# 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

# 2025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：上海国泰海通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

# 重要提示

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经中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）2022 年 9 月 1 日证监许可[2022]1986 号文准予注册。本基金基金合同于 2022 年 9 月 23 日生效。

根据中国证监会【】年【】月【】日证监许可【】号【《关于准予国泰君安东久新经济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【《关于对国泰君安东久新经济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》】，本基金就扩募及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【】日至【】年【】月【】日，基金份额持有人大会以【】方式召开，【《关于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 2025 年度第一次扩募及新购入基础设施项目的议案》】【《关于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延长基金合同期限的议案》】经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，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。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。基础设施基金以获取基础设施项目租金、管理费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供

分配金额的 90%。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。投资有风险，投资人认购基金时应认真阅读本招募说明书。

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财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

# 重大风险提示

本基金的投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于：

（一）与公募基金相关的风险

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，相对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

暂停上市或终止上市的风险。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停牌、暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市，连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险等。

本基金份额在上海证券交易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，仅能通过在上海证券交易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，由国泰海通资管作为基金管理人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（简称“临港 REIT”）和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（简称“东久 REIT”或“东久新经济 REIT”）均已上市交易。临港 REIT 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，因此，基金管理人同时管理 2 支同类型的基础设施证券投资基金。2 支同类型基础设施证券投资基金可能存在潜在利益冲突或关联交易风险。

5、本基金与发起人、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

发起人、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新购入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同类资产。

因此，本基金与发起人、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发起人、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。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

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。

特别的，本基金扩募份额发行中针对新购入项目公司采用多种方式进行股债结构搭建（详见招募说明书第三部分基础设施基金整体架构）。在基金存续期内，新购入项目公司主管税局可能认为股债结构搭建方式构造债务需补缴企业所得税，上述情形可能对于基金运作产生负面影响。基于上述风险，新购入基础设施项目发起人、原始权益人已出具承诺函件，具体承诺内容如下“本公司承诺，本次基础设施 REITs 扩募发行或存续期间，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。特别的，为进一步保障投资人利益，若在股权转让（截至完成股权交割）后进行股债结构建的，股债结构搭建过程涉及的相关税费，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”。

9、股东借款利息相关的现金流波动风险

本基金扩募份额发行中，根据《股权转让协议》及《股东借款协议》约定，前述协议生效后，资产支持证券管理人（代表二期专项计划）将向新购入项目公司发放股东借款，用于新购入项目公司偿还存量负债、投资性房地产计量方式变更以及减资形成的新购入项目公司对二期专项计划债务。在基金存续期间，股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化新购入项目公司资本结构。但存在以下风险：（1）如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致新购入项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险；（2）如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致新购入项目公司可能不能按照《股东借款协议》的约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

（二）本次扩募及新购入基础设施项目交易相关的风险

1、审批风险

本次扩募及新购入基础设施项目尚需获得国家发展改革委推荐、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，从而使得本次扩募及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

本次扩募及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

本次扩募及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

本次扩募及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。

（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、管理费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

特别地，本基金投资的基础设施项目为工业厂房，在其一定距离范围内可能存在与基础设施项目定位及目标客群类似的项目，前述项目可能与基础设施项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对基础设施项目的出租率产生一定的不利影响。若承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或基础设施项目的管理风格、市场定位对承租方的吸引力下降等，都会影响基础设施项目的出租率和租金水平。

2、重要现金流提供方经营、财务、换租和定制化风险

截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施项目仅涉及一家重要现金流提供方，系东久（重庆）智造园一期项目租户，承租面积为 12,173.00 平方米，租赁合同到期日为 2027 年 12 月 31 日。

2024 年度，重要现金流提供方提供的现金流占新购入基础设施项目同一时期现金流总额的比例为 12.99%。

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，可能会对基础设施项目的稳定经营产生不利影响，导致基础设施项目现金流下降。

同时重要现金流提供方在东久（重庆）智造园一期承租定制厂房，定制化厂房仍具有较强的通用性，因此重要现金流提供方退租后如不进行移除，此定制化安排也不构成引入新租户的实质阻碍。同时基础设施基金存续期内，虽然针对重要现金流提供方的定制化安排在建筑返还时存在较为妥善的处理方式，即承租人自行移除、承租人承担一定费用前提下的出租人移除或出租人书面同意前提下的不移除安排，如重要现金流提供方退租定制厂房，仍有可能会对项目运营、出租率、大额费用支出产生一定不利影响，导致基础设施项目现金流下降。

3、部分新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度等经济指标约束的风险

东久（南通）智造园的《产业发展协议》要求东久（南通）智造园于竣工后五年内达产，达产后的综合年纳税总额不低于 5,241 万元人民币（单位土地税收贡献率不低于 40 万元人民币/亩）。东久（南通）智造园于 2020 年 6 月 19 日获取《建筑工程竣工验收备案表》，截至招募说明书披露之日，该项目已竣工满 5 年。根据东久上海、BOLINDA LIMITED 提供的说明文件，截至 2025 年 8 月 7 日，南通弗洛达不存在因税收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。

东久（重庆）智造园一期的《国有建设用地使用权出让合同》存在投资强度经济指标要求。根据东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供的说明文件，截至 2025 年 8 月 7 日，东久（重庆）智造园一期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。

详细情况已在招募说明书“第十四部分/五、新购入基础设施资产合法合规性情况/（三）新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度的相关情况”说明。

如未来当地有关主管部门因新购入基础设施资产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经济责任等，可能会对基础设施基金的运营造成负面影响。

4、租户行业集中度风险

本次新购入基础设施项目底层租户行业分布存在较为集中的情况，其中汽车配件行业租赁面积占比为 47.48%，总体较高。东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期汽车配件行业租户承租面积分别占各自已出租面积的 15.62%、86.95%。其中，东久（重庆）智造园一期项目汽车配件行业租户明显占比较高，主要系项目坐落于重庆市渝北区龙兴镇汽车产业聚集区龙兴工业园，所在区域汽车产业集聚，项目周边有长安汽车、长安福特、赛力斯，大陆、延锋、安道拓、赣锋锂电、信质电机等两百家核心零部件企业，已经形成汽车产业的区域高度聚集，致力于打造高端智能制造产业聚集平台。基金存续期内如汽车配

件行业竞争加剧、发展不佳，客观上可能对基金的运营表现产生不利影响。

5、租户集中到期与招租的风险

截至本招募说明书披露之日，新购入基础设施项目的租约到期年限分布在 2025 年、2026 年、2027 年、2028 年、2030 年，对应租约到期面积分别为 15,022.53 平方米、29,608.07 平方米、23,247.45 平方米、14,783.03 平方米和 11,074.45 平方米，占可出租面积的比例分别为 16.03%、31.59%、24.80%、15.77%和 11.81%。

运营管理机构已对 2025 年到期的租约进行了逐一摸排，截至本招募说明书披露之日，预计 2025 年到期的面积可实现 100%续租或新签租约。在扩募份额发行后，基金管理人将持续督促运营管理机构根据相关前置招商工作安排，提前做好租户续租意向摸排、租赁方案、定制化租赁策略以及替代租户的招商谈判工作，保障项目稳定运营。

若未来租约到期后未获续期且未获得新租约完成替代，新购入基础设施资产将面临一定的空置风险，进而导致新购入基础设施资产租赁服务收入和物业服务收入减少。

6、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。

7、部分新购入项目公司注册资本未全部实缴的风险

新购入项目公司南通弗洛达的注册资本为 2,629 万美元。截至 2025 年 3 月末，南通弗

洛达的实缴资本为 1,039 万美元，注册资本尚未缴足。《公司法》规定，有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。基础设施基金购入南通弗洛达并完成股东变更工商登记后，基础设施基金将启动南通弗洛达的减资工作。在减资工作完成前，若新购入基础设施项目经营发生极端情况，导致基础设施基金需要补充实缴注册资本的，可能会对基础设施基金造成不利影响。

8、基础设施项目所有权续期风险

本基金成立时投资以及本次新购入基础设施项目的土地性质为工业用地。根据相关法律及证照，本基金成立时投资的基础设施项目的土地使用权将于 2064 年至 2066 年间陆续到期、新购入基础设施项目的土地使用权将于 2066 年至 2069 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（除需符合其他要求外）需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，可能会对基金造成不利影响。

9、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 47 年，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偏迟的风险。

10、基础设施项目存续期面临限制转让的风险

本基金存续期内，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，本次新购入基础设施资产中东久（重庆）智造园一期项目存在资产转让限制，具体包括：（1）《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第 53 号）第四十七条第三款规定，转让以出让方式取得的土地使用权，须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条 规定的条件并须经县级以上土地行政主管部门审查批准；未经土地行政主管部门审查批准，出让土地使用权不得转让。（2）《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范〔2020〕17 号）第十条规定，同时符合下列条件的出让建设用地使用权转让，经审查同意，区县（自治县）规划自然资源主管部门向申请人发出《建设用地使用权准予转让通知书》：（一）已支付全部土地价款，并取得不动产产权证书；（二）已完成开发投资总额的百分之二十五以上或者已建房屋建筑面积达到总建筑面积的三分之一以上的；（三）已履行相关限制转让义务（符合《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第十六条）。（3）东久（重庆）智造园一期项目对应的《投资协议》（两江新区管委会 TZ-GY-2015-152 号）约定，项目公司将主要以出租物业招商引资，如因客户要求确需出让厂房的，项目公司按照相关法律法规出售房屋并办理相关房屋转让手续，在出售前需向两江新区管委会备案。

鉴于东久（重庆）智造园一期项目存在上述资产转让限制，在基金存续期内如涉及对东久（重庆）智造园一期项目进行处置，则需取得有权机构的同意函件或备案函件，或基于当前股权转让不受限制的情况，亦可考虑采取股权转让方式对基础设施项目进行处置。

11、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。

12、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。

13、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。

14、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的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。

15、租赁合同尚未备案的风险

根据相关法律规定，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，基础设施项目正在履行的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。

16、特定区域内存在同业竞争的风险

本项目发起人东久工业持有并运营同类基础设施资产，与基础设施资产构成直接或间接的竞争关系，可能影响基础设施资产的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

17、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公司经营的相关政策。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。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

18、意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

本基金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，可能涉及重型机械的操作，因此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。

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。

# 目录

第一部分 绪言.....1
第二部分 释义.....2
第三部分 基础设施基金整体架构.....11
第四部分 基础设施基金治理.....71
第五部分 基金管理人.....98
第六部分 基金托管人.....114
第七部分 相关参与机构.....119
第八部分 风险揭示.....122
第九部分 基金的募集.....134
第十部分 基金的历史沿革.....138
第十一部分 基金份额的上市交易和结算.....139
第十二部分 基金的投资.....143
第十三部分 基金的财产.....150
第十四部分 基础设施资产基本情况.....152
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....280
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.....294
第十七部分 原始权益人.....317
第十八部分 基础设施项目运营管理安排.....361
第十九部分 利益冲突与关联交易.....386
第二十部分 基金的扩募与基础设施项目购入.....397
第二十一部分 基金资产估值.....409
第二十二部分 基金的收益与分配.....416
第二十三部分 基金费用与税收.....419
第二十四部分 基金的会计与审计.....426
第二十五部分 基金的信息披露.....428
第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算.....438
第二十七部分 基金合同的内容摘要.....441
第二十八部分 基金托管协议的内容摘要.....464
第二十九部分 对基金份额持有人的服务.....477
第三十部分 招募说明书存放及其查阅方式.....479
第三十一部分 备查文件.....480

# 第一部分 绪言

《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 2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》（以下简称“本招募说明书”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（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》（简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（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》（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）》（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投资金（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）》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（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）》、《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）》、《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》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。**

# 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：**指国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金。

**2、 基金管理人：**指上海国泰海通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（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《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》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、项目公司、运营管理机构就基础设施项目运营管理事宜签署的一份或多份《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、 招募说明书/《招募说明书》：**指《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招募说明书》及对该招募说明书的任何有效修订、补充或更新；其中，2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目后，相应修订为《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 2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》。

**9、 基金份额发售公告：**指《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份额发售公告》及/或本基金相关扩募份额发售公告，及对该等发售公告的任何有效修订、补充或更新。

**10、 基金产品资料概要：**指《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。

**11、 上市交易公告书：**指《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上市交易公告书》及/或本基金相关扩募份额上市交易公告书，及对该等文件的任何有效修订、补充或更新。

**12、 基金份额询价公告：**指《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份额询价公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

**13、 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。

**14、 《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。

**15、 《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。

**16、 《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。

**17、 《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。

**18、 《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。

**19、 《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。

**20、 《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》。

**21、 《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。

**22、 《新购入基础设施项目指引》：**指上海证券交易所2022年5月31日颁布并实施《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

**23、 上交所业务规则：**指上海证券交易所颁布并实施的《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）》《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。

**24、 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。

**25、 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。

**26、 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。

**27、 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。

**28、 国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**29、 原始权益人：**指基础设施项目的原所有人。

**30、 首发原始权益人：**指基础设施基金已经购入的基础设施项目的原所有权人，本基础设施基金的首发原始权益人为 FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED。

**31、 新购入基础设施项目原始权益人/扩募原始权益人：**指新购入基础设施项目的原所有权人，本基础设施基金本次新购入基础设施项目的原始权益人为 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED。

**32、 基础设施资产支持证券/资产支持证券：**指本基金以基金资产投资的，依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称“《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。

**33、 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。首发和本次扩募涉及的专项计划分别系指国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划、国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划。

**34、 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，首发基础设施资产（首发物业资产）系指东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园、东久（常州）智造园；新购入基础设施资产（新购入物业资产）系指东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期。

**35、 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。

**36、 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。

**37、 首发项目公司：**指持有首发基础设施资产的项目公司，系指上海华靳建设有限公司（简称“上海华靳”）、昆山华普瑞实业有限公司（简称“昆山华普瑞”）、无锡奥迈特实业有限公司（简称“无锡奥迈特”）、常州麦里奇实业有限公司（简称“常州麦里奇”）。

**38、 新购入项目公司：**指持有新购入基础设施资产的公司，系指南通弗洛达实业有限公司（简称“南通弗洛达”）、重庆迪梦捷实业有限公司（简称“重庆迪梦捷”）。

**39、 基础设施项目：**指基础设施资产和基础设施项目公司的合称。

**40、 新购入基础设施项目/扩募：**指在基金存续期间内，在满足法定条件的前提下，

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

**41、 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。

**42、 本次交易：**本基金通过扩募发售募集资金，用于投资国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划，以穿透持有新购入基础设施项目全部所有权。

**43、 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，系指东久（上海）投资管理咨询有限公司。

**44、 财务顾问：**申万宏源证券承销保荐有限责任公司

**45、 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，为上海国泰海通证券资产管理有限公司。

**46、 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。

**47、 中国证监会/证监会：**指中国证券监督管理委员会。

**48、 上交所：**指上海证券交易所。

**49、 基金业协会：**指中国证券投资基金业协会。

**50、 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。

**51、 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。

**52、 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。

**53、 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。

**54、 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。

**55、 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。

**56、 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。

**57、 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。

**58、 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。

**59、 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。

**60、 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。

**61、 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。

**62、 销售机构：**指上海国泰海通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。

**63、 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。

**64、 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。

**65、 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。

**66、 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。

**67、 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。

**68、 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。

**69、 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。

**70、 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。

**71、 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，并根据《监管协议》的约定对外支付相关费用和支出的账户（其中就首发项目公司而言，指其监管账户及基本户，就新购入项目公司而言，指其基本户和扣费专户），主要用于接收借款及增资款（如有）、收取资产运营收入、收取租户缴纳的水电能源费用、收取物业资产处置收入及其他基金管理人认可的款项；偿付股东借款本息、划付股东分红、偿付既存非经营性负债（包括但不限于银行借款、关联方借款、投资性房地产计量方式变更以及减资形成的相关债务，但不包括经营性负债）、支付运营管理机构的运营管理费、进行合格投资。除为上述目的外，非经基金管理人书面同意，基础设施项目运营收支账户内的资金不得用于其他任何用途。

**72、 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。

**73、 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。

**74、 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。

**75、 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。首次募集基金合同生效日为基金首次募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期，即

2022 年 9 月 23 日。基金存续期发生扩募并进行基金变更注册的，新基金合同生效日为扩募发售成功，基金管理人办理完毕相关手续的日期，具体以基金管理人届时公告为准。

**76、 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。

**77、 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。

**78、 存续期/基金封闭期/封闭期：**指首次募集基金合同生效至终止之间的期限。

**79、 工作日/交易日：**指上海证券交易所的正常交易日。

**80、 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。

**81、 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。

**82、 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。

**83、 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。

**84、 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。

**85、 元：**指人民币元。

**86、 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；具体法律法规另有规定的，从其规定。

**87、 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。

**88、 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、应收款项以及其它资产的价值总和。

**89、 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。

**90、 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。

**91、 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。

**92、 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。

**93、 规定媒介：**指规定报刊及规定网站等媒介。

**94、 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。

**95、 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）。

**96、 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。

**97、 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。

**98、 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。

**99、 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。

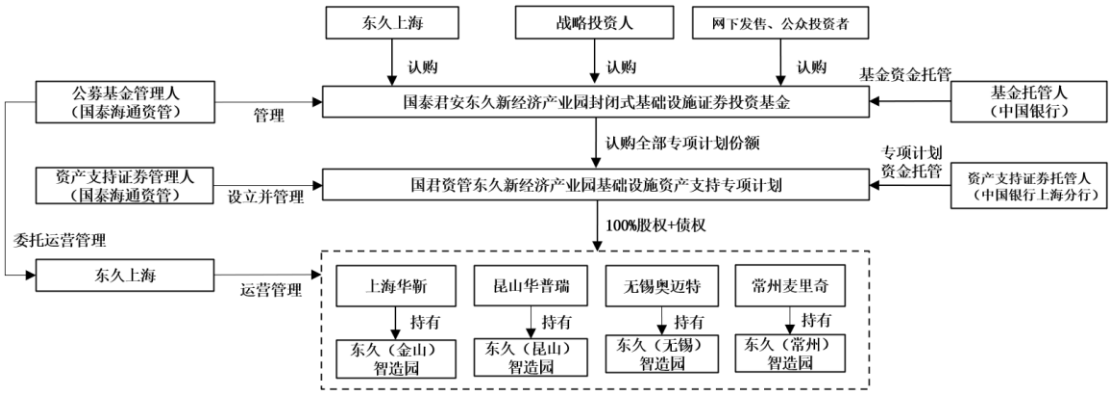
**100、 不可抗力：**指基金合同当事人无法预见、无法避免、无法克服且在基金合同由基金管理人、基金托管人签署之日后发生的，使基金合同当事人无法全部或部分履行基金合同的任何事件，包括但不限于洪水、地震及其他自然灾害、公共卫生事件、战争、骚乱、火灾、政府征用、没收、恐怖袭击、公共卫生事件、法律法规变化、突发停电或其他突发事件、证券交易所非正常暂停或停止交易。

**101、 中国：**指中华人民共和国。

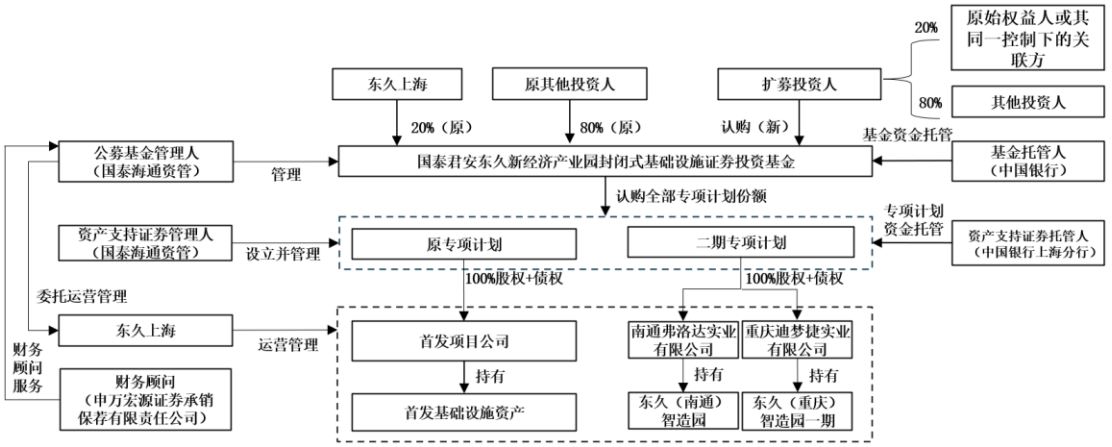
# 第三部分 基础设施基金整体架构

## 一、本基金交易架构

### （一） 本基金首次发售的交易架构




### （二） 本基金实施扩募及新购入基础设施项目交易后的整体架构




注：东久新宜（开曼）投资第一控股有限公司（DNE（Cayman）Investment I Holdings Limited）系本项目原始权益人的同一控制下关联方，参与本次基金扩募的战略配售，具体详见本招募说明书“第九部分 基金的募集”。

### （三） 扩募安排和交易架构概述

#### 1、基金的变更注册、新基金合同生效与基金扩募

（1）基金管理人获得中国证监会关于准予本基金变更注册的批文及上海证券交易所关于同意基金变更的无异议函，资产支持证券管理人获得上海证券交易所关于同意国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划资产支持证券挂牌的无异议函。

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

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

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

（5）基金管理人根据新基金合同约定，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泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划（简称“二期专项计划”）的全部资产支持证券份额。二期专项计划成立后，本基金取得二期专项计划的全部份额，成为其唯一持有人。

（6）资产支持证券管理人（代表二期专项计划）根据与各原始权益人分别就各新购入项目公司 100%股权转让事宜签订的《项目公司股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充（简称“《股权转让协议》”）的相关约定受让 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 持有的新购入项目公司 100%的股权，同时资产支持证券管理人（代表二期专项计划）按照与各新购入项目公司签订的《股东借款合同》以及对该协议的任何有效修改或补充（简称“《股东借款合同》”）的相关约定，向新购入项目公司提供股东借款。基金管理人已经根据相关法律法规要求制定了切实可行的工作计划，届时将参考《中华人民共和国外商投资法》《中华人民共和国外商投资法实施条例》《外商投资信息报告办法》《企业所得税法》《国家税务总局关于非居民企业所得税源泉扣缴有关问题的公告》等法律法规办理工商登记、购汇（如涉及）、税费缴纳（如涉及）等相关事宜。

（7）股债结构调整安排

在新基金合同生效后，基金管理人将视基础设施基金运营需要，通过新购入项目公司投资性房地产的会计计量方式变更形成的利润分配或减资等方式实现对项目公司股债结构的调整。

根据《股权转让协议》及《股东借款协议》约定，前述协议生效后，资产支持证券管理人（代表二期专项计划）将向新购入项目公司发放股东借款，用于新购入项目公司偿还存量负债，偿还投资性房地产计量方式变更以及减资形成的新购入项目公司对专项计划债务。

新购入项目公司应按照其与资产支持证券管理人（代表二期专项计划）签署的《股东借款协议》约定，向资产支持证券管理人（代表二期专项计划）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。

（8）资产支持证券管理人按照《国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支

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。

（9）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。

**2、二期专项计划设立与投资**

（1）二期专项计划设立

二期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专项计划设立，同时将专项计划募集资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。资产支持证券管理人于该日宣布二期专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有认购人，并在二期专项计划设立日起 5 个工作日内向托管人提交验资报告。

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，则二期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）二期专项计划投资

1）基础资产投资

资产支持证券管理人应根据《项目公司股权转让协议》的约定，在《项目公司股权转让协议》项下付款条件全部满足后向托管人发出付款指令，指示托管人将付款指令载明金额划拨至原始权益人指定的账户，用于购买新购入项目公司股权。托管人应根据相关交易合同及《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》的约定予以付款。

资产支持证券管理人应代表二期专项计划向托管人发出付款指令，指示托管人将二期专项计划认购资金按照《股东借款协议》的约定向各新购入项目公司发放股东借款。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

在《标准条款》允许的范围内，资产支持证券管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示托管人将二期专项计划账户中的资金进行合格投资，即将二期专项计划账户内的资金在向原始权益人购买基础资产、进行基础资产追加投资后，

二期专项计划账户中的资金可以投资利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

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、变现并转入二期专项计划账户。二期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，应将该款项作为二期专项计划资产转入专项计划账户。

只要资产支持证券管理人按照二期专项计划文件的规定，指示托管人将二期专项计划账户中的资金进行合格投资，托管人按照《标准条款》和《资产支持证券托管协议》的约定将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。

**（四） 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）变更项目公司投资性房地产计量方式，调整股债比例

1）扩募份额发行后，项目公司投资性房地产科目将进行会计计量方式变更，由成本计量转变为公允价值计量，并以利润分配或减资的形式形成项目公司对专项计划的负债，从而实现对项目公司股债结构的调整。具体而言：

首先，项目公司出具董事决定，将投资性房地产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，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。

2）资产支持证券管理人（代表二期专项计划）出具项目公司股东决定，对项目公司进行利润分配或减资，形成项目公司对二期专项计划的应付款项。

利润分配或减资完成后，形成项目公司对二期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项目公司对二期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）向新购入项目公司发放股东借款偿还存量负债，偿还投资性房地产计量方式变更

以及减资形成的新购入项目公司对专项计划债务

根据《股权转让协议》及《股东借款协议》约定，前述协议生效后，资产支持证券管理人（代表二期专项计划）将向新购入项目公司发放股东借款，用于新购入项目公司偿还存量负债，偿还投资性房地产计量方式变更以及减资形成的新购入项目公司对二期专项计划债务。

此外，各新购入项目公司均已取得借款银行提前还款同意函，各新购入项目公司取得股东借款后将还款资金划付至借款银行还款账户。借款银行将配合办理解除抵质押的各项手续，并且向新购入项目公司归还与抵押财产、出质权利相关的各项证照、材料原件。各新购入项目公司取得解除抵质押所需的各项材料后，将提交给相关登记部门办理解除抵质押登记的手续。

**2、新购入项目公司股权转让对价支付安排**

南通弗洛达实业有限公司（简称“南通弗洛达”）、重庆迪梦捷实业有限公司（简称“重庆迪梦捷”）股转对价支付安排如下：

（1）转让价款计算方式

二期专项计划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，并根据交割审计结果计算新购入项目公司的股权转让价款，具体公式如下：

转让价款=资产对价－融资负债－经营性净负债－Max（（编号为【】的《东久（南通）智造园产业园评估报告》/编号为【】的《东久（重庆）智造园一期产业园评估报告》所载评估值 － 交割评估报告所载评估值），0）

其中，资产对价=二期专项计划可投资金额×新购入目标公司持有目标物业评估值÷二期专项计划投资的全部基础设施资产总体估值；二期专项计划可投资金额为专项计划募集总金额减去专项计划预留计划费用（30 万元，经资产支持证券管理人（代表二期专项计划）与股权转让方协商一致后可视需求增加（如有必要），包括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必要费用（包括工商代理费、根据新购入项目公司拟签署的《监管协议》进行开户/销户的代理费、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，融资负债=新购入项目公司银行负债+新购入项目公司银行负债利息+应付的关联方负债（含利息，如有）。为免疑义，关联方负债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－融资负债）－非受限货币资金－应收账款－预付款项－其他应收款－待抵扣进项税。上述“非受限货币资金”系指货币资金中除不

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之外的其他货币资金。为免疑义，如因政策变动导致待抵扣进项税难以抵扣，则转让方或其指定第三方应退还剩余待抵扣进项税相等数额资金至指定账户。

上述“应收账款”系指按照合同约定截至交割日（系指二期专项计划设立之日，下同）租户应支付的租金，剔除直线法摊销影响、且账期在3个月以内的金额。

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、交易文件等的相关规定为准。但是，新购入项目公司负债中的融资负债的具体金额（含本金、利息等）应以融资负债实际偿还日的具体金额为准。

特别地，为确保评估基准日至交割日（简称“过渡期”）相关成本收益归属于基础设施基金，基金管理人拟委托评估机构以交割审计基准日为新的评估基准日于签署《转让价款确认函》之日前出具新的目标物业市场价值评估报告（简称“交割评估报告”，除更新评估基准日之外，交割评估报告相关评估参数原则上与编号为【】的《东久（南通）智造园产业园评估报告》/编号为【】的《东久（重庆）智造园一期产业园评估报告》不应存在差异），若交割评估报告所载明的目标物业市场价值低于截至评估基准日的目标物业市场价值，市场价值差异金额将自受让方向转让方支付的股权转让价款中扣除，用于后续向基础设施基金份额持有人分配及其他合法合理用途；若交割评估报告所载明的目标物业市场价值等于或高于截至评估基准日的目标物业市场估值，则不调整上述股权转让价款。

鉴于评估基准日至交割日相关成本收益归属于基础设施基金，转让方承诺自评估基准日至《股权转让协议》签署日，未对以任何形式对项目公司进行过分红，且项目公司的财务情况无实质不利变化。转让方承诺履行《股权转让协议》约定的其他过渡期义务。

（2）转让价款支付时间

资产支持证券管理人（代表二期专项计划）应在下列支付条件满足后，支付转让价款：

1）股权变更工商登记完成（包括《股权转让协议》中约定的在股权变更工商登记办理前应完成的事项已办理完毕）；

2）资产支持证券管理人（代表二期专项计划）已办理完毕原始权益人应缴税款的代扣代缴手续；

3）原始权益人未实质违反其在《股权转让协议》中作出的陈述、承诺与保证；

4）物业资产及其运营收入不存在他项权利和任何权利限制；

5）项目公司股权之上不存在他项权利和任何权利限制；

6）交割审计完成且资产支持证券管理人（代表二期专项计划）与原始权益人已就转让

价款具体金额签署确认函。

**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标的股权所代表的一切权利义务和损益由资产支持证券管理人（代表二期专项计划）享有和承担，在此之前由原始权益人享有和承担。

在交割日或交割日前，原始权益人应向资产支持证券管理人（代表二期专项计划）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）新购入项目公司已在公司股东名册、出资证明书及公司章程将资产支持证券管理人（代表二期专项计划）登记为持有基础设施项目公司 100%股权之股东；

（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专项计划的筹备和设立手续，包括但不限于积极向上海证券交易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）二期专项计划设立后，资产支持证券管理人选聘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，交割审计的费用由原始权益人承担。资产支持证券管理人与原始权益人应协调并促使会计师事务所于二期专项计划设立后 5 个工作日内出具交割审计报告，双方完成股权转让价款的确认并签署股权转让价款确认函；

（3）资产支持证券管理人应促使二期专项计划在设立后 5 个工作日内向新购入项目公司提供借款用于偿还新购入项目公司融资负债（为免疑义，融资负债中的关联方负债应限定为《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），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，确保于专项计划设立日起 30 个工作日内办理完毕股权变更工商登记手续，同时将本次股权转让交易相关信息根据要求报送至商务部门（如适用）；

（5）股权变更登记完成后，双方应配合协调相关市场监管管理部门向商务主管部门报送备案信息变更情况；

（6）受让方负责协助项目公司办理项目公司外汇信息变更备案手续；若办理该等备案手续需由转让方配合提供相关资料或信息的，转让方应予以配合。

## 二、资产支持证券的相关情况

本基金的基础设施资产支持证券共计 2 支，其中：（1）本基金拟以扩募募集资金投资的基础设施资产支持证券为国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划；（2）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东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划。本节简述已持有资产支持证券情况，关于国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划的情况详见本基金首次发售时披露的招募说明书。

### （一） 国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划（新购入专项计划/二期专项计划）

#### 1、基本情况

**（1）资产支持证券名称**

国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划资产支持证券。

**（2）资产支持证券管理人**

上海国泰海通证券资产管理有限公司。

**（3）规模**

二期专项计划资产支持证券的目标募集规模为【】万元，最终以资产支持证券管理人披露的公告为准。

**（4）品种**

二期专项计划的资产支持证券仅设置单一类别。

**（5）产品期限**

资产支持证券的存续期为自专项计划设立日至专项计划法定到期日。资产支持证券可

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

**（6）发行方式**

面值发行。

**（7）资产支持证券面值**

每份资产支持证券的面值为100元。

**（8）收益率**

资产支持证券的收益为浮动收益，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资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在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**

二期专项计划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、二期专项计划资产的构成及其管理、运用和处分**

**（1）二期专项计划资产的构成**

二期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）二期专项计划设立后，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）。

二期专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，二期专项计划资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。《标准条款》《认购协议》《计划说明书》另有约定的除外。

**（2）二期专项计划资产的管理和运用**

详见本招募说明书“第三部分基础设施基金整体架构/一、本基金交易架构/（三）扩募安排和交易架构概述/2、二期专项计划设立与投资”。

**（3）二期专项计划资产的处分**

二期专项计划资金由资产支持证券托管人托管，并独立于原始权益人、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。

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，二期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、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、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。

二期专项计划资产进行处分交易时，应按《标准条款》约定提交资产支持证券持有人大会审议和批准。资产支持证券管理人可以与相关交易的相对方、相关方进行接洽并签订必要的意向书、备忘录，但在获得资产支持证券持有人大会批准前，不得签订任何可能导致专项计划直接或间接对于该等交易的达成承担任何违约责任的法律文件。

除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，二期专项计划资产不得被处分。

**3、二期专项计划的设立、终止等事项**

**（1）二期专项计划的设立**

详见本招募说明书“第三部分基础设施基金整体架构/一、本基金交易架构/（三）扩募安排和交易架构概述/2、二期专项计划设立与投资”。

**（2）二期专项计划的终止**

二期专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或资产支持证券管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任资产支持证券管理人享有并承担《标准条款》的相应权利义务。

二期专项计划于以下任一事件发生之日终止：

1）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专项计划延期作出有效决议；

2）资产支持证券持有人大会决议终止的；

3）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；

4）专项计划资产全部处分完毕并完成处分分配；

5）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，或对应《股权转让协议》被解除的，且资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

6）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，但为担保专项计划对项目公司的投资而设立的抵押权除外，资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

7）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，但为担保专项计划对项目公司的投资而设立的质权等第三方权利限制除外，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，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）专项计划目的无法实现，资产支持证券管理人决定终止专项计划。

**4、信息披露安排**

**（1）信息披露的形式**

二期专项计划信息披露事项将在以下指定网站（简称“披露网站”）上公告：

1）上海国泰海通证券资产管理有限公司网站：www.gthtzg.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

二期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

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，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

资产支持证券管理人和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.专项计划设立日起 5 个工作日内，资产支持证券管理人应将专项计划的设立情况报

中国基金业协会备案。

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.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》共同构成专项计划的资产管理合同。

1）《计划说明书》

《计划说明书》载明事项包括以下内容：释义；当事人的权利及义务；专项计划与资产支持证券基本情况；专项计划交易结构以及相关方简介；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；其他说明事项；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：资产支持专项计划的定义；当事人；认购资金；专项计划的基本情况（包括但不限于资产支持专项计划的名称、目的、投资范围、设立、存续期间、备案）；专项计划资金的运用和收益；资产支持证券的品种及基本特征、取得、登记、转让；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；专项计划账户的开立和结息；专项计划的分配；信息披露；资产支持证券持有人大会的组成；召集的事由；召集的方式；通知；会议的召开；议事程序；会议的表决；计票；决议的生效与效力；争议解决机制；特别约定；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

适用和争议解决等事宜。

3）《认购协议》

《认购协议》指资产支持证券管理人与资产支持证券持有人签署的《国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及其任何修改或补充，就发行和认购资产支持证券事宜作出约定。

**（2）《资产支持证券托管协议》**

《资产支持证券托管协议》约定了：定义；资产支持证券托管人的委任；资产支持证券管理人；资产支持证券托管人的陈述和保证；资产支持证券管理人；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等事宜。

**（3）《项目公司股权转让协议》**

《项目公司股权转让协议》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》**

《股东借款协议》约定了：借款金额；借款用途；付款与还款；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） 国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划（首发资产支持专项计划）

**1、基本情况**

**（1）资产支持证券名称**

国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券。

**（2）资产支持证券管理人**

上海国泰海通证券资产管理有限公司。

**2、专项计划资产的构成**

首发资产支持专项计划包括但不限于以下资产：

1）认购人根据《国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及《国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划标准条款》交付的认购资金；

2）专项计划设立后，资产支持证券管理人按照《国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、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）。

**3、信息披露的形式**

首发资产支持专项计划信息披露事项将在以下指定网站（简称“披露网站”）上公告：

1）上海国泰海通证券资产管理有限公司网站：www.gthtzg.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。

## 三、项目公司有关情况

本基金拟以扩募募集资金认购国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划资产支持证券，并间接持有的新购入项目公司为南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司。

本基金以初始募集资金认购国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券，并间接持有的首发项目公司为上海华靳建设有限公司、昆山华普瑞实业有限公司、无锡奥迈特实业有限公司、常州麦里奇实业有限公司。

### （一） 新购入项目公司一（南通弗洛达实业有限公司）

**1、基本信息**

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 南通弗洛达实业有限公司 |
| **成立日期** | 2019 年 2 月 15 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（港澳台法人独资） |
| **法定代表人** | 林莹 |
| **注册资本** | 2,629 万美元 |
| **注册地址** | 南通高新区 G345 东侧、朝霞路北侧 |
| **经营范围** | 汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨 |

| | |
|---|---|
| | 询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

**2、设立、存续情况**

（1） 公司设立

2019 年 1 月 16 日，南通市通州区市场监督管理局颁发《市场主体自主申报名称预留告知书》（自助申报预选号：320600Z00005581），已预留投资人（BOLINDA LIMITED，设立人类型：香港企业）自主申报的南通弗洛达实业有限公司企业名称，该名称保留期至 2019 年 2 月 15 日。

2019 年 1 月 16 日，BOLINDA LIMITED 出具了《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，委派 ELLEN HOI YING NG、GAGNON JOSEPH RAYMOND、孙冬平、常祯媚为公司的董事，其中孙冬平为董事长；委派王瑛珮为公司监事。

2019 年 1 月 16 日，南通弗洛达实业有限公司董事会出具决议，会议应到董事 4 人，实际到会董事 4 人，会议一致通过如下决议：聘任孙冬平为公司经理。

2019 年 1 月 16 日，南通弗洛达实业有限公司填写《外资公司登记（备案）申请书》，申请设立南通弗洛达实业有限公司，注册资本为 2,000 万美元，经营范围为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房租租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。注册地址在南通高新区 G345 东侧、朝霞路北，公司类型为有限责任公司（台港澳法人独资）。

2019 年 2 月 15 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06249011）外商投资公司设立登记[2019]第 02150001 号”的《外商投资公司准予设立登记通知书》，准予了南通弗洛达实业有限公司设立登记。

2019 年 2 月 15 日，南通市通州区市场监督管理局为南通弗洛达核发了统一社会信用代码为“91320612MA1XX1D55M”的《营业执照》。

（2） 董事人员变更

2019 年 8 月 26 日，BOLINDA LIMITED 出具了《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，决定免去常祯媚董事职务，重新委派叶妍为公司董事。

2019 年 10 月 10 日，南通弗洛达实业有限公司填写了《非公司外资企业登记（备案）申请书》。同日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06249029）外商投资公司备

案[2019]第 10100001 号”的《外商投资公司备案通知书》，南通弗洛达实业有限公司董事、监事、经理备案已经核准。

（3） 经营范围变更

2019 年 12 月 12 日，BOLINDA LIMITED 出具《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，同意公司经营范围变更为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（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）；同意修改公司章程相关条款。

2019 年 12 月 22 日，南通弗洛达实业有限公司通过章程修正案，公司章程第二章第六条修改为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（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）；章程其余条款不变。

2019 年 12 月 27 日，南通弗洛达实业有限公司填写《公司登记（备案）申请书》。

2020 年 1 月 3 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06249082）外商投资公司变更登记[2020]第 01020002 号”的《外商投资公司准予变更登记通知书》，南通弗洛达实业有限公司经营范围变更已经核准；公司章程已经备案。

2020 年 1 月 3 日，南通市通州区市场监督管理局为南通弗洛达核发了编号为“320683000202001030002”的《营业执照》。

（4） 公司增资

2020 年 4 月 20 日，BOLINDA LIMITED 出具《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，将南通弗洛达的注册资本由 2,000 万美元增至 2,629 万美元，并通过公司章程修正案。

2020 年 4 月 20 日，南通弗洛达实业有限公司通过公司章程修正案，将公司章程第三章第八条修改为“公司的投资总额为 3,900 万美元，公司注册资本为 2,629 万美元”；公司章程第三章第九条修改为“股东认缴的出资额和出资期限、出资方式：投资者认缴出资额为 2,629 万美元，以 2,629 万美元现汇投入”。

2020 年 5 月 7 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06249070）外商投资公司变更登记[2020]第 05070001 号”的《外商投资公司准予变更登记通知书》，注册资本变更已经核准。主要变更事项如下：原注册资本 2,000 万美元，现注册资本 2,629 万美元；同时，公司章程已经备案。

2020 年 5 月 7 日，南通市通州区市场监督管理局为南通弗洛达核发了编号为“320683000202005070002”的《营业执照》。

（5） 董事人员变更

2020 年 7 月 25 日，BOLINDA LIMITED 出具了《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，决定免去 JOSEPH RAYMOND GAGNON 公司董事职务，重新委派张宇明为董事。

2020 年 7 月 25 日，南通弗洛达实业有限公司董事会出具决议，仍聘任孙冬平为公司总经理。

2020 年 9 月 16 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06242077）外商投资公司备案[2020]第 09140001 号”《外商投资公司备案通知书》，南通弗洛达实业有限公司董事、监事、经理备案已经核准。

（6） 董事、监事人员变更

2021 年 12 月 22 日，BOLINDA LIMITED 出具了《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，决定免去叶妍、ELLEN HOI YING NG 公司董事职务，决定委派陆乐、石汈为新董事；决定免去王瑛珮监事职务，决定委派刘一为新监事；根据《中华人民共和国外资企业法》和《中华人民共和国公司法》规定，将公司章程制定规范，提交新制定的公司章程。

2021 年 12 月 22 日，南通弗洛达实业有限公司董事会出具决议，继续聘任孙冬平为公司总经理。

2021 年 12 月 23 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06242077）外商投资公司备案[2021]第 12220001 号”的《外商投资公司备案通知书》，南通弗洛达实业有限公司董事、监事、经理、章程备案已经核准。

（7）董事长、法定代表人、经理变更

2023 年 10 月 23 日，BOLINDA LIMITED 出具《股东决定》，同意免去孙冬平董事长（法定代表人）职务，委派林莹为董事长，是公司的法定代表人；聘任沈啸为财务负责人；同意新制定的公司章程。

南通弗洛达实业有限公司于 2023 年 10 月 23 日召开董事会，经代表 100%表决权的董事通过，作出决议：免去孙冬平公司总经理职务，聘任林莹为总经理。

2023 年 10 月 23 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（320606242077）登字[2023]第 10230001 号”的《备案通知书》，南通弗洛达实业有限公司提交的外商投资公司变更登记申请材料齐全，符合法定形式，予以登记。

**3、股东出资及股权结构**

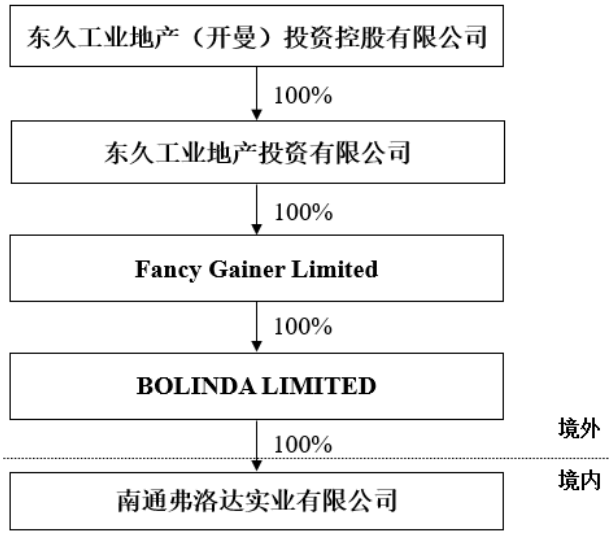
（1） 股东出资

截至 2025 年 3 月末，南通弗洛达的注册资本和实缴资本情况如下：

| 序号 | 股东姓名/名称 | 注册资本 | 实缴资本 | 出资比例（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | BOLINDA LIMITED | 2,629 万美元 | 1,039 万美元 | 100 |
| **合计** | | **2,629 万美元** | **1,039 万美元** | **100** |

（2） 股权结构

截至 2025 年 3 月末，南通弗洛达的股权结构如下：




**4、重大重组情况**

除前述公司增资情况外，南通弗洛达自成立以来无重大重组情况。

**5、组织架构、治理结构和内部控制情况**

（1） 组织架构

根据南通弗洛达公司章程，其设董事会，不设股东会与监事会。股东、董事会、监事、总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。

（2） 治理结构

1）股东

根据南通弗洛达公司章程，股东是公司的最高权力行使人，行使下列职权：

A.决定公司的经营方针和投资计划；

B.委派和更换非职工代表董事，决定有关董事的报酬事项；

C.委派和更换监事，决定有关监事的报酬事项；

D.审批董事会的报告；

E.审批监事的报告；

F.审批公司的年度财务预算、决算方案；

G.审批公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

H.对公司增加注册资本或减少注册资本作出决定；

I. 对发行公司债券作出决定；

J. 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事宜作出决定；

K.修改公司章程。

有关修改公司章程、增加或者减少注册资本的决定，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决定，必须采用书面形式，经股东签名后置备于公司。

2）董事会

根据南通弗洛达公司章程，其设立董事会，董事会对股东负责，行使下列职权：

A.提议股东作出临时决定，并向股东报告工作；

B.执行股东的决定；

C.决定公司的经营计划和投资方案；

D.制订公司的年度财务预算方案、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. 制定公司的基本管理制度。

以上事项由全体董事过半数表决通过。

除上述明确须股东或董事会作出决议的事项外，公司其他经营事宜由管理层决定后执行。

董事会由 4 名董事组成，由股东委派产生，董事的任期每届为三年，可以连选连任。经事先书面通知公司，股东有权在任何时间任命、罢免或替换任何董事。除非有关书面通知另有规定，否则董事的任何任免应从股东书面通知公司之日起生效。

董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

董事会例会应至少每季度召开一次。

董事会会议原则上在公司所在地举行，也可以在董事会指定的其他地点举行。

董事会会议由董事长或董事向所有其他董事发出事先书面通知召集。

每一董事可通过使用电话、电子或其他能使所有参加会议的人员同时并即刻相互交流的通讯设施参加适用董事会会议。董事因故不能出席董事会会议，可以书面委托代理人出席董事会。如届时未出席也未委托他人出席，则作为弃权。

出席董事会会议的法定人数为全体董事过半数。

与举行董事会会议有关的全部费用由公司承担。董事会每次会议，须作详细的书面记录，并由全体出席董事签字，代理人出席时，由代理人签字。记录文字使用中文。该记录由公司保存。董事有要求在记录上作某些记载的权力。任何可由董事会作出决议的决定事项，均可不召开会议但应事先发出通知，由全体董事签署书面决议作出决定。

3）监事

根据南通弗洛达公司章程，南通弗洛达不设监事会，设监事 1 人，由股东任命。经股东委派，可连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

A.检查公司财务；

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

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

D.提议股东作出临时股东决定；

E.向股东提出提案；

F.依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

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

监事行使职权所必需的费用，由公司承担。

4）经营管理机构

公司设总经理，由董事会决定聘任或解聘。总经理直接对董事会负责，执行董事会的各项决定，组织领导公司的日常生产、技术和经营管理工作。总经理行使下列职权：

A.主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

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；

E.制订公司的具体规章；

F.提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

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.董事会授予的其他职权。

（3） 内部控制情况

南通弗洛达作为东久工业间接 100%持股的子公司，其内控制度参照东久工业的内控制度执行。

**6、独立性情况**

（1） 资产独立性情况

2020 年 12 月 15 日，南通市自然资源和规划局就东久（南通）智造园项目向南通弗洛达实业有限公司核发了编号为“苏（2020）通州区不动产权第 0032299 号”的《不动产权证书》，南通弗洛达合法有效取得并依法占有、使用或出租东久（南通）智造园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。

截至 2025 年 3 月末，南通弗洛达未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。南通弗洛达独立持有并运营东久（南通）智造园项目，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

南通弗洛达建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由东久工业统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照东久工业的财务制度执行。

**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 5 月 21 日，经基金管理人查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），最近三年及一期南通弗洛达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等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形，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 7 日出具的《企业信用报告》，南通弗洛达无未结清不良信贷信息，无未结清欠息信息。

南通弗洛达均按期缴纳相关税、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**

南通弗洛达仅持有和运营东久（南通）智造园项目，其所属行业及竞争状况可详见本招募说明书“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”。

**9、经营模式**

（1） 主营业务概况

南通弗洛达成立于 2019 年 2 月 15 日，主要负责建设开发和持有运营东久（南通）智造园项目。截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目出租率为 100%，经营情况稳定良好。

（2） 经营情况分析

截至 2025 年 3 月末，南通弗洛达的盈利能力及现金流情况稳定、持续，报告期内经营

数据如下：

单位：万元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 355.33 | 1,444.11 | 1,512.21 | 1,399.66 |
| 主营业务收入 | 355.33 | 1,432.79 | 1,387.31 | 1,399.66 |
| 租赁服务收入 | 329.21 | 1,330.55 | 1,290.30 | 1,260.79 |
| 物业服务收入 | 26.12 | 102.25 | 97.01 | 138.87 |
| 其他业务收入 | - | 11.32 | 124.90 | - |
| 营业成本 | 100.93 | 488.21 | 645.25 | 525.14 |
| 净利润 | 123.70 | 404.82 | 266.98 | 157.15 |

注：1）收入为不含增值税金额；2）主营业务收入为租赁及物业服务收入，其他业务收入为电力扩容服务收入；3）上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

（3） 现金流回收流程及管理系统

1）签订合同

南通弗洛达在自建厂房建设完成后，通过政府或管委会推荐以及中介渠道与意向租户取得联系。双方对价格以及协议相关条款协商一致后，南通弗洛达与租户签订租赁合同。

2）收入组成

公司的收入主要分为以下部分：

A.租赁服务收入：租赁服务收入是公司收入中最主要的组成部分，公司与租户签订合同时会约定租金单价、每年涨幅、免租期等。

B.物业服务收入：物业服务收入是公司收入的组成部分之一，公司与租户签订合同时会约定物业费单价、每年涨幅等。

C.电力扩容服务收入：系指随着承租人的入驻，对于电力供应的需求也相应增加，因此需要进行电力设备的改造和升级，在完成电力扩容并由承租人验收后，按向承租人收取的服务费全额确认收入。

3）收款频率

公司与租户签订合同时一般约定按季度收款。

4）物业管理

上海东久磐易物业管理有限公司（简称“东久磐易”）负责东久（南通）智造园项目的物业管理工作。作为回报，南通弗洛达按照一定的服务费标准向东久磐易支付服务费。扩募份额发行后将统一调整由运营管理机构负责相关物业管理方的聘用和管理事宜。

5）管理系统

南通弗洛达采用竞优软件作为租赁管理系统、金蝶作为财务核算系统。竞优软件与金蝶作为专业化信息系统，能够满足南通弗洛达日常运营管理需求。

（4） 重要合同

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目共有 8 份现行有效的租赁合同[1]。

**10、同业竞争与关联交易**

（1） 同业竞争

南通弗洛达持有东久（南通）智造园项目。原始权益人为 BOLINDA LIMITED，除持有南通弗洛达的股权外未持有其他任何公司股权及基础设施资产，与南通弗洛达不存在同业竞争。

本项目发起人为东久工业，系原始权益人 BOLINDA LIMITED 的关联方，其业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人/一、发起人/（一）东久工业地产投资有限公司”。东久（南通）智造园运营成熟稳定、定价水平市场化，与东久工业持有的其他同类资产相比，出租率水平更具比较优势。

东久工业与南通弗洛达存在一定的同业竞争。根据东久工业出具的承诺函，截至承诺函出具之日，东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

运营管理机构为东久上海，东久上海的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可详见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/二、运营管理机构的基本概况/（五）运营管理服务经验及人员配置情况”。东久上海与南通弗洛达存在一定的同业竞争。

为避免可能出现的利益冲突，发起人、原始权益人、运营管理机构均已出具承诺函，

[1]本文件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。

可详见本招募说明书“第十七部分原始权益人/四、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项”。

（2） 关联交易

1）涉及关联交易的关联方

| 序号 | 关联方名称 | 关联方关系 |
|---|---|---|
| 1 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |
| 2 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |

2）关联交易情况

报告期内，南通弗洛达关联交易明细情况如下。

**南通弗洛达报告期内关联交易明细**

单位：元

| 类型 | 关联方名称 | 关联方关系性质 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 接受运营管理服务 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 107,332.02 | 420,196.40 | 390,334.42 | 376,500.29 |
| 接受物业管理服务 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 242,201.07 | 1,000,250.84 | 1,365,369.83 | 1,339,438.06 |
| 资金拆借-拆入 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | 1,500,000.00 | - | 55,000,000.00 |
| 资金拆借-拆入返还 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | - | - | 55,500,000.00 |

注：东久（上海）投资管理咨询有限公司定期根据项目资金情况进行关联方内部资金拆借，相关拆借无固定期限，且不计息。

A.开发和资产管理服务

2019 年 11 月 6 日，南通弗洛达与东久上海签署了《开发与资产管理服务协议》，东久上海受聘为南通弗洛达提供管理公司服务，包括公司管理服务、项目开发管理服务和项目运营管理服务；南通弗洛达向东久上海支付项目管理费，包括开发建设管理费（金额等于总建设成本的 5%）、项目运营管理费（金额等于总租赁收入的 3%）、收购费（金额等于总购买价格的 1.5%）和处置费（金额等于总出售价格的 1.5%）。

B.物业管理服务

2023 年 9 月 30 日，南通弗洛达与东久磐易签署了《物业管理服务协议》：东久磐易受聘为东久（南通）智造园项目提供物业管理服务，南通弗洛达按照人民币 0.055 元/平方米/天（含 6%的增值税）的标准向东久磐易支付服务费。

上述关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求。不晚于扩募份额发行之日，上述《开发与资产管理服务协议》《物业管理服务协议》等根据安排将终止或确

认已经履行完毕。除上述关联交易外，报告期内南通弗洛达不存在其他关联交易情况。

C.基金存续期间的关联交易

本基金存续期间，东久上海将作为基础设施项目的运营管理机构，与基金管理人、南通弗洛达签署《运营管理服务协议》，并按照协议约定提供运营管理服务，收取运营管理费用，基础运营管理费由基本运营服务费 A 和基本运营服务费 B 构成，其中基本运营服务费 A 系指运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务而收取的管理服务费用，基本运营服务费 B 系指运营管理机构为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用。基础运营管理费的计算公式为：各项目公司每季度应支付的基础运营管理费=基本运营服务费 A+基本运营服务费 B，其中基本运营服务费 A=资产运营收入*3%，基本运营服务费 B=资产运营收入*2.5%。

扩募份额发行后，根据新购入项目公司与东久上海、以及基金管理人签署的《运营管理服务协议》的约定，东久上海聘请符合《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。

3）关联交易事项的说明

A.关联交易的合规性

根据原始权益人、新购入项目公司出具的说明，报告期内新购入项目公司与关联方之间发生的关联交易主要包括接受运营管理服务、接受物业管理服务等，新购入项目公司未单独制定关联交易管理制度，包括其关联交易管理在内的各项制度均适用东久工业地产投资有限公司的制度执行。东久工业地产投资有限公司的关联交易制度对关联方及关联交易的认定、关联交易决策权限与程序等作出了规定。新购入项目公司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。

在扩募份额发行后，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（详见本招募说明书“第十九部分利益冲突与关联交易/二、关联交易”）和南通弗洛达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

东久磐易根据与南通弗洛达签署的《物业管理服务合同》为南通弗洛达提供物业管理服务，履行了必要的决策流程，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，系南通弗洛达根据市场水平与东久磐易协商一致确定，不存在显失公允的情况。

根据南通弗洛达与东久上海签署的《开发与资产管理服务协议》，东久上海通过对基础设施项目提供运营管理服务，收取的项目运营管理费能够满足东久（南通）智造园项目日常运营需求。东久上海在本基金存续期内收取的基本运营服务费 A 与报告期内运营管理费定价水平一致，基本运营服务费 B 系东久上海为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用，系经各方协商一致确定，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。

根据原始权益人、新购入项目公司出具的说明，新购入项目公司报告期内关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易依据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

另根据本招募说明书“第二十三部分 基金费用与税收/二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式/（三）基金管理费分配及合理性”所载的市场已获批/已发行工业厂房项目的基础运营管理费率情况，报告期内东久上海收取的运营管理费处于市场公允区间。

经基金管理人及法律顾问核查南通弗洛达与原始权益人及其控股股东等关联方间的关联交易涉及的交易合同，并结合南通弗洛达的说明函件，南通弗洛达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，南通弗洛达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**

（1） 财务数据

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“容诚审字[2025]200Z3153”的南通弗洛达 2022 年、2023 年、2024 年以及 2025 年 1-3 月财务报表审计报告，南通弗洛达近三年及一期的财务情况如下：

**南通弗洛达资产负债表**

单位：元

| | **2025 年 3 月末** | **2024 年末** | **2023 年末** | **2022 年末** |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产** | | | | |
| 货币资金 | 5,901,234.35 | 3,262,074.05 | 1,150,578.55 | 3,858,179.51 |
| 应收账款 | 1,597,673.93 | 1,883,259.55 | 2,585,628.25 | 2,917,238.99 |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 预付账款 | - | 242,201.07 | 200.49 | 24,633.90 |
| 其他应收款 | 586,857.25 | 572,295.84 | 790,379.51 | - |
| 其他流动资产 | 60,781.98 | 74,979.89 | 75,130.58 | 405,367.71 |
| **流动资产合计** | **8,146,547.51** | **6,034,810.40** | **4,601,917.38** | **7,205,420.11** |
| **非流动资产** | | | | |
| 投资性房地产 | 128,047,277.62 | 128,729,854.05 | 131,460,159.77 | 133,966,658.80 |
| 固定资产 | 1,210.83 | 1,524.45 | 3,041.72 | 5,872.88 |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| **非流动资产合计** | **128,048,488.45** | **128,731,378.50** | **131,463,201.49** | **133,972,531.68** |
| **资产总计** | **136,195,035.96** | **134,766,188.90** | **136,065,118.87** | **141,177,951.79** |
| **流动负债** | | | | |
| 应付账款 | 151,710.03 | 37,938.09 | 14,693.45 | - |
| 预收款项 | 1,723,566.82 | 1,265,111.97 | 1,207,474.59 | 1,551,377.29 |
| 合同负债 | 128,471.83 | 98,912.92 | 95,818.88 | 547,705.25 |
| 应交税费 | 616,937.33 | 532,942.76 | 90,850.38 | 55,919.26 |
| 其他应付款 | 4,882,923.47 | 5,745,916.55 | 3,558,739.96 | 3,421,227.58 |
| 一年内到期的非流动负债 | 10,058,651.39 | 10,097,019.46 | 9,097,913.88 | 8,102,583.11 |
| 其他流动负债 | 7,708.31 | 5,934.77 | 5,749.13 | 32,862.32 |
| **流动负债合计** | **17,569,969.18** | **17,783,776.52** | **14,071,240.27** | **13,711,674.81** |
| **非流动负债** | | | | |
| 长期借款 | 31,000,000.00 | 31,000,000.00 | 41,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 长期应付款 | 67,663.02 | 67,663.02 | 114,894.15 | 60,886.13 |
| 递延所得税负债 | 4,174,934.64 | 3,769,240.03 | 2,781,696.21 | 1,977,879.47 |
| **非流动负债合计** | **35,242,597.66** | **34,836,903.05** | **43,896,590.36** | **52,038,765.60** |
| **负债总计** | **52,812,566.84** | **52,620,679.57** | **57,967,830.63** | **65,750,440.41** |
| **所有者权益** | | | | |
| 实收资本 | 72,056,102.00 | 72,056,102.00 | 72,056,102.00 | 72,056,102.00 |
| 盈余公积 | 1,008,940.74 | 1,008,940.74 | 604,118.63 | 337,140.94 |
| 未分配利润 | 10,317,426.38 | 9,080,466.59 | 5,437,067.61 | 3,034,268.44 |
| **所有者权益合计** | **83,382,469.12** | **82,145,509.33** | **78,097,288.24** | **75,427,511.38** |
| **负债及所有者权益总计** | **136,195,035.96** | **134,766,188.90** | **136,065,118.87** | **141,177,951.79** |

**南通弗洛达利润表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **3,553,306.21** | **14,441,148.70** | **15,122,111.39** | **13,996,579.15** |
| 减：营业成本 | 1,009,271.68 | 4,882,119.90 | 6,452,512.96 | 5,251,366.98 |
| 税金及附加 | 470,956.22 | 2,213,921.11 | 1,780,927.00 | 1,754,385.34 |
| 销售费用 | 313.62 | 1,517.27 | 2,831.16 | 306,256.12 |
| 管理费用 | - | 141,183.93 | 467,845.52 | 744,695.97 |
| 财务费用 | 423,484.95 | 2,169,641.58 | 3,046,283.88 | 3,706,898.44 |
| 其中：利息费用 | 423,325.00 | 2,177,556.94 | 3,062,018.03 | 3,739,730.56 |
| 利息收入 | 1,001.00 | 8,727.19 | 16,285.75 | 31,118.51 |
| 加：其他收益 | - | 3,000.00 | 101,882.25 | 157,548.67 |
| **二、营业利润** | **1,649,279.74** | **5,035,764.91** | **3,473,593.12** | **2,390,524.97** |
| 加：营业外收入 | - | - | 0.48 | 3,301.43 |
| 减：营业外支出 | - | - | - | 26,356.16 |
| **三、利润总额** | **1,649,279.74** | **5,035,764.91** | **3,473,593.60** | **2,367,470.24** |
| 减：所得税费用 | 412,319.95 | 987,543.82 | 803,816.74 | 795,956.47 |
| **四、净利润** | **1,236,959.79** | **4,048,221.09** | **2,669,776.86** | **1,571,513.77** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | - | - | - | - |
| **六、综合收益总额** | **1,236,959.79** | **4,048,221.09** | **2,669,776.86** | **1,571,513.77** |

**南通弗洛达现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 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 | 6,257,194.15 | 23,921,860.06 | 21,811,062.62 | 22,995,922.16 |
| 收到的税费返还 | - | - | - | 2,364,053.12 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,001.00 | 11,727.19 | 468,826.11 | 3,234,986.45 |
| **经营活动现金流入小计** | **6,258,195.15** | **23,933,587.25** | **22,279,888.73** | **28,594,961.73** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,355,413.71 | 8,953,732.51 | 10,528,023.04 | 6,988,041.68 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | - | - | 175,087.70 | 297,987.46 |
| 支付的各项税费 | 775,679.04 | 2,878,975.33 | 2,202,583.66 | 2,361,073.80 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 61,415.71 | 264,421.09 | 761,675.25 | 3,506,325.97 |

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **经营活动现金流出小计** | **3,192,508.46** | **12,097,128.93** | **13,667,369.65** | **13,153,428.91** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **3,065,686.69** | **11,836,458.32** | **8,612,519.08** | **15,441,532.82** |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | | | |
| 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 | - | 25,650.00 | 236,155.00 | 5,844,512.92 |
| **投资活动现金流出小计** | - | **25,650.00** | **236,155.00** | **5,844,512.92** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | - | **-25,650.00** | **-236,155.00** | **-5,844,512.92** |
| **三、筹资活动产生/（使用）的现金流量** | | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | - | 1,500,000.00 | - | 55,000,000.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | - | **1,500,000.00** | - | **55,000,000.00** |
| 偿还债务支付的现金 | - | 9,000,000.00 | 8,000,000.00 | 7,000,000.00 |
| 偿付利息支付的现金 | 426,456.94 | 2,200,032.49 | 3,084,768.45 | 3,761,499.59 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | - | - | - | 55,500,000.00 |
| **筹资活动现金流出小计** | **426,456.94** | **11,200,032.49** | **11,084,768.45** | **66,261,499.59** |
| **筹资活动产生/（使用）的现金流量净额** | **-426,456.94** | **-9,700,032.49** | **-11,084,768.45** | **-11,261,499.59** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-69.45** | **719.67** | **803.41** | **4,005.05** |
| **五、现金净增加/（减少）额** | **2,639,160.30** | **2,111,495.50** | **-2,707,600.96** | **-1,660,474.64** |
| 加：期/年初现金余额 | 3,262,074.05 | 1,150,578.55 | 3,858,179.51 | 5,518,654.15 |
| **六、期/年末现金余额** | **5,901,234.35** | **3,262,074.05** | **1,150,578.55** | **3,858,179.51** |

**南通弗洛达主要财务指标**

单位：元

| | 2025 年 3 月末/2025 年 1-3 月 | 2024 年末/2024 年度 | 2023 年末/2023 年度 | 2022 年末/2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **总资产** | 136,195,035.96 | 134,766,188.90 | 136,065,118.87 | 141,177,951.79 |
| **流动资产** | 8,146,547.51 | 6,034,810.40 | 4,601,917.38 | 7,205,420.11 |
| **总负债** | 52,812,566.84 | 52,620,679.57 | 57,967,830.63 | 65,750,440.41 |
| **流动负债** | 17,569,969.18 | 17,783,776.52 | 14,071,240.27 | 13,711,674.81 |
| **所有者权益** | 83,382,469.12 | 82,145,509.33 | 78,097,288.24 | 75,427,511.38 |
| **营业收入** | 3,553,306.21 | 14,441,148.70 | 15,122,111.39 | 13,996,579.15 |

| | 2025 年 3 月末/2025 年 1-3 月 | 2024 年末/2024 年度 | 2023 年末/2023 年度 | 2022 年末/2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **营业利润** | 1,649,279.74 | 5,035,764.91 | 3,473,593.12 | 2,390,524.97 |
| **净利润** | 1,236,959.79 | 4,048,221.09 | 2,669,776.86 | 1,571,513.77 |
| **资产负债率** | 38.78% | 39.05% | 42.60% | 46.57% |
| **流动比率** | 0.46 | 0.34 | 0.33 | 0.53 |
| **速动比率** | 0.46 | 0.33 | 0.33 | 0.52 |

注：1）流动比率=流动资产/流动负债；2）速动比率=（流动资产-预付账款-存货）/流动负债。

（2） 财务分析

1）资产和负债情况

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，南通弗洛达的总资产分别为 141,177,951.79 元、136,065,118.87 元、134,766,188.90 元和 136,195,035.96 元。南通弗洛达的资产结构呈现出非流动资产占比较高、流动资产占比较低的特点。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末非流动资产分别为 133,972,531.68 元、131,463,201.49 元、128,731,378.50 元和 128,048,488.45 元，占总资产比例分别为 94.90%、96.62%、95.52%和 94.02%。非流动资产主要由投资性房地产即东久（南通）智造园构成。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末投资性房地产分别为 133,966,658.80 元、131,460,159.77 元、128,729,854.05 元和 128,047,277.62 元，投资性房地产账面价值因折旧逐年下降。

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末南通弗洛达流动资产分别为 7,205,420.11 元、4,601,917.38 元、6,034,810.40 元和 8,146,547.51 元。其中流动资产中的应收账款主要系因租赁服务收入按照直线法摊销而产生。因租约期内租金水平存在差异，一般为逐年增长，在年末节点确认收入时，将按照租约期内平均租金水平及对应期限确认收入，此情形下确认收入金额与当年度实际收到的租金将存在差异，该部分差异在资产负债表中体现为应收账款，以后年度实际收到租金超过确认收入的金额时，该部分应收账款将被逐年冲减。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，应收账款分别为 2,917,238.99 元、2,585,628.25 元、1,883,259.55 元和 1,597,673.93 元。同期，预付账款分别为 24,633.90 元、200.49 元、242,201.07 元和 0.00 元，主要系预付水电费。同期，其他应收款分别为 0.00 元、790,379.51 元、572,295.84 元和 586,857.25 元，主要系应收水电费。

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末南通弗洛达的总负债分别为 65,750,440.41 元、57,967,830.63 元、52,620,679.57 元和 52,812,566.84 元，总负债规模近年整体呈现下降趋势，以长期借款为主，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末长期借款分别为 50,000,000.00 元、41,000,000.00 元、31,000,000.00 元和 31,000,000.00 元，占总负债比重分别为 76.05%、70.73%、58.91%和 58.70%。流动负债中，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末应付账款分别为 0.00 元、14,693.45 元、37,938.09 元和

151,710.03 元；同期，预收款项分别为 1,551,377.29 元、1,207,474.59 元、1,265,111.97 元和 1,723,566.82 元，主要为预收租金。其他应付款主要为押金及保证金、应付关联方往来款、水电费、中介机构服务费、应付工程款等。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。

**南通弗洛达其他应付款明细**

单位：元

| 项目 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 押金及保证金 | 3,270,632.84 | 3,270,632.84 | 3,280,632.84 | 3,223,850.34 |
| 应付关联方往来款 | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 | - | - |
| 水电费 | 72,947.84 | 223,441.71 | 80,018.80 | 63,718.83 |
| 中介机构服务费 | 5,017.79 | 65,342.00 | 139,855.00 | 133,658.41 |
| 应付工程款 | 34,325.00 | 686,500.00 | 58,233.32 | - |
| **合计** | **4,882,923.47** | **5,745,916.55** | **3,558,739.96** | **3,421,227.58** |

经核查，除上述其他应收款及其他应付款等部分明细科目外，南通弗洛达不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款，也不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，其资产独立性能够得到有效保障。

2）收入及盈利水平

A.营业收入

**南通弗洛达营业收入情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业收入** | **3,553,306.21** | **100.00%** | **14,441,148.70** | **100.00%** | **15,122,111.39** | **100.00%** | **13,996,579.15** | **100.00%** |
| **主营业务收入** | **3,553,306.21** | **100.00%** | **14,327,941.15** | **99.22%** | **13,873,086.56** | **91.74%** | **13,996,579.15** | **100.00%** |
| 租赁服务收入 | 3,292,148.47 | 92.65% | 13,305,482.81 | 92.14% | 12,902,987.93 | 85.33% | 12,607,896.96 | 90.08% |
| 物业服务收入 | 261,157.74 | 7.35% | 1,022,458.34 | 7.08% | 970,098.63 | 6.42% | 1,388,682.19 | 9.92% |
| **其他业务收入** | - | - | **113,207.55** | **0.78%** | **1,249,024.83** | **8.26%** | - | - |
| 电力扩容服务收入 | - | - | 113,207.55 | 0.78% | 1,249,024.83 | 8.26% | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达的营业收入分别为 13,996,579.15 元、15,122,111.39 元、14,441,148.70 元和 3,553,306.21 元，其中主要为租赁及物业服务收入。南通弗洛达近三年营业收入总体呈现稳步提升趋势。

报告期内，南通弗洛达租赁服务收入分别为 12,607,896.96 元、12,902,987.93 元、13,305,482.81 元和 3,292,148.47 元，占营业收入的比例分别为 90.08%、85.33%、92.14%和 92.65%；物业服务收入分别为 1,388,682.19 元、970,098.63 元、1,022,458.34 元和 261,157.74 元，占营业收入的比例分别为 9.92%、6.42%、7.08 和 7.35%；电力扩容服务收入系偶发性业务收入，报告期内仅 2023 年度和 2024 年度涉及电力扩容服务收入，且占比较小。

