账户进行监管，具体监管方式以届时协商一致为准。首发项目公司应当为基金管理人开通首发项目公司全部账户的网银查询权限。

运营管理服务协议生效时，若首发项目公司除了监管账户和基本户外还开立了其他银行账户的，首发运营管理实施机构应负责协助首发项目公司于基金管理人指定的时限内完成该等账户的销户手续，并将相关账户余额（如有）拨付至监管账户。

1）监管账户

用于接收借款及增资款（如有）、收取资产运营收入、收取物业资产处置收入及其他基金管理人认可的款项；在经基金管理人批准的预算范围内向基本户划付预算资金及对外划付预算之外的其他费用、偿付股东借款本息、划付股东分红、偿付既存非经营性负债（包括金融机构负债及往来款负债，但不包括经营性负债）、支付运营管理费、进行合格投资。除为上述目的外，非经基金管理人书面同意，首发项目公司资金监管账户内的资金不得用于其他

任何用途。

监管账户对外划款时，应根据首发项目公司、基金管理人以及监管银行签署的《监管协议》的约定执行。监管账户的预留印鉴应由基金管理人指定。

各方同意，首发项目公司监管账户为接收和存放资产运营收入的唯一账户。如首发项目公司的除首发项目公司监管账户外的其他账户收到任何资产运营收入的，首发运营管理实施机构应协助首发项目公司自收到该笔资金起 10 个工作日内将该笔资金全额划转至首发项目公司监管账户。

2）基本户

首发项目公司基本户用于接收自监管账户划转的资金，并对外支付运营支出（运营管理费、监管账户手续费除外）等。

基本户的预留印鉴应由基金管理人指定。

**2、运营管理的协助事项**

在运营管理服务协议期限内，委托方聘请运营管理机构协助支持委托方完成以下物业运营管理工作。下述运营管理事项不构成《运营管理服务协议》约定的委托代理事项，运营管理机构无权就下述事项代表委托方对外作出相关行为或签署相关协议，委托方依法应当承担的责任不因此而免除。

首发运营管理实施机构应执行的协助事项包括：基础设施项目的预算执行、印章管理、证照管理、保管档案和资料、协助融资事项。

运营管理统筹机构应执行的协助事项包括：资产收购及处置服务。

**3、运营管理服务的收费**

首发运营管理实施机构在运营管理协议项下就提供物业运营管理服务收取基础运营管理费、绩效运营管理费，运营管理统筹机构收取资产收购咨询服务费、资产处置咨询服务费。前述费用应由首发项目公司向首发运营管理实施机构或运营管理统筹机构支付。为免疑义，经基金管理人与首发运营管理实施机构、运营管理统筹机构协商一致，前述费用可由首发项目公司外的其他委托方账户向首发运营管理实施机构或运营管理统筹机构支付。具体费率及支付方式按以下约定：

**（1）基础运营管理费**

1）首发项目公司应以每个自然季度【监管账户收取】的资产运营收入作为基数，依据相应费率向首发运营管理实施机构支付基础运营管理费，每个自然季度的基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×4%。若基础设施基金存续不满一整个季度的，则以基础设施基金在该季度内的存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。

2）基础运营管理费按季度计算和支付，某一季度的基础运营管理费应由首发项目公司

在下一个季度初始的【10】个工作日内且首发项目公司财务会计报告出具后向首发运营管理实施机构支付。

3）首发项目公司应根据首发项目公司年度审计报告记载的全年资产运营收入金额的 4%核算审计报告对应年度的基础运营管理费金额（如基础设施基金存续不满一个年度的，则以基础设施基金在该年度内的存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算），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，首发项目公司应于审计报告出具后【10】个工作日内向首发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，则首发项目公司有权以该等差额部分用以抵扣或扣减下一期应付基础运营管理费。

**（2）绩效运营管理费**

各方同意，在某一个资产运营收入回收期内基础设施基金所投资的全部物业资产（即临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期、康桥项目）实现的运营净收益总和不低于全部物业资产的运营净收益目标金额总和的前提下，若首发运营管理实施机构所运营管理的对应物业资产（即临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期）同时满足：某一个资产运营收入回收期内物业资产实现的资产运营收入收缴率不低于 98%，且某一个资产运营收入回收期内物业资产的平均年度出租率不低于最近一次该物业资产评估报告中预测的该年度出租率；首发项目公司应按下述约定确定首发运营管理实施机构的绩效运营管理费：

1）绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期对应物业资产实现的运营净收益[41]-该资产运营收入回收期对应物业资产的运营净收益目标金额[42]）×R。R 的取值根据运营净收益完成率（即“实现的运营净收益/运营净收益目标金额”）确认，具体如下：

| 运营净收益完成率情况 | R 取值 |
|---|---|
| 运营净收益完成率＞120% | 20% |
| 100%＜运营净收益完成率≤120% | 10% |
| 80%≤运营净收益完成率＜100% | 10% |
| 运营净收益完成率＜80% | 20% |

当运营净收益完成率高于 100%时，绩效运营管理费为正，首发运营管理实施机构有权收取绩效运营管理费；当运营净收益完成率低于 100%时，绩效运营管理费为负，首发项目

[41] “运营净收益”指就首发项目公司运营收入扣减相关费用和支出后取得的净收益。运营净收益需根据首发项目公司年度审计报告及其相关底稿数据进行计算，运营净收益=营业收入（考虑收缴情况的合同收入）+营业外收入-营业成本（不包括绩效运营管理费、扣减的基础运营管理费）-管理费用-营业外支出-税金及附加+折旧及摊销-资本性支出；若该公式因首发项目公司财务报表科目发生变化需要调整的，需由首发项目公司、首发运营管理实施机构、基金管理人达成一致意见。

[42] “运营净收益目标金额”指首发项目公司应当实现的运营净收益的目标金额，具体为：2025 年及 2026 年的运营净收益目标金额应不低于《有关国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募及新购入项目公司的 2025 年度及 2026 年度模拟可供分配金额测算报告的审核报告》及其测算底稿所载对应年度预测金额。若预测期间不满一年的，首发项目公司在对应期间内的运营净收益目标金额=该预测期间运营净收益目标金额/预测期间天数*365；2027 年及以后年度的运营净收益目标金额为最近一次物业资产评估报告中预测的该年度运营净收益。

公司将从应付基础运营管理费中等额扣减相应金额。各资产运营收入回收期绩效运营管理费的扣减金额以该资产运营收入回收期的基础运营管理费为限。

2）绩效运营管理费总和上限=MAX[（该资产运营收入回收期基础设施基金所投资的全部物业资产实现的运营净收益总和-该资产运营收入回收期基础设施基金所投资的全部物业资产的运营净收益目标金额总和）×50%，0]。为免疑义，基础设施基金可支付给基金管理人为基础设施基金委托的全部运营管理实施机构的绩效运营管理费金额之和不得超过本款约定的绩效运营管理费总和上限。

3）若根据本条第 1）款计算的绩效运营管理费为负，则临港奉贤不收取绩效运营管理费，且首发项目公司可等额扣减相应金额的基础运营管理费，扣减金额以该资产运营收入回收期的基础运营管理费为限。若根据本条第 1）款计算的绩效运营管理费为正，则临港奉贤实际应收取的绩效运营管理费金额=该资产运营收入回收期基础设施基金可支付给全部运营管理实施机构的绩效运营管理费金额之和×临港奉贤在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额/[临港奉贤在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额+MAX（临港联合在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额 ，0）]。临港奉贤应将实际应收取的绩效运营管理费金额的 30%用于激励临港奉贤运营团队人员，相关激励方案由临港奉贤自行制定并向基金管理人备案。

4）首发项目公司应当于首发项目公司年度审计报告出具且首发运营管理实施机构提出申请后 10 个工作日内，由监管账户向首发运营管理实施机构支付上一个资产运营收入回收期的绩效运营管理费；或于新购入项目公司年度审计报告出具后 10 个工作日内扣减上一个资产运营收入回收期的基础运营管理费。

**（3）资产收购咨询服务费**

资产收购咨询服务费=收购资产价格×1.5%（暂定），但具体服务费率及付款安排等事项仍以届时签订的相关咨询服务协议约定为准。

**（4）资产处置咨询服务费**

资产处置咨询服务费=处置资产价格×1.0%（暂定），但具体服务费率及付款安排等事项以届时签订的相关咨询服务协议约定为准。

**4、首发运营管理实施机构考核机制**

（1）若任一物业资产对应的某一个“资产运营收入回收期”实现的运营净收益未达到对应期间的运营净收益目标金额的 90%，或资产运营收入收缴率未达到 90%的，首发运营管理实施机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权约谈首发运营管理实施机构的对应运营负责人；

（2）若任一物业资产对应的某一个“资产运营收入回收期”实现的运营净收益未达到对应期间的运营净收益目标金额的 80%，且资产运营收入收缴率未达到 80%的，首发运营管

理实施机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权要求首发运营管理实施机构更换对应的运营负责人；

（3）若任一物业资产对应的连续三个“资产运营收入回收期”内未实现以下全部目标的，基金管理人应就该等事项召集基金份额持有人大会进行表决，经召开基金份额持有人大会表决后，基金管理人有权按照第 11.3 条的约定解聘运营管理机构：

1）任一物业资产实现的运营净收益达到对应期间的运营净收益目标金额的 80%；及

2）任一物业资产的资产运营收入收缴率达到 80%。

基金管理人应在表决前提出备选方案，备选方案中的替换的运营管理机构应具备必要的资质。

（4）运营管理机构已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺将采取充分、适当的措施，公平对待运营管理服务协议项下受托运营管理的基础设施项目和相关竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

因首发运营管理实施机构未确保在同等条件下基础设施项目的优先租赁权利、故意诱导租户租赁首发运营管理实施机构运营管理的其他竞争性项目、违反关联交易审查要求、违反《关于避免同业竞争的承诺函》项下其他承诺内容等原因导致基础设施项目出租率下降的，基金管理人有权不予支付首发运营管理实施机构绩效运营管理费，或扣减对应期间的基础运营管理费的 10%。

**5、资产运营收入保障措施**

（1）在任何一个资产运营收入回收期内，若任何一笔应收资产运营收入在租约等协议中约定的支付时限内尚未由承租方等主体按约支付至首发项目公司监管账户且延期支付超过 3 个月的，该等延期 3 个月届满时仍未收回的资产运营收入视为“未收回资产运营收入”。尽管有运营管理服务协议其他约定，首发项目公司应于该等 3 个月届满后最近一期支付运营管理费（包括基础运营管理费、绩效运营管理费）时，等额扣除未收回资产运营收入对应的金额；不足部分首发项目公司有权于支付任一期或任几期运营管理费中扣除，直至累计扣除的金额等同于未收回资产运营收入对应的金额。

（2）首发项目公司根据上款约定扣除运营管理费不应在任何方面视为首发项目公司欠付首发运营管理实施机构的负债或应付款项。若首发项目公司后续实际收到未收回资产运营收入的，首发项目公司应于实际收到相关款项且首发运营管理实施机构提出申请后的 10 个工作日向首发运营管理实施机构支付所扣减的运营管理费；但若首发项目公司后续未收到未收回资产运营收入的，则首发项目公司没有义务向首发运营管理实施机构支付所扣减的运营管理费。

**6、运营管理机构解聘机制**

若发生以下事件之一的，则基金管理人有权解聘运营管理机构，运营管理服务协议在基金管理人发出的解聘通知中载明的终止日期终止：

（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）任一物业资产对应的连续三个“资产运营收入回收期”内未实现以下全部目标的：1）任一物业资产实现的运营净收益达到对应期间的运营净收益目标金额的 80%；及 2）任一物业资产的资产运营收入收缴率达到 80%；

（5）法律法规及中国证监会规定的其他情形。

若发生上述第（1）-（3）种情形的，基金管理人有权直接解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。基金管理人应在上述法定解聘情形发生之日起 6 个月内聘任新任运营管理机构，无需召集基金份额持有人大会。发生上述第（4）、（5）种情形的，基金管理人应召集基金份额持有人大会进行表决，经召开基金份额持有人大会作出解聘运营管理机构的有效表决后，基金管理人方有权解聘运营管理机构。基金管理人或其他有权召集基金份额持有人大会的主体应在提请解聘运营管理机构的同时提名新任运营管理机构。

除发生上述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，运营管理机构亦不得在运营管理服务期内提出辞任。

# 第十九部分 利益冲突与关联交易

## 一、利益冲突

### （一）利益冲突的情形

#### 1、基金管理人管理其他同类型基础设施基金的情形

除本基金（以下简称“临港 REIT”）外，上海国泰君安证券资产管理有限公司作为基金管理人还管理了其他同类型的基金：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“东久 REIT”）。

考虑到临港 REIT、东久 REIT 在基础设施项目客群定位、投资范围和运营管理机构方面有差异，基金管理人认为现阶段同时管理临港 REIT、东久 REIT 不存在利益冲突，详细论述如下：

（1）基础设施项目客群定位不同

东久 REIT、临港 REIT 的底层资产均为产业园区，产业园区的租户客群普遍更看重区域产业发展政策和配套产业链。本基金项下产业园资产主要在上海市浦东新区、上海市临港新片区，东久 REIT 项下产业园资产位于上海市金山片区、苏州市、无锡市、常州市。临港 REIT 与东久 REIT 的底层资产所在区域在交通、通信、能源、用水等基础设施，以及土地、税收、人才、补贴等产业政策方面均有不同，同时伴随差异化的区域产业规划、原材料供应商及市场分布，从产业定位、区域上决定了两只 REITs 底层资产主要客群的类型有所差异。另一方面，两只 REITs 的底层资产当前已进入成熟稳定运营期，基础设施项目出租率较高且租户签约租期较长，租户转移成本较高，将不会因基金管理人的主动管理而在基础设施项目之间发生转移。

（2）投资及扩募范围不同

根据基金合同约定，“本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于以优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以临港集团或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划”。

同时，临港 REIT 中临港奉贤智造园三期项目的原始权益人临港华平的股东方为临港奉贤和 MAGNOLIA ENTERPRISES LIMITED（为东久 REIT 的发起人东久工业地产投资有限公司（以下简称“东久工业”）的旗下公司），临港华平除持有本次发行的基础设施资产外，在上海市临港新片区还持有临港奉贤智造园六期项目，股东双方已签署授权委托协议，涉及临港华平相关的基金扩募及资产收购事项委托临港奉贤行使相关决策权利。

《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定：“本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于以优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完

全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以东久工业或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划”。

临港 REIT 与东久 REIT 在扩募阶段拟购入的基础设施项目预计主要来源于各自的原始权益人或其关联方，且主要的扩募资产范围不重叠，因此，临港 REIT 与东久 REIT 在扩募方面亦不存在重大利益冲突或竞争关系。

（3）运营管理机构不同

针对临港REIT和东久REIT的运营管理，基金管理人分别聘请了不同的运营管理机构，且临港 REIT 的运营管理机构与东久 REIT 的运营管理机构不存在关联关系，运营管理机构各自在相关领域具备丰富的管理经验及成熟的核心运营团队，能够实现项目稳定运作。同时，不同的运营管理机构和运营管理团队有效的避免了运营管理过程中的利益冲突。

具体而言，临港 REIT 聘请的运营管理统筹机构为临港集团、聘请的首发运营管理实施机构为临港奉贤、聘请的扩募运营管理实施机构为临港联合，临港奉贤、临港联合均为临港集团下属产业园区运营平台。临港集团是以园区开发、企业服务和产业投资为主业的上海市属大型国有企业集团，在上海自贸区临港新片区的建设中承担重要使命。东久 REIT 聘请的运营管理机构为东久（上海）投资管理咨询有限公司，是东久工业旗下专业的智能制造园区运营平台。东久工业聚焦于一线城市及周边地区的核心产业园区的开发建设及运营管理，是国内领先的产业园区开发及运营服务平台。

两只 REITs 的运营管理机构均已出具承诺函，在作为基础设施基金的运营管理机构期间，承诺将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和其直接或通过其他任何方式间接持有或运营的竞争性项目。

**2、运营管理机构向其他同类型基础设施基金提供运营管理服务、管理其他同类型基础设施项目的情况**

（1）向其他同类型基础设施基金提供运营管理服务的情况

运营管理机构除为本基金提供运营管理服务外，无为其他同类型基础设施基金提供运营管理服务的情况。

（2）管理的其他同类型基础设施项目的情况

运营管理机构除为本基金涉及的基础设施项目提供运营管理服务外，还管理和运营了其他同类型基础设施项目，具体信息详见本招募说明书“第十七部分 发起人及原始权益人/一、发起人：上海临港经济发展（集团）有限公司/（八）持有或运营同类基础设施资产情况”、“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/二、运营管理机构基本情况”。

**3、运营管理机构防范利益冲突的制度安排**

运营管理统筹机构已经出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺“（1）将平等对待基础设施项目和旗下直接或间接持有的其他相同或相似项目；不会主动诱导基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低基础设施项目的市场竞争能力；

（3）对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，临港集团承诺，将给予基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。”

针对首发基础设施项目，首发运营管理实施机构已经出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺“（1）将平等对待基础设施项目和旗下直接或间接持有的其他相同或相似项目；（2）不会主动诱导基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低基础设施项目的市场竞争能力；（3）对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，将给予基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利”。

针对新购入基础设施项目，扩募运营管理实施机构已经出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺“（1）在本公司担任康桥项目的运营管理机构期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与新购入基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待新购入基础设施项目与该等竞争性项目，包括但不限于向新购入基础设施项目和该等竞争性项目提供平等的招商机会，避免可能出现的同业竞争和利益冲突；（2）就招商机会方面，在新购入项目公司已取得或可能取得的相关业务机会的情况下，就该等业务机会，本公司将秉承公平、平等和合理的原则处理，不会有意利用外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于新购入基础设施项目而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。”

此外，在运营管理服务协议中约定，因首发运营管理实施机构、扩募运营管理实施机构未确保在同等条件下基础设施项目的优先租赁权利、故意诱导租户租赁其他竞争性项目、违反关联交易审查要求、违反上述承诺函项下其他承诺内容等原因导致基础设施项目出租率下降的，基金管理人有权不予支付绩效运营管理费，或扣减对应期间的基础运营管理费的 10%。

**4、主要原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情形**

参见本招募说明书“第十七部分 发起人及原始权益人”。

**5、基础设施项目公司持有其他同类资产的情形**

基础设施项目公司除持有基础设施资产外，不持有其他可能与基础设施资产存在利益冲突的其他类型资产。

### （二）基金管理人管理其他同类型基础设施基金潜在利益冲突的防范措施

基金管理人同时管理临港 REIT、东久 REIT 两只同类型基础设施基金，因基础设施项目功能定位不同、投资策略不同、运营管理机构不同，不存在利益冲突。由于基础设施基金存续时间较长，未来不排除在基础设施基金的运营管理层面或投资扩募层面存在潜在利益冲突。针对可能出现的潜在利益冲突，基金管理人制定了有效的内部制度和风险缓释措施，将严格做到风险隔离、基金财产隔离，防范利益冲突，主要包括以下方面：

**1、基金管理人内部制度层面**

基金管理人制定了《上海国泰君安证券资产管理有限公司公平交易制度》《上海国泰君

安证券资产管理有限公司关联交易管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司产品交易冲突防范与隔离管理办法》等，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险控制管理办法》等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

为防范公募基金管理业务的潜在利益冲突，基金管理人制定了《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）公平交易管理办法》（以下简称“《公平交易管理办法》”），该制度对公募 REITs 业务的投资决策、运营管理、信息隔离等环节和事项进行了明确规定，进行公募 REITs 公平交易管理。

**2、基础设施基金的运营管理层面**

根据《公平交易管理办法》，对于同类型、不同公募 REITs 产品，基金管理人应聘请不同的运营管理机构，且原则上不同运营管理机构之间不存在关联关系。《公平交易管理办法》还规定了各公募 REITs 产品项目公司的年度计划及预算原则上应由运营管理机构拟定，经基金管理人审批通过后方可执行。必要情况下，基金管理人可以聘请外部专业机构对项目公司年度计划和预算发表专业意见。同时，《公平交易管理办法》还规定不同公募 REITs 产品之间不得相互投资和资金拆借，上述规定能够直接有效地防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，基金管理人已建立了成熟的关联交易审批和检查机制，且根据基金合同规定，基础设施基金的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。此外，对于连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 5%的关联交易，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。

同时，基金管理人须对基础设施基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

**3、基础设施基金的投资扩募层面**

在投资扩募过程中，根据《公平交易管理办法》约定，基础设施基金通过信息隔离、人员隔离和决策流程独立等方式来防范利益冲突。

在信息隔离方面，针对需要进行信息隔离的公募 REITs 产品，公司实行相关信息的流转管理和监控制度。对涉及信息隔离的人员在办公电话、电子邮件等进行留痕管理，并对其使

用的即时通讯工具进行监控。如具有隔离要求的相关人员调入或借调、轮岗到其他部门、基金或岗位工作的，其仍应当按照相关监管规定及公司制度的要求，对其在公募 REITs 业务中接触的信息保守秘密。

在业务人员隔离方面，一方面采取基金经理隔离，如所管理的基础设施基金拟收购资产存在利益冲突潜在风险的，公司原则上需对基金经理进行人员隔离。担任本基金投资和运营的基金经理共计 3 人，与担任东久 REIT 的基金经理不存在兼任的情况，在投资、运营管理方面相互独立，不同基础设施基金的基金经理应维护各自基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送。另一方面，存在利益冲突的议案时，相关人员需要回避表决。

在决策流程方面，在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

在两只基金存在收购同一第三方标的，并可能出现潜在竞争的情形下，基金管理人将遵循卖方决策的原则。在极端情况下，可能存在卖方完全无法在收购事宜启动前对出让对象进行决策的情况，基金管理人将安排两只基金独立进行商业判断，并交由基金份额持有人大会进行决策。

此外，本着基金份额持有人利益优先的原则，基金管理人在严格遵守法律法规要求的前提下，原则上不主动发起涉及同一第三方标的的扩募收购，最大化规避可能造成的利益冲突。

综上所述，基金管理人为同类型基础设施基金的管理、投资扩募建立了有效的内部制度和决策机制，配备了充足的运营管理人员和运营管理团队，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，不存在因自身决策损害管理的其他同类型基金利益的情况，为各基础设施基金合规、公平、平稳运作提供保障。未来，基金管理人将根据法律法规、监管规定以及基础设施基金实际运作情况持续完善内部制度、优化决策流程、人员配备和运营管理机制。

**（三）利益输送、利益冲突的防范**

为识别、防范和妥善处理基金管理人和运营管理机构的其他经营业务与本基金之间的利益冲突，基金管理人和运营管理机构建立公司基础设施证券投资基金业务利益冲突审查及回避制度，防范基础设施证券投资基金业务的合规风险。

基金管理人和运营管理机构对公司开展的基础设施证券投资项目与公司其他业务和项目之间、拟承做项目的业务人员与该项目之间等存在的利益冲突情形进行审查，并对利益冲突审查结果发表明确意见。运营管理机构对于已识别的利益冲突，应及时向基金管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。基金管理人应当根据法律法规、规范性文件及内部利益冲突相关制度规定的利益冲突披露方式、内容、频率进行相关信息披露。

基金管理人和运营管理机构建立并执行信息隔离墙制度，通过对存在利益冲突的业务在机构设置、人员、资金、账户、系统等方面的独立运作、分开管理，办公场所相互隔离等措施防范利益冲突。

为避免可能出现的利益冲突，发起人、运营管理统筹机构已出具承诺函，承诺将平等对待新购入基础设施项目和旗下直接或间接持有的其他相同或相似项目；不会主动诱导新购入基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低新购入基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，将给予新购入基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。原始权益人和各运营管理实施机构已出具承诺函，承诺将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和其直接或通过其他任何方式间接持有或运营的竞争性项目。

**（四）利益冲突的处理与披露**

**1、利益冲突的处理方式**

基金管理人和运营管理机构应坚持公平正义、诚实信用和基金份额持有人利益至上的行为准则，在履行职责的过程中有义务对利益冲突保持敏感和进行识别：

当存在利益冲突情形时，基金管理人应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行处理，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行审批程序、关联方回避表决制度。其中，审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，根据基金管理人内部制度要求部分关联交易应提交基金管理人董事会审议；外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法律法规予以披露。

**2、利益冲突的披露**

（1）披露内容

基金管理人应根据有关法律法规的规定披露利益冲突相关信息。

（2）披露频率

当存在利益冲突情形时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

**二、关联交易**

**（一）关联方的定义**

本基金的关联方包括如下主体：

**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。

**（二）关联关系的类型**

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。

**（三）本基金关联交易情况梳理**

参见“第三部分 基础设施基金整体架构/四、项目公司有关情况”。

康桥绿洲未单独制定关联交易管理制度，根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，其关联交易制度适用股东上海临港的关联交易制度，该制度对关联方、关联交易的认定，关联交易决策权限与程序作出了规定。康桥绿洲报告期内关联交易履行了必要的决策流程等管理程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。

在本基金发行后，所有关联交易将按照相关法律法规的规定、本基金关联交易的决策与审批以及内控措施和康桥绿洲内部管理控制要求执行。

**（四）本基金关联交易的决策与审批**

1、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事

会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

本基金以首次及扩募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）应当召开基金份额持有人大会进行审议，前述规定之外的其他关联交易由基金管理人自主决策并执行。

2、无需另行决策与审批的关联交易事项

就基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，该等关联交易事项无需另行进行决策与审批，但在发生后应按法律法规、监管机构的要求及时进行信息披露。

**（五）本基金关联交易的内控措施**

**1、固定收益投资部分关联交易的内控措施**

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规进行关联交易前的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

**2、基础设施证券投资基金关联交易的内控措施**

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理及内部控制的专项制度；其中，在专门的基础设施项目投资风险管理制度中，针对基金管理人运用基金资产收购基础设施项目后涉及的其他重大关联交易，基金管理人应当按照相关法律法规、内部要求防范利益冲突，并会同各相关部门按法规要求召开基金份额持有人大会。

针对于此，在本基金成立前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于基础设施项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序（例如，由本基金的基金份额持有人大会等在各自权限范围内审议），在严格履行适当程序后方执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

**3、关联交易的风险防范措施**

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；基础设施项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极

采取相关措施，以避免利益输送、影响基础设施项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

（1）严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

（2）严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

（3）基础设施项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对基础设施项目的影响等；如存在可能影响基础设施项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

**4、关联交易的信息披露安排**

基金管理人应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发生重大关联交易。

# 第二十部分 基金的扩募与基础设施项目购入

## 一、扩募条件

### （一）对新购入基础设施项目的要求

根据《新购入基础设施项目指引》第五条，基础设施基金存续期间新购入基础设施项目，应当满足下列要求：

1、符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定；

2、不会导致基础设施基金不符合基金上市条件；

3、拟购入的基础设施项目原则上与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型；

4、有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

5、有利于基础设施基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

6、拟购入基础设施项目涉及扩募份额导致基础设施基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

7、拟购入基础设施项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

### （二）基金申请新购入基础设施项目的条件

根据《新购入基础设施项目指引》第六条，申请新购入基础设施项目，基础设施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》《REITs 业务办法》及相关规定的要求；

2、基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 12 个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3、持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

4、会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

5、中国证监会和上交所规定的其他条件。

### （三）对基金管理人、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的要求

根据《新购入基础设施项目指引》第七条，申请新购入基础设施项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人等主体除应当符合《基础设施基金指引》《REITs 业务办法》等相关规定外，还应当符合下列条件：

1、基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

2、基金管理人最近两年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近 12 个月未受到重大行政监管措施；

3、基金管理人最近 12 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；

4、基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近 2 年受到中国证监会行政处罚，或者最近 1 年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；

5、基金管理人不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

6、基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

7、基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 3 年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

8、中国证监会和上交所规定的其他条件。

**（四）其他《新购入基础设施项目指引》的要求**

1、《新购入基础设施项目指引》第八条要求：

基金管理人应当综合考虑现有基础设施基金规模、自身管理能力、持有人结构、二级市场流动性等因素，合理确定新购入基础设施项目类型、规模、融资方式和结构等。

基础设施基金存续期间拟购入基础设施项目的标准和要求与基础设施基金首次发售一致，中国证监会认定的情形除外。

基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入基础设施项目评估值及其市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入基础设施项目的交易价格或价格区间，按照规定履行必要决策程序。交易价格应当公允，不存在损害基金份额持有人合法权益的情形。

2、《新购入基础设施项目指引》第九条要求：

基础设施基金新购入基础设施项目的，可以单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。

基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基础设施基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入基础设施项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

3、《新购入基础设施项目指引》第十条要求：

新购入基础设施项目的原始权益人应当符合《基础设施基金指引》第八条相关规定，并履行《基础设施基金指引》第十八条、第四十三条相关义务，中国证监会认定的情形除外。

**二、本次扩募符合扩募条件的情况说明**

**（一）本次扩募符合《新购入基础设施项目指引》第五条规定的情况说明**

1、康桥项目涉及的国家重大战略、发展规划、产业政策包括《长江经济带发展规划纲要》《长三角区域一体化发展规划纲要》《关于进一步支持长三角生态绿色一体化发展示范区高质量发展的若干政策措施》《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二 O 三五年远景目标纲要》《上海市战略性新兴产业和先导产业发展“十四五”规划》《国家发展改革委关于加快推进战略性新兴产业集群建设有关工作的通知》《全面推进中国（上海）自由贸易试验区临港新片区金融开放与创新发展的若干措施》和《张江科学城扩区提质三年行动方案（2022-2024 年）》等。经基金管理人及律师核查，以及结合康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥项目以集成电路、生物医药、人工智能等核心产业为主的产业布局，助力临港新片区及张江科学城片区的产业集聚效应和产业链联动优势，符合上述国家重大战略、发展规划、产业政策等法律法规的规定。

根据本次扩募方案，本基金通过资产支持证券管理人（代表专项计划）收购项目公司 100%的股权，从而间接新购入康桥项目。本次新购入基础设施项目构成《中华人民共和国反垄断法》第二十五条规定的经营者集中情形。此种经营者集中方式下，参与集中的收购者包括资产支持证券管理人（代表专项计划）、项目公司。根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 2024 年度财务报表审计报告》，项目公司 2024 年度营业收入为 102,400,086.81 元，未达到《国务院关于经营者集中申报标准的规定（2024 年修订）》第三条 规定的营业额申报标准，因此，无需进行经营者集中申报。

经基金管理人及律师对康桥项目固定资产投资管理手续核查，康桥项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，康桥项目的固定资产投资建设的基本程序合法合规。

综上所述，本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（一）款规定。

2、本基金经中国证券监督管理委员会 2022 年 8 月 30 日证监许可[2022]1978 号文准予注册。本基金基金合同于 2022 年 9 月 22 日生效，基金上市以来运作良好。

本基金存续期（即基金封闭期）为基金合同生效之日起 43 年。本次扩募不涉及基金期限延长等期限变更事项，满足基金份额上市交易所需的合同期限为五年以上的要求。

本基金首次发售上市时，基金份额总额为 200,000,000.00 份，募集金额合计 8.24 亿元。本次扩募拟根据新购入基础设施项目批复估值金额新增发售基金份额，预计基金募集金额将进一步增加，满足基金份额上市交易所需的基金募集金额不低于二亿元人民币的要求。

根据《国泰君安临港创新产业园 REIT 持有人名册》，本基金的基金份额持有人不少于一千人，满足基金份额上市交易所需的基金份额持有人数量要求。

本基金的基金管理人为上海国泰君安证券资产管理有限公司，基金托管人为中国银行股份有限公司。经核查，本基金基金管理人、基金托管人符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及《新购入基础设施项目指引》规定的担任基金管理人、基金托管人的资格和条件。

综上所述，本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（二）款规定。

3、本基金当前持有的基础设施项目为（1）位于“上海市奉贤区正琅路 19 号”的临港奉贤智造园一期项目，及（2）位于“上海市奉贤区新杨公路 1566 号”的临港奉贤智造园三期项目。本次新购入基础设施项目为康桥项目。临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期与康桥项目均为产业园项目，属同一类型项目。本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（三）款规定。

4、根据《基金合同》约定，本基金初始设立、变更注册时的 100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划，专项计划以优质产业园基础设施项目为投资标的。

根据上海临港、康桥绿洲出具的承诺函，本次新购入基础设施项目康桥项目属于优质产业园，有利于基础设施基金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；有利于基础设施基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力。

本次扩募完成后，基金合并口径分派率预测值预计高于基金实施扩募前的分派率预测值，预计本次扩募有助于提升基金分派率表现。

综上所述，本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（四）款、第（五）款规定。

5、本次扩募的扩募原始权益人上海临港或其同一控制下的关联方拟认购扩募发售基金份额的 20%，本次扩募完成后首发原始权益人、扩募原始权益人或其同一控制下的关联方认购基金份额比例合计占总基金份额的 20%，较首次发售原始权益人认购比例未发生变化。

本次扩募发售阶段，基金管理人将积极寻找具有与基础设施项目同行业或相关行业较强的重要战略性资源，与基础设施基金谋求双方协调互补的长期共同战略利益的战略投资者参与本次扩募的战略配售，并根据届时基金份额持有人大会决议的发售方式进行扩募份额发售，预计本基金持有人结构不会发生重大变化。

本次扩募不涉及本基金治理结构的重大调整，前述涉及基金份额持有人结构变化不影响基金保持健全有效的治理结构。

综上所述，本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（六）款规定。

6、本次扩募参与机构新增扩募原始权益人为上海临港，新增运营管理统筹机构为上海临港经济发展（集团）有限公司，新增扩募运营管理实施机构为上海临港联合发展有限公司，新增会计师事务所为上会会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“上会”）、天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健”）。

经基金管理人及律师核查，扩募原始权益人上海临港具备《基础设施基金指引》第八条及第五十条第（三）款、《审核关注事项》第六条、《新购入基础设施项目指引》第十条规定的担任新购入基础设施项目原始权益人的主体资格；运营管理统筹机构临港集团、扩募运营管理实施机构临港联合具备担任基础设施项目的外部管理机构的主体资格及相应权限，符合《审核关注事项》第八条规定的担任基础设施项目的外部管理机构的条件；上会具备为本次扩募出具模拟可供分配金额测算报告的审核报告、模拟汇总财务报表审阅报告的主体资格及相应资质；天健具备为本次扩募为项目公司财务报表提供审计服务的主体资格及相应资质。

上述参与机构的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，符合《新购入基础设施项目指引》第五条第（七）款规定。

综上所述，本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条规定。

**（二）本次扩募符合《新购入基础设施项目指引》第六条规定的情况说明**

1、本基金具备明确、合法的投资方向；有明确的基金运作方式；属于中国证监会规定允许设立的基金类别和品种；《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《运营管理服务协议》等法律文件符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》的规定，符合《新购入基础设施项目指引》第六条第（一）款规定。

2、本基金自 2022 年 10 月 13 日上市，于 2024 年 11 月 12 日向中国证监会、上交所提交基金变更申请，已满 12 个月；自设立以来基金运作情况良好，基金管理人已就本基金运营管理、投资管理、销售、登记和估值等业务环节制定了相关制度和技术系统，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，符合《新购入基础设施项目指引》第六条第（二）款规定。

3、根据本基金定期报告及《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度财务报表及审计报告》，基础设施项目运营状况良好，现金流稳定；最近一期审计报告未被出具否定意见或者无法表示意见，符合《新购入基础设施项目指引》第六条第（三）款、第（四）款规定。

综上所述，本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第六条规定。

**（三）本次扩募符合《新购入基础设施项目指引》第七条规定的情况说明**

基金管理人国君资管系由中国证监会批准设立的证券公司资产管理子公司，基金托管人中国银行为具有基金托管资格的商业银行，具备《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及《上交所新购入项目指引（试行）》规定的担任基金管理人、基金托管人的资格和条件。

根据公开信息以及律师对基金管理人的核查，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；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；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；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；基金管理人最近 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；基金管理人最近 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。

本基金首发原始权益人临港奉贤持有本基金基金份额 40,000,000 份，持有份额比例为 20%，为本基金的第一大基础设施基金持有人。根据公开信息以及基金管理人、律师对持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人的核查：

经查询中国证监会网站、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、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统，临港奉贤最近 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。

经基金管理人及律师核查，首发原始权益人临港奉贤就其于本基金首次发售时向本基金投资者公开作出承诺的最近一年履行情况如下：

**表：首发原始权益人承诺履行情况**

| 序号 | 承诺函名称 | 主要内容 | 最近一年承诺履行情况 |
|---|---|---|---|
| 1 | 《关于避免同业竞争承诺函》 | 公平对待临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期和竞争性项目；公平、平等和合理地处理招商业务机会；不会将临樟公司、临平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，亦不会利用临港奉贤或临港奉贤同一控制下的关联方基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；不会主动诱导临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低其市场竞争能力；给予临港奉贤智造园一期、三期同等条件下优先获得物业租赁业务的权利等。 | 本基金运作期间未发现临港奉贤因同业竞争事项侵害本基金及基金份额持有人利益的情形，且根据临港奉贤出具的承诺函，本条承诺已履行。 |
| | | 为临港奉贤智造园一期、三期服务的运营团队独立于临港奉贤内部其他团队，仅为临樟公司、临平公司提供运营管理工作服务；临港奉贤承诺并保证临港奉 | 根据临港奉贤提供的临港奉贤智造园一期、三期的运营团队名单及临港奉贤出具的承诺函，临港奉贤已为临港 |

| 序号 | 承诺函名称 | 主要内容 | 最近一年承诺履行情况 |
| --- | --- | --- | --- |
| | | 贤智造园一期、临港奉贤智造园三期的运营团队的独立性。 | 奉贤智造园一期、三期设置独立的运营团队，仅为临樟公司、临平公司提供运营管理工作服务，运营团队具有独立性。本条承诺已履行。 |
| 2 | 《上海临港华平经济发展有限公司承诺及说明函》 | 如临港奉贤及临港奉贤的控股股东、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，临港奉贤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。 | 本基金运作期间，未发现临港奉贤及临港奉贤的控股股东、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情形，同时根据临港奉贤出具的承诺函，本条承诺已履行。 |
| 3 | 《上海临港奉贤经济发展有限公司承诺函》 | 承诺目标项目历史运营期间已符合税收等政策规定，不存在重大瑕疵和合规性风险，且本公司承诺在基础设施 REITs 发行及存续期内，将严格遵守税收等政策规定。 | 本基金运作期间，未发现基础设施项目历史运营期间不符合税收等政策规定或存在重大瑕疵和合规性风险的情形，且根据临港奉贤出具的承诺函，临港奉贤在本基金发行、历史及未来运作期间严格遵守税收等政策规定。本条承诺已履行。 |
| | | 在基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按照要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。 | 不涉及，本基金运作期间未发生税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费的情形。 |
| 4 | 《上海临港奉贤经济发展有限公司关于申报材料的承诺函》 | 临港奉贤已经提供了本次基础设施 REITs 试点项目申报所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，临港奉贤承诺并确认该等材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。临港奉贤已披露标的项目和参与方的全部事实，无任何隐瞒、虚假或误导之处。 | 基础设施 REITs 试点项目已申报发行，暂未发现临港奉贤存在隐瞒、虚假、误导或重大遗漏情形，且根据临港奉贤出具的承诺函，本条承诺已履行。 |
| 5 | 《上海临港奉贤经济发展有限公司承诺及声明函》 | 临港奉贤持有和/或运营基础设施项目期间，基础设施项目的建设、运营不存在安全、质量、环保等方面的重大问题。 | 本基金运作期间，未发现基础设施项目的建设、运营存在安全、质量、环保等方面的重大问题，且根据临港奉贤出具的承诺函，本条承诺已履行。 |
| | | 临港奉贤持有和/或运营基础设施项目期间，基础设施项目符合税收、国有资产转让等政策规定，不存在重大瑕疵和合规性风险，临港奉贤承诺在发行公募 | 经核查前款所述网站，并根据临港奉贤出具的承诺函，临港奉贤运营临港奉贤智造园一期、临港智造园三期期 |

| 序号 | 承诺函名称 | 主要内容 | 最近一年承诺履行情况 |
| --- | --- | --- | --- |
| | | REITs 及未来运营基础设施项目的过程中，将严格遵守税收、国有资产转让等政策规定。 | 间，基础设施项目符合税收、国有资产转让等政策规定，不存在重大瑕疵和合规性风险，临港奉贤已遵守税收等政策规定。本条承诺已履行。 |
| | | 临港奉贤承诺拟将公募 REITs 的回收资金中不低于 90%的部分用于投资新的基础设施项目建设，包括但不限于在建的临港奉贤智造园七期和临港奉贤智造园八期项目。拟新投资的基础设施项目已获得项目备案证明并完成土地出让合同的签署，真实存在，且前期工作相对成熟。 | 根据临港奉贤提供的回收资金使用情况报告、国内支付业务收款回单、拟投资项目的备案文件、土地出让合同等报建材料及临港奉贤出具的承诺函，临港奉贤已将公募 REITs 的回收资金中不低于 90%的部分用于拟投资项目的建设。本条承诺已履行。 |
| 6 | 《促进项目持续健康平稳运营的保障措施》 | 运营管理机构应定期编写年度预算及商业计划并提交基金管理人审批，产品存续期间设置激励机制，通过市场化激励手段提升基础设施项目运营效益，保障投资人利益。 | 经核查临港奉贤提供的年度预算及商业计划等资料，并根据临港奉贤出具的承诺函，临港奉贤已定期编写年度预算及商业计划并提交基金管理人审批，产品存续期间设置激励机制，通过市场化激励手段提升基础设施项目运营效益，保障投资人利益。本条承诺已履行。 |

基于上述，临港奉贤最近 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。

综上所述，基金管理人和律师认为，本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第七条规定。

**（三）本次扩募符合《新购入基础设施项目指引》第八条规定的情况说明**

**1、本基金首次发行规模相对较小，本次扩募发行规模扩大后将显著增强本基金抵御市场波动风险的能力**

本基金首次发售时发行规模合计 8.24 亿元。假设按照新购入基础设施资产估值（调整后为 15.32 亿元）测算本次扩募发行规模，则本次扩募完成后，本基金发行规模合计为 23.56 亿元，在已上市产业园区基础设施 REITs 项目中募集规模适中。规模增长将显著增强本基金抵御市场波动风险的能力，有助于提升本基金的二级市场稳健表现。

**表：已上市产业园区基础设施 REITs 项目发行规模统计**

| 序号 | 项目名称 | 发行规模（亿元） |
| --- | --- | --- |
| 1 | 国泰君安临港创新产业园 REIT（首发+扩募） | 23.56 |
| 2 | 东吴苏园产业 REIT | 34.92 |
| 3 | 博时蛇口产园 REIT（首发+扩募） | 33.23 |
| 4 | 华安张江产业园 REIT（首发+扩募） | 30.48 |
| 5 | 建信中关村 REIT | 28.80 |

| 序号 | 项目名称 | 发行规模（亿元） |
| --- | --- | --- |
| 6 | 易方达广开产园 REIT | 20.58 |
| 7 | 中金联东科创 REIT | 16.17 |
| 8 | 中金湖北科投光谷 REIT | 15.75 |
| 9 | 华夏合肥高新 REIT | 15.33 |
| 10 | 国泰君安东久新经济 REIT | 15.175 |
| 11 | 华夏和达高科 REIT | 14.04 |
| 12 | 广发成都高投产业园 REIT | 12.50 |
| 13 | 博时津开产园 REIT | 11.99 |
| 14 | 华泰南京建邺 REIT | 10.22 |
| 15 | 中金重庆两江 REIT | 10.20 |
| 16 | 招商科创 REIT | 9.60 |
| 17 | 华夏金隅智造工场 REIT | 11.36 |

注：以上数据截至 2025 年 3 月 31 日。

**2、基金管理人已设立并管理多只基础设施 REITs，具备充足的运营管理经验和能力，能够满足本基金扩募发行后的管理要求**

基金管理人内设专职部门负责基础设施 REITs 产品开发，并持续开展存续期管理工作。基金管理人内部建立了《基础设施 REITs 业务管理办法》《基础设施 REITs 投资管理办法》《基础设施 REITs 运营管理制度办法》《基础设施 REITs 信息披露管理规定》《基础设施 REITs 风险控制管理办法》《基础设施 REITs 投资管理决策委员会关于基础设施 REITs 的议事规则》等完整、有效的基础设施 REITs 管理制度。作为基金管理人，国君资管已管理的基础设施 REITs 包括本基金、国泰君安东久新经济 REIT、国泰君安城投宽庭保租房 REIT、国泰君安济南能源供热 REIT；同时，国君资管作为张江产业园 REIT 首发项目的资产支持证券管理人参与基础设施项目管理。国君资管管理的基础设施 REITs 发行规模合计 83.825 亿元，管理的基础设施资产类型横跨标准厂房类产业园区、研发平台类产业园区、保租房、市政供热等多种类型，管理经验丰富；其中，作为基金管理人管理的产业园区基础设施 REITs 共 2 只、发行规模合计 23.415 亿元，分别为本基金及国泰君安东久新经济 REIT，共涉及 6 处基础设施项目和 2 家运营管理机构。本基金、国泰君安东久新经济 REIT 的基础设施项目运营表现良好，截至 2024 年末各报告期出租率保持在 94%及以上，其他核心运营指标稳定且保持较高水平。基金管理人为本基金配备了经验丰富的基金经理，具备良好的运营管理能力。基金管理人的运营管理能力能够满足本基金扩募发行后的管理要求。

**3、本基金上市后二级市场表现稳健，流动性良好**

得益于资产稳健运营表现，自上市以来本基金二级表现良好。截至 2024 年 12 月 31 日，本基金二级市场价格（除权前）较上市日涨幅约为 10.41%，换手率也位居市场前列。

**4、本基金的份额持有人以机构投资者为主，投资者结构较为稳定**

本基金首次发售时，向战略配售投资者发售的比例为 55.00%，向网下投资者发售的比例为 31.50%，向公众投资者发售的比例为 13.50%；其中首发原始权益人临港奉贤作为战略投资者认购了 20%初始募集份额；本次扩募发售时，扩募原始权益人上海临港或其同一控制下的关联方拟作为战略投资者认购 20%的扩募基金份额，与首次发售时原始权益人自持比例相等；基金管理人将根据届时基金份额持有人大会决议发售方式及市场发售情况合理确定各类型投资者比例，以保持持有人结构稳定。

**5、新购入基础设施项目与首发基础设施项目属于同一类型资产，本次扩募完成后有助于进一步提升本基金业绩表现**

新购入基础设施资产类型为研发平台，与首发基础设施资产同属于产业园区大类基础设施资产。新购入基础设施项目康桥项目是临港产业导入张江科学城的“桥头堡”，区域位置优越，交通便捷，是集生态、宜居于一体的现代化服务业集群地。围绕上海“3+6”重点产业体系，康桥项目形成了集成电路、生物医药、人工智能等核心产业为主的产业布局，充分发挥了临港集团在临港新片区和张江科学城的产业集聚效应和产业链联动优势。

本次扩募可有效扩充本基金对上海市产业园区资产覆盖范围，进一步丰富本基金项下底层资产类型、拓展产业园区资产组合，运营管理机构可在基础设施项目招商、运营管理等方面加强产业联动，分散基金底层资产组合风险，实现优势互补。同时，研发平台类资产在租租约期限普遍短于标准厂房类资产，存在一定风险溢价，新购入研发平台类产业园区资产可助益提升本基金分派率，增厚投资人长期的单位收益，有助于进一步提升本基金业绩表现，提升本基金的长期战略价值。

综上所述，本基金二级市场表现稳健、流动性良好，基金份额持有人结构稳定，基金管理人具备充足的运营管理经验和能力，扩募完成后基金规模合理适中，新购入基础设施项目与首发基础设施项目同属于产业园区大类基础设施资产且运营表现良好。基金管理人认为，本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第八条第一款的相关规定。

**（四）本次扩募符合《新购入基础设施项目指引》第九条规定的情况说明**

基金管理人遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基础设施基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定本基金新购入基础设施项目的资金来源为扩募募集资金。此外，基金管理人已就本次扩募事项履行必要决策程序，并将根据《基金合同》第八部分第一条第（一）款约定，将本次扩募及新购入基础设施项目方案提交基金份额持有人大会审议，符合《新购入基础设施项目指引》第九条规定。

**（五）本次扩募符合《新购入基础设施项目指引》第十条规定的情况说明**

1、基金管理人已在《招募说明书》中“第十七部分 发起人及原始权益人/二、原始权益人：上海临港控股股份有限公司/（四）组织架构、治理结构及内部控制情况、（七）信用状况、（八）对基础设施资产的所有权及转让许可”、律师已在《法律意见书》第 1.1 条中披露

了对扩募原始权益人的主体资格、享有新购入基础设施项目权益的情况、内部控制制度情况、违法违规及失信情况核查情况，确认其享有新购入基础设施项目完全所有权，信用稳健、内部控制健全，最近 3 年无重大违法违规行为，符合《基础设施基金指引》第八条相关规定。

2、根据上海临港于 2024 年 8 月 29 日作出的《关于参与国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募暨关联交易的公告》，上海临港将作为原始权益人认购本基金战略配售份额，拟认购份额预计为本次基金份额扩募发售数量的 20%；根据上海临港出具的承诺函，上海临港认购基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。扩募原始权益人上海临港已承诺将履行《基础设施基金指引》第十八条相关义务。

3、根据上海临港出具的承诺函，上海临港承诺不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目，并应当履行下列义务：（1）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）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；（3）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）法律法规及相关协议约定的其他义务。上海临港已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，将购回基础设施基金的全部基金份额或新购入基础设施项目权益。扩募原始权益人上海临港已承诺将履行《基础设施基金指引》第四十三条规定的义务。

综上所述以及上海临港适当履行承诺的前提下，本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第十条规定。

**（六）新购入基础设施项目符合基础设施项目固定资产投资管理相关要求的情况说明**

基金管理人已在《招募说明书》“第十四部分 基础设施资产基本情况/四、基础设施资产合法合规性情况/（一）新购入基础设施资产：康桥项目/4、项目投资建设的合法合规性”、律师已在《法律意见书》第 10.2.1 条中就新购入基础设施项目符合基础设施项目固定资产投资管理相关要求发表明确意见，具体如下：

**1、康桥一期的投资和建设**

康桥一期由康桥绿洲于 2014 年投资和建设，经核查，康桥一期履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》《上海市企业投资项目备案变更意见》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》《关于康桥工业区 E07-04-1 号地块建设项目用地预审的批复》《建设用地批准书》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目节能报告的审查意见》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目环境影响报告表的审批意见》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《上海

市建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程竣工验收消防备案凭证》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）验收的审批意见》《民防建设工程竣工验收备案证书》《节能验收结果告知函》等文件。综上所述，康桥一期固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**2、康桥二期-1 的投资和建设**

康桥二期-1 由康桥绿洲于 2015 年投资和建设，经核查，康桥二期-1 履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》《上海市企业投资项目备案变更意见》《建设用地规划许可证》《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可延期的通知》《建设工程规划许可证》《关于康桥工业区 E07-04-2 号地块建设项目用地预审的批复》《建设用地批准书》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目节能报告的审查意见》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目环境影响报告表的审批意见》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《上海市建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目验收的审批意见》《民防建设工程竣工验收备案证书》《节能验收结果告知函》等文件。综上所述，康桥二期-1 固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**3、康桥二期-2 的投资和建设**

康桥二期-2 由康桥绿洲于 2017 年投资和建设，经核查，康桥二期-2 履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》、上海市浦东新区规划和土地管理局出具的《情况说明》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可证延期的通知》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目节能报告的审查意见》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目环境影响报告表的审批意见》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《上海市建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目验收的审批意见》《节能验收结果告知函》等文件。综上所述，康桥二期-2 固定资产投资建设的基本程序合法合规。

综上所述，本次新购入基础设施项目符合固定资产投资管理相关要求。

基金管理人及律师认为，本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第五条、第六条、第七条、第九条、第十条相关要求，同时新购入基础设施项目符合固定资产投资管理相关要求。

**三、扩募程序**

根据《运作办法》《基础设施基金指引》《REITs 业务办法》及《新购入基础设施项目指引》等相关规定，以及基金合同约定，本基金的扩募相关事项需召开基金份额持有人大

会进行开会表决，其中：1）对于金额低于基金净资产 50%的基金扩募，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；2）金额占基金净资产 50%及以上的基金扩募，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上表决通过（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

**（一）对于涉及基础设施资产购入的扩募程序**

1、基金管理人应当在作出新购入基础设施项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出新购入基础设施项目决定后两日内披露临时公告，同时至少披露以下文件：

（1）新购入基础设施项目的决定。

（2）产品变更草案，内容包括交易概况、新购入基础设施项目及交易对方的基本情况、新购入基础设施项目定价方式和定价依据、资金来源、交易主要风险、交易各方声明与承诺，以及本次交易存在的其他重大因素等。

（3）扩募方案（如有），内容包括发行方式、发行对象、定价方式、募集资金用途、对原基金份额持有人的影响、发行前累计收益的分配方案（如有）等。

2、基金管理人应当按照规定履行变更注册、变更申请等程序；

3、基金管理人在履行完毕变更注册、变更申请程序后：

（1）相关信息披露义务人应当按照《基础设施基金指引》等有关规定履行相关信息披露义务，包括依法公告基金份额持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；

（2）基金管理人应按照法律法规及基金合同约定，及时召集基金份额持有人大会并就扩募相关事项进行开会表决。

4、如基金份额持有人大会就基础设施资产购入的扩募方案表决通过的，基金管理人应当及时履行相关信息披露义务。

就购入基础设施项目与交易对方进行初步磋商及实施相关购入交易中，基金管理人应当制定切实可行的保密措施，严格履行保密义务。

基金扩募期间涉及停复牌业务的，基金管理人应当按照证券交易所相关规定办理。

5、基金管理人按照证券交易所相关规定启动扩募发售工作，并在完成基础设施项目购入后向证券交易所申请新增扩募份额的上市。

**（二）其他情形项下的扩募程序**

对于除基础设施资产购入以外的其它扩募情形，基金管理人将根据法律法规及基金合同约定召开基金份额持有人大会。基金份额持有人大会决议通过后报中国证监会备案。

基金扩募期间，涉及本基金停复牌的，基金管理人将按照证券交易所相关规定办理。

**四、扩募定价原则、定价方法**

本基金的扩募将按照中国证监会和上海证券交易所的规定进行。基金管理人可以根据

基础设施基金二级市场交易价格和拟投资项目市场价值等有关因素，遵循基金份额持有人利益优先的原则合理确定基金扩募发售价格或定价方式，以及相应的份额数量，并将其与扩募发售方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

**五、扩募的发售方式**

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告。

**六、扩募变更注册的新基金合同不能生效时募集资金的处理方式**

如果扩募募集期限届满，未满足扩募发售成功条件的，应按照如下方式处理：

（一）基金管理人应当在基金扩募募集期限届满后 30 日内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息；

（二）扩募涉及新购入基础设施项目的，评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用，不得从投资者认购款项中支付；

（三）如基金扩募募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得向投资者请求报酬。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

**七、若法律法规、业务规则就基础设施基金扩募另有规定的，按照届时有效的规定执行。**

# 第二十一部分 基金资产估值

## 一、估值日

本基金的估值日为根据国家法律法规规定需要对外披露财务报表的资产负债表日，基金资产的估值日包括每自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。

## 二、估值对象

基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

## 三、会计核算及估值方法

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，并选择其他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）基金持有的其他资产及负债的估值方法

1、 证券交易所上市的有价证券的估值

（1）交易所发行实行净价交易的债券按估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值，估值日没有交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化，按最近交易日的第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；

（2）交易所发行未实行净价交易的债券按估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价减去估值全价中所含的债券应收利息得到的净价进行估值；估值日没有交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化，按最近交易日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价减去估值全价中所含的债券应收利息得到的净价进行估值。如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；

（3）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。

2、 处于未上市期间的有价证券应区分如下情况处理

（1）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值；

（2）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的固定收益品种，采用估值技术确定公

允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

3、 银行间市场交易的固定收益品种的估值

（1）银行间市场交易的固定收益品种，以第三方估值机构提供的价格数据估值；

（2）对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的固定收益品种，按成本估值。

4、 同一证券同时在两个或两个以上市场交易的，按证券所处的市场分别估值。

5、 持有的银行定期存款或通知存款以本金列示，按相应利率逐日计提利息。

（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方法估值。

（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。

（二）基金管理人应于每个估值日对基金资产估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人于每个估值日对基金资产进行估值后，将基金资产净值和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按照基金合同规定对外公布。

（三）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资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（四）基金管理人应在取得资产评估机构的评估报告、相关报表等计量依据后五个工作日内提交基金托管人。各方认可，基金托管人以基金管理人提供资产确认、计量过程的依据（包括但不限于资产评估机构的评估报告、相关报表、合并报表计算过程、会计师事务所审计意见和评估意见等）为基础对基金管理人的计算过程进行复核，但不对该资产确认和计量

过程依据的真实性、准确性负责。

**五、核算及估值错误的处理**

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、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。

发生上述错误情形时，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（简称“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：

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，但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或基金净资产的 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或基金净资产的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；

3、前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

## 六、暂停核算及估值的情形

（一）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；

（二）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其他情形。

## 七、基金合并报表及份额净值的确认

基础设施基金合并财务报表、相关财务信息及基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值前，应将相关财务信息发送给基金托管人。基金托管人对合并财务报表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照上述核算及估值方法因基于合理假设进行会计估计、资产估值所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（二）由于不可抗力原因，或由于证券交易所、第三方估值机构及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采

取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

## 九、基础设施项目的评估

（一）基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施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、各项支出等收益和支出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

基础设施金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

# 第二十二部分 基金的收益与分配

## 一、基金可供分配金额的计算方式

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

可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润，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。

合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润需加回以下调整项：

（一）折旧和摊销；

（二）利息支出；

（三）所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

（一）期初现金余额；

（二）基础设施基金发行份额募集的资金；

（三）取得借款收到的本金及偿还借款本金支付的现金；

（四）当期购买基础设施项目等资本性支出；

（五）基础设施资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（六）基础设施资产减值准备的变动；

（七）处置基础设施资产取得的现金；

（八）基础设施资产的处置利得或损失；

（九）支付的利息及所得税费用；

（十）应收和应付项目的变动；

（十一）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（十二）金融资产相关调整。

## 二、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

基金可供分配金额的相关计算调整项不可随意变更，如需变更的，需经基金管理人和基金托管人协商一致后方可变更，并依据法律法规及基金合同进行信息披露。

（一）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

（二）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人履行内部审批程序后决定对本基金可供分配金额计算调整项进行变更的，于下一次计算可供分配金额前及时通知基金托管人，并依据法律法规及基金合同进行信息披露。

**三、基金收益分配原则**

（一）本基金收益分配采取现金分红方式；

（二）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

本基金连续两年未按照法律法规进行收益分配的，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。

**四、收益分配方案**

基金收益分配方案中应载明截至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。

**五、收益分配方案的确定、公告与实施**

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》《基础设施基金指引》的有关规定在规定媒介公告。

各方认可，基金托管人以基金管理人提供的经审计的年度可供分配金额为基础对本基金收益分配方案进行复核，不对本基金可供分配金额的准确性负责。

**六、基金收益分配中发生的费用**

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。

# 第二十三部分 基金费用与税收

## 一、基金费用的种类

（一）基金管理费；

（二）基金托管费；

（三）基金上市费用及年费、登记结算费用；

（四）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

（五）基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；

（六）基金份额持有人大会费用；

（七）基金的证券交易费用；

（八）基金的银行汇划费用；

（九）基金相关账户的开户及维护费用；

（十）涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

（十一）基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；

（十二）按照国家有关规定、《基金合同》、资产支持证券法律文件等，在资产支持证券和基础设施项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

## 二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

### （一）基金固定管理费

本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），按 0.23%的年费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.23%÷当年天数；

B 为每日应计提的基金固定管理费；

A 为最近一期年度审计的基金资产净值（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

本基金的基金固定管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

### （二）运营管理费

各运营管理实施机构在运营管理协议项下就提供物业运营管理服务收取基础运营管理

费、绩效运营管理费，运营管理统筹机构收取资产收购咨询服务费、资产处置咨询服务费。前述费用应由各项目公司向各运营管理实施机构或运营管理统筹机构支付。为免疑义，经基金管理人与各运营管理实施机构、运营管理统筹机构协商一致，前述费用可由各项目公司外的其他委托方账户向各运营管理实施机构或运营管理统筹机构支付。具体费率及支付方式按以下约定：

**1、基础运营管理费**

（1）首发运营管理实施机构基础运营管理费

首发项目公司应以每个自然季度监管账户收取的资产运营收入作为基数，依据相应费率向首发运营管理实施机构支付基础运营管理费，每个自然季度的基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×4%。若基础设施基金存续不满一整个季度的，则以基础设施基金在该季度内的存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。

（2）扩募运营管理设施机构基础运营管理费

新购入项目公司应以每个自然季度监管账户收取的资产运营收入作为基数，依据相应费率向扩募运营管理实施机构支付基础运营管理费，每个自然季度的基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×14%。若扩募专项计划设立不满一整个季度的，则以新购入项目公司在该季度内的扩募专项计划存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。

各运营管理实施机构的基础运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

**2、绩效运营管理费**

在某一个资产运营收入回收期内基础设施基金所投资的全部物业资产（即临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期、康桥项目）实现的运营净收益总和不低于全部物业资产的运营净收益目标金额总和的前提下，某运营管理实施机构所运营管理的对应物业资产同时满足：某一个资产运营收入回收期内物业资产实现的资产运营收入收缴率不低于 98%，且某一个资产运营收入回收期内物业资产的平均年度出租率不低于最近一次该物业资产评估报告中预测的该年度出租率；项目公司应按下述约定确定该运营管理实施机构的绩效运营管理费：

（1）该运营管理实施机构的绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期对应物业资产实现的运营净收益[43]-该资产运营收入回收期对应物业资产的运营净收益目标金额[44]）×R。R 的

[43] “运营净收益”指就项目公司运营收入扣减相关费用和支出后取得的净收益。运营净收益需根据项目公司年度审计报告及其相关底稿数据进行计算，运营净收益=营业收入（考虑收缴情况的合同收入）+营业外收入-营业成本（不包括绩效运营管理费、扣减的基础运营管理费）-管理费用-营业外支出-税金及附加+折旧及摊销-资本性支出；若该公式因项目公司财务报表科目发生变化需要调整的，需由项目公司、运营管理实施机构、基金管理人达成一致意见。

[44] 对于新购入项目公司而言，“运营净收益目标金额”指新购入项目公司应当实现的运营净收益的目标金额，具体为：2025 年及 2026 年的运营净收益目标金额应不低于《有关国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募及新购入项目公司的 2025 年度及 2026 年度模拟可供分配金额测算报告的审核报告》及其测算底稿所载对应年度预测金额。若扩募专项计划存续时间在某一自然年度不满一年的，新购入项目公司在对应期间内的运营净收益目标金额=扩募专项计划在该自然年度实际存续的天数×该自然年度运营净收益目标金额 / 365；2027 年及以后年度的运营净收益目标金额为最近一次物业资产评估报告中预测的该年度运营净收益。

对于首发项目公司而言，“运营净收益目标金额”指首发项目公司应当实现的运营净收益的目标金额，具

取值根据运营净收益完成率（即“实现的运营净收益/运营净收益目标金额”）确认，具体如下：

| 运营净收益完成率情况 | R 取值 |
| --- | --- |
| 运营净收益完成率＞120% | 20% |
| 100%＜运营净收益完成率≤120% | 10% |
| 80%≤运营净收益完成率＜100% | 10% |
| 运营净收益完成率＜80% | 20% |

当运营净收益完成率高于 100%时，绩效运营管理费为正，该运营管理实施机构有权收取绩效运营管理费；当运营净收益完成率低于 100%时，绩效运营管理费为负，项目公司将从应付基础运营管理费中等额扣减相应金额。各资产运营收入回收期绩效运营管理费的扣减金额以该资产运营收入回收期的基础运营管理费为限。

（2）绩效运营管理费总和上限=MAX[（该资产运营收入回收期基础设施基金所投资的全部物业资产实现的运营净收益总和-该资产运营收入回收期基础设施基金所投资的全部物业资产的运营净收益目标金额总和）×50%，0]。为免疑义，基础设施基金可支付给基金管理人为基础设施基金委托的全部运营管理实施机构的绩效运营管理费金额之和不得超过本款约定的绩效运营管理费总和上限。

（3）若根据本条第（1）款计算的该运营管理实施机构的绩效运营管理费为负，则该运营管理实施机构不收取绩效运营管理费，且项目公司可等额扣减该运营管理实施机构相应金额的基础运营管理费，扣减金额以该资产运营收入回收期该运营管理实施机构的基础运营管理费为限。若根据本条第（1）款计算的该运营管理实施机构的绩效运营管理费为正，则该运营管理实施机构实际应收取的绩效运营管理费金额=该资产运营收入回收期基础设施基金可支付给全部运营管理实施机构的绩效运营管理费金额之和×该运营管理实施机构在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额/[该运营管理实施机构在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额+MAX（另一运营管理实施机构在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额，0）]。该运营管理实施机构应将实际应收取的绩效运营管理费金额的 30%用于激励其运营团队人员，相关激励方案由该运营管理实施机构自行制定并向基金管理人备案。

（4）项目公司应当于项目公司年度审计报告出具且该运营管理实施机构提出申请后 10 个工作日内由监管账户向该运营管理实施机构支付上一个资产运营收入回收期的绩效运营管理费或于各项目公司年度审计报告出具后 10 个工作日内扣减上一个资产运营收入回收期该运营管理实施机构的基础运营管理费。

各运营管理实施机构的绩效运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

体为：2025 年及 2026 年的运营净收益目标金额应不低于《有关国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募及新购入项目公司的 2025 年度及 2026 年度模拟可供分配金额测算报告的审核报告》及其测算底稿所载对应年度预测金额。若预测期间不满一年的，首发项目公司在对应期间内的运营净收益目标金额=该预测期间运营净收益目标金额/预测期间天数*365；2027 年及以后年度的运营净收益目标金额为最近一次物业资产评估报告中预测的该年度运营净收益。

**3、资产收购咨询服务费**

资产收购咨询服务费=收购资产价格×1.5%（暂定），但具体服务费率及付款安排等事项仍以届时签订的相关咨询服务协议约定为准。

**4、资产处置咨询服务费**

资产处置咨询服务费=处置资产价格×1.0%（暂定），但具体服务费率及付款安排等事项以届时签订的相关咨询服务协议约定为准。

**（三）基金托管费**

基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）按 0.02%的年费率按年度计提。计算方法如下：

M＝L×0.02%÷当年天数×基金在当前年度存续的自然天数

M 为每年度应计提的基金托管费。

L 为最近一期年度审计的基金资产净值（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中的其他费用，根据有关法律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。

**（四）不列入基金费用的项目**

下列费用不列入基金费用：

1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3、《基金合同》生效前的相关费用；

4、基金募集（包括但不限于基金首次募集及扩募募集）期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

**（五）基金税收**

本基金支付给管理人、托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。

基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

# 第二十四部分 基金的会计与审计

## 一、基金会计政策

（一）基金管理人为本基金的基金会计责任方。

（二）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集及扩募的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露。

（三）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位。

（四）会计制度执行国家有关会计制度。

（五）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式。

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、应收款项，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

**1、投资性房地产**

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧及摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

| 类别 | 使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧率或摊销率 |
|---|---|---|---|
| 房屋及建筑物及相关土地使用权 | 30.42-42.67年 | 5.00% | 2.23%-3.12% |

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。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如基础设施资产公允价值显著高于账面价值，经基金份额持有人大会同意，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

**2、应收账款**

应收款项为应收账款及其他应收款。

本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

**3、金融负债**

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动

计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（一）本基金独立建账、独立核算。

（二）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。

（三）基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

（四）基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）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规定在规定媒介公告。

（四）会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

# 第二十五部分 基金的信息披露

## 一、信息披露依据

本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》、基金合同及其他业务办法及有关规定，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、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人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（简称“规定报刊”）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，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。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人重大利益事项的法律文件。

2、基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，说明基金认购安排；基金投资；基金产品特性；风险揭示；信息披露及基金份额持有人服务；本基金整体架构及持有特殊目的载体的情况；基金份额发售安排；预计上市时间表；基金募集及存续期相关费用，并说明费用收取的合理性；募集资金用途；资产支持证券基本情况；基础设施项目基本情况（包括项目所在地区宏观经济概况、基础设施项目所属行业和市场概况、项目概况、运营数据、合规情况、风险情况等）；基础设施财务状况及经营业绩分析；基础设施项目现金流测算分析；基础设施项目运营未来展望；为管理本基金配备的主要负责人员情况；基础设施项目运营管理安排；借款安排；关联关系、关联交易等潜在利益冲突及防控措施；原始权益人基本情况及原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基础设施基金份额情况；基金募集失败的情形和处理安排；基金拟持有的基础设施项目权属到期、处置等相关安排；主要原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺；基础设施项目最近三年审计报告；经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告；基础设施项目尽职调查报告、财务顾问报告（如有）；基础设施项目评估报告；相关参与机构基本情况；战略投资者选取标准、向战略投资者配售的基金份额数量、占本次基金发售数量的比例以及持有期限安排；财务顾问费（如有）、审计与验资、律师费、信息披露费以及发售的手续费等情况，及费用承担方式；可能影响投资者决策的其他重要信息。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3、基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4、基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5、基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额公开发售 3 日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定报刊上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在

规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

**（二）基金份额询价公告**（含扩募份额，如涉及）

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**（含扩募份额，如涉及）

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）发行情况报告书**

新购入基础设施项目实施过程涉及扩募且向特定对象发售的，基金管理人应当在发售验资完成后的两个工作日内，将发行情况报告书刊登在上海证券交易所网站和规定网站上，供公众查阅。

**（五）《基金合同》生效公告**

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和向公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

**（六）基金份额（含扩募份额）上市交易公告书**

基金份额（含扩募份额）获准在上交所上市交易的，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。

**（七）基金净值信息**

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

**（八）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告**

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，还应当设立专门章节详细披露下列信息：

1、本基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基础设施项目明细及运营情况；

3、本基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6、基础设施基金及资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及运营管理机构等履职情况；

7、基础设施基金及资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及参与机构费用收取情况；

8、报告期内购入或出售基础设施项目情况；

9、关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10、报告期内本基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金份额及变化情况；

11、可能影响投资者决策的其他重要信息。

本基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，本基金年度报告还应当载有基础设施项目的评估报告、年度审计报告。

**（九）临时报告**

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当在规定时间内编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

2、基金终止上市交易、《基金合同》终止、基金清算；

3、基金扩募或延长基金合同期限；

4、转换基金运作方式、基金合并；

5、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘会计师事务所、评估机构等专业机构；或运营管理机构发生变更；

6、基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

7、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

8、基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

9、基金中止发售、募集期延长或提前结束募集；

10、基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

11、基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；

12、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

13、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

14、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

15、基金收益分配事项；

16、管理费、托管费、基础设施运营管理机构服务报酬等费用计提标准、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 0.5%；

18、基础设施基金交易价格发生较大波动、基金份额停复牌或终止上市；

19、基金份额回拨；

20、除上述规定的情形外，发生下列情形时基金管理人应当依法编制并发布临时报告：

（1）本基金发生重大关联交易；

（2）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%；

（3）金额占基金净资产 10%及以上的交易；

（4）金额占基金净资产 10%及以上的损失；

（5）基础设施项目购入或出售；

（6）基础设施基金扩募；

（7）基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

（8）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或管理基础设施基金的主要负责

人员发生变动；

（9）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；

（10）更换律师事务所等专业机构；

（11）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；

（12）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；

（13）法律法规、中国证监会、上交所规定，或者基金信息披露义务人认为可能对基础设施基金份额持有人权益或基金份额的价格产生重大影响的其他事项；

基金清算期，在基础设施项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

21、基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

**（十）权益变动公告**

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

2、投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过上交所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

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

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

4、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持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，但符合上交所业务规则规定情形的可免于发出要约；被收购基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

**（十一）澄清公告**

在《基金合同》存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基

金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告中国证监会和上交所。

**（十二）回拨份额公告**

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交所并公告。

**（十三）战略配售份额解除限售的公告**

战略投资者持有的基础设施基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向上交所提交基金份额解除限售的提示性公告。

**（十四）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。

**（十五）清算报告**

基金终止运作的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

**（十六）中国证监会规定的其他信息。**

**六、信息披露事务管理**

基金管理人、基金托管人、运营管理机构应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及上交所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、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上交所网站披露信息，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、上交所，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予以披露。

**九、暂停或延迟披露基金相关信息的情形**

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

（一）基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（二）不可抗力；

（三）法律法规规定、中国证监会或《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自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

## 二、基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

（一）本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

（二）基金份额持有人大会决定终止的；

（三）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

（四）本基金所持有的资产支持证券在基金合同期限届满前全部终止或本基金所持有的资产支持证券份额在基金合同期限届满前全部变现；

（五）本基金以首次发售募集资金所投资的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于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券的；

（六）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

（七）本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

（八）《基金合同》约定的其他情形；

（九）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）在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（三）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、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。

（四）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可

以依法进行必要的民事活动。

（五）基金财产清算程序：

1、《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2、对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3、处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规和有权主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定。若基金财产中涉及非现金财产的，基金财产评估价值确定后，基金财产清算小组制定相关处分方案并提起基金份额持有人大会决议，如处分方案经审议通过的，基金财产清算小组按照该等处分方案实施处分；如处分方案经审议未通过的，基金财产清算小组将进一步修订处分方案，并将修改后的处分方案及时再次提交审议，直至份额持有人大会审议通过为止；

4、制作清算报告；

5、聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6、将清算报告报中国证监会备案并公告；

7、对基金剩余财产进行分配。

（六）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，基金管理人应当在清算完成日期起计的 1 个月内作出一次性的分配。

（七）基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

## 四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

## 五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

**六、基金财产清算的公告**

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，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 20 年以上，法律法规另有规定的从其规定。

# 第二十七部分 基金合同内容摘要

## 一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

### （一）基金份额持有人的权利与义务

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）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

（8）拥有权益的基金份额达到 10%和后续每增加或减少 5%时，投资者及其一致行动人应当按照《REITs 业务办法》的规定履行相应的程序或者义务。拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，按照《REITs 业务办法》的规定履行基础设施基金收购的程序或者义务。

特别的，违反权益变动信息披露义务的，投资者及其一致行动人在买入后的 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；

（9）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（10）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（11）战略投资者持有基金份额的期限应满足《基础设施基金指引》等规定的相关要求；原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售对应的基金份额在持有期间不允许质押；

（12）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

**（二）基金管理人的权利与义务**

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

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）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）发售基金份额；

（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人的利益；

（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，提名并聘任新的运营管理机构；

（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）按照有关规定运营管理基础设施项目；设立专门的子公司或委托外部运营管理机构承担部分基础设施项目运营管理职责，派员负责基础设施项目公司财务管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（13）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括资产支持证券在内的证券所产生的权利，包括但不限于：

1）作为资产支持证券持有人的权利，包括决定资产支持证券的扩募、延长资产支持证券的期限、决定修改资产支持证券法律文件重要内容等；

2）为基金的利益通过专项计划间接行使对基础设施项目公司所享有的权利，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/执行董事（董事）的报告、审议批准基础设施项目公司的年度财务预算和决算方案、派员负责基础设施项目公司财务管理等。

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

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

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

（17）遴选符合本基金投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关基础设施项目；

（18）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

（19）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净资产 20%及以下的基础设施项目或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）等（基金合同另有约定的除外）；

（20）在符合有关法律、法规的前提下，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；

（21）调整运营管理机构的运营管理费标准；

（22）发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；

（23）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）办理基金备案和基金上市所需手续；

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金的流动性；

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

（6）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程，建立健全内部风险控制、

监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和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；

（7）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；

（8）依法接受基金托管人的监督；

（9）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价并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，审慎合理确定基金份额认购价格；

（10）编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（11）编制基金定期与临时报告；

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

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

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

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

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

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

（18）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

（19）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；

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

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

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

（23）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行

为承担责任；

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

（25）基金扩募发售失败的，基金管理人将投资人已交纳款项并加计中国人民银行同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；

（26）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（27）建立并保存基金份额持有人名册；

（28）本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，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，并向基金托管人提供相关保险合同原件及投保发票等投保凭证；未经基金托管人同意不得变更、解除或终止相关保险合同；

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）负责基础设施项目档案归集管理；

11）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12）依法披露基础设施项目运营情况；

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

14）建立相关机制防范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。

（29）基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第（27）条第 4）至 9）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

基金管理人委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明

确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

（30）基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

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

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案；

（31）发生下列情形之一的，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。

4）任一物业资产对应的连续三个资产运营管理服务协议约定的除收入回收期内未实现以下全部目标的：a）任一物业资产实现的运营净收益达到对应期间的运营净收益目标金额的 80%；及 b）任一物业资产的资产运营收入回款比例达到 80%；

5）法律法规及中国证监会规定的其他情形。

若发生上述第 1）-3）种情形的，基金管理人有权直接解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。基金管理人应在上述法定解聘情形发生之日起 6 个月内聘任新任运营管理机构，无需召集基金份额持有人大会。发生上述第 4）-5）种情形的，基金管理人应按基金合同的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构；

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

1）基础设施项目购入或出售；

2）本基金扩募；

3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

4）基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（33）充分揭示风险，设置相应风险缓释措施，保障基金份额持有人权益；

（34）基础设施基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务；

（35）本基金及其下设特殊目的载体借入款项安排，基金管理人应及时将借款合同以及

证明借入款项资金流向的证明文件提交基金托管人；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；

（36）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；

（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）根据基金合同以及基金托管协议约定，监督基础设施基金资金账户、专项计划托管账户、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）根据基金合同以及基金托管协议约定，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人的利益；

（5）根据基金合同以及基金托管协议约定，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、基金托管协议约定的其他权利。

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、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、基金管理人交付的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）保管基金管理人交付给基金托管人的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、基金托管协议的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）根据基金合同以及基金托管协议约定，基于基金管理人所提供的文件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；

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

（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、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，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；

（12）从基金管理人或其委托的登记机构处接收并保存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基金管理人的投资运作；

（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监管机构，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）按照法律法规和基金合同的规定监管本基金资金账户、专项计划托管账户、基础设施项目运营收支账户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；

（23）按照法律法规和基金合同的规定监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（24）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（25）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

## 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。

基金成立后，经代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人或基金管理人提请，经基金份额持有人大会决策可设立日常机构，日常机构的相关设立方案以届时的基金份额持有人大会决议及相关法律法规规定为准。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

### （一）召开事由

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

（1）提前终止基金合同；

（2）更换基金管理人、基金托管人；

（3）转换基金运作方式；

（4）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（5）变更基金类别；

（6）本基金与其他基金的合并；

（7）对基金的投资目标、投资策略等作出调整；

（8）变更基金投资范围；

（9）变更基金份额持有人大会程序；

（10）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（11）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；

（12）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（13）本基金进行扩募；

（14）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，对金额超过基金净资产 20%的其他基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（15）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）；

（16）延长基金合同期限；

（17）除基金合同约定解聘运营管理机构的法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

（18）修改基金合同的重要内容；

（19）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形），以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、在符合法律法规规定和基金合同约定且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

（1）收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用；

（2）基础设施项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

（3）按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（4）按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（5）因相关法律法规发生变动而应当对基金合同进行修改；

（6）因相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

（7）在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的情况下，对基金合同进行修改；

（8）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

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

（10）本基金以首次发售募集资金所投资的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于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券的，从而终止基金合同；

（11）本基金所持有的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，从而终止基金合同；

（12）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聘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；

（13）基金管理人在发生运营管理机构法定解聘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；

（14）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

（15）本基金连续两年未按照法律法规进行收益分配的情况下，基金管理人申请基金终止上市；

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

（17）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）提案人**

基金管理人、基金托管人、代表基金份额百分之十以上的基金份额持有人可以向基金份额持有人大会提出议案。

**（三）会议召集人及召集方式**

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集；

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

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

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

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

**（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式**

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

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

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

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）召集人需要通知的其他事项。

2、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式；明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等；

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

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

5、召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构及上海证券交易所会员等相关机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

**（五）基金份额持有人出席会议的方式**

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

1、现场开会

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

大会议程：

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

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

2、通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方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的，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。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

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。

**（六）议事内容与程序**

1、议事内容及提案权

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

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

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第八条“计票”规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前提前至少 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。

3、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。

**（七）表决**

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

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金合并；

（3）更换基金管理人或者基金托管人；

（4）提前终止基金合同；

（5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

（6）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额占基金净资产 50%及以上

的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（7）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）；

（8）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 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（9）本基金运作期间内由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

**（八）计票**

1、现场开会

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

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

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

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

2、通讯开会

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

不影响计票和表决结果。

**（九）生效与公告**

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起于规定时间内在规定媒介上公告。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。

召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

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

**（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，无需召开基金份额持有人大会审议。**

## 三、基金收益分配原则、执行方式

**（一）基金可供分配利润**

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

可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润，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。

合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润需加回以下调整项：

1、折旧和摊销；

2、利息支出；

3、所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

1、期初现金余额；

2、基础设施基金发行份额募集的资金；

3、取得借款收到的本金及偿还借款本金支付的现金；

4、当期购买基础设施项目等资本性支出；

5、基础设施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）；

6、基础设施资产减值准备的变动；

7、处置基础设施资产取得的现金；

8、基础设施资产的处置利得或损失；

9、支付的利息及所得税费用；

10、应收和应付项目的变动；

11、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；

12、金融资产相关调整。

**（二）基金收益分配原则**

1、本基金收益分配采取现金分红方式；

2、本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

本基金连续两年未按照法律法规进行收益分配的，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至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。

各方认可，基金托管人以基金管理人提供的经审计的年度可供分配金额为基础对本基金收益分配方案进行复核，不对本基金可供分配金额的准确性负责。

**（五）基金收益分配中发生的费用**

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。

**四、与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例**

**（一）基金固定管理费**

本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）按 0.23%的年费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.23%÷当年天数；

B 为每日应计提的基金固定管理费；

A 为最近一期年度审计的基金资产净值（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

本基金的基金固定管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

**（二）运营管理费**

各运营管理实施机构在运营管理协议项下就提供物业运营管理服务收取基础运营管理费、绩效运营管理费，运营管理统筹机构收取资产收购咨询服务费、资产处置咨询服务费。前述费用应由各项目公司向各运营管理实施机构或运营管理统筹机构支付。为免疑义，经基金管理人与各运营管理实施机构、运营管理统筹机构协商一致，前述费用可由各项目公司外的其他委托方账户向各运营管理实施机构或运营管理统筹机构支付。具体费率及支付方式按以下约定：

**1、基础运营管理费**

（1）首发运营管理实施机构的基础运营管理费

首发项目公司应以每个自然季度监管账户收取的资产运营收入作为基数，依据相应费率向首发运营管理实施机构支付基础运营管理费，每个自然季度的基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×4%。若基础设施基金存续不满一整个季度的，则以基础设施基金在该季度内的存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。

（2）扩募运营管理实施机构的基础运营管理费

新购入项目公司应以每个自然季度监管账户收取的资产运营收入作为基数，依据相应费率向扩募运营管理实施机构支付基础运营管理费，每个自然季度的基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×14%。若扩募专项计划设立不满一整个季度的，则以新

购入项目公司在该季度内的扩募专项计划存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。

各运营管理实施机构的基础运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

**2、绩效运营管理费**

在某一个资产运营收入回收期内基础设施基金所投资的全部物业资产（即临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期、康桥项目）实现的运营净收益总和不低于全部物业资产的运营净收益目标金额总和的前提下，某运营管理实施机构所运营管理的对应物业资产同时满足：某一个资产运营收入回收期内物业资产实现的资产运营收入收缴率不低于 98%，且某一个资产运营收入回收期内物业资产的平均年度出租率不低于最近一次该物业资产评估报告中预测的该年度出租率；项目公司应按下述约定确定该运营管理实施机构的绩效运营管理费：

（1）该运营管理实施机构的绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期对应物业资产实现的运营净收益[45]-该资产运营收入回收期对应物业资产的运营净收益目标金额[46]）×R。R 的取值根据运营净收益完成率（即“实现的运营净收益/运营净收益目标金额”）确认，具体如下：

| 运营净收益完成率情况 | R 取值 |
|---|---|
| 运营净收益完成率＞120% | 20% |
| 100%＜运营净收益完成率≤120% | 10% |
| 80%≤运营净收益完成率＜100% | 10% |
| 运营净收益完成率＜80% | 20% |

当运营净收益完成率高于 100%时，绩效运营管理费为正，该运营管理实施机构有权收取绩效运营管理费；当运营净收益完成率低于 100%时，绩效运营管理费为负，项目公司将从应付基础运营管理费中等额扣减相应金额。各资产运营收入回收期绩效运营管理费的扣减金额以该资产运营收入回收期的基础运营管理费为限。

（2）绩效运营管理费总和上限=MAX[（该资产运营收入回收期基础设施基金所投资的全部物业资产实现的运营净收益总和-该资产运营收入回收期基础设施基金所投资的全部物

[45] “运营净收益”指就项目公司运营收入扣减相关费用和支出后取得的净收益。运营净收益需根据项目公司年度审计报告及其相关底稿数据进行计算，运营净收益=营业收入（考虑收缴情况的合同收入）+营业外收入-营业成本（不包括绩效运营管理费、扣减的基础运营管理费）-管理费用-营业外支出-税金及附加+折旧及摊销-资本性支出；若该公式因项目公司财务报表科目发生变化需要调整的，需由项目公司、运营管理实施机构、基金管理人达成一致意见。

[46] 对于新购入项目公司而言，“运营净收益目标金额”指新购入项目公司应当实现的运营净收益的目标金额，具体为：2025 年及 2026 年的运营净收益目标金额应不低于《有关国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募及新购入项目公司的 2025 年度及 2026 年度模拟可供分配金额测算报告的审核报告》及其测算底稿所载对应年度预测金额。若扩募专项计划存续时间在某一自然年度不满一年的，新购入项目公司在对应期间内的运营净收益目标金额=扩募专项计划在该自然年度实际存续的天数×该自然年度运营净收益目标金额 / 365；2027 年及以后年度的运营净收益目标金额为最近一次物业资产评估报告中预测的该年度运营净收益。

对于首发项目公司而言，“运营净收益目标金额”指首发项目公司应当实现的运营净收益的目标金额，具体为：2025 年及 2026 年的运营净收益目标金额应不低于《有关国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募及新购入项目公司的 2025 年度及 2026 年度模拟可供分配金额测算报告的审核报告》及其测算底稿所载对应年度预测金额。若预测期间不满一年的，首发项目公司在对应期间内的运营净收益目标金额=该预测期间运营净收益目标金额/预测期间天数*365；2027 年及以后年度的运营净收益目标金额为最近一次物业资产评估报告中预测的该年度运营净收益。

业资产的运营净收益目标金额总和）×50%，0]。为免疑义，基础设施基金可支付给基金管理人为基础设施基金委托的全部运营管理实施机构的绩效运营管理费金额之和不得超过本款约定的绩效运营管理费总和上限。

（3）若根据本条第（1）款计算的该运营管理实施机构的绩效运营管理费为负，则该运营管理实施机构不收取绩效运营管理费，且项目公司可等额扣减该运营管理实施机构相应金额的基础运营管理费，扣减金额以该资产运营收入回收期该运营管理实施机构的基础运营管理费为限。若根据本条第（1）款计算的该运营管理实施机构的绩效运营管理费为正，则该运营管理实施机构实际应收取的绩效运营管理费金额=该资产运营收入回收期基础设施基金可支付给全部运营管理实施机构的绩效运营管理费金额之和×该运营管理实施机构在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额/[该运营管理实施机构在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额+MAX（另一运营管理实施机构在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额，0）]。该运营管理实施机构应将实际应收取的绩效运营管理费金额的 30%用于激励其运营团队人员，相关激励方案由该运营管理实施机构自行制定并向基金管理人备案。

（4）项目公司应当于项目公司年度审计报告出具且该运营管理实施机构提出申请后 10 个工作日内由监管账户向该运营管理实施机构支付上一个资产运营收入回收期的绩效运营管理费或于各项目公司年度审计报告出具后 10 个工作日内扣减上一个资产运营收入回收期该运营管理实施机构的基础运营管理费。

各运营管理实施机构的绩效运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

**3、资产收购咨询服务费**

资产收购咨询服务费=收购资产价格×1.5%（暂定），但具体服务费率及付款安排等事项仍以届时签订的相关咨询服务协议约定为准。

**4、资产处置咨询服务费**

资产处置咨询服务费=处置资产价格×1.0%（暂定），但具体服务费率及付款安排等事项以届时签订的相关咨询服务协议约定为准。

**（三）基金托管费**

基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）按 0.02%的年费率按年度计提。计算方法如下：

M＝L×0.02%÷当年天数×基金在当前年度存续的自然天数；

M 为每年度应计提的基金托管费；

L 为最近一期年度审计的基金资产净值（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

**五、基金财产的投资方向和投资限制**

**（一）投资范围**

1、本基金投资范围

本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于以优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以临港集团或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

2、投资比例

本基金初始设立时的 100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划。于本基金存续期间，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、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

如果法律法规对投资比例要求有变更的，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。

3、本基金以募集资金投资的资产支持证券

本基金首次发售募集资金在扣除相关费用后已全部用于认购国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划的全部资产支持证券，本基金扩募发售募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划的全部资产支持证券。

**（二）投资限制**

1、组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金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、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整；

（2）本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

a）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

b）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

c）本基金已持有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；

d）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；

e）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

f）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%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

（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%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

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

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

（7）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第（3）项和第（4）项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

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

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。

法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（5）向基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规或中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

## 六、基金资产净值的计算方法和公告方式

### （一）基金资产总值

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

### （二）基金资产净值

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

### （三）基金净值信息

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

## 七、基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

### （一）基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4、本基金所持有的资产支持证券在基金合同期限届满前全部终止或本基金所持有的资产支持证券份额在基金合同期限届满前全部变现；

5、本基金以首次发售募集资金所投资的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于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券的；

6、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

7、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

8、基金合同约定的其他情形；

9、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、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5、基金财产清算程序：

（1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规和有权主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定。若基金财产中涉及非现金财产的，基金财产评估价值确定后，基金财产清算小组制定相关处分方案并提起基金份额持有人大会决议，如处分方案经审议通过的，基金财产清算小组按照该等处分方案实施处分；如处分方案经审议未通过的，基金财产清算小组将进一步修订处分方案，并将修改后的处分方案及时再次提交审议，直至份额持有人大会审议通过为止；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，基金管理人应当在清算完成日期起计的 1 个月内作出一次性的分配。

7、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

**（三）清算费用**

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

**（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 20 年以上，法律法规另有规定的从其规定。

**八、争议解决方式**

各方当事人同意，因基金合同而产生的或与基金合同有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海仲裁委员会，根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金

合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律管辖并从其解释。

**九、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式**

基金合同可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

# 第二十八部分 基金托管协议内容摘要

## 一、基金托管协议当事人

### （一）基金管理人

名称：上海国泰君安证券资产管理有限公司

住所：上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室

法定代表人：陶耿

成立时间：2010-08-27

批准设立机关：中国证券监督管理委员会

批准设立文号：证监许可[2010]631 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 20 亿元

经营范围：许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（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）

存续期间：永久存续

### （二）基金托管人

名称：中国银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 1 号

法定代表人：葛海蛟

成立时间：1983 年 10 月 31 日

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]24 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 29,438,779.1241 万元

经营范围：吸收人民币存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；外汇信用卡的发行和代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务；组织或参加银团贷款；国际贵金属买卖；海外分支机构经营与当地法律许可的一切银行业务；在港澳地区的分行依据当地法令可发行或参与代理发行当地货币；经中国人民银行批准的其他业务。

存续期间：持续经营

## 二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人根据有关法律法规的规定对基金管理人的下列投资运作进行监督：

1、对基金的投资范围、投资对象进行监督

本基金存续期内按照《基金合同》的约定主要投资于以优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于临港集团或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

基金管理人应将各投资品种的具体范围及时提供给基金托管人。基金管理人可以根据实际情况的变化，对各投资品种的具体范围予以更新和调整，并及时通知基金托管人。基金托管人根据上述投资范围对基金的投资进行监督。

2、对基金投融资比例进行监督

本基金初始设立时的 100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划。于本基金存续期间，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、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

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

基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整；

（2）本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得

依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3）本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6）中国证监会规定的其他要求。

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

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。

（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%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

（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%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

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

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

（7）法律法规及中国证监会规定的其他投资比例限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第（3）项和第（4）项规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，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。

3、基金托管人应监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应在相关协议文本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，并将相关协议文本、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）等及时发送基金托管人，基金托管人依据《运营管理服务协议》等相关协议文本、基础设施资产保险保单、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。

4、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

5、如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

（二）基金托管人应根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基础设施项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、基金投资运作、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露（包括但不限于基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等）、登载基金业绩表现数据等进行复核。

（三）基金托管人在上述第（一）、（二）款的监督和核查中发现基金管理人违反上述约定，应及时提示基金管理人，基金管理人收到提示后应及时核对确认并以书面形式对基金托管人发出回函并改正。在限期内，基金托管人有权随时对提示事项进行复查。基金管理人对基金托管人提示的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应及时向中国证监会报告。

（四）基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律法规、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，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

（五）基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查，包括但不限于：在规定时间内答复基金托管人并改正，就基金托管人的疑义进行解释或举证，提供相关数据资料和制度等。

**三、基金管理人对基金托管人的业务核查**

1、在基金托管协议的有效期内，在不违反公平、合理原则以及不妨碍基金托管人遵守相关法律法规及其行业监管要求的基础上，基金管理人有权对基金托管人履行基金托管协议的情况进行必要的核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设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净资产和基金份额净值；根据基金管理人指令办理清算交收、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

2、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、无正当理由未执行或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法律法规、《基金合同》及基金托管协议有关规定时，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对基金管理人发出回函。在限期内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应依照法律法规的规定报告中国证监会。

3、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。

**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、证券经纪商的固有财产。

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》及基金托管协议另有规定，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产、权属证书及相关文件。不属于基金托管人实际有效控制下的资产和实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。

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合法性、真实性及完整性进行验证后，将原件移交基金托管人保管，基金托管人不对权属证书及相关文件的合法性、真实性及完整性进行核验，亦不就任何所有权的缺陷负责。

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；监督基金的资金账户、专项计划托管账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及现金流向，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，由基金托管人的分支机构中国银行股份有限公司上海市分行开立专项计划托管账户、基础设施项目运营收支账户并监督其资金流向，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、除依据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《基金合同》及其他有关法律法规规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

6、基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等基金托管协议当事人外第三方欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

**（二）基金合同生效前募集资金的验资和入账**

1、基金募集期满或基金管理人宣布停止募集时，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》等有关规定的，由基金管理人在法定期限内聘请具有从事相关业务资格的会计师事务所对基金进行验资，并出具验资报告，出具的验资报告应由参加验资的 2 名以上（含 2 名）中国注册会计师签字方为有效。

2、基金管理人应将属于本基金财产的全部资金划入在基金托管人处为本基金开立的基金银行账户中，并确保划入的资金与验资确认金额相一致。

**（三）基金的银行账户的开设和管理**

1、基金托管人应负责本基金的银行账户的开设和管理。

2、基金托管人以本基金的名义开设本基金的银行账户。本基金的银行预留印鉴由基金托管人保管和使用。本基金除证券交易所场内交易以外的一切货币收支活动，包括但不限于投资、收回基金投资、支付基金收益，均需通过本基金的银行账户进行。

3、本基金银行账户的开立和使用，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其他任何银行账户，亦不得使用本基金的银行账户进行本基金业务以外的活动。

4、基金银行账户的管理应符合法律法规的有关规定。

**（四）基金进行定期存款投资的账户开设和管理**

基金管理人以基金名义在基金托管人认可的存款银行的指定营业网点开立存款账户，基金托管人负责该账户银行预留印鉴的保管和使用。在上述账户开立和账户相关信息变更过程中，基金管理人应提前向基金托管人提供开户或账户变更所需的相关资料。

**（五）债券托管专户的开设和管理**

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；由基金管理人负责向中国人民银行报备，在上述手续办理完毕之后，基金托管人负责以基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开设银行间债券市场债券托管账户和资金结算专户，并代表基金进行银行间债券市场债券和资金的清算。

**（六）证券资金账户的开立和管理**

1、基金管理人根据相关法律法规及协议约定在选定的证券经纪商处为本基金开立证券资金账户，用于办理本基金在证券交易所进行证券投资所涉及的资金结算业务。结算备付金

和交易保证金的收取按照代理证券买卖的证券经纪商的规定执行。

2、基金管理人以本基金名义在基金管理人选择的证券经纪商营业网点开立证券资金账户，并按照该营业网点开户的流程和要求，签订相关的协议。证券资金账户与基金托管银行账户建立第三方存管关系。

**（七）基金财产投资的有关有价凭证的保管**

基金财产投资的实物证券、银行定期存款存单等有价凭证由基金托管人负责妥善保管。基金托管人对其以外机构实际有效控制的有价凭证不承担责任。

**（八）与基金财产有关的重大合同及有关凭证的保管**

基金托管人按照法律法规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及有关凭证。基金管理人代表基金签署有关重大合同后应在收到合同正本后 30 日内将一份正本的原件提交给基金托管人。除基金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，以便基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。重大合同由基金管理人与基金托管人按规定各自保管至少 20 年。

基金托管人还应当根据《基础设施基金指引》要求，负责安全保管基础设施基金财产、权属证书及相关文件。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合法性、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。基金托管人不对权属证书及相关文件的合法性、真实性及完整性进行核验，亦不就任何所有权的缺陷负责。

**五、基金净资产计算和会计核算**

**（一）基金净资产的计算和复核**

1、基金净资产是指基金资产总值减去负债后的价值，以合并口径计算。基金份额净值是指估值日基金净资产除以估值日基金份额总数后的价值。估值日包括每自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。

2、基金管理人应于每个估值日对基金资产估值，但基金管理人根据法律法规或《基金合同》的规定暂停估值时除外。基金净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基金净资产和基金份额净值前，应将基金净资产和基金份额净值发送给基金托管人复核，并将基础设施项目的资产确认、计量过程的依据提供给基金托管人。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。估值复核与基金会计账目的核对同时进行。

3、基金管理人应在取得资产评估机构的评估报告、相关报表等计量依据后五个工作日内提交基金托管人。各方认可，基金托管人以基金管理人提供资产确认、计量过程的依据（包括但不限于资产评估机构的评估报告、相关报表、合并报表计算过程、会计师事务所审计意见和评估意见等）为基础对基金管理人的计算过程进行复核，不对该资产确认和计量过程依

据的真实性、准确性负责。

4、基金估值对象包括基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表（基金净值）及报表附注。

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。

基金管理人对基金资产进行估值的估值日、估值对象、估值原则、会计核算和估值方法、核算及估值程序、核算及估值错误的处理、暂停核算及估值的情形、特殊情况的处理等事项均以《基金合同》的约定为准。

5、如有确凿证据表明按《基金合同》规定的估值方法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方法估值。

6、基金管理人、基金托管人发现基金估值违反《基金合同》订明的估值方法、程序以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。

7、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。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

（1）基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。

8、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。当基金份额净值出现错误时，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；当错误偏差达到基金份额净值或基金净资产的 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；当错误偏差达到基金份额净值或基金净资产的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做

法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。如果上述错误造成了基金财产或基金份额持有人的不当得利，且基金管理人及基金托管人已各自承担了赔偿责任，则基金管理人应负责向不当得利之主体主张返还不当得利，由基金托管人给予必要配合。如果返还金额不足以弥补基金管理人和基金托管人已承担的赔偿金额，则双方按照各自赔偿金额的比例对返还金额进行分配。

9、由于基金管理人对外公布的任何基金净值数据错误，导致本基金财产或基金份额持有人的实际损失，基金管理人应对此承担责任。若基金托管人计算的净值数据正确，则基金托管人对该损失不承担责任；若基金托管人计算的净值数据也不正确，则基金托管人也应承担部分未正确履行复核义务的责任。如果上述错误造成了基金财产或基金份额持有人的不当得利，且基金管理人及基金托管人已各自承担了赔偿责任，则基金管理人应负责向不当得利之主体主张返还不当得利。如果返还金额不足以弥补基金管理人和基金托管人已承担的赔偿金额，则双方按照各自赔偿金额的比例对返还金额进行分配。

10、由于不可抗力原因，或由于证券交易所、指数编制机构及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产估值错误，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。

11、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，基金托管人可以将相关情况报中国证监会备案。

**（二）基金会计核算**

1、基金账册的建立

基金管理人和基金托管人在《基金合同》生效后，应按照双方约定的同一记账方法和会计处理原则，分别独立地设置、登记和保管基金的全套账册和凭证，对双方各自的账册进行日常的会计核算并定期进行核对，互相监督，以保证基金财产的安全。若双方对会计处理方法存在分歧，应以基金管理人的处理方法为准。

2、会计数据和财务指标的核对

基金管理人和基金托管人应定期就会计数据和财务指标进行核对，每年就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。如发现存在不符，双方应及时查明原因并纠正。

3、基金财务报表和定期报告的编制和复核

《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。《基金合同》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招募说明书和基金产品资料概要。

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。基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。《基金合同》生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

定期报告包括基础设施基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表及报表附注。

基金托管人在复核过程中，发现双方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以双方认可的账务处理方式为准；若双方无法达成一致以基金管理人的账务处理为准。核对无误后，基金托管人在基金管理人提供的报告上加盖托管业务部门公章或者出具加盖托管业务部门公章的复核意见书或进行电子确认，双方各自留存一份。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日之前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报证监会备案。

4、基金的年度审计

（1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计；

（2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意；

（3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告；

（4）会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

**六、基金份额持有人名册的保管**

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，基金登记机构保存期不少于 20 年，法律法规另有规定或有权机关另有要求的除外。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，并保证其的真实性、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。

**七、争议解决方式**

（一）基金托管协议适用中华人民共和国法律（为托管协议之目的，不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）并从其解释。

（二）基金管理人与基金托管人之间因基金托管协议产生的或与基金托管协议有关的争议可通过友好协商解决。但若自一方书面提出协商解决争议之日起 60 日内争议未能以协商方式解决的，则任何一方有权将争议提交上海仲裁委员会，根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

（三）除争议所涉的内容之外，基金托管协议的当事人仍应履行基金托管协议的其他规定。

**八、基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算**

**（一）基金托管协议的变更**

基金托管协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行变更。变更后的新协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突。变更后的新协议应当报中国证监会备案。

**（二）基金托管协议的终止**

发生以下情况，基金托管协议应当终止：

1、《基金合同》终止；

2、本基金更换基金托管人；

3、本基金更换基金管理人；

4、发生《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》或其他法律法规规定的终止事项。

**（三）基金财产的清算**

基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》及有关法律法规的规定对本基金的财产进行清算。

# 第二十九部分 对基金份额持有人的服务

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。以下是主要的服务内容，基金管理人根据基金份额持有人的需要和市场的变化，有权增加、修改服务项目：

**一、基金份额持有人交易记录查询服务**

本基金份额持有人可通过基金管理人的官方网站（www.gtjazg.com）和网上直销系统（国泰君安资管 APP）查询历史交易记录。

**二、基金份额持有人的对账单服务**

基金管理人至少每年度以电子邮件、短信或其他电子形式向通过基金管理人直销机构持有基金管理人基金份额的持有人提供基金保有情况信息，基金份额持有人也可通过网上直销系统（国泰君安资管 APP）查询对账单。

由于持有人提供的邮寄地址、手机号码、电子邮箱不详、错误、未及时变更或邮局投递差错、通讯故障、延误等原因有可能造成前述服务无法按时或准确送达。因上述原因无法正常获得前述服务的持有人，敬请及时通过基金管理人官方网站或网上直销系统（国泰君安资管 APP），或拨打基金管理人客服热线查询、核对、变更您的预留联系方式。

**三、资讯服务**

（一）客户服务电话

投资者如果想了解基金产品、服务等信息，或反馈投资过程中需要投诉与建议的情况，可拨打如下电话：95521。

（二）基金管理人官方网站

www.gtjazg.com

（三）基金管理人网上直销系统

投资者可以在应用市场搜索“国泰君安资管”，或者扫描下方二维码，下载国泰君安资管 APP，了解基金产品、服务等信息。

国泰君安资管 APP 下载二维码

如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述客户服务电话或其他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 招募说明书存放及其查阅方式

本招募说明书按相关法律法规，存放在基金管理人、基金销售机构等的办公场所，投资人可在基金管理人办公时间免费查阅；也可在支付工本费后在合理时间内获取本招募说明书复制件或复印件，但应以招募说明书正本为准。投资人也可以直接登录基金管理人的网站进行查阅。

基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

# 第三十一部分 备查文件

## 一、备查文件

（一）中国证监会准予本基金变更注册的文件

（二）《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同（草案）》

（三）《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》

（四）注册登记协议（如有）

（五）法律意见书

（六）基金管理人业务资格批件、营业执照

（七）基金托管人业务资格批件、营业执照

（八）中国证监会要求的其他文件

## 二、备查文件的存放地点和投资人查阅方式

（一）存放地点：《基金合同》《基金托管协议》存放在基金管理人和基金托管人处；其余备查文件存放在基金管理人处。

（二）查阅方式：投资人可在基金管理人营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。

# 国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要

编制日期：2025年4月30日

送出日期：2025年4月30日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

| | | | |
|---|---|---|---|
| 基金简称 | 国泰君安临港创新产业园REIT | 基金代码 | 508021 |
| 基金管理人 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司 | 基金托管人 | 中国银行股份有限公司 |
| 基金合同生效日 | 2022-09-22 | 上市交易所及上市日期 | 上海证券交易所<br>2022-10-13 |
| 基金类型 | 其他类型 | 交易币种 | 人民币 |
| 运作方式 | 封闭式 | 开放频率 | 本基金存续期为基金合同生效后43年，本基金在此期间内封闭运作并在符合约定的情形下在上海证券交易所上市交易。在存续期内，本基金不接受申购（由于基金扩募引起的申购除外）、赎回。 |
| 基金经理 | 苏瑞 | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2022-09-22 |
| | | 证券从业日期 | 2015-10-18 |
| 基金经理 | 王瀚霆 | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2022-09-22 |
| | | 证券从业日期 | 2021-12-16 |
| 基金经理 | 胡家伟 | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2022-09-22 |
| | | 证券从业日期 | 2021-12-17 |
| 场内简称 | 临港REIT | | |
| 扩位简称 | 国泰君安临港创新产业园REIT | | |
| 其他 | 首发原始权益人：上海临港奉贤经济发展有限公司、上海临港华平经济发展有限公司，扩募原始权益人：上海临港控股股份有限公司<br>运营管理统筹机构：上海临港经济发展（集团）有限公司<br>首发运营管理实施机构：上海临港奉贤经济发展有限公司，扩募运营管理实施机构：上海临港联合发展有限公司 | | |

| | |
|---|---|
| | 首发及扩募的募集份额、发行价格、募集金额具体见发售公告、基金合同生效公告、发行情况报告书等相关公告 |

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

请投资者阅读《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况

| | |
|---|---|
| 投资目标 | 本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理，力争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。 |
| 投资范围 | 本基金存续期内按照《基金合同》的约定主要投资于以优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA级信用债及货币市场工具。<br>本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。<br>如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。 |
| 主要投资策略 | 本基金主要投资于优质产业园类型的基础设施资产，通过积极的投资管理和运营管理，力争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：<br>扩募收购策略，即基金存续期内，本基金将寻求并购优质产业园类型的基础设施资产，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，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。<br>此外，还包括：资产出售及处置策略、融资策略、运营策略和固定收益投资策略。 |
| 业绩比较基准 | 本基金暂不设业绩比较基准。 |
| 风险收益特征 | 本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。 |

（二）投资组合资产配置图表

投资组合资产配置图表（数据截至日期：2024年06月30日）




注：截至日期2024年06月30日。上述投资组合资产配置图表为除基础设施资产支持证券之外的情况。本基金通过基础设施资产支持证券取得的基础设施项目公司的运营财务数据详见定期报告。

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

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。场内交易费用以证券公司实际收取为准。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

| 费用类别 | **收费方式/年费率或金额** | **收取方** |
|---|---|---|
| 管理费 | （一）基金固定管理费<br>本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），按0.23%的年费率按日计提，计算方法如下：<br>B＝A×0.23%÷当年天数；<br>B为每日应计提的基金固定管理费；<br>A为最近一期年度审计的基金资产净值（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；<br>本基金的基金固定管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。<br>（二）运营管理费 | 基金管理人、销售机构和运营管理机构 |

各运营管理实施机构在运营管理协议项下就提供物业运营管理服务收取基础运营管理费、绩效运营管理费，运营管理统筹机构收取资产收购咨询服务费、资产处置咨询服务费。前述费用应由各项目公司向各运营管理实施机构或运营管理统筹机构支付。为免疑义，经基金管理人与各运营管理实施机构、运营管理统筹机构协商一致，前述费用可由各项目公司外的其他委托方账户向各运营管理实施机构或运营管理统筹机构支付。具体费率及支付方式按以下约定：

1、基础运营管理费

（1）首发运营管理实施机构基础运营管理费

首发项目公司应以每个自然季度监管账户收取的资产运营收入作为基数，依据相应费率向首发运营管理实施机构支付基础运营管理费，每个自然季度的基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×4%。若基础设施基金存续不满一整个季度的，则以基础设施基金在该季度内的存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。

（2）扩募运营管理设施机构基础运营管理费

新购入项目公司应以每个自然季度监管账户收取的资产运营收入作为基数，依据相应费率向扩募运营管理实施机构支付基础运营管理费，每个自然季度的基础运营管理费=该自然季度监管账户收取的资产运营收入×14%。若扩募专项计划设立不满一整个季度的，则以新购入项目公司在该季度内的扩募专项计划存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。

各运营管理实施机构的基础运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

2、绩效运营管理费

在某一个资产运营收入回收期内基础设施基金所投资的全部物业资产（即临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期、康桥项目）实现的运营净收益总和不低于全部物业资产的运营净收益目标金额总和的前提下，某运营管理实施机构所运营管理的对应物业资产同时满足：某一个资产运营收入回收期内物业资产实现的资产运营收入收缴率不低于98%，且某一个资产运营收入回收期内物业资产的平均年度出租率不低于最近一次该物业资产评估报告中预测的该年度出租率；项目公司应按下述约定确定该运营管理实施机构的绩效运营管理费：

（1）该运营管理实施机构的绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期对应物业资产实现的运营净收益-该资产运营收入回收期对应物业资产的运营净收益目标金额）×R。R的取值根据运营净收益完成率（即“实现的运营净收益/运营净收益目标金额”）确认，具体如下：

| 运营净收益完成率情况 | R取值 |
|---|---|
| 运营净收益完成率＞120% | 20% |
| 100%＜运营净收益完成率≤120% | 10% |
| 80%≤运营净收益完成率＜100% | 10% |
| 运营净收益完成率＜80% | 20% |

当运营净收益完成率高于100%时，绩效运营管理费为正，该运营管理实施机构有权收取绩效运营管理费；当运营净收益完成率低于100%时，绩效运营管理费为负，项目公司将从应付基础运营管理费中等额扣减相应金额。各资产运营收入回收期绩效运营管理费的扣减金额以该资产运营收入回收期的基础运营管理费为限。

（2） 绩效运营管理费总和上限=MAX[（该资产运营收入回收期基础设施基金所投资的全部物业资产实现的运营净收益总和-该资产运营收入回收期基础设施基金所投资的全部物业资产的运营净收益目标金额总和）×50%，0]。为免疑义，

| | | |
|---|---|---|
| | 基础设施基金可支付给基金管理人为基础设施基金委托的全部运营管理实施机构的绩效运营管理费金额之和不得超过本款约定的绩效运营管理费总和上限。<br>（3）若根据本条第（1）款计算的该运营管理实施机构的绩效运营管理费为负，则该运营管理实施机构不收取绩效运营管理费，且项目公司可等额扣减该运营管理实施机构相应金额的基础运营管理费，扣减金额以该资产运营收入回收期该运营管理实施机构的基础运营管理费为限。若根据本条第（1）款计算的该运营管理实施机构的绩效运营管理费为正，则该运营管理实施机构实际应收取的绩效运营管理费金额=该资产运营收入回收期基础设施基金可支付给全部运营管理实施机构的绩效运营管理费金额之和×该运营管理实施机构在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额/[该运营管理实施机构在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额+MAX（另一运营管理实施机构在该资产运营收入回收期的绩效运营管理费金额，0）]。该运营管理实施机构应将实际应收取的绩效运营管理费金额的30%用于激励其运营团队人员，相关激励方案由该运营管理实施机构自行制定并向基金管理人备案。<br>（4） 项目公司应当于项目公司年度审计报告出具且该运营管理实施机构提出申请后10个工作日内由监管账户向该运营管理实施机构支付上一个资产运营收入回收期的绩效运营管理费或于各项目公司年度审计报告出具后10个工作日内扣减上一个资产运营收入回收期该运营管理实施机构的基础运营管理费。<br>各运营管理实施机构的绩效运营管理费按相关协议的约定计提及支付。<br>3、资产收购咨询服务费<br>资产收购咨询服务费=收购资产价格×1.5%（暂定），但具体服务费率及付款安排等事项仍以届时签订的相关咨询服务协议约定为准。<br>4、资产处置咨询服务费<br>资产处置咨询服务费=处置资产价格×1.0%（暂定），但具体服务费率及付款安排等事项以届时签订的相关咨询服务协议约定为准。 | |
| 托管费 | 基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）按0.02%的年费率按年度计提。计算方法如下：<br>M＝L×0.02%÷当年天数×基金在当前年度存续的自然天数；<br>M为每年度应计提的基金托管费；<br>L为最近一期年度审计的基金资产净值（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年末经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；<br>基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。 | 基金托管人 |
| 审计费用（元） | 【】 | 会计师事务所 |
| 信息披露费（元） | 180,000.00 | 规定披露报刊 |
| 其他费用 | 费用的计算方法及支付方式详见招募说明书及相关公告 | 相关服务机构 |

注：本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生金额从基金资产扣除。以上费用年金额为基金整体承担费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

## 四、风险揭示与重要提示

### （一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金主要风险包括特有风险和其他风险（包括但不限于信用风险、管理风险、操作或技术风险、合规性风险、政策变更风险、其他风险以及本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险等）。

其中特有风险主要包括与公募基金相关的风险、与本次扩募并新购入基础设施项目交易相关的风险、与基础设施项目相关的风险、与交易安排有关的风险。具体如下：

**1、与公募基金相关的风险**

（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，而本基金在封闭运作期内集中持有基础设施资产支持证券，取得基础设施项目完全所有权。因此，相较分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将受到所投资基础设施项目较大的影响，具有较高的集中投资风险。

（2）作为上市基金存在的风险

本基金已在上海证券交易所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露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，由此产生流动性风险；如本基金因各种原因触发法律法规或交易所规定的终止上市（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，连续两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，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上交所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

（3）流动性风险

本基金为封闭式基金，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能通过在上交所对基金份额进行交易的方式实现基金份额出售，投资者结构以机构投资者为主。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的流动性风险。

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。因此本基金基金份额（含扩募份额）上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

（4）受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于产业园类基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理有其他同样投资于产业园类基础设施项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易关系且投资策略不同，但各自在角色上可能存在关联关系，同时底层物业资产存在同质性，理论上存在竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

特别的，国君资管作为基金管理人还管理了国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“东久REIT”），本基金与东久REIT均是主要投资于产业园区的基础设施证券投资基金，可能存在相关的潜在竞争、利益冲突风险。

（5）本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险

原始权益人及其关联方、运营管理机构在全国范围内亦持有或运营与本基金拟投资基础设施项目类似的资产，且不排除在本基金存续期间继续收购及运营此类资产。

因此，本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在竞争、利益冲突和利益输送风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方、运营管理机构直接或间接拥有的基础设施项目，将存在竞争、利益冲突和利益输送风险。

（6）新种类基金不达预期风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，可能难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金管理人将能成功地从基础设施项目经营中产生足够收益。

（7）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。

（8）税收等政策调整风险

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

**2、与本次扩募并新购入基础设施项目交易相关的风险**

（1）审批风险

本次扩募并新购入基础设施项目尚需获得国家发改委推荐、经中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请和基金份额持有人大会决议通过后，方可实施。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性，从而使得本次扩募并新购入基础设施项目能否最终成功实施存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购入基础设施项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

（2）召开基金份额持有人大会失败风险

本次扩募并新购入基础设施项目提交基金份额持有人大会审议后，可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险，从而可能使本次交易无法顺利实施。

（3）基金停牌风险

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3号——新购入基础设施项目（试行）》第二十三条“基金管理人就拟购入基础设施项目召开基金份额持有人大会的，基础设施基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）”。

因上述原因导致本基金停牌的，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险。

（4）扩募发售失败风险

本次扩募发售采用定向扩募或基金份额持有人大会届时决议确定的其他方式，具体安排详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。若基金份额持有人大会决议采用定向扩募，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%，因此扩募份额发售价格与本基金二级市场价格有较大关联性。本次扩募发售结果将受到证券市场整体走势、基金二级市场交易价格变动以及投资者对于基金及基础设施项目认可度等因素的影响。因此，本次交易存在发行募集资金不足甚至无法成功实施的风险。

（5）摊薄即期回报的风险

本次扩募并新购入基础设施项目完成后，基金总资产及净资产均将有所增长，新购入基础设施项目与已持有基础设施项目运营收入在本基金合并计算。在前述情况下，如新购入基础设施项目未来运营收入未达预期，或未产生与基金总资产和净资产相应幅度的增长，基金收益指标可能出现一定幅度的下降，基金份额持有人即期回报存在被摊薄的风险。

此外，本次扩募发售结果将受到宏观经济和行业发展情况、证券市场整体情况、前一阶段基金份额净值走势、投资者对本次发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，扩募发售结果可能影响本基金扩募后的基金总份额数量，进而影响单位基金份额即期回报被摊薄的幅度。

（6）发行前累计收益分配影响原基金份额持有人收益的风险

本次扩募并新购入基础设施项目完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。前述新老基金份额持有人共享上述累计收益的安排，可能导致原基金份额持有人面临扩募后首次现金分派被摊薄的风险。

（7）基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险

基金份额持有人通过基金份额持有人大会机制直接参与本基金治理。本次扩募发售完成后，因新的合格投资者或现有合格投资者认购新发售基金份额，特定基金份额持有人持有的相同基金份额占基金总份额的比例将会下降，进而导致该相同基金份额对应表决权在基金份额持有人大会的表决效力发生变化的风险。

（8）新购入基础设施资产与首发基础设施资产的类型、规模差异导致的管理风险

本基金本次扩募并新购入基础设施资产所属类型为研发平台类产业园区，与本基金首发基础设施资产所属类型标准厂房类产业园区存在差异，且新购入基础设施资产规模较首发基础设施资产更大，可能导致基金管理人的管理能力无法有效满足本基金管理要求而使本基金出现经营波动的风险。

**（三）与基础设施项目相关的风险**

（1）基础设施项目运营风险

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因国家宏观调控和行业周期波动、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争和市场占有率下降、基础设施项目的承租人未履行相关合同责任导致的社会事件或其他原因导致出租率下降、租金市场价格出现大幅下降等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

（2）重要现金流提供方经营风险

截至2024年12月31日，重要现金流提供方A上海研可、重要现金流提供方B益邦智能整租新购入基础设施项目部分面积，整租租赁面积分别为16,306.89平方米、12,933.00平方米；因考虑整栋整租模式、企业功能定位和产业导入义务等因素，整租租金单价分别为78.21元/平方米/月、59.96元/平方米/月，相较于散租租户的租金单价存在一定的折扣；租赁合同到期日分别为2029年3月31日、2033年9月30日。2024年度上海研可合同租金占新购入基础设施项目同一时期合同租金总额比例为12.33%，益邦智能合同租金占新购入基础设施项目同一时期的合同租金总额比例为12.26%。

基础设施基金存续期内，若重要现金流提供方经营陷入困境或出现退租、拒绝履约等情形，可能会对新购入基础设施项目的稳定经营产生不利影响，导致新购入基础设施项目现金流下降。

（3）基础设施项目涉及投资强度等经济指标约束的风险

本次新购入基础设施项目涉及的国有建设用地使用权出让合同中存在投资强度经济指标约束情况，根据新购入项目公司提供的相关文件，截至2024年12月31日，新购入基础设施项目的固定资产总投资和投资强度已达到国有建设用地使用权出让合同要求的水平。截至2024年12月31日，新购入项目公司亦不存在因固定资产总投资和投资强度未达标而导致其被要求承担相关协议项下违约责任的情况。

详细情况已在招募说明书“第十四部分 基础设施资产基本情况/四、基础设施资产合法合规性情况/（一）新购入基础设施资产：康桥项目/7、　涉及经济指标约束情况”处说明。

如未来当地有关主管部门认定新购入基础设施项目未达到上述协议约定的经济指标约束条件而对新购入项目公司作出任何处罚、采取任何行政监管措施，或要求新购入项目公司承担支付违约金等违约责任，可能会对基础设施基金的运营造成负面影响。

（4）基础设施项目租户集中度风险

截至2024年12月31日，本次新购入基础设施项目前十大租户租赁面积占比约64.07%，新购入基础设施项目的租户集中度较高，如未来发生大额租金收入租户集中退租情形的，或将对新购入基础设施项目运营收入造成较大不利影响，进而影响基金层面可供分配收益金额。

（5）租户集中到期与换租招租的风险

截至2024年12月31日，新购入基础设施项目租约到期年限分布在2025年、2026年、2027年、2028

年、2029年及以后的租户按租赁面积统计占比分别为16.56%、15.96%、21.61%、9.16%及36.71%。截至2024年12月31日，新购入基础设施项目按租赁面积加权平均租约剩余年限约3.37年。

若未来租约到期后未获续期、且未获得新租约完成替代，新购入基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致新购入基础设施项目运营收入减少。

（6）发起人、运营管理统筹机构经营风险

发起人、运营管理统筹机构临港集团作为上海市属的城市保障类国有企业、临港新片区的主要开发建设主体，承担了大量的重点区域开发建设任务，2022-2024年，临港集团经营活动产生的现金流量净额分别为-523,883.50万元、-1,724,181.38万元和-1,381,792.05万元，阶段性为负，主要依赖筹资活动平衡；临港集团近年持续开展战略转型，缩减开发规模、提升运营收入占比，现金流剪刀差预计在未来将进一步缩小，但若未来临港集团现金流情况发生恶化，可能对基础设施项目的运营稳定性带来不利影响。

（7）扩募原始权益人经营风险

扩募原始权益人上海临港作为临港集团旗下专业从事园区招商运营、企业专业服务、科创产业投资的国有控股上市公司，是临港集团业务体系内的核心板块，2022-2024年，上海临港经营活动产生的现金流量净额分别为63.002.94万元、-554,978.56万元和-455,718.72万元，其中2023年、2024年经营活动产生的现金流呈现净流出状态，上海临港近年持续开展战略转型，现金流剪刀差预计在未来将进一步缩小，但若未来上海临港现金流情况发生恶化，可能对基础设施项目的运营稳定性带来不利影响。

（8）扩募运营管理实施机构经营风险

2022-2024年，扩募运营管理实施机构临港联合净利润分别为-482.20万元、1,965.95万元及4,605.99万元，经营活动产生的现金流净额分别为-3,983.35万元、2,862.26万元及558.00万元，净利润及经营活动现金流波动较大，若未来扩募运营管理实施机构持续经营能力恶化，可能对基础设施项目的运营产生影响。

（9）基础设施项目经营、管理、改造相关的风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及其主要行政人员、主要高级人员所持续提供的服务及表现密切相关。本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成重大不利影响。

基础设施项目管理的内部监控政策及程序可能不能完全有效，本基金可能无法发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

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

对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基础设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此须额外支付开支，对基金造成重大不利影响。

基金管理人可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，从而对基金造成不利影响。

（10）基础设施项目共用设施设备运营管理的风险

新购入基础设施资产不涉及散售情形，但新购入基础设施资产所在的漕河泾康桥商务绿洲园区内存在整栋已售楼幢。新购入基础设施资产与其他已售楼幢存在共用资产的情形，主要包括电气设备、消防火灾报警系统、消防水设备、给排水设备、照明设备等设施设备。 前述共用资产已纳入新购入基础设施资产范围，由扩募运营管理实施机构统筹管理、物业管理公司具体负责共用资产运营管理事项，共用资产范围及日常运营管理权责清晰。基金管理人已就资产共用情形对新购入基础设施项目稳定性、现金流和估值的影响进行审慎评估，并在相关参数假设中予以充分考量。此外，新购入项目公司、已售楼幢业主已向“上海市浦东新区物业管理中心维修资金专户”缴纳对应的维修基金，若未来发生共用资产的资本性支出相关事项，可使用维修基金进行支付。同时，新购入项目公司已投保财产一切险等保险，若涉及自然灾害或意外事故对新购入基础设施资产造成损坏或灭失，由保险负责赔偿。

尽管如此，若未来共用资产出现预测外的资本性支出，仍可能对新购入基础设施项目的经营业绩产生不利影响。

（11）基础设施项目实际用途被认定为与规划用途不一致的风险

新购入基础设施项目的土地用途为工业用地，规划用途为厂房、服务配套设施等，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途。新购入基础设施项目地处上海市张江科学城板块，紧扣张江科学城主导产业，与张江科学城的集成电路、生物医药和人工智能三大优势产业共振发展，聚焦服务战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小、研发、生产、科创型企业，园区主要租户为集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等产业的企业，符合区域产业导向。

根据主管部门上海市浦东新区规划和自然资源局出具的《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，新购入基础设施项目符合上海市张江科学城整体规划要求，支持康桥项目参与基础设施公募REITs扩募。故新购入基础设施项目实际用途与土地、规划、房屋用途一致。

另根据扩募原始权益人上海临港出具的《关于康桥项目实际用途的说明函》，新购入基础设施项目的实际用途符合其土地用途、规划用途、房屋用途；如因新购入基础设施项目的实际用途与土地、规划、房屋用途不一致而导致康桥绿洲被责令整改、处以罚款、承担相关土地出让合同项下违约责任等情形，上海临港承诺将依法承担因此给康桥绿洲或基础设施基金带来的一切损失。

若未来相关政策发生变化，仍可能存在新购入基础设施项目实际用途被相关主管部门认定与土地、规划、房屋用途不符而受到处罚、责令整改，对基金的运作造成负面影响。

（12）基础设施项目所有权续期风险

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2061年至2065年间陆续到期，新购入基础设施项目的土地使用权将于2061年至2062年间陆续到期。

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（除需符合其他要求外）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。

（13）基础设施项目出售/处置价格波动及处分的不确定性风险

本基金涉及基础设施项目的处置方式包括转让资产支持证券份额、基础设施项目公司股权及债权、基础设施项目的权益等。由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响本基金获得的现金流规模，进而导致本基金份额持有人投资收益，乃至导致投资本金损失。

本基金存续期为43年（自首次募集基金合同生效之日起计算；本次扩募不涉及基金期限变更），存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。如本基金存续期届满后终止运作的，则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，极端情况下有可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险，还有可能出现合理期限内找不到合适交易对手等原因导致资产成交时间延迟的风险。

（14）基础设施项目存续期面临限制转让的风险

基础设施基金存续期内，如若发生基础设施资产或项目公司股权的转让，鉴于基础设施资产所在地的地方性法规及政策或土地出让合同等手续或协议中存在关于基础设施资产或项目公司股权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基础设施资产或项目公司股权的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产或项目公司股权的风险。

特别的，截至2024年12月31日，新购入基础设施项目部分承租人的租赁合同中约定了在新购入项目公司出售基础设施资产时享有优先购买权，根据《民法典》第七百二十八条的规定，如新购入项目公司

拟处置基础设施资产的，新购入项目公司未在合理期限内通知前述承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，新购入项目公司存在承担相应的赔偿责任的风险。针对此情形，扩募运营管理实施机构已协助新购入项目公司解除截至2024年12月31日的承租人优先购买权。