B.营业成本

**南通弗洛达营业成本情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业成本** | **1,009,271.68** | **100.00%** | **4,882,119.90** | **100.00%** | **6,452,512.96** | **100.00%** | **5,251,366.98** | **100.00%** |
| **主营业务成本** | **1,009,271.68** | **100.00%** | **4,882,119.90** | **100.00%** | **4,549,555.59** | **70.51%** | **5,251,366.98** | **100.00%** |
| 租赁服务成本 | 789,908.45 | 78.27% | 3,150,502.12 | 64.53% | 3,192,678.79 | 49.48% | 3,189,979.35 | 60.75% |
| 物业服务成本 | 219,363.23 | 21.73% | 1,731,617.78 | 35.47% | 1,356,876.80 | 21.03% | 2,061,387.63 | 39.25% |
| **其他业务成本** | - | - | - | - | **1,902,957.37** | **29.49%** | - | - |
| 电力扩容服务成本 | - | - | - | - | 1,902,957.37 | 29.49% | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达的营业成本分别为 5,251,366.98 元、6,452,512.96 元、4,882,119.90 元和 1,009,271.68 元，主营业务成本中主要为租赁及物业服务成本，租赁服务成本分别为 3,189,979.35 元、3,192,678.79 元、3,150,502.12 元和 789,908.45 元，占营业成本比重分别为 60.75%、49.48%、64.53%和 78.27%；物业服务成本分别为 2,061,387.63 元、1,356,876.80 元、1,731,617.78 元和 219,363.23 元，占营业成本比重分别为 39.25%、21.03%、35.47%和 21.73%。其他业务成本来自电力扩容服务，系偶发性业务成本。

C.主要成本费用构成情况

**南通弗洛达主要成本费用构成情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|

| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 投资性房地产折旧摊销 | 682,576.43 | 19.21% | 2,730,305.72 | 18.91% | 2,726,872.67 | 18.03% | 2,725,729.63 | 19.47% |
| 借款利息支出 | 423,325.00 | 11.91% | 3,062,018.03 | 21.20% | 3,062,018.03 | 20.25% | 3,739,730.56 | 26.72% |
| 物业维修维护费及物业酬金 | 219,363.23 | 6.17% | 1,731,617.78 | 11.99% | 1,356,876.80 | 8.97% | 2,061,387.63 | 14.73% |
| 运营管理费 | 107,332.02 | 3.02% | 420,196.40 | 2.91% | 390,334.42 | 2.58% | 376,500.29 | 2.69% |
| 专业服务费 | - | - | 140,387.93 | 0.97% | 237,343.92 | 1.57% | 430,026.53 | 3.07% |
| 固定资产折旧 | 313.62 | 0.01% | 1,517.27 | 0.01% | 2,831.16 | 0.02% | 3,293.28 | 0.02% |
| 销售佣金 | - | - | - | - | - | - | 302,962.84 | 2.16% |
| 职工薪酬 | | | - | - | 208,061.33 | 1.38% | 294,674.62 | 2.11% |
| 办公费 | - | - | 500.00 | 0.00% | 18,451.10 | 0.12% | 10,441.67 | 0.07% |
| 业务招待费及宣传费 | - | - | - | - | 1,960.00 | 0.01% | 5,340.00 | 0.04% |

注：上表占比系各主要成本构成占营业收入的比例。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达主要成本费用构成主要包括投资性房地产折旧摊销、借款利息支出、物业维修维护费及物业酬金、运营管理费、专业服务费等。历史三年，投资性房地产折旧摊销金额、固定资产折旧、运营管理费金额以及占营业收入的比例总体平稳，借款利息支出金额和占营业收入比例总体呈现逐渐下降趋势主要系借款本金偿还所致，物业维修维护费及物业酬金和专业服务费因项目运营存在一定波动；其他还涉及职工薪酬、办公费、销售佣金、业务招待费及宣传费，随着项目逐渐运营稳定成熟，相应金额和占营业收入比例总体呈现下降趋势。

D.税金及附加

**南通弗洛达税金及附加情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产税 | 437,716.35 | 92.94% | 2,078,291.17 | 93.87% | 1,639,245.10 | 92.04% | 1,521,018.07 | 86.70% |
| 土地使用税 | 33,160.63 | 7.04% | 132,642.52 | 5.99% | 132,642.52 | 7.45% | 137,098.95 | 7.81% |
| 印花税 | 28.86 | 0.01% | 2,669.59 | 0.12% | 8,395.78 | 0.47% | 2,812.32 | 0.16% |

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 环保税 | - | - | - | - | - | - | 93,044.70 | 5.30% |
| 其他 | 50.38 | 0.01% | 317.83 | 0.01% | 643.60 | 0.04% | 411.30 | 0.02% |
| **合计** | **470,956.22** | **100.00%** | **2,213,921.11** | **100.00%** | **1,780,927.00** | **100.00%** | **1,754,385.34** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达的税金及附加分别为 1,754,385.34 元、1,780,927.00 元、2,213,921.11 元和 470,956.22 元，主要为房产税，报告期内南通弗洛达的房产税金额分别为 1,521,018.07 元、1,639,245.10 元、2,078,291.17 元和 437,716.35 元，占税金及附加的比例分别为 86.70%、92.04%、93.87%和 92.94%。

E.费用支出情况

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达销售费用分别为 306,256.12 元、2,831.16 元、1,517.27 元和 313.62 元，呈现逐步下降趋势；历史三年及一期，管理费用分别为 744,695.97 元、467,845.52 元、141,183.93 元和 0.00 元；财务费用分别为 3,706,898.44 元、3,046,283.88 元、2,169,641.58 元和 423,484.95 元，呈现逐年递减趋势主要系抵押借款余额随着本金偿还逐渐降低带动每年利息费用降低所致。

F.净利润

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达的净利润分别为 1,571,513.77 元、2,669,776.86 元、4,048,221.09 元和 1,236,959.79 元。东久（南通）智造园起始运营于 2020 年 7 月，2021 年末出租率已达 100%，随着项目出租率的提升，报告期内南通弗洛达净利润整体呈现良好增长态势，经营情况持续向好。

3）偿债能力分析

**公司偿债能力各项数据**

| 项目 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率 | 0.46 | 0.34 | 0.33 | 0.53 |
| 速动比率 | 0.46 | 0.33 | 0.33 | 0.52 |
| 资产负债率 | 38.78% | 39.05% | 42.60% | 46.57% |

从短期偿债能力指标来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，南通弗洛达的流动比率分别为 0.53、0.33、0.34 和 0.46，速动比率分别为 0.52、0.33、0.33 和 0.46，南通弗洛达的流动比率及速动比率较低主要系资产结构以非流动资产为主。

从长期偿债能力指标来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，南通

弗洛达的资产负债率分别为 46.57%、42.60%、39.05%和 38.78%，整体保持平稳。

4）外部借款情况

| 项目公司 | 合同金额 | 贷款本金余额（截至 2025 年 3 月末） | 贷款利率 | 贷款人 | 增信方式 | 是否取得银行提前还款同意函 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 南通弗洛达实业有限公司 | 7,000 万元 | 4,100 万元 | 五年期以上贷款市场报价利率+123bps，每季度调整 | 江苏银行南通城区支行 | 房屋所有权及土地使用权的抵押 | 是 |

（3） 权利限制及对外担保情况

1）权利限制情况

经核查公开信息以及根据南通弗洛达提供的说明，南通弗洛达股权不涉及质押等权利限制情况。

东久（南通）智造园项目权利限制情况可详见本招募说明书“第十四部分基础设施项目基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规性情况”。

2）对外担保情况

截至 2025 年 3 月末，南通弗洛达不存在对外担保情况。

**12、基础设施项目转让项目公司内部授权情况**

南通弗洛达的股东 BOLINDA LIMITED 已于 2024 年 3 月 15 日作出《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，同意南通弗洛达以其持有的东久（南通）智造园项目作为新购入基础设施资产之一，参与本次扩募，签署并适当履行作为新购入项目公司的相关文件；同意将南通弗洛达 100%股权及公司股东对南通弗洛达的其他权益（如有）直接或间接转让予东久 REIT 或其下设资产支持专项计划、SPV 等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

南通弗洛达于 2024 年 3 月 15 日召开董事会会议并出具《董事会决议》，同意为实施本次扩募，同意将南通弗洛达 100%股权及公司股东对南通弗洛达的其他权益（如有）直接或间接转让予东久 REIT 或其下设资产支持专项计划、SPV 等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

**13、扩募份额发行后事项**

扩募份额发行后，南通弗洛达将变更组织架构，不再设董事会，改设董事，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，南通弗洛达将制定并执行独立财务会计制度，东久（南通）智造园项目将委托由东久上海担任运营管理机构负责日常

运营管理。前述安排能够满足基础设施基金正常运作需要。

### （二） 新购入项目公司二（重庆迪梦捷实业有限公司）

#### 1、基本信息

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| **成立日期** | 2016 年 6 月 17 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司(港澳台法人独资) |
| **法定代表人** | 林莹 |
| **注册资本** | 1,000 万美元 |
| **注册地址** | 重庆市两江新区龙兴镇天康路 1 号附 9 号 |
| **经营范围** | 汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施（不含危险品）的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

#### 2、设立、存续情况

（1） 公司设立

2016 年 4 月 20 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《委派书》，因在重庆投资设立重庆迪梦捷实业有限公司，现委派孙冬平、JOSEPH RAYMOND GAGNON、ELLEN HOI YING NG、李宝禄担任公司董事；委派孙冬平担任董事长；委派王煜、SHINICHI TAGUCHI 担任公司监事。

2016 年 4 月 22 日，重庆两江新区市场和质量监督管理局颁发编号为“（渝）名称预核外企字[2016]第 20088 号”的《外商投资企业名称预先核准通知书》，同意预先核准 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 拟出资设立的注册资本 1,000 万美元、住所设在两江新区的企业名称为重庆迪梦捷实业有限公司，预先核准的企业名称保留期至 2016 年 10 月 22 日。

2016 年 6 月 12 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 填报了《外资公司登记（备案）申请书》，申请设立重庆迪梦捷实业有限公司，注册资本为 1,000 万美元，经营范围为：汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施（不含危险品）的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务（以上范围法律法规禁止经营的不得经营，法律法规规定需要审批而未获审批前不得经营）。住所为重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号，公司类型为外商独资，经营期限为 50 年。

2016 年 6 月 15 日，重庆两江新区经济运行局出具了《关于重庆迪梦捷实业有限公司的批复》（渝两江经审[2016]244 号），同意香港的 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK)

LIMITED 投资设立重庆迪梦捷实业有限公司。同日，重庆市人民政府颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：渝资字[2016]4613 号；NO.0696910；进出口企业代码：50A2016000138）。

2016 年 6 月 17 日，重庆市工商行政管理局为重庆迪梦捷核发了统一社会信用代码为“91500000MA5U6D5E8W”的《营业执照》。

（2） 董事、监事人员变更

2020 年 3 月 6 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《股东决定》，同意李宝禄辞去公司董事职位，委任叶妍为公司董事；同意 SHINICHI TAGU CHI 辞去公司监事职位，委任王瑛珮为公司监事。

2020 年 3 月 25 日，重庆两江新区市场监督管理局出具编号为“（渝两江）外资备准字[2020]第 000060 号”《外资投资企业备案通知书》，重庆迪梦捷实业有限公司董事、监事备案材料齐全、符合备案要求，准予备案。

（3） 董事人员变更

2020 年 8 月 20 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《股东决定》，同意免去 JOSEPH RAYMOND GAGNON 董事职务；委派张宇明为新董事。

2020 年 8 月 21 日，重庆两江新区市场监督管理局出具编号为“（渝两江）外资备准字[2020]第 000288 号”的《外资投资企业备案通知书》，重庆迪梦捷实业有限公司董事备案材料齐全、符合备案要求，准予备案。

（4） 董事、监事人员变更

2021 年 12 月 10 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《股东决定》，同意免去叶妍、ELLEN HOI YING NG 董事职务；同意委派陆乐、石汧担任董事；同意免去王瑛珮、王煜监事职务；同意委派刘一担任监事职务；同意修改公司章程。

2021 年 12 月 15 日，重庆两江新区市场监督管理局出具编号为“（渝两江）外资备准字[2021]第 000442 号”的《外商投资企业备案通知书》，重庆迪梦捷实业有限公司董事、监事、章程备案材料齐全、符合备案要求，准予备案。

（5）董事、经理、财务负责人变更、公司住所变更

2023 年 10 月 10 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《股东决定》，同意修改公司章程相关条款，审议通过公司新章程；同意公司住所变更为：重庆市两江新区龙兴镇天康路 1 号附 9 号；免去孙冬平公司董事职务；委派林莹为公司董事；免去孙冬平公司董事长职务；指定林莹为公司董事长。

重庆迪梦捷于 2023 年 10 月 10 日召开董事会，经代表 100%表决权的董事通过，作出决议：解聘孙冬平公司经理职务；聘任林莹为公司经理；解聘耿晔公司财务负责人职务；聘任沈啸为公司财务负责人。

2023 年 11 月 8 日，重庆两江新区市场监督管理局出具编号为“（渝两江）登字[2023]第 0792728 号”的《登记通知书》，重庆迪梦捷实业有限公司提交的变更登记申请材料齐全，符合法定形式，准予登记。

**3、股东出资及股权结构**

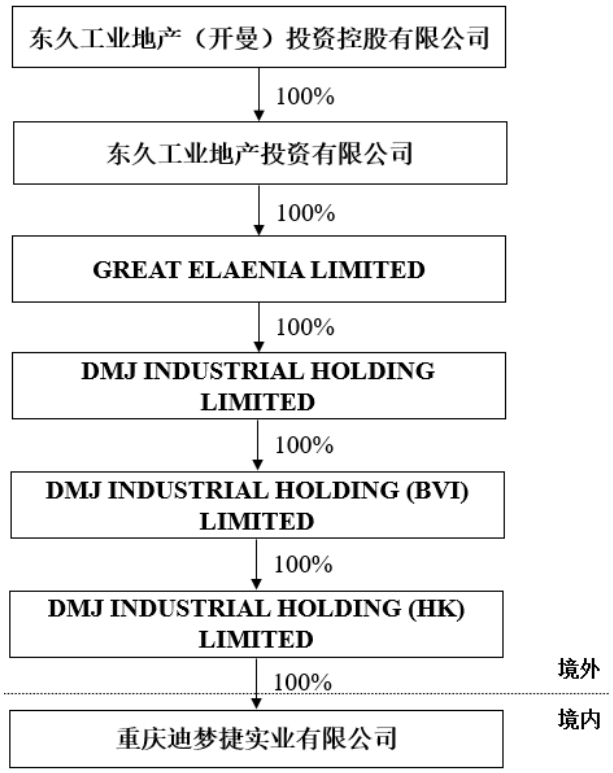
（1） 股东出资

截至 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的注册资本和实缴资本情况如下：

| 序号 | 股东姓名/名称 | 注册资本 | 实缴资本 | 出资比例（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED | 1,000 万美元 | 1,000 万美元 | 100 |
| **合计** | | **1,000 万美元** | **1,000 万美元** | **100** |

（2） 股权结构

截至 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的股权结构如下：




**4、重大重组情况**

重庆迪梦捷自成立以来无重大重组情况。

**5、组织架构、治理结构和内部控制情况**

（1） 组织架构

根据重庆迪梦捷公司章程，其设董事会，不设股东会与监事会。股东、董事会、监事、总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。

（2） 治理结构

1）股东

根据重庆迪梦捷公司章程，股东行使下列职权：

A.决定公司的经营方针和投资计划；

B.委派和更换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；

C.审议批准董事会的报告；

D.审议批准监事的报告；

E.审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；

F.审议批准公司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.对发行公司债券作出决定；

I. 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

J. 修改公司章程；

K.对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

L.决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

M. 法律、行政法规和章程规定的其他职权。

股东依职权作出上述决定时，应当采取书面形式，由股东签章后置备于公司。股东与公司签定的交易合同，应当采取书面形式，签名或盖章后置备于公司。股东可以依法转让其股权。股东依法转让其部分股权的，应当变更公司形式。

2）董事会

根据重庆迪梦捷公司章程，其设立董事会，由 4 人组成。非职工代表出任的，由股东委派；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会或者职工代表大会民主选举产生。董事任期每届三年，任期届满，经委派或选举可以连任。

董事会设董事长一名，副董事长 0 名，由股东从董事成员中指定。

董事会对股东负责，行使下列职权：

A.向股东报告工作；

B.执行股东的决议；

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.制订公司分立、合并、解散或变更公司形式的方案；

H.决定公司的内部管理机构的设置；

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

J. 制订公司的基本管理制度；

K.公司章程规定或股东授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会会议每年至少召开一次，于每年三月底前召开。股东、三分之一以上董事，可以提议召开董事会临时会议，每次会议应当于会议召开十日前通知全体董事和监事。

董事会召开临时会议，可以另定召集董事会的通知方式和通知时限。

董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对所议事项作出的决定经全体董事过半数通过方为有效。

董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，由出席会议的董事在会议记录上签名。

3）监事

根据重庆迪梦捷公司章程，公司设监事 1 名。股东代表出任的，由股东委派；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会或职工代表大会民主选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届为三年。监事任期届满，经委派或选举可以连任。

监事行使下列职权：

A.检查公司财务；

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

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

D.向股东提出议案；

E.依法对董事、高级管理人员提起诉讼；

F.法律、行政法规、公司章程规定或股东授予的其他职权。

监事行使职权所必需的费用，由公司承担。

4）经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

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.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；

E.制订公司的具体规章；

F.提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

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.董事会授予的其他职权。

（3） 内部控制情况

重庆迪梦捷作为东久工业间接 100%持股的子公司，其内控制度参照东久工业的内控制度执行。

**6、独立性情况**

（1） 资产独立性情况

2018 年 1 月 19 日，重庆市国土资源和房屋管理局就东久（重庆）智造园一期项目向重庆迪梦捷实业有限公司核发了编号为“渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 号、000025804 号、000025808 号、000025813 号、000025814 号、000025818 号、000025820 号、000025832 号、000025827 号、000025828 号、000025824 号”的《不动产权证书》，重庆迪梦捷合法有效取得并依法占有、使用或出租东久（重庆）智造园一期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。

截至 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。重庆迪梦捷独立持有并运营东久（重庆）智造园一期项目，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

重庆迪梦捷建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由东久工业统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照东久工业的财务制度执行。

**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 5 月 21 日，经基金管理人查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），最近三年及一期重庆迪梦捷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等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形，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 7 日出具的《企业信用报告》，重庆迪梦捷无未结清不良信贷信息，无未结清欠息信息。

重庆迪梦捷均按期缴纳相关税、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**

重庆迪梦捷仅持有和运营东久（重庆）智造园一期项目，其所属行业及竞争状况可详见本招募说明书“第十四部分基础设施项目基本情况/二、基础设施项目所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况”。

**9、经营模式**

（1） 主营业务概况

重庆迪梦捷成立于 2016 年 6 月 17 日，主要负责建设开发和持有运营东久（重庆）智造园一期项目。截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期项目出租率为 90.5%（根据已签署的租赁合同，该项目自 2025 年 9 月 1 日起满租），经营情况稳定良好。

（2） 经营情况分析

截至 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的盈利能力及现金流情况稳定、持续，其近三年及一期的经营数据如下：

单位：万元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 428.19 | 1,869.58 | 1,808.77 | 1,649.57 |
| 主营业务收入 | 428.19 | 1,869.58 | 1,808.77 | 1,649.57 |
| 租赁服务收入 | 396.33 | 1,731.54 | 1,661.09 | 1,489.33 |
| 物业服务收入 | 31.86 | 138.05 | 147.68 | 160.23 |
| 营业成本 | 94.07 | 432.70 | 446.14 | 453.84 |
| 净利润 | 161.36 | 758.96 | 644.62 | 533.83 |

注：1）收入为不含增值税金额；2）主营业务收入为租赁及物业服务收入。

（3） 现金流回收流程及管理系统

1）签订合同

公司在自建厂房建设完成后，通过政府或管委会推荐以及中介渠道与意向租户取得联系。双方对价格以及协议相关条款协商一致后，重庆迪梦捷与租户签订租赁合同。

2）收入组成

公司的收入主要分为以下部分：

A.租赁服务收入：租赁服务收入是公司收入中最主要的组成部分，公司与租户签订合同时会约定租金单价、每年涨幅、免租期等。

B.物业服务收入：物业服务收入是公司收入的组成部分之一，公司与租户签订合同时会约定物业费单价、每年涨幅等。

3）收款频率

公司与租户签订合同时一般约定按季度收款。

4）物业管理

东久磐易负责东久（重庆）智造园一期项目的物业管理工作。作为回报，重庆迪梦捷按照一定的服务费标准向东久磐易支付服务费。扩募份额发行后将统一调整由运营管理机构负责相关物业管理方的聘用和管理事宜。

5）管理系统

重庆迪梦捷采用竞优软件作为租赁管理系统、金蝶作为财务核算系统。竞优软件与金蝶作为专业化信息系统，能够满足重庆迪梦捷日常运营管理需求。

（4） 重要合同

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期项目共有 7 份现行有效的租赁合同[2]。

**10、同业竞争与关联交易**

（1） 同业竞争

重庆迪梦捷持有东久（重庆）智造园一期项目。原始权益人为 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED，除持有重庆迪梦捷的股权外未持有其他任何公司股权及基础设施资产，与重庆迪梦捷不存在同业竞争。

本项目发起人为东久工业，系原始权益人 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的关联方，其业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可详见本招募说明书“第十七部分原始权益人/一、发起人/（一）东久工业地产投资有限公司”。东久（重庆）智造园一期项目运营成熟稳定、定价水平市场化，与东久工业持有的其他同类资产相比，出租率水平更具比较优势。

东久工业与重庆迪梦捷存在一定的同业竞争。根据东久工业出具的承诺函，截至承诺函出具之日，东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）

[2]本文件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。

智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

运营管理机构为东久上海，东久上海的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可详见本招募说明书“第十八部分基础设施项目运营管理安排/二、运营管理机构的基本概况/（五）运营管理服务经验及人员配置情况”。东久上海与重庆迪梦捷存在一定的同业竞争。

为避免可能出现的利益冲突，发起人、原始权益人、运营管理机构均已出具承诺函，可详见本招募说明书“第十七部分原始权益人/四、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项”。

（2） 关联交易

1）涉及关联交易的关联方

| 序号 | 关联方名称 | 关联方关系 |
|---|---|---|
| 1 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |
| 2 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |

2）关联交易情况

报告期内，重庆迪梦捷关联交易明细情况如下：

**重庆迪梦捷报告期内关联交易明细**

单位：元

| 类型 | 关联方名称 | 关联方关系性质 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 接受运营管理服务 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 108,571.55 | 511,517.86 | 467,370.32 | 502,264.30 |
| 接受物业管理服务 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 235,683.65 | 942,734.63 | 1,133,926.36 | 1,503,138.00 |
| 资金拆借-拆入 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | - | 4,663,872.37 | 1,500,000.00 |
| 资金拆借-拆入返还 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | - | 12,136,607.60 | 1,500,000.00 |

注：东久（上海）投资管理咨询有限公司定期根据项目资金情况进行关联方内部资金拆借，相关拆借无固定期限，且不计息。

A.开发和资产管理服务

2016 年 8 月 8 日，重庆迪梦捷与东久上海签署了《开发与资产管理服务协议》并于 2019 年 8 月 8 日签署了《开发与资产管理服务协议之补充协议》约定：东久上海受聘为重

庆迪梦捷提供管理公司服务，包括公司管理服务、项目开发管理服务和项目运营管理服务；重庆迪梦捷向东久上海支付项目管理费，包括开发建设管理费（金额等于总建设成本的 5%）、项目运营管理费（金额等于总租赁收入的 3%）、收购费（金额等于总购买价格的 1.5%）和处置费（金额等于总出售价格的 1.5%）。

B.物业管理服务

2023 年 4 月 1 日，重庆迪梦捷与东久磐易签署了《物业管理服务合同》；2024 年 4 月 1 日，重庆迪梦捷与东久磐易签署了《物业管理服务补充协议》，东久磐易受聘继续为东久（重庆）智造园一期项目提供物业管理服务，重庆迪梦捷按照人民币 1.8 元/平方米/月（含 6%的增值税）的服务费标准向东久磐易支付物业服务费。

上述关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求。不晚于扩募份额发行之日，上述《开发与资产管理服务协议》《物业管理服务补充协议》等根据安排将终止或确认已经履行完毕。除上述关联交易外，报告期内重庆迪梦捷不存在其他关联交易情况。

C.基金存续期间的关联交易

本基金存续期间，东久上海将作为基础设施项目的运营管理机构，与基金管理人、重庆迪梦捷签署《运营管理服务协议》，并按照协议约定提供运营管理服务，收取运营管理费用，基础运营管理费由基本运营服务费 A 和基本运营服务费 B 构成，其中基本运营服务费 A 系指运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务而收取的管理服务费用，基本运营服务费 B 系指运营管理机构为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用。基础运营管理费的计算公式为：各项目公司每季度应支付的基础运营管理费=基本运营服务费 A+基本运营服务费 B，其中基本运营服务费 A=资产运营收入*3%，基本运营服务费 B=资产运营收入*2.5%。

扩募份额发行后，根据新购入项目公司与东久上海、以及基金管理人签署的《运营管理服务协议》的约定，东久上海聘请符合《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。

3）关联交易事项的说明

A.关联交易的合规性

根据原始权益人、新购入项目公司出具的说明，报告期内新购入项目公司与关联方之间发生的关联交易主要包括接受运营管理服务、接受物业管理服务等，新购入项目公司未单独制定关联交易管理制度，包括其关联交易管理在内的各项制度均适用东久工业地产投

资有限公司的制度执行。东久工业地产投资有限公司的关联交易制度对关联方及关联交易的认定、关联交易决策权限与程序等作出了规定。新购入项目公司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。

在扩募份额发行后，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（详见本招募说明书“第十九部分利益冲突与关联交易/二、关联交易”）和重庆迪梦捷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

东久磐易根据与重庆迪梦捷签署的《物业管理服务合同》为重庆迪梦捷提供物业管理服务，履行了必要的决策流程，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，系重庆迪梦捷根据市场水平与东久磐易协商一致确定，不存在显失公允的情况。

根据重庆迪梦捷与东久上海签署的《开发与资产管理服务协议》，东久上海通过对基础设施项目提供运营管理服务，收取的项目运营管理费能够满足东久（重庆）智造园一期项目日常运营需求；东久上海在本基金存续期内收取的基本运营服务费 A 与报告期内运营管理费定价水平一致，基本运营服务费 B 系东久上海为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用，系经各方协商一致确定，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。

另根据本招募说明书“第二十三部分 基金费用与税收/二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式/（三）基金管理费分配及合理性”所载的市场已获批/已发行工业厂房项目的基础运营管理费率情况，报告期内东久上海收取的运营管理费处于市场公允区间。

根据原始权益人、新购入项目公司出具的说明，新购入项目公司报告期内关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易依据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

经基金管理人及法律顾问核查重庆迪梦捷与原始权益人及其控股股东等关联方间的关联交易涉及的交易合同，并结合新购入项目公司的说明函件，重庆迪梦捷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，重庆迪梦捷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**

（1） 财务数据

根据容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为“容诚审字[2025]200Z3152 号”的重庆迪梦捷 2022 年、2023 年、2024 年以及 2025 年 1-3 月财务报表审计报告，重庆迪梦捷近三年及一期的财务情况如下：

**重庆迪梦捷资产负债表**

单位：元

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产** | | | | |
| 货币资金 | 39,131,538.00 | 36,714,950.08 | 25,703,093.30 | 11,529,722.39 |
| 应收账款 | 2,850,013.71 | 2,563,528.87 | 2,482,942.66 | 1,689,181.49 |
| 预付款项 | 235,683.65 | 235,683.65 | - | - |
| 其他应收款 | 1,249,284.29 | 1,420,068.46 | 2,638,834.70 | 2,805,352.92 |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | 65,664.89 |
| 其他流动资产 | 15,823.38 | 209,000.08 | 1,196,216.59 | 2,177,470.81 |
| **流动资产总计** | **43,482,343.03** | **41,143,231.14** | **32,021,087.25** | **18,267,392.50** |
| **非流动资产** | | | | |
| 投资性房地产 | 101,184,984.30 | 101,760,443.41 | 104,062,279.85 | 106,231,038.99 |
| 其他非流动资产 | - | - | - | 528,575.92 |
| **非流动资产合计** | **101,184,984.30** | **101,760,443.41** | **104,062,279.85** | **106,759,614.91** |
| **资产总计** | **144,667,327.33** | **142,903,674.55** | **136,083,367.10** | **125,027,007.41** |
| **流动负债** | | | | |
| 应付账款 | 161,604.02 | 46,518.18 | 14,141.02 | 398,331.58 |
| 预收账款 | 525,283.30 | 501,267.24 | 684,426.54 | 278,884.72 |
| 合同负债 | 38,047.59 | 51,881.08 | 66,596.70 | 35,475.84 |
| 应交税费 | 2,101,375.51 | 1,414,570.55 | 2,145,565.31 | 1,674,942.12 |
| 其他应付款 | 6,143,199.68 | 6,741,628.75 | 6,645,210.63 | 13,212,192.16 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,574,029.98 | 1,580,527.80 | 1,598,751.52 | 21,455,571.12 |
| 其他流动负债 | 2,282.86 | 3,112.86 | 3,995.80 | 2,128.55 |
| **流动负债合计** | **10,545,822.94** | **10,339,506.46** | **11,158,687.52** | **37,057,526.09** |
| **非流动负债** | | | | |
| 长期借款 | 29,517,170.80 | 29,848,930.50 | 30,512,449.92 | - |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 长期应付款 | - | - | - | 916,242.33 |
| 递延所得税负债 | 5,230,625.11 | 4,955,138.27 | 4,241,756.06 | 3,328,962.85 |
| **非流动负债合计** | **34,747,795.91** | **34,804,068.77** | **34,754,205.98** | **4,245,205.18** |
| **负债合计** | **45,293,618.85** | **45,143,575.23** | **45,912,893.50** | **41,302,731.27** |
| **所有者权益** | | | | |
| 实收资本 | 67,488,821.95 | 67,488,821.95 | 67,488,821.95 | 67,488,821.95 |
| 盈余公积 | 3,027,127.74 | 3,027,127.74 | 2,268,165.17 | 1,623,545.42 |
| 未分配利润 | 28,857,758.79 | 27,244,149.63 | 20,413,486.48 | 14,611,908.77 |
| **所有者权益合计** | **99,373,708.48** | **97,760,099.32** | **90,170,473.60** | **83,724,276.14** |
| **负债及所有者权益总计** | **144,667,327.33** | **142,903,674.55** | **136,083,367.10** | **125,027,007.41** |

**重庆迪梦捷利润表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **4,281,890.16** | **18,695,846.49** | **18,087,712.58** | **16,495,690.56** |
| 减：营业成本 | 940,743.22 | 4,327,013.01 | 4,461,387.70 | 4,538,401.57 |
| 税金及附加 | 717,550.05 | 2,967,780.75 | 2,908,081.74 | 2,949,823.98 |
| 管理费用 | - | 48,548.31 | 498,400.21 | 348,157.17 |
| 财务费用 | 472,118.02 | 1,243,617.55 | 1,624,912.98 | 1,541,535.34 |
| 其中：利息费用 | 588,505.68 | 1,626,908.69 | 1,789,761.95 | 1,575,780.77 |
| 利息收入 | 116,760.63 | 386,454.48 | 169,061.94 | 36,084.34 |
| **二、营业利润** | **2,151,478.87** | **10,108,886.87** | **8,594,929.95** | **7,117,772.50** |
| 加：营业外收入 | - | 10,614.10 | - | 0.49 |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |
| **三、利润总额** | **2,151,478.87** | **10,119,500.97** | **8,594,929.95** | **7,117,772.99** |
| 减：所得税费用 | 537,869.71 | 2,529,875.25 | 2,148,732.49 | 1,779,443.25 |
| **四、净利润** | **1,613,609.16** | **7,589,625.72** | **6,446,197.46** | **5,338,329.74** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | - | - | - | - |
| **六、综合收益总额** | **1,613,609.16** | **7,589,625.72** | **6,446,197.46** | **5,338,329.74** |

**重庆迪梦捷现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 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 | 6,300,343.85 | 28,780,696.29 | 26,609,265.18 | 26,686,972.95 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 116,760.63 | 556,167.09 | 832,357.85 | 68,238.44 |
| **经营活动现金流入小计** | **6,417,104.48** | **29,336,863.38** | **27,441,623.03** | **26,755,211.39** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,423,309.91 | 10,112,067.27 | 9,387,907.10 | 8,360,591.59 |
| 支付的各项税费 | 557,371.37 | 5,778,765.24 | 3,675,808.51 | 4,210,143.23 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 93,064.11 | 129,109.21 | 534,582.52 | 277,095.69 |
| **经营活动现金流出小计** | **3,073,745.39** | **16,019,941.72** | **13,598,298.13** | **12,847,830.51** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **3,343,359.09** | **13,316,921.66** | **13,843,324.90** | **13,907,380.88** |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | - | - | 168,432.65 | 17,000.00 |
| **投资活动现金流出小计** | - | - | **168,432.65** | **17,000.00** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | - | - | **-168,432.65** | **-17,000.00** |
| **三、筹资活动使用/（产生）的现金流量** | | | | |
| 取得借款收到的现金 | - | - | 33,175,969.30 | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | - | - | 4,663,872.37 | 1,500,000.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | - | - | **37,839,841.67** | **1,500,000.00** |
| 偿还债务支付的现金 | 331,759.70 | 663,519.40 | 23,419,361.71 | 8,567,744.73 |
| 偿付利息支付的现金 | 595,003.50 | 1,641,628.08 | 1,785,485.90 | 1,591,873.87 |
| 支付的其它与筹资活动有关的现金 | - | - | 12,136,607.60 | 1,500,000.00 |
| **筹资活动现金流出小计** | **926,763.20** | **2,305,147.48** | **37,341,455.21** | **11,659,618.60** |
| **筹资活动使用/（产生）的现金流量净额** | **-926,763.20** | **-2,305,147.48** | **498,386.46** | **-10,159,618.60** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-7.97** | **82.60** | **92.20** | **459.69** |
| **五、现金净增加/（减少）额** | **2,416,587.92** | **11,011,856.78** | **14,173,370.91** | **3,731,221.97** |
| 加：年/期初现金余额 | 36,714,950.08 | 25,703,093.30 | 11,529,722.39 | 7,798,500.42 |
| **六、年/期末现金余额** | **39,131,538.00** | **36,714,950.08** | **25,703,093.30** | **11,529,722.39** |

**重庆迪梦捷主要财务指标**

单位：元

| | 2025 年 3 月末/2025 年 1-3 月 | 2024 年末/2024 年度 | 2023 年末/2023 年度 | 2022 年末/2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **总资产** | 144,667,327.33 | 142,903,674.55 | 136,083,367.10 | 125,027,007.41 |

| | 2025 年 3 月末/2025 年 1-3 月 | 2024 年末/2024 年度 | 2023 年末/2023 年度 | 2022 年末/2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产** | 43,482,343.03 | 41,143,231.14 | 32,021,087.25 | 18,267,392.50 |
| **总负债** | 45,293,618.85 | 45,143,575.23 | 45,912,893.50 | 41,302,731.27 |
| **流动负债** | 10,545,822.94 | 10,339,506.46 | 11,158,687.52 | 37,057,526.09 |
| **所有者权益** | 99,373,708.48 | 97,760,099.32 | 90,170,473.60 | 83,724,276.14 |
| **营业收入** | 4,281,890.16 | 18,695,846.49 | 18,087,712.58 | 16,495,690.56 |
| **营业利润** | 2,151,478.87 | 10,108,886.87 | 8,594,929.95 | 7,117,772.50 |
| **净利润** | 1,613,609.16 | 7,589,625.72 | 6,446,197.46 | 5,338,329.74 |
| **资产负债率** | 31.31% | 31.59% | 33.74% | 33.04% |
| **流动比率** | 4.12 | 3.98 | 2.87 | 0.49 |
| **速动比率** | 4.10 | 3.96 | 2.87 | 0.49 |

注：1）流动比率=流动资产/流动负债；2）速动比率=（流动资产-预付账款-存货）/流动负债。

（2） 财务分析

1）资产和负债情况

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的总资产分别为 125,027,007.41 元、136,083,367.10 元、142,903,674.55 元和 144,667,327.33 元，呈逐渐增加的趋势。

重庆迪梦捷的资产结构呈现出非流动资产占比较高，流动资产占比较低的特点，其中非流动资产主要由投资性房地产（即东久（重庆）智造园一期项目）构成。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末投资性房地产分别为 106,231,038.99 元、104,062,279.85 元、101,760,443.41 元和 101,184,984.30 元。其中流动资产中的应收账款主要系因租赁服务收入按照直线法摊销而产生。因租约期内租金水平存在差异，一般为逐年增长，在年末节点确认收入时，将按照租约期内平均租金水平及对应期限确认收入，此情形下确认收入金额与当年度实际收到的租金将存在差异，该部分差异在资产负债表中体现为应收账款，以后年度实际收到租金超过确认收入的金额时，该部分应收账款将被逐年冲减。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，应收账款分别为 1,689,181.49 元、2,482,942.66 元、2,563,528.87 元和 2,850,013.71 元。其他应收款为应收水电费款项，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末应收水电费分别为 2,805,352.92 元、2,638,834.70 元、1,420,068.46 元和 1,249,284.29 元。

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的总负债分别为 41,302,731.27 元、45,912,893.50 元、45,143,575.23 元和 45,293,618.85 元，2023 年末和总负债增加主要系长期借款以及递延所得税负债增加所致。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末预收账款分别为 278,884.72 元、684,426.54 元、501,267.24 元和 525,283.30

元，主要系预收租金。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末其他应付款分别为 13,212,192.16 元、6,645,210.63 元、6,741,628.75 元和 6,143,199.68 元，主要为押金及保证金、应付工程款、水电费用、应付中介机构费用、应付关联方往来款及其他。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。

**重庆迪梦捷其他应付款明细**

单位：元

| 项目 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 押金及保证金 | 5,641,294.47 | 5,641,294.47 | 5,482,195.96 | 4,818,900.05 |
| 应付工程款 | 10,715.00 | 217,450.00 | 452,090.57 | - |
| 水电费用 | 480,122.42 | 811,492.28 | 551,669.66 | 734,452.39 |
| 中介机构费用 | 5,017.79 | 65,342.00 | 153,204.44 | 147,007.84 |
| 应付关联方往来款 | | | - | 7,472,735.23 |
| 其他 | 6,050.00 | 6,050.00 | 6,050.00 | 39,096.65 |
| **合计** | **6,143,199.68** | **6,741,628.75** | **6,645,210.63** | **13,212,192.16** |

经核查，除上述其他应收款及其他应付款等部分明细科目外，重庆迪梦捷不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款，也不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，其资产独立性能够得到有效保障。

2）收入及盈利水平

A.营业收入

**重庆迪梦捷营业收入情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业收入** | **4,281,890.16** | **100.00%** | **18,695,846.49** | **100.00%** | **18,087,712.58** | **100.00%** | **16,495,690.56** | **100.00%** |
| **主营业务收入** | **4,281,890.16** | **100.00%** | **18,695,846.49** | **100.00%** | **18,087,712.58** | **100.00%** | **16,495,690.56** | **100.00%** |
| 租赁服务收入 | 3,963,280.16 | 92.56% | 17,315,379.15 | 92.62% | 16,610,862.71 | 91.84% | 14,893,344.33 | 90.29% |
| 物业服务收入 | 318,610.00 | 7.44% | 1,380,467.34 | 7.38% | 1,476,849.87 | 8.16% | 1,602,346.23 | 9.71% |
| **其他业务收入** | - | - | - | - | - | - | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷的营业收入分别为 16,495,690.56 元、18,087,712.58 元、18,695,846.49 元和 4,281,890.16 元，包括租赁服务收入和物业服务收入。重庆迪梦捷近三年营业总收入稳步提升。

报告期内，重庆迪梦捷租赁服务收入分别为 14,893,344.33 元、16,610,862.71 元、17,315,379.15 元和 3,963,280.16 元，占营业收入的比例分别为 90.29%、91.84%、92.62%和 92.56%；物业服务收入分别为 1,602,346.23 元、1,476,849.87 元、1,380,467.34 元和 318,610.00 元，占营业收入的比例分别为 9.71%、8.16%、7.38%和 7.44%。

B.营业成本

**重庆迪梦捷营业成本情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业成本** | **940,743.22** | **100.00%** | **4,327,013.01** | **100.00%** | **4,461,387.70** | **100.00%** | **4,538,401.57** | **100.00%** |
| **主营业务成本** | **940,743.22** | **100.00%** | **4,327,013.01** | **100.00%** | **4,461,387.70** | **100.00%** | **4,538,401.57** | **100.00%** |
| 租赁服务成本 | 684,030.66 | 72.71% | 2,813,354.30 | 65.02% | 2,768,869.83 | 62.06% | 2,827,314.77 | 62.30% |
| 物业服务成本 | 256,712.56 | 27.29% | 1,513,658.71 | 34.98% | 1,692,517.87 | 37.94% | 1,711,086.80 | 37.70% |
| **其他业务成本** | - | - | - | - | - | - | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷的营业成本分别为 4,538,401.57 元、4,461,387.70 元、4,327,013.01 元和 940,743.22 元，均为租赁及物业服务成本；报告期内，租赁服务成本分别为 2,827,314.77 元、2,768,869.83 元、2,813,354.30 元和 684,030.66 元，占营业成本比例分别为 62.30%、62.06%、65.02%和 72.71%；物业服务成本分别为 1,711,086.80 元、1,692,517.87 元、1,513,658.71 元和 256,712.56 元，占营业成本比例分别为 37.70%、37.94%、34.98%和 27.29%。

C.主要成本费用构成情况

**重庆迪梦捷主要成本费用构成情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产折旧摊销 | 575,459.11 | 13.44% | 2,301,836.44 | 12.31% | 2,301,499.51 | 12.72% | 2,298,946.37 | 13.94% |
| 物业维修维护费及物业酬金 | 256,712.56 | 6.00% | 1,513,658.71 | 8.10% | 1,692,517.87 | 9.36% | 1,711,086.80 | 10.37% |

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 运营管理费 | 108,571.55 | 2.54% | 511,517.86 | 2.74% | 467,370.32 | 2.58% | 502,264.30 | 3.04% |
| 专业服务费 | - | - | 48,548.31 | 0.26% | 498,400.21 | 2.76% | 348,157.17 | 2.11% |
| 借款利息支出 | 588,505.68 | 13.74% | 1,626,908.69 | 8.70% | 1,789,761.95 | 9.89% | 1,575,780.77 | 9.55% |

注：上表占比系各主要成本构成占营业收入的比例。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷主要成本费用构成主要包括投资性房地产折旧摊销、借款利息支出、物业维修维护费及物业酬金、运营管理费、专业服务费等。历史三年，投资性房地产折旧摊销金额、物业维修维护费及物业酬金、运营管理费以及专业服务费相应占营业收入的比例总体平稳，借款利息支出金额以及占营业收入比例呈现逐渐波动趋势主要系借款本金变动所致。

D.税金及附加

**重庆迪梦捷税金及附加情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产税 | 456,595.48 | 63.63% | 2,069,490.97 | 69.73% | 1,986,674.92 | 68.31% | 2,075,454.40 | 70.36% |
| 土地使用税 | 217,074.75 | 30.25% | 868,300.00 | 29.26% | 868,300.00 | 29.86% | 868,300.00 | 29.43% |
| 印花税 | 2,574.56 | 0.36% | 9,779.84 | 0.33% | 52,835.66 | 1.82% | 5,857.03 | 0.20% |
| 其他 | 41,305.26 | 5.76% | 20,209.94 | 0.68% | 271.16 | 0.01% | 212.55 | 0.01% |
| **合计** | **717,550.05** | **100.00%** | **2,967,780.75** | **100.00%** | **2,908,081.74** | **100.00%** | **2,949,823.98** | **100.00%** |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷的税金及附加分别为 2,949,823.98 元、2,908,081.74 元、2,967,780.75 元和 717,550.05 元，主要为房产税，报告期内重庆迪梦捷的房产税金额分别为 2,075,454.40 元、1,986,674.92 元、2,069,490.97 元和 456,595.48 元，占税金及附加的比例分别为 70.36%、68.31%、69.73%和 63.63%。

E.费用支出情况

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷管理费用分别为 348,157.17 元、498,400.21 元、48,548.31 元和 0.00 元；财务费用分别为 1,541,535.34 元、1,624,912.98 元、1,243,617.55 元和 472,118.02 元，报告期内重庆迪梦捷无销售费用。

F.净利润

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷的净利润分别为

5,338,329.74 元、6,446,197.46 元、7,589,625.72 元和 1,613,609.16 元。报告期内重庆迪梦捷净利润逐年提高，经营情况持续向好。

3）偿债能力分析

**公司偿债能力各项数据**

| 项目 | 2025 年 3 月末 | 2021 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率 | 4.12 | 3.98 | 2.87 | 0.49 |
| 速动比率 | 4.10 | 3.96 | 2.87 | 0.49 |
| 资产负债率 | 31.31% | 31.59% | 33.74% | 33.04% |

从短期偿债能力指标来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的流动比率分别为 0.49、2.87、3.98 和 4.12，速动比率分别为 0.49、2.87、3.96 和 4.10。重庆迪梦捷 2022 年流动比率及速动比率较低主要系资产结构以非流动资产为主，2023 年末以及 2024 年末流动比率及速动比率大幅提高主要系流动资产中货币资金增加及流动负债中一年内到期的非流动负债减少所致。

从长期偿债能力指标来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的资产负债率分别为 33.04%、33.74%、31.59%和 31.31%，整体保持平稳。

4）外部借款情况

| 项目公司 | 合同金额 | 贷款本金余额（截至 2025 年 3 月末） | 贷款利率 | 贷款人 | 增信方式 | 是否取得银行提前还款同意函 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 重庆迪梦捷实业有限公司 | 3,320 万元 | 3,018.07 万元 | 1 年期 LPR+80bps | 永丰银行成都分行 | 不动产抵押协议；股权质押；应收账款质押； | 是 |

（3） 权利限制及对外担保情况

1）权利限制情况

经核查公开信息以及根据重庆迪梦捷提供的说明，重庆迪梦捷股权除因向永丰银行成都分行贷款被质押之外，不涉及其他权利限制情况。

东久（重庆）智造园一期项目权利限制情况可详见本招募说明书“第十四部分基础设施资产基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规性情况”。

2）对外担保情况

截至 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷涉及对母公司 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 借款担保的情况。

相关借款和担保具体信息如下表所示：

| 主合同名称及编号 | 债权人及债务人 | 主债权合同金额（万元人民币） | 签订日期 | 债务人履行主债务的期限 | 担保方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 《Facility Agreement》 | 债权人：永丰银行澳门分行<br>债务人：DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED | 7,580 | 2023 年 1 月 20 日 | 5 年 | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 股权质押给永丰银行澳门分行；DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供资产固定/浮动抵押、重庆迪梦捷为此债务提供保证担保 |

**12、基础设施项目转让项目公司内部授权情况**

重庆迪梦捷的股东 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已于 2024 年 3 月 15 日作出《重庆迪梦捷实业有限公司股东决定》，同意重庆迪梦捷以其持有的东久（重庆）智造园一期项目作为新购入基础设施资产之一，参与本次扩募，签署并适当履行作为新购入项目公司的相关文件；同意将重庆迪梦捷 100%股权及公司股东对重庆迪梦捷的其他权益（如有）直接或间接转让予东久 REIT 或其下设资产支持专项计划、SPV 等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

重庆迪梦捷于 2024 年 3 月 15 日召开董事会会议并出具《董事会决议》，同意为实施本次扩募，同意将重庆迪梦捷 100%股权及公司股东对重庆迪梦捷的其他权益（如有）直接或间接转让予东久 REIT 或其下设资产支持专项计划、SPV 等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

**13、扩募份额发行后事项**

扩募份额发行后，重庆迪梦捷将变更组织架构，不再设董事会，改设董事，执行董事、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，重庆迪梦捷将制定并执行独立财务会计制度，东久（重庆）智造园一期项目将委托由东久上海担任运营管理机构负责日常运营管理。前述安排能够满足基础设施基金正常运作需要。

### （三） 首发项目公司

截至本招募说明书出具之日，首发项目公司情况如下表：

| 序号 | 项目公司名称 | 项目名称 | 股东名称 | 法定代表人 | 成立日期 | 统一社会信用代码 | 注册资本 | 注册地址 | 经营范围 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 上海华靳建设有限公司 | 东久（金山）智造园 | 上海国泰海通证券资产管理有限公司 | 张晋 | 2014 年 6 月 23 日 | 913100003105383403 | 8179.5315 万人民币 | 上海市金山工业区金舸路 288 号 16 幢 101 室 | 从事工业厂房的建设、经营、出租、物业管理，自有厂房租赁，仓储服务（危险品除外），物流仓储设施设备经营、租赁，工程项目咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，会务服务，展览展示服务，停车场（库）经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |
| 2 | 昆山华普瑞实业有限公司 | 东久（昆山）智造园 | | | 2015 年 12 月 28 日 | 91320583MA1MDDQR18 | 5905.223862 万人民币 | 江苏省昆山市玉山镇南淞路东侧、张巷河南侧 | 从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务（增值电信服务除外）；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 3 | 无锡奥迈特实业有限公司 | 东久（无锡）智造园 | | | 2015 年 9 月 18 日 | 913202143364016849 | 8379.654796 万人民币 | 无锡市新吴区飞凤路 5 | 许可项目：进出口代理；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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；五金产品批发；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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） |
| 4 | 常州麦里 | 东久（常州）智造 | | | 2013 年 9 月 22 日 | 91320411076371991T | 6135.3 万人民币 | 常州市新北区黄河西路 585 号 | 从事汽车零配件、电子产品的研发及技术咨询；企业管理咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；仓储服务（除危险品、食品、不含货物运输）；自 |

| 序号 | 项目公司名称 | 项目名称 | 股东名称 | 法定代表人 | 成立日期 | 统一社会信用代码 | 注册资本 | 注册地址 | 经营范围 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 奇实业有限公司 | 园 | | | | | | | 有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的进出口业务和批发业务；从事物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

**四、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。

本基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

## 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：

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者当地有权机构出台相关规定、政策等要求、鼓励、倡导基础设施项目减免租金），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）国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但原始权益人等通过向相关部门申请直接给予租户补贴等形式实施减免，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；

16）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**

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；

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；

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；

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；

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；

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：

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。

**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：

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；

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。

（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。

本基金存续期间新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。

本基金存续期间新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 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。

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

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：

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。

**8、 计票**

（1） 现场开会

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

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

结果。

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

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

（2） 通讯开会

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》及其他相关规定，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、决定延长资产支持证券的期限、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/董事的报告、审议批准基础设施项目公司的年度财务预算方案和决算方案、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） 扩募发售失败的，基金管理人将投资人已交纳款项并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金扩募份额认购人；

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 28）条第 D 至 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.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 种情形的，基金管理人应按本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项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

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：

A.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；

B.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；

C.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、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；

D.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；

E.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；

F.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；

G.提议召开或召集基金份额持有人大会；

H.在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

I. 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：

A.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；

B.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；

C.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；

D.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；

E.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；

F.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；

G.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；

H.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；

I. 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

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

K.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；

L.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；

M. 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

N.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；

O.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；

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

Q.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；

R.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；

S. 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；

T. 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；

U.执行生效的基金份额持有人大会的决议；

V.按照法律法规和基金合同的规定监管本基金资金账户、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；

W. 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；

X.复核本基金信息披露文件，复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

Y.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（或风险管理负责人员）、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，上海国泰海通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，上海国泰海通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，上海国泰海通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，上海国泰海通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，上海国泰海通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。

**（四） 运营管理咨询委员会**

为进一步保障基础设施基金的专业化投资管理，基金管理人有权组建运营管理咨询委员会，就基础设施项目购入、出售方案、重大协议的签署或变更、以及运营过程中的重大事项等提供建议。

**1、审议事项**

（1）基础设施项目购入和出售方案，项目投资可行性分析；

（2）基金或项目公司对外借款；

（3）签署并执行基础设施项目经营相关的关联交易协议；

（4）基础设施项目相关重大协议的签署或变更，包括但不限于运营重大协议、大额工程改造合同、重大租赁协议等；

（5）基础设施项目运营过程中的重大事项，包括但不限于基金年度经营预算、金额占基金净资产 10%及以上的交易、估值发生重大调整、导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项；

（6）基金份额持有人就上述事项提请基金管理人召开份额持有人大会；

（7）基金管理人认为其他与本基金相关的需经运营管理咨询委员会提供专业意见的重大事项。

**2、人员构成**

运营管理咨询委员会由5人构成，其中2名为基金管理人指定的REITs业务人员、3名为原始权益人或其关联方提名并经基金管理人同意聘请的具备产业园项目投资、运营管理等经验的资深人士。

**3、决策机制**

（1）当发生上述范围内事项时，基金管理人可向运营管理咨询委员会征求意见。基金管理人根据议题提供书面材料，运营管理咨询委员会收到相关材料后，可就上述范围内事项召开会议。

（2）运营管理咨询委员会会议可以现场或者通讯方式召开，各委员应就议题发表同意或反对意见，并具体说明理由。最终，由运营管理咨询委员会秘书将会议意见汇总提交至基金管理人参考。

（3）运营管理咨询委员会会议的召开与否、各委员是否在约定时间内作出回复均不作为基金管理人投资管理议事机构决策的前提条件。

（4）运营管理咨询委员会的意见仅作为基金管理人投资管理议事机构的决策参考，运营管理咨询委员会不得干涉基金管理人决策。基金管理人投资管理议事机构有权根据业务需求及管理需要适时调整运营管理咨询委员会议事规则。

## 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》的约定将专项计划发行收入用于购买基础资产（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），进行基础资产追加投资、进行合格投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

2、 资产支持证券管理人有权根据《标准条款》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，代表资产支持证券持有人维护合法利益。

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》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《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》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》的约定作出资产支持证券持有人书面决议。

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。

9、 中国法律规定或专项计划文件约定的其他权利。

### （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。

5、 中国法律规定或专项计划文件约定的其他义务。

## 三、项目公司层面的治理安排

扩募份额发行后，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董事、监事、总经理及财务负责人，项目公司将制定并执行独立财务会计制度，基础设施资产将由东久上海担任运营管理机构负责日常运营管理。前述安排能够满足基础设施基金正常运作需要。

### （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、 委派和更换董事、监事，决定董事、监事的报酬事项；

3、 审批董事的报告；

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）董事**

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

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

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

4、 依照《公司法》的规定，对董事、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，由董事决定聘任或者解聘，可以连任。总经理对董事负责，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董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8、 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：上海国泰海通证券资产管理有限公司

注册地址：上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层

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 栋 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：杜盛磊、刘玉柱、吕志豪、苏影、杨智行、季子轩、倪帆、刘帝天、邓俊宇、陈浩妍

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

上海国泰海通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，成立上海国泰海通证券资产管理有限公司专门开展证券资产管理业务。

目前，上海国泰海通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，上海国泰海通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

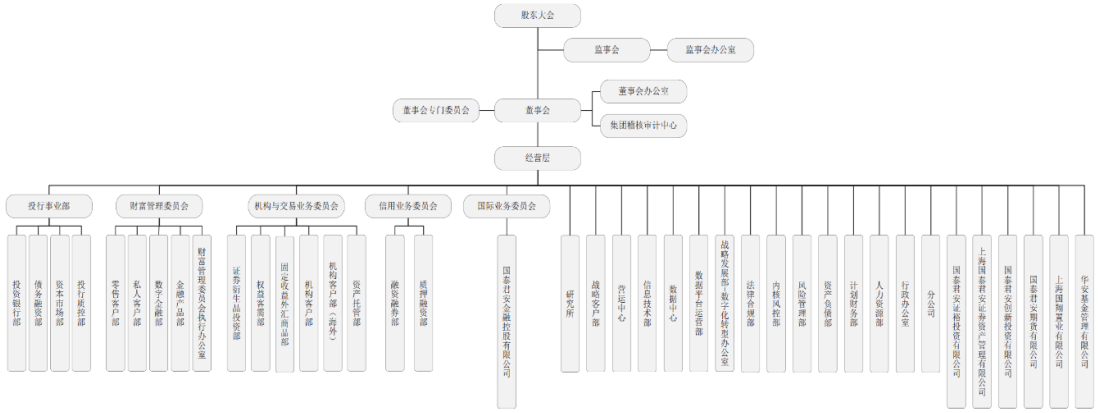
联系电话：021-38676666

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

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，本公司副董事长。现任上海海通证券资产管理有限公司董事长，本公司董事长、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客群发展部总经理、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，国泰君安证券股份有限公司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、机构客户部总经理、粤港澳大湾区协同发展委员会办公室主任。现任国泰海通证券股份有限公司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，国泰君安证券股份有限公司信息技术部总经理。现任国泰海通证券股份有限公司技术研发部总经理、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。

敖奇顺，男，硕士。历任普华永道会计师事务所审计部职员，平安资产管理有限公司职员，国泰君安证券股份有限公司计划财务部信息披露及投资者关系管理主管，国泰君安金融控股有限公司财务负责人，国泰君安国际控股有限公司财务总监，国泰君安咨询服务（深圳）有限公司执行董事、总经理，国泰君安证券股份有限公司资产负债部副总经理。现任国泰海通证券股份有限公司计划财务部副总经理（主持工作）、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）、计划财务部总经理，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战略发展部总经理、数字化转型办公室主任、本公司监事。

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） 基金管理人高级管理人员**

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，本公司副董事长。现任上海海通证券资产管理有限公司董事长，本公司董事长、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，现任上海海通证券资产管理有限公司副总经理（主持工作），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门，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。本基金拟任基金经理的相关情况如下：

张晋，中央财经大学精算学硕士，中国准精算师。曾就职于华鑫证券有限责任公司资产管理部-结构融资部、东方证券承销保荐有限公司创新与金融机构部、中泰证券股份有限公司债券与结构金融总部。从业以来一直从事资产证券化及 REITs 相关工作，拥有丰富的不动产及基础设施投融资实操经验，涉及资产类型包括产业园、写字楼、商场、酒店、长租公寓、供热收费权、高速公路等。2023 年加入上海国泰海通证券资产管理有限公司不动产投资部，现任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的基金经理。

张鹏坤先生，硕士研究生学历，毕业于上海交通大学。自 2018 年起，先后就职于旭辉集团和龙湖集团租赁住房板块，从事不动产投资及资产管理工作，深耕租赁住房领域，具有丰富的租赁住房投、融、管、退经验，任职期间主要负责上海、北京、杭州等地区大型租赁社区的投资及资产管理工作。2023 年加入上海国泰海通证券资产管理有限公司，现任职于不动产投资部，满足 5 年以上基础设施运营管理经验要求。

冯晓昀女士，复旦大学管理学学士，中国注册会计师，香港注册会计师。自 2012 年起，先后任职于普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）高级审计员、上海复星高科技

（集团）有限公司；2017 年加入珠海万纬物流发展有限公司（万科物流地产板块），从事不动产资产运营管理及财务管理工作，负责南京、合肥、宁波、天津、无锡、常熟等地区项目公司全面资产运营管理及财务管理工作。2022 年加入上海国泰海通证券资产管理有限公司，现任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（2022 年 9 月 23 日—至今）的基金经理。

截至目前，张鹏坤先生已担任基金管理人管理的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（2023 年 12 月 27 日—至今）的基金经理，冯晓昀女士同时担任基金管理人管理的国泰君安济南能源供热封闭式基础设施证券投资基金（2025 年 1 月 13 日—至今）的基金经理。

基金管理人符合《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）》第五十八条，存在基金经理兼任情形的相关条件的说明如下：

（1）基金管理人在管的已上市基础设施基金不少于三只，且同一资产类型的运营管理基金经理岗位适格人员不少于两人

截至本招募说明书出具之日，基金管理人在管的已上市基础设施基金有 4 只，具体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、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、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、国泰君安济南能源供热封闭式基础设施证券投资基金。同一资产类型的运营管理基金经理岗位适格人员不少于两人。

（2）同一基金经理原则上兼任不超过两只，且具备六个月以上的基础设施基金管理经验

截至本招募说明书出具之日，张鹏坤先生、冯晓昀女士兼任基金经理的基础设施基金均不超过两只，均具备六个月以上的基础设施基金管理经验。

张鹏坤先生兼任基金经理的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、冯晓昀女士兼任的国泰君安济南能源供热封闭式基础设施证券投资基金投资的项目行业类型分别为保租房、供热资产，本基金所投资的项目行业类型为产业园区，行业类型不同，因此前述基金经理兼任不存在潜在利益冲突风险。

基金管理人建立了完善的内部制度和治理机制，就基础设施基金建立了相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突，确保基金经理公平对待其所管理的不同基础设施基金。

基金管理人制定了《上海国泰海通证券资产管理有限公司关联交易管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公平交易管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司防控内幕交易管理办法》等内部制度，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司投资管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务风险控制管理办法》和《上海国泰海通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》等内部制度，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

针对公募 REITs 业务的潜在利益冲突的防范，基金管理人专门制定了《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易管理办法》，该制度从基础设施基金的投资决策、运营管理及交易、投资交易行为监控与核查、报告和信息披露等角度，对利益冲突防范措施进行了细化。

（1）基础设施基金的投资决策

根据《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易管理办法》，公司对公募REITs业务实行独立的投资决策体系，公司管理的不同公募REITs产品之间在投资时（含首发投资及扩募投资）原则上应进行信息隔离并履行互相独立的决策程序。这表明基金经理在兼任多个基金的管理时，需要确保各个基金的投资决策是独立的，避免利益冲突和信息泄露。

（2）基础设施基金的运营管理

根据《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易管理办法》，在运营管理过程中，公募 REITs 产品之间存在或可能存在潜在利益冲突的议案时，相关人员应主动回避。公募 REITs 产品之间存在或可能存在利益冲突的首发、扩募收购项目的，不同公募 REITs 产品的基金经理应独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策等。

对于不同公募 REITs 产品，公司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。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，经公司审批通过后方可执行。

以上内容表明基金经理在同时管理多个基金时，必须维持独立性、客观性和公正性。此外，由于不同的 REITs 产品委托不同的运营管理机构运营，运营管理策略的实施存在差异且相互独立。

（3）基础设施基金的交易

根据《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易管理办法》，公募 REITs 业务实行集中交易制度，投资管理与交易执行相分离。交易由中央交易室集中执行，确保各公募 REITs 产品享有公平的交易机会，不同公募 REITs 产品交易指令均能够得到公平、及时、准确地执行。公司应在交易系统中设置相应参数，对公募 REITs 产品投资交易环节进行监督和控制。系统公平交易模块强制启动，保障公募 REITs 产品公平交易的顺利实施。

基金管理人已建立有效的管理机制，将合理安排国泰君安临港创新产业园 REIT、国泰君安东久新经济 REIT 与本基金的各基金经理的职责与分工，保障张鹏坤先生、冯晓昀女士的工作职责安排合理、有效，确保两位具有充足的时间和能力，可同时胜任其在两只基金中承担的工作职责。

除基金经理以外，基金管理人的投资管理议事机构负责对公募 REITs 业务的重大事项进行决策，基金管理人产品管理部、营运管理部、风险管理部、信息技术部等部门为公募 REITs 业务提供标准化运营及数字化系统服务。

综上所述，基金管理人认为本基金的拟任基金经理具备专业胜任能力。张鹏坤先生兼任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与本基金的基金经理、冯晓昀女士兼任国泰君安济南能源供热封闭式基础设施证券投资基金与本基金的基金经理具备合理性。

## 四、基金管理人承诺

### （一） 关于基金管理人遵守法律法规的承诺

1、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。

2、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。

**（二） 关于基金管理人加强人员管理、强化职业操守的承诺**

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

1、越权或违规经营；

2、违反基金合同或基金托管协议；

3、故意损害基金份额持有人或其他基金相关机构的合法利益；

4、在向中国证监会报送的资料中弄虚作假；

5、拒绝、干扰、阻挠或严重影响中国证监会依法监管；

6、玩忽职守、滥用职权；

7、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；

8、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；

9、贬损同行，以抬高自己；

10、以不正当手段谋求业务发展；

11、有悖社会公德，损害证券投资基金人员形象；

12、在公开信息披露和广告中故意含有虚假、误导、欺诈成分；

13、其他法律、行政法规以及中国证监会禁止的行为。

**（三） 基金经理承诺**

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

2、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；

3、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；

4、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。

## 五、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。

## 六、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

国泰海通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。其中国泰海通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 |

| 项目名称 | 底层资产类型 |
| --- | --- |
| 国泰君安济南能源供热封闭式基础设施证券投资基金 | 市政供热 |

国泰海通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 |
| 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 |
| 国君资管济南能源供热 1 期基础设施资产支持专项计划 | 市政供热 |
| 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 2025 年 3 月末，国泰海通资管累计发行企业资产证券化产品 480 只，累计发行规模 7,500.59 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，由国泰海通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 REITs 项目

2022 年 10 月，国泰海通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，国泰海通资管成功完成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（简称“国泰君安城投宽庭保租房 REIT”）上市。国泰君安城投宽庭保租房 REIT 是长三角区域企业首单保租房 REITs 产品和上海市国企首单保租房 REITs 产品。该项目的成功设立，对加快上海市保障性住房建设、树立上海金融创新标杆、推动长三角企业存量资产盘活和打造保租房 REITs 版块等具有积极意义。

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，是国泰海通资管在服务民生、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，国泰海通资管奋勇争先，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，国泰海通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，国泰海通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，国泰海通资管公募 REITs 及资产证券化领域荣获多项荣誉。在公募 REITs 业务领域，国泰海通资管于 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，国泰海通资管于 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 2025 年 3 月末，中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）总资产为 359,871.47 亿元，资本充足率为 17.98%。中国银行近三年及一期主要财务指标如下：

| 财务指标 | 2025 年 3 月末/1-3 月 | 2024 年末/度 | 2023 年末/度 | 2022 年末/度 |
|---|---|---|---|---|
| 资产总额（亿元） | 359,871.47 | 350,612.99 | 324,321.66 | 289,138.57 |
| 净资产收益率（%） | 9.09 | 9.50 | 10.12 | 10.81 |
| 利润总额（亿元） | 733.49 | 2,949.54 | 2,956.08 | 2,845.95 |
| 净利润（亿元） | 586.44 | 2,527.19 | 2,463.71 | 2,375.04 |
| 资本充足率（%） | 17.98 | 18.76 | 17.74 | 17.52 |

## 二、资信情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2025 年 5 月 9 日出具的报告（东方金诚债评字【2025】0172 号），东方金诚国际信用评估有限公司评定中国银行主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

截至 2025 年 5 月 21 日，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**

中国银行托管业务部设立于 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；分行工作小组由上海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、基础设施领域资产管理产品托管情况

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 2025 年 3 月 31 日，中国银行已托管 1,136 只证券投资基金，其中境内基金 1,067 只，QDII 基金 69 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：上海国泰海通证券资产管理有限公司

法定代表人：陶耿

注册地址：上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层

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 栋 3 层

电话：021-38038334

传真：021-38909089

联系人：邵贯赏

## 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：北京市西城区锦什坊街 26 号

联系电话：4008058058

联系人：赵亦清

## 四、出具法律意见书的律师事务所

名称：北京市汉坤律师事务所

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 C1 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 9 层

负责人：李卓蔚

电话：010-85249459

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（审计财务报表、审阅基金可供分配金额测算报告）**

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

执行事务合伙人：肖厚发、刘维

联系电话：010-66001391

传真：010-66001391

联系人：曹阳

经办注册会计师：薛佳祺、曹阳

**六、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：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第二座第 18 层 03B、04 室

办公地址：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第二座第 18 层 03B、04 室

法定代表人：程家龙

联系电话：010-85198155

传真：010-85198100

联系人：杨枝

**七、运营管理机构**

名称：东久（上海）投资管理咨询有限公司

住所：上海市奉贤区青村镇奉村路 458 号 1 幢 336 室

办公地址：上海市闵行区宜山路 1999 号科技绿洲三期 23 栋 10 楼

法定代表人：林莹

联系电话：021-56069666

联系人：宗家毅、叶宇枫

**八、财务顾问**

名称：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼 2004 室

办公地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 3 楼

法定代表人：王明希

联系电话：0755-23996949

联系人：吴银霜

# 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型的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项目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，相对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

暂停上市或终止上市的风险。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停牌、暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市，连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险等。

本基金份额在上海证券交易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，仅能通过在上海证券交易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，由国泰海通资管作为基金管理人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（简称“临港 REIT”）和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（简称“东久 REIT”或“东久新经济 REIT”）均已上市交易。临港 REIT 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，因此，基金管理人同时管理 2 支同类型的基础设施证券投资基金。2 支同类型基础设施证券投资基金可能存在潜在利益冲突或关联交易风险。

**5、本基金与发起人、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**

发起人、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新购入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同类资产。

因此，本基金与发起人、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发起人、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。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

**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。

特别的，本基金扩募份额发行中针对新购入项目公司采用多种方式进行股债结构搭建（详见招募说明书第三部分基础设施基金整体架构）。在基金存续期内，新购入项目公司主管税局可能认为股债结构搭建方式构造债务需补缴企业所得税，上述情形可能对于基金运作产生负面影响。基于上述风险，新购入基础设施项目发起人、原始权益人已出具承诺函件，具体承诺内容如下“本公司承诺，本次基础设施 REITs 扩募发行或存续期间，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。特别的，为进一步保障投资人利益，若在股权转让（截至完成股权交割）后进行股债结构建的，股债结构搭建过程涉及的相关税费，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”。

**9、股东借款利息相关的现金流波动风险**

本基金扩募份额发行中，根据《股权转让协议》及《股东借款协议》约定，前述协议生效后，资产支持证券管理人（代表二期专项计划）将向新购入项目公司发放股东借款，用于新购入项目公司偿还存量负债、投资性房地产计量方式变更以及减资形成的新购入项目公司对二期专项计划债务。在基金存续期间，股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化新购入项目公司资本结构。但存在以下风险：（1）如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致新购入项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险；（2）如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致新购入项目公司可能不能按照《股东借款协议》的约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

**（二）本次扩募及新购入基础设施项目交易相关的风险**

**1、审批风险**

本次扩募及新购入基础设施项目尚需获得国家发展改革委推荐、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，从而使得本次扩募及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**

本次扩募及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**

本次扩募及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**

本次扩募及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。

**（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、管理费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

**2、重要现金流提供方经营、财务、换租和定制化风险**

截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施项目仅涉及一家重要现金流提供方，系东久（重庆）智造园一期项目租户，承租面积为 12,173.00 平方米，租赁合同到期日为 2027 年 12 月 31 日。

2024 年度，重要现金流提供方提供的现金流占新购入基础设施项目同一时期现金流总额的比例为 12.99%。

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，可能会对基础设施项目的稳定经营产生不利影响，导致基础设施项目现金流下降。

同时重要现金流提供方在东久（重庆）智造园一期承租定制厂房，定制化厂房仍具有

较强的通用性，因此重要现金流提供方退租后如不进行移除，此定制化安排也不构成引入新租户的实质阻碍。同时基础设施基金存续期内，虽然针对重要现金流提供方的定制化安排在建筑返还时存在较为妥善的处理方式，即承租人自行移除、承租人承担一定费用前提下的出租人移除或出租人书面同意前提下的不移除安排，如重要现金流提供方退租定制厂房，仍有可能会对项目运营、出租率、大额费用支出产生一定不利影响，导致基础设施项目现金流下降。

**3、部分新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度等经济指标约束的风险**

东久（南通）智造园的《产业发展协议》要求东久（南通）智造园于竣工后五年内达产，达产后的综合年纳税总额不低于 5,241 万元人民币（单位土地税收贡献率不低于 40 万元人民币/亩）。东久（南通）智造园于 2020 年 6 月 19 日获取《建筑工程竣工验收备案表》，截至招募说明书披露之日，该项目已竣工满 5 年。根据东久上海、BOLINDA LIMITED 提供的说明文件，截至 2025 年 8 月 7 日，南通弗洛达不存在因税收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。

东久（重庆）智造园一期的《国有建设用地使用权出让合同》存在投资强度经济指标要求。根据东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供的说明文件，截至 2025 年 8 月 7 日，东久（重庆）智造园一期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。

详细情况已在招募说明书“第十四部分/五、新购入基础设施资产合法合规性情况/（三）新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度的相关情况”说明。

如未来当地有关主管部门因新购入基础设施资产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经济责任等，可能会对基础设施基金的运营造成负面影响。

**4、租户行业集中度风险**

本次新购入基础设施项目底层租户行业分布存在较为集中的情况，其中汽车配件行业租赁面积占比为 47.48%，总体较高。东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期汽车配件行业租户承租面积分别占各自已出租面积的 15.62%、86.95%。其中，东久（重庆）智造园一期项目汽车配件行业租户明显占比较高，主要系项目坐落于重庆市渝北区龙兴镇汽车产业聚集区龙兴工业园，所在区域汽车产业集聚，项目周边有长安汽车、长安福特、赛力斯，大陆、延锋、安道拓、赣锋锂电、信质电机等两百家核心零部件企业，已经形成汽车产业的区域高度聚集，致力于打造高端智能制造产业聚集平台。基金存续期内如汽车配件行业竞争加剧、发展不佳，客观上可能对基金的运营表现产生不利影响。

**5、租户集中到期与招租的风险**

截至本招募说明书披露之日，新购入基础设施项目的租约到期年限分布在 2025 年、2026 年、2027 年、2028 年、2030 年，对应租约到期面积分别为 15,022.53 平方米、29,608.07 平方米、23,247.45 平方米、14,783.03 平方米和 11,074.45 平方米，占可出租面积的比例分别为 16.03%、31.59%、24.80%、15.77%和 11.81%。

运营管理机构已对 2025 年到期的租约进行了逐一摸排，截至本招募说明书披露之日，预计 2025 年到期的面积可实现 100%续租或新签租约。在扩募份额发行后，基金管理人将持续督促运营管理机构根据相关前置招商工作安排，提前做好租户续租意向摸排、租赁方案、定制化租赁策略以及替代租户的招商谈判工作，保障项目稳定运营。

若未来租约到期后未获续期且未获得新租约完成替代，新购入基础设施资产将面临一定的空置风险，进而导致新购入基础设施资产租赁服务收入和物业服务收入减少。

**6、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。

**7、部分新购入项目公司注册资本未全部实缴的风险**

新购入项目公司南通弗洛达的注册资本为 2,629 万美元。截至 2025 年 3 月末，南通弗洛达的实缴资本为 1,039 万美元，注册资本尚未缴足。《公司法》规定，有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。基础设施基金购入南通弗洛达并完成股东变更工商登记后，基础设施基金将启动南通弗洛达的减资工作。在减资工作完成前，若新购

入基础设施项目经营发生极端情况，导致基础设施基金需要补充实缴注册资本的，可能会对基础设施基金造成不利影响。

**8、基础设施项目所有权续期风险**

本基金成立时投资以及本次新购入基础设施项目的土地性质为工业用地。根据相关法律及证照，本基金成立时投资的基础设施项目的土地使用权将于 2064 年至 2066 年间陆续到期、新购入基础设施项目的土地使用权将于 2066 年至 2069 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（除需符合其他要求外）需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，可能会对基金造成不利影响。

**9、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 47 年，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偏迟的风险。

**10、基础设施项目存续期面临限制转让的风险**

本基金存续期内，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，本次新购入基础设施资产中东久（重庆）智造园一期项目存在资产转让限制，具体包括：（1）《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第 53 号）第四十七条第三款规定，转让以出让方式取得的土地使用权，须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条 规定的条件并须经县级以上土地行政主管部门审查批准；未经土地行政主管部门审查批准，出让土地使用权不得转让。（2）《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范〔2020〕17 号）第十条规定，同时符合下列条件的出让建设用地使用权转让，经审查同意，区县（自治县）规划自然资源主管部门向申请人发出《建设用地使用权准予转让通知书》：（一）已支付全部土地价款，并取得不动产产权证书；（二）已完成开发投资总额的百分之二十五以上或者已建房屋建筑面积达到总建筑面积的三分之一以上的；（三）已履行相关限制转让义务（符合《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第十六条）。（3）东久（重庆）智造园一期项目对应的《投资协议》（两江新区管委会 TZ-GY-2015-152 号）约定，项目公司将主要以出租物业招商引资，如因客户要求确需出让厂房的，项目公司按照相关法律法规出售房屋并办理相关房屋转让手续，在出售前需向两江新区管委会备案。

鉴于东久（重庆）智造园一期项目存在上述资产转让限制，在基金存续期内如涉及对东久（重庆）智造园一期项目进行处置，则需取得有权机构的同意函件或备案函件，或基于当前股权转让不受限制的情况，亦可考虑采取股权转让方式对基础设施项目进行处置。

**11、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。

**12、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。

**13、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。

**14、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的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。

**15、租赁合同尚未备案的风险**

根据相关法律规定，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，基础设施项目正在履行的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。

**16、特定区域内存在同业竞争的风险**

本项目发起人东久工业持有并运营同类基础设施资产，与基础设施资产构成直接或间接的竞争关系，可能影响基础设施资产的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

**17、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公司经营的相关政策。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。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

**18、意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险**

本基金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，可能涉及重型机械的操作，因此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。

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》、基金合同及其他有关规定，并经中国证监会于 2022 年 9 月 1 日出具的证监许可[2022]1986 号文注册募集，本基金基金合同于 2022 年 9 月 23 日生效。

## 一、基金类型和运作方式

### （一）基金的类别

基础设施证券投资基金。

### （二）基金的运作方式

契约型封闭式。

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）为自首次募集基金合同生效之日起 47 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，详见本招募说明书第二十六部分。

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

本基金初始募集期间为自 2022 年 9 月 20 日起至 2022 年 9 月 21 日止。

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 1,517,500,000.00 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 23 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 54,414 户。初始募集发售价格为 3.035 元人民币/份，初始募集的有效份额共计 500,000,000 份基金份额，其中，向战略配售投资者发售的比例为 65.00%，向网下投资者发售的比例为 24.50%，向公众投资者发售的比例为 10.50%。原始权

益人或其同一控制下的关联方东久（上海）投资管理咨询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、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”）。

本基金本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

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。

若基金份额持有人大会决议采用定向扩募的，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 支以上产品认购的，视为一个发售对象。

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、交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人按照中国证监会、上海证券交易所相关规定，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、基金的扩募规模总额**

中国证监会准予本基金本次扩募发售的基金份额总额为【】亿份。

**（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。

若基金份额持有人大会决议采用定向扩募的，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。

东久新宜（开曼）投资第一控股有限公司（英文名称“DNE（Cayman）Investment I Holdings Limited”）系本项目原始权益人同一控制下的关联方，参与本次基金扩募的战略配售。东久新宜（开曼）投资第一控股有限公司拟通过战略配售合计认购本次基金扩募发售份额中的【】份，占本基金本次扩募发售份额比例的 20%。东久新宜（开曼）投资第一控股有限公司拟卖出战略配售取得的基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

2023 年 11 月 14 日，中国证券监督管理委员会已出具《关于核准东久新宜（开曼）投资第一控股有限公司合格境外投资者资格的批复》（证监许可[2023]2584 号），核准东久新宜（开曼）投资第一控股有限公司合格境外投资者资格。

若基金份额持有人大会决议采用定向扩募的，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**

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。

若基金份额持有人大会决议采用定向扩募的，本次定向扩募的定价基准日为基金本次扩募的发售期首日或法律法规、《新购入基础设施项目指引》允许的其他日期。

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、上海证券交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会审议通过后，由基金管理人按照相关法律法规以及交易所监管规则的规定，以竞价方式确定。

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准予注册规模的 80%；

2、新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方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，并加计银行同期存款利息。

# 第十部分 基金的历史沿革

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由上海国泰海通证券资产管理有限公司依照有关法律法规进行募集，并经中国证券监督管理委员会 2022 年 9 月 1 日证监许可[2022]1986 号文注册，《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》自 2022 年 9 月 23 日生效。

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【】号《关于准予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变更注册的批复》，变更注册内容主要涉及延长基金合同期限、基金的扩募及新购入基础设施项目相关事项等内容，并相应修订基金合同。【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，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的基金份额持有人大会以【】方式召开，大会审议通过了《关于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扩募及新购入基础设施项目的议案》《关于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延长基金合同期限的议案》。

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） 上市的时间

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 14 日起在上海证券交易所上市交易，基金管理人于 2022 年 10 月 11 日依据法律法规规定在规定媒介上刊登了《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基金份额上市交易公告书》。

### （四） 上市交易的规则

本基金在上海证券交易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海证券交易所有关规定办理。

### （六） 上市交易的停复牌

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

### （七） 终止上市

基金份额上市交易后，有下列情形之一的，由上海证券交易所终止其上市交易，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） 基础设施基金收购及相关权益变动事项

**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海证券交易所业务规则向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

### （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）根据相关法律法规、中国证监会及上交所、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

若上海证券交易所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，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东久工业地产投资有限公司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（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

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）本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券

本基金初始募集资金在扣除相关费用后已全部用于认购国君资管东久新经济产业园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）基础设施资产的运营管理和投资策略

本基金主要投资于优质产业园类的基础设施资产，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。

在资产转让方面，本次新购入基础设施资产中东久（重庆）智造园一期项目存在转让限制，具体如下：

（1）相关法律法规对资产及股权转让的规定、限制及批准

《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第 53 号）第四十七条第三款规定，转让以出让方式取得的土地使用权，须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条规定的条件并须经县级以上土地行政主管部门审查批准；未经土地行政主管部门审查批准，

出让土地使用权不得转让。

《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范〔2020〕17 号）第十条规定，同时符合下列条件的出让建设用地使用权转让，经审查同意，区县（自治县）规划自然资源主管部门向申请人发出《建设用地使用权准予转让通知书》：（一）已支付全部土地价款，并取得不动产产权证书；（二）已完成开发投资总额的百分之二十五以上或者已建房屋建筑面积达到总建筑面积的三分之一以上的；（三）已履行相关限制转让义务（符合《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第十六条）。

（2）投资协议项下的转让限制及批准

东久（重庆）智造园一期项目对应的《投资协议》（两江新区管委会 TZ-GY-2015-152 号）约定，项目公司将主要以出租物业招商引资，如因客户要求确需出让厂房的，项目公司按照相关法律法规出售房屋并办理相关房屋转让手续，在出售前需向两江新区管委会备案。

鉴于东久（重庆）智造园一期项目存在上述资产转让限制，在基金存续期内如涉及对东久（重庆）智造园一期项目进行处置，则需取得有权机构的同意函件或备案函件，或基于当前股权转让不受限制的情况，亦可考虑采取股权转让方式对基础设施项目进行处置。

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基金资产处置。

**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项目资产，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赁服务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项目资产的市场价值。

### （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（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

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、货币市场工具及货币市场基金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、货币市场工具及货币市场基金的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债、货币市场工具及货币市场基金的资产投资组合做严格管理和匹配，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资产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。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

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

6、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第 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、应收款项以及其它资产的价值总和，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资产支持证券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，专门用于接收借款及增资款（如有）、收取资产运营收入、收取租户缴纳的水电能源费用、收取物业资产处置收入及其他基金管理人认可的款项；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）、支付运营管理机构的运营管理费、进行合格投资。

## 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、新购入基础设施资产概况

基础设施基金本次扩募新购入基础设施资产为：南通弗洛达持有的位于“南通市通州区碧华路 1199 号”的东久（南通）智造园；重庆迪梦捷持有的位于“重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号”的东久（重庆）智造园一期。

截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施资产概况如下：

单位：平方米、万元

| 新购入基础设施资产 | 地址 | 开始运营时间 | 建筑面积 | 可出租面积 | 出租率 | 评估价值 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 江苏省南通市 | 2020 年 7 月 | 52,531.34 | 51,865.28 | 100.00% | 17,000.00 |
| 东久（重庆）智造园一期 | 重庆市两江新区 | 2018 年 1 月 | 47,656.06 | 46,263.83 | 90.50% | 1,8900.00 |
| **合计/平均** | | | **100,187.40** | **98,129.11** | **95.52%** | **35,900.00** |

注：

1）根据已签署的租赁合同情况，东久（重庆）智造园一期自 2025 年 9 月 1 日起满租；

2）东久（南通）智造园项目可出租面积与建筑面积存在 666.06 平方米差异，主要系 A7 厂房内涉及 154.5 平方米不可出租的设备间以及配套用房（辅助房）338.32 平方米和配套用房（门卫）173.24 平方米；

3）东久（重庆）智造园一期项目可出租面积与建筑面积存在 1,392.23 平方米差异，主要系 C 厂房系定制厂房，涉及 632.64 平方米不可出租面积，以及配套用房（泵房及水池）576.09 平方米、配套用房（门卫 1）19.6 平方米、配套用房（门卫 2）127.9 平方米、配套用房（垃圾房）36 平方米。

经测算新购入基础设施资产历史三年及一期项目平均单价、有效租金单价以及最新一期新签合同实际租金单价，均与市场比准租金差异不大（2025 年 3 月末，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期市场比准租金单价分别为 22.1、28.4 元/平方米/月）。东久（重庆）智造园一期 2025 年 3 月末有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算）略有下浮，主要系部分租户在该期间涉及租金优惠。具体情况如下表（下表价格均不含税）：

单位：元/平方米/月

| 项目名称 | 指标名称 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **东久（南通）智造园** | 项目平均单价（期末签约租金） | 23.1 | 23.0 | 22.0 | 21.2 | 20.5 |
| | 有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算） | 21.3 | 21.3 | 20.7 | 20.3 | 20.3 |
| | 有效租金单价（按当年 | 23.3 | 22.5 | 20.8 | 19.4 | 14.5 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 度合同约定租金收入进行测算） | | | | | |
| **东久（重庆）智造园一期** | 项目平均单价（期末签约租金） | 32.8 | 32.2 | 31.3 | 30.5 | 29.5 |
| | 有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算） | 31.2 | 31.1 | 30.0 | 27.4 | 27.0 |
| | 有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算） | 30.2 | 30.6 | 28.1 | 30.3 | 29.2 |
| **2025 年 1-3 月** | | | | | | |
| **东久（南通）智造园** | 最新一期新签合同实际租金单价 | 最新一期无新签合同 | | | | |
| **东久（重庆）智造园一期** | | 最新一期新签租约单价为 30.76 元/平方米/月，略低于东久（重庆）智造园一期期末签约租金，但高于剔除租金单价较高定制厂房的平均单价 30.28 元/平方米/月 | | | | |

注：1）项目平均单价系各期末的项目平均租金，不含租赁优惠影响；2）有效租金单价分为两个口径统计，口径一按租约内总租金收入测算，具体计算公式为：租约内应收租金总额（元）/实际出租面积（平方米）/加权平均总租期（天），加权平均总租期（天）=($\sum_{i=1}^{n}$ 租约 i 的总租期 * 租约 i 的租约面积)/租约总面积，总租期包含租赁优惠影响；口径二按当年度合同约定租金收入进行测算，具体计算公式为：租约当年应收租金总额（元）/当年实际出租面积（平方米）/当年加权平均总租期（天），当年加权平均总租期（天）=($\sum_{i=1}^{n}$ 租约 i 的当年租期 * 租约 i 的租约面积)/租约总面积，当年租期包含当年租赁优惠影响。

### （一） 新购入基础设施资产基本情况

#### 1、东久（南通）智造园

| | |
|---|---|
| **项目名称** | 东久（南通）智造园 |
| **物业外观** |  |
| **所在区位** | 江苏省南通市南通高新技术产业开发区内，项目位于南通市高新区碧华路 1199 号，距南通兴东国际机场 10 公里，距南通高铁站 20 公里，距南通港 20 公里，同时紧邻 G15 高速和城市中环 |

| | |
|---|---|
| |  |
| **所属行业** | 产业园区 |
| **资产类型** | 产业园（工业厂房） |
| **占地面积** | 87,348.00 平方米 |
| **建筑面积** | 52,531.34 平方米 |
| **可租面积** | 51,865.28 平方米 |
| **不动产权证号** | 苏（2020）通州区不动产权第 0032299 号 |
| **用地性质** | 工业用地 |
| **开工时间** | 2019 年 7 月 |
| **竣工时间** | 2019 年 12 月 |
| **收入来源** | 主要来自于租户租金及物业管理费 |
| **资产范围** | 包括 8 栋工业厂房和 2 栋配套用房 |

注：东久（南通）智造园入池范围内包括 2 栋配套用房，分别为辅助房和门卫，不直接产生现金流、但系东久（南通）智造园运营产生收入所必需的资产，因此入池。

**2、东久（重庆）智造园一期**

| | |
|---|---|
| **项目名称** | 东久（重庆）智造园一期 |
| **物业外观** |  |
| **所在区位** | 园区位于重庆市两江新区汽车产业聚集区龙兴工业园，属长江经济带，距市中心 25 公里，距江北机场 15 公里，地理位置优越。南侧紧 |

| | |
|---|---|
| | 邻重庆市一横线，东侧紧邻两江大道，有轨道 16 号线经过，南部有渝万、渝利铁路，交通便利、通达<br>  <br> |
| **所属行业** | 产业园区 |
| **资产类型** | 产业园（工业厂房） |
| **占地面积** | 86,830.00 平方米 |
| **建筑面积** | 47,656.06 平方米 |
| **可租面积** | 46,263.83 平方米 |
| **不动产权证号** | 渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 号、000025804 号、000025808 号、000025813 号、000025814 号、000025818 号、000025820 号、000025832 号、000025827 号、000025828 号、000025824 号 |
| **用地性质** | 工业用地 |
| **开工时间** | 2017 年 3 月 |
| **竣工时间** | 2017 年 11 月 |
| **收入来源** | 主要来自于租户租金及物业管理费 |
| **资产范围** | 包括 7 栋工业厂房和 4 栋配套用房 |

注：东久（重庆）智造园一期入池范围内包括 4 栋配套用房，分别为泵房及水池、门卫房 1、门卫房 2、垃圾房，不直接产生现金流、但系东久（重庆）智造园一期运营产生收入所必需的资产，因此入池。

**（二） 新购入基础设施资产运营模式**

本次新购入基础设施资产均为产业园区资产，包括 2 处标准厂房资产，主要运营及盈利模式为对外出租和运营管理，其收入来源主要为市场化租赁的产业类租户的租赁服务和物业服务收入。

运营和管理均由作为基础设施资产的运营管理机构东久上海负责。运营管理机构深耕产业园开发和管理，具有成熟的经营模式及市场化运营能力。产业园区对外的招商工作由运营管理机构负责，主要是通过协调运营管理机构的相关产业资源以及发掘市场上的意向产业类企业，来保障基础设施项目整体出租情况保持在良好状态。

## （三） 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

新购入基础设施资产均已达到稳定成熟的运营状态，投资回报良好，已产生持续、稳定的现金流，具有持续经营能力和较好的增长潜力，且收入现金流来源具备较高分散度。新购入基础设施资产租赁服务收入均由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现金流真实有效。截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施资产具体签约租户数量构成如下：

| 序号 | 名称 | 建筑面积（平方米） | 签约租户数量 | 出租率 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 东久（南通）智造园 | 52,531.34 | 8 | 100.00% |
| 2 | 东久（重庆）智造园一期 | 47,656.06 | 7 | 90.50% |
| | **合计** | **100,187.40** | **15** | **95.52%** |

### 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运营情况

##### 1）出租情况分析

新购入基础设施资产历史运营情况稳定。东久（南通）智造园于 2020 年 7 月开始运营，历史近三年及一期的期末出租率均为 100%。东久（重庆）智造园一期于 2018 年 1 月开始运营，历史近三年期末出租率稳定在 100%，2025 年 3 月末期末出租率为 90.5%（根据已签署的租赁合同情况，东久（重庆）智造园一期自 2025 年 9 月 1 日起满租）。

**历史期末出租率统计情况**

| 出租率时点 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 90.50% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

##### 2）收入情况分析

根据经会计师事务所审计的财务报表，新购入基础设施资产近三年及一期历史经营情况如下：

单位：万元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|---|
| **主营业务收入** | **783.52** | **3,302.38** | **3,196.08** | **3,049.23** |
| 租赁服务收入 | 725.54 | 3,062.09 | 2,951.39 | 2,750.12 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 物业服务收入 | 57.98 | 240.29 | 244.69 | 299.10 |
| **主营业务成本** | **195.00** | **920.91** | **901.09** | **978.98** |
| 折旧摊销 | 125.83 | 503.37 | 503.12 | 502.80 |
| 利息费用 | 101.18 | 380.45 | 485.18 | 531.55 |
| **利润总额** | **380.08** | **1,515.53** | **1,206.85** | **948.52** |
| **EBITDA** | **607.09** | **2,399.34** | **2,195.15** | **1,982.87** |
| **资本性支出** | **-** | **-** | **37.81** | **-** |
| **经营性净现金流** | **607.09** | **2,399.34** | **2,157.34** | **1,982.87** |

注：

1）EBITDA=利润总额+利息费用+折旧摊销；

2）经营性净现金流=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收，本项目不考虑运营资金追加和期末运营资金回收；

3）上表数据系各个新购入基础设施资产相关数据的加总，上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

**A.东久（南通）智造园**

近三年及一期，东久（南通）智造园项目现金流随着项目运营日益成熟呈逐步上升态势，租赁服务和物业服务收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。东久（南通）智造园项目历史经营情况如下：

单位：万元

| | **2025 年 1-3 月** | **2024 年** | **2023 年** | **2022 年** |
|---|---|---|---|---|
| **主营业务收入** | 355.33 | 1,432.79 | 1,387.31 | 1,399.66 |
| 租赁服务收入 | 329.21 | 1,330.55 | 1,290.30 | 1,260.79 |
| 物业服务收入 | 26.12 | 102.25 | 97.01 | 138.87 |
| **主营业务成本** | 100.93 | 488.21 | 454.96 | 525.14 |
| 折旧摊销 | 68.29 | 273.18 | 272.97 | 272.90 |
| 利息费用 | 42.33 | 217.76 | 306.20 | 373.97 |
| **利润总额** | 164.93 | 503.58 | 347.36 | 236.75 |
| **EBITDA** | 275.55 | 994.51 | 926.53 | 883.62 |
| **资本性支出** | - | - | 22.04 | - |
| **经营性净现金流** | 275.55 | 994.51 | 904.49 | 883.62 |

注：

1）EBITDA=利润总额+利息费用+折旧摊销；

2）经营性净现金流=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收，本项目不考虑运营资金追加和期末运营资金回收。

**B.东久（重庆）智造园一期**

近三年及一期，东久（重庆）智造园一期项目现金流保持稳定，租赁服务和物业服务收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。根据下表可知，历史三年及

一期，东久（重庆）智造园一期项目 EBITDA 和经营性净现金流整体表现稳定。具体如下：

单位：万元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|---|
| **主营业务收入** | 428.19 | 1,869.58 | 1,808.77 | 1,649.57 |
| 租赁服务收入 | 396.33 | 1,731.54 | 1,661.09 | 1,489.33 |
| 物业服务收入 | 31.86 | 138.05 | 147.68 | 160.23 |
| **主营业务成本** | 94.07 | 432.70 | 446.14 | 453.84 |
| 折旧摊销 | 57.55 | 230.18 | 230.15 | 229.89 |
| 利息费用 | 58.85 | 162.69 | 178.98 | 157.58 |
| **利润总额** | 215.15 | 1,011.95 | 859.49 | 711.78 |
| **EBITDA** | 331.54 | 1,404.82 | 1,268.62 | 1,099.25 |
| **资本性支出** | - | - | 15.77 | - |
| **经营性净现金流** | 331.54 | 1,404.82 | 1,252.85 | 1,099.25 |

注：

1）EBITDA=利润总额+利息费用+折旧摊销；

2）经营性净现金流=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收，本项目不考虑运营资金追加和期末运营资金回收；

3）上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

**（2）基础设施项目租金收缴情况**

**1）基础设施项目收缴率情况**

基础设施资产近三年及一期租金收缴率总体保持较高水平，历史三年及一期租金收缴率均为 100%。

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 100% | 100% | 100% | 100% |

注：截至本招募说明书出具之日，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期 2025 年 1-3 月租金的期后收缴率均为 100%。

**A.基础设施项目租金收缴和支付结算政策**

基础设施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。根据运营管理机构制定的收款制度，项目公司于租赁合同约定的账期起始日（T 日）前 60-30 天内向租户发送付款通知及发票。若租户未能按时支付租金，则项目公司将于对于 T+15 日以上的租户，每月一次，向租户发送催款函邮件。若 T+45 日之后在租户仍未缴纳租金的合理期限内（实际运营中通常为租户所缴纳的租赁保证金所能覆盖的租金期限，一般为 3 个月，即 T+90 日），可以向租户发送纸质催款函及警示函，如租户无法进一步履约可通过内部决策向租户发送解约函、要求租户提供担保并签订延期付款的补充

协议、转租、或罚没押金保证金并终止租赁合同。

**B.基础设施项目租金收缴影响缓释措施**

基金存续期间，为缓释基础设施项目租金收缴情况可能产生的负面影响，在本次扩募《运营管理服务协议》中约定如下：

截至每个年度 12 月 31 日，在该时点按照权责发生制应收回但未收回的资产运营收入视为“未收回资产运营收入”。运营管理机构应对未收回资产运营收入向新购入项目公司提供流动性支持，具体措施系递延支付运营管理机构对应金额的第四季度运营管理费。基于上述原则，若新购入项目公司后续实际收到前述未收回资产运营收入的部分或全部的，新购入项目公司应于实际收到相关款项后向运营管理机构无息返还前述递延支付的运营管理费的对应部分，为免疑义，前述返还的前提条件为待返还的递延支付的运营管理费金额不低于剩余未收回资产运营收入。但若新购入项目公司后续未收到前述未收回资产运营收入的，则新购入项目公司没有义务向运营管理机构返还前述运营管理费。

**3、新购入基础设施资产现金流独立性**

**（1）东久（南通）智造园**

东久（南通）智造园项目收入独立产生，主要为租赁服务收入和物业服务收入。东久（南通）智造园建筑面积为 52,531.34 平方米，包括 8 栋单层标准厂房和 2 栋配套用房，总可出租面积为 51,865.28 平方米，截至 2025 年 3 月末出租率为 100%。东久（南通）智造园项目通过向租户出租物业获取租赁服务收入，通过物业管理公司向租户提供物业管理服务获取物业费收入。

**（2）东久（重庆）智造园一期**

东久（重庆）智造园一期项目收入独立产生，主要为租赁服务收入和物业服务收入。东久（重庆）智造园一期建筑面积为 47,656.06 平方米，包括 7 栋单层标准厂房和 4 栋配套用房，总可出租面积为 46,263.83 平方米，截至 2025 年 3 月末出租率为 90.5%。东久（重庆）智造园一期项目通过向租户出租物业获取租赁服务收入，通过物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入。

**4、新购入基础设施资产现金流分散性**

**（1）东久（南通）智造园**

截至 2025 年 3 月末，如考虑无缝续租的租约情况，东久（南通）智造园项目共出租予 8 名租户。租户客群多元化，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入分散程度较高。租户主要行业集中在机械制造、电子设备、汽车配件、新材料等领域，租户租赁明细情况

如下：

单位：平方米、年

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 起租日 | 到期日 | 签订租赁年限 | 剩余租赁期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **租户 1** | 10,108.77 | A8 | 19.49% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户 2** | 8,103.29 | A7 | 15.62% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户 3** | 5,608.87 | A1 | 10.81% | 2021/1/15 | 2027/1/14 | 6.00 | 1.79 |
| **租户 4** | 5,608.87 | A2 | 10.81% | 2021/4/15 | 2026/4/14 | 5.00 | 1.04 |
| **租户 5** | 5,608.87 | A3 | 10.81% | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5.00 | 0.61 |
| **租户 6**[3] | 5,608.87 | A4 | 10.81% | 2020/10/1 | 2030/9/30 | 10.00 | 5.50 |
| **租户 7** | 5,608.87 | A5 | 10.81% | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5.00 | 0.61 |
| **租户 8** | 5,608.87 | A6 | 10.81% | 2023/7/15 | 2028/7/14 | 5.00 | 3.29 |
| **合计** | **51,865.28** | / | **100.00%** | / | / | / | / |
| **加权平均** | | | | | | **5.65** | **1.80** |

注：1）上表租赁面积占比系各租户租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例；2）上表剩余年限的统计时间为截至 2025 年 3 月末。

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目签约租户租赁年限均为 5 年到 10 年，按照面积加权平均租赁年限约为 5.65 年，具体分布情况如下：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 5 年 | 40,647.54 | 78.37% |
| 6 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| 10 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| **合计** | **51,865.28** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各租期年限租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例。

截至本招募说明书披露之日，根据已签署的租赁合同，东久（南通）智造园项目未来到期的租约情况如下：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 2025 年 | 11,217.74 | 21.63% |
| 2026 年 | 23,820.93 | 45.93% |
| 2027 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| 2028 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| 2030 年 | 5,608.87 | 10.81% |

[3] 该租户系无缝续租至 2030 年 9 月 30 日。

| | | |
|---|---|---|
| **合计** | **51,865.28** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各到期年限租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例。

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目租户行业类别及面积占比情况如下：

| 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 面积占比 |
|---|---|---|
| 电子设备 | 16,826.61 | 32.45% |
| 机械制造 | 21,326.51 | 41.12% |
| 汽车配件 | 8,103.29 | 15.62% |
| 新材料 | 5,608.87 | 10.81% |
| **总计** | **51,865.28** | **100.00%** |

注：上表面积占比系各行业租户对应租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例。

**（2）东久（重庆）智造园一期**

截至 2025 年 3 月末，如考虑无缝续租的租约情况，东久（重庆）智造园一期项目共出租予 7 名租户。租户行业主要为汽车配件和新材料，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入具备一定分散程度。租户租赁明细情况如下：

单位：平方米、年

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 起租日 | 到期日 | 签订租赁年限 | 剩余租赁期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **租户 9** | 12,173.00 | C | 29.07% | 2018/1/1 | 2027/12/31 | 10.00 | 2.75 |
| **租户 10** | 6,441.37 | B | 15.38% | 2018/3/1 | 2028/2/29 | 10.00 | 2.92 |
| **租户 11** | 5,787.14 | A | 13.82% | 2018/4/1 | 2026/3/31 | 8.00 | 1.00 |
| **租户 13**[4] | 1,072.00 | D1-2 | 2.56% | 2025/2/1 | 2025/5/31 | 0.33 | 0.17 |
| **租户 13**[5] | 5,465.58 | D2 | 13.05% | 2022/6/1 | 2030/5/31 | 8.00 | 5.17 |
| **租户 14** | 5,465.58 | D4 | 13.05% | 2019/8/15 | 2027/8/14 | 8.00 | 2.37 |
| **租户 15** | 2,732.79 | D3-2 | 6.53% | 2018/7/1 | 2028/6/30 | 10.00 | 3.25 |
| **租户 16**[6] | 2,732.79 | D3-1 | 6.53% | 2018/4/1 | 2025/3/31 | 7.00 | 0.00 |
| **合计** | **41,870.25** | / | **100.00%** | / | / | / | / |
| **加权平均** | | | | | | **8.76** | **2.59** |

注：1）上表租赁面积占比系各租户租赁面积占东久（重庆）智造园一期项目已出租面积的比例；2）上表剩余年限的统计时间为截至 2025 年 3 月末；3）上表部分租赁合同涉及无缝续租，此情况下签订租赁期限系原始合同与续租合同租赁期限的加总。

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期项目签约租户租赁年限总体为 0.33 年至 10 年不等，按照面积加权平均租赁年限约为 8.76 年，具体分布情况如下：

[4] 根据已签署的租赁合同，该区域已由新租户自 2025 年 9 月 1 日起全部承租（承租面积还包括 D1 空置的面积，合计 5,465.58 平方米），承租期限约 57 个月。

[5] 该租户系无缝续租至 2030 年 5 月 31 日。

[6] 已由租户 15 自 2025 年 4 月 1 日起承租，到期日 2028 年 6 月 30 日，租赁期限 3.25 年。

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
| --- | --- | --- |
| 0.33 年 | 1,072.00 | 2.56% |
| 7 年-8 年 | 19,451.09 | 46.46% |
| 10 年 | 21,347.16 | 50.98% |
| **合计** | 41,870.25 | 100.00% |

注：1）上表租赁面积占比系各租期年限租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例；2）上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

截至本招募说明书披露之日，根据已签署的租赁合同，东久（重庆）智造园一期项目未来到期的租约情况：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
| --- | --- | --- |
| 2025 年 | 3,804.79 | 9.09% |
| 2026 年 | 5,787.14 | 13.82% |
| 2027 年 | 17,638.58 | 42.13% |
| 2028 年 | 9,174.16 | 21.91% |
| 2030 年 | 5,465.58 | 13.05% |
| **合计** | **41,870.25** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各到期年限租赁面积占东久（重庆）智造园一期项目已出租面积的比例。

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期项目租户行业类别及面积占比情况如下：

| 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 面积占比 |
| --- | --- | --- |
| 汽车配件 | 36,404.67 | 86.95% |
| 新材料 | 5,465.58 | 13.05% |
| **合计** | **41,870.25** | **100.00%** |

注：上表面积占比系各行业租户对应租赁面积占东久（重庆）智造园一期项目已出租面积的比例。

**（3）新购入基础设施资产租户整体情况分析**

基础设施资产的定位为高质量、高标准的产业园区标准厂房，入驻租户包括汽车配件、机械制造、电子设备、新材料等先进的智能制造业生产企业，为行业的发展及进步提供了其必备的优质厂房作为生产载体，是未来智能制造行业发展所必不可少的基础要素之一。

各地政府高度重视智能制造业的发展，依托政策的引导和支持，基础设施项目为企业提升智能化转型升级提供了支持，加以产业园区内的运营管理服务等配套服务，能够长期稳定地与租户共同成长，提升我国制造业的国际竞争力和发展水平，从而实现长期稳定的发展及投资回报。

2 个新购入基础设施资产按行业分类统计的租赁情况如下表所示：

| 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 面积占比 |
| --- | --- | --- |
| 汽车配件 | 44,507.96 | 47.48% |
| 机械制造 | 21,326.51 | 22.75% |
| 电子设备 | 16,826.61 | 17.95% |
| 新材料 | 11,074.45 | 11.81% |
| **总计** | **93,735.53** | **100.00%** |

截至 2025 年 3 月末，按照租赁面积计算基础设施项目前十大租户租赁面积占比约 72.95%，加权平均签约年限为 6.40 年，加权剩余平均年限为 1.65 年。前十大租户中 5 家租户所在行业为汽车配件，3 家租户所在行业为机械制造，其余 2 家租户为电子设备，均为国家及地方所鼓励发展的行业范围。前十大租户的租约期限、租金价格及占比、行业分布等情况如下：

单位：平方米、元/平方米/月、年

| | 行业分类 | 业态 | 租赁面积 | 租赁面积占比 | 起租日 | 到期日 | 签订租赁年限 | 剩余年限 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **租户 9** | 汽车配件 | 定制厂房 | 12,173.00 | 12.41% | 2018/1/1 | 2027/12/31 | 10.00 | 2.75 |
| **租户 1** | 机械制造 | 单层厂房 | 10,108.77 | 10.30% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户 2** | 汽车配件 | 单层厂房 | 8,103.29 | 8.26% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户 13** | 汽车配件 | 单层厂房 | 1,072.00 | 1.09% | 2025/2/1 | 2025/5/31 | 0.33 | 0.17 |
| | 汽车配件 | 单层厂房 | 5,465.58 | 5.57% | 2022/6/1 | 2030/5/31 | 8.00 | 5.17 |
| **租户 10** | 汽车配件 | 单层厂房 | 6,441.37 | 6.56% | 2018/3/1 | 2028/2/29 | 10.00 | 2.92 |
| **租户 11** | 汽车配件 | 单层厂房 | 5,787.14 | 5.90% | 2018/4/1 | 2026/3/31 | 8.00 | 1.00 |
| **租户 8** | 机械制造 | 单层厂房 | 5,608.87 | 5.72% | 2023/7/15 | 2028/7/14 | 5.00 | 3.29 |
| **租户 3** | 电子设备 | 单层厂房 | 5,608.87 | 5.72% | 2021/1/15 | 2027/1/14 | 6.00 | 1.79 |
| **租户 4** | 机械制造 | 单层厂房 | 5,608.87 | 5.72% | 2021/4/15 | 2026/4/14 | 5.00 | 1.04 |
| **租户 5** | 电子设备 | 单层厂房 | 5,608.87 | 5.72% | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5.00 | 0.61 |

注：1）上表租赁面积占比系各租户租赁面积占本次新购入基础设施资产全部可租赁面积的比例；2）剩余年限系截至 2025 年 3 月末时点；3）租赁面积为 5,608.87 平方米的租户存在多个，此表选取剩余期限从大到小列示。

截至本招募说明书披露之日，根据已签署的租赁合同，新购入基础设施资产未来到期的租约情况如下表（已无缝续租面积不在下表统计范围内），其中 2025 年未来到期的 15,022.53 平方米包括东久（南通）智造园项目 11,217.74 平方米（有续租意向）、东久（重庆）智造园一期项目 3,804.79 平方米（已完成新签）：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
| --- | --- | --- |
| 2025 年 | 15,022.53 | 16.03% |
| 2026 年 | 29,608.07 | 31.59% |

| | | |
|---|---|---|
| 2027 年 | 23,247.45 | 24.80% |
| 2028 年 | 14,783.03 | 15.77% |
| 2030 年 | 11,074.45 | 11.81% |
| **合计** | **93,735.53** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各到期年限租赁面积占新购入基础设施资产已出租面积的比例。

截至 2025 年 3 月末，如考虑无缝续租面积和空置面积，新购入基础设施资产 2025 年到期面积累计为 30,490.56 平方米，截至本招募说明书披露之日，根据已签署的租赁合同以及运营管理机构的说明，已完成无缝续租的面积为 11,074.45 平方米（占比 36.32%）、已完成新签的面积为 8,198.37 平方米（占比 26.89%）、有续租意向的面积为 11,217.74 平方米（占比 36.79%）。具体续租意向及落实情况如下：

单位：平方米

| 项目名称 | 租户编号 | 起租日 | 到期日 | 租赁面积 | 租赁面积占比 | 续租/新签租约洽谈情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **东久（南通）智造园项目** | 租户 6 | 2020/10/1 | 2025/9/30 | 5,608.87 | 18.40% | 已实现无缝续租至 2030 年 9 月 30 日 |
| | 租户 5 | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5,608.87 | 18.40% | 有续租意向 |
| | 租户 7 | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5,608.87 | 18.40% | 有续租意向 |
| **东久（重庆）智造园一期项目** | 租户 12 | 2019/2/1 | 2025/1/31 | 5,465.58 | 17.93% | 已完成新签。其中 1,072 平方米已于 2025 年 2 月 1 日由租户 13 承租（2025 年 5 月 31 日到期），此区域于 2025 年 9 月 1 日起由新租户整租 |
| | 租户 16 | 2018/4/1 | 2025/3/31 | 2,732.79 | 8.96% | 已完成新签，已由租户 15 自 2025 年 4 月 1 日起承租，到期日 2028 年 6 月 30 日，租赁期限 3.25 年 |
| | 租户 13 | 2022/6/1 | 2025/5/31 | 5,465.58 | 17.93% | 已实现无缝续租至 2030 年 5 月 31 日 |
| | 租户 13 | 2025/2/1 | 2025/5/31 | 1,072.00 | （此面积与租户 12 相应面积重叠，不再重复统计） | 已完成新签，已由新租户自 2025 年 9 月 1 日起全部承租（承租面积还包括 D1 空置的面积，合计 5,465.58 平方米），承租期限约 57 个月，合同已于 2025 年 6 月 23 日签署 |
| **合计** | | | | **30,490.56** | **100.00%** | / |

注：估值模型已考虑上述租约续租和新签情况。

在扩募份额发行后，基金管理人将持续督促运营管理机构根据“第十四部分基础设施资产基本情况/一、新购入基础设施资产概况/（三）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”所载的前置招商工作安排，提前做好租户续租意向摸排、租赁方案、定制化租赁策略以及替代租户的招商谈判工作，保障项目稳定运营。

同区域可比项目中，根据运营管理机构提供的信息，东久上海运营的东久（南通）智能制造基地一期项目报告期内共计 3 个租约到期，无缝续租和无缝新签比例为 100%，其中 2 个租约无缝续租（10,330.88 平方米）、1 个租约无缝新签（7,845.04 平方米）。东久上海运营的东久（重庆）智造园二期，报告期内共 2 个租约到期，其中 1 个租约无缝新签（5,897.40 平方米）、1 个租约退租后 19 天实现新签（4,616.53 平方米）。

同时基于评估机构已掌握的有效数据，南通市和重庆市新租户招商去化时间普遍在 3-6 个月。另近期南通和重庆区域市场部分到期续租面积如下表：

| 项目名称 | 到期面积 | 续租情况 |
| --- | --- | --- |
| 南通某科创产业园 | 10,000 平方米 | 正常续租，期限 5 年 |
| 重庆某智能制造产业园 | 3,000 平方米 | 正常续租，期限 3 年 |

从上述案例可知，历史三年及一期新购入基础设施资产同区域可比项目退租后去化情况以及续租率表现较为稳定。

另经核查，新购入基础设施资产不涉及关联方租户以及政府租户。

**（4）新购入基础设施资产配套设施情况**

截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施资产配套设施范围、建筑面积、估值与租赁服务收入具体情况如下表：

| | 配套设施 | |
| --- | --- | --- |
| | 东久（南通）智造园 | 东久（重庆）智造园一期 |
| 范围 | 2 栋配套用房，分别为辅助房和门卫 | 4 栋配套用房，分别为泵房及水池、门卫房 1、门卫房 2、垃圾房 |
| 建筑面积 | 511.56 平方米 | 759.59 平方米 |
| 租赁服务收入 | 不直接产生现金流入 | |
| 估值 | 100%收益法下无对应资产估值 | |

综上，新购入基础设施资产涉及的配套设施未直接产生现金流入，无对应资产估值，但考虑到相关资产系基础设施项目正常运营的不可或缺的重要组成部分，作为入池资产具有合理性。

**（5）历史租金减免情况**

经核查，历史三年及一期，新购入项目公司南通弗洛达涉及租户租金减免的情况，主要系受公共卫生事件的影响，2022 年 9 月 29 日，经双方友好协商，南通弗洛达给予某租户相当于一个月租金金额的租金减免，于 2023 年一季度执行，具体金额如下：

单位：万元

| | **2025 年 1-3 月** | **2024 年度** | **2023 年度** | **2022 年度** |
|---|---|---|---|---|
| 当期累计减免租金 | - | - | 20.40 | - |
| 当期新购入基础设施项目主营业务收入 | 783.52 | 3,302.38 | 3,196.08 | 3,049.23 |
| **占比情况** | **-** | **-** | **0.64%** | **-** |

注：上表金额为不含税金额。

经核查，历史三年及一期，租金减免仅 2023 年度涉及 20.40 万元，占当期主营业务收入比重为 0.64%，总体占比较小；对历史损益的金额影响亦较小。

单位：万元

| | **2025 年 1-3 月** | **2024 年度** | **2023 年度** | **2022 年度** |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | - | - | -20.40 | - |
| 所得税 | - | - | -5.10 | - |
| 净利润 | - | - | -15.30 | - |
| 综合收益总额 | - | - | -15.30 | - |

**5、新购入基础设施资产的重要现金流提供方**

**（1）重要现金流提供方确认标准与核查方法**

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

针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体，相关承租人为关联方。

**（2）重要现金流提供方核查结果**

经核查本次新购入基础设施资产 2024 年度现金流入情况，涉及一个重要现金流提供方，

系东久（重庆）智造园一期项目租户。该租户于 2018 年入驻，第一份租约租期 5 年，2023 年完成续签，续签 5 年。经统计，2024 年度重要现金流提供方提供的现金流占新购入基础设施资产 2024 年度现金流总额的比例为 12.99%，占东久（重庆）智造园一期 2024 年度现金流总额的比例为 23.78%。

| | 资产名称 | 租赁期限 | 租赁面积（平方米） | 2024 年现金流（万元） | 现金流占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| **重要现金流提供方** | 东久（重庆）智造园一期 | 2018/1/1-2022/12/31；2023/1/1-2027/12/31 | 12,173.00 | 684.27 | 12.99% |

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、现场踏勘、公开渠道信息检索、与企业沟通获取了重要现金流提供方访谈回执，具体结论如下：

**1）基本情况**

| **重要现金流提供方** | |
|---|---|
| **成立日期** | 2003 年 5 月 12 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（外商投资、非独资） |
| **注册资本** | 2302.2409 万美元 |
| **经营范围** | 汽车零部件及配件制造;汽车零配件批发;企业管理咨询;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口 |

**2）主营业务**

重要现金流提供方主要产品有汽车空调系统、冷凝器、电动风扇、散热器总成等，以中国南方地区为主要市场目标。主要客户群体广泛，覆盖汽车行业众多品牌，具体包括广汽本田、广汽丰田、武汉东风本田、广汽乘用车、长安汽车、东风日产、长安福特、广汽菲亚特克莱斯勒等。

**3）行业属性与园区规划相符情况**

重要现金流提供方位于东久（重庆）智造园一期项目。

东久（重庆）智造园一期项目位于重庆市两江新区龙兴工业区，根据重庆两江新区管理委员会 2022 年发布的《重庆两江新区促进产业高质量发展若干政策措施》，聚焦发展新能源及智能网联汽车、新型显示、集成电路、高端装备、航空航天、新材料等战略性新兴产业。另根据《重庆两江新区促进电子信息产业高质量发展专项政策》，两江新区将聚焦新型显示、集成电路、汽车电子、智能终端等重点领域。

重要现金流提供方主要产品涵盖汽车空调系统、冷凝器、电动风扇、散热器总成等，为诸多知名汽车厂商提供零部件，与两江新区聚焦行业和发展规划相符。

**4）股东情况**

根据公开信息查询，电装（中国）投资有限公司、广汽零部件有限公司分别持有重要现金流提供方 60%和 40%股权。重要现金流提供方实际控制人为株式会社电装，间接持有重要现金流提供方 60%股权。

根据公开资料，株式会社电装在汽车零部件制造商中，营业额规模达到世界第二位，其中日本以外的海外所占比为 57%。2023 年 8 月，株式会社电装入选 2023 年《财富》世界 500 强排行榜，排名第 303 位。2023 年度，株式会社电装财政年度的合并收入为 472.92 亿美元。

广州汽车集团股份有限公司（简称“广汽集团”）间接持有重要现金流提供方 40%的股权，根据广汽集团发布的年报，其按照联营企业对重要现金流提供方进行列示，相关长期股权投资数据如下表：

单位：元 币种：人民币

| 重要现金流提供方 | 期初余额 | 本期增减变动 | 期末余额 | 本期宣告发放现金股利 | 持股比例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024 年度 | 879,245,493 | -77,975,836 | 801,269,657 | 186,401,457 | 40% |
| 2023 年度 | 904,422,081 | -25,176,588 | 879,245,493 | 212,824,224 | 40% |
| 2022 年度 | 861,145,534 | 43,276,547 | 904,422,081 | 169,547,677 | 40% |

注：联营企业的长期股权投资按照权益法核算，被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，总体而言，重要现金流提供方向其股东发放的现金股利呈波动上升趋势。

根据上表简单计算得出，重要现金流提供方 2022 年末至 2024 年末净资产公允价值（长期股权投资期末余额/广汽集团持股比例）分别为 22.61 亿元、21.98 亿元、20.03 亿元。2022 年度-2024 年度，剔除分红影响，重要现金流提供方平均综合收益总额为 4.24 亿元。重要现金流提供方净资产规模较大，虽然 2022 年末至 2024 年末略有下降但主要系发放现金股利所致。

**5）历史续约和租金支付情况**

重要现金流提供方在东久（重庆）智造园一期建设初期就与重庆迪梦捷约定承租定制厂房，所承租的定制厂房也奠定了重要现金流提供方在重庆长期发展的基础。重要现金流提供方于 2018 年首次签署了 5 年租约，并在 2023 年到期日之前完成续约，新租约为 5 年，租约约定租金年增长率为 3%。考虑到重要现金流提供方历史承租和续租情况，预计重要现金流提供方对未来收入的贡献相对稳定。

经核查其历史租金支付情况，重要现金流提供方自 2018 年起承租基础设施项目厂房至 2025 年 3 月末，均足额支付租金，无租金欠缴情况，履约能力良好。

**6）公司主体评级情况**

重要现金流提供方无主体评级情况。

**7）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况**

根据重庆迪梦捷和 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具的说明文件，截至 2025 年 3 月末，重要现金流提供方与原始权益人不存在关联关系，也不存在过往业务合作情况。

**8）资信情况**

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

截至 2025 年 5 月 21 日，经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，未检索到在重要现金流提供方存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

综上所述，基金管理人认为重要现金流提供方业务经营情况稳定，财务状况良好，能够保持持续性经营；历史租金均足额缴付。受益于区域政策支持及产业发展，未来发展及经营情况具有较好预期，预计未来可以继续保持良好的履约能力。

**9）重要现金流提供方的定制化安排、可替代性对运营稳定性的影响和风险缓释措施**

A.重要现金流提供方的定制化安排、可替代性对运营稳定性的影响

经基金管理人核查，重要现金流提供方的定制化安排主要系针对消防、承重、用电、通风等办公和生产需求进行安装和升级，有助于提升租赁稳定性。同时租赁合同已约定建筑返还安排，预计定制化对极端退租情形下的招租影响较小。叠加租约期限、行业特性以及重要现金流提供方已投入的固定资产投资，预计租赁稳定性较强。

定制化安排方面，根据重庆迪梦捷与重要现金流提供方签署的租赁合同，定制化主要系根据重要现金流提供方的办公和生产需求对厂房各个配置维度进行安装。具体包括将原设计的丁类消防升级为丙二类消防、设置喷淋装置、增加地坪承重、增加独立变电所、设置机械通风设备等。定制化安排由重庆迪梦捷负责工程的报建、施工、招投标、工程管理及测绘等全流程组织工作。成本方面，消防升级、增加地坪承重等由广州电装承担；为厂房改建获得必要批准及配套变更协调的成本、建设独立变电所、设置机械通风设备、行政管理支出及风险责任等由重庆迪梦捷承担。

可替代性方面，虽然重要现金流提供方承租的是定制化厂房，但在租赁合同中已就定制化厂房建筑返还时设置较为妥善的条款，即承租人自行移除、承租人承担一定费用前提

下的出租人移除或出租人书面同意前提下的不移除安排。定制化厂房仍具有较强的通用性，因此重要现金流提供方退租后如不进行移除，此定制化安排也不构成引入新租户的实质阻碍，基金管理人认为重要现金流提供方换租对项目运营、空置率、大额费用支出等影响总体较小，不构成不可替代性。根据租赁合同，具体安排如下：在建筑返还方面，在租赁期届满或租赁合同提前终止，承租人应搬离房屋，并按照建筑返还标准的要求将房屋恢复至约定的状态（经核查房屋返还标准，主要系将相关改造、装修进行拆除和恢复原状，对新租户具有普适性），特定的灾难损坏除外。承租人应移除所有的承租人自有设施、承租人改建以及任何出租人按照承租人要求所作的改造及承租人放置在房屋内的所有财产和物品，并对移除所造成的任何损坏加以修复，除非建筑返还标准另有约定或出租人另行书面同意承租人可不作上述移除。如承租人未按照约定作出上述移除，出租人可选择自行移除或处置，因前述拆除或处置所发生费用，包括但不限于管理费、公共事业费等均由承租人承担，但前述拆除或处置所发生的费用不得超过人民币 100 万元，如出租人另行书面同意承租人可不作上述移除，则承租人未移除的任何承租人自有设施、承租人改建、出租人按照承租人要求所作的改造及遗留在房屋内的财产和其他物品应被视为放弃，并可由出租人保存、移除或处置，且承租人无权要求出租人进行任何补偿。

租约期限及行业特性方面，重要现金流提供方于 2018 年首次签署了 5 年租约，并在 2023 年到期日之前完成续约 5 年。考虑到重要现金流提供方历史承租和续租情况，预计重要现金流提供方对未来收入的贡献相对稳定，重要现金流提供方换租风险较小。工业厂房租户存在固定资产投入规模大、迁移成本高的显著特征，一般而言，工业厂房租户正式入驻后一般在厂房建设（如需）、改造、装修及生产线建设等方面普遍会投入较高的沉淀成本。根据前期统计数据，重要现金流提供方固定资产投资规模已达到 7,100 万元，如果进行搬迁，首先是将产生较大规模的运输及重新安装费用，还需要大量时间进行设备调试，进而造成较大的生产中断损失，同时已投入的装修改造成本预计较难收回，因此预计重要现金流提供方的租户粘性较大。

B.针对重要现金流提供方的定制化要求及可替代性对新购入基础设施项目稳定运营潜在影响的缓释措施

a.重要现金流提供方的保证金安排

重要现金流提供方缴纳了约为5.4个月起始月租金和物业管理费的保证金。若重要现金流提供方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。上述保证金安排可促使重要现金流提供方按照租赁合同履约，一定程度上缓释租户提前退租的风险，避免定制化厂房因突发退租事件导致运营稳定受到影响的情况。

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，重要现金流提供方有权于租赁期届满前提前 6 个月向出租人发出书面续展通知，否则视为承租人放弃行使续租权。承租人行使续租权的前提是：承租人不存在任何尚未纠正的违反租赁合同的情形；承租人已于前述期限内向出租人向出租人发出书面续租申请；及双方在租赁期届满 2 个月前协商一致并签署续租合同。若任一前提未被满足的，则承租人不享有续租权。

根据运营管理机构的招商工作流程，运营管理机构通常在租约到期前至少 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，运营管理机构将及时同步启动新租户招租接洽工作，同步将征询新租户对于定制化部分的意见，如不拆除，运营管理机构将快速推进老租户腾退和新租户入驻的过渡期工作；如拆除，运营管理机构将与各方快速研讨确认拆除方案，缓释定制化拆除对项目稳定运营的影响。

c.发起人、运营管理机构产业租户储备丰富，招商和运营管理能力强，能有效保障项目租赁稳定性

东久工业专注于基础设施产业园区（厂房及研发办公）的开发建设及运营管理，聚焦城市圈带发展战略，布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区及中西部等重点区域和城市。截至 2025 年 3 月末，东久工业持有并运营 25 个产业园资产，合计资产管理规模超过 330 亿元人民币，建筑面积超过 230 万平方米，可向项目持续导入租户资源。

运营管理机构东久上海专注于产业园区及厂房的投资与管理，在相关领域具备丰富的管理经验与优异的历史经营业绩。东久上海拥有专业且高效的管理团队，团队成员系在工业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士，来自于国内及国际知名资产管理/地产开发机构、四大会计师事务所、国内及国际房地产顾问企业、国际知名工程管理公司、知名律所等，招商和运营管理能力较强，可有效保障项目租赁稳定性。

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

本基金针对运营管理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（详见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/三、本次扩募运营管理服务协议主要内容/（三）绩效考核”）。上述激励约束机制能够有效督促和激励运营管理机构及运营管理团队进一步强化对租户的日常管理和关注，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定制化要求及可替代性对新购入基础设施项目稳定运营潜在影响。

**6、重要租户换租、租户集中换租情况核查**

经管理人核查，底层租户如重要现金流提供方历史经营稳定、所在行业发展情况良好；同时根据项目实际情况以及工业厂房租户行业特性，新购入基础设施资产底层租户固定资产投资和迁移成本较高，具备较强的租户粘性；另结合历史签约和续租情况以及 2025 年到期租约经运营管理机构摸排和落实预计可实现 100%续租或新签，管理人认为重要租户换租、集中换租风险整体可控。

**（1）新购入基础设施资产历史运营情况稳定**

租户经营方面，以重要现金流提供方为例，2022 年末至 2024 年末净资产公允价值（长期股权投资期末余额/广汽集团持股比例）分别为 22.61 亿元、21.98 亿元、20.03 亿元。2022 年度-2024 年度，剔除分红影响，重要现金流提供方平均综合收益总额为 4.24 亿元，经营表现稳定。另经核查历史一年及一期租户用电、用水数据，底层租户总体运营较为平稳正常。

租金增长率方面，报告期内新购入基础设施资产租金增长率、在执行租约增长率、新签租约增长率整体高于增长率预测（2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0%，长期增长率 2%）。

新签和续租方面，报告期内底层租户无缝新签和续租面积占报告期到期面积的 92.34%，无缝新签和续租加权平均租赁期限分别为 3.69 年和 3.71 年，运营表现良好。

租金收缴率方面，截至招募说明书披露之日，新购入基础设施资产报告期内租金收缴率均为 100%、租金收缴正常。

**（2）底层租户所在行业发展情况良好**

东久（南通）智造园租户所在的主要行业经营表现较为良好。截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园租户行业主要分布在机械制造、电子设备、汽车配件、新材料，占比分别为 41.12%、32.45%、15.62%、10.81%。主要租户所在的行业当前处于较快发展阶段。2024 年度，南通市规模以上装备制造业增加值比上年增长 9.5%。其中，专用设备制造业、汽车零部件制造业等行业增加值年内保持较高增速态势，分别增长 14.4%、12.7%。工业企业盈利方面，南通市装备制造业利润比上年增长 9.3%，其中汽车零部件、电子设备等行业利润增长较快，分别增长 32.1%、17.5%。

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期租户行业分布在汽车配件和新材料，面积占比分别为 86.95%、13.05%。以汽车行业为例，2024 年，重庆市汽车产量 254.01 万辆，增长 9.4%，其中新能源汽车 95.32 万辆，增长 90.5%。重庆项目所在的两江新区 2024 年汽车产业总产量为 125 万辆（较 2023 年 116 万辆增长 7.76%），传统汽车产量约 70 万辆，新

能源汽车产量突破 55 万辆（较 2023 年 36 万辆增长 52.78%），新区汽车产值实现 2,482 亿元、增长 40.4%。

**（3）固定资产投资规模较大以及租户迁移成本较高系工业厂房项目较为典型的行业特征，有助于形成较强的租户粘性**

固定资产投资方面，基础设施项目为标准工业厂房，该类物业目标客群较为集中，主要为汽车配件、机械制造、新材料等行业内具有一定规模的制造业企业，该类企业正式入驻后一般在厂房建设（如需）、改造、装修及生产线建设等方面普遍会投入较高的固定资产沉淀成本，有助于形成较强的租户粘性。

租户迁移成本方面，工业厂房租户如果搬迁，一般将产生规模较大的运输、重新安装费用，租户还需要大量时间进行设备调试，期间还涉及调试费用及生产中断损失。因此，租户整体搬迁成本较高，有助于进一步加强工业厂房项目的租户粘性，提升运营稳定性。

以东久（南通）智造园为例，根据 2024 年 3 月 26 日南通高新技术产业开发区管理委员会出具的《关于南通弗洛达实业有限公司参与国泰君安东久新经济 REIT 扩募相关事宜的无异议函》，“东久（南通）智造园的固定资产投资总额、宗地开发投资强度已符合《国有建设用地使用权出让合同》第十二条及《投资协议书》《产业发展协议》的相关要求”，前述文件主要系要求项目地均固定资产投资不低于 410 万元人民币/亩或 60 万美元/亩，固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地出让价款等）不低于 53,719 万元人民币或 7,887 万美元。东久（南通）智造园总投资额约 1.41 亿元，因此来自租户的固定资产投资规模预计不低于 3.96 亿元。

**（4）历史三年及一期租户无缝新签和续租面积占比 92.34%，报告期内租户续租意愿较强**

截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施项目仅有一家重要现金流提供方，系东久（重庆）智造园一期项目租户。2024 年度，重要现金流提供方承租面积为 12,173.00 平方米，提供的现金流占新购入基础设施项目同一时期现金流总额的比例为 12.99%。重要现金流提供方在东久（重庆）智造园一期建设初期就与重庆迪梦捷约定承租定制厂房，以作为在重庆长期发展的基础。重要现金流提供方于 2018 年首次签署了 5 年租约，并在 2023 年到期日之前完成续约，新租约为 5 年，租约约定租金年增长率为 3%。考虑到重要现金流提供方历史承租稳定和续租情况良好，预计重要现金流提供方对未来收入的贡献相对稳定，重要现金流提供方换租风险较小。

租户集中换租方面，考虑到历史三年及一期内，无缝新签和无缝续期面积占历史三年及一期到期面积的 92.34%，且无缝续租面积占历史三年及一期到期面积的 71.15%，以及租户前期设备购置和潜在迁移成本较高，预计未来租户续租意愿较强，集中换租的风险较为

可控。

**（5）2025 年到期租约经运营管理机构摸排和落实预计可实现 100%续租或新签**

截至 2025 年 3 月末，如考虑无缝续租面积和空置面积，新购入基础设施资产 2025 年到期面积累计为 30,490.56 平方米，截至本招募说明书披露之日，根据运营管理机构的说明，已完成无缝续租的面积为 11,074.45 平方米（占比 36.32%）、已完成新签的面积为 8,198.37 平方米（占比 26.89%）、有续租意向的面积为 11,217.74 平方米（占比 36.79%）。

**7、基金管理人已就基础设施基金存续期间重要租户换租、集中换租对基金稳定运营的潜在影响设置缓释措施**

基金管理人已就上述潜在影响设置如下缓释措施：

A.通过多元化的运营管理服务提升租户粘性

新购入基础设施资产配备丰富的运营管理人员，除了常规的招商和租金和水电费催缴外，现场人员还参与协调租户与地方政府、金融机构沟通，协助租户争取优惠产业和金融政策，提供多元化的租户服务形成区域产品竞争力，赋能租户正常生产经营和项目稳定运营。

B.成熟的续租洽谈及防范违约机制

根据运营管理机构的招商工作流程和在执行合同约定，鉴于工业厂房单一租户承租面积较大，运营管理机构通常在租约到期前至少 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，运营管理机构将及时同步启动新租户招租接洽工作。

新购入基础设施资产涉及租户一般按租赁合同约定缴纳了保证金（3 个月租金），若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租户提前退租的风险。

C.发起人及运营管理机构产业租户储备丰富，招商和运营管理能力强，能有效保障项目租赁稳定性

东久工业专注于基础设施产业园区（厂房及研发办公）的开发建设及运营管理，聚焦城市圈带发展战略，布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区及中西部等重点区域和城市。截至 2025 年 3 月末，东久工业持有并运营 25 个产业园资产，合计资产管理规模超过 330 亿元人民币，建筑面积超过 230 万平方米，可向项目持续导入租户资源。

运营管理机构东久上海专注于产业园区及厂房的投资与管理，在相关领域具备丰富的

管理经验与优异的历史经营业绩。东久上海拥有专业且高效的管理团队，团队成员系在工业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士，来自于国内及国际知名资产管理/地产开发机构、四大会计师事务所、国内及国际房地产顾问企业、国际知名工程管理公司、知名律所等，招商和运营管理能力较强，可有效保障项目租赁稳定性。

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机构，充分激发运营管理团队的运营积极性

本基金针对运营管理机构设置了与新购入基础设施项目经营业绩实现效果相匀稽、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（详见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/三、本次扩募运营管理服务协议主要内容/（三）绩效考核”）。上述激励约束机制能够有效督促和激励运营管理机构及运营管理团队进一步强化对租户的日常管理和关注，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，缓释重要租户换租、集中换租对基金稳定运营的潜在影响。

**8、基础设施资产现金流归集路径**

除《监管协议》另有约定外，扩募份额发行后，新购入项目公司仅保留在监管银行开立的基本账户与扣费专户。扣费专户系指新购入项目公司开立的一般存款账户，主要用于接收自基本账户划转的资金以扣缴税费和水、电能源费。为实现对物业资产运营收入的有效监管，在扩募份额发行前，新购入项目公司应当与物业资产运营收入的付款方（如有）协商将新购入项目公司收取物业资产运营收入均变更为由基本账户收取。新购入项目公司应确保自监管期间起始日（含该日）起，以基本账户作为唯一收取物业资产运营收入的收款账户。

扩募份额发行后，新购入基础设施资产的全部收入均自南通弗洛达、重庆迪梦捷基本账户直接收取，基本账户的资金支出严格按照监管要求执行。南通弗洛达、重庆迪梦捷以偿还股东借款本息或分红的方式自基本账户向专项计划账户分配资金，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，基础设施基金再按照分配流程和顺序向投资人分配收益。

## 二、 新购入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资产运营的影响

**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 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 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。

2022 年 12 月，商务部、国家发展改革委等 10 部门近日联合印发《关于支持国家级经济技术开发区创新提升更好发挥示范作用若干措施的通知》，通知围绕稳定和扩大制造业引资规模，着力解决制造业发展所需资金、土地、人才等资源要素瓶颈制约，支持综合发展水平考核评价排名靠前的国家级经济技术开发区更好发挥示范作用，从加大招商引资支持力度、强化制造业项目要素保障、着力推动制造业提质增效、全力维护产业链供应链稳定等四个方面提出 12 条支持举措，具体包括拓宽招商引资资源、用足用好资金政策、扩大开放平台叠加优势、优化项目环评流程、保障项目用地需求、加大财政金融支持力度、提升产业创新能力、积极培育产业集群、推进绿色低碳循环发展、建立物流保障机制、便利商务人员出入境、推动产业链协同发展等，为产业创新发展提供了良好的宏观环境。

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。

2024 年 7 月 28 日，国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》（国发〔2024〕17 号），提出促进产业园区提级扩能，推动同质低效产业园区整合升级，构建高水平专业化产业服务支撑平台。建立健全以亩均效益为重要考量的产业园区综合考核评价体系，将评价结果作为扩区、调区、升级的重要依据。新增工业用地全部以“标准地”供应，推行用地审批承诺制，推广弹性出让、先租后让等灵活供地方式。提升园区设施和服务标准化水平，加强水电路气信等基础设施和标准厂房、共性技术平台建设，建立投资全周期一站式服务机制，鼓励引入专业化运营主体。

**2、资产所在地对所属行业的相关政策规定**

**（1）南通——东久（南通）智造园**

根据《南通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》，南通高新区的发展定位为争创国家创新型特色园区，以汽车零部件、新一代信息技术（含人工智能）为主导产业，重点打造集成电路零部件产业园，深入建设国家火炬计划通州电子元器件及材料特色产业基地，努力将南通高新区建设成为扬子江城市群产业科技创新的核心区域，高新技术产业跨江合作的重要基地，重大科研成果转移转化的首选之地，高端人才创新创业的集聚高地，打造长三角科技合作重点平台。

“十四五”时期，南通市巩固提升优势主导产业、加快发展战略性新兴产业，统筹布局未来产业，大力发展现代服务业，着力推动产业基础再造和产业链升级，加快构建现代产业体系，打造具有国际竞争力的长三角高端制造新中心。

1）产业规划政策方面：

2022 年初，南通市人民政府出台了《南通市制造业智能化改造和数字化转型三年行动

计划（2022-2024 年）》，文件明确要组织实施 10 大重点任务：推动产业链群协同升级，强化骨干企业示范引领，促进中小企业数字化转型，提升园区数字化水平，加快优秀服务商培育，加大诊断服务力度，深化方案场景推广应用，加速智能装备突破，推进工业互联网建设，加强工业信息安全保障。该行动计划提出，到 2024 年，全市 5,700 家左右规上工业企业“智改数转”全覆盖，新上项目应用智能化和数字化生产管理体系全覆盖。此外，《行动计划》还提出了加强组织领导、加大财税支持、创新金融服务、加快人才培育、营造良好环境等 5 大保障措施。

2023 年 2 月，南通市人民政府制定出台 2023 年一号文件，提出了关于推动经济运行率先整体好转促进制造业倍增和服务业繁荣发展的若干政策措施。其中，安排市级产业转型升级专项资金 5 亿元，支持南通市高端装备、船舶海工、高端纺织、新一代信息技术、新材料等五大重点产业集群和新能源、生物医药、节能环保等战略性新兴产业加快发展；引导鼓励企业向上争取中央、省级资金支持。2023 年 9 月，南通市研究出台的《关于促进民营经济发展壮大的若干举措》鼓励民间投资参与重大项目建设优化产业用地模式。2024 年 8 月，南通市人民政府发布《关于加快培育发展未来产业的实施意见》，提出通过 5 年努力，基本形成技术水平持续跃升、园区特色更加凸显、规模效应显著增强、资源保障科学有力的未来产业生态体系，为建设面向科技前沿的现代工业名城提供重要支撑；布局六大未来产业。依托新材料、高端装备、新能源、生物医药等产业优势，合理规划、精准培育和错位发展未来产业，重点布局未来空天、未来海洋、未来能源、未来材料、未来通信、未来健康六大未来产业方向，谋划布局前沿性未来产业。

2025 年 2 月，南通市人民政府印发《关于加快新型工业化的若干政策措施》，提出全力推动工业项目引进推进、投产扩产，加快工业领域设备更新、智改数转网联步伐，提出包括支持高端制造业项目建设，积极争取超长期特别国债政策支持，鼓励制造业企业提高智改数转网联水平，撬动金融资源支持实体经济，推进制造业智能制造提升和公共服务平台建设，加强关键核心技术攻关，支持企业建设高能级创新载体，加大专精特新和高成长企业支持力度，推进工业用地提质增效，支持企业引育高端人才在内的 10 项举措，助力新型工业化的快速发展。

2）产业用地政策方面：

2018 年，南通市出台《关于全市开发园区优化产业项目用地管理的意见》，旨在进一步提高开发园区用地效益，助推开发园区产业转型升级、创新发展。从加强产业项目准入管理、开展土地利用专项排查、推进标准厂房建设、落实集约用地共同责任等 4 个方面，提出了项目准入条件和重大项目用地管理机制，国家级开发区、省级开发区新上项目投资强度分别不低于 400 万元/亩、350 万元/亩，亩均税收分别不低于 30 万元、20 万元。开发园区管委会与土地受让人签订《开发园区产业发展协议》，商定产业准入条件、投产时间、

投资强度、产出效益、节能环保、股权变更约束、违约责任等条款。分阶段进行土地绩效评价，实施差别化用地服务保障政策。加强土地供后监管，将企业履约情况纳入社会信用体系。对节约集约用地成效显著、亩均税收贡献大的企业和开发园区在建设用地指标、专项奖励资金上给予激励和约束。