基础设施基金存续期内，如若基础设施资产项下租户新签租赁合同，且发生须进行基础设施资产或项目公司股权的转让事项的，运营管理机构将积极协助基金管理人及项目公司沟通有关主管部门或承租人，尽早取得有关主管部门的批准同意意见、在租赁合同中加入放弃行使优先购买权的条款或者按照届时有效的其他规定履行前置手续（如有）。

（15）现金流预测偏差可能导致的投资风险

本基金的产品方案根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项目的出租情况及运营管理机构的运营管理能力等多重因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础设施项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，本基金可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（16）基础设施项目公允价值下跌风险

本基金将定期公布评估机构出具的基础设施项目评估报告。基础设施项目评估报告基于多项假设作出，该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。在基础设施项目实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善等原因导致基础设施项目公允价值下跌的风险。

（17）基础设施项目估值可能无法体现公允价值的风险

评估机构采用估值技术对基础设施项目进行估值。由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在获取时存在滞后性，本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现基础设施项目届时的公允价值。

（18）基础设施项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险

与基础设施项目经营相关的租赁合同期限与本基金存续期限不完全匹配，虽然符合相关商业惯例，但如有关协议或合同到期后续约或招商情况较差，新租户无法按时开业或入驻，可能会对基础设施项目的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

（19）租赁合同尚未备案的风险

根据相关法律规定，新购入基础设施项目正在履行的租赁合同应当办理租赁登记备案手续。截至本招募说明书出具之日，新购入基础设施项目正在履行的部分租赁合同尚未办理租赁登记备案手续，可能导致受到行政处罚，进而对本基金的现金流造成不利影响。

基金管理人将督促扩募运营管理实施机构协助新购入项目公司于本基金本次扩募份额发售前完成新购入基础设施项目的租赁合同备案。同时，本基金在《运营管理服务协议》中补充约定“扩募运营管理实施机构未及时配合基金管理人和/或新购入项目公司进行租赁合同备案而给任一方造成损失的，应当就基金管理人、新购入项目公司遭受的损失予以赔偿”。但仍可能出现因租赁合同未备案受到处罚而影响新购入基础设施项目运营的情况，进而影响到基金投资人的利益。

（20）特定区域内存在同业竞争的风险

本基金发起人临港集团持有并运营同类基础设施项目，且集中在长三角区域，与基础设施项目构成直接或间接的竞争关系，可能影响基础设施项目的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

（21）基础设施项目的政策风险

政策风险包括区域政策、土地使用、产业政策、行业管理、环境保护、税收等相关政策变化引致的风险。区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响基础设施项目经营的相关政策。土地使用是指政府有关土地使用权方面的政策。产业政策指政府相关部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。行业管理指有关部门对基础设施项目所属行业的相关管理制度。环境保护指政府相关部门对基础设施项目所处区域的环境政策。税收指项目公司、基础设施项目适用的税收政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

（22）意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

本基金设立及存续期间可能会发生意外事件。本基金通过运营管理机构为基础设施项目提供维修及保养服务，若涉及重型机械的操作，可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施项目的损害

或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。同时，本基金存续期间可能因国家或当地有权机构基于意外事件出台相关规定、政策进而要求基础设施项目减免租金，造成项目资产运营收入不达预期。

此外，本基金可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、公共卫生事件、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件，从而影响基础设施项目经营情况，造成投资不达预期的风险。

**4、与交易安排有关的风险**

（1）交易失败风险

本基金投资的资产支持证券设立后，资产支持证券（或通过特殊目的载体）将向基础设施项目公司原股东支付股权转让价款，并向基础设施项目公司发放借款，资产支持证券将根据需要对基础设施项目公司或特殊目的载体（如涉及）进行追加投资。若前述交易安排未能在预定时间内完成，会对资产支持证券造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

（2）运营管理风险

本基金通过特殊目的载体间接持有基础设施项目的所有权，除运营管理服务协议和监管协议另有约定外，就基础设施项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向基础设施项目公司和基础设施资产出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至基础设施项目公司和基础设施资产，由此可能对基础设施项目公司和基础设施资产的运作造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

（3）业务主体更换风险

本基金通过资产支持证券直接或间接持有基础设施项目的所有权，资产支持证券的资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，可能会导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

**（二）重要提示**

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。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。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将按照规定更新，其他信息发生变更的， 基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

本基金的争议解决处理方式为仲裁。具体仲裁机构和仲裁地点详见本基金合同的具体约定。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[网址：www.gtjazg.com][客服电话：95521]

- 基金合同、托管协议、招募说明书
- 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 基金份额净值
- 基金销售机构及联系方式
- 其他重要资料

（本页无正文，为《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》签署页）

上海国泰君安证券资产管理有限公司

2025年4月30日

**招募说明书附件：**

- 原始权益人及其控股股东、实际控制人相关承诺函
- 基础设施项目财务报告及审计报告
- 基金可供分配金额测算报告
- 基础设施项目尽职调查报告
- 基础设施项目评估报告

# 上海临港经济发展（集团）有限公司

# 关于回收资金使用的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40 号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236 号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施 REITs**”）拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢（统称“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的发起人，特作出如下承诺：

回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施 REITs 购入新购入基础设施项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

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《上海临港经济发展（集团）有限公司关于回收资金使用的承诺函》之签署页）

上海临港经济发展（集团）有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港经济发展（集团）有限公司

## 关于可转让性的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“**本次扩募**”）。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的发起人，特作出如下承诺：

对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项。

本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《上海临港经济发展（集团）有限公司关于可转让性的承诺函》之签署页）

上海临港经济发展（集团）有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024年 8月 28日

# 上海临港经济发展（集团）有限公司
# 关于连廊、夹层等建筑情况的
# 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“**本次扩募**”）。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的发起人，特作出如下承诺：

本次扩募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。

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《上海临港经济发展（集团）有限公司关于连廊、夹层等建筑情况的承诺函》之签署页）

上海临港经济发展（集团）有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港经济发展（集团）有限公司
# 关于申报材料真实、有效、合规、完备的
# 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“**本次扩募**”）。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的发起人，特作出如下承诺：

本次扩募所提交的申报材料均真实、有效、合规、完备。

本承诺函自本公司的法定代表人签字并加盖公司公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海临港经济发展（集团）有限公司关于申报材料真实、有效、合规、完备的承诺函》之签署页）

上海临港经济发展（集团）有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港经济发展（集团）有限公司

# 关于税收处理的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40 号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236 号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施 REITs**”）拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢（统称“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的发起人，特作出如下承诺：

本次扩募发行或基础设施 REITs 存续期间，如税务机关要求补充缴纳本次扩募发行中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

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《上海临港经济发展（集团）有限公司关于税收处理的承诺函》之签署页）

上海临港经济发展（集团）有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港经济发展（集团）有限公司

# 关于项目权属和项目运营的

# 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施REITs**”）拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（简称“**项目公司**”）持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（统称“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的发起人，特作出如下承诺：

本公司依法合规间接拥有新购入基础设施项目的所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，项目公司在本次扩募基金份额公开发售前依法合规完全持有基础设施REITs拟购入的底层资产。新购入基础设施项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

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《上海临港经济发展（集团）有限公司关于项目权属和项目运营的承诺函》之签署页）

上海临港经济发展（集团）有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港经济发展（集团）有限公司
# 关于影响项目稳定运营重要因素的
# 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40 号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236 号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢（统称“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的发起人，特作出如下承诺：

对于可能对新购入基础设施项目未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本次扩募申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。本次扩募发行后 3 年内将不开展显著影响新购入基础设施项目正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

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《上海临港经济发展（集团）有限公司关于影响项目稳定运营重要因素的承诺函》之签署页）

上海临港经济发展（集团）有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港经济发展（集团）有限公司

## 关于政府补贴的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（统称“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的发起人，特作出如下承诺：

除已在向国家及地方发展和改革委员会递交的《国泰君安临港创新智造产业园基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目申报材料》中披露的政府补助外，新购入基础设施项目最近3个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

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《上海临港经济发展（集团）有限公司关于政府补贴的承诺函》之签署页）

上海临港经济发展（集团）有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024年 8月 28日

# 上海临港经济发展（集团）有限公司

# 关于资产完整性的

# 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（统称“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的发起人，特作出如下承诺：

本次扩募已将实现新购入基础设施项目资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

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《上海临港经济发展（集团）有限公司关于资产完整性的承诺函》之签署页）

上海临港经济发展（集团）有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港经济发展（集团）有限公司

# 关于自身运营情况的

# 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“**本次扩募**”）。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的发起人，特作出如下承诺：

本公司近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

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《上海临港经济发展（集团）有限公司关于自身运营情况的承诺函承诺函》之签署页）

上海临港经济发展（集团）有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港经济发展（集团）有限公司

## 关于避免同业竞争的承诺函

国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“基础设施基金”）已购入上海临樟经济发展有限公司（简称“临樟公司”）持有的、位于上海市奉贤区正琅路19号的临港奉贤智造园一期（简称“临港奉贤智造园一期”）及上海临平经济发展有限公司（简称“临平公司”）持有的、位于上海市奉贤区新杨公路1566号的临港智造园三期（简称“临港奉贤智造园三期”，与临港奉贤智造园一期合称“首发基础设施项目”），并拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（统称“新购入基础设施项目”，与首发基础设施项目合称“基础设施项目”）。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“临港集团”）作为基础设施基金的发起人、运营管理统筹机构，特此承诺如下：

一、临港集团承诺，将平等对待基础设施项目和旗下直接或间接持有的其他相同或相似项目。

二、临港集团承诺，不会主动诱导基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低基础设施项目的市场竞争能力。

三、对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，临港集团承诺，将给予基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

4

本承诺函为临港集团的真实意思表示，对临港集团具有法律约束力。在临港集团担任运营管理统筹机构及/或临港集团关联方担任基础设施项目的运营管理机构期间内持续有效，且在此期间内不可撤销。临港集团将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

承诺人：上海临港经济发展（集团）有限公司

年　月　日

# 上海临港经济发展（集团）有限公司

# 承诺函

国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢（统称“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。上海临港控股股份有限公司（简称“**上海临港**”）持有上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司的 100%股权，上海临港为本次扩募的原始权益人。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的发起人及原始权益人上海临港的控股股东、实际控制人，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定作出如下承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或新购入基础设施项目权益。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

上海临港经济发展（集团）有限公司（盖章）

2024年 8月 28日

# 上海临港控股股份有限公司

# 关于回收资金使用的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施REITs**”）拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（统称“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

上海临港控股股份有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的原始权益人，特作出如下承诺：

回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即基础设施REITs购入新购入基础设施项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕。

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《上海临港控股股份有限公司关于回收资金使用的承诺函》之签署页）

上海临港控股股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 26 日

# 上海临港控股股份有限公司

# 关于可转让性的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“**本次扩募**”）。

上海临港控股股份有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的原始权益人，特作出如下承诺：

对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项。

本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《上海临港控股股份有限公司关于可转让性的承诺函》之签署页）

上海临港控股股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024年 8月 28日

# 上海临港控股股份有限公司
# 关于连廊、夹层等建筑情况的
# 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“本次扩募”）。

上海临港控股股份有限公司（简称“本公司”）作为本次扩募的原始权益人，特作出如下承诺：

本次扩募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。

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《上海临港控股股份有限公司关于连廊、夹层等建筑情况的承诺函》之签署页）

上海临港控股股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024年8月28日

# 上海临港控股股份有限公司
# 关于申报材料真实、有效、合规、完备的
# 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“本次扩募”）。

上海临港控股股份有限公司（简称“本公司”）作为本次扩募的原始权益人，特作出如下承诺：

本次扩募所提交的申报材料均真实、有效、合规、完备。

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《上海临港控股股份有限公司关于申报材料真实、有效、合规、完备的承诺函》之签署页）

上海临港控股股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港控股股份有限公司

# 关于税收处理的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40 号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236 号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施 REITs**”）拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢（统称“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

上海临港控股股份有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的原始权益人，特作出如下承诺：

本次扩募发行或基础设施 REITs 存续期间，如税务机关要求补充缴纳本次扩募发行中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

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《上海临港控股股份有限公司关于税收处理的承诺函》之签署页）

上海临港控股股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港控股股份有限公司

# 关于项目权属和项目运营的

# 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施REITs**”）拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（简称“**项目公司**”）持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（统称“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

上海临港控股股份有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的原始权益人，特作出如下承诺：

本公司依法合规间接拥有新购入基础设施项目的所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，项目公司在本次扩募基金份额公开发售前依法合规完全持有基础设施REITs拟购入的底层资产。新购入基础设施项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

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《上海临港控股股份有限公司关于项目权属和项目运营的承诺函》之签署页）

上海临港控股股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港控股股份有限公司
# 关于影响项目稳定运营重要因素的
# 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（统称“新购入基础设施项目”）（简称“本次扩募”）。

上海临港控股股份有限公司（简称“本公司”）作为本次扩募的原始权益人，特作出如下承诺：

对于可能对新购入基础设施项目未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本次扩募申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。本次扩募发行后3年内将不开展显著影响新购入基础设施项目正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

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《上海临港控股股份有限公司关于影响项目稳定运营重要因素的承诺函》之签署页）

上海临港控股股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024年 8月28日

# 上海临港控股股份有限公司

# 关于政府补贴的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（统称“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

上海临港控股股份有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的原始权益人，特作出如下承诺：

除已在向国家及地方发展和改革委员会递交的《国泰君安临港创新智造产业园基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目申报材料》中披露的政府补助外，新购入基础设施项目最近3个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

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《上海临港控股股份有限公司关于政府补贴的承诺函》之签署页）

上海临港控股股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024年 8月 28日

# 上海临港控股股份有限公司

# 关于资产完整性的

# 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（统称“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

上海临港控股股份有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的原始权益人，特作出如下承诺：

本次扩募已将实现新购入基础设施项目资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

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《上海临港控股股份有限公司关于资产完整性的承诺函》之签署页）

上海临港控股股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港控股股份有限公司

# 关于自身运营情况的

# 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“本次扩募”）。

上海临港控股股份有限公司（简称“本公司”）作为本次扩募的原始权益人，特作出如下承诺：

本公司近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

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《上海临港控股股份有限公司关于自身运营情况的承诺函承诺函》之签署页）

上海临港控股股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港控股股份有限公司
# 关于避免同业竞争的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）等适用法律法规规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施REITs**”）拟购入由上海临港控股股份有限公司（简称“**本公司**”）作为原始权益人持有的位于上海市浦东新区秀浦路2555号的：（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“**康桥项目**”或“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

本公司或本公司同一控制下的关联方将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》参与本次扩募新增份额的战略配售。

本公司作为本次扩募的原始权益人，特此承诺如下：

1. 本公司持有并/或运营与新购入基础设施项目产生同业竞争的产业园区项目，且本公司仍有投资和建设产业园区项目的计划，前述已建和待建的产业园区项目与新购入基础设施项目存在竞争，为竞争性项目（简称“**竞争性项目**”）。

2. 在基础设施REITs存续期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与康桥项目同一服务区域的竞争性项目，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待康桥项目与该等竞争性项目，包括但不限于向康桥项目和该等竞争性项目提供平等的招商机会，避免可能出现的同业竞争和利益冲突。

3. 就招商机会方面，在项目公司已取得或可能取得的相关业务机会的情况下，就该等业务机会，本公司将秉承公平、平等和合理的原则处理，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于康桥项目而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

特此承诺。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海临港控股股份有限公司关于避免同业竞争的承诺函》之盖章页）

承诺人：上海临港控股股份有限公司（公章）

2024 年 8 月 28 日

# 上海临港控股股份有限公司

## 承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海临港控股股份有限公司（简称“**本公司**”）作为原始权益人持有的位于上海市浦东新区秀浦路2555号的：（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“**本次扩募**”）。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作出如下承诺：

本公司已经根据要求提供了本次扩募申报所必需的、完整的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，本公司承诺并确认提供文件和材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

特此承诺。

（以下无正文）

上海临港控股股份有限公司（公章）

2024年8月28日

# 上海临港控股股份有限公司

## 承诺函

国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入由上海临港控股股份有限公司（简称“**本公司**”）作为原始权益人持有的位于上海市浦东新区秀浦路2555号的：（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“**本次扩募**”）。本公司作为本次扩募原始权益人，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定作出如下承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金本次扩募的全部基金份额或基础设施项目权益。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

上海临港控股股份有限公司（盖章）

2024年8月28日

# 上海临港联合发展有限公司
# 关于避免同业竞争的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40 号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）、《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617 号）、《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）等适用法律法规规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施 REITs**”）拟购入由上海临港控股股份有限公司作为原始权益人持有的位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号的：（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢（简称“**康桥项目**”或“**新购入基础设施项目**”）（简称“**本次扩募**”）。

上海临港联合发展有限公司（简称“**本公司**”）作为康桥项目的外部管理机构，特此承诺如下：

1. 本公司持有并/或运营与新购入基础设施项目产生同业竞争的产业园区项目，且本公司仍有运营产业园区项目的计划，前述已建和待建的产业园区项目与新购入基础设施项目存在竞争，为竞争性项目（简称“**竞争性项目**”）。

2. 本公司作为运营管理机构承诺将负责康桥项目的运营管理等工作，签署并适当履行运营管理协议，在康桥项目的运营管理安排中，本公司将为促进康桥项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。

3. 本公司具备产业园区等基础设施项目的运营管理经验，已配备了 2 名以上具备 5 年以上产业园区等基础设施项目运营经验的专业人员；公司治理和财务状况良好；具有持续经营能力。

4. 在本公司担任康桥项目的运营管理机构期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与康桥项目同一服务区域的竞争性项目，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待康桥项目与该等竞争性项目，包括但不限于向康桥项目和该等竞争性项目提供平等的招商机会，避免可能出现的同业竞争和利益

冲突。

5. 就招商机会方面，在项目公司已取得或可能取得的相关业务机会的情况下，就该等业务机会，本公司将秉承公平、平等和合理的原则处理，不会有意利用外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于康桥项目而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

特此承诺。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海临港联合发展有限公司关于避免同业竞争的承诺函》之盖章页）

上海临港联合发展有限公司（公章）

2024年 8月 28日

# 上海临港联合发展有限公司

# 关于自身运营情况的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入由上海临港控股股份有限公司作为原始权益人持有的位于上海市浦东新区秀浦路2555号的：（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“**康桥项目**”）。

上海临港联合发展有限公司（简称“**本公司**”）作为康桥项目的外部管理机构，特此承诺如下：

本公司近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

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《上海临港联合发展有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签署页）

上海临港联合发展有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

# 关于自身运营情况的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023修订）》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《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）常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）等适用法律法规的规定，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金拟购入上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（简称“**本公司**”）持有的、位于上海市浦东新区秀浦路2555号的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33幢（简称“**本次扩募**”）。

本公司作为本次扩募的项目公司，承诺本公司近3年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

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《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签署页）

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 28 日

# 上海漕河泾康桥科技绿洲

# 建设发展有限公司

# 2021 年-2024 年 9 月财务报表审计报告

# 目　　录

一、审计报告…… 第 1—3 页

二、财务报表…… 第 4—9 页

（一）资产负债表…… 第 4—5 页

（二）利润表……第 6 页

（三）现金流量表……第 7 页

（四）所有者权益变动表…… 第 8—9 页

三、财务报表附注…… 第 10—57 页

四、附件…… 第 58—61 页

（一）本所营业执照复印件…… 第 58 页

（二）本所执业证书复印件…… 第 59 页

（三）注册会计师执业资格证书复印件…… 第 60—61 页

大信会计师事务所（特殊普通合伙）
6VF1HRHHRG8W

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：浙24ZZYV64U9

地址：杭州市钱江路1366号
Add: 1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

# 审 计 报 告

天健审〔2024〕6-97 号

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司：

## 一、审计意见

我们审计了上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称康桥绿洲公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 9 月 30 日的资产负债表，2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年 1-9 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了康桥绿洲公司 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 9 月 30 日的财务状况，以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于康桥绿洲公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。康桥绿洲

公司编制财务报表是为了国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目之参考使用。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

**四、其他事项——对审计报告的发送对象和使用的限制**

我们的报告仅供康桥绿洲公司为国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入基础设施项目之参考使用，而不应发送至除相关方以外的其他方或为其使用。

**五、管理层和治理层对财务报表的责任**

康桥绿洲公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估康桥绿洲公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

康桥绿洲公司治理层（以下简称治理层）负责监督康桥绿洲公司的财务报告过程。

**六、注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实

施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）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。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对康桥绿洲公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致康桥绿洲公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·杭州　　中国注册会计师：

二〇二四年十月二十一日

# 资产负债表（资产）

会企01表

编制单位：上海浦江金康桥科技深圳建设发展有限公司　　单位：人民币元

| 资产 | 注释号 | 2024年9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 | 1 | 8,899,997.41 | 9,396,827.00 | 5,061,066.98 | 28,406,703.67 |
| 交易性金融资产 | | | | | |
| 衍生金融资产 | | | | | |
| 应收票据 | | | | | |
| 应收账款 | 2 | 2,298,381.00 | 1,868,679.37 | 5,296,496.67 | 25,847,221.03 |
| 应收款项融资 | | | | | |
| 预付款项 | 3 | 2,243.51 | 4,412.56 | 646.84 | 237.49 |
| 其他应收款 | 4 | 50,921,526.08 | 153,466,048.55 | 126,964,652.01 | 82,502,018.70 |
| 存货 | 5 | | | | 18,433,037.13 |
| 合同资产 | | | | | |
| 持有待售资产 | | | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 6 | | 2,130,285.35 | 1,623,327.73 | 5,218,102.59 |
| 其他流动资产 | 7 | 5,915,615.47 | 465,404.48 | 1,736,958.62 | 698,339.37 |
| 流动资产合计 | | 68,037,763.47 | 167,331,657.31 | 140,683,148.85 | 161,105,659.98 |
| 非流动资产： | | | | | |
| 债权投资 | | | | | |
| 其他债权投资 | | | | | |
| 长期应收款 | 8 | | | 2,953,931.41 | 3,356,221.27 |
| 长期股权投资 | 9 | | | | 726,538.48 |
| 其他权益工具投资 | | | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | | | |
| 投资性房地产 | 10 | 918,311,556.24 | 845,119,492.33 | 868,893,074.52 | 892,666,656.72 |
| 固定资产 | 11 | | 630,925.46 | 830,380.26 | 723,746.35 |
| 在建工程 | | | | | |
| 生产性生物资产 | | | | | |
| 油气资产 | | | | | |
| 使用权资产 | 12 | | | | 173,973.01 |
| 无形资产 | | | | | |
| 开发支出 | | | | | |
| 商誉 | | | | | |
| 长期待摊费用 | 13 | 285,094.09 | 1,351,887.68 | 4,570,523.57 | 7,789,159.49 |
| 递延所得税资产 | 14 | 5,860,686.53 | 12,300,522.76 | 13,197,634.94 | 14,147,205.07 |
| 其他非流动资产 | | | | | |
| 非流动资产合计 | | 924,457,336.86 | 859,402,828.23 | 890,445,544.70 | 919,583,500.39 |
| 资产总计 | | 992,495,100.33 | 1,026,734,485.54 | 1,031,128,693.55 | 1,080,689,160.37 |

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：周晓娟

# 资产负债表（负债和所有者权益）

会企01表

编制单位：上海碧河泾康环境科技绿洲科技发展有限公司　　单位：人民币元

| 负债和所有者权益 | 注释号 | 2024年9月30日 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 | 2021年12月31日 |
|---|---|---|---|---|---|
| 流动负债： | | | | | |
| 短期借款 | | | | | |
| 交易性金融负债 | | | | | |
| 衍生金融负债 | | | | | |
| 应付票据 | | | | | |
| 应付账款 | 15 | 9,805,169.14 | 3,815,764.63 | 11,551,813.38 | 19,827,503.27 |
| 预收款项 | 16 | 21,560,945.76 | 21,236,868.15 | 20,693,533.20 | 20,488,597.03 |
| 合同负债 | | | | | |
| 应付职工薪酬 | 17 | | | 1,169,339.18 | 5,519,398.03 |
| 应交税费 | 18 | 2,367,731.55 | 12,003,692.99 | 3,135,953.54 | 9,512,500.68 |
| 其他应付款 | 19 | 151,160,679.84 | 157,434,752.60 | 185,802,995.56 | 183,591,242.69 |
| 持有待售负债 | | | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 20 | 126,535.78 | 1,750,942.38 | 2,363,866.86 | 4,580,368.11 |
| 其他流动负债 | | | | | |
| 流动负债合计 | | 185,021,062.07 | 196,242,020.75 | 224,717,501.72 | 243,519,609.81 |
| 非流动负债： | | | | | |
| 长期借款 | | | | | |
| 应付债券 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 租赁负债 | 21 | | | 2,552,965.03 | 3,275,884.06 |
| 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 | 14 | | 532,571.34 | 1,144,314.79 | 2,185,703.63 |
| 其他非流动负债 | | | | | |
| 非流动负债合计 | | | 532,571.34 | 3,697,279.82 | 5,461,587.69 |
| 负债合计 | | 185,021,062.07 | 196,774,592.09 | 228,414,781.54 | 248,981,197.50 |
| 所有者权益(或股东权益)： | | | | | |
| 实收资本(或股本) | 22 | 755,995,000.00 | 755,995,000.00 | 755,995,000.00 | 755,995,000.00 |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 资本公积 | | | | | |
| 减：库存股 | | | | | |
| 其他综合收益 | | | | | |
| 专项储备 | | | | | |
| 盈余公积 | 23 | 33,796,489.34 | 33,796,489.34 | 29,771,891.20 | 28,471,296.29 |
| 一般风险准备 | | | | | |
| 未分配利润 | 24 | 17,682,548.92 | 40,168,404.11 | 16,947,020.81 | 47,241,666.58 |
| 所有者权益合计 | | 807,474,038.26 | 829,959,893.45 | 802,713,912.01 | 831,707,962.87 |
| 负债和所有者权益总计 | | 992,495,100.33 | 1,026,734,485.54 | 1,031,128,693.55 | 1,080,689,160.37 |

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

# 利润表

会企02表

编制单位：上海浦东建设股份有限公司　　单位：人民币元

| 项目 | 注释号 | 2024年1-9月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 1 | 74,190,802.14 | 99,393,854.78 | 67,107,855.88 | 109,463,335.52 |
| 减：营业成本 | 1 | 17,620,172.63 | 28,960,282.20 | 46,730,045.58 | 32,788,329.52 |
| 税金及附加 | | 23,373,139.74 | 8,927,727.55 | 6,088,969.43 | 5,056,440.87 |
| 销售费用 | 2 | 5,032,588.45 | 4,454,792.32 | 4,353,141.37 | 4,014,496.23 |
| 管理费用 | 3 | 5,787,782.35 | 7,302,026.72 | 6,015,607.41 | 11,890,853.93 |
| 研发费用 | | | | | |
| 财务费用 | 4 | -1,152,363.37 | -2,546,528.68 | -687,257.37 | 1,442,226.42 |
| 其中：利息费用 | 4 | 25,081.48 | 133,086.65 | 300,845.06 | 3,361,039.96 |
| 利息收入 | 4 | 1,178,048.55 | 2,684,062.83 | 995,864.46 | 1,927,198.07 |
| 加：其他收益 | 5 | 3,210.24 | 233.96 | 12,125,060.53 | 358,632.49 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 6 | | | 454,502.52 | 27,772.64 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 6 | | | 66,333.68 | 27,772.64 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 7 | 1,472.03 | 412,137.44 | 869,282.03 | -312,830.56 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 8 | 15,093.68 | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 23,549,258.29 | 52,707,926.07 | 18,056,194.54 | 54,344,563.12 |
| 加：营业外收入 | 9 | 103,403.38 | | | 3,009,591.63 |
| 减：营业外支出 | 10 | 23,602.14 | 3,633.75 | 14,800.49 | 15,974.66 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 23,629,059.53 | 52,704,292.32 | 18,041,394.05 | 57,338,180.09 |
| 减：所得税费用 | 11 | 6,114,914.72 | 12,458,310.88 | 5,035,444.91 | 14,832,800.74 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 17,514,144.81 | 40,245,981.44 | 13,005,949.14 | 42,505,379.35 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 17,514,144.81 | 40,245,981.44 | 13,005,949.14 | 42,505,379.35 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | | | |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | | | | | |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | | | |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | | | | | |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | | | | | |
| 5.其他 | | | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | | | |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | | | | |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | | | | | |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | | | |
| 4.其他债权投资信用减值准备 | | | | | |
| 5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分） | | | | | |
| 6.外币财务报表折算差额 | | | | | |
| 7.其他 | | | | | |
| 六、综合收益总额 | | 17,514,144.81 | 40,245,981.44 | 13,005,949.14 | 42,505,379.35 |
| 七、每股收益： | | | | | |
| （一）基本每股收益 | | | | | |
| （二）稀释每股收益 | | | | | |

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

# 现 金 流 量 表

会企03表

编制单位：上海浦河泾庭桥科技绿洲建设发展有限公司　　会企03表

| 项　目 | 注释号 | 2024年1-9月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 76,947,015.89 | 106,577,653.45 | 89,669,420.89 | 97,646,254.20 |
| 收到的税费返还 | | | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 108,103,730.99 | 6,061,239.45 | 16,814,031.23 | 459,231,053.07 |
| 经营活动现金流入小计 | | 185,050,746.88 | 112,638,892.90 | 106,483,452.12 | 556,877,307.27 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 1,064,551.70 | 9,116,620.06 | 274,892.03 | 15,260,710.20 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | | 1,166,014.17 | 9,577,231.08 | 13,629,486.50 |
| 支付的各项税费 | | 85,530,344.56 | 16,112,775.51 | 22,042,719.52 | 15,662,201.43 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 3,959,590.22 | 39,594,217.14 | 58,529,438.13 | 330,464,688.83 |
| 经营活动现金流出小计 | | 90,554,486.48 | 65,989,626.88 | 90,424,280.76 | 375,017,086.96 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1 | 94,496,260.40 | 46,649,266.02 | 16,059,171.36 | 181,860,220.31 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | | 1,181,041.00 | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | | 763,581.98 | 476,634.85 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 536,143.37 | 5,900.00 | 5,981.55 | 6,953.86 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 2,436,518.00 | 3,276,478.00 | 5,114,835.00 | 2,968,175.42 |
| 投资活动现金流入小计 | | 2,972,661.37 | 3,282,378.00 | 7,065,439.53 | 3,451,764.13 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 96,167,809.36 | | 443,038.00 | |
| 投资支付的现金 | | | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 96,167,809.36 | | 443,038.00 | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -93,195,147.99 | 3,282,378.00 | 6,622,401.53 | 3,451,764.13 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | | | |
| 取得借款收到的现金 | | | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | | | | |
| 偿还债务支付的现金 | | | | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | | 42,000,000.00 | 59,086.81 | 103,614,050.12 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 1,797,942.00 | 3,595,884.00 | 45,968,122.77 | 80,090,372.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 1,797,942.00 | 45,595,884.00 | 46,027,209.58 | 183,704,422.12 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -1,797,942.00 | -45,595,884.00 | -46,027,209.58 | -183,704,422.12 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 1 | -496,829.59 | 4,335,760.02 | -23,345,636.69 | 1,607,562.32 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1 | 9,396,827.00 | 5,061,066.98 | 28,406,703.67 | 26,799,141.35 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1 | 8,899,997.41 | 9,396,827.00 | 5,061,066.98 | 28,406,703.67 |

法定代表人：杨凌印　　主管会计工作的负责人：杨凌印　　会计机构负责人：周晓娟

# 所有者权益变动表

会合04表

编制单位：上海通用电气科技创新企业发展有限公司　　单位：人民币元

| 项目 | 2024年1-9月 | | | | | | | | | | | | 2023年度 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | 所有者权益合计 | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | 所有者权益合计 |
| | 实收资本（或股本） | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | | 实收资本（或股本） | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 33,796,489.34 | | 40,168,404.11 | 829,959,893.45 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 29,771,891.20 | | 16,947,020.81 | 802,713,912.01 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 33,796,489.34 | | 40,168,404.11 | 829,959,893.45 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 29,771,891.20 | | 16,947,020.81 | 802,713,912.01 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | | | | | | -22,485,855.19 | -22,485,855.19 | | | | | | | | | 4,024,598.14 | | 23,221,383.30 | 27,245,981.44 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | | 17,514,144.81 | 17,514,144.81 | | | | | | | | | | | 40,245,981.44 | 40,245,981.44 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | | | -40,000,000.00 | -40,000,000.00 | | | | | | | | | 4,024,598.14 | | -17,024,598.14 | -13,000,000.00 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4,024,598.14 | | -4,024,598.14 | |
| 2. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | -40,000,000.00 | -40,000,000.00 | | | | | | | | | | | -13,000,000.00 | -13,000,000.00 |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 33,796,489.34 | | 17,682,548.92 | 807,474,038.26 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 33,796,489.34 | | 40,168,404.11 | 829,959,893.45 |

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

会合04表

编制单位：[illegible]

单位：人民币元

| 项目 | 2022年度 | | | | | | | | | | | | 2021年度 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | 所有者权益合计 | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | 所有者权益合计 |
| | 实收资本（或股本） | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | | 实收资本（或股本） | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 28,471,296.29 | | 47,241,666.58 | 831,707,962.87 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 24,220,758.35 | | 78,986,825.17 | 859,202,583.52 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 28,471,296.29 | | 47,241,666.58 | 831,707,962.87 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 24,220,758.35 | | 78,986,825.17 | 859,202,583.52 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | | | | 1,300,594.91 | | -30,294,645.77 | -28,994,050.86 | | | | | | | | | 4,250,537.94 | | -31,745,158.59 | -27,494,620.65 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | | 13,005,949.14 | 13,005,949.14 | | | | | | | | | | | 42,505,379.35 | 42,505,379.35 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | 1,300,594.91 | | -43,300,594.91 | -42,000,000.00 | | | | | | | | | 4,250,537.94 | | -74,250,537.94 | -70,000,000.00 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 1,300,594.91 | | -1,300,594.91 | | | | | | | | | | 4,250,537.94 | | -4,250,537.94 | |
| 2. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | -42,000,000.00 | -42,000,000.00 | | | | | | | | | | | -70,000,000.00 | -70,000,000.00 |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 29,771,891.20 | | 16,947,020.81 | 802,713,912.01 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 28,471,296.29 | | 47,241,666.58 | 831,707,962.87 |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：周晓娟

# 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

# 财务报表附注

2021 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日

金额单位：人民币元

## 一、企业的基本情况

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称公司或本公司）系由上海临港商业建设发展有限公司、上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司和上海浦东康桥（集团）有限公司投资设立，于 2009 年 5 月 8 日在浦东新区市场监督管理局登记注册，公司位于上海市。公司现持有统一社会信用代码为 91310115688745253X 的营业执照，注册资本 75,599.50 万元。

本公司属园区开发行业。主要经营活动为园区开发与经营。

## 二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

本财务报表系本公司为国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目之目的而用于反映本公司 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 9 月 30 日的财务状况及 2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年 1-9 月的经营成果和现金流量而专门编制的，不适合于其他用途。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 9 月 30 日的财务状况、2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年 1-9 月经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2021 年 1 月 1 日起至 2024 年 9 月 30 日止。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

（五）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用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。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）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，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用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。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动)计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。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。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1)或 2)的财务担保合同，以及不属于上述 1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值

规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4）以摊余成本计量的金融负债

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负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1）当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2）当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工

具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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，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，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。

（六）应收款项预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

| 组合类别 | 确定组合的依据 | 计量预期信用损失的方法 |
| --- | --- | --- |
| 应收账款——关联方组合 | 应收合并范围内关联方[注1]款项 | 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 |
| 应收账款——账龄组合 | 账龄 | 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——应收押金保证金组合 | 款项性质 | 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 |
| 其他应收款——应收与上市公司[注2]同受实际控制人控制的关联方的款项组合 | | |
| 其他应收款——应收其他款项组合 | | |

[注 1]合并范围内关联方系指上海临港控股股份有限公司（以下简称上海临港公司）的关联方

[注 2]上市公司系指上海临港公司

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

| 账　龄 | 应收账款<br>预期信用损失率(%) |
| --- | --- |
| 1 年以内（含，下同） | 0.34 |
| 1-2 年 | 10.29 |
| 2-3 年 | 79.58 |
| 3 年以上 | 100.00 |

（七）投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

3. 投资性房地产的摊销年限

| 项　目 | 摊销年限(年) |
| --- | --- |
| 房屋建筑物 | 40 |

4. 资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（八）固定资产

1. 固定资产确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

| 类　别 | 折旧方法 | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 运输设备 | 年限平均法 | 5 | 5.00 | 19.00 |
| 电子设备 | 年限平均法 | 5 | 5.00 | 19.00 |
| 其他设备 | 年限平均法 | 5 | 5.00 | 19.00 |

（九）部分长期资产减值

对采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十一）维修基金核算方法

本公司按照开发项目所在地的有关规定向政府有关部门缴纳开发商部分房屋维修基金。

（十二）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品约定的保修期届满，未发生工程质量问题，质量保证金余额退还施工单位。

（十三）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且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，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，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，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控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 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) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 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；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转

让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

(十四) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益和冲减相关成本，即成本费用若发生在以前年度，则直接计入当期损益，成本费用若发生在当年度，则直接冲减相

关成本费用。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（十五）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十六）租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有

权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。公司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。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（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）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司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。

(十七) 其他重要的会计政策和会计估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管

理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 土地增值税

本公司在正常的经营活动中，按税法及相关规定预计的土地增值税清算准备金的最终税务处理和预估存在一定的不确定性。预计的土地增值税清算准备金的最终结果需要按税收主管机关的清算结果进行调整，该项调整通常情况下被认为是一项合理的会计估计差异而调整清算期损益。

2. 预估成本调整

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时，为保证结转的开发成本按权责发生制原则完整归集相关已发生但尚未支付的开发成本，需要对尚未支付的开发成本进行合理预估。后续完成项目竣工财务决算时，当预估金额与决算金额存在差异时，需要调整预估的未付项目开发成本，即相应将预估金额与决算金额的差异调整至当期营业成本或项目存量开发产品并相应调整未付开发成本对应的应付账款。

## 五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

企业会计准则变化引起的会计政策变更

(一) 本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

1. 对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

2. 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注四(十五)的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

(1) 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

| 项　目 | 资产负债表 | | |
|---|---|---|---|
| | 2020 年 12 月 31 日 | 新租赁准则调整影响 | 2021 年 1 月 1 日 |
| 预付款项 | 937,601.14 | -937,601.14 | |
| 一年内到期的非流动资产 | | 3,251,788.86 | 3,251,788.86 |
| 长期应收款 | | 6,396,711.11 | 6,396,711.11 |
| 使用权资产 | | 405,937.09 | 405,937.09 |
| 预收款项 | 1,706,366.97 | -1,706,366.97 | |
| 一年内到期的非流动负债 | | 3,240,519.43 | 3,240,519.43 |
| 租赁负债 | | 7,582,683.46 | 7,582,683.46 |

(2) 本公司 2020 年度财务报表中披露的重大经营租赁中尚未支付的最低租赁付款额为 11,570,081.65 元，将其按首次执行日增量借款利率折现的现值为 10,823,202.89 元，折现后的金额与首次执行日计入资产负债表的与原经营租赁相关的租赁负债的差额为 746,878.76 元。

首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的公司增量借款利率的加权平均值为 3.56%。

3. 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(二) 公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(三) 公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(四) 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(五) 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(六) 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（七）公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（八）公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。具体调整情况如下：

| 受重要影响的报表项目 | 影响金额 | 备　注 |
| --- | --- | --- |
| 2021 年 12 月 31 日资产负债表项目 | | |
| 递延所得税资产 | 1,964,063.04 | |
| 递延所得税负债 | 1,964,063.04 | |

（九）公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（十）公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（十一）公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

## 六、税项

主要税种及税率

| 税　种 | 计税依据 | 税　率 |
| --- | --- | --- |
| 增值税 | 以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 5%、6%、9% |
| 土地增值税 | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额 | 按照税法规定超率累进税率与当地税务局规定的预征额孰高计提缴纳 |

| | | |
|---|---|---|
| 房产税 | 从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴 | 1.2%、12% |
| 土地使用税 | 实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收 | 3 元/平方米 |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

## 七、财务报表重要项目的说明

（一）资产负债表项目注释

1. 货币资金

| 项　目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 银行存款 | 8,899,997.41 | 9,396,827.00 | 5,061,066.98 | 28,406,703.67 |
| 合　计 | 8,899,997.41 | 9,396,827.00 | 5,061,066.98 | 28,406,703.67 |

2. 应收账款

(1) 明细情况

| 种　类 | 2024.9.30 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按组合计提坏账准备 | 2,298,381.00 | 100.00 | | | 2,298,381.00 |
| 合　计 | 2,298,381.00 | 100.00 | | | 2,298,381.00 |

(续上表)

| 种　类 | 2023.12.31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按组合计提坏账准备 | 1,870,151.40 | 100.00 | 1,472.03 | 0.08 | 1,868,679.37 |
| 合　计 | 1,870,151.40 | 100.00 | 1,472.03 | 0.08 | 1,868,679.37 |

(续上表)

| 种　类 | 2022.12.31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按组合计提坏账准备 | 5,314,488.98 | 100.00 | 17,992.31 | 0.34 | 5,296,496.67 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 合　计 | 5,314,488.98 | 100.00 | 17,992.31 | 0.34 | 5,296,496.67 |

(续上表)

| 种　类 | 2021.12.31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按组合计提坏账准备 | 25,935,401.40 | 100.00 | 88,180.37 | 0.34 | 25,847,221.03 |
| 合　计 | 25,935,401.40 | 100.00 | 88,180.37 | 0.34 | 25,847,221.03 |

(2) 账龄情况

| 账　龄 | 2024.9.30 | | 2023.12.31 | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 1年以内（含） | 2,298,381.00 | | 1,870,151.40 | 1,472.03 |
| 合　计 | 2,298,381.00 | | 1,870,151.40 | 1,472.03 |

(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 |
| 1年以内（含） | 5,314,488.98 | 17,992.31 | 25,935,401.40 | 88,180.37 |
| 合　计 | 5,314,488.98 | 17,992.31 | 25,935,401.40 | 88,180.37 |

(3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

| 项　目 | 2024.9.30 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 计提比例(%) | 坏账准备 |
| 关联方组合 | 2,298,381.00 | | |
| 小　计 | 2,298,381.00 | | |

(续上表)

| 项　目 | 2023.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 计提比例(%) | 坏账准备 |
| 关联方组合 | 1,437,200.00 | | |
| 账龄组合 | 432,951.40 | 0.34 | 1,472.03 |
| 小　计 | 1,870,151.40 | 0.08 | 1,472.03 |

(续上表)

| 项　目 | 2022.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 计提比例(%) | 坏账准备 |

| 项　目 | 2022.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 计提比例(%) | 坏账准备 |
| 关联方组合 | 22,632.00 | | |
| 账龄组合 | 5,291,856.98 | 0.34 | 17,992.31 |
| 小　计 | 5,314,488.98 | 0.34 | 17,992.31 |

(续上表)

| 项　目 | 2021.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 计提比例(%) | 坏账准备 |
| 账龄组合 | 25,935,401.40 | 0.34 | 88,180.37 |
| 小　计 | 25,935,401.40 | 0.34 | 88,180.37 |

(4) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

| 账　龄 | 2023.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内（含） | 432,951.40 | 1,472.03 | 0.34 |
| 小　计 | 432,951.40 | 1,472.03 | 0.34 |

(续上表)

| 账　龄 | 2022.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内（含） | 5,291,856.98 | 17,992.31 | 0.34 |
| 小　计 | 5,291,856.98 | 17,992.31 | 0.34 |

(续上表)

| 账　龄 | 2021.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内（含） | 25,935,401.40 | 88,180.37 | 0.34 |
| 小　计 | 25,935,401.40 | 88,180.37 | 0.34 |

(5) 坏账准备变动情况

2024年1-9月

| 项　目 | 期初数 | 本期变动金额 | | | | 期末数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 收回或转回 | 核销 | 其他 | |
| 按组合计提坏账准备 | 1,472.03 | -1,472.03 | | | | |
| 合　计 | 1,472.03 | -1,472.03 | | | | |

2023年度

| 项　目 | 期初数 | 本期变动金额 | | | | 期末数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 收回或转回 | 核销 | 其他 | |
| 按组合计提坏账准备 | 17,992.31 | -16,520.28 | | | | 1,472.03 |
| 合　计 | 17,992.31 | -16,520.28 | | | | 1,472.03 |

2022 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期变动金额 | | | | 期末数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 收回或转回 | 核销 | 其他 | |
| 按组合计提坏账准备 | 88,180.37 | -70,188.06 | | | | 17,992.31 |
| 合　计 | 88,180.37 | -70,188.06 | | | | 17,992.31 |

2021 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期变动金额 | | | | 期末数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 收回或转回 | 核销 | 其他 | |
| 按组合计提坏账准备 | 17,844.67 | 70,335.70 | | | | 88,180.37 |
| 合　计 | 17,844.67 | 70,335.70 | | | | 88,180.37 |

(6) 按欠款方归集的期末应收账款情况

| 债务人名称 | 账面余额 | 占应收账款余额的比例(%) | 坏账准备 |
|---|---|---|---|
| 上海临港园服企业发展有限公司（以下简称临港园服公司） | 2,298,381.00 | 100.00 | |
| 小　计 | 2,298,381.00 | 100.00 | |

3. 预付款项

(1) 按账龄列示

| 账　龄 | 2024.9.30 | | | 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（含 1 年） | 2,243.51 | 100.00 | | 4,412.56 | 100.00 | |
| 合　计 | 2,243.51 | 100.00 | | 4,412.56 | 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（含1年） | 646.84 | 100.00 | | 237.49 | 100.00 | |
| 合　计 | 646.84 | 100.00 | | 237.49 | 100.00 | |

(2) 按欠款方归集的期末预付款项情况

| 债务人名称 | 账面余额 | 占预付款项余额的比例(%) | 坏账准备 |
|---|---|---|---|
| 上海公共交通卡销售服务有限公司 | 2,243.51 | 100.00 | |
| 小　计 | 2,243.51 | 100.00 | |

4. 其他应收款

(1) 明细情况

| 种　类 | 2024.9.30 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按组合计提坏账准备 | 50,921,526.08 | 100.00 | | | 50,921,526.08 |
| 合　计 | 50,921,526.08 | 100.00 | | | 50,921,526.08 |

(续上表)

| 种　类 | 2023.12.31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按组合计提坏账准备 | 153,466,048.55 | 100.00 | | | 153,466,048.55 |
| 合　计 | 153,466,048.55 | 100.00 | | | 153,466,048.55 |

(续上表)

| 种　类 | 2022.12.31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按组合计提坏账准备 | 127,360,269.17 | 100.00 | 395,617.16 | 0.31 | 126,964,652.01 |
| 合　计 | 127,360,269.17 | 100.00 | 395,617.16 | 0.31 | 126,964,652.01 |

(续上表)

| 种　类 | 2021.12.31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 按组合计提坏账准备 | 83,696,729.83 | 100.00 | 1,194,711.13 | 1.43 | 82,502,018.70 |
| 合　计 | 83,696,729.83 | 100.00 | 1,194,711.13 | 1.43 | 82,502,018.70 |

(2) 账龄情况

| 账　龄 | 2024.9.30 | | 2023.12.31 | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 1年以内（含，下同） | 50,115,552.08 | | 139,164,604.27 | |
| 1-2年 | | | 13,495,470.28 | |
| 3年以上 | 805,974.00 | | 805,974.00 | |
| 合　计 | 50,921,526.08 | | 153,466,048.55 | |

(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 |
| 1年以内（含，下同） | 126,085,934.01 | | 81,623,300.70 | |
| 1-2年 | | | 72,744.00 | |
| 2-3年 | 72,744.00 | | 805,974.00 | |
| 3年以上 | 1,201,591.16 | 395,617.16 | 1,194,711.13 | 1,194,711.13 |
| 合　计 | 127,360,269.17 | 395,617.16 | 83,696,729.83 | 1,194,711.13 |

(3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款项

| 组合名称 | 2024.9.30 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 应收押金保证金组合 | 805,974.00 | | |
| 应收与上市公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合 | 50,115,552.08 | | |
| 小　计 | 50,921,526.08 | | |

(续上表)

| 组合名称 | 2023.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 应收押金保证金组合 | 805,974.00 | | |
| 应收与上市公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合 | 152,660,074.55 | | |
| 小　计 | 153,466,048.55 | | |

(续上表)

| 组合名称 | 2022.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 应收押金保证金组合 | 805,974.00 | | |
| 应收与上市公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合 | 126,158,678.01 | | |
| 应收其他款项组合 | 395,617.16 | 395,617.16 | 100.00 |
| 小　计 | 127,360,269.17 | 395,617.16 | 0.31 |

(续上表)

| 组合名称 | 2021.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 应收押金保证金组合 | 805,974.00 | | |
| 应收与上市公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合 | 81,696,044.70 | | |
| 应收其他款项组合 | 1,194,711.13 | 1,194,711.13 | 100.00 |
| 小　计 | 83,696,729.83 | 1,194,711.13 | 1.43 |

(4) 坏账准备变动情况

1) 2023 年度

| 项　目 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合　计 |
|---|---|---|---|---|
| | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) | |
| 期初数 | | | 395,617.16 | 395,617.16 |
| 期初数在本期 | —— | —— | —— | —— |
| --转入第二阶段 | | | | |
| --转入第三阶段 | | | | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | | | -395,617.16 | -395,617.16 |
| 本期转回 | | | | |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 其他变动 | | | | |
| 期末数 | | | | |

2）2022 年度

| 项　目 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合　计 |
|---|---|---|---|---|
| | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) | |
| 期初数 | | | 1,194,711.13 | 1,194,711.13 |
| 期初数在本期 | —— | —— | —— | —— |
| --转入第二阶段 | | | | |
| --转入第三阶段 | | | | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | | | -799,093.97 | -799,093.97 |
| 本期转回 | | | | |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | | | | |
| 期末数 | | | 395,617.16 | 395,617.16 |

3）2021 年度

| 项　目 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合　计 |
|---|---|---|---|---|
| | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) | |
| 期初数 | | | 952,216.27 | 952,216.27 |
| 期初数在本期 | —— | —— | —— | —— |
| --转入第二阶段 | | | | |
| --转入第三阶段 | | | | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | | | 242,494.86 | 242,494.86 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 本期转回 | | | | |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | | | | |
| 期末数 | | | 1,194,711.13 | 1,194,711.13 |

(5) 按欠款方归集的期末其他应收款项情况

| 债务人名称 | 款项性质 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款项余额的比例(%) | 坏账准备 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海临港公司 | 关联方往来款 | 50,115,552.08 | 1年以内 | 98.42 | |
| 电管家能源管理（上海）有限公司 | 押金 | 805,974.00 | 3年以上 | 1.58 | |
| 小　计 | | 50,921,526.08 | | 100.00 | |

5. 存货

| 项　目 | 2021.12.31 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 18,433,037.13 | | 18,433,037.13 |
| 合　计 | 18,433,037.13 | | 18,433,037.13 |

6. 一年内到期的非流动资产

| 项　目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 一年内到期的长期应收款 | | 2,130,285.35 | 1,623,327.73 | 5,218,102.59 |
| 合　计 | | 2,130,285.35 | 1,623,327.73 | 5,218,102.59 |

7. 其他流动资产

| 项　目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 待抵扣增值税进项税额 | 466,675.08 | 465,404.48 | 720,525.46 | 698,339.37 |
| 预缴税费 | 5,448,940.39 | | 1,016,433.16 | |
| 合　计 | 5,915,615.47 | 465,404.48 | 1,736,958.62 | 698,339.37 |

8. 长期应收款

| 项　目 | 2022.12.31 | | | 2021.12.31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 融资租赁款 | 2,953,931.41 | | 2,953,931.41 | 3,356,221.27 | | 3,356,221.27 |
| 其中：未实现融资收益 | 301,513.69 | | 301,513.69 | 1,178,698.52 | | 1,178,698.52 |
| 合　计 | 2,953,931.41 | | 2,953,931.41 | 3,356,221.27 | | 3,356,221.27 |

9. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

2022 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 对联营企业投资 | 726,538.48 | 66,333.68 | 792,872.16 | |
| 合　计 | 726,538.48 | 66,333.68 | 792,872.16 | |

2021 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 对联营企业投资 | 698,765.84 | 27,772.64 | | 726,538.48 |
| 合　计 | 698,765.84 | 27,772.64 | | 726,538.48 |

(2) 长期股权投资明细

2022 年度

| 被投资单位 | 投资成本 | 期初数 | 本期增减变动 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 |
| 上海临港金土环保有限公司（以下简称金土环保公司） | 1,000,000.00 | 726,538.48 | | 792,872.16 | 66,333.68 | |
| 小　计 | 1,000,000.00 | 726,538.48 | | 792,872.16 | 66,333.68 | |

(续上表)

| 被投资单位 | 本期增减变动 | | | | 期末数 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 金土环保公司 | | | | | | |
| 小　计 | | | | | | |

2021 年度

| 被投资单位 | 投资成本 | 期初数 | 本期增减变动 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 |
| 金土环保公司 | 1,000,000.00 | 698,765.84 | | | 27,772.64 | |
| 小　计 | 1,000,000.00 | 698,765.84 | | | 27,772.64 | |

(续上表)

| 被投资单位 | 本期增减变动 | | | | 期末数 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 金土环保公司 | | | | | 726,538.48 | |
| 小　计 | | | | | 726,538.48 | |

(3) 重要联营企业的主要财务信息

| 项　目 | 2022.12.31/2022 年度 | 2021.12.31/2021 年度 |
|---|---|---|
| | 金土环保公司 | |
| 流动资产 | | 5,403,472.44 |
| 非流动资产 | | 425,452.12 |
| 资产合计 | | 5,828,924.56 |
| 流动负债 | | 2,196,232.19 |
| 负债合计 | | 2,196,232.19 |
| 净资产 | | 3,632,692.37 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | | 726,538.48 |
| 对合营企业权益投资的账面价值 | | 726,538.48 |
| 营业收入 | | 2,456,296.51 |
| 财务费用 | | 49,243.34 |
| 净利润 | | 138,863.18 |

10. 投资性房地产

(1) 2024 年 1-9 月

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 账面原值合计 | 984,857,782.11 | 91,565,923.17 | | 1,076,423,705.28 |
| 其中：房屋、建筑物 | 984,857,782.11 | 91,565,923.17 | | 1,076,423,705.28 |
| 累计折旧和累计摊销合计 | 139,738,289.78 | 18,373,859.26 | | 158,112,149.04 |
| 其中：房屋、建筑物 | 139,738,289.78 | 18,373,859.26 | | 158,112,149.04 |
| 投资性房地产账面净值合计 | 845,119,492.33 | —— | —— | 918,311,556.24 |
| 其中：房屋、建筑物 | 845,119,492.33 | —— | —— | 918,311,556.24 |
| 投资性房地产减值准备累计金额合计 | | | | |
| 投资性房地产账面价值合计 | 845,119,492.33 | —— | —— | 918,311,556.24 |
| 其中：房屋、建筑物 | 845,119,492.33 | —— | —— | 918,311,556.24 |

(2) 2023 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 账面原值合计 | 984,857,782.11 | | | 984,857,782.11 |
| 其中：房屋、建筑物 | 984,857,782.11 | | | 984,857,782.11 |
| 累计折旧和累计摊销合计 | 115,964,707.59 | 23,773,582.19 | | 139,738,289.78 |
| 其中：房屋、建筑物 | 115,964,707.59 | 23,773,582.19 | | 139,738,289.78 |
| 投资性房地产账面净值合计 | 868,893,074.52 | —— | —— | 845,119,492.33 |
| 其中：房屋、建筑物 | 868,893,074.52 | —— | —— | 845,119,492.33 |
| 投资性房地产减值准备累计金额合计 | | | | |
| 投资性房地产账面价值合计 | 868,893,074.52 | —— | —— | 845,119,492.33 |
| 其中：房屋、建筑物 | 868,893,074.52 | —— | —— | 845,119,492.33 |

(3) 2022 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 账面原值合计 | 984,857,782.11 | | | 984,857,782.11 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 其中：房屋、建筑物 | 984,857,782.11 | | | 984,857,782.11 |
| 累计折旧和累计摊销合计 | 92,191,125.39 | 23,773,582.20 | | 115,964,707.59 |
| 其中：房屋、建筑物 | 92,191,125.39 | 23,773,582.20 | | 115,964,707.59 |
| 投资性房地产账面净值合计 | 892,666,656.72 | —— | —— | 868,893,074.52 |
| 其中：房屋、建筑物 | 892,666,656.72 | —— | —— | 868,893,074.52 |
| 投资性房地产减值准备累计金额合计 | | | | |
| 投资性房地产账面价值合计 | 892,666,656.72 | —— | —— | 868,893,074.52 |
| 其中：房屋、建筑物 | 892,666,656.72 | —— | —— | 868,893,074.52 |

(4) 2021 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 账面原值合计 | 950,164,798.56 | 34,692,983.55 | | 984,857,782.11 |
| 其中：房屋、建筑物 | 950,164,798.56 | 34,692,983.55 | | 984,857,782.11 |
| 累计折旧和累计摊销合计 | 68,607,798.16 | 23,583,327.23 | | 92,191,125.39 |
| 其中：房屋、建筑物 | 68,607,798.16 | 23,583,327.23 | | 92,191,125.39 |
| 投资性房地产账面净值合计 | 881,557,000.40 | —— | —— | 892,666,656.72 |
| 其中：房屋、建筑物 | 881,557,000.40 | —— | —— | 892,666,656.72 |
| 投资性房地产减值准备累计金额合计 | | | | |
| 投资性房地产账面价值合计 | 881,557,000.40 | —— | —— | 892,666,656.72 |
| 其中：房屋、建筑物 | 881,557,000.40 | —— | —— | 892,666,656.72 |

11. 固定资产

(1) 2024 年 1-9 月

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 账面原值小计 | 4,428,028.29 | 23,590.00 | 4,451,618.29 | |
| 其中：运输设备 | 2,800,175.03 | 23,590.00 | 2,823,765.03 | |
| 电子设备 | 676,974.92 | | 676,974.92 | |
| 其他设备 | 950,878.34 | | 950,878.34 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 累计折旧小计 | 3,797,102.83 | 120,989.52 | 3,918,092.35 | |
| 其中：运输设备 | 2,273,715.05 | 112,935.78 | 2,386,650.83 | |
| 电子设备 | 619,762.36 | 8,053.74 | 627,816.10 | |
| 其他设备 | 903,625.42 | | 903,625.42 | |
| 固定资产账面净值小计 | 630,925.46 | —— | —— | |
| 其中：运输设备 | 526,459.98 | —— | —— | |
| 电子设备 | 57,212.56 | —— | —— | |
| 其他设备 | 47,252.92 | —— | —— | |
| 减值准备小计 | | | | |
| 固定资产账面价值合计 | 630,925.46 | —— | —— | |
| 其中：运输设备 | 526,459.98 | —— | —— | |
| 电子设备 | 57,212.56 | —— | —— | |
| 其他设备 | 47,252.92 | —— | —— | |

(2) 2023 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 账面原值小计 | 4,618,703.29 | | 190,675.00 | 4,428,028.29 |
| 其中：运输设备 | 2,990,850.03 | | 190,675.00 | 2,800,175.03 |
| 电子设备 | 676,974.92 | | | 676,974.92 |
| 其他设备 | 950,878.34 | | | 950,878.34 |
| 累计折旧小计 | 3,788,323.03 | 189,921.05 | 181,141.25 | 3,797,102.83 |
| 其中：运输设备 | 2,296,639.63 | 158,216.67 | 181,141.25 | 2,273,715.05 |
| 电子设备 | 602,656.41 | 17,105.95 | | 619,762.36 |
| 其他设备 | 889,026.99 | 14,598.43 | | 903,625.42 |
| 固定资产账面净值小计 | 830,380.26 | —— | —— | 630,925.46 |
| 其中：运输设备 | 694,210.40 | —— | —— | 526,459.98 |
| 电子设备 | 74,318.51 | —— | —— | 57,212.56 |
| 其他设备 | 61,851.35 | —— | —— | 47,252.92 |
| 减值准备小计 | | | | |
| 固定资产账面价值合计 | 830,380.26 | —— | —— | 630,925.46 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 其中：运输设备 | 694,210.40 | —— | —— | 526,459.98 |
| 电子设备 | 74,318.51 | —— | —— | 57,212.56 |
| 其他设备 | 61,851.35 | —— | —— | 47,252.92 |

(3) 2022 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 账面原值小计 | 4,638,055.97 | 396,051.32 | 415,404.00 | 4,618,703.29 |
| 其中：运输设备 | 3,028,377.93 | 377,876.10 | 415,404.00 | 2,990,850.03 |
| 电子设备 | 658,799.70 | 18,175.22 | | 676,974.92 |
| 其他设备 | 950,878.34 | | | 950,878.34 |
| 累计折旧小计 | 3,914,309.62 | 268,647.21 | 394,633.80 | 3,788,323.03 |
| 其中：运输设备 | 2,512,135.10 | 179,138.33 | 394,633.80 | 2,296,639.63 |
| 电子设备 | 563,757.57 | 38,898.84 | | 602,656.41 |
| 其他设备 | 838,416.95 | 50,610.04 | | 889,026.99 |
| 固定资产账面净值小计 | 723,746.35 | —— | —— | 830,380.26 |
| 其中：运输设备 | 516,242.83 | —— | —— | 694,210.40 |
| 电子设备 | 95,042.13 | —— | —— | 74,318.51 |
| 其他设备 | 112,461.39 | —— | —— | 61,851.35 |
| 减值准备小计 | | | | |
| 固定资产账面价值合计 | 723,746.35 | —— | —— | 830,380.26 |
| 其中：运输设备 | 516,242.83 | —— | —— | 694,210.40 |
| 电子设备 | 95,042.13 | —— | —— | 74,318.51 |
| 其他设备 | 112,461.39 | —— | —— | 61,851.35 |

(4) 2021 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 账面原值小计 | 4,996,669.97 | 121,766.37 | 480,380.37 | 4,638,055.97 |
| 其中：运输设备 | 3,109,136.56 | 121,766.37 | 202,525.00 | 3,028,377.93 |
| 电子设备 | 849,719.47 | | 190,919.77 | 658,799.70 |
| 其他设备 | 1,037,813.94 | | 86,935.60 | 950,878.34 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 累计折旧小计 | 4,016,457.00 | 355,304.47 | 457,451.85 | 3,914,309.62 |
| 其中：运输设备 | 2,443,221.72 | 261,312.13 | 192,398.75 | 2,512,135.10 |
| 电子设备 | 703,593.75 | 42,628.10 | 182,464.28 | 563,757.57 |
| 其他设备 | 869,641.53 | 51,364.24 | 82,588.82 | 838,416.95 |
| 固定资产账面净值小计 | 980,212.97 | —— | —— | 723,746.35 |
| 其中：运输设备 | 665,914.84 | —— | —— | 516,242.83 |
| 电子设备 | 146,125.72 | —— | —— | 95,042.13 |
| 其他设备 | 168,172.41 | —— | —— | 112,461.39 |
| 减值准备小计 | | | | |
| 固定资产账面价值合计 | 980,212.97 | —— | —— | 723,746.35 |
| 其中：运输设备 | 665,914.84 | —— | —— | 516,242.83 |
| 电子设备 | 146,125.72 | —— | —— | 95,042.13 |
| 其他设备 | 168,172.41 | —— | —— | 112,461.39 |

12. 使用权资产

2022 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 账面原值合计 | 405,937.09 | | 405,937.09 | |
| 其中：房屋及建筑物 | 405,937.09 | | 405,937.09 | |
| 累计折旧合计 | 231,964.08 | 173,973.01 | 405,937.09 | |
| 其中：房屋及建筑物 | 231,964.08 | 173,973.01 | 405,937.09 | |
| 使用权资产账面净值合计 | 173,973.01 | —— | —— | |
| 其中：房屋及建筑物 | 173,973.01 | —— | —— | |
| 减值准备合计 | | | | |
| 使用权资产账面价值合计 | 173,973.01 | —— | —— | |
| 其中：房屋及建筑物 | 173,973.01 | —— | —— | |

2021 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 账面原值合计 | 405,937.09 | | | 405,937.09 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 其中：房屋及建筑物 | 405,937.09 | | | 405,937.09 |
| 累计折旧合计 | | 231,964.08 | | 231,964.08 |
| 其中：房屋及建筑物 | | 231,964.08 | | 231,964.08 |
| 使用权资产账面净值合计 | 405,937.09 | —— | —— | 173,973.01 |
| 其中：房屋及建筑物 | 405,937.09 | —— | —— | 173,973.01 |
| 减值准备合计 | | | | |
| 使用权资产账面价值合计 | 405,937.09 | —— | —— | 173,973.01 |
| 其中：房屋及建筑物 | 405,937.09 | —— | —— | 173,973.01 |

13. 长期待摊费用

(1) 2024 年 1-9 月

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期摊销 | 其他减少 | 期末数 | 其他减少原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 装修费 | 1,351,887.68 | | 394,968.43 | 671,825.16 | 285,094.09 | 决算调整 |
| 合　计 | 1,351,887.68 | | 394,968.43 | 671,825.16 | 285,094.09 | |

(2) 2023 年度

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期摊销 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 装修费 | 4,570,523.57 | | 3,218,635.89 | 1,351,887.68 |
| 合　计 | 4,570,523.57 | | 3,218,635.89 | 1,351,887.68 |

(3) 2022 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期摊销 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 装修费 | 7,789,159.49 | | 3,218,635.92 | 4,570,523.57 |
| 合　计 | 7,789,159.49 | | 3,218,635.92 | 4,570,523.57 |

(4) 2021 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期摊销 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 装修费 | 11,274,680.21 | | 3,485,520.72 | 7,789,159.49 |
| 合　计 | 11,274,680.21 | | 3,485,520.72 | 7,789,159.49 |

14. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产

| 项　目 | 2024.9.30 | | 2023.12.31 | |
|---|---|---|---|---|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 可抵扣亏损 | 23,316,210.34 | 5,829,052.58 | | |
| 租赁负债税务差异 | 126,535.78 | 31,633.95 | 1,750,942.38 | 437,735.60 |
| 土地增值税清算准备金 | | | 47,449,676.58 | 11,862,419.15 |
| 资产减值准备 | | | 1,472.03 | 368.01 |
| 合　计 | 23,442,746.14 | 5,860,686.53 | 49,202,090.99 | 12,300,522.76 |

（续上表）

| 项　目 | 2022.12.31 | | 2021.12.31 | |
|---|---|---|---|---|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 土地增值税清算准备金 | 47,449,676.58 | 11,862,419.15 | 47,449,676.58 | 11,862,419.15 |
| 租赁负债税务差异 | 4,927,253.68 | 1,231,813.42 | 7,856,252.16 | 1,964,063.04 |
| 资产减值准备 | 413,609.47 | 103,402.37 | 1,282,891.50 | 320,722.88 |
| 合　计 | 52,790,539.73 | 13,197,634.94 | 56,588,820.24 | 14,147,205.07 |

(2) 已确认递延所得税负债

| 项　目 | 2024.9.30 | | 2023.12.31 | |
|---|---|---|---|---|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 使用权资产税务差异 | | | 2,130,285.35 | 532,571.34 |
| 合　计 | | | 2,130,285.35 | 532,571.34 |

（续上表）

| 项　目 | 2022.12.31 | | 2021.12.31 | |
|---|---|---|---|---|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 使用权资产税务差异 | 4,577,259.16 | 1,144,314.79 | 8,742,814.52 | 2,185,703.63 |
| 合　计 | 4,577,259.16 | 1,144,314.79 | 8,742,814.52 | 2,185,703.63 |

15. 应付账款

| 项　目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 年以内（含，下同） | 9,548,812.84 | 604,151.08 | 286,760.97 | 8,103,630.44 |
| 1-2 年 | | | 97,507.80 | |
| 3 年以上 | 256,356.30 | 3,211,613.55 | 11,167,544.61 | 11,723,872.83 |
| 合　计 | 9,805,169.14 | 3,815,764.63 | 11,551,813.38 | 19,827,503.27 |

16. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

1) 2023 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 短期薪酬 | 1,169,339.18 | -3,325.01 | 1,166,014.17 | |
| 合　计 | 1,169,339.18 | -3,325.01 | 1,166,014.17 | |

2) 2022 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 短期薪酬 | 5,519,398.03 | 3,995,599.43 | 8,345,658.28 | 1,169,339.18 |
| 离职后福利—设定提存计划 | | 1,231,572.80 | 1,231,572.80 | |
| 合　计 | 5,519,398.03 | 5,227,172.23 | 9,577,231.08 | 1,169,339.18 |

3) 2021 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 短期薪酬 | 4,343,617.81 | 13,357,772.30 | 12,181,992.08 | 5,519,398.03 |
| 离职后福利—设定提存计划 | | 1,679,458.50 | 1,679,458.50 | |
| 合　计 | 4,343,617.81 | 15,037,230.80 | 13,861,450.58 | 5,519,398.03 |

(2) 短期薪酬明细情况

1) 2023 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 1,165,425.00 | | 1,165,425.00 | |
| 职工福利费 | | -3,360.00 | -3,360.00 | |
| 工会经费和职工教育经费 | 3,914.18 | 34.99 | 3,949.17 | |
| 小　计 | 1,169,339.18 | -3,325.01 | 1,166,014.17 | |

2）2022 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 5,519,398.03 | 2,724,541.47 | 7,078,514.50 | 1,165,425.00 |
| 职工福利费 | | 276,771.69 | 276,771.69 | |
| 社会保险费 | | 437,164.30 | 437,164.30 | |
| 其中：医疗保险费及生育保险费 | | 429,807.30 | 429,807.30 | |
| 工伤保险费 | | 7,357.00 | 7,357.00 | |
| 住房公积金 | | 479,371.00 | 479,371.00 | |
| 工会经费和职工教育经费 | | 77,750.97 | 73,836.79 | 3,914.18 |
| 小　计 | 5,519,398.03 | 3,995,599.43 | 8,345,658.28 | 1,169,339.18 |

3）2021 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 4,343,617.81 | 10,673,104.00 | 9,497,323.78 | 5,519,398.03 |
| 职工福利费 | | 673,061.22 | 673,061.22 | |
| 社会保险费 | | 692,063.40 | 692,063.40 | |
| 其中：医疗保险费及生育保险费 | | 682,465.30 | 682,465.30 | |
| 工伤保险费 | | 9,598.10 | 9,598.10 | |
| 住房公积金 | | 782,986.00 | 782,986.00 | |
| 工会经费和职工教育经费 | | 371,959.14 | 371,959.14 | |
| 其他短期薪酬 | | 164,598.54 | 164,598.54 | |
| 小　计 | 4,343,617.81 | 13,357,772.30 | 12,181,992.08 | 5,519,398.03 |

(3) 设定提存计划明细情况

1）2022 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本养老保险 | | 654,942.40 | 654,942.40 | |
| 失业保险费 | | 20,468.10 | 20,468.10 | |
| 企业年金缴费 | | 556,162.30 | 556,162.30 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 小　计 | | 1,231,572.80 | 1,231,572.80 | |

2）2021 年度

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 基本养老保险 | | 959,762.30 | 959,762.30 | |
| 失业保险费 | | 29,993.20 | 29,993.20 | |
| 企业年金缴费 | | 689,703.00 | 689,703.00 | |
| 小　计 | | 1,679,458.50 | 1,679,458.50 | |

17. 预收款项

| 项　目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 1 年以内（含） | 21,560,945.76 | 21,236,868.15 | 20,693,533.20 | 20,488,597.03 |
| 合　计 | 21,560,945.76 | 21,236,868.15 | 20,693,533.20 | 20,488,597.03 |

18. 应交税费

| 项　目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 增值税 | | 811,214.19 | 836,271.51 | 2,024,410.55 |
| 企业所得税 | | 9,063,987.87 | | 6,611,046.38 |
| 城市维护建设税 | | | 50,525.77 | 85,827.27 |
| 教育费附加（含地方教育附加） | | | 50,525.77 | 179,671.08 |
| 土地增值税 | | | | 534,461.72 |
| 房产税 | 2,260,489.79 | 2,068,201.34 | 2,068,201.34 | |
| 土地使用税 | 51,379.76 | 48,174.37 | 48,174.37 | 50,717.68 |
| 其他税费 | 55,862.00 | 12,115.22 | 82,254.78 | 26,366.00 |
| 合　计 | 2,367,731.55 | 12,003,692.99 | 3,135,953.54 | 9,512,500.68 |

19. 其他应付款

(1) 明细情况

| 项　目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 应付股利 | 123,000,000.00 | 83,000,000.00 | 112,000,000.00 | 70,000,000.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 其他应付款项 | 28,160,679.84 | 74,434,752.60 | 73,802,995.56 | 113,591,242.69 |
| 合　计 | 151,160,679.84 | 157,434,752.60 | 185,802,995.56 | 183,591,242.69 |

(2) 应付股利

1) 明细情况

| 项　目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 上海临港公司 | 81,000,000.00 | 41,000,000.00 | 70,000,000.00 | 28,000,000.00 |
| 上海临港经济发展集团投资管理有限公司（以下简称临港投资公司） | 42,000,000.00 | 42,000,000.00 | 42,000,000.00 | 42,000,000.00 |
| 小　计 | 123,000,000.00 | 83,000,000.00 | 112,000,000.00 | 70,000,000.00 |

2) 账龄超过 1 年的重要应付股利

| 股东单位名称 | 2024.9.30 | 未支付原因 |
|---|---|---|
| 临港投资公司 | 42,000,000.00 | 资金统筹安排 |
| 上海临港公司 | 41,000,000.00 | 资金统筹安排 |
| 小　计 | 83,000,000.00 | |

(3) 其他应付款项

1) 按款项性质列示其他应付款项

| 项目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2022.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 押金、保证金 | 28,127,274.40 | 25,992,355.00 | 25,331,253.79 | 22,632,526.08 |
| 施工保证金 | 21,518.65 | 21,518.65 | 21,518.65 | 21,518.65 |
| 土地增值税清算准备金 | | 47,449,676.58 | 47,449,676.58 | 47,449,676.58 |
| 待付退休人员费用 | | 437,000.00 | 460,000.00 | 460,000.00 |
| 暂收款 | | 310,707.00 | 310,707.00 | 240,447.00 |
| 工程考核金 | | 98,403.38 | 98,403.38 | 98,403.38 |
| 关联方往来款 | | 5,658.00 | | 42,540,000.00 |
| 其他 | 11,886.79 | 119,433.99 | 131,436.16 | 148,671.00 |
| 合　计 | 28,160,679.84 | 74,434,752.60 | 73,802,995.56 | 113,591,242.69 |

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

| 债权单位名称 | 2024.9.30 | 未偿还原因 |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 押金、保证金 | 23,102,500.90 | 尚处承租期 |
| 小　计 | 23,102,500.90 | |

20. 一年内到期的非流动负债

| 项　目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 1年内到期的租赁负债 | 126,535.78 | 1,750,942.38 | 2,363,866.86 | 4,580,368.11 |
| 合　计 | 126,535.78 | 1,750,942.38 | 2,363,866.86 | 4,580,368.11 |

21. 租赁负债

| 项　目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 租赁付款额 | 126,535.78 | 1,776,023.86 | 5,075,000.02 | 8,256,141.09 |
| 减：未确认的融资费用 | | 25,081.48 | 158,168.13 | 399,888.92 |
| 重分类至一年内到期的非流动负债 | 126,535.78 | 1,750,942.38 | 2,363,866.86 | 4,580,368.11 |
| 租赁负债净额 | | | 2,552,965.03 | 3,275,884.06 |

22. 实收资本

(1) 明细情况

| 投资者名称 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 上海临港公司 | 755,995,000.00 | 755,995,000.00 | 755,995,000.00 | 302,398,000.00 |
| 临港投资公司 | | | | 453,597,000.00 |
| 合　计 | 755,995,000.00 | 755,995,000.00 | 755,995,000.00 | 755,995,000.00 |

(2) 其他说明

根据上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称临港集团公司）下发的《关于同意上海临港经济发展集团投资管理有限公司下属部分园区开发类企业股权划转至上海临港控股股份有限公司的批复》（沪临港投〔2022〕350号），同意临港投资公司将其持有的本公司全部股权无偿划转至上海临港公司。上述股权无偿划转事项于2022年11月24日办妥工商变更登记。

23. 盈余公积

(1) 明细情况

| 项　目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 法定盈余公积 | 33,796,489.34 | 33,796,489.34 | 29,771,891.20 | 28,471,296.29 |
| 合　计 | 33,796,489.34 | 33,796,489.34 | 29,771,891.20 | 28,471,296.29 |

(2) 变动情况

根据公司章程的规定，本公司按年度实现净利润的10%提取法定盈余公积金。

24. 未分配利润

| 项　目 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|
| 本期期初余额 | 40,168,404.11 | 16,947,020.81 | 47,241,666.58 | 78,986,825.17 |
| 本期增加额 | 17,514,144.81 | 40,245,981.44 | 13,005,949.14 | 42,505,379.35 |
| 其中：本期净利润转入 | 17,514,144.81 | 40,245,981.44 | 13,005,949.14 | 42,505,379.35 |
| 本期减少额 | 40,000,000.00 | 17,024,598.14 | 43,300,594.91 | 74,250,537.94 |
| 其中：本期提取盈余公积数 | | 4,024,598.14 | 1,300,594.91 | 4,250,537.94 |
| 本期分配现金股利数 | 40,000,000.00 | 13,000,000.00 | 42,000,000.00 | 70,000,000.00 |
| 本期期末余额 | 17,682,548.92 | 40,168,404.11 | 16,947,020.81 | 47,241,666.58 |

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

| 项　目 | 2024年1-9月 | | 2023年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 74,087,773.81 | 17,620,172.63 | 99,251,457.65 | 28,915,001.74 |
| 其中：房屋租赁 | 74,087,773.81 | 17,620,172.63 | 99,251,457.65 | 28,915,001.74 |
| 其他业务 | 103,028.33 | | 142,397.13 | 45,280.46 |
| 合　计 | 74,190,802.14 | 17,620,172.63 | 99,393,854.78 | 28,960,282.20 |

(续上表)

| 项　目 | 2022年度 | | 2021年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 66,026,694.43 | 46,730,045.58 | 107,674,708.40 | 32,785,408.22 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 其中：房屋销售 | | | 25,612,569.28 | 8,006,122.64 |
| 房屋租赁 | 66,026,694.43 | 46,730,045.58 | 82,062,139.12 | 24,779,285.58 |
| 其他业务 | 1,081,161.45 | | 1,788,627.12 | 2,921.30 |
| 合　计 | 67,107,855.88 | 46,730,045.58 | 109,463,335.52 | 32,788,329.52 |

2. 销售费用

| 项　目 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 人员服务费 | 4,780,211.55 | 4,136,850.76 | 2,609,649.43 | |
| 业务经费 | 169,200.00 | 234,764.66 | 277,503.00 | 233,492.77 |
| 商业保险费 | 83,176.90 | 83,176.90 | 134,479.54 | 144,033.93 |
| 职工薪酬 | | | 710,509.40 | 2,631,350.55 |
| 销售服务费 | | | 610,000.00 | 813,229.50 |
| 其他 | | | 11,000.00 | 192,389.48 |
| 合　计 | 5,032,588.45 | 4,454,792.32 | 4,353,141.37 | 4,014,496.23 |

3. 管理费用

| 项　目 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 人员服务费 | 4,576,975.32 | 6,630,475.47 | 153,600.53 | |
| 聘请中介机构费 | 915,161.00 | 198,000.00 | 268,806.13 | 169,000.00 |
| 折旧费 | 120,989.52 | 189,921.05 | 268,647.21 | 355,304.47 |
| 办公费 | 80,715.64 | 114,211.97 | 463,990.26 | 434,591.83 |
| 职工薪酬 | | | 4,516,662.83 | 10,000,444.29 |
| 其他 | 93,940.87 | 169,418.23 | 343,900.45 | 931,513.34 |
| 合　计 | 5,787,782.35 | 7,302,026.72 | 6,015,607.41 | 11,890,853.93 |

4. 财务费用

| 项　目 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 利息费用 | 25,081.48 | 133,086.65 | 300,845.06 | 3,361,039.96 |
| 利息收入 | -1,178,048.55 | -2,684,062.83 | -995,864.46 | -1,927,198.07 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 其他 | 603.70 | 4,447.50 | 7,762.03 | 8,384.53 |
| 合　计 | -1,152,363.37 | -2,546,528.68 | -687,257.37 | 1,442,226.42 |

5. 其他收益

| 项　目 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 与收益相关的政府补助 | | | 12,117,207.70 | 350,662.95 |
| 代扣个人所得税手续费返还 | 3,210.24 | 233.96 | 7,852.83 | 7,969.54 |
| 合　计 | 3,210.24 | 233.96 | 12,125,060.53 | 358,632.49 |

6. 投资收益

| 项　目 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | | | 66,333.68 | 27,772.64 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | | | 388,168.84 | |
| 合　计 | | | 454,502.52 | 27,772.64 |

7. 信用减值损失

| 项　目 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 坏账损失 | 1,472.03 | 412,137.44 | 869,282.03 | -312,830.56 |
| 合　计 | 1,472.03 | 412,137.44 | 869,282.03 | -312,830.56 |

8. 资产处置收益

| 项　目 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 固定资产处置收益 | 15,093.68 | | | |
| 合　计 | 15,093.68 | | | |

9. 营业外收入

(1) 明细情况

| 项　目 | 2024 年 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1-9 月 | | | |
| 与企业日常活动无关的政府补助 | | | | 2,795,376.00 |
| 其他 | 103,403.38 | | | 214,215.63 |
| 合　计 | 103,403.38 | | | 3,009,591.63 |

(2) 与企业日常活动无关的政府补助明细

| 项　目 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 浦东世博管委会园区扶持资金 | | | | 2,790,000.00 |
| 浦东地方教育附加专项资金 | | | | 5,376.00 |
| 小　计 | | | | 2,795,376.00 |

10. 营业外支出

| 项　目 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 非流动资产毁损报废损失 | 23,602.14 | 3,633.75 | 14,800.49 | 15,974.66 |
| 合　计 | 23,602.14 | 3,633.75 | 14,800.49 | 15,974.66 |

11. 所得税费用

| 项　目 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 当期所得税费用 | 207,649.83 | 12,172,942.15 | 5,127,263.62 | 15,916,756.18 |
| 递延所得税费用 | 5,907,264.89 | 285,368.73 | -91,818.71 | -1,083,955.44 |
| 合　计 | 6,114,914.72 | 12,458,310.88 | 5,035,444.91 | 14,832,800.74 |

(三) 其他信息

租赁

1. 公司作为出租人的经营租赁

| 项　目 | 金　额 |
|---|---|
| 收入情况 | |
| 租赁收入 | 74,087,773.81 |
| 资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额 | 388,663,723.16 |
| 第 1 年 | 101,433,188.01 |

| | |
|---|---|
| 第 2 年 | 79,793,792.61 |
| 第 3 年 | 61,144,900.95 |
| 第 4 年 | 45,584,482.86 |
| 第 5 年 | 40,889,908.57 |
| 5 年以上 | 59,817,450.16 |

2. 公司作为承租人

| 项　目 | 金　额 |
|---|---|
| 租赁负债的利息费用 | 25,081.48 |
| 与租赁相关的总现金流出 | 1,797,942.00 |

（四）现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 |
|---|---|---|
| (1) 将净利润调节为经营活动现金流量： | —— | —— |
| 净利润 | 17,514,144.81 | 40,245,981.44 |
| 加：资产减值准备 | -1,472.03 | -412,137.44 |
| 固定资产折旧、投资性房地产摊销 | 18,494,848.78 | 23,963,503.24 |
| 使用权资产折旧 | | |
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | 394,968.43 | 3,218,635.89 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列) | -15,093.68 | |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | 23,602.14 | 3,633.75 |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | | |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | 25,081.48 | 133,086.65 |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | | |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列) | 6,439,836.23 | 897,112.18 |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列) | -532,571.34 | -611,743.45 |
| 存货的减少(增加以“-”号填列) | | |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填 | 96,362,018.28 | -22,223,157.59 |

| | | |
|---|---|---|
| 列) | | |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | -44,209,102.70 | 1,434,351.35 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 94,496,260.40 | 46,649,266.02 |
| (2) 现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 8,899,997.41 | 9,396,827.00 |
| 减：现金的期初余额 | 9,396,827.00 | 5,061,066.98 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -496,829.59 | 4,335,760.02 |

（续上表）

| 补充资料 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|
| (1) 将净利润调节为经营活动现金流量： | —— | —— |
| 净利润 | 13,005,949.14 | 42,505,379.35 |
| 加：资产减值准备 | -869,282.03 | 312,830.56 |
| 固定资产折旧、投资性房地产摊销 | 24,042,229.41 | 23,830,361.74 |
| 使用权资产折旧 | 173,973.01 | 231,964.08 |
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | 3,218,635.92 | 3,485,520.72 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列) | | |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | 14,800.49 | 15,974.66 |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | | |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | 300,845.06 | 3,361,039.96 |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | -454,502.52 | -27,772.64 |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列) | 129,821.88 | -1,305,596.03 |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列) | -221,640.59 | 221,640.59 |
| 存货的减少(增加以“-”号填列) | 18,433,037.13 | -2,411,040.68 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | -25,963,007.78 | 104,592,753.68 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | -15,751,687.76 | 7,047,164.32 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 16,059,171.36 | 181,860,220.31 |

| | | |
|---|---|---|
| (2) 现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 5,061,066.98 | 28,406,703.67 |
| 减：现金的期初余额 | 28,406,703.67 | 26,799,141.35 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -23,345,636.69 | 1,607,562.32 |

2. 现金和现金等价物的构成

| 项　目 | 2024年1-9月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---|---|---|---|---|
| (1) 现金 | 8,899,997.41 | 9,396,827.00 | 5,061,066.98 | 28,406,703.67 |
| 其中：可随时用于支付的银行存款 | 8,899,997.41 | 9,396,827.00 | 5,061,066.98 | 28,406,703.67 |
| (2) 现金等价物 | | | | |
| (3) 期末现金及现金等价物余额 | 8,899,997.41 | 9,396,827.00 | 5,061,066.98 | 28,406,703.67 |

## 八、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司有关信息

1. 本公司的母公司

单位：万元

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本公司的持股比例(%) | 母公司对本公司的表决权比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海临港公司 | 上海 | 园区开发与经营 | 252,248.70 | 100.00 | 100.00 |

2. 本公司最终控制方为临港集团公司。

(二) 本公司的其他关联方有关信息

| 其他关联方名称 | 简　称 | 其他关联方与本公司关系 |
|---|---|---|
| 临港园服公司 | | 同受母公司控制 |
| 上海临港联合发展有限公司 | 临港联发公司 | 同受母公司控制 |
| 上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司 | 松高新公司 | 同受母公司控制 |
| 上海临港松江高新产业发展有限公司 | 临高新公司 | 同受母公司控制 |
| 上海临港松江高科技发展有限公司 | 临高科公司 | 同受母公司控制 |
| 上海江海数字产业发展有限公司 | 江海数字公司 | 同受母公司控制 |
| 上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 | 奉贤绿洲公司 | 同受母公司控制 |

| | | |
|---|---|---|
| 上海临港松江科技城投资发展有限公司 | 松江科技城公司 | 同受母公司控制 |
| 上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司 | 松高科公司 | 同受母公司控制 |
| 上海临港奉贤新城未来谷经济发展有限公司 | 临港未来谷公司 | 同受母公司控制 |
| 上海临港欣创经济发展有限公司 | 临港欣创公司 | 同受母公司控制 |
| 上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司 | 奉贤公租房公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 上海临港教育科技有限公司 | 临港教育公司 | 受同一最终控制方控制 |

（三）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品和接受劳务的关联交易

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024年1-9月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临港联发公司 | 人员服务费 | 9,357,186.87 | 10,767,326.23 | 2,750,724.96 | |
| 临港教育公司 | 培训费 | | | | 134,716.00 |
| 临港集团公司 | 网络使用费 | | | | 40,000.00 |

（2）出售商品和提供劳务的关联交易

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024年1-9月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临港集团公司 | 物业服务费 | | | | 1,245,498.40 |

2. 关联租赁情况

（1）公司出租情况

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 2024年1-9月确认的租赁收入 | 2023年度确认的租赁收入 | 2022年度确认的租赁收入 | 2021年度确认的租赁收入 |
|---|---|---|---|---|---|
| 临港联发公司 | 房屋建筑物 | 21,554.29 | | 21,554.29 | |

（2）公司承租情况

2022年度

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 本期简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 | 本期支付的租金（不包括简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额） | 本期增加的使用权资产 | 本期确认的利息支出 |
|---|---|---|---|---|---|
| 奉贤公租房公司 | 房屋建筑物 | | 72,744.00 | | |

2021 年度

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 本期简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 | 本期支付的租金（不包括简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额） | 本期增加的使用权资产 | 本期确认的利息支出 |
|---|---|---|---|---|---|
| 奉贤公租房公司 | 房屋建筑物 | | 242,480.00 | | 6,278.91 |

3. 关联方资金归集

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海临港公司 | 关联方上收资金 | | 26,376,184.14 | 278,288,377.84 | 321,819,967.09 |
| 上海临港公司 | 关联方归还资金 | 102,206,761.66 | | 233,710,000.00 | 447,970,000.00 |

4. 其他关联交易

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年 1-9 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海临港公司 | 利息收入 | 977,606.10 | 1,923,037.86 | 941,981.51 | 543,128.72 |
| 上海临港公司 | 利息支出 | | | 59,086.81 | 3,014,050.12 |
| 松高新公司 | 资产处置 | 241,467.68 | | | |
| 临港联发公司 | 资产处置 | 73,483.32 | | | |
| 临高新公司 | 资产处置 | 36,218.56 | | | |
| 临高科公司 | 资产处置 | 33,290.78 | | | |
| 江海数字公司 | 资产处置 | 26,706.56 | | | |
| 奉贤绿洲公司 | 资产处置 | 21,857.18 | | | |
| 松江科技城公司 | 资产处置 | 20,934.40 | | | |
| 松高科公司 | 资产处置 | 17,349.53 | | | |
| 临港未来谷公司 | 资产处置 | 15,400.93 | | | |
| 临港欣创公司 | 资产处置 | 15,400.93 | | | |

（四）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

| 项目名称 | 关联方 | 2024.9.30 | | 2023.12.31 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 临港园服公司 | 2,298,381.00 | | 1,437,200.00 | |
| 小　计 | | 2,298,381.00 | | 1,437,200.00 | |
| 其他应收款 | 上海临港公司 | 50,115,552.08 | | 152,660,074.55 | |
| 小　计 | | 50,115,552.08 | | 152,660,074.55 | |

（续上表）

| 项目名称 | 关联方 | 2022.12.31 | | 2021.12.31 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 临港联发公司 | 22,632.00 | | | |
| 小　计 | | 22,632.00 | | | |
| 其他应收款 | 上海临港公司 | 126,085,934.01 | | 81,272,637.75 | |
| | 奉贤公租房公司 | 72,744.00 | | 72,744.00 | |
| | 临港集团公司 | | | 350,662.95 | |
| 小　计 | | 126,158,678.01 | | 81,696,044.70 | |

2. 应付关联方款项

| 项目名称 | 关联方 | 2024.9.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---|---|---|---|---|---|
| 应付账款 | 临港联发公司 | 8,623,195.56 | | 286,760.97 | |
| | 临港园服公司 | 745,700.00 | 548,658.82 | | |
| 小　计 | | 9,368,895.56 | 548,658.82 | 286,760.97 | |
| 其他应付款 | 临港联发公司 | | 5,658.00 | | |
| | 上海临港公司 | | | | 42,500,000.00 |
| | 临港集团公司 | | | | 40,000.00 |
| 小　计 | | | 5,658.00 | | 42,540,000.00 |

## 九、承诺事项

截至 2024 年 9 月 30 日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

## 十、或有事项

截至 2024 年 9 月 30 日，本公司无需要披露的重要或有事项。

## 十一、资产负债表日后事项

截至本财务报表报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

二〇二四年十月三十一日



统一社会信用代码

91330000579342121 3 (1/3)

# 营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　天健会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　王国海

经营范围　许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：财务咨询；企业管理咨询；税务服务；会议及展览服务；商务秘书服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；软件销售；软件开发；网络与信息安全软件开发；软件外包服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；安全咨询服务；公共安全管理咨询服务；互联网安全服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（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）。

出　资　额　壹亿玖仟贰佰叁拾伍万元整

成立日期　2011 年 07 月 18 日

主要经营场所　浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号

登记机关　浙江省市场监督管理局

2024 年 03 月 13 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日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

仅为上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 2021 年-2024 年 9 月财务报表审计报告天健审〔2024〕6-97 号报告后附件之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营_未经_本所_书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：王国海

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000001

批准执业文号：浙财会〔2011〕25号

批准执业日期：1998 年 11 月 21 日设立，2011 年 6 月 28 日转制

证书序号：0019803

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：浙江省财政厅

2024 年 1 月 [illegible] 日

中华人民共和国财政部制

仅为上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司2021年-2024年9月财务报表审计报告天健审〔2024〕6-97号报告后附件之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质，未经 本所 书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。




仅为上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司2021年-2024年9月财务报表审计报告天健审〔2024〕6-97号报告后附件之目的而提供文件的复印件，仅用于说明 曹俊炜 是 中国注册会计师，未经 本人 书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。







仅为上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司2021年-2024年9月财务报表审计报告天健审〔2024〕6-97号报告后附件之目的而提供文件的复印件，仅用于说明 任恩东 是 中国注册会计师 未经 本人 书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

# 上海漕河泾康桥科技绿洲
# 建设发展有限公司
# 2024 年度财务报表审计报告

# 目　　录

一、审计报告……第 1—3 页

二、财务报表……第 4—8 页

（一）资产负债表…… 第 4 页

（二）利润表…… 第 5 页

（三）现金流量表…… 第 6 页

（四）所有者权益变动表……第 7—8 页

三、财务报表附注…… 第 9—36 页

四、附件……第 37—40 页

（一）本所营业执照复印件……第 37 页

（二）本所执业证书复印件……第 38 页

（三）注册会计师执业资格证书复印件……第 39—40 页

大信会计师事务所（特殊普通合伙）
7B9MFJOHNYM8

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：沪25Q2CF4T6F

地址：上海市浦电路370号宝钢大厦22层
Add：22F, Baosteel Tower, 370 Pudian Rd., Shanghai, China
网址：www.pccpa.cn

# 审 计 报 告

天健沪审〔2025〕276 号

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司：

## 一、审计意见

我们审计了上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称康桥科绿公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了康桥科绿公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2024 年度的经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于康桥科绿公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

康桥科绿公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估康桥科绿公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

康桥科绿公司治理层（以下简称治理层）负责监督康桥科绿公司的财务报告过程。

**四、注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）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。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对康桥科绿公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得

的信息。然而，未来的事项或情况可能导致康桥科绿公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）
上海分所

中国·上海

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年四月一日

# 资产负债表

编制单位：上海通河泠康桥科技绿洲建设发展有限公司　　2024年12月31日　　金财01表　　金额单位：元

| 项目 | 行次 | 期末余额 | 期初余额 | 项目 | 行次 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产： | 1 | —— | —— | 流动负债： | 78 | —— | —— |
| 货币资金 | 2 | 9,373,565.23 | 9,396,827.00 | 短期借款 | 79 | | |
| △结算备付金 | 3 | | | △向中央银行借款 | 80 | | |
| △拆出资金 | 4 | | | △拆入资金 | 81 | | |
| 交易性金融资产 | 5 | | | 交易性金融负债 | 82 | | |
| ☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 6 | | | ☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | 83 | | |
| 衍生金融资产 | 7 | | | 衍生金融负债 | 84 | | |
| 应收票据 | 8 | | | 应付票据 | 85 | | |
| 应收账款 | 9 | 2,621,870.42 | 1,868,679.37 | 应付账款 | 86 | 549,864.78 | 3,815,764.63 |
| 应收账款融资 | 10 | | | 预收款项 | 87 | 21,378,111.95 | 21,236,868.15 |
| 预付款项 | 11 | | 4,412.56 | 合同负债 | 88 | | |
| ▲应收保费 | 12 | | | △卖出回购金融资产款 | 89 | | |
| ▲应收分保账款 | 13 | | | △吸收存款及同业存放 | 90 | | |
| ▲应收分保合同准备金 | 14 | | | △代理买卖证券款 | 91 | | |
| 应收资金集中管理款 | 15 | | | △代理承销证券款 | 92 | | |
| 其他应收款 | 16 | 20,985,875.88 | 153,466,048.55 | △预收保费 | 93 | | |
| 其中：应收股利 | 17 | | | 应付职工薪酬 | 94 | | |
| △买入返售金融资产 | 18 | | | 其中：应付工资 | 95 | | |
| 存货 | 19 | | | 应付福利费 | 96 | | |
| 其中：原材料 | 20 | | | #其中：职工奖励及福利基金 | 97 | | |
| 库存商品（产成品） | 21 | | | 应交税费 | 98 | 2,330,508.94 | 12,003,692.99 |
| 合同资产 | 22 | | | 其中：应交税金 | 99 | 2,330,508.94 | 12,003,692.99 |
| △保险合同资产 | 23 | | | 其他应付款 | 100 | 105,824,243.19 | 157,434,752.60 |
| △分出再保险合同资产 | 24 | | | 其中：应付股利 | 101 | | 83,000,000.00 |
| 持有待售资产 | 25 | | | ▲应付手续费及佣金 | 102 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 26 | | 2,130,285.35 | ▲应付分保账款 | 103 | | |
| 其他流动资产 | 27 | 3,957,080.78 | 465,404.48 | 持有待售负债 | 104 | | |
| 流动资产合计 | 28 | 36,938,392.31 | 167,331,657.31 | 一年内到期的非流动负债 | 105 | | 1,750,942.38 |
| 非流动资产： | 29 | —— | —— | 其他流动负债 | 106 | | |
| △发放贷款及垫款 | 30 | | | 流动负债合计 | 107 | 129,882,528.86 | 196,242,020.75 |
| 债权投资 | 31 | | | 非流动负债： | 108 | —— | —— |
| 合同供出售金融资产 | 32 | | | ▲保险合同准备金 | 109 | | |
| 其他债权投资 | 33 | | | 长期借款 | 110 | | |
| ☆持有至到期投资 | 34 | | | 应付债券 | 111 | | |
| 长期应收款 | 35 | | | 其中：优先股 | 112 | | |
| 长期股权投资 | 36 | | | 永续债 | 113 | | |
| 其他权益工具投资 | 37 | | | △保险合同负债 | 114 | | |
| 其他非流动金融资产 | 38 | | | △分出再保险合同负债 | 115 | | |
| 投资性房地产 | 39 | 911,824,488.04 | 845,119,492.33 | 租赁负债 | 116 | | |
| 固定资产 | 40 | | 630,925.46 | 长期应付款 | 117 | | |
| 其中：固定资产原价 | 41 | | 4,428,028.29 | 长期应付职工薪酬 | 118 | | |
| 累计折旧 | 42 | | 3,797,102.83 | 预计负债 | 119 | | |
| 固定资产减值准备 | 43 | | | 递延收益 | 120 | | |
| 在建工程 | 44 | | | 递延所得税负债 | 121 | | 532,571.34 |
| 生产性生物资产 | 45 | | | 其他非流动负债 | 122 | | |
| 油气资产 | 46 | | | 其中：特准储备基金 | 123 | | |
| 使用权资产 | 47 | | | 非流动负债合计 | 124 | | 532,571.34 |
| 无形资产 | 48 | | | 负债合计 | 125 | 129,882,528.86 | 196,774,592.09 |
| 开发支出 | 49 | | | 所有者权益（或股东权益）： | 126 | —— | —— |
| 商誉 | 50 | | | 实收资本（或股本） | 127 | 755,995,000.00 | 755,995,000.00 |
| 长期待摊费用 | 51 | 219,303.13 | 1,351,887.68 | 国有资本 | 128 | | |
| 递延所得税资产 | 52 | 1,487,417.00 | 12,300,522.76 | 国有法人资本 | 129 | 755,995,000.00 | 755,995,000.00 |
| 其他非流动资产 | 53 | | | 集体资本 | 130 | | |
| 其中：特准储备物资 | 54 | | | 民营资本 | 131 | | |
| 非流动资产合计 | 55 | 913,531,208.17 | 859,402,828.23 | 外商资本 | 132 | | |
| | 56 | | | #减：已归还投资 | 133 | | |
| | 57 | | | 实收资本（或股本）净额 | 134 | 755,995,000.00 | 755,995,000.00 |
| | 58 | | | 其他权益工具 | 135 | | |
| | 59 | | | 其中：优先股 | 136 | | |
| | 60 | | | 永续债 | 137 | | |
| | 61 | | | 资本公积 | 138 | | |
| | 62 | | | 减：库存股 | 139 | | |
| | 63 | | | 其他综合收益 | 140 | | |
| | 64 | | | 其中：外币报表折算差额 | 141 | | |
| | 65 | | | 专项储备 | 142 | | |
| | 66 | | | 盈余公积 | 143 | 36,859,207.16 | 33,796,489.34 |
| | 67 | | | 其中：法定公积金 | 144 | 36,859,207.16 | 33,796,489.34 |
| | 68 | | | 任意公积金 | 145 | | |
| | 69 | | | #储备基金 | 146 | | |
| | 70 | | | #企业发展基金 | 147 | | |
| | 71 | | | #利润归还投资 | 148 | | |
| | 72 | | | △一般风险准备 | 149 | | |
| | 73 | | | 未分配利润 | 150 | 27,732,864.46 | 40,168,404.11 |
| | 74 | | | 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 151 | 820,587,071.62 | 829,959,893.45 |
| | 75 | | | *少数股东权益 | 152 | | |
| | 76 | | | 所有者权益（或股东权益）合计 | 153 | 820,587,071.62 | 829,959,893.45 |
| 资产总计 | 77 | 950,469,600.48 | 1,026,734,485.54 | 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 154 | 950,469,600.48 | 1,026,734,485.54 |

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带△科目为金融类企业专用；带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。后同。

法定代表人：宇杨印凌　　主管会计工作的负责人：宇杨印凌　　会计机构负责人：周晓娟

# 利润表

企财02表

编制单位：上海浦河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司　　2024年度　　金额单位：元

| 项目 | 行次 | 本期金额 | 上期金额 | 项目 | 行次 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业总收入 | 1 | 102,400,086.81 | 99,393,854.78 | 其中：政府补助 | 42 | | |
| 其中：营业收入 | 2 | 102,400,086.81 | 99,393,854.78 | 减：营业外支出 | 43 | 23,602.14 | 3,633.75 |
| △利息收入 | 3 | | | 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 44 | 41,115,362.42 | 52,704,292.32 |
| △保险服务收入 | 4 | | | 减：所得税费用 | 45 | 10,488,184.25 | 12,458,310.88 |
| ▲已赚保费 | 5 | | | 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 46 | 30,627,178.17 | 40,245,981.44 |
| △手续费及佣金收入 | 6 | | | （一）按所有权归属分类： | 47 | —— | —— |
| 二、营业总成本 | 7 | 62,825,710.75 | 47,098,300.11 | 归属于母公司所有者的净利润 | 48 | 30,627,178.17 | 40,245,981.44 |
| 其中：营业成本 | 8 | 25,061,886.22 | 28,960,282.20 | *少数股东损益 | 49 | | |
| △利息支出 | 9 | | | （二）按经营持续性分类： | 50 | —— | —— |
| △手续费及佣金支出 | 10 | | | 持续经营净利润 | 51 | 30,627,178.17 | 40,245,981.44 |
| △保险服务费用 | 11 | | | 终止经营净利润 | 52 | | |
| △分出保费的分摊 | 12 | | | 六、其他综合收益的税后净额 | 53 | | |
| △减：摊回保险服务费用 | 13 | | | 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 54 | | |
| △承保财务损失 | 14 | | | （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | 55 | | |
| △减：分出再保险财务收益 | 15 | | | 1.重新计量设定受益计划变动额 | 56 | | |
| ▲退保金 | 16 | | | 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | 57 | | |
| ▲赔付支出净额 | 17 | | | 3.其他权益工具投资公允价值变动 | 58 | | |
| ▲提取保险责任准备金净额 | 18 | | | 4.企业自身信用风险公允价值变动 | 59 | | |
| ▲保单红利支出 | 19 | | | △5.不能转损益的保险合同金融变动 | 60 | | |
| ▲分保费用 | 20 | | | 6.其他 | 61 | | |
| 税金及附加 | 21 | 25,698,957.76 | 8,927,727.55 | （二）将重分类进损益的其他综合收益 | 62 | | |
| 销售费用 | 22 | 5,096,976.68 | 4,454,792.32 | 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | 63 | | |
| 管理费用 | 23 | 8,196,212.41 | 7,302,026.72 | 2.其他债权投资公允价值变动 | 64 | | |
| 研发费用 | 24 | | | ☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益 | 65 | | |
| 财务费用 | 25 | -1,228,322.32 | -2,546,528.68 | 4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | 66 | | |
| 其中：利息费用 | 26 | 55,255.09 | 133,086.65 | ☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | 67 | | |
| 利息收入 | 27 | 1,284,342.87 | 2,684,062.83 | 6.其他债权投资信用减值准备 | 68 | | |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列） | 28 | | | 7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分） | 69 | | |
| 其他 | 29 | | | 8.外币财务报表折算差额 | 70 | | |
| 加：其他收益 | 30 | 3,210.24 | 233.96 | △9.可转损益的保险合同金融变动 | 71 | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 31 | | | △10.可转损益的分出再保险合同金融变动 | 72 | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 32 | | | 11.其他 | 73 | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | 33 | | | *归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | 74 | | |
| △汇兑收益（损失以“-”号填列） | 34 | | | 七、综合收益总额 | 75 | 30,627,178.17 | 40,245,981.44 |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | 35 | | | 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 76 | 30,627,178.17 | 40,245,981.44 |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 36 | | | *归属于少数股东的综合收益总额 | 77 | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 37 | -827.82 | 412,137.44 | 八、每股收益： | 78 | —— | —— |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 38 | | | 基本每股收益 | 79 | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 39 | 15,093.70 | | 稀释每股收益 | 80 | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 40 | 39,591,852.18 | 52,707,926.07 | 补充资料一：(由市国资监管的金融企业按审计后的数据填报) | 81 | —— | —— |
| 加：营业外收入 | 41 | 1,547,112.38 | | 营业收入 | 82 | | |

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

# 现金流量表

企财03表

编制单位：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司　　2024年度　　金额单位：元

| 项目 | 行次 | 本期金额 | 上期金额 | 项目 | 行次 | 本期金额 | 上期金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金流量： | 1 | —— | —— | 二、投资活动产生的现金流量： | 34 | —— | —— |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 2 | 104,451,473.43 | 106,577,653.45 | 收回投资收到的现金 | 35 | | |
| △客户存款和同业存放款项净增加额 | 3 | | | 取得投资收益收到的现金 | 36 | | |
| △向中央银行借款净增加额 | 4 | | | 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | 37 | 1,968,726.50 | 5,900.00 |
| △向其他金融机构拆入资金净增加额 | 5 | | | 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额 | 38 | | |
| △收到签发保险合同保费取得的现金 | 6 | | | 收到其他与投资活动有关的现金 | 39 | 2,436,518.00 | 3,276,478.00 |
| △收到分入再保险合同的现金净额 | 7 | | | 投资活动现金流入小计 | 40 | 4,405,244.50 | 3,282,378.00 |
| ▲收到原保险合同保费取得的现金 | 8 | | | 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 41 | 96,167,809.36 | |
| ▲收到再保业务现金净额 | 9 | | | 投资支付的现金 | 42 | | |
| ▲保户储金及投资款净增加额 | 10 | | | ▲质押贷款净增加额 | 43 | | |
| △处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 | 11 | | | 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 44 | | |
| △收取利息、手续费及佣金的现金 | 12 | | | 支付其他与投资活动有关的现金 | 45 | | |
| △拆入资金净增加额 | 13 | | | 投资活动现金流出小计 | 46 | 96,167,809.36 | |
| △回购业务资金净增加额 | 14 | | | 投资活动产生的现金流量净额 | 47 | -91,762,564.86 | 3,282,378.00 |
| △代理买卖证券收到的现金净额 | 15 | | | 三、筹资活动产生的现金流量： | 48 | —— | —— |
| 收到的税费返还 | 16 | | | 吸收投资收到的现金 | 49 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 17 | 139,410,751.83 | 6,061,239.45 | 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 50 | | |
| 经营活动现金流入小计 | 18 | 243,862,225.26 | 112,638,892.90 | 取得借款收到的现金 | 51 | | |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 19 | 2,079,053.53 | 9,116,620.06 | 收到其他与筹资活动有关的现金 | 52 | 79,000,000.00 | |
| △客户贷款及垫款净增加额 | 20 | | | 筹资活动现金流入小计 | 53 | 79,000,000.00 | |
| △存放中央银行和同业款项净增加额 | 21 | | | 偿还债务支付的现金 | 54 | | |
| △支付签发保险合同赔款的现金 | 22 | | | 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 55 | 123,030,173.61 | 42,000,000.00 |
| △支付分出再保险合同的现金净额 | 23 | | | *其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 56 | | |
| △保单质押贷款净增加额 | 24 | | | 支付其他与筹资活动有关的现金 | 57 | 1,935,866.00 | 3,595,884.00 |
| ▲支付原保险合同赔付款项的现金 | 25 | | | 筹资活动现金流出小计 | 58 | 124,966,039.61 | 45,595,884.00 |
| △拆出资金净增加额 | 26 | | | 筹资活动产生的现金流量净额 | 59 | -45,966,039.61 | -45,595,884.00 |
| △支付利息、手续费及佣金的现金 | 27 | | | 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 60 | | |
| ▲支付保单红利的现金 | 28 | | | 五、现金及现金等价物净增加额 | 61 | -23,261.77 | 4,335,760.02 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 29 | | 1,166,014.17 | 加：期初现金及现金等价物余额 | 62 | 9,396,827.00 | 5,061,066.98 |
| 支付的各项税费 | 30 | 87,900,951.71 | 16,112,775.51 | 六、期末现金及现金等价物余额 | 63 | 9,373,565.23 | 9,396,827.00 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 31 | 16,176,877.32 | 39,594,217.14 | | 64 | | |
| 经营活动现金流出小计 | 32 | 106,156,882.56 | 65,989,626.88 | | 65 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 33 | 137,705,342.70 | 46,649,266.02 | | 66 | | |

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

编制单位：上海清河经康桥科技绿洲建设发展有限公司　　2024年度　　企财04表　　金额单位：元

| 项目 | 行次 | 本年金额 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
| | | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | △一般风险准备 | 未分配利润 | 小计 | | |
| | | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | |
| 栏次 | — | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 一、上年年末余额 | 1 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 33,796,489.34 | | 40,168,404.11 | 829,959,893.45 | | 829,959,893.45 |
| 加：会计政策变更 | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 4 | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 5 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 33,796,489.34 | | 40,168,404.11 | 829,959,893.45 | | 829,959,893.45 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | 6 | | | | | | | | | 3,062,717.82 | | -12,435,539.65 | -9,372,821.83 | | -9,372,821.83 |
| （一）综合收益总额 | 7 | | | | | | | | | | | 30,627,178.17 | 30,627,178.17 | | 30,627,178.17 |
| （二）所有者投入和减少资本 | 8 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.所有者投入的普通股 | 9 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | 10 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | 11 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | 12 | | | | | | | | | | | | | | |
| （三）专项储备提取和使用 | 13 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.提取专项储备 | 14 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.使用专项储备 | 15 | | | | | | | | | | | | | | |
| （四）利润分配 | 16 | | | | | | | | | 3,062,717.82 | | -43,062,717.82 | -40,000,000.00 | | -40,000,000.00 |
| 1.提取盈余公积 | 17 | | | | | | | | | 3,062,717.82 | | -3,062,717.82 | | | |
| 其中：法定公积金 | 18 | | | | | | | | | 3,062,717.82 | | -3,062,717.82 | | | |
| 任意公积金 | 19 | | | | | | | | | | | | | | |
| #储备基金 | 20 | | | | | | | | | | | | | | |
| #企业发展基金 | 21 | | | | | | | | | | | | | | |
| #利润归还投资 | 22 | | | | | | | | | | | | | | |
| △2.提取一般风险准备 | 23 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.对所有者（或股东）的分配 | 24 | | | | | | | | | | | -40,000,000.00 | -40,000,000.00 | | -40,000,000.00 |
| 4.其他 | 25 | | | | | | | | | | | | | | |
| （五）所有者权益内部结转 | 26 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本（或股本） | 27 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本（或股本） | 28 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | 29 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益 | 30 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.其他综合收益结转留存收益 | 31 | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.其他 | 32 | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 33 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 36,859,207.16 | | 27,732,864.46 | 820,587,071.62 | | 820,587,071.62 |

法定代表人：杨宇凌印　　主管会计工作的负责人：杨宇凌印　　会计机构负责人：周晓娟

# 所有者权益变动表

编制单位：上海浦河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司　　2024年度　　企财04表　　金额单位：元

| 项目 | 行次 | 上年金额 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
| | | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | △一般风险准备 | 未分配利润 | 小计 | | |
| | | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | |
| 栏次 | 一 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| 一、上年年末余额 | 1 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 29,771,891.20 | | 16,947,020.81 | 802,713,912.01 | | 802,713,912.01 |
| 加：会计政策变更 | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 4 | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 5 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 29,771,891.20 | | 16,947,020.81 | 802,713,912.01 | | 802,713,912.01 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | 6 | | | | | | | | | 4,024,598.14 | | 23,221,383.30 | 27,245,981.44 | | 27,245,981.44 |
| （一）综合收益总额 | 7 | | | | | | | | | | | 40,245,981.44 | 40,245,981.44 | | 40,245,981.44 |
| （二）所有者投入和减少资本 | 8 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.所有者投入的普通股 | 9 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | 10 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | 11 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | 12 | | | | | | | | | | | | | | |
| （三）专项储备提取和使用 | 13 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.提取专项储备 | 14 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.使用专项储备 | 15 | | | | | | | | | | | | | | |
| （四）利润分配 | 16 | | | | | | | | | 4,024,598.14 | | -17,024,598.14 | -13,000,000.00 | | -13,000,000.00 |
| 1.提取盈余公积 | 17 | | | | | | | | | 4,024,598.14 | | -4,024,598.14 | | | |
| 其中：法定公积金 | 18 | | | | | | | | | 4,024,598.14 | | -4,024,598.14 | | | |
| 任意公积金 | 19 | | | | | | | | | | | | | | |
| #储备基金 | 20 | | | | | | | | | | | | | | |
| #企业发展基金 | 21 | | | | | | | | | | | | | | |
| #利润归还投资 | 22 | | | | | | | | | | | | | | |
| △2.提取一般风险准备 | 23 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.对所有者（或股东）的分配 | 24 | | | | | | | | | | | -13,000,000.00 | -13,000,000.00 | | -13,000,000.00 |
| 4.其他 | 25 | | | | | | | | | | | | | | |
| （五）所有者权益内部结转 | 26 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本（或股本） | 27 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本（或股本） | 28 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | 29 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益 | 30 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.其他综合收益结转留存收益 | 31 | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.其他 | 32 | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 33 | 755,995,000.00 | | | | | | | | 33,796,489.34 | | 40,168,404.11 | 829,959,893.45 | | 829,959,893.45 |

法定代表人：宇杨印凌　　主管会计工作的负责人：宇杨印凌　　会计机构负责人：周晓娟

# 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

# 财务报表附注

2024 年度

金额单位：人民币元

## 一、企业的基本情况

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称公司或本公司）系由上海临港商业建设发展有限公司、上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司和上海浦东康桥（集团）有限公司投资设立，于 2009 年 5 月 8 日在浦东新区市场监督管理局登记注册，公司位于上海市。公司现持有统一社会信用代码为 91310115688745253X 的营业执照，注册资本 75,599.50 万元。

本公司属园区开发行业。主要经营活动为园区开发与经营。

本公司的母公司为上海临港控股股份有限公司（以下简称上海临港公司），最终控制方为上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称临港集团公司）。

## 二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

（五）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确

认减值时，计入当期损益。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用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。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）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，计入留存收益。

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用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。

(3) 金融负债的后续计量方法

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。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。

2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3）不属于上述 1）或 2）的财务担保合同，以及不属于上述 1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4）以摊余成本计量的金融负债

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

融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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，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，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。

（六）应收款项预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

| 组合类别 | 确定组合的依据 | 计量预期信用损失的方法 |
| --- | --- | --- |
| 应收账款——应收合并范围内关联方款项[注1] | 款项性质 | 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 |
| 应收账款——账龄组合 | 账龄 | 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——应收押金保证金组合 | 款项性质 | 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 |
| 其他应收款——应收与上市公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合[注2] | | |
| 其他应收款——应收其他款项组合 | | |

[注 1]合并范围内指上海临港公司合并范围内

[注 2]上市公司指上海临港公司

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

| 账　龄 | 应收账款<br>预期信用损失率(%) |
| --- | --- |
| 1 年以内（含，下同） | 0.34 |
| 1-2 年 | 10.29 |
| 2-3 年 | 79.58 |
| 3 年以上 | 100.00 |

(七) 投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

3. 投资性房地产的摊销年限

| 项　目 | 摊销年限(年) |
| --- | --- |
| 房屋建筑物 | 40 |

4. 资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(八) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价方法和后续支出的会计处理方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

| 类　别 | 折旧方法 | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 运输设备 | 年限平均法 | 5.00 | 5.00 | 19.00 |
| 电子设备 | 年限平均法 | 5.00 | 5.00 | 19.00 |
| 其他设备 | 年限平均法 | 5.00 | 5.00 | 19.00 |

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(九) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十) 维修基金核算方法

本公司按照开发项目所在地的有关规定计提房屋本体维修基金，同时实现销售时按照开发项目所在地的有关规定向业主收取房屋本体维修基金。

（十一）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品约定的保修期届满，未发生工程质量问题，质量保证金余额退还施工单位。

（十二）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且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，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，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，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控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 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) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 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；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超

过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

3. 收入确认的具体方法

出租物业收入

详见本财务报表附注四(十五)租赁之说明。

(十三) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益和冲减相关成本，即成本费用若发生在以前年度，则直接计入当期损益，成本费用若发生在当年度，则直接冲减相关成本费用。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(十四) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项

目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(十五) 租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。公司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。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（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）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司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。

(十六) 其他重要的会计政策和会计估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 土地增值税

本公司在正常的经营活动中，按税法及相关规定预计的土地增值税清算准备金的最终税务处理和预估存在一定的不确定性。预计的土地增值税清算准备金的最终结果需要按税收主管机关的清算结果进行调整，该项调整通常情况下被认为是一项合理的会计估计差异而调整清算期损益。

2. 预估成本调整

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时，为保证结转的开发成本按权责发生制原则完整归集相关已发生但尚未支付的开发成本，需要对尚未支付的开发成本进行合理预估。后续完成项目竣工财务决算时，当预估金额与决算金额存在差异时，需要调整预估的未付项目开发成本，即相应将预估金额与决算金额的差异调整至当期营业成本或项目存量开发产品并相应调整未付开发成本对应的应付账款。

## 五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

（一）公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（二）公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（三）公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（四）公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

## 六、税项

主要税种及税率

| 税　种 | 计税依据 | 税　率 |
| --- | --- | --- |
| 增值税 | 以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允 | 5%、6%、9% |

| | | |
|---|---|---|
| | 许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | |
| 土地增值税 | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额 | 按照税法规定超率累进税率与当地税务局规定的预征额孰高计提缴纳 |
| 房产税 | 从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值计缴；从租计征的，按租金收入计缴 | 1.2%、12% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

## 七、财务报表重要项目的说明

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
|---|---|---|
| 银行存款 | 9,373,565.23 | 9,396,827.00 |
| 合　计 | 9,373,565.23 | 9,396,827.00 |

2. 应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

| 账　龄 | 期末数 | | 期初数 | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 1 年以内（含 1 年） | 2,624,170.27 | 2,299.85 | 1,870,151.40 | 1,472.03 |
| 合　计 | 2,624,170.27 | 2,299.85 | 1,870,151.40 | 1,472.03 |

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

| 种　类 | 期末数 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 2,624,170.27 | 100.00 | 2,299.85 | 0.09 | 2,621,870.42 |
| 合　计 | 2,624,170.27 | 100.00 | 2,299.85 | 0.09 | 2,621,870.42 |

(续上表)

| 种　类 | 期初数 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 1,870,151.40 | 100.00 | 1,472.03 | 0.08 | 1,868,679.37 |
| 合　计 | 1,870,151.40 | 100.00 | 1,472.03 | 0.08 | 1,868,679.37 |

(3) 期末采用组合计提坏账准备的应收账款

1) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

| 项　目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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（含1年） | 676,425.01 | 0.34 | 2,299.85 | 432,951.40 | 0.34 | 1,472.03 |
| 小　计 | 676,425.01 | 0.34 | 2,299.85 | 432,951.40 | 0.34 | 1,472.03 |

2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

| 组合名称 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 计提比例(%) | 坏账准备 | 账面余额 | 计提比例(%) | 坏账准备 |
| 应收合并范围内关联方款项组合 | 1,947,745.26 | | | 1,437,200.00 | | |
| 小　计 | 1,947,745.26 | | | 1,437,200.00 | | |

(4) 按欠款方归集的期末应收账款情况

| 债务人名称 | 账面余额 | 占应收账款余额的比例(%) | 坏账准备 |
|---|---|---|---|
| 上海临港园服企业发展有限公司（以下简称临港园服公司） | 1,947,745.26 | 74.22 | |
| 上海璎黎药业有限公司 | 664,060.58 | 25.31 | 2,257.81 |
| 聚时科技（上海）有限公司 | 12,364.43 | 0.47 | 42.04 |
| 小　计 | 2,624,170.27 | 100.00 | 2,299.85 |

3. 预付款项

| 账　龄 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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（含1年） | | | | 4,412.56 | 100.00 | |
| 合　计 | | | | 4,412.56 | 100.00 | |

4. 其他应收款

(1) 按账龄披露其他应收款项

| 账　龄 | 期末数 | | 期初数 | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 1 年以内（含 1 年） | 20,179,901.88 | | 139,164,604.27 | |
| 1-2 年 | | | 13,495,470.28 | |
| 3 年以上 | 805,974.00 | | 805,974.00 | |
| 合　计 | 20,985,875.88 | | 153,466,048.55 | |

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

| 种　类 | 期末数 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 20,985,875.88 | 100.00 | | | 20,985,875.88 |
| 合　计 | 20,985,875.88 | 100.00 | | | 20,985,875.88 |

(续上表)

| 种　类 | 期初数 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 153,466,048.55 | 100.00 | | | 153,466,048.55 |
| 合　计 | 153,466,048.55 | 100.00 | | | 153,466,048.55 |

(3) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

| 组合名称 | 期末数 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 计提比例(%) | 坏账准备 |
| 应收押金保证金组合 | 805,974.00 | | |
| 应收与上市公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合 | 20,179,901.88 | | |
| 小　计 | 20,985,875.88 | | |

(续上表)

| 组合名称 | 期初数 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 计提比例(%) | 坏账准备 |
| 应收押金保证金组合 | 805,974.00 | | |
| 应收与上市公司同受实际控制人控制的关联方的款项组合 | 152,660,074.55 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 小　计 | 153,466,048.55 | | |

(4) 按欠款方归集的期末其他应收款项情况

| 债务人名称 | 款项性质 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款项余额的比例(%) | 坏账准备 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海临港公司 | 关联方往来款 | 20,179,901.88 | 1年以内 | 96.16 | |
| 电管家能源管理（上海）有限公司 | 押金 | 805,974.00 | 3年以上 | 3.84 | |
| 小　计 | | 20,985,875.88 | | 100.00 | |

5. 一年内到期的非流动资产

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
|---|---|---|
| 一年内到期的长期应收款 | | 2,130,285.35 |
| 合　计 | | 2,130,285.35 |

6. 其他流动资产

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
|---|---|---|
| 待抵扣增值税进项税额 | | 465,404.48 |
| 预缴税费 | 3,957,080.78 | |
| 合　计 | 3,957,080.78 | 465,404.48 |

7. 投资性房地产

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 账面原值合计 | 984,857,782.11 | 91,565,923.17 | | 1,076,423,705.28 |
| 其中：房屋、建筑物 | 984,857,782.11 | 91,565,923.17 | | 1,076,423,705.28 |
| 累计折旧和累计摊销合计 | 139,738,289.78 | 24,860,927.46 | | 164,599,217.24 |
| 其中：房屋、建筑物 | 139,738,289.78 | 24,860,927.46 | | 164,599,217.24 |
| 投资性房地产账面净值合计 | 845,119,492.33 | —— | —— | 911,824,488.04 |
| 其中：房屋、建筑物 | 845,119,492.33 | —— | —— | 911,824,488.04 |
| 投资性房地产账面价值 | 845,119,492.33 | —— | —— | 911,824,488.04 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 合计 | | | | |
| 其中：房屋、建筑物 | 845,119,492.33 | —— | —— | 911,824,488.04 |

8. 固定资产

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 账面原值小计 | 4,428,028.29 | 23,590.00 | 4,451,618.29 | |
| 其中：运输设备 | 2,800,175.03 | 23,590.00 | 2,823,765.03 | |
| 电子设备 | 676,974.92 | | 676,974.92 | |
| 其他设备 | 950,878.34 | | 950,878.34 | |
| 累计折旧小计 | 3,797,102.83 | 120,989.52 | 3,918,092.35 | |
| 其中：运输设备 | 2,273,715.05 | 112,935.78 | 2,386,650.83 | |
| 电子设备 | 619,762.36 | 8,053.74 | 627,816.10 | |
| 其他设备 | 903,625.42 | | 903,625.42 | |
| 固定资产账面净值小计 | 630,925.46 | —— | —— | |
| 其中：运输设备 | 526,459.98 | —— | —— | |
| 电子设备 | 57,212.56 | —— | —— | |
| 其他设备 | 47,252.92 | —— | —— | |
| 固定资产账面价值合计 | 630,925.46 | —— | —— | |
| 其中：运输设备 | 526,459.98 | —— | —— | |
| 电子设备 | 57,212.56 | —— | —— | |
| 其他设备 | 47,252.92 | —— | —— | |

9. 长期待摊费用

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期摊销 | 其他减少 | 期末数 | 其他减少的原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 装修费 | 1,351,887.68 | | 460,759.39 | 671,825.16 | 219,303.13 | 决算调整 |
| 合　计 | 1,351,887.68 | | 460,759.39 | 671,825.16 | 219,303.13 | |

10. 递延所得税资产和递延所得税负债

未经抵消的递延所得税资产和递延所得税负债

| 项　目 | 期末数 | | 期初数 | |
|---|---|---|---|---|
| | 可抵扣/应纳税暂时性差异 | 递延所得税资产/负债 | 可抵扣/应纳税暂时性差异 | 递延所得税资产/负债 |
| 递延所得税资产 | 5,949,668.02 | 1,487,417.00 | 49,202,090.99 | 12,300,522.76 |
| 资产减值准备 | 2,299.85 | 574.96 | 1,472.03 | 368.01 |
| 土地增值税清算准备金 | | | 47,449,676.58 | 11,862,419.15 |
| 其他负债税务差异 | | | 1,750,942.38 | 437,735.60 |
| 可抵扣亏损 | 5,947,368.17 | 1,486,842.04 | | |
| 递延所得税负债 | | | 2,130,285.35 | 532,571.34 |
| 使用权资产税会差异 | | | 2,130,285.35 | 532,571.34 |

11. 应付账款

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
|---|---|---|
| 1 年以内（含，下同） | 293,308.48 | 604,151.08 |
| 3 年以上 | 256,356.30 | 3,211,613.55 |
| 合　计 | 549,664.78 | 3,815,764.63 |