2022 年初，南通市人民政府印发《关于进一步推进工业用地提质增效的实施意见（试行）》的通知，文件从全市提质增效“一盘棋”出发，致力于实现政府和企业的“双赢”，指出了各地根据调查成果，充分利用工业企业资源集约利用系统，突出企业分类指导，编制低效用地再开发专项规划和三年行动计划，将亩均产出、效益低的企业纳入低效用地再开发计划。鼓励纳入低效用地的土地使用权人自主实施再开发或以转让、入股、联营等方式引入新投资主体再开发，激发企业开发热情。支持低效用地再开发为战略性新兴产业、生产性服务业等新产业、新业态，上述用地可采用协议方式出让，并允许再开发后部分分割转让和再转让，实现产业转型升级、用地效益提升。文件制定了 10 个方面的工作目标，明确了 28 条具体措施：全面实行工业用地“土地出让合同+投资发展监管协议”配置方式。推进弹性出让，新上工业项目用地出让年期一般不超过 30 年，重特大项目可按法定最高年期 50 年供应，投入周期长、技术变革快等特点的新兴产业用地探索“10+N”弹性出让方式。鼓励工业项目综合利用地下空间建设仓储、停车及生活配套等设施。鼓励工业企业大力发展符合南通产业发展导向的五大重点集群产业、新兴产业和未来产业项目，经相关部门认定，出让底价可按不低于所在地土地等别相对应的工业用地最低价标准的 70%执行。

2023 年 5 月，南通市通州区完善工业用地供应方式支持实体经济发展，提出了三条明确的举措。一是严控工业指标门槛。出台了双招双引考核办法、产业项目质量综合评估办法等，实行产业项目预审评估制，在项目落户前从产业类别、投资能力、投资规模、投资强度等方面对项目质量进行综合评估，合理配置项目用地指标，签订《投资发展监管协议》，通过提高前期用地门槛，优先确保优质项目。二是严格执行出让新规。严格落实“新上工业用地容积率一般不低于 1.2”，“新上工业项目采用弹性出让方式配置，出让年期一般不超过 30 年”的要求。三是积极优化鼓励性政策。2014 年开始试行“减年限减地价”的做法，46 宗 1,541 亩工业用地节约用地成本 1,122 万元。大力推行工业用地弹性出让机制，推行工业用地“标准地+双信地+定制地”供应模式，实现“拿地即开工”。

2025 年 4 月，南通市出台企业投资促产“一件事”实施方案，面向全域工业企业项目提供开工审批、预验试产、竣工领证、高效融资等全链“一件事”集成服务。包括深化全链预审服务，探索对新出让土地工业项目提前开展规划方案批前公示，支持项目在土地交付手续后的 3 个工作日内，实现不动产权证书、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等“多证齐发”。此外，通过验收告知、分栋验收、承诺容缺等机制创新，支持项目提前进行设备安装、调试和试生产。

**（2）重庆——东久（重庆）智造园一期**

2021 年 9 月，重庆市人民政府印发《加快推进全市产业园区高质量发展的意见》（渝府发〔2021〕29 号），明确产业园区（指两江新区、高新区、经开区、综合保税区等开发区中以发展工业和信息化为主的产业集聚区和市级特色工业园区，统称园区）是新型工业化和新型城镇化协同发展的主战场，是推动制造业高质量发展的主阵地。文中提出应着力发挥园区在培育特色产业、增加城镇就业等方面的支撑带动作用，进一步优化产业布局、完善公共服务体系、提升产业承载功能，加快把全市园区打造成为先进制造集聚区、创新驱动引领区、开放发展先行区、产城景融合示范区。

2022 年 3 月，重庆市人民政府印发《重庆市战略性新兴产业发展“十四五”规划（2021—2025 年）》（渝府发〔2022〕18 号），提出创新驱动、聚焦重点、集群发展、绿色低碳、开放协作的基本原则，提出产业规模迈上万亿台阶、产业集群形成发展梯次、企业主体实力持续增强、产业创新能力显著提高的发展目标，并针对战略性新兴支柱产业和面向未来的先导性产业指出了发展方向和发展重点、指出了保障措施。

2023 年 3 月，重庆市人民政府制定并发布了《重庆市高新技术企业和科技型企业“双倍增”行动计划（2023—2027 年）》，将分两个阶段实施，第一阶段到 2025 年，全市高新技术企业突破 1 万家、科技型企业超过 6.7 万家；第二阶段到 2027 年，高新技术企业、科技型企业在 2022 年基础上实现“双倍增”，分别超过 1.28 万家、8.6 万家。

2023 年 9 月，中共重庆市委办公厅、重庆市人民政府办公厅印发了《深入推进新时代新征程新重庆制造业高质量发展行动方案（2023—2027 年）》，文件提出以数字化变革为引领，优化制造业产业体系、发展动能、市场主体、组织方式和空间布局，提升产业生成能力、产业迭代能力和产业把控能力，到 2027 年，国家重要先进制造业中心建设取得显著进展，产业园区经济发展主战场地位更加巩固，园区规模以上工业企业营业收入占全市的比重提高至 90%；文件提出夯实园区载体，积极稳妥推进开发区（园区）体制机制改革，优化园区管理体系。围绕园区产业方向，适度超前部署标准厂房、废水集中处理、固废处置、金属表面处理等基础设施建设和研发设计、检验检测等服务平台，增强对产业的适配性。合理有序划分园区内生产空间、生活空间和公共空间，促进产城景融合，构建宜业宜居环境，增强对高端人才的吸引力。加强园区与市内主要交通节点连接通道建设，完善园区物流体系。

1）产业规划政策方面：

近年来，重庆市高新技术企业和科技型企业发展势头良好，2022 年高新技术企业达 6,348 家，较 2017 年增长 3.1 倍，复合增长率 25.8%；科技型企业达 42,989 家，较 2017 年增长 5.3 倍，复合增长率 44.9%。

2023 年 3 月，重庆市人民政府制定并发布了《重庆市高新技术企业和科技型企业“双倍增”行动计划(20232027 年)》，将分两个阶段实施，第一阶段到 2025 年，全市高新技术企业突破 1 万家、科技型企业超过 6.7 万家；第二阶段到 2027 年，高新技术企业、科技型企业在 2022 年基础上实现“双倍增”，分别超过 1.28 万家、8.6 万家。

2023 年 8 月 17 日，两江新区正式发布《两江新区深入推进新时代新征程新重庆制造业高质量发展行动方案（2023-2027 年）》（以下简称《方案》，提出构建“33511”现代制造业产业集群，力争到 2027 年，构建“十百千万”企业集群，培育“百千万”产业集群，成为国家重要先进制造业中心核心承载区。

2024 年 10 月，重庆市印发《重庆市未来产业培育行动计划（2024-2027 年）》（以下简称“计划”）。计划指出，到 2027 年，重庆全市未来产业发展取得实质性突破，技术创新能力明显提升，培育一批具有核心竞争力、带动作用强的骨干企业，形成一批具有全国竞争力的优势产业集群。重点引育未来产业领军人才（团队）30 个，突破 30 项前沿关键核心技术，形成 50 个标志性产品，打造 30 个典型应用场景，孵化培育未来产业领域百家高新技术企业、百家专精特新企业，打造 810 个特色鲜明的市级未来产业先导区，高水平建设国家未来产业先导区。

2025 年 1 月，重庆市印发《重庆市推动经济持续向上向好若干政策举措》（以下简称《举措》）。《举措》提出，支持打造标志性科技创新成果，对新认定的全国重点实验室、国家技术创新中心、“一带一路”联合实验室等国家科技创新基地，分类分档给予支持。支持科技领军企业、产业链龙头企业等牵头承担的人工智能、核心软件、高端器件与芯片、先进制造、生物医药等重大重点科技专项，对单个项目给予资金支持；支持培育壮大先进制造业，支持具身智能机器人等新兴产业培育壮大，择优给予投资项目、技术攻关项目支持。支持未来产业前瞻布局，鼓励未来产业领域产品研发生产，对未来产业标志性产品给予奖励。推动轻纺等传统产业数字化转型升级，择优给予支持。

2）产业用地政策方面：

2020 年，重庆市人民政府办公厅出台《关于印发重庆市优化工业园区规划建设管理若干政策措施的通知》。通知中要求增设新型产业用地类型 M0，用于集聚集群发展研发创新、科技孵化、工业设计、软件信息、检验检测认证等与制造业紧密相关的生产性服务业，并根据产业发展需要合理设置容积率、建筑密度和配套设施建筑面积占比等建设用地控制指标。

《关于加强中心城区新型产业用地（M0）管理的指导意见》：

优化工业园区用地布局：按照“产业互动、功能混合、集约节约、提质增效”原则，各区政府（含两江新区、高新区管委会，下同）应根据全市及各自产业发展目标和功能需求，

优化完善工业园区规划布局，组织制定新型产业用地（M0）专项方案，明确新型产业用地M0）的建设规模、范围、布局和产业定位等，并报市规划自然资源主管部门会同市科技、经济信息主管部门审定同意后，按程序纳入国土空间详细规划。

加强新型产业用地（M0）规划管控：新型产业用地（M0）应在经国务院或市政府批准设立的中心城区开发区、工业园区范围内进行布局。市经济信息主管部门负责对工业园区的范围进行界定。新型产业用地（M0 原则上不在两江四岸核心区（朝天门-解放碑片区、江北嘴片区、弹子石-龙门浩片区 16 平方公里）、《重庆市国土空间总体规划》确定的城市中心、副中心区域范围内布局。

明确规划控制要求：新型产业用地（M0）原则上按照容积率不低于 2.0、不高于 3.5，建筑高度一般不超过 24 米、最高不超过 40 米进行控制，并应符合我市现行城市空间形态控制要求，确因特殊工艺要求需突破的，由规划自然资源主管部门按程序进行专题论证。新型产业用地（M0）项目的辅助用房用地面积不得超过项目总用地面积的建筑面积一般不宜超过项目总建筑面积的 20%，严禁建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非为新型产业生产服务的配套设施。

《重庆市规划和自然资源局关于强化用地保障支持产业发展的意见》：明确提出，在全力保障产业发展用地上，将优先安排 5G 网络、人工智能、工业互联网、大数据中心、超算中心等新型基础设施建设项目、“芯屏器核网”智能产业项目等用地供应，加大医疗卫生、养老养生、运动康体、健康服务管理等大健康用地保障，推动我市产业高质量发展。在灵活确定产业项目供地方式上，企业不仅可灵活选取土地出让年限，也可采取租赁与出让相结合的方式拿地。在合理确定产业用地地价标准上，工业用地出让底价可按不低于国家规定的最低价标准确定。医疗卫生、健康养老、教育文体、旅游等产业用地，土地出让地价可按基准地价的 70%确定。在鼓励工业用地提质增效上，现有制造业企业可经批准调高存量工业用地容积率、调整用地结构。在支持工业企业转型升级上，工业企业利用存量房产进行制造业与文化创意、健康养老、科技服务业融合发展，五年内可继续按原用途和土地权利类型使用土地。在减轻工业企业经济负担上，对已出让工业用地，企业因公共卫生事件影响不能按期缴纳土地价款，经出让人同意后，可适当延长缴款期限，免收相应滞纳金。在支持企业土地抵押融资上，以有偿方式取得的国有建设用地，企业按土地出让合同约定缴纳相应价款后，可将具备单独建设条件的地块，分期、分宗申请办理建设用地使用权登记。此外，《意见》还允许企业的新申报方案及调整方案进行优化调整，并通过“多审合一”“多证合一”改革简化办事流程。

《重庆市人民政府关于加快推进全市产业园区高质量发展的意见》（渝府发〔2021〕29 号）：为加快推动全市园区高质量发展，建设国家重要先进制造业中心，应加大财政支持力度。具体体现为：国家和市政府认可的园区四至范围内，工业用地的出让金在扣除国

家和市计提的规费后，区县留成部分优先用于园区基础设施建设；经确认后的工业项目生产性用房及仓储、检验检测、自用车库等配套用房，减按国家和重庆市规定计提的专项资金征收城市基础设施配套费（中心城区一档区域每平方米 68.6 元，二档区域每平方米 37 元，其他区域可自行确定），免缴防空地下室易地建设费。市级工业和信息化专项资金对建设成效较好的市级重点关键产业园、成渝地区双城经济圈产业合作示范园区和“一区两群”产业转移承接示范园区给予支持；对在园区内新建的技术创新、工业互联网、智慧园区、中小企业等公共服务平台，可对其设备投入予以一定补助。

2024 年 2 月 26 日，国务院发布《关于《重庆市国土空间总体规划（2021—2035 年）》的批复》（国函〔2024〕32 号），该文件指出构建支撑新发展格局的国土空间体系。深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略和乡村振兴战略，促进形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的国土空间开发保护新格局。推进成渝地区双城经济圈建设，加强与周边省市功能互动，共建西部陆海新通道，努力在推进新时代西部大开发中发挥支撑作用，在推进共建“一带一路”中发挥带动作用，在推进长江经济带绿色发展中发挥示范作用。

### （二） 行业基本情况

#### 1、行业概述

园区，或开发区，在我国有 40 余年的历史，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。

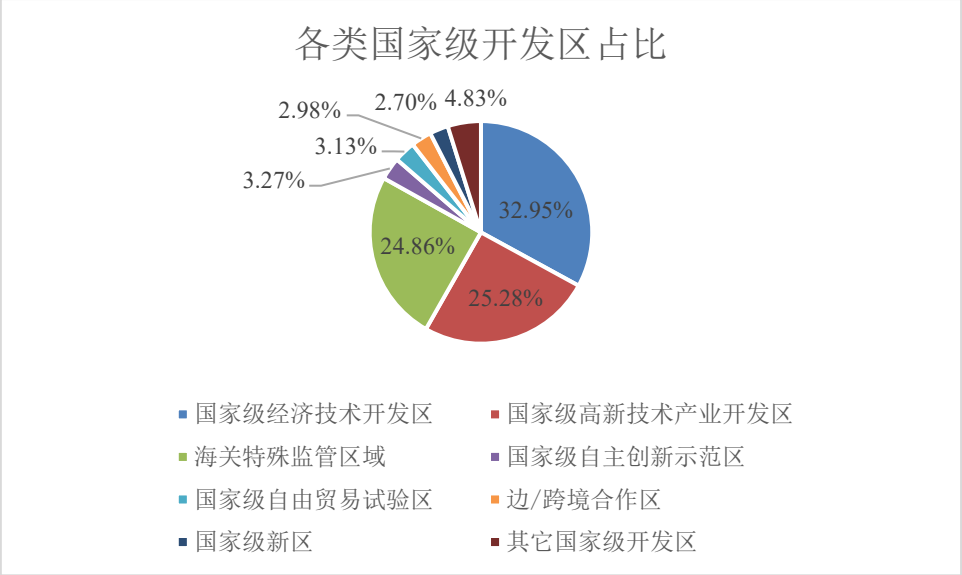
目前，我国主要存在如下三种园区开发模式：一是以政府作为园区开发主体，在这种模式下，因为园区开发的投资额极大，涉及业务五花八门，随着园区开发的不断进展，地方政府将会面临人力、物力和财力的巨大压力，从而迫使政府逐步让出主导地位。二是在政府让出主导地位后，由园区开发企业为开发主体，承担园区开发损益。企业通过与地方政府签订长期合作协议，取得在土地开发整理、招商引资、工程建设施工、基础设施建设等多方面来自地方政府的政策优惠。三是政企联合模式，是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，并设立管委会负责行政事务管理，该模式又可分为开发合作与产权合作。政企联合模式结合了政府的土地管理优势和企业开发运营优势，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。

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、行业环境、历史发展情况**

据中国开发区网统计，截至 2025 年 5 月 25 日，我国各类国家级开发区共有 704 家，省级开发区 2,152 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。704 家各类国家级开发区中，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 175 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/跨境合作区 21 家，国家级新区 19 家，其它国家级开发区 34 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。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。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 2023 年的 16,715.15 亿元，人均 GDP 达 28.9 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，考核评价结果显示，国家级经开区作为高水平对外开放平台，总体呈现总量扩大、质量提升的发展态势。主要有以下特点：

一是经济总量持续扩大。2023 年，国家级经开区实现地区生产总值 14.8 万亿元，同比增长 5.6%（名义增长率）。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，拥有上市企业 1041 家，较前一年均有显著上升。

二是开放带动作用显著。2023 年，国家级经开区实现进出口总额 10.2 万亿元，占全国进出口总额比重为 25%。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%。

三是科技创新能力增强。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。

四是绿色发展成效明显。2023 年，国家级经开区规模以上工业单位增加值二氧化碳排放量持续下降，工业固体废物综合利用率较上年提高 8.7 个百分点。

五是区域协调发展效能提升。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）境经济合作区比上年增加 182 项。

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。

（2）具备抗周期性

园区业务面临的客户对象主要是从事研发、制造型的企业，在中国经济增长大环境下，企业对标准厂房具有刚性需求，且入驻租户前期资本性投入金额较大，整体租金收入稳定，使得产业园行业具备较强抗周期性。

（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、未来发展的有利和不利因素**

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。

**6、标准厂房市场**

（1）标准厂房的界定

标准厂房是工业厂房的一种形态，具有通用性、配套性、集约性等特点，是为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。严格意义上，标准厂房是指建设主体利用工业用地，按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设的工业厂房，其建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建成后用于自持或出租、出售给企业从事工业生产经营。

不同的行业使用不同的工业厂房，相同的行业在一定的范围内有一定的标准和规范，这种“标准”为相对而非绝对。工业厂房的基本参数如下：

| 关键参数 | 基本参数（“/”指代“或”） |
| --- | --- |
| 楼层数 | 单层 / 多层 |
| 标准层面积 | 3,000-10,000 平方米，亦可定制 |
| 层高 | 10.5 / 7.8 / 4.5 / 4.2 米 |
| 承重 | 3 / 2 / 1 / 0.8 / 0.5 吨/平方米 |
| 配电 | 150 / 100 / 70 瓦/平方米 |
| 柱距 | 6 / 8 / 9 / 10 / 12 米 |
| 行车 | 10 / 8 / 5 吨（单层厂房或底层） |
| 电梯 | 1 台每 1,500 平方米 |

数据来源：戴德梁行

（2）标准厂房的分类

传统厂房以轻钢厂房为主，层高约为 7 米，服务的产业形态上主要以低端劳动密集型生产为主，主要满足传统制造业的生产需求；新型厂房以钢混结构为主，充分利用垂直空间，实现产研一体。标准厂房按照建筑结构类型，可分为单层厂房及多层厂房。由于建筑结构特点，单层标准厂房与多层标准厂房服务于不同发展阶段、不同产业方向的企业。单层厂房更适合服务于发展规模较大的工业企业，产业方向上更适合汽车制造业、装备制造、重型及中型机械制造等企业；多层厂房更合适于成长阶段企业，产业方向上更适合生物医药、新材料、仪器仪表等轻型生产型企业。

| | 单层厂房 | 多层厂房 |
| --- | --- | --- |
| **优势** | - 生产空间大，柱距更宽，能满足生产流程与内部运输的需要<br>- 承重更大，能够充分利用地基的承载力；层高更高，能够满足大型设备的安置及产品的存放，满足大规模生产 | - 提高单位土地开发强度、土地利用率和产业承载能力<br>- 分割面积较小，可更好满足中小企业生产需求，降低生产成本 |
| **劣势** | - 土地利用效率较低<br>- 单层面积较大，对租户租赁实力有较高要求 | - 受制于楼层承重、层高及垂直交通等因素，部分产业使用受限，部分产业生产流程与内部运输受限<br>- 后续维护成本更高 |

数据来源：戴德梁行

（3）标准厂房市场概况小结

标准厂房目前是工业市场上较为稀缺的产品形态。从供需角度来看，工业土地的新增供应受到政府严格限制，工业土地的供应在个别城市，尤其是发达地区和一线城市将越来越稀缺。基于此，中小企业很难独立拿地并自建厂房，同时，随着政府对于厂房销售的限制越来越多，租赁厂房成为企业开启投产的主要途径。产权单一性、园区统一管理、建筑物硬件条件等是企业选址时的主要指标，因此对于优质的标准厂房项目来说整体呈现供小于求的趋势，项目入市后去化速度较快。从企业行业来看，制造业对于建筑物及园区的配

套设备设施及服务要求高，入驻后装修及设备投入多，搬迁成本较大，因此租户粘性较高，同时租户的承租能力及稳定性也相对更高，以上这都为项目底层收益的稳定性打下了良好的基础。

从政策角度来讲，国内标准厂房受到地方政府政策导向的影响较为明显。由于对于政府而言，标准厂房的产业属性要高于地产属性，因此政府对于工业厂房园区招商行业准入条件、税收要求及最小可售面积等管理趋于严苛，对于开发商的产业招商能力、运营管理经验及物业租售情况也较为敏感。

### （三） 同行业可比物业的竞争优势与劣势

#### 1、可比公司主要类型

传统园区开发企业多为具有功能性定位的国企，依托地方政府的支持，承担了基础设施建设、引导地区产业经济发展的重要职责。随着园区运营环境的不断市场化，更多性质的市场参与者纷纷进入。

比如，制造型实体企业跨界从事园区开发，从产业资本的角度，利用原有在产业运营方面的优势与经验，跨界从事产业园区的运营与建设，能够迅速集聚产业和人才，从而发展规模效应，扩展经营规模。

除此之外，行业内还涌现了一批以民营企业为代表的园区开发与运营公司。其通过更为灵活的激励机制与企业管理制度，迅速争取地方政府的资源与支持，以产业新城的模式，打造产业、商业、生活一体化的产业小镇，扩展了园区发展的边界，也为园区开发与运营提出了新的思路。

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，目前参与标准厂房市场建设的典型主体分为：专业产业地产商和非地产龙头企业。

| 类型 | | 典型企业 |
|---|---|---|
| 专业产业地产商 | 政府主导产业平台企业 | 张江高科、上海临港、中关村发展、深投控 |
| | 产业地产运营商 | 联东、东久、环普、平谦、金地威新、金科产业、华夏幸福 |
| 非地产龙头企业 | 制造业企业 | 海尔、中兴、三一重工、玉柴集团、中节能 |
| | 金融类企业 | 复星集团、弘毅投资、国寿投资 |

数据来源：戴德梁行

#### 2、市场存量和新增供应量：供求状况

**（1）南通**

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，南通标准厂房市场发展成熟，存量较大，租金价格相较苏州、无锡等苏南地区较低。截止 2025 年第一季度，南通全市工业厂房园区存量约 275 万平方米。形成"临江+临港+临空"三大产业带为主导的成熟市场格局，供需关系进入精细化运营阶段。南通市标准厂房在全市范围内分布较为均匀，各区域依托自身区位、产业等优势，形成了不同的标准厂房存量格局。其中，海门区标准厂房存量占比约 37%，是标准厂房存量最多的区域。海门区通江达海，交通优势显著。近年来，随着海太过江通道、崇海长江大桥、南通新机场等重大基础设施的建设，区域内交通网络进一步完善，需求较为旺盛，成为近期标准厂房新增供应高峰的区域；崇川区存量占比 33%，与海门区较为接近，作为南通市核心区域之一，因其产业发展较早，区域内多数标准厂房入市时间较早，存量主要集中在苏锡通科技产业园区内，凭借核心区位的辐射效应，崇川区在产业集聚和资源整合方面具备一定优势；通州区存量占比 30%，作为南通市重要的制造业基地，拥有良好的产业基础和配套设施。

从近年的工业用地供应情况来看，南通市市本级各区供地量级较大，标准厂房用地的主要摘地企业大多数为民营企业，自用为主，少数为国企摘地如南通高新技术产业开发区总公司。土地出让年限方面，新增供地的土地年限多以 50 年为主，其次为 30 年居多。

**南通市标准厂房区域分布占比**

| 区域 | 存量（万平方米） | 占比 |
|---|---|---|
| 海门区 | 102 | 37% |
| 崇川区 | 91 | 33% |
| 通州区 | 82 | 30% |
| **合计** | **275** | **100.0%** |

注：主要开发商包括但不限于东久新宜，联东 U 谷，环普，中南高科等。区域分布为崇川区、通州区、海门区，不包括南通市下辖如东县、启东市、如皋市、海安市。

经统计，南通市通州区未来供应项目主要为 2025 年和 2026 年交付，且系多层厂房产品（在承重、柱间距、层高等多个维度均低于单层厂房，竞争力弱于单层厂房）或距离东久（南通）智造园较远的工业厂房项目，预计对东久（南通）智造园到期租约续签率、退租后新签租约以及租金价格水平可能造成的影响有限。

具体而言，未来通州区主要新增供应项目分别为赫联聚兴智能制造产业园和坤鼎智能制造及新材料标准厂房，其规划建筑面积分别为 31 万和 10 万平方米。其中赫联聚兴智能制造产业园距离东久（南通）智造园约 8 公里，占地 235 亩，其主要产品为多层标准厂房，建筑面积体量较大，首层层高为 8-11.8 米，二层及以上层高为 4-6 米，首层承重为 2T，二层及以上承重较小。从建筑标准来看，该项目仅首层可与标的项目形成一定的直接竞争关系，因此实际具备竞争性的建筑面积较为有限。东久（南通）智造园层高 11 米、承重 3T，在工业规格上整体高于赫联聚兴智能制造产业园首层厂房，更具竞争优势，项目稀缺性更强。

坤鼎智能制造及新材料厂房位于通州湾，直线距离约 40 公里，与东久（南通）智造园难以构成直接竞争关系。

| 南通市通州区未来供应主要项目 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **区域** | **项目名称** | **项目定位** | **开发商** | **规划建筑面积（万平方米）** | **与标的项目距离** | **项目现状/预计交付年份** | **技术指标分析** |
| 通州 | 郝联聚兴智能智造产业园 | 多层厂房 | 郝联 | 31 | 约 8 公里 | 预计 2025 年交付 | 首层层高为 8-11.8 米，二层及以上层高为 4-6 米，首层承重为 2T，二层及以上承重较小，仅首层与南通项目构成直接竞争 |
| 通州 | 坤鼎智能制造及新材料标准厂房 | 多层厂房 | 坤鼎 | 10 | 约 40 公里 | 预计 2026 年交付 | 辐射产业差异，难以构成直接竞争关系；且距离较远，难以构成直接竞争关系 |

**（2）重庆**

重庆市工业基础雄厚，标准厂房市场发展较早，2020-2022 年集中出让大量标准厂房工业用地，目前市场已渐趋成熟。截至 2025 年第一季度，北碚区和渝北区仍是标准厂房存量核心区域，分别以 329 万平方米和 264 万平方米占据全市 86%的市场份额。这两大区域依托成熟的产业基础（如北碚的汽车制造、渝北的电子信息）和交通优势（江北国际机场、高速公路网络），吸引了盈田实业、联东、中南高科等头部开发商长期布局，成为区域工业载体的重要供给者。此外，两江新区龙盛新城等新兴板块正快速崛起，进一步强化了重庆工业空间向集约化、规模化方向演进的趋势。

**重庆市主要开发商开发标准厂房建筑面积存量分布及占比**

| **区域** | **存量（万平方米）** | **占比** |
|---|---|---|
| 北碚区 | 329 | 48% |
| 渝北区 | 264 | 38% |
| 巴南区 | 68 | 10% |
| 其他行政区 | 26 | 4% |
| **总计** | **687** | **100%** |

注：主要开发商包括但不限于联东 U 谷，环普，中南高科，华雄等。区域分布为中指数据库口径的重庆市本级区域，不包含壁山区、重庆綦江区、江津市等。

近年来，为提高土地利用效率，推动工业用地集约化利用，多层标准厂房项目持续供应，尤以面向生物医药、大健康等领域研发中试阶段的多层厂房项目为主。由于受层高、承重及产业配套等硬性标准的限制，这类多层厂房普遍不适用于生产制造类企业入驻，因此与以标的项目为代表的高标准单层厂房并未构成核心竞争关系。

与此同时，相当一部分单层厂房项目始建于容积率限制不严格的早期阶段，由于年代较为久远，这类单层厂房在产业配套、运营管理等方面，相较于由主要开发商建设运营的高标准单层厂房园区竞争力薄弱，因此由头部开发商管理的高标准单层厂房，在标的项目周边区域仍属于稀缺产品。

重庆市本级区域中，作为中国内陆第一个国家级开发开放新区——两江新区的核心区域，以及中国内陆唯一的“水港+空港”保税港区所在地，渝北区在吸引各行业入驻方面展现出强大的的的吸引力，区域内众多的产业政策为各领域产业发展提供有力支撑。依托两江新区及临空优势，众多知名企业如：长安新能源、OPPO、传音、中光电、浪潮等集群渝北，形成了新能源汽车、智能装备及终端、高端装备制造业等行业的上下游集群。当前，渝北区部分入驻企业及生产研发基地等信息如下所示：

| 渝北园区分布 | 存量（万平方米） | 产业服务 |
| --- | --- | --- |
| OPPO（重庆）智能生态科技园 | 133 | 智能终端、智能硬件、软件、云服务及增值服务等 |
| 长安汽车全球研发中心 | 67 | 新能源汽车、汽车零部配件等 |
| 重庆传音智能终端产业园 | 25 | 智能终端、电子产品等 |
| 北斗星通智能产业园 | 12 | 车载导航娱乐系统 |
| 天实精工摄像头产业园 | 10 | 高清手机摄像头、双摄像头等 |
| 三圣装配式建筑产业基地 | 8 | 绿色环保智能制造新型商品 |

数据来源：戴德梁行

重庆市未来供应项目主要为 2025 年-2027 年交付，多系多层厂房产品（在承重、柱间距、层高等多个维度均低于单层厂房，竞争力弱于单层厂房），以及目标租户行业与东久（重庆）智造园一期存在较大差异，预计对东久（重庆）智造园一期到期租约续签率、退租后新签租约以及租金价格水平可能造成的经营影响有限。

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，东久（重庆）智造园一期所在的渝北区未来主要新增项目为龙兴智能制造基地二期，面积为 39 万平方米（包括多层及部分单层标准厂房，距离东久（重庆）智造园一期约 8 公里），预计该项目的单层部分或将对东久（重庆）智造园一期到期租约续签率、退租后新签租约以及租金价格水平造成一定的经营压力，但整体较为有限。

其余项目分别位于北碚区（52.3 万平方米）和九龙坡区（4.4 万平方米），距离标的项目 35-60 公里，且北碚区和九龙坡区产业园主要系面向生命科学、生物医药、大健康研发行业租户或面向中小客户分割销售，与东久（重庆）智造园一期的目标客户存在差异。同时前述新增项目主要为多层厂房，与东久（重庆）智造园一期作为单层厂房在承重柱间距、层高等多个维度相比规格较低，因此不会对东久（重庆）智造园一期的经营产生不利影响。

未来几年，重庆市工业厂房新增供应主要基于北碚区、渝北区及九龙坡区的地理位置

展开，按行政区划分来看，北碚区由于过往几年供应工业用地总数最高，为未来新增工业厂房的热门区域。重庆市未来部分新增供应详情如下所示：

| 重庆市未来供应主要项目 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **区域** | **项目名称** | **项目定位** | **开发商** | **规划建筑面积（万平方米）** | **与标的项目距离** | **项目现状（预计交付年份）** |
| 北碚区 | 两江大地（国际）生命科学园（二期） | 面向研发为主的多层厂房，不构成核心竞争关系 | 重庆大地生物医药科技产业园发展有限公司 | 19.4 | 约35公里 | 一期已竣工并启动招商。二期项目为分批次施工，于 2021 年 8 月至 2023 年 6 月已陆续启动施工，于 2025 年年中竣工交付 |
| 北碚区 | 生物医药产业孵化基地 | 面向研发为主的多层厂房，不构成核心竞争关系 | 重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司 | 24.3 | 约40公里 | 2023 年 4 月开工建设，预计 2023 年完成项目基础施工，2027 年竣工并交付 |
| 北碚区 | 中南高科·北碚科技智慧港项目 | 面向中小客户的分割销售多层厂房，不构成核心竞争关系 | 中南高科产业集团西南公司 | 8.6 | 约 45 公里 | 2023 年 6 月开工建设，2025 年年中竣工交付 |
| 渝北区（两江新区） | 龙兴智能制造基地二期 | 包括多层及部分单层标准厂房 | 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 | 39.0 | 约 8 公里 | 2025 年初开工建设，预计 2026 年 7 月底竣工交付 |
| 九龙坡区（高新区） | 石板大健康产业园（一期） | 面向研发为主的多层厂房，不构成核心竞争关系 | 重庆科学城高新产业发展有限公司 | 4.4 | 约 60 公里 | 2023 年年初开工建设，预计 2025 年 11 月竣工交付 |
| **总计** | / | / | / | **95.7** | / | / |

**3、区域内可比物业分析**

**（1）东久（南通）智造园**

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，戴德梁行在南通市高新技术产业开发区范围内选取已成熟运营的三个标准厂房项目作为竞争性物业对比分析的对象，分别为南通环普现代产业园、南通久焯产业园和东久（南通）智能制造基地，以及未来即将入市的一个标准厂房项目赫联聚兴智能智造产业园作为可比物业，具体如下：

**可比物业所在位置**




| 南通环普现代产业园 | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 南通市崇川区祁连山路 3 号 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 南通普诚科技产业发展有限公司 | |
| **土地面积** | 106,627 平方米 | |
| **建筑面积** | 69,339 平方米 | |
| **物业类型** | 标准工业厂房、综合楼 | |
| **建成时间** | 2020 年 | |
| **平均租金** | 23-25 元/平方米/月（不含增值税，含物业费） | |
| **出租率** | 100% | |
| **主要租户** | 智能装备、工业物联网、生物医药 | |
| **项目简介** | 南通环普现代产业园位于江苏省南通市苏通科技产业园，该产业园是由南通、江苏和无锡政府共同开发的区域性园区，服务于新一代信息技术、精密机械和现代服务业等行业。南通环普现代产业园位于江达路与江海路交叉口，紧邻 G15 高速公路、东方大道 | |

| | |
|---|---|
| | 主干道和苏通长江公路大桥，地理位置优越。首期总建筑面积约 6.9 万平方米，由 11 栋单层生产厂房和 1 栋综合楼构成。园区主要引入智能装备、工业物联网、生物医药等先进制造业，未来将进一步优化提升城市产业结构。 |

| **南通久焯产业园** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 南通高新技术产业开发区希望大道东、文山路南侧 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 南通久焯实业有限公司 | |
| **土地面积** | 95,906 平方米 | |
| **建筑面积** | 65,000 平方米（工业厂房部分） | |
| **物业类型** | 单层工业厂房、双层工业厂房 | |
| **建成时间** | 2023 年 | |
| **平均租金** | 22-24 元/平方米/月（不含增值税，含物业费） | |
| **出租率** | 100% | |
| **主要租户** | 智能装备制造 | |
| **项目简介** | 南通久焯产业园位于南通高新技术产业开发区希望大道东侧、文山路南侧，周边产业聚集度较高，主要交通道路包括江海大道高架与沈海高速，距南通兴东机场直线距离 17 公里，车程约 25 分钟，地理位置较好。园区最大的租户为史丹利百得紧固系统(南通)有限公司，主要从事汽车紧固件、电子紧固件等紧固件产品的生产，是对南通高新区及周边地区新能源汽车及汽车零部件、新一代信息技术和智能制造等产业的有力配套。 | |

| **东久（南通）智能制造基地** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 江苏省南通市崇川区景兴路与德和路交叉口东 200 米 | |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 南通利伯隆实业发展有限公司 | |

| | | |
|---|---|---|
| **土地面积** | 119,878 平方米 |  |
| **建筑面积** | 59,000 平方米 | |
| **物业类型** | 单层工业厂房 | |
| **建成时间** | 2021 年 | |
| **平均租金** | 25-29 元/平方米/月（不含增值税，含物业费） | |
| **出租率** | 95%-100% | |
| **主要租户** | 智能装备制造、新材料、新能源、汽车零部件 | |
| **项目简介** | 东久（南通）智能制造基地位于南通市崇川区景兴路与德和路交叉口，附近主要交通道路包括沈海高速、沪陕高速及东方大道高架，依托沈海高速，项目可与一江之隔的常熟、太仓、张家港等区域便捷连接。南通东久智能制造基地将结合南通开发区主导产业，以高端装备制造以及新一代信息技术为方向，着力引进一批行业领先、技术领先的优势产业，坚持高质量、高标准、高效率的原则，力争打造整个开发区高端智能制造的精品集聚地。 | |

| **未来供应：赫联聚兴智能智造产业园** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 南通市通州区金沙街道古盐路以北、马北中心路以西 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 赫联集团 | |
| **土地面积** | 157,000 平方米 | |
| **预计建成规模** | 310,000 平方米 | |
| **物业类型** | 10 栋多层厂房 | |
| **预计建成时间** | 2025 年 | |
| **周边交通** | 园区紧临 345 国道，距离沈海 G15 9km、沪陕 G40 20km、通锡 S19 18.9km，距离苏通大桥 40km，交通便利 | |
| **项目简介** | 赫联聚兴智能智造产业园，是赫联集团最新一代优化产品，项目位于通州金沙主城区的核心地段，该项目定位为智能制造科创园，以智能装备、新一代信息技术飞机及汽车零部件为主导产业，吸引高新技术企业，打造集研发、中试、生产于一体的智能制造产业园区 | |

| | |
|---|---|
| | 和都市型产业集聚地。该项目成功落户通州，对于城市北部的产业发展和城市扩能具有长远意义，为通州高质量发展注入了强劲动能。 |

**（2）东久（重庆）智造园一期**

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，戴德梁行在重庆市范围内选取已成熟运营的三个优质标准厂房项目作为竞争性物业对比分析的对象，分别为环普重庆临空智慧智造产业园、联东 U 谷·沙坪坝国际企业港和龙兴智能制造基地（一期），以及未来即将入市的龙兴智能制造基地（二期）作为可比物业，具体如下：

**可比物业所在位置**




| 环普重庆临空智慧智造产业园 | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 重庆市渝北区玉峰山镇桐桂大道 3 号 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 重庆普昭科技产业发展有限公司 | |
| **土地面积** | 121,664 平方米 | |
| **建筑面积** | 工业厂房：49,600 平方米；<br>仓储物流：15,600 平方米 | |
| **物业类型** | 单层工业厂房 5 栋；单层物流仓库 1 栋 | |

| | |
|---|---|
| **建成时间** | 2021 年 |
| **平均租金** | 24-26 元/平方米/月（不含增值税、含物业费） |
| **出租率** | 工业厂房 100% |
| **主要租户** | 机械设备和制造、新材料、电子科技、物流服务 |
| **项目简介** | 环普重庆临空智慧智造产业园位于重庆市渝北区创新经济走廊，交通位置优越；该项目总建筑面积约 66,000 平方米，已于 2021 年年底投产运营；项目南临港城工业园和海尔工业园，东临长安汽车、现代汽车、金康汽车主机厂等；同时区域内依托 OPPO、传音、深科技等核心企业，发展智能手机等智能终端产业，构建智能终端产业链集群；依托重庆整车制造企业，打造全市汽车电子关键产业园，发展汽车电子上下游相关产业链，形成“智能终端+汽车电子”两大支柱产业，打造面向未来的先进产业集群。 |

| **联东 U 谷·沙坪坝国际企业港** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 重庆市沙坪坝区振华路 41 号 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 北京联东投资（集团）有限公司 | |
| **土地面积** | 143,300 平方米 | |
| **建筑面积** | 200,000 平方米 | |
| **物业类型** | 单层轻钢厂房和双拼、四拼的独栋厂房（7.2m/8.1m 首层层高，8m 柱距）。 | |
| **建成时间** | 2020 年 | |
| **平均租金** | 23-25 元/平方米/月（不含增值税、含物业费） | |
| **出租率** | 95%-100% | |
| **主要租户** | 电子科技、高端装备制造、生物医药 | |
| **项目简介** | 联东 U 谷·重庆沙坪坝国际企业港，位于重庆高新区、西部科学城核心位置-重庆科学城科技产业园内，属于中国西部重要的创新研发基地、重庆重要的高端制造业基地、海内外高端人才的创业家园。项目依托国家高新区、重庆科学城以及重庆大学城 15 所高校、西永微电园、西部物流园、自贸区、西永保税区，力争将园区建设成为科技研发创新高地、高新技术成果转化及产业化高地，助推重庆的战略新兴产业建设。<br>二期项目重点吸纳智能制造、新能源汽车、电子信息、生物医药 | |

| | |
|---|---|
| | 等产业，目前为区域内具有较大影响力和竞争力的产业集聚中心，为沙坪坝工业经济高质量发展提供强劲动能。 |

| **龙兴智能制造基地（一期）** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 重庆市渝北区龙兴新城五横线以南、两江大道以西 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 | |
| **土地面积** | 166,000 平方米 | |
| **建筑面积** | 135,000 平方米 | |
| **物业类型** | 多层标准厂房 | |
| **建成时间** | 2025 年 | |
| **平均租金** | 24-26 元/平方米/月（不含增值税、含物业费） | |
| **出租率** | 85%-90% | |
| **主要租户** | 装备制造、汽车电子、新材料 | |
| **项目简介** | 龙兴智能制造基地（一期）项目的四栋厂房涵盖精密制造与研发中心，为企业提供了集生产制造与技术研发为一体的综合性空间，能够满足不同类型智能制造企业的多样化需求，促进企业在技术创新与产品制造上的协同发展。作为重庆龙兴地区重点智能产业升级工程，龙兴智能制造基地（一期）建成后将助力区域进一步做优做强智能网联新能源汽车的基础供应体系，推动汽车供应链高质量协同发展。该项目将打造成为环境优美、产城融合、服务共享的具有生长属性的产业社区，吸引更多优质企业入驻，提升区域产业竞争力，带动相关产业集聚发展，为区域经济注入新动能。 | |

| **未来供应：龙兴智能制造基地（二期）** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 重庆市渝北区龙兴新城五横线以南，盛唐路以东 | |
| **土地性质** | 工业用地 | |

| | | |
|---|---|---|
| **开发商** | 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 |  |
| **土地面积** | 300,000 平方米 | |
| **预计建成规模** | 390,000 平方米 | |
| **物业类型** | 单层标准厂房、多层标准厂房、综合楼及设备用房 | |
| **预计建成时间** | 2026 年 | |
| **周边交通** | 距离重庆江北国际机场约 10 公里，距离重庆绕城高速约 4 公里，紧邻重庆铜锣大道和两江大道 | |
| **项目简介** | 龙兴智能制造基地（二期）将以赛力斯超级工厂为中心、5 公里为半径，打造汽车产业链协同集群，建设“产业大脑＋超级工厂＋产业配套”的绿色低碳产业园，为两江新区智能网联新能源汽车发展注入强劲动力。作为重庆市重点产业项目，该项目将重点打造汽车核心零部件柔性生产线、数字化研发平台及智慧物流系统 | |

**4、新购入基础设施资产与同行业同地区可比物业的竞争优势与劣势**

标准厂房是工业厂房的一种构成，具有通用性、配套性、集约性等特点，是为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。严格意义来说标准厂房是指建设主体利用工业用地，按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设的工业厂房，其建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建成后用于自持或出租、出售给企业从事工业生产经营。

不同的行业使用不同的厂房，相同的行业在一定的范围内有一定的标准和规范，这种“标准”也是相对而言的，并非绝对标准。按照建筑结构类型，可分为单层厂房、多层厂房。

**（1）南通——高新区**

本资产的优势为：

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，东久（南通）智造园坐落于南通市通州区金新街道，其所在区域临南通兴东国际机场 10 公里，距南通高铁站 20 公里，距南通港 20 公里，同时紧邻 G15 高速和城市中环，地理位置优越，交通便利完善。

东久（南通）智造园位于南通市通州区高新技术产业开发区，其坚持先进制造业和现代服务业并重，强化重大项目、外资项目招引，瞄准汽车电子、集成电路装备及零部件、光电信息、高端装备等战新产业和未来产业，瞄准“链主”企业上下游和关键环节，通过产

业强链补链继续完善“一主一新一智”格局，大大提升了产业规模和层次。

东久（南通）智造园为单层标准厂房项目，市场租赁需求旺盛，于 2019 年建成，于 2021 年达到满租，2022 年末-2024 年末以及 2025 年 3 月末出租率均为 100%，运营成熟稳定。

本资产的劣势为：

东久（南通）智造园所在区域属于工业集聚区，本项目周边以工业园区为主，相关商业、生活配套相对较为稀缺。

**（2）重庆**

本资产的优势为：

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，东久（重庆）智造园一期坐落于重庆市渝北区龙兴镇汽车产业聚集区龙兴工业园，距重庆市中心 25 公里，距重庆江北国际机场约 20 公里，距离重庆绕城高速 G5001 入口约 3 公里。龙兴镇处于两江新区核心区，镇内交通发达，重庆轨道交通 4 号线二期、重庆铁路枢纽东环线已开通运营，在建的 15 号线实现站内换乘，规划 18 号线、14 号线，地理位置良好，交通便利通达。

所在的区域汽车产业集聚，项目周边有长安福特、长安汽车、北京现代、上汽通用五菱四大汽车厂，已经形成汽车产业的区域高度聚集，致力于打造高端智能制造产业聚集平台。重点引进高端汽车零部件企业，符合重庆两江新区重点产业发展方向，致力于助力西部地区智能制造产业升级。

东久（重庆）智造园一期于 2017 年建成，2018 年集中去化，于 2019 年底达到满租，历史三年年末出租率均为 100%，2025 年 3 月末出租率为 90.5%，根据已签署的租约情况，该项目自 2025 年 9 月 1 日起满租。

本资产的劣势为：

东久（重庆）智造园一期项目所在区域属于工业集聚区，其公共基础设施和相关配套设施尚在发展中。目前周边主要公共设施较少，相关商业、生活配套相对较为稀缺。

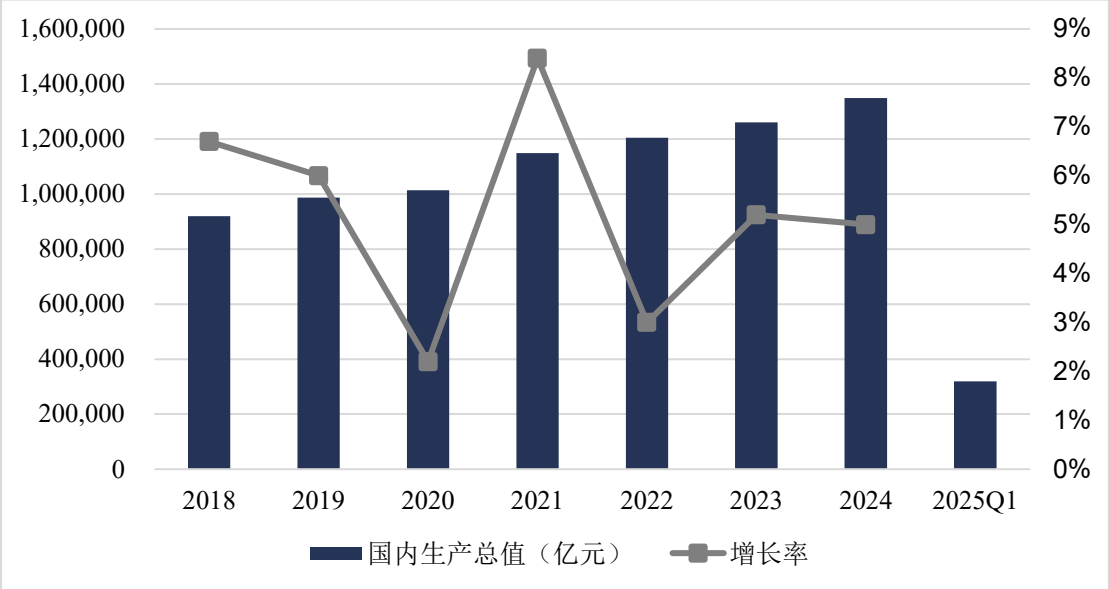
## （四） 基础设施资产所在地区宏观经济概况

根据公开经济统计数据以及戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，中国作为世界第二大经济体，2015年至2023年间国内生产总值保持中高速增长。2022年，全年国内生产总值1,204,724亿元，按不变价格计算，比上年增长3.0%。2023年国内生产总值1,260,582亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。

2024年，全年国内生产总值1,349,084亿元，按不变价格计算，比上年增长5.0%。分产业看，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%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长5.3%，二季度增长4.7%，三季度增长4.6%，四季度增长5.4%。

初步核算，2025年一季度国内生产总值318,758亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%。分产业看，第一产业增加值11,713亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值111,903亿元，增长5.9%；第三产业增加值195,142亿元，增长5.3%。

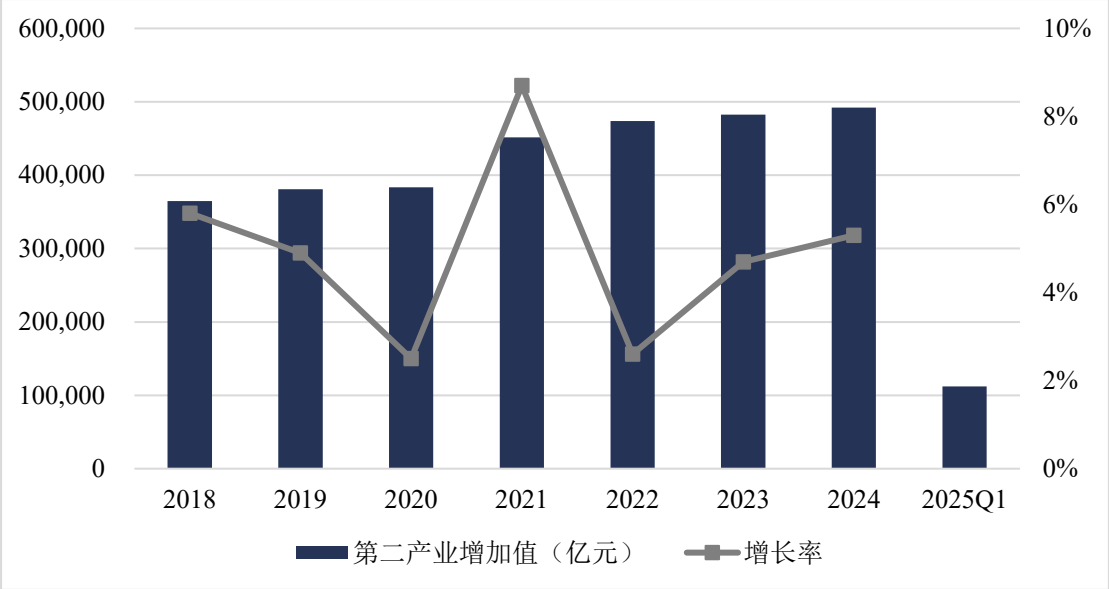
**2018-2025年一季度国内生产总值**




数据来源：国家统计局

近六年国内第二产业及工业增加值稳步上升。2020年第二产业增加值为383,562亿元，同比增长2.5%，第二产业增加值比重为38.6%。2021年第二产业增加值为451,544亿元，同比增长8.7%。2022年，第二产业增加值为473,790亿元，同比增长2.6%。2023年，第二产业增加值为482,589亿元，同比增长4.7%。2024年第二产业增加值492,087亿元，按不变价格计算，同比增长5.3%，第二产业增加值比重为36.5%。2025年一季度，第二产业增加值111,903亿元，同比增长5.9%，对经济增长的贡献率为25.1%。

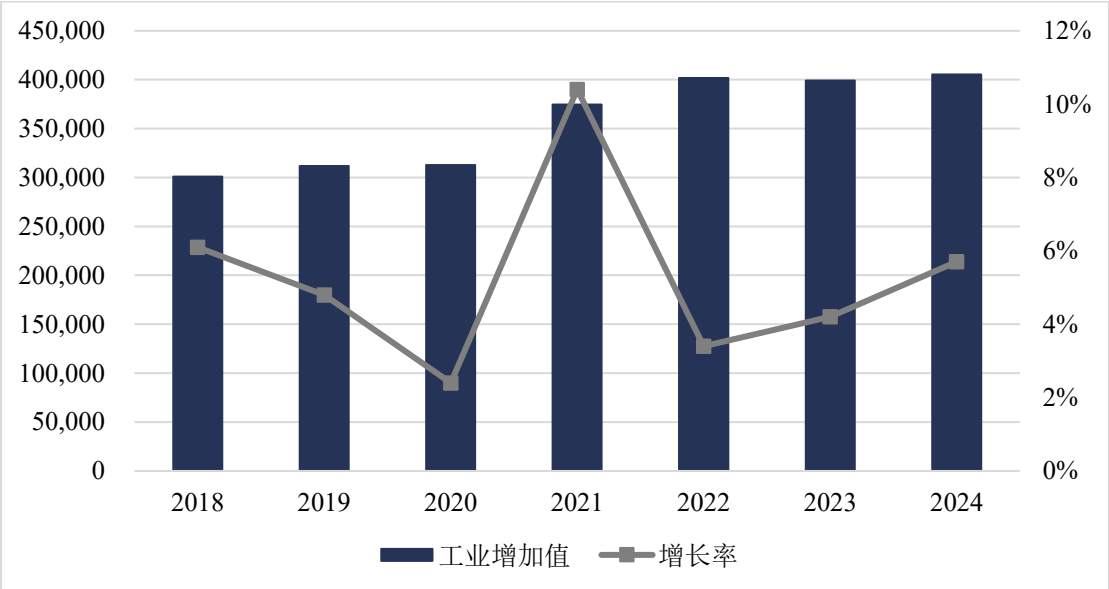
**2018-2025年一季度全国第二产业增加值**




数据来源：国家统计局

2020年，全国工业增加值同比增长3.3%。2021年，全国工业增加值同比增长7.1%，增速大幅提升。2022年，全国工业增加值同比增长4.4%，增速小幅回落。2023年，全国工业增加值同比增长4.2%。2024年，全国工业增加值同比增长5.7%。自2022年以来，增速逐年上涨。

**2018-2024年全国工业增加值（亿元）**



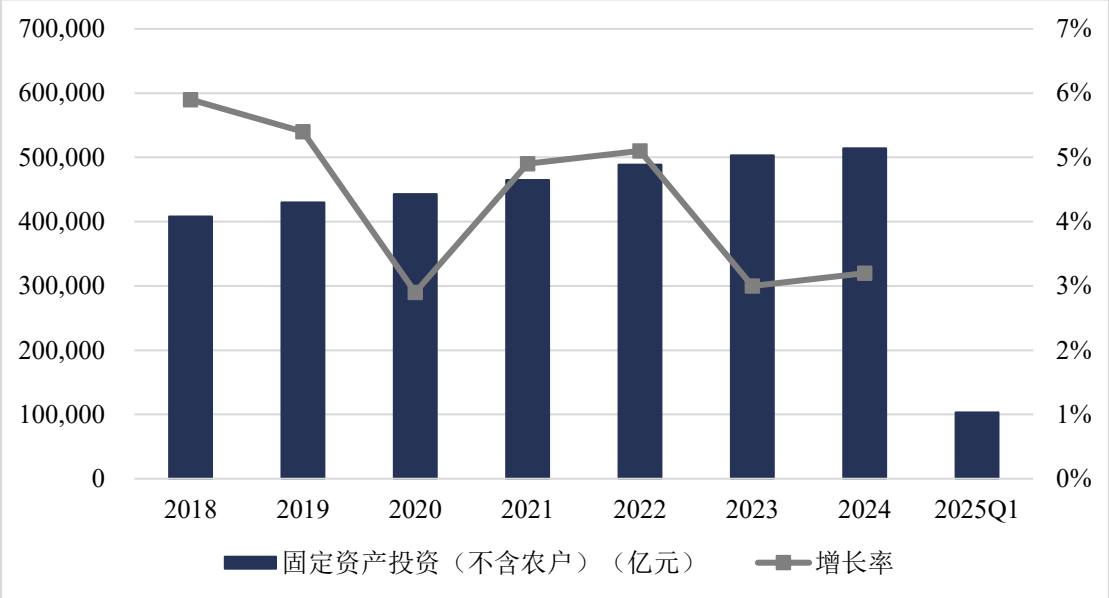

数据来源：国家统计局

近年来，基础设施及制造业投资保持较高增速。2023年，全国固定资产投资（不含农户）503,036亿元，比上年增长3.0%（按可比口径计算）。其中，制造业投资增长6.5%，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）增长5.9%。分产业看，第一产业投资同比下降0.1%，第二产业投资增长9.0%，第三产业投资增长0.4%。2023年，民间固定资产比上年下降0.4%。

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%（按可比口径计算），比上年加快0.2个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长2.6%，第二产业投资增长12.0%，第三产业投资下降1.1%。第二产业中，工业投资比上年增长12.1%，其中，制造业投资增长9.2%，增速较上年扩大2.7个百分点。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%。2024年，民间固定资产投资比上年下降0.1%。

2025年开年以来，全国固定资产投资延续了2024年较好的发展态势。一季度，全国固定资产投资（不含农户）103,174亿元，同比增长4.2%，比上年全年加快1.0个百分点。分领域看，基础设施投资同比增长5.8%，制造业投资增长9.1%。分产业看，第一产业投资同比增长16.0%，第二产业投资增长11.9%，第三产业投资增长0.1%。2025年一季度，民间投资增长0.4%，扣除房地产开发投资，民间投资增长6.0%。

**2018-2025年一季度全国固定资产投资（不含农户）**




数据来源：国家统计局

近年来，规模以上工业企业利润总额呈一定波动上升趋势。2021年全国规模以上工业企业实现利润总额92,933亿元，比上年增长35.7%。2022年全国规模以上工业企业实现利润总额84,163亿元，比上年减少4.0%。

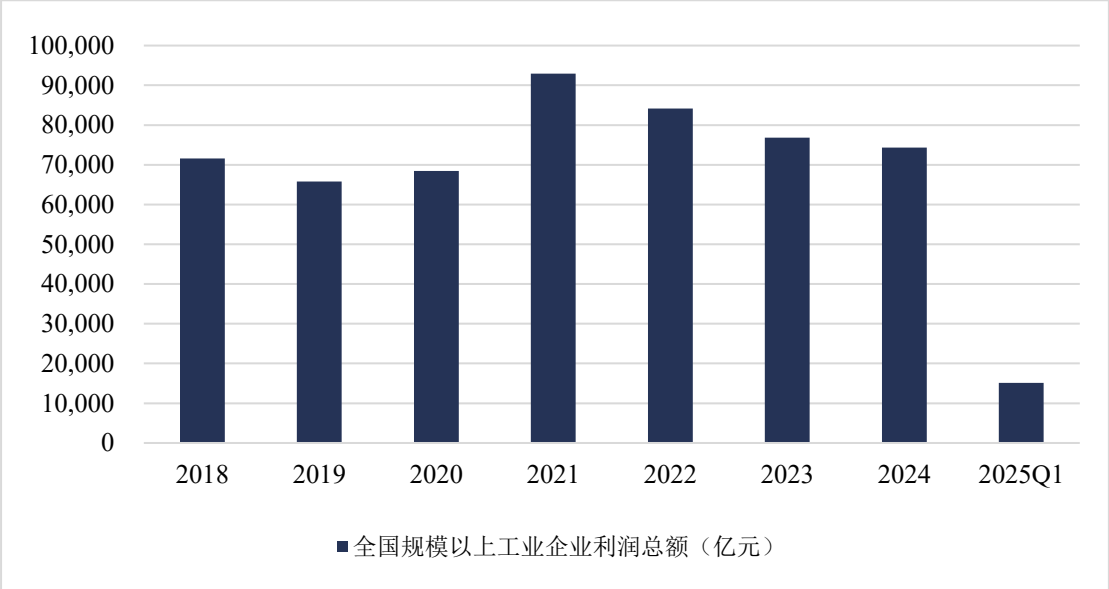
2023年，全国规模以上工业企业实现利润总额76,858亿元，比上年下降2.3%（按可比口径计算）。规模以上工业企业中，采矿业实现利润总额12,392.4亿元，比上年下降19.7%；制造业实现利润总额57,643.6亿元，下降2.0%；电力、热力、燃气及水生产和供应业实现利润总额6,822.3亿元，增长54.7%。

2024年，全国规模以上工业企业实现利润总额74,311亿元，比上年下降3.3%（按可比口径计算）。规模以上工业企业中，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%。

2025年一季度，全国规模以上工业企业实现利润总额15,094亿元，同比增长0.8%（按可比口径）。规模以上工业企业中，采矿业利润2,204亿元，同比下降25.5%；制造业10,826亿元，增长7.6%；电力、热力、燃气及水生产和供应业实现利润总额2062.8亿元，增长5.4%。

**2018-2025年一季度全国规模以上工业企业利润总额**




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》（以下简称《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。

2021年3月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（以下简称《十四五规划》）发布，《十四五规划》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%。

2024年1月，工业和信息化部等七部门联合印发《关于推动未来产业创新发展的实施意见》（以下简称《实施意见》），提出了要把握新一轮科技革命和产业变革机遇，围绕制造业主战场加快发展未来产业，支撑推进新型工业化。目标到2025年，实现未来产业技术创新、产业培育、安全治理等全面发展，部分领域达到国际先进水平，产业规模稳步提升。到2027年，未来产业综合实力显著提升，部分领域实现全球引领。《实施意见》提出全面布局未来产业，重点推进未来制造、未来信息、未来材料、未来能源、未来空间和未来健康六大方向产业发展；加快技术创新和产业化，面向未来产业重点方向实施国家科技重大项目和重大科技攻关工程，加快突破关键核心技术，发布前沿技术应用推广目录，打造产品交易平台；打造标志性产品，做强未来高端装备。面向国家重大战略需求和人民美好生活需要，加快实施重大技术装备攻关工程，突破人形机器人、量子计算机、超高速列车、下一代大飞机、绿色智能船舶、无人船艇等高端装备产品，以整机带动新技术产业化落地，打造全球领先的高端装备体系。

2025年3月，中国人民银行行长在十四届全国人大三次会议经济主题记者会上表示，为进一步加大对科技创新的金融支持力度，中国人民银行将会同证监会、科技部等部门优化科技创新和技术改造再贷款政策。具体措施包括有扩大再贷款规模，满足企业融资需求；降低再贷款利率，强化对银行的政策激励；扩大再贷款支持范围，大幅提高政策的覆盖面；保持财政贴息力度，切实降低企业融资成本。

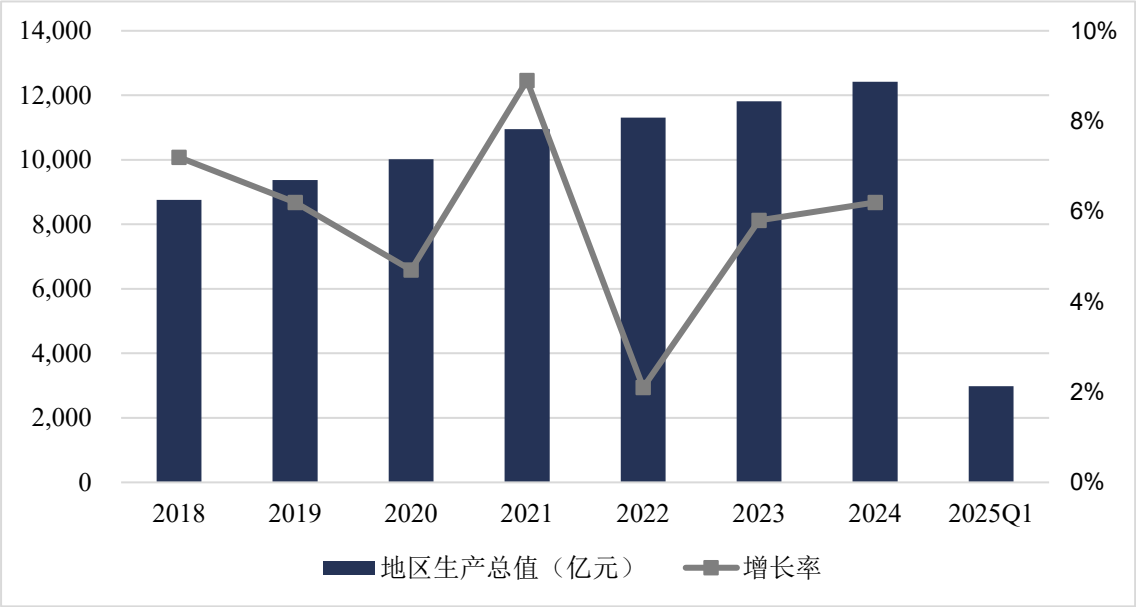
综合来看，近年来全国制造业固定资产投资增速始终保持较高水平，尽管全国规模以上工业企业利润有所回落，但是2025年开年以来，一季度制造业规上工业企业实现了较高的增速，经济发展的转型成效逐渐显现，未来高技术制造业、装备制造业的发展将进一步拉动规模以上工业企业利润总额的提升，未来将为国内工业经济高质量发展提供更多活力；面对复杂的国际环境形势带来的不利影响，“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局将进一步增强我国产业链稳定性和竞争力，促进生产环节向自主创新、协同创新、融合创新方向发展，由中国制造升级为中国创造；在国家战略层面，以先进制造业和战略性新兴产业为主体的工业依然是支撑中国经济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。未来产业的兴起有望为中国经济开辟新的增长点，成为推动中国经济高质量发展的新动力。

**1、南通**

2024年，南通市全年实现地区生产总值12,421.9亿元，比上年增长6.2%。其中，第一产业增加值532.1亿元，增长2.7%；第二产业增加值5,906.8亿元，增长6.9%；第三产业增加值5,983.0亿元，增长5.7%。按常住人口计算，人均地区生产总值16.0万元，增长6.2%。

2025年开年以来，南通市经济发展延续了2024年良好态势。一季度，全市实现地区生产总值2,982.2亿元，按可比价格计算，同比增长7.2%，较去年全年增速扩大1.0个百分点。分产业看，第一产业增加值69.5亿元，增长1.4%；第二产业增加值1465.2亿元，增长8.8%；第三产业增加值1447.5亿元，增长6.0%。

**2018-2025年一季度南通市地区生产总值**



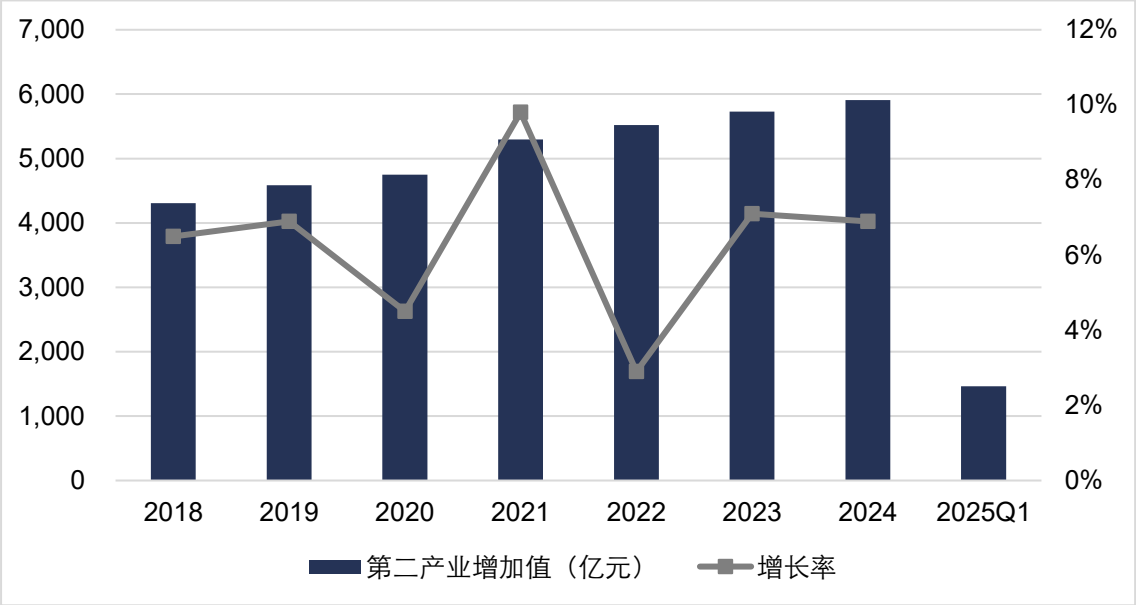

数据来源：南通市统计局

近五年南通市的第二产业增加值稳步上升，2021年第二产业增加值达5,298.3亿元，比上年增长9.8%。2022年第二产业增加值5,520.4亿元，增长2.9%。2023年第二产业增加值5,728.1亿元，增长7.1%，增速较2022年显著提升。2024年第二产业增加值5,906.8亿元，增长6.9%，维持了2023年较高的增速。2025年一季度，第二产业增加值1,465.2亿元，同比增长8.8%，增速提升，较2024年全年提高1.9个百分点。

2024年，南通市全年规模以上工业增加值比上年增长9.3%，其中轻工业增长9.2%，重工业增长9.3%。分经济类型看，国有企业增加值增长7.2%，股份制企业增长8.6%，股份合作企业增长2.0%，外商港澳台投资企业增长11.6%。分门类看，制造业增加值增长9.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降2.7%。分行业看，全市列统的34个行业大类中有30个行业增加值比上年增长，增长面达88.2%，比上年提升8.8个百分点。装备制造业较快增长。全年规模以上装备制造业增加值比上年增长9.5%。其中，专用设备制造业、汽车零部件制造业等行业增加值年内保持高速增长态势，分别增长14.4%、12.7%。太阳能电池、变压器等主要产品产量分别增长33.9%、21.6%。

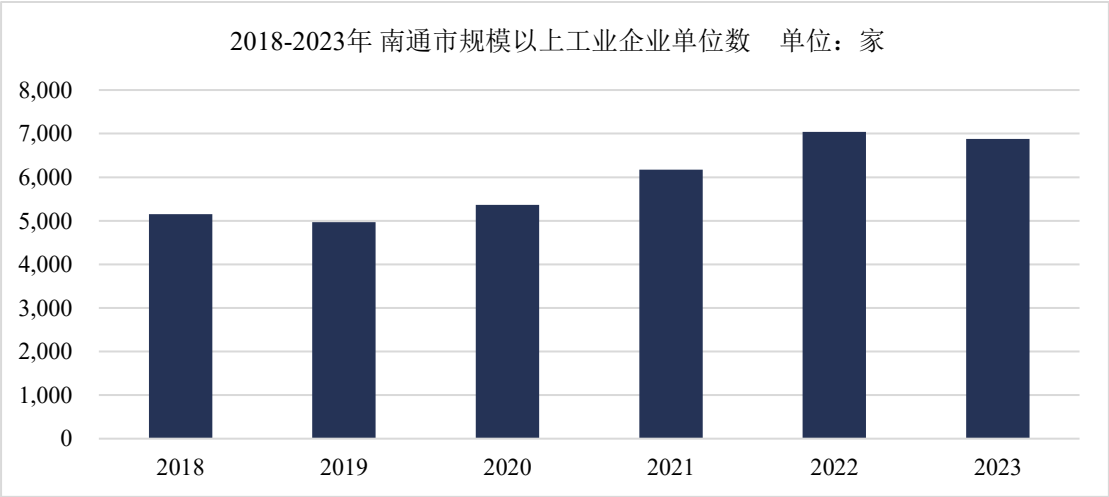
2025年一季度，规模以上工业增加值同比增长11.3%，比上年全年提升2.5个百分点。全市列统的34个行业大类中有30个行业工业增加值同比保持增长，增长面为88.2%，比上年全年提升8.8个百分点。十大重点行业增加值占全市规模以上工业比重为70.3%，合计拉动规模以上工业增加值增长6.7个百分点。一季度，规模以上民营工业企业产值占全市规模以上工业产值的比重为67.6%，拉动全市规模以上工业产值增长6.7个百分点。

**2018-2025年一季度南通市第二产业增加值**




数据来源：南通市统计局

2021年，南通市规上工业企业单位数达6,174家，增速超13%。2022年，南通全市新增规上工业企业866家，列全省第2位，已连续3年在全省处于前列。2023年底，南通规模以上工业企业数达6,878家，占全省企业数的10.9%，是1998年开始实施规模以上工业统计时的4.36倍。




数据来源：南通市统计局

2022年，南通市规模以上工业企业营业收入比上年增长7.0%，利润总额下降3.1%，企

业营业收入利润率为6.2%，比上年下降0.6个百分点。规模以上工业企业产销率95.9%。2023年，南通市规模以上工业企业利润增速由负转正，较上年增长0.2%。从地区看，除开发区、如东、苏锡通外，其他板块利润总额均实现增长，其中通州区和崇川区增速较快，分别比上年增长44.4%、18.2%。

2024年，南通市工业企业盈利进一步提升。全年规模以上工业企业营业收入比上年增长7.5%，利润总额增长4.5%，企业营业收入利润率为5.6%。分经济类型看，规模以上工业企业中，国有控股企业利润增长21.7%，外资企业增长3.0%，民营企业增长2.1%。分行业看，装备制造业利润比上年增长9.3%，其中铁路船舶航空航天业、汽车零部件、电子设备等行业利润增长较快，分别增长60.2%、32.1%、17.5%。

2024年，南通市固定资产投资维持稳定，全年固定资产投资同比增长0.9%。其中，国有及国有经济控股投资增长4.3%；港澳台及外商投资增长13.4%。民间投资下降2.8%，民间投资占全部投资比重63.8%。分产业看，第一产业投资增长39.2%，第二产业投资增长3.2%，第三产业投资下降2.0%。分领域看，制造业投资下降1.8%，基础设施投资增长5.7%，房地产开发投资增长0.1%。2024年全年共49个项目列入省级重大项目清单，比上年增加14个，连续9年保持全省前列。全年共计安排市级重大项目217个，省、市重大项目完成投资超1,000亿元。全年新开工5亿元以上工业项目254个，竣工达产项目301个。推动中石油蓝海新材料、华峰瑞讯生物等百亿级项目顺利开工，重大项目攻坚突破成效显著。

2025年开年以来，南通市固定资产投资稳步回升，制造业投资贡献增强。一季度，全市固定资产投资同比增长5.1%。全市285个基础设施投资项目，计划总投资增长6%，完成投资增长17.8%，占固定资产投资比重为15.4%，比上年同期提升1.7个百分点。全市制造业投资增长7.4%，对全市固定资产投资增长贡献率为77.2%。全市亿元以上项目1,384个，完成投资增长10.1%，占固定资产投资的比重为75.3%。

2020年，南通市迈入GDP万亿元城市行列，通州湾新出海口起步港区开港运营，南通新机场选址获批，北沿江高铁工可获批，南通成为上海“1+8”大都市圈成员城市，也是江苏“1+3”功能区中扬子江城市群、沿海经济带的重要一员。2023年，南通市全年实现地区11,813.3亿元，比上年增长5.8%。2024年前三季度，南通市实现地区生产总值9,414.4亿元，同比增长6.3%，这一增速在江苏省内已公布数据的城市中位列前茅，显示出南通市经济的强劲增长动力。

“长三角一体化”和“科技创新”是南通未来发展建设的大方向。南通是长三角一体化发展的重要支点，在长三角一体化中承担着承接上海苏南辐射、向北向西传导带动的重任，其产业基础、发展空间、交通区位、人文交融等优势明显，扮演着“综合型战略支点城市”的角色。当前，位于三大国家战略交汇点的南通以积极推动区域协同创新，大力探索创新资源共用、载体共建、利益共享等机制，与周边城市共建紧密型的创新共同体为行动方

向。

东久（南通）智造园位于南通高新技术产业开发区，南通高新技术产业开发区（简称“南通商新区”）前身是1993年11月成立的江苏省通州经济开发区，2011年10月改为现名。2013年12月，经国务院批准升格为国家级高新技术产业开发区。南通高新区围绕产业发展特点，明确产业定位，形成了以“一主一新一智”为特色的产业布局。“一主”即汽车和汽车零部件产业，“一新”即新一代信息技术产业，“一智”即智能制造产业。汽车及汽车零部件产业代表性企业包括安波福、文灿股份、广东鸿图等；新一代信息技术产业代表性企业包括深南电路、展华电子、生益科技、中科仪等；智能制造产业代表性企业包括宜家精密、震旦智能、江海股份、大族激光、嘉泰激光、准信自动化等。

南通高新区不断优化产业结构，推动传统产业转型升级，同时大力发展新兴产业。一方面，通过实施“智改数转网联”等计划，推动传统产业向智能化、数字化转型，提高了企业的竞争力和生产效率。另一方面，积极引进和培育新兴产业，南通高新区在原有汽车零部件、新一代信息技术和智能装备产业基础上，进一步细分产业赛道，形成了先进光伏、新型储能、集成电路装备及零部件、新型电子元器件等先进产业业态。特别是新型电子元器件产业，被江苏省评选为具有科技创新能力的“电子元器件产业集群”，是江苏省首批8个创新型集群之一。

南通高新区积极贯彻落实国家、省、市的各项政策，为园区内企业提供了一系列优惠政策。这些政策涵盖了税收减免、资金扶持、人才引进等多个方面，为企业的发展提供了有力保障。同时，园区还建立了完善的服务体系，为企业提供一站式服务，帮助企业解决各种问题和困难。

未来，南通市将继续坚持以高质量发展为主题，加快构建新发展格局，推动经济持续稳定增长。南通市将进一步加强与长三角地区的合作与交流，积极承接上海等周边城市的产业转移和辐射带动，推动区域协同发展。同时，南通市还将加强科技创新和人才培养，推动产业转型升级和高质量发展，与周边城市共建紧密型的创新共同体为行动方向。

**2、重庆**

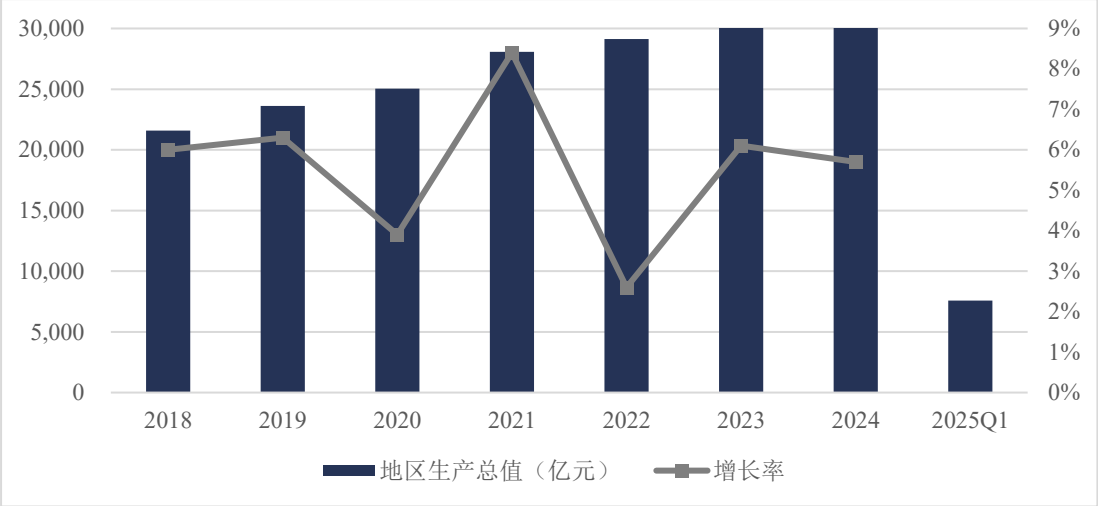
重庆市2018年至2023年间地区生产总值保持中高速增长，平均年增长率为5.6%。2023年综合实力持续增强，经济总量再上新台阶，实现地区生产总值30,145.8亿元，同比增长6.1%。

2024年，重庆市全年实现地区生产总值32,193.2亿元，比上年增长5.7%。按产业分，第一产业增加值2,135.8亿元，增长2.4%；第二产业增加值11,690.7亿元，增长4.6%；第三产业增加值18,366.7亿元，增长6.8%。全年人均地区生产总值达到100,889元，比上年增长6.0%。民营经济增加值19,822.61亿元，增长6.2%，占全市经济总量的61.6%。

2025年一季度，重庆市实现地区生产总值7,574.8亿元，按不变价格计算，同比增长

4.3%。其中，第一产业实现增加值321.8亿元，同比增长2.2%；第二产业实现增加值2,496.6亿元，同比增长3.7%；第三产业实现增加值4,756.4亿元，同比增长4.8%。

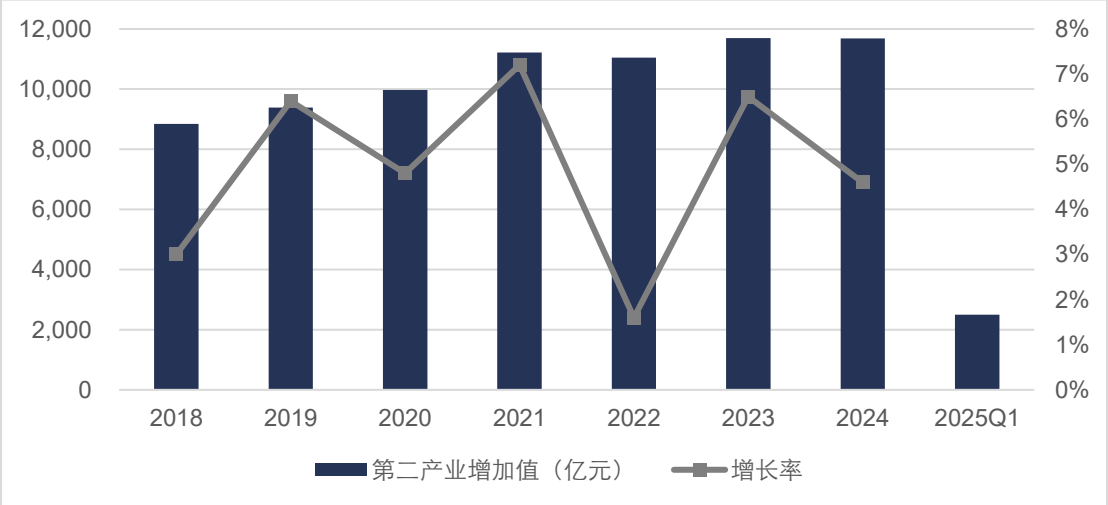
**2018-2025年第一季度重庆市地区生产总值**




数据来源：重庆市统计局

近五年重庆市第二产业增加值以中高速水平稳步提升。2021年第二产业增加值达11,217.3亿元，比上年增长7.2%。2022年第二产业增加值11,047.4亿元，按可比口径计算，增长1.6%。2023年第二产业增加值11,699.1亿元，增长6.5%，增速较2022年显著提升。2024年第二产业增加值11,690.7亿元，按可比口径计算，增长4.6%，维持了2023年较高的增速。2025年一季度，第二产业增加值2,496.6亿元，同比增长3.7%。

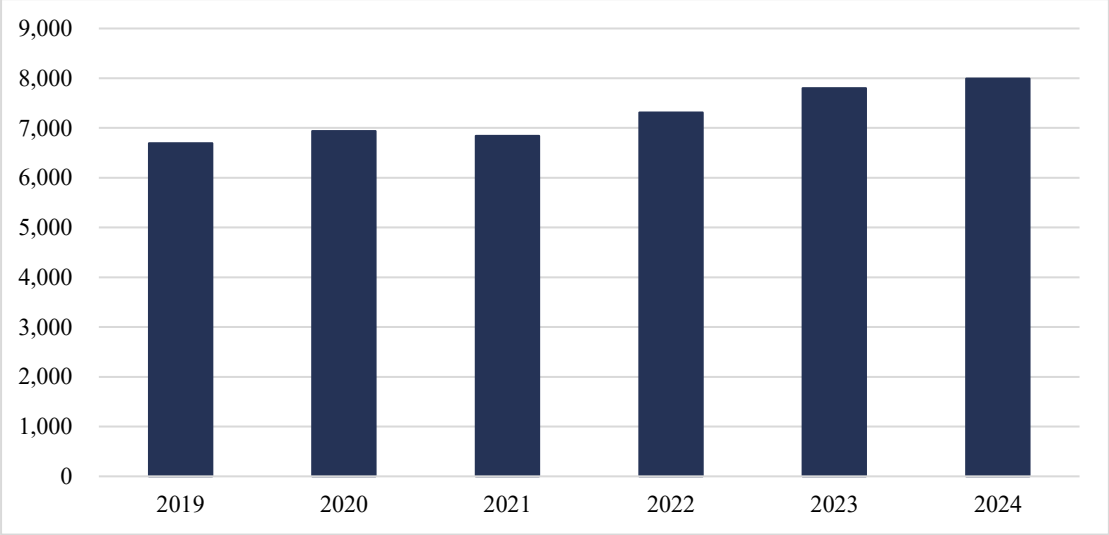
**2018-2025年第一季度重庆市第二产业增加值**




数据来源：重庆市统计局

近几年重庆的规模以上工业企业单位数一直保持在稳中有增的态势。2022年年末，重庆市规模以上工业企业单位数达7,314家，较2021年增长475家。2023年年末，重庆市全市规上工业企业数7,798家，占全国比重1.62%，排名全国第17位。2024年年末，全市规上工业企业数7,992家，较2023年增长194家，其中大中型企业1,008家，同比增长1.1%。

**2019-2024年重庆市规模以上工业企业单位数**




数据来源：重庆市统计局

近几年重庆规模以上工业企业利润除部分年份受公共卫生事件影响之外，总体保持增长态势。2021年工业企业利润总额达2,121.0亿元；2022年，重庆市全年规模以上工业企业利润总额为1,939.6亿元，比上年下降9.1%。分经济类型看，国有控股企业利润下降19.1%，股份制企业下降6.3%，外商及港澳台商投资企业下降22.6%，私营企业下降5.8%。分门类看，采矿业利润比上年增长62.6%，制造业下降11.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长14.1%。2023年，全市规上工业利润下降3.7%；规上工业企业营业收入利润率5.11%，低于全国0.65个百分点。每百元营业收入中的成本86.3元，高于全国1.54元。

2024年，全年规模以上工业企业利润总额比上年增长15.6%。分经济类型看，国有控股企业利润增长29.1%，股份制企业增长14.4%，外商及港澳台商投资企业增长24.9%，私营企业增长20.4%。分门类看，采矿业利润比上年增长13.4%，制造业增长14.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长35.0%。

2023年，重庆市全市固定资产投资比上年增长4.3%。从三大领域看，工业、基础设施投资分别增长13.3%和7%，房地产开发投资下降13.2%。分产业看，第一产业投资增长17.4%，第二产业投资增长13.1%，第三产业投资增长0.6%。

2024年，重庆市全年固定资产投资总额比上年增长0.1%，其中，基础设施投资增长0.3%，工业投资增长11.2%，社会领域投资增长0.3%，房地产开发投资下降8.3%。分产业看，第一产业投资增长20.6%，第二产业投资增长11.1%，第三产业投资增长11.2%。

2025年一季度，重庆市固定资产投资比上年增长3.5%，比上年全年提高3.4个百分点。分领域看，工业投资增长7.2%，基础设施投资增长10.0%，房地产开发投资下降7.2%。分产业看，第一产业投资增长22.2%，第二产业投资增长7.2%，第三产业投资增长1.3%。

重庆是国家中心城市，是四大直辖市之一，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市，全国先进制造业基地，西部科技创新中心、对外开放门户，长江上游航运中心。随

着共建“一带一路”、新时代西部大开发区域协调发展战略和长江经济带区域重大战略的实施，以及成渝地区双城经济圈和西部陆海新通道的建设，重庆正由内陆腹地成为开放前沿，区位优势和战略地位更加彰显。重庆市是同时拥有港口型、陆港型、空港型、生产服务型国家物流枢纽的城市，全市基本形成三条环线、十二条射线为骨架的高速公路网，初步建成长江上游航运中心，全面形成“一大四小”运输机场格局，交通运输体系完善。

当前重庆市全市经济运行稳中有进，高质量发展扎实推进，新质生产力稳步发展。2024年，“33618”现代制造业集群体系持续壮大，“智能网联新能源汽车之都”国内外影响力显著增强，新能源汽车产业快速发展。“6+3”未来产业加速布局，培育多个未来产业重点企业和重大平台。成渝地区双城经济圈制造业协同发展，成渝地区生物医药产业集群新入选国家先进制造业集群，共建成渝“氢走廊”“电走廊”“智行走廊”等重大应用场景。

总体来看，重庆市经济发展态势良好，生产需求保持平稳，重点产业支撑强劲，新质生产力加速培育，发展质量持续提升，就业物价总体稳定，经济社会大局和谐稳定。重庆市工业实体经济发展呈现出“稳”和“新”两个特点：传统产业根基稳固，汽车行业实现较快增长，展现了工业经济的“稳”；工业结构持续优化，战略性新兴制造业引领全市工业发展，展现了工业经济的“新”。

东久（重庆）智造园一期位于重庆市两江新区。两江新区是重庆市管辖的副省级新区、国家级新区，也是中国内陆第一个国家级开发开放新区，同时是继上海浦东新区、天津滨海新区后，由国务院直接批复的第三个国家级开发开放新区，辖江北区、渝北区、北碚区3个行政区的部分区域，面积1200平方公里、常住人口333万人，其中直管区面积638平方公里、常住人口108万人、城镇化率94.5%。两江新区是承担国家重大发展和改革任务的战略平台，是重庆产业基础最雄厚、开放功能最完善、创新资源最富集的区域之一，是重庆经济发展的主战场和重要增长极，以不到全市1.5%的面积贡献了全市约15%的经济总量，20%的规上工业总产值，30%的进出口总额、实际利用外资和数字经济增加值，40%的服务贸易额，50%的世界500强企业，60%的汽车产量，70%的跨境电商交易量。

主导产业及产业链现状方面，两江新区形成汽车和电子信息两个2,000亿级支柱产业，智能装备、生命健康、先进材料、新型储能、软件信息等新兴产业不断培育壮大，金融、物流、会展、商贸文旅等服务业加快提质增效。加快打造智能网联新能源汽车产业集群，集聚长安、赛力斯等9家整车企业，200余家核心零部件企业及中国汽车工程研究院等研发机构，形成240万辆整车产能。电子信息产业聚焦“新型显示+集成电路+智能终端”三大方向，形成以京东方为龙头的千亿级新型显示产业集群，以紫光展锐、奥特斯、万国半导体等为核心的集成电路产业集群。2023年8月17日，两江新区正式发布《两江新区深入推进新时代新征程新重庆制造业高质量发展行动方案（2023-2027年）》（以下简称《方案》，提出构建“33511”现代制造业产业集群，即未来5年将做大做强智能网联新能源汽车、新一代电子信息制造业、新一代互联网及软件信息业3大主导产业；升级打造新能源及新型储能、

生命健康、智能装备及智能制造3个支柱产业；培育壮大新型显示、半导体、卫星互联网、生物医药、生产性服务业5个特色优势产业；瞄准数字化、智能化、低碳化的方向，提前布局发展11个高成长细分产业和未来产业的“新星”产业集群，涉及人工智能、web3产业、智能家居、绿色低碳、虚拟现实、未来通信、AI及机器人、生命科学、区块链、类脑智能等。

未来，两江新区将继续坚持创新链、产业链、资金链、人才链“四链”融合，因地制宜发展新质生产力，不断推动高质量发展。未来，两江新区将加快建设全国重要的智能网联新能源整车集聚高地，推动汽车产业转型升级。同时，还将加强新一代电子信息制造业、装备制造等产业的发展，形成更多新的增长点。

## 三、 新购入基础设施资产的估值情况

### （一） 新购入基础设施资产总投、账面价值和估值情况

新购入基础设施资产的总投共计约 2.59 亿元。截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施资产的账面价值约为 2.29 亿元。

戴德梁行根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，在分析了本次两处基础设施资产的特点和实际状况、研究了项目资料并实地查勘和调研后，综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用了 100%收益法评估东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期的市场价值，确定新购入基础设施资产于 2025 年 3 月末的市场价值为人民币 35,900 万元。

各个新购入基础设施资产的总投、账面价值、估值情况及差异具体如下表所示：

单位：万元、%

| 新购入基础设施资产 | 项目总投 | 账面价值 | 评估价值 | 评估增值率 |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 14,102.58 | 12,804.73 | 17,000.00 | 32.76% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 11,787.26 | 10,118.50 | 18,900.00 | 86.79% |
| **总计** | **25,889.84** | **22,923.23** | **35,900.00** | **56.61%** |

新购入基础设施资产账面价值按照成本法计量，为初始投入价值；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。账面价值与评估价值差异的原因主要是由于基础设施资产在项目公司会计报表中未做公允价值调整。

### （二） 新购入基础设施资产评估方法

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）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，结合估价目的进行分析。由于新购入基础设施资产为收益性物业，其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，故评估机构综合考虑新购入基础设施资产所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用 100%收益法作为本次评估目标市场价值的评估方法。

本次估价过程中，评估机构将新购入基础设施资产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（2025 年 3 月 31 日）。

### （三） 新购入基础设施资产评估选取参数

新购入基础设施资产所采用的评估参数具体如下：

| 名称 | 市场比准租金（元/平方米/月） | 市场比准物业管理费（元/平方米/月） | 增长率 | 折现率 | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 22.1 | 2.0 | 2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0% | 7.50% | 94% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 标准工业厂房：26.0<br>定制工业厂房：35.1 | 标准工业厂房：2.5<br>定制工业厂房：2.0 | 2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0% | 7.50% | 94% |

注：预测期内系指自评估基准日 2025 年 3 月 31 日起至后续 10 年期间。

**1、新购入基础设施资产历史租金单价及市场比准租金**

本项目市场比准租金单价已考虑市场风险，均低于报告期末签约租金单价，对老租户未来续租以及新租户承租均具有一定的吸引力。另一方面，当前预测采用的 2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0%，长期增长率 2%，总体低于报告期内租金和物业费年均复合增长率、在执行租约增长率、新签租约租金增长率。整体而言，未来预测的租金收入可实现性较强。

对于出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即实际租金），租赁期满后，假设该部分物业会按照当时的市场租金租赁。对于未出租部分物业，假设该部分物业会按照目前市场租金水平租赁。经过针对各个新购入基础设施资产所在市场的调查与研究，评估机构最终在所在区域内确定了 3 个同类相似的工业园区厂房作为新购入基础设施资产的可比实例。通过对比可比实例与新购入基础设施资产的区位状况、实体状况（项目平均单价、有效租金单价、最新一期新签合同实际租金单价等数据）和权益状况，新购入基础设施资产对应的市场租金在 22.1 元/平方米/月-35.1 元/平方米/月之间。市场租金

为不含增值税、不含物业费的租金。具体情况分析如下：

| 项目名称 | 项目平均租金（元/平方米/月） | 市场比准租金（元/平方米/月） | 项目平均物业管理费（元/平方米/月） | 市场比准物业管理费（元/平方米/月） |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 23.1 | 22.1 | 1.7 | 2.0 |
| 东久（重庆）智造园一期 | 32.8 | 标准工业厂房：26.0<br>定制工业厂房：35.1<br>加权平均：28.4 | 2.5 | 标准工业厂房：2.5<br>定制工业厂房：2.0 |

注：
1）为不含税租金单价。
2）上表项目平均租金系 2025 年 3 月末的项目平均租金，剔除租赁优惠影响。

经测算新购入基础设施资产历史三年及一期项目平均单价、有效租金单价以及最新一期新签合同实际租金单价，均与市场比准租金差异不大（2025 年 3 月末，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期市场比准租金单价分别为 22.1、28.4 元/平方米/月）。东久（重庆）智造园一期 2025 年 3 月末有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算）略有下浮，主要系部分租户在该期间涉及租金优惠。具体情况如下表（下表价格均不含税）：

单位：元/平方米/月

| 项目名称 | 指标名称 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 项目平均单价（期末签约租金） | 23.1 | 23.0 | 22.0 | 21.2 | 20.5 |
| | 有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算） | 21.3 | 21.3 | 20.7 | 20.3 | 20.3 |
| | 有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算） | 23.3 | 22.5 | 20.8 | 19.4 | 14.5 |
| 东久（重庆）智造园一期 | 项目平均单价（期末签约租金） | 32.8 | 32.2 | 31.3 | 30.5 | 29.5 |
| | 有效租金单价（按租约内总租金收入进行测 | 31.2 | 31.1 | 30.0 | 27.4 | 27.0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 算） | | | | | |
| | 有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算） | 30.2 | 30.6 | 28.1 | 30.3 | 29.2 |
| **2025 年 1-3 月** | | | | | | |
| **东久（南通）智造园** | 最新一期新签合同实际租金单价 | 最新一期无新签合同 | | | | |
| **东久（重庆）智造园一期** | | 最新一期新签租约单价为 30.76 元/平方米/月，略低于东久（重庆）智造园一期期末签约租金，但高于剔除租金单价较高定制厂房的平均单价 30.28 元/平方米/月 | | | | |

注：1）项目平均单价系各期末的项目平均租金，不含租赁优惠影响；2）有效租金单价分为两个口径统计，口径一按租约内总租金收入测算，具体计算公式为：租约内应收租金总额（元）/实际出租面积（平方米）/加权平均总租期（天），加权平均总租期（天）=($\sum_{i=1}^{n}$ 租约 i 的总租期 * 租约 i 的租约面积)/租约总面积，总租期包含租赁优惠影响；口径二按当年度合同约定租金收入进行测算，具体计算公式为：租约当年应收租金总额（元）/当年实际出租面积（平方米）/当年加权平均总租期（天），当年加权平均总租期（天）=($\sum_{i=1}^{n}$ 租约 i 的当年租期 * 租约 i 的租约面积)/租约总面积，当年租期包含当年租赁优惠影响。

上表项目平均单价系各期末合同约定的项目平均租金，因市场租金及租期内租金增长，两个新购入基础设施资产历史三年及一期内均表现出增长趋势。

有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算）方面，因将租赁优惠及租金增长等因素在租赁期内均摊，该有效租金整体保持平稳增长，东久（重庆）智造园一期有效租金单价 2023 年较 2022 年大幅增长系 2023 年 29,867.09 平方米集中续租，续租租约内的租金较上一租赁周期有一定涨幅。考虑期间续租和换租租约影响，该有效租金单价总体表现出平稳上涨态势。

有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算）方面，东久（南通）智造园在 2021 年数值较低主要系 2021 年内仍处于项目爬坡期、新签租约存在优惠条款总体拉低当年有效租金单价水平；东久（重庆）智造园一期在 2023 年内因 29,867.09 平方米集中续租，续租租约中给予租户一定的优惠期拉低有效租金单价水平；在项目运营逐渐成熟稳定后，该有效租金单价与项目平均单价基本一致。

2025 年 1-3 月，东久（重庆）智造园一期新签租约单价为 30.76 元/平方米/月，略低于东久（重庆）智造园一期期末签约租金，但高于剔除租金单价较高定制厂房的平均单价 30.28 元/平方米/月。

**2、稳定出租率及免租期**

**（1）稳定出租率**

基础设施项目自运营起历史去化情况良好，去化周期较短。东久（南通）智造园项目自 2020 年 7 月投入运营后，在 12 个月爬坡期内即实现 100%满租状态（2021 年 7 月），较低于区域内产业园区平均去化周期 20 个月。2022 年末至 2025 年 3 月末出租率均为 100%。

东久（重庆）智造园一期项目自 2018 年 1 月投入运营后，在 20 个月爬坡期内即实现 100%满租状态（2019 年 8 月），与区域内产业园区平均去化周期 20 个月持平。历史三年期末出租率均为 100%，截至 2025 年 3 月末出租率为 90.50%，根据已签署合约情况，东久（重庆）智造园一期出租率将在 2025 年 9 月 1 日起达到 100%。

新购入基础设施资产未来出租率假设及 2022 年末-2024 年末以及 2025 年 3 月末出租率水平如下：

| 基础资产项目 | 未来出租率假设 | 2025 年 3 月末出租率 | 2024 年末出租率 | 2023 年末出租率 | 2022 年末出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 94% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 94% | 90.5% | 100% | 100% | 100% |

综合考虑：1）两处新购入基础设施资产的历史出租情况良好（最近三年及一期末出租率基本均为 100%，根据已签署的租赁合同，东久（重庆）智造园一期自 2025 年 9 月 1 日起出租率为 100%）；2）新购入基础设施资产符合当地政策支持和鼓励方向；3）新购入基础设施资产位于长江三角洲一体化发展规划中心区和成渝双城经济圈，经营环境良好；4）两处新购入基础设施资产以单层标准厂房为主，可比竞品中单层厂房或多层厂房一层出租率较高，市场租赁需求旺盛；5）新购入基础设施资产平均租金水平与市场比准租金差异较小，租金水平具备市场化竞争力；6）新购入基础设施资产租户均为区域政策重点支持行业，租户稳定性高，整体经营情况良好；7）新购入基础设施资产通常在租约到期前 3 个月提前确定原有租户的续租意向，为招商工作预留充足时间，历史续约及换签情况良好，有效保障基础设施项目出租率的稳定。预计短期内市场环境不会发生变化，因此假设新购入基础设施资产未来稳定出租率为 94%。

基础设施资产业态为单层标准厂房项目，为工业市场上较为稀缺的产品形态。经与运营管理机构沟通了解，多层厂房通常情况下租赁单价为单层厂房的 80-90%。由于多层厂房在层高、承重、行车、柱距、结构、采光、电梯可靠性、出入货便利性等技术指标方面与单层厂房相比存在一定的劣势，因此多层厂房通常承载生命科学、生物医药、大健康研发等研发导向的轻工业生产需求，而对于重工业生产属性较强的行业如汽车、机械制造等，租户基本选用单层厂房或多层厂房的单层部分。总体而言，单层厂房和多层厂房，面向的租户行业和类型存在一定差异。因此多层厂房的成本优势在一定程度上不构成对单层厂房的冲击。

从工业用地供应趋势来看，受到政府严格限制，一线及强二线城市工业用地供应逐年收紧，单层厂房新增供给受限。同时，随着政府对于厂房销售的限制增加，租赁厂房成为企业开启投产的主要途径。产权单一性、园区统一管理、建筑物硬件条件等是企业选址时

的主要指标，因此对于优质的标准厂房项目来说整体呈现供小于求的趋势，项目入市后去化速度较快。

综上，基金管理人认为新购入基础设施资产长期出租率保持 94%属于合理水平。

**（2）免租期**

经统计，截至 2025 年一季度末，东久（南通）智造园项目在执行租赁合同平均免租期为 12.59 天/年（不考虑公共卫生事件影响的平均免租期为 11.82 天/年），东久（重庆）智造园一期项目在执行租赁合同平均免租期为 14.30 天/年，新购入基础设施资产平均免租期为 13.45 天/年（不考虑公共卫生事件影响的平均免租期为 13.06 天/年）。空闲期方面，报告期内新购入基础设施资产无缝新签和续期面积占历史三年及一期到期面积的 92.34%，历史空闲情况占比较少。本次假设签约租户空闲期和免租期 14-15 天/年。

经基金管理人统计，截至 2025 年 3 月末，在执行合同租金优惠金额情况如下表：

| 项目名称 | 承租方 | 签订租赁期限（年） | 租赁面积（平方米） | 免租期协定 | 优惠金额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园项目 | **租户 1** | 5.00 | 10,108.77 | 1）出租人同意在 2021 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，实际在 2021 年 6 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日 6 个月期间给予租金优惠，优惠金额可折算为免租天数约 92 天<br>2）另因公共卫生事件影响，单独签署补充协议，约定因市场环境影响，由甲方给予乙方相当于一个月租金金额的租金减免，具体在 2023 年一季度执行，可折算为免租天数约 31 天<br>上述免租期合计 123 天 | 61.21 |
| | **租户 2** | 5.00 | 8,103.29 | 出租人同意在 201 年 6 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 31 天 | 17.10 |
| | **租户 3** | 6.00 | 5,608.87 | 出租人同意在 2021 年 1 月 15 日至 2021 年 7 月 14 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 92 天 | 33.96 |
| | **租户 4** | 5.00 | 5,608.87 | 出租人同意在 2021 年 4 月 15 日至 2021 年 10 月 14 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 92 天 | 33.96 |
| | **租户 5** | 5.00 | 5,608.87 | 无 | 0 |
| | **租户 6** | 10.00 | 5,608.87 | 1）出租人同意在 2020 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 210 天 | 119.29 |

| 项目名称 | 承租方 | 签订租赁期限（年） | 租赁面积（平方米） | 免租期协定 | 优惠金额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2）在 2026 年-2028 年分别存在 1 个月免租期，共计 90 天 | |
| | **租户 7** | 5.00 | 5,608.87 | 无 | 0 |
| | **租户 8** | 5.00 | 5,608.87 | 出租人同意在 2026 年 7 月 15 日至 2027 年 7 月 14 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 31 天 | 13.48 |
| **东久（重庆）智造园一期项目** | **租户 9** | 10.00 | 12,173.00 | 出租人给予承租人 3 个月租赁优惠期，根据租金明细，可折算为免租天数约 93 天 | 139.24 |
| | **租户 10** | 10.00 | 6,441.37 | 1）2018 年 3 月 1 日至 2018 年 7 月 13 日，小计 135 天为免租期<br>2）出租人同意在 2023 年 3 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日期间给与承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 92 天<br>上述免租期合计 227 天 | 131.86 |
| | **租户 11** | 8.00 | 5,787.14 | 1）2018 年 4 月 1 日至 2018 年 9 月 27 日，小计 180 天为免租期<br>2）出租人同意在 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日期间给与承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 61 天<br>上述免租期合计 241 天 | 131.16 |
| | **租户 13** | 0.33 | 1,072.00 | 无 | 0 |
| | **租户 13** | 3.00 | 5,465.58 | 无 | 0 |
| | **租户 14** | 8.00 | 5,465.58 | 在 2024 年 8 月 15 日至 2025 年 8 月 14 日期间，租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 133 天 | 65.46 |
| | **租户 15** | 10.00 | 2,732.79 | 1）2018 年 7 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日小计 92 天免租<br>2）出租人同意在 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 92 天<br>上述免租期合计 184 天 | 46.34 |
| | **租户 16** | 7.00 | 2,732.79 | 1）2018 年 4 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日小计 3 个月免租期，小计 91 天<br>2）2023 年 4 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日小计 1 个月免租期，小计 30 天<br>上述免租期合计 121 天 | 30.18 |

基础设施项目主要承租方为先进制造、新材料等生产型企业，此类租户生产设备安装调试周期长以及环评、消防等生产资质必备文件审批成本高，受搬迁成本制约，租赁粘性相对较高。根据运营管理机构提供数据显示，东久成熟运营的产业园区项目近五年平均续

租率约为 75%-80%。另报告期内新购入基础设施资产无缝新签和续期面积占报告期内到期面积的 92.34%，无缝续租面积占报告期内到期面积的 71.15%，达到经营稳定阶段后换租情形较少，本次按照平均续租率为 70%进行审慎测算。此外，根据项目历史租赁情况，各项目租户按租赁面积加权平均的租期约为 5-8 年，按照平均租期为 5 年进行审慎测算。

经测算，基础设施项目平均每个租户每年的空闲期和免租期约为：（签约租户空闲期和免租期 14-15 天/年）*（1-续租率 70%）=4.2 天/年-4.5 天/年。

综上所述，基础设施项目预测期年均空闲期和免租期为 5 天/年，相对审慎合理。

**3、租金增长率**

管理人和评估机构基于审慎原则进行参数假设：东久（南通）智造园和东久（重庆）智造园一期 2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0%。整体而言，基金管理人和评估机构认为参数取值具有合理性。

南通和重庆地区生产总值增长率表现较为强劲、高于全国水平，工业增加值增长率较高，为增长率参数提供了宏观经济方面的支撑。未来区域新增项目为多层厂房，在承重柱间距、层高等多个维度方面规格较低，预计仅首层物业可与新购入项目直接竞争，且新增项目多面向与新购入项目差异化的生命科学、生物医药、大健康研发行业租户或面向中小客户分割销售，对新购入项目影响有限。报告期内租金增长率、在执行租约增长率、新签租约增长率整体高于增长率预测，叠加低于报告期末签约租金的市场比准租金，未来预测租金收入可实现性较强。

| 新购入基础设施资产 | 租金增长率水平预测 | 报告期内租金和物业费年均复合增长率 | 在执行租约增长率算术平均 | 新签租约租金增长率 |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 预测期内：2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0% | 租金：3.83%<br>物业费：5.05% | 租金：4.02%<br>物业费：4.02% | / |
| 东久（重庆）智造园一期 | 预测期内：2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0% | 租金：3.35%<br>物业费：-2.84% | 租金：3%<br>物业费：4.29%<br>（上述数据不考虑 D1 区域对应的租期不高于一年的案例） | 租金：3%<br>物业费：5%<br>（上述数据不考虑 D1 区域对应的租期不高于一年的案例） |

**（1）新签租约增长率**

如不考虑签约期限一年以内短租约的影响，最近一年及一期新签租约（仅涉及东久（重庆）智造园一期），租金和物业费年增长率分别为 3%和 5%。相关租金增长情况如下表：

| 东久（重庆）智造园一期 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 起租日 | 到期日 | 租金年增长率 | 物业费年增长率 |
| 租户 12 | 5,465.58 | D1 | 2024/2/1 | 2025/1/31 | / | / |
| 租户 13 | 1,072.00 | D1-2 | 2025/2/1 | 2025/5/31 | / | / |
| 租户 14 | 5,465.58 | D4 | 2024/8/15 | 2027/8/14 | 3% | 5% |
| 租户 15 | 2,732.79 | D3-1 | 2025/4/1 | 2028/6/30 | 3% | 5% |

注：上表租户 15 的新签租约签署时间为 2025 年 2 月 15 日，因此纳入上表统计范围，但不纳入报告期内起租的新签租约范围。

**（2）在执行租约增长率**

**1）东久（南通）智造园**

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园已签约租户租期内租金及物业管理费年增长率基本为 2%-5%，平均租金及物业管理费年增长率为 4.02%。具体如下：

单位：平方米

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 租金年增长率 | 物业费年增长率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 租户 1 | 10,108.77 | A8 | 19.49% | 每三年涨幅 5% | 每三年涨幅 5% |
| 租户 2 | 8,103.29 | A7 | 15.62% | 5% | 5% |
| 租户 3 | 5,608.87 | A1 | 10.81% | 4.5% | 4.5% |
| 租户 4 | 5,608.87 | A2 | 10.81% | 5% | 5% |
| 租户 5 | 5,608.87 | A3 | 10.81% | 5% | 5% |
| 租户 6 | 5,608.87 | A4 | 10.81% | 2% | 2% |
| 租户 7 | 5,608.87 | A5 | 10.81% | 5% | 5% |
| 租户 8 | 5,608.87 | A6 | 10.81% | 4% | 4% |
| 合计 | **51,865.28** | / | **100.00%** | / | / |
| **算数平均值** | | | | **4.02%** | **4.02%** |

报告期内东久（南通）智造园项目期末签约租金单价、期末签约物业管理费单价年均复合增长率分别为 3.83%、5.05%。具体如下表：

单价：元/平方米/月

| | 报告期内年均复合增长率 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 期末签约租金单价 | 3.83% | 23.11 | 23.00 | 22.00 | 21.16 | 20.45 |
| 期末签约物 | 5.05% | 1.69 | 1.68 | 1.61 | 1.49 | 1.44 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **业管理费** | | | | | | |

注：上表期末时点的签约租金单价和签约物业管理费系根据该时点在执行租赁合同约定的对应时点签约单价按面积加权平均计算得出。报告期内年均复合增长率系使用 2021 年末数据与 2025 年 3 月末数据按照复合增长算出。

另根据戴德梁行出具的评估报告，东久（南通）智造园位于南通市高新区，周边产业聚集度较高，临近重要交通枢纽，具有一定的竞争优势，东久（南通）智造园及区域内其他可比产业园项目签约租户租金增长率一般为 3%-4%。综合历史运营情况、该区域高标准工业厂房的市场状况、市场对标项目以及已上市同类项目的发展经验，假设 2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0%，具有合理性。

**2）东久（重庆）智造园一期**

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期已签约租户租期内租金年增长率基本为 3%；物业管理费年增长率主要为 5%，平均为 4.29%（不考虑 D1 区域对应的短租租约不含增长率的案例），较为特殊的是重要现金流提供方，因其为定制厂房，租金价格较高，物业费在租赁期内不增长。2023 年及 2024 年新签的租约租金增长率基本为 3%，物业管理费增长率基本为 5%。具体如下：

单位：平方米

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 租金年增长率 | 物业费年增长率 |
|---|---|---|---|---|---|
| **租户 9** | 12,173.00 | C | 29.07% | 3% | / |
| **租户 10** | 6,441.37 | B | 15.38% | 3% | 5% |
| **租户 11** | 5,787.14 | A | 13.82% | 3% | 5% |
| **租户 13** | 1,072.00 | D1-2 | 2.56% | / | / |
| **租户 13** | 5,465.58 | D2 | 13.05% | 3% | 5% |
| **租户 14** | 5,465.58 | D4 | 13.05% | 3% | 5% |
| **租户 15** | 2,732.79 | D3-2 | 6.53% | 3% | 5% |
| **租户 16** | 2,732.79 | D3-1 | 6.53% | 3% | 5% |
| **合计** | **41,870.25** | / | **100.00%** | / | / |
| **算数平均** | | | | **3%** | **4.29%** |

报告期内东久（重庆）智造园一期项目期末签约租金单价、期末签约物业管理费单价年均复合增长率分别为 3.35%和-2.84%。具体如下表：

单价：元/平方米/月

| | 报告期内年均复合增长率 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **期末签约租金单价** | 3.35% | 32.78 | 32.17 | 31.33 | 30.49 | 29.45 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **期末签约物业管理费** | -2.84% | 2.55 | 2.48 | 2.57 | 2.89 | 2.80 |

注：上表期末时点的签约租金单价和签约物业管理费系根据该时点在执行租赁合同约定的对应时点签约单价按面积加权平均计算得出。报告期内年均复合增长率系使用 2021 年末数据与 2025 年 3 月末数据按照复合增长算出。

其中东久（重庆）智造园一期报告期内期末签约物业管理费复合增长率为-2.84%（2024 年末至 2025 年 3 月末签约物业管理费增长率为 2.25%），主要系报告期内通过资源优化、提升管理水平，降低了项目公司支付予物业公司的物业管理成本，新租约下浮收取物业管理费所致[7]。2021 年度至 2024 年度物业管理服务毛利[8]分别为 1.85 万元、9.92 万元、34.29 万元和 43.77 万元，呈现上涨趋势。因此基金管理人认为报告期内期末签约物业管理费增长率为负未对项目正常运营和盈利性产生负面影响。

2021 年度-2024 年度，物业管理服务收入和支付给物业管理公司的物业服务费的年化复合增长率分别为-4.36%和-18.04%。具体如下表：

单位：元

| | **2025 年 1-3 月** | **2024 年度** | **2023 年度** | **2022 年度** | **2021 年度** |
|---|---|---|---|---|---|
| 物业管理服务费收入 | 318,610.00 | 1,380,467.34 | 1,476,849.87 | 1,602,346.23 | 1,568,829.20 |
| 支付给物业管理公司的物业服务费 | 235,683.65 | 942,734.63 | 1,133,926.36 | 1,503,138.00 | 1,550,335.89 |
| 物业服务毛利 | 82,926.35 | 437,732.71 | 342,923.51 | 99,208.23 | 18,493.31 |

**（3）区域供需情况**

区域供给方面，新购入基础设施资产所在区域未来 2-3 年新增供应中涉及直接竞争的项目有限，预计对新购入基础设施资产出租率、租金水平不会产生重大不利影响。另考虑到需求方面，新购入基础设施资产底层租户主要系汽车、机械制造、电子设备等行业主体，南通市高新区和重庆市两江新区相关产业经济较快发展，为底层租户的持续稳定运营以及区域租赁需求提供了较为有利的支撑。

新购入基础设施资产业态为单层标准厂房项目，为工业市场上较为稀缺的产品形态。相比多层厂房和研发厂房，单层厂房凭借其大跨度空间、层高及高承重地面优势，可满足大型设备安装和重型生产需求。稀缺的产品供给及区域旺盛的产业需求，可为预测期内的

[7] 2021 年 10 月 1 日起生效的物业管理合同所载服务单价为 2.87 元/平方米/月（含税），2023 年 4 月 1 日起生效的物业管理合同所载服务单价为 1.8 元/平方米/月（含税）。

[8] 物业管理服务毛利=物业管理服务费收入-支付给物业管理公司的物业服务费。

租金增长率和长期增长率设定提供一定的支撑。

标准厂房资产契合各地战略新兴产业发展需要，符合政策支持和鼓励方向。为支持产业发展，满足各开发区推动战略新兴产业发展、引入高新技术企业所带来的持续需求，近年来多省市纷纷推出相关政策鼓励标准厂房的开发建设。标准厂房是城市产业发展的重要载体，与普通厂房相比，标准厂房具有通用性、配套性、集约性等特点，技术参数与标准更优，适用产业范围更广，能够满足区域产业升级及战略新兴产业发展的需要，是未来主要发展方向。相比普通厂房，标准厂房具有以下两点突出优势：第一，标准厂房建造时的技术参数与标准更优，严格遵照高标准的建设规格，满足入驻企业对于地面承重、厂房结构及园区容积率等高标准的核心诉求。第二，除传统制造业外，标准厂房的适用产业范围更广，其租户类型还涉及高科技电子加工、科技研发、精密机械制造等，能够全方位匹配战略新兴行业及高科技制造企业的研发生产需求，租户质量更优。

普通厂房与标准厂房核心建造参数对比如下：

| 建造参数 | 普通厂房 | 标准厂房 |
| --- | --- | --- |
| 开发特点 | 零星开发<br>占地面积小<br>（10-30 亩） | 成片开发<br>占地面积大<br>（80-200 亩） |
| 每层厂房面积 | 2,000-4,000 平方米 | 3,000-10,000 平方米 |
| 层高 | 5-8 米 | 生产区：8-11 米<br>办公区：3-5 米 |
| 地面承重 | 1-2T/平方米 | 生产区：2-5T/平方米<br>办公区：0.2-0.5T/平方米 |
| 柱距 | 小于 9 米 x 小于 18 米 | 大于 9 米 x 大于 25 米 |
| 消防等级 | 丁类，不能提升 | 丁类，预留喷淋<br>或丙二类，预留喷淋 |
| 钢结构 | 非钢结构 | 钢结构 |

近年来，包括基础设施项目所在地在内的各级各地政府出于导入高新技术企业、提升土地使用效率等目的，对工业用地特别是标准厂房为主的平台类园区提高准入门槛，如加大容积率、提高物业的持有比例等。此背景下预计未来标准厂房的市场需求将进一步提升，单层标准厂房更会成为市场稀缺产品，租赁需求旺盛。区域市场的长期需求也能有效支撑租金增长率的假设。

**（4）南通市和重庆市未来经济高质量发展为长期增长率取值 2%提供了宏观层面的合理性。**

南通市是江苏省制造强市，是国务院确定的中国长三角经济中信和现代化港口城市。南通市地区生产总值在 2015 年以后基本稳定在 6%-8%的增长区间。2024 年，南通市全年实现地区生产总值 12,421.9 亿元，比上年增长 6.2%。2020 年，南通市迈入 GDP 万亿元城

市行列，通州湾新出海口起步港区开港运营，南通新机场选址获批，北沿江高铁工可获批，南通成为上海“1+8”大都市圈成员城市，也是江苏“1+3”功能区中扬子江城市群、沿海经济带的重要一员。

重庆市是中国中西部地区唯一的直辖市。在宏观经济层面，2022 年重庆市地区生产总值首次超过广州，成为中国经济第四大城市。2024 年，重庆市全年实现地区生产总值 32,193.2 亿元，比上年增长 5.7%。随着共建“一带一路”、新时代西部大开发区域协调发展战略和长江经济带区域重大战略的实施，以及成渝地区双城经济圈和西部陆海新通道的建设，重庆正由内陆腹地成为开放前沿，区位优势和战略地位更加彰显。当前重庆市全市经济运行稳中有进，高质量发展扎实推进，新质生产力稳步发展。2024 年，现代制造业集群体系持续壮大，“智能网联新能源汽车之都”国内外影响力显著增强，新能源汽车产业快速发展。

**（5）南通市和重庆市良好的工业发展基础为长期增长率取值 2%提供了一定的合理性。**

2015 年以来，南通市工业增加值稳步上升。2015-2023 年间工业增加值复合增长率为 7.2%，平均工业增加值增速为 8.3%，若剔除受公共卫生事件影响的 2020 年，平均工业增加值增速可达 9.0%。2015-2024 年，过去 10 年间南通市规模以上工业增加值平均增速为 8.7%，过去 5 年间平均增速同样可达 8.7%，保持良好水平。2025 年一季度，全市规模以上工业增加值同比增长 8.7%，高于全省平均水平 0.5 个百分点，列全省第 3 位。规模以上工业企业单位数从 2015 年的 5,066 个，增加至 2023 年的 6,878 个，约占全省企业数的 10.9%，复合增长率为 3.9%。剔除未公布的 2020 年以及拥有极端值的 2021 年，2015-2023 年间，规模以上工业企业营业收入平均增速可达 8.1%（2018 年及以前仅公布主营业务收入），规模以上工业企业营业收入利润总额平均增速可达 5.7%。自公共卫生事件恢复以来，2021-2024 年间，规模以上工业企业利润率平均值为 6.2%，体现出规上工业企业良好的经营水平和稳定的盈利能力。此外，截至 2024 年底，南通市累计拥有高新技术企业 4,324 家，净增 702 家。2024 年全年高新技术企业产值同比增长 5.2%，占规上工业总产值的比重达 49.6%，比上年提高 0.8 个百分点，产业发展质量稳步提升。

2015 年以来，重庆市工业增加值健康发展。2015-2024 年，过去 10 年间，工业增加值复合增长率为 5.3%，平均工业增加值增速为 6.6%，而过去 5 年间，工业增加值复合增长率为 6.3%，较过去 10 年的复合增长率增加 1.0 个百分点，工业发展增速总体加快，平均工业增加值增速为 5.6%。2015-2024 年，过去 10 年间，规模以上工业增加值平均增速为 7.1%。2025 年一季度，重庆市规模以上工业增加值同比增加 3.6%。规模以上工业企业单位数从 2015 年的 6,608 家，增加至 2024 年的 7,992 家，复合增长率为 2.1%。2015-2023 年间，规模以上工业企业营业收入复合增长率为 3.5%（2018 年及以前仅公布主营业务收入），企业利润总额平均增速为 9.7%。剔除拥有极端值的 2021 年，企业利润总额平均增速仍可达

6.3%。重庆市规上工业企业营收和利润总额的稳定增长体现了稳健的经营水平和盈利能力。此外，截至 2024 年底，重庆市累计拥有高新技术企业 8,837 家，较 2023 年的 7,556 家增加 17.0%。除此之外，截至 2024 年底，全市已累计培育专精特新中小企业 5,035 家、专精特新“小巨人”企业 310 家、市级制造业单项冠军企业 25 家、国家级制造业单项冠军企业 16 家，产业发展的品质逐步迈向更高层次。

**（6）新购入基础设施资产历史经营情况为长期增长率取值 2%提供了合理性。**

新购入基础设施项目历史及当前在执行的租约年限较长，其中南通项目、重庆项目在租租户按照面积加权平均租赁年限分别约为 5.65 年、8.76 年。另考虑到两个基础设施项目的租户以机械制造、汽车配件、新材料等高新制造业为主，该类租户搬迁成本较高，租赁粘性较强，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。

报告期内，除东久（重庆）智造园一期项目期末签约物业管理费存在特殊情况外，新购入基础设施项目期末签约租金单价、期末签约物业管理费年均复合增长率均高于长期增长率取值 2%。

综上，结合新购入基础设施资产新签租约、现行有效的租赁合同、区域供需情况、区域经济发展、历史经营情况等因素，基础设施项目估值模型中租金增长率水平假设具备合理性。

**4、收缴率**

新购入基础设施项目历史租金收缴情况良好，不存在租金损失未能收回的情况，同时，租户租赁期限较长，且新购入项目公司已采取租户预付租金、收取保证金等较强的缓释措施来保障年度租赁服务收入的实现。同时，运营管理机构将提供的流动性支持措施，能够进一步为存续期新购入项目公司现金流稳定提供保障。本次评估假设收缴率为 99%。鉴于新购入基础设施项目历史收缴情况良好，基金管理人认为评估机构假设收缴率为 99%具有合理性。

具体的流动性支持条款如下：截至每个年度 12 月 31 日，在该时点按照权责发生制应收回但未收回的资产运营收入视为“未收回资产运营收入”。运营管理机构应对未收回资产运营收入向新购入项目公司提供流动性支持，具体措施系递延支付运营管理机构对应金额的第四季度运营管理费。基于上述原则，若新购入项目公司后续实际收到前述未收回资产运营收入的部分或全部的，新购入项目公司应于实际收到相关款项后向运营管理机构无息返还前述递延支付的运营管理费的对应部分，为免疑义，前述返还的前提条件为待返还的递延支付的运营管理费金额不低于剩余未收回资产运营收入。但若新购入项目公司后续未收到前述未收回资产运营收入的，则新购入项目公司没有义务向运营管理机构返还前述运营管理费。

**5、光伏收入**

南通弗洛达将东久（南通）智造园项目屋顶出租用于建设、运营光伏发电系统项目，项目运营期限为二十五年，项目屋顶租赁期限自起租日期之日起算二十年，期限届满后自动续期至营运期限届满之日且相关租赁条件不变，不含税光伏年收入约为 11.0 万元，本次评估按此测算光伏收入。

重庆迪梦捷将东久（重庆）智造园一期项目屋顶出租用于建设、运营光伏发电系统项目，项目运营期限为二十五年，项目屋顶租赁期限自起租日期之日起算二十年，期限届满后自动续期至营运期限届满之日且相关租赁条件不变，不含税光伏年收入约为 9.5 万元，本次评估按此测算光伏收入。

**6、成本费用、税金及附加假设**

**（1）成本费用**

项目公司的经营成本及期间费用既包括与项目公司提供产品或者服务直接相关的费用如物业管理费，也包括期间费用如一般管理费等间接费用。对于新购入基础设施资产来说运营成本费用主要包含物业管理费、一般管理费以及保险费等。

**1）物业管理费**

针对东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期，本次测算中物业管理服务费参考历史《物业管理合同》所载的物业管理费水平，预测期首年物业管理费成本，东久（南通）智造园按照 0.055 元/天/平方米（建筑面积）计算，东久（重庆）智造园一期按照 1.8 元/月/平方米（建筑面积）计算，预测期内自 2027 年起每 2 年增长 3%。

**2）一般管理费**

项目公司将综合管理服务委托予运营管理机构，由运营管理机构对估价对象进行日常管理及招商运营。结合对估价对象历史运营成本情况的分析、运营管理机构的运营能力分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估按照不含税运营收入的固定费率 3%计算管理服务费成本，与南通弗洛达、重庆迪梦捷分别和东久上海签署的《开发与资产管理服务协议》所载的项目运营管理费率保持一致，具有合理性。

**3）营销推广费**

针对东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期，结合经营情况，按照不含税运营收入的 0.3%计算营销推广费成本。具体系假设租约期限为 5 年情况下，假设到期续租率为 88%，营销推广费按照行业一般水平即 1.5 个月租金和物业费支付，即可得出年营销推广费成本为不含税运营收入的 0.3%。

租赁期限方面，截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目按照面积加权平均租赁年限约为 5.65 年；东久（重庆）智造园一期项目按照面积加权平均租赁年限约为 8.76 年。本次计算营销推广费假设一般租约期限 5 年具有合理性。

续租率方面，历史三年及一期，新购入基础设施资产涉及到期面积共计 57,338.28 平方米，无缝新签（12,146.45 平方米）和无缝续租（40,798.25 平方米）面积占报告期内到期面积的 92.34%。本次营销推广费涉及续租率的测算，假设续租率为 88%，具有一定的合理性。

综上，本次营销推广费成本为不含税运营收入的 0.3%测算假设具有合理性。

**4）保险费**

东久（南通）智造园在投保险险种为财产一切险、公众责任险及营业中断险，其中财产一切险费率为 0.018%，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，即每年需要支付保险费用约为 30,600 元计算；公众责任险按照 6,000 元每年计算；营业中断险按照 2,598 元每年计算。前述财产一切险费率、公众责任险费用、营业中断险费用与以往费用水平基本一致，具有合理性。

东久（重庆）智造园一期在投保险险种为财产一切险、公众责任险及营业中断险，其中财产一切险费率为 0.018%，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，即每年需要支付保险费用约为 34,020 元计算；公众责任险按照 6,000 元每年计算；营业中断险按照 2,795 元每年计算，前述财产一切险费率、公众责任险费用、营业中断险费用与以往费用水平基本一致，具有合理性。

**（2）资本性支出**

针对东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期工业厂房资产，本次测算中参考设备清单及相关预算，估价对象自价值时点起每年计提资本性支出，计提资本性支出单价 2025 年为 6 元/年/平方米（建筑面积），预测期后续年度为 8 元/年/平方米（建筑面积）。基金存续期内，新购入基础设施资产资本性支出与历史水平具有延续性，与新购入基础设施资产运营年限相匹配，具有合理性。具体如下：

历史资本性支出方面，新购入基础设施项目总体建成年份较短，历史三年及一期涉及的资本性支出较少，主要系 2023 年度涉及合计 37.81 万元的资本性支出，按照建筑面积折算的资本性支出单价为 3.77 元/年/平方米。

未来资本性支出方面，考虑到随着新购入基础设施项目持续投入生产运营，预计在基金存续期间将产生资本性支出。根据企业提供的测算底稿，防水、强电系统、暖通系统、给排水系统、消防系统、电梯系统、弱电系统等在相应的使用年限中涉及资本性支出，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期对应的年化费用分别为 42 万元、37 万元，合

计 79 万元，按照建筑面积折算的资本性支出单价为 7.89 元/年/平方米。本次评估测算计提资本性支出单价 2025 年为 6 元/年/平方米（建筑面积），预测期后续年度为 8 元/年/平方米（建筑面积）总体可以实现覆盖。

**（3）税金及附加**

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

当前新购入基础设施资产适用的各税种税率以及本次测算中假设未来适用的具体情况如下表：

| 税种 | 详情 |
| --- | --- |
| 增值税 | 估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租赁服务收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为 9%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为 6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。<br>估价对象预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付一般管理服务费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。 |
| 增值税及附加 | 估价对象所在地的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。 |
| 房产税 | 房产税的计税方式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%。估价对象所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为 12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%，取费基数为计价部分房产原值。 |
| 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。<br>东久（南通）智造园所在三姓街村的土地使用税为 5 元/平方米/年，所在花家渡村的土地使用税为 1.5 元/平方米/年，占用三姓街村土地面积为 463.00 平方米，所占用花家渡村土地面积为 86,885.00 平方米。<br>东久（重庆）智造园一期所在地的土地使用税为 10.00 元/平方米/年，占用土地面积为 86,830.00 平方米。 |
| 印花税 | 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。 |

**7、折现率**

评估机构对于东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期选用的折现率为 7.50%。

折现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，理论上反映的是资本的机会成本。评估机构在确定上述折现率时，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。

其中，无风险报酬率参照评估基准日十年到期国家债券的收益率 1.81%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。

针对工业厂房资产，评估机构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 2.25%，综合风险报酬率取值为 5.75%。

本次新购入基础设施项目为园区基础设施中的工业厂房，位于江苏省南通市和重庆市，当地社会经济环境发展良好，综合分析各方因素后，假设折现率为 7.50%，综合考虑无风险报酬率、流动性、区位、行业、合规及增长等多方面因素，同时对比已发行工业厂房项目，折现率处于合理水平，具体如下：

| 项目名称 | 业态 | 资产区域 | 折现率 | 基准日 |
|---|---|---|---|---|
| **中金联东科创 REIT** | 工业厂房 | 北京大兴、顺义、房山区 | 7.5%-7.75% | 2024 年 3 月末 |
| **东久 REIT（首发）** | 工业厂房 | 上海金山、昆山、无锡、常州 | 8%-8.5% | 2022 年 6 月末 |
| **临港 REIT（首发）** | 工业厂房 | 上海临港 | 8% | 2022 年 6 月末 |
| **博时津开产园 REIT** | 研发办公+工业厂房 | 天津市滨海新区 | 7.5%-8% | 2023 年末 |
| **中金亦庄产业园 REIT** | 工业厂房 | 北京经济技术开发区 | 7.25% | 2024 年末 |

### （四） 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）=NOI/不动产价值（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。

预测期各新购入基础设施项目的资本化率数据如下：

| 资本化率（NOI/估值） | 2025 年 4-12 月（预测值） | 2026 年（预测值） |
|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 6.76% | 6.21% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 6.80% | 7.00% |
| **合计** | **6.78%** | **6.63%** |

注：2025 年 4-12 月资本化率系年化数据。

### （五） 评估结果压力测试

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。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。为了帮助使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，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。

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、东久（南通）智造园**

1）运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次东久（南通）智造园项目估值 1.70 亿元对应的运营净收益水平。

项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：1.70 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 10% | 1.53 | -10% |
| 下降 5% | 1.61 | -5% |
| **基准** | **1.70** | **0%** |
| 增长 5% | 1.78 | 5% |
| 增长 10% | 1.87 | 10% |

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市第二产业发展等宏观因素影响，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 1.70 亿元对应的长期增长率（2.00%）。

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：1.70 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 0.5% | 1.64 | -4% |

| | | |
|---|---|---|
| 下降 0.25% | 1.67 | -2% |
| **基准** | **1.70** | **0%** |
| 增长 0.25% | 1.73 | 2% |
| 增长 0.5% | 1.76 | 4% |

**2、东久（重庆）智造园一期**

1）运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次东久（重庆）智造园一期项目估值 1.89 亿元对应的运营净收益水平。

项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

| **运营净收益变化比例** | **价值时点估值：1.89 亿元** | |
|---|---|---|
| | **情境下估值（亿元）** | **估值变化比例** |
| 下降 10% | 1.70 | -10% |
| 下降 5% | 1.80 | -5% |
| **基准** | **1.89** | **0%** |
| 增长 5% | 1.99 | 5% |
| 增长 10% | 2.08 | 10% |

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市第二产业发展等宏观因素影响，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 1.89 亿元对应的长期增长率（2.00%）。

| **长期增长率变化** | **价值时点估值：1.89 亿元** | |
|---|---|---|
| | **情境下估值（亿元）** | **估值变化比例** |
| 下降 0.5% | 1.83 | -3% |
| 下降 0.25% | 1.86 | -2% |
| **基准** | **1.89** | **0%** |
| 增长 0.25% | 1.92 | 2% |
| 增长 0.5% | 1.95 | 3% |

**（六） 可比大宗交易及同行业上市公司重大资产重组情况对比**

基础设施项目评估单价、资本化率与已发行公募 REITs 项目与大宗交易对应参数可比，

因此评估值在合理水平。具体如下：

**1、大宗交易市场情况分析**

根据戴德梁行统计，2024 年中国内地房地产大宗交易金额达 2,207 亿元，虽然金额同比有所下滑，但宗数创近五年新高，达 371 宗；就城市而言，上海成交额 707 亿连续四年稳居单城第一，北京市场成交额 433 亿元，办公/研发办公仍为主流交易业态，商业零售、长租公寓等赛道受机构投资人追捧。办公/研发办公成交额占比最高，成交金额近 980 亿元；工业/物流次之，成交金额同比增长 42%，其中二线城市物流资产包贡献较大。内资买家主导市场，成交额占比进一步上升，2024 年达 90%，内资中非机构投资者开始活跃，收购物业种类多元化，涉及办公、酒店、商业、公寓、住宅等，外资趋于保守，重点跟进长租公寓、商业和工业/物流，同时对一线成熟核心区位的稀缺资产保持关注。

**2、新购入基础设施资产评估单价、资本化率与已发行同类公募 REITs 资产比较情况**

根据戴德梁行的测算，各个新购入基础设施资产的估值、建筑面积、估值单价、资本化率如下表所示：

单位：万元、平方米、元/平方米

| 新购入基础设施资产 | 评估价值 | 建筑面积 | 估值单价 | 资本化率（2025 年 4-12 月） |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 17,000.00 | 52,531.34 | 3,236.16 | 6.76% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 18,900.00 | 47,656.06 | 3,965.92 | 6.80% |
| **总计** | **35,900.00** | **100,187.40** | **3,583.28** | **6.78%** |

注：2025 年 4-12 月资本化率系年化数据。

根据下表列示的中金联东科创 REIT、临港 REIT（首发）、博时津开产园 REIT、中金亦庄产业园 REIT 项目公开信息，其基础设施资产估值单价分别为 8,120.62 元/平方米、6,473.23 元/平方米、5,435.71 元/平方米、7,796.72 元/平方米。本次扩募新购入基础设施资产资本化率（2025 年 4-12 月年化值）6.78%处于前述项目 2025 年资本化率 5.34%-7.99%的区间范围内。

单位：万元、平方米、元/平方米

| 项目名称 | 资产名称 | 评估基准日 | 评估价值 | 建筑面积 | 估值单价 | 资本化率（2025 年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 中金联东科创 REIT | 北京大兴科创产业园 | 2024 年末 | 87,500.00 | 84,148.14 | 10,398.33 | - |
| | 北京马坡科技园一期 | | 44,200.00 | 61,898.26 | 7,140.75 | - |
| | 北京房山奥得赛产 | | 29,400.00 | 52,337.51 | 5,617.39 | - |

| 项目名称 | 资产名称 | 评估基准日 | 评估价值 | 建筑面积 | 估值单价 | 资本化率（2025 年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 业园 | | | | | |
| | **小计** | | **161,100.00** | **198,383.91** | **8,120.62** | **5.81%** |
| **临港 REIT（首发）** | 临港奉贤智造园一期 | 2024 年末 | 26,000.00 | 40,799.07 | 6,372.69 | - |
| | 临港奉贤智造园三期 | | 47,600.00 | 72,899.97 | 6,529.50 | - |
| | **小计** | | **73,600.00** | **113,699.04** | **6,473.23** | **5.34%** |
| **博时津开产园 REIT** | 数字产业园 | 2024 年末 | 80,800.00 | 157,344.77 | 5,135.22 | - |
| | 大陆汽车厂房 | | 39,100.00 | 63,233.61 | 6,183.42 | - |
| | **小计** | | **119,900.00** | **220,578.38** | **5,435.71** | **7.15%** |
| **中金亦庄产业园 REIT** | N12 项目 | 2024 年末 | 58,900.00 | 75,163.43 | 7,836.26 | 7.64% |
| | N20 项目 | | 41,400.00 | 53,480.43 | 7,741.15 | 8.48% |
| | **小计** | | **100,300.00** | **128,643.86** | **7,796.72** | **7.99%** |

注：除中金亦庄产业园 REIT 数据来源于封卷版招募说明书，其他数据均来自公开披露的 2024 年度评估报告。

另根据下文列示的本基金首发基础设施资产估值情况，新购入基础设施资产估值单价处于首发基础设施资产评估单价区间内。

**四、 首发基础设施资产的估值情况**

根据公开信息，深圳市戴德梁行土地房地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 0012 号《基础设施公募基金 2024 年度评估报告：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（代码 508088）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 283,933.85 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 1,390,000,000 元（大写人民币壹拾叁亿玖仟万元整）。评估报告摘要如下：

评估委托方：上海国泰海通证券资产管理有限公司

评估目的：根据《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）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）业务指南第 2 号——存续业务》、《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）》

的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。

价值时点：2024 年 12 月 31 日

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金山区亭林镇金舸路 288 号东久（金山）智造园产业园项目，产证证载建筑面积共计为 85,573.79 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 439,000,000 元，折合单价 5,130 元/平方米。

项目二：项目公司持有的位于中国江苏省苏州市昆山市玉山镇南淞路 111 号东久（昆山）智造园产业园项目，产证证载建筑面积 78,672.67 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 418,000,000 元，折合单价 5,313 元/平方米。

项目三：项目公司持有的位于中国江苏省无锡市新吴区飞凤路 5 号东久（无锡）智造园产业园项目，产证证载建筑面积共计为 83,609.97 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 422,000,000 元，折合单价 5,047 元/平方米。

项目四：项目公司持有的位于中国江苏省常州市黄河西路 585 号东久（常州）智造园产业园项目，产证证载建筑面积共计为 36,077.42 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 111,000,000 元，折合单价 3,077 元/平方米。

## 五、 新购入基础设施资产合法合规性情况

### （一） 东久（南通）智造园项目

#### 1、 基本信息

东久（南通）智造园由南通弗洛达实业有限公司持有，位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，土地使用权面积为 87,348 平方米；房屋用途为工业，房屋建筑面积为 52,531.34 平方米。

#### 2、 资产权属

**（1）土地使用权**

2019 年 6 月 17 日，南通市自然资源局（出让人）与南通弗洛达（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（3206832019CR0056），出让人将位于南通市通州区金新街道出让宗地（宗地编号：G2019-043）的国有土地使用权出让予受让人开发，出让面积为 87,348 平方米。

经核查并根据南通弗洛达的说明，南通弗洛达已支付完毕上述《国有建设用地使用权出让合同》（3206832019CR0056）项下土地出让金以及对应的契税、印花税。

**（2）不动产权**

根据东久（南通）智造园的《不动产权证书》及加盖南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记信息查询结果证明》，南通弗洛达合法享有东久（南通）智造园的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《不动产权证书》信息具体如下。

| 序号 | 基础设施资产名称 | 资产明细 | 产权证书编号 | 权利人名称 | 坐落 | 房屋建筑面积（平方米） | 土地使用权面积（平方米） | 用途 | 终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 东久（南通）智造园 | 金新街道三姓街村、花家渡村 1-10 幢 | 苏（2020）通州区不动产权第 0032299 号 | 南通弗洛达实业有限公司 | 金新街道三姓街村、花家渡村 | 52,531.34 | 87,348 | 工业用地/工业 | 2069 年 7 月 3 日止 |

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，南通弗洛达依法享有东久（南通）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

**3、 合法合规性**

**（1）投资和建设**

东久（南通）智造园由南通弗洛达投资和建设，东久（南通）智造园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 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 立项 | 企业投资项目备案或核准 | 2019 年 5 月 28 日 | 南通市通州区行政审批局 | 《企业投资项目备案通知书》 | 通行审投备外[2019]12 号 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**项目名称：**年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目<br>**项目代码：**2019-320612-36-03-527396<br>**建设规模[9]：**项目新增用地 87,348 平方米，拟新建厂房及附属设施面积 52,791.66 平方米（以规划部门核定面积为准）；主要生产设备：主动安全控制器总成测试机冶具、胎压监测控制主机组装冶具等 425 台套设备；主要工艺流程：外购成品零部件—人工外观检查—人工组装—批号机气动打标—测试机检 |