12. 预收款项

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
|---|---|---|
| 1 年以内（含 1 年） | 21,378,111.95 | 21,236,868.15 |
| 合　计 | 21,378,111.95 | 21,236,868.15 |

13. 应交税费

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
|---|---|---|
| 增值税 | 4,854.37 | 811,214.19 |
| 企业所得税 | | 9,063,987.87 |
| 城市维护建设税 | 242.72 | |
| 房产税 | 2,260,489.78 | 2,068,201.34 |
| 土地使用税 | 51,379.76 | 48,174.37 |

| | | |
|---|---|---|
| 其他税费 | 13,542.31 | 12,115.22 |
| 合　计 | 2,330,508.94 | 12,003,692.99 |

14. 其他应付款

(1) 明细情况

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
|---|---|---|
| 应付股利 | | 83,000,000.00 |
| 其他应付款项 | 105,624,243.19 | 74,434,752.60 |
| 合　计 | 105,624,243.19 | 157,434,752.60 |

(2) 应付股利

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
|---|---|---|
| 上海临港经济发展集团投资管理有限公司 | | 42,000,000.00 |
| 上海临港公司 | | 41,000,000.00 |
| 小　计 | | 83,000,000.00 |

(3) 其他应付款项

1) 按款项性质列示其他应付款项

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
|---|---|---|
| 关联方往来款 | 79,000,000.00 | 5,658.00 |
| 押金、保证金 | 25,791,451.54 | 25,992,355.00 |
| 暂收款 | 735,606.00 | 310,707.00 |
| 施工保证金 | 21,518.65 | 21,518.65 |
| 土地增值税清算准备金 | | 47,449,676.58 |
| 待付退休人员费用 | | 437,000.00 |
| 工程考核金 | | 98,403.38 |
| 其他 | 75,667.00 | 119,433.99 |
| 合　计 | 105,624,243.19 | 74,434,752.60 |

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

| 债权单位名称 | 期末数 | 未偿还原因 |
|---|---|---|
| 押金保证金 | 21,122,641.54 | 尚处承租期 |

| | | |
|---|---|---|
| 小　计 | 21,122,641.54 | |

15. 一年内到期的非流动负债

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
|---|---|---|
| 1年内到期的租赁负债 | | 1,750,942.38 |
| 合　计 | | 1,750,942.38 |

16. 租赁负债

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
|---|---|---|
| 租赁付款额 | | 1,776,023.86 |
| 减：未确认的融资费用 | | 25,081.48 |
| 重分类至一年内到期的非流动负债 | | 1,750,942.38 |
| 租赁负债净额 | | |

17. 实收资本

| 投资者名称 | 期初数 | | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 投资金额 | 所占比例(%) | | | 投资金额 | 所占比例(%) |
| 上海临港公司 | 755,995,000.00 | 100.00 | | | 755,995,000.00 | 100.00 |
| 合　计 | 755,995,000.00 | 100.00 | | | 755,995,000.00 | 100.00 |

18. 盈余公积

(1) 明细情况

| 项　目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 法定盈余公积 | 33,796,489.34 | 3,062,717.82 | | 36,859,207.16 |
| 合　计 | 33,796,489.34 | 3,062,717.82 | | 36,859,207.16 |

(2) 其他说明

根据公司章程的规定，本公司按年度实现净利润的10%提取法定盈余公积金。

19. 未分配利润

| 项　目 | 本期数 | 上年同期数 |
| --- | --- | --- |
| 本期期初余额 | 40,168,404.11 | 16,947,020.81 |
| 本期增加额 | 30,627,178.17 | 40,245,981.44 |
| 其中：本期净利润转入 | 30,627,178.17 | 40,245,981.44 |
| 本期减少额 | 43,062,717.82 | 17,024,598.14 |
| 其中：本期提取盈余公积数 | 3,062,717.82 | 4,024,598.14 |
| 本期分配现金股利数[注] | 40,000,000.00 | 13,000,000.00 |
| 本期期末余额 | 27,732,864.46 | 40,168,404.11 |

[注]根据 2024 年 6 月 26 日股东决议，本期向上海临港公司分配利润 4,000.00 万元

（二）利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

| 项　目 | 本期数 | | 上年同期数 | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务小计 | 100,303,279.40 | 25,061,886.22 | 99,251,457.65 | 28,915,001.74 |
| 房屋租赁 | 100,303,279.40 | 25,061,886.22 | 99,251,457.65 | 28,915,001.74 |
| 其他业务小计 | 2,096,807.41 | | 142,397.13 | 45,280.46 |
| 合　计 | 102,400,086.81 | 25,061,886.22 | 99,393,854.78 | 28,960,282.20 |

2. 销售费用

| 项　目 | 本期数 | 上年同期数 |
| --- | --- | --- |
| 委托管理费 | 4,807,699.78 | 4,136,850.76 |
| 业务经费 | 206,100.00 | 234,764.66 |
| 保险费 | 83,176.90 | 83,176.90 |
| 合　计 | 5,096,976.68 | 4,454,792.32 |

3. 管理费用

| 项　目 | 本期数 | 上年同期数 |
| --- | --- | --- |
| 委托管理费 | 6,138,622.75 | 6,630,475.47 |

| | | |
|---|---|---|
| 聘请中介机构费用 | 1,729,578.00 | 198,000.00 |
| 折旧费 | 120,989.52 | 189,921.05 |
| 办公费 | 82,959.15 | 115,851.12 |
| 业务招待费 | 16,938.00 | 4,952.00 |
| 其他 | 107,124.99 | 162,827.08 |
| 合　计 | 8,196,212.41 | 7,302,026.72 |

4. 财务费用

| 项　目 | 本期数 | 上年同期数 |
|---|---|---|
| 利息费用 | 55,255.09 | 133,086.65 |
| 利息收入 | -1,284,342.87 | -2,684,062.83 |
| 其他 | 765.46 | 4,447.50 |
| 合　计 | -1,228,322.32 | -2,546,528.68 |

5. 其他收益

| 项　目 | 本期数 | 上年同期数 | 是否为政府补助 |
|---|---|---|---|
| 代扣个人所得税手续费返还 | 3,210.24 | 233.96 | 否 |
| 合　计 | 3,210.24 | 233.96 | —— |

6. 信用减值损失

| 项　目 | 本期数 | 上年同期数 |
|---|---|---|
| 坏账损失 | -827.82 | 412,137.44 |
| 合　计 | -827.82 | 412,137.44 |

7. 资产处置收益

| 项　目 | 本期数 | 上年同期数 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|
| 固定资产处置收益 | 15,093.70 | | 15,093.70 |
| 合　计 | 15,093.70 | | 15,093.70 |

8. 营业外收入

| 项　目 | 本期数 | 上年同期数 | 计入本期非经常性损益的金额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 非流动资产毁损报废利得 | 1,443,709.00 | | 1,443,709.00 |
| 其他 | 103,403.38 | | 103,403.38 |
| 合　计 | 1,547,112.38 | | 1,547,112.38 |

9. 营业外支出

| 项　目 | 本期数 | 上年同期数 | 计入本期非经常性损益的金额 |
| --- | --- | --- | --- |
| 非流动资产毁损报废损失 | 23,602.14 | 3,633.75 | 23,602.14 |
| 合　计 | 23,602.14 | 3,633.75 | 23,602.14 |

10. 所得税费用

| 项　目 | 本期数 | 上年同期数 |
| --- | --- | --- |
| 当期所得税费用 | 207,649.83 | 12,172,942.15 |
| 递延所得税费用 | 10,280,534.42 | 285,368.73 |
| 合　计 | 10,488,184.25 | 12,458,310.88 |

(三) 其他信息

租赁

1. 公司作为出租人的经营租赁

| 项　目 | 金额 |
| --- | --- |
| 收入情况 | |
| 租赁收入 | 100,303,279.40 |
| 资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额 | 362,206,190.04 |
| 第 1 年 | 98,250,820.00 |
| 第 2 年 | 78,658,999.56 |
| 第 3 年 | 59,799,736.19 |
| 第 4 年 | 39,430,996.19 |

| | |
|---|---|
| 第 5 年 | 31,520,858.10 |
| 5 年以上 | 54,544,780.00 |

2. 公司作为承租人

| 项　目 | 金额 |
|---|---|
| 租赁负债的利息费用 | 25,081.48 |
| 与租赁相关的总现金流出 | 1,935,866.00 |

（四）现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本期数 | 上年同期数 |
|---|---|---|
| (1) 将净利润调节为经营活动现金流量： | —— | —— |
| 净利润 | 30,627,178.17 | 40,245,981.44 |
| 加：资产减值准备 | 827.82 | -412,137.44 |
| 固定资产折旧、投资性房地产摊销 | 24,981,916.98 | 23,963,503.24 |
| 使用权资产折旧 | | |
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | 460,759.39 | 3,218,635.89 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列) | -15,093.70 | |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | -1,420,106.86 | 3,633.75 |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | | |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | 55,255.09 | 133,086.65 |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | | |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列) | 10,813,105.76 | 897,112.18 |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列) | -532,571.34 | -611,743.45 |
| 存货的减少(增加以“-”号填列) | | |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | 128,961,271.43 | -22,223,157.59 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | -56,227,200.04 | 1,434,351.35 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 137,705,342.70 | 46,649,266.02 |

| | | |
|---|---|---|
| 现金的期末余额 | 9,373,565.23 | 9,396,827.00 |
| 减：现金的期初余额 | 9,396,827.00 | 5,061,066.98 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -23,261.77 | 4,335,760.02 |

2. 现金和现金等价物的构成

| 项　目 | 期末数 | 期初数 |
|---|---|---|
| (1) 现金 | 9,373,565.23 | 9,396,827.00 |
| 其中：可随时用于支付的银行存款 | 9,373,565.23 | 9,396,827.00 |
| (2) 现金等价物 | | |
| (3) 期末现金及现金等价物余额 | 9,373,565.23 | 9,396,827.00 |

## 八、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重要或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至本财务报表报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司有关信息

1. 本公司的母公司

单位：万元

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本公司的持股比例(%) | 母公司对本公司的表决权比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海临港公司 | 上海 | 园区开发与经营 | 252,248.70 | 100.00 | 100.00 |

2. 本公司最终控制方为临港集团公司。

(二) 本公司的其他关联方有关信息

| 其他关联方名称 | 简 称 | 其他关联方与本公司关系 |
|---|---|---|
| 临港园服公司 | | 受同一母公司控制 |
| 上海临港联合发展有限公司 | 临港联发公司 | 受同一母公司控制 |
| 上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司 | 松高新公司 | 受同一母公司控制 |

| | | |
|---|---|---|
| 上海临港松江高新产业发展有限公司 | 临高新公司 | 受同一母公司控制 |
| 上海临港松江高科技发展有限公司 | 临高科公司 | 受同一母公司控制 |
| 上海江海数字产业发展有限公司 | 江海数字公司 | 受同一母公司控制 |
| 上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 | 奉贤科绿公司 | 受同一母公司控制 |
| 上海临港松江科技城投资发展有限公司 | 松江科技城公司 | 受同一母公司控制 |
| 上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司 | 松高科公司 | 受同一母公司控制 |
| 上海临港奉贤新城未来谷经济发展有限公司 | 奉贤未来谷公司 | 受同一母公司控制 |
| 上海临港欣创经济发展有限公司 | 临港欣创公司 | 受同一母公司控制 |
| 上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司 | 奉贤公租房公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 上海临港教育科技有限公司 | 临港教育公司 | 受同一最终控制方控制 |

（三）关联交易情况

1. 采购商品和接受劳务的关联交易

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期数 | 上年同期数 |
|---|---|---|---|
| 临港联发公司 | 委托管理费 | 10,946,322.53 | 10,767,326.23 |

2. 公司出租情况

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入 | 上年同期确认的租赁收入 |
|---|---|---|---|
| 临港联发公司 | 房屋建筑物 | 21,554.29 | |

3. 关联方资金拆入

| 关联方 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|---|---|---|---|---|
| 上海临港公司 | 79,000,000.00 | 2024.12.27 | 2025.12.27 | |

4. 关联方资金归集

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期数 | 上年同期数 |
|---|---|---|---|
| 上海临港公司 | 关联方上收资金 | | 26,376,184.14 |
| 上海临港公司 | 关联方归还资金 | 132,009,230.33 | |

5. 其他关联交易

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期数 | 上年同期数 |
| --- | --- | --- | --- |
| 上海临港公司 | 利息收入 | 1,055,880.19 | 1,923,037.86 |
| 上海临港公司 | 利息支出 | 30,173.61 | |
| 松高新公司 | 资产处置 | 241,467.68 | |
| 临港联发公司 | 资产处置 | 73,483.32 | |
| 临高新公司 | 资产处置 | 36,218.56 | |
| 临高科公司 | 资产处置 | 33,290.78 | |
| 江海数字公司 | 资产处置 | 26,706.56 | |
| 奉贤科绿公司 | 资产处置 | 21,857.18 | |
| 松江科技城公司 | 资产处置 | 20,934.40 | |
| 松高科公司 | 资产处置 | 17,349.53 | |
| 临港未来谷公司 | 资产处置 | 15,400.93 | |
| 临港欣创公司 | 资产处置 | 15,400.93 | |

（四）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

| 项目名称 | 关联方 | 期末数 | | 期初数 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 临港园服公司 | 1,947,745.26 | | 1,437,200.00 | |
| 小　计 | | 1,947,745.26 | | 1,437,200.00 | |
| 其他应收款 | 上海临港公司 | 20,179,901.88 | | 152,660,074.55 | |
| 小　计 | | 20,179,901.88 | | 152,660,074.55 | |

2. 应付关联方款项

| 项目名称 | 关联方 | 期末数 | 期初数 |
| --- | --- | --- | --- |
| 应付账款 | 临港园服公司 | 170,091.20 | 548,658.82 |
| 小　计 | | 170,091.20 | 548,658.82 |
| 其他应付款 | 上海临港公司 | 79,000,000.00 | |
| | 临港联发公司 | | 5,658.00 |
| 小　计 | | 79,000,000.00 | 5,658.00 |

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

二〇二五年四月一日



统一社会信用代码

91310105582051392D

证照编号：41000000202412300026

# 营业执照

（副 本）

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

中国（上海）自由贸易试验区

名　　称　天健会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

负 责 人　周立新

成立日期　2011年08月29日

经营场所　中国（上海）自由贸易试验区浦电路370号宝钢大厦19层

登记机关

2024 年 12 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

本复印件仅供上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司天健外审〔2025〕276号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所合法经营，他用无效且不得擅自外传。

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所

负　责　人：周立新

经 营 场 所：中国（上海）自由贸易试验区浦电路370号宝钢大厦19层

分所执业证书编号：330000013101

批准执业文号：沪财会〔2009〕108号

批准执业日期：2009年12月30日

证书序号：5002521

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇二五年一　月十　日

中华人民共和国财政部制

本复印件仅供上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司天健沪审〔2025〕276号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所具有合法执业资质，他用无效，不得擅自外传。







本复印件仅供上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司天健沪审〔2025〕276号报告后附之用，证明曹俊炜是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。







本复印件仅供上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司天健沪审〔2025〕276 号报告后附之用，证明任恩东是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。

# 有关国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募及新购入项目公司的2025年度及2026年度模拟可供分配金额测算报告的审核报告

上会师报字（2025）第7968号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 模拟可供分配金额测算报告审核报告

上会师报字（2025）第 7968 号

**上海国泰君安证券资产管理有限公司：**

我们审核了后附的由上海国泰君安证券资产管理有限公司（即国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，以下简称“基金管理人”）编制的国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“该基金”）的 2025 年度及 2026 年度模拟可供分配金额测算报告（以下简称“该报告”），包括自 2025 年度及 2026 年度的国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入项目公司模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入项目公司模拟合并现金流量表；新购入项目公司模拟利润表及模拟可供分配金额计算表、新购入项目公司模拟现金流量表及相关附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。基金管理人对该报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的模拟可供分配金额测算报告的第五部分和第六部分中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为该报告提供合理基础。我们认为，该报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附的模拟可供分配金额测算报告的第三部分“编制基础”的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

我们提醒模拟可供分配金额测算报告使用者关注第三部分编制基础中相关假设的说明，第三部分“1、新购入项目公司特殊目的模拟汇总资产负债表编制方法和假设”中，除“（1）收回新购入项目公司提供给关联方的款项”和“（2）收到原始权益人用于补充流动资金的借款”拟于中国证券监督管理委员会出具本基金的变更注册批复及上海证券交易所出具对本基金变更无异议的函，且经过本基金基金份额持有人大会决议通过后，本次发行前完成外，其他假设拟于本次发行后完成。

本报告仅供基金管理人为该基金扩募之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海

二〇二五年四月三十日

## 一、模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表

### 1、国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入项目公司模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表

编制单位：上海国泰君安证券资产管理有限公司　　单位：人民币元

| 项目 | 附注号 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
|---|---|---|---|
| 一、营业总收入 | | 152,722,239.13 | 151,774,377.06 |
| 1.营业收入 | 六、1(1) | 152,439,416.43 | 151,530,307.04 |
| 2.利息收入 | 六、1(2) | 282,822.70 | 244,070.02 |
| 3.投资收益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 4.公允价值变动损益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 5.汇兑收益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 6.资产处置收益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 7.其他收益 | | - | - |
| 8.其他收入 | | - | - |
| 二、营业总成本 | | 103,048,094.07 | 102,959,413.71 |
| 1.营业成本 | 六、1(3) | 78,381,562.27 | 78,313,079.69 |
| 2.利息支出 | 六、1(4) | 3,623,595.35 | 3,551,461.12 |
| 3.税金及附加 | 六、1(5) | 14,144,034.79 | 14,195,971.24 |
| 4.销售费用 | | - | - |
| 5.管理费用 | | - | - |
| 6.研发费用 | | - | - |
| 7.财务费用 | | - | - |
| 8.管理人报酬 | 六、1(6) | 5,417,789.53 | 5,417,789.53 |
| 9.托管费 | 六、1(6) | 471,112.13 | 471,112.13 |
| 10.投资顾问费 | | - | - |
| 11.信用减值损失 | | - | - |
| 12.资产减值损失 | | - | - |
| 13.其他费用 | 六、1(6) | 1,010,000.00 | 1,010,000.00 |
| 三、营业利润（营业亏损以“-”号填列） | | 49,674,145.06 | 48,814,963.35 |
| 加：营业外收入 | | - | - |
| 减：营业外支出 | | - | - |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 49,674,145.06 | 48,814,963.35 |
| 减：所得税费用 | 六、1(8) | -14,826,039.78 | -14,826,039.78 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 64,500,184.84 | 63,641,003.13 |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 64,500,184.84 | 63,641,003.13 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | - | - |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | - | - |
| 七、综合收益总额 | | 64,500,184.84 | 63,641,003.13 |

## 1、国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入项目公司模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表（续）

编制单位：上海国泰君安证券资产管理有限公司　　单位：人民币元

| 项目 | 附注号 | 2025年预测 | 2026年预测 |
|---|---|---|---|
| **本期合并净利润** | | **64,500,184.84** | **63,641,003.13** |
| 本期折旧和摊销 | 六、1(9) | 59,662,374.94 | 59,384,580.76 |
| 本期利息支出 | | - | - |
| 本期所得税费用 | 六、1(8) | -14,826,039.78 | -14,826,039.78 |
| **本期税息折旧及摊销前利润** | | **109,336,520.00** | **108,199,544.11** |
| **可供分配金额调整项** | | | |
| 1.期初现金余额 | 六、1(10) | 92,535,706.57 | 175,667,183.10 |
| 2.基础设施基金发行份额募集的资金 | 六、1(11) | 1,532,000,000.00 | - |
| 3.应收和应付项目的变动 | 六、1(12) | 7,226,088.55 | 2,857,416.28 |
| 4.预留经营性负债 | 六、1(13) | -64,809,057.22 | -64,809,057.22 |
| 5.未来合理的相关支出预留 | 六、1(14) | -1,389,551.04 | -1,289,551.04 |
| 6.收购基础设施项目所支付的现金 | 六、1(11) | -1,532,000,000.00 | - |
| 7.本年支付上年可供分配金额 | 六、1(15) | -33,431,132.02 | -109,468,574.84 |
| **本期可供分配金额** | 六、1(16) | **109,468,574.84** | **111,156,960.39** |

此国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入项目公司模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表已于 2025 年 4 月 30 日获上海国泰君安证券资产管理有限公司批准。

| | | |
|---|---|---|
| 陶耿 | 陶耿 | 陈九龙 |
| 基金管理人业务负责人 | 主管会计工作负责人 | 会计机构负责人 |
| （签名） | （签名） | （签名） |

公司盖章

## 一、模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表（续）

## 2、国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入项目公司模拟合并现金流量表

编制单位：上海国泰君安证券资产管理有限公司　　单位：人民币元

| 项目 | 附注号 | 2025年预测 | 2026年预测 |
|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 1.房屋租赁及提供劳务收到的现金 | 六、2(1) | 164,898,398.07 | 163,752,499.73 |
| 2.处置证券投资收到的现金净额 | | - | - |
| 3.买入返售金融资产净减少额 | | - | - |
| 4.卖出回购金融资产款净增加额 | | - | - |
| 5.取得利息收入收到的现金 | | - | - |
| 6.收到的税费返还 | | - | - |
| 7.收到其他与经营活动有关的现金 | 六、2(2) | 1,088,796.70 | 244,070.02 |
| **经营活动现金流入小计** | | **165,987,194.77** | **163,996,569.75** |
| 8.接受劳务支付的现金 | 六、2(3) | 20,254,351.37 | 19,094,132.25 |
| 9.取得证券投资支付的现金净额 | | - | - |
| 10.买入返售金融资产净增加额 | | - | - |
| 11.卖出回购金融资产款净减少额 | | - | - |
| 12.支付给职工以及为职工支付的现金 | | - | - |
| 13.支付的各项税费 | 六、2(4) | 26,694,003.43 | 26,946,575.45 |
| 14.支付其他与经营活动有关的现金 | 六、2(5) | 2,476,231.42 | 6,898,901.66 |
| **经营活动现金流出小计** | | **49,424,586.22** | **52,939,609.36** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | **116,562,608.55** | **111,056,960.39** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额 | | - | - |
| 16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | - | - |
| 17.收到其他与投资活动有关的现金 | | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | | - | - |
| 18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | - | - |
| 19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 六、2(6) | 1,394,049,330.99 | - |
| 20.支付其他与投资活动有关的现金 | | - | - |
| **投资活动现金流出小计** | | **1,394,049,330.99** | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | **-1,394,049,330.99** | - |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 21.认购/申购收到的现金 | 六、2(7) | 1,532,000,000.00 | - |
| 22.取得借款收到的现金 | | - | - |
| 23.收到其他与筹资活动有关的现金 | | - | - |
| **筹资活动现金流入小计** | | **1,532,000,000.00** | - |
| 24.赎回支付的现金 | | - | - |

| 项目 | 附注号 | 2025年预测 | 2026年预测 |
| --- | --- | --- | --- |
| 25.偿还借款支付的现金 | 六、2(8) | 92,948,600.95 | - |
| 26.偿付利息支付的现金 | | - | - |
| 27.向本基金投资者分配股利支付的现金 | 六、2(9) | 33,431,132.02 | 109,468,574.84 |
| 28.支付其他与筹资活动有关的现金 | 六、2(10) | 1,500,000.00 | - |
| **筹资活动现金流出小计** | | **127,879,732.97** | **109,468,574.84** |
| **筹资活动产生/(使用)的现金流量净额** | | **1,404,120,267.03** | **-109,468,574.84** |
| **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** | | **126,633,544.59** | **1,588,385.55** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 49,033,638.51 | 175,667,183.10 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | **175,667,183.10** | **177,255,568.65** |

此国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入项目公司模拟合并现金流量表已于2025年4月30日获上海国泰君安证券资产管理有限公司批准。

陶耿
基金管理人业务负责人

（签名）

陶耿
主管会计工作负责人

（签名）

陈九龙
会计机构负责人

（签名）

公司盖章

## 一、模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表（续）

### 3、新购入项目公司模拟利润表及模拟可供分配金额计算表

编制单位：上海国泰君安证券资产管理有限公司　　单位：人民币元

| 项目 | 附注号 | 2025年预测 | 2026年预测 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | | **107,745,079.37** | **106,823,780.78** |
| 1.营业收入 | 六、1(1) | 107,745,079.37 | 106,823,780.78 |
| 2.利息收入 | | - | - |
| 3.投资收益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 4.公允价值变动损益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 5.汇兑收益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 6.资产处置收益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 7.其他收益 | | - | - |
| 8.其他收入 | | - | - |
| **二、营业总成本** | | **75,870,106.39** | **75,838,516.76** |
| 1.营业成本 | 六、1(3) | **58,919,237.87** | **58,932,260.91** |
| 2.利息支出 | 六、1(4) | **2,502,634.43** | **2,408,781.24** |
| 3.税金及附加 | 六、1(5) | **10,128,234.09** | **10,177,474.61** |
| 4.销售费用 | | - | - |
| 5.管理费用 | | - | - |
| 6.研发费用 | | - | - |
| 7.财务费用 | | - | - |
| 8.管理人报酬 | 六、1(6) | 3,523,600.00 | 3,523,600.00 |
| 9.托管费 | 六、1(6) | 306,400.00 | 306,400.00 |
| 10.投资顾问费 | | - | - |
| 11.信用减值损失 | | - | - |
| 12.资产减值损失 | | - | - |
| 13.其他费用 | 六、1(6) | **490,000.00** | **490,000.00** |
| **三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）** | | **31,874,972.98** | **30,985,264.02** |
| 加：营业外收入 | | - | - |
| 减：营业外支出 | | - | - |
| **四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | | 31,874,972.98 | 30,985,264.02 |
| 减：所得税费用 | 六、1(8) | **-10,612,846.08** | **-10,612,846.08** |
| **五、净利润（净亏损以“-”号填列）** | | **42,487,819.06** | **41,598,110.10** |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 42,487,819.06 | 41,598,110.10 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | - | - |
| **六、其他综合收益的税后净额** | | - | - |
| **七、综合收益总额** | | **42,487,819.06** | **41,598,110.10** |

## 3、新购入项目公司模拟利润表及模拟可供分配金额计算表（续）

编制单位：上海国泰君安证券资产管理有限公司　　单位：人民币元

| 项目 | 附注号 | 2025年预测 | 2026年预测 |
|---|---|---|---|
| **本期合并净利润** | | **42,487,819.06** | **41,598,110.10** |
| 本期折旧和摊销 | 六、1(9) | 42,648,757.20 | 42,451,384.32 |
| 本期利息支出 | | - | - |
| 本期所得税费用 | 六、1(8) | -10,612,846.08 | -10,612,846.08 |
| **本期税息折旧及摊销前利润** | | **74,523,730.18** | **73,436,648.34** |
| **可供分配金额调整项** | | | |
| 1.期初现金余额 | 六、1(10) | 43,502,068.06 | 126,622,899.58 |
| 2.基础设施基金发行份额募集的资金 | 六、1(11) | 1,532,000,000.00 | - |
| 3.应收和应付项目的变动 | 六、1(12) | 8,597,101.34 | 2,247,005.83 |
| 4.预留经营性负债 | 六、1(13) | -52,322,355.14 | -52,322,355.14 |
| 5.未来合理的相关支出预留 | | - | - |
| 6.收购基础设施项目所支付的现金 | 六、1(11) | -1,532,000,000.00 | - |
| 7.本年支付上年可供分配金额 | 六、1(15) | - | -74,300,544.44 |
| **本期可供分配金额** | 六、1(16) | **74,300,544.44** | **75,683,654.17** |

此新购入项目公司模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表已于2025年4月30日获上海国泰君安证券资产管理有限公司批准。

陶耿
基金管理人负责人

（签名）

陶耿
主管会计工作负责人

（签名）

陈九龙
会计机构负责人

（签名）

公司盖章

## 一、模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表（续）

### 4、新购入项目公司模拟现金流量表

编制单位：上海国泰君安证券资产管理有限公司　　单位：人民币元

| 项目 | 附注号 | 2025年预测 | 2026年预测 |
|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 1.房屋租赁及提供劳务收到的现金 | 六、2(1) | 115,526,553.62 | 114,411,975.65 |
| 2.处置证券投资收到的现金净额 | | - | - |
| 3.买入返售金融资产净减少额 | | - | - |
| 4.卖出回购金融资产款净增加额 | | - | - |
| 5.取得利息收入收到的现金 | | - | - |
| 6.收到的税费返还 | | - | - |
| 7.收到其他与经营活动有关的现金 | 六、2(2) | 805,974.00 | - |
| **经营活动现金流入小计** | | **116,332,527.62** | **114,411,975.65** |
| 8.接受劳务支付的现金 | 六、2(3) | 16,820,145.45 | 16,480,876.59 |
| 9.取得证券投资支付的现金净额 | | - | - |
| 10.买入返售金融资产净增加额 | | - | - |
| 11.卖出回购金融资产款净减少额 | | - | - |
| 12.支付给职工以及为职工支付的现金 | | - | - |
| 13.支付的各项税费 | 六、2(4) | 16,391,550.65 | 17,927,444.89 |
| 14.支付其他与经营活动有关的现金 | 六、2(5) | - | 4,320,000.00 |
| **经营活动现金流出小计** | | **33,211,696.10** | **38,728,321.48** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | **83,120,831.52** | **75,683,654.17** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | - | - |
| 15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额 | | - | - |
| 16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | - | - |
| 17.收到其他与投资活动有关的现金 | | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | | - | - |
| 18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | - | - |
| 19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 六、2(6) | 1,394,049,330.99 | - |
| 20.支付其他与投资活动有关的现金 | | - | - |
| **投资活动现金流出小计** | | **1,394,049,330.99** | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | **-1,394,049,330.99** | - |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 21.认购/申购收到的现金 | 六、2(7) | 1,532,000,000.00 | - |
| 22.取得借款收到的现金 | | - | - |
| 23.收到其他与筹资活动有关的现金 | | - | - |
| **筹资活动现金流入小计** | | **1,532,000,000.00** | - |
| 24.赎回支付的现金 | | - | - |
| 25.偿还借款支付的现金 | 六、2(8) | 92,948,600.95 | - |

| 项目 | 附注号 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
| --- | --- | --- | --- |
| 26.偿付利息支付的现金 | | - | - |
| 27.向本基金投资者分配股利支付的现金 | 六、2(9) | - | 74,300,544.44 |
| 28.支付其他与筹资活动有关的现金 | 六、2(10) | 1,500,000.00 | - |
| **筹资活动现金流出小计** | | **94,448,600.95** | **74,300,544.44** |
| **筹资活动产生/(使用)的现金流量净额** | | **1,437,551,399.05** | **-74,300,544.44** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | | **-** | **-** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | | **126,622,899.58** | **1,383,109.73** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | - | 126,622,899.58 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | **126,622,899.58** | **128,006,009.31** |

此新购入项目公司模拟合并现金流量表已于 2025 年 4 月 30 日获上海国泰君安证券资产管理有限公司批准。

| | | |
| --- | --- | --- |
| 陶耿 | 陶耿 | 陈九龙 |
| 基金管理人负责人 | 主管会计工作负责人 | 会计机构负责人 |
| （签名） | （签名） | （签名） |

公司盖章

## 二、引言

### 1、基金基本情况

中国证券监督管理委员会、国家发展和改革委员会于 2020 年 4 月 30 日联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，中国证监会于 2020 年 8 月 6 日推出了《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》”），上海证券交易所于 2022 年 5 月 31 日发布了《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《扩募指引》”）、上海证券交易所于 2024 年 12 月 27 日发布了《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）（2024 年修订）》（以下简称“《审核指引》”）等文件。

2022 年 10 月 13 日，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508021，简称“国泰君安临港创新产业园 REIT”或“本基金”）在上海证券交易所上市交易。本基金首次投资的基础设施资产支持专项计划为“国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划”，并通过持有该专项计划的全部份额，进而持有 2 家项目公司上海临樟经济发展有限公司（以下简称“上海临樟”）和上海临平经济发展有限公司（以下简称“上海临平”，与“上海临樟”合称“首批项目公司”）的全部股权。本基金的基金管理人为上海国泰君安证券资产管理有限公司（以下简称“本基金管理人”或“国君资管”）。本基金受让 2 家首批项目公司股权前，首批项目公司均由上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）间接控股。

根据《扩募指引》，本基金本次扩募发售所投资的基础设施资产支持专项计划为“国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划”（以下简称“第 2 期专项计划”），并将通过持有第 2 期专项计划全部份额，进而持有 1 家新购入项目公司：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称“新购入项目公司”或“康桥绿洲”）的全部股权。本基金通过第 2 期专项计划受让新购入项目公司股权前，上述新购入项目公司康桥绿洲由临港集团间接控股。

本基金、第 2 期专项计划及新购入项目公司以下简称“本集团”。

上海临樟、上海临平的营业期限为无固定期限，主营业务为园区管理服务、物业管理、非居住房地产租赁等，持有的底层资产分别为临港奉贤智造园一期和临港奉贤智造园三期，业态均为标准厂房，由上海临港奉贤经济发展有限公司（以下简称“临港奉贤”）作为首发运营管理实施机构负责运营管理；康桥绿洲的营业期限为 20 年，主营业务为经营管理、物业管理、非居住房地产租赁等，持有的底层资产为康桥项目，业态为研发平台及配套，由上海临港联合发展有限公司（以下简称“临港联合”）负责运营管理。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《中华人民共和国证券法》《企业会计准则》《基础设施基金指引》《扩募指引》《审核指引》及《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》（以下简称“《操作指引》”）等，本基金管理人编制了 2025 年度及 2026 年度的模拟可供分配金额测算报告。

2、基金及专项计划的基本情况

(1) 基金的基本情况

本基金是契约型、封闭式的基础设施证券投资基金。本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购、赎回及转换转出业务（由于基金扩募引起的申购除外）。

① 基金的投资目标

本基金主要投资于基础设施资产支持专项计划的全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施资产支持专项计划将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。

② 基金存续期限

自首次发售基金合同生效之日起 43 年，但基金合同另有约定的除外。存续期期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

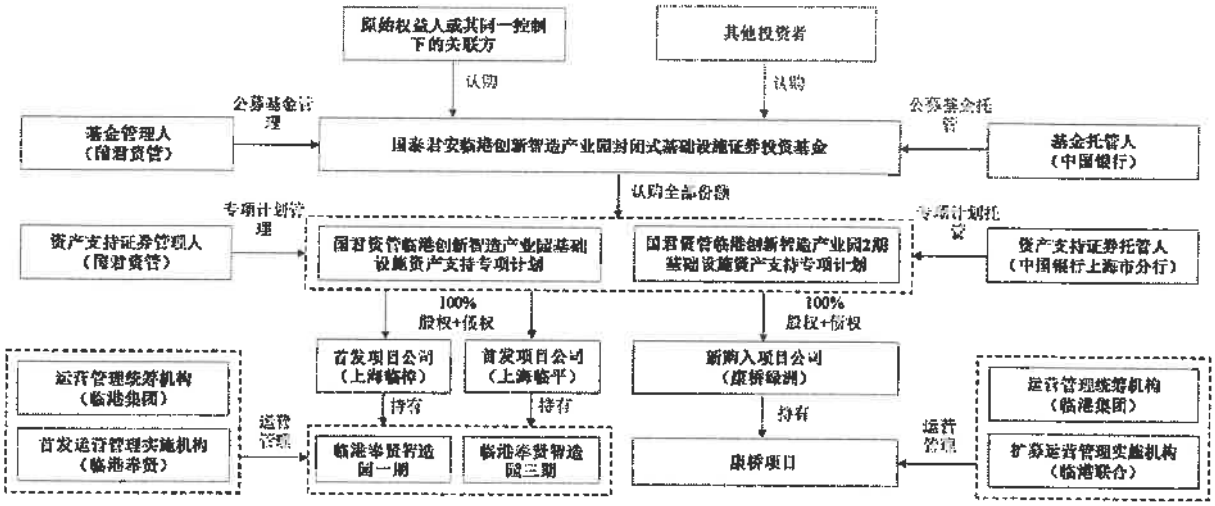
③ 本次扩募基金平价模拟发售规模

本次扩募基金平价模拟发售规模为 1,532,000,000.00 元。

④ 基金交易安排

本基金完成本次扩募后，扣除本基金本次扩募相关的必要费用（如有），基金管理人将全部扩募资金投资于第 2 期专项计划的全部份额，第 2 期专项计划持有新购入项目公司的股权和债权，本基金交易架构如下图所示：

图：本基金交易架构示意图




交易安排如下：

1)基金完成本次扩募后，扣除本基金本次扩募相关的必要费用（如有），基金管理人将全部扩募资金投资于资产支持证券管理人发行的基础设施资产支持专项计划全部份额，资产支持专项计划设立。

2)根据资产管理合同、《股权转让协议》和《股东借款协议》等的约定，专项计划受让新购入项目公司全部股权，并通过发放股东借款的形式完成对新购入项目公司的债权投资，用于新购入项目公司偿付原股东的其他应付款等存量对外债务。

3)基金管理人及资产支持证券管理人根据基金和专项计划相关文件的约定，承担资产管理责任。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并将 90%以上合并后基金年度可供分配金额向基金份额持有人进行分红，每年不得少于 1 次。资产支持证券管理人执行基金份额持有人大会生效决议或基金管理人（代表基础设施基金）作为专项计划单一持有人的决定。

4)基金管理人委托本基金发起人上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）担任本基金的运营管理统筹机构、本次扩募的原始权益人上海临港控股股份有限公司（以下简称“上海临港”）的全资子公司临港联合担任本基金的扩募运营管理实施机构（与首发运营管理实施机构、运营管理统筹机构合称“运营管理机构”或“外部管理机构”），负责运营管理康桥项目，在法律、法规允许的范围内负责基础设施项目的日常运营管理、制定及落实运营策略等。

5)中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）继续受托担任本基金和资产支持证券的托管人以及新购入项目公司账户的监督人，主要负责保管基金财产、权属文件；监督重要资金账户及资金流向；监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买情况等；监督新购入项目公司运营收入、支出及借入款项（如有）资金安排等。

(2) 第 2 期专项计划的基本情况

第 2 期专项计划的资产支持证券不分层，不参与信用评级，全部份额由本基金认购。

① 计划管理人

上海国泰君安证券资产管理有限公司。

② 规模

假设第 2 期专项计划的募集规模为本次扩募基金平价模拟发售规模 1,532,000,000.00 元，第 2 期专项计划募集规模将根据本基金本次扩募募集资金规模最终确定。

③ 收益分配方式

第 2 期专项计划的分配包括普通分配、处分分配和特殊分配，具体的分配实施流程及分配顺序按照《专项计划标准条款》的规定进行；第 2 期专项计划的资产支持证券不设预期收益率，以基础设施项目未来运营、管理产生的现金流以及未来处分收入（如有）向第 2 期专项计划的资产支持证券持有人进行分配。

## 三、编制基础

本模拟可供分配金额测算报告（以下简称“本报告”）假设国泰君安临港创新产业园 REIT 扩募完成于 2024 年 12 月 31 日，且于 2024 年 12 月 31 日已完成对新购入项目公司的收购。虽然模拟可供分配金额测算报告是根据审慎原则编制的，但模拟可供分配金额测算报告所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

本报告预测可供分配金额的期间为 2025 年度以及 2026 年度，本基金本次扩募批准日可能和目前的假设不一致，2025 年需根据本基金本次扩募发行完成相关监管备案程序之日起计算至 2025 年 12 月 31 日的实际可供分配金额，因此预测的 2025 年度模拟可供分配金额可能和实际情况存在差异。此外，由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照基金于 2025 年的实际存续期占预测期期间的时长比例来判断本基金本次扩募发行完成相关监管备案程序之日后非完整年度的实际分配金额。同时 2026 年度模拟可供分配金额也可能和实际情况存在差异。因此本报告预测的可

供分配金额不代表 2025 年度和 2026 年度的实际分配金额，实际分配金额以预测期内的基金公告为准。

本模拟可供分配金额测算报告包括国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入项目公司的模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表，新购入项目公司的模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表。根据《操作指引》的要求，本模拟可供分配金额测算报告在合并净利润基础上进行有关调整后，得出模拟可供分配的测算金额。

在测算模拟可供分配金额过程中，先将预测的合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定模拟可供分配金额计算调整项。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（一）折旧和摊销；

（二）利息支出；

（三）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为模拟可供分配金额涉及的调整项包括：

（一）期初现金余额；

（二）基础设施基金发行份额募集的资金，如有；

（三）应收和应付项目的变动；

（四）预留经营性负债；

（五）未来合理相关支出预留；

（六）收购基础设施项目所支付的现金；

（七）本年支付上年可供分配金额，如有；

预测期合并现金流量表和现金流量表分别以预测期合并净利润和净利润为基础，并考虑了下述特殊目的模拟汇总财务报表中使用的假设，按照后附的会计政策和第六部分“可供分配金额计算表附注和特定假设”所述的方法和具体假设编制。

特殊目的模拟汇总财务报表中的编制方法和假设如下：

本基金管理层在编制特殊目的模拟汇总财务报表时，以新购入项目公司资产负债项目于 2024 年 12 月 31 日经审计个别资产负债表中的账面价值（其中投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量）和国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金于 2024 年 12 月 31 日合并资产负债表中的账面价值（其中投资性房地产采用成本模式进行后续计量）为基础进行简单加总，加总后的

报表中，对其中的投资性房地产采用成本模式进行后续计量，经集团内的内部交易及余额抵消后，并按照下列假设对新购入项目公司进行调整后编制而成。

**1、新购入项目公司特殊目的模拟汇总资产负债表编制方法和假设**

新购入项目公司历史财务信息中相关资产与负债以其在经审计财务报表中的账面价值为基础，经内部交易及余额抵消，并按照下述假设进行调整后编制而成。

(1) 收回新购入项目公司提供给关联方的款项

假设新购入项目公司已于 2024 年 12 月 31 日收回全部提供给关联方的款项。据此，模拟汇总财务报表调减其他应收款人民币 20,179,901.88 元，调增货币资金人民币 20,179,901.88 元。

(2) 收到原始权益人用于补充流动资金的借款

假设新购入项目公司已于 2024 年 12 月 31 日收到原始权益人用于补充流动资金的借款。据此，模拟汇总财务报表调增其他应付款人民币 13,948,600.95 元，调增货币资金人民币 13,948,600.95 元。

(3) 对投资性房地产进行会计政策变更

假设新购入项目公司已于 2024 年 12 月 31 日发生会计政策变更，将投资性房地产从成本模式计量改为公允价值模式计量。该会计政策变更导致投资性房地产账面价值产生增值，以转换日原账面价值与公允价值的差额为基础调整期初留存收益，其中计提盈余公积人民币 46,496,715.66 元，未分配利润增加人民币 418,470,440.96 元。

(4) 对 2024 年 12 月 31 日的未分配利润及假设(3)导致的投资性房地产增值金额执行利润分配

假设新购入项目公司对 2024 年 12 月 31 日账面原有的未分配利润和 2024 年 12 月 31 日会计政策变更导致的投资性房地产增值金额形成的未分配利润执行利润分配，向第 2 期专项计划宣告现金股利分配人民币 446,199,957.12 元形成对第 2 期专项计划的其他应付款。

(5) 对项目公司进行减资

假设新购入项目公司已于 2024 年 12 月 31 日完成减少注册资本额的行为。据此，模拟汇总财务报表调减实收资本人民币 379,851,095.86 元，调增对第 2 期专项计划的其他应付款人民币 379,851,095.86 元。

就上述假设(1)-(5)，除“(1) 收回新购入项目公司提供给关联方的款项”和“(2) 收到原始权益人用于补充流动资金的借款”拟于中国证券监督管理委员会出具本基金的变更注册批复及上海证券交易

所出具对本基金变更无异议的函，且经过本基金基金份额持有人大会决议通过后，本次发行前完成外，其他假设拟于本次发行后完成。

2、**国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入项目公司模拟汇总资产负债表编制方法和假设**

本基金管理人基于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金于2024年12月31日合并资产负债表以及新购入项目公司于2024年12月31日的模拟汇总资产负债表进行简单加总，经内部交易及余额抵消，编制国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入项目公司的模拟汇总净资产表。

模拟汇总资产负债表未考虑上述交易可能产生的中介费用、流转税等其他交易费用的影响。

除上述事项外，本可供分配金额测算报告中的预测期合并利润表、合并现金流量表根据第四部分中的主要会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

**四、重要会计政策和会计估计**

1、会计期间

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本集团合并可供分配金额测算表的预测期为2025年度以及2026年度。

2、营业周期

本集团的主要业务为开发及运营出租的房地产基础设施项目，营业周期通常小于12个月。

3、记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。本集团编制合并可供分配金额测算表时所采用的货币为人民币。

4、企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为

合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债，按照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。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足以冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本包含购买日购买方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。为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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，应当判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中的会计处理为：

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或留存收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益或留存收益）。

5、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

本基金应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

编制合并报表时，本基金与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础，在抵销本基金与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由本基金合并编制。在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。在报告期内处置子公司，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

本基金购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本基金在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本基金因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当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或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，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除外。

6、现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、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。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和计量

本集团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，将金融资产划分为：<1>以摊余成本计量的金融资产；<2>以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；<3>以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

② 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收款项，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团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，本集团按照未来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，本集团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，本集团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，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，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。

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，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收款项，本集团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。
对于划分为组合的其他应收款，本集团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。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

③ 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(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，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

(2) 金融负债

本集团将不能无条件地避免向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，确认为金融负债，于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。
当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

8、长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。
对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

对子公司的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

9、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

| 名称 | 使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧率或摊销率 |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋及建筑物及相关土地使用权 | 30.42-42.67 年 | 5.00% | 2.23%-3.12% |

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见第四部分、12—“长期资产减值”。

10、长期待摊费用

长期待摊费用是本集团已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

11、商誉

商誉为非同一控制下企业合并其初始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。集团对商誉不摊销，以成本减累计减值准备后的金额计量，在合并资产负债表上单独列示。

12、长期资产减值

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

13、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

14、收入

(1) 收入确认和计量原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

1)合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务。

2)合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务。

3)合同有明确的与所转让商品相关的支付条款。

4)合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额。

5)因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，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) 客户在本公司履约时即取得并消耗企业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，且本公司整个合同期间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，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

1)本公司该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

2)本公司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)本公司将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品。

4)本公司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。

6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(2) 收入确认的具体原则

本集团主要提供园区租赁服务。

本集团对外提供经营租赁服务。根据本集团与客户签订的合同或协议的约定，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认租赁收入。详见本财务报表第四部分、15—“租赁”之说明。

对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供园区管理服务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本集团将为获取园区管理服务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认园区管理服务收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。

15、租赁

租赁是指本集团让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

经营租赁

本集团采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，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。

16、基金的收益分配政策

本基金收益分配采取现金分红方式；本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的90%现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于1次；若基金合同生效不满3个月可不进行收益分配；每一基金份额享有同等分配权。

可供分配金额是在基金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，同时应当综合考虑基础设施项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

17、其他重要的会计政策和会计估计

本基金的基金管理人根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(1) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计。本集团的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

(2) 所得税和递延所得税

本集团持有的项目公司在上海市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递所得税资产的账面价值进行调整。

(3) 投资性房地产的预计可使用年限及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、

淘汰闲置或技术性陈旧的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

**五、可供分配金额测算报告的基本假设**

以下是在预测期内编制模拟可供分配金额测算报告时采用的一般性假设，这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此模拟可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异。本模拟可供分配金额测算报告第六部分描述了模拟可供分配金额测算报告的具体假设及计算过程。

1、在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

2、在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

3、假设基于目前已颁布出台并有效的税收法律法规，未考虑适用的税收优惠政策。在目前经营的任何国家或地区，税基或税率（无论是直接还是间接）都不会有实质性的变化。

4、目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

5、业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

6、有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展。

7、无重大股权投资收购或处置计划，新购入项目公司股权不会发生重大变化。

8、业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

9、市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。租户将按照合同约定的期限及金额足额付款，租户不存在重大信用风险。

10、不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

11、经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

12、不会受到基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

13、目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对本模拟可供分配金额测算报告产生重大影响。

14、在预测期内，投资性房地产无处置计划。

15、在预测期内，预测期期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。

16、主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

17、本基金本次扩募所募集的资金，扣除本基金本次扩募相关的必要费用（如有），假设全部投资于第 2 期专项计划，用于第 2 期专项计划向原始权益人支付新购入项目公司股权的对价、向新购入项目公司发放借款用于偿还新购入项目公司于预测期期初的向原股东的其他应付款等存量对外债务及支付与发行直接相关的手续费等。

18、未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

19、本次扩募发售完成前，最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额，将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。预测期内未考虑本次扩募发售完成前累计未分配利润对可供分配金额的影响。

20、在预测期内，假设本基金不会发生第二次扩募。

## 六、预测附注和具体假设

### 1、模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表附注和具体假设

#### (1) 营业收入

单位：人民币元

| 项目 | 基金及新购入项目公司合并 | | 新购入项目公司 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 年预测 | 2026 年预测 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
| 园区租赁服务收入 | 152,439,416.43 | 151,530,307.04 | 107,745,079.37 | 106,823,780.78 |
| 其中：房屋租赁服务收入 1) | 147,338,345.67 | 146,429,236.28 | 102,983,174.61 | 102,061,876.02 |
| 车位租赁服务收入 2) | 4,761,904.76 | 4,761,904.76 | 4,761,904.76 | 4,761,904.76 |
| 其他租赁服务收入 3) | 339,166.00 | 339,166.00 | - | - |
| 合计 | 152,439,416.43 | 151,530,307.04 | 107,745,079.37 | 106,823,780.78 |

#### 1) 房屋租赁服务收入

现有租约产生的租金收入为现有租约签约租金单价（不含税）乘以现有租约的签约面积；现有租约到期后，新签租约预测的合同租金收入为市场租金单价（不含税）乘以预测出租面积，预测出租面积为可租赁面积乘以预测出租率。根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算各年度的收入确认金额。即：

现有租约租金收入= 签约租金单价（不含税）×签约面积

新签租约租金收入= 市场租金单价（不含税）×可租赁面积×预测出租率

项目公司预测期内现有租约、新签租约产生的租金收入的占比如下：

| 公司名称 | 2025年预测 | | 2026年预测 | |
|---|---|---|---|---|
| | 现有租约占比 | 新签租约占比 | 现有租约占比 | 新签租约占比 |
| 上海临樟 | 100.00% | 0.00% | 100.00% | 0.00% |
| 上海临平 | 100.00% | 0.00% | 91.97% | 8.03% |
| 康桥绿洲 | 96.14% | 3.86% | 75.59% | 24.41% |

上述预测结果依赖于一系列的假设，而这些假设是本基金管理人根据项目公司提供的基础设施项目的历史运营情况、外部管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的类似房地产的发展经验及该区域房地产的市场状况作出的，包括：

**① 可租赁面积**

预测期内首批项目公司的可租赁面积保持不变，即等于预测期期初的可租赁面积，合计为111,943.56 平方米；预测期内新购入项目公司的可租赁面积保持不变，即等于预测期期初的可租赁面积，合计为104,640.20平方米。

项目公司的可租赁面积如下：

单位：平方米

| 公司名称 | 2025年可租赁面积 | 2026年可租赁面积 |
|---|---|---|
| 上海临樟 | 39,816.86 | 39,816.86 |
| 上海临平 | 72,126.70 | 72,126.70 |
| 康桥绿洲 | 104,640.20 | 104,640.20 |

**② 市场租金单价**

基于项目公司预测期期初的加权平均签约租金单价、第三方评估机构对项目公司所在区域房地产市场的调研及未来规划发展等，假设 2025 年新签租约采用的加权平均市场租金单价（不含税）如下：

单位：人民币元/平方米/月

| 公司名称 | 市场租金单价 |
|---|---|
| 上海临樟 | 35.28 |
| 上海临平 | 35.28 |
| 康桥绿洲 | 83.49 |

**③ 租金增长率**

基于项目公司历史期间租金增长情况、第三方评估机构对项目公司所在区域房地产市场的调研及未来规划发展等，预测2025年度首批项目公司租金年增长率为0.00%，新购入项目公司租金年增长

率为 0.00%，预测 2026 年度首批项目公司租金年增长率为 3.00%，新购入项目公司租金年增长率为 0.00%，各项目公司的租金年增长率如下：

| 公司名称 | 2025 年预测租金增长率 | 2026 年预测租金增长率 |
| --- | --- | --- |
| 上海临樟 | 0.00% | 3.00% |
| 上海临平 | 0.00% | 3.00% |
| 康桥绿洲 | 0.00% | 0.00% |

**④ 出租率**

基于项目公司历史期间项目公司的出租率及第三方评估机构对项目公司所在区域的房地产市场的调研，各项目公司的出租率在预测期内保持稳定。历史期及预测期项目公司出租率明细如下：

| 公司名称 | 2022 年末出租率 | 2023 年末出租率 | 2024 年末出租率 | 2025 年预测出租率 | 2026 年预测出租率 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 上海临樟 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 97.00% | 97.00% |
| 上海临平 | 99.21% | 96.32% | 91.25% | 92.00% | 96.00% |
| 康桥绿洲 | 99.05% | 97.22% | 97.64% | 95.00% | 95.00% |

**⑤ 免租期**

假设租约到期时全部换租并按照市场租金出租，其中，对于首批项目公司新签订的合同租赁期为 3-9 年，更换租户导致的空置期和免租期为 5 天/年。对于新购入项目公司新签订的合同租赁期为 3-5 年，更换租户导致的空置期和免租期分别共计 10 天/年。

**⑥ 收缴率**

2022 年-2024 年，首批项目公司、新购入项目公司的收缴率均为 100%（此处收缴率为期后收缴率，考虑了截至本报告出具之日的收缴情况）；且根据《运营管理服务协议》，若任何一笔应收资产运营收入承租方延期支付超过 3 个月，项目公司等额扣减运营管理机构的运营管理费。若项目公司后续实际收到前述延期支付的金额，项目公司应向运营管理机构支付所扣减的运营管理费；但若项目公司后续未收到，则项目公司没有义务向运营管理机构支付所扣减的运营管理费。

综合上述收缴率情况及机制安排，预测期内假设的首批项目公司收缴率为 100.00%；新购入项目公司的 2025 年度预测园区租赁服务收入的 99.00%计算为当年园区租赁服务收入，将其余金额计算至 2026 年度，2026 年度园区租赁服务收入调整为 2026 年度预测园区租赁服务收入 99.00%与 2025 年度预测园区租赁服务收入 1.00%的合计金额。

**2) 车位租赁服务收入**

新购入项目公司地下车库 2022-2024 年收入分别为人民币 3,193,812.76 元、人民币 6,052,580.88 元、人民币 5,867,251.41 元。新购入项目公司与运营管理机构临港联合签订《车位租赁协议》及相关补充协议，将新购入项目公司所有车位租赁给临港联合使用，使用期限自 2025 年 4 月 1 日起至 2030 年 3 月 31 日止，含税收入为人民币 5,000,000.00 元/年，税率 5%，折合不含税收入为人民币 4,761,904.76 元/年，使用期限内租金无增长。故预计 2025 年度及 2026 年度车位租赁服务收入均为人民币 4,761,904.76 元。

**3) 其他租赁服务收入**

首批项目公司中上海临樟存在光伏发电项目屋顶租赁收入，上海临平存在光伏发电项目屋顶租赁收入及移动通信基站场地租赁收入，根据相关租赁合同，2025年度、2026年度光伏发电项目屋顶租赁收入及移动通信基站场地租赁收入合计均为人民币 339,166.00 元。

**(2) 利息收入**

利息收入为项目公司因签署协定存款合同所收取的存款利息收入。

**(3) 营业成本**

营业成本包括与底层资产出租运营相关的运营管理费、保险费、资产维护费、折旧摊销额等，各类费用均根据相应的合同约定、项目公司历史情况及本基金未来费用预算测算得出。

| 项目 | | 基金及新购入项目公司合并 | | 新购入项目公司 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年预测 | 2026 年预测 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
| 营业成本 | | | | | |
| 其中：运营管理费 | 1) | 17,516,536.14 | 17,725,847.74 | 15,807,280.67 | 16,017,676.59 |
| 保险费 | 2) | 276,784.91 | 276,784.91 | 163,200.00 | 163,200.00 |
| 资产维护费 | 3) | 925,866.28 | 925,866.28 | 300,000.00 | 300,000.00 |
| 折旧摊销 | 4) | 59,662,374.94 | 59,384,580.76 | 42,648,757.20 | 42,451,384.32 |
| 合计 | | 78,381,562.27 | 78,313,079.69 | 58,919,237.87 | 58,932,260.91 |

**1) 运营管理费**

对于首批项目公司，运营管理费包括日常运营过程中营运人员成本、办公费等行政支出，日常维修费等运营支出；对于新购入项目公司，运营管理费除包括前述支出外还包括地下车库运营支出、园区安全支出、班车费等支出。

首批项目公司的运营管理服务由临港奉贤提供、新购入项目公司的运营管理服务由临港联合提供，根据《运营管理服务协议》，运营管理费均按照项目公司合同收入和固定费率计算，运营管理费=项目公司合同收入×固定费率，首批项目公司运营管理费固定费率为 4.00%，新购入项目公司运营管理费固定费率为14.00%。

**2) 保险费**

保险费包括购买财产一切险、公众责任险的费用。

财产一切险的保费为资产评估价值的固定比例，首批项目公司财产一切险费率为 0.015%，新购入项目公司财产一切险费率为 0.01%。公众责任险的保费则是按照固定费用计算，首批项目公司公众责任险的保费（含税）合计为人民币 10,000.00 元，新购入项目公司公众责任险的保费为人民币10,000.00元。

首批项目公司中上海临樟每年需支付的保险费（含税）为人民币 44,000.00 元，上海临平每年需支付的保险费（含税）为人民币 76,400.00 元。新购入项目公司每年需支付的保险费为人民币163,200.00元。

**3) 资产维护费**

资产维护费主要包括主体工程及设备设施的维修维护。

对于首批项目公司，根据资产维护计划及实际经营情况，2025 年度及 2026 年度，资产维护费（含税）单价为人民币 6 元/年/平方米（建筑面积）；对于新购入项目公司，根据第三方工程尽调机构出具的《漕河泾科技绿洲康桥园区项目工程尽职调查评估报告》及相关补充说明，2025年度资产维护费为人民币 300,000.00 元，2026 年度资产维护费为人民币 300,000.00 元。

**4) 折旧摊销**

本基金存续期间的合并财务报表中，以购买日项目公司投资性房地产的公允价值为基础，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产使用寿命内计提的折旧摊销额。即：

投资性房地产折旧摊销额=（投资性房地产于购买日的公允价值—预计净残值）/使用寿命

**(4) 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进项税。

**(5) 税金及附加**

税金及附加主要包含房产税、土地使用税、印花税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加等。其中，房产税、土地使用税、印花税等税种根据各项目公司当地税收规定测算得出。

| 项目 | | 基金及新购入项目公司合并 | | 新购入项目公司 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年预测 | 2026 年预测 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
| 税金及附加 | | | | | |
| 其中：房产税 | 1) | 12,248,710.95 | 12,248,710.95 | 9,041,959.12 | 9,041,959.12 |
| 土地使用税 | 2) | 449,396.25 | 449,396.25 | 205,519.05 | 205,519.05 |
| 印花税 | 3) | 152,722.24 | 151,774.38 | 107,745.08 | 106,823.78 |
| 城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加 | 4) | 1,293,205.35 | 1,346,089.66 | 773,010.84 | 823,172.66 |
| 合计 | | 14,144,034.79 | 14,195,971.24 | 10,128,234.09 | 10,177,474.61 |

**1) 房产税**

其中，房产税依据《上海市税务局关于征收房产税几个问题的补充规定》（沪税政二[1987]189 号）第一条规定，对专门从事房屋租赁经营的企业（如建房出租办公室、仓储业务等），其租赁经营收入已按规定征收营业税和所得税的，则不再按租金收入计征房产税，均按房产原值扣除 20%以后从价计征房产税。根据《上海市人民政府关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知》（沪府规〔2019〕5 号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等的规定，自 2019 年 1 月 1 日起，上海市按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例调整为百分之三十。

首批项目公司、新购入项目公司的房产税计征方式为从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%，取费基数为房产原值。首批项目公司中上海临樟的房产原值为人民币 125,333,631.34 元、上海临平的房产原值为人民币 256,422,539.49 元，新购入项目公司的房产原值为人民币 1,076,423,705.28 元。

**2) 土地使用税**

其中，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。首批项目所在地的土地使用税均为人民币 1.5 元/平方米/年，上海临樟所占用土地面积为 68,780.30 平方米，上海临平所占用土地面积为 93,804.50 平方米。新购入项目所在地的土地使用税为人民币 3 元/平方米/年，土地使用权面积为 68,506.35 平方米。

**3) 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，即合同约定金额的千分之一缴纳印花税，计税依据不包括列明的增值税税款。

**4) 城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加**

首批项目公司、新购入项目公司按当期应交流转税的 5%计缴城市维护建设税，按 3%计缴教育费附加，按 2%计缴地方教育费附加。

**(6) 管理人报酬、托管费及其他费用**

管理人报酬、托管费及其他费用均按照相关合同条款、项目公司历史情况及本基金未来费用预算测算得出。

**1) 管理人报酬、托管费**

本基金的管理人报酬为基金管理人、资产支持证券管理人为基金、资产支持专项计划提供管理服务收取的管理费用，托管费为基金托管人为本基金提供托管服务收取的费用；预测期内该类支出每年均按照基金净资产的一定比例进行确定，假设 2025 年度及 2026 年度的基金净资产为截至 2024 年末的基金净资产加上康桥项目资产评估价值，基金及资产支持专项计划管理费合计为基金净资产的 0.23%，托管费为基金净资产的 0.02%。

**2) 其他费用**

其他费用主要为本基金发生的中介服务等费用，包括审计费、跟踪评估费、信息披露费等，于预测期间内预计每年发生额为人民币 1,010,000.00 元。

**(7) 非经常性损益**

对于 2025 年度以及 2026 年度，由于本可供分配金额测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能收到的政府补助、可能发生的减值、可能发生的资产处置、可能发生的营业外收支项目，因此预测期内，其他收益、资产减值损失、资产处置收益、营业外收入和营业外支出金额为人民币 0.00 元。

**(8) 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，各项目公司的企业所得税税率均为 25%。本基金及资产支持专项计划暂不征收企业所得税。

**(9) 折旧与摊销**

基础设施项目资产的折旧与摊销为投资性房地产的折旧摊销额和厂房装修的摊销额。

**(10) 期初现金余额**

期初现金余额系留存于本基金账面为经营性负债及未来合理的相关支出预留的资金。

**(11) 基础设施基金发行份额募集的资金及收购基础设施项目所支付的现金**

假设本基金于 2024 年 12 月 31 日扩募并新购入项目公司，如第五部分、17 所述，本次扩募所募集的资金为人民币 1,532,000,000.00 元，假设全部投资于第 2 期专项计划，用于向原始权益人支付新购入项目公司股权的对价人民币 1,437,551,399.05 元，向新购入项目公司发放借款用于偿还新购入项目公司于预测期期初的对原股东的其他应付款人民币 92,948,600.95 元，支付与发行直接相关的手续费等人民币 1,500,000.00 元。用于向原始权益人支付新购入项目公司股权的对价、向新购入项目公司发放借款用于偿还新购入项目公司于预测期期初的对原股东的其他应付款和支付与发行直接相关的手续费等合计收购基础设施项目所支付的现金为 1,532,000,000.00 元。

**(12) 应收和应付项目的变动**

应收和应付项目的变动包括应收及应付款项的变动、租金收入会计计量金额与实收租金的差异。

应收款项余额的变动，请见第六部分 2（1）。应付款项余额的变动主要是应付管理人报酬、应付托管费及其他应付款余额的变动，假设管理人报酬、托管费和其他费用按合同约定当年计提下年支付。因此，应付管理人报酬、应付托管费及其他应付款的余额在预测期内会相应发生变动。

租金收入会计计量金额与实收租金的差异是由于：根据企业会计准则，租金收入应按照直线法在合同期限内分摊，因此基础设施资产租金收入会计计量金额与实收租金之间存在差异。

**(13) 预留经营性负债**

基金在可供分配金额计算表中对期末经营性负债余额进行预留，根据有关合同协议约定及付款计划等进行预测。于预测期间包括当年计提、下年将支付的管理人报酬、托管费和其他费用等。

**(14) 未来合理的相关支出预留**

未来合理的相关支出预留系首批项目公司预留的维修改造支出及运营费用，2025 年度预留金额 1,389,551.04 元、2026 年度预留 1,289,551.04 元。

**(15) 本年支付上年可供分配金额**

本年支付上年可供分配金额系预测期内，拟向投资者支付以充实投资者投资收益的分配金额。

**(16) 可供分配金额**

基于目前预测的合并现金流，本基金在预留了未来合理的相关支出后，预计仍具备充足的货币资金，因此在预测期内的各期间，假设本基金按照模拟可供分配金额的 100% 向投资者分配股利。

预测期内，本基金拟在符合分配条件的情况下，每年度分配一次。

**2、模拟合并现金流量表预测附注和具体假设**

(1) 房屋租赁及提供劳务收到的现金包含园区租赁服务收入、增值税销项发生额、相关应收账款余额在预测期内的变动及租金收入会计计量金额与实收租金的差异。假设预测期内租金收入能够按合同约定定期收取，不会发生坏账情况。

(2) 收到其他与经营活动有关的现金是收回预测期期初的押金等款项。

(3) 接受劳务支付的现金包含营业成本中的运营管理费、保险费、资产维护费及增值税进项税发生额。

(4) 支付的各项税费包含税金及附加、当期所得税费用和支付的增值税。假设预测期内应交增值税当期计提的增值税及税金及附加在当期发生当期已经全部缴纳，当期计提的企业所得税假设在次年缴纳完毕。

(5) 支付其他与经营活动有关的现金以及本基金支付的管理人报酬、托管费与中介服务费等其他费用及增值税进项税发生额。本基金发生的管理人报酬、基金托管费与中介服务费等均于发生的次年支付。

(6) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为本基金向原始权益人支付的新购入项目公司股权购买款减去被购买（合并）的子公司或其他营业单位于购买日（或合并日）所持有的现金及现金等价物之后的净额。

(7) 认购/申购收到的现金为基础设施基金本次扩募发行份额募集的资金。

(8) 偿还借款支付的现金为新购入项目公司偿还对原股东的其他应付款。本基金本次扩募所募集的资金，扣除本基金本次扩募相关的必要费用（如有），假设 100%投资于第 2 期专项计划，其中一部分资金用于第 2 期专项计划向新购入项目公司发放借款用于偿还新购入项目公司于预测期期初的对原股东的其他应付款。

(9) 本基金假设按照模拟可供分配金额的 100%向投资者分配股利，当年宣告分配的股利下年支付。

(10) 支付其他与筹资活动有关的现金为为本期资产支持证券发行挂牌转让及为受让标的股权之目的而支付的手续费用。

## 注册会计师工作单位变更事项登记
## Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天健上海分所

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

2020 09 14

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

2020 09 23

姓名 Full name 叶辉

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1975-09-30

工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所

身份证号码 Identity card No. 520102750930381



## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

叶辉的年检二维码

年 月 日
/y /m /d

证书编号：520100030033
No. of Certificate

批准注册协会：上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2003 年 04 月 08 日
Date of Issuance /y /m /d

上会会计师事务所



本复印件已审核与原件一致




姓　　名 Full name 鲍琪明

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1991-07-12

工作单位 Working unit 上会会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 310115199107032517



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

鲍琪明的年检二维码

证书编号：310000080122
No. of Certificate

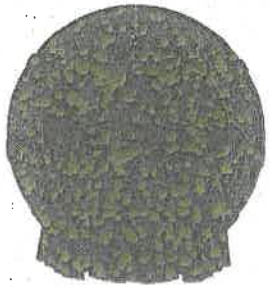
批准注册协会：上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2021年 04月 30日
Date of Issuance /y /m /d

年 /y 月 /m 日 /d

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) · SCPA · CHINA
上会 会计师事务所

本复印件已审核与原件一致



# 会计师事务所
# 执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张晓荣

主任会计师：

经 营 场 所：上海市静安区威海路755号25层

组 织 形 式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000008

批准执业文号：沪财会〔98〕160号（转制批文 沪财会〔2013〕71号）

批准执业日期：1998年12月28日（转制日期 2013年12月11日）

本复印件已备案与原件一致

证书序号：0001116

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91310106086242261L

# 营业执照

（副本）

证照编号：06000000202411270138

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张健，张晓荣，耿磊，巢序，朱清滨，杨澄，江燕

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分离、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

出　资　额　人民币3390.0000万元整

成立日期　2013年12月27日

主要经营场所　上海市静安区威海路755号25层

登记机关　静安区市场监督管理局

2024　年　11　月　27　日

外商投资企业不适用本执照

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

# 国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入基础设施项目公司的模拟汇总财务报表

# 审阅报告

上会师报字(2025)第 8356 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国　上海

# 审阅报告

上会师报字(2025)第 8356 号

**上海国泰君安证券资产管理有限公司：**

我们审阅了后附的国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入基础设施项目公司的模拟汇总财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的模拟汇总净资产表以及相关模拟汇总财务报表附注。按照模拟汇总财务报表附注二所述编制基础编制的模拟汇总财务报表（包括确定附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制模拟汇总财务报表的可接受性）是上海国泰君安证券资产管理有限公司（即国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金管理人，以下简称“国君资管”）的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对模拟汇总财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号-财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对模拟汇总财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问国君资管有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信该集团模拟汇总财务报表没有在所有按照重大方面按照附注二所述的编制基础编制。

我们提醒模拟汇总财务报表使用者关注附注二“2、模拟汇总财务报表的编制基础、方法和假设”对编制基础的说明。中，除 “（5）收回新购入项目公司提供给关联方的款项” 和“（6）收到原始权益人补充流动资金的借款”拟于中国证券监督管理委员会出具本基金的变更注册批复及上海证券交易所出具对本基金变更无异议的函，且经过本基金基金份额持有人大会决议通过后，本次发行前完成外，假设（7）-（9）拟于本次发行后完成。

本报告仅供上海国泰君安证券资产管理有限公司为国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募之目的使用，未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审阅意见。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国　上海

二〇二五年四月三十日

# 模拟汇总净资产表

编制单位：上海国泰君安证券资产管理有限公司　　金额单位：人民币元

| 项目 | 附注 | 2024年12月31日 | 项目 | 附注 | 2024年12月31日 |
|---|---|---|---|---|---|
| 资产： | | | 负债： | | |
| 货币资金 | 七、1 | 94,035,706.57 | 短期借款 | | |
| 结算备付金 | | | 衍生金融负债 | | |
| 存出保证金 | | | 交易性金融负债 | | |
| 衍生金融资产 | | | 卖出回购金融资产款 | | |
| 交易性金融资产 | | | 应付票据 | | |
| 买入返售金融资产 | | | 应付账款 | 七、7 | 1,369,465.66 |
| 债权投资 | | | 应付职工薪酬 | | |
| 其他债权投资 | | | 应付清算款 | | |
| 其他权益工具投资 | | | 应付赎回款 | | |
| 应收票据 | | | 应付管理人报酬 | | 1,943,253.14 |
| 应收账款 | 七、2 | 16,987,685.24 | 应付托管费 | | 168,978.28 |
| 应收清算款 | | | 应付投资顾问费 | | |
| 应收利息 | | | 应交税费 | 七、8 | 5,021,181.47 |
| 应收股利 | | | 应付利息 | | |
| 应收申购款 | | | 应付利润 | | |
| 存货 | | | 合同负债 | | |
| 合同资产 | | | 持有待售负债 | | |
| 持有待售资产 | | | 长期借款 | | |
| 长期股权投资 | | | 预计负债 | | |
| 投资性房地产 | 七、3 | 2,223,550,292.72 | 租赁负债 | | |
| 固定资产 | | | 递延收益 | | |
| 在建工程 | | | 递延所得税负债 | 七、9 | 249,054,959.41 |
| 使用权资产 | | | 其他负债 | 七、10 | 56,892,382.24 |
| 无形资产 | | | 负债合计 | | 314,450,220.20 |
| 开发支出 | | | | | |
| 商誉 | 七、4 | 337,165,522.15 | | | |
| 长期待摊费用 | 七、5 | 460,567.71 | | | |
| 递延所得税资产 | 七、9 | | | | |
| 其他资产 | 七、6 | 4,784,288.77 | 所有者权益合计 | | 2,362,533,842.96 |
| 资产总计 | | 2,676,984,063.16 | 负债和所有者权益总计 | | 2,676,984,063.16 |

此模拟汇总净资产表已于2025年4月30日获上海国泰君安证券资产管理有限公司批准。

基金管理人负责人：　　会计主管工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

# 国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金及新购入基础设施项目公司的模拟汇总财务报表附注
# 2024 年 12 月 31 日

**（除特别说明外，金额单位为人民币元）**

## 一、基金基本情况

中国证券监督管理委员会、国家发展和改革委员会于 2020 年 4 月 30 日联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，中国证监会于 2020 年 8 月 6 日推出了《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》”），上海证券交易所于 2022 年 5 月 31 日发布了《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《扩募指引》”）、上海证券交易所于 2024 年 12 月 27 日发布了《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）（2024 年修订）》（以下简称“《审核指引》”）等文件。

2022 年 10 月 13 日，国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508021，简称“国泰君安临港创新产业园 REIT”或“本基金”）在上海证券交易所上市交易。本基金首次投资的基础设施资产支持专项计划为“国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划”，并通过持有该专项计划的全部份额，进而持有 2 家项目公司上海临樟经济发展有限公司（以下简称“上海临樟”）和上海临平经济发展有限公司（以下简称“上海临平”，与“上海临樟”合称“首批项目公司”）的全部股权。本基金的基金管理人为上海国泰君安证券资产管理有限公司（以下简称“本基金管理人”或“国君资管”）。本基金受让 2 家首批项目公司股权前，首批项目公司均由上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）间接控股。

根据《扩募指引》，本基金本次扩募发售所投资的基础设施资产支持专项计划为“国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划”（以下简称“第 2 期专项计划”），并将通过持有第 2 期专项计划全部份额，进而持有 1 家新购入项目公司：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（以下简称“新购入项目公司”或“康桥绿洲”）的全部股权。本基金通过第 2 期专项计划受让新购入项目公司股权前，上述新购入项目公司康桥绿洲由临港集团间接控股。

本基金、第 2 期专项计划及新购入项目公司以下简称“本集团”。

## 二、模拟汇总财务报表的编制基础

本模拟汇总财务报表系本基金管理层为国泰君安临港创新产业园 REIT 扩募之目的而编制。

1、本模拟汇总财务报表编制的原因和目的

鉴于国泰君安临港创新产业园 REIT 拟新增发行基础设施 REITs 份额，并以新增份额发行募集的资金购入新购入项目公司的全部股权，以完成国泰君安临港创新产业园 REIT 扩募。根据《基金设施基金指引》、《扩募指引》和《审核指引》，本集团需就本次扩募编制集团 2024 年 12 月 31 日的模拟汇总净资产表及相关附注。

2、模拟汇总财务报表的编制基础、方法和假设

假设于 2024 年 12 月 31 日即已完成国泰君安临港创新产业园 REIT 扩募，并已由基金取得项目公司的控制权并完成整合（“模拟合并日”），并自此将国泰君安临港创新产业园 REIT 及新购入项目公司视为合并主体（“模拟合并项目公司”）。本模拟汇总财务报表系基于以下编制基础：

(1) 本模拟汇总财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定编制。

(2) 鉴于本模拟汇总财务报表之特殊编制目的，本模拟汇总财务报表仅包括本集团 2024 年 12 月 31 日的模拟汇总净资产表以及相关模拟财务报表附注。此外，本模拟汇总财务报表未列示金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值的披露、资本管理情况等内容。

(3) 本模拟汇总财务报表未按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则(以下简称“企业会计准则”)的要求列报实收基金、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等项目，而是将上述项目统一列报为“所有者权益”。因此，本模拟汇总财务报表不是一份完整的财务报表。

(4) 本基金管理层在编制特殊目的模拟汇总财务报表时，以新购入项目公司资产负债项目于 2024 年 12 月 31 日经审计个别资产负债表中的账面价值(其中投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量)和国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金于 2024 年 12 月 31 日合并资产负债表中的账面价值(其中投资性房地产采用成本模式进行后续计量)为基础进行简单加总，加总后的报表中，对其中的投资性房地产采用成本模式进行后续计量，经集团内的内部交易及余额抵消后，进行模拟调整后编制模拟汇总净资产表。

(5) 假设新购入项目公司已于 2024 年 12 月 31 日收回全部提供给关联方的款项。据此，本模拟汇总财务报表调减其他应收款人民币 20,179,901.88 元，调增货币资金人民币 20,179,901.88 元。

(6) 假设新购入项目公司已于 2024 年 12 月 31 日收到原始权益人补充流动资金的借款。据此，模拟汇总财务报表调增其他应付款人民币 13,948,600.95 元，调增货币资金人民币 13,948,600.95 元。

(7) 假设新购入项目公司已于 2024 年 12 月 31 日发生会计政策变更，将投资性房地产从成本模式计量改为公允价值模式计量。该会计政策变更导致投资性房地产账面价值产生增值，以转换日原账面价值与公允价值的差额为基础调整期初留存收益，其中计提盈余公积人民币 46,496,715.66 元，未分配利润增加人民币 418,470,440.96 元。

(8) 假设新购入项目公司对预测期期初账面原有的未分配利润和 2024 年 12 月 31 日会计政策变更导致的投资性房地产增值金额形成的未分配利润执行利润分配，向第 2 期专项计划宣告现金股利分配人民币 446,199,957.12 元形成对第 2 期专项计划的其他应付款。

(9) 假设新购入项目公司已于 2024 年 12 月 31 日完成减少注册资本额的行为。据此，本模拟汇总财务报表调减实收资本人民币 379,851,095.86 元，调增对第 2 期专项计划的其他应付款人民币 379,851,095.86 元。

(10) 模拟汇总净资产表未考虑上述交易可能产生的中介费用、流转税等其他交易费用的影响。

就上述假设，除 “（5）收回新购入项目公司提供给关联方的款项”和“（6）收到原始权益人补充流动资金的借款”拟于中国证券监督管理委员会出具本基金的变更注册批复及上海证券交易所出具对本基金变更无异议的函，且经过本基金基金份额持有人大会决议通过后，本次发行前完成外，假设（7）-（9）拟于本次发行后完成。

除上述事项以外，本模拟汇总财务报表根据后附的会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

## 三、重要会计政策和会计估计

### 1、会计期间

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2、营业周期

本集团的主要业务为开发及运营出租的房地产基础设施项目，营业周期通常小于 12 个月。

3、记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。

4、企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。

(1) 非同一控制下企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行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。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本包含购买日购买方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。为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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经

存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，应当判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中的会计处理为：

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或留存收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益或留存收益）。

5、合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本集团为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

6、现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、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。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和计量

本集团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，将金融资产划分为：<1> 以摊余成本计量的金融资产；<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；<3> 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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。因提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

② 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收款项，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款外，于每个资产负债表日，本集团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，本集团按照未来 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，本集团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，本集团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，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，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。

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，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收款项，本集团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。
对于划分为组合的其他应收款，本集团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。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

③ 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(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，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

(2) 金融负债

本集团将不能无条件地避免向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，确认为金融负债，于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

8、长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

对子公司的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

9、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

| 名称 | 使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧率或摊销率 |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋及建筑物及相关土地使用权 | 30.42-42.67 年 | 5.00% | 2.23%-3.12% |

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注三、12“长期资产减值”。

10、长期待摊费用

长期待摊费用是本集团已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

11、商誉

商誉为非同一控制下企业合并其初始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。集团对商誉不摊销，以成本减累计减值准备后的金额计量，在合并资产负债表上单独列示。

12、长期资产减值

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资

产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

13、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，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。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：
递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

14、收入

(1) 收入确认和计量原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

1)合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务。

2)合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务。

3)合同有明确的与所转让商品相关的支付条款。

4)合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额。

5)因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，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) 客户在本公司履约时即取得并消耗企业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，且本公司整个合同期间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，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

1)本公司该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

2)本公司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)本公司将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品。

4)本公司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。

6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(2) 收入确认的具体原则

本集团主要提供园区租赁服务。

本集团对外提供经营租赁服务。根据本集团与客户签订的合同或协议的约定，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认租赁收入。详见附注三、15“租赁”之说明。

对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供园区管理服务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本集团将为获取园区管理服务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认园区管理服务收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。

15、租赁

租赁是指本集团让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

经营租赁

本集团采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，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。

16、基金的收益分配政策

本基金收益分配采取现金分红方式；本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；每一基金份额享有同等分配权。

可供分配金额是在基金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，同时应当综合考虑基础设施项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

17、其他重要的会计政策和会计估计

本基金的基金管理人根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(1) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计。本集团的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

(2) 所得税和递延所得税

本集团持有的项目公司在上海市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递所得税资产的账面价值进行调整。

(3) 投资性房地产的预计可使用年限及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

## 四、税项

1、本基金及专项计划主要适用税项

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]140 号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、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，本基金及临港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%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实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

2、各项目公司主要税种及税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
| --- | --- | --- |
| 增值税 | 应纳增值税额 | 5%13%,9%或 6% |
| 城市维护建设税 | 应纳的增值税税额 | 5.00% |
| 教育费附加 | 应纳的增值税税额 | 3.00% |

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---|---|---|
| 地方教育费附加 | 应纳的增值税税额 | 2.00% |
| 房产税 | 房产原值一次减除 30%后的余值 | 1.20% |
| | 房产租赁金额 | 12.00% |
| 土地使用税 | 土地使用面积 | 1.5-3.0 元/平方米 |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25.00% |

## 五、模拟汇总财务报表主要项目附注

### 1、货币资金

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 库存现金 | - |
| 银行存款 | 94,035,706.57 |
| 其他货币资金 | - |
| 合计 | 94,035,706.57 |

### 2、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

| 账 龄 | 2024 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 |
| 1 年以内（含 1 年） | 17,139,603.82 | 151,918.58 |
| 1 至 2 年 | - | - |
| 2 至 3 年 | - | - |
| 3 年以上 | - | - |
| 合 计 | 17,139,603.82 | 151,918.58 |

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

| 类别 | 2024 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 比例 | 坏账准备 | 预期信用损失率 | 账面价值 |
| 按单项计提坏账准备的应收账款 | - | - | - | - | - |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 17,139,603.82 | 100.00% | 151,918.58 | 0.89% | 16,987,685.24 |
| 其中：账龄分析法组合 | 15,191,858.56 | 88.64% | 151,918.58 | 1.00% | 15,039,939.98 |
| 关联方组合 | 1,947,745.26 | 11.36% | - | - | 1,947,745.26 |
| 合计 | 17,139,603.82 | 100.00% | 151,918.58 | 0.89% | 16,987,685.24 |

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 账龄 | 2024 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 比例 | 坏账准备 |
| 1 年以内(含 1 年) | 15,191,858.56 | 100.00% | 151,918.58 |
| 1 至 2 年 | - | - | - |
| 2 至 3 年 | - | - | - |
| 3 年以上 | - | - | - |
| 合计 | 15,191,858.56 | 100.00% | 151,918.58 |

(3) 按欠款方归集的 2024 年 12 月 31 日余额前五名的应收账款情况

| 债务人名称 | 账面余额 | 占应收账款合计比例 | 坏账准备 |
|---|---|---|---|
| 租户 1 | 4,970,562.50 | 29.00% | 49,705.63 |
| 租户 2 | 3,593,353.82 | 20.97% | 35,933.54 |
| 租户 3 | 1,947,745.26 | 11.36% | - |
| 租户 4 | 1,500,799.92 | 8.76% | 15,008.00 |
| 租户 5 | 1,277,443.63 | 7.45% | 12,774.44 |
| 合计 | 13,289,905.13 | 77.54% | 113,421.61 |

3、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

| 项目 | 房屋、建筑物、土地使用权 |
|---|---|
| ① 账面原值 | |
| 2023 年 12 月 31 日余额 | 730,000,000.00 |
| 本期增加金额 | 1,531,780,696.87 |
| 其中：外购 | |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | - |
| 企业合并增加 | 1,531,780,696.87 |
| 本期减少金额 | - |
| 其中：处置 | - |
| 其他转出 | - |
| 2024 年 12 月 31 日余额 | 2,275,780,696.87 |
| ② 累计折旧和累计摊销 | |
| 2023 年 12 月 31 日余额 | 21,331,457.39 |
| 本期增加金额 | 16,898,946.76 |
| 其中：计提或摊销 | 16,898,946.76 |
| 本期减少金额 | - |
| 其中：处置 | - |

| 项目 | 房屋、建筑物、土地使用权 |
| --- | --- |
| 其他转出 | - |
| 2024 年 12 月 31 日余额 | 38,230,404.15 |
| ③ 账面价值 | |
| 2024 年 12 月 31 日账面价值 | 2,223,550,292.72 |
| 2023 年 12 月 31 日账面价值 | 708,668,542.61 |

4、商誉

| 项目 | 2023 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2024 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 商誉 | 185,165,003.04 | 152,000,519.11 | - | 337,165,522.15 |
| 减：减值准备 | - | - | - | - |
| 合计 | 185,165,003.04 | 152,000,519.11 | - | 337,165,522.15 |

5、长期待摊费用

| 项目 | 2023 年 12 月 31 日 | 本期增加额 | 本期摊销额 | 本期其他减少额 | 本期合并范围变动 | 2024 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 厂房装修项目 | 691,384.62 | - | 450,120.04 | - | 219,303.13 | 460,567.71 |

6、其他资产

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 |
| --- | --- |
| 其他应收款 | 805,974.00 |
| 其他流动资产 | 3,978,314.77 |
| 合计 | 4,784,288.77 |

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

| 账 龄 | 2024 年 12 月 31 日 | |
| --- | --- | --- |
| | 账面余额 | 坏账准备 |
| 1 年以内（含 1 年） | - | - |
| 1 至 2 年 | - | - |
| 2 至 3 年 | - | - |
| 3 年以上 | 805,974.00 | - |
| 合 计 | 805,974.00 | - |

② 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项（适用新金融工具准则）

| 类别 | 2024 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 比例 | 坏账准备 | 预期信用损失率 | 账面价值 |
| 按单项计提坏账准备的其他应收款项 | - | - | - | - | - |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项 | 805,974.00 | 100.00% | - | - | 805,974.00 |
| 其中：应收押金保证金组合 | 805,974.00 | 100.00% | - | - | 805,974.00 |
| 合计 | 805,974.00 | 100.00% | - | - | 805,974.00 |

③ 按款项性质分类情况

| 款项性质 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 押金 | 805,974.00 |

④ 按欠款方归集的 2024 年 12 月 31 日余额较大的其他应收款情况

| 单位名称 | 款项的性质 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 电管家能源管理（上海）有限公司 | 押金 | 805,974.00 | 3 年以上 | 100.00% | - |

(2) 其他流动资产

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 增值税留抵税额 | 21,233.99 |
| 预缴税金 | 3,957,080.78 |
| 合计 | 3,978,314.77 |

7、应付账款

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 应付工程项目款 | 854,740.33 |
| 应付运营管理费 | 324,634.13 |
| 其他 | 190,091.20 |
| 合计 | 1,369,465.66 |

8、应交税费

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 增值税 | 1,635,284.22 |
| 城市维护建设税 | 106,438.72 |

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 房产税 | 3,062,177.74 |
| 土地使用税 | 112,349.06 |
| 教育费附加 | 48,912.90 |
| 地方教育附加 | 32,608.60 |
| 印花税 | 23,410.23 |
| 合计 | 5,021,181.47 |

9、递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 未经抵销的递延所得税资产

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 信用减值准备 | 121,066.10 | 30,266.52 |
| 可抵扣亏损 | 12,956,457.16 | 3,239,114.29 |
| 合计 | 13,077,523.26 | 3,269,380.81 |

(2) 未经抵销的递延所得税负债

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 投资性房地产账面价值与计税基础的差异 | 1,006,374,373.31 | 251,593,593.33 |
| 收入按照直线法核算 | 16,922,987.54 | 4,230,746.89 |
| 合计 | 1,023,297,360.85 | 255,824,340.22 |

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

| 项目 | 递延所得税资产和负债期末互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期末余额 |
|---|---|---|
| 递延所得税资产 | 3,269,380.81 | - |
| 递延所得税负债 | 3,269,380.81 | 252,554,959.41 |

(4) 未确认递延所得税资产明细

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 可抵扣暂时性差异 | 30,852.48 |
| 可抵扣亏损 | 2,693,157.98 |
| 合计 | 2,724,010.46 |

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年份 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 2028 | 2,309,215.89 |
| 2029 | 383,942.09 |
| 合计 | 2,693,157.98 |

10、其他负债

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 预收款项 | 22,167,702.09 |
| 其他应付款 | 33,739,521.06 |
| 其他流动负债 | 985,159.09 |
| 合计 | 56,892,382.24 |

(1) 预收款项

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 预收租户租金 | 22,167,702.09 |

(2) 其他应付款

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 租赁保证金 | 32,564,248.06 |
| 暂收款项 | 735,606.00 |
| 其他 | 439,667.00 |
| 合计 | 33,739,521.06 |

(3) 其他流动负债

| 项目 | 2024 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 待转销项税 | 985,159.09 |

## 六、关联方及与关联方之间的交易余额

1、涉及的关联方与本集团的关系

| 关联方名称 | 关联方关系 |
|---|---|
| 上海国泰君安证券资产管理有限公司 | 基金管理人 |
| 中国银行股份有限公司 | 基金托管人 |
| 上海临港奉贤经济发展有限公司 | 运营管理机构、持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人 |
| 上海临港经济发展（集团）有限公司 | 扩募项目原始权益人的母公司 |
| 上海临港园服企业发展有限公司 | 扩募项目原始权益人的子公司 |

| 关联方名称 | 关联方关系 |
| --- | --- |
| 上海临港联合发展有限公司 | 扩募项目原始权益人的子公司 |
| 上海交大临港智能制造创新科技有限公司 | 扩募项目原始权益人最终控制方的子公司 |
| 上海临港奉贤企业服务有限公司 | 扩募项目原始权益人最终控制方的子公司 |

2、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

| 项目 | 关联方 | 2024 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- |
| 应收账款 | | |
| | 上海临港园服企业发展有限公司 | 1,947,745.26 |

(2) 应付项目

| 项目 | 关联方 | 2024 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- |
| 应付管理人报酬 | | |
| | 上海国泰君安证券资产管理有限公司 | 1,943,253.14 |
| 应付托管费 | | |
| | 中国银行股份有限公司 | 168,978.28 |
| 应付账款 | | |
| | 上海临港奉贤经济发展有限公司 | 324,634.13 |
| | 上海临港联合发展有限公司 | 8,623,195.56 |
| | 上海临港园服企业发展有限公司 | 170,091.20 |
| 预收款项 | | |
| | 上海临港经济发展（集团）有限公司 | 512,242.23 |
| 其他应付款 | | |
| | 上海临港奉贤企业服务有限公司 | 363,202.34 |
| | 上海交大临港智能制造创新科技有限公司 | 189,719.34 |

## 七、模拟汇总财务报表的批准

本模拟汇总财务报表已于 2025 年 4 月 30 日经本基金管理层批准。

上海国泰君安证券资产管理有限公司

二〇二五年四月三十日

## 注册会计师工作单位变更事项登记
## Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天健上海分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

2020 9 14

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

2020 9 14

姓名 Full name 叶辉
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1975-05-30
工作单位 Working unit 国浩会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
身份证号码 Identity card No. 520102750530351



## 年度检验登记
## Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

叶辉的年检二维码

年 月 日
/y /m /d

证书编号: 520100030033
No. of Certificate

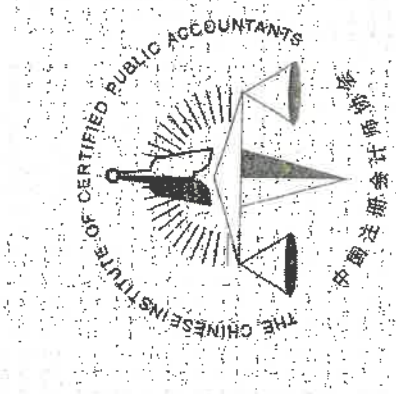
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 04 月 08 日
Date of Issuance /y /m /d

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

4

本复印件已审核与原件一致




姓　名　鲍琪明
Full name

性　别
Sex

出生日期　1991-02-12
Date of birth

工作单位　上会会计师事务所（特殊普通合伙）
Working unit

身份证号码　310115199102032517
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

鲍琪明的年检二维码

证书编号：310000080122
No. of Certificate

批准注册协会：上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

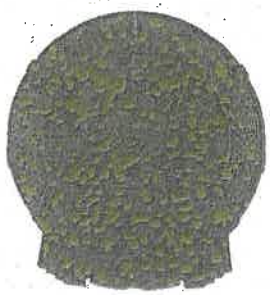
发证日期：2021年 04月 30日
Date of Issuance　/y　/m　/d

年 /y　月 /m　日 /d

本复印件已审核与原件一致

4

5



# 会计师事务所
# 执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

普通合伙人：张晓荣

主任会计师：

经 营 场 所：上海市静安区威海路755号25层

组 织 形 式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000008

批准执业文号：沪财会〔98〕160号（转制批文 沪财会〔2013〕71号）

批准执业日期：1998年12月28日（转制日期 2013年12月11日）

本复印件已申领与原件一致

证书序号：0001116

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号：06000000202411270138

# 营业执照

（副 本）

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张健，张晓荣，耿磊，巢序，朱清滨，杨澄，江燕

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分离、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

出　资　额　人民币3390.0000万元整

成立日期　2013年12月27日

主要经营场所　上海市静安区威海路755号25层

登记机关　上海市静安区市场监督管理局

2024　年 11　月 27　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

会计师事务所执业证书

PUBLIC ACCOUNTANTS OFFICIAL GENERAL

# 国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

# 2024 年度第一次

# 扩募并新购入基础设施项目尽职调查报告

基金管理人/资产支持证券管理人

上海国泰君安证券资产管理有限公司

二零二五年四月

# 管理人声明

上海国泰君安证券资产管理有限公司（简称“国君资管”）作为“国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金”（简称“基础设施基金”）的基金管理人以及“国君资管临港创新智造产业园2期基础设施资产支持专项计划”（简称“专项计划”）的资产支持证券管理人，已按照《中华人民共和国证券法》《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》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《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）（2024 年修订）》《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）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3 号——新购入基础设施项目（试行）》《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）》的要求，对国泰君安临港创新智造产业园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《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目尽职调查报告》（简称“**《尽职调查报告》**”或“**本报告**”）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。

基金调查人员：刘玉琳 邓俊宇 刘帝天

计划调查人员：

上海国泰君安证券资产管理有限公司

2025 年 4 月 30 日

# 目 录

**第一条 尽职调查情况描述.....3**

一、 尽职调查基准日.....3
二、 尽职调查内容.....3
三、 尽职调查程序.....6
四、 尽职调查主要结论.....7

**第二条 业务参与人.....10**

一、 发起人基本情况.....10
二、 原始权益人基本情况.....37
三、 运营管理机构基本情况.....60
四、 基金托管人/资产支持证券托管人基本情况.....93
五、 其他重要参与方基本情况.....97

**第三条 项目公司及基础设施资产.....101**

一、 项目公司基本情况.....101
二、 基础设施项目基本情况.....121
三、 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.....157
四、 基础设施项目的估值情况.....186
五、 基础设施项目合法合规性情况.....211
六、 基础资产基本情况及主要法律因素分析.....231
七、 基础资产现金流预测分析.....233
八、 专项计划概述.....235
九、 结论.....236

# 第一条 尽职调查情况描述

## 一、 尽职调查基准日

本次尽职调查发起人、原始权益人、运营管理机构、基金托管人、资产支持证券托管人、第三方服务机构、重要现金流提供方、项目公司及基础设施资产的尽职调查基准日为 2024 年 12 月 31 日。本尽职调查报告将依据国君资管截至本尽职调查报告出具日对发起人、原始权益人、运营管理机构、基金托管人、资产支持证券托管人、第三方服务机构、项目公司、重要现金流提供方及基础设施资产所了解到的信息而出具。

## 二、 尽职调查内容

本次尽职调查将针对发起人、原始权益人、运营管理机构、基金托管人、资产支持证券托管人、第三方服务机构、项目公司、重要现金流提供方及基础设施资产的情况进行调查。

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“临港集团”）作为发起人，发起本次基础设施证券投资基金。

上海临港控股股份有限公司（简称“上海临港”）作为原始权益人，持有的项目公司 100%股权及其他附属权益，于专项计划设立后向资产支持证券管理人转让项目公司 100%股权及其他附属权益。

临港集团作为运营管理统筹机构、上海临港联合发展有限公司（简称“临港联合”）作为运营管理实施机构为基础设施资产提供运营管理服务。

中国银行股份有限公司（简称“中国银行”）作为基金托管人提供基础设施基金账户并妥善保管和管理基础设施基金资金；中国银行股份有限公司上海市分行（简称“中国银行上海分行”）受中国银行授权，作为资产支持证券托管人提供专项计划账户并妥善保管和管理专项计划资金。

北京市汉坤律师事务所（简称“汉坤律所”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“戴德梁行”）、上会会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“上会会所”）、天健会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“天健会所”）作为第三方服务机构提供基础设施基金及专项计划所需的支持性服务。

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司（简称“康桥绿洲”）作为项目公司，持有基础设施资产。

基础设施资产为康桥绿洲持有的康桥项目。根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》，基础设施项目有两个重要现金流提供方，管理人已对重要现金流提供方履行适当尽职调查程序。

主要调查内容如下：

### （一） 发起人

调查内容：

1.发起人设立存续的基本情况；

2.发起人的股权结构、控股股东和实际控制人情况；

3.发起人的组织架构、治理结构及内部控制情况；

4.发起人的主营业务、经营情况；

5.发起人的行业地位和竞争优势

6.发起人的财务状况；

7.发起人的信用状况；

8.发起人持有或运营同类基础设施资产情况。

## （二） 原始权益人

调查内容：

1.原始权益人设立存续的基本情况；

2.原始权益人的股权结构、控股股东和实际控制人情况

3.原始权益人的组织架构、治理结构及内部控制情况；

4.原始权益人的主营业务、经营情况；

5.原始权益人的财务状况；

6.原始权益人的主要债务、对外担保及授信情况；

7.原始权益人的信用状况；

8.原始权益人对对基础设施资产的所有权及转让许可；

9.原始权益人及其控股股东、实际控制人持有或运营的其他同类基础设施资产情况

## （三） 运营管理机构

调查内容：

1. 运营管理机构设立存续的基本情况；
2. 运营管理机构的股权结构、治理结构；
3. 运营管理机构内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性情况；
4. 运营管理机构的主营业务及持续经营能力；
5. 运营管理机构运营管理服务经验、专业人员配置、员工结构情况；
6. 运营管理机构不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度
7. 运营管理机构的财务状况；
8. 运营管理机构防范利益冲突的措施；

9. 运营管理机构的信用状况。

**（四） 基金托管人/资产支持证券托管人**

调查内容：

1.基金托管人/资产支持证券托管人整体状况及资信水平；

2.基金托管人/资产支持证券托管人业务资质情况；

3.基金托管人/资产支持证券托管人托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施；

4.基金托管人针对国君资管设立的“国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金”托管结算业务操作流程和对基金管理人的监督、复核程序；资产支持证券托管人针对国君资管拟设立的“国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划”托管结算业务操作流程和对资产支持证券管理人的监督、复核程序。

**（五） 第三方服务机构**

调查内容：

1.第三方服务机构设立存续的基本情况；

2.第三方服务机构的主营业务、经营情况。

**（六） 项目公司**

调查内容：

1.项目公司设立存续的基本情况；

2.项目公司的股东出资及股权结构；

3.项目公司的重大重组情况；

4.项目公司的治理结构、组织架构和内部控制制度；

5.项目公司的独立性情况；

6.项目公司的经营合法合规性及商业信用情况；

7.项目公司所属行业情况及竞争状况；

8.项目公司的经营模式；

9.项目公司的同业竞争与关联交易情况。

10.项目公司的财务状况；

11.项目公司的权利限制及对外担保情况；

12.项目公司关于基础设施项目转让的内部决策情况；

**（七） 基础设施资产**

调查内容：

1.基础设施资产的产权、面积、位置及出租等基本情况；

2.基础设施资产的运营模式及运营情况；

3.基础设施资产行业情况；

4.基础设施资产估值情况；

5.基础设施资产权属、涉诉、权利限制和负担等情况；

6.基础设施资产投资建设的合法合规情况；

7.基础设施资产的投保情况、设备设施情况；

8.基础设施资产转让行为的合法性情况；

9.基础设施资产的未来现金流预测和分析；

### （八） 基础设施资产的重要现金流提供方

调查内容：

1. 重要现金流提供方的主营业务、经营情况、财务情况；

2. 重要现金流提供方的与原始权益人的关联关系、过往业务合作情况以及历史偿付情况；

3. 重要现金流提供方最近三年内是否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。

## 三、 尽职调查程序

针对不同调查对象，本次尽职调查程序分别为：

### （一） 发起人

1.查阅发起人提供的营业执照、公司章程等上述调查内容涉及的文件资料；

2.搜索相关部门网站及其他网站，对前种调查程序进行补充。

### （二） 原始权益人

1.查阅原始权益人营业执照、公司章程、主要工商变更资料等上述调查内容涉及的文件资料；

2.现场访谈原始权益人主要领导及核心员工，对上述调查内容进行深入了解与核实；

3.搜索相关部门网站及其他网站，对前两种调查程序进行补充。

### （三） 运营管理机构

1.查阅运营管理机构营业执照、公司章程、主要工商变更资料等上述调查内容涉及的文件资料；

2.现场访谈运营管理机构主要领导及核心员工，对上述调查内容进行深入了解与核实；

3.搜索相关部门网站及其他网站，对前两种调查程序进行补充。

**（四） 基金托管人/资产支持证券托管人**

1.查阅基金托管人/资产支持证券托管人营业执照、托管业务资质、业务管理制度等上述调查内容涉及的文件资料；

2.搜索政府相关部门网站及其他网站，对前种调查程序进行补充。

**（五） 第三方服务机构**

1.查阅第三方服务机构提供的营业执照等文件资料；

2.搜索相关部门网站及其他网站，对前种调查程序进行补充。

**（六） 项目公司**

1.查阅项目公司营业执照、公司章程、主要工商变更资料等上述调查内容涉及的文件资料；

2.现场访谈项目公司主要领导及核心员工，对上述调查内容进行深入了解与核实；

3.搜索相关部门网站及其他网站，对前两种调查程序进行补充。

**（七） 基础设施资产**

1.查阅项目公司提供的基础设施资产相关文件和历史现金流情况，现场收集基础设施资产详细资料；

2.搜索政府相关部门网站及其他网站，对前种调查程序进行补充。

**（八） 基础设施资产的重要现金流提供方**

1. 查阅项目公司、重要现金流提供方提供的相关说明；
2. 访谈重要现金流提供方主要领导及核心员工，对上述调查内容进行深入了解与核实；
3. 搜索相关部门网站及其他网站，对前种调查程序进行补充。

## 四、 尽职调查主要结论

**（一） 发起人**

根据本次尽职调查，国君资管认为发起人临港集团合法设立并有效存续，股权结构、组织结构及治理结构清晰完善，临港集团资信水平良好，内控机制有效，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

**（二） 原始权益人**

根据本次尽职调查，国君资管认为原始权益人上海临港合法设立并有效存续，股权结构、组织结构及治理结构清晰完善，资信水平良好，内控机制有效，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

**（三） 运营管理机构**

根据本次尽职调查，国君资管认为运营管理统筹机构临港集团、运营管理实施机构临港联合合法设立并有效存续，股权结构、组织结构及治理结构清晰完善，资信水平良好，内控机制有效，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

临港集团、临港联合在所处的产业园区运营管理领域具备较强的竞争实力和领先的行业地位。从最近几年的经营状况看，临港集团、临港联合的营业收入及现金流相对稳定、负债水平处于合理区间，各项经营指标较为平稳。

**（四） 基金托管人/资产支持证券托管人**

根据本次尽职调查，国君资管认为中国银行和中国银行上海分行整体经营情况、资信水平良好。中国银行和中国银行上海分行分别作为基础设施基金的托管人及专项计划的资产支持证券托管人，其托管业务资质合法、有效，托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施较为完备，针对基础设施基金及专项计划的托管结算业务操作流程和对基金管理人及资产支持证券管理人的监督、复核程序合理、有效。

**（五） 第三方服务机构**

第三方服务机构包括法律顾问、资产评估机构及会计师事务所。上述机构分别为基础设施基金及专项计划提供法律服务、资产评估、项目公司审计、基金可供分配金额测算报告审核、模拟汇总净资产报告审阅、税务咨询服务相关的服务。国君资管对各机构的任职资格及相关情况进行适当核查，未发现违法违规的情况。

**（六） 项目公司**

根据本次尽职调查，国君资管认为项目公司康桥绿洲合法设立并有效存续，股权结构、组织结构及治理结构清晰完善，资信水平良好，内控机制有效，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

**（七） 基础设施资产**

根据本次尽职调查，国君资管认为基础设施资产的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权真实、合法、有效，系项目公司的合法财产。基础设施资产已履行立项、规划、用地、施工、环评的审批、核准、备案、登记等各项依法应当办理的手续，并已完成竣工验收，工程建设质量、安全生

产标准、环境保护均符合相关要求。基础设施资产已购买财产一切险及公众责任险，各项设施设备均处于良好运作状态。

**（八） 基础设施资产的重要现金流提供方**

根据本次尽职调查，重要现金流提供方过往履约情况及资信情况良好。

# 第二条 业务参与人

## 一、发起人基本情况

基础设施基金的发起人为上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）。

### （一） 基本信息[1]

| | |
|---|---|
| **公司名称** | 上海临港经济发展（集团）有限公司 |
| **成立日期** | 2003 年 9 月 19 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（国有控股） |
| **法定代表人** | 于勇 |
| **注册资本** | 1,682,778.633199 万元 |
| **注册地址** | 上海市浦东新区海港大道 1515 号 17 层 |
| **经营范围** | 上海临港新城产业区的开发、建设、经营和管理，房地产开发经营，物业管理，市政基础设备开发投资，综合配套设备开发投资，兴办各类新兴产业，货物仓储，投资项目的咨询代理，科技开发，受理委托代办业务（除专项规定），信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

### （二） 股东出资及股权结构

#### 1、 股东出资

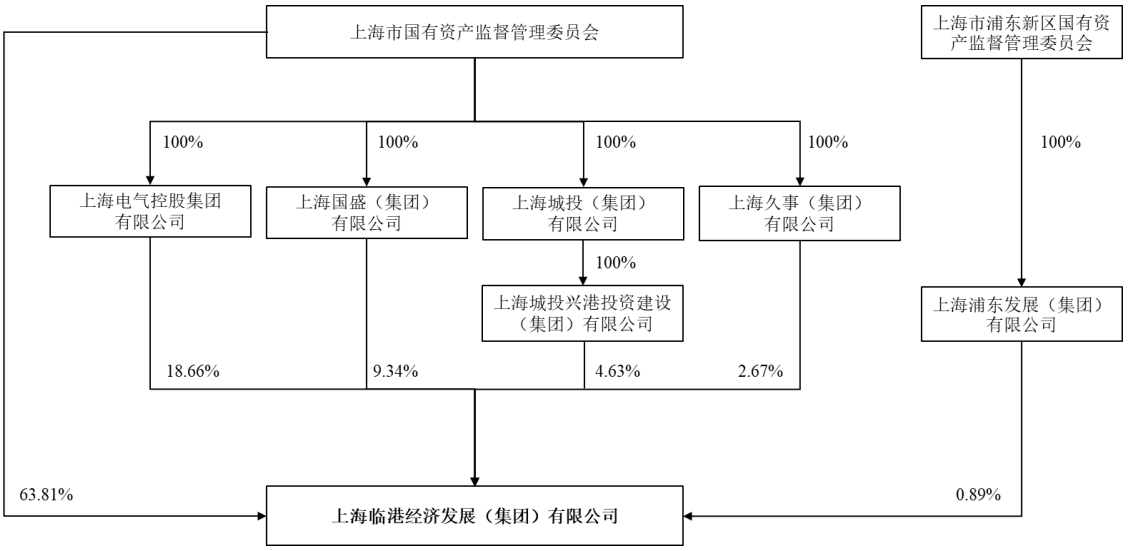
截至 2024 年 12 月 31 日，临港集团的股本数量及持股情况如下：

| 股东单位 | 出资方式 | 持股比例 | 出资额（万元） |
|---|---|---|---|
| 上海市国有资产监督管理委员会 | 货币及股权 | 63.81% | 1,073,802.50 |
| 上海电气控股集团有限公司 | 货币及股权 | 18.66% | 313,927.14 |
| 上海国盛（集团）有限公司 | 货币及股权 | 9.34% | 157,200.00 |
| 上海城投兴港投资建设（集团）有限公司 | 货币 | 4.63% | 77,848.99 |
| 上海久事（集团）有限公司 | 货币 | 2.67% | 45,000.00 |
| 上海浦东发展（集团）有限公司 | 货币 | 0.89% | 15,000.00 |
| **合计** | | **100.00%** | **1,682,778.63** |

[1]2025年1月26日，临港集团完成工商变更，法定代表人由袁国华变更为于勇，公司注册资本由1255708.565700万元增加至1,652,697.962399万元。根据临港集团2024年第5次股东会议《关于市国资委对集团增资4亿元的决议》，公司注册资本由1,652,697.962399万元增加至1,682,778.633199万元，截至本尽职调查报告出具日，前述工商变更尚未完成。

### 2、 股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，临港集团的股权结构如下图所示：




临港集团控股股东及实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“上海市国资委”）。上海市国资委代表上海市政府履行出资人职责，实行资产与人、事相结合管理。

## （三） 组织架构、治理结构及内部控制情况

### 1、 治理机制

临港集团根据《公司法》《国有资产法》《国有资产监督管理条例》制定《公司章程》，并建立了由股东会、董事会、监事会和经营层组成的治理结构体系，相关配套制度不断完善，各机构之间相互独立，相互制衡，权责明确。

A.股东会

股东会是公司最高权力机构，行使以下职权：

(a) 决定公司的战略和发展规划；

(b) 决定公司的经营方针和投资计划；

(c) 制定或批准公司章程和章程修改方案；

(d) 组建公司董事会、监事会，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行考核，决定其报酬；

(e) 审议批准董事会的报告；

(f) 审议批准监事会的报告；

(g) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(h) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(i) 决定公司增加或者减少注册资本的方案；

(j) 决定公司合并、分立、变更公司形式、申请破产、解散、清算等事宜；

(k) 决定公司发行债券或其他具有债券性质的证券；

(l) 审议批准由公司自行决定的重大会计政策、会计估计变更方案；

(m) 决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

(n) 审议批准符合下列标准的集团总部及子公司对外投资、国有资产处置或转让事项：1.集团投资总额超过公司上一年度经审计合并报表净资产20%的投资项目；2.集团投资总额5亿人民币及以上的非主业投资项目；3.集团投资总额 3 亿美金及以上的境外投资项目；4.上一年度经审计合并报表资产负债率已超70%时实行的重大投资事项；5.超过公司上一年度经审计合并报表净资产20%的国有资产处置或转让；

(o) 对股东向股东以外的人转让股权作出决议；

(p) 法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定的其他职权。

B.董事会

董事会由9名董事组成，其中包含1名职工董事，除职工董事以外的董事人选由各股东提名并经股东会选举产生。其中上海市国资委提名3名，上海国盛（集团）有限公司提名2名，上海城投兴港投资建设（集团）有限公司提名 1 名，上海久事（集团）有限公司提名 1 名，上海浦东发展（集团）有限公司提名1名。

职工代表担任的董事，由工会根据自荐、推荐情况，在充分听取职工意见的基础上提名，经党委审核后，由职工代表大会或者职工大会以无记名投票方式选举产生。

董事会设董事长一名，董事长由上海市国资委推荐，并经董事会选举产生。公司可以根据实际情况设副董事长。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

(a) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；

(b) 执行股东会的决议；

(c) 制订公司战略和发展规划；

(d) 制订公司的年度财务预算、决算方案；

(e) 制订公司经营方针和投资计划；

(f) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(g) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

(h) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券（或其他具有债券性质的证券）的方案；

(i) 制订公司合并、分立、变更公司形式、申请破产、解散、清算的方案；

(j) 审议批准股东会规定限额以下，符合下列标准的集团总部及子公司对外投资、国有资产处置或转让事项：1.集团投资总额20亿元人民币及以上的主业投资项目；2.集团投资总额超过上一年度经审计合并报表净资产10%的投资项目；3.集团投资总额1亿元人民币及以上的非主业投资项目；4.集团投资总额5000万美金以上的境外投资项目；5.超过公司上一年度经审计合并报表净资产10%，或20亿人民币及以上的国有资产处置或转让；

(k) 确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；决定直接投资的分公司等分支机构的设立或者撤销；制定投资管理制度并报送市国资委；

(l) 决定公司内部管理机构的设置；

(m) 决定聘任或者解聘公司总裁（总经理）及其报酬事项，并根据总裁（总经理）的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员及其报酬事项，并对高级管理人员进行检查和考核；

(n) 批准公司的业绩考核和重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案;对工资分配决议执行情况进行监督；

(o) 批准集团融资和对外担保事项；其中，融资担保总额及单项融资担保限额原则上应符合以下要求：1.集团总部及子公司累计融资担保余额不高于集团最近一期经审计合并净资产的40%；2.集团总部及子公司单笔融资担保额不高于集团最近一期经审计合并净资产10%。3.集团单户公司(含集团总部)累计融资担保余额不高于本公司最近一期经审计单体净资产的 50%。对于超出上述总额及单项限额的融资担保方案，集团董事会应对该方案进行风险评估，在风险可控前提下进行审批。

(p) 批准重大对外捐赠或者赞助方案（重大捐赠或赞助标准：上年末合并报表净资产为100亿至 500 亿的，单项对外捐赠或赞助超过 500 万；上年末合并报表净资产达到 500 亿以上的，则标准上调至超过1000万）；

(q) 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系；对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

(r) 制订董事会年度工作报告；

(s) 制定公司的基本管理制度以及董事会认为重要的公司其他规章制度；

(t) 股东会依据法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定或授予的职权。

C.监事会

监事会由3名监事组成，其中职工监事1名。

非由职工代表担任的监事由各股东提名并经股东会选举产生。其中上海市国有资产监督管理委员会提名2名。

职工监事1名，由工会根据自荐、推荐情况，在充分听取职工意见的基础上提名,经党委审核后,由职工代表大会或者职工大会以无记名投票方式选举产生。

董事、高级管理人员及与其相关的人员不得兼任监事。

监事会行使下列职责：

(a) 检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

(b) 检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

(c) 检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

(d) 检查公司贯彻执行《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等涉及职工切身利益事项的法律法规和规章制度情况，建立集体协商集体合同、职代会民主管理、劳动争议调处制度等情况，以及落实职工代表大会或者职工大会审议通过事项情况；

(e) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

(f) 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、法规、规章、规范性文件和公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

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

(h) 监督公司投资管理制度的制订和执行情况，根据股东会的要求，开展重大投资项目专项督查和后评估；

(i) 发现公司投资活动存在重大问题的，及时向董事会提示风险并报告股东会；

(j) 监督董事会的决策与流程是否合规；监督董事和高级管理人员合规管理职责履行情况；

(k) 对引发重大合规风险负有主要责任的董事、高级管理人员提出罢免的建议；向董事会提出撤换公司合规管理负责人的建议；

(l) 对工资分配进行监督；

(m) 对依法治企情况和董事、高级管理人员依法履职情况的监督；

(n) 提请召开临时股东会会议，在董事会不履行法律、法规、规章、规范性文件或公司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；

(o) 向股东会报告其认为股东会有必要知晓的事项；

(p) 法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定及股东会授权行使的其他事项。

D.日常经营管理机构

总裁（总经理）、副总裁（副总经理）、首席财务官、总审计师和总法律顾问为公司高级管理人员，由董事会聘任或解聘。

总裁（总经理）由董事会决定聘任或解聘，可由董事兼任。

总裁（总经理）向董事会负责，行使下列职权：

(a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(c) 根据公司年度投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

(d) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(e) 拟订公司的基本管理制度；

(f) 制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；

(g) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(h) 拟订发行公司债券（或其他具有债券性质的证券）方案；

(i) 拟订公司融资和对外担保方案；

(j) 拟订公司的对外投资、国有资产处置或转让方案；批准董事会审批额度以下的对外投资、国有资产处置或转让方案。

(k) 拟订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(l) 拟订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(m) 拟订公司的收入分配方案；

(n) 决定公司员工的工资、福利、奖惩、录用和辞退；

(o) 协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作；

(p) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

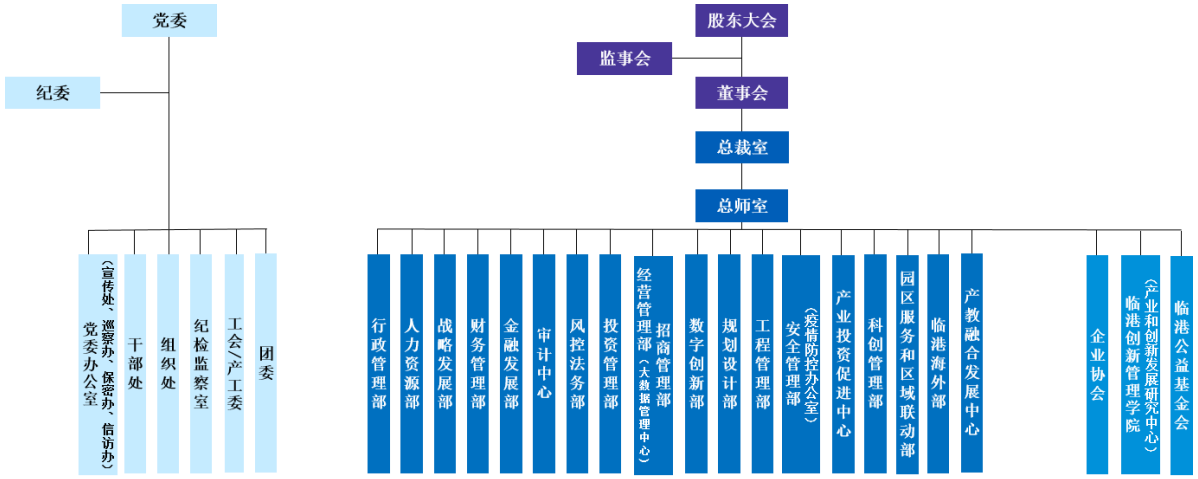
(q) 建立健全合规管理组织架构；批准合规管理制度规定；批准合规管理计划，采取措施确保合规制度得到有效执行；明确合规管理流程，确保合规要求融入业务领域；及时制止并采取措施纠正不合规的经营行为；

(r) 在法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定和董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

(s) 法律、法规、规章、规范性文件以及公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

**2、 组织结构**

临港集团组织结构如下：




临港集团各部门之间权责明确，部门设置和职责分工满足了公司日常管理的需要。主要部门职能介绍：

**（1）总部内设部门、部门职责和人员编制**

A. 党委办公室/党委宣传处/党委巡察办/信访办公室/保密办公室

负责起草集团党委工作制度、工作计划和总结、工作报告等文稿；负责党建责任制落实，确保党的路线、方针、政策和上级党组织及集团党委各项决策的贯彻落实；负责意识形态责任制落实，做好党委中心组学习、干部职工思想政治工作；负责组织、指导集团系统各子公司开展国家、市级、区级文明单位创建工作；负责对口联系市国资委党办、宣传处、信访办、保密办等职能部门；负责受理、交办、转送信访人提出的信访事项，负责对下级党委信访工作进行指导；负责落实维稳工作、情报信息收集、上报工作；负责集团保密工作的组织实施；贯彻落实中央和市委全面从严治党要求，进一步加强集团党内监督。

B. 干部处/人力资源部

贯彻执行党的干部路线和干部政策，协助集团党委抓好干部队伍建设。做好集团党委管理干部的考察、培养、选拔、使用、管理和调配等工作。推进干部制度改革。建立集团及子公司两级后备干部库，推进后备干部的培养、跟踪、考察、选拔、上报等工作。负责落实党管人才原则，根据企业发展战略和人才规划，定期对集团人才情况进行盘点与分析。牵头开展集团干部业绩考核和综合考核的实施、评审、反馈、结果应用等工作。负责集团公务出国出访的计划、预算的编制，办理审批及出入境名单备案、护照管理等工作。负责无党派、党外知识分子、侨联、少数民族等统一战线相关工作；负责落实上级党组织对退休干部的相关精神。负责依据集团战略设置优化总部组织机构；负责对集团总部及子公司人员编制管理的落实工作，负责集团总部人才选聘工作；负责制定并组织落实集团总部员工绩效考核机制；负责集团总部人工成本及子公司人工成本的控制；负责制定及落实集团总部及子公司薪酬分配方案；负责制定集团总部福利计划，并负责子公司福利实施的指导、备案和跟踪监督；负责集团总部员工外训管理工作；负责集团人力资源信息系统的规划、建设和推广工作；负责集团总部员工日常管理；负责集管干部及总部员工人事档案管理。

C. 组织处

负责基层党组织建设工作，做好基层党组织的设置和调整，指导和督促基层党组织做好换届改选、委员增补等工作；负责制定各项党建基础管理制度，检查制度落实情况；做好党员教育管理，组织开展党建主题教育活动，做好党员信息管理和统计、党组织关系转接、党费收缴和管理等工作；负责落实年度发展党员计划，指导和督促基层党组织做好党员发展工作；负责组织落实集团系统先进党组织和先进党员的推荐、评选等工作；负责企业文化建设发展规划、实施方案的组织落实和检查完善。

D. 纪检监察室

监督检查集团党委管理人员遵守和执行党章党规党纪、宪法法律法规和党的路线方针政策、决议等方面的情况；监督检查集团系统企业落实党风廉政建设主体责任、监督责任的情况；负责处理群众来信来访，做好问题线索的处置工作，开展谈话函询、初步核实工作；承办集团党委管理人员的违纪违法案件和其他需提办案件的审查调查、案件审理工作；按照管理权限承办党员、监察对象的申诉案件；协调、指导集团系统内各子公司纪检业务工作；开展集团系统纪检监察业务工作的研究和交流；完成集团纪委、监察专员办公室领导交办的任务。

E. 行政管理部

负责集团总部行政管理工作，包括负责协助总裁室做好综合协调工作，归口管理集团内外文件的管理工作，组织会务工作，集团层面的往来接待和后勤工作，外事差旅报送和手续办理工作，班车、食堂管理工作和印章、证照的管理工作；负责集团整体品牌管理工作，包括建设品牌战略规划、品牌运营管理、并组织品牌活动。

F. 战略发展部

负责研究提出集团发展战略发展建议，撰写报告；负责组织拟定集团及各主体单位中长期发展规划，推进规划落实，并定期监测评估；负责组织研究管控体系并提出管控实施方案；负责指导、支持下属企业中长期发展规划的研究和制定；负责对接协调外部研究资源；负责跟进研究产业发展动态，制定产业发展规划；负责重要文件和综合性报告的起草。

G. 财务管理部

负责集团及二级平台公司财务战略规划模型的搭建、运行与维护；负责集团中长期预算及年度预算的编制、执行控制与分析及考核工作；负责集团会计体系的建设维护和管理工作，负责集团会计核算、账务核对，财务报表编制及财务报表决算等事项的管理工作，负责财务信息核查相关的委托工作，为集团生产经营决策提供准确有效的财务分析；负责开展集团财务信息化管理，确保其安全、稳定、高效；建设财务共享服务中心；负责搭建财务风险管理体系，做好财务标准化建设，管控经营风险；为集团选择最优纳税方案并指导子公司进行合理税务筹划，跟踪、稽核外包单位的纳税申报、汇算清缴等一般纳税事宜；负责向二级平台公司推广落实财务管理政策；负责财务管理成果管理，完成并上报各项工作报告，整理与完善各项财务管理成果应用资料及工作档案；负责指导

子公司财务管理，进行子公司财务外派管理分中心团队管理；负责外派财务总监/经理对被委派公司实施财务管理。

H. 金融发展部

通过筹集“高效率、低成本、多品种”的资金，满足集团开发建设需求；编制资金计划；完成集团各公司资金配置与调度，提高使用效率，降低资金成本；对集团所有为获取财务性收益的金融理财产品实行统一的管理；开发创新金融产品并组织实施，阶段性控制资产负债率，盘活存量资产价值；针对园区企业金融服务需求，充分发挥集团金融牌照资源组合优势，最大程度为园区企业提供金融支持，创造经济价值；围绕新片区金融湾建设，积极引进外部金融资源，助力新片区金融产业集聚，推动新片区大金融服务体系建设。

I. 风控法务部

根据集团主营业务特点，制定和完善集团系统法律事务管理制度；牵头负责集团争议、诉讼和仲裁等案件的处理，指导子公司重大案件应对；开展与集团经营及业务运营相关的法律实务研究；开展围绕集团主营业务相关的法律和监管政策研究；建立健全集团合规管理制度，明确公司合规管理的指导原则及具体工作规程；参与集团股权及经营项目评审，提出法律合规审核意见；负责牵头开展集团整体风险管理体系建设，制定风控管理制度，推动集团建立全面风险管理工作机制与框架，牵头集团重大风险事项管理工作；指导、监督各有关职能部门以及各全资、控股子公司开展全面风险管理工作，包括对所辖业务开展风险的辨识、评估和分析，提出风险预警防范策略和措施，加强风险源头防范及过程控制；对集团重大整体风险及跨部门和跨业务经营单位的风险管理工作进行组织协调，制定应对措施；制定集团知识产权管理相关管理制度；组织法律培训，开展法律宣传教育工作。

J. 投资管理部

负责制定股权类投资计划，针对股权投资项目开展投前审核；负责集团指定项目或企业的尽职调查；负责编制过会项目投资决策上会材料，并推进上会审核，提出投资决策建议；负责通过法人治理等手段对集团子公司的投后管理实施监控指导；配合党委干部处提名和管理二级控股子公司和集团直接参股公司的董、监事人选；负责集团下属子公司的股权调整、处置和评价分析工作；承担集团基金事务管理委员会办公室职责，负责集团所有基金投资的投前审核、综合管理和投后评价，负责统筹产业类基金的募资、投资、运营管控，协助融资性基金的业务开展；负责集团下属上市公司重大资产重组及股份管理；负责对国有资产评估机构及评估报告进行备案管理，承担产权管理及改制改革相关工作；负责集团战略合作工作的推进、开展；负责经营性项目土地评审，协助开展经营性项目的开工评审；参与资产处置，负责对集团系统范围内重大资产交易作前置性审核，提出处置决策建议。

K. 审计管理部

负责集团审计体系建设，指导、监督和管理集团下属企业内部审计工作的开展；负责制定内部

审计工作计划；负责开展对企业的财务状况、资产质量、经营绩效以及其他有关经济活动的审计工作；负责开展对重要审计对象的履行经济责任情况的审计工作；负责工程项目的全流程督导、审价复核等审计工作；负责配合上级审计部门或第三方团队开展审计工作；负责外派审计经理的委派、考核及日常管理。