[9] 南通高新区行政审批局于2023年5月24日出具了《南通高新区行政审批局关于南通弗洛达参与国泰君安东久新经济REIT扩募相关事宜的复函》：“南通弗洛达实业有限公司申报的年产主动性安全部品五合200万组、TPMS胎压检测器150万台项目（以下简称“已申报项目”）符合《外商投资项目核准和备案管理办法》的相关规定，并已取得《企业投资项目备案通知书》（通行审投备外〔2019〕12号），完成企业项目备案。目前你公司已建成A1至A8厂房及辅助用房、门卫房等52,531.34平方米，入驻企业含南通飞马汽配制造有限公司、江苏大族智能焊接装备集团有限公司、江苏启威星装备科技有限公司、雅科贝思精密机电（南通）有限公司、南通巨强电子有限公司、广州安费诺电子有限公司通州分公司、南通玖方新材料科技有限公司、江苏水元新材料科技有限公司等电子元器件、汽车零配件、光伏清洗设备及其他相关制造业企业。我局对已申报项目的上述事项无异议。”

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 查—成品检验包装；项目达产后年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台。<br>**建设地点：**南通高新区 G345 东侧、朝霞路北侧。<br>**用地面积：**150,717.8 平方米<br>**总投资及资金来源：**项目总投资 10,000 万美元（折合人民币 68,700 万元）/资金来源：企业自筹。<br>**备案机关意见：**凭本备案通知书依法办理规划、土地、环评、能评等相关手续后方可开工建设。 |
| 2 | 规划 | 规划建设项目选址意见书 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条的规定，“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。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。”东久（南通）智造园项目占用范围内的国有建设用地使用权系通过出让方式取得，不需要申请建设项目选址意见书。 |
| | | 建设用地规划许可证 | 2019 年 6 月 27 日 | 南通市行政审批局 | 《中华人民共和国建设用地规划许可证》 | 地字第 320604201920057 号 | **用地单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**用地项目名称：**年产主动性安全部品五合 200 万组，TPMS 胎压检测器 150 万台项目<br>**用地位置：**碧华路南侧，G345 东侧<br>**用地性质：**工业用地<br>**用地面积：**捌万柒仟叁佰肆拾捌平方米<br>**建设规模：**/ |
| | | 建设工程规划许可证 | 2019 年 7 月 4 日 | 南通市行政审批局 | 《中华人民共和国建设工程规划许可证》 | 建字第 320604201920101 号 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**建设项目名称：**年产主动性安全部品五合 200 万组，TPMS 胎压检测器 150 万台项目<br>**建设位置：**金新街道三姓街村、花家渡村<br>**建设规模：**伍万贰仟伍佰零叁点柒柒平方米 |
| 3 | 土地 | 土地取得方式 | 招拍挂出让（挂牌出让） | | | | |
| | | 土地预审意见（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书） | 2023 年 9 月 13 日 | 南通市自然资源和规划局高新区分局 | 情况说明 | / | 2019 年 5 月 28 日，南通市通州区行政审批局印发《企业投资项目备案通知书》（通行审投备外〔2019〕12 号）。<br>此后，南通弗洛达实业有限公司通过国有建设用地挂牌出让取得南通市通州区金新街道碧华路南侧、G345 东侧地块，并于 2019 年 6 月 17 日与南通市自然资源局签订国有建设用地使用权出让合同，于 2020 年 12 月 15 日取得不动产权证书。<br>根据《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16 号）规定：“不涉及新增建设用 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审”，南通市自然资源和规划局高新区分局已于 2023 年 9 月 13 日出具《情况说明》，确认南通智造园符合《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16 号）规定的“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目”的情形。因此，该项目当时未办理用地预审意见。<br>根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）规定：“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”，该项目无须补办用地预审意见。 |
| | | 建设用地批准书（2019 年 9 月以前） | 2019 年 7 月 4 日 | 南通市自然资源局通州分局 | 《中华人民共和国建设用地批准书》 | 通州区市（县）[2019]出字第 056 号 | **用地单位名称：**南通弗洛达实业有限公司<br>**建设项目名称：**工业厂房（高新区碧华路南侧、G345 东侧宗地）<br>**批准用地机关及批准文号：**南通市人民政府；通州自然资出（2019）字第 056 号<br>**批准用地面积：**87,348 平方米<br>**土地所有权性质：**国有<br>**土地取得方式：**挂牌出让<br>**土地用途：**工业用地<br>**土地座落：**南通市通州区金新街道 |
| | | 建设项目土地使用权证（或不动产权证） | 2019 年 7 月 4 日 | 南通市自然资源局 | 《不动产权证书》 | 苏（2019）通州区不动产权第 0012473 号 | 权利人：南通弗洛达实业有限公司<br>房地坐落：金新街道三姓街村、花家渡村<br>权利类型：国有建设用地使用权<br>权利性质：出让<br>用途：工业用地<br>面积：宗地面积 87,348 平方米<br>使用期限：2019 年 7 月 4 日起 2069 年 7 月 3 日止 |
| 4 | 节能审查 | 节能审查（节能报告、节能审查意见） | 2023 年 4 月 14 日 | 南通弗洛达实业有限公司 | 《固定资产投资项目节能承诺表》 | / | 根据《南通市固定资产投资项目节能审查实施细则（2019 年修订）》（通发改资环〔2019〕106 号）第五条的规定，年综合能源消费量不满1,000吨标准煤且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目不再单独进行节能审查，但建设单位应向项目管理权限同级的节能审查机关报送固定资产投资项目节能承诺表，并按相关节能标准、规范和承诺建设。鉴于东久（南通）智造园项目年综合能源消费量不满1,000吨标准煤且年电力消费量不满 500 万千瓦时，因此东久（南通）智造园项目不涉及节能审查，但需填写节能承诺表。 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 以下为承诺表内容：<br>年消耗能源实物量为 496.34 万度，折标准煤量为 610.4983 吨标准煤。南通弗洛达承诺：本项目不属于区域能评确定的重点行业范围；本项目不属于国家和省最新产业结构调整指导目录中的限制类、淘汰类项目，且符合地方产业政策，符合区域产业发展规划要求。本项目达产后年综合能源消费量可控制在 616.9593 吨标准煤（当量值）以内，预测万元工业增加值能耗为 0.005 吨标准煤/万元（保留三位小数）。 |
| 5 | 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | 2019 年 7 月 26 日 | 南通市通州区行政审批局 | 《关于南通弗洛达实业有限公司年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目及年产主动性安全部品五合 100 万组、TPMS 胎压检测器 100 万台项目环境影响报告表的批复》 | 通行审投环[2019]111 号 | 根据南通弗洛达实业有限公司报送的年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目及年产主动性安全部品五合 100 万组、TPMS 胎压检测器 100 万台项目环境影响报告表，从环保角度分析，该项目在拟建设地址建设可行，但必须做好相关工作。 |
| 6 | 施工许可 | 施工许可证 | 2019 年 7 月 4 日 | 南通市通州区行政审批局 | 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》 | 320683201907040201 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**工程名称：**南通弗洛达新建厂房项目（A1-A8 厂房，门卫，辅助房）<br>**建设地址：**通州高新区 G345 东侧、朝霞路北侧<br>**建设规模：**52,503.77 平方米 |
| 7 | 竣工验收 | 综合验收 | 2020 年 6 月 19 日 | 南通市通州区行政审批局 | 《建筑工程竣工验收备案表》 | 320683190529 0101-JX-001 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**工程名称：**年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压监测器 150 万台项目<br>**建筑面积：**地上 52,531.34 平方米，地下 0 平方米<br>**验收意见：**<br>经查验，符合要求。 |
| | | 专项验收 规划验收 | 2020 年 6 月 16 日 | 南通市行政审批局 | 《南通市通州区建设工程规划核实合格证》 | 通规分建证字 2020 第 066 号 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**建设项目名称：**年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目<br>**建设位置：**金新街道三姓街村、花家渡村<br>**建设规模：**伍万贰仟伍佰叁拾壹点叁肆平方米 |
| | | 专项验收 消防验收 | 2019 年 12 月 23 日 | 南通市通州区住房和城乡建设局 | 《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》 | 通州备凭字[2019]第 074 号 | 南通弗洛达实业有限公司于 2019 年 12 月 23 日申报了南通弗洛达新建厂房项目（A1-A8 厂房，门卫，辅助房）建设工程的竣工验收消防备案，并提供备案材料。经审查，备案材料齐全，依法核发备案凭证。 |

| 序号 | 手续名称 | | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 环保验收 | 2023 年 6 月 2 日 | 南通弗洛达实业有限公司 | 《南通弗洛达实业有限公司项目现状验收意见》 | / | 该项目实际已建设 8 栋厂房，未进行生产加工活动，现有部分厂房租赁给企业，由承租企业办理各自环保手续。不属于重大变动。依据中华人民共和国生态环境部办公厅制定的《污染影响类建设项目重大变动清单(试行)》(环办环评函[2020]688 号)和江苏省《省生态环境厅关于加强涉变动项目环评与排污许可管理衔接的通知》(苏环办[2021] 122 号)，以上变化不属于重大变动。<br>验收组一致同意，南通弗洛达实业有限公司项目现状通过验收。 |
| | | | 节能验收 | / | / | / | / | 按照《南通市固定资产投资项目节能审查实施细则（2019 年修订）》，固定资产投资项目投入生产、使用前，建设单位应向出具节能审查意见的同级发改提出书面验收申请，发改部门对节能审查意见落实情况进行验收。<br>前述规定仅要求了对进行节能审查的项目实施节能验收，核查节能审查意见落实情况，并未要求对无需实施节能审查的项目实施节能验收。<br>东久（南通）智造园项目属于填写承诺表的项目，无需实施节能审查，没有节能审查意见，因此也无需实施节能验收。 |
| 8 | 外资 | 商务部门关于外商投资企业的批复 | | 2019 年 2 月 15 日 | 南通市通州区市场监督管理局 | 《外商投资公司准予设立登记通知书》 | （06249011）外商投资公司设立登记[2019]第02150001 号 | 根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国公司登记管理条例》等规定,你代表委托方申请南通弗洛达实业有限公司设立登记已经我局核准。 |
| | | 外商投资安全审查意见 | | / | / | / | / | 东久（南通）智造园项目项目于 2019 年取得立项手续，根据当时有效的《自由贸易试验区外商投资国家安全审查试行办法》[10]及现行有效的《外商投资安全审查办法》[11]，东久（南通）智造园项目不属于应当进行安全 |

[10] 《自由贸易试验区外商投资国家安全审查试行办法》规定：“一、审查范围总的原则是，对影响或可能影响国家安全、国家安全保障能力，涉及敏感投资主体、敏感并购对象、敏感行业、敏感技术、敏感地域的外商投资进行安全审查。（一）安全审查范围为：外国投资者在自贸试验区内投资军工、军工配套和其他关系国防安全的领域，以及重点、敏感军事设施周边地域；外国投资者在自贸试验区内投资关系国家安全的重要农产品、重要能源和资源、重要基础设施、重要运输服务、重要文化、重要信息技术产品和服务、关键技术、重大装备制造等领域，并取得所投资企业的实际控制权。”

[11] 《外商投资安全审查办法》第四条规定：“下列范围内的外商投资，外国投资者或者境内相关当事人（以下统称当事人）应当在实施投资前主动向工作机制办公室申报：（一）投资军工、军工配套等关系国防安全的领域，以及在军事设施和军工设施周边地域投资；（二）投资关系国家安全的重要农产品、重要能源和资源、重大装备制造、重要基础设施、重要运输服务、重要文化产品与服务、重要信息技术和互联网产品与服务、重要金融服务、关键技术以及其他重要领域，并取得所投资企业的实际控制权。”

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 审查的项目范围，故无需进行外商投资安全审查。 |

经核查，东久（南通）智造园项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《南通市企业投资项目备案证》《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《关于南通弗洛达实业有限公司年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目及年产主动性安全部品五合 100 万组、TPMS 胎压检测器 100 万台项目环境影响报告表的批复》《建筑工程施工许可证》《建筑工程竣工验收备案表》《南通市通州区建设工程规划核实合格证》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》等文件。

鉴上，东久（南通）智造园项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**（2）运营情况**

根据东久（南通）智造园项目的《不动产权证书》及加盖南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记信息查询结果证明》，东久（南通）智造园项目的土地用途为工业用地，房屋用途为工业。经基金管理人和法律顾问核查并根据南通弗洛达的说明，东久（南通）智造园项目对外出租，用作工业用途，东久（南通）智造园项目的土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目上正在履行的租赁合同共有 8 份，经审阅该等租赁合同，基金管理人和法律顾问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。经审阅，该等租约包含的租金优惠、租赁期限限制、转租限制、提前退租约定等条款均不涉及不合理限制或损害出租人权益，根据租约约定，承租人均同意放弃物业处置时的优先购买权。

综上所述，南通弗洛达已合法、有效取得了东久（南通）智造园项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，有权出租东久（南通）智造园项目的资产并取得租赁服务收入。

截至本招募说明书出具之日，南通弗洛达尚未就东久（南通）智造园项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。

《民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”鉴此，基金管理人和法律顾问认为，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条的规定，未办理租赁备

案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。上述未办理租赁合同备案的情况，可能被有权建设（房地产）主管部门限期改正，若届时南通弗洛达未根据有权建设（房地产）主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

基金管理人将督促运营管理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，本基金已在《股权转让协议》中约定“转让方承诺，若目标公司因未办理租赁合同登记备案手续而受到行政处罚或遭受其他任何损失，转让方应赔偿目标物业、目标公司及受让方因此承受的各项损失”。同时《运营管理服务协议》中补充约定“若新购入项目公司因未办理租赁备案/登记而受到处罚或遭受其他损失，运营管理机构及时协助新购入项目公司办理该等手续，并承担相应的赔偿责任”。

**（3）保险情况**

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海市分公司（简称“太平洋财险上海分公司”）出具的保险单号码为“ASHHTGU02424QAAAA40Y”的《财产一切险保险单》，南通弗洛达已对南通弗洛达及其他相关企业投保财产一切险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 112,590,937.50 元。根据太平洋保险上海分公司出具的批单号为“BSHH05002425QAAA1Z8Q”的《批单》，南通弗洛达将上述财产一切险项下保额增加 75,409,062.5 元，直至保险期满。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU02124QAAAA1LJ”的《营业中断险保险单》，南通弗洛达已对南通弗洛达和/或其母公司和/或其下属企业和/或已存在或此后收购或成立的相关企业投保营业中断险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 14,432,152.92 元。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU07024QAAAA13K”的《公众责任险保险单》，南通弗洛达已对南通弗洛达和/或上海东久磐易物业管理有限公司和/或其母公司和/或其下属企业和/或已存在或此后收购或成立的相关企业投保公众责任险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，累计赔偿限额为人民币 1,000 万元。

**（4）权利限制情况**

南通弗洛达与江苏银行南通城区支行签订了编号为“JK052019000687”的《固定资产借款合同》，借款金额为人民币 7,000 万元。《固定资产借款合同》第 9 条约定：“发生承包、租赁、产权变更、合并、分立、股权转让、资产转让、体制变更、对外投资、实质性增加债务融资、减少注册资本或债权债务转让等重大事项时，应当事先书面通知贷款人并经贷款人书面同意，并按照贷款人要求落实好本合同项下贷款的本息及其他相关费用偿还的保

障措施。”

南通弗洛达与江苏银行南通城区支行签订了编号为“DY05201900091”的《最高额抵押合同》。《最高额抵押合同》第 7 条约定：“抵押人于本合同有效期内出售、出租、转移、转让、承包、赠与、质押、再抵押、以实物形式入殿或以其他任何方式处置本合同项下的任何抵押物，应事先征得抵押权人的书面同意。未事先征得抵押权人的书面同意，抵押人的上述行为无效。”

根据加盖南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记簿登记结果》，为担保江苏银行南通城区支行在《固定资产借款合同》（编号：JK052019000687）项下的债权，南通弗洛达已将东久（南通）智造园项目的不动产权抵押予江苏银行股份有限公司南通城区支行（简称“江苏银行南通城区支行”）。

就上述抵押，江苏银行南通城区支行于 2023 年 7 月出具了《关于同意南通弗洛达实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将南通弗洛达 100%股权直接或间接转让予东久 REIT 下设资产支持专项计划或其他指定主体，同意南通弗洛达提前清偿借款并办理抵押权注销登记手续。南通弗洛达使用募集资金清偿完毕全部本息后，江苏银行南通城区支行将在本息清偿完毕之日（含）起 10 个工作日内办理《抵押合同》项下抵押物的抵押权注销登记手续，并向南通弗洛达归还由江苏银行南通城区支行保管的与抵押权利相关的各项证照、材料原件（如有）。

经核查《通州区不动产登记簿登记结果》并根据南通弗洛达的说明，截至 2025 年 4 月 9 日，除上述抵押外，东久（南通）智造园不存在其他抵押、查封的权利限制。

根据基金管理人和法律顾问在动产融资统一登记公示系统以南通弗洛达为担保人进行的查询以及南通弗洛达出具的说明，截至 2025 年 5 月 26 日，东久（南通）智造园项目不存在以其运营收入办理应收账款质押登记的情形。

**（5）转让限制及批准情况**

融资文件的转让限制及批准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/五、新购入基础设施资产合法合规情况/（一）东久（南通）智造园项目/3、合法合规性/（4）权利限制情况”。

**（6）设备设施情况**

**1）设备设施现状**

东久（南通）智造园项目配套设施齐全，配有完善的消防系统、灭火系统、排水工程、电气工程、弱电工程，厂房内备有吊车梁、耐磨地坪和铝合金玻璃窗。

| 装修及设备设施 | 备注 |
| --- | --- |

| | |
|---|---|
| 防火等级 | 丁类 |
| 层高 | 11 米 |
| 外墙 | 彩钢板和玻璃窗 |
| 室内 | 吊车梁：提供牛腿，标高 7 米，行车吊高 6.5 米，满足 5T-10T 行车要求<br>地坪：钢混硬化耐磨地坪，荷载 3T<br>内防火隔墙：加气混凝土砌块<br>窗：铝合金玻璃窗<br>门：双层镀锌钢板<br>消防：消防泵和喷淋泵 |

消防、灭火、排水、电气、弱电、吊车梁、提升门等设施设备维护保养良好，运行状况正常；外墙多采用彩钢板，墙面正常未有破损，保养良好。

**2）维修保养及改造需求或规划**

东久（南通）智造园项目定期进行建筑物管理、设施设备管理和绿化养护等管理，具体如下：

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；

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，包含：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、消防设施、供配电设施、给排水设施等；

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。

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园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。

## （二） 东久（重庆）智造园一期项目

### 1、 基本信息

东久（重庆）智造园一期项目由重庆迪梦捷持有，位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，土地使用权面积为 86,830 平方米；房屋用途为工业和其他，房屋建筑面积为 47,656.06 平方米。

### 2、 资产权属

**（1）土地使用权**

2016 年 8 月 30 日，重庆市国土资源和房屋管理局（简称“重庆房土局”，出让人）与重

庆迪梦捷（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2016）合字（两江）第 234 号），出让人将位于两江新区龙兴组团 B 分区 B13-13/02 号宗地内出让宗地（宗地编号：LJXQ-2-104）的国有土地使用权出让予受让人开发，出让面积为 86,830 平方米。

经基金管理人及法律顾问核查并根据重庆迪梦捷的说明，重庆迪梦捷已支付完毕上述《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2016）合字（两江）第 234 号）项下土地出让金及对应的契税、印花税。

**（2）不动产权**

根据东久（重庆）智造园一期项目的《不动产权证书》及加盖重庆两江新区规划和自然资源局（简称“两江新区规自局”）资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，重庆迪梦捷合法享有东久（重庆）智造园一期项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《不动产权证书》信息具体如下。

| 序号 | 基础设施资产名称 | 资产明细 | 产权证书编号 | 权利人名称 | 坐落 | 房屋建筑面积（平方米） | 土地使用权面积（平方米） | 用途 | 终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 东久（重庆）智造园一期项目 | 天康路 1 号 A 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 1 号 | 5,787.14 | 86,830 | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 2 | | 天康路 1 号 B 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025804 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 2 号 | 6,441.37 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 3 | | 天康路 1 号 C 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025808 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 3 号 | 12,805.64 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 4 | | 天康路 1 号 D1 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025813 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 4 号 | 5,465.58 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 5 | | 天康路 1 号 D2 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025814 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 5 号 | 5,465.58 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 6 | | 天康路 1 号 D3 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025818 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 6 号 | 5,465.58 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 7 | | 天康路 1 号 D4 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025820 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 7 号 | 5,465.58 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 8 | | 天康路 1 号地下泵房及水池 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025832 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 8 号 | 576.09 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 9 | | 天康路 1 号垃圾房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025824 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 11 号 | 36 | | 工业用地/其他 | 2066 年 9 月 30 日止 |

| 序号 | 基础设施资产名称 | 资产明细 | 产权证书编号 | 权利人名称 | 坐落 | 房屋建筑面积（平方米） | 土地使用权面积（平方米） | 用途 | 终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | | 天康路 1 号门房 1 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025827 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 9 号 | 19.6 | | 工业用地/其他 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 11 | | 天康路 1 号门房 2 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025828 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 10 号 | 127.9 | | 工业用地/其他 | 2066 年 9 月 30 日止 |

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，重庆迪梦捷依法享有东久（重庆）智造园一期项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

**3、 合法合规性**

**（1）投资和建设**

东久（重庆）智造园一期项目由重庆迪梦捷于 2017 年投资和建设，东久（重庆）智造园一期项目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 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 立项 | 企业投资项目备案或核准 | 2016 年 8 月 4 日 | 重庆两江新区经济运行局 | 《重庆市企业投资项目备案证》 | NO.0057045（项目编码：2016-500112-36-03-011901） | **项目法人：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**项目名称：**重庆两江新区龙兴智造园<br>**项目所在区县及建设地点：**渝北区-两江新区 两江新区龙兴组团 B 分区 B13-13/02 号宗地<br>**总投资：**13,000 万元<br>**建设工期：**2017 年 2 月 28 日至 2018 年 8 月 31 日<br>**建设内容及规模：**建设标准厂房，建筑面积约 48,414 平方米 |
| 2 | 规划 | 规划建设项目选址意见书 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条的规定，“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。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。”东久（重庆）智造园一期项目占用范围内的国有建设用地使用权系通过出让方式取得，不需要申请建设项目选址意见书。 |
| | | 建设用地规划许可 | 2016 年 10 月 19 日 | 重庆市规划局 | 《中华人民共和国建设用地规划许可证》 | 地字第 500141201600086 号 | **用地单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**用地项目名称：**重庆两江新区龙兴智造园<br>**用地位置：**两江新区龙兴组团 B 分区 B13-13/02 号宗地<br>**用地性质：**M2-二类工业用地 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | **用地面积：**86,830 平方米 |
| | | 建设工程规划许可 | 2017 年 1 月 25 日 | 重庆市规划局 | 《中华人民共和国建设工程规划许可证》 | 建字第 500141201700020 号 | **建设单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**建设项目名称：**重庆两江新区龙兴智造园（一期）<br>**建设位置：**两江新区龙盛片区龙兴组团 B13-13/02 号地块<br>**建设规模：**47,392.42 平方米 |
| 3 | 土地 | 土地取得方式 | 招拍挂出让（挂牌出让） | | | | |
| | | 土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书） | 2023 年 6 月 9 日 | 两江新区规划和自然资源局 | 《〈关于重庆迪梦捷、重庆贝沃福参与国泰君安东久新经济 REIT 扩募有关事项的请示〉的回复意见》 | / | （一）根据《重庆市人民政府关于招拍挂出让两江新区龙兴组团 B 分区 B13-13/02 号宗地国有建设用地使用权的批复》（渝府地〔2016〕882 号）和《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2016）合字（两江）第 234 号），东久（重庆）智造园一期项目宗地的国有建设用地使用权按经重庆市人民政府批准的供地方案以招拍挂出让，并取得了《国有建设用地使用权成交确认书》《国有建设用地交地确认书》，明确本项目宗地为国有建设用地。因此，本项目所占用土地在项目投资建设时已经依法批准。<br>（二）根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）规定：“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”。东久（重庆）智造园一期项目符合前述规定，无需再办理用地预审意见。<br>（三）重庆两江新区规划和自然资源局已于 2023 年 6 月 9 日出具《回复意见》，确认本项目属于“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，符合《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）规定的“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”的情形，无需再办理用地预审意见。 |
| | | 建设用地批准（2019 年 9 月以前） | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 根据《重庆市国土房管局关于规范建设用地批准书管理的通知(渝国土房管发（2014）4 号)》第二条:“土地使用者以招拍挂出让方式取得土地的房地产项目可不再申办《建设用地批准书》，对应的以《建设用地批准书》为前置条件的相关行政审批及许可调整为以《国有建设用地使用权证》作为办理依据。”<br>根据上述规定，自该规定生效之日起，重 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 庆市土地使用者以招拍挂出让方式取得土地的房地产项目可不再申办《建设用地批准书》。重庆市人民政府于 2016 年 6 月 7 日出具了《重庆市人民政府关于招拍挂出让两江新区龙兴组团 B 分区 B13-13/02 号宗地国有建设用地使用权的批复》（渝府地〔2016〕882 号），同意东久（重庆）智造园一期项目的土地以招拍挂方式出让。因此，东久（重庆）智造园一期项目适用上述规定，可不再办理《建设用地批准书》。 |
| 4 | 节能审查 | 节能审查（节能报告、节能审查意见） | 2025 年 5 月 16 日 | 重庆两江新区经济运行局 | 《关于重庆两江新区龙兴智造园项目节能审查事项的说明函》 | / | 重庆两江新区经济运行局已于 2025 年 5 月 16 日出具《关于重庆两江新区龙兴智造园项目节能审查事项的说明函》，该函件确认，根据重庆两江新区龙兴智造园项目（即东久（重庆）智造园一期项目）投资立项时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号），重庆龙兴智造园项目应由企业填写节能登记表。经确认，重庆迪梦捷实业有限公司未填写节能登记表。根据 2023 年 8 月重庆图强工程技术咨询有限公司对重庆迪梦捷实业有限公司持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（即东久（重庆）智造园一期项目）出具的《重庆两江新区龙兴智造园项目能耗测算报告》，该项目年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时。按照现行有效的《重庆市发展和改革委员会关于印发<重庆市固定资产投资项目节能审查实施办法>的通知》（渝发改规范〔2023〕4 号）文件的相关规定，该项目不需要再单独进行节能审查。 |
| 5 | 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | 2016 年 12 月 5 日 | 重庆市环境保护局两江新区分局 | 《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》 | 渝（两江）环准〔2016〕251 号 | 原则同意重庆两江新区龙兴智造园项目环境影响报告表提出的环境保护措施、建议及其结论。从环境保护的角度，批准该项目在重庆两江新区龙兴工业园 B13-13/02 地块建设。该项目不得入驻喷涂等大气污染物较重、有重大环境安全隐患、排放有毒有害物质和电镀项目，入驻标准厂房的项目在建设前应单独开展环境影响评价工作。 |
| 6 | 施工许可 | 施工许可 | 2017 年 3 月 9 日 | 重庆两江新区建设管理局 | 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》 | 500118201703090101 | **建设单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**工程名称：**重庆两江新区龙兴制造园（一期）<br>**建设地址：**重庆两江新区龙兴组团 B13-13/02 号地块<br>**建设规模：**47,392.42 平方米（地上 46,984.62 平方米，地下 407.82 平方米） |

| 序号 | 手续名称 | | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | **合同工期：**424 日历天 |
| 7 | 竣工验收 | 综合验收 | | 2017 年 12 月 8 日 | 重庆两江新区建设管理局 | 《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》 | 两江新区建竣备字[2017]0291 号 | **工程名称：**重庆两江新区龙兴智造园（一期）<br>**工程地址：**两江新区龙兴组团 B13-13/02 号地块<br>**工程规模：**47,056.82 平方米，9,291.00 万元<br>**竣工验收时间：**2017 年 11 月 29 日<br>**建设单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**主要内容：**本工程竣工验收备案文件齐全、符合要求，予以备案，特发此证 |
| | | 专项验收 | 规划验收 | 2017 年 11 月 9 日 | 重庆市规划局 | 《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》 | 渝规两江新区核（2017）0155 号 | **建设单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**建设项目名称：**重庆两江新区龙兴智造园（一期）<br>**建设位置：**两江新区龙盛片区龙兴组团 B13-13/02 号地块<br>**建设规模：**47,056.82 平方米<br>**主要内容：**经规划核实，本建设工程符合城乡规划要求 |
| | | | 消防验收 | 2017 年 8 月 14 日 | 重庆市渝北区公安消防支队 | 《建设工程消防验收意见书》 | 渝北公消验字〔2017〕第 0133 号 | 依照建设工程消防验收评定标准和消防设计审核意见，经审查资料及现场检查测试，综合评定重庆两江新区龙兴智造园（一期）C 厂房建设项目工程消防验收合格。 |
| | | | | 2017 年 8 月 14 日 | 重庆市渝北区公安消防支队 | 《建设工程消防验收意见书》 | 渝北公消验字〔2017〕第 0134 号 | 依照建设工程消防验收评定标准和消防设计审核意见，经审查资料及现场检查测试，综合评定重庆两江新区龙兴智造园（一期）A 厂房、B 厂房和 D1 至 D4 厂房建设项目工程消防验收合格。 |
| | | | | 2017 年 8 月 3 日 | 重庆市渝北区公安消防支队 | 《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》 | 备案号：500000WYS170007463 | 你单位于 2017 年 8 月 3 日经网上备案受理系统进行了重庆两江新区龙兴智造园（一期）门房 1/2、地下泵房及水池、垃圾房工程竣工验收消防备案，备案号：500000WYS170007463。根据《建设工程消防监督管理规定》的规定，该工程未被确定为抽查对象。 |
| | | | 环保验收 | 2017 年 9 月 25 日 | 重庆市环境保护局两江新区分局 | 《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》 | 渝（两江）环验〔2017〕227 号 | 经现场踏勘和资料审查，重庆两江新区龙兴智造园项目的各项环境保护工作基本达到我局的环保审批要求，原则同意该项目的竣工环境保护验收。 |
| | | | 节能验收 | / | / | / | / | 东久（重庆）智造园一期项目立项时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 6 号）以及《重庆市发展和改革委员会关于贯彻落实《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》的通知》（渝发改环〔2011〕871 号）未明确要求实施节能验收，因此东久（重庆）智造园一 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 期项目无需办理节能验收。<br>东久（重庆）智造园一期项目竣工验收时期《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 44 号，2017 年 1 月 1 日起施行）开始实施。《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 44）第十条规定，固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收；同时，第六条规定，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，不再单独进行节能审查。因此，即使适用《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 44 号），东久（重庆）智造园一期项目也属于年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，按照前述规定属于无需进行节能审查的项目，因此亦无需进行节能验收。 |
| 8 | 外商 | 商务部门关于外商投资企业的批复 | 2016 年 6 月 15 日 | 重庆两江新区经济运行局 | 重庆两江新区经济运行局关于重庆迪梦捷实业有限公司的批复 | 渝两江经审〔2016〕244 号 | 同意香港的 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 投资设立重庆迪梦捷实业有限公司。 |
| | | 外商投资安全审查意见 | / | / | / | / | 东久（重庆）智造园一期项目于 2016 年取得立项手续，根据当时有效的《自由贸易试验区外商投资国家安全审查试行办法》及现行有效的《外商投资安全审查办法》，东久（重庆）智造园一期项目不属于应当进行安全审查的项目范围，故无需进行外商投资安全审查。 |

经核查，东久（重庆）智造园一期项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《重庆市企业投资项目备案证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》《建筑工程施工许可证》《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》《建设工程消防验收意见书》《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》等文件。

鉴上，东久（重庆）智造园一期项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**（2）运营情况**

根据东久（重庆）智造园一期项目的《不动产权证书》及加盖两江新区规自局资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，东久（重庆）智造园一期项目的房屋用途为工业和其他。经基金管理人和法律顾问核查并根据重庆迪梦捷的说明，东久（重庆）智造园一期项目对外出租，用作工业用途，东久（重庆）智造园一期项目的土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期项目上正在履行的租赁合同共有 7 份，经审阅该等租赁合同，基金管理人和法律顾问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《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。经审阅，该等租约包含的租金优惠、租赁期限限制、转租限制、提前退租约定等条款均不涉及不合理限制或损害出租人权益，根据租约约定，承租人均同意放弃物业处置时的优先购买权。

综上所述，重庆迪梦捷已合法、有效取得了东久（重庆）智造园一期项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，有权出租东久（重庆）智造园一期项目的资产并取得租赁服务收入。

截至本招募说明书出具之日，重庆迪梦捷尚未就东久（重庆）智造园一期项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。

《民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”鉴此，基金管理人和法律顾问认为，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

但是，根据《重庆市城镇房地产交易管理条例》第三十七条第一款规定：“房屋租赁双方应当签订书面合同。房屋出租人、代理出租人或者其委托的房地产中介服务机构应当自合同签订之日起三十日内向出租房屋所在地住房城乡建设主管部门办理房屋租赁合同登记备案手续[…]”根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条的规定，未办理租赁备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。上述未办理租赁合同备案的情况，可能被有权建设（房地产）主管部门限期改正，若届时重庆迪梦捷未根据有权建设（房地产）主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

基金管理人将督促运营管理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，本基金已在《股权转让协议》中约定“转让方承诺，若目标公司因未办理租赁合同登记备案手续而受到行政处罚或遭受其他任何损失，转让方应赔偿目标物业、目标公司及受让方因此承受的各项损失”。同时《运营管理服务协议》中补充约定“若新购入项目公司因未办理租赁备案/登记而受到处罚或遭受其他损失，运营管理机构及时协助新购入项目公司办理该等手续，并承担相应的赔偿责任”。

**（3）保险情况**

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU02424QAAAA30L”的《财产一切险保险单》，重庆迪梦捷已对重庆迪梦捷及其他相关企业投保财产一切险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 131,000,000.00 元。根据太平洋保险上海分公司出具的批单号为“BSHH05002425QAAA1Z9V”的《批单》，重庆迪梦捷将上述财产一切险项下保额增加 78,000,000 元，直至保险期满。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU02124QAAAAARS”的《营业中断险保险单》，重庆迪梦捷已对重庆迪梦捷和/或其母公司和/或其下属企业和/或已存在或此后收购或成立的相关企业投保营业中断险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 15,527,247.06 元。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU07024QAAAA10B”的《公众责任险保险单》，重庆迪梦捷已对重庆迪梦捷和/或上海东久磐易物业管理有限公司和/或其母公司和/或其下属企业和/或已存在或此后收购或成立的相关企业投保公众责任险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，累计赔偿限额为人民币 1,000 万元。

**（4）权利限制情况**

重庆迪梦捷与永丰银行成都分行签订了《贷款协议》，重庆迪梦捷向永丰银行成都分行借款人民币 33,200,000 元。为担保上述借款，重庆迪梦捷与永丰银行成都分行签订了《人民币 33,200,000 元贷款协议之不动产抵押协议》《人民币 33,200,000 元贷款协议之应收账款质押协议》及《人民币 33,200,000 元贷款协议之股权质押协议》，以东久（重庆）智造园一期项目办理了不动产抵押，以东久（重庆）智造园一期项目的应收账款办理了应收账款质押，以重庆迪梦捷的 100%股权办理了股权质押。《贷款协议》第 20.21 条约定：“受限于第 7.5 条（强制提前还款-控制权变更）的约定，借款人应确保在 IPO 前，华平投资及孙冬平先生合计直接或间接持有借款人的股份（或同等性质的股权权益）不低于百分之五十一（51）%。”

根据加盖两江新区规自局不动产登记资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，为担保永丰银行成都分行在《贷款协议》项下的债权，重庆迪梦捷已将东久（重庆）智造园一期项目的不动产权抵押予永丰银行成都分行。此外，为担保永丰银行成都分行在《贷款协议》项下债权，重庆迪梦捷以东久（重庆）智造园一期项目的应收账款办理了应收账款质押担保。为担保前述贷款，重庆迪梦捷的 100%股权已被质押予永丰银行（中国）有限公司成都分行。

就上述借款及相关担保，永丰银行成都分行于 2023 年 8 月 1 日出具了《关于同意重庆迪梦捷实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将重庆迪梦捷 100%股权直接或间接转让予东久 REIT 下设资产支持专项计划或其他指定主体，所涉转让事宜不构成《贷款协议》《人民币 33,200,000 元贷款协议之不动产抵押协议》《人民币 33,200,000 元贷款协议之应收账款质押协议》及《人民币 33,200,000 元贷款协议之股权质押协议》项下违约，同意重庆迪梦捷提前清偿借款并办理抵押权、质押权注销登记手续。重庆迪梦捷使用募集资金清偿完毕全部贷款本息后，永丰银行成都分行将在本息清偿完毕之日（含）起 10 个工作日内办理《不动产抵押协议》项下抵质押物的抵押权注销登记手续，并向重庆迪梦捷归还由永丰银行成都分行保管的与抵质押权利相关的各项证照、材料原件（如有）。

经核查加盖两江新区规自局不动产登记资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》并根据重庆迪梦捷的说明，截至 2025 年 4 月 16 日，除上述抵押外，东久（重庆）智造园一期项目不存在其他抵押、查封的权利限制。

根据基金管理人和法律顾问在动产融资统一登记公示系统以重庆迪梦捷为担保人进行的查询以及重庆迪梦捷出具的说明，截至 2025 年 5 月 26 日，除为担保永丰银行成都分行在《贷款协议》项下债权设定的应收账款质押担保外，东久（重庆）智造园一期项目不存在以其运营收入办理应收账款质押登记的情形。

**（5）转让限制及批准**

**1）相关法律法规对资产及股权转让的规定、限制及批准**

《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第 53 号）第四十七条第三款规定，转让以出让方式取得的土地使用权，须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条[12]规定的条件并须经县级以上土地行政主管部门审查批准；未经土地行政主管部门审查批准，出让土地使用权不得转让。

《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范〔2020〕17 号）第十条规定，同时符合下列条件的出让建设用地使用权转让，经审查同意，区县（自治县）规划自然资源主管部门向申请人发出《建设用地使用权准予转让通知书》：（一）已支付全部土地价款，并取得不动产产权证书；（二）已完成开发投资总额的百分之二十五以上或者已建房屋建筑面积达到总建筑面积的三分之一以上的；（三）已履行相关限制转让义

[12]《中华人民共和国城市房地产管理法（1994）》第三十八条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。”《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》已将前述条款调整为第三十九条。

务（符合《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第十六条）。

就上述转让限制，两江新区规自局已于 2024 年 11 月 21 日出具了书面函件，对东久（重庆）智造园一期项目以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议。

鉴上，上述转让限制已得到解除。

**2）投资协议项下的转让限制及批准**

东久（重庆）智造园一期项目对应的《投资协议》（两江新区管委会 TZ-GY-2015-152 号）约定，项目公司将主要以出租物业招商引资，如因客户要求确需出让厂房的，项目公司按照相关法律法规出售房屋并办理相关房屋转让手续，在出售前需向两江新区管委会备案。

就上述转让限制，两江新区管委会已于 2024 年 11 月 12 日出具了《备案回执》，对重庆迪梦捷及重庆迪梦捷持有的东久（重庆）智造园一期项目以 100%股权转让方式实施国泰君安东久新经济 REIT 扩募的备案信息已收悉且无异议。

鉴上，上述转让限制已得到解除。

**3）融资文件的转让限制及批准**

重庆迪梦捷的股东 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 与 Bank Sinopac Company Limited（acting through its Macau Branch，简称“永丰银行澳门分行”）于 2023 年 1 月 20 日签订了《Facility Agreement》（简称“《银团贷款协议》”），永丰银行澳门分行向 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供最高人民币 7,580 万元的借款，重庆迪梦捷就该笔借款提供了担保。《银团贷款协议》第 18.17 条约定，除非永丰银行澳门分行同意，华平投资及孙冬平先生应合计直接或间接持有 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的股份不低于百分之五十一（51）%，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 应持有重庆迪梦捷的 100%股权，且重庆迪梦捷应为东久（重庆）智造园一期项目的唯一业主。

就上述借款及相关担保，永丰银行澳门分行于 2023 年 8 月 29 日出具了《关于同意 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提前清偿借款等相关事项的同意函》（编号：DMJ-20230829），对以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将重庆迪梦捷 100%股权直接或间接转让予东久 REIT 下设资产支持专项计划或其他指定主体，所涉转让事宜不构成《银团贷款协议》以及借款相关其他合同项下违约，同意借款人提前清偿借款并解除为担保《银团贷款协议》项下债权而设置的全部担保措施。鉴上，上述转让限制已得到解除。基金管理人将敦促原始权益人 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 在扩募份额发行前提前偿还上述借款，并核查提前还款文件和担保措施解除文件。

其他融资文件的转让限制及批准情况详见“第十四部分基础设施资产基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规情况/（二）东久（重庆）智造园一期/3、合法合规性/（4）权利限制情况”。

**（6）设备设施情况**

**1）设备设施现状**

东久（重庆）智造园一期项目配套设施齐全，配有完善的消防系统、灭火系统、排水工程、电气工程、弱电工程，厂房内备有吊车梁、耐磨地坪和铝合金玻璃窗。

| 装修及设备设施 | 备注 |
| --- | --- |
| 防火等级 | A1-A6 厂房丙二类，A7&A8 厂房丁类 |
| 层高 | 11 米 |
| 外墙 | 彩钢板和玻璃窗 |
| 室内 | 吊车梁：提供牛腿，标高 7 米，行车吊高 6.5 米，满足 10T 行车要求<br>地坪：钢纤维耐磨地坪，荷载 3T<br>内防火隔墙：加气混凝土砌块<br>窗：铝合金玻璃窗<br>门：电动提升门<br>消防：消防栓系统、喷淋系统 |

消防、灭火、排水、电气、弱电、吊车梁、自动门等设施设备维护保养良好，运行状况正常；外墙多采用彩钢板，墙面正常未有破损，保养良好。

**2）维修保养及改造需求或规划**

东久（重庆）智造园一期项目定期进行建筑物管理、设施设备管理和绿化养护等管理，具体如下：

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；

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，包含：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、消防设施、供配电设施、给排水设施等；

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。

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期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。

### （三） 新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度的相关情况

根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》“附件：第一号——产业园区”，“第七条 原始权益人应当说明产业园区基础设施项目所涉及的投资协议等相关法律文件是否存在关于项目运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标约束和相关承诺，以及违约责任。管理人应当对经济指标约束、相关承诺和违约责任进行核查，并发表明确意见。存在经济指标约束和相关承诺的，管理人应当披露可能存在的违约风险，并设置风险缓释措施”。

经了解市场情况，当前部分区域为进一步提高开发园区用地效益，助推开发园区产业转型升级、创新发展，提出了项目准入条件和重大项目用地管理机制，尤其是对于新上项目的投资强度、税收强度等指标进行明确要求。

经核查，本次新购入基础设施资产存在投资强度和税收强度等经济指标约束，具体内容及相关分析如下：

#### 1、 东久（南通）智造园项目

经核查，东久（南通）智造园的《投资协议书》《产业发展协议》及《国有建设用地使用权出让合同》中，存在投资强度和税收强度等经济指标约束和相关承诺。

#### （1）相关协议情况梳理

2018 年 12 月 26 日，南通高新技术产业开发区管理委员会作为甲方、东久工业地产投资有限公司（D&J Industrial Real Estate Investment Limited）作为乙方，签署了《东久（南通）智造园投资协议书》（简称《投资协议书》），就乙方拟在南通高新技术产业开发区投资建设智能制造工业园项目的投资事宜订立协议。其中，第 1.3 条约定，项目用地由乙方及乙方关联公司在南通高新技术开发区投资设立各项目公司分期、分阶段进行开发建设及招商运营，项目一期地块分两阶段（地块 A 和地块 B）挂牌出让；第 14.1 条约定，项目公司成立并取得工商营业执照后，协议中乙方的权利义务即转移给项目公司，双方届时可根据需要签订有关权利义务转移的补充协议。

2019 年 2 月 15 日，乙方设立南通弗洛达作为投资建设《投资协议书》项下地块 A 的项目公司（东久（南通）智造园对应地块即为前述《投资协议书》项下的地块 A）。

2019 年 6 月 17 日，为坚持土地资源节约集约利用发展方向，保证区域产业发展目标实现，根据《南通市人民政府办公室关于全市开发园区优化产业项目用地管理的意见》，由南通高新技术产业开发区管理委员会作为甲方、南通弗洛达作为乙方，签署了《南通高新技术产业开发区汽车制造项目产业发展协议》（简称《产业发展协议》），就产业用地相关事宜作出约定。

2019 年 6 月 17 日，南通市自然资源局作为出让人、南通弗洛达作为受让人，签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3206832019CR0056），南通弗洛达取得东久（南通）智造园项目的国有建设用地使用权。

**（2）有关投资强度的约定**

| 协议 | 投资协议书 | 产业发展协议 | 国有建设用地使用权出让合同 |
|---|---|---|---|
| **相关条款** | 1.3 条：<br>项目一期总投资不少于 1.6 亿美元或等值人民币（含入驻企业投资），注册资本不少于 4000 万美元或等值人民币（含入驻企业注册资本）。 | 四、乙方权利义务：<br>地均固定资产投资不低于 410 万元人民币/亩或 60 万美元/亩，固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地出让价款等）不低于 53,719 万元人民币或 7,887 万美元；项目竣工后五年内达产，如出现因市场波动等特殊原因影响达产的情况，双方另行协商。 | 第十二条：<br>固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币 53,719 万元，投资强度不低于每平方米人民币 6,150 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。 |
| **违约责任** | 12.1 条：<br>除本协议特别约定及国家、法律法规调整或不可抗力的原因外，本协议项下任何不履行、不完全履行、延迟履行均构成违约。守约方有权追究违约方的违约责任，包括但不限于违约方应赔偿守约方因违约行为而给守约方造成的所有实际损失。 | 四、乙方权利义务：<br>乙方在竞得该宗地后，与甲方签订《产业发展协议》并向甲方指定账户缴纳产业发展履约保证金 100 万元人民币。<br>五、违约责任：<br>乙方未按照协议约定达产，项目固定资产总投资达产销售、税收总额等指标低于本协议约定的，甲方可视情按项目时间节点完成情况按比例扣减相应阶段的履约保证金，直至全部没收，并由乙方继续履行协议约定。 | 第三十四条：<br>项目的固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到土地出让合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，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。 |

根据 2024 年 3 月 26 日南通高新技术产业开发区管理委员会出具的《关于南通弗洛达实业有限公司参与国泰君安东久新经济 REIT 扩募相关事宜的无异议函》[13]，“东久（南通）智造园的固定资产投资总额、宗地开发投资强度已符合《国有建设用地使用权出让合同》第十二条及《投资协议书》《产业发展协议》的相关要求”。

**（3）有关税收强度的约定**

[13] 2024 年 3 月 26 日南通高新技术产业开发区管理委员会出具《关于南通弗洛达实业有限公司参与国泰君安东久新经济 REIT 扩募相关事宜的无异议函》，明确南通高新技术产业开发区管理委员会除负责监督、核查《投资协议书》《产业发展协议》的履行情况外，还负责核算南通高新技术产业开发区管理委员会辖区内固定资产投资项目的固定资产投资总额、投资强度等经济指标，并与自然资源和规划部门进行信息联动，自然资源和规划部门将根据南通高新技术产业开发区管理委员会提供的数据核查固定资产投资项目对应土地出让合同的履约情况。

| 协议 | 投资协议书 | 产业发展协议 |
| --- | --- | --- |
| 相关条款 | 6.3 条：<br>项目一期入驻企业须在其入驻后三年内达产，综合年纳税不低于 40 万元人民币/亩。<br><br>7.3 条：<br>**若自地块 A 或地块 B 项目入驻企业全部投产后第三年，各自对应的综合年纳税额<30 万元人民币/亩，**甲方有权要求乙方退回前期已实际向乙方支付的租金补贴。<br><br>8.1 条：<br>乙方承诺招商入驻企业符合：入驻产业园的项目投产三年后，年纳税额不得少于多层 600 元人民币/平方米；单层 1000 元人民币/平方米。 | 四、乙方权利义务：<br>项目竣工后五年内达产，如出现因市场波动等特殊原因影响达产的情况，双方另行协商。<br>项目达产后的综合年纳税总额不低于 5241 万元人民币（单位土地税收贡献率不低于 40 万元人民币/亩）。其中：增值税设备进项税抵扣额的 30%可视同实缴增值税。纳税总额以通州税务局核算统计的数据为认定依据。 |
| 违约责任 | 7.3 条：<br>若自地块 A 或地块 B 项目入驻企业全部投产后第三年，各自对应的综合年纳税额<30 万元人民币/亩，**甲方有权要求乙方退回前期已实际向乙方支付的租金补贴。**<br><br>12.1 条：<br>除本协议特别约定及国家、法律法规调整或不可抗力的原因外，本协议项下任何不履行、不完全履行、延迟履行均构成违约。守约方有权追究违约方的违约责任，包括但不限于违约方应赔偿守约方因违约行为而给守约方造成的所有实际损失。 | 四、乙方权利义务：<br>乙方在竞得该宗地后，与甲方签订《产业发展协议》并向甲方指定账户缴纳产业发展履约保证金 100 万元人民币。<br>五、违约责任：<br>乙方未按照协议约定达产，项目固定资产总投资达产销售、税收总额等指标低于本协议约定的，甲方可视情按项目时间节点完成情况按比例扣减相应阶段的履约保证金，直至全部没收，并由乙方继续履行协议约定。 |

根据《投资协议书》和《产业发展协议》，违约成本主要系“甲方有权要求乙方退回前期已实际向乙方支付的租金补贴”以及“按比例扣减相应阶段的履约保证金，直至全部没收”。经核查，项目公司实际并未收到“租金补贴”；前期向指定账户缴纳的产业发展履约保证金为 100 万元人民币。综上可知，南通项目税收强度违约成本总体较小。

《产业发展协议》要求东久（南通）智造园于竣工后五年内达产，达产后的综合年纳税总额不低于 5,241 万元人民币（单位土地税收贡献率不低于 40 万元人民币/亩），截至招募说明书披露之日，该项目已竣工满 5 年。根据东久上海、BOLINDA LIMITED 提供的说明文件，截至 2025 年 8 月 7 日，南通弗洛达亦不存在因税收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。

基金存续期间，如果东久（南通）智造园的税收强度被主管部门认定未达到《投资协议书》或《产业发展协议》的要求，则南通弗洛达存在承担相关协议项下违约责任的风险。

为缓释上述关于税收强度可能存在的违约责任风险，东久上海、BOLINDA LIMITED 已出具承诺函，在本基金存续期间，如因东久（南通）智造园不符合上述协议约定的税收

强度要求而导致南通弗洛达承担任何经济损失的，东久上海、BOLINDA LIMITED 承诺承担南通弗洛达遭受的该等损失。

**2、 东久（重庆）智造园一期项目**

经核查，东久（重庆）智造园一期的《国有建设用地使用权出让合同》中，存在投资强度的经济指标约束和相关承诺；另经核查，东久（重庆）智造园一期不涉及税收强度指标约束和相关承诺的情况。

**（1）相关协议情况梳理**

2016 年 8 月 30 日，重庆市国土资源和房屋管理局作为甲方、重庆迪梦捷作为乙方，签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：渝地（2016）合字（两江）第 234 号）。重庆迪梦捷取得东久（重庆）智造园一期项目的国有建设用地使用权。

**（2）有关投资强度的约定**

| 协议 | 国有建设用地使用权出让合同 |
| --- | --- |
| **相关条款** | 第十二条：<br>本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意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人民币大写肆亿叁仟肆佰壹拾伍万元（小写 43,415 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写伍仟元（小写 5,000 元）。 |
| **违约责任** | 第三十四条：<br>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投资总额和投资强度指标的比例，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。 |

根据东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供的说明文件，截至 2024 年 12 月 6 日，东久（重庆）智造园一期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。

基金存续期间，如果东久（重庆）智造园一期的固定资产总投资和投资强度被主管部门认定未达到《国有建设用地使用权出让合同》的要求，则重庆迪梦捷存在承担相关违约责任的风险。

为缓释上述协议项下关于固定资产总投资和投资强度的违约责任风险，东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已出具承诺函，如因东久（重庆）智造园一期不符合上述协议约定的投资强度要求，而导致重庆迪梦捷被要求承担任何经济责任的，东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 承诺承担重庆迪梦捷遭受的该等损失。

**（四） 新购入基础设施资产涉及的政府补贴情况**

本次新购入基础设施资产报告期内的收入来源中包含政府补贴，具体来看，东久（南通）智造园项目于 2022 年收到一笔 2 万元的专项整治奖励资金。

据南通弗洛达和重庆迪梦捷提供的说明文件，本次新购入基础设施资产底层现金流提供方最近 3 个会计年度及一期的收入中不包含与本次新购入基础设施项目相关的政府补贴资金。

发起人东久工业已出具关于政府补贴的承诺函，承诺最近 3 个会计年度及一期收入来源中，除上述已披露的政府奖励外，不包含其他直接或间接形式的各类政府补贴资金，在基础设施项目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。

具体来看，新购入基础设施资产报告期内政府补贴收入情况如下表所示：

| 项目 | 东久（南通）智造园 |
| --- | --- |
| 政策依据 | 2022 年南通市应急管理局先进工业园区出租厂房专项整治奖励 |
| 补贴方 | 南通市财政局 |
| 资金来源 | 财政资金 |
| 补贴对象 | 南通弗洛达 |
| 补贴条件 | 市应急管理局评选的先进工业园区出租厂房 |
| 补贴程序 | 现金补贴—专项整治奖励 |
| 政府补贴金额（万元） | 2 |
| 政府补贴入账时间 | 2022 年 |
| 占项目收入比重[14] | 0.15% |
| 是否纳入估值 | 否 |
| 政府补贴持续性 | 不可持续 |

东久（重庆）智造园一期不涉及政府补贴，底层现金流提供方最近 3 个会计年度及一期的收入中不包含与本次新购入基础设施项目相关的政府补贴资金。

发起人东久工业及原始权益人 DMJ LIMITED HOLDING (HK) LIMITED 已出具承诺函，承诺东久（重庆）智造园一期项目最近 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。

### （五） 新购入基础设施资产连廊、夹层以及其他资产相关情况的核查

经基金管理人核查，本次新购入基础设施资产权属清晰，资产范围明确，按照规定完成了相应的权属登记。本次扩募发起人东久工业、原始权益人 BOLINDA LIMITED 和 DMJ

[14] 占项目收入比重=政府补助金额/当年项目营业收入金额。

LIMITED HOLDING (HK) LIMITED 已分别出具承诺函，承诺本次扩募发行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。

另经基金管理人核查，本次新购入基础设施资产实现资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施均已纳入资产范围；且本次新购入基础设施资产不存在新购入项目公司与其他方共用资产的情形；本次新购入基础设施资产范围内不包括酒店和配套底商资产。

## 六、 首发基础设施资产合法合规情况

### （一） 东久（金山）智造园

#### 1、 基本信息

东久（金山）智造园位于上海市金山区亭林镇金舸路 288 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 128,347.40 平方米；东久（金山）智造园的房屋用途为厂房，建筑面积合计为 85,573.79 平方米。

#### 1、 资产权属

（1） 土地使用权

2014 年 1 月 26 日，上海市金山区规划和土地管理局（简称“金山规土局”）与上海华靳签署了编号为“沪金规土（2014）出让合同第 61 号（1.0 版）”的《上海市国有建设用地使用权出让合同》（简称“《上海华靳土地出让合同》”），将位于金山区山阳镇 14 街坊 P1 宗地，宗地编号为 201018204433419549，总面积为 128,347.40 平方米的土地使用权出让给上海华靳，宗地用途为工业用地，土地使用权出让年限为 50 年。

（2） 不动产权

2015 年 6 月 1 日，上海市规划和国土资源管理局就东久（金山）智造园项目向上海华靳核发了编号为“沪房地金字（2015）第 006306 号”的《上海市房地产权证》，具体信息如下：

| | | |
|---|---|---|
| **权利人** | | 上海华靳建设有限公司 |
| **房屋坐落** | | 山阳镇 0014 街坊 9/20 丘 |
| **证号** | | 沪房地金字（2015）第 006306 号 |
| **土地状况** | **权利属性** | 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** | 金山区山阳镇 0014 街坊 9/20 丘 |
| | **宗地（丘）面积** | 128,347 平方米 |
| | **使用权面积** | 128,347.4 平方米 |
| | **使用期限** | 2014 年 12 月 25 日至 2064 年 12 月 24 日止 |

2016 年 7 月 20 日，上海市规划和国土资源管理局和上海市住房保障和房屋管理局就东久（金山）智造园项目向上海华靳更新核发了“沪房地金字（2016）第 013619 号”《上海市房地产权证》，具体信息如下：

| | | |
|---|---|---|
| **权利人** | | 上海华靳建设有限公司 |
| **房屋坐落** | | 上海市金山区亭林镇金舸路 288 号 |
| **证号** | | 沪房地金字（2016）第 013619 号 |
| **土地状况** | **权利属性** | 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** | 金山区山阳镇 0014 街坊 9/20 丘 |
| | **宗地（丘）面积** | 128,347 平方米 |
| | **使用权面积** | 128,347.4 平方米 |
| | **使用期限** | 2014 年 12 月 25 日至 2064 年 12 月 24 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** | 85,573.79 平方米 |
| | **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 |

根据东久（金山）智造园项目对应的《房地产权证》及 2022 年 6 月 9 日金山区不动产登记中心出具的《上海市不动产登记簿》等相关资料，上海华靳所持东久（金山）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效。

**2、 合法合规性**

（1） 投资和建设

A.投资立项

2014 年 12 月 26 日，上海市金山区经济委员会出具了编号为“金经外备 20140033”的《外商投资项目备案意见表》，对位于“金山区工业园金山工业区 CB_2008011024 号地块”

的“金山科技智造园建设项目”予以备案；《外商投资项目备案意见表》载明项目所属行业为标准厂房；项目总用地面积为 132,836.60 平方米，其中建设用地面积为 128,347.40 平方米，总建筑面积为 88,904 平方米。

B.节能审查

2014 年 12 月 31 日，上海市金山区经济委员会核发了编号为“金经能审〔2014〕38 号”的《关于上海华靳建设有限公司金山科技智造园建设项目节能评估报告书的审查意见》，原则同意金山科技智造园通过节能审查。

C.环境影响评价

2015 年 3 月 13 日，上海市金山区环境保护局核发了编号为“金环许[2015]125 号”的《关于金山科技智造园建设项目环境影响报告表的审批意见》，从环保角度同意金山科技智造园项目建设。

D.用地规划许可

2015 年 1 月 28 日，上海市金山区规划和土地管理局核发了编号为“沪金规土许地〔2015〕第 12 号”的《关于核发金山科技智造园建设项目<建设用地规划许可证>的决定》，同意向上海华靳核发《建设用地规划许可证》。

2015 年 1 月 28 日，上海市金山区规划和土地管理局向上海华靳核发了《建设用地规划许可证》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **用地单位** | 上海华靳建设有限公司 |
| **用地项目名称** | 金山科技智造园建设项目 |
| **证号** | 地字第沪金地（2015）EA31011620154105 |
| **用地位置** | 金山工业区金舸路以东，上海以琳石油机械制造有限公司以南 |
| **用地性质** | 一般工业用地 |
| **用地面积** | 128,347.4 平方米（以实测为准） |
| **建设规模** | 256,694 平方米（以审定的设计方案为准） |

E.建设工程规划许可

2015 年 6 月 8 日，上海市金山区规划和土地管理局向上海华靳核发了《建设工程规划许可证》，具体内容如下：

| | |
|---|---|
| **建设单位（个人）** | 上海华靳建设有限公司 |
| **建设项目名称** | 金山科技智造园建设项目 |
| **证号** | 建字第沪金建（2015）FA31011620154770 号 |

| | |
|---|---|
| **建设位置** | 金山区金山工业区金舸路以东，上海以琳石油机械制造有限公司以南 |
| **建设规模** | 84,867.84 平方米 |

F. 建设工程施工许可

2015 年 6 月 26 日，上海市金山区建设和管理委员会向上海华靳核发了《建筑工程施工许可证》，具体信息如下：

| | | | |
|---|---|---|---|
| **建设单位** | 上海华靳建设有限公司 | | |
| **工程名称** | 金山科技智造园建设项目（A-1~A-5 厂房、B-1~B-4 厂房、C-1~C-4 厂房、D-1～D-2 厂房、综合楼、门卫 1、门卫 2、围墙） | | |
| **证号** | 1502JS0002D01<br>310116201501050219 | | |
| **建设地址** | 金山工业园区金山工业区 CB_200801024 号地块 | | |
| **建设规模** | 84,867.84 平方米 | **合同价格** | 14,317.0254 万元 |
| **合同开工日期** | 2015/6/30 | **合同竣工日期** | 2016/7/31 |

G.竣工验收

（a）建设工程竣工验收

2016 年 6 月 23 日，上海市金山区建设和管理委员会核发了报建编号为“1502JS0002”及备案编号为“2016JS0094”的《建设工程竣工验收备案证书》，核定金山科技智造园建设项目工程申请竣工验收的备案材料符合备案要求，准予备案。

（b） 消防验收

2016 年 1 月 22 日，上海市金山区公安消防支队核发了《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，显示上海华靳于 2016 年 1 月 22 日经网上备案受理系统进行了金山科技制造园建设项目工程竣工验收消防备案，备案号：310000WYS160001094。

（c）环保验收

上海华靳已就东久（金山）智造园项目于 2020 年 10 月 23 日编制了《竣工环境保护验收意见》，验收结论为验收合格。上海华靳已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统提交了该验收报告，验收报告公示于 2020 年 11 月 19 日结束。

上海华靳已就东久（金山）智造园履行了投资立项、节能审查、环评、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可手续，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》《建设项目土建工程备案意见单》，完成消防验收备案，通过环保验收手续。东久（金山）智造园固定资产投

资建设的基本程序合法合规。

（2） 资产用途

上海华靳已就东久（金山）智造园取得相关的用地规划许可文件以及房地产权文件，对应的建设用地规划性质为工业，房地产权证的证载用途为“厂房”。上海华靳将东久（金山）智造园项目的房屋出租用于厂房。东久（金山）智造园项目的规划用途、证载用途与租赁用途一致。

（3） 权利限制情况

无权利限制情况。

**（二） 东久（昆山）智造园**

**1、 基本信息**

东久（昆山）智造园位于昆山市玉山镇南淞路 111 号，占用范围内国有建设用地的土地的用途为工业用地，土地面积为 133,322.30 平方米；东久（昆山）智造园的房屋用途为工业，建筑面积合计为 78,672.67 平方米。

**2、 资产权属**

（1） 土地使用权

2016 年 9 月 21 日，昆山市国土资源局与 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 签署了合同编号为“3205832016CR0056”的《国有建设用地使用权出让合同》，将位于高新区南淞路东侧、张巷河南侧，宗地编号为昆山市工挂[2016]30 号，总面积为 133,322.3 平方米的土地使用权出让给昆山华普瑞，宗地用途为工业用地，土地使用权出让年限为 50 年。

2016 年 9 月 21 日，昆山市国土资源局、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、昆山华普瑞及昆山高新技术产业开发区管理委员会签署了《关于变更 3205832016CR0056 合同的协议》，主要约定如下：1）根据 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 申请及 2016 年 9 月 18 日工商部出具的登记信息表情况，昆山市国土资源局同意将高新区南淞路东侧、张巷河南侧国有土地使用权，用途为工业用地，面积为 133,322.30 平方米的国有建设用地使用权受让方名称变更为昆山华普瑞；2）变更后，《昆山华普瑞土地出让合同》约定 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 的权利与义务由昆山华普瑞承担，原合同约定的相关建设、投资要求均不变。

（2） 不动产权

2018 年 2 月 2 日，昆山市国土资源管理局就东久（昆山）智造园项目向昆山华普瑞核

发了编号为“苏（2018）昆山市不动产权第 0013163 号”的《不动产权证书》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **权利人** | 昆山华普瑞实业有限公司 |
| **房屋坐落** | 昆山市玉山镇南淞路 111 号 |
| **证号** | 苏（2018）昆山市不动产权第 0013163 号 |
| **不动产单元号** | 320583 100307 GB00005 F00010002 |
| **权利类型** | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| **权利性质** | 出让 |
| **用途** | 工业用地/工业 |
| **面积** | 独用土地使用权面积/土地使用权面积：133,322.30 平方米/房屋建筑面积：78,672.67 平方米 |
| **使用期限** | 国有建设用地使用权 2066 年 11 月 6 日止 |

根据东久（昆山）智造园项目对应的《不动产权证书》及 2022 年 3 月 28 日昆山市不动产登记中心出具的《不动产登记簿查询记录》，昆山华普瑞所持东久（昆山）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效。

**3、 合法合规性**

（1） 投资和建设

A.投资立项

2015 年 11 月 4 日，昆山市发展和改革委员会（简称“昆山市发改委”）核发了编号为“昆发改投备案〔2015〕410 号”的《市发展改革委关于昆山华普瑞实业有限公司厂房新建项目备案的通知》，对位于昆山高新区南淞路东侧、张巷路南侧的厂房新建项目予以备案，项目主要建设内容及规模为：公司新增用地 199.98 亩。项目新建厂房 62,730 平方米、办公用房 11,070 平方米、辅助用房 100 平方米及建设相应配套设施，引进项目为装备制造、汽车零部件等。项目不得生产国家产业政策禁止、淘汰、限制的产品。

B.节能审查

昆山市发改委于 2016 年 5 月 9 日核发了《固定资产投资项目节能登记表》，昆山市发改委从节能角度，同意东久（昆山）智造园项目节能审查登记备案。

C.环境影响评价

2015 年 11 月 24 日，昆山市环境保护局核发了编号为“昆环建[2015]2463 号”的《关于对昆山华普瑞实业有限公司建设项目环境影响报告表的审批意见》（简称“《东久（昆山）智造园环评审批意见》”），同意按“从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产

品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务（增值电信服务除外）；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询，年产主动性安全部品五合 72 万组、TPMS 胎压检测器 144 万台的建设项目环境影响报告表”项目环境影响报告表申报内容建设。

D.用地规划许可

2016 年 10 月 10 日，昆山市规划局向昆山华普瑞核发了编号为“地字第 3205834201620035 号”的《建设用地规划许可证》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **用地单位** | 昆山华普瑞实业有限公司 |
| **用地项目名称** | 厂房、办公楼 |
| **证号** | 地字第 3205834201620035 号 |
| **用地位置** | 高新区南淞路东侧、张巷河南侧 |
| **用地性质** | 工业用地 |
| **用地面积** | 133,322.3 平方米 |

E. 建设工程规划许可

2016 年 11 月 10 日，昆山市规划局向昆山华普瑞（建设单位）核发了的 16 份《建设工程规划许可证》，具体信息如下：

| 序号 | 建设位置 | 建设项目名称 | 证号 | 建设规模 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 高新区南淞路东侧、张巷河南侧 | 自行车棚 | 建字第 3205834201630498 号 | 110.52 $m^2$（地上 1F） |
| 2 | | 门卫 2 | 建字第 3205834201630497 号 | 20.45 $m^2$（地上 1F） |
| 3 | | 门卫 1 | 建字第 3205834201630496 号 | 71.39 $m^2$（地上 1F） |
| 4 | | 水泵房 | 建字第 320584201630495 号 | 241.28 $m^2$（地上 1F） |
| 5 | | 垃圾房 | 建字第 320584201630494 号 | 50.6 $m^2$（地上 1F） |
| 6 | | C-1 厂房 | 建字第 3205834201630493 号 | 12,717.69 $m^2$（地上 1F） |
| 7 | | B-6 厂房 | 建字第 3205834201630492 号 | 7,214.48 $m^2$（地上 1F） |
| 8 | | B-5 厂房 | 建字第 3205834201630491 号 | 7,214.43m2（地上 1F） |
| 9 | | B-4 厂房 | 建字第 3205834201630490 号 | 7,214.43 $m^2$（地上 1F） |
| 10 | | B-3 厂房 | 建字第 3205834201630489 号 | 7,214.43 $m^2$（地上 1F） |
| 11 | | B-2 厂房 | 建字第 320584201630488 号 | 7,214.43 $m^2$（地上 1F） |
| 12 | | B-1 厂房 | 建字第 3205842016301487 号 | 7,214.43 $m^2$（地上 1F） |

| 序号 | 建设位置 | 建设项目名称 | 证号 | 建设规模 |
|---|---|---|---|---|
| 13 | | A-4 厂房 | 建字第 3205834201630486 号 | 5,545.23m2（地上 1F） |
| 14 | | A-2 厂房 | 建字第 3205834201630484 号 | 5,545.23 $m^2$（地上 1F） |
| 15 | | A-1 厂房 | 建字第 3205834201680483 号 | 5,545.23 $m^2$（地上 1F） |
| 16 | | A-3 厂房 | 建字第 3205834201630485 号 | 5,545.23 $m^2$（地上 1F） |
| **合计** | | | | **78,679.48 $m^2$** |

F. 建设工程施工许可

2016 年 12 月 9 日，昆山市住房和城乡建设局（简称“昆山市住建局”）核发了编号为“320583201612090301”的《建筑工程施工许可证》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **建设单位** | 昆山华普瑞实业有限公司 |
| **工程名称** | A-1~A-4 厂房，B-1~B-6 厂房，C-1 厂房，门卫 1、2，垃圾房，水泵房，自行车棚 |
| **证号** | 320583201612090301 |
| **建设地址** | 高新区南淞路东侧、张巷河南侧 |
| **建设规模** | 78,679.43 平方米 |
| **合同工期** | 248 天 |

G.竣工验收

（a）建设工程竣工验收

2017 年 12 月 21 日，昆山市住建局向昆山华普瑞核发了备案编号为“3205831609060101-JX-001”的《建设工程竣工验收备案表》，对昆山华普瑞厂房新建项目准予备案。根据《建设工程竣工验收备案表》，昆山华普瑞厂房新建项目房屋建筑面积为地上 78,672.67 平方米。

（b） 消防验收

2017 年 8 月 11 日，昆山市公安消防支队核发了备案编号为“苏昆公消竣备〔2017〕第 0224 号”的《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，昆山华普瑞已于 2017 年 8 月 11 日申报了“昆山华普瑞实业有限公司 A-1 至 A4 厂房，B-1 至 B-6 厂房，C-1 厂房新建”建设工程（地址：高新区南淞路东侧、张巷河南侧）的工程竣工验收消防备案；经审查，备案材料齐全，依法核发备案凭证。项目备案编号 32005210NYS170224。

（c）环保验收

昆山华普瑞已就东久（昆山）智造园项目于 2022 年 7 月 24 日编制了《竣工环境保护验收意见》，验收结论为验收合格。昆山华普瑞已在全国建设项目竣工环境保护验收信息