L. 经营管理部/招商管理部

负责组织编制集团中长期经营发展规划和滚动开发经营计划，组织和指导平台公司编制中长期经营发展规划和滚动开发经营计划；负责组织拟订集团年度经营计划和经营目标指标，并将集团年度经营目标指标分解到平台公司；负责动态跟踪、分析平台公司经营计划和指标执行情况，并督促、考核平台公司予以落实；负责组织开展经营业务交流和专项调研工作，提出提高经营效率、效益、效能以及防范经营风险的工作建议；负责协调推进平台公司与总部、平台公司之间的关于经营工作的相互协作。负责建立和动态维护集团存量资产台账；负责协调推进平台公司提高资产运营效益、效能，加强资产运营监督管理工作；负责协作推进资产处置工作，提升存量资产质量。负责牵头组织编制集团年度项目建设计划；负责对开展建设项目立项管理。负责牵头研究集团招商工作方案，协调平台公司建立“管招商、管项目、管企业、管服务”全生命周期服务体系，围绕重大产业项目健全问题协调机制，形成定制代建、投融资、政策对接、配套服务等一揽子解决方案。按照集团领导部署要求，负责对接相关政府部门协调推进重点合作事项，统筹协调推进财力建设项目等；负责集团系统范围内土地、物业权证的电子化管理；建立完善数据资源相关制度和工作流程，制定数据管理标准和质量评价体系，构建数据指标体系和评价方法；建设集团统一数据仓库，组织开展数据资源整合、数据治理、数据共享、数据分析和数据应用等管理工作。

M. 数字创新部

负责对接国家和上海市关于加快国有企业数字化转型、推动数字经济发展的有关战略任务;负责编制并颁布集团数字化规划、三年行动计划及年度工作要点;负责编制并颁布数字化相关管理制度、技术标准及流程规范;负责集团数字化项目评审及预算管理;统筹推进集团数字化转型工作（包括业管一体化、数字园区及大数据等）;推进建设聚焦数字经济发展的功能性平台，探索布局人工智能、跨境数据流通、数据交易、数字贸易等数字经济新兴产业领域;集团交办的其它任务。

N. 规划设计部

政府对接工作：落实推进市区重要战略和专项行动;有效沟通协调市区主管部门。项目管理工作：搭建全过程规划设计业务管理平台;协助项目前期规划策划工作;协助重点项目设计相关工作。业务支撑工作：开展区域规划编制工作;开展规划实施统筹工作;推进集团规划设计标准化工作;开展土地管理工作。资源统筹工作：统筹调配规划设计专业人员队伍建设;开展规划设计计划和预算管理;建立规划设计服务供应商资源库;建设规划设计项目库与规土信息数据系统;开展规划设计条线专业知识管理。

O. 工程管理部

负责制定和完善工程管理体系；负责工程新技术的论证、推广、运用及沉淀；负责技术标准的制定和监督审查；负责重大技术问题的协调解决；负责工程成本的指标制定、组织实施和执行跟踪；负责建立更新工程造价信息库；负责大宗物品供应商管理，成本测算、分析；负责成本文件的抽查，重点项目的深入督查；负责工程质量标准体系建设，并督促执行，及问题整改。

P. 安全管理部/疫情防控办公室

负责安全及环保体系建设，制定安全及环保工作计划，编写修订安全及环保制度，推行企业安全及环保文化；负责指导、监督各子公司开展安全及环保体系建设，落实安全及环保责任并进行考核；负责识别安全及环保风险并组织开展应急管理工作；负责组织、督促安全及环保事故的调查处理。负责传达落实国家和上海市疫情防控工作要求；负责建立健全集团疫情防控制度体系；负责组织开展集团各类疫情应急处置工作；负责开展集团疫情防控工作指导和监督检查；负责做好集团疫情防控服务物资供应商管理；负责加强集团疫情防控工作队伍建设；负责做好集团总部疫情防控管理工作。

Q. 产业投资促进中心

承担集团重大项目推进办公室功能，要建立和强化重大项目首谈报备和集团主谈制度；推进战略性项目跨区布局；对接招商渠道资源，发挥集团整体议价能力；招商政策比较研究分析；建立重点项目信息库、载体库，建立集团产业地图；对接协调市级、国家级的相关政府部门；重大项目策划和招商活动筹划推进。

R. 科创管理部

集团科创服务体系规划，结合国家和上海市关于科创工作的有关要求，制定集团层面科技创新发展规划，建立完善集团科创指标体系、服务知识体系和科创服务团队，并指导园区平台开展科创服务体系建设。集团科创生态规划建设，规划集团科创超级综合体，协助园区平台导入创新要素、建立特色化服务体系、开展创新联合体工作，并统筹管理众创空间、孵化器等科创载体建设。集团科创专项资金管理，制定实施集团科创专项资金管理办法，负责项目评审、认定、管理、验收、变更、撤销等工作。科创功能平台建设及产学研合作推进，跟踪、联络集团体系投资的科创功能平台，推进与高校、科研院所、新型研发机构等产学研合作，跟踪国家重大科技创新项目在集团园区发展情况。集团科创资源战略合作，对接上级政府部门、上海市科委、长三角国创中心、国家实验室等，推动重要科创资源集聚和项目落地，促进创新链前瞻布局和科技成果转化。集团科创企业服务体系建设，规划建立集团园区科技金融服务体系和企业知识产权服务体系，做好集团层面重点科创企业联络服务，并汇总共性需求向政府部门建言献策。集团重大科创活动统筹管理，推进国家级、市级重要科创活动主办、承办，统筹打造集团科创IP和品牌活动。集团交办的其它任务。

S. 园区服务和区域联动部

围绕集团主责主业和战略目标，结合各园区开发平台公司核心需求，以生产生活配套服务为主要内容，负责集团整体园区服务体系统筹管理、建设规划编制、服务标准制定、服务品牌建立推广

等；对接集团内外资源渠道，统筹推进集团重点园区服务平台建设和重要服务资源整合拓展，并协助各平台公司开展园区服务工作；负责指导、协助、支撑集团各平台公司和服务主体做好重点区域产业、招商、服务等资源导入、关键客户联络及合作项目推进等工作，赋能重点区域高质量发展；根据国家战略任务需要，以及上海市关于对口支援和区域联动发展相关工作要求，负责集团支援合作项目内外协调对接、政府关系维护、往来联系接待等工作；负责组织、参与相关区域经济合作交流活动，收集上海以外大型机构潜在合作机会，进行合作意向沟通交流，并推动正式合作关系的建立；集团交办的其它任务。

T. 临港海外部

负责收集及整理海外投资项目的运营资料，向境内相关政府管理部门报送集团海外项目的运营情况报告；负责集团外债登记等后续事项管理；负责对接集团海外项目公司出差相关事宜，并协助办理有关手续等工作；负责集团派驻境外公司相关人员的有关信息统计管理工作；负责代表海外总部完成集团对其三重一大事项的管理对接。

U. 工会/产教融合发展中心

依法组织职工代表大会或职工大会，执行大会决议；负责参与制定女职工权益保障的相关规章、制度，维护女职工合法权益、特殊利益；负责协助企业办好职工集体福利事业，做好困难职工帮扶救助工作；负责帮助和指导职工与企业签订劳动合同，协助和督促企业做好劳动报酬、劳动安全卫生和保险福利等方面的工作；负责开展工会职工思想教育工作，规划职工素质工程建设，开展文化文明建设活动；负责工会各种形式的群众性文体比赛活动的策划、组织与实施；负责工会档案管理、财务管理和其它综合管理工作。

对接国家、上海市和新片区关于产教融合工作的战略任务要求，顶层设计集团产教融合工作体系，编制工作计划；负责集团产教融合项目评审及预算管理；对接政府资源和社会资源，推进集团产教融合功能载体平台建设和项目拓展；负责临港产业大学、高技能人才实训基地等载体平台运营管理和产教融合项目实施管理；集团交办的其它任务。

V. 团委

负责在集团党委、上级团组织的领导下，团结系统内青年员工，抓好团员青年的政治引领工作，聚焦集团党政中心任务、服务主业发展，加强团组织建设，提升服务青年的效能，维护青年权益、反映青年的意愿和呼声。

**（2）总部下设机构、机构职责和人员编制**

A.企业协会

负责会员单位的服务工作，包括联系政府及社会组织，沟通政策和信息，为会员单位提供多方交流与合作，为会员单位进行推广宣传以及入会工作；负责对园区的服务进行服务评估考核；负责协会其它财务及行政管理工作。

B.临港创新管理学院/产业和创新发展研究中心

负责集团的培训需求调研，制定年度内部培训计划，开发课程，开展各类内部培训并对培训开展情况进行评价；负责集团的知识管理，整合教育资源，建设维护集团内外部师资队伍，开发整理集团系统内外部的知识成果，进行知识创造、整理、传播与存贮；负责集团校企合作有关教育工作的日常管理，集团与中国开发区协会等机构的教育培训项目的经营管理。

围绕国家战略新兴产业，以及上海市、临港新片区先导产业和重点产业，负责组织内外部资源开展相关研究工作，汇聚相关研究成果，形成产业图谱（含产业招商工作导图）、产业发展研究报告等成果，协同集团各职能部门和子公司做好研究成果的应用实施；协同招商条线开展龙头企业和重点企业研究，为龙头企业和重点企业招引提供相关支持；对接国家战略任务、上海重点工作和集团发展需要等，开展相关制度突破、政策创新等专项课题研究；负责对接协调集团内部专家和外部智库共同开展关乎临港新片区和集团发展的相关研究工作；负责做好集团知识管理，包括外部知识导入，内部知识提炼、创造、共享等工作；根据各项研究成果，在集团系统内外开展相关教学工作，将研究成果转化为干部员工的能力与绩效；集团交办的其它任务。

C.临港公益基金会

负责制定基金会年度公益计划和重点工作；负责基金会行政、人事、对外联络等关系协调工作；负责公益项目的线索收集、考察立项、活动策划、项目落实等工作；负责公益资金的筹集工作；负责协会年度财务预算的编制并执行、协会财务核算工作的实施以及出纳现金银行账务处理的审核工作；负责编制财务报表及内部财务报告。

**3、 内部控制情况**

临港集团已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，临港集团将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供临港集团的管理及财务信息，保证生产经营持续、稳健、快速发展。

A.货币资金管理方面

临港集团的货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。临港集团制定了严格的货币资金管理制度，严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。同时对于违反货币资金管理办法的行为，建立了一系列汇报、处罚机制。为加强财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，临港集团制定了《临港集团资金管理制度》等管理规章，有效规范了集团内资金的筹措使用，在资产、财务、资金、财务核算、成本费用、收入、利润、对外担保和对外投资等方面形成了一整套完善的财务管理体系。

B.融资管理方面

临港集团制定了《临港集团融资管理办法》，从而建立了融资业务的岗位责任制和授权批准制度，明确有关部门和岗位的职责、权限，明确授权批准方式、程序和相关控制措施，规定审批人的权限、责任以及经办人的职责范围和工作要求。同一部门或个人不得办理融资业务的全过程。建立融资业务决策环节的控制制度，对融资方案的拟订设计、融资决策程序等作出明确规定。对重大融资方案应当进行风险评估，实行集体决策审批或者会签制度。建立融资决策执行环节的控制制度，对融资合同协议的订立与审核、资产的收取等作出明确规定。按照融资方案所规定的用途使用对外筹集的资金。建立融资业务偿付环节的控制制度，对支付偿还本金、利息等步骤、偿付形式等作出计划和预算安排，并正确计算、核对。

C.预算管理方面

临港集团建立了预算工作岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责、权限，确保预算工作中的不相容岗位相互分离、制约和监督。临港集团设立预算委员会、预算委员会办公室等专门机构（以下统称预算管理部门）具体负责本企业预算管理工作。董事长及总裁室成员加强对企业预算管理工作的领导与业务指导，相关业务部门的主要负责人参与企业预算管理工作。预算管理部门主要负责拟订预算目标和预算政策；制定预算管理的具体措施和办法；组织编制、审议、平衡年度等预算草案；组织下达经批准的年度等预算；协调、解决预算编制和执行中的具体问题；考核预算执行情况，督促完成预算目标。

D.对控股子公司管控方面

临港集团建立了对控股子公司控制的架构，确定控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事、监事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据临港集团战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项报告制度。要求控股子公司及时报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；要求控股子公司定期提供财务报告和管理报告；要求控股子公司及时报送其董事会决议、股东会决议等重要文件。

E.关联交易管理方面

临港集团关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。临港集团在对待关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；临港集团与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。临港集团发生因关联方占用或转移临港集团资金、资产或其他资源而给临港集团造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

F.内部审计制度

临港集团建立和完善内部审计工作制度。根据临港集团的体制需要，设立了内部外部两级审计机构。临港集团实施对企业经营者离任审计和任期内的经济责任审计，从而夯实企业效益，增强经

营者的责任意识，消除企业亏损隐患。临港集团审计部门开展专项审计调研，研究如何在新施工经营方式和企业经营规模扩大形势下，完善监督、审计工作，并为公司决策层提供决策建议。

G.对外担保方面

临港集团有权拒绝来自任何方面的强制命令而为他人提供担保。临港集团制定了《集团融资担保及资金出借管理办法》严格控制为他人提供担保，必须提供担保的事项需按照章程与制度明确的决策权限由有权决策机构审议批准。

H.公司的激励约束机制

临港集团根据《劳动法》的规定规范签署劳动合同，并制订了职工基本薪酬制度，规范企业用工和薪酬福利政策。在激励与考核方面，临港集团制定了《薪资管理规定》，使临港集团在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。先进务实的人力资源管理模式，使临港集团在业内拥有一批高素质的管理团队，是临港集团在行业内长期保持竞争优势的核心因素。

I.财务管理制度

为加强临港集团财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，临港集团严格按照《会计法》《企业会计制度》以及《企业会计准则》等政策及相关法规制度的规定处理会计事项。临港集团制定了《临港集团资金管理制度》《财务管理中心管理办法》《集团融资担保及资金出借管理办法》等管理制度，在资产、财务、资金、财务核算、成本费用、收入、利润、对外担保和对外投资等方面形成了一套完善的财务管理体系。

J.投资管理制度

为进一步规范临港集团对外投资的决策、管理、处置机制，强化前期投资决策的科学性和民主性，增强投资过程管理的系统性和制度性，确保已投资项目的保值、增值，并防范已投资资产处置中的风险，集团制定了《集团股权投资管理办法》。办法明确了股权投资管理原则、管理范围、机构和权限，并进一步完善了临港集团股权投资投前决策与投后管理流程及投资管理部的相关职能，确定了投资项目选择的原则，并制定了股权投资项目决策的流程要求等。

K.信息披露制度

公司制定的《交易所债券信息披露事务管理制度》、《银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》明确规定了应当披露的信息及披露标准、管理职责及披露流程等；规定了信息披露的责任划分及追究、信息沟通制度和保密措施。公司金融发展部为公司信息披露的事务管理部门。公司信息披露义务人包括公司董事、监事及高级管理人员，以及各部门、各成员企业的主要负责人及其他因工作关系接触到应披露信息的相关人员。公司对重大事项的报告、流转、审核、披露程序作出了严格的规定，并要求全体董事应了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取信息披露决策所需要的资料，并及时报告，未经董事会授权，董事个人不得代表公司或董事会披露公司未公开的重大信息；公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；公司高级管理人员应当及时向董事会报

告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

L.突发事件应急管理制度

公司通过建立健全的内控制度，从风险识别和管理的角度对重大事件、战略导向提出了管控要求，有针对性的设置应急制度，对于重要岗位均设置AB角，对于突发事件设置紧急预案，要求各部门在遇到突发事件后相互协调，积极配合，在经营、管理、结构等各个方面，通过既定的应急制度有条不紊的开展工作，以保障公司的正常运作。

M.资金运营内控制度

公司为有效控制财务风险和管理风险，明确了由集团财务管理部、金融发展部全面负责集团的财务金融管理工作，各子公司财务部门负责组织、实施本公司的财务工作。临港集团下属各子公司（上市公司除外）资金由临港集团本部进行垂直管理和监督，保证各子公司按照临港集团统一的财务金融管理要求开展各项工作。集团财务管理部根据职能合理设置相应的财务岗位，并设立外派财务负责人管理中心，负责对集团外派财务负责人的统一管理。

资金管理模式：临港集团资金管理是以防范资金风险为底线，统筹金融资源，规范资金运行秩序，对经济活动所涉及到资金流通环节的风险、效率、效益实施综合性管理。自2016年度起，集团推行资金集控管理，通过“集中存储、收支监管、统一运作”的方式，实现资金归集与配置双线管理，并以年度预算和资金计划为抓手，保障各子公司的资金需求和集团总体资金平衡。在此机制下，各集控成员单位的融资由集团金融发展部与各家金融机构确立授信总量、融资品种、融资条件、放款规模，统一规划实施进度与方式。通过总对总的高效对接，集团内金融资源得以有效整合，实现拓宽融资渠道、改善融资结构、降低融资成本和控制融资风险的目标。

N.短期资金应急预案

临港集团财务风险管理坚持“预防为主、积极化解”的原则。遇到突发性财务风险事件时，制定短期资金应急预案，动员各方面力量，积极化解风险，努力使风险造成的损失降至最低。各级必须做好现金预算编制，为企业提供短期财务风险预警信号。通过及时准确的财务状况分析有效地揭示企业经营过程中存在的问题，为控制风险、化解危机奠定基础。公司自成立以来资信情况良好，与各商业银行建立了长期的战略合作伙伴关系，为公司可能发生的短期资金应急需求提供有力支持。

O.资金管理制度

为了健全公司现代企业制度，保障公司各项内部控制制度的贯彻执行，确保集团总体目标及财务战略规划的实现，根据《中华人民共和国会计法》《公司法》《民法典》《企业会计准则》《会计基础工作规范》《企业内部控制基本规范》《贷款通则》等法律、法规、规章制度以及集团《公司章程》《“三重一大”决策制度实施办法》等相关制度的规定和要求，结合集团财务管理的实际情况，制定本制度。资金管理的主要内容包括备用金管理、财务票据管理、资金支付管理、银行账户管理、资金计划管理、筹资管理、担保管理、内部银行管理。

## （四） 主营业务

临港集团是国有多元投资的功能保障类国有企业集团，以园区开发、企业服务和产业投资为主业，以“当好临港新片区开发建设的主力军、成为重点区域产业升级和城市更新的重要参与者”为主责和战略发展定位，经过 40 年园区开发实践，成功培育“临港、漕河泾、临港产业联动集聚区、新业坊”等著名园区品牌，着力构建“科技创新、数字创新、绿色创新、服务创新、金融创新、海外创新”六创赋能体系，是中国服务业 500 强企业，旗下拥有被纳入富时罗素全球股票指数和 MSCI 旗舰指数的上市公司“上海临港”（600848.SH），以及公开募集基础设施证券投资基金“临港创新产业园 REIT”（508021.SH）。

临港集团服从服务临港新片区、上海国际科创中心、长三角一体化建设等国家战略，将践行国家战略转化为自身发展优势，积极布局和发展先导产业、重点产业、新赛道产业和未来产业，全面形成“深耕临港、立足上海、融入长三角、服务全国、走向海外”发展格局。目前，临港集团旗下园区汇聚中外优秀企业 18,000 余家，其中上市公司及分支机构 200 余家，世界 500 强及相关企业 200 余家，是国家高新技术企业、国家专精特新“小巨人”的摇篮和集聚地，现正加快打造高质量孵化器，形成标杆性应用场景，更好培育龙头企业和高增长企业。

面向未来，临港集团坚持“深耕区域、深耕产业、深耕专业”经营理念，经营公司、经营园区、经营产业，以“培育壮大新质生产力、构建现代化产业体系”为核心任务，以“推进高质量、特色化、可持续发展”为主要路径，建设高品质物业、培育高质量产业、集聚高素质人才、形成高活力生态，加快打造以园区为主要载体的创新生态集成服务商，打响世界一流高科技园区品牌，为上海加快建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市贡献力量。

临港集团及其下属子公司负责开发与经营的产业区包括临港新片区和漕河泾开发区等多个产业园区。主要板块包括园区开发、园区物业租赁、现代服务业。随着园区基础设施建设的逐步完善，主要职能已逐渐过渡到推动园区内产业的发展和升级。

临港集团聚焦园区开发销售和园区物业租赁两大核心业务，同时持续提升现代服务业收入占比，优化收入结构，形成可持续的良性循环。2022-2024 年，临港集团主营业务主要来源于园区开发销售、园区物业租赁和服务业，临港集团园区开发销售收入占主营业务收入比重分别为 57.98%、56.99%和 62.87%，园区物业租赁收入占比分别为 34.04%、34.47%和 20.94%，服务业收入占比为 7.59%、8.10%和 15.80%。临港集团整体收入构成稳定，已形成高质量可持续发展的良性循环。

临港集团持续开展战略转型，缩减开发规模，提升运营收入占比，随着在建项目持续完工，预计未来园区租售业务有望持续提升。2022-2024 年，临港集团园区开发收入分别为 611,942.34 万元、722,856.22 万元和 1,373,665.45 亿元，整体保持稳步增长态势；园区物业租赁收入分别为 359,300.62 万元、437,189.44 万元和 457,447.18 万元，在当前租赁市场整体表现偏弱的情况下仍保持稳健表现；现代服务业收入分别为 80,077.19 万元、102,736.99 万元和 345,239.75 万元，集团持续加大在服务业

的经营转型。

核心业务发展带动临港集团主营业务收入和主营业务毛利润持续增长。2022-2024 年，临港集团主营业务收入分别为 1,055,424.52 万元、1,268,292.03 万元及 2,184,879.68 万元，主营业务毛利润分别为 450,364.18 万元、529,938.06 万元及 812,173.45 万元，均保持稳步增长态势。

**临港集团主营业务收入构成情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 园区开发 | 1,373,665.45 | 62.87 | 722,856.22 | 56.99 | 611,942.34 | 57.98 |
| 园区物业租赁 | 457,447.18 | 20.94 | 437,189.44 | 34.47 | 359,300.62 | 34.04 |
| 现代服务业 | 345,239.75 | 15.80 | 102,736.99 | 8.10 | 80,077.19 | 7.59 |
| 商品销售 | 1,806.54 | 0.08 | - | - | - | - |
| 绿化工程 | 1,645.70 | 0.08 | 2,124.08 | 0.17 | 3,371.58 | 0.32 |
| 其他 | 5,075.07 | 0.23 | 3,385.29 | 0.27 | 732.79 | 0.07 |
| **合计** | **2,184,879.68** | **100.00** | **1,268,292.03** | **100.00** | **1,055,424.52** | **100.00** |

**临港集团主营业务成本构成情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 园区开发 | 875,998.58 | 63.82 | 448,988.23 | 60.81 | 366,172.80 | 60.52 |
| 园区物业租赁 | 252,308.09 | 18.38 | 185,559.23 | 25.13 | 151.228.31 | 24.99 |
| 现代服务业 | 233,940.32 | 17.04 | 98,709.20 | 13.37 | 80,802.71 | 13.35 |
| 商品销售 | 1,737.38 | 0.13 | - | - | 0.00 | - |
| 绿化工程 | 1,709.59 | 0.12 | 2,496.51 | 0.34 | 3,389.40 | 0.56 |
| 其他 | 7,012.27 | 0.51 | 2,600.79 | 0.35 | 3,467.13 | 0.57 |
| **合计** | **1,372,706.23** | **100.00** | **738,353.96** | **100.00** | **605,060.34** | **100.00** |

**临港集团主营业务毛利润、毛利率构成情况**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 |
| 园区开发 | 497,666.87 | 36.23% | 273,867.99 | 37.89% | 245,769.54 | 40.16% |
| 园区物业租赁 | 205,139.08 | 44.84% | 251,630.21 | 57.56% | 208,072.31 | 57.91% |
| 现代服务业 | 111,299.43 | 32.24% | 4,027.79 | 3.92% | -725.52 | -0.91% |
| 商品销售 | 69.17 | 3.83% | - | - | - | - |
| 绿化工程 | -63.89 | -3.88% | -372.42 | -17.53% | -17.82 | -0.53% |
| 其他 | -1,937.20 | -38.17% | 784.50 | 23.17% | -2,734.34 | -373.14% |
| **合计** | **812,173.45** | **37.17%** | **529,938.06** | **41.78%** | **450,364.18** | **42.67%** |

**（五） 行业地位和竞争优势**

临港集团作为上海国资委下属一家以产业园区投资、开发与经营和园区相关配套服务为主业的大型国有企业，承担了上海临港新片区、漕河泾开发区等十多个上海市本地和外地园区以及多个城市更新项目的开发建设任务，拥有国家级经济技术开发区、大型装备制造产业区等开发运营和园区配套的成熟经验，处于行业的领先地位。

作为国有多元投资的上海市市属功能保障类国有企业集团，临港集团始终聚焦高品质园区建设、高质量企业服务和高能级产业投资，推动上海市及长三角区域高端化产业发展及高水平区域转型。历经了 40 年产业开发实践，临港集团组建了产业规划、建设、招商、运营、服务投资等全方位、专业化团队，打造了涵盖标准工业厂房、高标准研发楼、产业综合体、人才公寓、商业综合体等全门类产品线，并针对不同类型及生命阶段的产业主体需求形成了接力式孵化链条和解化体系的全产业链布局。

临港集团其竞争优势主要体现在：

**1、强大的政府资源与持续的政府支持**

临港集团下属的临港产业园区与漕河泾开发区是上海市委提升上海产业国际竞争力、培育新的经济增长及战略决策的重要承担者，其开发、建设、运营获得了政府的多项支持。临港新片区拥有国家级保税港区和国家级装备产业发展基地等国家级基地；漕河泾开发区同样拥有着国家经济技术开发区、国家级新兴技术开发区、国家级出口加工区、国家新型工业化产业示范基地等众多国家级园区和基地。因此，一方面，临港集团控股股东，上海市国资委多次对临港集团进行增资扩股，增强临港集团资本实力，助力临港集团持续发展；另一方面，政府在用地指标、项目审批、资质许可、税收政策方面亦给予临港集团较多支持。

**2、成熟的服务配套能力**

临港集团在扶持创新、创业产业方面较早布局，已经积累了丰富的经验，在基础设施、生活服务、人才配套、综合服务配套方面具有专业优势和经验，产城结合的发展举措能够对人才集聚提供极强的吸引力；交通方面，轨道交通 16 号线与多条公交线路方便园区人员出行；教育方面，引入上海海事大学、上海海洋大学、上海电机学院、上海中学东校、上海外国语大学附中、附小等，实现从小学到高中的全方位配套；医疗养老方面，上海第六人民医院也已落户临港。除此之外，以滴水湖为中心的主城区与附近的高端住宅、办公楼、酒店、主题公园也在逐步建设完成，为园区创造成熟的生活配套设施。通过增加城市商业和功能服务，导入优质餐饮、购物、娱乐、教育、医疗、居住等配套服务，打造不低于市中心的品质生活，推动园区向商业社区、生活社区转变，提升园区吸引力与竞争力。

**3、园区产业齐全，覆盖面广**

临港集团下属十余个园区，园区企业覆盖从制造业到服务业的多个领域。临港装备制造产业区以高端制造为核心，临港奉贤园区以高档数控机床与工业机器人、智能电网、高性能医疗器械与精准医疗、新材料等四大产业为主导，洋山自贸区聚焦国际贸易、国际孵化、国际交易、国际制造、

国际金融行业，漕河泾开发区形成了以电子信息为主的高科技产业集群，浦江园区则形成了以电子信息产业为依托，以生物医药、汽车研发配套、节能环保、新能源产业为重点，以现代生产性服务业为支撑的产业发展格局。不同园区对多个领域的针对性覆盖与扶持，一方面平衡了不同产业之间在发展阶段、盈利能力方面的差异，保证园区开发收入的稳定增长，另一方面，亦体现了临港集团卓越的综合服务配套能力。

**4、丰富的土地资源与区位优势**

临港集团所在的临港新片区，位于上海东南，北临浦东国际航空港，南接洋山国际枢纽港，是上海沿海大通道的重要节点，海运、空运、铁路、公路、内河、轨交构成了十分便捷的综合交通优势。规划用地达到 300 平方公里，产业区规划面积 247 平方公里，目前仅开发了部分地区，土地、空间资源丰富。同时，临港地区位于洋山国际深水港和浦东国际机场两大枢纽港之间，铁路、公路、码头等基础设施汇聚，适宜公铁水多式联运枢纽建设，实现南港与公路港、铁路港三港互通，物流条件优越，利于产业的集聚与发展。

新片区按照在更深层次、更宽领域、更大力度推进全方位高水平开放的总体要求和发展目标，到 2025 年，建立比较成熟的投资贸易自由化便利化制度体系，打造一批更高开放度的功能型平台，集聚一批世界一流企业，区域创造力和竞争力显著增强，经济实力和经济总量大幅跃升，GDP 达到 3,500 亿元；到 2035 年，建成具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，形成更加成熟定型的制度成果，打造全球高端资源要素配置的核心功能，成为我国深度融入经济全球化的重要载体，实现区域生产总值达 1 万亿元。

临港集团下属的漕河泾新兴技术开发区，位于城市中心地带，毗邻众多科研院所、知名大学，人才高度密集，吸引了包括世界 500 强企业在内的知名企业总部入驻。人才的集聚既吸引了优秀的企业，亦提高了园区的综合竞争能力。

## （六） 财务状况

**1、 近三年财务数据**

临港集团 2022 年、2023 年和 2024 年的财务报表已由上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了上会师报字（2023）第 3656 号、上会师报字（2024）第 3591 号和上会师报字（2025）第 3858 号标准无保留意见的审计报告。

根据临港集团 2022 年、2023 年和 2024 年的审计报告，近三年财务情况[2]如下：

**临港集团近三年合并资产负债表**

单位：万元

[2]如无特别说明，本尽职调查报告中临港集团所引用的 2022 年度/末财务数据来源于 2023 年度/末经审计的财务报告，2023 及 2024 年度/末财务数据来源于 2024 年度/末经审计的财务报告。

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 2,638,832.58 | 2,587,313.11 | 2,280,535.51 |
| 交易性金融资产 | 29,685.15 | 50,739.38 | 53,571.16 |
| 应收票据及应收账款 | 335,030.92 | 190,533.91 | 63,491.56 |
| 应收款项融资 | 8,816.63 | 16,287.56 | - |
| 预付款项 | 10,147.25 | 16,726.17 | 5,796.23 |
| 其他应收款 | 180,385.47 | 151,149.18 | 182,349.59 |
| 存货 | 8,693,523.64 | 8,813,613.90 | 7,250,302.34 |
| 合同资产 | 689.84 | 1,912.10 | 4,150.27 |
| 一年内到期的非流动资产 | 2,512.37 | 394.01 | 515.41 |
| 其他流动资产 | 385,712.85 | 296,714.57 | 217,344.20 |
| **流动资产合计** | **12,285,336.70** | **12,125,383.89** | **10,058,056.26** |
| **非流动资产：** | | | |
| 发放贷款及垫款 | 19,714.21 | 21,263.10 | 9,916.27 |
| 其他权益工具投资 | 803,182.28 | 172,496.58 | 165,005.47 |
| 其他非流动金融资产 | 491,680.38 | 512,770.80 | 533,858.03 |
| 长期应收款 | 17,661.51 | 92.91 | 983.63 |
| 长期股权投资 | 1,744,048.66 | 1,767,893.51 | 1,903,928.43 |
| 投资性房地产 | 7,208,292.34 | 6,251,370.48 | 4,681,260.70 |
| 固定资产 | 474,868.46 | 436,210.19 | 242,506.73 |
| 在建工程 | 33,252.54 | 77,008.01 | 108,793.57 |
| 使用权资产 | 72,212.02 | 78,132.98 | 57,021.42 |
| 无形资产 | 100,164.46 | 80,958.86 | 24,962.93 |
| 商誉 | 2,366.85 | 2,373.48 | 9,132.55 |
| 长期待摊费用 | 56,951.54 | 45,662.36 | 30,665.51 |
| 递延所得税资产 | 196,725.58 | 148,777.62 | 94,874.24 |
| 其他非流动资产 | 24,114.83 | 116,795.81 | 8,890.81 |
| **非流动资产合计** | **11,245,235.66** | **9,711,806.70** | **7,871,800.30** |
| **资产总计** | **23,530,572.36** | **21,837,190.58** | **17,929,856.56** |
| **流动负债：** | | | |
| 短期借款 | 286,779.28 | 357,332.00 | 280,899.44 |
| 应付票据及应付账款 | 2,167,971.18 | 1,949,244.81 | 1,335,843.31 |
| 预收款项 | 63,331.91 | 62,110.86 | 58,091.34 |
| 合同负债 | 572,152.14 | 1,248,208.65 | 606,983.46 |
| 应付职工薪酬 | 98,091.55 | 98,277.99 | 81,154.86 |
| 应交税费 | 128,133.43 | 123,263.43 | 84,576.43 |
| 其他应付款 | 842,260.66 | 857,080.83 | 1,003,247.82 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,471,181.22 | 1,573,781.15 | 1,421,180.28 |
| 其他流动负债 | 149,922.17 | 411,064.04 | 558,315.64 |
| **流动负债合计** | **5,779,823.54** | **6,680,363.76** | **5,430,292.58** |
| **非流动负债：** | | | |
| 长期借款 | 7,771,320.32 | 6,256,351.71 | 4,943,178.67 |
| 应付债券 | 1,368,368.47 | 1,344,979.48 | 1,353,321.69 |
| 租赁负债 | 75,486.39 | 76,700.85 | 56,592.76 |
| 长期应付款 | 303,153.27 | 288,857.13 | 275,491.87 |

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| 长期应付职工薪酬 | 66.10 | 66.10 | 66.1 |
| 预计负债 | 16,510.26 | 20,019.48 | 4,620.23 |
| 递延所得税负债 | 138,428.83 | 131,485.94 | 85,342.98 |
| 递延收益-非流动负债 | 112,536.11 | 81,037.73 | 43,069.53 |
| 其他非流动负债 | 35,247.60 | 42,041.29 | 42,529.75 |
| **非流动负债合计** | **9,821,117.35** | **8,241,539.71** | **6,804,213.59** |
| **负债合计** | **15,600,940.89** | **14,921,903.47** | **12,234,506.17** |
| **所有者权益(或股东权益)：** | | | |
| 实收资本(或股本) | 1,682,778.63 | 1,275,134.07 | 1,255,708.57 |
| 资本公积金 | 1,296,753.31 | 1,168,353.61 | 1,108,691.23 |
| 其他权益工具 | 535,330.16 | 201,077.12 | - |
| 其它综合收益 | 92,834.62 | 69,573.24 | 64,204.26 |
| 专项储备 | - | - | - |
| 盈余公积金 | 26,897.51 | 26,897.51 | 26,897.51 |
| 未分配利润 | 475,868.44 | 511,895.67 | 442,808.82 |
| **归属于母公司所有者权益合计** | **4,110,462.69** | **3,252,931.23** | **2,898,310.39** |
| 少数股东权益 | 3,819,168.77 | 3,662,355.88 | 2,797,040.00 |
| **所有者权益合计** | **7,929,631.46** | **6,915,287.11** | **5,695,350.39** |
| **负债和所有者权益（或股东权益）总计** | **23,530,572.36** | **21,837,190.58** | **17,929,856.56** |

**临港集团近三年合并利润表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **2,297,298.63** | **1,325,560.98** | **1,108,133.75** |
| 营业收入 | 2,295,395.70 | 1,323,693.10 | 1,106,202.71 |
| 利息收入 | 1,721.11 | 1676.36 | 1868.45 |
| 手续费及佣金收入 | 181.82 | 191.51 | 62.59 |
| **二、营业总成本** | **2,117,617.03** | **1,368,100.96** | **1,156,702.17** |
| 营业成本 | 1,437,918.53 | 774,384.74 | 629,521.81 |
| 研发费用 | 16,982.38 | 111.20 | - |
| 税金及附加 | 172,215.98 | 127,114.33 | 112,782.43 |
| 销售费用 | 33,020.96 | 25,550.56 | 25,761.99 |
| 管理费用 | 192,999.87 | 183,935.82 | 170,042.93 |
| 财务费用 | 264,479.31 | 257,004.31 | 218,593.01 |
| 其中：利息费用 | 288,564.20 | 272,078.99 | 242,100.89 |
| 减：利息收入 | 31,183.39 | 19,865.85 | 32,044.54 |
| 加：其他收益 | 62,405.15 | 59,267.83 | 68,196.68 |
| 投资收益 | 73,530.43 | 220,296.68 | 185,696.51 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 7,019.13 | 44,207.35 | 59,102.15 |
| 公允价值变动净收益 | -12,520.13 | 19,842.67 | -6,676.47 |
| 资产减值损失 | 180.27 | -488.02 | -102.77 |
| 信用减值损失 | -12,766.17 | 5,601.68 | -5,822.12 |
| 资产处置收益 | -175.96 | 7,222.24 | 1,343.72 |
| **三、营业利润** | **290,335.20** | **269,203.09** | **194,067.13** |

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| 加：营业外收入 | 50,634.34 | 69,661.09 | 108,094.16 |
| 减：营业外支出 | 46,157.90 | 67,329.91 | 37,009.02 |
| **四、利润总额** | **294,811.63** | **271,534.26** | **265,152.28** |
| 减：所得税 | 136,642.51 | 84,745.09 | 106,260.37 |
| **五、净利润** | 158,169.12 | **186,789.17** | **158,891.91** |
| 持续经营净利润 | 158,169.12 | 186,789.17 | 158,891.91 |
| 减：少数股东损益 | 167,569.36 | 103,165.24 | 91,286.82 |
| **六、归属于母公司所有者的净利润** | **-9,400.24** | **83,623.93** | **67,605.09** |
| 加：其他综合收益 | 26,034.99 | 4,234.74 | -38,568.02 |
| **七、综合收益总额** | **184,204.12** | **191,023.91** | **120,323.89** |
| 减：归属于少数股东的综合收益总额 | 169,142.14 | 102,031.01 | 91,680.93 |
| 归属于母公司普通股东综合收益总额 | 15,061.98 | 88,992.90 | 28,642.96 |

**临港集团近三年合并现金流量表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 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 | 1,500,624.97 | 1,761,598.51 | 1,593,944.72 |
| 收到的税费返还 | 16,906.49 | 69,782.03 | 72,699.47 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,291,851.59 | 1,218,506.73 | 999,588.12 |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | 2,035.59 | 1,942.25 | 2,074.03 |
| **经营活动现金流入小计** | **2,811,418.64** | **3,051,829.51** | **2,668,306.33** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,405,936.27 | 3,371,717.02 | 2,068,768.32 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 227,550.16 | 171,640.08 | 152,580.51 |
| 支付的各项税费 | 390,326.45 | 224,875.25 | 275,800.59 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,170,854.74 | 996,338.53 | 702,619.42 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | -1,456.93 | 11,440.00 | -7,579.00 |
| **经营活动现金流出小计** | **4,193,210.69** | **4,776,010.89** | **3,192,189.83** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-1,381,792.05** | **-1,724,181.38** | **-523,883.50** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | - | | |
| 收回投资收到的现金 | 747,104.18 | 1,453,223.35 | 1,895,375.62 |
| 取得投资收益收到的现金 | 36,835.77 | 70,441.65 | 87,773.05 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 364.71 | 13,116.59 | 1,630.98 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 105,672.24 | 37,392.04 | 20,941.85 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 16,687.23 | 294,289.07 | 60,654.88 |
| **投资活动现金流入小计** | **906,664.13** | **1,868,462.70** | **2,066,376.39** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 83,716.79 | 55,984.40 | 45,917.62 |
| 投资支付的现金 | 869,906.02 | 1,493,793.41 | 1,245,030.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 8,887.99 | 96,100.64 | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 8,307.97 | 52,869.38 | 66,520.79 |

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **投资活动现金流出小计** | **970,818.77** | **1,698,747.82** | **1,357,468.41** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-64,154.63** | **169,714.88** | **708,907.98** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | - | | |
| 吸收投资收到的现金 | 655,517.38 | 931,270.02 | 630,388.32 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 285,517.38 | 731,270.02 | 530,444.42 |
| 取得借款收到的现金 | 4,827,630.25 | 5,048,392.76 | 5,227,648.44 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 8,397.49 | 136,654.93 | 6,014.91 |
| **筹资活动现金流入小计** | **5,491,545.12** | **6,116,317.72** | **5,864,051.67** |
| 偿还债务支付的现金 | 3,485,611.62 | 3,724,694.28 | 3,986,349.26 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 461,594.48 | 385,049.66 | 410,871.12 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 84,195.87 | 42,476.88 | 90,591.93 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 38,798.47 | 138,603.36 | 638,285.32 |
| **筹资活动现金流出小计** | **3,986,004.58** | **4,248,347.30** | **5,035,505.70** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **1,505,540.54** | **1,867,970.41** | **828,545.97** |
| **四、汇率变动对现金的影响** | **-1,177.19** | **1,922.81** | **3,434.19** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **58,416.67** | **315,426.73** | **1,017,004.64** |
| 期初现金及现金等价物余额 | 2,542,755.36 | 2,227,328.63 | 1,210,323.99 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **2,601,172.03** | **2,542,755.36** | **2,227,328.63** |

**2、 主要财务指标分析**

临港集团主要财务指标分析如下：

**（1）资产结构**

2022-2024年末，临港集团总资产分别为17,929,856.56万元、21,837,190.58万元和23,530,572.36万元，2023年末总资产较2022年末增长21.79%、2024年末总资产较2023年末增长7.75%，近三年临港集团总资产稳定增长，主要为投资性房地产的增加。总资产构成中，流动资产占总资产的比例分别为 56.10%、55.53%和 52.21%，流动资产占比较为稳定。近三年末临港集团货币资金余额分别为 2,280,535.51 万元、2,587,313.11 万元和 2,638,832.58 万元，临港集团在手账面资金较为充裕。

**（2）负债结构**

2022-2024年末，临港集团总负债分别为12,234,506.17万元、14,921,903.47万元和15,600,940.89万元，伴随着业务扩张整体呈现上升态势。近三年末，临港集团流动负债在总负债中占比分别为44.39%、44.77%和 37.05%，近一年流动负债占比有所下降；资产负债率分别为 68.24%、68.33%和66.30%，总体保持在 70%以下水平，且近一年资产负债有所下降。

**（3）营业收入、成本和净利润分析**

临港集团主营业务以园区开发、园区物业租赁及现代服务业为主。2022-2024 年度，临港集团营业总收入分别为 1,108,133.75 万元、1,325,560.98 万元和 2,297,298.63 万元，临港集团营业总成本分别为 1,156,702.17 万元、1,368,100.96 万元和 2,117,617.03 万元，近三年营业总收入、营业总成本

整体保持稳定增长态势，其中 2024 年营业总收入和营业总成本增长幅度较大，主要系园区开发业务增长所致；净利润分别为158,891.91万元、186,789.17万元和158,169.12万元，净利润较为稳定，近三年净利率分别为14.34%、14.09%和6.89%，净利率有所下降，主要系所持上市公司股票受二级市场波动影响，投资收益、公允价值变动净收益存在波动所致。

**（4）现金使用分析**

2022-2024 年度，临港集团实现经营活动产生的现金流量净额分别为-523,883.50 万元、-1,724,181.38万元和-1,381,792.05万元。临港集团作为临港新片区的开发建设主体及重点区域产业升级、城市更新的重要参与者，承担了临港新片区和上海市内各大重点区域的大量开发建设任务，前期建设资金投入较大且回报周期较长，加之近年来临港集团业务规模扩大、新开工项目较多，大额固定资产投资支出导致经营活动净现金流阶段性为负；临港集团近年来持续开展战略转型，缩减开发规模，提升运营收入占比，2024 年经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度有所上升，随着在建项目持续完工投入运营，预计未来经营活动产生的现金剪刀差将进一步缩小。2022-2024 年度，临港集团实现投资活动产生的现金流量净额分别为708,907.98万元、169,714.88万元和-64,154.63万元，因投资项目的规模、周期有所差异，筹资活动产生的现金流量净额有所波动。2022-2024 年度，临港集团实现筹资活动产生的现金流量净额分别为 828,545.97 万元、1,867,970.41 万元和1,505,540.54万元，临港集团筹资能力良好、持续稳定。

2022-2024年度，临港集团现金及现金等价物净增加额分别为1,017,004.64万元、315,426.73万元和58,416.67万元，持续为正，现金及现金等价物余额持续稳步上升。

## （七） 信用状况

2024年7月9日，中诚信国际信用评级有限责任公司对临港集团出具了《2024年度上海临港经济发展（集团）有限公司信用评级报告》，临港集团的主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。此外，临港集团还拥有惠誉A-、标普BBB+、穆迪Baa1的国际评级。

根据中国人民银行征信中心于2025年4月17日出具的《企业信用报告》，临港集团信用情况良好，不存在不良或违约负债的情况。

截至2025年4月25日，经于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，临港集团最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录，不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位，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的情况，不

存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的重大行政处罚记录或失信记录，公司经营合法合规。

## （八） 持有或运营同类基础设施资产情况

截至 2024 年 12 月 31 日，除临港奉贤智造园一期、临港奉贤智造园三期、康桥项目外，临港集团持有或运营的主要同类基础设施资产情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 地理位置 | 资产类型 | 可出租面积（平方米） | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 城市概念园区 | 上海市杨浦区 | 研发平台 | 80,437.89 | 100.00% |
| 2 | 创新晶体 | 上海市浦东新区 | 研发平台 | 63,894.15 | 87.10% |
| 3 | D01-01 地块 | 上海市浦东新区 | 研发平台 | 56,973.24 | 100.00% |
| 4 | 临港奉贤中心 | 上海市浦东新区 | 研发平台 | 39,800.63 | 90.59% |
| 5 | 波阳路园区 | 上海市杨浦区 | 研发平台 | 28,722.00 | 100.00% |
| 6 | 桂中园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 4,980.38 | 100.00% |
| 7 | 桂果园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 5,094.91 | 100.00% |
| 8 | 桂平园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 1,191.70 | 100.00% |
| 9 | 钦江园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 3,900.09 | 100.00% |
| 10 | 虹漕园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 15,931.00 | 100.00% |
| 11 | 虹钦园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 31,051.14 | 86.44% |
| 12 | 智汇园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 12,879.98 | 87.17% |
| 13 | 新汇园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 33,064.02 | 90.77% |
| 14 | 创新大厦 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 33,265.00 | 90.77% |
| 15 | 研发中心二期 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 70,796.00 | 93.01% |
| 16 | 科技绿洲三期二、三 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 21,564.88 | 100.00% |
| 17 | 科技绿洲三期四 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 38,878.93 | 99.54% |
| 18 | 科技绿洲三期五 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 22,573.64 | 100.00% |
| 19 | 新业园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 36,632.93 | 88.22% |
| 20 | 集聚区二期二 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 216,142.79 | 96.92% |
| 21 | 光启园四期 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 31,686.80 | 100.00% |
| 22 | 移动互联网产业（一期）项目 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 97,306.91 | 94.51% |
| 23 | 生命健康产业园二期项目 A | 上海市闵行区 | 研发平台 | 88,064.16 | 90.16% |
| 24 | D1 地块工业厂房 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 1,242.00 | 100.00% |
| 25 | 南桥园区一期-1 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 67,530.04 | 90.68% |
| 26 | 南桥园区二期 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 39,350.36 | 66.58% |
| 27 | 南桥园区三期 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 100,205.01 | 66.41% |
| 28 | 松高科一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 71,130.64 | 74.70% |
| 29 | 松高科二期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 49,502.36 | 74.28% |
| 30 | 科技广场 | 上海市松江区 | 研发平台 | 12,726.52 | 88.84% |
| 31 | 科技绿洲一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 87,134.96 | 66.00% |

| 序号 | 项目名称 | 地理位置 | 资产类型 | 可出租面积（平方米） | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 32 | 民益路项目 | 上海市松江区 | 研发平台 | 32,416.04 | 68.03% |
| 33 | 中山科技园 | 上海市松江区 | 研发平台 | 26,808.22 | 80.69% |
| 34 | 南部综合体一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 185,387.28 | 57.07% |
| 35 | 创智一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 28,059.19 | 80.25% |
| 36 | 创智二期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 26,614.83 | 47.20% |
| 37 | 创意中心 | 上海市松江区 | 研发平台 | 9,514.50 | 0.00% |
| 38 | 黄桥项目 | 上海市松江区 | 研发平台 | 67,755.38 | 26.72% |
| 39 | 洞泾大厦 | 上海市松江区 | 研发平台 | 74,180.00 | 42.87% |
| 40 | 科技绿洲三期-1（小卫星） | 上海市松江区 | 研发平台 | 30,575.72 | 100.00% |
| 41 | 智造园五期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 447,624.20 | 86.38% |
| 42 | 闻泰项目 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 202,858.57 | 100.00% |
| 43 | 新兴产业园 A 区 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 122,141.19 | 87.68% |
| 44 | 新兴产业园 D 区 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 66,221.85 | 90.43% |
| 45 | 智造园七期 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 64,704.94 | 85.00% |
| 46 | 新兴产业园 E 区 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 58,370.66 | 100.00% |
| 47 | 城地云项目 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 55,724.00 | 100.00% |
| 48 | 智造园八期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 43,377.44 | 100.00% |
| 49 | 量子园 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 27,710.84 | 100.00% |
| 50 | 新兴产业园 C 区 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 22,891.56 | 100.00% |
| 51 | 洋山特殊综合保税区 D05-01 地块标准厂房 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 8,650.00 | 100.00% |
| 52 | 碳谷绿湾一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 6,227.00 | 100.00% |
| 53 | 翡翠园二期 | 上海市浦东新区 | 标准厂房 | 4,384.00 | 100.00% |
| 54 | F 地块工业厂房三期 2 标 B | 上海市闵行区 | 标准厂房 | 18,169.39 | 100.00% |
| 55 | F 地块工业厂房三期 4 标 | 上海市闵行区 | 标准厂房 | 5,671.02 | 100.00% |
| 56 | 欣创一期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 11,195.22 | 78.56% |
| 57 | 欣创二期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 7,125.99 | 100.00% |
| 58 | 欣创三期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 51,361.14 | 33.87% |
| 59 | 金山先进一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 33,272.64 | 84.32% |
| 60 | 金山先进二期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 77,974.28 | 70.55% |
| 61 | 金山智能一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 52,699.65 | 30.15% |
| **合计/平均值** | | | | **3,333,321.80** | |

注：部分项目因入市时间较晚、调整规划、升级改造或以出售为主要目的，出租率偏低。

本次新购入基础设施资产为康桥项目，新购入基础设施资产从运营成熟稳定性、项目收益性、项目合规性等多方面均优于临港集团持有的其他产业园区资产，因此本次入池作为新购入基础设施资产。综合前述因素或筛选标准，本基金存续期间拟在上述临港集团持有的主要同类基础设施资产中选取潜在购入标的项目。

### （九） 结论

根据本次尽职调查，国君资管认为临港集团合法设立并有效存续，主营业务稳定，财务状况及信用水平良好，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

## 二、原始权益人基本情况

基础设施基金本次扩募的原始权益人为上海临港控股股份有限公司。

### （一） 基本信息

| | |
|---|---|
| **公司名称** | 上海临港控股股份有限公司 |
| **法定代表人** | 翁恺宁 |
| **成立日期** | 1994年11月24日 |
| **企业类型** | 股份有限公司（中外合资、上市） |
| **注册资本** | 252,248.7004万元人民币 |
| **注册地址** | 上海市松江区莘砖公路668号3层 |
| **经营范围** | 园区投资、开发和经营，自有房屋租赁，投资管理及咨询，科技企业孵化，企业管理咨询，经济信息咨询及服务（除经纪），物业管理，仓储（除危险品）。（涉及许可证管理、专项规定、质检、安检及相关行业资质要求的，需按照国家有关规定取得相应资质或许可后开展经营业务）。【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） 设立、存续情况

1、改制及设立情况

上海临港前身为上海自动化仪表股份有限公司，始建于1986年11月。1993年9月25日，经上海市经济委员会沪经企（1993）413 号文批准，正式改组为上海自动化仪表股份有限公司，并向社会公开发行股票。1993年12月18日，上海自动化仪表股份有限公司正式成立。

1993年10月7日，公司人民币普通股（A股）股票发行经上海市证券管理办公室沪证办（1993）114号文复审通过。上海市仪表电讯工业局持国家股15,886.1万元，占股本总额60.90%。向社会公开发行股票3,200万元，面值1元人民币/股，发行价3.5元/股。其中法人股1,000万元，占股本总额3.83%；个人股2,200万元，占股本总额8.43%。人民币普通股（A股）股票上市申请经上海证券交易所上证上（94）字第2044号文审核批准，于1994年3月24日在上海证券交易所挂牌交易。

1994 年 4 月，公司人民币特种股票（B 股）发行经上海市证券管理办公室沪证办（1994）036号文复审通过。向社会公开发行股票7,000万元，面值1元人民币/股，发行价2.1576元人民币/股，折美元0.248美元/股，占股本总额26.84%。人民币特种股票（B股）上市申请经上海证券交易所上证上（94）字第2057号文审核批准，于1994年4月29日在上海证券交易所挂牌交易。

2、1994 年度分红送股

1995 年 5 月 27 日，公司第二次股东大会（1994 年年会）审议通过了公司《1994 年年度利润分配方案》，决议向全体股东按每 10 股派送红股 1 股，计 2,608.61 万元。经本次送股后，公司股本总额从原来的 260,861,000 元增至 286,947,100 元，公司国家股、法人股、社会公众股、B 股在总股本中所占比例不变。

3、1995 年度分红送股

1996 年 6 月 25 日，公司第三次股东大会（1995 年年会）审议通过了《1995 年年度利润分配方案》，决议向全体股东按每 10 股派送红股 1.5 股，计 4,304.21 万元。经本次送股后，公司股本总额从原来的 286,947,100 元增至 329,989,165 元，公司国家股、法人股、社会公众股、B 股在总股本中所占比例不变。

4、1996 年度分红送股

1997 年 6 月 20 日，公司第四次股东大会（1996 年年会）审议通过了《1996 年年度利润分配方案》，决议向全体股东按每 10 股派送红股 1 股，计 3,299.89 万元。经本次送股后，公司股本总额从原来的 329,989,165 元增至 362,988,081.5 元，公司国家股、法人股、社会公众股、B 股在总股本中所占比例不变。

5、1998 年资本公积金转增股本

1998 年 6 月 16 日，公司第五次股东大会审议通过了公司利润分配及公积金转增股本方案报告，提取资本公积金 3,628.88 万元，向全体股东每 10 股转增股本 1 股。转增后，公司股本总数从 36,298.81 万股增至 39,928.69 万股。

6、2003 年股权转让

2002 年 11 月 3 日，公司收到《财政部关于上海自动化仪表股份有限公司国有股转让有关问题的批复》（财企[2002]436 号），并于 2002 年 11 月 5 日发布公司关于国有股股权转让批复公告。

2003 年 2 月 17 日，公司股东上海仪电控股（集团）公司分别与中国华融资产管理公司、中国东方资产管理公司、中国长城资产管理公司和中国信达资产管理公司签订股权转让协议，将其持有的上海临港 20,784.2149 万股国家股中的 9,264.5725 万股转让给上述四家资产管理公司。股份转让完成后，公司的总股本仍为 39,928.689 万股，其中出让方上海仪电控股集团公司持有 11,519.6424 万股，占总股本的 28.85%；受让方华融资产持有 3,861.5455 万股，占总股本的 9.67%；受让方东方资产持有 3,364.78 万股，占总股本的 8.43%；受让方长城资产持有 1,830.8335 万股，占总股本的 4.59%；受让方信达资产持有 207.4135 万股，占总股本的 0.52%。以上股份性质均为国家股。

7、2006 年股权划转

2005 年 12 月 28 日，公司收到上海市国有资产监督管理委员会《关于上海自动化仪表股份有限公司国有股划转有关问题的批复》（沪国资委产[2005]950 号），同意上海仪电控股（集团）公司将所持上海自动化仪表有限公司 11,519.6424 万股国有股划转给上海电气控股集团有限公司。

2006 年 4 月 18 日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》，公司第一大股东上海仪电控股（集团）公司持有的公司股份 115,196,424 股，占总股本的 28.85%，划转过户至上海电气控股集团有限公司。至此，上海电气控股集团有限公司成为公司第一大股东，公司控股股东变更为上海电气控股集团有限公司。股份性质仍为国家股。

8、2006 年股权分置改革

2006 年，公司完成股权分置改革工作，流通股股东每 10 股获付 4.5 股，非流通股股东共支付 15,153,435 股。上海电气控股集团有限公司持有的国家股由 115,196,424 股变更为 105,359,357 股，中国华融资产管理公司持有的国家股由 38,615,455 股变更为 37,011,147 股，上海国际信托投资有限公司持有的国家股由 35,318,441 股变更为 33,851,110 股，中国东方资产管理公司持有的国家股由 33,647,800 股变更为 32,249,877 股，中国长城资产管理公司持有的国家股由 18,308,335 股变更为 17,547,701 股，中国信达资产管理公司持有的国家股由 2,074,135 股变更为 1,987,963 股，流通股股数由 33,674,300 股变更为 48,827,735 股，总股本保持不变。股权分置改革结束后，公司不存在非流通股。

9、2015 年重大资产重组及名称变更

2015 年 8 月，公司取得中国证监会《关于核准上海自动化仪表股份有限公司重大资产重组及向上海临港经济发展集团资产管理有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1841 号），批准公司的重大资产重组方案，方案由上市公司股份无偿划转、重大资产置换、发行股份购买资产及募集配套资金四部分组成。

A. 上市公司股份无偿划转

公司原控股股东上海电气控股集团有限公司将持有的 8,000 万股公司 A 股股票无偿划转至上海临港经济发展集团资产管理有限公司。

B. 重大资产置换

公司以全部资产及负债（作为置出资产）与上海临港经济发展集团资产管理有限公司持有的上海临港经济发展集团投资管理有限公司 100%股权（作为置入资产）的等值部分进行置换。

C. 发行股份购买资产

公司非公开发行 269,028,670 股股票向上海临港经济发展集团资产管理有限公司购买置入资产与置出资产交易价格的差额部分；非公开发行 54,359,527 股股票向新桥资管购买其持有的上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司 40%股权，非公开发行 31,543,481 股股票向上海九亭资产经营管理有限公司购买其持有的上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司 49%股权，非公开发行 21,509,072 股股票向上海浦东康桥（集团）有限公司购买其持有的上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 40%股权。同时，向 10 名特定对象非公开发行 119,444,445 股股票募集配套资金。经交易各方协商确认，本次拟注入资产的交易价格为 283,884.55 万元。

2015 年 9 月，公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司下发的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，公司原控股股东上海电气控股集团有限公司已将其所持有的上市公司 80,000,000 股 A 股股份（占上市公司总股本的 20.04%）无偿划转至上海临港经济发展集团资产管理有限公司。

根据重组双方签署的协议，上市公司于 2015 年 3 月设立上海自动化仪表有限公司，公司通过将上海自动化仪表有限公司 100%股权无偿划转给上海临港经济发展集团资产管理有限公司完成置出资产的交割。2015 年 9 月，上海自动化仪表有限公司 100%的股权过户登记至上海临港经济发展集团资产管理有限公司名下；同月，上海临港经济发展集团投资管理有限公司、上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司、上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司、上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司分别取得换发的《营业执照》，重组双方完成了置出资产及注入资产股权的过户事宜。公司主营业务由自动化仪表的生产制造转变为园区产业载体开发经营。

2015 年 10 月 22 日，公司 2015 年第三次临时股东大会审议通过《关于变更公司名称的议案》。11 月 2 日，公司获得上海市工商行政管理局颁发的新营业执照，公司名称变更为上海临港控股股份有限公司。

2015 年 11 月 8 日，公司召开第九届董事会第三次会议审议通过《关于变更公司证券简称的议案》。后经申请，2015 年 11 月 18 日起公司 A 股证券简称由“自仪股份”变更为“上海临港”，B 股证券简称由“自仪 B 股”变更为“临港 B 股”。

10、2016 年重大资产重组

2016 年 12 月，公司取得中国证监会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]3188 号），批准公司的重大资产重组方案，向上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司非公开发行 118,137,384 股股票购买其持有的上海临港浦江国际科技城发展有限公司 100%股权及上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 85%股权，同时向 7 名特定对象非公开发行 106,609,808 股股票募集配套资金。

2016 年 12 月 30 日，公司重大资产重组购买的上海临港浦江国际科技城发展有限公司 100%股权、上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 85%股权完成过户，并完成相关工商变更登记手续。2017 年 1 月 6 日及 2 月 8 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司分别办理完成了本次发行股份购买资产、非公开发行股份募集配套资金的新增股份登记手续。此次发行完毕后，公司的注册资本变更为 1,119,919,277.00 元。公司于 2017 年 3 月 21 日完成工商变更登记，取得了新营业执照。

11、2019 年重大资产重组

上海临港控股股份有限公司于 2019 年 5 月 9 日收到中国证券监督管理委员会《关于核准上海临港控股股份有限公司向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2019]831 号），批准公司的重大资产重组方案。向上海市漕河泾新兴技术开

发区发展总公司发行股份及支付现金购买其持有的上海新兴技术开发区联合发展有限公司 65%股权、上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司 100%股权，向上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司支付现金购买上海科技绿洲发展有限公司 10%的股权；向天健置业（上海）有限公司发行股份购买上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 40%股权，向上海久垄投资管理有限公司发行股份购买上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 5%股权及上海临港欣创经济发展有限公司 8%股权，向上海莘闵高新技术开发有限公司发行股份购买上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 15%股权，向上海华民置业发展有限公司发行股份购买上海临港欣创经济发展有限公司 27%股权及向上海蓝勤投资有限公司发行股份购买上海临港欣创经济发展有限公司 20%股权。本次收购后，不考虑配套融资情况，上市公司的总股本为 1,903,292,332 股。上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司持有上市公司 749,489,779 股，持股比例为 39.38%；上海临港经济发展集团资产管理有限公司持有上市公司 403,473,115 股，持股比例为 21.20%；上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司持有上市公司 118,137,384 股，持股比例为 6.21%。临港集团通过上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司、上海临港经济发展集团资产管理有限公司及上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司合计持有上市公司 1,271,100,278 股，合计持股比例为 66.79%，仍为上市公司的实际控制人。

2019 年 7 月 16 日，本次重大资产重组非公开发行股份购买资产新增的 783,373,055 股股票在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续，上市公司总股本由 1,119,919,277 股增加至 1,903,292,332 股。

2019 年 12 月 2 日，本次重大资产重组非公开发行股份募集配套资金新增的 198,775,880 股股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续，上市公司总股本由 1,903,292,332 股增加至 2,102,068,212 股。

2020 年 3 月 10 日，公司召开 2020 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》等议案，就公司注册资本及股份总数变更事宜相应修改了公司章程。

2020 年 4 月 27 日，公司就注册资本增加及公司章程修订事宜完成了工商变更登记手续，取得了新的《营业执照》。

12、2021 年资本公积转增股本

公司以利润分配股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 3.00 元（含税），同时以资本公积转增股本方式向全体股东每 10 股转增 2 股。上述利润分配方案已于 2021 年 7 月 7 日全部实施完毕。本次变动后，公司总股本增加至 2,522,487,004 股。

公司于 2021 年 9 月 28 日召开了 2021 年第二次临时股东大会，审议并通过《关于修订<公司章程>的议案》等相关议案，并于 2021 年 11 月 12 日发布公告，关于公司已办理完成工商变更登记手续，并取得了新的营业执照。变更后的注册资本为：252,248.7004 万元人民币。

13、2023 年股份无偿划转及投票权委托

2023 年 11 月 20 日，临港集团与上海临港经济发展集团资产管理有限公司、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司分别签署了《股份无偿划转协议》，上海临港经济发展集团资产管理有限公司和上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司分别将其持有的上海临港 484,167,738 股股份、108,252,861 股股份无偿划转至临港集团。同时，临港集团与上海临港经济发展集团资产管理有限公司、上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司签署《三方协议》，上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司将其持有的上海临港 899,387,735 股股份所对应的投票权委托至临港集团行使。

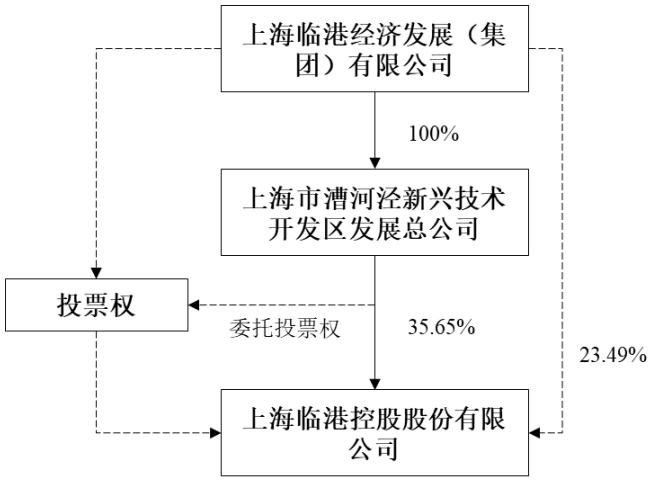
本次国有股权无偿划转前，公司控股股东为上海临港经济发展集团资产管理有限公司，实际控制人为临港集团，临港集团未直接持有上海临港股份。本次国有股权无偿划转完成后，临港集团直接持有上海临港 592,420,599 股股份，并通过上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司持有上海临港 899,387,735 股股份，合计持有上海临港 1,491,808,334 股股份（占公司总股本 59.14%），同时拥有上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司所持有的上海临港 899,387,735 股股份所对应的投票权，临港集团为公司的控股股东、实际控制人。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司注册资本 252,248.7004 万元人民币，实缴资本 252,248.7004 万元人民币。

## （三） 股权结构、控股股东及实际控制人情况

### 1、 股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，临港集团直接持有上海临港 23.49%股份；通过 100%控股子公司上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司持有上海临港 35.65%股份，合计持股比例 59.14%，为上海临港的控股股东。上海临港的股权结构如下所示：




### 2、 控股股东及实际控制人情况

临港集团直接持有上海临港 592,420,599 股股份，持股比例为 23.49%，并通过上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司持有上海临港 899,387,735 股股份，合计持有上海临港 1,491,808,334 股股份（占公司总股本 59.14%）；同时，上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司将其持有的上海临港

899,387,735股股份所对应的投票权委托至临港集团行使，临港集团合计拥有上海临港1,491,808,334股股份对应的投票权，为上海临港的控股股东、实际控制人。

## （四） 组织架构、治理结构及内部控制情况

### 1、 治理结构

（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：

决定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、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议批准公司章程第四十三条规定的担保事项；审议公司发生的交易（提供担保、受赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外）；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

（2）董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由11名董事组成（其中独立董事不少于三分之一），设董事长1人，副董事长2人。董事会行使下列职权：

召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制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；拟订公司章程第二十六条的第（一）项、第（二）项规定的情形收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；决定公司章程第二十六条的规定的第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购公司股份的事项；决定公司章程第四十四条规定以外的对外担保事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司执行副总裁、副总裁、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订本章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或者更换为公司审计的会计师事务所；听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

（3）监事会

公司设监事会。监事会由6名监事组成，设主席1人。监事会主要行使以下职权：

应当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；检查公司财务；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、本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；当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高

级管理人员予以纠正；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职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；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。

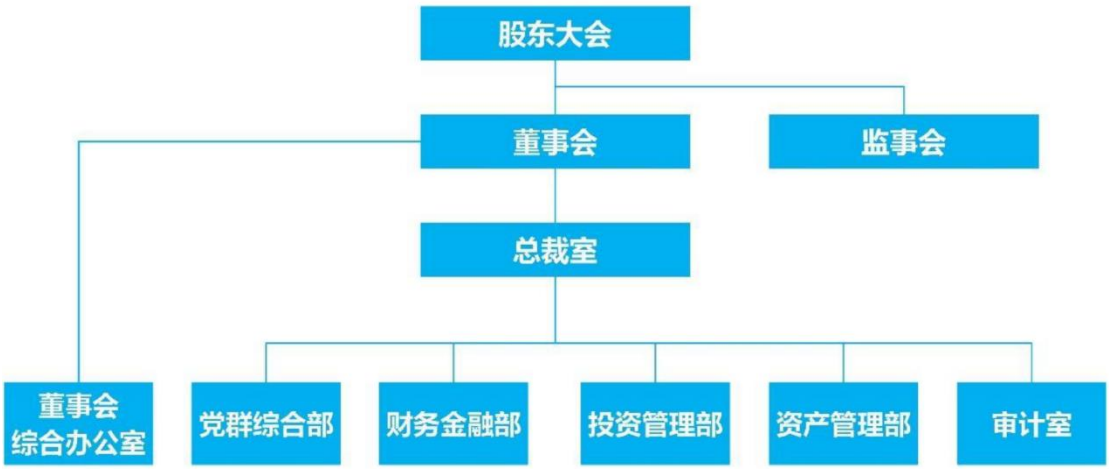
监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生。

（4）总裁

公司设总裁 1 名，总裁每届任期 3 年，对董事会负责，行使下列职权：

由董事会聘任或解聘。行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制订公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司执行副总裁、副总裁、财务总监；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；本章程或董事会授予的其他职权。副总经理协助总经理工作，向总经理负责。

**2、 组织架构**




上海临港根据自身管理和工作需要，各部门之间权责明确，部门设置和职责分工满足了公司日常管理的需要。各部门职能如下：

（1）党群综合部

负责党委主体责任落实、思想政治宣传、国安保密信访、党组织建设与党员教育、党风廉政建设、纪律检查、干部管理与监督、薪酬与福利管理、人才发展与培养、绩效考核、人事档案管理等工作。

（2）董事会综合办公室

负责合规管理、证券事务、三会管理、信息披露与新闻宣传、舆情管理、投资者关系管理、科创服务、ESG 管理、标准创新建设、机要文秘、会务管理与接待、制度建设、档案管理、信息服务、安全管理、总务保障等工作。

（3）财务金融部

负责预算管理、财务信息披露管理、会计核算管理、税务管理、资金安全管理、资金计划管理、外部融资管理、园区金融服务等工作。

（4）审计室

负责内审工作计划落实、组织开展审计监督、内控管理、风险排查、审计整改、法务事项、审计研究、标准建设、项目管理、相关审计工作涉及社会中介机构的委托与质量管理，以及上级审计部门或公司布置的专项工作。

（5）投资管理部

负责公司对内、外投资管理工作，包括制定投资管理制度；编制年度投资计划；组织召开投资决策会议；落实国资评估及产权管理工作；研究特色园区及产业发展情况；开展主业投资、产业投资、基金投资及其相对应的三会管理、投后管理等工作。

（6）资产管理部

主要负责公司经营计划管理、工程建设项目计划管理、经营性项目投资评审管理、经营资产管理、经营统计管理以及相关管理制度和流程建设等工作。

**3、 内部控制制度**

公司已建立起较为全面的内部控制规范，近年来对各项内部管理制度进行了进一步的修订和完善。公司各项内控制度已经贯穿于公司经营管理活动的各个层面和各个环节，公司在运作中的各项风险基本能够得到有效控制。

（1）财务管理总则

为了健全现代企业制度，保障公司内部控制管理制度的贯彻执行，确保公司总体目标及财务战略规划的实现，公司制定了财务管理总则。公司财务金融部门全面负责公司的财务管理工作，控股子公司财务部门负责组织、实施各自公司的财务工作。

（2）关联交易管理制度

公司关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

（3）固定资产管理办法

为加强固定资产的购置、验收、登记、保管、使用、维修、报废、处置等管理，公司建立了固定资产长效管理机制。

（4）全面预算管理制度

加强公司预算管理，控制经营活动方向，合理配置资金，确保经营收入、投资收益的实现，使企业的资源利用获得最佳的经济效益，公司制定了全面预算管理制度。全面预算管理包括增量预算、存量预算和发展预算。通过沉淀优质资产，确保能保留核心资产，逐步夯实公司经营基础，为公司高质量可持续发展持续助力。

（5）内部审计管理办法

为加强对公司及控股子公司审计业务的统筹管理，公司制定了内部审计管理办法。设立审计部门，以风险为导向开展审计工作，贯彻公司战略发展规划和董事会具体工作要求，优质高效地开展审计业务；以服务为目标，发现问题并解决问题；形成独立运作、自主管理、自我发展、自我约束的审计工作机制。

（6）募集资金管理制度

为规范募集资金的管理和使用，提高募集资金使用效率，保护投资者权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规，结合公司的实际情况，公司制定了募集资金管理制度。公司董事会秘书及董事会综合办公室负责与募集资金管理、使用及变更有关的信息披露；财务金融部门负责募集资金的日常管理和监督，审计部门定期对募集资金项目建设情况进行专项审计。

（7）信息披露制度

为提高信息披露工作质量和规范信息披露程序，保证真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，保护投资者的合法权益，公司制定了《信息披露事务管理制度》。公司董事长作为实施信息披露事务管理制度的第一责任人，公司董事会综合办公室为公司信息披露事务管理部门，在董事会秘书的直接领导下履行信息披露相关职责。公司董事和董事会应确保公司信息披露内容的真实、准确和完整，负责检查监督内部控制的建立和执行情况，保证相关控制规范的有效实施。

（8）投资者关系管理制度

为了规范和加强公司和投资者之间的信息沟通，促进投资者对公司的了解和认同，加深公司与投资者之间的良性互动关系，倡导理性投资，切实保护投资者的利益，公司制定了《投资者关系管理制度》。董事长作为投资者关系管理的第一责任人，董事会秘书具体负责组织、协调投资者关系管理事务，董事会综合办公室为公司投资者关系管理的职能部门。公司将积极、主动地开展投资者关系管理工作，通过信息披露与交流，加强与投资者之间的沟通，提升公司治理水平。

（9）突发事件应急管理制度

公司通过建立应急管理工作机制，对突发事件的处理实行统一领导、统一组织，快速反应、协同应对，设立突发事件处置工作应急领导小组作为公司突发事件处置工作的领导机构，统一领导公司突发事件应急处置、就相关重大问题作出决策和部署、根据需要研究决定公司对外发布事件信息。应急领导小组由公司董事长担任负责人，公司总裁、副总裁及董事会秘书担任组员。公司建立快速畅通的突发事件信息报告渠道，确保各项应急决策措施的有序实施，努力将突发事件造成的影响和损失降到最低，保护广大投资者的合法权益。

（10）资金管理制度

为加强公司对资金的管理，保证资金使用及决策程序的合法、安全、发挥资金规模优势，提高资金使用效益，公司制定了资金管理制度。控股财务金融部门全面负责控股的资金集控管理工作，各公司财务管理部门按照控股资金集控要求，组织、实施本公司的资金管理工作。

（11）融资担保及资金出借管理办法

为规范公司融资担保及资金出借行为，防范资金风险，健全管理机制，公司制定了融资担保及资金出借管理办法，明确融资担保及资金出借的概念、范围、管理原则等基础要素；将融资担保及资金出借事项分类为严禁事项、严控事项及常规事项，并作分类管控；明确控股本部和下属子公司相关职能部门的职责划分，履行该类业务的前置调查评审以及在业务执行过程中所涉及的合同条款落实与风险跟踪监测等职能。

## （五） 业务范围及业务开展情况

上海临港主营业务为园区招商运营、企业专业服务、科创产业投资。公司以高质量发展为主线，以经营思维为指导，聚焦“特色化、可持续”发展模式，服从服务于上海自贸区临港新片区、上海科创中心及长三角一体化建设等国家重大战略，通过对品牌园区、特色园区和精品园区的建设，正不断增强园区的产业属性、科创属性，争做一流的园区创新生态集成服务商和总运营商，打响具有全球影响力的高科技园区品牌。

2022-2024年度，上海临港主营业务收入分别为574,107.93万元、672,957.76万元及1,046,024.20万元，主营业务毛利率分别为54.56%、51.00%及45.19%。

**上海临港主营业务收入构成情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房屋销售 | 747,730.02 | 71.48 | 372,059.82 | 55.29 | 331,070.71 | 57.67 |
| 房屋租赁 | 298,294.19 | 28.52 | 300,897.94 | 44.71 | 243,037.22 | 42.33 |
| **合计** | **1,046,024.20** | **100.00** | **672,957.76** | **100.00** | **574,107.93** | **100.00** |

**上海临港主营业务成本构成情况**

单位：万元、%

| 项目 | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房屋销售 | 467,395.04 | 81.52 | 241,708.26 | 73.29 | 194,178.88 | 74.44 |
| 房屋租赁 | 105,964.68 | 18.48 | 88,069.28 | 26.71 | 66,686.47 | 25.56 |
| **合计** | **573,359.72** | **100.00** | **329,777.54** | **100.00** | **260,865.34** | **100.00** |

**上海临港主营业务毛利润、毛利率构成情况**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房屋销售 | 280,334.97 | 37.49% | 130,351.56 | 35.04% | 136,891.83 | 41.35% |
| 房屋租赁 | 192,329.50 | 64.48% | 212,828.66 | 70.73% | 176,350.75 | 72.56% |
| **合计** | **472,664.48** | **45.19%** | **343,180.22** | **51.00%** | **313,242.58** | **54.56%** |

## （六） 财务状况

### 1、 近三年财务数据

上海临港 2022 年、2023 年和 2024 年的财务报表均由天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天健审（2023）6-147 号、天健审（2024）6-135 号和天健审（2025）6-244 号标准无保留意见的审计报告。

上海临港近三年的财务情况[3]如下：

**上海临港近三年合并资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 662,540.11 | 728,186.46 | 564,225.75 |
| 交易性金融资产 | - | - | - |
| 应收票据 | - | 55.05 | 45.90 |
| 应收账款 | 79,262.71 | 25,292.24 | 16,717.35 |
| 预付款项 | 899.90 | 5,429.22 | 643.09 |
| 其他应收款 | 76,187.94 | 12,662.31 | 6,278.66 |
| 存货 | 4,133,733.80 | 4,108,389.61 | 3,142,060.93 |
| 一年内到期的非流动资产 | 360.47 | 213.03 | 305.65 |
| 其他流动资产 | 146,109.42 | 94,910.50 | 84,634.60 |
| **流动资产合计** | **5,099,094.36** | **4,975,138.41** | **3,814,911.92** |
| **非流动资产：** | | | |
| 长期应收款 | 195.93 | - | 750.79 |
| 长期股权投资 | 284,030.59 | 262,263.58 | 263,464.42 |
| 其他非流动金融资产 | 116,737.15 | 165,729.02 | 183,538.87 |
| 投资性房地产 | 2,595,301.36 | 2,527,245.33 | 2,233,890.63 |
| 固定资产 | 57,896.90 | 56,648.20 | 50,398.72 |
| 在建工程 | - | 3,349.76 | 5,150.03 |
| 使用权资产 | 26,401.62 | 29,082.41 | 6,446.48 |
| 无形资产 | 514.48 | 730.09 | 653.85 |
| 商誉 | - | 1,217.62 | 1,217.62 |

[3] 如无特别说明，本尽职调查报告中上海临港所引用的 2022 年度/末财务数据来源于 2023 年度/末经审计的财务报告，2023 及 2024 年度/末财务数据来源于 2024 年度/末经审计的财务报告。

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| 长期待摊费用 | 33,636.10 | 22,744.07 | 9,113.24 |
| 递延所得税资产 | 125,048.22 | 92,810.02 | 63,830.69 |
| 其他非流动资产 | 62.06 | 115.87 | 53.71 |
| **非流动资产合计** | **3,239,824.41** | **3,161,935.96** | **2,818,509.06** |
| **资产总计** | **8,338,918.77** | **8,137,074.37** | **6,633,420.98** |
| **流动负债：** | | | |
| 短期借款 | 17,913.13 | 80,063.10 | 66,958.27 |
| 应付账款 | 1,115,163.85 | 953,434.69 | 738,015.83 |
| 预收款项 | 38,990.52 | 40,961.17 | 40,318.74 |
| 合同负债 | 398,629.40 | 680,953.86 | 305,677.46 |
| 应付职工薪酬 | 37,443.41 | 37,469.94 | 32,729.51 |
| 应交税费 | 89,930.98 | 74,000.52 | 33,953.35 |
| 其他应付款 | 381,952.31 | 391,848.99 | 559,897.39 |
| 一年内到期的非流动负债 | 235,625.14 | 232,469.13 | 120,599.99 |
| 其他流动负债 | 135,266.09 | 362,248.10 | 530,663.48 |
| **流动负债合计** | **2,450,914.83** | **2,853,449.49** | **2,428,814.01** |
| **非流动负债：** | | | |
| 长期借款 | 1,852,850.94 | 1,412,596.75 | 936,761.80 |
| 应付债券 | 561,353.60 | 566,844.58 | 465,788.95 |
| 租赁负债 | 24,150.88 | 24,576.66 | 6,723.67 |
| 递延收益 | 39,163.66 | 22,949.55 | 8,115.24 |
| 递延所得税负债 | 7,855.11 | 8,831.69 | 2,959.98 |
| 其他非流动负债 | 18,494.72 | 25,592.73 | 42,529.08 |
| **非流动负债合计** | **2,503,868.91** | **2,061,391.96** | **1,462,878.72** |
| **负债合计** | **4,954,783.74** | **4,914,841.46** | **3,891,692.73** |
| **所有者权益（或股东权益）：** | | | |
| 实收资本（股本） | 252,248.70 | 252,248.70 | 252,248.70 |
| 资本公积 | 958,696.77 | 974,147.54 | 863,781.61 |
| 其他综合收益 | 0.00 | - | - |
| 盈余公积 | 150,332.07 | 140,967.80 | 135,271.60 |
| 未分配利润 | 552,336.79 | 502,493.30 | 450,282.49 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益） | 1,913,614.34 | 1,869,857.35 | 1,701,584.40 |
| 少数股东权益 | 1,470,520.69 | 1,352,375.57 | 1,040,143.85 |
| **所有者权益（或股东权益）合计** | **3,384,135.02** | **3,222,232.91** | **2,741,728.25** |
| **负债和所有者权益（或股东权益）总计** | **8,338,918.77** | **8,137,074.37** | **6,633,420.98** |

**上海临港近三年合并利润表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **1,110,303.59** | **706,444.94** | **599,940.94** |
| 其中：营业收入 | 1,110,303.59 | 706,444.94 | 599,940.94 |
| **二、营业总成本** | **842,195.21** | **530,191.79** | **440,296.91** |
| 其中：营业成本 | 609,651.63 | 349,193.06 | 271,529.98 |
| 税金及附加 | 99,213.72 | 62,002.30 | 60,759.11 |
| 销售费用 | 15,578.31 | 14,968.99 | 14,630.71 |

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| 管理费用 | 54,489.48 | 48,541.47 | 45,462.68 |
| 财务费用 | 63,262.06 | 55,485.97 | 47,914.43 |
| 加：其他收益 | 13,530.37 | 24,140.79 | 31,749.19 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 10,169.03 | 17,289.30 | 14,977.38 |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -5,771.16 | 959.39 | -25,374.03 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -1,589.79 | 214.54 | -401.90 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | - | - |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 185.11 | 6,330.87 | 96.47 |
| **三、营业利润** | **284,631.94** | **225,188.05** | **180,691.14** |
| 加：营业外收入 | 6,560.85 | 4,985.69 | 7,726.64 |
| 减：营业外支出 | 5,004.90 | 4,752.78 | 6,751.11 |
| **四、利润总额** | **286,187.89** | **225,420.96** | **181,666.66** |
| 减：所得税费用 | 80,582.36 | 64,592.98 | 47,011.68 |
| **五、净利润** | 205,605.53 | 160,827.98 | **134,654.98** |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 109,657.49 | 106,389.31 | 100,884.17 |
| 少数股东损益 | 95,948.03 | 54,438.67 | 33,770.82 |
| **六、其他综合收益的税后净额** | 0.00 | - | - |
| **七、综合收益总额** | **205,605.53** | **160,827.98** | **134,654.98** |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 109,657.50 | 106,389.31 | 100,884.17 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 95,948.03 | 54,438.67 | 33,770.82 |

**上海临港近三年合并现金流量表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 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 | 851,265.11 | 985,948.56 | 850,602.95 |
| 收到的税费返还 | 4,161.45 | 24,679.19 | 30,711.16 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 80,487.68 | 150,496.91 | 140,908.79 |
| **经营活动现金流入小计** | **935,914.24** | **1,161,124.67** | **1,022,222.91** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 1,027,254.89 | 1,431,056.41 | 689,396.11 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 58,077.16 | 49,516.25 | 41,177.93 |
| 支付的各项税费 | 249,079.65 | 120,710.52 | 172,035.22 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 57,221.26 | 114,820.04 | 56,610.71 |
| **经营活动现金流出小计** | **1,391,632.96** | **1,716,103.23** | **959,219.97** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-455,718.72** | **-554,978.56** | **63,002.94** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | 441,556.54 | 83,293.21 | 272,843.06 |
| 取得投资收益收到的现金 | 10,106.97 | 20,166.36 | 10,991.43 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 235.09 | 7,553.23 | 88.26 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 59,139.92 | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 1,074.09 | 4,354.10 | 3,532.67 |
| **投资活动现金流入小计** | **512,112.60** | **115,366.90** | **287,455.42** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 21,546.69 | 10,937.67 | 3,239.78 |

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| 投资支付的现金 | 459,839.21 | 97,225.50 | 656,895.59 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - | 1,948.87 |
| **投资活动现金流出小计** | **481,385.89** | **108,163.17** | **662,084.24** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **30,726.71** | **7,203.72** | **-374,628.82** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 60,186.41 | 445,166.15 | 343,787.00 |
| 取得借款收到的现金 | 1,537,735.37 | 1,819,564.78 | 1,622,462.65 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 197,041.93 | 519,931.03 | 280,307.58 |
| **筹资活动现金流入小计** | **1,794,963.71** | **2,784,661.97** | **2,246,557.23** |
| 偿还债务支付的现金 | 1,212,099.80 | 1,323,094.82 | 1,242,368.82 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 176,723.17 | 146,888.71 | 153,804.04 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 47,047.06 | 613,808.82 | 278,131.79 |
| **筹资活动现金流出小计** | **1,435,870.03** | **2,083,792.35** | **1,674,304.65** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **359,093.68** | **700,869.61** | **572,252.58** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-3.15** | **5.38** | **-2.31** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **-65,901.48** | **153,100.16** | **260,624.39** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 728,186.46 | 575,086.30 | 302,093.35 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **662,284.98** | **728,186.46** | **562,717.75** |

**2、 主要财务指标分析**

**（1）资产结构**

2022-2024 年末，上海临港总资产分别为 6,633,420.98 万元、8,137,074.37 万元和 8,338,918.77 万元，2023 年末总资产较 2022 年末增长 22.67%，2024 年末较 2023 年末增长 2.48%，上海临港近三年总资产稳定增长，主要为投资性房地产、存货的增加。近三年上海临港总资产构成中，流动资产占总资产比例为 57.51%、61.14%和 61.15%，资产结构较为稳定，其中货币资金分别为 564,225.75 万元、728,186.46 万元和 662,540.11 万元，上海临港在手账面资金较为充裕。

**（2）负债结构**

2022-2024 年末，上海临港总负债分别为 3,891,692.73 万元、4,914,841.46 万元和 4,954,783.74 万元，负债规模伴随着公司业务规模的增加而有所上升，主要系应付账款、长期借款增长所致。近三年上海临港总负债构成中，流动负债占比分别为 62.41%、58.06%和 49.47%，流动负债占比呈下降趋势。近三年上海临港资产负债率分别为 58.67%、60.40%和 59.42%，总体保持在 60%左右水平。

**（3）盈利能力分析**

2022-2024 年度，上海临港营业收入分别为 599,940.94 万元、706,444.94 万元和 1,110,303.59 万元，总体呈现稳定上升态势；营业成本分别为 271,529.98 万元、349,193.06 万元及 609,651.63 万元，毛利率分别为 54.74%、50.57%及 45.09%。

2022-2024 年度，上海临港利润总额分别为 181,666.66 万元、225,420.96 万元及 286,187.89 万元，净利润分别为 134,654.98 万元、160,827.98 万元和 205,605.53 万元，净利率分别为 22.44%、22.77%和 18.52%，盈利能力较为稳定。

**（4）现金使用分析**

2022-2024 年度，上海临港经营活动产生的现金流量净额分别为 63,002.94 万元、-554,978.56 万元和-455,718.72 万元。2022 年度上海临港经营活动产生的现金流量净额为正，主要系上海临港各项业务的资金回笼较上期均有增加。2023 年度、2024 年度上海临港经营活动产生的现金流呈现净流出状态，主要因上海临港持续加大对于临港新片区及上海市重点转型区域的土地储备，并加快工程建设，存在较大规模的工程建设及税费支出，导致经营活动产生的现金流量净额为负。上海临港作为临港集团旗下专业从事园区招商运营、企业专业服务、科创产业投资的国有控股上市公司，是临港集团业务体系内的核心板块，服务于临港新片区、上海科创中心及长三角一体化等国家战略，推进产业、园区的共同发展，近三年上海临港园区销售收入和园区租赁收入两大主营业务收入稳步增长，两大核心业务增长也带动了上海临港营业总收入和经营现金流入持续增长，上海临港 2022-2024 年度营业总收入分别 599,940.94 万元、706,444.94 万元和 1,110,303.59 元，经营活动现金流入中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 850,602.95 万元、985,948.56 万元和 851,265.11 万元，均较为稳定，预计上海临港未来的经营活动现金流将逐渐得到改善，未来收支剪刀差将进一步收窄。2022-2024 年度，上海临港投资活动产生的现金流量净额分别为-374,628.82 万元、7,203.72 万元和 30,726.71 万元，投资活动产生的现金流量净额不断提升；筹资活动产生的现金流量净额分别为 572,252.58 万元、700,869.61 万元和 359,093.68 万元，2024 年度筹资活动产生的现金流量净额较低，主要系吸收投资收到的现金较少所致。

2022-2024 年度，上海临港现金及现金等价物净增加额分别为 260,624.39 万元、153,100.16 万元和-65,901.48 万元，有所波动，但 2022-2024 年末，上海临港期末现金及现金等价物余额整体保持稳定。

**3、 有息负债、担保及授信情况**

**（1）有息负债情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，上海临港有息负债情况如下：

单位：万元

| 类别 | 到期时间 | | 金额合计 | 占有息债务比例 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 年以内（含） | 超过 1 年（不含） | | |
| 公司信用类债券 | 167,000.00 | 561,580.00 | 728,580.00 | 25.37% |
| 银行贷款 | 166,253.37 | 1,852,850.94 | 2,019,104.31 | 70.30% |
| 非银行金融机构贷款 | 124,570.02 | - | 124,570.02 | 4.34% |
| 其他有息债务 | - | - | - | - |
| **合计** | **457,823.39** | **2,414,430.94** | **2,872,254.33** | **100.00%** |

**（2）对外担保情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，上海临港不存在对外担保情况。

**（3）银行授信情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，上海临港获得的金融机构授信情况如下：

单位：万元

| 机构名称 | 授信总额度 | 已使用授信额度 | 尚未使用授信额度 |
|---|---|---|---|
| 工商银行 | 1,130,018.17 | 555,337.74 | 574,680.43 |
| 建设银行 | 930,928.53 | 342,921.68 | 588,006.85 |
| 交通银行 | 844,805.60 | 255,275.71 | 589,529.89 |
| 中国银行 | 967,463.35 | 220,370.44 | 747,092.91 |
| 农业银行 | 986,262.00 | 378,739.00 | 607,523.00 |
| 农商银行 | 60,000.00 | 53,150.00 | 6,850.00 |
| 浦发银行 | 230,000.00 | 57,800.00 | 172,200.00 |
| 上海银行 | 531,956.40 | 119,892.39 | 412,064.01 |
| 中信银行 | 300,000.00 | 9,850.00 | 290,150.00 |
| 光大银行 | 600,000.00 | 95,000.00 | 505,000.00 |
| 宁波银行 | 1,250,000.00 | 72,000.00 | 1,178,000.00 |
| 江苏银行 | 220,000.00 | 60,000.00 | 160,000.00 |
| 民生银行 | 412,400.00 | 135,974.95 | 276,425.05 |
| 浙商银行 | 200,000.00 | 0.00 | 200,000.00 |
| 平安银行 | 50,000.00 | 30,000.00 | 20,000.00 |
| 招商银行 | 130,000.00 | 41,750.00 | 88,250.00 |
| 大连银行 | 150,000.00 | 0.00 | 150,000.00 |
| 厦门国际银行 | 100,000.00 | 100,000.00 | 0.00 |
| **合计** | **9,093,834.05** | **2,528,061.91** | **6,565,772.14** |

## （七） 信用状况

2024 年 6 月 12 日，中诚信国际信用评级有限责任公司对上海临港出具了《2024 年度上海临港控股股份有限公司信用评级报告》，上海临港的主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 1 月 21 日出具的《企业信用报告》，上海临港信用情况良好，不存在不良或违约负债的情况。

截至 2025 年 4 月 25 日，经于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，上海临港最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监

管、税务方面不存在重大违法违规记录，不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位，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的情况，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的重大行政处罚记录或失信记录，公司经营合法合规。

## （八） 对基础设施资产的所有权及转让许可

### 1、 原始权益人享有基础设施项目所有权情况

上海临港直接持有项目公司康桥绿洲 100%股权，该股权不存在质押或其他权利限制。康桥绿洲持有康桥项目，康桥绿洲有权依法占有、使用或出租康桥项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，该等房屋所有权及土地使用权真实、合法、有效，不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制。

### 2、 基础设施项目转让原始权益人内部授权情况

上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“临港集团”）于2024年6月20日召开总裁办公会，并形成《总裁办公会议纪要》（2024 年第 11 期），同意临港集团作为发起人，由国泰君安临港 REIT 新增份额发行募集的资金购入集团通过上海临港的下属公司持有的康桥项目，签署并适当履行临港集团作为发起人的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；就本次扩募涉及的新购入康桥项目事宜，尚需提交上海临港董事会审议；同意上海临港作为原始权益人将康桥绿洲 100%股权转让予国泰君安临港 REIT 项下基础设施基金及其下设基础设施资产支持证券等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理转让相关事项。

上海临港董事会于 2024 年 8 月 28 日召开董事会会议并作出《上海临港控股股份有限公司第十一届董事会第二十九次会议决议》，通过《关于参与国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金扩募暨关联交易的议案》，同意上海临港拟作为原始权益人以全资子公司康桥绿洲所持有的康桥项目作为底层资产，参与国泰君安临港 REIT 扩募并新购入基础设施资产申报工作。

### 3、 基础设施项目转让外部有权机构审批情况

#### （1）相关法律法规对资产及康桥绿洲股权转让的限制及解除

**1）法律法规关于工业用地的转让限制**

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

《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》（沪府办〔2016〕22号）第十七条规定，工业用地标准厂房类土地使用权不得整体或分割转让；确需土地房屋整体转让的，须经出让人同意。第二十条第三款规定，存量工业用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，在办理股权变更前，须按照出让合同约定事先征得出让人同意。

《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办〔2016〕23号）第十五条规定，工业用地标准厂房类土地房屋整体转让的，需经出让人同意。

《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》（沪府办（2020）31号）第八条规定，园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地、通用类研发用地除配套设施以外的物业可转让不超过50%。

《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020版）》（沪规划资源用〔2020〕351号）第十八条规定，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；园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地、通用类研发用地上，除生活配套设施以外的物业可转让不超过50%；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。

《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）第十六条规定，标准厂房类工业用地建设用地使用权不得整体或分割单独转让；建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构、实际控制人改变的，应当事先经出让人同意；土地房屋整体转让的，需经出让人同意。

《关于加强上海市存量产业用地管理的若干意见》（沪规划资源用〔2023〕129号）第二条第（三）款规定，已纳入全生命周期管理的产业用地，其建设用地使用权不得违反约定擅自整体或分割转让。确需转让产业用地上的物业的，应当符合区域发展定位、产业规划布局和行业准入要求，并根据合同约定经出让人同意。第二条第（五）款规定，规划资源、产业、市场监管等部门应当加强对涉地股权转让的联合监管，防范以股权转让方式违反合同约定变相转让产业用地上的物业。规划资源部门与市场监管部门建立有偿使用合同、涉地股权转让等信息共享机制。未经出让人同意，擅自变更上述股权事项的，出让人可依据有偿使用合同约定，要求恢复原有股权状态。

《关于加强本市涉产业用地企业股权变更联合监管的通知（试行）》（沪规划资源用〔2024〕51号）第三条第（二）款“出让人出具股权变更意见”规定：涉地企业在向市场监管部门申请股权变更登记前，应当主动联系区规划资源部门提出股权变更申请。

鉴上，康桥项目转让行为应取得土地出让人和土地管理部门的同意。

根据《上海市人民政府关于由张江科建办接受市级部门委托实施一批行政审批等事项的通知》（沪府规〔2020〕8号）及后附《上海市张江科学城建设管理办公室接受市级部门委托实施的行政审批等事项目录》第17项、第23项，上海市规划资源局已将上海市张江科学城范围内的招标、拍卖、挂牌用地审批及签订有偿使用合同的审批权限下放至张江科建办。就上述转让限制，康桥绿洲已向张江科建办申请以100%股权转让方式参与基础设施公募REITs扩募，张江科建办已商请由上海市浦东新区规划和自然资源局（简称“浦东规划资源局”）于2024年7月26日出具了《关于同意上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司股权变更的函》（简称“《浦东规划资源局复函》”），根据该复函，在不改变康桥项目占用范围内土地用途、性质的前提下，浦东规划资源局同意康桥绿洲以100%股权转让方式实施本次扩募。前述转让限制已得到解除。

**2）关于工业用地土壤和地下水地质环境质量检测的要求**

《上海市环境保护条例》第五十七条规定，经营性用地和工业用地出让、转让、租赁、收回前，应当按照国家和本市有关规定进行土壤和地下水的环境质量评估，并根据评估结果采取风险防控措施或者开展土壤修复。

《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办〔2016〕23号）第十八条规定，在工业用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行工业用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为建设用地使用权出让合同的附件。

《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》（沪规划资源规〔2021〕6号）第二十条规定，在产业用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行产业用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为出让合同的附件。

《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估等工作的若干规定》（沪环规〔2021〕4号）第二条规定，土地使用权人或土壤污染责任人应在用途变更前或者土地储备、出让、收回、续期、划拨前组织完成土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估，并将相关报告报送地块所在地生态环境主管部门，经风险评估表明存在污染且需要治理修复的，应承担土壤环境修复的责任和费用，治理修复应达到国家和本市相关标准规范要求；第四（三）条规定，工业用地出让前，土地使用权人应完成土壤污染状况调查，土壤污染状况调查等相关材料作为供地或转让合同（协议）的附件。

《关于加强建设用地土壤污染防治联动监管的通知》（沪环土〔2022〕189号）第一条规定，经营性用地和工业用地出让、转让、租赁、收回的建设用地，土地使用权人（含土地储备机构）应按有关规定开展土壤污染状况调查。

就上述要求，2024年6月，上海梵龄环境工程有限公司接受康桥绿洲的调查委托并出具了《漕河泾科技绿洲康桥园区土壤污染状况初步调查（最终版）》，认为根据国家和上海市的相关法规和政策，康桥项目的土壤和地下水样品的环境质量满足第二类用地开发要求。前述转让限制已得到解除。

**3）关于国有资产监督管理的相关规定**

根据上海临港、康桥绿洲的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统，上海临港持有康桥绿洲100%的股权；上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（简称“漕河泾总公司”）持有上海临港35.65%的股权，临港集团持有上海临港23.49%的股权，漕河泾总公司、临港集团合计持有上海临港59.14%的股权；临港集团持有漕河泾总公司100%的股权，因此，临港集团直接或间接合计持有上海临港59.14%的股权；上海市国有资产监督管理委员会（简称“上海国资委”）直接持有临港集团51.5034%的股权，临港集团是一家由上海市国资委控股并实际控制的企业。因此，上海临港属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委 财政部令第32号，简称“32号令”）规定的国有实际控制企业，其所持有的康桥绿洲的股权为国有产权，康桥绿洲股权转让属于32号令规定的“企业国有

资产交易行为”，应根据32号令的相关规定履行国有产权转让程序。《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）第（四）条规定“国有企业发行基础设施REITs涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）第三条规定“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。”

就康桥绿洲股权转让涉及的国有产权转让程序，上海市国资委于2024年10月28日出具《市国资委关于临港集团产业园项目参与基础设施REITs扩募试点有关事项的批复》（沪国资委产权〔2024〕195号），原则同意临港集团所属国泰君安临港创新智造产业园REIT项目参与基础设施REITs扩募试点方案，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

**（2）相关协议及文件对资产及康桥绿洲股权转让的限制及解除**

《康桥二期土地出让合同》第二十三条约定：“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。”康桥二期对应的《不动产权证书》[证号：沪（2018）浦字不动产权第058996号]附记记载，31幢（除地下1层车库）、32幢、33幢保留自有。

浦东规划资源局已于2024年7月26日出具了《浦东规划资源局复函》，同意康桥绿洲以100%股权转让方式实施本次扩募。前述转让限制已得到解除。

## （九） 公司及公司控股股东、实际控制人持有或运营的其他同类基础设施资产情况

截至2024年12月31日，除康桥项目外，上海临港持有或运营的主要同类型基础设施资产情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 地理位置 | 资产类型 | 可出租面积（平方米） | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 桂中园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 4,980.38 | 100.00% |
| 2 | 桂果园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 5,094.91 | 100.00% |
| 3 | 桂平园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 1,191.70 | 100.00% |
| 4 | 钦江园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 3,900.09 | 100.00% |
| 5 | 虹漕园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 15,931.00 | 100.00% |
| 6 | 虹钦园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 31,051.14 | 86.44% |
| 7 | 智汇园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 12,879.98 | 87.17% |
| 8 | 新汇园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 33,064.02 | 90.77% |
| 9 | 创新大厦 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 33,265.00 | 90.77% |
| 10 | 研发中心二期 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 70,796.00 | 93.01% |
| 11 | 科技绿洲三期二、三 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 21,564.88 | 100.00% |
| 12 | 科技绿洲三期四 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 38,878.93 | 99.54% |
| 13 | 科技绿洲三期五 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 22,573.64 | 100.00% |
| 14 | 新业园 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 36,632.93 | 88.22% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 15 | 集聚区二期二 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 216,142.79 | 96.92% |
| 16 | 光启园四期 | 上海市徐汇区 | 研发平台 | 31,686.80 | 100.00% |
| 17 | 移动互联网产业（一期）项目 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 97,306.91 | 94.51% |
| 18 | 生命健康产业园二期项目 A | 上海市闵行区 | 研发平台 | 88,064.16 | 90.16% |
| 19 | D1 地块工业厂房 | 上海市闵行区 | 研发平台 | 1,242.00 | 100.00% |
| 20 | 南桥园区一期-1 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 67,530.04 | 90.68% |
| 21 | 南桥园区二期 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 39,350.36 | 66.58% |
| 22 | 南桥园区三期 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 100,205.01 | 66.41% |
| 23 | 松高科一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 71,130.64 | 74.70% |
| 24 | 松高科二期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 49,502.36 | 74.28% |
| 25 | 科技广场 | 上海市松江区 | 研发平台 | 12,726.52 | 88.84% |
| 26 | 科技绿洲一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 87,134.96 | 66.00% |
| 27 | 民益路项目 | 上海市松江区 | 研发平台 | 32,416.04 | 68.03% |
| 28 | 中山科技园 | 上海市松江区 | 研发平台 | 26,808.22 | 80.69% |
| 29 | 南部综合体一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 185,387.28 | 57.07% |
| 30 | 创智一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 28,059.19 | 80.25% |
| 31 | 创智二期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 26,614.83 | 47.20% |
| 32 | 创意中心 | 上海市松江区 | 研发平台 | 9,514.50 | 0.00% |
| 33 | 黄桥项目 | 上海市松江区 | 研发平台 | 67,755.38 | 26.72% |
| 34 | 洞泾大厦 | 上海市松江区 | 研发平台 | 74,180.00 | 42.87% |
| 35 | 科技绿洲三期-1（小卫星） | 上海市松江区 | 研发平台 | 30,575.72 | 100.00% |
| 36 | F 地块工业厂房三期 2 标 B | 上海市闵行区 | 标准厂房 | 18,169.39 | 100.00% |
| 37 | F 地块工业厂房三期 4 标 | 上海市闵行区 | 标准厂房 | 5,671.02 | 100.00% |
| 38 | 欣创一期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 11,195.22 | 78.56% |
| 39 | 欣创二期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 7,125.99 | 100.00% |
| 40 | 欣创三期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 51,361.14 | 33.87% |
| 41 | 金山先进一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 33,272.64 | 84.32% |
| 42 | 金山先进二期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 77,974.28 | 70.55% |
| 43 | 金山智能一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 52,699.65 | 30.15% |
| **合计/平均值** | | | | **1,932,607.64** | |

注：部分项目因入市时间较晚、调整规划、升级改造或以出售为主要目的，出租率偏低。

上海临港控股股东、实际控制人临港集团持有或运营的其他同类基础设施资产情况见“第二条 业务参与人/一、发起人基本情况/（八）持有或运营同类基础设施资产情况”。

## （十）结论

根据本次尽职调查，国君资管认为原始权益人上海临港合法设立并有效存续，股权结构、组织结构及治理结构清晰完善，上海临港资信水平良好，内控机制有效，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

经国君资管和法律顾问核查，截至本尽职调查报告出具之日，原始权益人及其相关人员不存在以行贿行为干扰 ABS 挂牌上市审核的情形；不存在涉嫌行贿被立案调查或者被司法机关侦查尚未

结案的情形。截至本尽职调查报告出具之日，近三年内原始权益人及其相关人员不存在以下行贿行为：

（1）经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

（2）纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

（3）纪检监察机关通报的行贿行为。

## 三、运营管理机构基本情况

本基金的运营管理统筹机构为临港集团，本基金首次发售并购入首发基础设施项目的运营管理实施机构为临港奉贤，本基金本次扩募发售并新购入基础设施项目的运营管理实施机构为临港联合。

本基金的运营管理机构基本情况如下：

### （一） 运营管理统筹机构：上海临港经济发展（集团）有限公司

#### 1、 基本情况

临港集团的基本信息、股权结构、组织架构、治理结构、内部控制情况、主营业务情况、财务状况、信用状况及持有或运营同类基础设施资产情况、防止利益冲突的措施详见“第二条 业务参与人/一、发起人基本情况”。

#### 2、 专业人员配置、员工结构情况

临港集团作为上海市国资委下属一家以产业园区投资、开发与经营和园区相关配套服务为主业的大型国有企业，承担了上海临港新片区、漕河泾开发区等十多个上海市本地和外地园区以及多个城市更新项目的开发建设任务，拥有国家级经济技术开发区、大型装备制造产业区等开发运营和园区配套的成熟经验，其主要运营管理人员均具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验，具体如下所示：

| 姓名 | 职务 | 简介 |
| --- | --- | --- |
| 于勇 | 党委书记、董事长 | 1965 年 1 月出生，研究生，同济大学工学硕士，高级工程师。1989 年 5 月至 1991 年 7 月，中房集团上海公司设计院职工；1991 年 7 月至 1993 年 10 月，任上海市人事局人才开发调节中心浦东办事处科员、副主任科员；1993 年 10 月至 1996 年 7 月，任浦东新区劳动人事局人事处副主任科员、主任科员；1996 年 7 月至 2003 年 6 月，任浦东新区城市建设局建筑管理处处长助理、副处长，浦东新区建设局建筑管理处副处长、综合交通处副处长；2003 年 6 月至 2007 年 5 月，任浦东新区建设局副局长、党组成员，浦东新区建设和交通委员会副主任、党组成员；2007 年 5 月至 2010 年 12 月，任浦东新区川沙功能区域党工委副书记、管委会副主任，川沙新镇党委副书记、镇长；2010 年 12 月至 2019 年 2 月，任闵行区委常委、副区长、区委副书记；2019 年 2 月至 2024 年 12 月，任静安区委副书记、副区长、代区长、区长、区委书记。2024 年 12 月至今，任临港集团党委书记、董事长，临港新片区党工委副书记。 |
| 翁恺宁 | 党委副书记、总裁、董事 | 1973 年 3 月出生，研究生，复旦大学经济学博士，经济师。2002 年 7 月至 2004 年 6 月，任中共上海市委研究室主任科员、助理调研员；2004 年 6 月至 2006 年 4 月，任上海临港经济发展（集团）有限公司党委办公室副主任、主任，行政管理部副总监、总监，党委组织处副处长等。2006 年 4 月至 2015 年 7 月，任上海临港经济发展（集团）有限公司党委委员、党办主任、行政管理部总监、战略发展部总监、机关党委书记、 |

| 姓名 | 职务 | 简介 |
| --- | --- | --- |
| | | 副总经济师等；2015年7月至2020年10月，任上海临港经济发展（集团）有限公司党委委员、副总裁。2020年10月至2023年6月，任临港集团党委副书记、副总裁。2023年6月至今，任临港集团党委副书记、总裁、董事。 |
| 孙萌 | 党委委员、副总裁 | 1972年9月出生，研究生，同济大学工学硕士、中欧国际工商学院高级管理人员工商管理硕士，高级工程师、国家注册规划师。1994年8月至1996年8月，任上海石化规划建筑设计研究院建筑室助理工程师；1996年8月至2003年9月，任中国建筑装饰工程公司规划建筑设计师、上海同济城市规划设计研究院工程师；2003年10月至2011年12月，任临港集团规划建设部总监、规划发展部总监等；2011年12月至2018年12月，任临港集团副总规划师，规划发展部总监，计划统计部总监，上海临港奉贤经济发展有限公司党委书记、董事长；2018年12月至2020年8月，任临港集团副总规划师、规划发展部总监。2020年9月至2021年1月，任临港集团副总裁。2021年1月至今，任临港集团党委委员、副总裁。 |
| 顾春华 | 副总裁 | 1974年1月出生，复旦大学高级管理人员工商管理硕士，正高级工程师，正高级经济师。1997年7月至2011年6月，任隧道股份盾构工程分公司项目技术员、技术负责人、项目经理、副总经理、总经理等；2011年6月至2014年7月，任上海隧道工程股份有限公司副总经理；2014年7月至2016年9月，任上海隧道工程有限公司副总经理；2016年9月至2019年3月，任上海城建投资发展有限公司董事、副总经理、总经理、党委副书记、党委书记，上海基础设施建设发展有限公司董事、副总经理、总经理等；2019年3月至2023年6月，任上海城建市政工程（集团）有限公司党委书记、董事长等；2023年6月至今，任临港集团副总裁。 |
| 龚伟 | 副总裁 | 1982年6月出生，研究生，上海海事大学工商管理硕士。2004年8月至2010年1月，任上海临港万祥经济发展有限公司招商服务部经理助理、园区服务和社会保障部经理助理；2010年1月至2014年5月，任上海临港经济发展集团投资管理有限公司投资管理部股权投资、运行管理部副经理、经理；2014年5月至2018年4月任上海临港经济发展（集团）有限公司投资管理部总监助理、副总监；2017年6月至2020年4月，任上海临港创新经济发展服务有限公司常务副总经理、副总经理（主持工作）、总经理、党委副书记；2020年4月至2023年6月任上海临港经济发展（集团）有限公司行政管理部总监、董事会办公室主任、上海临港创新经济发展服务有限公司党委副书记、党委书记、总经理、董事长等；2023年6月至12月任临港集团副总裁、临港服务公司董事长；2023年12月至今任临港集团副总裁。 |
| 杨菁 | 首席财务官（CFO） | 1967年1月出生，大学本科，上海财经大学经济学学士，会计师。1989年7月至1994年5月，任上海真空器件股份有限公司研究所总账会计；1994年5月至2005年8月，任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司财务部资金管理、上海新和物业管理有限公司财务经理、上海新谷商务管理有限公司财务总监、上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司财务经理等； |

| 姓名 | 职务 | 简介 |
| --- | --- | --- |
| | | 2005 年 9 月至 2013 年 1 月，任上海临港经济发展（集团）有限公司资产财务部副总监、副总监（主持工作）、总监等；2013 年 1 月至 2019 年 7 月，任上海临港经济发展（集团）有限公司副总会计师、财务金融部总监、财务管理中心主任等。2019 年 7 月至 2021 年 4 月，任临港集团副总会计师，上海松江漕河泾小额贷款有限公司董事长、上海临港海外发展（香港）有限公司董事长、总经理等。2021 年 4 月至今，任上海临港经济发展（集团）有限公司首席财务官（CFO），上海临港海外发展有限公司董事长等。 |
| 叶敞 | 总审计师、干部处处长、人力资源部总监 | 1965 年 1 月出生，大学本科，华东理工大学管理学硕士，经济师。1986 年 8 月至 1997 年 11 月，任上海新力机器厂计划员、市场规划处副处长、宣传部长、厂党委委员;1997 年 11 月至 1998 年 6 月，任上海大桥(集团)有限公司董事长秘书;1998 年 6 月至 2000 年 12 月任上海新兴技术开发区联合发展有限公司员工、计财部业务主管;2000 年 12 月至 2003 年 6 月，任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司计财部经理助理、投资管理部副经理:2003 年 6 月至 2004 年 3 月，任上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司办公室(含人事)主任:2004 年 3 月至 2014 年 3 月，任上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司人力资源部经理、干部处副处长(主持工作)、处长、监察室主任、组织处处长、副总经理等:2014 年 3 月至 2022 年 7 月，任上海市工业区开发总公司(有限)党委副书记、党委书记、董事长、总经理等;2022 年 7 月至今，任临港集团总审计师、干部处处长、人力资源部总监等。 |

截至 2024 年 12 月 31 日，临港集团共有员工 3,211 人，有效支撑了园区的各项运营管理工作。其中，高级职称 229 人，中级职称 861 人，本科及以上 2,816，大专及以下 395 人。公司员工结构合理，具备丰富的运营管理经验。

**3、 不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度**

临港集团为促进不动产租售经营更加公开透明、合法规范，提高不动产资产经营效益与管理水平，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国资资产监督管理暂行条例》《企业国有资产交易监督管理办法》等有关法律法规以及《上海市国资委关于规范市国资委监管企业房屋出租管理的指导意见》《上海市国资委关于进一步完善市国资委监管企业不动产租赁管理工作的实施意见》(以下简称“市国资委实施意见”)等政策要求，已建立完善合理的不动产租售管理办法。

**（1）管理原则**

集团系统不动产租售经营管理应遵循以下原则：

A．依法合规。用于租售经营的不动产资产应权属清晰因历史原因造成权证不齐但实际合法占有并获取收益无争议的不动产，应及时进行确权补证，租赁前应确保不动产使用安全(包括但不限于消防安全及建筑质量安全);租售经营过程应符合相关法律法规和相关国资监管规定，要与优化法

人治理结构、完善内控制度等相结合，严禁徇私舞弊，防止国有资产流失。租赁经营业态不得违反法律法规，不得存在安全隐患或其他隐患，经营行为不得违背公序良俗，不得损害集团作为国有企业社会形象和品牌商誉。

B．统分结合。按照集团总部抓管控与子公司抓运营的分级授权管理模式，集团总部主要负责经营性不动产项目开发投资评审、下达不动产租售经营指标、指导并监督子公司修订完善并执行不动产经营管理制度、建立不动产资产全生命周期管理体系等；各子公司作为租售经营主体具体负责不动产载体招商、租售交易决策、租后售后服务，落实市国资委不动产出租管理规范与集团不动产资产管理要求，提高不动产资产管理水平与经营效益等。

C．分类管理。根据集团系统物业分布广、类型多、总量大的特点，根据市国资委关于不动产出租管理的相关政策、结合租售经营主体主责主业、不动产资产属性与功能定位，分类设置管理标准、管理权限、管理流程等内容，突出主责主业和监管重点，兼顾原则性和灵活性。

D．信息化管理。按照集团管理要求全面应用不动产资产管理系统，实现资产信息标准化、经营业务流程规范化、资产状态可视化、资产管理透明化。

E．全生命周期经营。强化源头管控和过程管理，通过强化资产维护和优化经营策略，提升资产价值和退出估值，形成投融管退发展闭环。

**（2）职能职责**

集团不动产租售经营管理遵循统分结合、分类管理的原则，集团总部和平台公司分别履行以下职责：

A．集团经营管理部是集团不动产租售经营管控的归口部门，负责牵头落实以下管理职责：

(a)制订和完善集团不动产经营管理制度，明确管理职责分工，完善集团不动产经营管理机制。

(b)以资产管理系统信息化手段为主，建立集团系统不动产资产台账与经营台账，开展资产租售经营动态跟踪分析，形成 REITs 退出等不动产资产管理计划储备清单。

(c)按照集团资产分类分档管理要求，形成资产分档清单，指导和推动平台公司保留核心资产，提升重点关注资产，推进处置低效资产，强化存量资产经营效益。

(d)指导平台公司规范物业租售中委托管理、招商代理、居间服务、维护修缮等行为，形成统一管理手势。

(e)建立集团不动产租售经营监督检查工作机制，监督检查各子公司执行市国资委政策、集团制度落实以及不动产租售经营管理实际情况，履行总部指导、监督、检查、考核等管控职能。

B．平台公司负责落实自身及其所属子公司的不动产租售经营职责：

(a)根据市国资委政策规范和集团要求，制订和完善各公司不动产租售经营管理办法及相关细则，完善不动产租售经营管理机制。

(b)根据经营性不动产项目投资评审立项要求，结合不动产租售市场实际，制定不动产租售价格体系并动态调整、严格执行。

(c)落实集团分类分档资产管理要求，做好不动产价值管理。

(d)根据市国资委实施意见，落实重大和一般不动产出租事项分类的分类管理。一般不动产交易事项按平台公司管理制度流程决策实施；重大不动产出租事项纳入企业“三重一大”事项，履行相应的集体决策程序，执行相关政策要求。

(e)按照集团统一要求应用资产管理信息化系统，确保资产管理系统各类数据的真实、准确、完整和及时更新。

**（3）管理台账**

A．资产台账

各租售经营主体要以土地为源头，以项目为单位，全面把土地资产、在建工程和建成房屋按类别录入资产管理系统，形成线上线下资产台账，并根据开发建设状态和租售完成情况及时更新不动产资产台账。落实资产入库、资产出库、资产盘点、产证管理等管理举措，实现不动产资产权属清晰、分类标识、动态更新、适时监控的全覆盖管理要求。

对于暂时无法办出产证的不动产资产以及折旧完毕尚未报废处理的资产也应编制在册，严禁出现“不在账”、“账外账”情况。

B．经营台账

各租售经营主体要以资产管理系统为载体，建立不动产租售经营动态跟踪管理机制，按照系统管理授权和分工，以租售合同或物业为单位，将不动产租售交易情况及时录入资产管理系统，包括租售单元面积、交易价格、资金收入、房屋交付、功能用途等信息，形成不动产经营台账，完整记录每一项交易的准确动态信息。集团经营管理部与各租售经营主体应通过资产管理系统，跟踪分析资产结构、交易价格、空置率、回报率等经营指标，加强市场研判，形成不动产租售经营质量评价机制，提高租售经营效益。

**（4）交易决策管理**

A．价格决策机制

各租售经营主体应根据公司章程关于基本制度与一般制度的审议权限，结合各自经营实际和组织架构，成立价格决策管理委员会或价格管理工作小组等集体决策机构，建立不动产租售价格的集体决策机制，负责行使以下管理职责：

(a)审议不动产租售价格决策体系的相关制度规范。

(b)审议不动产租售价格编制的方针、程序和方法。

(c)根据集团发展战略和公司经营目标，审议年度不动产租售价格计划，明确租售交易底价，建立年度招商租售价格体系，根据市场情况予以动态调整。

(d)按照权限审议低于招商租售底价以及其他需要“一事一议”的重大交易事宜，保留决策记录。

B．价格决策办法

按照市国资委政策要求，各租售经营主体应综合各自不动产所属区域位置、物业品质类型和产业导入要求等因素，参照上一年度区域价格、市场供需情况、第三方咨询机构评估等方式，从交易对象、交易底价、出租期限(含免租期)、装修补贴、停车优惠等交易条件，形成不动产租售价格体系。

各租售经营主体编制不动产租售价格体系时，原则上不得低于集团和上市公司对该不动产经营性项目投资决策确定的租售价格。如发生重大外部条件变化，确有必要下浮该项目评审所确定租售价格的，各租售经营主体应对照项目投资决策的财务测算方案，对偏差情况做出说明，对项目经营、公司经营、上市公司(如有)及集团整体经营产生的财务影响做出分析，并提出应对措施。

各租售经营主体在编制未来三年经营计划和谋划第二年度经营工作时，应同步调整和编制年度不动产租售价格体系，报集团经营管理部汇总经总裁办公会审议决策后下发执行。

C．价格审批

各租售经营主体应根据租售价格条件是否符合本单位租售价格体系，对不动产租售经营进行分类分级管理。综合考虑优质产业项目导入、租售价税联动、政府指令性或指导性交易等因素，适当下调低于租售底价或超出一般商务条件的交易，各租售经营主体需按照相关规定通过所属平台公司履行“三重一大”等集体决策程序。对于低于租赁底价 50%以下或低于销售底价 80%以下的租售交易事项，各租售经营主体通过所属平台公司履行内部集体决策程序后，报集团审批通过方可予以实施。

D．租赁审批

各租售经营主体应严控低效长租。根据市国资委实施意见的要求，单次租赁合同期限原则上不得超过 5 年。如根据产业导入等发展需要，确有必要超出 5 年以上的，对于单次租赁期限超过 5 年

(含)不满 10 年的租赁业务，各租售经营主体通过所属平台公司履行“三重一大”集体决策后，报集团经营管理部备案；对于单次租赁期限超过 10 年(含)以上的租赁业务，各租售经营主体通过所属平台公司履行“三重一大”集体决策后，报集团审批通过后方可予以实施。根据园区发展实际，对园区配套如食堂、宿舍等功能配套类资产，可由租售经营主体自行决策给与适当扶持，原则上扶持期不超过 3 年，经租售经营主体内部决策后报集团经营管理部备案。

各租售经营主体应严禁无序转租。除承担孵化功能任务或其他特殊功能要求的不动产出租外，原则上不得进行转租，确有必要进行转租的，由所属平台公司履行“三重一大”集体决策后，报集团经营管理部备案；各租售经营主体要加强转租监管，防止承租人未经出租人同意再次转租，防止承租人超出其本身合同期限的转租行为以及其他损害出租人权益的事项发生；转租应限于一次转租，禁止层层转租。严禁通过转租徇私舞弊，谋求私利。

E．审批授权

各平台公司按照政策要求或集团授权对租售不动产出租事项进行“三重一大”集体决策的，应事先报告决策事项，事后报备决策程序及结果。各平台公司根据本制度落实“三重一大”决策要求的，不得再向其所属子或分支机构进行“三重一大”决策授权。

**（5）交易分类管理**

A．销售管控

各租售经营主体要对照集团不动产资产投资评审、资产分档情况以及资产盘活计划等管控要求，强化源头管理和分类分档管理，提升整体资产经营效益。

投资立项阶段要以终为始做好项目策划，根据租售比例形成持有和销售计划并严格执行，持有租赁物业要持续提升回报水平，后续确定要进行资产转让的要设立 SPV 公司，作为 REITs 退出资产要整体保留，避免无序散售。

根据集团经营管理需求做好资产分档管理，经营管理部每年形成资产分档清单、重点关注资产清单报总裁室确认。A 类资产是经济效益高、具备品牌价值的核心资产，原则上要长期持有；B 类资产是经营效益高，市场化运营成熟，符合资产证券化退出标准的资产，要作为可变现资产入库管理；C 类资产是重点关注资产，需要平台公司提升经营效益和质量；D 类资产经营效益低下，可持续经营困难，对平台公司财务报表带来持续负面影响，需要加快盘活或处置。C、D 类资产需要盘活或处置时，应遵循公开透明原则，通过法定评估和公开市场挂牌等环节进行，处置盘活方案报集团审批通过后实施。资产分档管理是集团内部管理方式，平台公司不得作为资产评估相应依据。

B．租赁管控

根据市国资委实施意见要求，单次招租房屋资产的租赁建筑面积在 1000 平方米及以上的，或单次招租房屋或场地资产的平均年租金底价在 100 万元及以上的，作为重大租赁事项。其他均作为一般不动产租赁事项进行管理。

重大不动产租赁事项应当在招租前结合主业发展规划和不动产实际情况制定合理的招租方案，内容包括但不限于拟出租资产的基本情况(如现状、地点、建筑面积、规划用途、产权归属情况等)、出租用途及期限、承租条件、租金底价及确定依据、租金调整幅度、招租方式、承租方资格条件等。其中不动产出租底价应在市场估价、询价或委托专业机构评估的基础上，结合市场供需及资产实际情况等因素综合确定，并按相关规定做好评估备案工作。具体评估备案工作，根据关于印发《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知(沪国资委评估(2019)366 号)要求落实。

重大不动产租赁应通过公开信息平台公开发布出租信息，由产权交易机构(或市国资委指定的公开交易平台)以进场公开招租的方式确定租赁承租人，按进场公开招租的结果进行合同磋商签订，并在产权交易机构(或市国资委指定的平台)进行合同备案。具体参照上海联合产权交易所制订的《上海市国资国企不动产租赁实施细则》及相关操作指引。

严禁将本应一并出租的不动产通过拆分面积、压低租金等方式规避按照重大不动产租赁事项管理的行为。

对于重大租赁事项之外的一般不动产租赁，各租售经营主体按照公司管理机制可自行组织公开招租，但应在产权交易机构自主信息发布平台布招租信息公告，公告期限不少于五个工作日，应按照公开竞价、综合评定、择优选择的原则确定承租方。对一般租赁事项，鼓励根据实际情况通过进场交易方式进行招租，并做好合同集中备案管理。

对于境外的不动产，可根据当地法律法规，按照市场化定价、以公开透明方式，自行制定出租规则。对于上海域外的不动产，重大出租事项由上海联交所协同当地交易机构组织实施。

C．产业招租

落实市国资委实施意见中关于可不公开招租的情形之一“涉及国家、市、区政府支持在沪落地的产业项目，相关文件明确需租用不动产的，或按相关政策明确属于租投联动、租税联动的产业园区”规定，结合集团招商引资发展实际，确定以下不动产出租可以不采用公开招租的方式：

(a)位于国家级经济技术开发区、高新技术开发区、综合保税区、产业基地等区域；

(b)位于市区两级经济园区，位列市经信委园区目录的各类产业园区(含特色园区)项目；

(c)依据与所在地政府政企合作安排实行租税联动，对落户项目有财政项目化扶持的项目；

(d)为推进产业生态发展和促进科技创新，引进或建设共性技术平台、研究型机构、产学研机构等功能性项目，以及打造各类孵化器、众创空间等科创项目；

(e)根据园区产业功能配套要求，经公开竞价、综合评定、择优选择与第三方签订委托管理、招商代理的集中商业、酒店、文体场馆等园区配套不动产项目；

(f)其他履行所属平台公司“三重一大”决策，经过集团条线部门评审，报总裁办公会同意的项目。

各平台公司应于当年四季度编制好下一年度可以不进场公开招租的产业载体清单，报备集团经营管理部后予以实施，其他属于重大出租事项的不动产原则上均需进场挂牌交易。

D．委托管理

对商业物业、酒店物业、长租公寓等非主业类不动产资产，对照集团服务资源统筹管理要求，可以引入社会第三方专业主体以委托经营或招商代理等方式开展经营活动，各租售经营主体应明确相关主体资格、管理范围、管理事项、管理标准、经营指标、绩效考核等管理要素，鼓励通过公开竞标等程序选择具备行业知名度和专业管理能力的主体进行受托管理。

**（6）交易过程管理**

A．合同规范

各租售经营主体应加强租售交易合同流程管理，建立客户接洽谈判规范、合同审批流程、租金调整流程、不动产交付交接规范、合同文本归档管理等管理细则。

各租售经营主体应按照集团不动产租售示范合同文本及指引要求，在具体业务中使用示范文本。

B．回款管理

各租售经营主体应加强交易价款回款管理，建立租售收款管理规范，明确跟踪租售资金回笼的责任部门及催收流程，对于未及时收回的款项及时以催款函、律师函等形式予以催缴；对未能按约定日期付款，且经过催促仍无效，根据拖欠时间长短，启动法律程序。

C．信用管理

根据市国资委管理要求，各租售经营主体应在租售交易前，对交易对象的财务状况、经营状况和信用信息进行必要的调查审核，逐步建立客户信用打分评级管理机制。

D．租金管理

各租售经营主体应在租赁合同中明确租金调整机制，约定租金调整事项的，应依据合同期限、市场行情、供需关系等因素，随行就市进行合理调整。

E．维修管理

各租售经营主体要建立与完善不动产维修制度，需自行承担维修维护费用的园区项目要与租金收益挂钩，形成长效机制，促进不动产资产保值增值。

F．安全管理

各租售经营主体应加强对租赁不动产的安全管理，履行业主管理责任，传达落实安全管理要求，督促承租人做好安全生产工作。定期实勘现场，作好安全检查记录，加强租后安全管理。集团系统内部委托管理项目，原则上由受托方承担安全管理职责。

**（7）监督检查管理**

A．专项检查

集团总部定期不定期开展专项检查，对平台公司不动产租售管理制度完备规范性和贯彻落实政策制度情况进行监督检查，指导督促平台公司按照规范要求动态修订和执行不动产租售管理制度。原则上监督检查每年不低于一次。

B．问责追责

各租售经营主体应当遵循廉洁从业要求，遵循《临港集团廉洁从业风险防控体系指引》开展不动产租售管理工作，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为。

集团按照相关法律法规和管理权限，对在不动产租售过程中滥用职权、玩忽职守、违法违规行为，造成国有资产损失的，依法依纪进行追责。

### （二） 运营管理实施机构：上海临港联合发展有限公司

#### 1、 基本信息

| | |
|---|---|
| **公司名称** | 上海临港联合发展有限公司 |
| **成立日期** | 2017年2月24日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（外商投资企业法人独资） |
| **法定代表人** | 刘德宏 |
| **注册资本** | 10,000万元人民币 |
| **注册地址** | 上海市奉贤区肖湾路511号2幢3层 |
| **经营范围** | 许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；非居住房地产租赁；园区管理服务；创业空间服务；品牌管理；科技中介服务；大数据服务；数字技术服务；酒店管理；规划设计管理；项目策划与公关服务；市场主体登记注册代理；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；房地产咨询；市场营销策划；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；财务咨询；知识产权服务（专利代理服务除外）；广告设计、代理；广告制作；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口；货物进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

#### 2、 设立、存续和历史沿革情况

（1）公司设立

临港联合原名上海临港商业服务有限公司（简称“临港商服”），由上海临港经济发展集团投资管理有限公司出资设立，注册资本200万元，上海临港经济发展集团投资管理有限公司持股100%。

2017年2月24日，上海市奉贤区市场监督管理局（简称“奉贤区市监局”）向上海临港商业服务有限公司颁发了《营业执照》。

（2）法定代表人、执行董事、总经理变更

2018年8月24日，临港商服股东决定丁桂康同志担任公司执行董事、法定代表人，张四福同志不再担任上述职务；聘任许兴虎同志担任临港商服总经理，潘嵘嵘同志担任副总经理。富思源同志不再担任公司总经理职务。

2018年10月18日，奉贤区市监局下发了编号为26000003201810120148的《准予变更（备案）登记通知书》，准予此次变更登记并换发营业执照。

（3）章程变更

2019年12月16日，临港商服股东决定，根据《关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》、《关于扎实推动国有企业党建工作要求写入公司章程的通知》、《关于本市在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的实施意见》等文件精神和要求，为了充分发挥党组织在公司的领导核心与政治核心作用，对原《上海临港商业服务有限公司章程》的相关条款进行修订。

2019年12月27日，奉贤区市监局下发了编号为26000003201912240320的《准予变更（备案）登记通知书》，准予此次变更登记。

（4）执行董事、总经理、监事变更

2020年7月30日，临港商服股东决定，同意委派杨凌宇同志为公司执行董事、总经理。丁桂康同志不再担任公司执行董事职务。免去许兴虎同志总经理职务，委派杨凌宇同志为公司总经理。委派王春红同志为公司监事，李旭同志不再担任上述职务。

2020年8月19日，奉贤区市监局下发了编号为26000003202008110345的《准予变更（备案）登记通知书》，准予此次变更登记。

（5）公司名称、住所变更

2021年5月22日中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会出具《关于同意使用“临港”字号的批复》（沪自贸临管委[2021]419号），同意临港商服在注册成立上海临港联合发展有限公司时，使用“临港”字号。

2021年6月7日，临港商服股东决定，公司住所变更为上海市松江区新桥镇莘砖公路668号207室，公司名称变更为上海临港联合发展有限公司，通过修改后的公司新章程。

2021年6月4日，上海市市场监督管理局下发了《企业名称变更登记通知书》（沪市监注名预核字第01202106041952号），同意上海临港商业服务有限公司申请变更的企业名称登记为上海临港联合发展有限公司。

2021年6月11日，上海市松江区市场监督管理局（简称“松江区市监局”）下发了编号为27000003202106090156的《准予变更（备案）登记通知书》，准予此次变更登记并换发营业执照。

（6）增加注册资本

2021年8月19日，临港联合股东决定对临港联合货币增资至注册资本金10,000万元，股权结构不变。通过增加注册资本的章程修正案。

2021年11月17日，松江区市监局向临港联合下发了编号为27000003202111170163的《准予变更（备案）登记通知书》，准予此次变更登记。

（7）设立董事会、监事会、人员变更

2021年12月30日，临港联合股东决定同意公司设立董事会，董事会由5名董事组成，董事任期三年，任期届满连选可以连任。股东上海临港经济发展集团投资管理有限公司委派刘德宏、邓睿宗、杨凌宇、毕政根、陈中林同志担任董事，其中刘德宏同志任公司董事长（法定代表人）；同意公司设立监事会，监事会由三名监事组成，监事的任期为三年，任期届满，连选可以连任，其中上海临港经济发展集团投资管理有限公司委派孟祥生、许兴虎担任监事，其中孟祥生担任监事会主席；因公司未成立职工代表大会，暂缺职工监事一名，等公司正常运营后通过民主选举方式产生，报登记机关备案；通过章程修正案；同意向公司登记机关申请工商登记。

根据股东上海临港经济发展集团投资管理有限公司推荐，经公司董事长提名，同意聘任杨凌宇担任公司总经理；根据股东上海临港经济发展集团投资管理有限公司推荐，经公司总经理提名，同意聘任毕政根、许兴虎、姜士昌、刘震、王春红担任公司副总经理；同意聘任杜玉梅担任公司产业发展总规划师；同意聘任周晓娟担任财务负责人；同意公司组织架构调整，以及董事会决议作出后向公司登记机关申请工商登记。

2022年1月29日，松江区市监局向临港联合下发了编号为27000003202201270114的《准予变更（备案）登记通知书》，准予此次变更登记。

（8）董事、监事变更

2022年5月20日，临港联合股东决定委派姚炜同志、许兴虎同志担任公司董事，邓睿宗同志、毕政根同志不再担任公司董事职务。委派王春红同志担任公司监事，许兴虎同志不再担任公司监事职务。

2022年5月20日，临港联合召开第一届董事会第二次会议。经公司董事会表决，同意毕政根同志不再担任公司副总经理职务。

（9）企业类型、股东、经营范围变更

2022年11月8日，临港联合股东决定同意由上海临港受让上海临港经济发展集团投资管理有限公司所持有临港联合的100%股权，转让方式为无偿划转。完成股权转让手续后，上海临港经济发展集团投资管理有限公司不再持有公司股权，上海临港经济发展集团投资管理有限公司所享受或承担的公司权利及义务均由临港控股享受或承担；同意公司变更经营范围；同意公司类型调整为有限责任公司（外商投资企业法人独资）。

2023 年 2 月 1 日，松江区市监局向临港联合下发了编号为 27000003202301310137 的《登记通知书》，准予此次变更登记。

（10）注册地址变更

2023 年 8 月 16 日，临港联合股东决定同意公司住所变更为上海市奉贤区肖湾路 511 号 2 幢 3 层，并通过修改公司章程修正案。

2023 年 8 月 28 日，奉贤区市监局向临港联合下发了编号为 26000001202308280006 的《准予变更登记通知书》，准予此次变更登记。

（11）监事变更

2023 年 12 月 30 日，临港联合股东决定同意委派姚炜同志担任公司监事，孟祥生同志不再担任公司监事会主席、监事；根据职工代表大会决议，由齐向磊同志担任公司职工监事。公司现监事会成员为：姚炜、王春红、齐向磊。

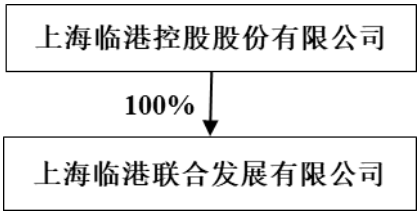
（12）经营范围变更

2024 年 6 月 21 日，临港联合作出 2024 年第 2 次股东决定，同意公司经营范围调整为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：工程管理服务；非居住房地产租赁；园区管理服务；创业空间服务；品牌管理；科技中介服务；大数据服务；数字技术服务；酒店管理；规划设计管理；项目策划与公关服务；市场主体登记注册代理；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；房地产咨询；市场营销策划；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；财务咨询；知识产权服务（专利代理服务除外）；广告设计、代理；广告制作；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；技术服务技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口：货物进出口。（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）。前述经营范围变更事宜已于 2024 年 6 月 27 日完成工商变更登记。

**3、 股权结构与治理结构**

（1）股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，临港联合由上海临港全资控股，临港联合实际控制人为临港集团，注册资本为 10,000 万元。临港联合的股权结构如下所示：




（2）治理结构

临港联合根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规、规章和规范性文件，制定公司章程，临港联合不设股东会，设董事会、监事会及总经理一名。

A.股东

股东依照公司章程的规定行使以下职权：

(a) 决定公司的经营方针和投资计划；

(b) 按照章程的规定，委派和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

(c) 按照章程的规定，委派和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；

(d) 审议批准董事会的报告；

(e) 审议批准监事会或者监事的报告；

(f) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

(g) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;

(h) 决定向他人转让股权；

(i) 决定公司增加或者减少注册资本；

(j) 决定公司对发行公司债券；

(k) 决定公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项；

(l) 决定修改公司章程；

(m) 决定公司提供对外担保；

(n) 决定公司其他的重大问题。

B.董事会

公司设立董事会，董事会是股东的常设执行机构和最高经营决策机构。董事会由五名董事组成，由股东委派。董事任期三年，由股东任免。董事任期届满，可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

(a) 执行股东的决议，并向股东报告工作；

(b) 决定公司的经营计划和投资方案和融资方案；

(c) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(e) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

(f) 制订公司发行公司债券的方案；

(g) 拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(h) 决定公司内部管理机构的设置；

(i) 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、财务负责人等高级管理人员和专业顾问，决定其报酬事项；

(j) 决定公司重大项目的投资、融资、收购、兼并和产权转让方案；

(k) 制定公司的基本管理制度；

(l) 股东授权董事会行使的其他职权；

(m) 董事会决定重大经营管理事项，应事先听取公司党委的意见。

C.监事会

公司设监事会。监事会由三名监事组成，其中由股东委派两名，设职工监事一人，通过职工代表大会选举方式产生。设监事会主席一人，由甲方提名，经监事会决议过半数选举产生。监事的任期为三年，任期届满，连选可以连任。监事会行使以下职责：

(a) 检查公司财务；

(b) 审查经注册会计师验证的公司财务报告，监督、评价公司经营效益和国有资产保值增值状况；

(c) 根据工作需要，查阅公司的财务账目和有关资料，对董事会成员提出质询；

(d) 对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

(e) 当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；

(f) 法律、法规和章程规定的其他职权；

(g) 监事会主席列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

D.总经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制，公司设总经理一名，由董事长提名，交董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责，行使下列职权：

(a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，定期向董事会报告工作;

(b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(c) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(d) 拟订公司的基本管理制度和具体规章；

(e) 拟订公司重大项目的投资、融资、收购、兼并和产权转让方案；

(f) 提请聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人等高级管理人员和专业顾问；

(g) 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；

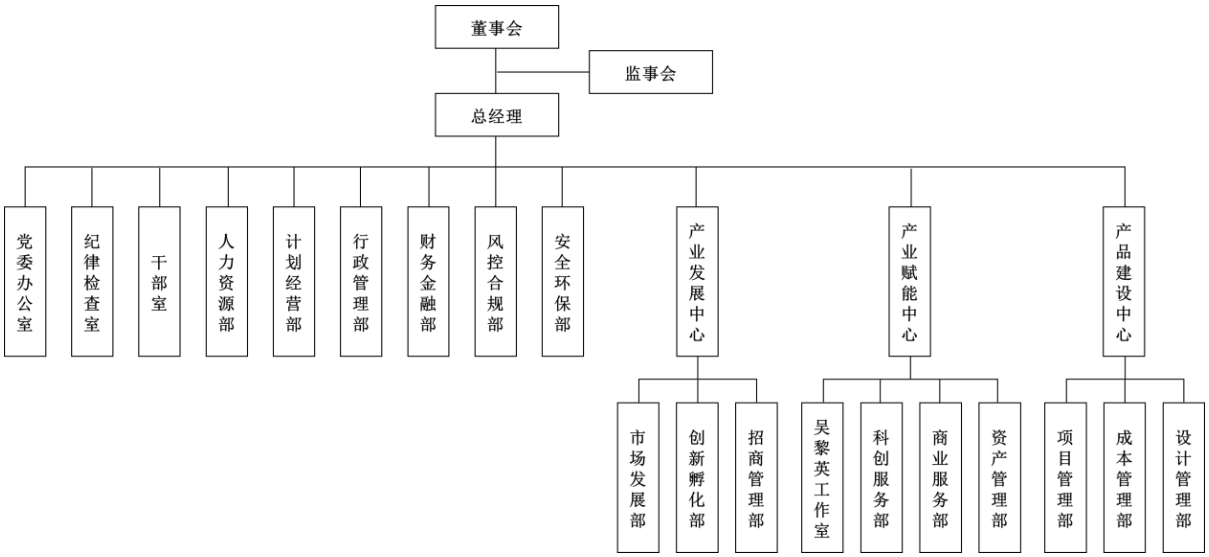
(h) 章程和董事会授予的其他职权；

(i) 总经理决定重大经营管理事项，应事先听取公司党委的意见。

**4、 内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性情况**

**（1）内部组织架构情况**

临港联合配备了 12 个职能部门，以及 10 个二级子部门，拥有专业化的人才团队，在业务开展中，各职能部门职责分工明确，具备独立性，能进行有效配合。




A．党委办公室/党群工作部

党委办公室主要负责党务管理、组织开展宣传工作及组织管理；负责落实党建责任制，确保党的路线、方针、政策和上级党组织及公司党委各项决策的贯彻落实；负责落实意识形态责任制，做好党委中心组学习、干部职工思想政治工作；负责基层党组织建设工作，做好基层党组织的设置和调整，指导和督促基层党组织做好换届改选、委员增补等工作；负责做好党员教育管理，组织开展党建主题教育活动；负责做好党员信息管理和统计、党组织关系转接、党费收缴和管理等工作；负责落实年度发展党员计划，指导和督促基层党组织做好党员发展工作；负责组织开展园区党群工作，依托党群服务阵地开展一系列特色活动；负责组织开展文明单位创建相关工作，推进公司企业文化、精神文明建设。负责建立健全公司党建工作相关管理制度。

B．纪律检查室

负责协助公司党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作；负责协助公司党委落实党风廉政建设主体责任，协助公司纪委落实监督责任，深化细化“四责协同”机制；负责在公司纪委领导下监督检查公司党委管理人员遵守和执行党章党规党纪、宪法法律法规和党的路线方针政策和决议等方面的情况；负责处理群众来信来访，做好问题线索的处置工作，开展谈话函询、初步核实工作；负责协助上级纪检机构承办公司党委管理人员的违纪违法案件和其他上级交办案件的审查调查、案件审理工作；负责按照管理权限承办党员、监察对象的申诉案件；负责执行公司纪委交办任务，做好公司纪检业务工作。负责建立健全公司纪检工作相关管理制度。

C．干部室

负责贯彻执行党的干部路线和干部政策，规范干部行为，做好干部队伍建设；负责建立和完善干部培养机制，推进年轻干部培养，全面提升干部的综合素质。负责做好干部的考察、选拔、任免

和调配等工作；负责公司党委管理干部绩效考核的实施、评价、反馈以及考核结果运用等工作；负责做好公司党委管理干部因私出入境证件审批及证件管理等工作；负责建立健全公司干部管理工作相关管理制度。

D．人力资源部

负责根据公司的发展战略规划，开展人才盘点和人才分析，编制人力资源规划；做好人力资源业务伙伴角色，针对业务部门需求提供有效的解决方案，将人力资源管理价值内嵌到各业务部门，发挥和实现HRBP的重要作用；负责建立制度化、规范化、科学化的人力资源管理体系；负责根据公司发展需要，设计并完善公司组织架构，做好定岗定编工作，牵头编制部门职责和岗位说明书；负责制定和实施公司年度招聘计划，优化招聘渠道，做好招聘全过程管理并进行人员素质综合评价，建立公司人才库；负责制定和实施员工培养方案，推进员工的学习管理，实施培训评估和跟踪；探索拓宽培训渠道，开发优化培训课程，建立人员发展培训体系，打造学习型组织；负责建立和完善岗位职级体系，制定公平、公正、公开的晋升机制，畅通晋升渠道，打造人才高地。负责制定和完善各部门、层级绩效管理体系，组织绩效考核工作并对考核结果进行分析反馈；负责制定薪酬管理体系，编制和执行员工薪酬方案，确保薪酬对内具有公平性、对外具有竞争力；负责福利管理、劳动关系管理、人事档案管理、人事信息系统管理等日常人力资源工作。负责建立健全公司人力资源工作相关管理制度。

E．计划经营部

负责构建公司经营计划管理体系，完善体系管理的各类管理制度、流程及工具；负责组织编制公司中长期动态经营规划和滚动经营计划，为公司决策提供依据；负责组织拟定公司年度经营计划和经营管理目标；负责牵头组织各部门编制年度工作计划、项目计划，并对各项经营计划、重点工作任务实施动态跟踪、分析、预警，并及时协调相应部门提供业务支持；负责公司经营数据管理工作，构建统一经营数据标准，及时进行经营数据统计，定期完成经营分析，专项分析等；负责对接上级公司各项经营统计要求；协助公司计划考核小组对绩效进行动态跟踪、阶段性考核、考核结果运用及反馈，确保经营指标的达成；负责公司投资管理及土地获取的相关工作，组织可行性研究分析，制定投资计划、实施方案、合作协议；负责对开发项目投资和股权参股公司进行投后管理，按时反映投资项目的经营状况以及投资风险预警；负责策划并推动公司标准化管控体系的建立，构建知识管理体系，指导、督促各部门开展标准体系建设，并推动管理体系的持续完善。

F．行政管理部

负责行政管理工作，负责协助总经理室做好综合协调工作，组织召开总经理办公会、经营工作例会，并督办公司决策事项的执行情况；草拟公司工作计划、总结、报告、决议等重要文件；负责公司宣传体系和品牌建设工作，制定并实施公司宣传计划；负责管理公司形象宣传与企业标识的规范应用；负责宣传资料库维护工作；负责审核各类宣传文稿，保证信息的正确性；负责策划并组织公司重大会务接待和活动，做好会务安排工作；负责公司松江区域展厅的运维管理及安排好各项参

观接待；负责统筹公司股东会、董事会、监事会相关材料及会务工作；负责公司公共关系和对外联络等工作，做好公司外部投诉处理、信访处理工作；负责公司的档案管理工作，包括公文的收发、登记、批阅和传递；公司文书档案的立卷归档、保管、查阅等工作；负责公司各类证照和印章的管理工作；负责归口管理公司规章制度；负责制定公司全年的质量环境管理工作目标计划，协助总经理、管理者代表组织ISO管理体系的实施，负责监督、检查管理体系实施的效果；负责公司各部门信息化需求的收集汇总工作；负责公司业务数字化建设工作；负责公司办公场地的管理和办公环境的维护。负责固定资产、低值易耗品、办公用品、商务礼品等采购和管理工作；负责公务车辆的管理、调度、维修和保养，做好公司专、兼职驾驶人员的管理工作。负责建立健全公司综合管理工作相关管理制度。

G．财务金融部

负责根据公司的总体战略及年度目标，牵头组织相关部门完成预算的编制和调整工作；开展全面预算管理，完善预算管理分析体系；负责公司日常会计核算管理，编制各类会计报表（含合并），进行财务报表分析、配合完成年度财税审计；统筹完成公司各建设项目的财务决算工作；负责公司的税务管理工作，依法及时进行日常纳税申报和缴税；应对各类税务约谈、稽查；研究相关税收法律制度，合理降低企业综合税负；负责加强公司经营风险管控，及时预警风险，为公司决策提供必要的财务信息解读和数据分析支持；负责公司各项资产的监管工作，完善资产管理体系，提高资产运营效益，监督资产运营管理；负责公司的资金统筹管理工作，拓宽融资渠道，确保公司资金的正常使用；严格执行资金支付管理制度，按规定的程序审批、支付各类款项，确保公司资金安全；负责会计档案的整理、归档和保管工作；负责建立健全公司财务、资金工作相关管理制度，完善相关工作流程。

H．风控合规部

负责组织开展对公司内部控制及风险防范管理工作，提出内控管理合理化建议；负责编制并实施年度合规审查工作计划；负责监督公司行政效能，提出改进方案；负责组织开展公司各项法律事务工作，负责拟定公司经营过程中使用的法律文书及业务合同范本，并对公司各类合同、协议等进行法律方面的审核；负责公司各类涉诉案件的处理工作；负责组织开展对公司的财务收支、财务决算、资金管理、经营绩效、预算执行情况以及其他有关经济活动的合规审查工作；按照集团统一部署，接待、配合上级审计部门的审计工作，配合或协助上级各部门委派的社会中介机构对集团范围的相关审计工作；负责对各类审计及合规审查中发现的问题进行分解、跟踪，督促相关部门落实整改，核查并报告审计和合规审查整改意见的执行结果；在集团审计中心统筹协调下，负责组织实施工程项目结算审价及审价复核工作，包括日常管理、协调评价，以及对审价结果的审核及确认；负责建立健全公司风控合规工作相关管理制度；负责其他与上级审计管理部门的沟通协调事宜。

I．安全环保部

负责建立并贯彻安全环保管理体系，不断提高全员安全环保意识，促进安全环保工作的规范化、体系化，确保公司的安全稳定；负责编制公司生产安全事故应急救援预案；负责编制年度安全目标及实施计划，将公司的安全目标指标及实施计划传达到各中心（室），组织签订安全责任书；负责组织公司安全教育、安全培训和应急预案演练;负责组织开展危险源辨识和评估，督促落实公司重大危险源的安全管理措施；负责检查公司的安全状况，及时排查安全事故隐患，提出改进安全生产管理的建议；及时制止和纠正违章指挥、强令冒险作业、违反操作规程的行为；定期组织召开安全生产委员会会议，完成安委会交办的任务及安全管理日常工作。组织编制园区环境保护规划，对园区内大气、噪音、水质等调查，提出改进措施的建议；配合政府环保部门监督检查园区环保工作，配合共同建立重点企业的“户口”制度，配合监督、检查、管理，发现问题及时协调处理，落实整改；负责组织公司自建项目环评的上报；负责为园区客户提供环保咨询，进行环保初审，协助和政府相关部门进行沟通协调；负责与属地政府安全、环保部门的对接。负责建立健全公司安全环保工作相关管理制度。

J．产业发展中心-市场发展部

负责园区主导产业研究、分析前沿产业发展趋势，完成产业研究报告，制定产业图谱、技术图谱、企业图谱、人才图谱等，并对产业招商及相关人员实施培训、宣贯；负责产业及政策信息收集，定期汇总整理并发布产业信息专报；负责制定功能平台建设及评估标准，洽谈并落地各类科技和产业服务功能平台，并对平台运行情况进行评估；负责园区产品（物业及服务）研究及定位，形成产品研究（定位）报告，并对产业招商及相关人员实施培训、宣贯；负责园区产品价格调研，持续更新维护，提出销控定价建议；负责制定园区营销推广活动及营销工作（实物）标准，形成园区年度营销策划推广方案（媒体及活动），并监督执行；负责组织并实施各类产业促进、媒体推广等相关活动；负责牵头制定产业专班年度目标责任书，并督办各项工作成果的推进，指导产业专班在产业、企业、产品等方面的研策工作，并对研策成果进行审核。

K．产业发展中心-创新孵化部

负责建立和修订创新创业工作管理制度、方案机制、销控价格体系等；负责围绕主导产业开展创新企业（项目）的招商洽谈、入孵评审、孵化协议签订等入孵相关工作。负责入孵企业（项目）的租金收缴、年度评估、空间调整、毕业转化等孵化管理工作；负责向企业（项目）提供人才、金融、产业、科技等孵化服务；负责评审专家、创业导师、技术专家团队组建和维护等工作。负责创新创业载体的配套功能平台搭建运营等工作；负责创新创业氛围营造，包括开展创新创业大赛、项目路演、政策培训、技术交流、产业对接等活动；负责国家级、市级、区级、集团等各类创新创业载体认定及扶持资金申报工作。负责创新创业载体的日常运营；负责园区内非我方主体运营的创新创业载体的材料收集、考核评估等对接和管理工作。

L．产业发展中心-招商管理部

负责建立健全公司产业招商及引税招商工作相关管理制度、工作流程、激励方案、合同模板等，包括：不动产租售经营管理办法、招商、引税合同模板、公平竞争机制等；负责向GP团队宣贯并督促落实公司相关制度、工作流程、重要会议要求。 负责就招商工作中的共性问题在公司内部开展沟通协调工作； 负责组织开展产业发展事业部及GP团队的业务培训工作，并做好相应考核； 负责公司及园区类数据的统计及报送工作，并定期开展数据分析工作，形成专项分析报告；负责做好各园区自身及园区企业扶持资金的统计、结算工作；负责企业交退房内部信息的传递，应收账款的统计和发函、产业办理等工作；负责部门内部、产业招商和引税招商的档案管理工作；协助公司人力资源部门制定产业招商及引税招商工作的激励方案并进行结算；负责产业发展事业部内部管理工作。

M．产业赋能中心-吴黎英工作室（园区服务部）

负责牵头服务体系建设工作，完善各类管理制度、流程和工具；负责统筹科创服务部、商业服务部、资产管理部、党群工作部、园服公司、办证组等部门的服务工作，完善服务清单、服务标准等；负责落实服务管家机制运行，牵头组织服务管家的培训、任职资格测评、上岗和考核；负责对服务管家的服务效能、结果实施动态跟踪、分析、预警，及时协调相关部门提供服务支持；负责对公司服务数据分析管理，定期完成服务质量分析；负责对接落实上级公司各项服务工作要求传达、数据统计要求。

N．产业赋能中心-科创服务部

负责建立并不断完善园区科技、金融、人才、知识产权等服务体系、服务流程及管理制度；负责监管项目公司企业人才和科创服务工作过程和评价结果；负责园区相关科创荣誉资质认定和专项政策申报与维护；负责科创、人才、科技金融服务相关的市级以上政府关系、市场资源渠道的拓展与维护；负责搭建园区科技金融服务平台，探索创新科技金融服务体系，为园区企业提供科技信贷、股权融资、股改上市等金融服务；负责落实集团关于绿色化工作的相关部署要求，推动园区绿色化发展。

O．产业赋能中心-商业服务部

负责在项目设计阶段，进行商业配套前期策划，提出设计需求和合理化建议，并在建设过程中跟踪落实情况；负责园区商业项目的定位、招商、运营工作；负责完善园区餐饮、超市、文化娱乐等各类配套的运营管理，协助商业运营方完成各类行政审批，配合主管部门进行消防、环保、卫生等管理工作；负责园区食堂的运营和管理，确保食品安全卫生，提升园区食堂满意度；负责策划并落实商业美陈、营销推广和市场活动工作，打造商业品牌体系，制订商业招商策略和品牌把控方案，提升园区区域价值；负责入驻商户的租金收缴、关系维护、日常经营状况追踪；协调和解决商户装修及运营过程中的实际问题；负责管理商业区域可多元化经营点位的场地租赁业务（商用仓库、广告位、商户外摆、临展等）；负责商铺二次改造工作，具体负责确定二次改造方案、推进施

工管理。负责商业区域环境提升和改造计划制定及实施。负责建立健全公司商业招商工作相关管理制度。

P．产业赋能中心-资产管理部

负责园区物业项目运行的全过程管理，对园区物业的管理和服务进行监督考核，确保园区顺畅、平稳、高品质运行，提升园区企业对资产运行的满意度；负责在项目规划、建设施工期间，分阶段做好新建项目的前期介入及合理化建议；在项目竣工验收前，做好项目的承接查验和资产接收；在项目实际交付前，做好物业运行的筹备工作；负责资产维护及维修管理，做好自管维修，并对物业公司日常开展的维修类工程项目进行监督管理，通过有效管理手段降低项目公司成本投入，保证园区资产设备高效运行；负责规范工程建设项目的质保管理，提升质保期内各类维修整改事项的服务品质，确保资产在质保期内保持最佳状态；负责园区资产管理，落实楼宇资产、附属设施设备、实物资产的管理，完善清单总目、定期盘点，保证园区重大、重要设施设备稳定；负责对园区服务配套包含但不限于能源中心、班车、充电桩、临时场地等日常运行开展有效组织管理，夯实基础配套服务，为产业发展赋能；负责建立健全资产管理工作相关管理制度，优化园区管理标准体系，有效提升园区资产管理能力。

Q．建设管理中心-项目管理部

负责制定工程项目计划、质量、档案资料管理制度和标准；负责对项目推行过程中异常情况进行预警；负责统筹协调建设管理中心各部门计划并监督执行；负责审核项目计划并完成计划巡场，监督计划执行；负责工程项目质量监管，并完成质量巡场和评估，督促质量问题整改落实；负责工程项目质量事故调查和处理；负责推进公司所属各园区数字化转型建设工作；负责公司工程档案和资料管理和归档；负责编制建设管理月报；负责组织建设管理中心各部门人员考核评价；负责组织工程项目考核评价；负责项目预算和资金计划管理；负责审核项目付款资料完整合规，发起付款流程；负责组织召开项目关键会议；负责项目计划、质量等工作进行后评估；负责项目信息统计和报送；负责保管和按照要求使用部门印章；负责建设管理中心和工程项目宣传工作。

R．建设管理中心-成本管理部

负责制定招采管理、成本管理、签证核价及甲供材管理制度和标准体系；负责制定供应商管理制度和考核标准；负责监督项目主要招标工作节点按计划执行，对于异常情况预警提示并督促整改落实；负责审核招标文件合理性，组织招标汇报，监督招标工作按公司管理要求落实执行；负责制定合同标准体系，审核合同文件，监督合同履约情况，对于异常情况预警提示并督促整改落实；负责审核项目各阶段目标成本，审核工程变更、签证及批价，动态管理项目过程成本，确保项目成本合理受控，督促成本数据库及时更新，对于项目成本异常情况及时预警并督促整改落实； 负责督促结算送审按计划完成，参与项目后评估工作；负责制定非工招采管理机制，宣贯培训管理要求，按管理权限组织并开展各项非工招采工作；负责组织工程项目组配合公司各类审计工作，督促审计问题整改落实。

S．建设管理中心-设计管理部

负责制定设计管理相关管理制度、各专业分阶段设计管理标准，并监督落实；负责配合项目完成园区规划与调规方案工作；负责协同相关部门完成项目前期指标测算、强排方案等工作；负责审核项目设计计划合理性、监督项目各个节点执行情况，对异常情况进行预警；负责审核项目设计任务书，对项目目标、设计范围、成果要求、供方工作要求等进行审核；结构、机电、景观、精装专业负责在项目主体及各专项设计阶段按照工作界面表对各项目进行专业技术支持；负责对项目主体及各专项设计的各阶段设计成果进行审核，并出具设计文件审核单；负责成立施工图图审小组，在项目各专业施工图完成后组织施工图内审工作，并对内审成果进行复盘通报；负责配合项目组共同审核、签确设计样板及施工样板；负责审核各项目工程变更（设计变更及技术核定单），判断工程变更产生的必要性、审核变更原因的合理性及变更内容的合理合规性；负责按项目进度计划进行周期性设计巡场，按项目组停止点检查计划进行实体样板段检查；在项目竣工后负责审核项目后评估报告，并完成中台设计管理总结；负责总结在方案评审、施工图审图、设计巡场及项目后评估中产生的优秀设计案例或设计缺陷案例，整理形成设计案例库及缺陷库；负责关注市场形势、定期进行项目考察及竞品研究，创造产品亮点及价值。

**（2）内部控制的监督和评价制度的有效性情况**

临港联合已建立较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，为公司各项业务活动的健康运行提供保证。

A．财务管理

为了健全现代企业制度，保障临港联合内部控制管理制度的贯彻执行，确保公司总体目标及财务战略规划的实现，临港联合结合公司财务管理的实际情况，制定了《财务管理总则》，由公司计划财务中心全面负责公司及其项目公司的财务管理工作。计划财务中心的基本职能包括：做好会计核算管理、经营计划管理、全面预算管理、财务信息化管理以及财务领域内部控制等工作；参与公司经营投资决策，在公司整体范围内负责财务战略、财务政策及财务制度的制定、组织与实施；并开展项目公司财务部门的工作及实施业绩考核。同时，《财务管理总则》对公司会计政策及相关会计核算制度的制定、各类经济活动全面预算管理的实行、资金管理、财务管理系统操作规范、内部控制建设、对资产的采购、使用、保管和报废等管理、涉税事项操作规范等方面做出了规定。

B．全面预算管理

为了加强公司的财务管理，推进公司中长期发展目标，强化公司各部门的经济责任以及充分发挥预算管理工作的预测控制作用，临港联合制定了《全面预算管理办法》，明确公司总经理室是公司实施全面预算的管理机构，财务管理部门是预算管理具体工作的执行部门，各部门是预算执行的责任主体，在预算编制、预算执行、预算调整、预算分析、预算考核方面做出了细化规定。

C．对外投资管理

临港联合结合公司的实际情况，制定了《对外投资管理办法》。办法中所称投资是指公司对外投资，即公司以现金、实物、各种有形资产、无形资产及其他资产等对外进行的、涉及公司资产发生产权关系变动的，并以取得收益为目的的投资行为。《对外投资管理办法》中针对对外投资管理的原则、对外投资机构设置与分工协作、对外投资的审批权限、对外投资的转让与收回、对外投资的实施、检查和监督、对外投资后评价做出了细化规定，保障临港联合依法履行出资人职责，进一步规范临港联合的投资行为，降低投资风险，提高投资收益。

D．违规经营投资追究

临港联合制定了《违规经营投资责任追究实施办法（试行）》，明确了责任追究是指企业经营管理有关人员违反规定，未履行或未正确履行职责，在经营投资中造成国有资产损失或其他不良后果，经调查核实和责任认定，对相关责任人进行处理的工作。责任追究工作应当遵循坚持依法依规依纪问责、坚持客观公正定责、坚持分级分层追责、坚持惩处与预防并重等原则。同时，办法对责任追究工作机构及职责、责任追究范围、资产损失认定、责任认定、责任追究处理责任追究工作程序等方面做出规定，加强和规范了临港联合违规经营投资责任追究工作，进一步落实国有资产保值增值责任，有效防止国有资产流失。

E．财务报告管理

为了规范财务报告编制工作，保证会计信息的真实可靠，临港联合结合公司的实际情况，制定了《财务报告管理办法》，对财务报告的构成、编制、财务会计报告的对外提供做出了细化规定。

### 5、 主营业务及持续经营能力

#### （1）临港联合主营业务情况

临港联合前身为上海临港商业服务有限公司，于2017年设立，原主营业务围绕临港南桥科技城园区的孵化器运营、园区环境提升及配套完善，根据临港集团战略部署，临港联合自2022年开始将原孵化器运营相关业务剥离，转型为临港集团体系内第一家轻资产运营公司，受托管理多家园区企业，为托管园区项目提供全周期的运营管理服务。根据上海临港2022年1月28日出具的《关于联合发展公司管理企业范围的函》（沪临港控股干〔2022〕8号），临港联合负责经营管理上海临港旗下原松江、康南、金山三大板块下属所有项目公司。

截至2024年12月31日，临港联合受托经营管理公司26家，包括园区开发、物业管理、投资公司和结算平台，资产规模达261亿元；受托上海临港的参股公司投后管理13家，资产规模50亿元。其中，受托管理园区开发项目品类涉及科技园区、商务园区、工业园区、居住社区、商业综合体、产业综合体；覆盖4个省市、7个地市级行政区、14个县级市、街镇和开发区。

**表：临港联合受托管理的企业数量**

| 时间 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 累计受托经营管理企业数量 | 21 | 22 | 26 |
| 累计受托投后管理企业数量 | 14 | 13 | 13 |
| 合计 | 35 | 35 | 39 |

2022 年-2024 年，临港联合受托管理企业的园区开发规模逐年增长，储备用地及规划用地规模较大。截至 2024 年 12 月 31 日，临港联合已受托管理的运营阶段项目可经营面积约 150.90 万平方米、建设阶段项目总建筑面积 158.49 万平方米、储备阶段项目总建筑面积 18.67 万方平方米，为临港联合委托管理收入的持续增长注入新动能。

**表：临港联合受托经营管理企业的园区开发情况**

| 开发指标 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 |
|---|---|---|---|
| 已开发用地（亩） | 1,885 | 2,069 | 2,292 |
| 已建建筑体量（万平方米） | 255 | 278 | 307 |
| 在建建筑体量（万平方米） | 157 | 150 | 158 |
| 储备用地（亩） | 86 | 68 | 124 |
| 规划用地（亩） | 1,528 | 1,447 | 1,524 |

**表：截至 2024 年末临港联合已受托经营管理的项目情况**

| 项目所属阶段 | 受托项目个数 | 受托项目面积（万平方米） |
|---|---|---|
| 运营阶段项目 | 20 | 150.90 |
| 建设阶段项目 | 6 | 158.49 |
| 储备阶段项目 | 2 | 18.67 |
| 合计 | 28 | 328.06 |

**（2）临港联合针对基础设施项目的运营管理策略**

临港联合采取以产业链招商为主的运营管理策略，优选产业链租户

A．以产业链招商为主的运营管理策略

康桥项目作为临港集团及临港新片区产业导入张江科学城的“桥头堡”，围绕国家战略性新兴产业和上海“3+6”产业体系，结合张江高科技园产业集群外溢效应，综合确定了园区产业导向。临港联合通过协调临港集团的相关产业资源吸引产业类企业入驻，具备丰富的产业租户储备，同时通过多层筛选确保租户产业导向与康桥项目主导产业方向的匹配性。

基于金字塔型招商策略，康桥项目可承租各生命周期的企业，推动项目可持续发展。头部企业具有强大的行业影响力，入驻后能发挥示范效应，吸引上下游企业，提升项目知名度。中型企业是

中坚力量，业务稳定、创新活跃，与头部企业优势互补，保障项目稳定收益。小微企业数量多、创新灵活，能填补产业链空白，为项目增添活力，提供多元化配套服务。

截至2024年12月31日，康桥项目以集成电路、生物医药、人工智能、电子信息四大产业作为主导产业，四大产业租户合计租赁面积占比约65%，租户包括境内外上市企业子公司、民营企业500强、新锐独角兽等，现金流来源稳定。康桥项目以“产业链主”租户吸引同产业链上下游企业协同发展，紧扣张江科学城主导产业，与张江科学城的集成电路、生物医药和人工智能三大优势产业共振发展，南与临港新片区的生产制造板块联动发展，内可对接园区内的孵化企业，外可对接临港集团的金融资源、园区空间资源以及产学研资源等。

此外，临港联合在“产业链招商”、“金字塔招商”策略的基础上还积极推进“服务管家模式”以维持客户粘性及留存度，专门设置了专业化的园区服务部门“吴黎英工作室”，并向康桥项目配备了12名服务管家，为入驻企业提供产业链上下游对接，产业相关政府资源对接，公租房对接，科创、金融、工商税务、法律咨询等各类超过50项服务。

B．围绕产业链的优质租户选择机制

康桥项目产业定位明确，产业氛围浓厚。临港集团作为上海市属国企，以助力上海市核心产业发展为目的运营各类产业空间载体。相较于部分产业导向不清晰、仅以完成销售或租赁为目标的产业园区项目，康桥项目产业定位明确，紧跟上海市产业规划，以集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等行业为核心，打造产业链招商策略，在园区内已形成产业链集群联动效应，持续吸引优质租户，产业租户租赁稳定性强。

康桥项目出租率较高，运营成熟稳定，相比出租率较低的资产，具备筛选优质租户的运营基础。2022年-2024年，康桥项目各报告期期末出租率均在97%以上，为项目挑选优质租户提供了现实条件，即空置面积可能会面临多个租户的租赁需求。出于维持园区运营稳定性与推动产业高质量发展的考量，临港联合会综合评估租户支付能力、租赁需求稳定性、产业前景以及研发实力等要素，优先由优质租户承租。

康桥项目重视强链补链，在项目引进和培育中不断追求产业链的完善与升级。四大主导产业均有产业链各环节企业入驻，其中生物医药领域形成了从上游原料药研发到中游的动物实验功能平台企业、新药CRO服务商、创新药企业，再到下游的药物销售企业全产业链的闭环；集成电路领域已聚集上游EDA软件领域企业、中游大型芯片设计企业、下游半导体检测等企业形成联动；人工智能、电子信息领域作为集成电路领域的下游，也聚集了AI、智能机器人、智能系统等行业的企业入驻。

**6、 运营管理服务经验、专业人员配置、员工结构情况**

临港联合运营管理产业园区类资产多年，对周边市场了解深入，对产业招商、运营管理等方面具备丰富的经验。核心运营管理人员从业经验丰富，符合专业化配置要求。

**（1）同类型基础设施项目运营情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，除康桥项目外，临港联合在上海市区域内共运营管理了 22 个园区项目，除去部分因入市时间较晚、调整规划、升级改造或以出售为主要目的的项目外，临港联合运营管理的园区项目整体出租率水平较高，平均出租率为 79.33%。

临港联合运营管理了康桥项目、临港松江科技城（松高科一期、二期等）、临港南桥科技城（南桥园区一期-1、南桥园区二期、南桥园区三期）等区域标杆项目，相关项目多次获得国家、上海市及所在行政区颁发的奖励或荣誉。临港联合在管园区汇聚了超过 3,000 家实体企业，其中高新技术企业、上市公司及分支机构、国家专精特新小巨人企业合计超过 400 家，入驻企业数量持续增长、租户粘性较强。

临港联合运营管理的主要同类基础设施资产情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 地理位置 | 资产类型 | 可出租面积（平方米） | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 南桥园区一期-1 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 67,530.04 | 90.68% |
| 2 | 南桥园区二期 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 39,350.36 | 66.58% |
| 3 | 南桥园区三期 | 上海市奉贤区 | 研发平台 | 100,205.01 | 66.41% |
| 4 | 松高科一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 71,130.64 | 74.70% |
| 5 | 松高科二期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 49,502.36 | 74.28% |
| 6 | 科技广场 | 上海市松江区 | 研发平台 | 12,726.52 | 88.84% |
| 7 | 科技绿洲一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 87,134.96 | 66.00% |
| 8 | 民益路项目 | 上海市松江区 | 研发平台 | 32,416.04 | 68.03% |
| 9 | 中山科技园 | 上海市松江区 | 研发平台 | 26,808.22 | 80.69% |
| 10 | 南部综合体一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 185,387.28 | 57.07% |
| 11 | 创智一期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 28,059.19 | 80.25% |
| 12 | 创智二期 | 上海市松江区 | 研发平台 | 26,614.83 | 47.20% |
| 13 | 创意中心 | 上海市松江区 | 研发平台 | 9,514.50 | 0.00% |
| 14 | 黄桥项目 | 上海市松江区 | 研发平台 | 67,755.38 | 26.72% |
| 15 | 洞泾大厦 | 上海市松江区 | 研发平台 | 74,180.00 | 42.87% |
| 16 | 科技绿洲三期-1（小卫星） | 上海市松江区 | 研发平台 | 30,575.72 | 100.00% |
| 17 | 欣创一期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 11,195.22 | 78.56% |
| 18 | 欣创二期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 7,125.99 | 100.00% |
| 19 | 欣创三期 | 上海市奉贤区 | 标准厂房 | 51,361.14 | 33.87% |
| 20 | 金山先进一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 33,272.64 | 84.32% |
| 21 | 金山先进二期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 77,974.28 | 70.55% |
| 22 | 金山智能一期 | 上海市金山区 | 标准厂房 | 52,699.65 | 30.15% |
| **合计** | | | | **1,142,519.97** | |

注：部分项目因入市时间较晚、调整规划、升级改造或以出售为主要目的，出租率偏低。

**（2）专业人员配置及员工结构情况**

临港联合专注于产业园区管理，在相关领域具备丰富的管理经验，其主要运管人员均具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验，具体如下所示：

| 姓名 | 职务 | 简介 | 相关经验时间 |
| --- | --- | --- | --- |
| 刘德宏 | 党委书记、董事长 | 男，汉族，1966 年 7 月生，中共党员，本科学历，现任上海临港党委书记、总裁、临港联合党委书记、董事长。曾任临港松江平台公司党委副书记、总经理，负责临港松江科技城的开发、建设和运营。临港松江科技城是上海首个“区区合作、品牌联动”示范基地，全市范围内发展最快的园区之一。 | 27 年 |
| 杨凌宇 | 党委副书记、总经理 | 男，汉族，1980 年 6 月生，中共党员，本科学历，现任上海临港执行副总裁、临港联合党委副书记、总经理。曾任临港康南平台公司党委副书记、总经理，负责临港南桥科技城、临港康桥商务绿洲的开发、建设和运营，打造了上海五个新城转型示范引领项目——数字江海、上海特色产业园区——临港南桥智行生态谷。 | 21 年 |
| 许兴虎 | 党委委员、副总经理 | 男，汉族，1968 年 9 月生，中共党员，大专学历，现任临港联合党委委员、副总经理。曾任上海临港副总裁、临港松江园服公司董事长、临港康南平台公司副总经理，牵头完成临港园服公司改革转型，实现市场化运作。在财务管理、园区运行、内控审计、安全管理等方面有着丰富的管理经验。 | 20 年 |

截至 2024 年 12 月 31 日，公司共有员工 274 人，有效支撑了园区的各项运营管理工作。其中，本科及以上学历员工占比 93%，员工平均年龄为 37.9 岁。临港联合运营团队主要由产业发展中心、产业赋能中心人员组成。公司员工结构合理，具备丰富的运营管理经验。

**7、 不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度**

针对不动产运营管理相关业务，临港联合建立了不动产租售管理办法、房屋销控实施细则、商业管理制度、园区配套商业管理办法、应收账款管理办法和房屋租金减免管理办法，对园区的日常运营管理建立了科学的决策机制和风险防控机制，为提升基础设施资产的运营管理能力提供了制度保障。其中不动产租售管理办法主要包括不动产管理台账、交易决策管理、交易分类管理、交易过程管理等方面。

（1）不动产管理台账

对于资产台账，产业招商部门和商业招商部门必须全面使用业管一体化资产管理系统，负责督促建设工程管理部门把土地资产、在建工程和建成房屋按类别录入资产管理系统，形成线上线下资产台账，并根据开发建设状态和租售完成情况及时更新不动产资产台账。对于暂时无法办出产证的不动产资产以及折旧完毕尚未报废处理的资产也应编制在册，严禁出现“不在账”、“账外账”情况。

对于经营台账，产业招商部门和商业招商部门以业管一体化资产管理系统为载体，按照系统管理授权和分工，以租售合同或物业为单位，将不动产租售交易情况及时录入资产管理系统，包括租售单元面积、交易价格、资金收入、房屋交付等信息，形成不动产经营台账，完整记录每一项交易的准确动态信息。

（2）交易决策管理

关于价格决策机制，临港联合成立了价格管理工作小组，建立不动产租售价格的集体决策机制，负责行使审议不动产租售价格决策体系的相关制度规范、审议不动产租售价格编制的方针、程序和方法、根据集团发展战略和公司经营目标，审议年度不动产租售价格计划，明确租售交易底价，建立年度招商租售价格体系，根据市场情况予以动态调整等管理职责。临港联合总经理办公会负责审议通过每季度不动产租售价格、免租期、租金增幅等要素、审议突破每季度物业销控的一般不动产租售交易事项以及审议经公司党委会前置讨论的重大租售交易事项。

关于价格决策办法，临港联合按照国资委及集团监管要求，综合不动产所属区域位置、物业品质类型和产业导入要求等因素，参照上一年度区域价格、市场供需情况、第三方咨询机构评估等方式，从交易对象、交易底价、出租期限（含免租期）、装修补贴、停车优惠等交易条件，形成不动产租售价格体系，并根据市场变化情况更新调整。

（3）交易分类管理

临港联合针对特殊交易管理（综合考虑优质产业项目导入、租售价税联动、政府指令性或指导性交易等因素，适当下调低于租售底价或超出一般商务条件的交易）、分类管理、报备审批管理和功能分类管理等方面均制定了明确要求。

（4）交易过程管理

对合同流程、回款、信用、租金调整、转租、专项检查等方面进行管理。

A．合同流程

产业招商部门和商业招商部门应加强租售交易合同流程管理，建立客户接洽谈判规范、合同文本规范、合同审批流程、租金调整流程、不动产交付交接规范、合同文本归档管理等管理细则。

B．回款管理

产业招商部门和商业招商部门是租售资金回笼的责任部门，负责按公司《应收账款管理办法》进行款项催收，并对未及时收回的款项及时以催款函、律师函等形式予以催缴；对未能按约定日期付款，且经过催促仍无效，根据拖欠时间长短，启动法律程序。

C．信用管理

根据上海市国资委管理要求，产业招商部门和商业招商部门应在租售交易前，对交易对象的财务状况、经营状况和信用信息进行必要的调查审核，逐步建立客户信用打分评级管理机制。

D．租金调整

产业招商部门和商业招商部门应在租赁合同中明确约定租金调整事项，应依据合同期限、市场行情、供需关系等因素合理调整，原则上以调增为主。

E．转租

除承担孵化功能任务的载体或其他特殊功能要求的物业外，原则上不得转租。对于经过总经理办公会审议通过允许转租的，产业招商部门和商业招商部门要加强转租监管，防止转租人超出其本

身合同期限的转租行为以及其他损害出租人权益的事项发生；转租应限于一次转租，禁止层层转租。严禁通过转租徇私舞弊，谋求私利。

F．专项检查

审计部门定期不定期开展内部专项审计，对临港联合不动产租售管理制度完备规范性和贯彻落实情况进行监督检查，指导督促各部门按照规范要求动态修订和执行不动产租售管理制度。

**8、 财务状况**

**（1）近三年财务数据**

临港联合 2022 年、2023 年和 2024 年的财务报表已由天健会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计，并出具天健沪审〔2023〕149 号、天健沪审〔2024〕314 号和天健沪审〔2025〕434 号标准无保留意见的审计报告。

临港联合近三年的财务情况[4]如下：

**临港联合近三年资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 943.32 | 946.89 | 489.43 |
| 应收账款 | 2,630.41 | - | 567.58 |
| 预付账款 | - | 3.04 | - |
| 其他应收款 | 11,429.58 | 10,895.22 | 13,500.60 |
| 其他流动资产 | - | - | 54.48 |
| **流动资产合计** | **15,363.78** | **11,845.14** | **14,612.09** |
| **非流动资产：** | - | - | |
| 长期应收款 | 195.93 | - | |
| 固定资产 | 85.75 | 58.90 | 24.77 |
| 使用权资产 | 79.17 | 346.61 | - |
| 无形资产 | 10.25 | - | |
| 递延所得税资产 | 996.21 | 718.96 | - |
| 其他非流动资产 | 45.75 | - | |
| **非流动资产合计** | **1,413.06** | **1,124.47** | **24.77** |
| **资产总计** | **16,776.84** | **12,969.62** | **14,636.86** |
| **流动负债：** | | | |
| 应付账款 | 0.87 | 0.96 | - |
| 合同负债 | - | 1,068.71 | 4,594.50 |
| 应付职工薪酬 | 5,917.44 | 6,173.60 | 4,098.48 |
| 应交税费 | 1,617.65 | 1,441.91 | 34.3 |
| 其他应付款 | 1,375.44 | 44.11 | 3,662.64 |

[4] 如无特别说明，本尽职调查报告中临港联合所引用的 2022 年度/末财务数据来源于 2023 年度/末经审计的财务报告，2023 及 2024 年度/末财务数据来源于 2024 年度/末经审计的财务报告。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 一年内到期的非流动负债 | 377.42 | 341.80 | - |
| 其他流动负债 | - | 64.12 | 465.14 |
| **流动负债合计** | **9,288.81** | **9,135.21** | **12,855.06** |
| **非流动负债：** | | | |
| 租赁负债 | 175.39 | - | - |
| 递延所得税负债 | 158.89 | 86.65 | - |
| 其他非流动负债 | 84.72 | 84.72 | 84.72 |
| **非流动负债合计** | **419.00** | **171.37** | **84.72** |
| **负债合计** | **9,707.82** | **9,306.58** | **12,939.77** |
| **所有者权益（或股东权益）：** | | | |
| 实收资本（股本） | 2,200.00 | 2,200.00 | 2,200.00 |
| 盈余公积 | 650.41 | 189.81 | 48.34 |
| 未分配利润 | 4,218.62 | 1,273.23 | -551.25 |
| **所有者权益合计** | **7,069.02** | **3,663.03** | **1,697.08** |
| **负债和所有者权益总计** | **16,776.84** | **12,969.62** | **14,636.86** |

**临港联合近三年利润表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **19,097.62** | **14,984.37** | **7,892.51** |
| 其中：营业收入 | 19,097.62 | 14,984.37 | 7,892.51 |
| **二、营业总成本** | **12,920.08** | **12,593.52** | **8,375.43** |
| 其中：营业成本 | 11,436.56 | 11,559.57 | 7,428.47 |
| 税金及附加 | 130.81 | 86.93 | 25.21 |
| 销售费用 | 60.78 | 51.51 | 233.51 |
| 管理费用 | 1,362.52 | 963.33 | 710.42 |
| 财务费用 | -70.59 | -67.82 | -22.17 |
| 其中：利息支出 | 7.66 | 11.30 | 6.07 |
| 利息收入 | 80.15 | 80.98 | 28.78 |
| 加：其他收益（损失以“-”号填列） | 65.73 | 10.94 | 0.73 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -0.62 | - | - |
| **三、营业利润** | **6,242.65** | **2,401.78** | **-482.20** |
| 加：营业外收入 | 0.00 | - | 0.00 |
| 减：营业外支出 | - | - | - |
| **四、利润总额** | **6,242.65** | **2,401.78** | **-482.20** |
| 减：所得税费用 | 1,636.66 | 435.83 | - |
| **五、净利润** | **4,605.99** | **1,965.95** | **-482.20** |
| **六、其他综合收益的税后净额** | - | - | - |
| **七、综合收益总额** | **4,605.99** | **1,965.95** | **-482.20** |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 4,605.99 | 1,965.95 | -482.20 |

**临港联合近三年现金流量表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 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 | 16,479.62 | 12,989.34 | 12,392.98 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 263.66 | 2,838.15 | 5,866.25 |
| **经营活动现金流入小计** | **16,743.28** | **15,827.49** | **18,259.23** |
| 购买商品、接收劳务支付的现金 | - | - | - |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 11,233.98 | 8,833.13 | 3,491.95 |
| 支付的各项税费 | 2,851.60 | 974.86 | 4.28 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 2,099.70 | 3,157.24 | 18,746.35 |
| **经营活动现金流出小计** | **16,185.28** | **12,965.23** | **22,242.58** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **558.00** | **2,862.26** | **-3,983.35** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | - | | |
| 取得投资收益收到的现金 | - | - | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 133.49 | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | 133.49 | **-** | **-** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 106.77 | 50.30 | 27.99 |
| **投资活动现金流出小计** | **106.77** | **50.30** | **27.99** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **26.72** | **-50.30** | **-27.99** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | - | - | - |
| 吸收投资收到的现金 | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 988.00 | - | 2,000.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | **988.00** | **-** | **2,000.00** |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 2.72 | 0.51 | 6.07 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 1,573.58 | 2,354.00 | - |
| **筹资活动现金流出小计** | **1,576.30** | **2,354.51** | **6.07** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-588.30** | **-2,354.51** | **1,993.93** |
| **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** | **-3.57** | **457.46** | **-2,017.41** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 946.89 | 489.43 | 2,506.84 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **943.32** | **946.89** | **489.43** |

**（2）主要财务指标分析**

**A.资产结构**

2022-2024 年末，临港联合总资产分别为 14,636.86 万元、12,969.62 万元和 16,776.84 万元。其中，流动资产分别为 14,612.09 万元、11,845.14 万元和 15,363.78 万元，占总资产的比例分别为 99.83%、91.33%和 91.58%，主要由存货、其他应收款和货币资金构成。临港联合 2023 年末总资产

较 2022 年末减少 1,667.24 万元，主要系其他应收款减少 2,605.38 万元，其他应收款主要为临港联合根据资金集控制度而归集至其母公司上海临港的资金，2023 年临港联合收回部分其他应收款用于支付存量其他应付款，资产及负债同步减少。

**B.负债结构**

2022-2024 年末，临港联合总负债分别为 12,939.77 万元、9,306.58 万元和 9,707.82 万元。临港联合负债结构呈现出“流动负债占比较高，非流动负债占比较低”的特点，截至 2022-2024 年末，临港联合流动负债分别为 12,855.06 万元、9,135.21 万元和 9,288.81 万元，占总负债的比例分别为 99.35%、98.16%和 95.68%，流动负债主要由应付职工薪酬、应交税费、其他应付款构成。截至 2022-2024 年末，临港联合非流动负债分别为 84.72 万元、171.37 万元和 419.00 万元。

2022-2024 年末，临港联合资产负债率分别为 88.41%、71.76%和 57.86%，资产负债率逐年下降，主要系临港联合于 2022 年开始原有孵化器相关业务剥离并转型为轻资产运营公司，开展全周期受托运营管理业务所致。

**C.盈利能力分析**

2022-2024 年度，临港联合营业收入分别为 7,892.51 万元、14,984.37 万元和 19,097.62 万元，净利润分别为-482.20 万元、1,965.95 万元和 4,605.99 万元，净利率分别为-6.11%、13.12%和 24.12%，近三年临港联合业务规模稳定增长，营业收入及净利润水平呈增长趋势。

2022 年，受公共卫生事件减免租金的影响，临港联合委托管理收入随租金减免同步降低。此外，临港联合于 2022 年末对 2022 年度的委托管理收入进行了预结算并确认收入，2023 年正式结算 2022 年度委托管理收入后，约 2,356.31 万元的结算补差金额确认进 2023 年度营业收入，综合导致临港联合 2022 年度营业收入较低、收入小于支出，使得 2022 年度净利润为负。2023 年度，因临港联合经营情况持续向好、委托管理收入持续增大，净利润已由负转正，盈利能力进一步提高。

**D.现金使用分析**

2022-2024 年度，临港联合经营活动产生的现金流量净额分别为-3,983.35 万元、2,862.26 万元和 558.00 万元；2022 年度，临港联合经营活动产生的现金流量净额为负，主要系当年临港联合向其母公司上海临港归集资金 13,500.00 万元所致。2022-2024 年度，临港联合投资活动产生的现金流量净额分别为-27.99 万元、-50.30 万元和 26.72 万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,993.93 万元、-2,354.51 万元和-588.30 万元。

2022-2024 年度，临港联合现金及现金等价物净增加额分别为-2,017.41 万元、457.46 万元和-3.57 万元，逐步转好。2022-2024 年末，临港联合期末现金及现金等价物余额分别为 489.43 万元、946.89 万元和 943.32 万元，近两年维持平稳。

**9、 防止利益冲突的措施**

为进一步优化提升物业资产的运营效率，缓释与关联项目运营的利益冲突风险，临港联合专门配备了专业且独立的运营管理团队负责基础设施项目的具体运营管理事宜。同时，基础设施项目将单独记账、独立核算，项目公司层面设置了监管账户，保证了资金的实时归集和监管，从业务、财务等多方面保证了基础资产的独立性。

在未来产品运营期间，临港联合将尽最大努力打造物业市场口碑，提升物业市场形象，并夯实物业运营基础工作、落实物业维保及安全管理以降低租户投诉情况，并维持物业正常运营，为租户提供良好的工作场地。

临港联合已经出具《关于避免同业竞争的承诺函》，在担任康桥项目的运营管理机构期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，临港联合将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目与该等竞争性项目，包括但不限于向基础设施项目和该等竞争性项目提供平等的招商机会，避免可能出现的同业竞争和利益冲突。就招商机会方面，在项目公司已取得或可能取得的相关业务机会的情况下，就该等业务机会，临港联合将秉承公平、平等和合理的原则处理，不会有意利用外部管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施项目而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

此外，运营管理服务协议中约定，因临港联合未确保在同等条件下基础设施项目的优先租赁权利、故意诱导租户租赁临港联合管理的其他竞争性项目、违反关联交易审查要求、违反上述承诺函项下其他承诺内容等原因导致基础设施项目出租率下降的，基金管理人有权不予支付绩效运营管理费，或扣减对应期间的基础运营管理费的10%。

**10、信用状况**

截至2024年12月31日，临港联合无资本市场公开融资记录，未进行信用评级。

根据中国人民银行征信中心于2025年4月8日出具的《企业信用报告》，临港联合不存在不良或违约负债的情况。

截至2025年4月25日，经于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，临港联合最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录，不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位，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的情况，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的重大行政处罚记录或失信记录，公司经营合法合规。

**（三） 结论**

根据本次尽职调查，国君资管认为运营管理统筹机构临港集团、运营管理实施机构临港联合合法设立并有效存续，股权结构、组织结构及治理结构清晰完善，资信水平良好，内控机制有效，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

临港集团、临港联合在所处的产业园区运营管理领域具备较强的竞争实力和领先的行业地位。从最近几年的经营状况看，临港集团、临港联合的营业收入及现金流相对稳定、负债水平处于合理区间，各项经营指标较为平稳。

## 四、基金托管人/资产支持证券托管人基本情况

### （一） 公司概况

#### 1、 基金托管人基本情况

| | |
|---|---|
| **名称** | 中国银行股份有限公司 |
| **住所及办公地址** | 北京市西城区复兴门内大街1号 |
| **设立日期/首次注册登记日期** | 1983年10月31日 |
| **注册资本** | 29,438,779.1241万元人民币 |
| **法定代表人** | 葛海蛟 |
| **基金托管业务批准文号** | 中国证监会证监基字【1998】24号 |
| **托管部门信息披露联系人** | 许俊 |
| **传真** | （010）66594942 |
| **客服电话** | 95566 |
| **经营范围** | 吸收人民币存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；外汇信用卡的发行和代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务；组织或参加银团贷款；国际贵金属买卖；海外分支机构经营当地法律许可的一切银行业务；在港澳地区的分行依据当地法令可发行或参与代理发行当地货币；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务；保险兼业代理（有效期至2021年8月21日）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |

**2、 资产支持证券托管人基本情况**

| | |
|---|---|
| **名称** | 中国银行股份有限公司上海市分行 |
| **营业场所** | 中山东一路 23 号 |
| **成立日期** | 1998 年 10 月 19 日 |
| **负责人** | 王晓 |
| **类型** | 股份有限公司分公司（上市、国有控股） |
| **经营范围** | 办理人民币存款、贷款、结算；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、兑付、销售政府债券；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务，外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；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，总行授权的代理发行股票以外的外币有价证券，总行授权的代客外汇买卖；外汇信用卡的发行，代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务，经中国银行业监督管理委员会批准的业务。【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、 经营情况**

截至 2024 年末，中国银行总资产为 350,612.99 亿元，资本充足率为 18.76%。中国银行近三年主要财务指标如下：

| 财务指标 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| 资产总额（亿元） | 350,612.99 | 324,321.66 | 289,138.57 |
| 净资产收益率（%） | 9.50 | 10.12 | 10.81 |
| 利润总额（亿元） | 2,949.54 | 2,956.08 | 2,845.95 |
| 净利润（亿元） | 2,527.19 | 2,463.71 | 2,375.04 |
| 资本充足率（%） | 18.76 | 17.74 | 17.52 |

**（二） 资信情况**

根据东方金诚于 2024 年 7 月 26 日出具的《信用等级通知书》（东方金诚债评字【2024】0709 号），经东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会审定，中国银行主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

经查询，中国银行、中国银行上海市分行在“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）没有被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严

重违法失信行为记录名单。中国银行、中国银行上海市分行在基金托管、证券类托管业务方面近三年无重大过失以及行政主管部门或司法机关处罚的不良记录。

### （三） 托管业务资质

中国银行是国内最早一批开展托管业务的商业银行，中国银行于1998年7月3日取得中国证券监督管理委员会和中国人民银行批准的《关于核准中国银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]24号），核准中国银行证券投资基金托管人资格；2002年3月6日取得中国人民银行批准的《中国人民银行关于中国银行开办委托资产管理托管业务的批复》，同意中国银行开办委托资产管理托管业务；2022年2月11日取得中国银行业监督管理委员会（现国家金融监督管理总局）核发的《中华人民共和国金融许可证》，经核准的业务范围为：（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。中国银行已依法获得许可经营银保监会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

根据中国银行股份有限公司于2024年3月8日作出的“中银发（2024）142号”《中国银行关于发送2024年度总行岗位和境内外分行<基本授权表>境外子行和综合经营公司<股东意见函>的通知》，中国银行上海市分行具有证券类托管业务开办权、托管业务合同签署权、简单证券类托管业务开办权、托管业务新产品管理权。经查询国家金融监督管理总局网站以及原中国银行保险监督管理委员会上海监管局于2021年9月23日核发的《金融许可证》（机构编码：B0003B231000001），中国银行上海市分行已依法获得许可经营银保监会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

### （四） 主要人员情况

**1、人员配置、素质信息**

中国银行资产托管设立于1998年，现有员工110余人，大部分员工具有丰富的银行、证券、基金、信托从业经验，且具有海外工作、学习或培训经历，60%以上的员工具有硕士以上学位或高级职称，已为开展基础设施基金及专项计划托管业务配备了充足的专业人员。为给客户提供专业化的托管服务，中国银行已在境内、外分行开展托管业务。

为确保对托管服务的质量和效率，中国银行建立了公募REITs托管业务服务小组。总行工作小组由总行人员参与，负责对托管服务的决策、协调、技术支持；分行工作小组由分行领导层及相关业务人员组成，负责对托管服务需求的了解、沟通，服务方案的制订、实施以及日常的服务工作。

**2、总行工作小组主要人员介绍**

| 职责 | 联系人 | 职务 |
| --- | --- | --- |
| 组 长 | 边济东 | 资产托管部总经理 |
| 副组长 | 顾林 | 资产托管部首席产品经理 |
| 组 员 | 王娟 | 资产托管部基金市场团队负责人 |
| 组 员 | 邓洁 | 资产托管部估值交收团队负责人 |
| 组 员 | 许俊 | 资产托管部分析监督团队负责人 |
| 组 员 | 李晓梅 | 资产托管部风险内控团队负责人 |

边济东先生，中国银行资产托管部总经理，1989 年加入中国银行，曾任中国银行客服中心副总经理，运营服务总部总监，米兰分行行长，公司金融部首席客户经理，东京分行行长，投资银行部总经理等职务。

顾林女士，中国银行资产托管部首席产品经理，硕士研究生（哈尔滨工业大学管理信息系统专业、英国伦敦大学帝国理工学院金融学专业），1993 年加入中国银行，先后在中国银行总行信托咨询公司证券营业部、投资管理部、托管业务部工作。具有丰富的年金托管业务营销及管理经验。

王娟女士，硕士研究生，毕业于对外经济贸易大学，2001 年加入中国银行。长期专职从事基金证券类托管营销业务，熟悉托管业务各项法律法规和监管政策，具有丰富的基金、证券产品的托管业务经验，具有铁路、电力、工业园区等大型机构客户的服务经验。

邓洁女士，毕业于中国人民大学，硕士学位；2008 年加入中国银行，先后在贵州省分行、总行资产托管部工作；曾参与总行全球托管系统建设及中行托管条线各项规章制度制订工作，牵头各类创新产品涉及交收方面的系统开发与流程制订工作，具备丰富的基金运营管理经验。

许俊女士，毕业于西南财经大学金融学专业，硕士学位；曾任职于中国工商银行北京分行，2011 年加入中国银行，为 FRM（Financial Risk Manager）持证人，中级金融经济师；具备丰富的基金产品分析监督和绩效评估管理经验。

李晓梅女士，硕士研究生，毕业于中国政法大学。自 2008 年加入总行托管业务部以来，从事过托管业务风险内控、核算估值等工作，具有丰富的托管业务风险管理经验。

### （五） 证券投资基金托管情况

中国银行具有基础设施领域资产管理产品托管的丰富经验，在全国范围内已成功托管多支基础设施领域资产管理产品。截至 2024 年 12 月 31 日，中国银行已托管 1,125 只证券投资基金，其中境内基金 1,059 只，QDII 基金 66 只，覆盖了股票型、债券型、混合型、货币型、指数型、FOF、REITs 等多种类型的基金，满足了不同客户多元化的投资理财需求，基金托管规模位居同业前列。

### （六） 托管人的内部控制制度

中国银行托管业务部风险管理与控制工作是中国银行全面风险控制工作的组成部分，秉承中国银行风险控制理念，坚持“规范运作、稳健经营”的原则。中国银行托管业务部风险控制工作贯穿业务各环节，通过风险识别与评估、风险控制措施设定及制度建设、内外部检查及审计等措施强化托管业务全员、全面、全程的风险管控。

2007 年起，中国银行连续聘请外部会计师事务所开展托管业务内部控制审阅工作。先后获得基于“SAS70”、“AAF01/06”、“ISAE3402”和“SSAE16”等国际主流内控审阅准则的无保留意见的审阅报告。2022 年，中国银行继续获得了基于“ISAE3402”和“SSAE16”双准则的无保留意见的内部控制审计报告。中国银行托管业务内控制度完善，内控措施严密，能够有效保证托管资产的安全。中国银行将根据行内现有规章制度、监管机构的法律法规及相关管理办法开展 REITs 基金托管业务。

### （七） 托管人对管理人进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《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》的相关规定，托管人发现基金管理人、资产支持证券管理人的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同、专项计划资产管理合同约定的，应当拒绝执行，及时通知基金管理人、资产支持证券管理人，并及时向国务院证券监督管理机构报告。基金托管人如发现基金管理人、资产支持证券管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同、专项计划资产管理合同约定的，应当及时通知基金管理人、资产支持证券管理人，并及时向国务院证券监督管理机构报告。

### （八） 结论

根据本次尽职调查，国君资管认为中国银行和中国银行上海市分行整体经营情况、资信水平良好。中国银行和中国银行上海分行分别作为基金托管人及资产支持证券托管人，其托管业务资质合法、有效，托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施较为完备，针对基础设施基金及专项计划的托管结算业务操作流程和对基金管理人及资产支持证券管理人的监督、复核程序合理、有效。

## 五、其他重要参与方基本情况

### （一） 法律顾问

#### 1、 基本情况

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 北京市汉坤律师事务所 |
| **成立日期** | 2004 年 12 月 20 日 |
| **执业证号** | 31110000769903508A |

#### 2、 业务情况

北京市汉坤律师事务所是一家经中国司法部门批准设立的特殊普通合伙制律师事务所。汉坤律所成立于 2004 年，已迅速成长为中国领先的综合性律师事务所之一。汉坤律所的业务领域主要包括风险投资和私募融资、公开发行与上市、金融、境内外收购与兼并、基金设立、项目融资、外商直接投资、政府监管（反垄断、环保、能源、矿产、消费者保护）、劳动与员工股权激励、知识产权和争议解决等。

汉坤律所拥有 900 余名专业人员，分布于中国几个主要商业中心城市，北京、上海、深圳、香港、海口、武汉，以及新加坡和纽约市。汉坤律所的律师拥有优秀的学历背景，具有长期服务境内外客户和参与复杂跨境交易及争议解决的丰富经验，连年被国际权威法律媒体评为亚太区顶级中国律所。

### （二） 资产评估机构

#### 1、 基本情况

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 |
| **信用代码证号** | 91440300748859253X |
| **负责人** | 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、502B1 |
| **成立日期** | 2003 年 4 月 7 日 |
| **公司类型** | 有限责任公司 |

#### 2、 业务情况

戴德梁行是全球领先的商用不动产服务商，为世界各地的企业租户及投资者提供全面的物业方案。戴德梁行的核心服务包括租赁代理、租户代表、环球企业顾问服务、物业及设施管理、资本市场、投资及资产管理、策略发展顾问、估价、项目管理及建筑顾问，以及研究服务。戴德梁行遍布全球 60 多个国家，设有 400 多个办公室，拥有 52,000 名专业员工。在大中华区，23 家分公司合力引领市场发展。2023 年公司全球营业收入达约 685 亿人民币，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。通过拥有最优秀的人才、最好的客户和最佳的业绩，成为不动产服务业的翘楚，为客户提供多元化的服务，以满足客户办公、购物及居住方面的需求。

戴德梁行估价及顾问服务部，主要为客户提供价值评估、股权价值评估、商业价值评估及市场咨询顾问服务。利用国际网络和数据平台将国际经验引入地区各案，对项目价值分析、投资可行性评价以及市场策略等，都能提供详实的研究报告和建议，协助不动产领域的各界客户创制出完善的发展项目。自 1993 年起，戴德梁行积极开拓中国业务，于北京、长沙、成都、重庆、大连、广州、杭州、香港、南京、南宁、青岛、上海、沈阳、深圳、台北、天津、武汉、厦门、西安、济南等 20

多个城市设有分公司及分支机构，为中国首家最具规模的国际不动产顾问公司, 全国目前有 23 个分公司，超过 600 名专业估价师。戴德梁行是中国内地最大的估价机构之一，境内拥有建设部一级房地产估价资质、国土资源部全国范围内土地评估资质和财政部全国资产评估资质。

截至 2024 年末，戴德梁行已参与国内类 REITs、CMBS 和 CMBN 物业评估、股权评估、市场调研等服务 221 单项目，累计参与发行规模超过 4,800 亿，是国内参与不动产资产证券化估值尽调领域最多的评估机构。

**（三） 会计师事务所一：上会会计师事务所（特殊普通合伙）**

**1、 基本情况**

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 上会会计师事务所（特殊普通合伙） |
| **统一社会信用代码** | 91310106086242261L |
| **合伙人** | 张健、张晓荣、耿磊、巢序、江燕、朱清滨、杨滢 |
| **注册地址** | 上海市静安区威海路 755 号 25 层 |
| **成立日期** | 2013 年 12 月 27 日 |
| **公司类型** | 特殊普通合伙企业 |

**2、 业务情况**

上会会计师事务所（特殊普通合伙）原名上海会计师事务所，系在财政部、上海市人民政府和上海市财政局领导的关怀下，于 1980 年筹建 1981 年元旦正式成立，是适应党的十一届三中全会提出改革开放新形势，由财政部在上海试点成立的全国第一家会计师事务所,并成为全国第一批具有上市公司、证券、期货、金融资质的会计师事务所之一。1998 年 12 月按财政部、中国证券监督委员会的要求，改制为有限责任公司制的会计师事务所，2013 年 12 月上海上会会计师事务所有限公司改制为上会会计师事务所（特殊普通合伙）。上会会所已历经四十多年的发展历程，经历了我国改革开放以来的重大经济变革阶段一直以专业的第三方审计身份为我国的经济发展提供各类服务，几经行业变革和整合，上会会所一直位于全国百强会计师事务所行列，并以专业的服务水准、兢兢业业的执业精神立足于注册会计师行业，力求稳健和规范发展。上会会所秉持良好的执业操守和专业精神，注重服务质量和声誉，得到了客户、监管部门、投资机构的认可。

上会会所历经近四十年的发展历程，业务规模进一步扩大，截至 2024 年末，已在全国各地设有 26 家分所，员工 1900 余人，其中注册会计师约 550 人。上海总所员工 650 余人，其中注册会计师约 160

人。

### （四） 会计师事务所二：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

#### 1、 基本情况

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 天健会计师事务所（特殊普通合伙） |
| **统一社会信用代码** | 913300005793421213 |
| **执行事务合伙人** | 钟建国 |
| **注册地址** | 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号 |
| **成立日期** | 2011 年 7 月 18 日 |
| **公司类型** | 特殊普通合伙企业 |

#### 2、 业务情况

天健会计师事务所（特殊普通合伙）成立于 1983 年 12 月，是由一批资深注册会计师创办的首批具有 A+H 股企业审计资质的全国性大型会计审计服务机构。总部设在杭州，在全国有十四家分所。

天健会所拥有丰富的执业经验和雄厚的专业能力。拥有包括 A 股、B 股、H 股上市公司、大型央企、省属大型国企、外商投资企业等在内的固定客户 7000 余家，其中上市公司客户 700 余家，新三板挂牌客户近 300 家。按承办上市公司审计家数排名，在从事证券服务业务会计师事务所中位列前茅。

### （五） 结论

基础设施基金及专项计划的第三方服务机构包括法律顾问、资产评估机构及会计师事务所。其中汉坤律所提供法律服务，戴德梁行提供资产评估服务，天健会所提供项目公司审计服务，上会会所提供基金可供分配金额测算报告审核、模拟汇总净资产报告审阅、税务咨询服务。上述机构均由国君资管聘请并签署相关协议，国君资管对各机构的任职资格及相关情况进行适当核查，未发现违法违规的情况。

经国君资管和法律顾问核查，截至本尽职调查报告出具之日，中介机构及其相关人员不存在以行贿行为干扰 ABS 挂牌上市审核的情形；不存在涉嫌行贿被立案调查或者被司法机关侦查尚未结案的情形。截至本尽职调查报告出具之日，近三年内中介机构及其相关人员不存在以下行贿行为：

（1）经人民法院生效裁判认定实施行贿犯罪；

（2）纪检监察机关未移送或者移送后人民检察院作出相对不起诉决定，人民法院作出无罪判决，但被人民法院生效裁判认定系受贿犯罪的行贿行为（被索贿的行贿行为除外）；

（3）纪检监察机关通报的行贿行为。

# 第三条项目公司及基础设施资产

## 一、 项目公司基本情况

基础设施基金本次扩募拟投资的项目公司为：持有康桥项目的上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司。

### （一） 基本信息

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| **成立日期** | 2009 年 5 月 8 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（外商投资企业法人独资） |
| **法定代表人** | 杨凌宇 |
| **注册资本** | 75,599.5 万人民币 |
| **注册地址** | 上海市浦东新区秀浦路 2555 号 1 幢 15 楼 |
| **经营范围** | 许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）<br>一般项目：土地成片开发建设、经营管理；物业管理；市政工程；兴办各类新兴产业；项目投资开发；市政基础设施开发投资、综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

### （二） 设立及存续情况

#### 1、 公司设立

2009 年 5 月 8 日，上海市工商行政管理局南汇分局为康桥绿洲核发了注册号为“310225000642597”的《营业执照》，注册资本 15,000 万元人民币，其中上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（简称“漕河泾总公司”）、上海临港商业建设发展有限公司（简称为“临港商业建设公司”）、上海浦东康桥（集团）有限公司（简称“康桥集团”）分别认缴并实缴 3,000 万元、6,000 万元和 6,000 万元出资额。

#### 2、 股权变动

2011 年 4 月 1 日，临港商业建设公司作出第六次股东决定，决定同意将公司持有的康桥绿洲 40%的股权以截止至 2010 年 12 月 31 日经审计的净资产为依据，以 6,000 万元的价格协议转让给临港经济发展集团投资管理有限公司（简称为“临港经发投资公司”）。2012 年 5 月 18 日，康桥绿洲进行股东（发起人）备案变更，备案载明：漕河泾总公司、临港经发投资公司和康桥集团对康桥绿洲的实缴出资额分别为 3,000 万元、6,000 万元和 6,000 万元。

2012 年 3 月 5 日，漕河泾总公司作出第十次股东会决议，决定同意将公司持有的康桥绿洲 20%

股权以截至 2011 年 12 月 31 日经审计的净资产为依据，以 3,000 万元的价格协议转让给临港经发投资公司。2012 年 5 月 18 日，康桥绿洲进行工商备案变更，备案载明：临港经发投资公司和康桥集团对康桥绿洲的实缴出资额分别为 9,000 万元和 6,000 万元。

2012 年 6 月 29 日，康桥绿洲作出第十次股东会决议，决定同意股东临港经发投资公司和康桥集团按其股权比例以现金形式对公司增资人民币 1.5 亿元，增资完毕后公司注册资本为人民币 3 亿元。2012 年 7 月 9 日，康桥绿洲进行工商备案变更，备案载明：临港经发投资公司和康桥集团对康桥绿洲的实缴出资额分别为 18,000 万元和 12,000 万元。

2015 年 9 月 8 日，康桥绿洲作出第二十一次股东会决议，决定同意上海自动化仪表股份有限公司（现更名为“上海临港控股股份有限公司”，简称“上海临港”）受让上海浦东康桥（集团）有限公司所持有的公司 40%股权，其他股东放弃此次转让所涉股权的优先购买权。股权转让后，康桥绿洲的出资情况为临港经发投公司出资 18,000 万元，出资比例为 60%；自仪股份出资 12,000 万元，出资比例为 40%。2015 年 9 月 18 日，康桥绿洲就以上事项进行了工商备案变更。

2015 年 12 月 11 日，康桥绿洲作出第二十四次股东会决议，决定同意股东临港经发投资公司、上海临港按其股权比例以现金形式对公司增资人民币 4.55995 亿元，即上海临港对其增资 1.82398 亿元，临港经发投公司对其增资 2.73597 亿元，增资完毕后，公司注册资本 7.55995 亿元，增资的资金用途为：康桥二期-1 项目 2.42551 亿元，康桥二期-2 项目 2.13444 亿元。2016 年 4 月 20 日，康桥绿洲就以上事项进行了工商备案变更。

2022 年 11 月 8 日，康桥绿洲作出第四十八次股东会决议，决定同意由上海临港控股股份有限公司受让临港经发投资公司所持有康桥绿洲的 60%股权，转让方式为无偿划转。2023 年 3 月 6 日，康桥绿洲就该事项进行了工商备案变更。

2023 年 9 月 7 日，康桥绿洲作出股东决定，同意撤销董事会，免去刘德宏、杨凌宇、范红旗董事职务，免去刘德宏董事长职务，委派杨凌宇为执行董事；同意撤销监事会，免去姚炜、王春红、王鸿伟监事职务，委派姚炜为公司监事。2024 年 7 月 2 日，康桥绿洲就前述事项进行了工商备案变更。

## （三） 股东出资及股权结构

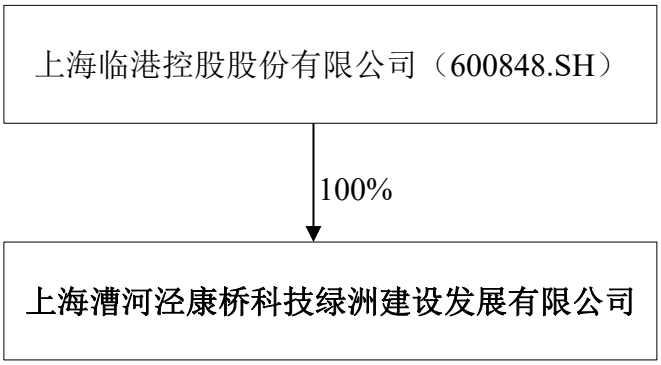
### 1、 股东出资

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥绿洲的股本数量及持股情况如下：

| 序号 | 股东姓名/名称 | 出资额 | 出资比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 上海临港控股股份有限公司 | 75,599.5 万人民币 | 100.00 |
| **合计** | | **75,599.5 万人民币** | **100.00** |

### 2、 股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥绿洲的股权结构如下：




## （四） 重大重组情况

自成立以来，除上文提及的股权变动情况外，康桥绿洲无其余重大重组情况。

## （五） 组织架构、治理结构和内部控制情况

### 1、治理结构

根据康桥绿洲公司章程，公司不设股东会、董事会与监事会。股东、执行董事、党委、监事、经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

A.党委

根据康桥绿洲公司章程，其公司设立党委。党委设书记 1 名，其他党委成员若干名，按照规定设立纪委；执行董事、党委书记原则上由一人担任，根据工作需要设立抓企业党建工作的专职副书记；符合条件的党委成员可以通过法定程序进入执行董事、监事、经理层执行董事、监事、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入党委。公司党委根据《党章》等党内法规履行以下职责：

（a）保证党和国家的方针政策在企业贯彻执行，落实市委、市政府重大战略决策，市国资委党委及上级党组织有关重要工作部署；

（b）通过制定议事规则等工作制度，明确党委议事的原则、范围组织、执行和监督，形成党组织参与重大问题决策的体制机制，支持董事、监事和经理层依法行使职权；

（c）坚持党管干部原则，在选人用人中担负领导和把关作用，对执行董事或总经理提名的人选进行酝酿并提出意见建议，或者向执行董事、总经理推荐提名人选，会同执行董事对拟任人选进行考察，集体研究提出意见建议；

（d）参与企业重大问题决策，研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项及涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议；

（e）围绕企业生产经营开展工作，加强党组织的自身建设，担负全面从严治党主体责任，领

导思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团等群团工作，支持职工代表大会开展工作，领导党风廉政建设，支持纪委切实履行监督责任；

（f）党委职责范围内其他有关的重要事项。

公司纪委维护党的章程和其他党内法规，检查党的路线、方针、政策和决议在企业的执行情况；协助党委加强企业党风廉政建设和组织协调反腐败工作；履行党风廉政建设责任制的监督责任。

B.股东

根据康桥绿洲公司章程，其不设股东会。股东行使下列职权：

（a） 委派和更换执行董事、非由职工代表担任的监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

（b） 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项；

（c） 审查批准执行董事的报告；

（d） 审查批准公司监事的报告；

（e） 审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（f） 审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（g） 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（h） 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；

（i） 决定公司重大项目的投资、融资、收购、兼并和产权转让方案；

（j） 修改公司章程。

执行董事或者监事可提请股东就相关事项作出股东决定。

股东应当对所议事项的决定形成书面记录并签名。

C.执行董事

根据康桥绿洲公司章程，其不设董事会，设执行董事一名，由股东委派产生。执行董事对股东负责，行使下列职权：

（a） 向股东报告工作；

（b） 执行股东的决定；

（c） 决定公司的经营计划和投资方案；

（d） 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（e） 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（f） 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（g） 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（h） 决定公司内部管理机构的设置；

（i） 提请聘任或者解聘公司总经理以及根据总经理提名，决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项；

（j） 制定公司的基本管理制度；

（k） 制定公司重大项目的投资、融资、收购、兼并和产权转让方案；

（l） 股东授权执行董事行使的其他职权；

（m） 执行董事决定公司重大问题，应事先听取党委的意见。

D.日常经营管理机构

康桥绿洲实行执行董事领导下的总经理负责制。公司设总经理一名，总经理由股东委派，执行董事聘任。设副总经理若干名。副总经理及其他高级管理人员由总经理提名或股东单位委派，由执行董事聘任或解聘。总经理向执行董事负责，行使下列职权：

（a） 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

（b） 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（c） 拟订公司内部管理机构设置方案；

（d） 制定公司的具体规章；

（e） 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

（f） 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（g） 股东授予的其他职权；

（h） 决定对公司员工奖惩、任免、录用或辞退；

（i） 决定公司员工的工资、福利；

（j） 公司章程和执行董事授予的其他职权。副总经理协助总经理工作，向总经理负责。

高级管理人员未经公司执行董事批准，不得自营或为股东以外的他人经营与公司同类、相似或与公司相竞争的业务，不得从事损害公司利益的其他活动。公司经营管理机构应设置若干部门，部门经理主管各自部门的工作。部门经理应执行总经理指派的任务并向总经理报告。

E.监事

根据康桥绿洲公司章程，其不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生。监事行使下列职权：

（a） 检查公司财务；

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

（c） 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

（d） 向股东提出提案；

（e） 依法对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

（f） 公司章程规定的其他职权。

**2、组织架构**

根据上海临港于 2022 年 2 月 25 日出具的《关于联合发展公司管理企业范围的函》（沪临港控股

干[2022]8 号），上海临港全资子公司临港联合负责经营管理康桥绿洲，此外，根据上海临港于 2023 年 11 月 13 日出具的《关于委托临港联合公司管理若干企业的函》（沪临港控股投[2023]143 号），再次明确将临港联合负责康桥绿洲的规划建设、招商运营、人力资源管理、财务管理、投资及国资管理等日常管理事务，故康桥绿洲无人员，无相关组织架构。

**3、内部控制情况**

根据上海临港于 2022 年 2 月 25 日出具的《关于联合发展公司管理企业范围的函》（沪临港控股干[2022]8 号），上海临港全资子公司临港联合负责经营管理康桥绿洲，此外，根据上海临港于 2023 年 11 月 13 日出具的《关于委托临港联合公司管理若干企业的函》（沪临港控股投[2023]143 号），再次明确将临港联合负责康桥绿洲的规划建设、招商运营、人力资源管理、财务管理、投资及国资管理等日常管理事务，故康桥绿洲内控制度参照临港联合的内控制度执行。此外，就关联交易制度而言，根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥绿洲未制定关联交易制度，沿用股东上海临港的关联交易制度。

## （六） 独立性情况

**1、资产独立性情况**

康桥绿洲持有的康桥项目，包含位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号的漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢（简称“康桥一期”），漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢（简称“康桥二期-1”），漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢（简称“康桥二期-2”，与康桥二期-1 合称为“康桥二期”）。

2014 年 7 月 21 日，上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源局就康桥一期项目向康桥绿洲核发了《不动产权证书》[证号：沪房地浦字（2014）第 220363 号]；2018 年 6 月 22 日，上海市不动产登记局向康桥绿洲核发了《不动产权证书》[证号：沪（2018）浦字不动产权第 058996 号]，并经核查《上海市不动产登记簿》，康桥项目的不动产权及其占用范围内的土地使用权均属于康桥绿洲。

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥绿洲合法有效取得并依法占有、使用或出租康桥项目的不动产权及其占用范围内的土地使用权，该不动产权及土地使用权真实、合法、有效，且不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷。康桥绿洲未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。康桥绿洲独立持有并运营康桥项目，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

**2、财务独立性情况**

康桥绿洲建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由上海临港联合发展有限公司统筹和负责，设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，设有会计 3 名，出纳 1 名，其财务制度参照上海临港联合发展有限公司的财务制度执行。

## （七） 经营合法合规性及商业信用情况

**1、经营合法合规性情况**

截至 2025 年 4 月 25 日，经于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，康桥绿洲最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录，不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位，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的情况，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的重大行政处罚记录或失信记录，公司经营合法合规。

**2、商业信用情况**

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 4 月 8 日出具的《企业信用报告》，康桥绿洲无未结清不良信贷，无未结清欠息。

康桥绿洲均按期缴纳相关税、费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

## （八） 所属行业情况及竞争状况

康桥绿洲仅持有和运营康桥项目，其所属行业及竞争状况可参见“第三条 项目公司及基础设施资产/三、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”。

## （九） 经营模式

**1、主营业务概况**

康桥绿洲成立于 2009 年 5 月 8 日，主要业务为整个漕河泾科技绿洲康桥园区[5]的出租和销售，2021 年及之前，康桥绿洲主要业务包括房屋销售业务；2021 年之后，康桥绿洲仅持有并运营康桥项目，不再从事房屋销售业务。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目出租率为 97.64%，经营情况稳定良好。

**2、经营情况分析**

2022 年，受公共卫生事件影响以及响应《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》，康桥绿洲减免租金 2,622.08 万元，营业收入、净利润受到较大影响。2023 年，随着公共卫生事件影响的减弱及资产的平稳运营，康桥绿洲的营业收入、净利润有所提升。2024 年，康桥

[5] 漕河泾科技绿洲康桥园区系指位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号的漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1-14 幢，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15-25 幢和漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）26-33 幢。其中漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）3-7 幢、9-10 幢，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）16-17 幢和漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）26-27 幢已整幢出售，剩余部分为本次基础设施资产，即康桥项目。

绿洲整体经营保持稳定，营业收入持续增长，受历史房屋销售产生的土地增值税清算影响，净利润有所下降。

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 10,240.01 | 9,939.39 | 6,710.79 |
| 主营业务收入 | 10,030.33 | 9,925.15 | 6,602.67 |
| 其中：房屋租赁 | 10,030.33 | 9,925.15 | 6,602.67 |
| 房屋销售 | - | - | - |
| 其他业务收入 | 209.68 | 14.24 | 108.12 |
| 营业成本 | 2,506.19 | 2,896.03 | 4,673.00 |
| 净利润 | 3,062.72 | 4,024.60 | 1,300.59 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 13,770.53 | 4,664.93 | 1,605.92 |

**3、 现金流回收流程及管理系统**

（1）收入构成

房屋租赁收入是康桥绿洲营业收入中最主要的组成部分，房屋租赁收入包括园区租赁收入、地下车库租赁收入及广告位租赁收入等。

A.园区租赁收入

一般情况下，租金先付后用，按季支付。租户应于签署租赁合同后缴纳保证金以及第一个租金支付周期的租金。租户根据付款通知书支付各期租金，且不得作任何扣减或抵销（但租赁合同明确规定可以或康桥绿洲明确同意扣减或抵销的除外）。

B.地下车库租赁收入

截至 2024 年 12 月 31 日，上海临港园服企业发展有限公司（以下简称“园服公司”）受临港联合委托开展车位管理，园服公司成立于 2018 年 11 月 21 日，为从事园区综合运营管理的服务公司，由原始权益人上海临港全资控股。地下车库租金由园服公司代收，租户多以月付或者季付为主，园服公司每季度向康桥绿洲预结算一次，关于地下车库收支情况，康桥绿洲每年委托第三方机构出具审计报告，最终的地下车库租金结算以审计报告为准，多退少补，地下车库管理成本及费用由康桥绿洲向园服公司支付。

根据《监管协议》约定“项目公司应确保自监管期间起始日（含该日）起，以监管账户作为唯一收取基础设施项目运营收入的收款账户”，为确保车位租金直接进入康桥绿洲的监管账户，康桥绿洲已于 2024 年 8 月 28 日与运营管理机构临港联合签订《车位租赁协议》，将康桥项目所有车位租赁给临港联合使用。本基金扩募及专项计划发行后，根据《车位租赁协议》约定，车位租金收入先

付后用，按季由临港联合支付予康桥绿洲的监管账户，并改由临港联合聘请园服公司继续进行地下车库管理，临港联合向园服公司支付地下车库管理成本及费用。

C.广告位租赁收入

广告位租赁收入主要为康桥项目出租电梯广告位等收取的收入。

D.房屋销售收入

2021年之后，康桥绿洲仅持有并运营康桥项目，不再从事房屋销售业务，故本基金扩募及专项计划发行后，亦不会产生房屋销售收入。

E.其他业务收入

其他业务收入主要为康桥绿洲依据与两家商业租户签署的租赁合同的约定，收取的物业管理费及推广宣传费。本基金扩募及专项计划发行后，此物业管理费及推广宣传费将不再由康桥绿洲收取。

（2）物业管理

截至2024年12月31日，园服公司负责康桥项目的物业管理工作，园服公司受聘于康桥绿洲，为康桥项目提供物业管理服务，并直接向租户收取物业管理费；除空置物业费、园区维修费外，康桥绿洲无需向园服公司支付物业管理相关费用。

本基金扩募及专项计划发行后，将统一调整由运营管理机构临港联合负责相关物业管理方、车位管理方的聘用和管理事宜。

（3）管理系统

康桥绿洲采用浪潮系统作为财务核算系统、采用临港集团业财一体化资产管理系统作为租赁管理系统。上述系统均为专业化信息系统，能够满足康桥绿洲日常运营管理需求。

（4）重要合同

截至2024年12月31日，康桥项目共有58份[6]现行有效的租赁合同。

## （十） 同业竞争与关联交易

### 1、同业竞争

截至2024年12月31日，除康桥项目外，康桥绿洲未持有或运营其他主要同类型基础设施资产。

基础设施基金发起人、运营管理统筹机构为临港集团。临港集团的业务范围、业务开展情况、持有或运营同类基础设施资产情况可参见“第二条 业务参与人/一、发起人基本情况/（八）持有或运营同类基础设施资产情况”。临港集团与康桥绿洲存在一定的同业竞争

基础设施基金原始权益人为上海临港。上海临港的业务范围、业务开展情况、持有或运营同类基础设施资产情况可参见“第二条 业务参与人/二、原始权益人基本情况/（九）公司及公司控股股东、

[6] 本尽职调查报告所称有效租赁合同系指承租人与出租人之间的有效租赁关系，一位承租人与出租人签署的所有有效租赁合同合称为一份有效租赁合同。

实际控制人持有或运营的其他同类基础设施资产情况”。上海临港与康桥绿洲存在一定的同业竞争。

基础设施基金运营管理实施机构为临港联合。临港联合的持续经营能力、持有或运营同类基础设施资产情况可参见“第二条 业务参与人/三、运营管理机构的基本情况/（二）运营管理实施机构：上海临港联合发展有限公司/6、运营管理服务经验及人员配置情况”。临港联合与康桥绿洲存在一定的同业竞争。

康桥项目位于上海市浦东新区张江科学城区域，上海市浦东新区和张江科学城产业发展战略规划层级较高、产学研合作密切、产业租赁需求旺盛、产业集聚效应显著，为持续推进高端产业发展，上海市浦东新区和张江科学城陆续出台了丰富的产业扶持政策，有利于康桥项目的稳定运营；康桥项目品质较高、配套完善、产业聚集程度高、相较周边竞品优势明显、历史出租情况稳定，亦能够一定程度上缓释项目同业竞争风险。

截至 2024 年 12 月 31 日，运营管理实施机构临港联合尚未运营管理任何已上市基础设施 REITs 项目的底层资产；除康桥项目外，临港联合主要运营管理的同类型基础设施项目共 22 处，总计可出租面积 1,142,519.97 平方米，位于上海市奉贤区、松江区及金山区，与康桥项目所在地（上海市浦东新区）属于不同行政区，在物理距离上均相隔较远，且其中位于上海市金山区的园区项目细分类型为标准厂房，其租户类型与康桥项目存在差异；运营管理实施机构为康桥项目配备了相对独立的业务团队，能够在招商、运营上与其他项目实现隔离。

最后，发起人及运营管理统筹机构临港集团、原始权益人上海临港、运营管理实施机构均已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，将平等对待康桥项目和直接或通过其他任何方式间接持有或运营的竞争性项目。

**（1） 关联交易**

**A．关联交易明细情况**

2022 年-2024 年度，康桥绿洲发生的关联交易明细如下：

**表：近三年康桥绿洲关联交易明细**

单位：万元

| 类型 | 关联方 | 关联方关系 | 关联交易内容 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 采购商品和接受劳务 | 上海临港联合发展有限公司 | 同受母公司控制 | 人员服务费/委托管理费 | 1,094.63 | 1,076.73 | 275.07 |
| 作为出租方出租 | 上海临港联合发展有限公司 | 同受母公司控制 | 租赁收入 | 2.16 | - | 2.16 |
| 作为承租方承租 | 上海临港奉贤公共租赁住房运营有限公司 | 同受母公司控制 | 支付租金及利息支出 | - | - | 7.27 |
| 关联方资金拆入 | 上海临港控股股份有限公司 | 母公司 | 资金拆借 | 7,900.00 | | |

| 类型 | 关联方 | 关联方关系 | 关联交易内容 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 关联方资金归集 | 上海临港控股股份有限公司 | 母公司 | 关联方上收资金 | - | 2,637.62 | 27,828.84 |
| 关联方资金归集 | 上海临港控股股份有限公司 | 母公司 | 关联方归还资金 | 13,200.92 | - | 23,371.00 |
| 其他关联交易 | 上海临港控股股份有限公司 | 母公司 | 利息收入 | 105.59 | 192.30 | 94.20 |
| 其他关联交易 | 上海临港控股股份有限公司 | 母公司 | 利息支出 | 3.02 | - | 5.91 |
| 其他关联交易 | 上海漕河泾开发区松江高新产业园发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 24.15 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海临港联合发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 7.35 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海临港松江高新产业发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 3.62 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海临港松江高科技发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 3.33 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海江海数字产业发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 2.67 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 2.19 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海临港松江科技城投资发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 2.09 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 1.73 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海临港奉贤新城未来谷经济发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 1.54 | - | - |
| 其他关联交易 | 上海临港欣创经济发展有限公司 | 同受母公司控制 | 资产处置 | 1.54 | - | - |

本基金扩募及专项计划成立后，上述关联交易中，除与上海临港联合发展有限公司内容为“人员服务费”的关联交易外，其余关联交易将终止。

根据康桥绿洲与临港联合签署的《委托运营管理合同》，康桥绿洲委托临港联合对康桥项目进行专业运营管理并收取委托管理费。本基金及专项计划存续期间，临港联合作为运营管理机构与基金管理人、康桥绿洲签署《运营管理服务协议》，继续为基础设施项目提供运营管理服务。

**B．关联交易事项的说明**

**（a）关联交易的合规性**

康桥绿洲未单独制定关联交易管理制度，根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，其关联交易制度适用股东上海临港的关联交易制度，该制度对关联方、关联交易的认定，关联交易决策权限与程序作出了规定。康桥绿洲报告期内关联交易履行了必要的决策流程等管理程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。

在本基金扩募及专项计划发行后，所有关联交易将按照相关法律法规的规定、本基金及专项计划关联交易的决策与审批以及内控措施和康桥绿洲内部管理控制要求执行。

上述关联交易均具备合规性。

**（b）关联交易的公允性**

根据康桥绿洲与临港联合签署的《委托运营管理合同》，康桥绿洲委托临港联合对基础设施项目提供一站式、全生命周期托管服务，并向临港联合支付相应的管理服务费，管理服务费能够满足临港联合对康桥项目的日常运营需求，且临港联合在本专项计划存续期内收取的基础运营管理费与报告期内定价水平可比，具备合理性，不会对基础设施项目运营的独立性和稳定性产生重大影响。

经核查康桥绿洲与其关联方间的关联交易涉及的交易合同，并结合康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥绿洲已就该等交易按照内部制度履行了内部审批程序。资产支持证券管理人及法律顾问认为，康桥绿洲就关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于决策程序的关联交易定价方式具有公允性。

## （十一）财务情况

### 1、财务数据

项目公司康桥绿洲近三年单独且完整持有基础设施资产，根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，康桥绿洲最近三年的财务数据如下：

**康桥绿洲最近三年资产负债表**

单位：万元

| 项目 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | |
| 货币资金 | 937.36 | 939.68 | 506.11 |
| 应收账款 | 262.19 | 186.87 | 529.65 |
| 预付款项 | - | 0.44 | 0.06 |
| 其他应收款 | 2,098.59 | 15,346.60 | 12,696.47 |
| 存货 | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | - | 213.03 | 162.33 |
| 其他流动资产 | 395.71 | 46.54 | 173.70 |
| **流动资产合计** | **3,693.84** | **16,733.17** | **14,068.31** |
| **非流动资产：** | | | |
| 长期应收款 | - | - | 295.39 |
| 长期股权投资 | - | - | - |
| 投资性房地产 | 91,182.45 | 84,511.95 | 86,889.31 |

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|
| 固定资产 | - | 63.09 | 83.04 |
| 使用权资产 | - | - | - |
| 长期待摊费用 | 21.93 | 135.19 | 457.05 |
| 递延所得税资产 | 148.74 | 1,230.05 | 1,319.76 |
| **非流动资产合计** | **91,353.12** | **85,940.28** | **89,044.55** |
| **资产总计** | **95,046.96** | **102,673.45** | **103,112.87** |
| **流动负债：** | | | |
| 应付账款 | 54.97 | 381.58 | 1,155.18 |
| 预收款项 | 2,137.81 | 2,123.69 | 2,069.35 |
| 应付职工薪酬 | - | - | 116.93 |
| 应交税费 | 233.05 | 1,200.37 | 313.60 |
| 其他应付款 | 10,562.42 | 15,743.48 | 18,580.30 |
| 一年内到期的非流动负债 | - | 175.09 | 236.39 |
| **流动负债合计** | **12,988.25** | **19,624.20** | **22,471.75** |
| **非流动负债：** | | | |
| 租赁负债 | - | - | 255.30 |
| 递延所得税负债 | - | 53.26 | 114.43 |
| 其他非流动负债 | - | - | - |
| **非流动负债合计** | - | **53.26** | **369.73** |
| **负债合计** | **12,988.25** | **19,677.46** | **22,841.48** |
| **所有者权益(或股东权益)：** | | | |
| 实收资本(或股本) | 75,599.50 | 75,599.50 | 75,599.50 |
| 盈余公积 | 3,685.92 | 3,379.65 | 2,977.19 |
| 未分配利润 | 2,773.29 | 4,016.84 | 1,694.70 |
| **所有者权益合计** | **82,058.71** | **82,995.99** | **80,271.39** |
| **负债和所有者权益总计** | **95,046.96** | **102,673.45** | **103,112.87** |

**康桥绿洲最近三年利润表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **10,240.01** | **9,939.39** | **6,710.79** |
| 减：营业成本 | 2,506.19 | 2,896.03 | 4,673.00 |
| 税金及附加 | 2,569.90 | 892.77 | 608.90 |
| 销售费用 | 509.70 | 445.48 | 435.31 |
| 管理费用 | 819.62 | 730.20 | 601.56 |
| 财务费用 | -122.83 | -254.65 | -68.73 |
| 其中：利息费用 | 5.53 | 13.31 | 30.08 |
| 利息收入 | 128.43 | 268.41 | 99.59 |
| 加：其他收益 | 0.32 | 0.02 | 1,212.51 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | - | - | 45.45 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -0.08 | 41.21 | 86.93 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 1.51 | - | - |

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | **3,959.19** | **5,270.79** | **1,805.62** |
| 加：营业外收入 | 154.71 | - | - |
| 减：营业外支出 | 2.36 | 0.36 | 1.48 |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **4,111.54** | **5,270.43** | **1,804.14** |
| 减：所得税费用 | 1,048.82 | 1,245.83 | 503.54 |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | **3,062.72** | **4,024.60** | **1,300.59** |
| **五、综合收益总额** | **3,062.72** | **4,024.60** | **1,300.59** |

**康桥绿洲最近三年现金流量表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 10,445.15 | 10,657.77 | 8,966.94 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 13,941.08 | 606.12 | 1,681.40 |
| **经营活动现金流入小计** | **24,386.22** | **11,263.89** | **10,648.35** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 207.91 | 911.66 | 27.49 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | - | 116.60 | 957.72 |
| 支付的各项税费 | 8,790.10 | 1,611.28 | 2,204.27 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,617.69 | 3,959.42 | 5,852.94 |
| **经营活动现金流出小计** | **10,615.69** | **6,598.96** | **9,042.43** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **13,770.53** | **4,664.93** | **1,605.92** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | - | - | 118.10 |
| 取得投资收益收到的现金 | - | - | 76.36 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 196.87 | 0.59 | 0.60 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 243.65 | 327.65 | 511.48 |
| **投资活动现金流入小计** | 440.52 | **328.24** | **706.54** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 9,616.78 | - | 44.30 |
| **投资活动现金流出小计** | **9,616.78** | **-** | **44.30** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-9,176.26** | **328.24** | **662.24** |
| **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 | 7,900.00 | - | - |
| **筹资活动现金流入小计** | 7,900.00 | **-** | **-** |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 12,303.02 | 4,200.00 | 5.91 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 193.59 | 359.59 | 4,596.81 |
| **筹资活动现金流出小计** | 12,496.60 | **4,559.59** | **4,602.72** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | -4,596.60 | **-4,559.59** | **-4,602.72** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-** | **-** | **-** |

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **-2.33** | **433.58** | **-2,334.56** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | **939.68** | 506.11 | 2,840.67 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **937.36** | **939.68** | **506.11** |

**2、财务分析**

**（1）资产情况分析**

**康桥绿洲最近三年资产状况分析**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 3,693.84 | 3.89 | 16,733.17 | 16.30 | 14,068.31 | 13.64 |
| 非流动资产合计 | 91,353.12 | 96.11 | 85,940.28 | 83.70 | 89,044.55 | 86.36 |
| **资产总计** | **95,046.96** | **100.00** | **102,673.45** | **100.00** | **103,112.87** | **100.00** |

2022-2024 年末，康桥绿洲资产总计分别为 103,112.87 万元、102,673.45 万元和 95,046.96 万元，整体资产规模保持稳定。

从资产内部结构上看，2022-2024 年末，康桥绿洲流动资产合计分别为 14,068.31 万元、16,733.17 万元和 3,693.84 万元，占总资产的比重分别为 13.64%、16.30%和 3.89%。2024 年末康桥绿洲流动资产减少主要系收回对上海临港的应收款项并购买康桥项目编号为 30 幢的物业[7]、缴纳土地增值税所致。

2022-2024 年末，康桥绿洲非流动资产合计分别为 89,044.55 万元、85,940.28 万元和 91,353.12 万元，占总资产的比重分别为 86.36%、83.70%和 96.11%，非流动资产以投资性房地产为主，与康桥绿洲主营业务构成相符。因购买康桥项目之 30 幢导致投资性房地产账面价值增加，2024 年末康桥绿洲非流动资产相应增加。

**A.流动资产分析**

**康桥绿洲最近三年流动资产状况分析**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 937.36 | 25.38 | 939.68 | 5.62 | 506.11 | 3.60 |
| 应收账款 | 262.19 | 7.10 | 186.87 | 1.12 | 529.65 | 3.76 |

[7]2019年8月，康桥绿洲与上海思尔芯软件有限公司（简称“思尔芯”，曾用名“上海国微实业发展有限公司”）签订了《上海市房地产买卖合同》，将康桥二期-2之30幢销售予思尔芯，思尔芯已于2019年11月付清全部购买价款，30幢于同年交付予思尔芯使用。此后，因思尔芯自身原因，30幢未过户至思尔芯。2024年6月，康桥绿洲与思尔芯签订《上海市房地产买卖合同》，购回30幢并支付购买价款。

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 预付款项 | - | - | 0.44 | 0.00 | 0.06 | 0.00 |
| 其他应收款 | 2,098.59 | 56.81 | 15,346.60 | 91.71 | 12,696.47 | 90.25 |
| 存货 | - | - | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | 213.03 | 1.27 | 162.33 | 1.15 |
| 其他流动资产 | 395.71 | 10.71 | 46.54 | 0.28 | 173.70 | 1.23 |
| **流动资产合计** | **3,693.84** | **100.00** | **16,733.17** | **100.00** | **14,068.31** | **100.00** |

从流动资产构成来看，2022-2024 年末，康桥绿洲其他应收款分别为 12,696.47 万元、15,346.60 万元和 2,098.59 万元，占流动资产规模比例最大，分别为 90.25%、91.71%和 56.81%，主要系应收上海临港的款项以及因转租赁业务而形成的应收押金保证金。2024 年末，康桥绿洲其他应收款相比 2023 年末下降 13,248.01 万元，主要系收回对上海临港的其他应收款款项。

2022-2024 年末，康桥绿洲一年内到期的非流动资产分别为 162.33 万元、213.03 万元和 0.00 万元，占流动资产的比重分别为 1.15%、1.27%和 0.00%。一年内到期的非流动资产系由于康桥绿洲的转租赁业务中康桥绿洲作为出租人而形成，康桥绿洲作为承租人同步形成相对应的一年内到期的非流动负债。该转租赁业务于 2024 年 10 月 14 日到期，之后不再发生。因租户已于 2024 年末前向康桥绿洲足额支付租赁期内的租金，故一年内到期的非流动资产于 2024 年末减少至 0.00 万元。

**B.非流动资产分析**

**康桥绿洲最近三年非流动资产状况分析**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 长期应收款 | - | - | - | - | 295.39 | 0.33 |
| 长期股权投资 | - | - | - | - | - | - |
| 投资性房地产 | 91,182.45 | 99.81 | 84,511.95 | 98.34 | 86,889.31 | 97.58 |
| 固定资产 | - | - | 63.09 | 0.07 | 83.04 | 0.09 |
| 使用权资产 | - | - | - | - | - | - |
| 长期待摊费用 | 21.93 | 0.02 | 135.19 | 0.16 | 457.05 | 0.51 |
| 递延所得税资产 | 148.74 | 0.16 | 1,230.05 | 1.43 | 1,319.76 | 1.48 |
| **非流动资产合计** | 91,353.12 | **100.00** | **85,940.28** | **100.00** | **89,044.55** | **100.00** |

从非流动资产构成来看，2022-2024 年末，康桥绿洲投资性房地产分别为 86,889.31 万元、84,511.95 万元和 91,182.45 万元，占非流动资产的比重分别为 97.58%、98.34%和 99.81%，与康桥绿洲主营业务构成相符。递延所得税资产主要由可抵扣亏损、土地增值税清算准备金、租赁负债税务差异及资产减值准备对应的可抵扣暂时性差异构成。

**（2）负债状况分析**

**康桥绿洲最近三年负债状况分析**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 12,988.25 | 100.00 | 19,624.20 | 99.73 | 22,471.75 | 98.38 |
| 非流动负债合计 | - | - | 53.26 | 0.27 | 369.73 | 1.62 |
| **负债合计** | **12,988.25** | **100.00** | **19,677.46** | **100.00** | **22,841.48** | **100.00** |

2022-2024 年末，康桥绿洲负债合计分别为 22,841.48 万元、19,677.46 万元和 12,988.25 万元，整体负债规模呈持续下降趋势，主要系流动负债规模下降所致。

**A.流动负债分析**

**康桥绿洲最近三年流动负债状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 54.97 | 0.42 | 381.58 | 1.94 | 1,155.18 | 5.14 |
| 预收款项 | 2,137.81 | 16.46 | 2,123.69 | 10.82 | 2,069.35 | 9.21 |
| 应付职工薪酬 | - | - | - | - | 116.93 | 0.52 |
| 应交税费 | 233.05 | 1.79 | 1,200.37 | 6.12 | 313.60 | 1.40 |
| 其他应付款 | 10,562.42 | 81.32 | 15,743.48 | 80.22 | 18,580.30 | 82.68 |
| 一年内到期的非流动负债 | - | - | 175.09 | 0.89 | 236.39 | 1.05 |
| **流动负债合计** | **12,988.25** | **100.00** | **19,624.20** | **100.00** | **22,471.75** | **100.00** |

从流动负债构成来看，2022-2024 年末，康桥绿洲其他应付款分别为 18,580.30 万元、15,743.48 万元和 10,562.42 万元，占流动负债规模比例最大，分别为 82.68%、80.22%和 81.32%，主要为应付股利、租赁保证金以及土地增值税清算准备金，截至 2024 年末，土地增值税完成清算，土地增值税清算准备金由 2023 年末的 4,744.97 万元下降至零元。

2022-2024 年末，康桥绿洲预收款项分别为 2,069.35 万元、2,123.69 万元和 2,137.81 万元，占流动负债的比重分别为 9.21%、10.82%和 16.46%，均为季度预收租金。

2022-2024 年末，康桥绿洲一年内到期的非流动负债分别为 236.39 万元、175.09 万元和 0.00 万元，占流动负债的比重分别为 1.05%、0.89%和 0.00%。一年内到期的非流动负债系由于康桥绿洲的转租赁业务中康桥绿洲作为承租人而形成，康桥绿洲作为出租人同步形成相对应的一年内到期的非流动资产。该转租赁业务于 2024 年 10 月 14 日到期，之后不再发生。

**B.非流动负债分析**

**康桥绿洲最近三年非流动负债状况分析**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 租赁负债 | - | - | - | - | 255.30 | 69.05 |
| 递延所得税负债 | - | - | 53.26 | 100.00 | 114.43 | 30.95 |
| 其他非流动负债 | - | - | - | - | - | - |
| **非流动负债合计** | **-** | **-** | **53.26** | **100.00** | **369.73** | **100.00** |

从非流动负债构成来看，2022-2024 年末，康桥绿洲递延所得税负债分别为 114.43 万元、53.26 万元和 0.00 万元，占非流动负债的比重分别为 30.95%、100.00%和 0.00%；2022-2024 年末，康桥绿洲租赁负债分别为 255.30 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占非流动负债比例分别为 69.05%、0.00%和 0.00%。

**（3）盈利能力分析**

**康桥绿洲最近三年盈利能力分析表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 10,240.01 | 9,939.39 | 6,710.79 |
| 营业总成本 | 6,282.57 | 4,709.83 | 6,250.05 |
| 其中：营业成本 | 2,506.19 | 2,896.03 | 4,673.00 |
| 净利润 | 3,062.72 | 4,024.60 | 1,300.59 |
| 净利润率 | 29.91% | 40.49% | 19.38% |
| 营业毛利率 | 75.53% | 70.86% | 30.37% |
| 总资产收益率 | 3.10% | 3.91% | 1.23% |
| 净资产收益率 | 3.71% | 4.93% | 1.59% |

备注：
1、营业总成本=营业成本+税金及附加+销售费用+管理费用+财务费用；
2、净利润率=（净利润/营业收入）×100%；
3、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%；
4、总资产收益率=净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]×100%；
5、净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]×100%。

**康桥绿洲最近三年剔除非租赁经营业务影响后的盈利能力分析表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 10,240.01 | 9,939.39 | 9,224.75 |
| 营业总成本 | 4,758.12 | 4,834.32 | 4,780.33 |
| 其中：营业成本 | 2,672.32 | 2,828.82 | 2,781.66 |
| 净利润 | 4,090.42 | 3,931.48 | 3,344.35 |
| 净利润率 | 39.95% | 39.55% | 36.25% |
| 营业毛利率 | 73.90% | 71.54% | 69.85% |
| 总资产收益率 | 4.14% | 3.82% | 3.17% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 净资产收益率 | 4.96% | 4.82% | 4.09% |

**A.营业收入及成本分析**

2022-2024 年度，康桥绿洲营业收入分别为 6,710.79 万元、9,939.39 万元和 10,240.01 万元。2022 年，受公共卫生事件影响以及响应《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》，康桥绿洲减免租金 2,622.08 万元，导致营业收入大幅下降。2023 年，随公共卫生事件影响减弱及资产平稳运营，营业收入大幅回升，较 2022 年度营业收入增长 48.11%。

2022-2024 年度，康桥绿洲营业成本分别为 4,673.00 万元、2,896.03 万元和 2,506.19 万元，营业成本主要为投资性房地产和长期待摊费用的折旧摊销，以及房屋销售成本、开发成本及向物业管理公司支付的车位成本等。2022 年，康桥绿洲营业成本较高，主要系因康桥三期前期开发事项[8]转入大额开发成本 1,843.30 万元。

2022-2024 年度，康桥绿洲营业毛利率分别为 30.37%、70.86%和 75.53%。2022 年，受公共卫生事件影响以及响应《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》而减免租金，康桥绿洲的营业毛利率大幅下降。随公共卫生事件影响减弱及资产平稳运营，康桥绿洲营业收入大幅回升，营业毛利率也呈现稳定增长趋势。

剔除房屋销售业务、前期开发业务、利息收支、投资收益、其他收益、资产处置收益、营业外收支等非租赁经营业务的影响，并还原公共卫生事件所带来的租金减免、房产税及土地使用税减免等金额后，2022-2024 年度，康桥绿洲营业收入分别为 9,224.75 万元、9,939.39 万元和 10,240.01 万元，营业成本分别为 2,781.66 万元、2,828.82 万元和 2,672.32 万元，营业毛利率分别为 69.85%、71.54%和 73.90%，营业收入、营业毛利率均呈现稳定增长态势。

**B.期间费用分析**

最近三年期间费用分析如下：

**康桥绿洲最近三年期间费用**

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 | | 2023 年 | | 2022 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 销售费用 | 509.70 | 42.25 | 445.48 | 48.37 | 435.31 | 44.96 |
| 管理费用 | 819.62 | 67.93 | 730.20 | 79.28 | 601.56 | 62.14 |
| 财务费用 | -122.83 | -10.18 | -254.65 | -27.65 | -68.73 | -7.10 |
| 期间费用合计 | 1,206.49 | 100.00 | 921.03 | 100.00 | 968.14 | 100.00 |
| 期间费用占营业总收入比例 | 11.78 | | 9.27 | | 14.43 | |

[8]漕河泾科技绿洲康桥园区最初计划分三期开发建设，其中一期、二期先行拿地开发并建设完成，三期项目最终土地未能获取。整体项目规划阶段发生了概念规划设计费用、人工费用等根据项目收益原则归集在康桥三期项目计入存货科目。2022 年，因康桥三期项目明确不由项目公司康桥绿洲作为建设主体，故 2022 年将前期费用从存货结转进营业成本。本次项目公司不持有康桥三期项目。

2022-2024 年度，康桥绿洲期间费用合计分别为 968.14 万元、921.03 万元和 1,206.49 万元，占营业收入的比重分别为 14.43%、9.27%和 11.78%，期间费用金额及占比呈波动趋势。预计随着业务的稳定，期间费用占营业总收入比例逐步进入稳定区间。在期间费用中，销售费用、管理费用均主要包括人员服务费，两者加总主要对应运营管理实施机构收取的运营管理费，财务费用主要系借款利息费用及利息收入。

**C.利润总额及净利润分析**

2022-2024 年度，康桥绿洲净利润分别为 1,300.59 万元、4,024.60 万元和 3,062.72 万元。2022 年，受公共卫生事件影响以及响应《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》而减免租金，康桥绿洲净利润出现较大降幅。2023 年，随公共卫生事件影响减弱及资产平稳运营，净利润有所回升。2024 年，康桥绿洲净利润有所下滑，主要系前期房屋销售业务导致的土地增值税清算金额高于已计提的土地增值税准备金，多出部分计入税金及附加所致，未来将不再发生。

**（4）现金流量分析**

**康桥绿洲最近三年现金流量分析表**

单位：万元

| 项目 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入小计 | 24,386.22 | 11,263.89 | 10,648.35 |
| 经营活动现金流出小计 | 10,615.69 | 6,598.96 | 9,042.43 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **13,770.53** | **4,664.93** | **1,605.92** |
| 投资活动现金流入小计 | 440.52 | 328.24 | 706.54 |
| 投资活动现金流出小计 | **9,616.78** | - | 44.30 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-9,176.26** | **328.24** | **662.24** |
| 筹资活动现金流入小计 | 7,900.00 | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 12,496.60 | 4,559.59 | 4,602.72 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | -4,596.60 | **-4,559.59** | **-4,602.72** |

2022-2024 年度，康桥绿洲经营活动产生的现金流量净额分别为 1,605.92 万元、4,664.93 万元和 13,770.53 万元。2022 年，受公共卫生事件影响以及响应《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》而减免租金，康桥绿洲经营活动产生的现金流量出现较大降幅，2023 年随公共卫生事件影响减弱及资产平稳运营，康桥绿洲经营活动产生的现金流量净额有所回升，2024 年，康桥绿洲经营活动产生的现金流量净额大幅增加，主要系收回应收上海临港的款项所致。

2022-2024 年度，康桥绿洲投资活动产生的现金流量净额分别为 662.24 万元、328.24 万元和-9,176.26 万元，2022 年度、2023 年度保持稳定。2024 年，康桥绿洲投资活动产生的现金流量净额大幅下降，主要系购回康桥项目之 30 幢所致。

2022-2024 年度，康桥绿洲筹资活动产生的现金流量净额分别为-4,602.72 万元、-4,559.59 万元和-4,596.60 万元，近三年康桥绿洲无新增借款，且同步分配股利、归还关联方资金拆借款及按时足

额偿还借款利息和租赁负债，因此筹资活动现金流量持续为负。2024 年度，康桥绿洲收到其他与筹资活动有关的现金 7,900.00 万元，为收到上海临港的关联方拆借款，用于支付现金股利。

## （十二） 权利限制及对外担保情况

### 1、权利限制情况

根据在动产融资统一登记公示系统以康桥绿洲为担保人进行的查询，并结合康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥绿洲不存在以经营收入办理应收账款质押登记的情形。

根据《上海市不动产登记簿》并根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥项目不存在抵押、查封的权利限制。

### 2、对外担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥绿洲不存在对外担保情况。

## （十三） 项目公司关于基础设施项目转让的内部决策情况

康桥绿洲的唯一股东上海临港于 2024 年 7 月 10 日作出《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 2024 年第 5 次股东决定》，同意由国泰君安临港 REIT 以新增份额发行募集的资金购入康桥绿洲持有的（1）漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢，（2）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15，18-25 幢，（3）漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢，签署并适当履行康桥绿洲作为项目公司的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；同意将上海临港持有的康桥绿洲 100%股权转让予国泰君安临港 REIT 项下基础设施基金及其下设基础设施资产支持专项计划等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理转让相关事项。

# 二、 基础设施项目基本情况

## （一） 基础设施项目概况

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目包括：漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）1、2、8、11-14 幢（简称“康桥一期”），漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）15、18-25 幢（简称“康桥二期-1”），漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）28-33 幢（简称“康桥二期-2”，与康桥二期-1 合称为“康桥二期”，与康桥一期、康桥二期-1 合称为“康桥项目”）。康桥项目位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号，属张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域 6 公里左右。

**图：基础设施项目外观**







基础设施项目建筑面积 182,350.45 平方米，可出租面积 104,640.20 平方米，由 22 幢建筑物组成，包括 10 幢研发平台（部分首层为配套商业）、2 幢配套商业楼，以及其余 10 幢地下车库及配套设备用房。基本情况如下：

**表：基础设施项目基本情况**

| | |
|---|---|
| **资产名称** | 康桥项目 |
| **所在区位** | 上海市浦东新区秀浦路 2555 号 |
| **所属行业** | 产业园区 |
| **资产类型** | 研发平台 |
| **资产范围** | 由 22 幢建筑物组成，包括 10 幢研发平台（部分首层为配套商业）、2 幢配套商业楼，以及其余 10 幢地下车库及配套设备用房。其中地下车库包含 1,772 个车位。 |
| **建筑面积** | 182,350.45 平方米（研发平台建筑面积 100,220.27 平方米、配套商业建筑面积 4,429.29 平方米、地下车库建筑面积 70,338.42 平方米、配套设备用房建筑面积 7,362.47 平方米） |
| **可出租面积** | 104,640.20 平方米（不含地下车库、配套设备用房） |
| **出租率** | 97.64% |

| | |
|---|---|
| **评估价值** | 153,200.00 万元 |
| **开工时间** | 康桥一期：2012 年 8 月<br>康桥二期-1：2013 年 12 月<br>康桥二期-2：2015 年 7 月 |
| **竣工时间** | 康桥一期：2014 年 6 月<br>康桥二期-1：2015 年 12 月<br>康桥二期-2：2017 年 12 月 |
| **起始运营时间** | 康桥一期：2014 年 7 月<br>康桥二期-1：2016 年 4 月<br>康桥二期-2：2018 年 10 月 |
| **项目权属起止时间及剩余年限** | 康桥一期：2011 年 4 月 30 日至 2061 年 4 月 29 日止，土地剩余年限 36.32 年<br>康桥二期：2012 年 4 月 23 日至 2062 年 4 月 22 日止，土地剩余年限 37.31 年 |
| **收入来源** | 主要来自于租户租金（包括园区租赁、地下车库租赁等） |