系统提交了该验收报告，验收报告公示于 2022 年 8 月 19 日结束。

昆山华普瑞已就东久（昆山）智造园履行了投资立项、节能审查、环评、用地规划许可、建设工程施工许可，并取得了相应的《市发展改革委关于昆山华普瑞实业有限公司厂房新建项目备案的通知》《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表》，完成了消防验收，完成了环保自主验收和公示，通过了竣工验收。东久（昆山）智造园固定资产投资建设的基本程序合法合规。

（2） 资产用途

昆山华普瑞已就东久（昆山）智造园项目取得了相关的用地规划许可文件以及不动产权文件，对应的建设用地规划用途为工业用地，不动产权证书的证载用途为“工业用地”。昆山华普瑞将东久（昆山）智造园项目的房屋出租用于厂房。东久（昆山）智造园的规划用途、证载用途和租赁用途一致。

（3） 权利限制情况

无权利限制情况。

### （三） 东久（无锡）智造园

#### 1、 基本信息

东久（无锡）智造园位于无锡新区飞凤路 5（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 140,770.1 平方米；东久（无锡）智造园的房屋用途为工业、交通、仓储，根据东久（无锡）智造园项目立项文件，项目包括一期项目和二期项目，一期项目已建成包括 8 幢厂房及垃圾房、水泵房、门卫室等辅助用房等（简称“东久（无锡）智造园一期项目”），二期项目拟建设 2 幢厂房，已建成 D、E 厂房（简称“东久（无锡）智造园小二期项目”）。东久（无锡）智造园项目建筑面积合计为 83,609.97 平方米。

#### 2、 资产权属

（1） 土地使用权

2016 年 3 月 11 日，无锡市国土资源局与无锡奥迈特签署了编号为 3202032016CR0004 的《国有建设用地使用权出让合同》，将位于新区鸿祥路以东、乐金华奥斯以南、飞凤路以北宗地，宗地编号为 320292002169GB00012，总面积为 140,770.1 平方米的土地使用权出让给无锡奥迈特，宗地用途为工业用地，土地使用权出让年限为 50 年。

（2） 不动产权

无锡市自然资源和规划局就东久（无锡）智造园项目向无锡奥迈特核发了编号为“苏

（2019）无锡市不动产权第 0333221”的《不动产权证书》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **权利人** | 无锡奥迈特实业有限公司 |
| **共有情况** | 单独所有 |
| **坐落** | 飞凤路 5（号） |
| **不动产单元号** | 320292002169GB00012F00080001 |
| **权利类型** | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| **权利性质** | 出让/其他 |
| **用途** | 工业用地/工业、交通、仓储 |
| **面积** | 房屋建筑面积：83,609.97 平方米 |
| **使用期限** | 国有建设用地使用权-至 2066 年 3 月 29 日 |
| **独用土地使用权面积** | 140,770.1 平方米 |

根据东久（无锡）智造园项目对应的《不动产权证书》及 2022 年 3 月 30 日无锡市自然资源和规划局出具的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》，无锡奥迈特所持东久（无锡）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效。

**3、 合法合规性**

（1） 投资和建设

A.投资立项

2016 年 6 月 1 日，无锡高新技术产业开发区管委会（简称“无锡高新区管委会”）核发了备案号为“3202170816043”的《企业投资项目备案通知书》，东久（无锡）智造园项目按建设程序办妥各项手续、落实资金后方可开工建设。

2016 年 10 月 17 日，无锡高新区管委会出具了备案号为“3202170816043-1”的《企业投资项目备案通知书》，同意变更东久（无锡）智造园项目（备案号：3202170816043）的部分项目内容：1.变更项目投资及资金来源；2.建设内容及规模由“项目新增用地 140,807.8 平方米，新建厂房 12 幢，建筑面积 90,015 平方米，新建垃圾房、水泵房、门卫室等辅助用房，建设面积 470 平方米，项目建成后，引入多家装备制造类和精密制造类企业，入驻项目另行申报”变更为“项目新增用地 140,807.8 平方米，项目分两期实施：其中，一期项目拟新建 8 幢厂房及垃圾房、水泵房、门卫室等辅助用房等，建设面积 56,992.3 平方米；二期项目拟建设 4 幢厂房（注：实际已建成 D、E 厂房），建设面积 53,615.6 平方米”。

2018 年 8 月 24 日，无锡高新区管委会出具了备案号为“3202170818176”的《企业投资项目备案通知书》，同意变更东久（无锡）智造园项目（备案号：3202170816043）的部分项目内容：1.建设内容及规模由“项目新增用地 140,807.8 平方米，项目分两期实施：其中，

一期项目拟新建 8 幢厂房及垃圾房、水泵房、门卫室等辅助用房等，建设面积 56,992.3 平方米；二期项目拟建设 4 幢厂房，建设面积 53,615.6 平方米”变更为“项目总用地 140,807.8 平方米，项目分两期实施：其中，一期项目拟新建 8 幢厂房及垃圾房、水泵房、门卫室等辅助用房等，建设面积 56,992.3 平方米；二期项目拟建设 2 幢厂房，建设面积 53,615.6 平方米”；2.变更项目投资及资金来源。

B.节能审查

无锡市人民政府新区管理委员会经济发展局于 2016 年 5 月 9 日出具了《固定资产投资项目节能登记表》，从节能角度同意东久（无锡）智造园项目节能审查登记备案。

C.环境影响评价

根据无锡奥迈特于 2018 年 7 月 18 日编制、2018 年 7 月 24 日填报的《建设项目环境影响登记表》，本项目性质为新建，建设地点为新吴区鸿祥路以西、乐金华奥斯以南、飞凤路以北地块。建设项目占地面积 140,807.8 平方米，总建筑面积 90,485 平方米，新建厂房 12 栋，建筑面积共计 90,015 平方米，新建垃圾房、水泵房、门卫室等辅助用房，建筑面积共计 470 平方米。上述《建设项目环境影响登记表》已在“建设项目环境影响登记表备案系统（江苏省）”完成备案。

D.用地规划许可

2016 年 6 月 6 日，无锡市规划局向无锡奥迈特核发了编号为“地字第 3202012016X0029”的《建设用地规划许可证》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **用地单位** | 无锡奥迈特实业有限公司 |
| **用地项目名称** | 华平（无锡）智造园项目 |
| **证号** | 地字第 3202012016X0029 |
| **用地位置** | 无锡新区鸿祥路以东、里河路以南、飞凤路以北 |
| **用地性质** | 一类工业用地 |
| **用地面积** | 140,770.1 平方米 |

E.建设工程规划许可

（a）东久（无锡）智造园一期项目

2016 年 11 月 08 日，无锡市规划局核发了编号为“建字第 3202012016X0197 号”的《建设工程规划许可证》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **建设单位（个人）** | 无锡奥迈特实业有限公司 |
| **用地项目名称** | 华平（无锡）智造园项目 |

| | |
|---|---|
| **证号** | 建字第 3202012016X0197 号 |
| **建设位置** | 无锡新区鸿祥路以西、乐金华奥斯以南、飞凤路以北 |
| **建设规模** | 56,967 平方米 |

（b） 东久（无锡）智造园小二期项目

2018 年 9 月 13 日，无锡市规划局核发了编号为“建字第 3202012018X0236 号”的《建设工程规划许可证》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **建设单位（个人）** | 无锡奥迈特实业有限公司 |
| **用地项目名称** | 华平（无锡）智造园项目（D、E 厂房） |
| **证号** | 建字第 3202012018X0236 号 |
| **建设位置** | 无锡新区鸿祥路以西、乐金华奥斯以南、飞凤路以北 |
| **建设规模** | 26,622 平方米 |

F. 建设工程施工许可

（a）东久（无锡）智造园一期项目

2017 年 1 月 25 日，无锡国家高新技术产业开发区住房和建设交通局核发了施工许可编号为“320291201701250101”的《建筑工程施工许可证》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **建设单位** | 无锡奥迈特实业有限公司 |
| **工程名称** | 华平（无锡）智造园项目 |
| **证号** | 320291201701250101 |
| **建设地址** | 江苏省-无锡市-无锡新区 |
| **建设规模** | 56,967 平方米 |
| **备注** | 本次施工许可范围：施工图范围内的桩基、土建、机电安装、装修、钢结构、消防，室外工程量施工 |

（b） 东久（无锡）智造园小二期项目

2018 年 11 月 7 日，无锡国家高新技术产业开发区住房和建设交通局核发了施工许可编号为“320291201811070101”的《建筑工程施工许可证》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **建设单位** | 无锡奥迈特实业有限公司 |
| **工程名称** | 华平（无锡）智造园项目(D、E 厂房) |
| **证号** | 320291201811070101 |
| **建设地址** | 无锡市新吴区里鸿翔路以西、里河路以南、飞凤路以北 |
| **建设规模** | 26,622 平方米 |

G.竣工验收

（a）建设工程竣工验收

2017 年 12 月 4 日，无锡高新区（新吴区）住房和建设交通局核发了编号为“3202911606030101-JX-001”的《建筑工程竣工验收备案表》，东久（无锡）智造园单位工程申请竣工验收的备案材料经查验符合要求。

2019 年 8 月 19 日，无锡高新技术产业开发区行政审批局核发了编号为“3202911606030101-JX-002”的《建筑工程竣工验收备案表》，无锡奥迈特建设的 E 厂房、D 厂房单位工程申请竣工验收的备案材料经查验符合要求。

（b） 消防验收

根据无锡市公安消防支队新区大队于 2017 年 7 月 24 日核发的编号为“锡新公消竣备字〔2017〕第 0129 号”的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，东久（无锡）智造园项目经审查备案材料齐全，依法核发备案凭证。备案编号 32002205NYS170129。

根据无锡市公安消防支队新区大队于 2019 年 7 月 26 日核发的编号为“锡新建消竣备字〔2019〕第 0095 号”的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，东久（无锡）智造园项目（D、E 厂房）经审查备案材料齐全，依法核发备案凭证。项目编号 201907220001。

（c）环保验收

根据《建设项目环境保护管理条例（2017 年修订）》第七条规定，建设项目对环境影响很小，不需要进行环境影响评价的，应当填报环境影响登记表。东久（无锡）智造园项目已填报环境影响登记表并完成备案，依法不需要进行环境影响评价，无需进行环保验收。

无锡奥迈特已就东久（无锡）智造园履行了投资立项、节能、环评、建设用地规划、建设工程规划、建设工程施工许可，并取得了相应的《企业投资项目备案通知书》《固定资产投资项目节能登记表》《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》《建筑工程竣工验收备案表》《建设工程竣工验收消防备案凭证》，完成消防验收，通过了竣工验收。东久（无锡）智造园固定资产投资建设的基本程序合法合规。

（2） 资产用途

无锡奥迈特已就东久（无锡）智造园取得了相关的用地规划许可文件，对应的建设用地规划用途为一类工业用地，不动产权证书的证载用途为“工业用地”。无锡奥迈特将东久（无锡）智造园项目的房屋出租用于厂房。东久（无锡）智造园的规划用途、证载用途和租赁用途一致。

（3） 权利限制情况

无权利限制情况。

### （四） 东久（常州）智造园

#### 1、 基本信息

东久（常州）智造园位于常州市新北区黄河西路 585 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 66,509 平方米；东久（常州）智造园的房屋用途为生产，建筑面积合计为 36,077.42 平方米。

#### 2、 资产权属

（1） 土地使用权

2014 年 3 月 3 日，常州市国土资源局与常州麦里奇签署了合同编号为“3204112014CR0017”的《国有建设用地使用权出让合同》，将位于新北区罗溪镇黄河西路以南、吕墅西路以西的宗地，宗地编号为罗溪镇 BL05021701，总面积为 66,509 平方米的土地使用权出让给常州麦里奇，宗地用途为工业用地，土地使用权出让年限为 50 年。

（2） 不动产权

2018 年 8 月 27 日，常州市国土资源局就东久（常州）智造园项目向常州麦里奇核发了编号为“苏（2018）常州市不动产权第 0068124 号”的《不动产权证书》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **权利人** | 常州麦里奇实业有限公司 |
| **坐落** | 黄河西路 585 号 |
| **权利类型** | 房屋所有权/国有建设用地使用权 |
| **权利性质** | 自建房/出让 |
| **用途** | 生产/工业 |
| **面积** | 房屋建筑面积：36,077.42 平方米<br>宗地面积：66,509 平方米（独用） |
| **使用期限** | 国有建设用地使用期限：至 2064 年 4 月 20 日 |

根据东久（常州）智造园项目对应的《不动产权证书》及 2022 年 3 月 29 日常州市不动产登记交易中心出具的《不动产登记簿查询证明》，常州麦里奇所持东久（常州）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效。

#### 3、 合法合规性

（1） 投资和建设

A.投资立项

2014 年 8 月 26 日，常州高新技术产业开发区经济发展局、常州市新北区经济发展局出具了备案号为“2014234”的《企业投资项目备案通知书》，对“标准厂房一期项目”予以备案，项目建设地点位于常州市新北区罗溪镇吕墅西路以西、黄河西路以南地块，项目建设用地面积为 99.76 亩，建筑面积为 38,886.47 平方米。

B.节能审查

常州市高新技术开发区经济发展局、常州市新北区经济发展局于 2014 年 8 月 26 日出具了《固定资产投资项目节能登记表》，同意东久（常州）智造园项目节能审查登记备案。

C.环境影响评价

2014 年 11 月 4 日，常州国家高新技术产业开发区环境保护局出具了编号为“常新环表[2014]165 号”的审批意见，在落实《报告表》中提出的各项污染防治措施及本批复各项要求的前提下，从环保角度同意标准厂房一期项目在常州市新北区罗溪镇吕墅西路以西、黄河西路以南地块建设。

D.用地规划许可

2014 年 9 月 9 日，常州市规划局核发了编号为“地字 320400201440068 号”的《建设用地规划许可证》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **用地单位** | 常州麦里奇实业有限公司 |
| **用地项目名称** | 标准厂房一期项目 |
| **证号** | 地字 320400201440068 号 |
| **用地位置** | 黄河西路以南，吕墅西路以西 |
| **用地性质** | 工业 |
| **用地面积** | 66,509 平方米 |

E.建设工程规划许可

2014 年 10 月 10 日，常州市规划局核发了编号为“建字第 320400201440144 号”的《建设工程规划许可证》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **建设单位（个人）** | 常州麦里奇实业有限公司 |
| **用地项目名称** | 标准厂房一期项目 |
| **证号** | 建字第 320400201440144 号 |
| **建设位置** | 黄河西路以南，吕墅西路以西 |
| **建设规模** | 38,148.11 平方米 |

| | |
|---|---|
| **核准工程** | A 厂房、B-1 厂房、B-2 厂房、C-1 厂房、C-2 厂房、D-1 厂房、D-2 厂房、D-3 厂房、E-1 厂房、E-2 厂房、E-3 厂房、综合楼、设备房、门卫、垃圾房 |

F. 建设工程施工许可

2014 年 11 月 21 日，常州市新北区城市管理与建设局核发了编号为“320406201411210101”的《建筑工程施工许可证》，具体信息如下：

| | |
|---|---|
| **建设单位** | 常州麦里奇实业有限公司 |
| **工程名称** | 标准厂房一期项目 |
| **证号** | 320406201411210101 |
| **建设地址** | 黄河西路以南，吕墅西路以西 |
| **建设规模** | 38,148.11 平方米 |
| **开工日期** | 2014 年 11 月 30 日 |
| **竣工日期** | 2015 年 7 月 31 日 |
| **建设项目** | A 厂房、B-1 厂房、B-2 厂房、C-1 厂房、C-2 厂房、D-1 厂房、D-2 厂房、D-3 厂房、E-1 厂房、E-2 厂房、E-3 厂房、综合楼、设备房、门卫、垃圾房 |

G.竣工验收

（a）建设工程竣工验收

2015 年 8 月 14 日，常州麦里奇取得了《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，常州市新北区城市建设与管理局认为该工程的竣工验收备案文件已收讫，文件齐全，同意备案。

（b） 消防验收

2015 年 6 月 18 日，常州市公安消防支队新北区大队出具了编号为“常新公消验备[2015]第 0060 号”的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，确认位于常州市新北区罗溪镇黄河西路以南、吕墅西路以西的常州麦里奇新建标准厂房一期项目工程已于 2015 年 6 月 18 日经网上备案受理系统进行竣工验收消防备案，备案号为 32004201NYS150075。

（c）环保验收

根据《常州麦里奇实业有限公司“标准厂房一期项目（部分）”竣工环保验收意见》，常州市新北区环境保护局已于 2015 年 8 月 17 日同意常州麦里奇“标准厂房一期项目（除综合楼部分）”通过竣工环保验收。

常州麦里奇已就东久（常州）智造园履行了投资立项、节能审查、环评、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可手续，并取得了相应的《企业投资项目备

案通知书》《固定资产投资项目节能登记表》《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》《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》《建设工程竣工验收消防备案凭证》，完成了消防验收、环保验收，通过了竣工验收。东久（常州）智造园固定资产投资建设的基本程序合法合规。

（2） 资产用途

常州麦里奇已就东久（常州）智造园项目取得了相关的用地规划许可文件，对应的建设用地规划用途为工业用地。不动产权证书的证载用途为“工业”。常州麦里奇将东久（常州）智造园项目的房屋出租用于厂房。东久（常州）智造园的规划用途、证载用途和租赁用途一致。

（3） 权利限制情况

无权利限制情况。

# 第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

## 一、基础设施基金财务及运营信息

### （一） 基础设施基金财务情况

基础设施基金自 2022 年 9 月 23 日至 2022 年 12 月 31 日，2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的财务情况分别在 2022 年年度报告、2023 年年度报告、2024 年年度报告中做了详细披露，其中 2022 年和 2023 年的财务报表已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为“普华永道中天审字（2023）第 20618 号”、“普华永道中天审字（2024）第 28889 号”无保留意见的审计报告；2024 年财务报表已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了编号为“容诚审字[2025]200Z2023 号”无保留意见的审计报告。

自 2022 年 9 月 23 日至 2024 年 12 月 31 日基础设施基金简要财务情况如下：

**1、资产负债情况**

单位：元

| | 2024 年 12 月 31 日 | | 2023 年 12 月 31 日 | | 2022 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| **总资产** | **1,744,089,285.26** | **100.00%** | **1,734,226,600.86** | **100.00%** | **1,753,863,431.52** | **100.00%** |
| 货币资金 | 137,737,397.95 | 7.90% | 96,796,876.14 | 5.58% | 71,522,614.98 | 4.08% |
| 应收账款 | 13,712,077.34 | 0.79% | 13,695,356.99 | 0.79% | 23,279,289.81 | 1.33% |
| 投资性房地产 | 1,307,346,126.39 | 74.96% | 1,337,730,287.26 | 77.14% | 1,368,030,602.12 | 78.00% |
| 固定资产 | 11,059.81 | 0.00% | 22,189.92 | 0.00% | 38,934.37 | 0.00% |
| 在建工程 | 917,431.19 | 0.05% | - | - | - | - |
| 商誉 | 270,977,668.40 | 15.54% | 270,977,668.40 | 15.63% | 270,977,668.40 | 15.45% |
| 长期待摊费用 | 352,783.47 | 0.02% | 522,550.83 | 0.03% | 806,615.74 | 0.05% |
| 其他资产 | 13,034,740.71 | 0.75% | 14,481,671.32 | 0.84% | 19,207,706.10 | 1.10% |
| **总负债** | **221,213,261.26** | **100.00%** | **225,534,171.06** | **100.00%** | **217,984,443.28** | **100.00%** |
| 应付账款 | 2,536,056.74 | 1.15% | 1,700,441.10 | 0.75% | 1,004,563.12 | 0.46% |
| 应付管理人报酬 | 3,485,025.90 | 1.58% | 3,525,903.95 | 1.56% | 960,379.00 | 0.44% |
| 应付托管费 | 303,045.40 | 0.14% | 306,600.87 | 0.14% | 83,511.89 | 0.04% |
| 应交税费 | 7,009,813.00 | 3.17% | 6,236,774.76 | 2.77% | 3,724,268.07 | 1.71% |
| 合同负债 | 939,280.00 | 0.42% | 944,378.52 | 0.42% | 640,523.82 | 0.29% |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 递延所得税负债 | 166,283,373.97 | 75.17% | 172,606,675.21 | 76.53% | 169,939,790.84 | 77.96% |
| 其他负债 | 40,656,666.25 | 18.38% | 40,213,396.65 | 17.83% | 41,631,406.54 | 19.10% |
| **所有者权益** | **1,522,876,024.00** | **100.00%** | **1,508,692,429.80** | **100.00%** | **1,535,878,988.24** | **100.00%** |
| 实收基金 | 500,000,000.00 | 32.83% | 500,000,000.00 | 33.14% | 500,000,000.00 | 32.55% |
| 资本公积 | 1,017,500,000.00 | 66.81% | 1,017,500,000.00 | 67.44% | 1,017,500,000.00 | 66.25% |
| 未分配利润 | 5,376,024.00 | 0.35% | -8,807,570.20 | -0.58% | 18,378,988.24 | 1.20% |

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，基础设施基金总资产分别为 175,386.34 万元、173,422.66 万元和 174,408.93 万元。从总资产构成来看，主要为货币资金、投资性房地产和商誉。截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，货币资金占总资产比分别为 4.08%、5.58%和 7.90%；投资性房地产占总资产比分别为 78.00%、77.14%和 74.96%，减少主要系计提折旧；商誉占总资产比分别为 15.45%、15.63%和 15.54%，商誉主要系专项计划非同一控制下并购基础设施项目公司产生。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，基础设施基金总负债分别为 21,798.44 万元、22,553.42 万元和 22,121.33 万元。从总负债构成来看，主要系递延所得税负债和其他负债。截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，递延所得税负债占总负债比分别为 77.96%、76.53%和 75.17%，主要系投资性房地产账面价值与计税基础的差异计入未经抵消的递延所得税负债；其他负债占总负债比分别为 19.10%、17.83%和 18.38%，主要为其他应付款和预收账款。

截至 2022 年末、2023 年末和 2024 年末，基础设施基金净资产分别为 153,587.90 万元、150,869.24 万元和 152,287.60 万元。2023 年末基金净资产较 2022 年末减少，主要系 2023 年 4 月和 2023 年 12 月向基金份额持有人分配 2,587 万元、4,352 万元。

**2、利润情况**

单位：元

| | **2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日** | **2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日** | **2022 年 9 月 23 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日** |
|---|---|---|---|
| **营业总收入** | **109,057,439.54** | **109,341,535.42** | **34,826,479.83** |
| 营业收入 | 108,031,017.95 | 107,300,334.03 | 27,504,782.75 |
| 利息收入 | 1,026,421.59 | 1,085,048.59 | 7,321,697.08 |
| 其他收益 | - | 956,152.80 | |
| **营业总成本** | **63,695,510.07** | **64,608,039.23** | **17,679,664.21** |
| 营业成本 | 41,742,883.60 | 42,916,336.97 | 10,542,143.00 |
| 利息支出 | - | - | 79,550.56 |

| | 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 9 月 23 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 税金及附加 | 15,310,195.87 | 16,926,420.42 | 4,230,065.82 |
| 销售费用 | 1,210,423.77 | 183,221.33 | 166,587.32 |
| 管理费用 | 699,579.42 | 535,583.54 | 1,443,377.05 |
| 财务费用 | 456.00 | 3,572.15 | 3,999.57 |
| 管理人报酬 | 3,485,025.90 | 3,525,903.95 | 960,379.00 |
| 托管费 | 303,045.40 | 306,600.87 | 83,511.89 |
| 信用减值损失 | 773,900.11 | - | - |
| 其他费用 | 170,000.00 | 210,400.00 | 170,050.00 |
| **利润总额** | **45,361,929.47** | **44,733,496.19** | **17,168,256.22** |
| **所得税费用** | **-4,103,869.33** | **2,541,821.16** | **-1,210,732.02** |
| **净利润** | **51,183,576.46** | **42,203,446.90** | **18,378,988.24** |

2022 年度、2023 年度及 2024 年度，基础设施基金净利润分别为 1,837.90 万元、4,220.34 万元和 5,118.36 万元。其中 2022 年度、2023 年度及 2024 年度，营业总收入分别为 3,482.65 万元、10,934.15 万元和 10,905.74 万元，主要系租赁及物业收入；营业总成本分别为 1,767.97 万元、6,460.80 万元和 6,369.55 万元；净利润分别为 1,837.90 万元、4,220.34 万元和 5,118.36 万元。

**3、现金流情况**

单位：元

| | 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 9 月 23 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入 | 183,383,942.39 | 187,429,518.14 | 55,945,051.85 |
| 经营活动现金流出 | 105,442,921.32 | 92,765,234.59 | 43,031,184.06 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **77,941,021.07** | **94,664,283.55** | **12,913,867.79** |
| 投资活动现金流入 | - | - | - |
| 投资活动现金流出 | - | - | 929,190,237.42 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-** | **-** | **-929,190,237.42** |
| 筹资活动现金流入 | - | - | 1,517,500,000.00 |
| 筹资活动现金流出 | 36,999,982.26 | 69,390,005.34 | 529,701,844.68 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-36,999,982.26** | **-69,390,005.34** | **987,798,155.32** |

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，基础设施基金经营活动现金净流量分别为 1,291.39

万元、9,466.43 万元和 7,794.10 万元，主要系基础设施项目经营活动产生现金净流入；投资活动现金净流量分别为-9,291.90 万元、0 万元和 0 万元，2022 年流出主要为支付基础设施项目股权对价款；筹资活动现金净流量分别为 98,779.82 万元、-6,939.00 万元和-3,700.00 万元，2022 年流入主要系募集资金流入，流出主要系偿还项目公司存量债务，2023 年和 2024 年流出主要系对基础设施基金份额持有人分红支出。

**4、可供分配情况**

本基金 2022 年度（自 2022 年 9 月 23 日至 2022 年 12 月 31 日）累计可供分配金额为 25,873,564.25 元，实际分配金额合计为 25,870,002.19 元，占 2022 年年度可供分配金额的 99.99%。

本基金自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日累计可供分配金额为 43,523,761.64 元，2023 年度第一次分红实际分配金额合计为 43,520,000.00 元，占前述可供分配金额的 99.99%，占 2023 年度累计可供分配金额 80,591,425.90 元的比例为 54%；本基金自 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日累计可供分配金额为 37,071,425.90 元，2023 年度第二次分红实际分配金额合计为 37,000,000.00 元，占前述可供分配金额的 99.81%，占 2023 年度累计可供分配金额 80,591,425.90 元的比例为 45.91%。2023 年度两次分红金额合计 80,520,000.00 元占 2023 年度累计可供分配金额 80,591,425.90 元的比例为 99.91%。

本基金自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的累计可供分配金额为人民币 77,682,738.51 元，2024 年度第一次分红金额为人民币 77,680,000.00 元，约占截止本次收益分配基准日（2024 年 12 月 31 日）尚未分配的可供分配金额的 99.9965%。

在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑基础设施项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。

## 二、新购入基础设施项目报告期财务信息

### （一） 新购入项目公司汇总财务报表情况

各新购入项目公司近三年及一期的单体财务报表已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，东久工业地产投资有限公司编制了新购入项目公司汇总财务报表，汇总财务报表系基于以下编制基础：

东久工业编制汇总财务报表是为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扩募之用，以反映拟扩募的基础设施项目 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、

2024 年 12 月 31 日及 2025 年 3 月 31 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 3 月 31 日止三个月期间的经营成果及现金流量（简称“汇总财务报表期间”），因此汇总财务报表可能不适于其他用途。

基于编制汇总财务报表的特殊目的，汇总财务报表仅列示汇总资产负债表、汇总利润表、汇总现金流量表以及对汇总报表使用者具有重大参考意义的汇总财务报表项目附注。汇总财务报表不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。

新购入基础设施项目资产产权清晰、物理特征可明确区分，日常运营管理业务独立。两家项目公司历史会计记录中，对扩募的基础设施项目收入、成本及费用、资产及负债均单独进行会计核算。

汇总财务报表以新购入项目公司在单体财务报表中的账面价值为基础进行简单加总，不涉及企业合并，项目公司之间亦无内部交易，无需进行内部抵销。

汇总财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“净资产”。

汇总财务报表按照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会计政策和会计估计进行编制。

由于汇总财务报表的报告主体并非真实的公司实体，本汇总财务报表所附财务信息并不反映汇总财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况、经营成果及现金流量。

新购入项目公司汇总财务报表已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“容诚审字[2025]200Z3362 号”的审计报告，具体如下：

**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**

**新购入项目公司最近三年及一期汇总资产负债表**

单位：元

| 资产 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 45,032,772.35 | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 |
| 应收账款 | 4,447,687.64 | 4,446,788.42 | 5,068,570.91 | 4,606,420.48 |
| 预付款项 | 235,683.65 | 477,884.72 | 200.49 | 24,633.90 |
| 其他应收款 | 1,836,141.54 | 1,992,364.30 | 3,429,214.21 | 2,805,352.92 |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | 65,664.89 |
| 其他流动资产 | 76,605.36 | 283,979.97 | 1,271,347.17 | 2,582,838.52 |
| **流动资产总计** | **51,628,890.54** | **47,178,041.54** | **36,623,004.63** | **25,472,812.61** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 投资性房地产 | 229,232,261.92 | 230,490,297.46 | 235,522,439.62 | 240,197,697.79 |
| 固定资产 | 1,210.83 | 1,524.45 | 3,041.72 | 5,872.88 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 其他非流动资产 | | | - | 528,575.92 |
| **非流动资产合计** | **229,233,472.75** | **230,491,821.91** | **235,525,481.34** | **240,732,146.59** |
| **资产总计** | **280,862,363.29** | **277,669,863.45** | **272,148,485.97** | **266,204,959.20** |
| **流动负债：** | | | | |
| 应付账款 | 313,314.05 | 84,456.27 | 28,834.47 | 398,331.58 |
| 预收款项 | 2,248,850.12 | 1,766,379.21 | 1,891,901.13 | 1,830,262.01 |
| 合同负债 | 166,519.42 | 150,794.00 | 162,415.58 | 583,181.09 |
| 应交税费 | 2,718,312.84 | 1,947,513.31 | 2,236,415.69 | 1,730,861.38 |
| 其他应付款 | 11,026,123.15 | 12,487,545.30 | 10,203,950.59 | 16,633,419.74 |
| 一年内到期的非流动负债 | 11,632,681.37 | 11,677,547.26 | 10,696,665.40 | 29,558,154.23 |
| 其他流动负债 | 9,991.17 | 9,047.63 | 9,744.93 | 34,990.87 |
| **流动负债合计** | **28,115,792.12** | **28,123,282.98** | **25,229,927.79** | **50,769,200.90** |
| **非流动负债：** | | | | |
| 长期借款 | 60,517,170.80 | 60,848,930.50 | 71,512,449.92 | 50,000,000.00 |
| 长期应付款 | 67,663.02 | 67,663.02 | 114,894.15 | 977,128.46 |
| 递延所得税负债 | 9,405,559.75 | 8,724,378.30 | 7,023,452.27 | 5,306,842.32 |
| **非流动负债合计** | **69,990,393.57** | **69,640,971.82** | **78,650,796.34** | **56,283,970.78** |
| **负债合计** | **98,106,185.69** | **97,764,254.80** | **103,880,724.13** | **107,053,171.68** |
| **净资产合计** | **182,756,177.60** | **179,905,608.65** | **168,267,761.84** | **159,151,787.52** |
| **负债及净资产总计** | **280,862,363.29** | **277,669,863.45** | **272,148,485.97** | **266,204,959.20** |

**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**

**新购入项目公司最近三年及一期汇总利润表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **7,835,196.37** | **33,136,995.19** | **33,209,823.97** | **30,492,269.71** |
| 减：营业成本 | 1,950,014.90 | 9,209,132.91 | 10,913,900.66 | 9,789,768.55 |
| 税金及附加 | 1,188,506.27 | 5,181,701.86 | 4,689,008.74 | 4,704,209.32 |
| 销售费用 | 313.62 | 1,517.27 | 2,831.16 | 306,256.12 |
| 管理费用 | - | 189,732.24 | 966,245.73 | 1,092,853.14 |
| 财务费用 | 895,602.97 | 3,413,259.13 | 4,671,196.86 | 5,248,433.78 |
| 其中：利息费用 | 1,011,830.68 | 3,804,465.63 | 4,851,779.98 | 5,315,511.33 |
| 利息收入 | 117,761.63 | 395,181.67 | 185,347.69 | 67,202.85 |
| 加：其他收益 | - | 3,000.00 | 101,882.25 | 157,548.67 |
| **二、营业利润/(亏损)** | **3,800,758.61** | **15,144,651.78** | **12,068,523.07** | **9,508,297.47** |
| 加：营业外收入 | - | 10,614.10 | 0.48 | 3,301.92 |
| 减：营业外支出 | - | - | - | 26,356.16 |
| **三、利润/(亏损)总额** | **3,800,758.61** | **15,155,265.88** | **12,068,523.55** | **9,485,243.23** |
| 减：所得税费用 | 950,189.66 | 3,517,419.07 | 2,952,549.23 | 2,575,399.72 |
| **四、净利润/(亏损)** | **2,850,568.95** | **11,637,846.81** | **9,115,974.32** | **6,909,843.51** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | - | - | - | - |
| **六、综合收益总额** | **2,850,568.95** | **11,637,846.81** | **9,115,974.32** | **6,909,843.51** |

**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**

**新购入项目公司最近三年及一期汇总现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 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 | 12,557,538.00 | 52,702,556.35 | 48,420,327.80 | 49,682,895.11 |
| 收到的税费返还 | - | - | - | 2,364,053.12 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 117,761.63 | 567,894.28 | 1,301,183.96 | 3,303,224.89 |
| **经营活动现金流入小计** | **12,675,299.63** | **53,270,450.63** | **49,721,511.76** | **55,350,173.12** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 4,778,723.62 | 19,065,799.78 | 19,915,930.14 | 15,348,633.27 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | - | - | 175,087.70 | 297,987.46 |
| 支付的各项税费 | 1,333,050.41 | 8,657,740.57 | 5,878,392.17 | 6,571,217.03 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 154,479.82 | 393,530.30 | 1,296,257.77 | 3,783,421.66 |
| **经营活动现金流出小计** | **6,266,253.85** | **28,117,070.65** | **27,265,667.78** | **26,001,259.42** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **6,409,045.78** | **25,153,379.98** | **22,455,843.98** | **29,348,913.70** |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | - | 25,650.00 | 404,587.65 | 5,861,512.92 |
| **投资活动现金流出小计** | **-** | **25,650.00** | **404,587.65** | **5,861,512.92** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | **-** | **-25,650.00** | **-404,587.65** | **-5,861,512.92** |
| **三、筹资活动产生/(使用)的现金流量** | | | | |
| 取得借款收到的现金 | - | - | 33,175,969.30 | - |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | - | 1,500,000.00 | 4,663,872.37 | 56,500,000.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | **-** | **1,500,000.00** | **37,839,841.67** | **56,500,000.00** |
| 偿还债务支付的现金 | 331,759.70 | 9,663,519.40 | 31,419,361.71 | 15,567,744.73 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 1,021,460.44 | 3,841,660.57 | 4,870,254.35 | 5,353,373.46 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | - | - | 12,136,607.60 | 57,000,000.00 |
| **筹资活动现金流出小计** | **1,353,220.14** | **13,505,179.97** | **48,426,223.66** | **77,921,118.19** |
| **筹资活动产生/(使用)的现金流量净额** | **-1,353,220.14** | **-12,005,179.97** | **-10,586,381.99** | **-21,421,118.19** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-77.42** | **802.27** | **895.61** | **4,464.74** |
| **五、现金净增加/(减少)额** | **5,055,748.22** | **13,123,352.28** | **11,465,769.95** | **2,070,747.33** |
| 加：期/年初现金余额 | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 | 13,317,154.57 |
| **六、期/年末现金余额** | **45,032,772.35** | **39,977,024.13** | **26,853,671.85** | **15,387,901.90** |

**1、资产情况分析**

**最近三年及一期资产状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2025 年 3 月末 | | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 5,162.89 | 18.38% | 4,717.80 | 16.99% | 3,662.30 | 13.46% | 2,547.28 | 9.57% |
| 非流动资产合计 | 22,923.35 | 81.62% | 23,049.18 | 83.01% | 23,552.55 | 86.54% | 24,073.21 | 90.43% |
| **资产总计** | **28,086.24** | **100.00%** | **27,766.99** | **100.00%** | **27,214.85** | **100.00%** | **26,620.50** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，新购入基础设施项目总资产分别为 26,620.50 万元、27,214.85 万元、27,766.99 万元和 28,086.24 万元。

资产内部结构上看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，流动资产分

别为 2,547.28 万元、3,662.30 万元、4,717.80 万元和 5,162.89 万元，占总资产的规模比例分别为 9.57%、13.46%、16.99%和 18.38%；非流动资产分别为 24,073.21 万元、23,552.55 万元、23,049.18 万元和 22,923.35 万元，占总资产的规模比例分别为 90.43%、86.54%、83.01%和 81.62%，非流动资产中以投资性房地产为主，与新购入项目公司主营业务构成相符。

**1）流动资产分析**

**最近三年及一期流动资产状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2025 年 3 月末 | | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 4,503.28 | 87.22% | 3,997.70 | 84.74% | 2,685.37 | 73.32% | 1,538.79 | 60.41% |
| 应收账款 | 444.77 | 8.61% | 444.68 | 9.43% | 506.86 | 13.84% | 460.64 | 18.08% |
| 预付款项 | 23.57 | 0.46% | 47.79 | 1.01% | 0.02 | 0.00% | 2.46 | 0.10% |
| 其他应收款 | 183.61 | 3.56% | 199.24 | 4.22% | 342.92 | 9.36% | 280.54 | 11.01% |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | - | - | - | 6.57 | 0.26% |
| 其他流动资产 | 7.66 | 0.15% | 28.40 | 0.60% | 127.13 | 3.47% | 258.28 | 10.14% |
| **流动资产合计** | **5,162.89** | **100.00%** | **4,717.80** | **100.00%** | **3,662.30** | **100.00%** | **2,547.28** | **100.00%** |

从流动资产构成来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，货币资金分别为 1,538.79 万元、2,685.37 万元、3,997.70 万元和 4,503.28 万元，占流动资产规模比例较大，货币资金主要为银行存款。其他应收款主要系应收水电费。其他流动资产系待抵扣进项税额。

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，应收账款账面余额分别为 460.64 万元、506.86 万元、444.68 万元和 444.77 万元，主要系应收租金和物业管理费，报告期内应收账款无坏账准备情况，应收账款账龄均在一年以内。

**2）非流动资产分析**

**最近三年及一期非流动资产状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2025 年 3 月末 | | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产 | 22,923.23 | 100.00% | 23,049.03 | 100.00% | 23,552.24 | 100.00% | 24,019.77 | 99.78% |
| 固定资产 | 0.12 | 0.00% | 0.15 | 0.00% | 0.30 | 0.00% | 0.59 | 0.00% |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - | - | - | 52.86 | 0.22% |
| **非流动资产合计** | **22,923.35** | **100.00%** | **230,49.18** | **100.00%** | **23,552.55** | **100.00%** | **24,073.21** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

从非流动资产构成来看，投资性房地产为非流动资产的主要构成科目。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，投资性房地产分别为 24,019.77 万元、23,552.24 万元、23,049.03 万元和 22,923.23 万元，占非流动资产规模比例分别为 99.78%、100.00%、100.00%和 100.00%，与新购入项目公司主营业务构成相符。

**2、负债状况分析**

**最近三年及一期负债状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2025 年 3 月末 | | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 2,811.58 | 28.66% | 2,812.33 | 28.77% | 2,522.99 | 24.29% | 5,076.92 | 47.42% |
| 非流动负债合计 | 6,999.04 | 71.34% | 6,964.10 | 71.23% | 7,865.08 | 75.71% | 5,628.40 | 52.58% |
| **负债合计** | **9,810.62** | **100.00%** | **9,776.43** | **100.00%** | **10,388.07** | **100.00%** | **10,705.32** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据可能存在尾差主要系数据四舍五入导致。

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，总负债分别为 10,705.32 万元、10,388.07 万元、9,776.43 万元和 9,810.62 万元，报告期内不同负债类型金额和占比均较为稳定。

**1）流动负债分析**

**最近三年及一期流动负债状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2025 年 3 月末 | | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 31.33 | 1.11% | 8.45 | 0.30% | 2.88 | 0.11% | 39.83 | 0.78% |
| 预收款项 | 224.89 | 8.00% | 176.64 | 6.28% | 189.19 | 7.50% | 183.03 | 3.61% |
| 合同负债 | 16.65 | 0.59% | 15.08 | 0.54% | 16.24 | 0.64% | 58.32 | 1.15% |
| 应交税费 | 271.83 | 9.67% | 194.75 | 6.92% | 223.64 | 8.86% | 173.09 | 3.41% |
| 其他应付款 | 1,102.61 | 39.22% | 1,248.75 | 44.40% | 1,020.40 | 40.44% | 1,663.34 | 32.76% |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,163.27 | 41.37% | 1,167.75 | 41.52% | 1,069.67 | 42.40% | 2,955.82 | 58.22% |
| 其他流动负债 | 1.00 | 0.04% | 0.90 | 0.03% | 0.97 | 0.04% | 3.50 | 0.07% |
| **流动负债合计** | **2,811.58** | **100.00%** | **2,812.33** | **100.00%** | **2,522.99** | **100.00%** | **5,076.92** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

从流动负债构成来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，其他应付款占流动负债的比例较高，主要为应付关联方往来款、押金及保证金、应付开发管理费等。一年内到期的非流动负债主要系一年内到期的长期借款。

**2）非流动负债分析**

**最近三年及一期非流动负债状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2025 年 3 月末 | | 2024 年末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 长期借款 | 6,051.72 | 86.46% | 6,084.89 | 87.38% | 7,151.24 | 90.92% | 5,000.00 | 88.84% |
| 长期应付款 | 6.77 | 0.10% | 6.77 | 0.10% | 11.49 | 0.15% | 97.71 | 1.74% |
| 递延所得税负债 | 940.56 | 13.44% | 872.44 | 12.53% | 702.35 | 8.93% | 530.69 | 9.43% |
| **非流动负债合计** | **6,999.04** | **100.00%** | **6,964.10** | **100.00%** | **7,865.08** | **100.00%** | **5,628.40** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

从非流动负债构成来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，长期借款分别为 5,000.00 万元、7,151.24 万元、6,084.89 万元和 6,051.72 万元，占非流动负债比例在 90%左右。

**3、盈利能力分析**

**最近三年及一期盈利能力分析表**

单位：万元

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 783.52 | 3,313.70 | 3,320.98 | 3,049.23 |
| 营业成本 | 195.00 | 920.91 | 1,091.39 | 978.98 |
| 营业利润 | 380.08 | 1,514.47 | 1,206.85 | 950.83 |
| 净利润 | 285.06 | 1,163.78 | 911.60 | 690.98 |
| 净利润率 | 36.38% | 35.12% | 27.45% | 22.66% |
| 营业毛利率 | 75.11% | 72.21% | 67.14% | 67.89% |
| 总资产收益率 | 1.02% | 4.23% | 3.39% | 2.55% |
| 净资产收益率 | 1.57% | 6.69% | 5.57% | 4.44% |

注：
1）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%；
2）净利润率=（净利润/营业收入）×100%；
3）总资产收益率=净利润/[（年初资产总额+年末资产总额）/2]×100%；
4）净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]×100%。

**1）营业收入及成本分析**

A.营业收入

**最近三年及一期营业收入情况**

单位：万元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业收入** | **783.52** | **100.00%** | **3,313.70** | **100.00%** | **3,320.98** | **100.00%** | **3,049.23** | **100.00%** |
| **主营业务收入** | **783.52** | **100.00%** | **3,302.38** | **99.66%** | **3,196.08** | **96.24%** | **3,049.23** | **100.00%** |
| 租赁服务 | 725.54 | 92.60% | 3,062.09 | 92.41% | 2,951.39 | 88.87% | 2,750.12 | 90.19% |
| 物业服务 | 57.98 | 7.40% | 240.29 | 7.25% | 244.69 | 7.37% | 299.10 | 9.81% |
| **其他业务收入** | **-** | **-** | **11.32** | **0.34%** | **124.90** | **3.76%** | **-** | **-** |
| 电力增容服务 | - | - | 11.32 | 0.34% | 124.90 | 3.76% | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，营业收入分别为 3,049.23 万元、3,320.98 万元、3,313.70 万元和 783.52 万元；2023 年营业收入较 2022 年度营业收入增长 8.91%，2023 年度后营业收入总体平稳。

B.营业成本

**最近三年及一期营业成本情况**

单位：万元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业成本** | **195.00** | **100.00%** | **920.91** | **100.00%** | **1,091.39** | **100.00%** | **978.98** | **100.00%** |
| **主营业务成本** | **195.00** | **100.00%** | **920.91** | **100.00%** | **901.09** | **82.56%** | **978.98** | **100.00%** |
| 租赁服务 | 147.39 | 75.59% | 596.39 | 64.76% | 596.15 | 54.62% | 601.73 | 61.47% |
| 物业服务 | 47.61 | 24.41% | 324.53 | 35.24% | 304.94 | 27.94% | 377.25 | 38.53% |
| **其他业务成本** | **-** | **-** | **-** | **-** | **190.30** | **17.44%** | **-** | **-** |
| 电力增容服务 | - | - | - | - | 190.30 | 17.44% | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，营业成本分别为 978.98 万元、1,091.39 万元、920.91 万元和 195.00 万元，营业成本主要系提供租赁及物业服务所产生的成本，以及偶发性电力增容服务对应的成本。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，营业毛利率分别为 67.89%、67.14%、72.21%和 75.11%。随着新购入项目公司运营逐渐稳定，其毛利率总体保持稳定。

**2）期间费用分析**

最近三年及一期期间费用分析如下：

**最近三年及一期期间费用**

单位：万元

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 销售费用 | 0.03 | 0.04% | 0.15 | 0.04% | 0.28 | 0.05% | 30.63 | 4.61% |
| 管理费用 | 0.00 | 0.00% | 18.97 | 5.26% | 96.62 | 17.13% | 109.29 | 16.44% |
| 财务费用 | 89.56 | 99.96% | 341.33 | 94.69% | 467.12 | 82.82% | 524.84 | 78.95% |
| **期间费用合计** | **89.59** | **100.00%** | **360.45** | **100.00%** | **564.02** | **100.00%** | **664.76** | **100.00%** |
| 期间费用占营业收入比例 | 11.43% | - | 10.88% | - | 16.98% | - | 21.80% | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，期间费用合计分别 664.76 万元、564.02 万元、360.45 万元和 89.59 万元，期间费用占营业收入的比例总体呈下降趋势。预计随着业务的稳定，期间费用占营业收入比例逐步进入稳定区间。期间费用主要由销售费用、管理费用和财务费用构成，销售费用主要为销售佣金、业务宣传费、销售人员薪酬等，管理费用主要系办公费、专业服务费，财务费用主要系对外借款利息支出。

**3）利润总额及净利润分析**

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，净利润分别为 690.98 万元、911.60 万元、1,163.78 万元和 285.06 万元，净利润逐步上升。

单位：万元

| | 营业收入 | 营业成本 | 利息费用 | 折旧摊销 | 利润总额 | 净利润 | EBITDA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2022 年** | 3,049.23 | 978.98 | 531.55 | 502.80 | 948.52 | 690.98 | 1,982.87 |
| **2023 年** | 3,320.98 | 1,091.39 | 485.18 | 503.12 | 1,206.85 | 911.60 | 2,195.15 |
| **2024 年** | 3,313.70 | 920.91 | 380.45 | 503.37 | 1,515.53 | 1,163.78 | 2,399.34 |
| **2025 年 1-3 月** | 783.52 | 195.00 | 101.18 | 125.83 | 380.08 | 285.06 | 607.09 |

注：EBITDA=利润总额+利息费用+折旧摊销。

## 三、 基础设施项目备考合并资产负债表情况

### （一） 备考合并资产负债表编制的原因和目的

为模拟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 2025 年 3 月 31 日的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及新购入项目公司的备考合并资产负债表（简称“备考合并资产负债表”），由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对上述备考合并资产负债表进行了审阅，并出具了编号为“容诚阅字[2025]200Z0005 号”的审阅报告。

## （二） 备考合并资产负债表的编制基础、方法和假设

### 1、 编制基础

本基金的基金管理人为扩募发行目的，编制了备考合并资产负债表，以反映假设本基金于 2025 年 3 月 31 日已完成扩募发行并取得新购入基础设施项目后的资产负债情况，因此，备考合并资产负债表可能不适用于其他用途。备考合并资产负债表基于以下假设及编制基础：

1）假设国泰君安东久新经济 REIT 于 2025 年 3 月 31 日已取得标的基础设施项目，本次交易构成非同一控制下的企业合并，国泰君安东久新经济 REIT 预估扩募募集资金总额为人民币 359,000,000.00 元(即购买的扩募标的基础设施项目投资性房地产于 2025 年 3 月 31 日的评估值)，其中股权购买对价 285,953,385.16 元、偿还标的基础设施项目基于 2025 年 3 月 31 日财务报表计算的存量银行及原关联方借款 72,746,614.84 元、预留支付交易相关费用 300,000.00 元。

2）国泰君安东久新经济 REIT 管理人国泰海通资管，以国泰君安东久新经济 REIT 于 2025 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及东久工业地产投资有限公司编制的标的基础设施项目于 2025 年 3 月 31 日的汇总财务报表为基础，经过下列调整后，编制本备考合并资产负债表：

A.按照非同一控制业务合并的会计处理要求，标的基础设施项目的可辨认资产负债需按购买日公允价值计量，因此，将标的基础设施项目的投资性房地产的账面价值调整为经深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估的以 2025 年 3 月 31 日为基准日的公允价值 359,000,000.00 元，投资性房地产调整后的账面价值与其计税基础之间的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债，同时，假设标的基础设施项目涉及的其他资产负债的公允价值与其账面价值约当。

B.国泰君安东久新经济 REIT 收购拟购入标的基础设施项目股权购买对价与经调整后的标的基础设施项目于 2025 年 3 月 31 日的可辨认资产和负债(含递延所得税负债)公允价值的差额确认为商誉。

C.国泰君安东久新经济 REIT 通过资产支持专项计划以股东借款的形式置换标的基础设施项目存量银行及原关联方借款 72,746,614.84 元，并从标的基础设施项目原始权益人处取得扩募项目公司 100%的股权。

按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考合并资产负债表中列示为净资产。备考合并资产负债表附注未列示金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理的披露等内容。备考合并资产负债表未考虑交易中可能产生的中介费用、流转税等其他交易费用的影响。备考合并资产负债表以持续经营为基础编制。备考合并资产负债

表未列式比较期间财务数据，也不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。

### （三） 备考合并资产负债表

根据前述编制假设和方法编制后，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截至 2025 年 3 月 31 日报表与新购入项目公司模拟汇总后，备考合并资产负债表如下：

单位：万元

| 项目 | 2025 年 3 月末 |
|---|---|
| 货币资金 | 19,966.04 |
| 应收账款 | 1,935.21 |
| 投资性房地产 | 165,887.48 |
| 固定资产 | 1.18 |
| 在建工程 | 91.74 |
| 商誉 | 27,684.91 |
| 其他资产 | 1,523.85 |
| **资产总计** | **217,090.42** |
| 应付账款 | 222.69 |
| 应付管理人报酬 | 434.10 |
| 应付托管费 | 37.75 |
| 应交税费 | 1,069.37 |
| 合同负债 | 112.61 |
| 递延所得税负债 | 20,692.58 |
| 其他负债 | 5,132.86 |
| **负债合计** | **27,701.96** |
| **净资产合计** | **189,388.46** |
| **负债和净资产总计** | **217,090.42** |

# 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

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。

新购入基础设施项目的评估机构戴德梁行基于基础设施资产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，编制了可供分配金额测算报告。经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审核，提供了编号为“容诚专字[2025]200Z0995 号”的审核报告，评估口径和可供分配金额测算口径的现金流预测差异未超过 5%。具体如下表，2025 年度和 2026 年度差异率分别为-3.70%、-3.87%。

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**

单位：元

| | **2025 年 7-12 月** | **2026 年度** |
|---|---|---|
| **评估口径** | 12,170,907.61 | 23,785,958.41 |
| **可供分配金额测算口径** | 11,720,308.96 | 22,864,836.59 |
| **差异金额** | -450,598.65 | -921,121.83 |
| **差异率（差异金额/评估口径）** | -3.70% | -3.87% |

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、基金扩募及新购入基础设施项目后合并可供分配金额测算报告

可供分配金额测算报告预测期间为 2025 年 7-12 月及 2026 年度，基于假设本基金自预计扩募测算起始日即 2025 年 7 月 1 日起合并国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划及新购入项目公司财务报表而编制的。

### （一） 基金扩募及新购入基础设施项目后预测合并利润表

**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扩募后预测合并利润表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **67,662,433.13** | **135,903,262.94** |
| 1.营业收入 | 67,662,433.13 | 135,903,262.94 |
| **二、营业总成本** | **39,971,663.86** | **79,193,985.91** |
| 1.营业成本 | 23,141,268.96 | 46,282,537.92 |
| 2.税金及附加 | 10,619,722.43 | 20,932,355.34 |
| 3.管理人报酬 | 5,011,941.80 | 9,969,405.40 |
| 4.托管费 | 188,187.60 | 366,987.72 |
| 5.其他费用 | 1,010,543.07 | 1,642,699.53 |
| **三、营业利润及利润总额** | **27,690,769.27** | **56,709,277.03** |
| 减：所得税费用 | -3,724,173.51 | -9,943,327.42 |
| **四、净利润** | **31,414,942.78** | **66,652,604.45** |
| **五、综合收益总额** | **31,414,942.78** | **66,652,604.45** |

**（二） 基金扩募及新购入基础设施项目后预测合并现金流量表**

**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扩募后预测合并现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量** | | |
| 1.销售商品、提供劳务收到的现金 | 74,661,232.75 | 151,315,133.41 |
| **经营活动现金流入小计** | **74,661,232.75** | **151,315,133.41** |
| 2.购买商品、接受劳务支付的现金 | 6,574,102.86 | 18,717,580.80 |
| 3.支付的各项税费 | 17,548,523.83 | 33,516,815.48 |
| **经营活动现金流出小计** | **24,122,626.69** | **52,234,396.28** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **50,538,606.06** | **99,080,737.13** |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | |
| 4.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 281,561,020.75 | - |
| **投资活动现金流出小计** | **281,561,020.75** | **-** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | **-281,561,020.75** | **-** |
| **三、筹资活动产生/(使用)的现金流量** | | |

| 项目 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 5.发行基金份额收到的现金 | 359,000,000.00 | - |
| **筹资活动现金流入小计** | **359,000,000.00** | **-** |
| 6.偿还债务支付的现金 | 66,226,366.40 | - |
| 7.向基金份额持有人分配支付的现金 | - | 82,905,732.42 |
| **筹资活动现金流出小计** | **66,226,366.40** | **82,905,732.42** |
| **筹资活动产生/(使用)的现金流量净额** | **292,773,633.60** | **-82,905,732.42** |
| 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 | 61,751,218.91 | 16,175,004.71 |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 93,547,746.94 | 155,298,965.85 |
| 六、年末现金及现金等价物余额 | 155,298,965.85 | 171,473,970.56 |

**（三） 基金扩募及新购入基础设施项目后预测可供分配金额测算表**

**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扩募后预测可供分配金额测算表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| **一、合并净利润** | **31,414,942.78** | **66,652,604.45** |
| 折旧和摊销 | 19,185,806.88 | 38,371,613.76 |
| 利息支出 | - | - |
| 所得税费用 | -3,724,173.51 | -9,943,327.42 |
| **二、息税折旧及摊销前利润** | **46,876,576.15** | **95,080,890.79** |
| **三、其他调整** | | |
| 基础设施基金发行份额募集的资金 | 359,000,000.00 | - |
| 购买基础设施项目的支出 | -358,700,000.00 | - |
| 应收项目的变动 | 1,787,397.83 | 4,940,163.64 |
| 应付项目的变动 | 2,169,314.23 | -902,580.63 |
| 支付的所得税费用 | -430,761.89 | -66,180.20 |
| 未来合理的相关支出预留 | | |
| ——重大资本性支出 | -1,388,381.76 | -3,072,969.96 |
| ——未来合理期间内的运营费用 | -9,954,323.09 | -13,836,732.54 |
| ——支付以前期间预留运营费用 | 3,844,586.76 | 14,305,015.70 |
| 其他可能的调整项 | | |

| 项目 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| ——使用项目公司待抵扣进项税 | 136,079.69 | 28,443.60 |
| **四、可供分配金额** | **43,340,487.92** | **96,476,050.40** |

**（四） 基金扩募及新购入基础设施项目后合并现金流分派率**

本基金扩募及新购入基础设项目后合并净现金流分派率的计算说明如下：

扩募新购入基础设施项目后合并现金流分派率=预测期合并可供分配现金预测值÷（基金市值+新购入基础设施项目评估净值）×（365÷预测期天数）

其中：

基金市值=本次计算日[15]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；

本基金本次计算日前 20 交易日基础设施基金交易均价为 3.87 元/份。

本基金扩募新购入基础设施项目后，2025 年 7-12 月及 2026 年度预测可供分配现金预测值分别为人民币 43,340,487.92 元和 96,476,050.40 元，合并现金流分派率预测值分别为 1.89%和 4.20%。

**（五） 基金扩募前预测现金流分派率**

如不实施本次扩募交易，本基金预测现金流分派率计算说明如下：

现金流分派率=预测期可供分配现金流÷基金市值×（365÷预测期天数）

其中：

基金市值=本次计算日前 20 个交易日基础设施基金交易均价×扩募前基金份额总数；

如不实施本次扩募交易，本基金自 2025 年 7-12 月及 2026 年度的可供分配现金预测值分别为人民币 32,974,440.16 元和 75,717,117.40 元，现金流分派率预测值分别为 1.70%和 3.91%。

**二、新购入基础设施项目预测合并利润表、预测合并现金流量表及可供分配金额计算表**

**（一） 新购入基础设施项目预测合并利润表**

[15] 本次计算日选取 2025 年 8 月 5 日。

**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**

**新购入基础设施项目预测合并利润表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **16,485,254.82** | **31,894,755.07** |
| 1.营业收入 | 16,485,254.82 | 31,894,755.07 |
| **二、营业总成本** | **10,008,002.03** | **18,887,746.69** |
| 1.营业成本 | 4,974,088.14 | 9,948,176.28 |
| 2.税金及附加 | 3,197,206.69 | 5,660,795.64 |
| 3.管理人报酬 | 1,345,264.46 | 2,677,471.00 |
| 4.托管费 | 35,900.00 | 73,262.94 |
| 5.其他费用 | 455,542.74 | 528,040.83 |
| **三、营业利润及利润总额** | **6,477,252.79** | **13,007,008.38** |
| 减：所得税费用 | -837,444.16 | -1,939,615.24 |
| **四、净利润** | **7,314,696.95** | **14,946,623.62** |
| **五、综合收益总额** | **7,314,696.95** | **14,946,623.62** |

**（二） 新购入基础设施项目预测合并现金流量表**

**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**

**新购入基础设施项目预测合并现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量** | | |
| 1.销售商品、提供劳务收到的现金 | 17,970,169.79 | 35,364,433.41 |
| **经营活动现金流入小计** | **17,970,169.79** | **35,364,433.41** |
| 2.购买商品、接受劳务支付的现金 | -1,594,502.02 | -4,979,129.96 |
| 3.支付的各项税费 | -4,326,070.50 | -7,981,874.30 |
| **经营活动现金流出小计** | **-5,920,572.52** | **-12,961,004.26** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **12,049,597.27** | **22,403,429.15** |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | |
| 4.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | -281,561,020.75 | - |

| 项目 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| **投资活动现金流出小计** | **-281,561,020.75** | **-** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | **-281,561,020.75** | **-** |
| **三、筹资活动产生/（使用）的现金流量** | | |
| 5.发行基金份额收到的现金 | 359,000,000.00 | - |
| **筹资活动现金流入小计** | **359,000,000.00** | **-** |
| 6.偿还债务支付的现金 | -66,226,366.40 | - |
| 7.向基金份额持有人分配支付的现金 | - | -10,366,047.77 |
| **筹资活动现金流出小计** | **-66,226,366.40** | **-10,366,047.77** |
| **筹资活动产生/（使用）的现金流量净额** | **292,773,633.60** | **-10,366,047.77** |
| **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** | **23,262,210.12** | **12,037,381.38** |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | - | 23,262,210.12 |
| **六、年末现金及现金等价物余额** | **23,262,210.12** | **35,299,591.50** |

**（三） 合并可供分配金额测算表**

**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**

**新购入基础设施项目预测可供分配金额测算表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| **一、合并净利润** | **7,314,696.95** | **14,946,623.62** |
| 折旧和摊销 | 4,011,590.88 | 8,023,181.76 |
| 利息支出 | - | - |
| 所得税费用 | -837,444.16 | -1,939,615.24 |
| **二、息税折旧及摊销前利润** | **10,488,843.67** | **21,030,190.14** |
| **三、其他调整** | | |
| 基础设施基金发行份额募集的资金 | 359,000,000.00 | - |
| 购买基础设施项目的支出 | -358,700,000.00 | - |
| 应收项目的变动 | 34,885.55 | 671,163.33 |
| 应付项目的变动 | 1,675,751.67 | 768,255.94 |
| 支付的所得税费用 | -165,453.57 | -66,180.20 |
| 未来合理的相关支出预留 | | |

| 项目 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| ——重大资本性支出 | -300,562.14 | -801,499.26 |
| ——未来合理期间内的运营费用 | -1,682,987.33 | -2,525,984.28 |
| ——支付以前期间预留运营费用 | - | 1,682,987.33 |
| 其他可能的调整项 | | |
| ——使用项目公司待抵扣进项税 | 15,569.91 | - |
| **四、可供分配金额** | **10,366,047.76** | **20,758,933.00** |

**三、重要会计政策及会计估计**

**（一） 会计年度**

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

**（二） 记账本位币**

本基金的记账本位币为人民币。本基金的财务报表以人民币列示。

**（三） 企业合并**

非同一控制下的企业合并。

本基金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。

**（四） 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（包括实际控制的结构化主体）。

从取得子公司（包括实际控制的结构化主体）的实际控制权之日起，本基金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（包括实际控制的结构化主体）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（包括实际控制的结构化主体）财务报表进行必要的调整。

**（五） 现金**

现金是指库存现金和可随时用于支付的存款。

## （六） 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。当本基金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

本基金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，将金融资产划分为以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于摊余成本计量的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务及租赁而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

本基金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。

本基金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，仅为对本金和对以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本基金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及应收账款等。

#### （2）减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本基金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，本基金亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收款外，于每个资产负债表日，本基金对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，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。

本基金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，本基金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，确定组合的依据和计提方法如下：

| | |
|---|---|
| 组合一 | 应收租金及物管费 |
| 组合二 | 应收其他第三方 |

对于划分为组合的应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。除此以外的划分为组合的其他应收款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。

本基金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，且本基金将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

**2、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。

**（七） 投资性房地产**

投资性房地产包括已出租的土地使用权和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基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。投资性房地产资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

| 类别 | 预计使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧率 |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋建筑物及相关土地使用权 | 41 年-44 年 | 5% | 2.15%-2.30% |

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。

**（八） 长期资产减值**

长期资产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。

**（九） 递延所得税资产和递延所得税负债**

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。

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：

1、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基金内同一纳税主体征收的所得税相关；

2、本基金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。

**（十） 收入的确认和计量**

本基金在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

**（十一） 租赁**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本基金纳入合并范围的子公司作为出租人，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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本基金均为经营租赁。

本基金纳入合并范围的子公司经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租赁服务收入在租赁期内按照直线法确认。

当租赁发生变更时，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

**（十二） 费用的确认和计量**

本基金各项费用在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、且经济利益的流出额能够可靠计量时予以确认。

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

**（十三） 基金的分配政策**

每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配。本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于 1 次，收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。拟分配的收益于基金收益分配公告送出的当期，确认为负债。

**（十四） 子公司**

预计于 2025 年 12 月 31 日和 2026 年 12 月 31 日，纳入合并范围的子公司（包括实际控制的项目公司及结构化主体）：

| 项目公司名称 | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质及经营范围 | 持股比例 |
|---|---|---|---|---|
| 上海华靳 | 上海 | 上海 | 从事工业厂房的建设、经营、出租、物业管理，自有厂房租赁，仓储服务(危险品除外)，物流仓储设施设备经营、租赁，工程项目咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，会务服务，展览展示服务，停车场(库)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) | 100% |
| 昆山华普瑞 | 昆山 | 昆山 | 从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务(不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请)；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务(增值电信服务除外)；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询；自有房屋租赁(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。 | 100% |
| 无锡奥迈特 | 无锡 | 无锡 | 许可项目：进出口代理；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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；工程管理服务；五金产品批发；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)。 | 100% |
| 常州麦里奇 | 常州 | 常州 | 从事汽车零配件、电子产品的研发及技术咨询；企业管理咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；仓储服务(除危险品、食品、不含货物运输)；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的进出口业务和批发业务；从事物业管理服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。 | 100% |
| 南通弗洛达 | 南通 | 南通 | 汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出 | 100% |

| 项目公司名称 | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质及经营范围 | 持股比例 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 口业务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。 | |
| 重庆迪梦捷 | 重庆 | 重庆 | 汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施(不含危险品)的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。 | 100% |

预计于 2025 年 12 月 31 日和 2026 年 12 月 31 日，纳入合并范围的结构化主体如下：

| 结构化主体名称 | 实缴认购资金（元） | 业务性质 | 总份额占比（%） |
|---|---|---|---|
| 国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划 | 1,517,500,000.00 | 资产支持专项计划 | 100% |
| 国泰海通资管东久新经济产业园基础设施资产支持二期专项计划 | 359,000,000.00 | 资产支持专项计划 | 100% |

## 四、基础设施项目的可供分配金额测算报告的假设、依据、计算方法

### （一） 净利润

#### 1、营业收入

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 租赁服务收入 | 62,534,128.49 | 125,398,726.73 | 15,363,804.27 | 29,494,323.60 |
| 物业服务收入 | 5,128,304.64 | 10,504,536.21 | 1,121,450.55 | 2,400,431.47 |
| **合计** | **67,662,433.13** | **135,903,262.94** | **16,485,254.82** | **31,894,755.07** |

（1）租赁服务收入

于预测期间，对于截至 2025 年 8 月 11 日已签订租赁合同的租户，按照已签订租赁合同（以下简称“已签约合同”）约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算租赁服务收入；对于未签订租约部分，按照预测期所在年度租金单价和未签订租约部分预计可出租面积预测租赁收入。各项基本假设如下：

1）租赁面积计算假设

计算租约外租赁服务收入时需要考虑各基础设施项目年度预计可出租面积。

各基础设施项目年度预计可出租面积=各基础设施项目总可出租面积×各基础设施项目预期出租率。

于预测期间，当某一时点各基础设施项目已签约合同的租赁面积之和等于各基础设施项目年度预计可出租面积时，该假设不适用；当某一时点各基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各基础设施项目年度预计可出租面积时，此时所有租户租赁面积之和等于该各基础设施项目年度预计可出租面积。

本基金在预测出租率时考虑预测期间内的租约到期情况、各基础设施项目历史出租率水平并结合各基础设施项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑，假设于预测期间各基础设施项目各年度平均出租率（含已出租房产租户变更时的空置期）如下表所示：

| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
|---|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 100.00% | 98.21% |
| 东久(昆山)智造园 | 99.32% | 98.07% |
| 东久(无锡)智造园 | 94.12% | 100.00% |
| 东久(常州)智造园 | 100.00% | 99.50% |
| 东久(南通)智造园 | 100.00% | 95.60% |
| 东久(重庆)智造园一期 | 95.99% | 98.80% |

2）市场租金单价假设

各基础设施项目已成熟运营且出租率稳定，本基金在预测租金单价时考虑预测期间内已签约合同实际租金的情况、各基础设施项目历史租金水平等多种因素，并结合租赁资产的一般市场情况、各基础设施项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑，假设于预测期间，各基础设施项目各年度有效市场租金单价如下表所示：

单位：元/平方米/月

| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
|---|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 29.06 | 29.06 |
| 东久(昆山)智造园 | 31.33 | 31.33 |
| 东久(无锡)智造园 | 29.30 | 29.30 |
| 东久(常州)智造园 | 20.68 | 20.68 |
| 东久(南通)智造园 | 22.10 | 22.10 |
| 东久(重庆)智造园一期 | 26.00 | 26.00 |

3）特定假设

于预测期间，对各基础设施项目计算租赁服务收入的特定假设如下：

假设自 2025 年 7 月 1 日（测算起始日）起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现违约情形；

假设各基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期间内不会发生变化；

假设所有租户在预测期间内均遵循合同约定付款方式支付租金及押金，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期间内不会发生变化。

（2）物业管理收入

于预测期间内，对于已签约合同部分，按照合同约定的物业管理费单价、出租面积和租赁期计算物业管理费收入；对于未签订合同部分，按照预期期间物业管理费单价和未签订合同部分预计可出租面积进行测算。其中，出租面积与房屋租赁收入测算采用的参数及假设保持一致，假设预测期间物业管理费单价与历史期间保持一致。于预测期间，各基础设施项目各年度物业费单价如下表所示：

单位：元/平方米/月

| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
|---|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 1.89 | 1.89 |
| 东久(昆山)智造园 | 2.80 | 2.80 |
| 东久(无锡)智造园 | 2.60 | 2.60 |
| 东久(常州)智造园 | 2.25 | 2.25 |
| 东久(南通)智造园 | 2.00 | 2.00 |
| 东久(重庆)智造园一期 | 2.50 | 2.50 |

**2、营业成本**

单位：元

| | **基金扩募后合并** | | **新购入基础设施项目** | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 折旧和摊销 | 19,185,806.88 | 38,371,613.76 | 4,011,590.88 | 8,023,181.76 |
| 物业管理费 | 3,955,462.08 | 7,910,924.16 | 962,497.26 | 1,924,994.52 |
| **合计** | 23,141,268.96 | 46,282,537.92 | 4,974,088.14 | 9,948,176.28 |

（1）折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

1）假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变；

2）假设项目公司在预测期间不存在新购建的资产。

（2）物业管理费

物业管理费主要包括各基础设施项目日常运营产生的物业服务及维修保养费用等。于预测期内，物业管理费根据已签订或拟签订的物业管理服务合同约定的金额及定价机制进行预测。

**3、税金及附加**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 房产税 | 7,152,487.90 | 14,236,308.06 | 1,863,365.91 | 3,578,737.66 |
| 不可抵扣的进项税 | 1,558,618.47 | 3,443,458.21 | 360,057.67 | 743,936.38 |
| 城镇土地使用税 | 1,020,898.62 | 2,041,797.24 | 500,471.46 | 1,000,942.92 |
| 增值税附加 | 524,948.85 | 1,084,924.17 | 157,947.85 | 307,684.33 |
| 印花税 | 362,768.59 | 125,867.66 | 315,363.80 | 29,494.35 |
| **合计** | **10,619,722.43** | **20,932,355.34** | **3,197,206.69** | **5,660,795.64** |

（1）房产税

项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税。项目公司对拥有的基础设施项目的空置房产按从价计征方式缴纳房产税，对已出租的房产按从租计征方式缴纳房产税，计算方法如下：