**表：基础设施项目具体楼幢信息[9]**

**单位：平方米**

| 资产简称 | 楼栋 | 总楼层 | 资产类型 | 建筑面积 | 可出租面积 |
|---|---|---|---|---|---|
| 康桥一期 | 1 幢 | 12 | 研发平台 | 16,327.76 | 16,327.76 |
| | 2 幢 | 12 | 研发平台 | 16,306.89 | 16,306.89 |
| | 8 幢 | 4 | 研发平台（首层配套商业） | 4,199.36 | 4,199.36 |
| | 11-14 幢 | 1（-1） | 地下车库、配套设备用房 | 19,238.03 | - |
| **康桥一期合计** | | | | **56,072.04** | **36,834.01** |
| 康桥二期-1 | 15 幢 | 12 | 研发平台 | 12,933.00 | 12,933.00 |
| | 18 幢 | 11 | 研发平台 | 16,213.64 | 16,213.64 |
| | 19 幢 | 2 | 研发平台（首层配套商业） | 3,880.51 | 3,880.51 |
| | 20 幢 | 1 | 配套商业 | 1,124.78 | 1,124.78 |
| | 21 幢 | 2 | 研发平台（首层配套商业） | 1,919.20 | 1,919.20 |
| | 22 幢 | 2 | 配套商业 | 1,636.54[10] | 1,627.18 |
| | 23-25 幢 | 1（-1） | 地下车库、配套设备用房 | 34,257.91 | - |
| 康桥二期-2 | 28 幢 | 11 | 研发平台 | 14,068.42 | 14,068.42 |
| | 29 幢 | 8 | 研发平台 | 9,572.94 | 9,572.94 |
| | 30 幢 | 5 | 研发平台 | 6,466.52 | 6,466.52 |
| | 31-33 幢 | 1（-1） | 地下车库、配套设备用房 | 24,204.95 | - |
| **康桥二期合计** | | | | **126,278.41** | **67,806.19** |
| **总计** | | | | **182,350.45** | **104,640.20** |

## （二） 基础设施项目所处区位与建设规划

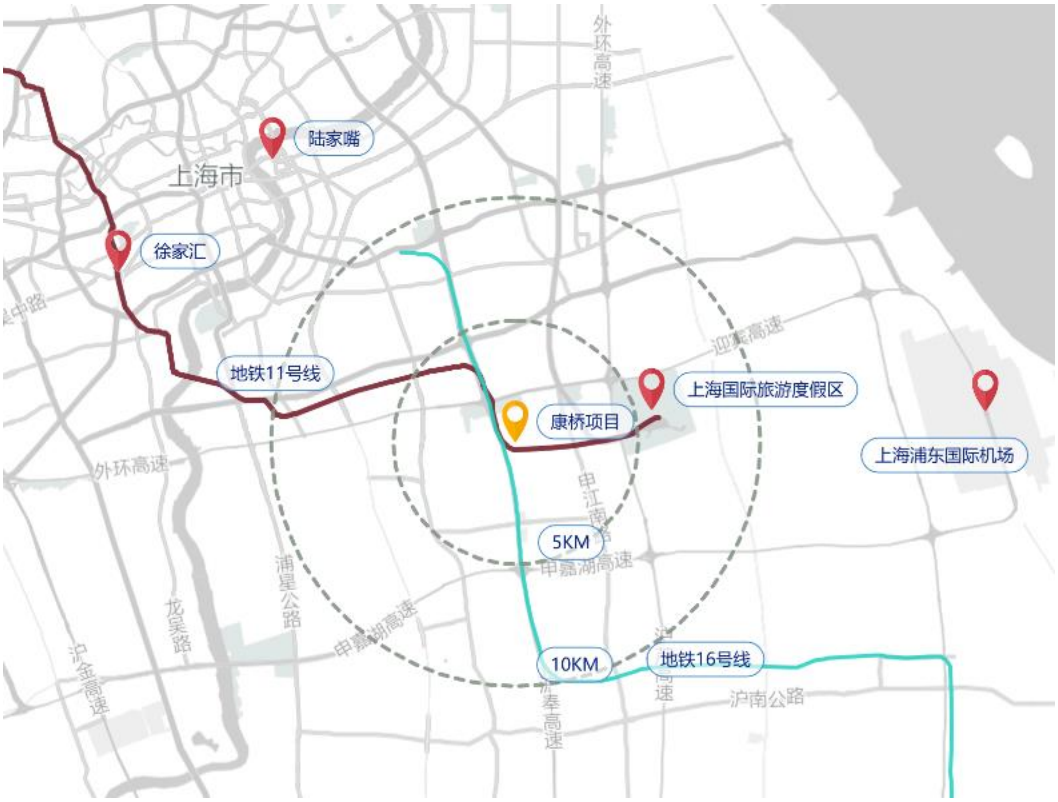
[9] 漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）中 3-7 幢、9-10 幢，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）中 16-17 幢，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）中 26-27 幢均已整幢出售，不属于项目公司持有，不属于“康桥项目”定义的范围，不属于本次基础设施资产的范围。

[10] 康桥项目之 22 幢的建筑面积中包含 9.36 平方米的煤气表间，属于配套设施用房。

**1、 地理位置**

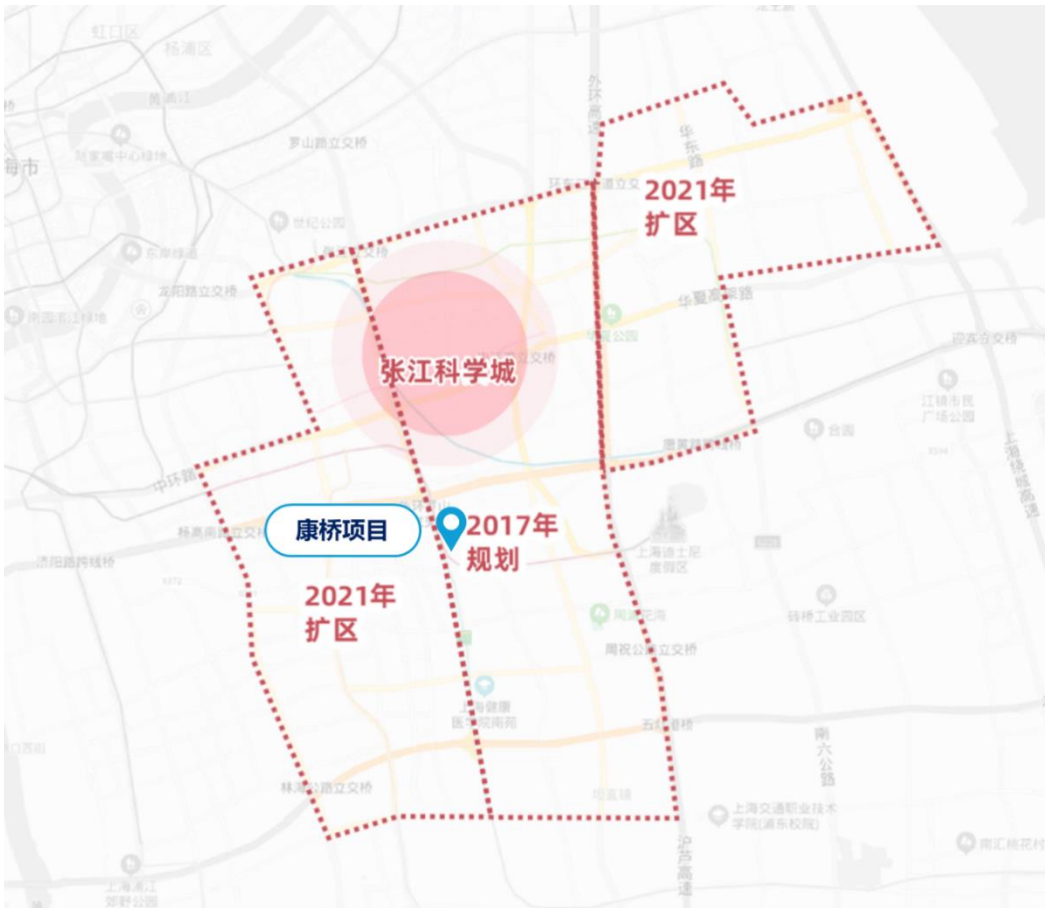
康桥项目地处上海市张江科学城板块，属于长三角一体化发展的国家重大战略区域，能够承接张江核心区域的外溢租赁需求。康桥项目东邻上海国际旅行度假区，西靠后世博板块，北衔张江高科技园区，是承接张江核心区产业的辐射区域。康桥项目拥有便捷的交通网络，坐落于轨交 11 号线与 16 号线交汇处，距离浦东陆家嘴、徐家汇商圈等市中心区域及浦东国际机场均仅需 20-30 分钟车程，区域位置优越，是集生态、宜居于一体的现代化服务业集群地。

**图：康桥项目区位示意图**




截至本尽职调查报告出具之日，康桥项目所处的康桥工业区东区被纳入张江科学城已超过 6 年。张江科学城区域主要历经了两次扩张，2015 年 4 月，经国务院批准张江园区 37.2 平方公里纳入中国（上海）自由贸易试验区，2017 年，《张江科学城建设规划》将张江科学城南扩，纳入张江南区、康桥工业园区以及上海国际医学园区等多个板块，面积从 75.9 平方公里扩至 95 平方公里。2021 年，《上海市张江科学城发展“十四五”规划》对张江科学城总体空间进行优化调整，将张江科学城区域进行西扩和东扩，张江科学城规划面积由 95 平方公里扩大至约 220 平方公里。扩张后，康桥项目位于张江科学城几何中心区域，未来发展势能强劲。

**图：张江科学城规划变动示意图**




**2、 产业定位与规划**

康桥项目为临港集团及临港新片区产业导入张江科学城的“桥头堡”，围绕国家战略性新兴产业和上海“3+6”产业体系，结合张江高科技园产业集群外溢效应，综合确定园区产业导向。

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目以集成电路、人工智能、生物医药、电子信息四大产业作为主导产业，四大产业租户合计租赁面积占比约 60%，租户包括境内外上市企业子公司、民营企业 500 强、新锐独角兽等，现金流来源稳定。康桥项目以“链主”租户吸引同产业链上下游企业协同发展，紧扣张江科学城主导产业，与张江科学城的集成电路、生物医药和人工智能三大优势产业共振发展，南与临港新片区的生产制造板块联动发展，内可对接园区内的孵化企业，外可对接临港集团的金融资源、园区空间资源以及产学研资源等。

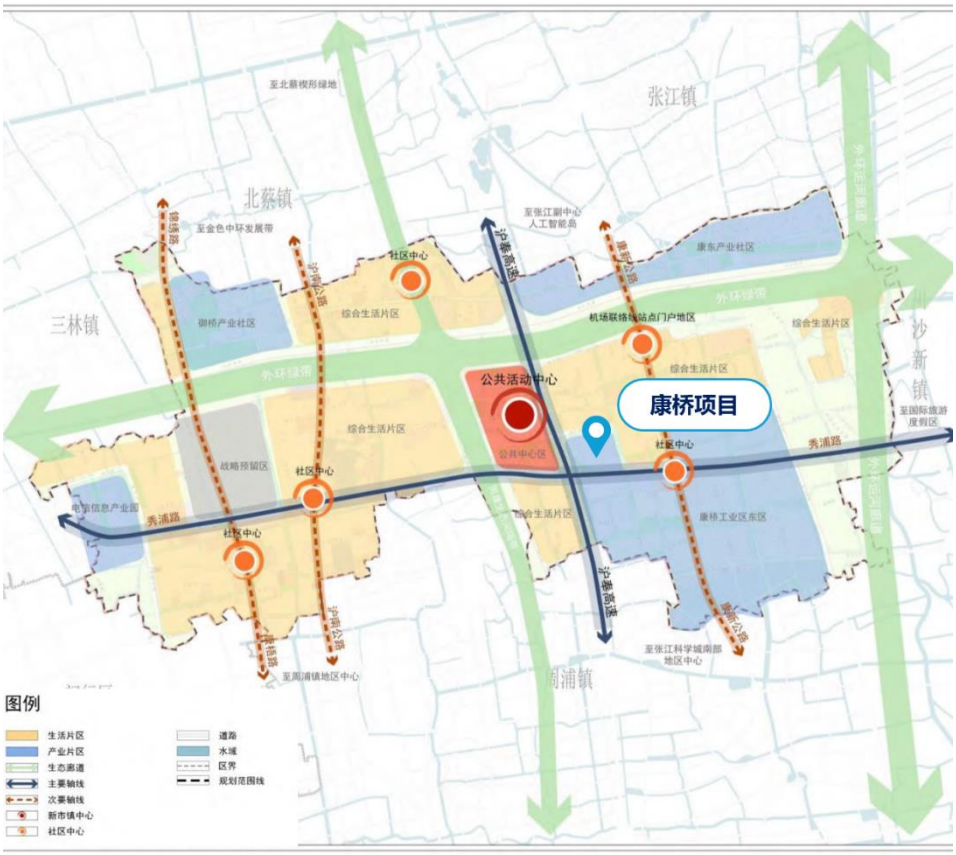
**3、 物业品质及周边配套**

康桥项目定位为高端研发平台，物业品质优秀，配套完善。康桥项目引入 LEED 绿色建筑标准，并获得 2013 年东方杯优质工程奖、2013 年度上海市建设工程“白玉兰”奖（市优质工程）、2015 年上海市建设工程“白玉兰”奖（市优质工程）等多个奖项。

配套方面，康桥项目所处区域职住功能平衡，能够满足企业的商务需求与租户员工的生活需求。康桥项目内部即有以餐饮为核心的配套商业区域，项目周边配套丰富，形成集酒店住宅、医疗教育、

商业餐饮、班车接驳于一体的繁荣生活圈。根据《浦东新区康桥镇国土空间总体规划（2022-2035）》，康桥项目所属板块紧邻机场联络线站点门户地区、2 处综合生活片区、1 处公共活动中心及 1 处社区中心，相比康桥工业区东区的其他地区，配套更加丰富多元，项目周边一公里内即分布有租住并举的住宅生活圈。

**图：康桥板块空间结构规划图**




## （三） 基础设施项目运营模式

基础设施项目为产业园区资产，包括 10 幢研发平台（部分首层为配套商业）、2 幢配套商业楼以及其余 10 幢地下车库及配套设备用房，主要运营及盈利模式为对外出租，其收入来源主要为市场化租赁的产业类租户的园区租赁收入或地下车库租赁收入。

2021 年及以前，基础设施项目由项目公司自行运营管理。2022 年，根据上海临港出具的《关于联合发展公司管理企业范围的函》（沪临港控股干[2022]8 号），上海临港全资子公司临港联合作为统一的经营管理平台公司，负责经营管理项目公司，且项目公司与临港联合签署了《委托运营管理合同》，自 2022 年起，临港联合逐步负责基础设施项目的运营管理工作，原项目公司的人员逐步转移至临港联合，基础设施项目的运营管理团队维持不变，保障了经营的稳定。

运营管理机构临港联合是临港集团旗下第一家轻资产运营公司，以园区招商运营、企业专业服

务和科创产业投资为主业，着力构建企业高质量发展核心能力体系，提升产业园区全生命周期的综合服务能力，争创园区运营管理平台的“上海标准”和“上海品牌”，全力打造一流科创园区运营管理公司。基础设施项目对外的招商工作由临港联合负责，临港联合通过协调临港集团的相关产业资源吸引产业类企业入驻，并配备 12 位服务管家为康桥项目入驻企业提供产业链上下游对接，产业相关政府资源对接，公租房对接，科创、金融、工商税务、法律咨询等各项服务，以保障基础设施项目整体出租情况保持良好状态。

## （四） 基础设施项目的运营情况

### 1、 基础设施项目现金流的真实性

基础设施项目取得的运营收入主要为依据项目租赁合同产生的租金收入等收入。

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

经管理人核查，截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目正在履行的租赁合同或其他法律协议不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

综上，基础设施项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，形成基础设施项目的法律协议或文件合法、有效。

### 2、 基础设施项目现金流稳定性

**（1）基础设施项目近三年及一期历史收入情况**

基础设施项目近三年及一期历史收入情况如下表所示。2022 年，受公共卫生事件影响以及响应《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》，康桥项目当年减免租户租金合计 2,622.08 万元，同时根据《上海市人民政府办公厅关于印发〈上海市全力抗疫情助企业促发展的若干政策措施〉的通知》，减免房产税、土地使用税合计 277.98 万元。下表数据还原了公共卫生事件所带来的租户租金减免以及房产税、土地使用税减免等金额，并剔除了非租赁经营业务[11]的影响，还原后基础设施项目近三年一期的营业收入、运营净收益均处于稳定增长的状态。

**表：基础设施资产历史收益情况**

**单位：万元**

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 10,240.01 | 9,939.39 | 9,224.75 |
| 营业成本 | 2,672.32 | 2,828.82 | 2,781.66 |

[11] 剔除非租赁经营业务的影响，指剔除房屋销售业务、前期开发业务、利息收支、投资收益、其他收益、资产处置收益、营业外收支等非租赁经营业务带来的影响。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 管理费用及销售费用 | 1,177.40 | 1,175.68 | 1,167.98 |
| 运营净收益 | 8,028.59 | 7,877.80 | 7,287.53 |

**（2）基础设施项目历史租金单价情况**

康桥项目近三年平均租金单价分别为 78.64 元/平方米/月、81.09 元/平方米/月和 83.16 元/平方米/月，康桥项目平均租金单价近三年复合租金增长率[12]约为 3.12%，租金水平保持稳定的增长态势。2022-2024 年，康桥项目平均有效租金单价分别为 77.43 元/平方米/天、79.36 元/平方米/天和 80.86 元/平方米/天。

**表：基础设施资产历史平均租金单价情况**

**单位：元/平方米/月**

| 时间 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| 平均合同租金单价 | 83.16 | 81.09 | 78.64 |
| 平均有效租金单价 | 80.86 | 79.36 | 77.43 |

注：1、各期平均合同租金单价为各期内每月按已出租面积加权的合同租金单价的算术平均值；2、各期平均有效租金单价为各期内每月考虑免租期后并按已出租面积加权的实际租金单价的算术平均值。

康桥项目租户类型包括普通零散研发租户、整栋整租研发租户（租赁面积超过 1 万平方米、整栋整体出租）和配套商业租户。根据评估机构市场调研数据，截至 2024 年末，康桥项目普通零散租户研发用房同区域同类项目的租金水平处于 60-180 元/平方米/月之间。其中，评估机构综合考虑区位条件、业态类型、客群定位等方面，将周浦康桥片区的星月总部湾、创智空间康桥智能造产业园以及创研智造三个项目确定为康桥项目普通零散租户研发用房的可比项目，其租金水平处于 60-99 元/平方米/月之间；同步调研张江园区片区的项目租金水平处于 75-180 元/平方米/月之间。截至 2024 年末，康桥项目普通零散租户研发用房的在执行租约加权平均租金单价为 89.62 元/平方米/月，与可比项目租金水平基本一致。

**表：基础设施资产普通零散租户研发用房可比项目租金单价水平**

| 所处板块 | 项目名称 | 租金单价（元/平方米/月） | 2024 年末出租率 |
|---|---|---|---|
| 周浦康桥 | 星月总部湾 | 75-90 | 90%以上 |
| 周浦康桥 | 创智空间康桥智能造产业园 | 75-99 | 90%以上 |
| 周浦康桥 | 创研智造 | 60-90 | 90%以上 |
| 张江园区 | 盛荣路某研发楼 | 75-90 | 100% |
| 张江园区 | 张江光大园 | 140-160 | 90%以上 |

[12] 复合增长率=$\sqrt[3]{2024年末平均租金单价/2021年末平均租金单价}$，后同。

| 所处板块 | 项目名称 | 租金单价（元/平方米/月） | 2024 年末出租率 |
|---|---|---|---|
| 张江园区 | 张润大厦 | 150-180 | 90%以上 |

注：租金单价不含税、不含物业管理费。租金单价以及 2024 年末出租率均为评估机构市场调研数据。

根据评估机构的市场调研情况及对估值时点康桥项目的比准市场租金的预测假设，整栋整租租户研发用房租金单价约为普通零散租户研发用房租金单价的 85%，即康桥项目的整栋整租租户研发用房的可比项目租金约为 51-85 元/平方米/月。截至 2024 年末，康桥项目整栋整租研发用房的在执行租约加权平均租金单价为 68.04 元/平方米/月，处于可比项目租金水平区间内。

根据评估机构市场调研数据，截至 2024 年末，康桥项目配套商业用房可比项目租金水平在 105-129 元/平方米/月之间。截至 2024 年末，康桥项目配套商业用房的在执行租约加权平均租金单价为 107.75 元/平方米/月，与可比项目租金水平基本一致。

**表：基础设施资产配套商业用房可比项目租金水平**

| 所处板块 | 项目名称 | 租金单价（元/平方米/月） | 2024 年末出租率 |
|---|---|---|---|
| 张江园区 | 盛荣路某研发楼 | 105-120 | 100% |
| 张江园区 | 科海大楼 | 105-120 | 90%以上 |
| 张江园区 | 盛夏路某研发楼 | 108-129 | 100% |

注：租金单价不含税、不含物业管理费。租金单价以及 2024 年 12 月末出租率均为评估机构市场调研数据。

**（3）基础设施项目历史出租率情况**

康桥项目中，康桥一期于 2014 年 7 月开始运营、康桥二期-1 于 2016 年 4 月开始运营、康桥二期-2 于 2018 年 10 月开始运营，运营时间较长，历史运营情况稳定。康桥项目报告期各期末出租率分别为 99.05%、97.22%和97.64%，报告期各期平均出租率分别为 98.12%、97.18%和 95.98%，出租率整体表现较为稳定。

**表：基础设施项目各类物业的历史期末出租率情况**

| 物业类型 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 | 2022-2024 年末平均 |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 99.00% | 97.09% | 97.53% | 97.91% |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 98.55% | 95.77% | 96.52% | 96.95% |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 配套商业用房 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 项目总体 | 99.05% | 97.22% | 97.64% | 97.97% |

**表：基础设施项目各类物业的历史平均出租率情况**

| 物业类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 98.26% | 97.08% | 95.98% | 97.11% |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 97.48% | 95.76% | 94.01% | 95.75% |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 配套商业用房 | 95.16% | 99.38% | 99.32% | 97.96% |
| 项目总体 | 98.12% | 97.18% | 95.98% | 97.10% |

注：1、各期平均出租率为各期内每月末出租率平均值；2、各期平均为报告期内每月末出租率平均值。

**（4）基础设施项目历史租赁面积、租金收入占比情况**

基础设施项目各类业态出租面积占比及合同租金收入占比情况保持稳定，均以普通零散租户研发用房为主。

2022-2024 年，康桥项目研发用房租赁面积占比分别为 95.63%、95.40%和 95.49%，其中普通零散租户研发用房的租赁面积占比分别为 65.28%、64.75%和 65.46%，整栋整租租户研发用房的租赁面积占比分别为 30.35%、30.65%和 30.03%。

**表：基础设施项目各类型租户租赁面积占比情况**

| 物业类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 研发用房 | 95.63% | 95.40% | 95.49% |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 65.28% | 64.75% | 65.46% |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | 30.35% | 30.65% | 30.03% |
| 配套商业用房 | 4.37% | 4.60% | 4.51% |
| **项目总体** | **100.00%** | **100.00%** | **100.00%** |

注：各期租赁面积为各期内每月租赁面积的算术平均值。

2022-2024 年，康桥项目研发用房合同租金占比分别为 93.99%、93.56%和 93.39%，其中普通零散租户研发用房的合同租金占比分别为 68.55%、68.32%和 68.80%，整栋整租租户研发用房的合同租金收入占比分别为 25.44%、25.24%和 24.59%。

**表：基础设施项目各类型租户合同租金收入占比情况**

| 物业类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 研发用房 | 93.99% | 93.56% | 93.39% |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 68.55% | 68.32% | 68.80% |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | 25.44% | 25.24% | 24.59% |
| 配套商业用房 | 6.01% | 6.44% | 6.61% |
| **项目总体** | **100.00%** | **100.00%** | **100.00%** |

**（5）基础设施项目历史续租率情况**

康桥项目存量租户粘性较强，续租意愿强烈，2022-2024 年平均续租率达 85.02%。

**表：基础设施项目各期续租率**

| 类型（单位：平方米） | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年合计 |
|---|---|---|---|---|
| 租约到期面积（不含提前退租面积） | 33,487.40 | 14,037.65 | 20,261.53 | 67,786.58 |
| 续租面积 | 33,316.96 | 8,946.32 | 15,369.66 | 57,632.94 |
| 未续租面积 | 170.44 | 5,091.33 | 4,891.87 | 10,153.64 |
| 续租率 | 99.49% | 63.73% | 75.86% | 85.02% |

注：续租面积仅统计租约到期前后租户保持不变的情况；未续租面积中包括存量租户扩租的面积，此部分未纳入续租率统计。

**（6）基础设施项目历史退租后去化时间情况**

康桥项目租户退租去化情况良好，去化周期较短，2022 年至 2024 年各期加权平均退租后去化时间的平均值为 34.77 天。其中，2024 年度去化周期有所缩短，主要系存量租户租赁需求旺盛，提前与运营管理实施机构沟通扩租意向，缩短了招商周期。

**表：基础设施项目各期平均去化时间**

| 时间 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 加权平均退租后去化时间（天） | 36.25 | 54.98 | 13.07 | 34.77 |

注：1、加权平均退租后去化时间为报告期内上一个租户退租至下一个租户起租之间的时间，按照已出租面积进行加权平均计算所得；2、此处仅统计退租后去化时间在 180 天以内的，超过 180 天的视为长期空置，已在出租率假设中予以考虑。

**（7）基础设施项目历史免租期及情况**

基础设施项目 2022-2024 年年均免租期为 4.43 天，因出租率较高且在区域内竞争优势较强，免租期普遍短于区域内同类项目

**1）康桥项目现有租约的免租期情况**

康桥项目现有租赁合同关于免租期设置主要有两种模式：①续签项目一般不设置免租期；②新签项目视情况设置免租期，一般合同期为 3 年，单个合同折算到每年约 0-20 天。

2022-2024 年，康桥项目各期按面积加权的平均免租期为 2.55 天、4.56 天和 6.17 天，年均免租期为 4.43 天，平均免租期时长较短。

**表：基础设施项目各期平均免租期时长**

| 物业类型（单位：天） | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 2.34 | 4.76 | 6.30 | 4.47 |

| 物业类型<br>（单位：天） | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年<br>平均 |
|---|---|---|---|---|
| 其中：普通零散租户研发用房 | 3.40 | 6.92 | 8.96 | 6.43 |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | - | - | - | - |
| 配套商业用房 | 7.16 | 0.33 | 2.53 | 3.34 |
| **合计** | **2.55** | **4.56** | **6.17** | **4.43** |

**2）同区域可比项目免租期条款**

根据评估机构市场调研数据，出租率在 70%以上的同区域同类项目中，新签租约期限在 2-3 年的情况下，可实现约 2-6 个月免租期，折算年均免租期约 30-60 天，续签一般不提供免租期，具体需视续签时点情况而定。

因康桥项目在物业品质、产业资源、运营管理服务等多方面优于区域内同类项目，且出租率较高、租约到期后的空出面积较为抢手，在租约条款的沟通中处于相对强势地位，因此在免租期方面普遍较区域内同类项目更短。

**表：可比项目市场调研出租率及免租期情况**

| 物业类型 | 项目名称 | 2024 年末出租率 | 免租期 | 折算免租期（天/年） | 近期新签合同免租期（天/年） |
|---|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 星月总部湾 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2 个月 | 30 | - |
| | 创智空间康桥智能造产业园 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2 个月 | 30 | - |
| | 创研智造 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2 个月 | 30 | - |
| | 盛荣路某研发楼 | 100% | - | - | 30 左右 |
| | 张江光大园 | 90%以上 | 租约期限 3 年<br>免租期 3-6 个月 | 30-60 | - |
| | 张润大厦 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2-4 个月 | 30-60 | - |
| 配套商业 | 盛荣路某研发楼 | 100% | - | - | 18 左右 |
| | 科海大楼 | 90%以上 | - | - | - |
| | 盛夏路某研发楼 | 100% | - | - | 30 左右 |

**（8）基础设施项目历史租金优惠情况**

经基金管理人核查，康桥项目不存在因租金优惠政策而对租户给予租金优惠的情况。康桥项目对部分租户给予租金折扣，均为康桥项目基于租户租赁模式、租户功能定位和园区产业发展需求等方面的考虑而采取的市场化行为。

康桥项目普通零散研发租户和配套商业租户均为市场化租金定价，不存在租金折扣；整栋整租研发租户为康桥项目的重要现金流提供方上海研可创业孵化器管理有限公司（以下简称“上海研可”）和上海临港益邦智能技术股份有限公司（以下简称“益邦智能”），在普通零散研发租户的租金水平基础上存在一定的租金折扣，具体情况如下：

**1）整栋整租模式的租金水平较普通零散模式普遍存在折扣**

产业园区行业整栋整租模式租金水平普遍在普通零散模式租金水平的基础上存在一定折扣。根据评估机构的市场调研情况及对估值时点康桥项目的比准市场租金的预测假设，整栋整租租户租金约为普通零散租户的 85%，符合行业惯例。

**2）益邦智能：因整栋整租模式和租户功能定位，康桥项目给予租金优惠，优惠后租金水平与整栋整租市场租金水平一致**

康桥项目将益邦智能作为数字化建设与运营产业的链主企业引入园区，益邦智能整租康桥项目之 15 幢物业作为企业经营和研发总部。结合益邦智能的整栋整租模式和企业定位，康桥项目给予益邦智能租金优惠，具体情况如下：

**表：益邦智能租金优惠情况**

| | |
|---|---|
| **具体内容** | 基于益邦智能整租康桥项目之 15 幢物业用于打造益邦智慧产业大厦、积极导入上下游业务合作单位、纳税地址及数额符合要求等情况，康桥项目给予益邦智能一定的租金优惠，优惠后的租金即为合同租金，不存在额外的优惠补贴。 |
| **执行方式** | 运营管理实施机构上海临港联合发展有限公司（以下简称“临港联合”）通过《总经理办公会议纪要》，针对益邦智能整租康桥项目之 15 幢物业的续租意向，同意以优惠后的租金与益邦智能签订续租合同。 |
| **延续性** | 益邦智能当前租约期限至 2033 年 9 月 30 日，租约期限内合同租金即为优惠后的租金水平，租约到期后无明确的租金优惠政策。 |
| **优惠金额占收入的比例** | 不适用。益邦智能合同租金即为优惠后的租金。 |
| **合同租金水平以及实际租金水平差异** | 益邦智能的合同租金水平与实际租金水平一致，不存在差异。 |

截至 2024 年 9 月 30 日，益邦智能的在租租金为 74.16 元/平方米/月，从 2024 年 10 月 1 日起益邦智能的租金按照租赁合同约定提升至 78.21 元/平方米/月，整栋整租租户市场租金 75.59 元/平方米/月处于益邦智能在执行租约租金单价区间内，益邦智能的交易定价具备商业合理性和公允性。

**3）上海研可：因整栋整租模式和产业导入要求，康桥项目给予租金优惠，优惠后租金水平较整栋整租市场租金水平存在一定折扣**

上海研可通过整租康桥项目之 2 幢，为初创、成长和成熟期企业提供空间、金融和咨询等多维一体的综合科创服务。以打造康桥项目内的重要孵化功能平台为目标，项目公司与上海研可签订《备忘录》，对产业项目导入数量与质量等方面进行约定，同时予以租金优惠，租金优惠期限与上海研可在租租约期限一致。康桥项目对上海研可的租金优惠具体情况如下：

**表：上海研可租金优惠情况**

| | |
|---|---|
| **具体内容** | 基于上海研可整租康桥项目之 2 幢用于设立众创空间及孵化器，在园区企业的孵化、管理、成果转化、融资、资本引入等方面承担重要职能等情况，康桥项目给予上海研可一定的租金优惠，优惠后的租金即为合同租金，不存在额外的优惠补贴。 |
| **执行方式** | 项目公司康桥绿洲与上海研可全资股东上海临港人工智能研究中心有限公司签订房屋租赁合同和《备忘录》，对产业项目导入数量与质量等方面进行约定，同时予以租金优惠，租金优惠期限与房屋租赁合同期限一致，后通过《主体变更协议》将承租主体变更为上海研可。 |
| **延续性** | 上海研可当前租约期限至 2029 年 3 月 31 日，租约期限内合同租金即为优惠后的租金水平，租约到期后无明确的租金优惠政策。 |
| **优惠金额占收入的比例** | 不适用。上海研可合同租金即为优惠后的租金。 |
| **合同租金水平以及实际租金水平差异** | 上海研可的合同租金水平与实际租金水平一致，不存在差异。 |

截至 2024 年 12 月 31 日，上海研可的在租租金为 59.96 元/平方米/月，低于整栋整租租户市场租金 75.59 元/平方米/月。同为整栋整租租赁模式的情况下，项目公司康桥绿洲与上海研可签订的《备忘录》中，对上海研可需导入的产业租户行业、数量、发明专利、税收以及年度举办活动数量、孵化器认定等级等都进行了明确约定，康桥项目相应给予上海研可相较于益邦智能更大的租金优惠，因此上海研可当前在租租金水平较整栋整租租户市场租金水平存在一定折扣，其交易定价具备商业合理性和公允性。

**（9）基础设施项目历史政策补贴情况**

经基金管理人核查，报告期内康桥项目仅 2022 年存在抗疫专项补贴，为一次性、非持续性补贴。未来基金存续期内康桥项目预计不存在持续性的政府补贴政策，因此在资产估值及未来现金流预测中均未考虑任何政府补贴资金。

**1）报告期内基础设施项目的政府补贴情况**

康桥项目 2022 年存在政府补贴，具体情况如下：

**表：基础设施项目各期政府补贴情况**

| 政府补贴 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 金额（万元） | 1,211.72 | - | - |
| 占营业收入比重 | 18.06% | - | - |

康桥项目 2022 年的政府补贴资金为依据《关于印发上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则的通知》（沪国资委规〔2022〕1 号）以及《市国资委关于进一步做好上海市国有企业房租减免工作的通知》（沪国资委规划〔2022〕86 号），由上海市国资委拨付的疫情专项补助资金 1,211.72 万元。具体情况如下：

**表：2022 年上海市国资委疫情专项补助资金 1,211.72 万元**

| 项目 | 具体情况 |
| --- | --- |
| 政策依据 | 根据上海市国资委《关于印发上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则的通知》（沪国资委规〔2022〕1 号）以及《市国资委关于进一步做好上海市国有企业房租减免工作的通知》（沪国资委规划〔2022〕86 号）文件要求，上海市国有企业应以便捷高效为原则，根据实际情况对承租国有企业房屋的小微企业和个体工商户予以租金减免。<br>发起人临港集团高度重视房租减免工作，充分发挥国有企业责任担当，对承租临港集团体系内公司房屋的小微企业和个体工商户予以租金减免，并向上海市国资委申请对房租减免予以补贴。 |
| 补贴方 | 上海市国资委 |
| 补贴对象 | 康桥绿洲 |
| 补贴条件 | 落实《关于印发上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则的通知》（沪国资委规〔2022〕1 号）及《市国资委关于进一步做好上海市国有企业房租减免工作的通知》（沪国资委规划〔2022〕86 号）文件要求，对承租国有物业房屋的小微企业和个体工商户予以租金减免的国有企业。 |
| 额度及形式 | 共 1,211.72 万元，由上海市国资委以疫情专项补助资金形式于 2022 年支付。 |
| 期限 | 为一次性补贴，不存在补贴期限 |
| 可持续性及稳定性 | 为一次性补贴，不存在可持续性 |

**2）康桥项目所在的浦东新区和张江科学城的产业扶持政策情况**

上海市浦东新区和张江科学城产业发展战略规划层级较高、产学研合作密切、产业租赁需求旺盛、产业集聚效应显著，为持续推进高端产业发展，上海市浦东新区和张江科学城陆续出台了丰富的产业扶持政策，部分重点产业扶持政策列示如下：

**表：上海市浦东新区和张江科学城部分重点产业扶持政策**

| 区域 | 相关政策 | 政策主题 |
| --- | --- | --- |
| 浦东新区 | 《浦东新区科技发展基金管理办法》《浦东新区科技发展基金促进高新技术企业专精特新发展专项操作细则》 | 科技发展基金高新技术企业 |
| | 《浦东新区科技发展基金高新技术企业贷款贴息专项操作细则》 | 科技发展基金高新技术企业贷款 |
| | 《浦东新区企业研发机构认定管理办法》 | 企业研发机构认定 |
| | 《浦东新区科技发展基金企业研发机构专项操作细则》 | 科技发展基金重点企业研发机构补贴资金 |
| | 《浦东新区科技发展基金产学研专项操作细则》 | 科技发展基金产学研专项 |
| | 《浦东新区“十四五”期间促进小微企业创新创业财政扶持办法》 | 小微企业创新创业 |
| | 《浦东新区科学技术奖励办法》 | 科学技术奖励 |

| 区域 | 相关政策 | 政策主题 |
| --- | --- | --- |
| 张江科学城 | 《上海市张江科学城专项发展资金管理办法》《张江科学城专项发展资金申报指南》 | 重点机构支持 |
| | | 重点产业领域实施概念验证的单位支持 |
| | | 成长型科技企业支持 |
| | | 国家重大科技基础设施企业用户支持 |
| | | 设施建设和运行中做出突出贡献的工程人才奖励 |
| | | 重大产业项目支持 |
| | | 生物医药领域企业支持 |
| | | 集成电路高端研发奖励 |
| | | 获得国家级奖项、称号的单位奖励 |
| | | 项目贷款利息支持 |
| | | 获得“上海市海聚英才创新创业示范基地”称号的单位奖励 |
| | | 获得股权融资的企业支持 |
| | | 促进张江科学城创新服务提升的单位支持 |
| | | 参加境内外重要展览和会议，宣传推广张江品牌的企业支持 |
| | | 举办具有国内外影响力的创新创业论坛、专业科技论坛、展览展示、培训、重大宣传等活动支持 |
| | | 举办具有国内外影响力的赛事活动支持 |
| | | 研发类企业危废处置项目支持 |

上述产业扶持政策均仅针对产业企业、研发机构等进行补贴或奖励，由相关企业或机构自行申报，不存在对企业或机构所在的产业园区直接给予租金补贴的情况。报告期内康桥项目不存在因相关区域产业扶持政策而收到政府补贴的情况，康桥项目的租户也不存在享受与康桥项目租赁相关政府补贴政策的情况。

**3）康桥项目预计未来不存在可持续性的政府补贴政策，因此在资产估值及未来现金流预测中均未考虑任何政府补贴资金**

发起人临港集团、原始权益人上海临港已分别出具承诺函，承诺除上述披露的 2022 年政府补贴情况外，康桥项目报告期内收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

经基金管理人核查及根据上海临港、康桥绿洲出具的《关于康桥项目租户补贴的说明函》，报告期内与康桥绿洲签署租赁合同的租户不存在享受与康桥项目租赁相关政府补贴政策的情况。康桥

项目预计未来不存在可持续性的政府补贴政策，因此在资产估值及未来现金流预测中均未考虑任何政府补贴资金。

**（10）基础设施项目租金收缴情况分析**

**1）基础设施项目收缴率情况**

康桥项目 2022 年-2024 年当期收缴率均值为 99.28%，期后收缴率均为 100%，历史收缴率情况良好。

**表：基础设施项目历史收缴率情况**

| 时间 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 当期收缴率 | 99.34% | 100.00% | 98.51% | 99.28% |
| 期后收缴率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

注：期后收缴率=截至本尽职调查报告出具日已收当期运营收入/应收当期运营收入。2022 年、2024 年未到账金额均于 2023 年一季度和 2025 年一季度到账。

**2）基础设施项目租金收缴相关政策**

康桥项目租金收取方式主要为季度收取，即每三个月收取一次、一次性收取未来三个月的租金。同时，项目公司在租户订立租赁合同时向租户收取保证金。基于此，运营管理实施机构制定了应收账款管理办法，具体如下：

招商管理部门对即将到期的应收账款提醒客户依约付款。公司依据客户分类、应收账款欠款期限、责任部门、处理方式不同进行分类，形成《应收账款催收情况分类表》。

在履约日（即根据租赁合同的付款日）前 30 天，招商管理部门在业管一体化系统中导出《付款通知书》，由承办人员向客户发送《付款通知书》。

在履约日前 20 天，根据资产经营系统模块导出应收账款明细，进行应收账款预警，财务人员协助招商管理部门业务人员核对应收账款。

在履约日后 1-10 天，承办人员以不限于上门催讨、约谈或发送催告函等形式进行催款。

在履约日后 11-30 天，由招商管理部门发出停水停电申请单，审计部门经办人员收到申请后将停水停电函发给客户，并抄送招商管理部门，由招商管理部门联系资产管理部门，资产管理部门通知物业公司执行相关措施。

在履约日后 31-35 天，经招商管理系统确认客户到款情况，对仍未足额履约客户，承办人员向审计部门提出合同解除函申请，审批同意的，寄发合同解除通知函；未获审批的，仍由承办部门催讨。

在履约日后 36-40 天，经招商管理系统确认客户到款情况，达到合同解除条件的，由审计部门经办人员通知承办人员，承办人员依据情况协同资产管理部门专人、第三方对租赁房屋进行清退，处理客户遗留物品；承办部门提出启动司法程序申请，经财务金融部门确认应收账款数额，审批同

意的，审计部门启动司法程序追究客户违约责任；未获审批的，仍由承办部门催讨。

**3）运营管理实施机构对超期三个月未支付的租金提供运营收入保障**

在任何一个资产运营收入回收期内，若任何一笔应收资产运营收入在租约等运营管理服务协议中约定的支付时限内尚未由承租方等主体按约支付至项目公司监管账户且延期支付超过 3 个月的，该等延期 3 个月届满时仍未收回的资产运营收入视为“未收回资产运营收入”。尽管有运营管理服务协议其他约定，项目公司应于该等 3 个月届满后最近一期支付运营管理费（包括基础运营管理费、绩效运营管理费）时，等额扣除未收回资产运营收入对应的金额；不足部分项目公司有权于支付任一期或任几期运营管理费中扣除，直至累计扣除的金额等同于未收回资产运营收入对应的金额。

项目公司根据上款约定扣除运营管理费不应在任何方面视为项目公司欠付运营管理实施机构的负债或应付款项。若项目公司后续实际收到未收回资产运营收入的，项目公司应于实际收到相关款项且运营管理机构提出申请后的 10 个工作日向运营管理实施机构支付所扣减的运营管理费；但若项目公司后续未收到未收回资产运营收入的，则项目公司没有义务向运营管理实施机构支付所扣减的运营管理费。

**3、 基础设施项目现金流独立性**

康桥项目建筑面积为 182,350.45 平方米，包括 10 幢研发平台（部分首层为配套商业）、2 幢配套商业楼以及其余 10 幢地下车库及配套设备用房，可出租面积为 104,640.20 平方米（不含地下车库和配套设备用房），主要通过向租户出租物业获取园区租赁收入、地下车库租赁收入等，收入系独立产生。

**4、 基础设施项目现金流分散性[13]**

**（1）租户情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目的在执行租约共涉及租户 58 家（单一租户在康桥项目存在复数租赁单元的按一家统计），不含政府类机构租户，不存在根据租户定制化需求建设的租户。其中单一租户租赁面积占比超 10%的租户共 2 家，租赁面积占比超 5%的共 4 家，整体分散度情况较好。

康桥项目的前十大租户情况具体如下：

**表：基础设施项目前十大租户**

| 序号 | 租户名称 | 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 占可出租面积的比例 | 租赁合同起租日 | 租赁合同到期日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 租户 A（重要现金流提供方，上海研可） | 生产性服务 | 16,306.89 | 15.58% | 2019-04-01 | 2029-03-31 |

[13] 此小节数据统计，均未将地下车库租赁情况纳入计算。

| 序号 | 租户名称 | 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 占可出租面积的比例 | 租赁合同起租日 | 租赁合同到期日 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 租户 B（重要现金流提供方，益邦智能） | 人工智能 | 12,933.00 | 12.36% | 2022-10-01 | 2033-09-30 |
| 3 | 租户 C | 人工智能 | 561.49 | 0.54% | 2024-04-03 | 2027-04-02 |
| | | | 1,413.63 | 1.35% | 2024-03-01 | 2029-02-28 |
| | | | 1,411.44 | 1.35% | 2024-01-01 | 2028-12-31 |
| | | | 1,409.32 | 1.35% | 2023-02-20 | 2028-02-19 |
| | | | 1,389.90 | 1.33% | 2024-11-16 | 2027-11-15 |
| | | | 1,389.90 | 1.33% | 2024-11-16 | 2027-11-15 |
| | | | 931.32 | 0.89% | 2024-06-13 | 2027-06-12 |
| | **小计** | | **8,507.00** | **8.13%** | - | |
| 4 | 租户 D | 集成电路 | 6,466.52 | 6.18% | 2024-07-01 | 2027-06-30 |
| 5 | 租户 E | 集成电路 | 2,820.18 | 2.70% | 2019-09-01 | 2029-11-30 |
| | | | 710.00 | 0.68% | 2021-10-01 | 2029-11-30 |
| | | | 285.71 | 0.27% | 2021-12-01 | 2029-11-30 |
| | | | 1,435.77 | 1.37% | 2024-12-01 | 2029-11-30 |
| | **小计** | | **5,251.66** | **5.02%** | - | |
| 6 | 租户 F | 集成电路 | 1,594.19 | 1.52% | 2024-04-01 | 2027-03-31 |
| | | | 738.56 | 0.71% | 2023-12-01 | 2026-11-30 |
| | | | 2,449.82 | 2.34% | 2023-05-01 | 2026-04-30 |
| | **小计** | | **4,782.57** | **4.57%** | - | - |
| 7 | 租户 G | 生物医药 | 3,604.80 | 3.44% | 2021-04-01 | 2026-03-31 |
| 8 | 租户 H | 高端装备 | 1,594.19 | 1.52% | 2023-10-12 | 2025-10-11 |
| | | | 1,594.19 | 1.52% | 2024-07-16 | 2027-07-15 |
| | **小计** | | **3,188.38** | **3.05%** | - | - |
| 9 | 租户 I | 集成电路 | 1,499.79 | 1.43% | 2022-10-08 | 2025-10-07 |
| | | | 1,499.79 | 1.43% | 2022-01-08 | 2028-01-07 |
| | **小计** | | **2,999.58** | **2.87%** | - | - |
| 10 | 租户 J | 商贸 | 2,999.58 | 2.87% | 2022-11-18 | 2025-11-17 |
| **合计** | | | **67,039.98** | **64.07%** | - | |

**（2）租约签约期限统计**

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目签约年限以长期限租赁合同为主，按租赁面积统计合同租赁年限在 3 年以内（含）的租约占比 38.88%；按租赁面积统计合同租赁年限在 3 年及以上（不含）的租约占比约 61.12%。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目按租赁面积加权平均租约签约期限约 6.06 年。

**表：基础设施项目租约签约期限统计**

| 租赁合同签约期限（年） | 租赁面积（平方米） | 占全部已出租面积的比例 |
|---|---|---|
| 3 年以下（含） | 39,726.57 | 38.88% |
| 3（不含）-6（含） | 25,238.64 | 24.70% |
| 6（不含）-9（含） | 3,721.81 | 3.64% |

| 租赁合同签约期限（年） | 租赁面积（平方米） | 占全部已出租面积的比例 |
|---|---|---|
| 9 年以上（不含） | 33,479.79 | 32.77% |
| **合计** | **102,166.81** | **100.00%** |

分类型来看，截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目普通零散研发用房、整栋整租研发用房和配套商业用房的在执行租约加权平均租约签约期限分别为 4.25 年、10.45 年和 4.98 年。2024 年普通零散研发用房新签租约加权平均租约签约期限为 3.12 年、配套商业用房新签租约加权平均租约签约期限为 4.14 年。

**表：基础设施项目租约签约期限按类型统计**

| 物业类型 | 2024 年新签租约面积（平方米） | 2024 年新签租约合同期限（年） | 2024 年末在执行租约合同期限（年） |
|---|---|---|---|
| 研发用房 | 29,399.72 | 3.12 | 6.10 |
| 其中：普通零散研发用房 | 29,399.72 | 3.12 | 4.25 |
| 其中：整栋整租研发用房 | - | - | 10.45 |
| 配套商业用房 | 287.82 | 4.14 | 4.98 |
| **项目总体** | **29,687.54** | **3.13** | **6.06** |

**（3）租约到期情况统计**

截至 2024 年 12 月 31 日的有效租赁合同中，康桥项目租约到期年限在 2025 年、2026 年、2027 年、2028 年、2029 年及以后的租户按租赁面积统计占比分别为 16.56%、15.96%、21.61%、9.16%及 36.71%。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目按租赁面积加权平均租约剩余年限约 3.37 年。

**表：基础设施项目租约到期情况统计**

| 到期年限 | 租赁面积（平方米） | 占全部已出租面积的比例 |
|---|---|---|
| 2025 年 | 16,914.77 | 16.56% |
| 2026 年 | 16,309.88 | 15.96% |
| 2027 年 | 22,076.99 | 21.61% |
| 2028 年 | 9,360.43 | 9.16% |
| 2029 年及以后 | 37,504.74 | 36.71% |
| **合计** | **102,166.81** | **100.00%** |

分类型来看，截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目普通零散研发用房、整栋整租研发用房和配套商业用房的在执行租约加权平均租约剩余期限分别为 2.26 年、6.24 年和 1.51 年。

**表：基础设施项目租约剩余期限按类型统计**

| 物业类型 | 2024 年末在执行租约剩余期限（年） |
|---|---|
| 研发用房 | 3.45 |

| 物业类型 | 2024 年末在执行租约剩余期限（年） |
| --- | --- |
| 其中：普通零散研发用房 | 2.26 |
| 其中：整栋整租研发用房 | 6.24 |
| 配套商业用房 | 1.51 |
| **项目总体** | **3.37** |

**（4）租户行业分布**

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目租户所涉及行业主要包括集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等行业，无租赁面积超过 50%的行业，租户行业分布广泛，行业分散度较高。截至 2024 年 12 月 31 日的租户行业分布情况如下：

**表：基础设施项目租户行业分布[14]**

| 序号 | 租户所处行业 | 租赁面积（平方米） | 占全部已出租面积的比例 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 集成电路 | 26,527.68 | 25.97% |
| 2 | 人工智能 | 18,047.66 | 17.66% |
| 3 | 生物医药 | 12,937.98 | 12.66% |
| 4 | 电子信息 | 9,482.82 | 9.28% |
| 5 | 高端装备 | 8,827.37 | 8.64% |
| 6 | 商贸 | 6,921.02 | 6.77% |
| 7 | 医疗器械 | 5,842.04 | 5.72% |
| 8 | 新能源 | 3,984.30 | 3.90% |
| 9 | 生产性服务 | 3,332.57 | 3.26% |
| 10 | 餐饮服务 | 3,149.87 | 3.08% |
| 11 | 新材料 | 1,830.79 | 1.79% |
| 12 | 生态环保 | 843.84 | 0.83% |
| 13 | 零售 | 438.87 | 0.43% |
| **合计** | | **102,166.81** | **100.00%** |

**5、 基础设施项目的重要现金流提供方**

经核查本次康桥项目 2024 年度现金流入情况，康桥项目涉及两个重要现金流提供方。重要现金流提供方 A（上海研可）于 2019 年入驻，并签订为期 10 年的租约，重要现金流提供方 B（益邦

[14]康桥项目之2幢由租户A整租后再对外进行散租，康桥项目之15幢由租户B整租后，部分自用、部分对外散租，租户A及租户B的具体情况详见本尽职调查报告“第三条 项目公司及基础设施资产/二、基础设施资产基本情况/（四）基础设施资产运营情况/5、基础设施项目的重要现金流提供方”；统计行业分布时，选取穿透至底层租户的数据口径。

智能）自 2016 年开始承租，于 2020 年增加租赁面积，并完成 3 次租赁合同续签，最新续签的租赁合同的租约到期日为 2033 年 9 月 30 日。

上海研可所属行业为生产性服务（创业孵化），整体租赁康桥项目之 2 幢，并主要散租予电子信息、新能源、高端装备、集成电路、人工智能等行业的企业；益邦智能所属行业为人工智能，整体租赁康桥项目之 15 幢，主要自用及出租予其关联公司和上下游企业；重要现金流提供方及其底层租户的行业属性与园区规划相符。

**表：基础设施项目重要现金流提供方租约情况**

| 重要现金流提供方 | 租赁期限 | 截至 2024 年末租赁面积（平方米） | 截至 2024 年末租赁面积占可出租面积的比例 | 2024 年度合同租金[15]（万元） | 2024 年合同租金占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 重要现金流提供方 A（上海研可） | 2019 年 4 月 1 日至 2029 年 3 月 31 日 | 16,306.89 | 15.58% | 1,173.40 | 12.33% |
| 重要现金流提供方 B（益邦智能） | 2022 年 10 月 1 日至 2033 年 9 月 30 日 | 12,933.00 | 12.36% | 1,166.78 | 12.26% |
| **合计** | | **29,239.89** | **27.94%** | **2,340.18** | **24.59%** |

基金管理人已按《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》第二十一条规定对重要现金流提供方进行了尽职调查，包括对管理层进行访谈、公开渠道信息检索和获取了重要现金流提供方主要财务及经营指标数据相关的书面材料和情况说明，具体结论如下：

**（1） 重要现金流提供方 A：上海研可**

**1）基本情况**

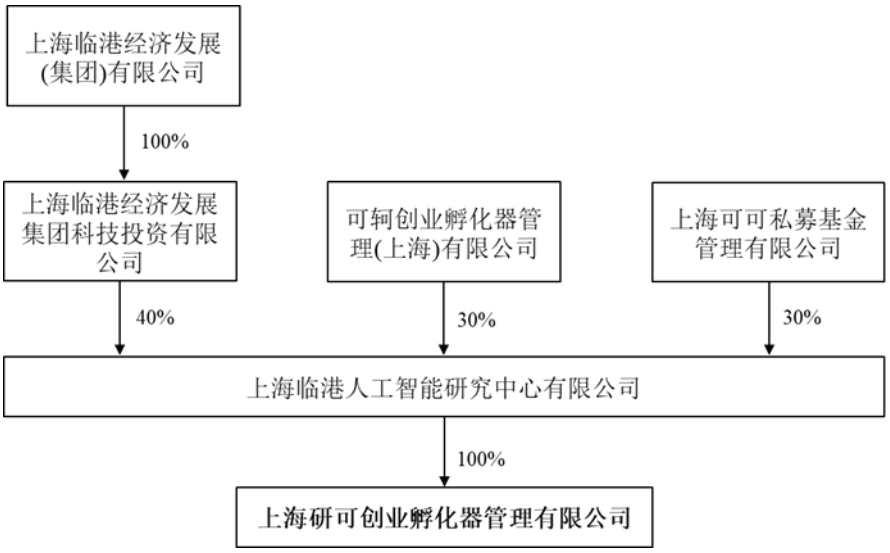
| | |
|---|---|
| 企业名称 | 上海研可创业孵化器管理有限公司 |
| 成立日期 | 2019 年 3 月 8 日 |
| 企业类型 | 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资) |
| 注册资本 | 500 万元人民币 |
| 经营范围 | 创业孵化器经营管理，人工智能公共服务平台，从事智能科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，数据处理服务，计算机系统集成，从事货物及技术的进出口业务，产品包装设计，知识产权代理，设计、制作、代理、发布广告，市场信息咨询与调查（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验），企业管理咨询，物业管理，房地产经纪服务，市场营销策划，文化艺术交流活动策划，会展服务，商标代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

**2）股权结构**

[15] 因现金流中包含保证金，为了更客观反映租户租金占比，采用合同口径进行计算。

上海研可的母公司为上海临港人工智能研究中心有限公司（以下简称“人工智能研究中心”）。人工智能研究中心是响应“临港科创中心主体承载区三年行动方案”中的人工智能先导产业，并依托临港新片区的雄厚制造业基础和丰富的智慧城市应用场景而成立的人工智能产业新型科创转化平台，契合当前 AI 产业发展的大背景，具有重要战略意义。

**图：上海研可股权结构图**




人工智能研究中心由临港集团全资子公司上海临港经济发展集团科技投资有限公司（以下简称“临港科投”）、可轲创业孵化器管理（上海）有限公司（以下简称“COCOSPACE”）以及上海可可私募基金管理有限公司（以下简称“可可资本”）共同发起，三者分别持有人工智能研究中心 40%、30%和 30%股权。

临港集团作为人工智能研究中心的主要股东之一，委派了临港集团团委书记、临港科投总经理担任人工智能研究中心的董事长，临港集团科创管理部总监担任人工智能研究中心的董事，临港科投副总经理担任人工智能研究中心的监事，整体重视程度较高、支持力度较强。

人工智能研究中心的主要股东之一 COCOSPACE 是创新型孵化器行业的领导者，致力于打造全栈科创服务平台，已设立了 12 个创新中心，总计运营面积超 40 万平方米，入驻企业超过 500 家，荣获国家中小企业公共服务平台、国家双创示范基地等多项荣誉。人工智能研究中心的主要股东之一可可资本专注于“产业互联网和智能化”两大领域的早期投资，投资团队均由相关产业内资深从业人士组成，曾荣获“融资中国-中国人工智能领域最佳投资机构”等称号。

人工智能研究中心主要业务包括 AI 行业分析、AI 产业咨询、AI 成果转化、人才培训及认证、孵化与创投、活动与会务组织以及 AI 产业联盟建设，与多个实验室、研究所、高校院系、科技企业和投资机构开展了合作。上海研可作为人工智能研究中心的全资子公司，是人工智能研究中心切入张江科学城区域并重点打造的孵化平台。

**3）主营业务及经营情况**

上海研可的主营业务为孵化器经营管理，主要通过承租康桥项目之2幢，并以其作为载体，为初创、成长和成熟期企业提供空间、金融和咨询等多维一体的综合科创服务，并为人工智能研究中心链接人工智能企业、进行多元赋能。上海研可纳入了上海市科技创新创业载体培育体系的科技企业孵化器名单，在康桥项目园区企业的孵化、管理、成果转化、融资、资本引入等方面承担重要职能，其经营收益主要来自整租后分租模式下的租金差价收入及咨询、融资、资本引入等综合科创服务收入。

上海研可整租康桥项目之2幢后，以市场化租金水平分租给以电子信息、新能源、高端装备、集成电路、人工智能等行业为主的创业企业。截至2024年12月31日，康桥项目之2幢穿透到底层租户的出租率为98.35%，底层租户加权平均在租租金单价为91.81元/平方米/月，与康桥项目普通零散研发租户加权平均在租租金89.62元/平方米/月基本一致。

因上海研可存在产业导入义务，项目公司康桥绿洲对上海研可予以租金扶持，扶持期与上海研可在租租约期限一致，截至2024年12月31日上海研可的承租租金为59.96元/平方米/月，与对外分租租金存在一定差异，租金差价形成的收入为当前上海研可的主要经营收入。

随着上海研可在孵企业的持续发展成熟，其后续在产业咨询、培训、融资服务等方面的综合科创服务收入占比将逐步提升，租金差价收入占比将逐渐降低。上海研可在当前租约结束并续租时，预计仍存在一定的租金差价收入，并可进一步通过多维度的综合科创服务收入维持自身的经营稳定。

**4）财务情况**

财务情况方面，经审阅上海研可近三年审计报告，上海研可经营及财务情况良好。

**表：上海研可主要财务指标**

**单位：万元**

| 项目 | 2024年度/末 | 2023年度/末 | 2022年度/末 |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 1,909.53 | 1,844.30 | 1,882.87 |
| 净资产 | 1,172.37 | 1,152.57 | 927.02 |
| 营业收入 | 1,548.46 | 1,924.75 | 1,164.98 |
| 净利润 | 69.81 | 225.55 | 273.19 |
| 经营活动现金流量净额 | 178.88 | -218.26 | 224.53 |

报告期内上海研可营业收入存在波动。其中，2022年度营业收入偏低，主要系公共卫生事件租金减免影响，减免租金收入约455万元，还原减免租金收入后的营业收入约为1,619.98万元；2023年度营业收入较高，主要系2023年上海研可向底层租户提供科创相关服务收取约290万服务收入，剔除科创相关服务收入后的营业收入约为1,633.75万元；2024年上海研可营业收入约为

1,548.46 万元，较 2023 年剔除科创相关服务收入后的营业收入下降约 85.29 万元，主要系部分租户退租后引入新租户造成的短期租金收入波动。

2024 年上海研可的净利润相较 2023 年有所下滑，主要系增加了招商等人员薪酬和宣传费用，以及部分铺位原租户退租后产生了一定的装修升级费用。整体而言，除 2023 年因账户资金调拨导致经营活动现金流量净额为负外，2022 年-2024 年上海研可整体经营活动现金流量净额、净利润均为正，财务状况良好、运营情况较为稳健。

**5）历史租金支付情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，上海研可均按时足额支付租金，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

**6）与原始权益人的关联关系**

上海研可与原始权益人的关联关系相关说明具体见“第三条 项目公司及基础设施资产/二、基础设施项目基本情况/（四）基础设施项目运营情况/7、基础设施项目关联方租户说明”。

**7）过往业务合作情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，上海研可作为承租方与上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司作为出租方有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。

**8）信用情况**

截至 2025 年 4 月 25 日，经于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，上海研可最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录，不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位，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的情况，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的重大行政处罚记录或失信记录，公司经营合法合规。

**（2）重要现金流提供方 B：益邦智能**

**1）基本情况**

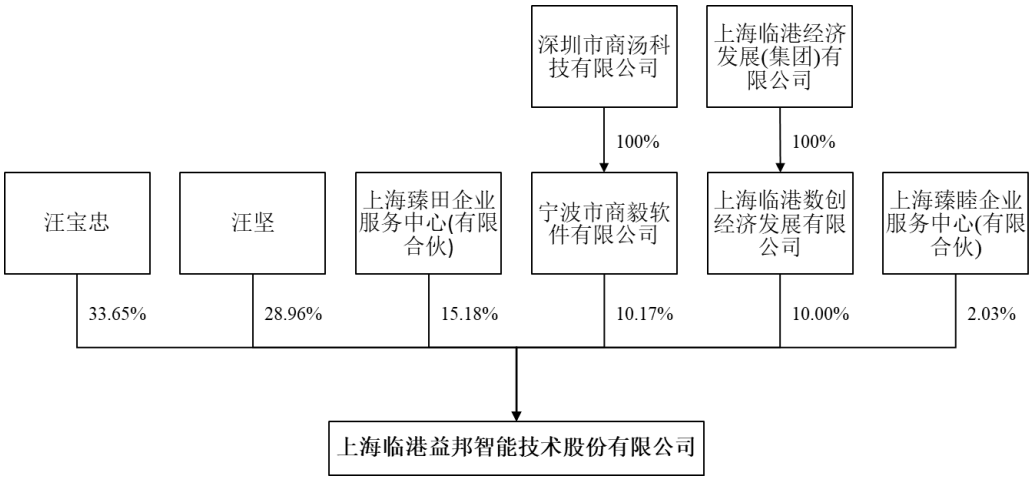
| | |
|---|---|
| 企业名称 | 上海临港益邦智能技术股份有限公司 |
| 成立日期 | 2000 年 8 月 29 日 |
| 企业类型 | 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股） |
| 注册资本 | 6,388.8889 万元人民币 |

| | |
|---|---|
| 经营范围 | 许可项目：建筑智能化系统设计；建设工程设计；建筑智能化工程施工；各类工程建设活动；消防设施工程施工；施工专业作业；电力设施承装、承修、承试；计算机信息系统安全专用产品销售；货物进出口；技术进出口。（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：信息系统集成服务；信息技术咨询服务；安全技术防范系统设计施工服务；普通机械设备安装服务；软件开发；软件销售；从事计算机科技、计算机软件科技专业领域内的技术开发、技术服务、技术咨询；非居住房地产租赁；电子、机械设备维护（不含特种设备）；计算机软硬件及辅助设备零售；数字视频监控系统销售；通讯设备销售；机械设备销售；电气机械设备销售；电器辅件销售；电气设备销售；导航终端销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

**2）股权结构**

益邦智能成立于 2000 年 8 月，是临港集团全资子公司上海临港数字创新经济发展有限公司和商汤集团有限公司（以下简称“商汤科技”）全资子公司宁波市商毅软件有限公司战略投资与产业合作的参股企业，临港集团体系持股 10%、商汤科技体系持股 10.17%。

**图：益邦智能股权结构图**




商汤科技是人工智能领域行业领先的科技企业，拥有深厚的学术积累，并长期投入于原创技术研究，不断增强多模态、多任务通用人工智能能力，涵盖感知智能、自然语言处理、决策智能、智能内容生成等关键技术领域，同时包含 AI 芯片、AI 传感器及 AI 算力基础设施在内的关键能力。商汤科技已于 2021 年在香港交易所主板挂牌上市，在 2024 胡润中国人工智能企业 50 强中位列第三，业务范围遍及全球，在人工智能领域均有较强的实力和影响力。

**3）主营业务及经营情况**

益邦智能是国内领先的人工智能应用场景解决方案提供商，以基于物联网、大数据和数字孪生的数字化综合管理系统为核心，集成智慧安防、能源、消防、机电、灯光、通行、楼宇、可视化等场景的智能设备和子系统，为客户提供数字化综合解决方案。2024 年全年，益邦智能累计新中标金额约 13 亿元，较 2023 年同比增长 251%，业务规模持续扩张。

益邦智能整租康桥项目之 15 幢用于打造益邦智慧产业大厦，自 2016 年开始承租康桥项目，于 2020 年增加租赁面积，并完成 3 次租赁合同续签，当前租约期限为 11 年，至 2033 年 9 月末结束，租约期限较长。益邦智能整租主要为自用及分租予其产业链上下游企业，形成产业协同效应，租户行业集中于人工智能、高端装备、医疗器械和生产性服务等行业，在人工智能应用场地搭建、智慧园区数字化建设与运营等领域的上下游业务合作单位的导入方面，益邦智能对康桥项目形成了产业集聚赋能效应，持续巩固益邦智能作为数字化建设与运营产业链主企业的定位，整体租赁稳定性较强。

益邦智能分租的企业及康桥项目内的其他租户与益邦智能之间均不存在关联关系。益邦智能自用面积及分租给上下游企业面积占康桥项目之 15 幢可租赁面积比例约 92.81%，出租给非产业链相关的其他企业的面积占比较低，仅为 7.19%。

益邦智能底层租户情况具体如下：

**表：康桥项目之 15 幢租户情况**

| 租户名称 | 已出租面积（平方米） | 占康桥项目之 15 幢可租赁面积比例 | 行业 | 与益邦智能的关系 | 公司简介 |
|---|---|---|---|---|---|
| 益邦智能自用 | 7,092.17 | 54.84% | 人工智能 | - | 益邦智能作为人工智能应用场景解决方案提供商，以物联网、人工智能、大数据、云计算等新一代信息技术助力相关产业的智能化升级。 |
| 散租租户 A | 61.89 | 0.48% | 人工智能 | 下游企业 | 散租租户 A 是专业从事弱电智能化工程、通信电缆线路管道工程、程控交换机工程、宽带接入网工程、多媒体系统的企业。 |
| 散租租户 B | 81.64 | 0.63% | 人工智能 | 下游企业 | 散租租户 B 是专业从事弱电智能化工程设计、实施与售后的综合型企业，为用户提供 IT 信息化系统、弱电智能化系统、智慧城市平台、云计算、大数据等方面的前期规划、方案设计、系统实施、人员培训与售后服务。 |
| 散租租户 C | 299.80 | 2.32% | 生产性服务 | 下游企业 | 散租租户 C 是以从事建筑劳务业务为主的企业。 |
| 散租租户 D | 1,079.50 | 8.35% | 生产性服务 | 上游企业 | 散租租户 D 是专业化代建平台公司，承接项目以上海为中心，辐射全国，坚持高端精品代建。 |
| 散租租户 E | 2,159.00 | 16.69% | 高端装备 | 下游企业 | 散租租户 E 是浦东开发后的第一家外商投资企业。公司自成立以来主要从事压力容器、搅拌器、核电设备、机器类设备以及模块化装置的设计与制造，持续服务于化工、冶金、电力、食品、医药、电子等行业，产品遍布全球各地。 |

| 租户名称 | 已出租面积（平方米） | 占康桥项目之 15 幢可租赁面积比例 | 行业 | 与益邦智能的关系 | 公司简介 |
|---|---|---|---|---|---|
| 散租租户 F | 577.50 | 4.47% | 医疗器械 | 其他企业 | 散租租户 F 专注于瓣膜微创介入治疗领域研发、生产、销售及服务，为医生和患者提供创新的解决方案。公司已建立了由海归博士领衔的具有国际视野的管理团队，其中核心研发人员都曾经在国内外多家知名心血管企业内部任职，具有丰富的生物瓣膜工艺、支架设计等领域的研发经验。目前，公司已经与国内多家知名三甲医院建立了长期的合作关系。 |
| 散租租户 G | 165.00 | 1.28% | 医疗器械 | 其他企业 | 散租租户 G 专注于微创手术治疗中高端影像诊断设备、人工智能系统、导航系统、手术机械臂系统等的研究、开发、生产、销售及服务。公司致力于用先进的医疗器械设备，简化手术，辅助医生降低手术难度及风险、以便更好地服务患者及医生，进一步提高医疗保健水平，主要产品包括内窥镜与内窥镜辅助设备，如咽喉镜、腹腔镜、肠镜、气腹机、冷光源、摄像系统和智能导航系统等产品。 |
| 散租租户 H | 187.00 | 1.45% | 医疗器械 | 其他企业 | 散租租户 H 是以体音 AI 为切入，专注于心肺疾病数字化管理的人工智能医疗科技企业。公司具备相关 I、II、III 类医疗器械的研发、制造与销售资质。 |
| 散租租户 I | 150.00 | 1.16% | 医疗器械 | 下游企业 | 散租租户 I 是专注于智能呼吸慢病管理产品的创新医疗科技公司。 |
| 散租租户 J | 1,079.50 | 8.35% | 新材料 | 下游企业 | 散租租户 J 是专注高端微晶材料吸附剂、催化剂及相关配套工艺研发、生产与应用推广的科技领先企业。公司依托华东理工大学、华中科技大学、武汉工程大学等科研单位和高校，建立了高素质的研发队伍，在国内外新材料领域拥有较高知名度。 |
| **总计** | **12,933.00** | **100.00%** | **-** | **-** | |

**4）财务情况**

财务情况方面，经审阅近三年审计报告及财务报表，益邦智能经营及财务情况良好。

**表：益邦智能主要财务指标**

**单位：万元**

| 项目 | 2024 年度/末 | 2023 年度/末 | 2022 年度/末 |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 73,821.63 | 52,196.53 | 64,395.17 |
| 净资产 | 23,372.19 | 19,519.44 | 12,819.54 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 60,568.69 | 35,322.25 | 33,174.21 |
| 净利润 | 3,966.85 | 1,453.23 | 120.16 |
| 经营活动现金流量净额 | 9,394.68 | 338.61 | 757.92 |

2022-2024 年末，益邦智能资产负债率分别为 80.09%、62.60%和 68.34%，资产负债结构持续改善；2022-2024 年，益邦智能营业收入持续增长，净利率分别为 0.36%、4.11%和 6.55%，盈利能力持续提升，经营活动现金流量净额均为正且呈现上升态势。

**5）历史租金支付情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，益邦智能均按时足额支付租金，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

**6）与原始权益人的关联关系**

益邦智能与原始权益人的关联关系相关说明具体见“第三条 项目公司及基础设施资产/二、基础设施项目基本情况/（四）基础设施项目运营情况/7、基础设施项目关联方租户说明”。

**7）过往业务合作情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，益邦智能作为承租方与项目公司作为出租方有依据租赁合同进行的房屋租赁业务，除此之外与原始权益人、项目公司无其他过往业务合作。

**8）信用状况**

截至 2025 年 4 月 25 日，经于中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，益邦智能最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务方面不存在重大违法违规记录，不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位，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的情况，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的重大行政处罚记录或失信记录，公司经营合法合规。

**6、 基础设施项目重要租户退租、租户集中换租情况核查**

**（1）重要租户租约情况**

**1）重要现金流提供方退租情况分析**

**A．重要现金流提供方上海研可退租情况分析**

上海研可于 2019 年入驻，并签订为期 10 年的租约，上海研可作为康桥项目内的重要孵化功能平台，多年来与康桥绿洲合作密切，向康桥项目导入并孵化培育了一批优质企业。

上海研可股东背景强劲，受临港集团整体支持力度较强，且上海研可作为其母公司人工智能研究中心在张江科学城区域的重要孵化平台，战略地位重要、业务模式成熟稳定。截至 2024 年 12 月 31 日，上海研可穿透到底层租户的出租率为 98.35%，底层租户加权平均在租租金单价为 91.81 元/平方米/月，与康桥项目普通零散研发租户加权平均在租租金 89.62 元/平方米/月基本一致。上海研可整租康桥项目之 2 幢后，以市场化租金水平分租给以电子信息、新能源、高端装备、集成电路、人工智能等行业为主的创业企业，分租租户产业分布与康桥项目主导产业相符，产业定位的一致性及良好的租赁情况保障了上海研可的分租收益。基于其商业模式特点，在当前阶段上海研可主要依靠承租和对外分租的租金差价收入；后续随着其他综合科创服务收入占比逐步提升，上海研可的经营模式日益成熟，预计未来能够维持较高的租赁稳定性。

**B．重要现金流提供方益邦智能退租情况分析**

益邦智能自 2016 年开始承租，于 2020 年增加租赁面积，并完成 3 次租赁合同续签，最新续签的租赁合同的租约到期日为 2033 年 9 月 30 日，与康桥项目绑定较深。

益邦智能作为人工智能应用场景解决方案提供商，股东背景良好，与临港集团在智能建筑等方面形成了全方位业务场景合作。益邦智能整租康桥项目之 15 幢用于打造益邦智慧产业大厦，主要为益邦智能自用及分租予上下游企业，分租租户行业分布与康桥项目主导产业相符。截至 2024 年 12 月 31 日，益邦智能自用面积及分租给上下游企业面积占康桥项目之 15 幢可租赁面积比例约 92.81%，出租给非产业链相关的其他企业的面积占比较低，仅为 7.19%。一方面，益邦智慧产业大厦作为益邦智能的企业经营和研发总部，搬迁成本较高；另一方面，益邦智能作为链主企业，多年来持续引入上下游合作企业，已形成较强的产业链联动集聚效应，可进一步保障其租赁稳定性。

重要现金流提供方均为已持续租赁康桥项目多年的高粘性租户，综合其租赁目的、经营特点、租赁历史情况及长期租赁意愿来看，预计重要现金流提供方稳定性较高，退租风险整体可控。此外，由于康桥项目的产业聚集效应和临港集团强大的产业背景，即使发生重要现金流提供方退租情形，相应面积仍具备直接与底层租户签约或引入新租户的条件，可实现快速出租。

**2）重要现金流提供方退租的缓释措施**

**A．重要现金流提供方的保证金安排**

康桥项目的重要现金流提供方均按租赁合同约定缴纳了保证金（3 个月租金），若重要现金流提供方作为承租人在租赁期终止前单方面终止租赁合同或出现其他相关违约行为，则项目公司有权按照租赁合同约定没收保证金。上述保证金安排可一定程度上缓释重要现金流提供方提前退租的风险。

**B．租约合同到期前确认续约意向并签署续租协议**

根据重要现金流提供方当前在执行的租赁合同，承租人在租赁期满后继续承租租赁房屋的，应在租赁期满前 3 个月向出租人提出书面续租申请。若租赁期届满前 3 个月未收到承租人续租的书面通知，出租人可进行重新招租工作，承租人应予配合。

根据运营管理实施机构的既往招商经验，其一般在租约到期前至少 6 个月提前征询租户续租意

向并同步筹备储备租户。在未来基础设施项目运营管理过程中，基金管理人将督促运营管理实施机构在项目现场以及通过发起人临港集团向重要现金流提供方委派的董事、监事或者高级管理人员持续关注重要现金流提供方的经营情况并及时跟进重要现金流提供方的续租意愿，至少提前 6 个月与重要现金流提供方启动沟通续租意向，若届时重要现金流提供方的续约意向存在不确定性，运营管理实施机构将及时同步启动穿透至底层租户和新租户的招租接洽工作。

**C．发起人、运营管理统筹机构及运营管理实施机构产业租户储备丰富，招商和运营管理能力强，能有效保障康桥项目租赁稳定性**

发起人、运营管理统筹机构临港集团拥有超 40 年的园区开发实践经验，自持物业和在建及规划新建物业体量分别超过 1,000 万㎡，覆盖包括临港新片区、漕河泾开发区等上海市多个片区的园区开发、企业服务和产业投资，旗下园区拥有超过 18,000 家企业租户资源和超过 24 家孵化器，可向康桥项目持续导入租户资源。

运营管理实施机构临港联合是临港集团体系内第一家轻资产运营公司，已组建专业化的运营管理团队，核心运营管理人员经验丰富，目前在管的主要园区基础设施项目超过 20 处，受托管理规模不断扩大。临港联合本身具备丰富的产业租户储备，并且能够进一步协调调动临港集团的相关产业资源，针对退租、换租等情况可快速填补相关空置面积，减少换租空置期。临港联合积极推进“服务管家模式”，为租户提供多维度的产业服务，能够有效维持园区客户粘性及留存度。

康桥项目作为临港集团及临港新片区产业导入张江科学城的“桥头堡”，围绕国家战略性新兴产业和上海“3+6”产业体系，结合张江高科技园产业集群外溢效应，确定了以产业链招商和金字塔招商为主的运营管理策略。通过借助临港集团和临港联合的产业资源和招商禀赋，康桥项目以“产业链主”租户吸引同产业链上下游企业协同发展，通过引入各生命周期的企业推动项目可持续发展，同时通过多层筛选确保租户产业导向与康桥项目主导产业方向的匹配性，产业定位明确，产业链集群联动效应强，可对康桥项目租赁稳定性形成有力保障。

**D.本基金设置了奖惩对等的激励约束机制，能够有效督促和激励运营管理实施机构，充分激发运营管理团队的主观能动性**

本基金针对运营管理实施机构设置了与基础设施项目经营业绩实现效果相勾稽、奖惩对等的激励约束机制，并且进一步约定了运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制。如果重要现金流提供方的经营情况出现波动，并对基础设施项目稳定运营造成影响，也会对运营管理实施机构及运营管理团队产生直接影响。上述激励约束机制能够有效督促和激励运营管理实施机构及运营管理团队进一步强化对重要现金流提供方的日常管理和关注，在出现不利变化时能够及时发现、快速响应和积极应对，充分发挥其主观能动性，缓释重要现金流提供方的经营情况对基础设施项目稳定运营的风险。

**3）其他重要租户退租情况分析**

**A．其他重要租户企业装修投入高，租赁稳定**

其他重要租户主要集中在集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等行业，其他重要租户因具备研发需求，入驻初期在装修与固定资产投资方面成本较高，且按租赁合同要求，租户需将物业还原后方能退租，进一步增加了租户退租成本。

以生物医药行业为例，该行业对研发环境以及小试、中试的设施配置要求与标准较为严格，因此生物医药企业在入驻康桥项目搭建研发平台时，固定资产投入可达千万级别。集成电路企业由于生产需求，一般需要配备无尘环境，其初始装修和设备投入规模较大。人工智能和电子信息领域的领先企业，为满足特定工艺要求或保持研发的持续领先优势，确保技术的先进性和竞争力，亦需要在研发环境建设及设备购置方面进行大额投入。

**B．行业分散，受单一行业的影响较小**

康桥项目产业集中度较低。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目租户所涉及行业主要包括集成电路（25.97%）、人工智能（17.66%）、生物医药（12.66%）、电子信息（9.28%）等行业，单一行业占比未超过 30%，租户行业分布广泛，行业分散度较高。合理的产业规划促进了企业间的协同合作，体系化的租户资质筛查增强康桥项目的抗风险能力和收益稳定性。

**C.园区所处区域交通便利、职住功能平衡，能够满足企业的商务需求与租户员工的生活需求**

康桥项目拥有便捷的交通网络，坐落于轨交 11 号线与 16 号线交汇处，距离浦东陆家嘴、徐家汇商圈等市中心区域及浦东国际机场均仅需 20-30 分钟车程，区域位置优越。

康桥项目所处区域职住功能平衡，内部即有以餐饮为核心的商业区域，能够满足企业的商务需求与租户员工的生活需求。康桥项目周边配套丰富，形成集酒店住宅、医疗教育、商业餐饮、班车接驳于一体的繁荣生活圈。根据浦东新区康桥镇国土空间总体规划（2022-2035），康桥项目所属板块紧邻机场联络线站点门户地区、2 处综合生活片区、1 处公共活动中心及 1 处社区中心，相比康桥工业区东区的其他地区，配套更加丰富多元。项目周边一公里内即分布有租住并举的住宅生活圈，包括优佳青年公寓、城投宽庭张江社区等长租公寓项目以及多个住宅小区。

**D．租户发展态势良好，续租扩租意愿较强**

康桥项目存量租户粘性较强，续租、扩租意愿较强，2022 年-2024 年平均续租率达 85.02%，租赁面积占比前 10 的租户行业与康桥项目以及张江科学城主导产业高度一致。从首次租赁合同起租日至 2024 年 12 月 31 日计算入驻年限，康桥项目前十大租户加权平均入驻园区年限达 5.05 年，前十大租户已签订的租约平均年限达 9.44 年，能够对出租率形成良好支撑。

**表：基础设施项目前十大租户入驻时长**

| 序号 | 租户名称 | 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 首次租赁合同起租日 | 已入驻年限（年） | 已签约租约总年限（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 上海研可 | 生产性服务（创业孵化） | 16,306.89 | 2019-04-01 | 5.75 | 10.00 |
| 2 | 益邦智能 | 人工智能 | 12,933.00 | 2016-09-30 | 8.25 | 17.00 |

| 序号 | 租户名称 | 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 首次租赁合同起租日 | 已入驻年限（年） | 已签约租约总年限（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 租户 C | 人工智能 | 8,507.00 | 2023-02-20 | 1.86 | 6.02 |
| 4 | 租户 D | 集成电路 | 6,466.52 | 2024-07-01 | 0.50 | 3.00 |
| 5 | 租户 E | 集成电路 | 5,251.66 | 2019-09-01 | 5.33 | 10.25 |
| 6 | 租户 F | 集成电路 | 4,782.57 | 2021-04-01 | 3.75 | 6.00 |
| 7 | 租户 G | 生物医药 | 3,604.80 | 2021-04-01 | 3.75 | 5.00 |
| 8 | 租户 H | 高端装备 | 3,188.38 | 2020-11-01 | 4.16 | 6.70 |
| 9 | 租户 I | 集成电路 | 2,999.58 | 2015-11-18 | 9.12 | 10.00 |
| 10 | 租户 J | 商贸 | 2,999.58 | 2018-10-08 | 6.23 | 9.25 |
| **合计/加权平均** | | | **67,039.98** | **-** | **5.05** | **9.44** |

**（2）集中换租情况**

**1）集中换租情况分析**

**A．现有租约到期分布情况**

康桥项目截至 2024 年 12 月 31 日的有效租赁合同中，租约到期年限在 2025 年、2026 年、2027 年、2028 年、2029 年及以后的租户按租赁面积统计占比分别为 16.56%、15.96%、21.61%、9.16%及 36.71%，2029 年之前各年到期的已出租面积比例保持相对平均的状态，集中换租的风险较低。

**B．到期租户续租意向及落实情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，根据租赁合同统计，康桥项目将于 2025 年度到期的租赁合同面积 16,914.77 平方米[16]，根据运营管理实施机构与租户的初步沟通情况，已明确续租意愿的面积比例达 85.75%，占比较高。

**2）集中换租的缓释措施**

**A．成熟的续租洽谈及防范违约机制**

根据运营管理实施机构的招商工作机制，针对一般租约，运营管理实施机构规定至少在租约到期前 3 个月与租户启动沟通续租意向，如租户续租意向明确，则启动续约条款的商务谈判工作；如沟通时间超过 1 个月且租户尚未明确续租意向，运营管理实施机构将发起《续约意向征询函》并及时开展替代租户的招商谈判工作。

对于租赁面积较大、租赁期限较长、定制化的租户，运营管理实施机构通常将至少提前 6 个月与租户启动沟通续租意向，分析客户需求做好租赁方案，为租户的租赁需求定制化租赁策略，以提

16 较2024年9月末数据有所下降主要系部分租户已完成签署续租合同，其租赁面积不再纳入2025年内到期租约面积统计。

升租赁吸引力及租户的租赁粘性。若租户不确定是否续约，运营管理实施机构将及时同步启动新租户招租接洽工作。

根据康桥项目的租赁管理要求，租户应于签署租赁合同后缴纳保证金以及第一个租金支付周期的租金，保证金一般为合同起始租金单价计算的 3 个月租金。如租户有提前退租意向，应提前三个月书面通知项目公司，并经项目公司书面同意后签订提前终止协议，且应将支付的保证金以违约金形式作为对项目公司的补偿，项目公司不予退还。如项目公司不同意租户提前退租的，租户应承担相应违约责任，即项目公司将不予退还保证金，并要求租户补足免租期租金。上述违约条款将提高租户的退租成本，提升项目的运营稳定性。

**B．租户储备丰富，招商渠道多元化**

发起人及运营管理实施机构租户储备丰富。临港集团自持品质物业和在建及规划新建物业均超过 1,000 万㎡的品质物业，拥有 30 余处园区项目，园区主要物业资产 75 项，园区内有超过 1.8 万家企业和超过 24 家孵化器。运营管理实施机构运营管理的主要园区基础设施项目超 20 个，运营管理经验丰富。

康桥项目搭建起多元化招商体系。康桥项目借助政府招商部门的渠道与信息获取优质企业资源，与科研院所合作引入创新型企业，通过人际网络挖掘潜在招商线索，并且可引入园区内部及临港集团旗下孵化器培育出的成熟企业。

**C．坚持产业链招商策略，持续优化租户结构，提高租户租赁粘性**

临港联合通过协调临港集团的相关产业资源吸引产业类企业入驻，具备丰富的产业租户储备，同时通过多层筛选确保租户产业导向与康桥项目主导产业方向的匹配性。

基于金字塔型招商策略，康桥项目可承租各生命周期的企业，推动项目可持续发展。头部企业具有强大的行业影响力，入驻后能发挥示范效应，吸引上下游企业，提升项目知名度。中型企业是中坚力量，业务稳定、创新活跃，与头部企业优势互补，保障项目稳定收益。小微企业数量多、创新灵活，能填补产业链空白，为项目增添活力，提供多元化配套服务。

**D．细化运营管理服务颗粒度，提高租户粘性**

运营管理实施机构将持续协调投入配套资源与租户增值服务，保障基础设施项目良好经营，提升租户粘性及运营稳定性，包括但不限于：①提升园区企业配套商业品质；②不定期举办产业咨询服务、行业协会会议、投资人对接会议等，为企业租户打造产业朋友圈；③对接金融资源，园区与临港集团产业基金实现精准对接，借助基金的专业优势，深入分析企业发展状况，为企业提供贴合实际的发展建议，助力企业稳健成长。

**7、 基础设施项目关联方租户说明**

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目中无关联方租户。

康桥项目的重要现金流提供方上海研可的全资股东和益邦智能存在临港集团间接参股的情况，但上海研可和益邦智能不属于原始权益人上海临港及项目公司康桥绿洲的关联方，且相互之间以及与康桥项目的其他租户之间不存在关联关系，其各自的租赁行为均基于实际业务开展需要，具有公允性、必要性及合理性。

**（1）康桥项目的部分租户存在临港集团间接参股的情况，但不属于康桥项目的关联方租户，相关租金定价和租赁合同已履行必要的内部决策程序**

经核查，康桥项目的重要现金流提供方上海研可的全资股东和益邦智能均存在发起人临港集团下属子公司参股的情况，但临港集团对上海研可和益邦智能均不构成控制或与其他方共同控制的情形。

原始权益人上海临港和项目公司康桥绿洲与上海研可和益邦智能之间不存在股权关系。上海临港为上市公司，根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司信息披露管理办法》和《上海临港关联交易管理制度》中关于关联法人认定的说明，上海研可和益邦智能均不属于上海临港的关联方。上海临港的定期报告（包括年度报告、半年度报告和季度报告）以及年度审计报告中，也未将上海研可和益邦智能认定为关联方。项目公司康桥绿洲为上海临港的全资子公司，其关联方认定参照上海临港的关联方认定制度，故上海研可和益邦智能均不属于康桥绿洲的关联方。上海研可和益邦智能与原始权益人和项目公司之间不涉及关联交易。

因上海研可和益邦智能与原始权益人和项目公司之间不存在关联关系，故相关租赁合同的签署均按照市场化原则履行相关决策程序。经核查上海研可和益邦智能租赁涉及的合同、凭证等相关资料，根据《临港集团不动产租售管理办法》和《临港联合不动产租售经营管理办法》，上海研可和益邦智能的租金定价和租赁合同已履行必要的内部决策程序。

**（2）上海研可和益邦智能租赁的公允性、商业合理性与必要性情况核查**

基于审慎原则，基金管理人进一步对上海研可和益邦智能以康桥项目的关联方租户的标准进行了核查。

经核查，上海研可、益邦智能相互之间以及与康桥项目的其他租户之间不存在关联关系。

**表：上海研可、益邦智能的租赁情况**

| 序号 | 租户名称 | 租赁范围 | 租赁用途 |
|---|---|---|---|
| 1 | 上海研可创业孵化器管理有限公司 | 承租康桥一期之2幢 | 用于设立众创空间及孵化器，主要分租予以电子信息、新能源、高端装备、集成电路、人工智能等行业为主的创业企业 |
| 2 | 上海临港益邦智能技术股份有限公司 | 承租康桥二期之15幢 | 用于打造益邦智慧产业大厦，主要自用和分租予上下游企业 |

**1）上海研可和益邦智能租赁的公允性及商业合理性**

截至 2024 年 9 月 30 日，益邦智能的在租租金为 74.16 元/平方米/月，从 2024 年 10 月 1 日起益邦智能的租金按照租赁合同约定提升至 78.21 元/平方米/月，整栋整租租户市场租金 75.59 元/平方米/月处于益邦智能在执行租约租金单价区间内，益邦智能的交易定价具备商业合理性和公允性。

截至 2024 年 12 月 31 日，上海研可的在租租金均为 59.96 元/平方米/月，低于整栋整租租户市场租金 75.59 元/平方米/月。同为整栋整租租赁模式的情况下，项目公司康桥绿洲与上海研可签订的《备忘录》中，对上海研可需导入的产业租户行业、数量、发明专利、税收以及年度举办活动数量、孵化器认定等级等都进行了明确约定，康桥项目相应给予上海研可相较于益邦智能更大的租金优惠，因此上海研可当前在租租金水平较整栋整租租户市场租金水平存在一定折扣，其交易定价具备商业合理性和公允性。

**2）上海研可和益邦智能租赁的必要性**

康桥项目近年来重点围绕“人工智能”等产业布局打造国际科创基地。为完善康桥项目产业生态、培育高质量科创项目，康桥项目引入上海研可整栋整租康桥项目之 2 幢用于设立众创空间及孵化器。上海研可在园区企业的孵化、管理、成果转化、融资、资本引入等方面承担了重要职能，和园区形成的技术转移、成果转化的产业集聚氛围产生协同效应，因此康桥项目引入上海研可存在必要性。

益邦智能作为人工智能应用场景解决方案提供商，聚焦智慧园区及智能建筑、城市运行管理、新基建数据中心三大领域。康桥绿洲将益邦智能作为数字化建设与运营产业的链主企业引入康桥项目。在人工智能应用场地搭建、智慧园区数字化建设与运营等领域的上下游业务合作单位的导入方面，益邦智能对康桥项目形成了产业集聚赋能效应，因此康桥项目引入益邦智能存在必要性。

**8、 基础设施项目配套设施相关情况说明**

康桥项目地上部分主要作为研发平台使用，向产业类租户提供研发、实验相关的物理空间，少量作餐饮、便利店等配套商业使用，为园区租户提供必要的生活服务；地下部分主要为园区配套车位，满足租户的停车需求；其余为配套设备用房，包括变电间、储藏室、工具间、弱电进线间、水泵房、消防、安保、弱电控制中心等，系维持园区正常运转的必要配套。各部分估值、收入及面积情况如下：

**表：康桥项目配套设施估值、收入及面积拆分[17]**

| 项目 | 研发平台 | 配套商业 | 地下车库 | 配套设备用房 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 估值（万元） | 139,000.00 | 7,700.00 | 6,500.00 | - | 153,200.00 |
| 估值占比 | 90.75% | 5.03% | 4.22% | - | 100.00% |
| 2024 年租赁收入（万元） | 9,062.49 | 381.12 | 586.73 | - | 10,030.33 |

[17]由于基础设施资产配套设施非独立资产，其成本项无法精确分摊，因此配套设施估值采用评估预测期内的配套设施预测租赁收入合计占比进行估算，即配套设施估值=评估基准日基础设施资产估值*(评估预测期内配套设施预测租赁收入合计/评估预测期内基础设施资产预测租赁收入合计)。

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024 年租赁收入占比 | 90.35% | 3.80% | 5.85% | - | 100% |
| 建筑面积（平方米） | 100,220.27 | 4,429.29 | 70,338.42 | 7,362.47 | 182,350.45 |
| 可租赁面积（平方米）或可租赁个数 | 100,220.27 | 4,419.93 | 70,338.42（1,772 个） | - | 104,640.20 |

## 三、 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） 行业主要法律法规政策及其对基础设施项目运营的影响

**1、所属行业相关政策规定**

产业园区作为经济发展的重要载体，获得了中共中央、国务院、全国人大、科技部等国家和部委层面一系列产业、区域政策扶持和指导，近期主要政策如下：

2014 年 11 月，国务院发布《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》，指出国家级经济技术开发区要明确新形势下的发展定位，推进体制机制创新，促进开放型经济发展，推动产业转型升级，坚持绿色集约发展，优化营商环境，并首次提出对国家级经济技术开发区实施动态管理，将通过分类指导原则，以考评为手段，强化约束和倒逼机制，使其走质量效益型发展道路。

2016 年 3 月，十二届全国人大四次会议通过《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，要求 i）创新区域合作机制，加强区域间、全流域的协调协作；ii）完善对口支援制度和措施，通过发展“飞地经济”、共建园区等合作平台，建立互利共赢、共同发展的互助机制；并鼓励 iii）国家级新区、国家级综合配套改革试验区、重点开发开放试验区等平台体制机制和运营模式创新。

2016 年 4 月，国务院发布《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》，明确提出通过对国家级经开区进行考核评价，加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，成为构建开放型经济新体制和培育吸引外资新优势的排头兵，成为科技创新驱动和绿色集约发展的示范区，成为大众创业万众创新的落脚地。

2016 年 12 月，国务院印发《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》，提出 i）培育战略性新兴产业特色集群。充分发挥现有产业集聚区作用，采用市场化方式促进产业集聚，完善扶持政策，加大扶持力度，培育百余个特色鲜明、大中小企业协同发展的优势产业集群和特色产业；并鼓励 ii）战略性新兴产业向国家级新区等重点功能平台集聚。进一步发展壮大新一代信息技术、高端装备、新材料、生物、新能源汽车、新能源、节能环保、数字创意等战略性新兴产业。

2017 年 1 月，国务院办公厅印发《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》，提出要优化开发区形态和布局，加快开发区转型升级，全面深化开发区体质改革，完全开发区管理制度。

2017 年 4 月，科技部印发《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，提出要 i）坚持产城融合协调发展。持续推动园区基础设施建设，不断改进商贸、医疗、交通、学校、娱乐等城市配套功能；ii）优化国家高新区管理体制。支持制定高新区条例等地方性法规，深化简政放权、放管

结合、优化服务等重点改革，提升园区管理服务效率。

2019 年 5 月，国务院印发《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，提出要 i）降低能源资源成本。支持国家级经开区按规定开展非居民用天然气价格市场化改革，减少或取消直接供气区域内国家级经开区省级管网输配服务加价；ii）优化开发建设主体和运营主体管理机制。支持地方人民政府对有条件的国家级经开区开发建设主体进行资产重组、股权结构调整优化，引入民营资本和外国投资者，开发运营特色产业园等园区，并在准入、投融资、服务便利化等方面给予支持。

2019 年 8 月，国务院印发《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》，要求临港新片区着力打造世界级前沿产业集群，提升科技创新和产业融合能力，加快存量企业转型升级，整体提升区域产业能级，建设具有国际市场竞争力的开放型产业体系。

2019 年 12 月，中共中央、国务院印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，提出 i）围绕电子信息、生物医药、航空航天、高端装备、新材料、节能环保、汽车、绿色化工、纺织服装、智能家电十大领域，强化区域优势产业协作，推动传统产业升级改造，建设一批国家级战略性新兴产业基地，形成若干世界级制造业集群；ii）推广上海临港、苏州工业园区合作开发管理模式，提升合作园区开发建设和管理水平。

2020 年 7 月，国务院印发《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》，指出国家高新区经过 30 多年发展，已经成为我国实施创新驱动发展战略的重要载体，在转变发展方式、优化产业结构、增强国际竞争力等方面发挥了重要作用，走出了一条具有中国特色的高新技术产业化道路；同时提出到 2025 年，涌现一批具有国际竞争力的创新型企业和产业集群，建成若干具有世界影响力的高科技园区和一批创新型特色园区，到 2035 年，建成一大批具有全球影响力的高科技园区，主要产业进入全球价值链中高端，实现园区治理体系和治理能力现代化。

2022 年 1 月，国务院印发了《“十四五”数字经济发展规划》，明确提出要“推动产业园区和产业集群数字化转型”，引导产业园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升园区管理和服务能力，积极探索平台企业与产业园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升线上线下相结合的资源共享水平，引导各类要素加快向园区集聚。围绕共性转型需求，推动共享制造平台在产业集群落地和规模化发展，依托京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝地区双城经济圈等重点区域，统筹推进数字基础设施建设，探索建立各类产业集群跨区域、跨平台协同新机制，促进创新要素整合共享，构建创新协同、错位互补、供需联动的区域数字化发展生态，提升产业链供应链协同配套能力。

2023 年 2 月，中共中央、国务院印发了《质量强国建设纲要》，明确提出了要强化产业基础质量支撑，提高产业质量竞争水平，提升产业集群质量引领力，打造区域质量发展新优势。支持先导性、支柱性产业集群加强先进技术应用、质量创新、质量基础设施升级，培育形成一批技术质量优势突出、产业链融通发展的产业集群。深化产业集群质量管理机制创新，构建质量管理协同、质量

资源共享、企业分工协作的质量发展良好生态。组建一批产业集群质量标准创新合作平台，加强创新技术研发，开展先进标准研制，推广卓越质量管理实践。依托国家级新区、国家高新技术产业开发区、自由贸易试验区等，打造技术、质量、管理创新策源地，培育形成具有引领力的质量卓越产业集群。

2024 年 1 月，工业和信息化部等七部门近日联合印发《关于推动未来产业创新发展的实施意见》，意见中指出，要培育高水平企业梯队、打造特色产业链、构建产业生态等。而要打造特色产业链，就要依托龙头企业培育未来产业产业链，建设先进技术体系。鼓励有条件的地区先行先试，结合国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区、新型工业化产业示范基地等，创建未来产业先导区，推动产业特色化集聚发展。创新管理机制，建设数字化的供应链产业链，促进创新资源汇聚，加速数据、知识等生产要素高效流通。

**2、项目所在地对所属行业的相关政策规定**

**（1）上海市行业相关政策**

2022 年发布的上海市产业地图中，覆盖了一二三产业，聚焦 16 个区、5 个战略区域、53 个特色园区、35 个重点行业。地图明确了上海各区及重点区域产业布局定位，浦东重点发展集成电路、生物医药、人工智能、航空及高端装备、汽车、金融服务、航运贸易、信息服务和文化创意产业。

2020 年 5 月，上海市人民政府新闻办公室发布了《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》支持特色产业园区发展，指出加快特色产业园区建设、扩大有效投资，是围绕产业链部署创新链，围绕创新链布局产业链的关键举措。

2021 年 12 月，上海市产业园区和结构调整工作领导小组办公室印发《上海市产业园区转型升级“十四五”规划》，以更好发挥园区在上海市产业发展中的核心载体和创新平台作用，建设一批代表上海参与全球产业竞争的特色产业园区，打响世界一流园区品牌，推动上海产业园区新一轮高质量发展。

2022 年 9 月，上海市经济和信息化委员会制订《上海市特色产业园区管理办法（征求意见稿）》，以推进上海“五个中心”建设，发挥特色产业园区在打响“上海制造”品牌、提升实体经济能级和产业创新中的重要作用，将特色产业园区建设成为培育产业新动能、体现城市竞争力的核心战略载体和创新平台。

2023 年 11 月，上海市人民政府办公厅印发了《上海市特色产业园区高质量发展行动方案（2024-2026 年）》，以科技创新为引领，着力提升特色产业园区发展能级和竞争力。聚焦特色产业方向，提升产业特色化和品牌化，布局和发展先导产业、重点产业、新赛道产业和未来产业。打造特优园区主体，优化园区平台主体开发运营机制，加大专业化、综合性配套供给。营造特强产业生态，推动产业链、创新链、人才链、价值链融合发展，促进项目、资源要素耦合共生，推进特色产业集聚发展。到 2026 年，全市特色产业园区达到 60 个左右，集聚高新技术企业和专精特新中小企业 5,500 家左右，国家级和市级创新研发机构达到 360 家以上，规上工业总产值突破万亿元。

**（2）浦东新区行业相关政策**

2021 年 10 月，浦东新区人民政府印发《浦东新区产业发展“十四五”规划》，以打造集成电路、生物医药、人工智能三大世界级产业集群，以“六大硬核产业”引领先进制造业集群发展以“六大服务经济”推动现代服务业高质量发展。

2022 年 8 月，浦东新区人民政府印发《浦东新区促进重点优势产业高质量发展若干政策措施》以推进浦东新区产业创新和高质量发展，聚焦中国芯、蓝天梦、创新药、未来车、智能造、数据港和人工智能等重点优势产业领域，鼓励企业加大投资力度、产业链协同联动，支持企业数字化转型。

2022 年 9 月，上海市浦东新区第七届人民代表大会常务委员会第七次会议通过《浦东新区推进特色产业园区高质量发展若干规定》，以建设优势更优、特色更特、强项更强的特色产业园区，集聚产业创新要素资源，优化全产业链生态环境，打造世界级产业集群，促进浦东新区产业高质量发展。

2023 年 7 月，上海市浦东新区人民政府印发《浦东新区培育发展未来产业行动方案》，指出：“未来 5-10 年，浦东新区要打造一批具有国际竞争力的未来产业特色园区和加速园”。围绕未来产业细分赛道，全面推进未来信息领域、未来健康领域、未来智能领域、未来能源领域、未来空间五大领域建设，打通创新全链条，推动科创成果顺利走向市场。

**3、产业规划及产业用地相关政策**

**（1）产业规划政策**

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》，上海将主动顺应新一轮科技革命和产业变革趋势，充分发挥经济中心城市功能，按照“高端、数字、融合、集群、品牌”的产业发展方针，聚焦高知识密集、高集成度、高复杂性的产业链高端与核心环节，以新一代信息技术赋能产业提质增效，促进制造和服务融合发展，全力打响上海品牌，在数字赋能、跨界融合、前沿突破、未来布局等方面占据发展主导权，着力构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系，加快形成战略性新兴产业引领与传统产业数字化转型相互促进、先进制造业与现代服务业深度融合的高端产业集群，努力保持制造业占全市生产总值比重基本稳定、持续增强核心竞争力，不断提升高端和新兴产业集群增加值占全市生产总值比重。具体措施包含：

1）发挥三大产业引领作用

聚焦集成电路、生物医药、人工智能等关键领域，以国家战略为引领，推动创新链、产业链融合布局，培育壮大骨干企业，努力实现产业规模倍增，着力打造具有国际竞争力的三大产业创新发展高地。

2）促进六大重点产业集群发展

瞄准产业发展前沿，突出集群发展理念，打响“上海制造”品牌，在传承、创新和提升既有优势产业中，重点打造具备产业比较优势、制造服务交互融合、未来发展潜力巨大的六大重点产业集群，包含电子信息产业、生命健康产业、汽车产业、高端装备产业、新材料产业及现代消费品产业。到

2025 年战略性新兴产业增加值占全市生产总值比重达到 20%左右。

3）推动服务经济提质增能

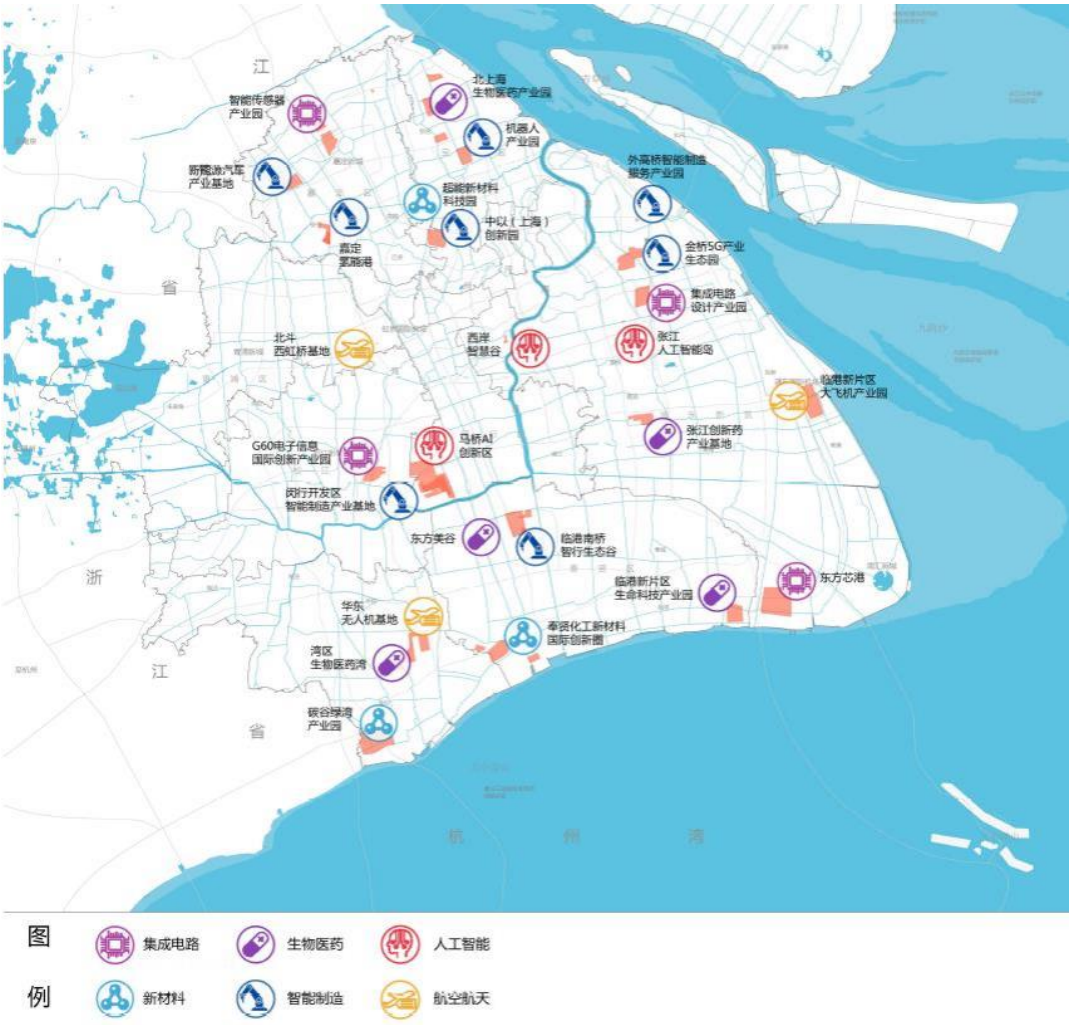
以新兴技术为驱动，以商业模式创新和应用场景开放为牵引，以市场准入、行业监管、政策配套等规则体系创新为突破口，促进新兴服务繁荣壮大，推动传统服务提质升档，持续打响“上海服务”品牌。

4）强化促进产业发展的服务保障体系

积极把握产业技术创新、模式创新、组织创新的新趋势、新需求，坚持市场配置与政府引导相结合、自主可控与开放合作相结合、产业扶持与企业培育相结合，夯实产业链发展基础，强化标准引领、质量提升、品牌培育，完善市场化要素配置，创新行业监管方式，为各类市场主体发展创造更大空间。

在产业发展的服务保障体系中，上海“十四五”规划特别强调了建设高品质园区载体，实施特色产业园区培育工程，布局一批高能级专业化特色园区，推进一批重点园区整体转型升级。创新产业用地政策，合理确定容积率和建筑高度，开展复合功能用地、节余分割等政策创新和试点，推动不同产业用地类型合理转换。

**图：“十四五”上海特色产业园区布局（首批）**




**（2）产业用地政策**

1）《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020 版）》

依据《上海产业用地指南（2020 版）》，对容积率、供应方式、出让年限均给了相关说明。工业用地容积率一般不低于 2.0，研发用地可参照同地区的商业及办公用地确定容积率，其中通用类研发用地容积率不低于 3.0。产业项目类工业用地和产业项目类研发用地，采用“带产业项目”挂牌方式供应；鼓励采用先租后让、长期租赁方式使用产业用地。完善工业用地“20 年弹性年期+有条件自动续期”制度，在出让合同中明确弹性出让年期到期后，产业项目仍符合产业导向的，可通过协议方式按原出让合同约定价格自动续期。

2）《关于上海市加强产业用地出让管理的若干规定（草案）》

根据 2021 年上海市规划和自然资源局出台的《关于上海市加强产业用地出让管理的若干规定（草案），提出坚持“亩产论英雄、效益论英雄、能耗论英雄、环境论英雄”，提升单位土地经济承载容量和产出水平，推进产业空间治理。严禁向禁止类工业项目供地，从严控制限制类工业项目用地。完善产业用地项目土地利用绩效评估制度：产业用地项目土地利用绩效评估分别在达产阶段（达产评估）、达产后每 3-5 年（过程评估）、出让年期到期前 1 年（到期评估）等阶段进行。土

地受让人在取得建设用地使用权后，如未按时开工、竣工、投产或评估认定为不符合要求，亦或者造成严重环境污染，经环境保护部门认定的，出让人可无偿收回建设用地使用权。

3）《上海市工业用地弹性出让年期和容积率认定导则》2014 年

一般新增工业用地产业项目类出让年限不超过 20 年；工业用地多层标准厂房类、研发总部产业项目类和研发总部通用类产业项目，可采用 20-50 年的弹性出让年限。鼓励采用“先租后让”方式供地。

针对重大战略的产业类项目，采用项目年度额度控制的方式，经相关部门讨论决定后可按 20-50 年弹性年期出让。项目应同时符合以下要求：

A．须符合《上海工业及生产性服务业指导目录和布局指南(2014 年版)》中的“培育类”、“鼓励类”领域要求。

B.各项指标均需达到《上海产业用地指南》推荐值的要求

4）《关于促进张江科学城科技创新和产业融合发展规划土地管理试点意见》

创设产业综合用地（M0）类型。近年来，张江科学城的项目日益呈现“产学研密切合作、高度融合”的特征，企业对研发、制造、服务等多种功能、多种性质的综合性产业用地需求尤为迫切。《试点意见》聚焦张江科学城 220 平方公里范围，创设了产业综合用地（M0）类型：即针对主导功能为工业或研发的项目，允许工业、研发、仓储、公共服务配套等功能混合配置。通过支持产业用地功能复合，促进规划土地管理要求与产业空间弹性需求之间的有效衔接，为产业高质量发展提供有效空间保障。

创新存量产业用地用途转换路径。经过 30 多年发展，张江科学城产业用地已经进入增量与存量并重的阶段。针对存量产业用地提质增效的需求，《试点意见》明确：允许存量产业用地根据不同生产阶段的实际需求，在满足产业、环保、安全等要求下，将研发功能与实体制造在同一地块或同一建筑内实现使用转换。这一创新举措为产学研一体化发展提供空间保障，有利于科创成果快速转化，激发企业创新活力，提高土地产出效率。比如说生物医药等特定产业，因企业需求或行业规定需在研发用地中实现生产功能的，可以经相关部门论证，通过建筑管理审批确定配建的工业建筑面积，并在后续签订研发用地补充出让合同、办理新的不动产权证时予以明确。

创立产业配套设施统筹设置方法。《试点意见》提出，同一主体的相邻多个产业用地，经有关部门认定后，可统筹平衡生产、生活配套，根据需求集中配建生活配套设施，相关要求在土地出让合同中进行约定。这一措施，对于提升科学城产城融合度、促进张江科学城职住平衡、增强科创人才归属感具有重要的现实意义。目前，在该政策的支持下，华虹宏力已经启动了生活配套设施的统筹建设工作。

创建支持科技创新和产业融合发展的工作机制。为更好地支持科技与产业融合发展，《试点意见》也明确了张江科学城规划土地管理试点的工作机制，包括更高效的规划优化机制、更放权的实施深化机制、更聚焦的土地供应机制、更规范的登记监管机制。这些机制进一步强化了产业综合用

地项目的全生命周期管理和信用监管。

**（二） 行业基本情况**

**1、行业概述**

园区，或开发区，在我国有近 40 年的历史，是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如办公楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

近年来，我国各级开发区特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。国家级高新技术产业开发区则充分发挥政府和市场的两方面作用，实现我国高新技术产业飞速发展，促进我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，以及人才等创新要素的聚合中心。

**2、行业开发经营模式与盈利来源**

产业园区的设立与运营需要考虑土地、规划、招商、税收等多方面问题，受发改委、国土资源部门、住建部门、财政税收部门等多方面监管。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。

目前，我国主要存在如下三种园区开发模式：

一是以政府作为园区开发主体，在这种模式下，因为园区开发的投资额极大，涉及业务五花八门，随着园区开发的不断进展，地方政府将会面临人力、物力和财力的巨大压力，从而迫使政府逐步让出主导地位；二是在政府让出主导地位后，由园区开发企业为开发主体，承担园区开发损益。企业通过与地方政府签订长期合作协议，取得在土地开发整理、招商引资、工程建设施工、基础设施建设等多方面来自地方政府的政策优惠；三是政企联合模式，是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，并设立管委会负责行政事务管理，该模式又可分为开发合作与产权合作。政企联合模式结合了政府的土地管理优势和企业开发运营优势，促进土地资源充分有效利用和产业园项目市场化运营。总体而言，园区开发运营的行业壁垒较高，潜在进入者难以进入该行业。

按照功能上分类，产业园区可以分为一般工业园区、科技园区、专业园区等三类：

工业园区指国家通过行政手段划出一块区域，实现生产要素的科学整合，提高工业化集约程度，主要包括国家级经济技术开发区、保税区、出口加工区以及省级各类工业园区等；科技园区是以创新为核心的高新技术产业聚集地，是随着国家经济发展方式的转变和结构的调整，在工业园区基础上做出的升级，研究方向主要包括生物医药、人工智能、信息技术等高科技领域；专业园区指政府集中统一规划指定区域，以当地特色产业作为主导产业并带动相关产业发展的产业园区，主要包括

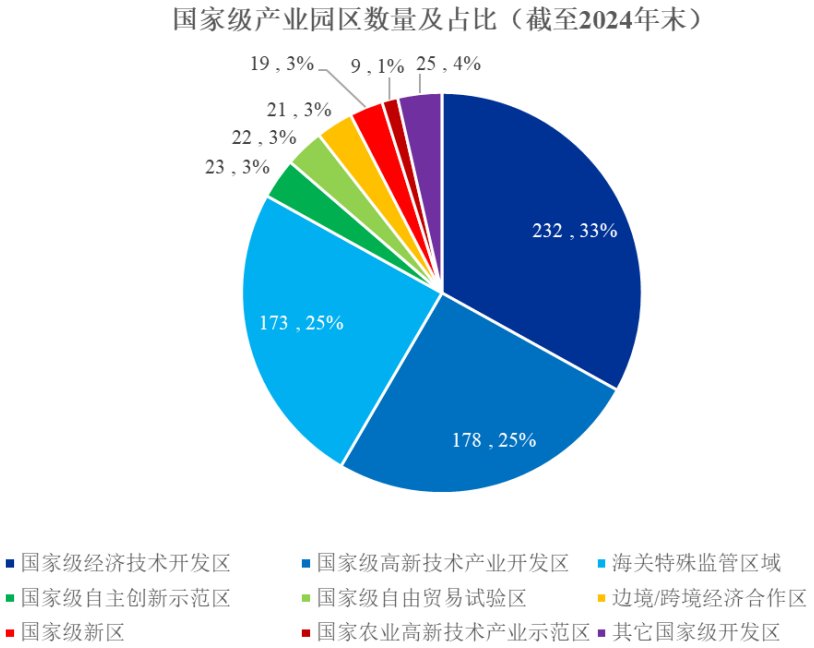
农业园区、物流园区、创意产业园区和总部经济园区等。

产业园的主要盈利来源于产业载体构建、产业发展、金融运作三方面。i）产业载体构建是以土地与物业为载体，通过区域基础建设开发、土地增值收益、房地产开发等方面获取收益；ii）产业发展是通过产业政策扶持、产业增值服务、园区配套综合服务等方式获取收益；iii）金融运作是通过产业投资、物业资本化运作方式获取收益。其中，房地产开发、产业政策扶持、产业增值服务以及金融运作方面的潜在盈利能力较强。

**3、行业规模**

前瞻产业研究数据显示，全国各类产业园区对整个中国经济的贡献达到 30%以上。据中国开发区网统计，截至 2024 年末，我国各类国家级开发区共有 702 家，省级开发区 2,147 家。鉴于国家级产业园区规模大、规格高、数据可得性强，以下重点分析国家级产业园区的市场规模。

国家级产业园区包括经国务院批准设立的经济特区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、出口加工区、保税区等，是级别最高的产业园区。702 家国家级开发区中，国家级经济技术开发区 232 家，国家级高新技术产业开发区 178 家，海关特殊监管区域（物流保税区）173 家，国家级自主创新示范区 23 家，国家级自由贸易试验区 22 家，边境/跨境经济合作区 21 家，国家级新区 19 家，国家农业高新技术产业示范区 9 家，其它国家级开发区 25 家。




数据来源：中国开发区网

国家级新区是承担国家重大发展和改革开放战略任务的综合功能平台，其体制活、创新多、动能强，主要经济指标增速普遍快于所在省市，已成为区域经济发展重要增长点。2023 年，国家级新区实现地区生产总值约 6.2 万亿元，以占全国 0.2%左右的人口和面积，创造了占全国 5%的经济总量。2024 年国家高新区园区生产总值突破 19.3 万亿元，同比名义增长 7.6%。国家高新区实现工业

增加值 9.8 万亿元，占全国比重为 24.1%，同比名义增长 5.8%。纵观全国批复建设的 19 个国家级新区，其中上海浦东新区 GDP 一骑绝尘，2023 年实现地区生产总值 16,715.15 亿元，是全国唯一 GDP 超过 1.5 万亿元的国家级新区。2024 年上海浦东新区 GDP 为 17,752.28 亿元，占全市比重 33%，增长 5.3%。作为上海经济的“发动机”和“压舱石”，浦东新区的 GDP 由 1990 年 60.2 亿元增长到 2024 年的 17,752.28 亿元，人均 GDP 达 30.6 万元，累计吸引实到外资超过千亿美元。

国家级经济技术开发区（经开区）发展历史较长，地理位置优越，基础设施完善，得到各级政府的最多支持，成为所在地区经济发展的重要推动力。根据商务部 2024 年国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价结果，截至 2023 年末的 229 家国家级经开区总体上呈现总量扩大、质量提升、开放带动作用进一步增强的良好发展态势。主要有以下特点：

一是经济发展质量提升。2023 年，国家级经开区实现地区生产总值 14.8 万亿元，占国内生产总值的比重为 11%。截至 2023 年末，东部地区国家级经开区拥有主营业务收入 30 亿元以上、中西部地区国家级经开区拥有主营业务收入 15 亿元以上制造业企业共 1878 家，较前一年显著上升。

二是开放带动作用提升。2023 年，国家级经开区实际使用外资金额 392 亿美元，占全国实际使用外资比重为 24%。实现进出口总额 10.2 万亿元，占全国进出口总额比重为 25%。

三是科技创新能力提升。截至 2023 年末，国家级经开区拥有国家级孵化器和众创空间 707 家，省级及以上研发机构 1.5 万家，高新技术企业 7.3 万家，较上年末均有明显提升。

四是绿色低碳水平提升。2023 年，国家级经开区规模以上工业企业单位工业增加值能耗、水耗同比均显著下降，工业固体废物综合利用率较上年提高 8.7 个百分点。

五是区域协调发展提升。截至 2023 年末，东部地区国家级经开区与中西部地区国家级经开区开展合作共建、国家级经开区对口援疆援藏援助边（跨）境合作区数量比上年增加 182 个。国家级高新技术产业开发区（高新区），作为我国科技产业化的试验田和示范区，肩负着推动“科技与经济结合”、“创新和创业结合”的历史使命，对经济发展起着重大促进作用。

经开区是工业聚集地，高新区侧重特色产业，均是前期推进开放和改革战略的产物。一般而言，经开区主要承担迅速做大经济总量的任务，而高新区承担的是发展新兴产业、优化产业结构的任务。但随着中国经济全面步入新常态的新阶段，很难再把两者严格区分，走向融合、走向统筹发展，将是未来的发展趋势。

**4、行业发展特点**

（1）地域性强

长三角、珠三角、环渤海三大经济区域占比超过七成，基本符合中国经济“东强西弱，由沿海向内陆递减”的经济趋势，江苏、河北、湖北等区域也逐渐涌现一批优秀的园区开发企业，但与东部地区仍存在较大差距。

（2）具备抗周期性

产业园区开发的三种模式中，科技园区模式的抗周期能力更强。科技园区的开发模式存在较大

潜力，其发展存在政府背书、所处地块存在更大潜力、开辟多渠道收入模式，科技园区园区运营主要投资方向聚焦战略性新兴产业等存在巨大潜力的类别，凭借对于产业的了解及能够提供的服务提升投资的确定性，在传统地产下行时期仍能保持稳健经营，具备较强的抗周期性。

（3）产业聚集效应强

产业园区的发展离不开产业的集聚。园区开发者通过园区内相关配套设施的建设，为企业发展创造良好的投资环境，从而吸引某一产业龙头企业的入驻，进一步拉动配套企业在其周围集聚，最终吸引某一细分产业上下游企业在此集聚，形成规模效应和完整的产业链，提高园区的税收收入与财政收入，成为经济“内循环”的重要支柱。

（4）收入来源多元化

随着园区行业的不断发展和创新，园区行业企业的收入逐步迈向多元化发展。园区公司的主要收入包括开发收入、住宅、商业及工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

**5、行业发展趋势**

随着我国经济的不断发展，园区的发展为我国经济的腾飞做出了巨大的贡献，但是近年来，园区发展也遇到了一定的瓶颈。

一方面，园区集中在东部沿海地区，分布过于密集，直接导致了土地资源的浪费和重复投资；另一方面，随着园区数量快速增长，同质化现象不断突出，园区业务集中在地产开发、基础设施承建、房产租赁等方面，园区无法提供差异化的服务，仅在土地价格方面压低门槛，造成恶性竞争。

为了适应激烈的竞争环境与市场经济的转型，园区的发展逐渐由粗放型转向集约化发展模式，通过管理、制度创新不断提高竞争力。园区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。目前来看，园区发展主要有以下趋势：

（1）促进园区产业转型，集中发展集约型、创新型产业

传统园区以制造业和传统服务业为主，随着土地成本的上升及我国经济的转型，部分产业纷纷转移，传统园区内产业已不能满足园区可持续发展的需要，园区内产业的升级转型势在必行。通过吸引科研院所、集聚科研创新企业，促进园区内新兴产业的集聚与发展，大力引进科技含量高、创新能力强、商业模式好的优质企业和项目，提升产业的集聚和辐射能力，是园区发展转型的重要举措和趋势。

（2）完善配套服务，获取增值收益

园区不仅仅是工业发展的基地，更是一个生态主体。传统的产业园区仅仅依靠园区内工业地产、商业地产及配套住宅的出售和出租获取收益，收益来源单一，盈利能力极大依赖于土地获取成本，受宏观经济影响波动较大。随着园区运营模式的不断成熟，依靠专业的管理团队和附着产业的类型，园区逐渐提供多种增值服务，如代建代管业务，帮助企业进行生地开发、熟地改造，物业管理，生

活配套（餐饮、教育、娱乐、医疗等），以拓展盈利渠道，增强可持续发展能力。

**（三） 同行业可比项目的竞争优势与劣势**

**1、上海市研发用房市场**

**（1）市场存量及新增供应量**

截至2024年四季度，上海市研发用房总存量达到1,408.77万平方米。其中，张江、漕河泾、金桥的占比较大。2019年以来，每年上海新增供应在50-170万平方米不等。2024年四季度，新增供应达到99.99万平方米，2024年全年新增供应达164.03万平方米。

上海研发用房市场发展成熟，存量较大，租金价格在全国都排名前列。上海有大量存量土地掌握在国资平台如临港集团、漕河泾手中，国资平台掌握更大的开发主导权，而其他产业开发商在上海的取地难度大。另外，政策更明确产业属性的导向，严格管束标准厂房物业的销售，这极大影响了当前主流开发商开发模式的可持续性。

**（2）市场租金及增长率**

上海研发用房市场受到经济下行影响较小，截至2024年四季度，市场平均日租金为4.22元/平方米/天（不含管理费），环比下降1.6%。从各个区域看，上海市研发用房市场平均日租金较高的区域包括陆家嘴、漕河泾及张江园区。本项目所在的张江科学城板块，2024年四季度市场平均日租金为4.59元/平方米/天。

**（3）市场空置率**

截至2024年四季度，上海市研发用房空置率28.48%，较上季度上升4.3%。空置率最低的区域为陆家嘴软件园，达7.8%。张江科学城板块整体空置率在30.64%，略高于全市平均空置水平。

**2、张江科学城区域研发用房市场**

张江高科技园区创建于1992年7月，是张江国家自主创新示范区的核心园（简称“张江园区”）。2011年，张江园区面积扩至75.9平方公里；2017年，上海市政府批复《张江科学城建设规划》，面积从75.9平方公里扩至约95平方公里，至此张江园区转型升级为张江科学城。根据2021年7月8日上海市政府发布的《上海市张江科学城发展“十四五”规划》，张江科学城规划面积由95平方公里扩大至约220平方公里。西至沪南路—华夏西路—杨高南路—林海公路（沿浦东新区区界）、北至龙阳路—龙东大道—S20外环—红星路—景雅路—浦东运河—张家浜、东至绕城高速—川杨河—华东路—迎宾高速—S2沪芦高速、南至下盐公路。康桥项目位于张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域6公里左右。

截至2024年四季度末，张江科学城（含张江核心区）共有研发用房存量约477.11万平方米。张江科学城（含张江核心区）板块目前形成了以生物医药、集成电路、人工智能为核心的产业聚集，与这三类产业相关的企业也正是目前张江科学城（含张江核心区）板块的主力租户类型。截至2024年四季度末，张江科学城（含张江核心区）板块商务园区整体租金水平约为4.59元/平方米/天，空置率为30.64%。

研发用房需求方面，集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业在张江科学城蓬勃发展。张江科学城汇聚了24,000多家企业，包括国家、市级研发机构、跨国公司地区总部、高校和科研院所等。2023年，张江科学城企业总营收12,500亿元，其中集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业营收达4,300亿元。

研发用房供应方面，根据评估机构市场调研数据，截至 2024 年末，上海市优质产业园区总存量为1,408.77万平方米，其中，张江科学城（含张江园区）、漕河泾、金桥的占比较大。2024年度，张江科学城（含张江园区）新增产业园区供应为84.27万平方米。

**表：上海市优质产业园区各子市场存量及新增供应情况**

| 子市场（单位：平方米） | 截至2024年末存量规模 | 2024年全年新增供应 |
|---|---|---|
| 张江科学城（含张江园区） | 4,771,095 | 842,713 |
| 漕河泾 | 2,727,973 | 160,000 |
| 金桥 | 2,206,770 | 254,032 |
| 临港浦江 | 1,400,157 | 114,013 |
| 临空 | 858,371 | 35,477 |
| 市北 | 790,835 | - |
| 杨浦 | 719,725 | - |
| 陆家嘴软件园 | 187,471 | - |
| 御桥 | 354,100 | 234,100 |
| 长风 | 71,194 | - |

供需关系方面，根据评估机构出具的《上海商务园区 2024 年 4 季度市场概览》，2024 年全年上海市及张江科学城（含张江园区）研发用房净吸纳量均为正数，市场需求旺盛，租赁活动活跃。

**表：上海市优质产业园区各子市场净吸纳量情况**

| 子市场（单位：平方米） | 2024年全年度净吸纳量 |
|---|---|
| 张江科学城（含张江园区） | 191,875 |
| 临港浦江 | 40,008 |
| 御桥 | 39,606 |
| 临空 | 24,860 |
| 市北 | 23,716 |
| 金桥 | 14,606 |
| 陆家嘴软件园 | 6,657 |
| 杨浦 | 3,167 |
| 漕河泾 | -848 |
| 长风 | -7,890 |

注：净吸纳量为新增租赁面积减去新增空置面积。

**3、康桥项目所在区域状况**

**（1）物业位置**

康桥项目位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号，位于张江科学城南部区域，园区东至现状道路，南至秀浦路，西至川周公路，北至河道。周边有一定数量研发类项目，如上海康桥先进制造技术创业园、创智空间康桥智能造产业园、上海高乘产业园等，聚集程度较高，商务氛围良好，产业聚集程度较好。

**（2）交通条件**

康桥项目所在区域有沪奉高速、外环高速、度假区高架路等主干道，交通网络较成熟，道路通达程度较高，距离浦东机场 17 公里。公共交通方面目前有浦东 16 路、浦东 35 路、浦东 63 路、浦东 92 路等公交车在附近设有站点，东距离 11 号线秀沿路站约 1 公里。

**（3）周围配套**

康桥项目周边公共服务配套设施较完善，自然及人文环境较好。该区域内教育配套有上海尚德实验学校、崂山小学(周浦校区)等；医疗配套有上海惠元医院、周浦医院康桥分院等；休闲娱乐场所有迪士尼度假区、汤巷公园等；金融机构有上海农村商业银行、中国邮政储蓄银行等；区域内餐饮品种较丰富，设有中西式餐馆。

**4、竞争性物业对比分析**

在项目周边范围内选取以下三个研发项目作为可比对象：

**图：可比项目所在位置**




| 星月总部湾 | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 浦东新区秀浦路 2500 弄 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **业主** | 上海康月房地产开发有限公司 | |
| **建筑面积** | 13.7 万平方米 | |
| **物业类型** | 3-6 层研发用房 | |
| **建成时间** | 2009 年 | |
| **平均租金** | 租金 60-90 元/平方米/月（不含税、物业费及管理服务费） | |

| | |
|---|---|
| **出租率** | 90%以上 |
| **主要租户** | 上海天本实业有限公司、tesa、上海仁微电子科技股份有限公司等 |

| **创智空间康桥智能制造产业园** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 浦东新区秀沿路 1670 弄 9 号 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **业主** | 上海创智空间投资管理集团有限公司 | |
| **建筑面积** | 2.6 万平方米 | |
| **物业类型** | 10 层研发用房 | |
| **建成时间** | 2022 年 | |
| **平均租金** | 租金 75-99 元/平方米/月（不含税、物业费及管理服务费） | |
| **出租率** | 90%以上 | |
| **主要租户** | 上海新南科技发展有限公司、上海天念广告有限公司、易孛特生命科学（上海）有限公司等 | |

| **创研智造** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 叠桥路 456 弄 | |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **业主** | 上海翔名实业投资有限公司 | |

| | | |
|---|---|---|
| **建筑面积** | 约 13 万平方米 |  |
| **物业类型** | 1 幢 14 层的综合配套楼和 61 幢 4-5 层独立办公楼 | |
| **建成时间** | 2012 年 | |
| **平均租金** | 租金 60-90 元/平方米/月（不含税、物业费及管理服务费） | |
| **出租率** | 90% | |
| **主要租户** | 上海亿威航空电子股份有限公司、彬之曲科技集团、上海依卡蒂恩信息技术有限公司等 | |

**5、基础设施项目与同行业同地区可比项目的竞争优势与劣势**

**（1）优势**

**地理位置优势：**康桥项目所在康桥区域目前属于张江科学城的一部分，位于张江城市副中心南面，南部科技创新核北面，距离上海市中心仅约 20 公里，地理位置优越。康桥周边有金桥出口加工区等多个成熟产业园区，形成了以电子信息、生物医药、新能源、先进制造等为主导的产业集群，有利于企业共享资源、协同创新和产业链上下游合作。康桥区域及其周边拥有完善的商务、居住、教育、医疗等配套设施，可以满足产业园区内企业和员工的多元化需求，促进工作与生活的平衡。

**交通优势：**康桥项目所在区域有沪奉高速、外环高速、度假区高架路等主干道，交通网络较成熟，道路通达程度较高，距离浦东机场 17 公里。公共交通方面目前有浦东 16 路、浦东 35 路、浦东 63 路、浦东 92 路等公交车在附近设有站点，东距离 11 号线秀沿路站约 1 公里，交通较为便利。

**产品优势：**康桥项目主要为高品质的优质研发用房业态，康桥项目建筑通用性强、配套生活服务完善，对目标客户的吸引力足。

规划设计方面，康桥项目具有前瞻性与实用性，临港集团深入调研各大园区后，充分结合租户对产业空间载体的通用性需求设计工程方案。康桥项目建筑层高、承重均遵循一般标准设计，具备排风、上下水功能，配备双回路供电系统，还支持办理环境影响评价等手续，是契合绝大多数租户

研发需求的非定制化通用型建筑。康桥项目内有高层研发楼及多层独栋研发楼，租赁方式灵活，可实现整栋、整层以及层内分拆租赁，采用标准化装修毛坯交付、毛坯换租的方式，满足企业从办公、研发、实验到小规模生产的全方位需求。

园区环境方面，康桥项目环境优美，配套完善，为企业员工提供优质舒适的办公环境。康桥项目定期打理绿化、水体、园艺，引入LEED绿色建筑标准，并获得2013年东方杯优质工程奖、2013年度上海市建设工程“白玉兰”奖（市优质工程）、2015 年上海市建设工程“白玉兰”奖（市优质工程）等多个奖项。

生活配套方面，康桥项目所处区域职住功能平衡，能够满足企业的商务需求与租户员工的生活需求。康桥项目内部即有以餐饮为核心的商业区域，且周边配套丰富，形成集酒店住宅、医疗教育、商业餐饮、班车接驳于一体的繁荣生活圈。康桥项目所属板块紧邻机场联络线站点门户地区、2 处综合生活片区、1 处公共活动中心及 1 处社区中心，相比康桥工业区东区的其他区域，配套更加丰富多元。

**租金优势：**康桥项目租金水平相比张江核心区（即张江园区）优势明显。康桥项目距离张江核心区车程仅 15 分钟，但租金水平显著低于张江核心区，租赁性价比较高。根据评估机构市场调研数据，位于张江核心区的研发项目可比项目平均租金单价在 60 至 180 元/平方米/月，尤其以张江光大园和张润大厦等为代表的高品质国企园区的租金单价在 140-180 元/平方米/月，而康桥项目 2024 年末普通零散租户研发用房的在执行租约加权平均租金单价仅为89.62元/平方米/月，相较于张江核心区同品质项目的租金水平有较大的价格优势。

**表：康桥项目研发用房可比项目租金单价、出租率**

| 所处板块 | 项目名称 | 租金单价（元/平方米/月） | 2024年末出租率 |
|---|---|---|---|
| 周浦康桥 | 星月总部湾 | 75-90 | 90%以上 |
| 周浦康桥 | 创智空间康桥智能造产业园 | 75-99 | 90%以上 |
| 周浦康桥 | 创研智造 | 60-90 | 90%以上 |
| 张江园区 | 盛荣路某研发楼 | 75-90 | 100% |
| 张江园区 | 张江光大园 | 140-160 | 90%以上 |
| 张江园区 | 张润大厦 | 150-180 | 90%以上 |

**品牌优势：**临港集团是国内领先的专注于产业总部园区、标准厂房、定建项目及相关投资管理公司，其将投资与运营的专长相结合，形成独有的竞争优势，以多维度资源持续赋能康桥项目租户。

康桥项目是临港集团及临港新片区产业导入张江科学城的“桥头堡”，是临港集团与浦东新区“区区合作、品牌联动”全面战略合作的重要载体和集团的重要科创基地。康桥项目位于张江科学城几何中心，租户可同时享受张江科学城的产业政策及临港集团的金融、产业、生产空间、业务合作等各类资源赋能。

第一，金融赋能，精准助力企业融资。临港集团拥有自有股权投资基金以及独有的科技金融信

贷产品，在金融层面精准发力，有效满足企业融资需求。根据运营管理实施机构提供的统计数据，康桥项目在租的部分租户接受了临港集团投资，充分彰显了临港集团金融支持在企业发展中的关键作用。

第二，产业资源赋能。临港集团紧扣产业需求，积极打造功能平台，整合前沿技术研究院、共享设备平台、创新孵化器等平台资源，为企业提供高能级服务。同时，临港集团汇聚各行业专家智库，为企业提供专业指导与咨询服务，助力企业突破发展瓶颈，提升创新能力和市场竞争力。

第三，空间联动，走出差异化发展路径。康桥项目依托与临港新片区的紧密合作，成功构建“研发-生产”空间联动关系，探索出一条差异化发展之路。部分租户在康桥项目设立研发平台空间，于临港新片区的临港集团厂房内建设生产空间。临港集团丰富的物业组合能够与租户不同发展阶段的需求精准匹配，有效降低双方沟通成本，加深对客户的认知，进而提升客户满意度与租户粘性，稳定并提高出租率及租金收缴率。

第四，业务合作。康桥项目内多家租户与临港集团在智能建筑、智慧储能、智能机器人等方面达成深度合作，成为相关产业租户长期租赁于康桥项目的重要原因。

**招商优势：**康桥项目的产业链招商策略集聚优质产业租户，租户稳定性强，康桥项目产业定位明确，产业氛围浓厚。临港集团作为上海市属国企，以助力上海市核心产业发展为目的运营各类产业空间载体。相较于部分产业导向不清晰、仅以完成销售或租赁为目标的产业园区项目，康桥项目产业定位明确，紧跟上海市产业规划，以集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等行业为核心，打造产业链招商策略，在园区内已形成产业链集群联动效应，持续吸引优质租户，产业租户租赁稳定性强。

康桥项目出租率较高，运营成熟稳定，相比出租率较低的资产，具备筛选优质租户的运营基础。2022 年-2024 年，康桥项目各报告期期末出租率均在 97%以上，为项目挑选优质租户提供了现实条件，即空置面积可能会面临多个租户的租赁需求。出于维持园区运营稳定性与推动产业高质量发展的考量，运营管理实施机构会综合评估租户支付能力、租赁需求稳定性、产业前景以及研发实力等要素，优先选取优质租户承租。

康桥项目重视强链补链，在项目引进和培育中不断追求产业链的完善与升级。四大主导产业均有产业链各环节企业入驻，其中生物医药领域形成了从上游原料药研发到中游的动物实验功能平台企业、新药 CRO 服务商、创新药企业，再到下游的药物销售企业全产业链的闭环；集成电路领域已聚集上游 EDA 软件领域企业、中游大型芯片设计企业、下游半导体检测等企业形成联动；人工智能、电子信息领域作为集成电路领域的下游，也聚集了 AI、智能机器人、智能系统等行业的企业入驻。

**运营优势：**运营管理实施机构为康桥项目提供了完善的运营管理服务，康桥项目定位为产业服务集成提供商，与入驻企业深度合作，不仅满足其空间需求，更从多维度提供产业服务，助力企业成长，推动产业生态发展。运营管理实施机构临港联合提供的服务以产业发展为核心，配备了 12

位服务管家为康桥项目入驻企业提供产业链上下游对接，产业相关政府资源对接，公租房对接，科创、金融、工商税务、法律咨询等各项服务。各位服务管家会研究各个产业细分领域企业对研发空间的租赁需求特点以及租户产业所处的生命发展周期，从而更好地满足客户需求。目前，临港联合已多次为租户提供产业链上下游对接，科创、金融服务，工商税务咨询，法律咨询，公租房对接等各项服务，并长期协助园区租户对接产业相关的政府资源。

**（2）劣势**

康桥项目分别于 2014-2018 年开始陆续投入运营，在楼宇维修保养、物业管理、提升物业品质等方面存在一定压力。

**（3）机会**

政府在土地出让过程中，仅向新兴高技术产业、或高税收、低能耗、无污染等类型企业供地，严苛的条件为开发商设置了高门槛，几乎没有第三方工业地产开发商在康桥地区拿地，高品质研发用房成为了市场上的稀缺产品。

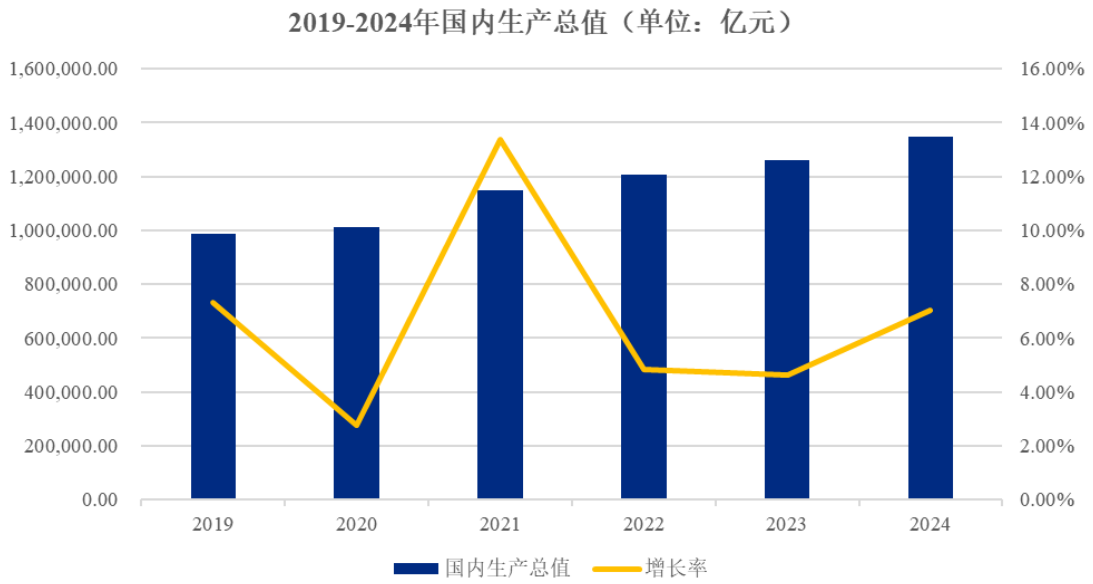
**（4）威胁**

虽然目前暂未见到康桥区域有未来可预见的研发用房新增供应，但随着区域不断发展成熟，潜在的竞争对手将对项目带来长期挑战。

**（四） 基础设施资产所在地区宏观经济概况**

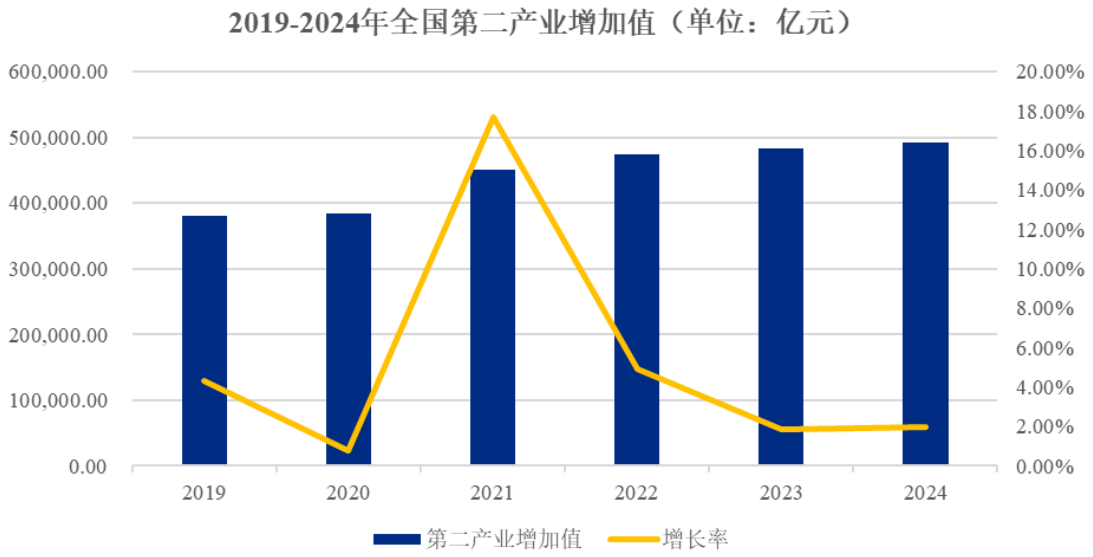
**1、全国宏观经济及工业市场数据**

中国作为世界第二大经济体，2019年至2024年国内生产总值总体保持平稳增长。2020年国内生产总值1,013,567亿元，首次突破百万亿大关，同比增长2.7%。2022-2024年全年国内生产总值分别为1,204,724亿元、1,260,582亿元和1,349,084亿元，比上年增长4.8%、4.6%和5.0%。2024年第一产业增加值91,414亿元，比上年增长3.5%；第二产业增加值492,087亿元，增长5.3%；第三产业增加值765,583亿元，增长5.0%。第一产业增加值占国内生产总值比重为6.8%，第二产业增加值比重为36.5%，第三产业增加值比重为56.7%。



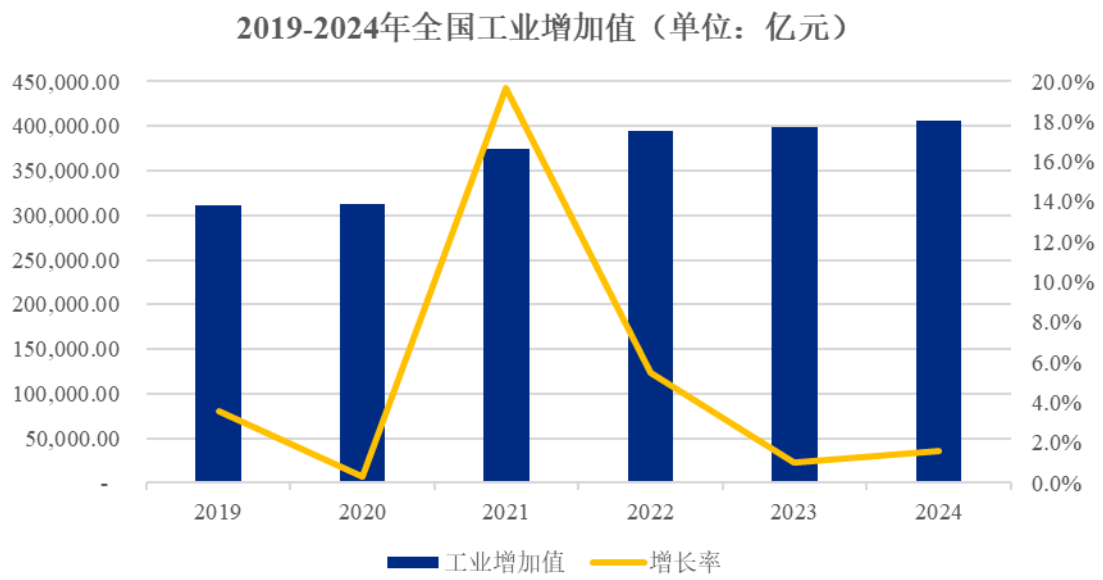

数据来源：国家统计局

2019-2024年，国内第二产业增加值稳步上升，从380,671亿元上升到492,087亿元，占国内生产总值的超过36%。



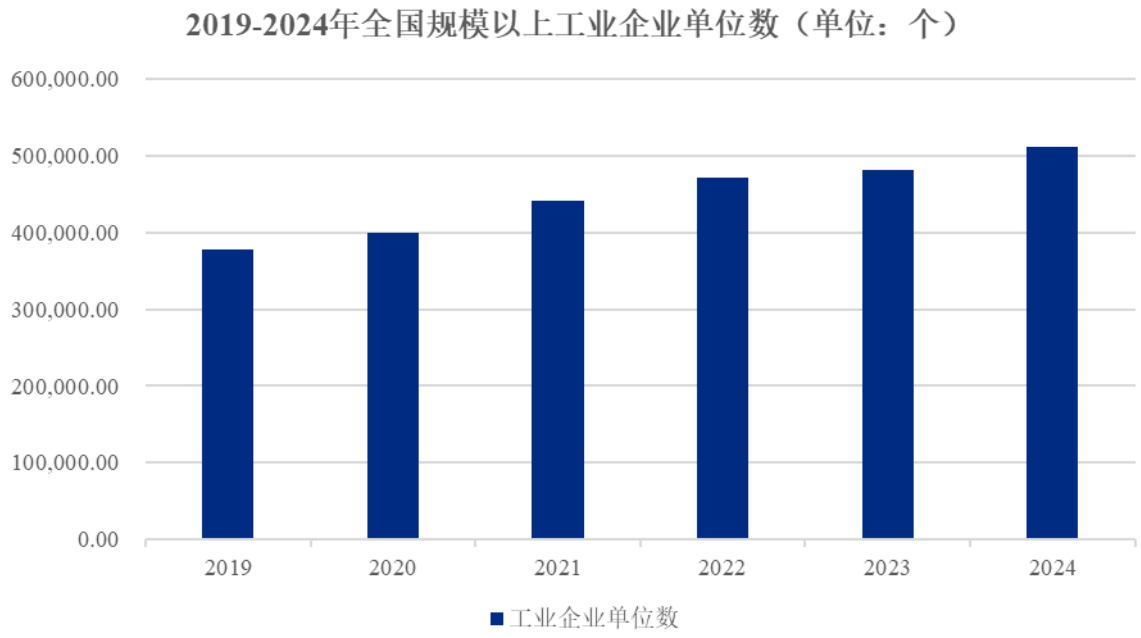

数据来源：国家统计局

2020年受公共卫生事件影响，全年全部工业增加值同比增长0.3%，增速出现下降但依然保持正增长。2022-2024年，全年全部工业增加值同比增长5.5%、1.0%和1.60%。2024年全国规模以上工业增加值比上年增长5.8%，分经济类型看，国有控股企业增加值增长4.2%；股份制企业增长6.1%，外商及港澳台投资企业增长4.0%；私营企业增长5.3%。分门类看，采矿业增长3.1%，制造业增长6.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长5.3%。




数据来源：国家统计局

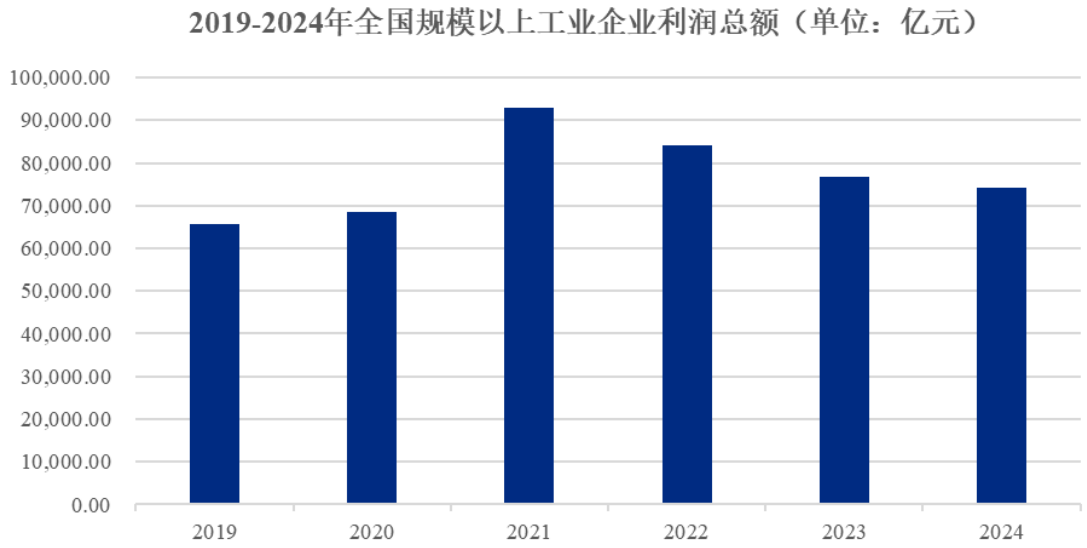
截至2022年末，国内规模以上工业企业单位数达47.20万家，其中占比最高的企业类型为私营工业企业，达34.93万家，其次为有限责任公司工业企业、外商投资工业企业、港澳台商投资工业企业，分别达6.62万家、2.36万家以及0.06万家。截至2023年末，国内规模以上工业企业单位数达48.20万家。截至2024年末，我国国内规模以上工业企业数量达51.2万家，较2023年末增长6.1%。




数据来源：国家统计局

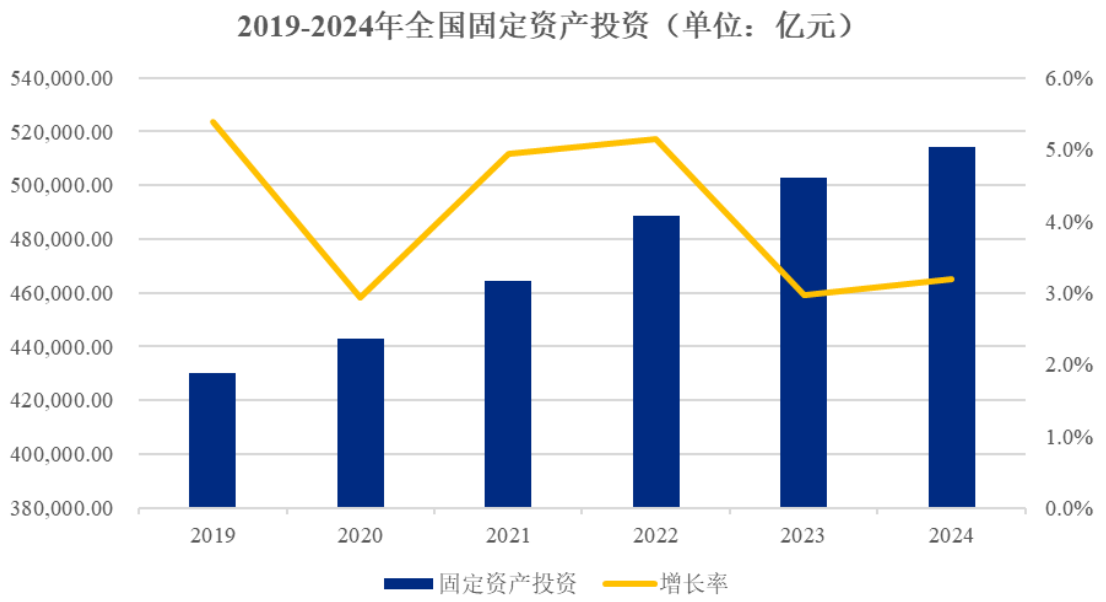
2024年，全国规模以上工业企业利润74,311亿元。分经济类型看，国有控股企业利润21,397亿元，比上年下降4.6%；股份制企业56166亿元，下降3.6%，外商及港澳台投资企业17,638亿元，下降1.7%；私营企业23,246亿元，增长0.5%。分门类看，采矿业利润11,272亿元，比上年下降

10.0%；制造业55,141亿元，下降3.9%；电力、热力、燃气及水生产和供应业7,898亿元，增长14.5%。规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为85.16元，比上年增加0.36元；营业收入利润率为5.39%，下降0.30个百分点。年末规模以上工业企业资产负债率为57.5%，比上年末上升0.1个百分点。全年规模以上工业产能利用率为75.0%。




数据来源：国家统计局

2024年，全国固定资产投资（不含农户）514,374亿元，比上年增长3.2%，其中，民间固定资产投资257,574亿元，下降0.1%。分产业看，第一产业投资9,543亿元，比上年增长2.6%；第二产业投资179,064亿元，增长12.0%；第三产业投资325,767亿元，下降1.1%。第二产业中，工业投资比上年增长12.1%。其中，采矿业投资增长10.5%，制造业投资增长9.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长23.9%。第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）比上年增长4.4%。其中，水利管理业投资增长41.7%，航空运输业投资增长20.7%，铁路运输业投资增长13.5%。分地区看，东部地区投资比上年增长1.3%，中部地区投资增长5.0%，西部地区投资增长2.4%，东北地区投资增长4.2%。分登记注册类型看，内资企业投资比上年增长2.9%，港澳台企业投资增长4.2%，外商企业投资下降10.0%。




数据来源：国家统计局

从工业产业发展阶段来看，我国已具有全球最完整、规模最大的工业体系、强大的生产能力、完善的配套能力，目前正处于新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化快速发展阶段，未来持续推动战略性新兴产业高质量发展已上升至国家重要发展战略。于2020年9月，国家发展改革委、科技部、工业和信息化部、财政部等四部门联合印发了《关于扩大战略性新兴产业投资培育壮大新增长点增长极的指导意见》（简称“《指导意见》”），提出了扩大战略性新兴产业投资、培育壮大新增长点增长极的20个重点方向和支持政策。围绕重点产业链、龙头企业、重大投资项目，加强要素保障，促进上下游、产供销、大中小企业协同，培育壮大经济发展新动能。《指导意见》聚焦重点产业投资领域包括新一代信息技术产业、生物产业高端装备制造产业、新材料产业新能源产业等，强调加快高端装备制造产业补短板，提出实施智能制造、智能建造试点示范，建设一批创新中心和示范基地、试点县并鼓励龙头企业建设“互联网 + ”协同制造示范工厂，建立高标准工业互联网平台。《指导意见》同时提出培育和打造10个具有全球影响力的战略性新兴产业基地、100个具备国际竞争力的战略性新兴产业集群，并且将推动符合条件的战略性新兴产业集群通过市场化方式开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。

《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》强调实施制造强国战略，从加强产业基础能力建设、提升产业链供应链现代化水平、推动制造业优化升级、实施制造业降本减负行动等方面推动制造业高质量发展。此外注重发展壮大战略性新兴产业，培育先导性和支柱性产业，如新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天，推动战略性新兴产业融合化、集群化、生态化发展，目标战略性新兴产业增加值占GDP比重超过17%。

2023年9月，习近平总书记首次提出“新质生产力”。新质生产力涉及领域新技术含量高，代表着生产力的跃迁。新质生产力的主要领域是战略性新兴产业和未来产业，新质生产力的主要路径是

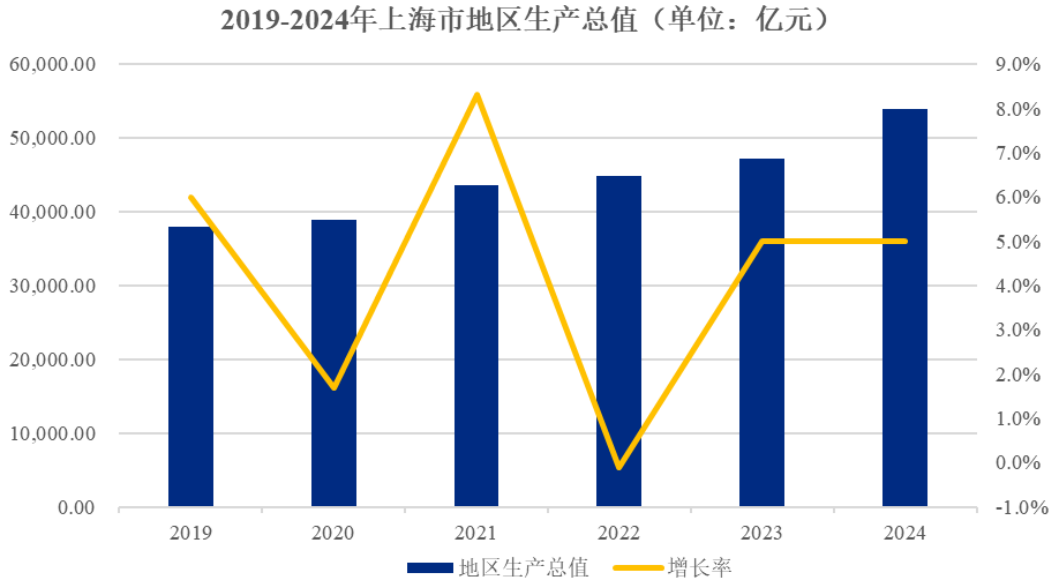
新型工业化。新质生产力概念的提出，表明我们对新兴产业发展规律认识的再深化，新兴产业的发展不仅仅是产业体系的升级，更是一场深刻的生产力革命。

综合来看，面对中美贸易摩擦、外贸需求下降带来的不利影响，“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局将进一步增强我国产业链稳定性和竞争力，促进生产环节向自主创新、协同创新、融合创新方向发展，由中国制造升级为中国创造；在国家战略层面，以先进制造业和战略性新兴产业为主体的工业依然是支撑中国经济实现持续稳定中高速增长的重要动力，预计将进一步拉动战略性新兴产业相关领域投资。

**2、上海市宏观经济及工业市场数据**

上海，简称“沪”，位于中国大陆海岸线中部，长江三角洲东缘。东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口。上海是中国四个直辖市之一，中国国家中心城市，中国第一大城市。上海全市面积6,340.50平方公里，占全国总面积的0.06%，其中陆地面积6,218.65平方公里，水面面积121.85平方公里。截至2024年年末，上海常住人口为2,480.26万人。其中，户籍常住人口1,496.77万人,外来常住人口983.49万。

上海市2019年至2024年地区生产总值整体保持中速增长。2022年受公共卫生事件影响，上海市地区生产总值为44,809.13亿元，按可比价格计算，同比下降0.1%。2023年，上海全市经济持续恢复、韧性增强，经济效益不断提高，全市实现生产总值47,218.66亿元，按可比价格计算，同比增长5.0%，两年平均增长2.5%。其中第三产业增加值35,509.6亿元，增长6.0%。2024年实现生产总值53,926.71亿元，同比增长5.0%。其中，第一产业增加值99.70亿元，下降0.9%；第二产业增加值11,637.57亿元，增长2.4%；第三产业增加值42,189.44亿元，增长5.7%。

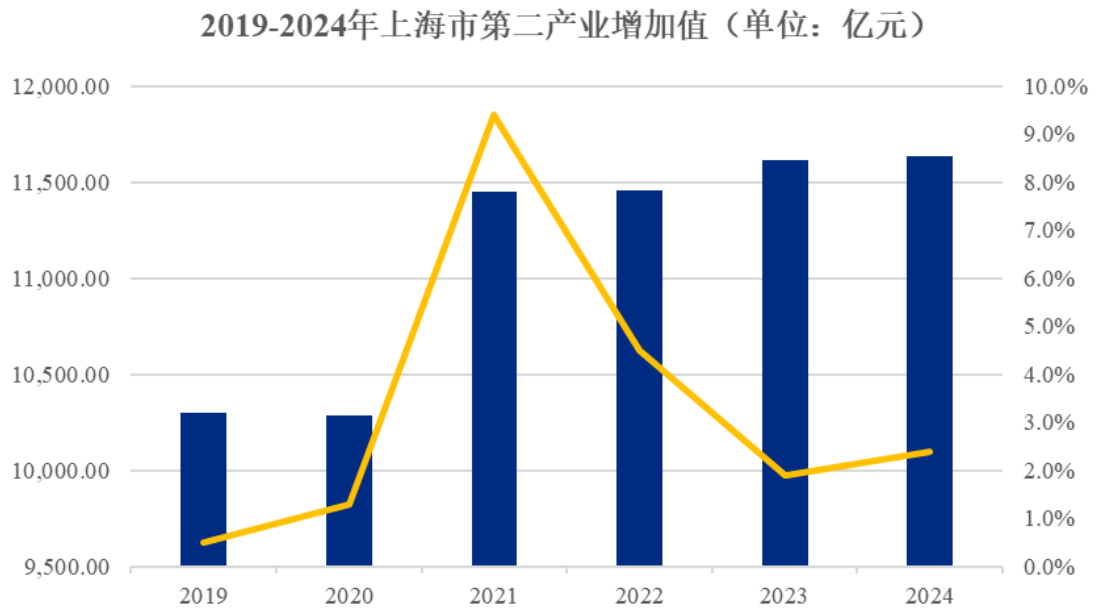



数据来源：上海市统计局

2019年以来，上海市第二产业增加值保持平稳态势。2023年上海市第二产业增加值11,613.97亿

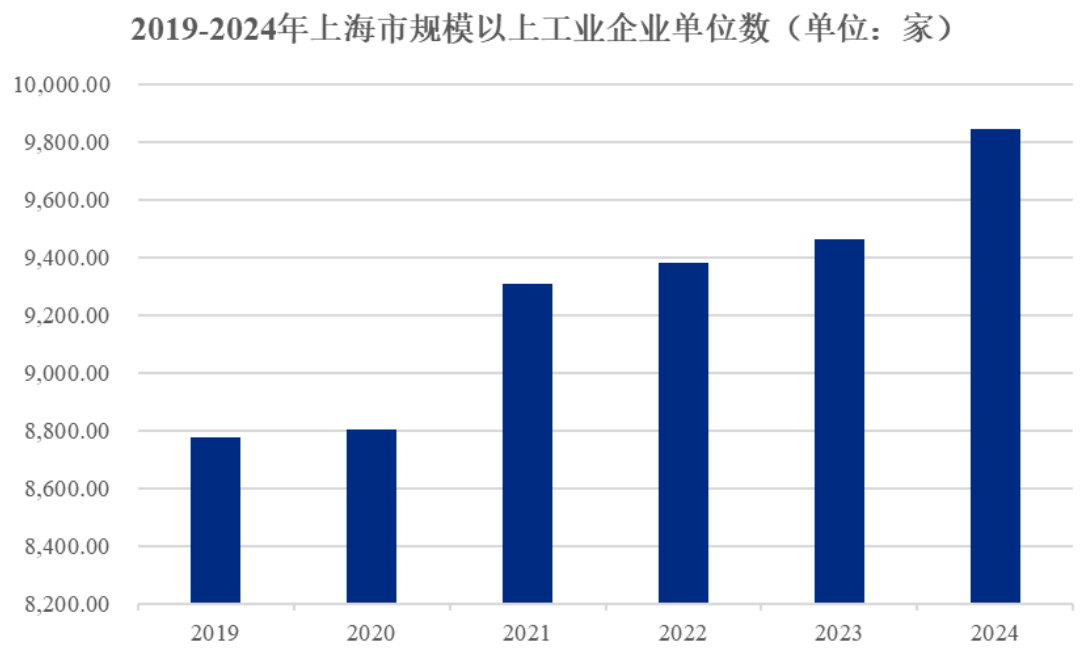
元，同比增长1.9%，2024年上海市第二产业增加值11,637.57亿元，同比增长2.4%。2024年上海市工业增加值同比增长2.2%，增幅比前三季度提高0.9个百分点。

从行业产值完成情况看，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业产值增长13.1%，医药制造业增长7.6%，专用设备制造业增长5.8%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长4.8%。三大先导产业中，集成电路制造业产值增长20.8%，人工智能制造业增长7.1%，生物医药制造业增长3.3%。工业战略性新兴产业中，新一代信息技术产业产值增长7.1%，高端装备产业增长5.1%。全市锂离子电池、笔记本计算机、集成电路、传感器和微型计算机设备的产量同比分别增长28.6%、20.5%、11.3%、10.9%和10.8%。



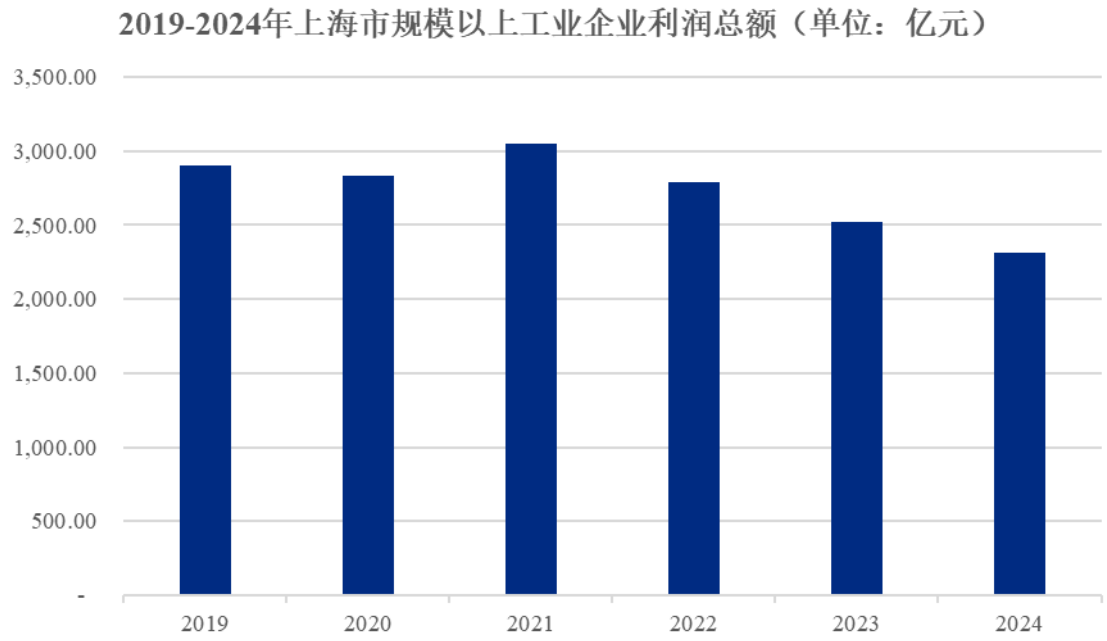

数据来源：上海市统计局

截至2024年末，上海市规模以上工业企业单位数达9,842家，自2019年以来总体呈现上升趋势。



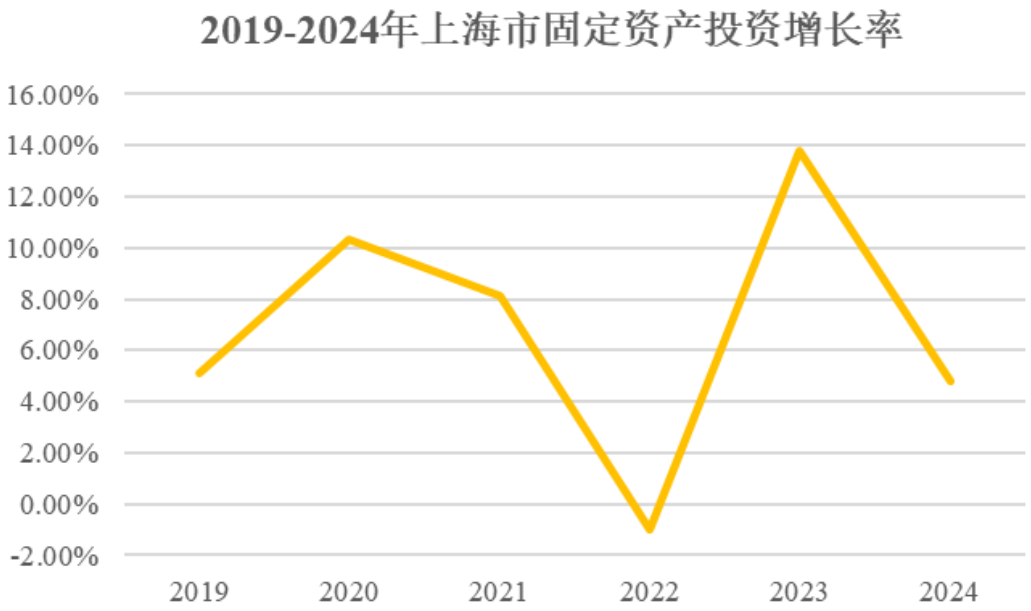

数据来源：上海市统计局

2022-2024年上海市全年规模以上工业企业实现利润总额分别为2,788.19亿元、2,519.45亿元和2,310.71亿元。




数据来源：上海市统计局

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%。2024年上海市固定资产投资同比增长4.8%。其中，房地产开发投资增长2.8%，城市基础设施投资增长2.3%，工业投资增长11.1%。

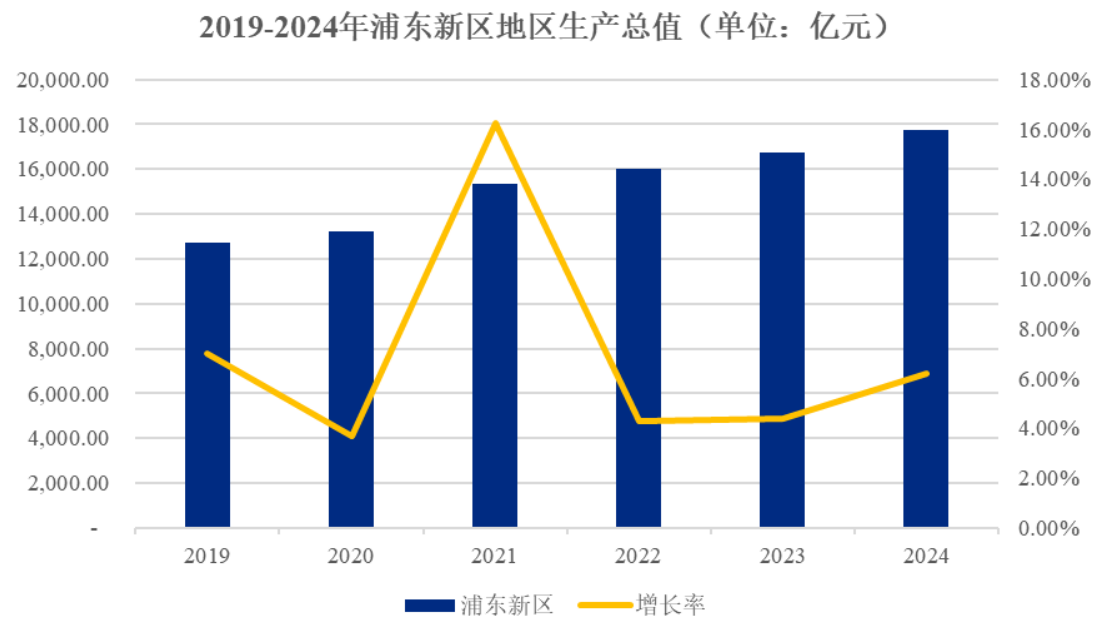



数据来源：上海市统计局

上海是我国中心城市，是国际经济、金融、贸易、航运中心，同时正在建设为具有全球影响力的科技创新中心。上海作为中国近代工业的发源地，近年来以更加开放的姿态聚焦创新转型，大力发展先进制造。围绕集成电路、高端装备、量子通信、精准医疗、航空航天等重点领域，上海强化基础研发和科技成果产业化，实施了智能网联汽车、工业互联网等一批产业创新工程，同时，大力推进智能制造，加快智慧工厂、智能车间及产线建设。2024年，工业战略性新兴产业中，新一代信息技术产业产值增长7.1%，高端装备产业增长5.1%。全市锂离子电池、笔记本计算机、集成电路、传感器和微型计算机设备的产量同比分别增长28.6%、20.5%、11.3%、10.9%和10.8%。未来，随着集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业规模的扩张，电子信息、汽车、高端装备、先进材料、生命健康、时尚消费品六大重点产业的加速发展，上海正在持续增强城市综合实力和能级。

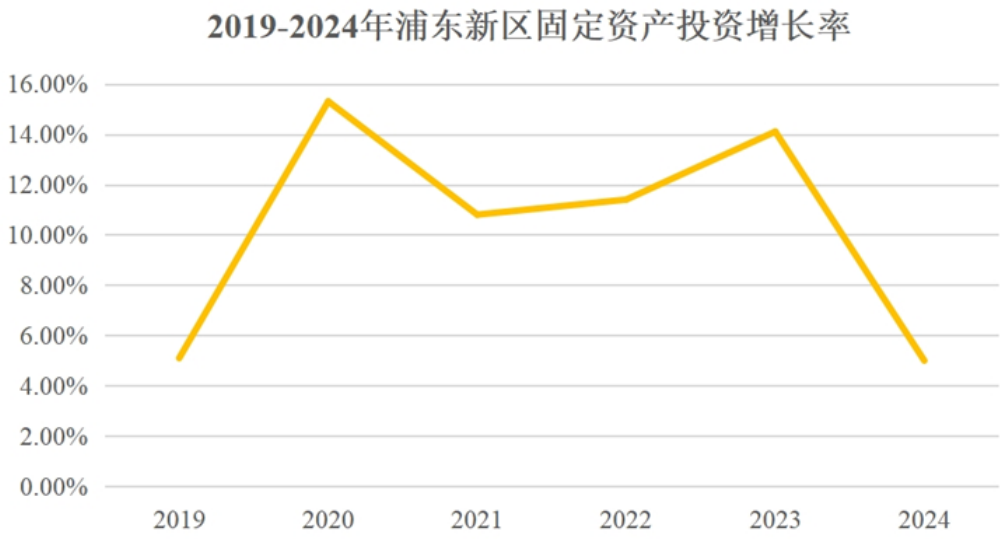
**3、浦东新区宏观经济及工业市场数据**

2023年全年浦东新区实现地区生产总值17,752.28亿元，比上年增长5.3%。其中，第一产业增加值17.52亿元，下降6.2%；第二产业增加值4,121.92亿元，增长2.5%；第三产业增加值13,612.85亿元，增长6.3%。第一产业增加值占地区生产总值比重为0.1%，第二产业增加值比重为23.2%，第三产业增加值比重为76.7%。




数据来源：上海市浦东新区统计局

2023年浦东新区固定资产投资总额同比增长14.1%，其中，城市基础设施投资下降14.9%，房地产开发投资增长28.5%，工业投资增长12.7%，社会事业投资下降4.2%。2024年浦东新区固定资产投资总额同比增长5.0%，其中，城市基础设施投资增长22.2%，房地产开发投资下降2.2%，工业投资增长4.2%，社会事业投资下降0.5%。




数据来源：浦东新区统计局

2023年，浦东新区全年实现工业增加值3,919.82亿元，比上年增长2.4%。全年实现规模以上工业总产值13,660.81亿元，增长2.6%。2024年，浦东新区全年实现工业增加值3,931.59亿元，比上年增长2.3%。全年实现规模以上工业总产值13,244.71亿元，下降0.9%。2024年3月，国家发改委发布《促进国家级新区高质量建设行动计划》，提到加快设在新区的国家新一代人工智能创新发展试验

区和国家人工智能创新应用先导区建设，上海浦东新区带动赋能千家企业数字化转型；支持上海浦东新区加快实施综合改革试点，统筹推进重要领域和关键环节改革，围绕“高效办成一件事”、“做强一个产业”开展整体性制度创新。

## 四、 基础设施项目的估值情况

### （一）基础设施项目总投资金额、账面价值和估值情况

康桥项目的总投资金额约为 107,642.37 万元。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目的账面价值约为 91,204.38 万元。评估机构采用了 100%收益法评估康桥项目的市场价值，确定康桥项目于价值时点 2024 年 12 月 31 日的市场价值为 153,200.00 万元，较账面价值增加约 61,995.62 万元，增值率 67.97%。

康桥项目的总投资金额、账面价值、估值情况具体如下表所示：

**表：康桥项目总投资金额、账面价值、估值情况**

单位：万元、平方米、元/平方米

| 基础设施项目 | 总投资 | 建筑面积（平方米） | 账面价值（万元） | 评估价值（万元） | 估值单价（元/平方米） | 增值率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 康桥项目 | 107,642.37 | 182,350.45 | 91,204.38 | 153,200.00 | 8,401 | 67.97% |

基础设施项目账面价值按照成本法计量，反映了初始投入价值；而评估价值则依照收益法的方式进行估值，更接近市场价值。

### （二）基础设施项目评估方法

根据《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学[2015]4 号）以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》规定，评估机构深入细致地分析了基础设施项目的特点和实际状况并研究了项目资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用 100%收益法评估物业的市场价值，具体步骤如下：

应用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定折现率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中，评估机构将基础设施项目按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内

每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点（2024 年 12 月 31 日）。

**（三）基础设施项目评估选取参数及其合理性分析**

基金管理人和评估机构经进一步审慎考虑，对出租率、租金单价、租金增长率、收缴率和资本性支出等估值参数假设进行了调整，调整后的康桥项目资产估值为 15.32 亿元。

**表：估值参数调整前后对比**

| 类型 | | 调整前 | 调整后 |
|---|---|---|---|
| 评估基准日 | | 2024 年 9 月 30 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
| 出租率 | 普通零散研发用房 | 2024 年 10-12 月：91.97%<br>2025 年：95.56%<br>2026 年及以后：97% | 2025 年-2028 年：95%<br>2029 年及以后：94% |
| | 整栋整租租户研发用房 | 2024 年 10-12 月及以后：97% | 2025 年至 2028 年：95%<br>2029 年及以后：94% |
| | 配套商业用房 | 2024 年 10-12 月及以后：97% | 2025 年至 2028 年：95%<br>2029 年及以后：94% |
| 租金单价 | 普通零散研发用房 | 88.97 元/平方米/月 | 88.93 元/平方米/月 |
| | 整栋整租租户研发用房 | 75.63 元/平方米/月 | 66.87 元/平方米/月 |
| | 配套商业用房 | 106.01 元/平方米/月 | 106.01 元/平方米/月 |
| 租金增长率 | 普通零散研发用房 | 首年：0%<br>第 2-4 年：3%<br>第 5-11 年：2.5% | 第 1-2 年：0%<br>第 3-11 年：2.25% |
| | 整栋整租租户研发用房 | 首年：0%<br>第 2-11：2.5% | |
| | 配套商业用房 | 首年：0%<br>第 2-4 年：3%<br>第 5-11 年：2.5% | |
| 免租期及空闲期 | | 10 天/年 | 10 天/年 |
| 收缴率 | | 100% | 99%，即对预测期每期收入进行调整，即将首个预测期收入的 99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度 |
| 预测期内资本性支出 | | 127 万元/年 | 155.75 万元/年 |
| 折现率 | | 6.25% | 6% |
| 运营净收益长期增长率 | | 2.5% | 2% |
| **资产估值（亿元）** | | **16.93** | **15.32** |

**（1）运营收入**

康桥项目在收益期内运营收入主要包含房屋租赁收入（研发、配套商业）、地下车库租赁收入，各项收入测算逻辑如下：

房屋租赁收入：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），租赁期外及空置部分按照市场租金水平计算租赁收入。

地下车库租赁收入：基于康桥项目地下车库历史运营数据及已签订《车位租赁协议》及相关补充协议进行预测。

**1）园区租赁收入**

**A. 园区租赁收入确定方法**

康桥项目现状用途地上部分为研发、配套商业，地下部分为地下车库、配套设备用房。于价值时点，康桥项目总可出租面积为 104,640.20 平方米（不含地下车库及配套设备用房）。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；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

**B. 市场租金**

评估机构采用比较法确定研发、配套商业用房的市场租金。首先选择其中三个较为接近康桥项目研发用房情况的可比实例作为参照，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。

**a）可比实例-研发用房**

经过市场调查与研究，评估机构最终确定了 3 个类似研发楼作为康桥项目研发用房的可比实例。可比实例详情概述如下：

| 因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 康桥项目研发用房 | 秀浦路某研发楼 | 秀沿路某产业园 | 盛荣路某研发楼 |
| 所在区（县） | 上海市浦东新区 | 上海市浦东新区 | 上海市浦东新区 | 上海市浦东新区 |
| 交易时间 | - | 2024 年 12 月 | 2024 年 12 月 | 2024 年 12 月 |
| 交易情况 | - | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易价格（元/平方米/月） | - | 78.07 元/平方米/月（不含增值税及物业管理费） | 77.94 元/平方米/月（不含增值税及物业管理费） | 82.27 元/平方米/月（不含增值税及物业管理费） |
| 修正价格（元/平方米/月） | - | 90.40 | 85.97 | 90.41 |

**图：康桥项目研发用房及可比实例位置**




对上述案例，评估机构从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，且由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与康桥项目研发用房业态基本一致，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%，最终计算出康桥项目研发用房部分的比准租金单价为 88.93 元/平方米/月（不含增值税、不含物业管理费）。

据市场调研，租户类型对租金定价有所差异，整栋整租租户市场租金约为普通零散租户市场租金的 85%。基于租户租赁模式、功能定位和产业导入要求等，整栋整租租户 A（上海研可）研发用房（康桥项目之 2 幢）的比准租金单价设置为与当期在租租金水平一致，为 59.96 元/平方米/月，整栋整租租户 B（益邦智能）研发用房（康桥项目之 15 幢）的比准租金单价与整栋整租租户市场租金一致，为 75.59 元/平方米/月。

故不同租户类型比准租金单价如下：

| 租户类型 | 比准租金单价（元/平方米/月） |
| --- | --- |
| 普通零散租户研发用房 | 88.93 |
| 整栋整租租户 A（上海研可）研发用房 | 59.96 |

| | |
|---|---|
| 整栋整租租户 B（益邦智能）研发用房 | 75.59 |
| 研发用房整体 | 82.49 |

注：上述租金单价、均不含增值税、不含物业管理费。

**b）可比实例-配套商业用房**

经过市场调查与研究，我们最终确定了 3 个类似研发楼配套商业用房作为康桥项目配套商业用房的可比实例。可比实例详情概述如下：

| 因素 | 估价对象 | 可比实例四 | 可比实例五 | 可比实例六 |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 康桥项目配套商业 | 盛荣路某研发楼配套商业 | 纳贤路某研发楼配套商业 | 盛夏路某研发楼配套商业 |
| 所在区（县） | 上海市浦东新区 | 上海市浦东新区 | 上海市浦东新区 | 上海市浦东新区 |
| 楼层 | 首层 | 首层 | 首层 | 首层 |
| 交易时间 | - | 2024 年 12 月 | 2024 年 12 月 | 2024 年 12 月 |
| 交易情况 | - | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易价格（元/平方米/月） | - | 111.52 | 133.26 | 125.58 |
| 修正价格（元/平方米/月） | - | 112.19 | 115.53 | 108.88 |

**图：康桥项目配套商业用房及可比实例位置**




对上述案例，评估机构从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与康桥项目配套商业用房业态基本一致，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%，最终计算出康桥项目首层配套部分的比准租金单价为 112.20 元/平方米/月（不含增值税、不含物业管理费）。

根据市场调研，所在楼层对配套商业用房租金定价有所差异，2 层配套商业用房市场租金约为首层配套商业用房市场租金的 70%，故不同楼层配套商业用房比准租金单价如下：

| 楼层 | 比准租金单价（元/平方米/月） |
|---|---|
| 首层配套商业用房 | 112.20 |
| 2 层配套商业用房 | 78.54 |
| 配套商业用房整体 | 106.01 |

**c）比准市场租金预测合理性分析**

**表：康桥项目在执行合同租金与区域内租金水平、市场租金对比情况表[18]**

| 物业类型 | 截至 2024 年末在执行租约租金单价（元/平方米/月） | 市场租金单价（元/平方米/月） | 截至 2024 年末在执行租约租金单价与市场租金单价差异 | 区域内市场租金水平（元/平方米/月） |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 83.16 | 82.49 | 0.8% | - |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 89.62 | 88.93 | 0.8% | 75-105 |
| 其中：整栋整租租户 A（上海研可）研发用房 | 59.96 | 59.96 | 0.0% | / |
| 其中：整栋整租租户 B（益邦智能）研发用房 | 78.21 | 75.59 | 3.5% | / |
| 配套商业用房 | 107.75 | 106.01 | 1.6% | 100-130 |
| **合计/综合** | **84.23** | **83.49** | **0.9%** | / |

另外，根据评估机构调研，截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目所在区域内普通零散研发用房租金报价范围为 75-105 元/平方米/月，配套商业用房租金报价范围为 100-130 元/平方米/月，康桥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，康桥项目的市场租金单价与实际合同签约租金单价基本一致，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，市场租金单价预测具备合理性。

**C. 出租率**

**a）出租率预测值**

[18] 表格内租金均不含增值税及物业管理费，加权平均值采用可租赁面积加权。

评估机构假设截至估值基准日的在执行租约在预测期内按照租约情况执行，租约到期后按照预测出租率进行测算。2025 年至 2028 年出租率假设为 96%，2029 年及以后的长期出租率假设为 94%。

**表：康桥项目各类物业的预测出租率**

| 物业类型 | 预测期出租率 | |
|---|---|---|
| | 2025 年-2028 年 | 2029 年及以后 |
| 普通零散租户研发用房 | 95.00% | 94.00% |
| 整栋整租租户研发用房 | 95.00% | 94.00% |
| 配套商业用房 | 95.00% | 94.00% |
| **合计/综合** | **95.00%** | **94.00%** |

**b）出租率预测合理性分析**

康桥项目中，康桥一期于 2014 年 7 月开始运营、康桥二期-1 于 2016 年 4 月开始运营、康桥二期-2 于 2018 年 10 月开始运营，运营时间较长，历史运营情况稳定。康桥项目报告期各期末出租率分别为 99.05%、97.22%和97.64%，报告期各期平均出租率分别为 98.12%、97.18%和 95.98%；2022-2024 年康桥项目普通零散租户研发用房、整栋整租租户研发用房、配套商业用房期末出租率均值分别为 96.95%、100.00%和 100.00%；2022-2024 年康桥项目普通零散租户研发用房、整栋整租租户研发用房、配套商业用房平均出租率的均值分别为 95.75%、100.00%和 97.97%，均高于预测出租率 95%、长期出租率 94%。

**表：基础设施项目各类物业的历史期末出租率情况**

| 物业类型 | 2022 年末 | 2023 年末 | 2024 年末 | 2022-2024 年末平均 |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 99.00% | 97.09% | 97.53% | 97.91% |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 98.55% | 95.77% | 96.52% | 96.95% |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 配套商业用房 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| **项目总体** | **99.05%** | **97.22%** | **97.64%** | **97.97%** |

**表：基础设施项目各类物业的历史平均出租率情况**

| 物业类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 98.26% | 97.08% | 95.98% | 97.11% |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 97.48% | 95.76% | 94.01% | 95.75% |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

| 物业类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 配套商业用房 | 95.16% | 99.38% | 99.32% | 97.96% |
| **项目总体** | **98.12%** | **97.18%** | **95.98%** | **97.10%** |

注：1、各期平均出租率为各期内每月末出租率平均值；2、2022-2024 年平均出租率为报告期内每月末出租率平均值。

康桥项目存量租户的续租、扩租需求是康桥项目去化到期租约的主要渠道，历年租户较为稳定，到期租约去化情况较好。

**表：康桥项目各期租赁面积变化情况**

| 类别（单位：平方米） | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年合计 |
|---|---|---|---|---|
| 已出租面积变动=②-① | -269.42 | -1,792.57 | 6,720.05 | 4,658.06 |
| 租约到期面积① | 37,559.86 | 22,322.93 | 28,200.23 | 88,083.02 |
| 新增出租面积② | 37,290.44 | 20,530.36 | 34,920.28 | 92,741.08 |
| 其中：存量租户续租 | 33,316.96 | 8,946.32 | 15,369.66 | 57,632.94 |
| 其中：存量租户扩租 | 2,684.18 | 4,005.03 | 10,127.64 | 16,816.85 |
| 其中：新租户租赁 | 1,289.30 | 7,579.01 | 9,422.98 | 18,291.29 |

根据评估机构市场调研数据，研发用房部分，康桥项目的可比项目出租率基本维持在 90%以上，其中盛荣路某研发楼出租率达 100%。配套商业部分，盛荣路某研发楼及盛夏路某研发楼实现满租，科海大楼出租率在 90%以上，区域整体出租率指标表现良好。

**表：康桥项目所属区域同类物业出租情况及可比项目出租率**

| 物业类型 | 项目名称 | 租金单价（元/平方米/月） | 2024 年末出租率 |
|---|---|---|---|
| 研发用房 | 星月总部湾 | 75-90 | 90%以上 |
| | 创智空间康桥智能造产业园 | 75-99 | 90%以上 |
| | 创研智造 | 60-90 | 90%以上 |
| | 盛荣路某研发楼 | 75-90 | 100% |
| | 张江光大园 | 140-160 | 90%以上 |
| | 张润大厦 | 150-180 | 90%以上 |
| 配套商业 | 盛荣路某研发楼 | 105-120 | 100% |
| | 科海大楼 | 105-120 | 90%以上 |
| | 盛夏路某研发楼 | 108-129 | 100% |

注：租金单价不含税、不含物业管理费。租金单价以及 2024 年末出租率均为评估机构市场调研数据。

**康桥项目出租率的保障因素：**

**①入园企业装修投入高，租赁稳定**

租户前期进行的固定资产投入提升了租户粘性。康桥项目中企业因具备研发需求，入驻初期在装修与固定资产投资方面成本较高，且按租赁合同要求，租户需将物业还原后方能退租，进一步增加了租户退租成本。

以生物医药行业为例，该行业对研发环境以及小试、中试的设施配置要求与标准较为严格，因此生物医药企业在入驻康桥项目搭建研发平台时，固定资产投入可达千万级别。集成电路企业由于生产需求，一般需要配备无尘环境，其初始装修和设备投入规模较大。人工智能和电子信息领域的领先企业，为满足特定工艺要求或保持研发的持续领先优势，确保技术的先进性和竞争力，同样需要在研发环境建设及设备购置方面进行大额投入。

**②园区所处区域交通便利、职住功能平衡，能够满足企业的商务需求与租户员工的生活需求**

具体详见本尽职调查报告“第三条 项目公司及基础设施资产/三、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/（三）同行业可比项目的竞争优势与劣势/5、基础设施项目与同行业同地区可比项目的竞争优势与劣势/（1）优势”。

**③行业分散，受单一行业的影响较小**

康桥项目产业集中度较低。截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目租户所涉及行业主要包括集成电路（25.97%）、人工智能（17.66%）、生物医药（12.66%）、电子信息（9.28%）等行业，单一行业占比未超过 30%，租户行业分布广泛，行业分散度较高。合理的产业规划促进了企业间的协同合作，体系化的租户资质筛查增强康桥项目的抗风险能力和收益稳定性。

**④租户发展态势良好，续租扩租意愿较强**

康桥项目存量租户粘性较强，续租、扩租意愿较强，2022-2024 年平均续租率达 85.02%。关于续租率的具体情况详见本尽职调查报告“第三条 项目公司及基础设施资产/二、基础设施项目基本情况/（四）基础设施项目运营情况/2、基础设施项目现金流稳定性/（5）基础设施项目历史续租率情况”。

康桥项目按租赁面积统计的前十大租户情况如下，租户行业与康桥项目以及张江科学城主导产业高度一致。从首次租赁合同起租日至 2024 年 12 月 31 日计算入驻年限，康桥项目前十大租户加权平均入驻园区年限达 5.05 年，前十大租户已签订的租约平均年限达 9.44 年，能够对出租率形成良好支撑。

**表：康桥项目前十大租户**

| 序号 | 租户名称 | 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 首次租赁合同起租日 | 已入驻年限（年） | 已签约租约总年限（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 上海研可 | 生产性服务（创业孵化） | 16,306.89 | 2019-04-01 | 5.75 | 10.00 |
| 2 | 益邦智能 | 人工智能 | 12,933.00 | 2016-09-30 | 8.25 | 17.00 |
| 3 | 租户 C | 人工智能 | 8,507.00 | 2023-02-20 | 1.86 | 6.02 |

| 序号 | 租户名称 | 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 首次租赁合同起租日 | 已入驻年限（年） | 已签约租约总年限（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 租户 D | 集成电路 | 6,466.52 | 2024-06-30 | 0.50 | 3.00 |
| 5 | 租户 E | 集成电路 | 5,251.66 | 2019-09-01 | 5.33 | 10.25 |
| 6 | 租户 F | 集成电路 | 4,782.57 | 2021-04-01 | 3.75 | 6.00 |
| 7 | 租户 G | 生物医药 | 3,604.80 | 2021-04-01 | 3.75 | 5.00 |
| 8 | 租户 H | 高端装备 | 3,188.38 | 2020-11-01 | 4.16 | 6.70 |
| 9 | 租户 I | 集成电路 | 2,999.58 | 2015-11-18 | 9.12 | 10.00 |
| 10 | 租户 J | 商贸 | 2,999.58 | 2018-10-08 | 6.23 | 9.25 |
| **合计/加权平均** | | | **67,039.98** | **-** | **5.05** | **9.44** |

**⑤其他出租率的保障因素**

其他出租率的保障因素详见本尽职调查报告“第三条 项目公司及基础设施资产/三、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/（三）同行业可比项目的竞争优势与劣势/5、基础设施项目与同行业同地区可比项目的竞争优势与劣势/（1）优势”。

**D. 租金单价增长率**

**a）租金增长率预测值**

评估机构假设第 1-2 年的租金单价增长率为 0.00%，第 3-11 年的租金单价增长率为 2.25%。

**表：康桥项目预测增长率参数**

| 物业类型 | 预测期增长率 | |
|---|---|---|
| | **第 1-2 年** | **第 3-11 年** |
| 普通零散租户研发用房 | 0.00% | 2.25% |
| 整栋整租租户研发用房 | 0.00% | 2.25% |
| 配套商业用房 | 0.00% | 2.25% |
| **合计/综合** | **0.00%** | **2.25%** |

**b）租金增长率预测合理性分析**

2022-2024 年末，康桥项目租金单价复合增长率为 3.12%，2024 年全年康桥项目新签租约和截至 2024 年末康桥项目在执行租约的加权平均租金增长率分别为 2.87%和 2.79%，均高于预测期加权平均租金增长率。

**表：康桥项目 2024 年新签租约、在执行租约租金增长率情况**

| 物业类型 | 2024 年新签租约租金增长率 | 截至 2024 年末在执行租约租金增长率 |
|---|---|---|
| 普通零散租户研发用房 | 2.84% | 2.92% |
| 整栋整租租户研发用房 | / | 2.33% |

| 物业类型 | 2024 年新签租约租金增长率 | 截至 2024 年末在执行租约租金增长率 |
|---|---|---|
| 配套商业用房 | 5.28% | 3.10% |
| **租金收入加权平均** | **2.87%** | **2.79%** |

注：1、在执行租约租金增长率为自 2024 年 12 月 31 日起至合同执行期结束为周期的租金增长率；2、租金收入加权平均租金增长率为基于各租约租赁面积、截至 2024 年 12 月 31 日的租金单价及租约内租金增长率，通过加权平均后计算得出的租金增长率。

从康桥项目 2024 年末与 2024 年 9 月末的在执行租约租金单价对比情况来看，租金单价涨幅明显，其中整栋整租租户研发用房租金单价上涨幅度较大，达到 2.71%；普通零散研发用房和配套商业用房租金单价略有上涨，分别为 1.43%和 0.63%；整体加权平均租金单价上涨 1.72%。

**表：康桥项目各物业类型租金单价情况**

| 物业类型 | 截至 2024 年 9 月末在执行租约租金单价（元/平方米/月） | 截至 2024 年末在执行租约租金单价（元/平方米/月） | 2024 年 9 月末至 2024 年末租金单价增长率 |
|---|---|---|---|
| 普通零散租户研发用房 | 88.36 | 89.62 | 1.43% |
| 整栋整租租户研发用房 | 66.24 | 68.04 | 2.71% |
| 配套商业用房 | 107.07 | 107.75 | 0.63% |
| **合计/综合** | **82.81** | **84.23** | **1.72%** |

康桥项目所在区域内可比项目普通零散研发用房租金单价集中在 60-180 元/平方米/月，配套商业用房租金单价集中在 105-129 元/平方米/月，租金增长率在 2%-4%。康桥项目预测期租金增长率与可比项目租金增长率基本一致。

**表：区域内可比项目租金单价、租金增长率情况**

| 物业类型 | 项目名称 | 租金单价（元/平方米/月） | 2024 年末租金增长率 |
|---|---|---|---|
| 研发用房 | 星月总部湾 | 75-90 | 2%-3% |
| | 创智空间康桥智能造产业园 | 75-99 | 2%-3% |
| | 创研智造 | 60-90 | 2%-3% |
| | 盛荣路某研发楼 | 75-90 | 3%左右 |
| | 张江光大园 | 140-160 | 2%-4% |
| | 张润大厦 | 150-180 | 2%-5% |
| 配套商业 | 盛荣路某研发楼 | 105-120 | 3%左右 |
| | 科海大楼 | 105-120 | / |
| | 盛夏路某研发楼 | 108-129 | 2%-5% |

注：租金单价不含税、不含物业管理费，租金单价为市场调研数据。

综上，结合康桥项目历史运营数据，在执行租约情况，近一年新签租约情况以及项目所在地研发、配套商业市场租金涨幅等因素，基础设施项目估值模型中预测期内租金增长率水平假设具备合理性。

**E. 免租期及空闲期**

**a.免租期及空闲期预测值**

康桥项目所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前必须的装修时间及免租期等因素，都有可能带来租金损失，评估机构假设康桥项目租户到期续租或换租时的年均免租期及空闲期为 10 天。

**b.免租期及空闲期预测合理性分析**

康桥项目现有租赁合同关于免租期设置主要有两种模式：①续签项目一般不设置免租期；②新签项目视情况设置免租期，一般合同期为 3 年，单个合同折算到每年约 0-20 天。

2022-2024 年，康桥项目各期按面积加权的平均免租期为 2.55 天、4.56 天和 6.17 天，2022-2024 年平均免租期为 4.43 天，平均免租期时长较短。

**表：康桥项目各期平均免租期时长**

| 物业类型（单位：天） | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 2.34 | 4.76 | 6.30 | 4.47 |
| 其中：普通零散租户研发用房 | 3.40 | 6.92 | 8.96 | 6.43 |
| 其中：整栋整租租户研发用房 | - | - | - | - |
| 配套商业用房 | 7.16 | 0.33 | 2.53 | 3.34 |
| **项目总体** | **2.55** | **4.56** | **6.17** | **4.43** |

根据评估机构市场调研数据，出租率在 70%以上的同区域同类项目中，新签租约期限在 2-3 年的情况下，可实现约 2-6 个月免租期，折算年均免租期约 30-60 天，续签一般不提供免租期，具体需视续签时点情况而定。

因康桥项目在物业品质、产业资源、运营管理服务等多方面优于区域内同类项目，且出租率较高、租约到期后的空出面积较为抢手，在租约条款的沟通中处于相对强势地位，因此在免租期方面普遍较区域内同类项目更短。

**表：可比项目市场调研出租率及免租期情况**

| 物业类型 | 项目名称 | 2024 年，末出租率 | 免租期 | 折算免租期（天/年） | 近期新签合同免租期（天/年） |
|---|---|---|---|---|---|
| 研发用房 | 星月总部湾 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2 个月 | 30 | - |
| | 创智空间康桥智能造产业园 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2 个月 | 30 | - |

| 物业类型 | 项目名称 | 2024 年，末出租率 | 免租期 | 折算免租期（天/年） | 近期新签合同免租期（天/年） |
|---|---|---|---|---|---|
| | 创研智造 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2 个月 | 30 | - |
| | 盛荣路某研发楼 | 100% | - | - | 30 左右 |
| | 张江光大园 | 90%以上 | 租约期限 3 年<br>免租期 3-6 个月 | 30-60 | - |
| | 张润大厦 | 90%以上 | 租约期限 2 年<br>免租期 2-4 个月 | 30-60 | - |
| 配套商业 | 盛荣路某研发楼 | 100% | - | - | 18 左右 |
| | 科海大楼 | 90%以上 | - | - | - |
| | 盛夏路某研发楼 | 100% | - | - | 30 左右 |

康桥项目租户退租去化情况良好，去化周期较短，2022 年-2024 年各期加权平均退租后去化时间的平均值为 34.77 天。其中，2024 年度去化周期有所缩短，主要系存量租户租赁需求旺盛，提前与运营管理实施机构沟通扩租意向，缩短了招商周期。

**表：康桥项目各期平均去化时间**

| 时间（单位：天） | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 加权平均退租后去化时间 | 36.25 | 54.98 | 13.07 | 34.77 |

注：1、加权平均退租后去化时间为报告期内上一个租户退租至下一个租户起租之间的时间，按照已出租面积进行加权平均计算所得；2、此处仅统计退租后去化时间在 180 天以内的，超过 180 天的视为长期空置，已在出租率假设中予以考虑。

综合考虑免租期、换租租户的去化周期、平均租期、续租面积和租约到期面积等情况，康桥项目年均免租期及空闲期的计算公式为：

年均免租期及空闲期=年度免租期+年度空闲期。其中，年度空闲期=去化周期/平均租期*（1-报告期内续租面积/到期租约面积）

年度免租期取 2022 年-2024 年均免租期 4.43 天，年度空闲期相关参数取值：根据康桥项目的销控原则和项目租户加权平均租期情况，康桥项目租户租期普遍集中在 3 年-5 年，平均租期按照 3 年进行审慎测算；康桥项目的去化周期取 2022 年-2024 年租约退租后加权平均去化时间 34.77 天；2022 年-2024 年续租面积合计为 5.76 万平方米，到期租约面积（含提前退租）合计为 8.81 万平方米。

综合考虑上述假设，康桥项目的免租期及空闲期=年度免租期 4.43 天+去化周期 34.77 天/平均租期 3 年*（1-报告期内续租面积 5.76 万平方米/租约到期面积 8.81 万平方米）=8.44 天/年，康桥项目当前选取的 10 天/年的预测免租期及空闲期相对审慎合理。

**F. 收缴率**

**a）收缴率预测值**

参考基础设施项目历史年度当期收缴率数据，出于审慎考虑，本次评估对预测期每期租金收入进行调整，即将首年预测租金收入的 99%计算为当年租金收入，将其余金额计算至下一年度，以此规则将第二年及后续年度租金收入调整为当年年度预测租金收入 99%与上年度预测租金收入 1%的合计金额。

**b）收缴率预测合理性分析**

**①历史收缴期限可控，现金流回款良好**

康桥项目 2022 年-2024 年当期收缴率均值为 99.28%，期后收缴率均为 100%，即使存在极其少量的当期欠缴，当年度欠缴的租金基本都会在下一年度的 3 个月内完成收缴。历史收缴率情况良好。

**表：基础设施项目历史收缴率情况**

| 时间 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 | 2022-2024 年平均 |
|---|---|---|---|---|
| 当期收缴率 | 99.34% | 100.00% | 98.51% | 99.28% |
| 期后收缴率 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

注：期后收缴率=截至本尽职调查报告出具日已收当期运营收入/应收当期运营收入。2022 年、2024 年未到账金额均于 2023 年一季度和 2025 年一季度到账。

**②康桥项目租约条款已设置押金安排**

康桥项目在与入驻租户签署租赁意向书或租赁合同时，会约定由租户缴纳一定的押金，若租户欠缴租金，康桥项目出租方有权以租户已缴纳的押金抵扣欠缴租金。

**③运营管理实施机构对欠缴租金提供保障**

在任何一个资产运营收入回收期内，若任何一笔应收资产运营收入在租约等协议中约定的支付时限内尚未由承租方等主体按约支付至项目公司监管账户且延期支付超过 3 个月的，该等延期 3 个月届满时仍未收回的资产运营收入视为“未收回资产运营收入”。项目公司应于该等 3 个月届满后最近一期支付运营管理费（包括基础运营管理费、绩效运营管理费）时，等额扣除未收回资产运营收入对应的金额；不足部分项目公司有权于支付任一期或任几期运营管理费中扣除，直至累计扣除的金额等同于未收回资产运营收入对应的金额。项目公司根据前述约定扣除运营管理费不应在任何方面视为项目公司欠付运营管理实施机构的负债或应付款项。若项目公司后续实际收到未收回资产运营收入的，项目公司应于实际收到相关款项且运营管理实施机构提出申请后的 10 个工作日向运营管理实施机构支付所扣减的运营管理费；但若项目公司后续未收到未收回资产运营收入的，则项目公司没有义务向运营管理实施机构支付所扣减的运营管理费。

**2） 地下车库租赁收入**

康桥项目 2022-2024 年地下车库租赁收入（不含增值税）分别为 319.38 万元、605.26 万元、586.73 万元。项目公司与运营管理实施机构临港联合签订《车位租赁协议》及相关补充协议，将康

桥项目所有车位租赁给临港联合使用，使用期限自 2025 年 4 月 1 日起至 2030 年 3 月 31 日止，含税租金收入为 500 万元/年，税率 5%，折合不含税租金收入为 476 万元/年，使用期限内租金无增长。故本次评估康桥项目地下车库租赁收入按 476 万元/年计算（不含增值税），预测期内无增长。

**表：康桥项目历史期间地下车库租赁收入**

单位：万元

| 类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 康桥项目地下车库租赁收入 | 319.38 | 605.26 | 586.73 |

**（2）成本费用、税金及附加、资本性支出预测**

**1）成本费用**

康桥项目的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于康桥项目来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

**A.运营管理费**

运营管理费用包含康桥项目招商租赁佣金、日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出、停车支出、日常维修等。结合对康桥项目历史运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估测算中预测期内的运营管理费按照运营收入（不含税）的 12%测算。

**表：康桥项目历史及预测运营管理费比例情况[19]**

| 类型 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年（预测） |
|---|---|---|---|---|
| 康桥项目运营管理费占运营收入的比重 | 15.30% | 11.64% | 11.63% | 12.00% |

**B.保险费**

康桥项目当前已投的与房屋租赁相关的险种包含财产一切险及公共责任险，其中财产一切险费率为 0.01%，假设康桥项目按照估值足额投保财产一切险，即 16.93 万元/年计算；公众责任险按照 1.00 万元/年计算。

**2）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

[19] 此表格成本费用含增值税。运营收入=营业收入-与租赁业务无关的收入。2021 年及以前，康桥项目由康桥绿洲自行运营管理，自 2022 年起，康桥项目逐步委托临港联合进行运营管理，平台化管理后康桥项目运营管理成本进一步优化。

产税、城镇土地使用税、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

康桥项目租金增值税按简易办法征收，征收率 5%，本次测算康桥项目运营收入采用签约租金及市场租金均不含增值税及物业管理费，增值税征收率仅用于计算附加税。

**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。

康桥项目所在地的附加税率为城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 10%计算增值税附加。

**C.房产税**

《上海市税务局关于征收房产税几个问题的补充规定》（沪税政二[1987]189 号）第一条规定，对专门从事房屋租赁经营的企业（如建房出租办公室、仓储业务等），其租赁经营收入已按规定征收营业税和所得税的，则不再按租金收入计征房产税，均按房产原值扣除 20%以后从价计征房产税。《上海市人民政府关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知》（沪府规〔2019〕5 号）根据《中华人民共和国房产税暂行条例》等的规定，自 2019 年 1 月 1 日起，本市按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例调整为 30%。

康桥项目符合上述政策，其房产税计征方式为从价，减除幅度为 30%，税率为 1.2%。

**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。康桥项目所在地的土地使用税为 3 元/平方米/年，合计分摊土地使用权面积为 68,506.35 平方米。

**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。

康桥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。

**3）资本性支出**

**A.资本性支出预测值**

**a）资本性支出预测范围**

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在康桥项目收益年期内，资本性支出主要包含重要设施设备、资产主体损害、报废导致的大修、更换改造及调整升级，具体范围如下：

土建部分：房屋屋面防水翻新；地库地面、墙面翻新；垃圾房整体外立面翻新；室外道路破损翻新；室外管道翻新。

设备部分：房屋的重要设施设备更换及大修，包括但不限于电气设备（变压器、高压柜、低压柜）、给排水设备、消防水设备（稳压泵、水箱、控制柜全套）、空调设备（防排烟风机、空调、风冷冷水（热泵）机组）、电梯、消防火灾报警系统、安防设备等机电设备及室外管道的设备整体更换或主要部件更换及大修。

**b）资本性支出预测方法及预测值**

资本性支出的预测考虑现场维保情况、设备品牌、设计使用年限、行业水平，在未来剩余土地使用年限到期的，全部采用到期更换或大修的方式，并按一定的概率估算资本性支出，最终平摊至未来十年资本性支出中。

其中土建部分：到达设计使用年限后按资产类型、现场维保情况，考虑不同的翻新比例；翻新价格采用市场价格水平。

其中设备部分：除室外管道外的机电设备到达设计使用年限后进行一次更换，更换后到达年限后大修（第二次更换时间接近土地年限，故采用一次更换、后续大修的方案），且因使用设备品牌较好、现场维保质量较高，故机电设备发生更换、大修的概率取值为50%；室外管道到期后按照一次大修假设，大修比例根据资产特征及行业水平进行取值。更换或大修价格采用市场价格水平。

具体的规则如下：

**表：资本性支出预测方法**

| 类型 | 细分类型 | 设计使用年限 | 土地剩余期限内资本性支出情况预测 | 翻新/大修比例 | 翻新/大修比例依据 | 翻新/更换/大修价格 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土建部分 | 屋面防水 | 20年 | 一次翻新 | 100% | 根据建筑与市政工程防水通用规范，屋面防水年限为20年，考虑100%翻新 | 市场工程造价 |
| | 地库地面、墙面 | 20年 | 一次翻新 | 50% | 现场情况、物业维保质量较好，考虑50%翻新 | 市场工程造价 |
| | 室外道路 | 20年 | 一次翻新 | 50% | 现场情况、物业维保质量较好，考虑50%翻新 | 市场工程造价 |
| | 垃圾房 | 20年 | 一次翻新 | 100% | 根据现场情况、物业维保质量确定。使用率高，现场破损度高，考虑100%翻新 | 市场工程造价 |
| | 电气设备 | 20年 | 一次更换，一次大修/一次更换 | 30%-40% | 其中变压器主要是元器件等更换，大部分情况日常维修可覆盖，考虑30%大修比例 | 市场设备采购及安装价格 |

| 类型 | 细分类型 | 设计使用年限 | 土地剩余期限内资本性支出情况预测 | 翻新/大修比例 | 翻新/大修比例依据 | 翻新/更换/大修价格 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 设备部分20 | | | | | 其中高低压柜主要是元器件等更换，大修比例在 30%~50%之间，取中间值 40% | |
| | 给排水设备 | 20 年 | 一次更换，一次大修 | 30% | 给排水设备大修主要是电动机及传动件及控制柜等。一般大修比例为 25%~40%之间，取中间数 30% | 市场设备采购及安装价格 |
| | 消防水设备 | 20 年 | 一次更换，一次大修 | 30% | 消防水设备主要是电动机及传动件及控制柜等。一般大修比例为 25%~40%之间，取中间数 30% | 市场设备采购及安装价格 |
| | 空调设备 | 17 年 | 一次更换，一次大修 | 20%-40% | 其中防排烟风机，日常使用频率较低，考虑 20%的大修比例<br>其中空调设备主要是压缩机、主板等更换，大修的比例在 30%-55%之间，取中间值 40% | 市场设备采购及安装价格 |
| | 电梯 | 15 年 | 一次更换，一次大修/一次更换，两次大修 | 20% | 电梯的大修根据平时维修保养不同，维修比例一般在 15%~30%左右，考虑到现场维修保养较好，选中间数 20% | 市场设备采购及安装价格 |
| | 消防火灾报警系统 | 20 年 | 一次更换，一次大修 | 20% | 消防火灾报警系统大修主要是主机设备、元器件更换，管路一般在日常维修中，故大修比例取值 20% | 市场研发平台楼造价 |
| | 安防设备 | 20 年 | 一次更换，一次大修 | 20% | 安防设备大修主要是主机设备、元器件更换，管路一般在日常维修中，故大修比例取值 20% | 市场研发平台楼造价 |
| | 室外管道 | 20 年 | 一次大修 | 30% | 室外地面基础为刚性的、地下为顶板结构，沉降可能性较小，现场施工、维保质量良好，假设按 30%比例整体维修，无需更换 | 市场设备采购及安装价格 |

就康桥项目与已售楼幢的共用资产的资本性支出中需由康桥项目承担的部分，按康桥项目地上建筑面积占康桥项目与已售楼幢地上建筑面积之和的比例进行分摊，经计算应由康桥项目分摊的比例为 58.12%。

**表：康桥项目与已售楼幢分摊比例计算**

| 类型 | 地上建筑面积（平方米） | 地上建筑面积占比 |
|---|---|---|
| 康桥项目 | 104,640.20 | 58.12% |
| 已售楼幢 | 75,395.64 | 41.88% |
| **合计** | **180,035.84** | **100.00%** |

[20] 部分设备较新，按照设计使用年限计算，在土地剩余期限内仅涉及一次更换，不涉及大修。

基金管理人、评估机构及工程尽调机构经过进一步审慎评估，共用资产资本性支出金额不与已售楼幢进行分摊，即 100%算入康桥项目进行调整。

在上述预测范围和预测方法下，根据工程尽调机构上海裕满建筑工程管理有限公司出具的《漕河泾科技绿洲康桥园区项目工程尽职调查评估报告》及补充说明，自评估基准日至土地终止日期平均每年约 155.75 万元，本次评估测算中预测期内的资本性支出按照 155.75 万/年测算。

**B.资本性支出取值合理性分析**

根据工程尽调机构出具的项目工程尽职调查评估报告及补充材料，预测资本性支出假设每年 155.75 万元，约占运营收入比例为 1.38%[21]，康桥项目总建筑面积 182,350.45 平方米，按总建筑面积口径计算 8.54 元/平方米/年。

康桥项目总建筑面积 182,350.45 平方米，其中研发、配套商业用房 104,640.20 平方米（总可租赁面积，不含地下车库及配套设备用房），地下车库用房 70,338.42 平方米，配套设备用房 7,371.83 平方米。相较其他同类已发行产业园区公募 REITs 项目的底层资产，康桥项目有较大面积的地下车库及配套设备用房，此部分未计入可租赁面积，若剔除前述地下车库及配套设备用房，采用可租赁面积口径计算，康桥项目资本性支出为 14.88 元/平方米/年。

**a）资本性支出取值相比历史水平有所增长，具有延续性，与运营年限匹配**

康桥项目各期于 2014 年-2018 年陆续投入运营，其中大部分面积于 2016 年之后投入运营。整体大楼、设施设备状态维护较好，租户租赁面积较大，多为整层或半层，租期时间普遍较长，设施设备的磨损较小，物业整体成新度较高。

**表：康桥项目各期投入运营时间**

| 项目 | 投入运营时间 | 建筑面积（平方米） | 可租赁面积（平方米） |
|---|---|---|---|
| 康桥一期 | 2014 年 7 月 | 56,072.04 | 36,834.01 |
| 康桥二期-1 | 2016 年 4 月 | 71,965.58 | 37,698.31 |
| 康桥二期-2 | 2018 年 10 月 | 54,312.83 | 30,107.88 |
| **合计** | | **182,350.45** | **104,640.20** |

2022 年-2024 年，康桥项目平均每年资本性支出占运营收入的比例均未超过 1%。康桥项目资本性支出预测水平相较其历史资本性支出水平有所增长，具有延续性，与康桥项目运营年限匹配。

**表：康桥项目各期资本性支出金额**

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|---|---|---|---|
| 资本性支出金额（万元） | 2.92 | 4.18 | 76.33 |
| 资本性支出占运营收入的比例[22] | 0.03% | 0.04% | 0.75% |

[21] 运营收入比例＝预测期内总资本性支出/预测期内总运营收入。

[22]此处占运营收入的比例，运营收入为剔除非租赁性业务影响后的运营收入。剔除非租赁经营业务的影响，指剔除房屋销售业务、前期开发业务、利息收支、投资收益、其他收益、资产处置收益、营业外收支等非租赁经营业务带来的影响。

**b）康桥项目与已发行产业园区公募 REITs 位于一线城市的底层资产的资本性支出假设水平基本持平，具备合理性**

截至 2024 年末，根据公开信息整理，底层资产位于一线城市的已发行产业园区公募 REITs 项目共计 9 单，除有 1 单未披露资本性支出假设外，其余 8 单披露了资本性支出假设，当前资本性支出假设主要分为两类：①按运营收入一定比例计取；②按建筑面积单价计取。考虑到华夏金隅智造工场 REIT 底层资产为城市更新类项目，其资本性支出占比较高，除此以外其他项目资本性支出假设占运营收入的比例约在 0.50%至 2.50%之间，或按建筑面积单价计算约在 2 元/平方米/年至 8 元/平方米/年之间。

康桥项目与已发行产业园区公募 REITs 位于一线城市的底层资产的资本性支出假设水平基本持平，具备合理性。

**表：已发行产业园 REITs 一线城市资产的资本性支出统计**

| 项目名称 | 资产名称 | 资产所在城市 | 资本性支出取值情况 |
|---|---|---|---|
| 国泰君安临港创新智造产业园 REIT（扩募） | 康桥项目 | 上海 | 155.75 万/年，预测期内总资本性支出占预测期内总运营收入的比例为 1.38%；以建筑面积计算为 8.54 元/平方米/年，以可租赁面积计算为 14.88 元/平方米/元 |
| 华夏金隅智造工场 REIT | 金隅智造工场产权一期 | 北京 | 运营收入的 3.0% |
| 招商科创 REIT | 国定路 1 号楼 | 上海 | 运营收入的 2.5% |
| | 国定路 3 号楼 | 上海 | 运营收入的 2.5% |
| | 湾谷园 B5 号楼 | 上海 | 运营收入的 1.0% |
| 易方达广开产园 REIT | 创新基地 | 广州 | 运营收入的 1.0% |
| | 创新大厦园区 | 广州 | 运营收入的 1.0% |
| | 创意大厦园区 | 广州 | 运营收入的 1.0% |
| 中金联东科创 REIT | 大兴科创产业园 | 北京 | 预测期前 5 年为 6 元/平方米/年，2029 年起为运营收入的 2.0% |
| | 马坡科技园一期 | 北京 | 预测期前 5 年为 6 元/平方米/年，2029 年起为运营收入的 2.0% |
| | 房山奥得赛产业园 | 北京 | 预测期前 5 年为 6 元/平方米/年，2029 年起为运营收入的 2.0% |
| 国泰君安临港智造产业园 REIT（首发） | 临港奉贤智造园一期 | 上海 | 2022 年-2023 年为 2 元/平方米/年，2024 年至收益年期止为 6 元/平方米/年 |
| | 临港奉贤智造园三期 | 上海 | 2022 年-2023 年为 2 元/平方米/年，2024 年至收益年期止为 6 元/平方米/年 |

| 项目名称 | 资产名称 | 资产所在城市 | 资本性支出取值情况 |
|---|---|---|---|
| 国泰君安东久新经济 REIT | 东久（金山）智造园 | 上海 | 2022 年-2023 年 6 元/平方米/年，2024 年至收益年期止为 8 元/平方米/年 |
| 建信中关村 REIT | 互联网创新中心 | 北京 | 运营收入的 0.91% |
| | 协同中心 | 北京 | 运营收入的 1.0% |
| | 孵化加速器 | 北京 | 运营收入的 1.3% |
| 博时蛇口产园 REIT | 光明项目（扩募） | 深圳 | 2023 年-2024 年：运营收入的 1.1%<br>2025 年：在前一年基础上每年增加 2.0% |
| | 万融大厦 | 深圳 | 运营收入的 0.75% |
| | 万海大厦 | 深圳 | 运营收入的 0.52% |

**（3）长期增长率**

**1）长期增长率预测值**

康桥项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2%，系根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

**2）长期增长率预测合理性分析**

**A.城市宏观情况分析**

上海地处中国东部，是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市、上海大都市圈核心城市，国务院批复确定的中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心。在宏观经济层面，2024 年上海全市生产总值（GDP）53,926.71 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%；2024 年全市工业增加值同比增长 2.2%，增幅比前三季度提高 0.9 个百分点；2024 年全市固定资产投资同比增长 4.8%；2024 年全市社会消费品零售总额 17,940.19 亿元，同比下降 3.1%。在居民消费价格指数（CPI）层面，2024 年全市居民消费价格指数（CPI）与上年同期持平。扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 0.2%。综合来看，上海市宏观经济发展迅速，未来发展态势积极乐观，稳定的 CPI 水平也为未来增长提供坚实支撑。

展望未来，结合《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》以及《上海市推动制造业高质量发展三年行动计划（2023-2025 年）》，到 2025 年，上海市将实现工业增加值超过 1.3 万亿元，占地区生产总值比重达 25%以上，工业投资年均增长 5%，制造业支撑全市经济发展的功能地位显著增强。

**B.资产周边市场分析**

康桥项目位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号，紧临中环、外环，具备快速联系市中心各主要交通枢纽的便利通勤条件，区域位置较为优越。距轨交 11 号线康新公路站约 1 公里，地理位置较优越，交通较方便。康桥项目属张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域 6 公里左右，

张江科学城形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆，具有良好的产业聚集效益。康桥项目周边三公里辐射范围内还有多个住宅和商业配套项目，均可满足商务人士和区域内人群的居住及商旅需求。

**C.资产自身情况分析**

从项目经营情况来看，基础设施项目于 2014-2017 年建成，2022-2024 年年末出租率分别为 99.05%、97.22%和 97.64%，2022-2024 年平均出租率分别为 98.12%、97.18%和 95.98%，出租情况稳定，且运营良好。同时，项目近三年租金单价复合增长率约为 3.12%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域同类项目表现以及康桥项目自身租金增长率情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，康桥项目长期增长率采用 2.50%属于合理水平。

**（4）收益年期**

康桥一期所在土地的使用权和康桥二期所在土地的使用权终止日期分别为 2061 年 4 月 29 日、2062 年 4 月 22 日，于评估基准日，其土地剩余使用年期分别为 36.32 年、37.31 年；康桥一期、康桥二期-1、康桥二期-2 分别于 2014、2015、2017 年建成。项目为钢混结构，而钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为 60 年。至价值时点，房屋已使用约 7-10 年，康桥项目剩余经济耐用年限为 50-53 年。根据孰短原则，康桥一期、康桥二期的收益年期分别为 36.32 年、37.31 年。

**（5）折现率（报酬率）**

**1）折现率取值**

本次估价测算采用 6%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年期国家债券的收益率 1.68%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：（1）投资不动产的风险补偿；（2）缺乏流动性风险补偿；（3）区位风险补偿；（4）行业及管理负担风险补偿；（5）合规风险补偿；（6）增长风险补偿；（7）特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。康桥项目为产业园类不动产中的研发业态，紧邻康桥先进制造技术创业园、星月总部湾等园区物业，区域整体产业园物业品质较高，智能研发氛围良好，产业园租赁需求稳定，区域中的优质产业园物业整体租赁情况良好，虽然在可预见范围内有新增同类产业园区，项目经营稳定性可以预期。项目周边三公里辐射范围内还有多个住宅和商业配

套项目，均可满足商务人士和区域内人群的居住及商旅需求。

综合考虑近期市场流动性、基础设施项目长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，基础设施项目在上述投资不动产的风险补偿均值 3.50%的基础上，上调 0.68%，综合风险报酬率取值为 4.18%。

**表：康桥项目折现率（报酬率）计算过程[23]**

| 风险因素 | 报酬率 |
|---|---|
| 无风险报酬率 | 1.68% |
| 风险报酬率<br>——投资不动产风险补偿均值 | 3.50% |
| 风险报酬率<br>——基础设施项目流动性、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 | 0.68% |
| 报酬率 | 6.00% |

**2）折现率取值合理性分析**

本次康桥项目为产业园类不动产中的研发平台，位于上海市，当地社会经济环境发展良好，属于一线城市，从资金成本角度来看，2020 年 12 月 31 日以来，十年期国家债券利率水平持续走低，截至 2024 年 12 月 31 日，十年期国家债券利率已累计下降 1.46%，相较 2024 年 9 月 30 日十年期国家债券利率下降 0.47%，下降幅度明显。

结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，假设折现率为 6.00%，与已获批/发行同类公募 REITs 底层资产的折现率（报酬率）可比。

**表：已获批/发行同类公募 REITs 底层资产折现率水平**

| 序号 | 基础设施资产所处城市类别 | 公募 REITs 简称 | 折现率 |
|---|---|---|---|
| 1 | 一线城市 | 华安张江产业园 REIT | 6.0% |
| 2 | | 招商科创孵化器 REIT | 6.0% |
| 3 | | 建信中关村 REIT | 6.0% |
| 4 | | 博时蛇口产园 REIT | 6.0% |
| 5 | | 易方达广开产园 REIT | 6.5% |
| 6 | | 华夏金隅智造工场 REIT | 6.5% |

**（四）基础设施项目的资本化率**

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式：资本化率（Cap Rate）=运营净收益（NOI）/资产估值（或成本）。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到

[23] 报酬率按照 0.25%归整。

属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

2025 年及 2026 年基础设施项目的资本化率数据如下：

**表：康桥项目资本化率水平**

| 时间 | 2025 年（预测值） | 2026 年（预测值） |
|---|---|---|
| 资本化率 | 5.41% | 5.50% |

**（五）估值敏感性分析**

本次评估机构的资产评估价值是基于价值时点所获知及调研到的基础设施项目及市场信息所做出的判断。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。为了更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，评估机构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。

基础设施项目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。

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。

**（1）运营净收益**

基础设施项目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”情境为本次康桥项目估值 15.32 亿元对应的运营净收益水平。

基础设施项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

**表：运营净收益变化下的估值情况**

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 13.79 | -10% |
| 下降 5% | 14.56 | -5% |
| **基准** | **15.32** | **0%** |
| 增长 5% | 16.08 | 5% |
| 增长 10% | 16.85 | 10% |

**（2）折现率**

折现率体现为无风险报酬率及风险报酬率受宏观形势、行业风险、利率及资产特定经营风险等因素影响，综合体现多个方面对估值的影响。“基准折现率”情景为本次基础设施项目估值 15.32 亿元对应的折现率（6%）。

基础设施项目折现率的变化对估值的影响如下：

**表：折现率变化下的估值情况**

| 折现率变化 | 价值时点估值：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 上升 0.5% | 14.35 | -6% |
| 上升 0.25% | 14.83 | -3% |
| **基准（6%）** | **15.32** | **0%** |
| 下降 0.25% | 15.85 | 3% |
| 下降 0.5% | 16.40 | 7% |

**（3）长期出租率**

长期出租率反映基础设施资产进入稳定运营期后经营情况，会受到区域发展、行业特点及资产表现等因素综合影响。“基准长期出租率”情景为本次基础设施项目估值 15.32 亿元对应的长期出租率（94%）。

基础设施项目长期出租率的变化对估值的影响如下：

**表：长期出租率变化下的估值情况**

| 长期出租率变化 | 价值时点估值：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 2% | 15.05 | -2% |
| 下降 1% | 15.19 | -1% |
| **基准（94%）** | **15.32** | **0%** |
| 上升 1% | 15.46 | 1% |
| 上升 2% | 15.59 | 2% |

**（4）租金单价增长率**

租金单价增长率会受到宏观经济增长、区域经济发展、利率等宏观因素影响。“基准租金单价增长率”为本次基础设施项目估值 15.32 亿元对应的租金单价增长率。

基础设施项目租金单价增长率的变化对估值的影响如下：

**表：租金单价增长率变化下的估值情况**

| 租金单价增长率变化 | 价值时点估值：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 0.5%（第 1-2 年不增长，第 3-11 年 1.75%） | 14.85 | -3% |
| 下降 0.25%（第 1-2 年不增长，第 3-11 年 2%） | 15.08 | -2% |

| 租金单价增长率变化 | 价值时点估值：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| **基准（第 1-2 年不增长，第 3-11 年 2.25%）** | **15.32** | **0%** |
| 上升 0.25%（第 1-2 年不增长，第 3-11 年 2.5%） | 15.56 | 2% |
| 上升 0.5%（第 1-2 年不增长，第 3-11 年 2.75%） | 15.80 | 3% |

**（5）长期增长率**

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次基础设施项目估值 15.32 亿元对应的长期增长率（2%）。

基础设施项目长期增长率的变化对估值的影响如下：

**表：长期增长率变化下的估值情况**

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.50% | 14.88 | -3% |
| 下降 0.25% | 15.09 | -1% |
| **基准（2%）** | **15.32** | **0%** |
| 增长 0.25% | 15.55 | 1% |
| 增长 0.50% | 15.80 | 3% |

## 五、 基础设施项目合法合规性情况

### （一）基本信息

康桥项目位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，其中，康桥一期的土地使用权面积为 40,040.8 平方米；康桥二期-1、康桥二期-2 共用宗地的土地使用权面积为 77,845.6 平方米。康桥项目的房屋用途为厂房、公用服务、特种用途，康桥一期的房屋建筑面积为 56,072.04 平方米，康桥二期的房屋建筑面积为 126,278.41 平方米。

### （二）资产权属

根据康桥项目的《上海市国有建设用地使用权出让合同》《上海市房地产权证》《不动产权证书》及加盖有浦东新区不动产登记资料查询专用章的《上海市不动产登记簿》，康桥绿洲合法享有康桥项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《上海市国有建设用地使用权出让合同》《上海市房地产权证》《不动产权证书》《上海市不动产登记簿》信息如下：

**（1）康桥一期**

**1）康桥一期《上海市国有建设用地使用权出让合同》**

2011 年 2 月 11 日，根据上海市土地交易事务中心（挂牌人）与康桥绿洲（竞得人）签订的“沪上海市浦东新区规划和土地管理局挂字 201100405”《成交确认书》，经公开竞价，康桥绿洲竞得康桥工业区 E07-04-1 号地块（地块公告号：201100405）的国有建设用地使用权。

2011 年 3 月 15 日，上海市浦东新区规划和土地管理局（出让人）与康桥绿洲（受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》[编号：沪浦规土（2011）出让合同第 22 号（1.0 版），简称“《康桥一期土地出让合同》”]，出让人将康桥工业区 E07-04-1 号地块（西至环桥路，东至浦桥路，南至秀浦路，北至基地边界，宗地编号为 201015210723421734）出让予受让人，出让面积为 40,040.90 平方米[24]，用途为工业用地。

经核查《非税收入一般缴款书（收据）》（编号：0802451931、0802451932），并根据康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，上述《康桥一期土地出让合同》项下土地出让金已缴纳完毕。

**2）康桥一期《上海市房地产权证》（国有建设用地使用权）**

2012 年 3 月 14 日，上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源局向康桥绿洲核发了《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2012）第 253861 号]，证载内容如下：

| | | |
|---|---|---|
| 权利人 | | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 房屋坐落 | | 康桥镇 19 街坊 45/1 丘 |
| 土地状况 | 权属性质 | 国有建设用地使用权 |
| | 使用权取得方式 | 出让 |
| | 用途 | 工业用地 |
| | 宗地号 | 康桥镇 19 街坊 45/1 丘 |
| | 宗地（丘）面积 | 40,041 平方米 |
| | 使用权面积 | 40,040.8 平方米 |
| | 使用期限 | 2011 年 4 月 30 日至 2061 年 4 月 29 日止 |
| 附记 | | 1、股东<br>上海临港商业建设发展有限公司占 40%股份<br>上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司占 20%股份<br>上海浦东康桥（集团）有限公司占 40%股份<br>2、建筑容积率 工业用地：0.8-1.5 |

[24] 《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2012）第 253861 号]、《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2014）第 220363 号]所载的康桥一期使用权面积为 40,040.8 平方米，与此处存在尾差。

**3）康桥一期《上海市房地产权证》[25]（国有建设用地使用权/房屋所有权）**

2014 年 7 月 21 日，上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源局向康桥绿洲核发了《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2014）第 220363 号]，证载内容如下：

| | | |
|---|---|---|
| 权利人 | | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 房屋坐落 | | 秀浦路 2555 号 |
| 土地状况 | 权属性质 | 国有建设用地使用权 |
| | 使用权取得方式 | 出让 |
| | 用途 | 工业用地 |
| | 宗地号 | 康桥镇 19 街坊 45/1 丘 |
| | 宗地（丘）面积 | 40,041 平方米 |
| | 使用权面积 | 40,040.8 平方米 |
| | 使用期限 | 2011 年 4 月 30 日至 2061 年 4 月 29 日止 |
| 房屋状况 | | 详见登记信息（即康桥一期《上海市不动产登记簿》） |

**4）康桥一期《上海市不动产登记簿》**

| 幢号 | 《建设工程规划许可证》记载的建筑物名称 | 部位 | 建筑面积（㎡） | 房屋用途 |
|---|---|---|---|---|
| 1 幢 | 1# | 全幢 | 16,327.76 | 厂房 |
| 2 幢 | 2# | 全幢 | 16,306.89 | |
| 8 幢 | 8# | 全幢 | 4,199.36 | |
| 11 幢 | 11#地下车库 A | 地下 1 层变电间 1 | 127.16 | 公用服务 |
| | | 地下 1 层变电间 2 | 63.80 | |
| | | 地下 1 层变电间 3 | 69.70 | |
| | | 地下 1 层变电间 4 | 69.70 | |
| | | 地下 1 层变电间 5 | 64.30 | |
| | | 地下 1 层车库 | 8,311.15 | 特种用途 |

[25] 《不动产登记暂行条例》（2015 年 3 月 1 日生效）第四条规定，国家实行不动产统一登记制度。自此，自规部门逐步颁发《不动产权证书》，停发《房地产权证》。康桥一期在《不动产登记暂行条例》生效前取得房屋使用权的证书，因此所取得的相关证书名称为《上海市房地产权证》。

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 地下 1 层储藏室 1 | 51.71 | |
| | | 地下 1 层储藏室 2 | 29.89 | |
| | | 地下 1 层工具间 1 | 9.62 | |
| | | 地下 1 层工具间 2 | 12.89 | |
| | | 地下 1 层工具间 3 | 16.34 | |
| | | 地下 1 层工具间 4 | 54.18 | |
| | | 地下 1 层工具间 5 | 54.18 | |
| | | 地下 1 层工具间 6 | 52.92 | |
| | | 地下 1 层工具间 7 | 52.92 | |
| | | 地下 1 层工具间 8 | 47.38 | |
| | | 地下 1 层工具间 9 | 24.80 | |
| | | 地下 1 层弱电进线间 1 | 13.56 | |
| | | 地下 1 层弱电进线间 2 | 13.56 | |
| | | 地下 1 层弱电进线间 3 | 12.80 | 公用服务 |
| | | 地下 1 层弱电进线间 4 | 13.56 | |
| | | 地下 1 层生活水泵房 | 153.12 | |
| | | 地下 1 层消防、安保、弱电控制中心 | 113.04 | 特种用途 |
| 12 幢 | 12#地下车库 B | 地下 1 层变电间 1 | 64.30 | |
| | | 地下 1 层变电间 2 | 68.23 | |
| | | 地下 1 层变电间 3 | 69.7 | 公用服务 |
| | | 地下 1 层变电间 4 | 70.52 | |
| | | 地下 1 层变电间 5 | 126.22 | |
| | | 地下 1 层车库 1 | 8,594.29 | |
| | | 地下 1 层工具间 1 | 52.92 | 特种用途 |
| | | 地下 1 层工具间 2 | 52.92 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 地下 1 层工具间 3 | 53.24 | |
| | | 地下 1 层工具间 4 | 39.15 | |
| | | 地下 1 层工具间 5 | 54.61 | |
| | | 地下 1 层工具间 6 | 84.15 | |
| | | 地下 1 层工具间 7 | 12.89 | |
| | | 地下 1 层工具间 8 | 10.53 | |
| | | 地下 1 层工具间 9 | 6.12 | |
| | | 地下 1 层工具间 10 | 9.62 | |
| | | 地下 1 层工具间 11 | 47.02 | |
| | | 地下 1 层工具间 12 | 23.51 | |
| | | 地下 1 层弱电进线间 1 | 13.56 | 公用服务 |
| | | 地下 1 层弱电进线间 2 | 13.56 | |
| | | 地下 1 层弱电进线间 3 | 13.84 | |
| | | 地下 1 层弱电进线间 4 | 16.38 | |
| 13 幢 | 13#垃圾房 | 全幢 | 271.01 | 公用服务 |
| 14 幢 | 14#变电站 | 全幢 | 37.46 | 特种用途 |
| **合计** | | | **56,072.04** | —— |

**（2）康桥二期**

**1）康桥二期《上海市国有建设用地使用权出让合同》**

2012 年 1 月 18 日，根据上海市土地交易事务中心（挂牌人）与康桥绿洲（竞得人）签订的“沪上海市浦东新区规划和土地管理局挂字 201117901”《成交确认书》，经公开竞价，康桥绿洲竞得康桥工业区 E07-04-2 号地块（地块公告号：201117901）的国有建设用地使用权。

2012 年 1 月 21 日，上海市浦东新区规划和土地管理局（出让人）与康桥绿洲（受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同》[编号：沪浦规土（2012）出让合同第 5 号（1.0 版），简称“《康桥二期土地出让合同》”]，出让人将坐落于 15503 街道 0019 街坊的、编号为 201015215918422596 的 P1 宗地出让予受让人，出让面积为 77,845.60 平方米，用途为工业用地。

经核查《非税收入一般缴款书（收据）》（编号：1104374398、1104374399），并根据康桥绿洲

出具的《承诺及说明函》，上述《康桥二期土地出让合同》项下土地出让金已缴纳完毕。

**2）康桥二期《上海市房地产权证》（国有建设用地使用权）**

2012 年 12 月 5 日，上海市规划和国土资源局向康桥绿洲核发了《上海市房地产权证》[证号：沪房地浦字（2012）第 273078 号]，证载内容如下：

| | | |
|---|---|---|
| 权利人 | | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 房屋坐落 | | 康桥镇 19 街坊 43/3 丘 |
| 土地状况 | 权属性质 | 国有建设用地使用权 |
| | 使用权取得方式 | 出让 |
| | 用途 | 工业用地 |
| | 宗地号 | 康桥镇 19 街坊 43/3 丘 |
| | 宗地（丘）面积 | 77,846 平方米 |
| | 使用权面积 | 77,845.6 平方米 |
| | 使用期限 | 2012 年 4 月 23 日至 2062 年 4 月 22 日止 |

**3）康桥二期《不动产权证书》（国有建设用地使用权/房屋所有权）[26]**

2018 年 6 月 22 日，上海市不动产登记局向康桥绿洲核发了《不动产权证书》[证号：沪（2018）浦字不动产权第 058996 号]，证载内容如下：

| | |
|---|---|
| 权利人 | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 坐落 | 秀浦路 2555 号 15-33 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：工业用地/房屋用途：厂房 |
| 面积 | 宗地面积：77,846.00 平方米/建筑面积：176,255.87 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权使用期限：2012 年 4 月 23 日起 2062 年 4 月 22 日止 |
| 附记 | 1、26-30 幢、31 幢地下 1 层车库用于租赁<br>2、31 幢（除地下 1 层车库）、32 幢、33 幢保留自有 |
| 房屋状况 | 详见登记信息（即康桥二期-1、康桥二期-2《上海市不动产登记簿》） |

[26] 《不动产登记暂行条例》（2015 年 3 月 1 日生效）第四条规定，国家实行不动产统一登记制度。自此，自规部门逐步颁发《不动产权证书》，停发《房地产权证》。康桥二期在《不动产登记暂行条例》生效后取得的房屋所有权的证书，因此所取得的相关证书名称为《不动产权证书》。

**4）康桥二期-1《上海市不动产登记簿》**

| 幢号 | 《建设工程规划许可证》记载的建筑物名称 | 部位 | 建筑面积（㎡） | 房屋用途 |
|---|---|---|---|---|
| 15 幢 | 1#丙类厂房 | 全幢 | 12,933.00 | 厂房 |
| 18 幢 | 4#丙类厂房 | 全幢 | 16,213.64 | |
| 19 幢 | 5#服务配套设施 | 全幢 | 3,880.51 | |
| 20 幢 | 6#服务配套设施 | 全幢 | 1,124.78 | |
| 21 幢 | 7#服务配套设施 | 全幢 | 1,919.20 | |
| 22 幢 | 8#服务配套设施 | 地下 1、1_2 层 | 1,627.18 | |
| | | 1 层煤气表间 | 9.36 | |
| 23 幢 | 9#地下车库 | 地下 1 层 6#、7#、车库变电间 | 199.34 | |
| | | 地下 1 层车库 | 31,988.46 | |
| | | 地下 1 层生活及消防水泵房 | 173.51 | |
| | | 地下 1 层消防控制室、弱电机房 | 286.17 | |
| | | 地下 1 层自行车库 | 1,091.24 | |
| 24 幢 | 10#变电站 | 全幢 | 458.61 | |
| 25 幢 | 11#垃圾房 | 全幢 | 60.58 | |
| 合计 | | | 71.965.58 | —— |

**5）康桥二期-2《上海市不动产登记簿》**

| 幢号 | 《建设工程规划许可证》记载的建筑物名称 | 部位 | 建筑面积（㎡） | 房屋用途 |
|---|---|---|---|---|
| 28 幢 | 3#丙类厂房 | 全幢 | 14,068.42 | 厂房 |
| 29 幢 | 4#丙类厂房 | 全幢 | 9,572.94 | |
| 30 幢 | 5#丙类厂房 | 全幢 | 6,466.52 | |
| 31 幢 | 地下车库 | 地下 1 层车库 | 21,444.52 | |
| | | 地下 1 层非机动车库 | 1,111.81 | |
| | | 地下 1 层生活水泵房 | 148.09 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 地下 1 层 1#配电室 | 164.20 | |
| | | 地下 1 层 2#配电室 | 254.18 | |
| | | 地下 1 层 3#配电室 | 164.20 | |
| | | 地下 1 层 4#配电室 | 123.70 | |
| | | 地下 1 层 5#配电室 | 227.36 | |
| 32 幢 | 垃圾房 | 全幢 | 36.48 | |
| 33 幢 | 变电站 | 全幢 | 530.41 | |
| 合计 | | | 54,312.83 | —— |

鉴上，康桥项目通过挂牌出让方式合法取得建设用地使用权，康桥绿洲合法享有康桥项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

**（三）权利限制情况**

根据在动产融资统一登记公示系统以康桥绿洲为担保人进行的查询，并结合康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥项目不存在以经营收入办理应收账款质押登记的情形。

根据《上海市不动产登记簿》以及康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥项目不存在抵押、查封的权利限制。

**（四）项目投资建设的合法合规性**

**（1）康桥一期**

康桥一期由康桥绿洲于 2014 年投资和建设，康桥一期投资和建设过程所涉及的建设文件信息如下：

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 立项 | 企业投资项目备案或核准 | 2011 年 2 月 25 日 | 上海市张江高科技园区管理委员会 | 《上海市企业投资项目备案意见》 | 沪张江园区管备[2011]023 号 |
| | | | 2011 年 10 月 28 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《上海市企业投资项目备案变更意见》 | 沪张江园区管备[2011]207 号 |
| | | | 2013 年 3 月 1 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《上海市企业投资项目备案意见》 | 沪浦发改张备（2013）10 号 |
| 2 | 规划 | 选址意见书 | 不适用[27] | | | |
| | | 建设用地规划许可 | 2011 年 4 月 18 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《建设用地规划许可证》 | 地字第沪浦规地张（2011）EA31011520119 |

[27] 根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条，“按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书”。康桥一期土地取得方式为招拍挂出让，无需取得选址意见书。下同。

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 194 号 |
| | | 建设工程规划许可 | 2012 年 6 月 20 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《建设工程规划许可证》 | 建字第沪浦规建（2012）FA31011520129202 号 |
| | | 建设工程规划许可 | 2011 年 12 月 19 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》 | 沪浦规建张（2011）FA31011520119476 号 |
| | | 建设工程规划许可 | 2012 年 5 月 25 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》 | 沪浦规建张调整（2012）48 号 |
| | | 建设工程规划许可 | 2014 年 2 月 7 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》 | 沪浦规建张调整[2013]051 号 |
| 3 | 土地 | 土地取得方式 | 招拍挂出让 | | | |
| | | 土地预审意见 | 2010 年 12 月 13 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《关于康桥工业区 E07-04-1 号地块建设项目用地预审的批复》[28] | 沪（浦）规土预[2010]第 0196 号 |
| | | 建设用地批准 | 2011 年 12 月 7 日 | 上海市浦东新区人民政府 | 《建设用地批准书》[29] | 浦东新区[2011]浦府土书字第 204 号 |
| | | 建设项目土地使用权证（或不动产权证） | 2012 年 3 月 14 日 | 上海市规划和国土资源管理局、上海市住房保障和房屋管理局 | 《上海市房地产权证》（土地） | 沪房地浦字（2012）第 253861 号 |
| 4 | 节能审查 | 节能审查（节能报告、节能审查意见） | 2024 年 9 月 9 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目节能报告的审查意见》 | 沪浦发改张能审〔2024〕11 号 |
| 5 | 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | 2011 年 11 月 16 日 | 上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目环境影响报告表的审批意见》 | 沪浦环保环表决字【2011】第 1343 号 |
| 6 | 施工许可 | 施工许可 | 2011 年 12 月 28 日 | 上海浦东新区建设和交通委员会 | 《建筑工程施工许可证》 | 11ZJPD0025D01310115201103071001 |

[28] 根据《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，浦东规划资源局确认用地预审意见中对应的地块名称即为康桥一期开发建设所在的地块名称，无需办理建设项目名称变更手续。

[29] 根据《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，浦东规划资源局确认用地批准书中对应的地块名称即为康桥一期开发建设所在的地块名称，无需办理建设项目名称变更手续。

| 序号 | 手续名称 | | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2012 年 8 月 30 日 | | | 11ZJPD0025D0231011520110307 1001（许可分页） |
| 7 | 竣工验收 | 综合验收 | | 2014 年 6 月 3 日 | 上海市浦东新区建设和交通委员会 | 《建设工程竣工验收备案证书》 | 2014PD0203 |
| | | 专项验收 | 规划验收 | 2014 年 6 月 9 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市建设工程竣工规划验收合格证》 | 沪浦竣（2014）JA31011520144 731 |
| | | | 消防验收 | 2013 年 12 月 24 日 | 上海市浦东新区公安消防支队 | 《建设工程竣工验收消防备案凭证》 | 沪浦公消竣备字〔2013〕第 0242 号 |
| | | | 环保验收 | 2014 年 6 月 16 日 | 上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）验收的审批意见》 | 沪浦环保许评[2014]1133 号 |
| | | | 人防验收 | 2014 年 5 月 7 日 | 上海市浦东新区民防办公室 | 《民防建设工程竣工验收备案证书》 | 报建编码：11ZJPD0025 备案编码：（浦）第（2014031）号 |
| | | | 节能验收 | 2024 年 9 月 10 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《节能验收结果告知函》 | - |

经核查，康桥一期履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》《上海市企业投资项目备案变更意见》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》《关于康桥工业区 E07-04-1 号地块建设项目用地预审的批复》《建设用地批准书》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目节能报告的审查意见》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目环境影响报告表的审批意见》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《上海市建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程竣工验收消防备案凭证》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）验收的审批意见》《民防建设工程竣工验收备案证书》《节能验收结果告知函》等文件。基于上述，康桥一期固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**（2）康桥二期-1**

康桥二期-1 由康桥绿洲于 2015 年投资和建设，康桥二期-1 投资和建设过程所涉及的建设文件信息如下。

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 立项 | 企业投资项目备案或核准 | 2012 年 6 月 5 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《上海市企业投资项目备案意见》 | 沪浦发改张备〔2012〕045 号 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2012 年 8 月 3 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《上海市企业投资项目备案变更意见》 | 沪浦发改张备〔2012〕058 号 |
| 2 | 规划 | 选址意见书 | 不适用 | | | |
| | | 建设用地规划许可 | 2012 年 7 月 20 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《建设用地规划许可证》 | 地字第沪浦规地张[2012]EA31011520129121 号 |
| | | 建设工程规划许可 | 2012 年 12 月 11 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》 | 沪浦规建张[2012]FA31011520129402 号 |
| | | | 2013 年 8 月 14 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》 | 沪浦规建张调整[2013]028 号 |
| | | | 2013 年 8 月 28 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可延期的通知》 | - |
| | | | 2013 年 10 月 10 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《建设工程规划许可证》 | 建字第沪浦规建张[2013]FA31011520139243 号 |
| | | | 2015 年 3 月 11 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》 | 沪浦规建张调整[2015]011 号 |
| 3 | 土地 | 土地取得方式 | 招拍挂出让 | | | |
| | | 土地预审意见 | 2011 年 8 月 31 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《关于康桥工业区 E07-04-2 号地块建设项目用地预审的批复》[30] | 沪（浦）规土预[2011]第 0164 号 |
| | | 建设用地批准 | 2012 年 11 月 12 日 | 上海市浦东新区人民政府 | 《建设用地批准书》[31] | 浦东新区[2012]浦府土书字第 153 号 |
| | | 建设项目土地使用权证（或不动产权证） | 2012 年 12 月 5 日 | 上海市规划和国土资源管理局 | 《上海市房地产权证》（土地） | 沪房地浦字（2012）第 273078 号 |
| 4 | 节能审查 | 节能审查（节能报告、节能审查意见） | 2024 年 9 月 9 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目节能报告的审查意见》 | 沪浦发改张能审〔2024〕12 号 |

[30] 根据《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，浦东规划资源局确认用地预审意见中对应的地块名称即为康桥二期开发建设所在的地块名称，无需办理建设项目名称变更手续。

[31] 根据《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，浦东规划资源局确认建设用地批准书中对应的地块名称即为康桥二期开发建设所在的地块名称，无需办理建设项目名称变更手续。

| 序号 | 手续名称 | | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | | 2012 年 10 月 10 日 | 上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目环境影响报告表的审批意见》 | 沪浦环保环表决字[2012]第 1073 号 |
| 6 | 施工许可 | 施工许可 | | 2012 年 12 月 21 日 | 上海市浦东新区建设和交通委员会 | 《建筑工程施工许可证》 | 12ZGJPD0064D01 310115201206073000 |
| | | | | 2013 年 12 月 5 日 | | | 12ZGJPD0064D02 310115201206073619（许可分页） |
| 7 | 竣工验收 | 综合验收 | | 2015 年 12 月 16 日 | 上海市浦东新区建设和交通委员会 | 《建设工程竣工验收备案证书》 | 2015PD0456 |
| | | 专项验收 | 规划验收 | 2015 年 12 月 7 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市建设工程竣工规划验收合格证》 | 沪浦竣（2015）JA31011520155726 号 |
| | | | 消防验收 | 2015 年 8 月 25 日 | 上海市浦东新区公安消防支队 | 《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》 | 备案号：310000WYS150023132 |
| | | | 环保验收 | 2015 年 11 月 20 日 | 上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目验收的审批意见》 | 沪浦环保许评[2015]2594 号 |
| | | | 民防工程验收 | 2015 年 9 月 25 日 | 上海市浦东新区民防办公室 | 《民防建设工程竣工验收备案证书》 | （浦）第（2015048）号 |
| | | | 节能验收 | 2024 年 9 月 10 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《节能验收结果告知函》 | - |

经核查，康桥二期-1 履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》《上海市企业投资项目备案变更意见》《建设用地规划许可证》《上海市建设工程（地下建筑部分）规划许可通知》《浦东新区规划和土地管理局规划业务案件处理意见通知书》《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可延期的通知》《建设工程规划许可证》《关于康桥工业区 E07-04-2 号地块建设项目用地预审的批复》《建设用地批准书》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目节能报告的审查意见》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目环境影响报告表的审批意见》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《上海市建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目验收的审批意见》《民防建设工程竣工验收备案证书》《节能验收结果告知

函》等文件。基于上述，康桥二期-1 固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**（3）康桥二期-2**

康桥二期-2 由康桥绿洲于 2017 年投资和建设，康桥二期-2 投资和建设过程所涉及的建设文件信息如下。

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 立项 | 企业投资项目备案或核准 | 2012 年 7 月 20 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《上海市企业投资项目备案意见》 | 沪浦发改张备〔2012〕057 号 |
| | | | 2012 年 8 月 3 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《上海市企业投资项目备案意见》 | 沪浦发改张备〔2012〕059 号 |
| 2 | 规划 | 选址意见书 | 不适用 | | | |
| | | 建设用地规划许可 | 2012 年 10 月 31 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 情况说明[32] | - |
| | | | 2012 年 7 月 20 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《建设用地规划许可证》[33] | 地字第沪浦规地张[2012]EA310115201291 21 号 |
| | | 建设工程规划许可 | 2015 年 3 月 26 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《建设工程规划许可证》 | 建字第沪浦规建张（2015）FA310115201540 26 号 |
| | | | 2015 年 10 月 20 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可证延期的通知》 | - |
| 3 | 土地 | 土地取得方式 | 招拍挂出让 | | | |
| | | 土地预审意见 | 根据康桥二期项目资料及康桥绿洲出具的《承诺及说明函》，康桥二期-2 与康桥二期-1 共用宗地，无新增建设用地。 | | | |
| | | 建设用地批准 | | | | |
| | | 建设项目土地使用权证（或不动产权证） | | | | |
| 4 | 节能审查 | 节能审查（节能报告、节能审查意见） | 2024 年 9 月 9 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目节能报告的审查意见》 | 沪浦发改张能审〔2024〕13 号 |
| 5 | 环评 | 环境影响评价（报告书、报 | 2012 年 10 月 10 日 | 上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目 | 沪浦环保环表决字[2012]第 1072 号 |

[32] 根据《城乡规划法》《上海市城乡规划条例》等法规，建设项目新增、需使用本单位以外的土地的，方需办理《建设用地规划许可证》，漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目未新增建设用地，无需办理《建设用地规划许可证》。

[33] 此处《建设用地规划许可证》与康桥二期-1 处的《建设用地规划许可证》相同。

| 序号 | 手续名称 | | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 告表和登记表）批复 | | | | 环境影响报告表的审批意见》 | |
| 6 | 施工许可 | 施工许可 | | 2015 年 7 月 27 日 | 上海市浦东新区建设和交通委员会 | 《建筑工程施工许可证》 | 13ZGPD004D013101152013012114 19 |
| 7 | 竣工验收 | 综合验收 | | 2017 年 12 月 12 日 | 上海市浦东新区建设和交通委员会 | 《建设工程竣工验收备案证书》 | 2017PD0427 |
| | | 专项验收 | 规划验收 | 2017 年 12 月 27 日 | 上海市浦东新区规划和土地管理局 | 《上海市建设工程竣工规划验收合格证》 | 沪浦竣（2017）JA3101152017578 5 |
| | | | 消防验收 | 2017 年 11 月 14 日 | 上海市浦东新区公安消防支队 | 《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》 | 备案号：310000WYS17001 5678 |
| | | | 环保验收 | 2017 年 12 月 11 日 | 上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 | 《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目验收的审批意见》 | 沪浦环保许评[2017]1712 号 |
| | | | 节能验收 | 2024 年 9 月 10 日 | 上海市浦东新区发展和改革委员会 | 《节能验收结果告知函》 | - |

经核查，康桥二期-2 履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《上海市企业投资项目备案意见》、上海市浦东新区规划和土地管理局出具的《情况说明》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《上海市浦东新区规划和土地管理局关于同意建设工程规划许可证延期的通知》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目节能报告的审查意见》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目环境影响报告表的审批意见》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案证书》《上海市建设工程竣工规划验收合格证》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-2）项目验收的审批意见》《节能验收结果告知函》等文件。基于上述，康桥二期-2 固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**（五）项目运营的合法合规性**

**（1） 土地、规划、房屋用途的相符性**

基础设施项目的土地用途为工业用地，规划用途为厂房、服务配套设施等，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途。基础设施项目地处上海市张江科学城板块，紧扣张江科学城主导产业，与张江科学城的集成电路、生物医药和人工智能三大优势产业共振发展，聚焦服务战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小、研发、生产、科创型企业，园区主要租户为集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等产业的企业，符合区域产业导向。

根据主管部门上海市浦东新区规划和自然资源局出具的《关于漕河泾科技绿洲康桥园区项目的情况说明》，基础设施项目符合上海市张江科学城整体规划要求，支持康桥项目参与基础设施公募 REITs 扩募。此外，律师在法律意见书对基础设施项目实际用途与土地、规划、房屋用途发表了相一致的意见。

另根据原始权益人上海临港出具的《关于康桥项目实际用途的说明函》，基础设施项目的实际用途符合其土地用途、规划用途、房屋用途；如因基础设施项目的实际用途与土地、规划、房屋用途不一致而导致康桥绿洲被责令整改、处以罚款、承担相关土地出让合同项下违约责任等情形，上海临港承诺将依法承担因此给康桥绿洲或基础设施基金带来的一切损失。

**（2） 租赁情况**

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目上正在履行的租约共有 58 份[34]，经审阅该等租约对应的租赁合同，基金管理人认为租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

另查，康桥绿洲尚未就康桥项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。根据《民法典》第 502 条、第 706 条[35]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，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理实施机构将协助项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记，包括但不限于配合办理租赁备案/登记事宜。基金管理人将督促运营管理实施机构协助项目公司于本基金本次扩募份额发售前完成基础设施项目的租赁合同备案。同时，本基金在《运营管理服务协议》中补充约定运营管理实施机构未及时配合基金管理人和/或项目公司进行租赁合同备案而给任一方造成损失的，应当就基金管理人、项目公司遭受的损失予以赔偿。

综上，基础设施项目涉及的租赁合同合法有效，本基金已就租赁合同未备案事宜做了必要、可行的后续安排，符合《审核关注事项》第三十一条的相关要求。

**（3） 保险情况**

根据太平洋安信农业保险股份有限公司上海分公司出具的保单号为 201043101202024000014 的《财产一切险保险单》，康桥项目已投保财产一切险，保险期限为 2025 年 1 月 1 日零时至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额 1,693,000,000 元。

根据阳光财产保险股份有限公司上海市分公司出具的保单号为 10763150120250000326 的《公众责任保险电子保单》，康桥项目已投保公众责任险，保险期限为 2025 年 4 月 10 日零时至 2025 年

[34] 有效租赁合同系指承租人与出租人之间的有效租赁关系，一位承租人与出租人签署的所有有效租赁合同合称为一份有效租赁合同。

[35] 《民法典》第 502 条：“依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外[…]”；第 706 条：“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。”

12 月 31 日二十四时止，累计赔偿限额 20,000,000 元。

**（4） 设备设施情况**

**1）设备设施现状**

康桥项目配套设施齐全，配有完善的照明设备、电气设备（包括变压器、高压柜、低压柜等）、给排水设备（包括水泵控制柜全套）、消防水设备（包括稳压泵、水箱、控制柜全套）、空调设备、电梯、消防火灾报警系统、安防设备（包括视频监控、停车场管理、门襟、入侵等系统），设施设备维护保养良好，运行状况正常；外立面多采用玻璃幕墙，墙面正常未有破损；屋面多采用水泥砂浆保护层、双层 SBS 改性沥青防水卷材、水泥砂浆找平层、泡沫混凝土保温板、加气混凝土 2%找坡层、现浇钢筋混凝土屋面板，保养良好。

**2）共用资产情况**

**A．共用资产现状**

康桥项目不涉及散售情形，均已完整纳入资产范围，但康桥项目所在漕河泾康桥商务绿洲园区内存在整栋已售楼幢，因此出现项目公司与其他业主共用设施设备的情况。共用资产主要包括电气设备、消防火灾报警系统、消防水设备、给排水设备、照明设备等设施设备，由康桥项目与其他已售楼栋共同使用。共用资产已纳入基础设施资产范围。

共用资产的日常运营管理属于物业管理范围，委托由物业管理公司上海临港园服企业发展有限公司负责运营管理，物业管理费由物业管理公司向租户收取。

**B．共用资产未来日常维修、资本性支出全额预测进估值及现金流**

根据《民法典》的相关规定，建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配由全体业主共同承担或享有，故共用资产的日常维修、资本性支出均需在项目公司与其他业主之间分摊。项目公司、其他业主均委托同一家物业管理公司对康桥项目、已售楼幢的共用资产的使用进行管理、维护保养；基础设施项目的租户、其他业主或其租户均向物业管理公司支付物业管理费，物业管理费可覆盖共用资产的部分维修费用。

此外，根据本次扩募的《运营管理服务协议》约定，基础设施资产（含共用资产）日常维修由运营管理实施机构统筹管理，具体由物业管理公司负责，项目公司支付给运营管理实施机构的基础运营管理费中已涵盖相关日常维修费用，在物业管理费的基础上做了进一步补充。

对于部分共用资产未来可能涉及的大修、改造等资本性支出情形，所涉及的资本性支出金额，基金管理人、评估机构及工程尽调机构经审慎评估，调整为不与其他业主分摊、100%由项目公司承担进行预测。

**表：共用资产资本性支出预测情况**

| 共用资产类型 | 是否在资本性支出中预测 | 预测比例 |
| --- | --- | --- |
| 电气设备 | 是 | 按不分摊、100%由项目公司承担预测 |

| 共用资产类型 | 是否在资本性支出中预测 | 预测比例 |
| --- | --- | --- |
| 消防火灾报警系统 | 是 | 按不分摊、100%由项目公司承担预测 |
| 消防水设备 | 是 | 按不分摊、100%由项目公司承担预测 |
| 给排水设备 | 是 | 按不分摊、100%由项目公司承担预测 |
| 照明设备 | 否，仅需日常维修 | - |

综上所述，共用资产范围及权属清晰、共用资产未来日常维修及资本性支出金额已包含在运营管理费用或预测进基础设施项目资本性支出中，基金管理人已就资产共用情形对基础设施项目稳定性、现金流和估值的影响进行审慎评估。

**3）维修保养及改造需求或规划**

康桥项目定期进行建筑物管理、设施设备管理和绿化养护及公共环境卫生等管理，具体如下：

A．建筑物管理：对基础设施资产区域内建筑物及配套措施进行日常修缮及管理服务，包含：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、门卫及监控中心、垃圾房、泵房、物业用房、道路、停车场等部位；

B．设施设备管理：对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，共用设施设备保持正常运行和使用，预防安全事故的发生；共用资产主要包括电气设备、消防火灾报警系统、消防水设备、给排水设备、照明设备等设施设备；

C．绿化养护：对绿化进行定期养护，包含浇水、除草、扶正、修剪、施肥、病虫害防治、清理等工作，确保园区绿化率；

D．公共环境卫生管理：包括公区的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集和清运、定期消杀灭害等。

截至 2024 年 12 月 31 日，康桥项目无重大维修改造，无重大维修改造预期。未来若出现维修保养或改造需求，将在预算中提前规划。

**（六）项目转让行为的合法性**

**（1）相关法律法规对资产及项目公司股权转让的限制及解除**

**1）法律法规关于工业用地的转让限制**

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

《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》（沪府办〔2016〕22 号）第十七条规定，工业用地标准厂房类土地使用权不得整体或分割转让；确需土地房屋整体转让的，须经出让人同意。第二十条第三款规定，存量工业用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，在办理股权变更

前，须按照出让合同约定事先征得出让人同意。

《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办〔2016〕23 号）第十五条规定，工业用地标准厂房类土地房屋整体转让的，需经出让人同意。

《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》（沪府办（2020）31 号）第八条规定，园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地、通用类研发用地除配套设施以外的物业可转让不超过 50%。

《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020 版）》（沪规划资源用〔2020〕351 号）第十八条规定，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；园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地、通用类研发用地上，除生活配套设施以外的物业可转让不超过 50%；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。

《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）第十六条规定，标准厂房类工业用地建设用地使用权不得整体或分割单独转让；建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构、实际控制人改变的，应当事先经出让人同意；土地房屋整体转让的，需经出让人同意。

《关于加强上海市存量产业用地管理的若干意见》（沪规划资源用〔2023〕129 号）第二条第（三）款规定，已纳入全生命周期管理的产业用地，其建设用地使用权不得违反约定擅自整体或分割转让。确需转让产业用地上的物业的，应当符合区域发展定位、产业规划布局和行业准入要求，并根据合同约定经出让人同意。第二条第（五）款规定，规划资源、产业、市场监管等部门应当加强对涉地股权转让的联合监管，防范以股权转让方式违反合同约定变相转让产业用地上的物业。规划资源部门与市场监管部门建立有偿使用合同、涉地股权转让等信息共享机制。未经出让人同意，擅自变更上述股权事项的，出让人可依据有偿使用合同约定，要求恢复原有股权状态。

《关于加强本市涉产业用地企业股权变更联合监管的通知（试行）》（沪规划资源用〔2024〕51 号）第三条第（二）款“出让人出具股权变更意见”规定：涉地企业在向市场监管部门申请股权变更登记前，应当主动联系区规划资源部门提出股权变更申请。

鉴上，康桥项目转让行为应取得土地出让人和土地管理部门的同意。

根据《上海市人民政府关于由张江科建办接受市级部门委托实施一批行政审批等事项的通知》（沪府规〔2020〕8 号）及后附《上海市张江科学城建设管理办公室接受市级部门委托实施的行政审批等事项目录》第 17 项、第 23 项，上海市规划资源局已将上海市张江科学城范围内的招标、拍卖、挂牌用地审批及签订有偿使用合同的审批权限下放至张江科建办。就上述转让限制，康桥绿洲已向张江科建办申请以 100%股权转让方式参与基础设施公募 REITs 扩募，张江科建办已商请由上海市浦东新区规划和自然资源局（简称“浦东规划资源局”）于 2024 年 7 月 26 日出具了《关于同意上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司股权变更的函》（简称“《浦东规划资源局复函》”），根据该复函，在不改变康桥项目占用范围内土地用途、性质的前提下，浦东规划资源局同意康桥绿

洲以 100%股权转让方式实施本次扩募。前述转让限制已得到解除。

**2）关于工业用地土壤和地下水地质环境质量检测的要求**

《上海市环境保护条例》第五十七条规定，经营性用地和工业用地出让、转让、租赁、收回前，应当按照国家和本市有关规定进行土壤和地下水的环境质量评估，并根据评估结果采取风险防控措施或者开展土壤修复。

《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办〔2016〕23 号）第十八条规定，在工业用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行工业用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为建设用地使用权出让合同的附件。

《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》（沪规划资源规〔2021〕6 号）第二十条规定，在产业用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行产业用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为出让合同的附件。

《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估等工作的若干规定》（沪环规〔2021〕4 号）第二条规定，土地使用权人或土壤污染责任人应在用途变更前或者土地储备、出让、收回、续期、划拨前组织完成土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估，并将相关报告报送地块所在地生态环境主管部门，经风险评估表明存在污染且需要治理修复的，应承担土壤环境修复的责任和费用，治理修复应达到国家和本市相关标准规范要求；第四（三）条规定，工业用地出让前，土地使用权人应完成土壤污染状况调查，土壤污染状况调查等相关材料作为供地或转让合同（协议）的附件。

《关于加强建设用地土壤污染防治联动监管的通知》（沪环土〔2022〕189 号）第一条规定，经营性用地和工业用地出让、转让、租赁、收回的建设用地，土地使用权人（含土地储备机构）应按有关规定开展土壤污染状况调查。

就上述要求，2024 年 6 月，上海梵龄环境工程有限公司接受康桥绿洲的调查委托并出具了《漕河泾科技绿洲康桥园区土壤污染状况初步调查（最终版）》，认为根据国家和上海市的相关法规和政策，康桥项目的土壤和地下水样品的环境质量满足第二类用地开发要求。前述转让限制已得到解除。

**3）关于国有资产监督管理的相关规定**

根据上海临港、康桥绿洲的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统，上海临港持有康桥绿洲 100%的股权；上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司（简称“漕河泾总公司”）持有上海临港 35.65%的股权，临港集团持有上海临港 23.49%的股权，漕河泾总公司、临港集团合计持有上海临港 59.14%的股权；临港集团持有漕河泾总公司 100%的股权，因此，临港集团直接或间接合计持有上海临港 59.14%的股权；上海市国有资产监督管理委员会（简称“上海市国资委”）直接持有临港集团 51.5034%的股权，临港集团是一家由上海市国资委控股并实际控制的企业。因此，上海临港属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委 财政部令第 32 号，简称“32 号令”）规定的国有

实际控制企业，其所持有的康桥绿洲的股权为国有产权，康桥绿洲股权转让属于 32 号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据 32 号令的相关规定履行国有产权转让程序。《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第（四）条规定“国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）第三条规定“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。”

就康桥绿洲股权转让涉及的国有产权转让程序，上海市国资委于 2024 年 10 月 28 日出具《市国资委关于临港集团产业园项目参与基础设施 REITs 扩募试点有关事项的批复》（沪国资委产权〔2024〕195 号），原则同意临港集团所属国泰君安临港创新智造产业园 REIT 项目参与基础设施 REITs 扩募试点方案，所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

**（2）相关协议及文件对资产及项目公司股权转让的限制及解除**

《康桥二期土地出让合同》第二十三条约定：“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。”康桥二期对应的《不动产权证书》[证号：沪（2018）浦字不动产权第 058996 号]附记记载，31 幢（除地下 1 层车库）、32 幢、33 幢保留自有。

如前所述，浦东规划资源局已于 2024 年 7 月 26 日出具了《浦东规划资源局复函》，同意康桥绿洲以 100%股权转让方式实施本次扩募。本法律意见书第 3.2.2 条所述的转让限制已得到解除。前述转让限制已得到解除。

**（七）涉及经济指标约束情况[36]**

经核查，基础设施项目存在投资强度经济指标约束，具体内容及相关分析如下：

（1）相关协议关于投资强度要求的情况

1）康桥一期

《康桥一期土地出让合同》第十二条第（一）项约定，康桥绿洲同意对合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额为人民币 40,040.90 万元，投资强度不低于每平方米人民币 10,000 元。合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

此外，根据《康桥一期土地出让合同》第三十六条约定，如项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求

[36] 因漕河泾科技绿洲康桥园区分一期、二期拿地开发建设，建成后一期的 3-7 幢、9-10 幢，二期-1 的 16-17 幢，二期-2 的 26-27 幢均已整幢出售，故“涉及经济指标约束情况”部分所指康桥一期、康桥二期、康桥二期-1、康桥二期-2 均包含已出售部分，非本次基础设施资产所定义的康桥一期、康桥二期、康桥二期-1、康桥二期-2。

受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

2）康桥二期

《康桥二期土地出让合同》第十二条第（一）项约定，康桥绿洲同意对合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额为人民币 77,846.00 万元，投资强度不低于每平方米人民币 10,000 元。合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

此外，根据《康桥二期土地出让合同》第三十六条约定，如项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

（2）关于投资强度要求达成情况的说明

1）康桥一期

根据上海大华工程造价咨询有限公司于2017年4月出具的《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（一期）项目竣工财务决算的审核报告》，康桥一期决算总投资金额合计 52,223.62 万元；根据决算总投资金额测算的投资强度为每平方米人民币 13,042.57 元。此外，康桥一期已取得《上海市国有建设用地土地核验合格证明》（沪浦土核（2014）JA31011520144731），载明：“经对康桥一期按照《国有建设用地使用权出让合同》进行用地和建设情况的核验，康桥一期符合出让合同约定的用地和建设条件。”故康桥一期固定资产总投资和投资强度已达到《康桥一期土地出让合同》中约定的投资强度要求。

2）康桥二期

根据上海大华工程造价咨询有限公司于2018年3月出具的《关于漕河泾科技绿洲康桥园区（二期-1）项目竣工财务决算的审核报告》，康桥二期-1 决算总投资金额合计 66,965.60 万元；根据上海大华工程造价咨询有限公司于2019年3月出具的《关于漕河泾科技绿洲康桥园区二期-2竣工财务决算的审核报告》，康桥二期-2 决算总投资金额合计 41,853.24 万元。康桥二期-1 和康桥二期-2 总投资金额合计108,818.84万元，根据决算总投资金额测算的投资强度为每平方米人民币13,978.80元。此外，康桥二期-1 已取得《上海市国有建设用地土地核验合格证明》（沪浦土核（2015）JA31011520155726）、康桥二期-2 已取得《上海市国有建设用地土地核验合格证明》（沪浦土核（2015）JA31011520155726），载明：“经对康桥二期-1/康桥二期-2 按照《国有建设用地使用权出让合同》进行用地和建设情况的核验，康桥二期-1/康桥二期-2 符合出让合同约定的用地和建设条件。”故康桥二期固定资产总投资和投资强度已达到《康桥二期土地出让合同》中约定的投资强度要求。

## 六、 基础资产基本情况及主要法律因素分析

### （一）基础资产基本情况

根据资产管理合同的约定，专项计划的基础资产为各资产支持证券原始权益人原持有的，并转让给专项计划的项目公司的 100%股权（简称“标的股权”）及其他附属权益。项目公司具体情况参见“第三条 项目公司及基础设施资产/一、项目公司基本情况”。

**（二）基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况**

**1、基础资产项目公司情况**

根据上海市浦东新区市场监督管理局于 2023 年 3 月 6 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310115688745253X）、康桥绿洲现行有效的公司章程及国家企业信用信息公示系统公示信息，康桥绿洲的基本情况如下：

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| **成立日期** | 2009 年 5 月 8 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（外商投资企业法人独资） |
| **法定代表人** | 杨凌宇 |
| **注册资本** | 75,599.5 万人民币 |
| **注册地址** | 上海市浦东新区秀浦路 2555 号 1 幢 15 楼 |
| **经营范围** | 许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）<br>一般项目：土地成片开发建设、经营管理；物业管理；市政工程；兴办各类新兴产业；项目投资开发；市政基础设施开发投资、综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

经核查康桥绿洲的《营业执照》、公司章程及上海市浦东新区市场监督管理局出具的康桥绿洲工商登记文件，并经查询国家企业信用信息公示系统，康桥绿洲系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

根据国家企业信用信息公示系统的公示信息，未在该系统内发现康桥绿洲的股权存在被质押或被冻结等权利限制情形。

综上，作为专项计划基础资产的标的股权真实、合法，为完整、权属明确、可特定化的财产权利，可依法进行转让。自专项计划设立日起，国君资管（代表专项计划）享有项目公司 100%股权的全部收益、风险与控制权。

**2、基础设施项目**

基础设施项目的真实性、合法性、权利归属及其负担情况参见“第三条 项目公司及基础资产/五、基础设施项目合法合规性情况”。

**（三）基础资产转让行为的合法性及有效性**

专项计划原始权益人为上海临港。上海临港为有效存续的有限责任公司；原始权益人合法持有基础资产，即项目公司股权。

专项资产支持证券管理人为国君资管，国君资管具备担任资产支持证券管理人的主体资格，在专项计划设立后，其有权代表专项计划向原始权益人购买基础资产。

基础资产不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。

原始权益人上海临港已召开董事会，同意上海临港作为原始权益人，由国泰君安临港创新产业园 REIT 以新增份额发行募集的资金购入康桥绿洲持有的康桥项目；为实施本次扩募之目的，同意上海临港将康桥绿洲 100%股权转让予国泰君安临港创新产业园 REIT 项下基础设施基金及其下设基础设施资产支持专项计划等特殊目的载体；按照法律法规和基础设施监管规则要求参与战略配售。

资产支持证券管理人与上海临港拟就基础资产的转让签署《股权转让协议》，根据《股权转让协议》约定，项目公司股权的转让自专项计划设立日生效，原始权益人自专项计划设立日起，不再享有项目公司股权。

综上所述，基础资产的转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《股权转让协议》进行的基础资产转让行为合法、有效，原始权益人将于专项计划设立日将其持有的作为基础资产的全部项目公司股权完整转让给专项计划。

**（四）基础资产未被列入负面清单**

经核查基础资产相关的《股权转让协议》等文件，基础资产不存在中国证券投资基金业协会发布的《资产证券化业务基础资产负面清单指引》中负面清单所列举的情形。

**（五）基础资产风险隔离的效果**

**1、基础资产转让及风险隔离**

根据《股权转让协议》进行的基础资产的转让合法有效。自标的股权交割日起，资产支持证券管理人代表专项计划享有基础资产的所有权，原始权益人对基础资产不再享有任何权利，基础资产即与原始权益人的固有财产相分离；且基础资产自始与资产支持证券管理人的固有财产及其管理的其他财产相分离。在原始权益人或资产支持证券管理人破产的情形下，基础资产不会被视为原始权益人或资产支持证券管理人的破产财产，可实现破产隔离。

**2、资产支持证券管理人为基础资产管理所作的风险隔离措施**

根据资产管理合同的约定，在专项计划设立日当日或之前，资产支持证券管理人以专项计划的名义在资产支持证券托管人处开立独立的人民币资金账户，作为专项计划账户，对专项计划单独记账、独立核算，可实现基础资产独立于资产支持证券管理人的固有财产。

## 七、 基础资产现金流预测分析

基础设施项目现金流预测[37]的预测期间为 2025 年度及 2026 年度，测算结果如下：

### （一） 基础设施项目现金流预测结果

[37] 此处采用上会会计师事务所（特殊普通合伙）的现金流预测结果，与评估机构的预测结果存在差异，差异小于 5%。

**表：基础设施项目现金流预测结果**

单位：元

| 项目 | 2025 年预测 | 2026 年预测 |
|---|---|---|
| 园区租赁收入 | 102,700,078.24 | 104,124,287.36 |
| 地下车库租赁收入 | 4,714,285.71 | 4,761,904.76 |
| **运营收入合计** | **107,414,363.95** | **108,886,192.12** |
| 运营管理费 | 12,889,723.67 | 13,066,343.05 |
| **运营支出合计** | **12,889,723.67** | **13,066,343.05** |
| 增值税附加 | 537,071.82 | 544,430.96 |
| 保险 | 163,200.00 | 163,200.00 |
| 资本性支出 | 1,557,514.69 | 1,557,514.69 |
| 房产税 | 9,041,959.12 | 9,041,959.12 |
| 土地使用税 | 205,519.05 | 205,519.05 |
| 印花税 | 107,414.36 | 108,886.19 |
| **非运营支出合计** | **11,612,679.05** | **11,621,510.02** |
| **运营净收益** | **82,911,961.23** | **84,198,339.05** |
| **基础设施项目资产评估价值** | **1,532,000,000.00** | |
| **基础设施项目资本化率** | **5.41%** | **5.50%** |

## （二） 基础设施项目现金流预测具体假设

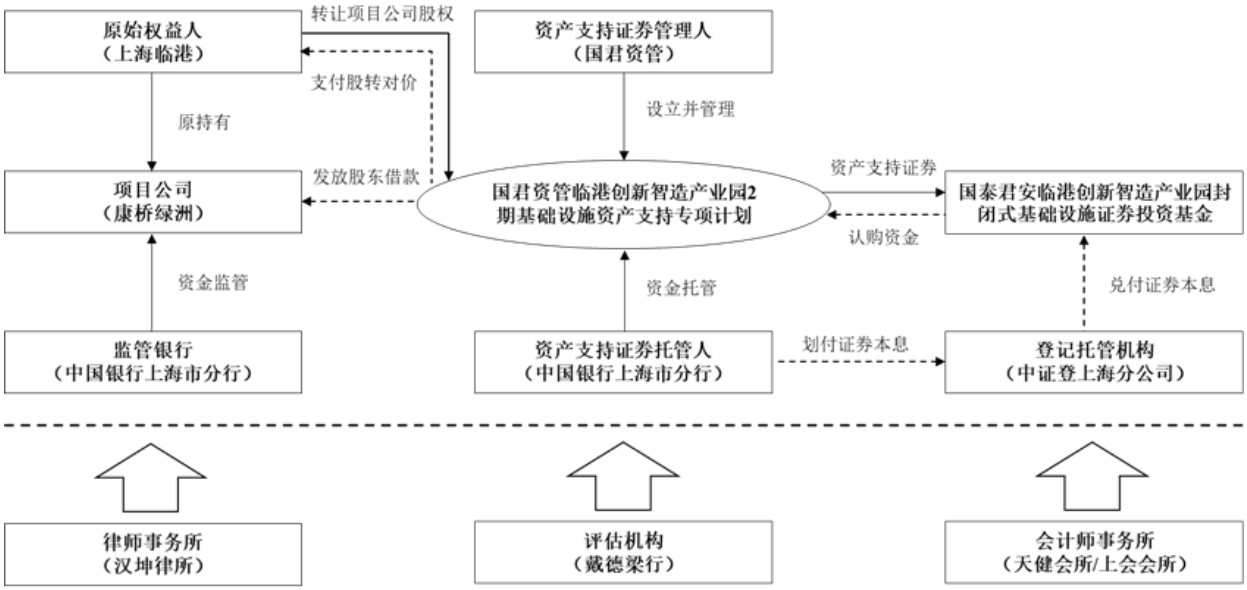
基础设施项目现金流预测具体假设可参见“第三条 项目公司及基础设施资产/四、基础设施资产的估值情况/（三）基础设施资产评估选取参数及其合理性分析”。

## （三） 基础设施项目现金流归集路径

基础设施基金扩募完成后，基础设施项目的全部收入均自项目公司监管账户直接收取，项目公司监管账户的资金支出严格按照监管要求执行。项目公司以偿还股东借款本息或分红的方式自项目公司监管账户向专项计划账户分配资金，分配频率不低于每年一次；专项计划按照分配流程和顺序向基础设施基金的基金托管账户进行收益分配，基础设施基金按照分配流程和顺序向投资人分配收益。

## 八、 专项计划概述

### （一） 交易结构图




### （二） 交易结构概述

1. 基金管理人代表基础设施基金，将扩募资金以专项资产管理方式委托资产支持证券管理人管理，资产支持证券管理人设立并管理专项计划，基金管理人代表基础设施基金于专项计划设立日取得 100%资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

2. 资产支持证券管理人代表专项计划，取得项目公司 100%股权从而间接持有基础设施资产权益，并向项目公司原股东支付项目公司股权转让价款。

3. 资产支持证券管理人代表专项计划，向项目公司发放股东借款，项目公司需向资产支持证券管理人（代表专项计划利益）偿还全部股东借款本息。

4. 资产支持证券管理人（代表专项计划利益）取得项目公司支付的股东借款本息或分红后，向基金托管账户划付资产支持证券份额收益。

5. 基础设施基金管理人（代表基础设施基金利益）取得专项计划支付的资产支持证券份额收益，向基金份额持有人划付基金份额收益。

### （三） 资产支持证券类别

专项计划资产支持证券为平层结构，产品期限【38】年，具体金额以基础设施基金扩募发行金额为准。

### （四） 信用增级方式

无。

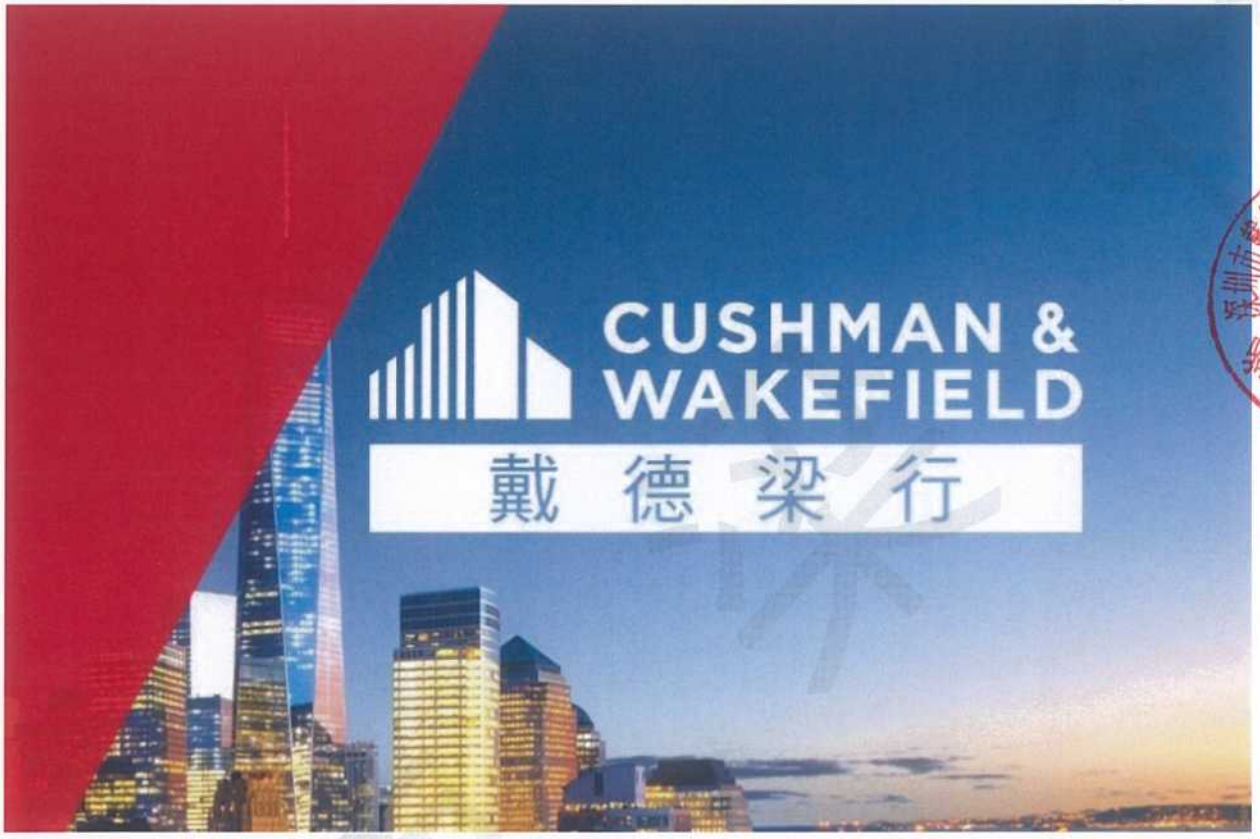
## 九、 结论

根据本次尽职调查，国君资管认为项目公司康桥绿洲合法设立并有效存续，股权结构、组织结构及治理结构清晰完善，资信水平良好，内控机制有效，能够按照法律、法规以及监管机构的要求规范运作。

根据本次尽职调查，国君资管认为基础设施资产的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权真实、合法、有效，系项目公司的合法财产。基础设施资产已履行立项、规划、用地、施工、环评的审批、核准、备案、登记等各项依法应当办理的手续，并已完成竣工验收，工程建设质量、安全生产标准、环境保护均符合相关要求。基础设施资产已购买财产一切险及公众责任险，各项设施设备均处于良好运作状态。

根据本次尽职调查，重要现金流提供方过往履约情况及资信情况良好。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行




# 国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 中国上海市浦东新区秀浦路2555号「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目（修改稿）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 04 月 30 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

# 估价报告

**估价项目名称：**

中国上海市浦东新区秀浦路 2555 号「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目市场价值

**估价委托人：**

上海国泰君安证券资产管理有限公司

**估价机构：**

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

**注册估价师：**

吴凡（1220120012）　　田兴（1120210003）

**估价报告出具日期：**

2025 年 04 月 30 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

# 致估价委托人函

委托人：上海国泰君安证券资产管理有限公司
中国上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室

敬启者：

**关于：中国上海市浦东新区秀浦路 2555 号「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目（以下简称「估价对象」）**

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得上海国泰君安证券资产管理有限公司（以下简称委托人）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年十二月三十一日，为委托人分别作为国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国上海市浦东新区秀浦路 2555 号「漕河泾科技绿洲康桥园区一期」1 幢、2 幢、8 幢、11-14 幢产业园项目（以下简称"估价对象 1"），秀浦路 2555 号「漕河泾科技绿洲康桥园区二期」15 幢、18-25 幢、28-33 幢产业园项目（以下简称"估价对象 2"），总建筑面积为 182,350.45 平方米，对应分摊土地使用权面积为 68,506.35 平方米，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 1,532,000,000 元（大写人民币壹拾伍亿叁仟贰佰万元整），折合单价为 8,401 元/平方米。

| 项目名称 | 建筑面积（平方米） | 分摊土地面积（平方米） | 估价方法 权重：100% | 估价结果（元） | 折合单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目 | 182,350.45 | 68,506.35 | 收益法 | 1,532,000,000 | 8,401 |

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，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，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

**深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司**

法定代表人 _____
程家龙

2025 年 04 月 30 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

# 估价结果汇总表

币种：人民币

| 中国上海市浦东新区秀浦路 2555 号「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目 | | |
|---|---|---|
| **评估委托人** | ： | 上海国泰君安证券资产管理有限公司 |
| **评估目的** | ： | 为委托人分别作为国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产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 12 月 31 日 |
| **产权方** | ： | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| **估价对象及评估范围** | ： | 估价对象为位于上海市浦东新区秀浦路 2555 号「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目，包含《上海市房地产权证》【沪房地浦字（2014）第 220363 号】及《不动产权证书》【沪（2018）浦字不动产权第 058996 号】项下总建筑面积为 182,350.45 平方米，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途的房屋所有权及对应分摊 68,506.35 平方米的国有建设用地使用权 |
| **土地到期日** | ： | 估价对象由两宗宗地构成，土地用途均为工业用地，估价对象 1 终止日期为 2061 年 04 月 29 日，估价对象 2 为 2062 年 04 月 22 日 |
| **物业概况** | ： | 估价对象于 2014-2017 年陆续建成，由 22 幢建筑物组成，包括 10 幢研发楼（部分首层为配套商业）、2 幢配套商业楼及 10 幢配套设备用房、地下车库用房 |
| **分摊土地使用权面积** | ： | 68,506.35 平方米 |
| **建筑面积** | ： | 182,350.45 平方米 |
| **可租赁面积** | ： | 104,640.20 平方米（不含地下车库及配套设备用房） |
| **价值时点出租率** | ： | 97.64% |
| **评估方法** | ： | 收益法 |
| **市场价值** | ： | **人民币 1,532,000,000 元(大写人民币壹拾伍亿叁仟贰佰万元整)** |

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

# 目录


1. 注册估价师声明 ..... 1
2. 估价的假设和限制条件 ..... 2
3. 估价结果报告 ..... 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 ..... 8
   - 3.4 报告使用人 ..... 8
   - 3.5 估价机构 ..... 8
   - 3.6 估价目的 ..... 8
   - 3.7 估价对象 ..... 8
   - 3.8 价值时点 ..... 13
   - 3.9 价值类型 ..... 13
   - 3.10 估价依据 ..... 14
   - 3.11 估价原则 ..... 15
   - 3.12 估价方法 ..... 17
   - 3.13 估价结果 ..... 17
   - 3.14 注册估价师 ..... 18
   - 3.15 协助估价的人员 ..... 18
   - 3.16 实地查勘期 ..... 18
   - 3.17 估价作业日期 ..... 18
4. 估价技术报告 ..... 19
   - 4.1 估价对象描述与分析 ..... 19
   - 4.2 市场背景分析 ..... 24
   - 4.3 最高最佳利用分析 ..... 31
   - 4.4 估价方法适用性分析 ..... 33
   - 4.5 估价测算过程 ..... 35
   - 4.6 估价结果确定 ..... 51
5. 附录 ..... 52
   - 5.1 估值敏感性分析及压力测试 ..... 52
   - 5.2 委托评估函 ..... 53
   - 5.3 企业关于评估的有关事项说明 ..... 54
   - 5.4 委托人和产权方营业执照 ..... 55
   - 5.5 物业位置图 ..... 56
   - 5.6 估价对象内外部状况及周围环境 ..... 57
   - 5.7 估价对象权属证明 ..... 60
   - 5.8 估价机构营业执照 ..... 61
   - 5.9 估价机构相关资质证明 ..... 62
   - 5.10 估价人员相关专业执业资格 ..... 63

## 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、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

**1.7** 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

## 2. 估价的假设和限制条件

### 2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

| 简称 | 指 | 全称 |
|---|---|---|
| 本基金/基础设施基金 | 指 | 国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 |
| 专项计划 | 指 | 国君资管临港创新智造产业园2期基础设施资产支持专项计划 |
| 委托人/基金管理人/计划管理人 | 指 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司 |
| 运营管理机构 | 指 | 上海临港联合发展有限公司 |
| 原始权益人 | 指 | 上海临港控股股份有限公司 |
| 戴德梁行/本公司/我们 | 指 | 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 |
| 产权方/项目公司 | 指 | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 漕河泾科技绿洲康桥园区/估价对象/基础设施项目 | 指 | 产权方持有的位于中国上海市浦东新区秀浦路2555号「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目 |
| 本估价报告 | 指 | 《中国上海市浦东新区秀浦路2555号「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目市场价值评估报告》（修改稿） |
| 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**

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以原始权益人所提供之资料为准。根据原始权益人提供资料，估价对象于报告出具日前已完成土地、厂房、公用服务、特种用途用房的房屋权属登记，取得《不动产权证书》、《上海市房地产权证》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据北京市汉坤律师事务所出具的《关于申请变更注册国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》、《关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金新购入康桥项目的法律意见书》、《关于上海国泰君安证券资产管理有限公司设立国君资管临港创新智造产业园2期基础设施资产支持专项计划的法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地取得手续、项目建设及验收手续、租赁合同等各种相关规定或协议中，对估价对象的土地使用权、项目公司股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，估价对象均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益、转让等合法权益，产权方有权在土地到期期按照实际用途持续经营，而不必向政府缴付额外土地出让金或其它由于违反土地及规划政策而支付的罚金。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2025年03月26日，根据委托人指示，价值时点为2024年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之分摊土地使用权面积、土地用途和土地使用权终止日期及建筑物楼层、建筑面积明细等以原始权益人提供之《上海市房地产权证》【沪房地浦字（2014）第220363号】、《不动产权证书》【沪（2018）浦字不动产权第058996号】、《上海市不动产登记簿》（1幢、2幢、8幢、11-15幢、18-25幢、28-33幢）复印件中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以原始权益人提供之项目面积明细表及租赁合同扫描件等资料为准。

根据原始权益人提供的资料，于价值时点估价对象已部分对外出租，本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。

本次估价中所采用之可租赁面积以原始权益人提供的《康桥项目租赁台账》及《房屋租赁合同》资料为准。于价值时点部分租户签约面积与可出租建筑面积有所差异，在租约到期后将按照可出租建筑面积进行调整，本次评估可出租面积及已出租面积以调整后面积为准。

此提请评估报告使用人注意。

由于估价对象已部分对外出租的原因，估价人员未能进入全部估价对象研发、配套商业用房内部，本次评估估价对象（未进入部分）装修情况以原始权益人介绍为估价假设前提，若与实际情况不符，估值将作相应调整。

经估价人员现场实地查勘，估价对象11-14幢、23-25幢、31-33幢等配套设备用房及地下车库用房现状无楼牌号悬挂，本次估价人员实地查勘建筑物以领勘人现场指认为准。本次评估以上述情况作为估价的假设前提条件。

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、城镇土地使用税等。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。我们已获取原始权益人或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、租赁合同、运营成本预算、委托管理协议及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的产权文件复印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2025年03月26日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，根据原始权益人提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用，因此我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

**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 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

### 2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离实际情况，故无背离实际情况假设。

### 2.5 不相一致假设

（1）本次估价对象土地用途为工业，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途。根据原始权益人介绍及估价人员实地查勘，估价对象实际用途均为研发、配套商业、地下车库及配套设备用房；房屋用途与实际用途不相一致。根据北京市汉坤律师事务所出具的《关于申请变更注册国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》、《关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金新购入康桥项目的法律意见书》、《关于上海国泰君安证券资产管理有限公司设立国君资管临港创新智造产业园2期基础设施资产支持专项计划的法律意见书》，经汉坤律所核查并根据产权方、原始权益人出具的《承诺及说明函》，估价对象实际用途与土地用途、规划用途、房屋用途相符。根据产权方、原始权益人出具的《承诺及说明函》，截至价值时点，产权方未因此受到任何处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何责任等。

综上，本次估价对象均按照实际用途进行评估。本次估价以估价对象实际用途为最高最佳使用方式并以此方式持续经营为假设前提条件。

（2）根据原始权益人介绍及提供的资料，估价对象规划楼栋号为1幢、2幢、8幢、15幢、18-22幢、28-30幢；经估价人员现场实地查勘，现状楼号分别为A1幢、A8幢、A7幢、C1幢、C5-C9幢、E6幢、E2幢、E1幢。依据原始权益人介绍及提供的《康桥项目租赁台账》，上述楼宇为同一建筑物。本次评估以上述情况作为估价的假设前提条件。

### 2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

### 2.7 期后事项

根据委托人、原始权益人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取与估价对象经营相关的重大情况或者变化无重大变化。

### 2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告

所载明的报告使用人使用。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：上海国泰君安证券资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住　所：上海市黄浦区南苏州路381号409A10室

法定代表人：陶耿

注册资金：人民币200,000万元整

成立日期：2010年08月27日

统一社会信用代码：91310000560191968J

经营范围：许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 3.2 产权方概况

企业名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

企业类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

注册地址：上海市浦东新区秀浦路2555号1幢15楼

法定代表人：杨凌宇

注册资金：75,599.5000万元整

成立日期：2009年05月08日

统一社会信用代码：91310115688745253X

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：土地成片开发建设、经营管理；物业管理；市政工程；兴办各类新兴产业；项目投资开发；市政基础设施开发投资、综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为上海国泰君安证券资产管理有限公司，估价对象产权方为上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请基础设施基金扩募。

### 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国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

### 3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

### 3.6 估价目的

为委托人作为国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及国君资管临港创新智造产业园2期基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，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

估价对象属位于上海市浦东新区秀浦路2555号的漕河泾科技绿洲康桥园区项目，由22幢建筑物组成，包括10幢研发楼（部分首层为配套商业）、2幢配套商业楼及10幢配套设备用房、地下车库用房组成，建筑面积共计182,350.45平方米，分摊土地面积为68,506.35平方米。

#### 3.7.1 实物状况

估价对象位于上海市浦东新区，估价对象由两宗地组成，估价对象1分摊土地面积为23,691.87平方米，北至区内道路，西至川周公路，南至秀浦路，东至现状道路；估价对象2分摊土地面积为44,814.48平方米，北至河道，西至川周公路，南至区内道路，东至现状道路。估价对象其所占用地块呈规则四边形，地势平坦，有利于规划利用。

宗地市政基础设施齐全，宗地红线外已达到"六通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水，通燃气。

估价对象所在项目为漕河泾科技绿洲康桥园区项目，属张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域6公里左右。估价对象所在项目建筑面积约257,746.09平方米，共有宗地面积117,886.80平方米，按南北方向共分为两期，一期位于项目南侧，二期位于项目北侧。项目共包含33幢多层、小高层、高层建筑（含地下车库及配套设备用房），地上总楼层为1-12层，地下总楼层为地下1层，钢混结构，估价对象1建成年代为2014年，估价对象2建成年代为2015年及2017年。

估价对象为所在项目部分建筑，为除已售以外全部建筑，具体包括1幢、2幢、8幢及11-14幢等7幢一期建筑物；15幢、18-25幢、28-33幢等15幢二期建筑物，建筑面积共计182,350.45平方米。

估价对象1为由3幢研发楼（部分首层为配套商业）、4幢地下车库、配套设备用房构成的不动产，建筑面积共计56,072.04平方米，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途，实际用途为研发、配套商业、地下车库及配套设备用房，于2014年建成并投入运营。估价对象1配备有395个地下车库（含人防车库），均可对外出租。

估价对象2为由7幢研发楼（部分首层为配套商业）、2幢配套商业楼、6幢地下车库、配套设备用房构成的不动产，建筑面积共计126,278.41平方米，房屋用途为厂房，实际用途为研发、配套商业、地下车库及配套设备用房，于2015、2017年建成，于2016、2018年投入运营。估价对象2配备有1,377个地下车库（含人防车库），均可对外出租。

根据原始权益人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、实际用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况等详见下表：

| 园区 | 现状楼号 | 产权登记楼号 | 建筑面积（㎡） | 可租赁面积（㎡） | 实际用途 | 总楼层 | 结构 | 建成年代 | 装修及设备设施状况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一期 | A1 | 1 幢 | 16,327.76 | 16,327.76 | 研发 | 12(-1) | 钢混 | 2014 | 防火等级 2 级；层高 4.2 米；承重 2.5-3 吨；配有 1-3 部直梯，项目配有安保系统、消防系统。装修：外墙为玻璃、陶瓷板，屋面为石膏板吊顶、涂料，地面为地砖、地毯、硬化混凝土地坪。 |
| | A8 | 2 幢 | 16,306.89 | 16,306.89 | 研发 | 12(-1) | 钢混 | 2014 | |
| | A7 | 8 幢 | 4,199.36 | 4,199.36 | 首层配套商业、2-4 层研发 | 4(-1) | 钢混 | 2014 | |
| | —— | 11-14 幢 | 19,238.03 | —— | 地下车库、配套设备用房 | 1(-1) | 钢混 | 2014 | |
| | 一期合计 | | **56,072.04** | **36,834.01** | —— | | | | |
| 二期 | C1 | 15 幢 | 12,933.00 | 12,933.00 | 研发 | 12(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | C5 | 18 幢 | 16,213.64 | 16,213.64 | 研发 | 11(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | C9 | 19 幢 | 3,880.51 | 3,880.51 | 首层配套商业、2 层研发 | 2(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | C8 | 20 幢 | 1,124.78 | 1,124.78 | 配套商业 | 1(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | C7 | 21 幢 | 1,919.20 | 1,919.20 | 首层配套商业、2 层研发 | 2(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | C6 | 22 幢 | 1,636.54 | 1,627.18 | 配套商业 | 2(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | E6 | 28 幢 | 14,068.42 | 14,068.42 | 研发 | 11(-1) | 钢混 | 2017 | |
| | E2 | 29 幢 | 9,572.94 | 9,572.94 | 研发 | 8(-1) | 钢混 | 2017 | |
| | E1 | 30 幢 | 6,466.52 | 6,466.52 | 研发 | 5(-1) | 钢混 | 2017 | |
| | —— | 23-25 幢 | 34,257.91 | —— | 地下车库及配套设备用房 | 1(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | —— | 31-33 幢 | 24,204.95 | —— | 地下车库及配套设备用房 | 1(-1) | 钢混 | 2017 | |
| 二期合计 | | | **126,278.41** | **67,806.19** | —— | | | | |
| 合计 | | | **182,350.45** | **104,640.20** | —— | —— | —— | —— | —— |

根据原始权益人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12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### 3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》

将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据原始权益人提供之估价对象之《上海市房地产权证》及《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

估价对象1：所在项目《上海市房地产权证》（包含已售面积）

| | |
|---|---|
| 权证号 | 沪房地浦字（2014）第 220363 号 |
| 权利人 | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 坐 落 | 秀浦路 2555 号 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地 |
| 宗地号 | 康桥镇 19 街坊 45/1 丘 |
| 宗地（丘）面积 | 40,041.00 平方米 |
| 使用权面积 | 40,040.80 平方米 |
| 使用期限 | 2011 年 04 月 30 日至 2061 年 04 月 29 日止 |
| 建筑面积 | 81,490.22 平方米 |
| 登记机构 | 上海市浦东新区房地产登记处 |
| 登记日期 | 2014 年 07 月 21 日 |

估价对象2：所在项目《不动产权证书》（包含已售面积）

| | |
|---|---|
| 权证号 | 沪（2018）浦字不动产权第 058996 号 |
| 权利人 | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 秀浦路 2555 号 15-33 幢 |
| 不动产单元号 | 详见登记信息 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 土地权利性质：出让 |
| 用途 | 土地用途：工业用地/房屋用途：详见登记信息 |
| 面积 | 宗地面积：77,846.00 平方米/<br>建筑面积：176,255.87 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权：2012 年 04 月 23 日起 2062 年 04 月 22 日止 |
| 权利其他状况 | 土地状况：<br>地号：康桥镇 19 街坊 43/3 丘；<br>使用权面积：77,846.00 平方米；<br>独用面积；<br>分摊面积。<br>房屋状况：详见登记信息。 |
| 附记 | 1：26-30 幢、31 幢地下 1 层车库用于租赁<br>2：31 幢（除地下 1 层车库）、32 幢、33 幢保留自有。 |
| 登记机构 | 上海市不动产登记局 |
| 登记日期 | 2018 年 06 月 22 日 |

上海市不动产登记簿：

| 房屋坐落 | 幢号 | 建筑面积（㎡） | 房屋类型 | 房屋结构 | 房屋用途 | 总层数 | 竣工日期 | 土地权利性质 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 秀浦路 2555 号 | 2555 号 1 幢 | 16,327.76 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 12 | 2014 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 | 2555 号 2 幢 | 16,306.89 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 12 | 2014 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 | 2555 号 8 幢 | 4,199.36 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 4 | 2014 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 | 2555 号 11 幢 | 9,432.28 | 公共设施用房 | 钢混 | 公用服务、特种用途 | —— | 2014 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 | 2555 号 12 幢 | 9,497.28 | 公共设施用房 | 钢混 | 公用服务、特种用途 | —— | 2014 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 | 2555 号 13 幢 | 271.01 | 公共设施用房 | 钢混 | 特种用途 | —— | 2014 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 | 2555 号 14 幢 | 37.46 | 其他 | 钢混 | 特种用途 | —— | 2014 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 15 幢 | 12,933.00 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 12 | 2015 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 18 幢 | 16,213.64 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 11 | 2015 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 19 幢 | 3,880.51 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 2 | 2015 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 20 幢 | 1,124.78 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 1 | 2015 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 21 幢 | 1,919.20 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 2 | 2015 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 22 幢 | 1,627.18 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 2 | 2015 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 22 幢（1 层煤气表间） | 9.36 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 2 | 2015 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 23 幢 | 33,738.72 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | —— | 2015 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 24 幢 | 458.61 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 1 | 2015 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 25 幢 | 60.58 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 1 | 2015 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 28 幢 | 14,068.42 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 11 | 2017 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 29 幢 | 9,572.94 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 8 | 2017 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 30 幢 | 6,466.52 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 5 | 2017 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 31 幢 | 23,638.06 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | —— | 2017 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 32 幢 | 36.48 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 1 | 2017 年 | 出让 |
| 秀浦路 2555 号 15-33 幢 | 2555 号 33 幢 | 530.41 | 工厂 | 钢混 | 厂房 | 1 | 2017 年 | 出让 |
| 合计 | | **182,350.45** | —— | —— | —— | —— | —— | —— |

### 3.7.3 经营情况

#### （1）当前经营概况

根据原始权益人提供资料，估价对象总可出租面积为104,640.20平方米（不含地下车库及配套设备用房），于价值时点部分对外出租，已出租面积为102,166.81平方米，

出租率为97.64%。

**（2）历史经营情况**

根据原始权益人提供的相关资料，估价对象历史三年出租率情况如下：

| 年份 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|
| 历史年度年末出租率 | 97.64% | 97.22% | 99.05% |
| 历史年度平均出租率 | 95.98% | 97.18% | 98.12% |

备注：2022-2023年总可租赁面积未考虑30幢（E1幢）6,466.52平方米影响。

估价对象于2014-2018年陆续开始运营。估价对象投入运营以来一直保持良好的出租率水平，2022-2024年年末出租率分别为99.05%、97.22%和97.64%，2022-2024年平均出租率分别为98.12%、97.18%和95.98%。

根据估价委托人提供的《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司2021年-2024年9月财务报表审计报告》【天健审〔2024〕6-96号】、《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司2024年度财务报表审计报告》【天健沪审〔2025〕276号】及相关资料，估价对象近三年营业收入、受公共卫生事件影响减免租金、销售费用和管理费用以及资本性支出、税金及附加情况如下：

| 年份 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|
| 营业收入（元） | 102,400,087 | 99,393,855 | 66,026,694 |
| 受公共卫生事件影响减免租金（元） | —— | —— | 26,220,831 |
| 收入总计（元） | 102,400,087 | 99,393,855 | 92,247,526 |
| 销售费用、管理费用、资本性支出（元） | 12,416,296 | 11,608,693 | 11,440,383 |
| 税金及附加（元） | 9,286,512 | 8,921,728 | 8,994,077 |

备注：1.上述营业收入及成本项已剔除销售业务、利息收入、政府补贴等非租赁经营业务的影响，并还原了受公共卫生事件减免租金带来的影响。

2.上述营业收入不含增值税收入，2022-2023年营业收入、成本项统计范围均不含30幢（E1幢）；

3.上述销售费用、管理费用中不包含累计摊销、折旧费等。

## 3.8 价值时点

2024年12月31日

## 3.9 价值类型

**价值类型**

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且

无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

**价值内涵**

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途，实际用途为研发、配套商业、地下车库及配套设备用房的建筑物所有权价值，及土地用途为工业用地，土地剩余使用年限分别为36.32年、37.31年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

## 3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 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3号—新购入基础设施项目（试行）》

(3) 原始权益人及产权方提供的相关资料：

(a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》复印件

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《上海市房地产权证》【沪房地浦字（2014）第220363号】复印件

(d) 《不动产权证书》【沪（2018）浦字不动产权第058996号】复印件

(e) 《上海市不动产登记簿》（1幢、2幢、8幢、11-15幢、18-25幢、28-33幢）复印件

(f) 《康桥项目租赁台账》

(g) 《房屋租赁合同》复印件

(h) 《车位租赁协议》及补充协议复印件

(i) 原始权益人提供的其他资料

(4) 估价委托人提供的相关资料

(a) 《营业执照》复印件

(b) 《委托评估函》

(c) 委托人提供的其他资料

(5) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

(6) 其他参考依据

(a) 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司2021年-2024年9月财务报表审计报告》【天健审〔2024〕6-96号】、《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司2024年度财务报表审计报告》【天健沪审〔2025〕276号】

(b) 北京市汉坤律师事务所出具的《关于申请变更注册国泰君安临港创新智造产业园封 闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》、《关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金新购入康桥项目的法律意见书》、《关于上海国

泰君安证券资产管理有限公司设立国君资管临港创新智造产业园2期基础设施资产支持专项计划的法律意见书》

（c）上海裕满建筑工程管理有限公司出具的《漕河泾科技绿洲康桥园区项目工程尽职调查评估报告》及补充说明

## 3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

**合法原则**

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象所在项目已于价值时点取得其《上海市房地产权证》及《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

**最高最佳利用原则**

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象所在项目已取得其《上海市房地产权证》及《不动产权证书》，估价对象土地用途为工业用地，实际用途为研发、配套商业、地下车库及配套设备用房，符合最高最佳利用原则。

**替代原则**

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似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，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

**一致性原则**

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

**一贯性原则**

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

## 3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国上海市浦东新区秀浦路2555号「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目，总建筑面积为182,350.45平方米，对应分摊土地使用权面积为68,506.35平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币1,532,000,000元（大写人民币壹拾伍亿叁仟贰佰万元整），折合单价为8,401元/平方米。

**估价结果汇总表**

| 项目名称 | 建筑面积（平方米） | 分摊土地面积（平方米） | 估价方法 权重：100% | 估价结果（元） | 折合单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目 | 182,350.45 | 68,506.35 | 收益法 | 1,532,000,000 | 8,401 |

备注：估价结果取整至百万位，折合单价取整至个位。

### 3.14 注册估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|---|---|---|---|
| 吴凡 | 1220120012 | 吴凡 | 2025年4月30日 |
| 田兴 | 1120210003 | 田兴 | 2025年4月30日 |

### 3.15 协助估价的人员

王超岳

### 3.16 实地查勘期

二〇二五年三月二十六日

### 3.17 估价作业日期

二〇二五年三月二十日至二〇二五年四月三十日

# 4. 估价技术报告

## 4.1 估价对象描述与分析

### 4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落上海市浦东新区秀浦路2555号，分摊土地使用权面积合计为68,506.35平方米，所在宗地由2宗相邻的土地构成，其中估价对象1所属地块东临现状道路、南临秀浦路、西临川周公路、北临区内道路，估价对象2所属地块东临现状道路、南临区内道路、西临川周公路、北邻河道。其所占用地块呈规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"六通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气。

### 4.1.2 建筑物实物状况分析

估价对象位于上海市浦东新区秀浦路2555号，南侧紧临秀浦路，区域内有沪奉高速、外环高速、度假区高架路等主干道，交通网络较成熟，道路通达程度较高，距离浦东机场17公里，位置较优越。




估价对象所在项目为漕河泾科技绿洲康桥园区项目，属张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域6公里左右。估价对象所在项目建筑面积约257,746.09平方

米，共有宗地面积117,886.80平方米，按南北方向共分为两期，一期位于项目南侧，二期位于项目北侧。项目共包含33幢多层、小高层、高层建筑（含地下车库及配套设备用房），地上总楼层为1-12层，地下总楼层为地下1层，钢混结构，估价对象1建成年代为2014年，估价对象2建成年代为2015年及2017年。

估价对象为所在项目部分建筑，为除已售以外全部建筑，具体包括1幢、2幢、8幢及11-14幢等7幢一期建筑物；15幢、18-25幢、28-33幢等15幢二期建筑物，建筑面积共计182,350.45平方米。

估价对象1为由3幢研发楼（部分首层为配套商业）、4幢地下车库、配套设备用房构成的不动产，建筑面积共计56,072.04平方米，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途，实际用途为研发、配套商业、地下车库及配套设备用房，于2014年建成并投入运营。估价对象1配备有395个地下车库（含人防车库），均可对外出租。

估价对象2为由7幢研发楼（部分首层为配套商业）、2幢配套商业楼、6幢地下车库、配套设备用房构成的不动产，建筑面积共计126,278.41平方米，房屋用途为厂房，实际用途为研发、配套商业、地下车库及配套设备用房，于2015、2017年建成，于2016、2018年投入运营。估价对象2配备有1,377个地下车库（含人防车库），均可对外出租。

根据原始权益人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、实际用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况等详见下表：

| 园区 | 现状楼号 | 产权登记楼号 | 建筑面积（㎡） | 可租赁面积（㎡） | 实际用途 | 总楼层 | 结构 | 建成年代 | 装修及设备设施状况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一期 | A1 | 1 幢 | 16,327.76 | 16,327.76 | 研发 | 12(-1) | 钢混 | 2014 | 防火等级 2 级；层高 4.2 米；承重 2.5-3 吨；配有 1-3 部直梯，项目配有安保系统、消防系统。装修：外墙为玻璃、陶瓷板，屋面为石膏板吊顶、涂料，地面为地砖、地毯、硬化混凝土地坪。 |
| | A8 | 2 幢 | 16,306.89 | 16,306.89 | 研发 | 12(-1) | 钢混 | 2014 | |
| | A7 | 8 幢 | 4,199.36 | 4,199.36 | 首层配套商业、2-4层研发 | 4(-1) | 钢混 | 2014 | |
| | —— | 11-14幢 | 19,238.03 | —— | 地下车库、配套设备用房 | 1(-1) | 钢混 | 2014 | |
| | 一期合计 | | **56,072.04** | **36,834.01** | —— | | | | |
| 二期 | C1 | 15 幢 | 12,933.00 | 12,933.00 | 研发 | 12(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | C5 | 18 幢 | 16,213.64 | 16,213.64 | 研发 | 11(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | C9 | 19 幢 | 3,880.51 | 3,880.51 | 首层配套商业、2 层研发 | 2(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | C8 | 20 幢 | 1,124.78 | 1,124.78 | 配套商业 | 1(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | C7 | 21 幢 | 1,919.20 | 1,919.20 | 首层配套商业、2 层研发 | 2(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | C6 | 22 幢 | 1,636.54 | 1,627.18 | 配套商业 | 2(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | E6 | 28 幢 | 14,068.42 | 14,068.42 | 研发 | 11(-1) | 钢混 | 2017 | |
| | E2 | 29 幢 | 9,572.94 | 9,572.94 | 研发 | 8(-1) | 钢混 | 2017 | |
| | E1 | 30 幢 | 6,466.52 | 6,466.52 | 研发 | 5(-1) | 钢混 | 2017 | |
| | —— | 23-25幢 | 34,257.91 | —— | 地下车库及配套设备用房 | 1(-1) | 钢混 | 2015 | |
| | —— | 31-33幢 | 24,204.95 | —— | 地下车库及配套设备用房 | 1(-1) | 钢混 | 2017 | |
| 二期合计 | | | **126,278.41** | **67,806.19** | —— | | | | |
| 合计 | | | **182,350.45** | **104,640.20** | —— | —— | —— | —— | —— |

根据原始权益人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12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### 4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2

### 4.1.4 区位状况分析

估价对象周边以工业、物流企业为主，周边有一定数量研发类项目，如上海康桥先进制造技术创业园、创智空间康桥智能造产业园、上海高乘产业园等，聚集程度较高，

商务氛围良好，产业聚集程度较好。

估价对象所在区域有沪奉高速、外环高速、度假区高架路等主干道，交通网络较成熟，道路通达程度较高，距离浦东机场17公里。公共交通方面目前有浦东16路、浦东35路、浦东63路、浦东92路等公交车在附近设有站点，东距离11号线康新公路站约1公里。估价对象周边公共服务配套设施较完善，自然及人文环境较好。该区域内教育配套有上海尚德实验学校、崂山小学(周浦校区)等；医疗配套有上海惠元医院、周浦医院康桥分院等；休闲娱乐场所有迪士尼度假区、汤巷公园等；金融机构有上海农村商业银行、中国邮政储蓄银行等；区域内餐饮品种较丰富，设有中西式餐馆。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境较好。

### 4.1.5 估价对象经营情况

根据原始权益人提供资料，估价对象总建筑面积为182,350.45平方米，总可出租面积104,640.20平方米（不含地下车库及配套设备用房），于价值时点已部分对外出租，签约租户共计58个（仅房屋租赁、不含地下车库租赁），租赁期限主要为1至6年不等，已出租面积为102,166.81平方米，出租率为97.64%。

#### 4.1.5.1 当期收入分析

**1）租金分析**

截至价值时点，估价对象已出租面积为102,166.81平方米，当期月租金收入（不含增值税）合计约为860.52万元（按价值时点在执行合同统计），当期合同平均签约月租金（不含增值税）为84.23元/平方米/月。

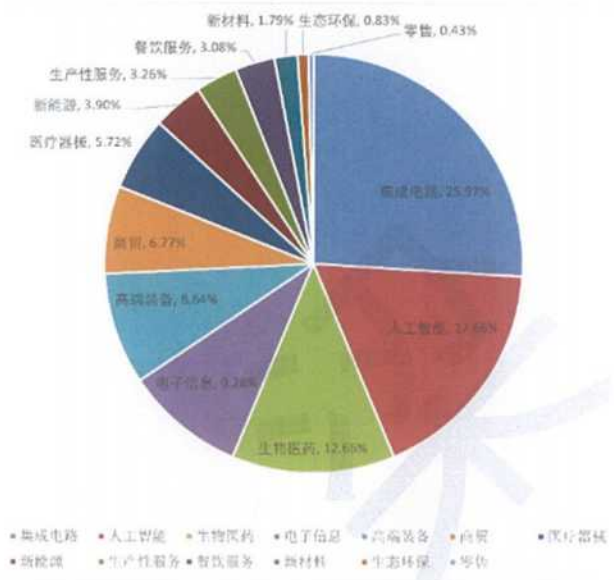
**2）地下车库收入**

根据原始权益人提供资料，当前地下车库收入由物业管理公司代为收取，估价对象地下车库2022-2024年收入分别为319.38万元（不含增值税）、605.26万元（不含增值税）、586.73万元（不含增值税）。产权方于2024年8月28日及2025年4月28日与运营管理机构（上海临港联合发展有限公司）签订《车位租赁协议》及补充协议，将估价对象所有车位租赁给上海临港联合发展有限公司使用，使用期限自2025年4月1日起至2030年3月31日止，含增值税租金收入为500万元/年，税率5%，折合不含增值税租金收入为476万元/年，使用期限内租金无增长。

#### 4.1.5.2 租户结构分析

根据原始权益人提供的资料，截至价值时点，估价对象房屋部分签约并起租租户共计58个，行业涵盖集成电路、人工智能、生物医药、电子信息等。租户行业比例（按租户租赁面积统计）请见下图：

本项目租户行业配比




按租赁面积排名，估价对象租户前十名排序请见下表：

| 序号 | 承租方 | 租赁面积（平方米） | 租赁日期 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 起始日期 | 终止日期 |
| 1 | 租户 1 | 16,306.89 | 2019/4/1 | 2029/3/31 |
| 2 | 租户 2 | 12,933.00 | 2022/10/1 | 2033/9/30 |
| 3 | 租户 3 | 561.49 | 2024/4/3 | 2027/4/2 |
| | | 1,389.90 | 2024/11/16 | 2027/11/15 |
| | | 1,389.90 | 2024/11/16 | 2027/11/15 |
| | | 1,413.63 | 2024/3/1 | 2029/2/28 |
| | | 1,411.44 | 2024/1/1 | 2028/12/31 |
| | | 1,409.32 | 2023/2/20 | 2028/2/19 |
| | | 931.32 | 2024/6/13 | 2027/6/12 |
| 4 | 租户 4 | 6,466.52 | 2024/7/1 | 2027/6/30 |
| 5 | 租户 5 | 285.71 | 2021/12/1 | 2029/11/30 |
| | | 710.00 | 2021/10/1 | 2029/11/30 |
| | | 2,820.18 | 2019/9/1 | 2029/11/30 |
| | | 1,435.77 | 2024/12/1 | 2029/11/30 |
| 6 | 租户 6 | 1,594.19 | 2024/4/1 | 2027/3/31 |
| | | 738.56 | 2023/12/1 | 2026/11/30 |
| | | 2,449.82 | 2023/5/1 | 2026/4/30 |
| 7 | 租户 7 | 3,604.80 | 2021/4/1 | 2026/3/31 |

| 序号 | 承租方 | 租赁面积 | 租赁日期 | |
|---|---|---|---|---|
| | | （平方米） | 起始日期 | 终止日期 |
| 8 | 租户 8 | 1,594.19 | 2024/7/16 | 2027/7/15 |
| | | 1,594.19 | 2023/10/12 | 2025/10/11 |
| 9 | 租户 9 | 1,499.79 | 2022/10/8 | 2025/10/7 |
| | | 1,499.79 | 2022/1/8 | 2028/1/7 |
| 10 | 租户 10 | 2,999.58 | 2022/11/18 | 2025/11/17 |

#### 4.1.5.3 租期分析

估价对象房屋租赁协议的租赁年期主要为1至6年不等，现有租赁合同的最晚到期日为2033年09月。按照租赁面积统计，截至2024年12月31日，估价对象未来到期的租约详情如下：

| 期间 | 租约到期面积 (平方米) | 占已出租面积的百分比 (%) |
|---|---|---|
| 2025 年 | 16,914.77 | 16.56% |
| 2026 年 | 16,309.88 | 15.96% |
| 2027 年 | 22,076.99 | 21.61% |
| 2028 年 | 9,360.43 | 9.16% |
| 2029 年 | 24,571.74 | 24.05% |
| 2030 年及以后 | 12,933.00 | 12.66% |
| **合计** | **102,166.81** | **100.00%** |

## 4.2 市场背景分析

### 4.2.1 上海市经济运行状况

上海，简称“沪”，位于中国大陆海岸线中部，长江三角洲东缘。东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口。上海是中国四个直辖市之一，中国国家中心城市，中国第一大城市。上海全市面积6,340.50平方公里，占全国总面积的0.06%，其中陆地面积6,218.65平方公里，水面面积121.85平方公里。截至2024年末，上海市常住人口为2,480.26万人。其中，户籍常住人口1,496.77万人，外来常住人口983.49万人。

2023年上海市实现地区生产总值47,218.7亿元，按可比价格计算，同比增长5.0%。其中第三产业增加值35,509.6亿元，增长6.0%。2024年上海市实现地区生产总值53,926.71亿元，按不变价格计算，同比增长5.0%。分产业看，第一产业增加值99.70亿元，下降0.9%；第二产业增加值11,637.57亿元，增长2.4%；第三产业增加值42,189.44亿元，增长5.7%。




数据来源：上海市统计局

**（1）第二产业及工业增加值**

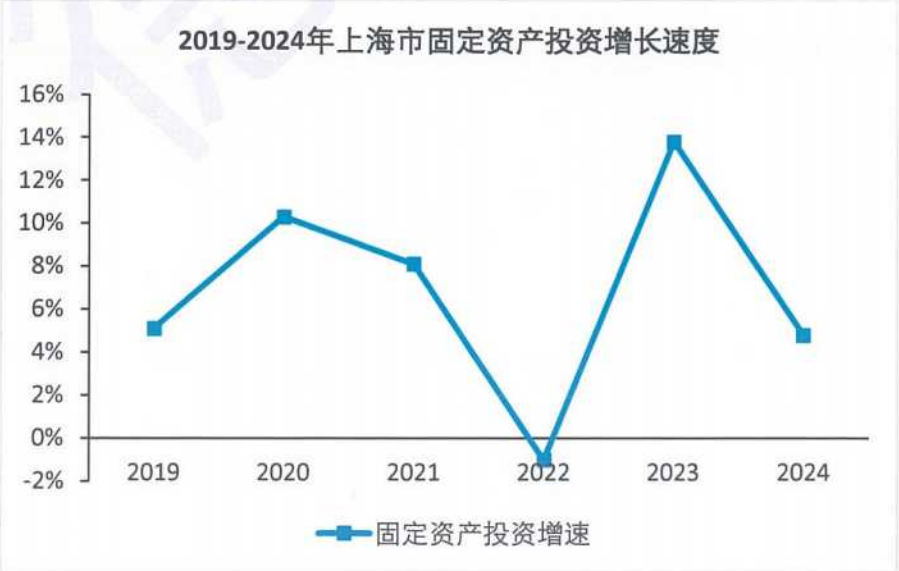
2019年以来，上海市第二产业增加值保持平稳态势。2023年上海市第二产业增加值11,613.97亿元，同比增长1.9%，2024年上海市第二产业增加值11,637.57亿元，同比增长2.4%。2024年上海市工业增加值同比增长2.2%，增幅比前三季度提高0.9个百分点。从行业产值完成情况看，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业产值增长13.1%，医药制造业增长7.6%，专用设备制造业增长5.8%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长4.8%。三大先导产业中，集成电路制造业产值增长20.8%，人工智能制造业增长7.1%，生物医药制造业增长3.3%。工业战略性新兴产业中，新一代信息技术产业产值增长7.1%，高端装备产业增长5.1%。全市锂离子电池、笔记本计算机、集成电路、传感器和微型计算机设备的产量同比分别增长28.6%、20.5%、11.3%、10.9%和10.8%。




数据来源：上海市统计局

**（2）固定资产投资**

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%。2024年上海市固定资产投资同比增长4.8%。其中，房地产开发投资增长2.8%，城市基础设施投资增长2.3%，工业投资增长11.1%。




数据来源：上海市统计局

### 4.2.2 产业规划及产业用地相关政策

#### （1）产业规划政策

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》，上海将主动顺应新一轮科技革命和产业变革趋势，充分发挥经济中心城市功能，按照“高端、数字、融合、集群、品牌”的产业发展方针，聚焦高知识密集、高集成度、高复杂性的产业链高端与核心环节，以新一代信息技术赋能产业提质增效，促进制造和服务融合发展，全力打响上海品牌，在数字赋能、跨界融合、前沿突破、未来布局等方面占据发展主导权，着力构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系，加快形成战略性新兴产业引领与传统产业数字化转型相互促进、先进制造业与现代服务业深度融合的高端产业集群，努力保持制造业占全市生产总值比重基本稳定、持续增强核心竞争力，不断提升高端和新兴产业集群增加值占全市生产总值比重。具体措施包含：

1）　发挥三大产业引领作用

聚焦集成电路、生物医药、人工智能等关键领域，以国家战略为引领，推动创新链、产业链融合布局，培育壮大骨干企业，努力实现产业规模倍增，着力打造具有国际竞争力的三大产业创新发展高地。

2）　促进六大重点产业集群发展

瞄准产业发展前沿，突出集群发展理念，打响“上海制造”品牌，在传承、创新和提升既有优势产业中，重点打造具备产业比较优势、制造服务交互融合、未来发展潜力巨大的六大重点产业集群，包含电子信息产业、生命健康产业、汽车产业、高端装备产业、新材料产业及现代消费品产业。到2025年战略性新兴产业增加值占全市生产总值比重达到20%左右。

3）　推动服务经济提质增能

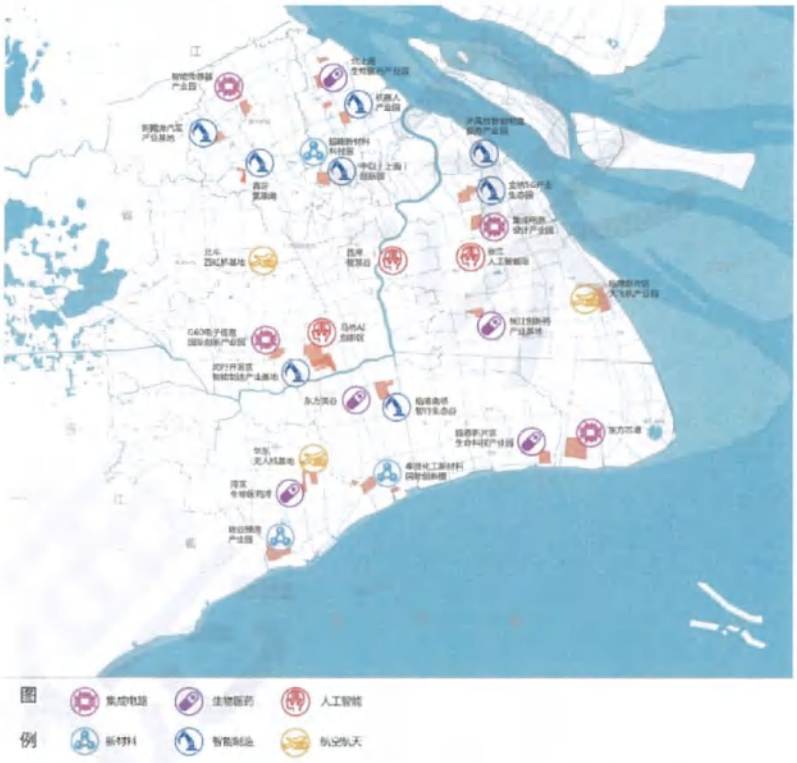
以新兴技术为驱动，以商业模式创新和应用场景开放为牵引，以市场准入、行业监管、政策配套等规则体系创新为突破口，促进新兴服务繁荣壮大，推动传统服务提质升档，持续打响“上海服务”品牌。

4）　强化促进产业发展的服务保障体系

积极把握产业技术创新、模式创新、组织创新的新趋势、新需求，坚持市场配置与政府引导相结合、自主可控与开放合作相结合、产业扶持与企业培育相结合，夯实产业链发展基础，强化标准引领、质量提升、品牌培育，完善市场化要素配置，创新行业监管方式，为各类市场主体发展创造更大空间。

在产业发展的服务保障体系中，上海“十四五”规划特别强调了建设高品质园区载体，实施特色产业园区培育工程，布局一批高能级专业化特色园区，推进一批重点园区整体转型升级。创新产业用地政策，合理确定容积率和建筑高度，开展复合功能用地、节余分割等政策创新和试点，推动不同产业用地类型合理转换。

**“十四五”上海特色产业园区布局（首批）**




项目所在康桥区域目前属于张江科学城的一部分，位于张江城市副中心南面，南部科技创新核北面。

根据«上海市张江科学城发展“十四五”规划»，十四五期间到2025年，张江科学城预计工业战略性新兴产业产值占地区规上工业总产值比重提高5-10个百分点，累计有效期内高新技术企业数量3,200家，五年累计新增科技型上市公司50家，五年累计新增总部30家。

**（2）产业用地政策**

**《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020版）》**

依据《上海产业用地指南（2020版）》，对容积率、供应方式、出让年限均给了相关说明。工业用地容积率一般不低于2.0，研发用地可参照同地区的商业及办公用地确定

容积率，其中通用类研发用地容积率不低于3.0。产业项目类工业用地和产业项目类研发用地，采用"带产业项目"挂牌方式供应；鼓励采用先租后让、长期租赁方式使用产业用地。完善工业用地"20年弹性年期+有条件自动续期"制度，在出让合同中明确弹性出让年期到期后，产业项目仍符合产业导向的，可通过协议方式按原出让合同约定价格自动续期。

**《关于上海市加强产业用地出让管理的若干规定（草案）》**

根据2021年上海市规划和自然资源局出台的《关于上海市加强产业用地出让管理的若干规定（草案），提出坚持"亩产论英雄、效益论英雄、能耗论英雄、环境论英雄"，提升单位土地经济承载容量和产出水平，推进产业空间治理。严禁向禁止类工业项目供地，从严控制限制类工业项目用地。完善产业用地项目土地利用绩效评估制度：产业用地项目土地利用绩效评估分别在达产阶段（达产评估）、达产后每3-5年（过程评估）、出让年期到期前1年（到期评估）等阶段进行。土地受让人在取得建设用地使用权后，如未按时开工、竣工、投产或评估认定为不符合要求，亦或者造成严重环境污染，经环境保护部门认定的，出让人可无偿收回建设用地使用权。

**《上海市工业用地弹性出让年期和容积率认定导则》2014年**

一般新增工业用地产业项目类出让年限不超过20年；工业用地多层标准厂房类、研发总部产业项目类和研发总部通用类产业项目，可采用20-50年的弹性出让年限。鼓励采用"先租后让"方式供地。

针对重大战略的产业类项目，采用项目年度额度控制的方式，经相关部分讨论决定后可按20-50年弹性年起出让。项目应同时符合以下要求:

1) 须符合《上海工业及生产性服务业指导目录和布局指南(2014年版)》中的"培育类"、"鼓励类"领域要求。

2) 各项指标均需达到《上海产业用地指南》推荐值的要求

**《关于促进张江科学城科技创新和产业融合发展规划土地管理试点意见》**

创设产业综合用地（M0）类型。近年来，张江科学城的项目日益呈现"产学研密切合作、高度融合"的特征，企业对研发、制造、服务等多种功能、多种性质的综合性产业用地需求尤为迫切。《试点意见》聚焦张江科学城220平方公里范围，创设了产业综合用地（M0）类型：即针对主导功能为工业或研发的项目，允许工业、研发、仓储、公共服务配套等功能混合配置。通过支持产业用地功能复合，促进规划土地管理要求与产业空间弹性需求之间的有效衔接，为产业高质量发展提供有效空间保障。

创新存量产业用地用途转换路径。经过30多年发展，张江科学城产业用地已经进入增量与存量并重的阶段。针对存量产业用地提质增效的需求，《试点意见》明确：允许

存量产业用地根据不同生产阶段的实际需求，在满足产业、环保、安全等要求下，将研发功能与实体制造在同一地块或同一建筑内实现使用转换。这一创新举措为产学研一体化发展提供空间保障，有利于科创成果快速转化，激发企业创新活力，提高土地产出效率。比如说生物医药等特定产业，因企业需求或行业规定需在研发用地中实现生产功能的，可以经相关部门论证，通过建筑管理审批确定配建的工业建筑面积，并在后续签订研发用地补充出让合同、办理新的不动产权证时予以明确。

创立产业配套设施统筹设置方法。《试点意见》提出，同一主体的相邻多个产业用地，经有关部门认定后，可统筹平衡生产、生活配套，根据需求集中配建生活配套设施，相关要求在土地出让合同中进行约定。这一措施，对于提升科学城产城融合度、促进张江科学城职住平衡、增强科创人才归属感具有重要的现实意义。目前，在该政策的支持下，华虹宏力已经启动了生活配套设施的统筹建设工作。

创建支持科技创新和产业融合发展的工作机制。为更好地支持科技与产业融合发展，《试点意见》也明确了张江科学城规划土地管理试点的工作机制，包括更高效的规划优化机制、更放权的实施深化机制、更聚焦的土地供应机制、更规范的登记监管机制。这些机制进一步强化了产业综合用地项目的全生命周期管理和信用监管。

### 4.2.3 上海市研发用房市场

**（1）市场存量及新增供应量**

截至2024年四季度，上海市研发用房总存量达到1,408.77万平方米。其中，张江、漕河泾、金桥的占比较大。2019年以来，每年上海新增供应在50-170万平方米不等。2024年四季度，新增供应达到99.99万平方米，2024年全年新增供应达164.03万平方米。

上海研发用房市场发展成熟，存量较大，租金价格在全国都排名前列。上海有大量存量土地掌握在国资平台如临港集团、漕河泾手中，国资平台掌握更大的开发主导权，而其他产业开发商在上海的取地难度大。另外，政策更明确产业属性的导向，严格管束标准厂房物业的销售，这极大影响了当前主流开发商开发模式的可持续性。

**（2）市场租金及增长率**

上海研发用房市场受到经济下行影响较小，截至2024年四季度，市场平均日租金为4.22元/平方米/天（不含管理费），环比下降1.6%。从各个区域看，上海市研发用房市场平均日租金较高的区域包括陆家嘴、漕河泾及张江园区。本项目所在的张江科学城板块，2024年四季度市场平均日租金[1]为4.59元/平方米/天。

[1] 张江科学城板块包含张江园区及周浦康桥两个子市场，张江科学城板块市场平均日租金为张江园区、周浦康桥市场平均日租金按存量占比分摊计算得出。

**（3）市场空置率**

截至2024年四季度，上海市研发用房空置率28.48%，较上季度上升4.3%。空置率最低的区域为陆家嘴软件园，达7.8%。张江科学城板块整体空置率[2]在30.64%，略高于全市平均空置水平。

### 4.2.4 区域研发市场

张江高科技园区创建于1992年7月，是张江国家自主创新示范区的核心园（以下简称"张江园区"）。2011年，张江园区面积扩至75.9平方公里；2017年，上海市政府批复《张江科学城建设规划》，面积从75.9平方公里扩至约95平方公里，至此张江园区转型升级为张江科学城。根据2021年7月8日上海市政府发布的《上海市张江科学城发展"十四五"规划》，张江科学城规划面积由95平方公里扩大至约220平方公里。西至沪南路—华夏西路—杨高南路—林海公路（沿浦东新区区界）、北至龙阳路—龙东大道—S20外环—红星路—景雅路—浦东运河—张家浜、东至绕城高速—川杨河—华东路—迎宾高速—S2沪芦高速、南至下盐公路。估价对象所属项目位于张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域6公里左右。

截至2024年四季度，张江科学城（含张江核心区）共有研发用房存量约477.11万平方米。张江科学城（含张江核心区）板块目前形成了以生物医药、集成电路、人工智能为核心的产业聚集，与这三类产业相关的企业也正是目前张江科学城（含张江核心区）板块的主力租户类型。截至2024年四季度，张江科学城（含张江核心区）板块商务园区整体租金水平约为4.59元/平方米/天，空置率为30.64%。

## 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：

<u>法律上允许</u>

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已取得《上海市房地产权证》及《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

<u>技术上可能</u>

[2] 张江科学城板块包含张江园区及周浦康桥两个子市场，张江科学城板块整体空置率为张江园区、周浦康桥空置率按存量占比分摊计算得出。

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，估价对象所在项目已取得其《上海市房地产权证》及《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

**经济上可行**

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

**价值最大化**

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为工业用地，上盖建筑物房屋用途为厂房、公用服务、特种用途，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，属张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域6公里左右，产业集聚度较高，产业氛围较好，公共配套设施较完备，入驻企业需求稳定，估价对象周边对外、对内交通较好，土地用途为工业用地，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途，故符合最高最佳使用原则。

**估价方法中的应用**

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，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：现状的价值大于重新立项新建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。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为工业用地，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途，实际用途为研发、配套商业、地下车库及配套设备用房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

## 4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

| | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
|---|---|---|---|---|
| 定义 | 比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行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报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 |
| 适用/不适用的估价对象类型 | 适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。 | 适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅（特别是公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。 | 新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。 | 具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。 |
| | 不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。 | 不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。 | 对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。 | 估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。 |

| | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
|---|---|---|---|---|
| 估价方法应用的前提条件 | 比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。 | 未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。 | 估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。 | 有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。 |

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，上海市产业园存量较多，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得同类型产业园资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象分别于2014-2017年建成，周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用本方法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

## 4.5 估价测算过程

### 4.5.1 运营收入

根据原始权益人提供的资料，估价对象在收益期内运营收入主要包含房屋租赁收入（研发、配套商业用房）、地下车库收入，各项收入测算逻辑如下：

房屋租赁收入：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）；租赁期外及空置部分按照市场租金水平计算租赁收入。

地下车库租赁收入：基于估价对象地下车库历史运营数据及已签订《车位租赁协议》及补充协议进行预测。

**（1）房屋租赁收入**

- **房屋租赁收入确定方法**

根据原始权益人提供资料，估价对象现状用途地上部分为研发与配套，地下部分为地下车库。于价值时点，估价对象总可出租面积为104,640.20平方米（不含地下车库及配套设备用房）。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；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

- **市场租金**

正常客观情况下研发、配套商业用房的市场租金采用比较法求取。

确定研发、配套商业用房市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，做出修正后得出评估物业的市场价值。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象坐落于上海市浦东新区秀浦路2555号，属张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域6公里左右。张江科学城（含张江园区）板块目前形成了以生物医药、集成电路及人工智能为核心的产业聚集，与这三类产业相关的企业也正是目前张江科学城（含张江园区）板块的主力租户类型。考虑到周边案例充足，我们将可比项目的选取范围控制在估价对象所在及临近区域，选取的案例均为张江科学城代表性研发楼，在张江科学城范围内与估价对象具有可比性。此外，考虑到估价对象靠近交通枢纽项目，本次选取的可比实例紧邻城市次干道、主干道路项目，交通便利可达性较强，区位条件相近，具备可比性。

2）业态类型

估价对象所在项目建筑规模约25.77万平方米，估价对象建筑面积18.24万平方米，体量较大，单体建筑建筑面积6,000-16,000平方米。选取的可比实例单体建筑规模1,500-19,000平方米，与估价对象所处园区体量大体相当；可比实例与估价对象均为综合型产业园区，在产业导入和租户行业上没有明显限制，具有可比性。

3）客群定位

在客群定位层面，张江科学城形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。估价对象位于浦东张江科学城南部区域，是浦东、南汇合并后，承接市中心范围扩展和城市功能梯度转移的前沿区域。张江科学城（含张江园区）板块目前形成了以生物医药、集成电路及人工智能为核心的产业聚集，与这三类产业相关的企业也正是目前张江科学城（含张江园区）板块的主力租户类型。

综上，从区位条件、业态类型及客群定位等方面综合分析，本次估价选取的可比实例与估价对象具备可比性。

■ 选取可比实例-研发

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似研发楼作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

| 因素 | | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | | | 漕河泾科技绿洲康桥园区 | 秀浦路某研发楼 | 秀沿路某产业园 | 盛荣路某研发楼 |
| 所在区（县） | | | 浦东新区 | 浦东新区 | 浦东新区 | 浦东新区 |
| 交易时间 | | | —— | 2024 年 12 月 | 2024 年 12 月 | 2024 年 12 月 |
| 交易价格（不含物业管理费、增值税、元/平方米/月） | | | —— | 78.07 | 77.94 | 82.27 |
| 交易情况 | | | —— | 正常 | 正常 | 正常 |
| 房地产状况 | 区位状况 | 产业聚集度 | 产业聚集度较高 | 产业聚集度较高 | 产业聚集度一般 | 产业聚集度高 |
| | | 交通便捷度 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 便捷 |
| | | 基础设施完善度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| | | 自然及人文环境 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| | | 公共服务设施状况 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 完善 |
| | | 临街状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 较好 |
| | 实物状况 | 物业类型 | 研发楼 | 研发楼 | 研发楼 | 研发楼 |
| | | 建筑面积 | 适中 | 适中 | 适中 | 大 |
| | | 楼宇配套设施设备 | 配套设施较完善 | 配套设施较完善 | 配套设施一般 | 配套设施较完善 |
| | | 外立面设计及档次 | 较好 | 一般 | 较好 | 一般 |
| | | 层高 | 标准 | 标准 | 标准 | 标准 |
| | | 公共部位装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| | | 室内装修 | 毛坯/遗留装修 | 遗留装修 | 毛坯 | 遗留装修 |
| | | 楼龄及保养 | 较好 | 一般 | 较好 | 较好 |
| | | 物业管理 | 物业管理完善 | 物业管理较完善 | 物业管理完善 | 物业管理较完善 |
| | 权益状况 | 规划限制条件 | 无影响 | 无影响 | 无影响 | 无影响 |




**估价对象及可比实例位置**

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、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，期间浦东张江地区研发项目租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

**交易情况**

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产业聚集度、交通便捷度、基础设施完善度、自然人文环境、公共服务设施状况、临街状况等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、楼宇配套设施设备、外立面设计及档次、层高、公共部位装修、室内装修、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

| 因素 | | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 交易价格（元/平方米/月） | | | —— | 78.07 | 77.94 | 82.27 |
| 交易时间 | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 房地产状况 | 区位状况 | 产业聚集度 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 0.95 |
| | | 交通便捷度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 |
| | | 基础设施完善度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 自然及人文环境 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 公共服务设施状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 |
| | | 临街状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 |
| | 实体状况 | 物业类型 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 建筑面积 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.15 |
| | | 楼宇配套设施设备 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 |
| | | 外立面设计及档次 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.05 |
| | | 层高 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 公共部位装修 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 室内装修 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼龄及保养 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 |
| | | 物业管理 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.05 |
| | 权益状况 | 规划限制条件 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 修正因素合计 | | | —— | 1.16 | 1.10 | 1.10 |
| 修正价格（元/平方米/月） | | | —— | 90.40 | 85.97 | 90.41 |

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%，则估价对象研发用房部分的比准租金单价为88.93元/平方米/月（不含增值税、不含物业管理费）。

根据原始权益人提供资料，估价对象研发租户类型共分为两种：普通零散租户和整栋整租租户（租赁面积超过1万平方米，整栋整体出租）。整栋整租租户共包含A、B两户，考虑到整栋整租租户历史运营模式的影响，租户A比准租金单价按照当期合同签

约月租金（不含增值税）59.96元/平方米/月计算，租户B比准租金单价按照市场情况计算。根据市场调研，租户类型对租金定价有所差异，整栋整租租户B约为普通零散租户的85%，结合历史及当期合同签约、运营模式等情况，故不同租户类型比准租金单价如下：

| 租户类型 | 比准租金单价（元/平方米/月） |
|---|---|
| 普通零散租户研发用房 | 88.93 |
| 整栋整租租户 A 研发用房 | 59.96 |
| 整栋整租租户 B 研发用房 | 75.59 |

备注：上述租金、均不含增值税、不含物业管理费。

■ 选取可比实例-配套商业用房

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似研发配套商业用房作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

| 因素 | | | 估价对象 | 可比实例四 | 可比实例五 | 可比实例六 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | | | 漕河泾科技绿洲康桥园区 | 盛荣路某研发楼配套商业 | 纳贤路某研发楼配套商业 | 盛夏路某研发楼配套商业 |
| 所在区（县） | | | 浦东新区 | 浦东新区 | 浦东新区 | 浦东新区 |
| 交易时间 | | | —— | 2024 年 12 月 | 2024 年 12 月 | 2024 年 12 月 |
| 交易价格（不含物业管理费、增值税、元/平方米/月） | | | —— | 111.52 | 133.26 | 125.58 |
| 交易情况 | | | —— | 正常 | 正常 | 正常 |
| 房地产状况 | 区位状况 | 区域繁华度 | 繁华度一般 | 繁华度一般 | 繁华度较高 | 繁华度较高 |
| | | 交通便捷度 | 较便捷 | 便捷 | 便捷 | 便捷 |
| | | 基础设施完善度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| | | 自然及人文环境 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| | | 公共服务设施状况 | 较完善 | 完善 | 完善 | 完善 |
| | | 楼层 | 首层 | 首层 | 首层 | 首层 |
| | | 临街状况 | 一般 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 实物状况 | 配套类型 | 研发配套 | 研发配套 | 研发配套 | 研发配套 |
| | | 楼宇配套设施设备 | 配套设施较完善 | 配套设施较完善 | 配套设施较完善 | 配套设施较完善 |
| | | 外立面设计及档次 | 较好 | 一般 | 较好 | 较好 |
| | | 层高 | 标准 | 标准 | 标准 | 标准 |
| | | 公共部位装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| | | 室内装修 | 毛坯/遗留装修 | 毛坯/遗留装修 | 毛坯/遗留装修 | 毛坯/遗留装修 |
| | | 楼龄及保养 | 楼龄较新，保养较好 | 楼龄较新，保养较好 | 楼龄较新，保养较好 | 楼龄较新，保养较好 |
| | | 物业管理 | 物业管理完善 | 物业管理较完善 | 物业管理完善 | 物业管理完善 |
| | 权益状况 | 规划限制条件 | 无影响 | 无影响 | 无影响 | 无影响 |




**估价对象及可比实例位置**

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、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，期间浦东张江地区研发项目的配套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繁华度、交通便捷度、基础设施完善度、自然人文环境、公共服务设施状况、临街状况等因素；实物状况调整的内容包括配套类型、楼层、楼宇配套设施设备、外立面设计及档次、层高、公共部位装修、市内装修、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

| 因素 | | | 估价对象 | 可比实例四 | 可比实例五 | 可比实例六 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 交易价格（元/平方米/月） | | | —— | 111.52 | 133.26 | 125.58 |
| 交易时间 | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 房地产状况 | 区位状况 | 区域繁华度 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.95 |
| | | 交通便捷度 | 1.00 | 0.97 | 0.97 | 0.97 |
| | | 基础设施完善度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 自然及人文环境 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 公共服务设施状况 | 1.00 | 0.97 | 0.97 | 0.97 |
| | | 楼层 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 临街状况 | 1.00 | 0.97 | 0.97 | 0.97 |
| | 实物状况 | 配套类型 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼宇配套设施设备 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 外立面设计及档次 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 |
| | | 层高 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 公共部位装修 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 室内装修 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼龄及保养 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 物业管理 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 |
| | 权益状况 | 规划限制条件 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 修正因素合计 | | | —— | 1.01 | 0.87 | 0.87 |
| 修正价格（元/平方米/月） | | | —— | 112.19 | 115.53 | 108.88 |

由于可比实例四、可比实例五、可比实例六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%，则估价对象首层配套部分的比准租金单价为112.20元/平方米/月（不含增值税、不含物业管理费）。

根据市场调研，所在楼层对配套商业用房租金定价有所差异，2层配套商业用房约为首层配套商业用房的70%，故不同楼层配套商业用房比准租金单价如下：

| 楼层 | 比准租金单价（元/平方米/月） |
|---|---|
| 首层配套商业用房 | 112.20 |
| 2 层配套商业用房 | 78.54 |

备注：上述租金、均不含增值税、不含物业管理费。

➢ **出租率**

**历史出租率及价值时点出租率情况**

估价对象于2014-2017年建成。估价对象历史三年一直保持较高的出租率水平，且呈现平稳态势，2022-2024年末出租率为99.05%、97.22%和97.64%，2022-2024年平均出租率分别为98.12%、97.18%和95.98%。

截至价值时点，估价对象总建筑面积为182,350.45平方米，总可租面积为104,640.20平方米（不含地下车库及配套设备用房），截至价值时点，已出租面积为102,166.81平方米，出租率为97.64%。

根据估价对象历史出租率分析，估价对象出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营较为稳定。

**估价对象所在区域出租率情况**

根据市场调研，估价对象属张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域6公里左右，所在区域产业氛围较好，交通较便利，入驻企业需求稳定。张江科学城形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆，出租率长期处于稳定水平。截至2024年四季度，上海市张江科学城（含张江园区）研发项目平均出租率约为69.54%，略低于上海市平均出租率。

综上，根据估价对象历史及价值时点出租率情况、产权方访谈介绍及市场调研，结合项目所在区位情况，估价对象已进入运营稳定期，出租率呈平稳趋势。同时根据对估价对象自身签约情况，本次估价按照估价对象预测期内，2025-2028年平均出租率按照95.00%，2029年及以后达到稳定期平均出租率按照94.00%测算。同时估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均免租期及空闲期为10天。

➢ **收租损失**

评估机构在收入测算中考虑了收租损失，此类损失包括在租赁经营过程中因故导致的租金收入坏账、租户延迟缴纳租金带来的损失等。根据原始权益人提供资料估价对象历史收缴率情况良好，自价值时点回溯历史三年收缴率情况如下：

| 年份 | 期后收缴率（%） |
|---|---|
| 2022 年 | 100.0% |
| 2023 年 | 100.0% |
| 2024 年 | 100.0% |

备注：2022年、2024年未到账金额均于2023一季度和2025年一季度到账。

综上，估价对象历史期后收缴率均达100%，且本项目在签署合同会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。考虑历史三年均有期后收缴情况，评估机构本着谨慎原则，对预测期每期租金收入进行调整，将首年预测租金收入的99%计算为当年租金收入，将其余金额计算至下一年度；以此规则将第二年及后续年度租金收入调整为当年年度预测租金收入99%与上年度预测租金收入1%的合计金额。

➢ **增长率分析**

**历史经营指标**

估价对象2022-2024年租金增速平稳，近三年复合租金增长率约为3.12%。

**在执行租约租期内租金增长率**

估价对象当前已签约租户中，研发用房、配套商业用房剩余租约期内的年租金增长率约为2.5%-4%。

**周边市场情况**

估价对象坐落于张江科学城南部区域，园区距离张江高科技园区核心区6公里、陆家嘴15公里、浦东国际机场19公里、虹桥国际机场25公里，外高桥自贸区27公里、临港自贸区31公里，东距离11号线康新公路站约1公里,临近中环、外环，具备快速联系市中心各主要交通枢纽的便利通勤条件，区域位置优越。浦东张江科学城形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。估价对象紧邻康桥先进制造技术创业园、星月总部湾、等园区物业，具有良好的产业聚集效益。

综上，根据估价对象历史运营情况、类似研发用房及配套商业用房的发展经验、该区域研发的市场状况，预计估价对象预测期内租金增长率第1-2年0%，第3-11年2.25%。

**（2）地下车库收入**

根据原始权益人提供资料，估价对象地下车库2022-2024年收入分别为319.38万元（不含增值税）、605.26万元（不含增值税）、586.73万元（不含增值税）。产权方于2024年8月28日及2025年4月28日与运营管理机构（上海临港联合发展有限公司）签订《车位

租赁协议》及补充协议，将估价对象所有车位租赁给上海临港联合发展有限公司使用，使用期限自2025年4月1日起至2030年3月31日止，含增值税租金收入为500万元/年，税率5%，折合不含增值税租金收入为476万元/年，使用期限内租金无增长。本次评估估价对象地下车库收入按476万元/年（不含增值税）计算，预测期内无增长。

### 4.5.2 运营期间成本费用、资本性支出、税金及附加

**（1）成本费用**

估价对象的经营成本及期间费用既包括与提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于估价对象来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

**运营管理费支出**

| 单位：万元 | 2025 年 | 支出标准 |
|---|---|---|
| 运营管理费 | 1,288.97 | 预测期内按照运营收入（不含增值税）的 12.0%计取 |

备注：上述成本费用含增值税。

运营管理费用包含估价对象招商租赁佣金、日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出、停车支出、日常维修等。结合对估价对象历史运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估测算中预测期内的运营管理费按照运营收入（不含增值税）的12.0%测算。

**保险费**

| 单位：万元 | 2025 年 | —— |
|---|---|---|
| 保险费 | 16.32 | —— |

备注：上述成本费用含增值税。

根据原始权益人提供资料，估价对象当前已投险种包含财产一切险及公众责任险，其中财产一切险费率为0.01%，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，即15.32万元/年计算；公众责任险按照1.00万元/年计算。

**（2）资本性支出**

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

根据估价委托人提供的《漕河泾科技绿洲康桥园区项目工程尽职调查评估报告》及补充说明，自价值时点至土地终止日期估价对象资本性支出平均每年约155.75万元，本

次评估测算中预测期内的资本性支出按照155.75万元/年测算。

**（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，包括增值税附加税、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，租金增值税为按简易办法征收，本次测算估价对象运营收入采用签约租金及市场租金均不含增值税及物业管理费，增值税税额仅用于计算附加税。

**增值税附加税**

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。

估价对象所在地的附加税率为城建税5%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的10%计算增值税附加。

**房产税**

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

根据原始权益人介绍及提供的相关资料，并结合估价对象当前及历史房产税缴纳情况，估价对象的房产税计征方式为从价，即出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

**城镇土地使用税**

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。本项目所在地的

土地使用税为3元/平方米/年，本项目合计分摊土地使用权面积为68,506.35平方米。

**印花税**

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的0.1‰估算租赁合同印花税。

### 4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 – 成本费用 – 资本性支出– 税金及附加

### 4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

| 科目 | 2025 年 | 2026 年 |
|---|---|---|
| 运营收入 | 107,414,364 | 108,886,192 |
| 成本费用 | 13,052,924 | 13,229,543 |
| 税费税金 | 9,891,964 | 9,900,795 |
| **运营收入-成本费用-税费税金** | **84,469,476** | **85,755,854** |
| 资本性支出 | 1,557,515 | 1,557,515 |
| **运营收入-成本费用-税费税金-资本性支出** | **82,911,961** | **84,198,339** |

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及原始权益人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

### 4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

**城市宏观情况分析：**

上海地处中国东部，是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市、上海大都市圈核心城市，国务院批复确定的中国国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心。在宏观经济层面，2024年上海全市生产总值（GDP）53,926.71亿元，

按不变价格计算，同比增长5.0%；2024年全市工业增加值同比增长2.2%，增幅比前三季度提高0.9个百分点；2024年全市固定资产投资同比增长4.8%；2024年全市社会消费品零售总额17,940.19亿元，同比下降3.1%。在居民消费价格指数（CPI）层面，2024年全市居民消费价格指数（CPI）与上年同期持平。扣除食品和能源价格的核心CPI上涨0.2%。综合来看，上海市宏观经济发展迅速，未来发展态势积极乐观，稳定的CPI水平也为未来增长提供坚实支撑。

展望未来，结合《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》以及《上海市推动制造业高质量发展三年行动计划（2023-2025年）》，到2025年，上海市将实现工业增加值超过1.3万亿元，占地区生产总值比重达25%以上，工业投资年均增长5%，制造业支撑全市经济发展的功能地位显著增强。

**资产周边市场分析：**

项目位于上海市浦东新区秀浦路2555号，紧临中环、外环，具备快速联系市中心各主要交通枢纽的便利通勤条件，区域位置较为优越。距轨交11号线康新公路站约1公里，地理位置较优越，交通较方便。估价对象属张江科学城南部区域，北距离原张江高科技园区核心区域6公里左右，张江科学城形成了众多优势产业和重点园区，成为多个专业领域的发展标杆。估价对象紧邻康桥先进制造技术创业园、星月总部湾等园区物业，具有良好的产业聚集效益。项目周边三公里辐射范围内还有多个住宅和商业配套项目，均可满足商务人士和区域内人群的居住及商旅需求。

**资产自身情况分析：**

从项目经营情况来看，估价对象于2014-2017年建成，2022-2024年年末出租率分别为99.05%、97.22%和97.64%，2022-2024年平均出租率分别为98.12%、97.18%和95.98%，出租情况稳定，且运营良好。同时，项目近三年复合租金增长率约为3.12%，租金水平保持积极的增长态势。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域同类项目表现以及项目自身增长情况，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类不可抗力因素，估价对象长期增长率采用2.0%属于合理水平。

### 4.5.6 收益年期

估价对象所在两宗土地的使用权终止日期分别为2061年04月29日、2062年04月22日，于价值时点，其土地剩余使用年期分别为36.32年、37.31年；估价对象于2014、2015、2017年建成，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点，已使用约7-10年，估价对象剩余经济耐用年限为50-53年；根据孰短原则，估价对象收益年期为36.32年、37.31年。

### 4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用6.0%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.68%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。估价对象为产业园类不动产中的研发业态，紧邻康桥先进制造技术创业园、星月总部湾等园区物业，区域整体产业园物业品质较高，智能研发氛围良好，产业园租赁需求稳定，区域中的优质产业园物业整体租赁情况良好，在可预见范围内无新增同类产业园区，项目经营稳定性可以预期。项目周边三公里辐射范围内还有多个住宅和商业配套项目，均可满足商务人士和区域内人群的居住及商旅需求。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.50%的基础上，上调0.68%，综合风险报酬率取值为4.18%。

| 风险因素 | 报酬率 |
|---|---|
| 无风险报酬率 | 1.68% |
| 风险报酬率<br>——投资不动产风险补偿均值 | 3.50% |
| 风险报酬率<br>——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 | 0.68% |
| **报酬率** | **6.00%** |

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

### 4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币1,532,000,000元，单价为人民币8,401元/平方米。

## 4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国上海市浦东新区秀浦路2555号「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目，总建筑面积为182,350.45平方米，对应分摊土地使用权面积为68,506.35平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币1,532,000,000元（大写人民币壹拾伍亿叁仟贰佰万元整），折合单价为8,401元/平方米。

**估价结果汇总表**

| 项目名称 | 建筑面积（平方米） | 分摊土地面积（平方米） | 估价方法 权重：100% | 估价结果（元） | 折合单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目 | 182,350.45 | 68,506.35 | 收益法 | 1,532,000,000 | 8,401 |

备注：估价结果取整至百万位，折合单价取整至个位。

## 5. 附录

### 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15.32亿对应的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：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 13.79 | -10% |
| 下降 5% | 14.56 | -5% |
| **基准** | **15.32** | **0%** |
| 增长 5% | 16.08 | 5% |
| 增长 10% | 16.85 | 10% |

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值15.32亿对应的长期增长率。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：15.32 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.5% | 14.88 | -3% |
| 下降 0.25% | 15.09 | -1% |
| **基准** | **15.32** | **0%** |
| 增长 0.25% | 15.55 | 1% |
| 增长 0.5% | 15.80 | 3% |

## 5.2　委托评估函

报批稿

# 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人分别作为国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，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 12 月 31 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：委托人分别作为国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，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：

| 项目名称 | 位置 | 建筑面积<br>(平方米) | 分摊土地面积<br>(平方米) |
|---|---|---|---|
| 「漕河泾科技绿洲康桥园区」部分产业园项目 | 中国上海市浦东新区秀浦路 2555 号 | 182,350.45 | 68,506.35 |

4. 产权方：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
5. 委托人与产权方之间的关系：委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施基金扩募。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）《营业执照（副本）》

   （2）北京市汉坤律师事务所出具的《关于申请变更注册国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设

施证券投资基金的法律意见书》、《关于国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金新购入康桥项目的法律意见书》、《关于上海国泰君安证券资产管理有限公司设立国君资管临港创新智造产业园 2 期基础设施资产支持专项计划的法律意见书》

（3）天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 2021 年-2024 年 9 月财务报表审计报告》【天健审〔2024〕6-97 号】

（4）天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 2024 年度财务报表审计报告》【天健沪审〔2025〕276 号】

（5）上海裕满建筑工程管理有限公司出具的《漕河泾科技绿洲康桥园区项目工程尽职调查评估报告》及补充说明

委托人：上海国泰君安证券资产管理有限公司

2025 年 6 月 27 日

## 5.3　企业关于评估的有关事项说明

# 企业关于评估的有关事项说明（原始权益人）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目原始权益人，参与国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

**1、经济行为：**

原始权益人完全知悉本次估价目的为上海国泰君安证券资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，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：**

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的中国上海市浦东新区秀浦路 2555 号「漕河泾科技绿洲康桥园区一期」1 幢、2 幢、8 幢、11-14 幢产业园项目，「漕河泾科技绿洲康桥园区二期」15 幢、18-25 幢、28-33 幢产业园项目，总建筑面积为 182,350.45 平方米，对应分摊的土地使用权面积为 68,506.35 平方米，可出租面积 104,640.20 平方米（不含地下车库及配套设备用房）。

**3、价值时点：**

2024 年 12 月 31 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：**

截至本函出具日，产权方为我司全资子公司。

**6、原始权益人承诺**

我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至本说明出具日，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

**7、提供的主要文件或者资料：**

(1) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》

(2) 《上海市房地产权证》【沪房地浦字（2014）第 220363 号】

(3) 《不动产权证书》【沪（2018）浦字不动产权第 058996 号】

(4) 《上海市不动产登记簿》（1 幢、2 幢、8 幢、11-14 幢、15 幢、18-25 幢、28-33 幢）

(5) 《租赁台账》及《房屋租赁合同》

(6) 其他相关资料（具体见附件）

上海临港控股股份有限公司

2025 年 4 月 21 日

## 5.4　委托人和产权方营业执照



统一社会信用代码
91310000560191968J
证照编号：01000000202304060058

# 营业执照

（副　本）

名　　称　上海浦泰君安证券资产管理有限公司
类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人　陶耿
注册资本　人民币200000.0000万元整
成立日期　2010年08月27日
住　　所　上海市黄浦区南苏州路381号409A10室
经营范围　许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：证券资产管理业务。（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）

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局
2023 年 04 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　自然主体权当于每年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
91310115688745253X
证照编号：15000000202303060121

# 营业执照

名　　称　上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
类　　型　有限责任公司(外商投资企业法人独资)
法定代表人　杨凌宇
注册资本　人民币75599.5000万元整
成立日期　2009年05月08日
住　　所　上海市浦东新区秀浦路2555号1幢15楼
经营范围　许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：土地成片开发建设、经营管理，物业管理，市政工程，兴办各类新兴产业，项目投资开发；市政基础设施开发经营，综合配套设施开发投资并提供配套信息咨询；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关　上海市浦东新区市场监督管理局
2023 年 03 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　国家市场监督管理总局监制

## 5.5　物业位置图




★ 估价对象位置示意图

## 5.6　估价对象内外部状况及周围环境



园区内环境



园区内环境



研发用房外观



研发用房外观



研发用房外观



研发用房外观



商业楼外观



商业楼外观



研发用房内部



研发用房内部



商业用房内部



地下车库用房内部



项目北至河道



项目西至川周公路



项目南至秀浦路



项目东至现状道路

## 5.7　估价对象权属证明


上海市
房地产权证
Shanghai Certificate of Real Estate Ownership



# 上海市
# 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

# 上海市
# 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地 浦 字（2014）第 220363 号

*201425475715*

登记日： 2014年7月21日

根据《中华人民共和国物权法》、《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》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.

上海市住房保障和房屋管理局

上海市规划和国土资源管理局

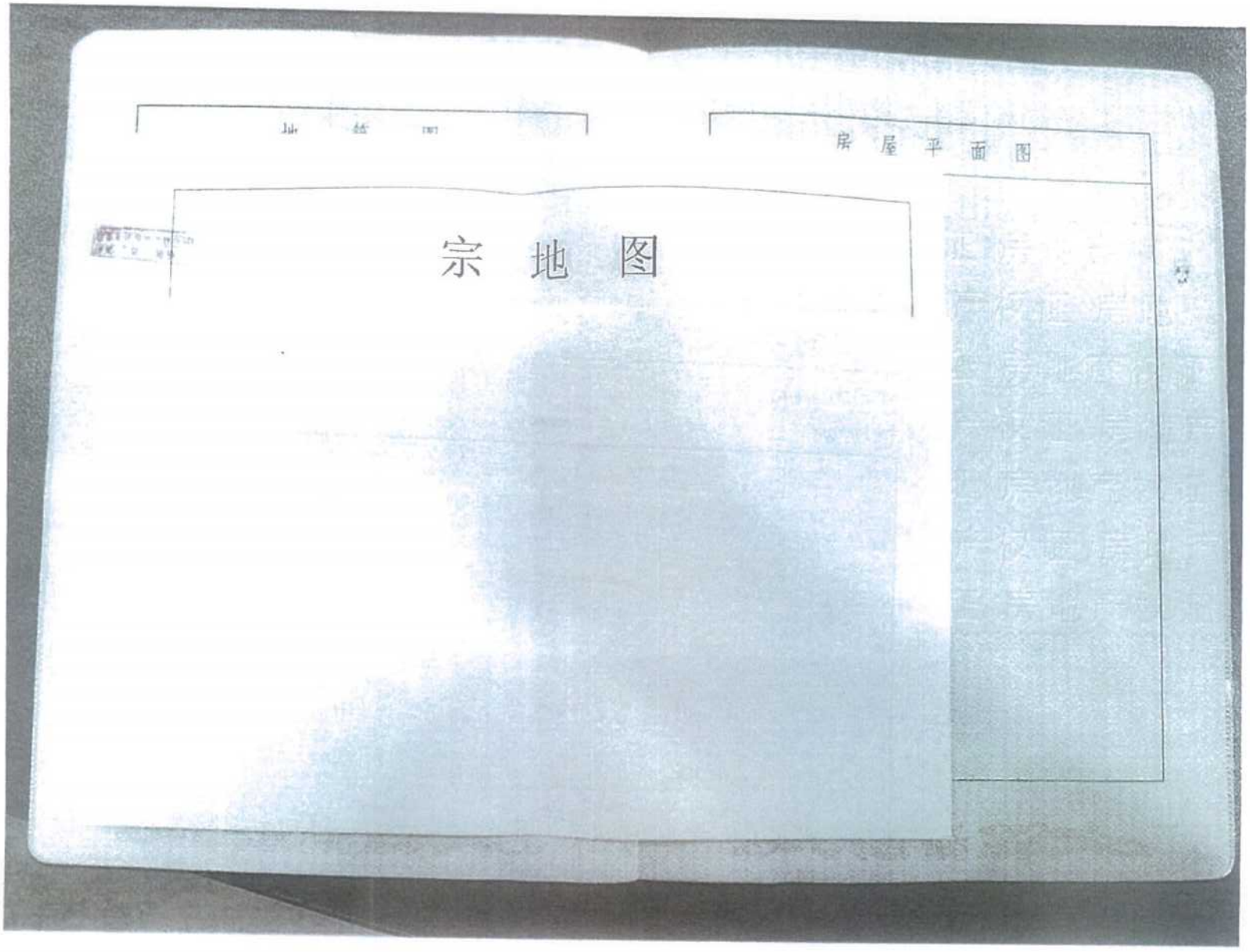
| | |
|---|---|
| 权利人 | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 房地坐落 | 秀浦路2555号 |

| 土地状况 | | |
|---|---|---|
| 权属性质 | | 国有建设用地使用权 |
| 使用权取得方式 | | 出让 |
| 用途 | | 工业用地 |
| 宗地号 | | 康桥镇19街坊45/1丘 |
| 宗地(丘)面积 | | 40041 |
| 使用权面积 | | 40040.8 |
| 其中 | 独用面积 | |
| | 分摊面积 | |
| 使用期限 | | 2011年4月30日至 2061年4月29日止 |

| 房屋状况 | |
|---|---|
| 幢号 | 详见登记信息 |
| 室号或部位 | 详见登记信息 |
| 建筑面积 | 81490.22 |
| 建筑类型 | 详见登记信息 |
| 用途 | 详见登记信息 |
| 总层数 | 详见登记信息 |
| 竣工日期 | 详见登记信息 |

填证单位：上海市浦东新区房地产登记处

面积单位：平方米


宗 地 图
房 屋 平 面 图

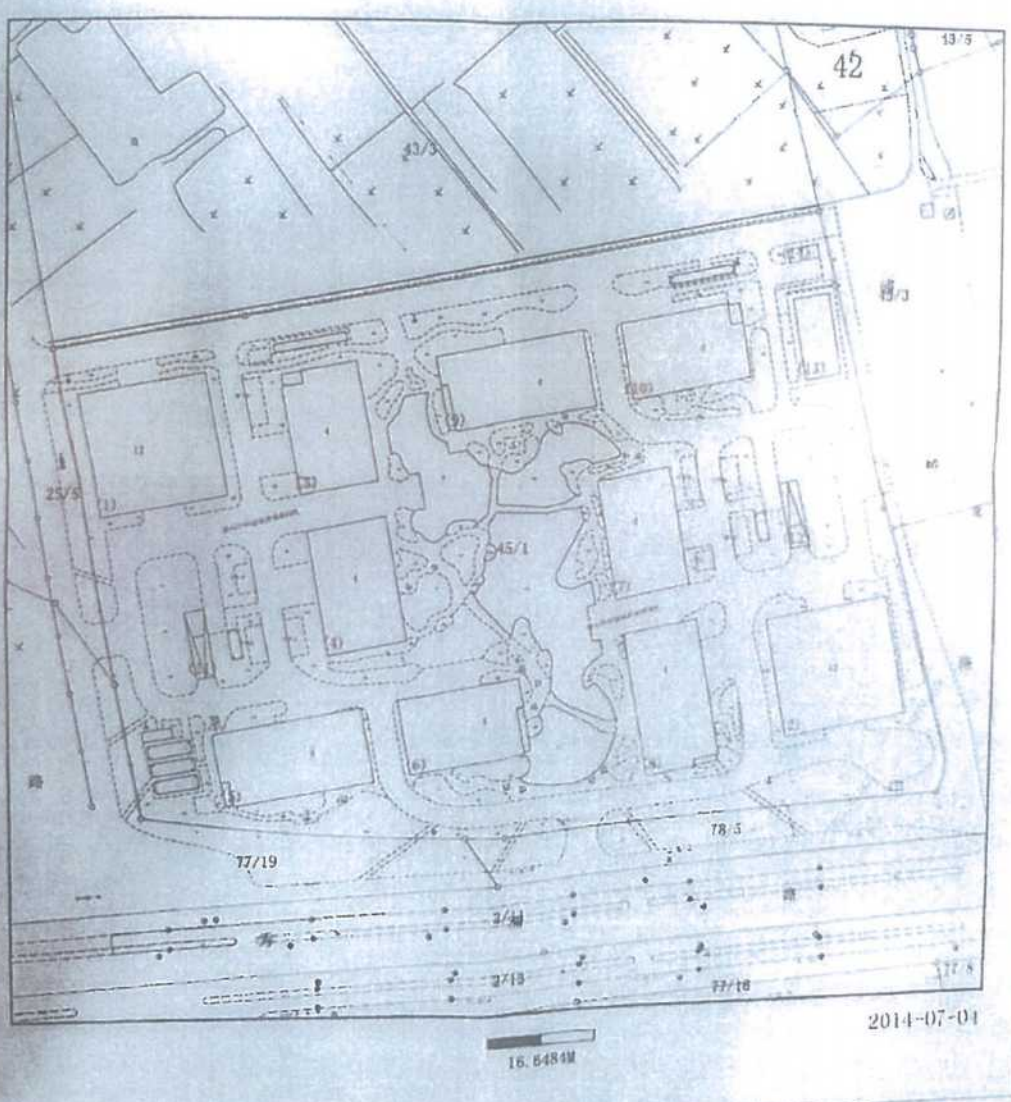
# 宗 地 图

区 （县）：南江区

街　　道：康桥镇

街 坊 号：火箭村

宗 地 号：45/1



地　籍　图

粘贴线

房屋平面图

附图粘贴线

## 附　　记

## 注　意　事　项

一、本证是房地产登记的凭证，经上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局和房地产登记机构共同盖章生效。

二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定，房地产发生转让、变更等情形，应当及时办理有关登记。

三、本证记载的房地产权利是动态的，应当查询房地产登记簿。

四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

## Notice

1.This certificate is the proof of real estate registration, and is valid with the seals of Shanghai Housing Security & Administration Bureau, Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau, and the real estate registration office.

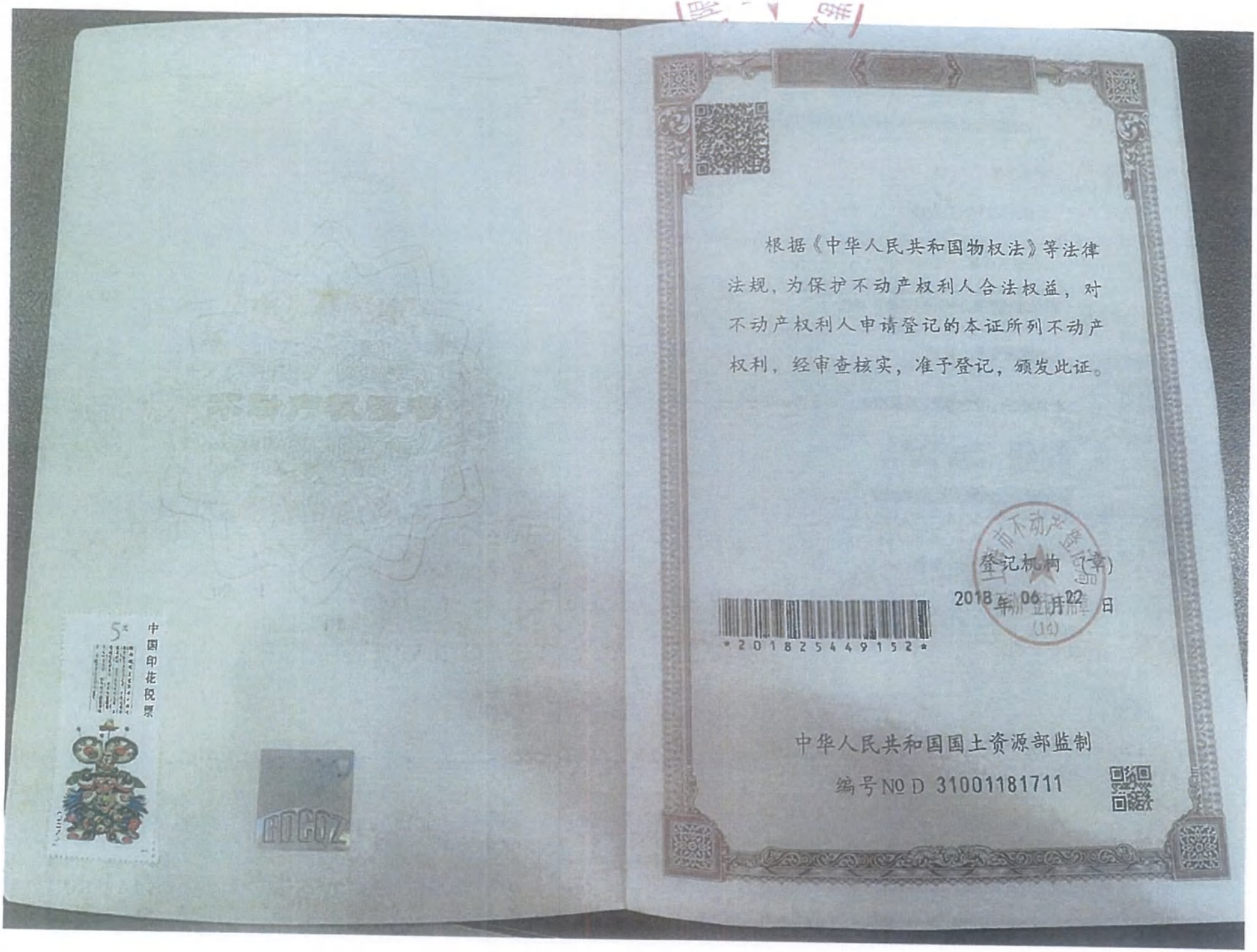
2.The owner of the real estate must observe the national laws, ordinances and municipal regulations concerning real estate administration. Any transfer of or change to the real estate shall be timely registered.

3.Please see the real estate register to know whether any [illegible] has taken place to the real estate ownership recorded in this certificate.

4.Any alteration will render this certificate invalid.



# 中华人民共和国
# 不动产权证书




根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2018年06月22日

*20182544915 2*

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 31001181711

沪（2018）浦字 不动产权第 058996 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 秀浦路2555号15-33幢 |
| 不动产单元号 | 详见登记信息 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 土地权利性质：出让 |
| 用途 | 土地用途：工业用地/房屋用途：详见登记信息 |
| 面积 | 宗地面积：77846.00平方米/<br>建筑面积：176255.87平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权使用期限：2012年04月23日起2062年04月22日止 |
| 权利其他状况 | 土地状况：<br>地号:康桥镇19街坊43/3丘；<br>使用权面积:77846.00平方米；<br>独用面积:；<br>分摊面积:。<br>房屋状况：详见登记信息。 |

附 记

1：26-30幢、31幢地下1层车库用于租赁
2：31幢（除地下1层车库）、32幢、33幢保留自有。

附 图 页

# 宗 地 图

区 （县）：南汇区

街　　道：康桥镇

街 坊 号：火箭村

宗 地 号：43/3



附 图 页

## 5.8　估价机构营业执照



统一社会信用代码
91440300748859253X

营业执照

名　　称　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类　　型　有限责任公司
法定代表人　程家龙
成立日期　2003年04月07日
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

重要提示

登记机关
2019年08月13日

国家市场监督管理总局监制

## 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.gdoc.net/dop

## 5.10 估价人员相关专业执业资格



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

发证机关

No. 00299162

姓　名 / Full name
吴凡

性　别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
120104198709014720

注 册 号 / Registration No.
1220120012

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司天津分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-01-28

持证人签名 / Bearer's signature
吴凡



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. 00224017

姓　名 / Full name
田兴

性　别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
110111199302184038

注 册 号 / Registration No.
1120210003

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-01-09

持证人签名 / Bearer's signature
田兴