1）从价计征

从价计征房产税=房产原值×(1-30%)×1.2%

2）从租计征

计税依据为年度运营收入(不含所对应的增值税)，税率为 12%。

据此，从租计征房产税=∑（各基础设施项目年度租金收入/（1+适用的增值税税率）×12%）

（2）不可抵扣的进项税

不可抵扣的进项税主要为专项计划于预测期内向项目公司发放的股东贷款利息在专项计划层面未完全抵销的增值税及附加。专项计划持有对项目公司的债权，债权交付日起，于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息，

其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。

不可抵扣的进项税=专项计划利息收入/（1+3%）×3%*（1+12%）

根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税[2016]36 号）附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》第二十七条规定，购进的贷款服务的进项税额不得从销项税额中抵扣，即项目公司确认的应付专项计划利息支出无可抵扣的增值税进项税额。因此，上述专项计划利息收入增值税额在编制基金合并财务报表时作为税金及附加列示。

（3）城镇土地使用税

项目公司的城镇土地使用税按照实际占用的土地面积乘每平方米适用税额计算缴纳。

（4）增值税附加

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。

增值税附加=（增值税销项税额-增值税进项税额）×12%

（5）印花税

本基金的印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。

印花税=租金收入×0.1%

**4、管理人报酬及托管费**

单位：元

| | **基金扩募后合并** | | **新购入基础设施项目** | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 基金管理人报酬 | 2,164,157.00 | 4,220,359.00 | 412,850.00 | 842,524.00 |
| 运营管理人报酬 | 2,847,784.80 | 5,749,046.40 | 932,414.46 | 1,834,947.00 |
| **合计** | **5,011,941.80** | **9,969,405.40** | **1,345,264.46** | **2,677,471.00** |

单位：元

| | **基金扩募后合并** | | **新购入基础设施项目** | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 托管费 | 188,187.60 | 366,987.72 | 35,900.00 | 73,262.94 |

本基金在预测期间内的管理人报酬包括固定管理费及运营管理费，根据扩募后更新的《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》约定的费率和计算

方法确认。计算方法详见本招募说明书“第二十三部分基金费用与税收/二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”。

**5、其他费用**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 专业服务费 | 712,500.00 | 1,045,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 |
| 保险费 | 102,462.66 | 204,925.32 | 28,886.34 | 57,772.68 |
| 销售费用 | 195,580.41 | 392,774.21 | 46,656.40 | 90,268.15 |
| **合计** | **1,010,543.07** | **1,642,699.53** | **455,542.74** | **528,040.83** |

（1）专业服务费

专业服务费包括本基金、专项计划和项目公司层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费，按照本基金管理人对相关中介机构的初步询价进行预测。

（2）销售费用

于预测期内，销售费用根据历史销售费用金额及未来市场的预期进行预测。

**（二） 所得税费用**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 当期所得税费用 | 430,761.88 | 66,180.19 | 165,453.56 | 66,180.20 |
| 递延所得税费用 | -4,154,935.39 | -10,009,507.61 | -1,002,897.72 | -2,005,795.44 |
| **合计** | **-3,724,173.51** | **-9,943,327.42** | **-837,444.16** | **-1,939,615.24** |

将基于预测合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| **利润总额** | **27,690,769.27** | **56,709,277.03** | **6,477,252.79** | **13,007,008.38** |

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 按适用税率 25%计算的所得税 | 6,922,692.32 | 14,177,319.26 | 1,619,313.20 | 3,251,752.10 |
| 本基金及专项计划作为非纳税主体的影响 | -10,790,538.52 | -24,120,646.68 | -2,456,757.36 | -5,191,367.34 |
| 已确认递延所得税资产的可抵扣亏损在当期的到期转回 | 143,672.69 | - | - | - |
| 所得税费用 | -3,724,173.51 | -9,943,327.42 | -837,444.16 | -1,939,615.24 |

1、本基金对于项目公司能够结转以后年度的可抵扣亏损，以已确认递延所得税负债的应纳税暂时性差异为限，确认相应的递延所得税资产。根据《中华人民共和国企业所得税法》规定，项目公司以前纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年。

2、根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《财政部、国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》（财税[2008]121 号）规定，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分，准予扣除。此外，项目公司在计算应纳税所得额时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

于预测期间，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出预计未超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额，因此项目公司各项经营成本及支出均可取得纳税凭证并进行企业所得税税前扣除。

### （三） 应收项目的变动

于预测期间，本基金应收项目的变动为应收租金，根据项目公司历史期间应收账款的回收率情况并结合运营机构未来的运营管理计划对应收项目的变动进行预测。

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 应收租金 | 1,552,877.64 | 4,471,123.26 | 34,885.55 | 671,163.33 |
| 待摊装修费 | 234,520.19 | 469,040.38 | - | - |
| **合计** | **1,787,397.83** | **4,940,163.64** | **34,885.55** | **671,163.33** |

应收租金：于预测期间，应收租金的变动为根据项目公司历史期间应收账款的回收率情况并结合运营机构未来的运营管理计划对应收项目的变动进行预测。

**（四） 应付项目的变动**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 应付管理人报酬、托管费 | 3,838,617.87 | 2,249,558.40 | 942,929.66 | 459,118.24 |
| 应付专业服务费 | 712,500.00 | 332,500.00 | 380,000.00 | - |
| 应交税费 | -1,797,314.94 | -2,829,081.71 | 352,822.01 | 309,137.70 |
| 应付水电费 | -584,488.70 | -655,557.32 | - | - |
| **合计** | **2,169,314.23** | **-902,580.63** | **1,675,751.67** | **768,255.94** |

**1、 应付管理人报酬、托管费**

根据基金合同和专项计划标准条款，基金管理人报酬和托管费为按年一次性支付，于确认费用的次年支付，基础运营管理人报酬为按季度支付，于确认费用的次季度支付。

**2、应付专业服务费**

应付专业服务费为本基金发生的审计费、评估费等，于提供服务的次年支付。

**3、应交税费**

应交税费为不可抵扣的进项税。

**4、应付水电费**

应付水电费的变动为本基金预测将于 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间支付的截至 2025 年 6 月 30 日尚未支付的款项。

**（五） 资本性支出的预留和使用**

本基金于可供分配金额测算表中对项目公司以后期间重大资本性支出金额进行预留，本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 预留资本性支出年初余额 | - | 1,388,381.76 | - | 300,562.14 |
| 加：本年新增预留金额 | 1,388,381.76 | 3,072,969.96 | 300,562.14 | 801,499.26 |
| 预留资本性支出年末余额 | 1,388,381.76 | 4,461,351.72 | 300,562.14 | 1,102,061.40 |

**（六） 未来合理期间内的运营费用预留和使用**

本基金在可供分配金额计算表中对未来合理期间内的运营费用进行预留，包括于预测期间当年确认的管理人报酬、托管费、专业服务费及应交税费。2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度预留的未来合理期间内运营费用明细如下：

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 未来合理期间内的运营费用预留 | | | | |
| 其中：管理人报酬、托管费 | 3,838,617.86 | 6,087,176.27 | 942,929.66 | 1,402,047.90 |
| 专业服务费 | 712,500.00 | 1,045,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 |
| 应交税费 | 4,818,716.53 | 6,703,556.27 | 360,057.67 | 743,936.38 |
| 应付水电费 | 584,488.70 | - | - | - |
| **小计** | **9,954,323.09** | **13,836,732.54** | **1,682,987.33** | **2,525,984.28** |
| 减：支付以前期间预留运营费用 | 3,844,586.76 | 14,305,015.70 | - | 1,682,987.33 |
| **合计** | **6,109,736.33** | **-468,283.16** | **1,682,987.33** | **842,996.95** |

**（七） 本基金收购新购入基础设施项目所支付的现金净额**

根据《股权转让协议》确定的股权转让价款公式推导，本基金收购新购入基础设施项目所支付的现金净额计算如下：

单位：元

| 科目 | 金额 |
|---|---|
| 本基金预计募集资金规模 | 359,000,000.00 |

| 科目 | 金额 |
| --- | --- |
| 减：预留费用 | 300,000.00 |
| 减：扩募项目公司于基金扩募日持有的现金 | 10,912,612.85 |
| 减：偿还债务支付的现金 | 66,226,366.40 |
| 收购基础设施项目所支付的现金净额 | 281,561,020.75 |

假设原始权益人于 2025 年 7 月 1 日(测算起始日)将扩募项目公司 100%股权转让给东久 ABS 二期，扩募项目公司于基金扩募日持有的现金即为与 2025 年 7 月 1 日(测算起始日)扩募项目公司经营性负债扣除经营性应收项目的净额等额的货币资金，金额为 10,912,612.85 元。

**（八） 期初现金余额/年初现金及现金等价物余额**

经核查，新购入基础设施项目以及首发基础设施项目期初现金余额对于 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年度可供分配金额均不构成影响。

**（九） 影响可供分配金额测算结果实现的主要因素和准备采取的措施**

上述可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，如果这些假设发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，其中特别是基础设施项目所处行业的变化、市场利率水平和市场行情受宏观经济环境、市场参与者情况等外部因素影响，对整体经营结果可能存在重大影响，进而影响本可供分配金额测算的实现情况。

租金单价是预测租赁收入的重要参数，租金单价的变化将影响本基金的营业收入、营业成本及各项费用，从而影响本基金的可供分配金额。

于预测期间内，如果预测市场租金单价下降 5%，而其他因素保持不变，2025 期间本基金的可供分配金额将减少 78,642.95 元；2026 年度本基金的可供分配金额将减少 692,214.13 元。

本基金的基金管理人会持续关注基础设施项目所处行业的变化情况，依据最新的市场状况及时对租金价格指导标准做出调整。本基金也将与监管机构保持持续的沟通，采取相应措施不断提升改善出租物业设施，同时建立运营管理机构的有效监督和激励机制，以确保基础设施项目出租率水平保持在合理稳定水平。

## 五、风险提示

投资人需仔细阅读由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的可供分配金额测算报告及审核报告全文。

可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有

不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

## 六、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 原始权益人

## 一、 发起人

本基础设施基金的发起人为东久工业地产投资有限公司（简称“东久工业”）。

### （一） 东久工业地产投资有限公司

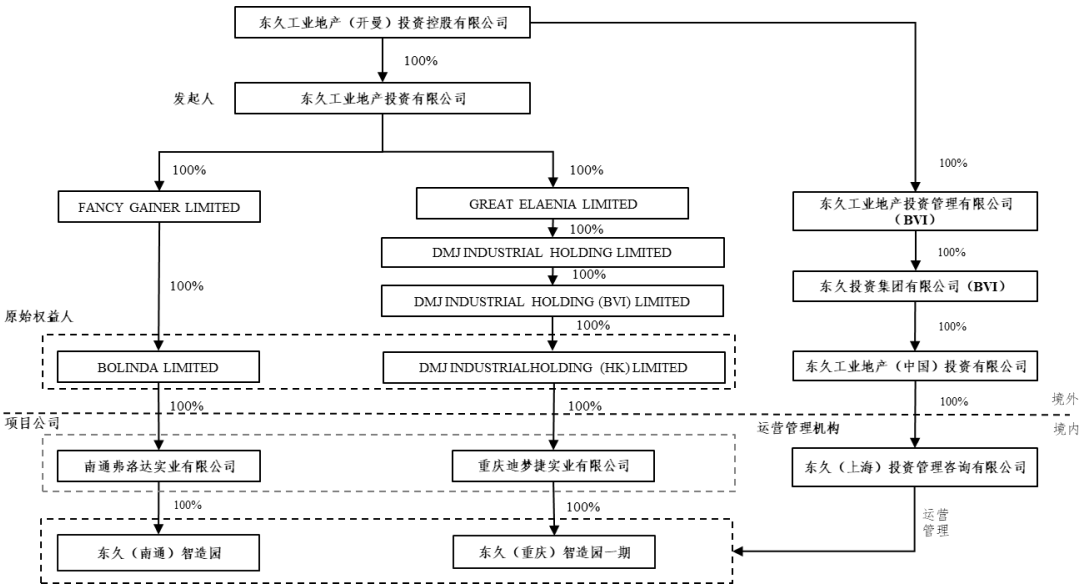
#### 1、 基本信息

| | |
|---|---|
| **注册名称** | D&J Industrial Real Estate Investment Limited<br>东久工业地产投资有限公司 |
| **英属维京群岛注册码** | 1809409 |
| **成立日期** | 2014 年 1 月 22 日 |

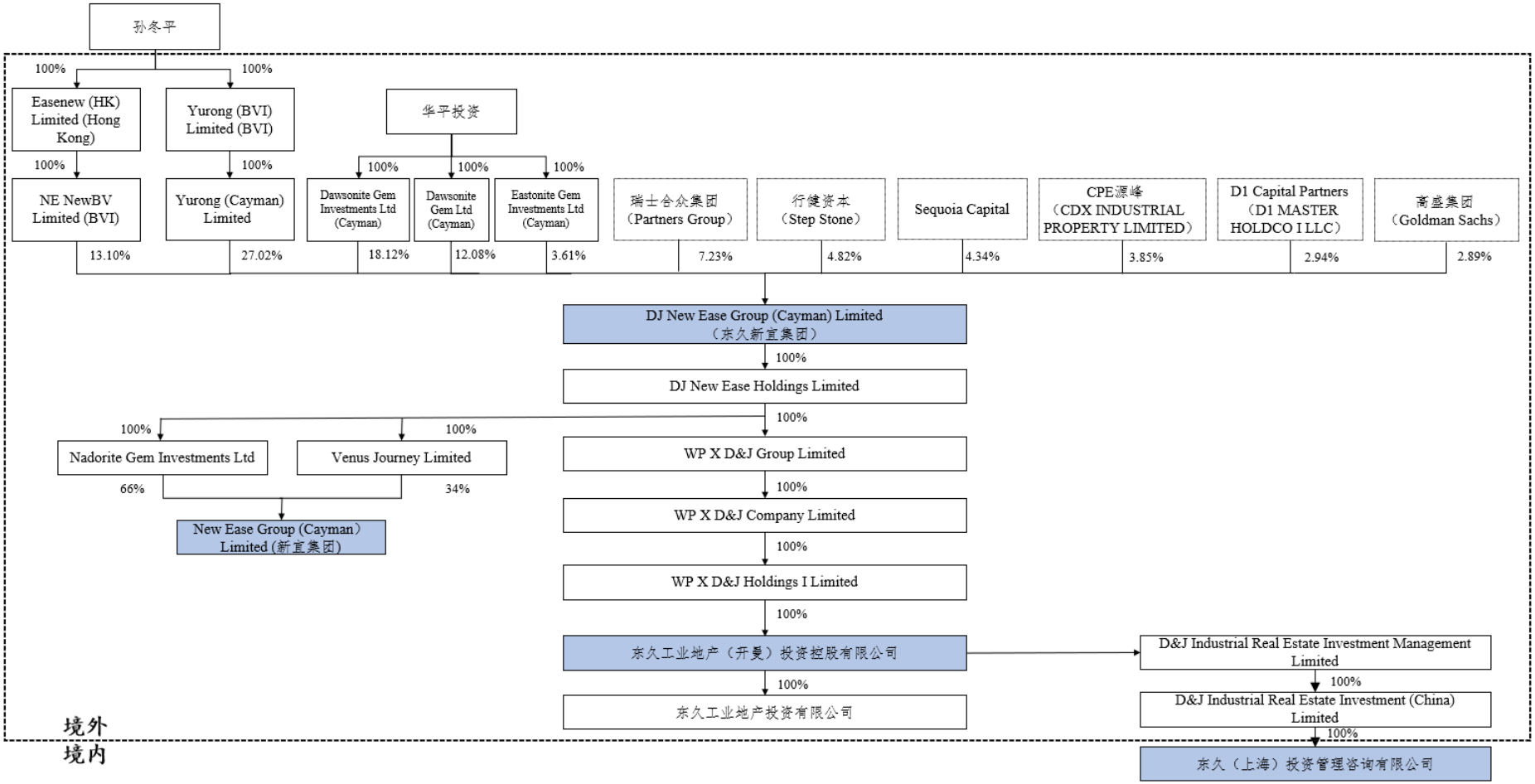
#### 2、 股东出资及股权结构

东久工业于 2014 年 1 月 22 日由东久工业地产（开曼）投资控股有限公司（简称“东久开曼”）在英属维京群岛出资设立，东久开曼持有东久工业 100%股权，为其全资控股股东。

截至 2025 年 3 月末，东久工业的股权结构如下图所示：




东久开曼是一家根据开曼群岛法律于 2014 年 1 月 20 日设立的有限责任公司，公司注册号：284480，授权可发行的股本总额为 700,000,260.86957 美元。东久开曼致力于产业综合园区和现代化产业园区的投资及运营，旨在打造产业基础设施综合服务平台。截至本招募说明书出具之日，东久开曼股权结构如下图所示：


孙冬平
100%
100%
Easenew (HK) Limited (Hong Kong)
Yurong (BVI) Limited (BVI)
华平投资
100%
100%
100%
100%
100%
NE NewBV Limited (BVI)
Yurong (Cayman) Limited
Dawsonite Gem Investments Ltd (Cayman)
Dawsonite Gem Ltd (Cayman)
Eastonite Gem Investments Ltd (Cayman)
瑞士合众集团（Partners Group）
行健资本（Step Stone）
Sequoia Capital
CPE源峰（CDX INDUSTRIAL PROPERTY LIMITED）
D1 Capital Partners（D1 MASTER HOLDCO I LLC）
高盛集团（Goldman Sachs）
13.10%
27.02%
18.12%
12.08%
3.61%
7.23%
4.82%
4.34%
3.85%
2.94%
2.89%
DJ New Ease Group (Cayman) Limited（东久新宜集团）
100%
DJ New Ease Holdings Limited
100%
100%
Nadorite Gem Investments Ltd
Venus Journey Limited
WP X D&J Group Limited
66%
34%
100%
New Ease Group (Cayman) Limited (新宜集团)
WP X D&J Company Limited
100%
WP X D&J Holdings I Limited
100%
东久工业地产（开曼）投资控股有限公司
D&J Industrial Real Estate Investment Management Limited
100%
100%
东久工业地产投资有限公司
D&J Industrial Real Estate Investment (China) Limited
100%
东久（上海）投资管理咨询有限公司
境外
境内

DJ New Ease Group (Cayman) Limited（简称“DNE”）是一家根据开曼群岛法律设立的境外控股平台公司，间接持有东久开曼 100%股权。截至 2025 年 3 月末，DNE 的主要股东包括孙冬平（通过 NE NewBV Limited 和 Yurong (Cayman) Limited 两家主体，合称“孙冬平持股主体”）和华平投资（通过 Dawsonite Gem Investments Ltd(Cayman)、Dawsonite Gem Ltd(Cayman)、Eastonite Gem Investments Ltd(Cayman)）三家主体，合称“华平投资持股主体”），其他股东包括瑞士合众集团（Partners Group）、行健资本（StepStone）、Sequoia Capital、CPE 源峰、D1 Capital Partners、高盛等。DNE 的股东持股比例信息如下表所示：

| 持股主体 | 持股比例 |
|---|---|
| **孙冬平持股主体** | **40.12%** |
| NE NewBV Limited | 13.10% |
| Yurong (Cayman) Limited | 27.02% |
| **华平投资持股主体** | **33.81%** |
| Dawsonite Gem Investments Ltd(Cayman) | 18.12% |
| Dawsonite Gem Ltd(Cayman) | 12.08% |
| Eastonite Gem Investments Ltd(Cayman) | 3.61% |
| **瑞士合众集团（Partners Group）** | **7.23%** |
| PARTNERS GROUP K REO ACCESS, L.P. | 0.96% |
| PARTNERS GROUP-FPP PLAN, L.P. | 0.10% |
| PARTNERS GROUP ACCESS 169 PF LP | 6.17% |
| **行健资本（Step Stone）** | **4.82%** |
| STEPSTONE CAPITAL PARTNERS IV EUROPE HOLDINGS SCSP | 0.11% |
| STEPSTONE CAPITAL PARTNERS IV, L.P. | 0.13% |
| STEPSTONE CAPITAL PARTNERS IV OFFSHORE HOLDINGS, L.P. | 0.24% |
| SUNSTONE PE OPPORTUNITIES FUND, LLC | 0.22% |
| STEPSTONE AZ CHINA AND ASIA OPPORTUNITIES FUND II, L.P. | 0.03% |
| STEPSTONE TS OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 0.07% |
| STEPSTONE K STRATEGIC OPPORTUNITIES FUND IV, L.P. | 2.17% |
| STEPSTONE YELLOWCREEK FUND, L.P. | 0.01% |
| HEATHROW FOREST ASIA OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 0.03% |
| STEPSTONE RIVAS PRIVATE EQUITY FUND, L.P. | 0.11% |
| STEPSTONE P OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 0.24% |
| STEPSTONE NPS PE FUND II, L.P. | 0.22% |
| STEPSTONE FSS OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 0.16% |

| 持股主体 | 持股比例 |
| --- | --- |
| STEPSTONE H OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 1.08% |
| **Sequoia Capital** | **4.34%** |
| SC GGF III HOLDCO, LTD. | 3.13% |
| SCHF (M) PV, L.P. | 1.20% |
| **CPE 源峰（CDX INDUSTRIAL PROPERTY LIMITED）** | **3.85%** |
| **D1 Capital Partners（D1 MASTER HOLDCO I LLC）** | **2.94%** |
| **高盛集团（Goldman Sachs）** | **2.89%** |
| Goldman Sachs·Holdings(Hong Kong) II Limited | 0.69% |
| WEST STREET REAL ESTATE PARTNERS (G), L.P. | 2.21% |
| **合计** | **100%** |

孙冬平为 DNE 董事长兼首席执行官，主持经营管理工作。DNE 的最高权力机构为董事会，董事会由 7 名董事组成，其中，孙冬平持股主体委派 3 名董事，华平投资持股主体委派 3 名董事，1 名董事由其他战略合作方小股东委派。DNE 的重大决策原则上由董事会经简单多数（且必须包含至少一名孙冬平持股主体委派董事和一名华平投资持股主体委派董事）审批通过，且部分保留事项受限于其他战略合作方小股东委派董事的否决权。基于前述股权比例以及董事会组成结构和决策机制，任何单一投资人均不能对 DNE 实施控制，且无法通过 DNE 对东久开曼实施控制。因此，东久开曼无实际控制人。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，未检索到东久开曼存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

经核查并根据东久工业的相关说明，东久开曼合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚，东久开曼经营合法合规，商业信用良好。

DNE 各股东或其管理人基本情况介绍如下：

（1）孙冬平先生

孙冬平先生，1974 年出生，性别男，汉族，户籍中国上海，本科学历，民盟盟员，现任东久工业董事长兼首席执行官。

（2）华平投资

华平投资是全球领先的私募股权投资机构，专注于成长型投资。截至 2023 年 6 月 30

日，华平投资在全球 40 多个国家累计投资逾 1,120 亿美元，在管理资产规模逾 830 亿美元。按照募集资金规模计算，华平投资在全球私募股权投资机构中排名第 10 位[16]。

（3）瑞士合众集团

瑞士合众集团主要投资范围包括私募股权、基础设施等领域。截至 2023 年 6 月 30 日，瑞士合众集团在管资产规模达 1,420 亿美元。按照总募集资金规模计算，瑞士合众集团在全球私募股权投资机构中排名第 29 位。

瑞士合众集团系瑞士上市公司，截至 2023 年 9 月 30 日，总市值约 270.3 亿瑞士法郎。截至 2023 年 6 月 30 日，瑞士合众集团总资产为 41.31 亿瑞士法郎，总负债为 21.23 亿瑞士法郎；2022 年度营业总收入为 18.65 亿瑞士法郎，净利润为 10.04 亿瑞士法郎。

（4）行健资本

行健资本成立于 2007 年，是一家全球性的私募市场投资公司。行健资本从事私募股权、基础设施等领域的基金投资和项目投资。

行健资本为美国纳斯达克上市公司，截至 2022 年 12 月 31 日，总市值为 25.5 亿美元。截至 2023 年 6 月 30 日，行健资本总资产为 41.88 亿美元，总负债为 23.64 亿美元；2022 年财报年度的营业总收入为 13.66 亿美元。

（5）Sequoia Capital

Sequoia Capital 是全球领先的私募股权基金。Sequoia Capital 始终致力于帮助创业者成就基业长青的伟大公司，为成员企业带来丰富的全球资源和宝贵的历史经验。作为“创业者背后的创业者”，Sequoia Capital 致力于发掘和培育业界的参天大树。自创立依始，Sequoia Capital 绝大部分的资金来自于非盈利机构和大学捐赠基金，这为 Sequoia Capital 所创造的回报带来了伟大的社会意义。

（6）CPE 源峰

CPE 源峰是一家具有国际视野和丰富中国经验的资产管理机构，旨在运用长远眼光和价值投资策略，专注为医疗与健康、消费与互联网、科技与工业、基础设施等四大重点领域的龙头企业提供创新性的投资方案。目前，CPE 源峰在管基金已获得海内外 200 多家机构投资者的信任与支持，累计资产管理规模超过千亿元。公司核心团队在过去十余年投资超过 200 家企业，积累了深刻的行业洞察和广泛的资源网络。通过完善的投研体系和专业的投后管理能力，CPE 源峰致力与被投企业建立长期合作伙伴关系，助力被投企业的可持续发展，在为投资人获取可观回报的同时，推动被投企业所处行业的整体发展，创造积极

[16]数据来源于 Private Equity International，2022。

的社会影响。

（7）D1 Capital Partners

D1 Capital Partners 成立于 2018 年，是一家全球的投资公司，投资范围包括公开市场投资和私募股权投资。截至 2022 年 12 月 31 日，D1 Capital Partners 在全球资产管理规模约 240 亿美元。

截至 2022 年 12 月 31 日，D1 Capital Partners 在全球一级市场累计投资公司超 133 个，投入资金超 180 亿美元。

D1 Capital Partners 在全球一级的代表性投资包括 Lineage、Rivian、Instacart、Robinhood、Stripe、SpaceX、Snowflake、Unity、Zomato 等。在全球物流地产行业，D1CapitalPartners 的投资包括：Lineage（冷链仓储）、Geek+（仓储机器人）、Stord（数字化仓储配送），其中 Lineage 是美国最大的冷链基础设施运营商。

（8）高盛集团

高盛集团（Goldman Sachs）是一家全球领先的金融机构，为包括公司、金融机构、政府和个人在内的庞大而多元化的客户群提供广泛的金融服务。高盛集团成立于 1869 年，总部位于纽约，在全球主要金融中心设有办公室。截至 2023 年 6 月 30 日，高盛的资产规模逾 2.7 万亿美元。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，未检索到上述 DNE 股东存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况；同时根据东久工业的相关说明，上述 DNE 股东不存在重大违法、违规或不诚信行为。

**3、 组织架构、治理结构及内部控制情况**

（1）治理结构

东久工业自成立以来，严格按照 BVI 当地有关法律、法规及规章的要求规范运作，建立健全了公司法人治理机制。

根据东久工业的《公司章程》，东久工业设有董事会，董事会成员共 4 人。董事任期不固定。公司设有 CEO 和 CFO 职位，CEO 和 CFO 根据董事会决议指令监督执行管理工作并向董事会报告。

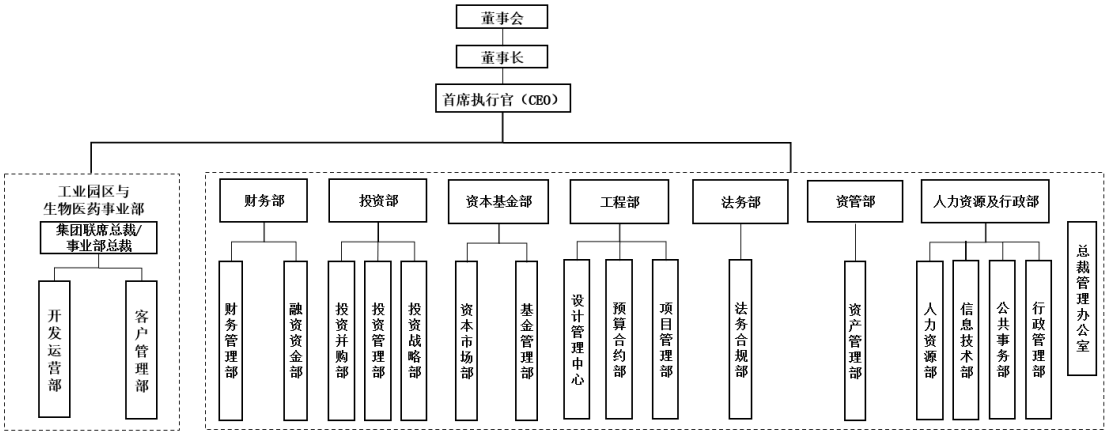
根据 BVI 公司条例、东久工业的《公司章程》以及东久工业的相关说明，董事会有权

代理决定公司日常运营管理相关事务（但根据 BVI 公司条例和东久工业的组织文件需股东决定者除外），其职权包括但不限于：审批公司股权收购或对外投资及资产处置方案；审批公司项目资金计划以及债务融资方案；审议公司的年度财务预算和年度财务报表；审议公司的利润分配方案和亏损弥补方案；决定公司内部机构的设置和核心管理人员、董事会主席、法人代表以及总经理等人选的聘任和解聘；审批公司重大经营及合作合同的签署（合同总金额超过 700 万元人民币）；审批关联方资金往来事项等。

公司最近三年的董事会会议的召集、召开、出席、表决程序均符合 BVI 法律法规、《公司章程》的有关规定。相关会议通过的决议符合流程，合法有效。

（2）组织架构

截至 2025 年 3 月末，东久工业组织结构如下：




东久工业主要部门职能介绍：

1）工业园区与生物医药事业部

负责工业园区与生物医药相关项目的开发与拓展、完成所开发项目租赁指标、已收购完成项目的后期整体运营、租赁项目大客户和租赁中介的统一管理等工作。主要职能为招商租赁、制订租赁计划与运营方案、监督项目物业运营情况、客户管理、租赁中介管理、租赁市场动态跟踪等。

2）总裁管理办公室

总裁管理办公室（以下简称：总裁办）主要负责公司组织架构、授权体系文件与制度体系的维护，印章、证照及档案的日常管理工作。总裁办向首席执行官直线汇报。主要职能为负责协调并组织安排董事会及公司管理层会议，并记录决议事项；负责跟进并监督董事会、管理层会要求的各项决议执行情况；负责公司授权体系文件、管理制度、业务流程及工作细则的审阅、报批发布及执行监督；负责集团层面MSC/董事会保留事项的报批；负责线上线下文件接收归档、借阅、销毁及文档权限管理；负责印章证照的接收、使用（或

外借）、注销、移交的管理与监督；负责集团各商标品牌的注册、商标使用指引的制定、集团内外商标使用的授权；负责行政秘书管理工作；负责协助 CEO 与投资人对接，协助 CEO 完成业务前期的协调、沟通、推进。

3）财务部

包括财务管理部与融资资金部。财务管理部主要负责集团和物业公司的报表编制、预算管理、财务分析、税务管理及协助完成 IPO 相关的财务工作，以及业务线下项目/基金项目投前财务尽调、业务线下项目/基金项目日常账务管理、报表管理、预算管理、税务管理及项目年度资产评估等相关工作。融资资金部主要负责现金流预测、资金运营管理、银行账户管理及项目层面的融资管理等相关工作。

4）投资部

包括投资并购部、投资管理部与投资战略部。投资并购部主要负责成熟资产及待改造项目的收并购、非基金项目的退出、REITs 项目相关工作等，具体职能为主导集团各业务板块范围内成熟资产与待改造项目的收购工作、收购后运营管理机构的移交、退出计划的草拟等。投资管理部主要负责项目内审上会、审核过会项目的落地执行至交割完成等，具体职能为牵头制定与完善项目投资决策流程、发起项目初审会、负责项目上会管理等。投资战略部主要负责年度投资计划审核、投资目标区域及投资回报要求管理、投资指引的制定与更新、新兴领域的拓展与研究等。

5）资本基金部

包括资本市场部与基金管理部。资本市场部主要负责集团人民币基金/美元基金的募集、已募集基金的内部交底工作，具体职能为负责公司各产品条线资金募集统筹工作、与投资人针对交易结构设计进行合作协议谈判、与相关部门配合，完成基金项目的结构搭建、实体设立和监管备案等相关工作、潜在投资人与现有投资人的关系拓展、管理和维护等。基金管理部主要负责集团有第三方投资者参与的基金的管理、已募集基金事项变更管理、基金项目的退出等工作，具体职能为负责新项目报批基金流程、各基金日常报告、基金项目的整体管控、各基金年度预算报告的编制及预算后续跟踪监测、责基金项目资金统筹管理、牵头基金项目退出计划的草拟等。

6）工程部

包括设计管理中心、预算合约部、项目管理部。设计管理中心作为各个项目设计管理和施工技术支持的关键部门，主要负责各类型项目的设计标准及规格书的制定、设计工作的进度与图纸质量控制，以及设计文件的整理归档等相关工作。预算合约部主要负责协助各项目完成前期方案估算，上会成本测算及工程项目成本预算，负责项目前期费用管理，政府费用管理，配套设施费用管理，承包商招投标管理、项目变更审核、项目动态成本汇

报等相关工作。项目管理部是建设项目的前期工作开展，以及现场施工管理的核心部门，主要负责工程项目前期勘查、尽调、建设手续办理、工程进度的管控，以及项目质量及安全现场管控，并负责项目竣工验收、移交等相关工作。主要负责对工程项目前期尽调报告的问题审核，监督工程进度的实施状况，以及对项目质量和安全的执行情况进行常态化监督。监督项目竣工验收、移交和缺陷整改等相关工作的完成情况。

7）法务合规部

负责新业务的法务尽调及合规评审、公司日常经营活动的法律风险控制、公司的合规内控管理（包括公司的合规内控审计等）、公司架构体系的管理及维护、诉讼/仲裁/其他争议的解决等相关工作。具体职能为建立健全合规内控风险管理体系、合规评审、审核合同文件等。

8）资管部

包括资产管理部。资产管理部负责资管报告的收集/整理和汇总；监管公司主要的业务收入场景，审核主营租赁业务策略和计划/收入合同/监控收入的回收和现场租赁业务的执行情况；组织跟踪市场变化情况，分析主营业务市场的发展以及应对；监督相关部门根据商业计划书/预算和年度 KPI 要求的执行情况；监督资产物业层面的硬件和软件维护，旨在提升资产的经济社会价值。

9）人力资源及行政部

包括人力资源部，信息技术部，公共事务部以及行政管理部。人力资源部主要负责企业文化与价值观管理、公司人力资源整体规划、薪酬及绩效考核管理、员工发展培训等相关工作。信息技术部主要负责公司信息化管理平台的规划、实施及优化，信息技术基础设施管理及信息安全管理的相关工作。公共事务部主要负责企划市场及媒体关系维护、企业形象及品牌的市场推广、公司政府关系维护及危机公关处理的相关工作。行政管理部主要负责日常办公行政支持、行政物资采购、差旅管理及会议活动协调等相关工作。

（3）内部控制情况

东久工业已建立较为完善合理的内部控制制度，并根据各子公司所属国家或地区，制定符合公司战略安排及公司发展需要的相关管理制度，为公司各项业务活动的健康运行提供保证。东久工业根据实际运营情况，将内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等内部控制要素全面嵌入公司各个业务流程。业务层面，公司相关人员可在执行中实施过程内部控制；公司层面，董事会、管理层及各授权层级通过评价反馈不断完善内部控制要素，整体上确保公司内部控制体系设计和执行的有效性与可操作性，确保公司行为的合法合规，保证生产经营持续、稳健、快速发展。

1）财务管理制度

为加强东久工业财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，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。公司制定了《集团财务部制度管理手册》、《项目财务部制度管理手册》、《融资资金部制度管理手册》、《资产管理部制度管理手册》、《设施管理部制度管理手册》、《战略投资部制度管理手册》等一系列财务制度，涉及货币资金管理、预算管理、固定资产管理、财务会计报告制度等多个方面。

2）财务预算管理

东久工业实行财务预算管理制度，以加强公司财务管理，强化资金预测功能，使资金开支具有计划性，资金收入具有预见性，有利于公司资产和资金的整体调配和安排，从而提高资金使用效率，制定《预算合约部制度管理手册》。职责分工上，各控股子公司的财务预算由其总经理负责组织编制工作，并报集团财务部，集团财务部负责集团财务预算的编制和控股子公司财务预算的审核、汇总和报批，年度预算经管理层审核后报董事会批复。公司编制财务预算，按照“上下结合，分级编制、逐级汇总”的程序进行。集团财务部利用财务报表监控财务预算的执行情况，及时向各预算执行部门及项目提供财务预算的执行进度、执行差异及其对预算目标的影响，采取相应措施，以确保完成财务预算目标。预算年度终了，集团财务部对年度财务预算情况进行总决算，并将预算执行情况作为年度 KPI 考评和奖惩的主要依据。

3）对外担保制度

为了规范担保行为，防范担保风险，确保公司稳健经营，公司建立了规范的对外担保内部控制制度。主要控制原则包括：公司原则上不提供担保；如有担保，对外担保方式包括保证担保、抵押或质押担保，原则上不采用其他担保方式。

东久工业董事会是公司对外担保行为的责任主体，应当对公司所有对外担保事项进行审议和决策。公司监事会负责监督检查对外担保事项的执行情况，并定期汇报监督情况。

4）关联交易管理方面

在集团财务管理制度中，公司对关联交易进行了明确规定。在内部关联交易方面，公司对各关联关系的认定、相关审批、价格确定和信息公开等方面进行了严格地规定，限制各关联方的恶意关联关系发生，确保各关联方进行交易时符合公正、公平、公开的原则，确保公司股东的合法权益不受损害。

5）对下属子公司的管理控制

东久工业建立了对控股子公司控制的架构，从人事及机构设置、经营、财务三方面完

善管控与治理。

（a）人事及机构设置方面：公司下属参控股的人员编制、机构设置、领导任免，委派董事、监事与高级管理人员需报集团董事会审批。

（b）经营方面：公司下属参控股公司在公司授权体系范围内进行各项经营活动，包括商务谈判、合同签署等，公司对下属子公司经营层的决策、收支情况的真实性、资金运作进行控制和监督指导，对董事会保留事项进行专项报批。

（c）财务方面：对已按照《公司法》要求设立的下属子公司，子公司财务方面的日常工作按《公司法》的有关规定执行。集团财务部负责对子公司财务机构负责人或者会计主管人员的人员任用、调任、交接等管理，主管审核直属子公司的财务收支、经济核算等工作。公司所属控股子公司，未经公司允许或授权，不得向任何金融机构或单位筹资，也无权单独对外委托贷款和拆借资金。

6）安全生产管理制度

为加强安全生产管理，防止和减少生产安全事故，保障公司员工的人身安全和公司财产安全，促进经济发展，公司结合自身内部经营业务贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》，安全生产管理坚持安全第一、预防为主的方针，制定并执行《开发部制度管理手册》、《运营管理部制度管理手册》。

7）法务内控制度

东久工业法务合规部除部门管理手册外，还通过制定《DNE 职业道德及合规手册》、《DNE<美国反海外腐败法>及反贿赂合规政策》等相关制度对法务及合规内控事务进行分类管控。

8）公司激励机制制度

东久工业根据《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，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，制定《人力资源部制度管理手册》。

9）突发事件应急管理制度

东久工业为完善公司突发事件快速响应机制，加强突发事件信息报告的规范化和制度化，维护公司正常的生产经营秩序，确保公司各项处理应急措施有序落实，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障股东利益，制定《公共事务部制度管理手册》。适用于公司内或公司外突然发生，已经导致或可能会对公司财务状况、社会声誉等产生严重影响的公司紧急事件的处置。突发事件主要包括公司治理类、经营管理类、外部环境类、媒体信息类。公司各部门要按照职责分工和相关方案，做好应对突发事件的人力、物力、

财力保障等工作，保证应急工作需要和各项应急处置措施的顺利实施。

**4、 主营业务**

东久工业专注于基础设施产业园区（厂房及研发办公）的开发建设及运营管理，聚焦城市圈带发展战略，布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区及中西部等重点区域和城市。截至 2025 年 3 月末，东久工业持有并运营 25 个产业园资产，合计资产管理规模超过 330 亿元人民币，建筑面积超过 230 万平方米。

**5、 行业地位和竞争优势**

东久工业为东久开曼旗下的资产投资平台，东久工业始终践行打造战略性新兴产业集群、推动长三角一体化发展等国家重大战略，以“推动城市产业发展，助力中国产业升级”为宗旨，结合“产业优先”的发展策略，积极配合政府的工业发展规划，以基础设施产业园区为载体，为城市发展及产业升级提供完善的基础设施生态体系。

通过市场信息查询、财务信息审阅、公开网站查询等方式核查，东久工业及东久开曼具有一定行业竞争优势，财务资信水平较为稳健，商业信用较为良好，不存在重大违法行为。从资产管理规模来看，东久工业投资的产业园区资产规模超 230 万平方米，与中国产业园区上市公司资产管理规模相比位列第 7 名，在非国企上市公司中位列第 3 名。

东久工业核心优势主要包括：

（1）首屈一指的产业导入能力

东久工业拥有强大的产业资源导入能力，其持有及运营的基础设施产业园区集中在长三角、京津冀等主要经济圈带的国家级开发区、高新区等地区，配合政府区域产业发展规划，为项目当地引入优质产业企业，支持区域产业发展及产业升级。

东久工业通过产业研究规划、全球资源匹配、承载平台建设的全生命周期运营管理，孵化并培育了一系列新经济及智能制造产业的独角兽企业，为区域搭建科技研发产业平台、创造就业及税收收入持续做出贡献，打造了中国基础设施综合服务园区的创新标杆。

（2）丰富多元的租户网络资源

东久工业作为基础设施产业园区领域的标杆，始终专注于高端装备制造、生物医药、新一代信息技术、新能源汽车、新材料等智能制造及新经济产业的发展，为企业提供满足客户研发、生产、仓储和总部办公等多样化的需求，提供一站式的解决方案。东久工业高效匹配新兴产业与高端制造客户战略性选址需求，致力于为产业租户创造优质产业生态环境，推动资源整合，助力产业升级。截至 2025 年 3 月末，已有近 300 家国内外优质企业入驻东久工业持有或运营的基础设施产业园区，其中不乏世界 500 强及智能制造领先企业。

（3）强大的战略合作伙伴支撑可持续发展

截至 2025 年 3 月末，东久工业已与临港集团、北京电子城等产业龙头企业建立长期战略合作，并且成为上市平台上海临港（600848.SH）及电子城（600658.SH）的重要股东之一。东久工业与各方广泛搭建合作平台，通过发挥各自优势及资源整合，全面打造中国高品质智能制造产业园区。东久工业丰富的战略合作资源以及成熟的合作模式更利于产业园区的优化配置及产业升级。

依托在资本市场的独特优势，东久工业引领国内外的长周期资金战略投资者（如友邦保险、大家保险、太平洋保险、中国人寿、安联保险、华平投资、工银国际等）投资中国产业升级，优化资源配置，推动产融深度结合，为园区全生命周期发展注入源源不断的动力。

**6、 财务状况**

根据东久工业 2022 年、2023 年、2024 年审计报告以及 2025 年 1-3 月未经审计的财务报表，东久工业近三年及一期的财务情况如下：

**东久工业资产负债表**

单位：元

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 712,711,752.90 | 940,346,191.06 | 1,120,499,171.03 | 1,748,276,658.59 |
| 交易性金融资产 | 26,734,600.00 | 163,379.25 | - | 67,847,979.89 |
| 应收账款及应收票据 | 129,926,971.11 | 126,585,319.79 | 129,238,006.74 | 138,244,914.13 |
| 预付款项 | 7,906,797.71 | 3,970,445.14 | 3,201,712.31 | 825,754.82 |
| 其他应收款 | 2,460,087,401.97 | 2,100,474,052.98 | 2,692,780,938.06 | 1,985,493,017.62 |
| 其他流动资产 | 65,796.68 | 4,745,658.39 | 6,926,347.18 | 10,825,353.18 |
| **流动资产合计** | **3,337,433,320.37** | **3,176,285,046.61** | **3,952,646,175.32** | **3,951,513,678.23** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 长期股权投资 | 3,571,915,060.78 | 3,484,586,501.92 | 3,464,857,625.03 | 2,724,589,479.44 |
| 其他权益工具投资 | - | - | - | 766,082,116.50 |
| 其他非流动金融资产 | 392,596,532.29 | 383,075,537.65 | 487,353,546.80 | 536,154,018.86 |
| 投资性房地产 | 10,282,411,662.02 | 10,121,118,860.67 | 6,712,525,093.79 | 6,224,658,995.67 |
| 固定资产 | 108,991.38 | 186,862.30 | 222,070.65 | 451,395.30 |
| 使用权资产 | 5,689,174.47 | 6,411,650.25 | 3,081,697.66 | 3,061,679.95 |
| 无形资产 | 34,409.12 | 40,782.32 | 27,531,041.33 | 261,083,455.23 |
| 商誉 | - | - | 52,118,198.24 | 135,723,048.56 |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 长期待摊费用 | 4,493,140.76 | 4,844,687.48 | 6,573,867.56 | 6,123,029.90 |
| 递延所得税资产 | 1,089,188.01 | 315,959.89 | 1,749,289.60 | - |
| 其他非流动资产 | 271,168,724.45 | 267,834,953.08 | 79,629,450.19 | 91,973,017.67 |
| **非流动资产合计** | **14,529,506,883.28** | **14,268,415,795.56** | **10,835,641,880.85** | **10,749,900,237.08** |
| **资产总计** | **17,866,940,203.65** | **17,444,700,842.17** | **14,788,288,056.17** | **14,701,413,915.31** |
| **流动负债：** | | | | |
| 应付票据及应付账款 | 95,345,311.46 | 152,384,289.42 | 169,072,936.81 | 56,259,272.90 |
| 预收款项 | 15,559,404.39 | 11,092,963.93 | 18,411,644.55 | 21,472,448.15 |
| 合同负债 | 762,875.24 | 696,341.56 | 273,879.39 | 1,517,919.11 |
| 应付职工薪酬 | 644,999.85 | 1,804,445.43 | 2,053,860.69 | 9,611,308.20 |
| 应交税费 | 14,479,035.13 | 10,277,887.27 | 5,438,668.32 | 12,838,355.06 |
| 其他应付款 | 2,106,616,102.69 | 1,776,156,025.56 | 2,029,563,635.42 | 2,060,116,429.84 |
| 一年内到期的非流动负债 | 2,205,582,622.42 | 2,207,426,767.66 | 219,468,487.80 | 106,062,600.53 |
| 其他流动负债 | - | - | 632,649.99 | - |
| **流动负债合计** | **4,438,990,351.17** | **4,159,838,720.83** | **2,444,915,762.97** | **2,267,878,333.79** |
| **非流动负债：** | | | | |
| 长期借款 | 2,614,982,680.21 | 2,528,595,566.71 | 2,496,429,307.24 | 2,422,114,391.97 |
| 租赁负债 | 5,170,855.14 | 3,921,824.65 | 1,778,871.02 | 1,228,437.04 |
| 递延所得税负债 | 708,773,143.03 | 680,654,888.55 | 507,309,305.38 | 457,032,871.81 |
| 其他非流动负债 | 95,312,016.01 | 98,036,771.73 | 121,557,523.75 | 125,692,259.73 |
| **非流动负债合计** | **3,424,238,694.39** | **3,311,209,051.64** | **3,127,075,007.39** | **3,006,067,960.55** |
| **负债合计** | **7,863,229,045.56** | **7,471,047,772.47** | **5,571,990,770.36** | **5,273,946,294.34** |
| **所有者权益：** | | | | |
| 实收资本（或股本） | 2,105,339,383.10 | 2,105,339,383.10 | 2,105,339,383.10 | 2,105,339,383.10 |
| 其他权益工具 | 1,825,945,885.98 | 1,825,945,885.98 | 1,825,945,885.98 | 1,825,945,885.98 |
| 资本公积 | - | - | - | 8,945,665.22 |
| 其他综合收益 | -113,393,091.22 | -105,681,318.45 | -120,839,719.87 | 357,513,402.46 |
| 未分配利润 | 5,155,491,553.24 | 5,155,277,170.04 | 5,090,416,423.31 | 4,682,409,799.43 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 8,973,383,731.10 | 8,980,881,120.67 | 8,900,861,972.52 | 8,980,154,136.19 |
| 少数股东权益 | 1,030,327,426.99 | 992,771,949.03 | 315,435,313.29 | 447,313,484.78 |
| **所有者权益合计** | **10,003,711,158.09** | **9,973,653,069.70** | **9,216,297,285.81** | **9,427,467,620.97** |
| **负债和所有者权益总计** | **17,866,940,203.65** | **17,444,700,842.17** | **14,788,288,056.17** | **14,701,413,915.31** |

## 东久工业利润表

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **84,471,191.52** | **334,408,500.99** | **330,282,354.41** | **498,476,928.09** |
| 减：营业成本 | 10,936,455.26 | 15,623,781.21 | 18,601,686.33 | 36,587,458.29 |
| 税金及附加 | 8,422,492.26 | 40,124,150.15 | 40,038,078.20 | 56,815,773.13 |
| 销售费用 | 118,604.46 | 440,417.63 | 593,339.15 | 16,098,980.79 |
| 管理费用 | 16,895,830.72 | 73,217,483.77 | 123,323,108.82 | 138,428,362.44 |
| 财务费用 | 46,383,993.96 | 191,793,736.44 | 212,950,489.93 | 241,622,801.75 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 70,937,114.31 | 656,875,328.68 | 153,796,475.25 | -299,491,552.66 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -17,283,009.34 | -60,596,723.65 | 173,555,867.26 | 350,697,815.31 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 21,272.91 | -56,861,391.83 | -40,462,890.18 | -713,051.84 |
| 其他收益 | 97,068.02 | 1,386,759.07 | 38,203,439.21 | 550,524.99 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | -76,255,875.63 | -304,121,059.14 | - |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | - | 187,153.27 | - | - |
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | **55,486,260.76** | **477,944,181.70** | **-44,252,515.62** | **59,967,287.49** |
| 加：营业外收入 | 535,893.94 | 12,150,938.43 | 6,133,173.38 | 6,607,355.08 |
| 减：营业外支出 | 71.08 | 361,227.22 | 704,606.05 | 1,859,498.37 |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **56,022,083.62** | **489,733,892.91** | **-38,823,948.29** | **64,715,144.20** |
| 减：所得税费用 | 28,386,858.78 | 203,601,265.74 | 63,252,417.97 | 317,665.24 |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | **27,635,224.84** | **286,132,627.17** | **-102,076,366.26** | **64,397,478.96** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | **-7,711,795.76** | **17,060,329.10** | **22,527,714.49** | **283,809,557.16** |
| **六、综合收益总额** | **19,923,429.08** | **303,192,956.27** | **-79,548,651.77** | **348,207,036.12** |

## 东久工业现金流量表

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 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 | 79,339,922.97 | 379,799,034.77 | 396,666,039.68 | 482,445,552.79 |
| 收到的税费返还 | 49,446.50 | 130,765.56 | 6,077,678.80 | 52,030,186.67 |

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 421,919,414.48 | 4,692,780,799.05 | 3,166,006,792.05 | 4,089,882,288.03 |
| **经营活动现金流入小计** | **501,308,783.95** | **5,072,710,599.38** | **3,568,750,510.53** | **4,624,358,027.49** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 13,141,839.56 | 58,063,639.77 | 64,089,782.59 | 99,182,543.55 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 15,230,357.08 | 49,394,023.39 | 73,131,811.38 | 67,757,446.20 |
| 支付的各项税费 | 7,971,390.15 | 56,625,309.37 | 65,531,626.43 | 78,655,237.52 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 120,436,791.59 | 4,512,901,930.80 | 3,790,848,228.54 | 5,254,089,284.67 |
| **经营活动现金流出小计** | **156,780,378.37** | **4,676,984,903.33** | **3,993,601,448.94** | **5,499,684,511.94** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **344,528,405.58** | **395,725,696.05** | **-424,850,938.41** | **-875,326,484.45** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 600,426.29 | 73,292,976.79 | 383,594,540.51 | 2,169,374,330.22 |
| 取得投资收益收到的现金 | 4,716,275.61 | 26,972,718.40 | 623,575,056.68 | 17,486,856.56 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 96,127.13 | 389.38 | - | - |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | 585,536,917.64 | 144,113,665.10 | 1,121,885,322.17 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | 10,038,253.79 | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | **5,412,829.03** | **695,841,256.00** | **1,151,283,262.29** | **3,308,746,508.95** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 107,789,542.00 | 3,231,675,513.70 | 914,617,633.15 | 573,553,457.83 |
| 投资支付的现金 | 134,693,092.86 | 196,087,468.47 | 693,003,224.13 | 800,169,985.63 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | - | - | 8,847,046.97 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - | - | 9,794,534.97 |
| **投资活动现金流出小计** | **242,482,634.86** | **3,427,762,982.17** | **1,607,620,857.28** | **1,392,365,025.40** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-237,069,805.83** | **-2,731,921,726.17** | **-456,337,594.99** | **1,916,381,483.55** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 455,000,000.00 | 12,416,326.18 | - |
| 取得借款收到的现金 | 96,253,038.87 | 2,462,850,231.40 | 520,739,557.34 | 3,350,056,243.23 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 360,598,083.78 | 46,551,147.44 | 2,361,090.12 | 12,863,457.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | **456,851,122.65** | **2,964,401,378.84** | **535,516,973.64** | **3,362,919,700.23** |

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 偿还债务支付的现金 | 371,023,858.97 | 333,358,295.10 | 110,532,708.88 | 3,323,829,519.75 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 57,201,886.64 | 210,229,801.80 | 155,566,346.57 | 261,453,436.10 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 2,412,801.26 | 534,449,099.00 | 3,936,114.53 | 11,422,110.38 |
| **筹资活动现金流出小计** | **430,638,546.87** | **1,078,037,195.90** | **270,035,169.98** | **3,596,705,066.23** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **26,212,575.77** | **1,886,364,182.94** | **265,481,803.66** | **-233,785,366.00** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **318,738.24** | **-37,778,811.19** | **-10,255,736.15** | **107,748,729.95** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **133,989,913.76** | **-487,610,658.37** | **-625,962,465.89** | **915,018,363.05** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 550,663,641.62 | 1,038,274,300.02 | 1,664,236,765.91 | 749,218,402.86 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **684,653,555.39** | **550,663,641.65** | **1,038,274,300.02** | **1,664,236,765.91** |

东久工业主要财务指标分析如下：

（1）资产结构

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久工业总资产分别为 1,470,141.39 万元、1,478,828.81 万元、1,744,470.08 万元和 1,786,694.02 万元，总体呈现上升趋势。其中流动资产分别为 395,151.37 万元、395,264.62 万元、317,628.50 万元和 333,743.33 万元。

（2）负债结构

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久工业总负债分别为 527,394.63 万元、557,199.08 万元、747,104.78 万元和 786,322.90 万元，资产负债率分别为 35.87%、37.68%、42.83%和 44.01%，资产负债率总体保持在合理区间。

（3）营业收入和净利润分析

1）营业收入

在营业收入方面，2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久工业的营业收入分别为 49,847.69 万元、33,028.24 万元、33,440.85 和 8,447.12 万元。2023 年营业收入较 2022 年度降低主要系 2022 年成立基金资产出表导致并表范围内租金收入降低。

2）净利润指标

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久工业净利润分别为 6,439.75 万元、-10,207.64 万元、28,613.26 万元和 2,763.52 万元。东久工业 2023 年度净利润较 2022 年下降主要系部分项目成立基金资产出表后合并收入下降所致以及部分项目 2023 年度计提商誉及无形资产减值造成的资产减值损失。

3）EBITDA 指标

东久工业经营持有型物业，在行业内，普遍使用剔除财务费用、公允价值变动损益及其他非经常性损益等因素的 EBITDA 指标来衡量企业的稳定经营程度。

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久工业的 EBITDA 分别为 34,681.22 万元、17,726.10 万元、72,931.80 万元和 10,468.39 万元，2022 年 EBITDA 较高主要系当年成立基金资产出表，2023 年 EBITDA 一定程度下降主要系部分项目当年计提商誉及无形资产减值造成资产减值损失。整体而言，近三年及一期东久工业 EBITDA 持续为正。

（4）现金使用分析

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久工业现金及现金等价物余额分别为 166,423.68 万元、103,827.43 万元、55,066.36 万元和 68,465.36 万元；2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久工业现金及现金等价物净增加额分别为 91,501.84 万元、-62,596.25、-48,761.07 万元和 13,398.99 万元。

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久工业实现经营活动产生的现金流量净额分别为-87,532.65 万元、-42,485.09 万元、39,572.57 万元和 34,452.84 万元。东久工业通常将结余资金通过往来款形式支付至集团内附属公司，剔除该影响后，历史三年及一期东久工业经营活动产生的现金流量净额分别为 23,550.35 万元、18,987.91 万元、17,655.21 万元和 4,393.49 万元，经营现金流持续稳定为正，历史三年及一期内小幅下降主要系成立基金资产出表后对并表范围内财务数据造成一定的影响，随着募投项目逐渐投产以及运营水平持续提升，预计未来东久工业剔除内部往来后的经营活动产生的现金流量净额有望呈现上升趋势。

**7、 信用状况**

截至 2025 年 3 月末，东久工业历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2025 年 3 月末，东久工业无外部评级。

基金管理人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、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，截至 2025 年 5 月 21 日，未检索到东久工业存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

经核查，东久工业均按期缴纳相关税、费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚，东久工业经营合法合规，商业信用良好。

**8、 持有或运营同类基础设施资产情况**

截至 2025 年 3 月末，东久工业持有 25 个产业园资产，其中 12 处为标准厂房资产。本次新购入基础设施资产为东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期，新购入基础设施资产从运营成熟稳定性、项目收益性、项目合规性等多个层面均优于东久工业持有的其他标准厂房资产，因此本次入池作为新购入基础设施资产。同样综合前述因素或筛选标准，基金存续期间，潜在购入标的项目可包括东久（重庆）智造园二期、东久（南通）智能制造基地项目、临港奉贤智造园六期等项目，截至 2025 年 3 月末，潜在购入标的项目表现较好。

单位：平方米

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 南京天域互联科技中心一期 C 区 | 科研办公 | 南京江宁 | 43,095 |
| 2 | 南京天域互联科技中心一期 D 区 | 科研办公 | 南京江宁 | 54,926 |
| 3 | 南京天域互联科技中心二三期 | 科研办公 | 南京江宁 | 136,821 |
| 4 | 南京东久创新中心 | 科研办公 | 南京雨花软件谷 | 75,233 |
| 5 | 上海张江凯瑞大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 60,586 |
| 6 | 上海张江金创大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 119,842 |
| 7 | 北京电子城 IT 产业园 A2 | 科研办公 | 北京酒仙桥 | 28,170 |
| 8 | 北京文化创意大厦 | 科研办公 | 北京亚奥 | 84,839 |
| 9 | 北京融新科技中心 | 科研办公 | 北京望京 | 180,623 |
| 10 | 深圳东久创新科技园 | 科研办公 | 深圳龙岗 | 218,115 |
| 11 | 上海张江星创科技大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 60,586 |
| 12 | 上海漕河泾科技绿洲三期 23 号楼 | 科研办公 | 上海漕河泾 | 33,298 |
| 13 | 上海张江百佳通 | 科研办公 | 上海张江 | 145,699 |
| 14 | 东久（重庆）智造园一期 | 标准厂房 | 重庆两江新区 | 47,565 |
| 15 | 临港奉贤智造园六期 | 标准厂房 | 上海临港自贸区 | 285,720 |
| 16 | 东久（南通）智造园 | 标准厂房 | 江苏南通 | 52,531 |
| 17 | 东久（重庆）智造园二期 | 标准厂房 | 重庆两江新区 | 52,311 |
| 18 | 东久（南通）智能制造基地项目 | 标准厂房 | 江苏南通 | 75,642 |
| 19 | 东久上海湾区碳谷生命科学园 | 标准厂房 | 上海湾区 | 121,239 |
| 20 | 东久（海门）智造园 | 标准厂房 | 江苏南通 | 79,726 |
| 21 | 东久（钟楼）智造园 | 标准厂房 | 常州钟楼 | 97,846 |

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 22 | 东久（南通）智能制造基地项目二期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 79,185 |
| 23 | 东久（江阴）智造园 | 标准厂房 | 无锡江阴 | 118,186 |
| 24 | 东久（南通）智造园二期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 63,715 |
| 25 | 东久（南通）智造园三期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 54,726 |

**9、 防止同业竞争及利益冲突的措施**

根据东久工业出具的承诺函件，截至 2025 年 8 月 7 日，东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

在东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用发起人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

针对东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若东久工业、其他基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或资产支持证券管理人申请，东久工业和该等基础设施资产的直接持有主体在完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

东久工业已就避免同业竞争问题出具承诺函，具体详见“第十七部分原始权益人/四、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项”。

## 二、 原始权益人

本基础设施基金的原始权益人为 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING

(HK) LIMITED。

### （一） BOLINDA LIMITED

#### 1、 基本情况

| | |
|---|---|
| **公司名称** | BOLINDA LIMITED |
| **成立日期** | 2017 年 5 月 25 日 |
| **香港注册码** | 2539196 |

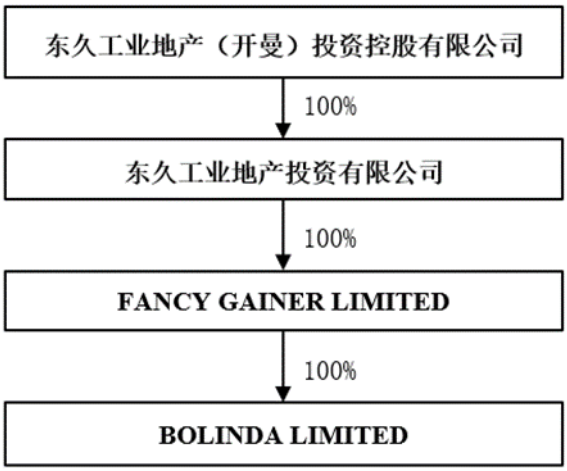
#### 2、 设立、存续情况

BOLINDA LIMITED 于 2017 年 5 月 25 日成立，注册地址为 5/F, Manulife Place, 348 Kwun Tong Road, Kowloon, HongKong。

#### 3、 股权结构、控股股东及实际控制人情况

（1） 股权结构

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 的股权结构如下图所示：




（2） 控股股东及实际控制人情况

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 由一家注册于英属维尔京群岛的公司 FANCY GAINER LIMITED 全资控股，FANCY GAINER LIMITED 由东久工业全资控股。

#### 4、 组织架构、治理结构及内部控制情况

BOLINDA LIMITED 组织结构、治理结构与内部控制情况参照东久工业执行，详见“第十七部分原始权益人/一、发起人/（一）东久工业地产投资有限公司”。

#### 5、 业务范围及业务开展情况

BOLINDA LIMITED 的主营业务为工业厂房的开发、建设、经营及物业管理，仅通过

南通弗洛达持有和运营东久（南通）智造园项目。

**6、 财务状况**

（1） 近三年及一期财务数据

根据 BOLINDA LIMITED 单体的 2022 年、2023 年、2024 年审计报告及 2025 年 1-3 月的未经审计的财务报表，BOLINDA LIMITED 近三年及一期的财务情况如下：

**BOLINDA LIMITED 单体资产负债表**

单位：元

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 4,633 | 4,788 | 5,120 | 6,883 |
| 其他应收款 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **流动资产合计** | **4,634** | **4,789** | **5,121** | **6,884** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 长期股权投资 | 74,581,498 | 81,240,975 | 80,046,388 | 78,711,660 |
| **非流动资产合计** | **74,581,498** | **81,240,975** | **80,046,388** | **78,711,660** |
| **资产总计** | **74,586,132** | **81,245,764** | **80,051,509** | **78,718,544** |
| **流动负债：** | | | | |
| 其他应付款 | - | 6,880 | 6,642 | 6,548 |
| 应付中间控股公司款 | 74,744,809 | 74,844,438 | 73,731,036 | 72,490,293 |
| **流动负债合计** | **74,744,809** | **74,858,318** | **73,737,678** | **72,496,841** |
| **非流动负债：** | | | | |
| **非流动负债合计** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **负债合计** | **74,744,809** | **74,858,318** | **73,737,678** | **72,496,841** |
| **所有者权益（或股东权益）：** | | | | |
| 实收资本 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 除股本以外的所有者权益 | -158,678 | 6,394,445 | 6,313,830 | 6,221,702 |
| **归属于母公司所有者权益合计** | **-158,677** | **6,394,446** | **6,313,831** | **6,221,703** |
| **所有者权益合计** | **-158,677** | **6,394,446** | **6,313,831** | **6,221,703** |
| **负债和所有者权益总计** | **74,586,132** | **81,245,764** | **80,051,509** | **78,718,544** |

**BOLINDA LIMITED 单体利润表**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 营业收入 | - | - | - | - |
| 减：营业总成本 | -154 | 13,571 | 13,487 | 7,171 |
| 营业成本 | - | - | - | - |
| 税金及附加 | - | - | - | - |
| 销售费用 | - | - | - | - |
| 管理费用 | 138 | 12,669 | 13,818 | 7,283 |
| 财务费用 | -292 | 902 | -331 | -112 |
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | **154** | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 加：营业外收入 | - | - | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **154** | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 减：所得税 | - | - | - | - |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | **154** | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 减：少数股东损益 | - | - | - | - |
| **五、归属于母公司所有者的净利润** | 154 | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 加：其他综合收益 | - | - | - | - |
| **六、其他综合收益的税后净额** | **154** | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 外币报表折算差额 | **0** | 94,186 | 105,615 | 526,400 |
| **七、综合收益总额** | **154** | **80,615** | **92,128** | **519,229** |

**BOLINDA LIMITED 单体现金流量表**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | | |
| 利润总额 | 154 | -13,571 | -13,487 | -7,171 |
| 加：未实现的汇兑损失 | - | 946 | -284 | 77 |
| 加：债务豁免 | - | - | - | - |
| 减：利息收入 | 292 | 40 | 40 | 3 |
| 减：所得税 | | - | - | - |
| 加：经营性应计项目的增加 | - | 138 | -16 | 288 |

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-138** | **-12,527** | **-13,827** | **-6,809** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 利息收入 | - | 40 | 40 | 3 |
| 收回投资收到的现金 | - | - | - | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-** | **40** | **40** | **3** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收到中间股权公司的现金 | - | 12,075 | 11,836 | 12,781 |
| 收到间接股权公司的现金 | - | - | - | - |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-** | **12,075** | **11,836** | **12,781** |
| **四、汇率变动对现金的影响** | **-16** | **80** | **188** | **318** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **-154** | **-332** | **-1,763** | **6,293** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 4,788 | 5,120 | 6,883 | 590 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **4,633** | **4,788** | **5,120** | **6,883** |

**最近三年及一期主要财务指标**

单位：元

| | 2025 年 3 月末/ 2025 年 1-3 月 | 2024 年末/ 2024 年度 | 2023 年末/ 2023 年度 | 2022 年末/ 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 74,586,132 | 81,245,764 | 80,051,509 | 78,718,544 |
| 总负债 | 74,744,809 | 74,858,318 | 73,737,678 | 72,496,841 |
| 营业总收入 | - | - | - | - |
| 净利润 | 154 | -13,571 | -13,487 | -7,171 |

（2） 主要财务指标分析

1）资产结构

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 总资产分别为 78,718,544 元，80,051,509 元、81,245,764 元和 74,586,132 元，总资产呈现波动变化状态。

BOLINDA LIMITED 资产结构较为稳定，并呈现出“非流动资产占比较高、流动资产占比较低”的特点。其中非流动资产由长期股权投资构成。截至 2022-2024 年末以及 2025 年 3

月末，BOLINDA LIMITED 非流动资产分别为 78,711,660 元、80,046,388 元、81,240,975 和 74,581,498 元；流动资产主要由货币资金及其他应收款构成。截至 2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 流动资产合计分别为 6,884 元、5,121 元、4,789 元和 4,634 元。

2）负债结构

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 总负债分别为 72,496,841 元、73,737,678 元、74,858,318 和 74,744,809 元，资产负债率分别为 92.10%、92.11%、92.14% 和 100.21%，BOLINDA LIMITED 的资产负债率较高，主要系在香港公司法规定中，香港公司注册资金没有强制性要求，最少出资 1 港币即可完成公司注册，且不用验资实缴。在此情况下，原始权益人目前注册资本仅为 1 港币，其余资金基本以股东借款形式接受投资，因此虽然财务报表上显示负债大于资产，但实际相关负债为股东借出用于实际经营导致。因此上述负债大于资产的情况不会对公司日常经营产生不良影响。

BOLINDA LIMITED 负债结构较为稳定，且均为流动负债。流动负债主要由应付中间控股公司款及其他应付款构成。截至 2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 流动负债合计分别为 72,496,841 元、73,737,678 元、74,858,318 元和 74,744,809 元。

3）营业收入和净利润分析

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月 BOLINDA LIMITED 营业收入均为 0 万元，净利润分别为-7,171 元、-13,487 元、-13,571 和 154 元。

因原始权益人 100%持有项目公司，无其他实际经营业务，故原始权益人单体报表中营业收入为 0，净利润基本为负值。

4）现金使用分析

2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，BOLINDA LIMITED 期末现金及现金等价物余额分别为 6,883 元、5,120 元、4,788 和 4,633 元；2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，BOLINDA LIMITED 现金及现金等价物净增加额分别为 6,293 元、-1,763 元、-332 元和-154 元。

同样因原始权益人 100%持有项目公司，无其他实际经营业务，故原始权益人 BOLINDA LIMITED 单体报表中 2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月实现经营活动产生的现金流量净额均为负值，分别为-6,809 元、-13,827 元、-12,527 和-138 元；BOLINDA LIMITED 实现投资活动产生的现金流量净额分别为 3 元、40 元、40 元和 0 元；BOLINDA LIMITED 实现筹资活动产生的现金流量净额分别为 12,781 元、11,836 元、12,075 元和 0 元。

5）主要债务及担保情况

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 无银行负债及对外担保。

**7、 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

BOLINDA LIMITED 直接持有项目公司南通弗洛达 100%股权，南通弗洛达持有东久（南通）智造园项目。南通弗洛达有权依法占有、使用或出租东久（南通）智造园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

FANCY GAINER LIMITED 作为 BOLINDA LIMITED 唯一股东于 2024 年 3 月 15 日出具《股东决定》，同意为实施公开募集基础设施领域不动产投资信托基金扩募份额发行等相关事项之目的，BOLINDA LIMITED 将其持有的南通弗洛达 100%股权及东久（南通）智造园项目转让予基础设施基金及其特殊目的载体，签署并适当履行相关转让事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

BOLINDA LIMITED 全体董事一致同意并于 2024 年 3 月 15 日出具《董事会决议》，同意为实施公开募集基础设施领域不动产投资信托基金扩募份额发行等相关事项之目的，BOLINDA LIMITED 将其持有的南通弗洛达 100%股权及东久（南通）智造园项目转让予基础设施基金及其特殊目的载体，签署并适当履行相关转让事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

（3） 基础设施项目转让外部有权机构审批情况

东久（南通）智造园项目转让涉及的外部有权机构审批情况可详见“第十四部分基础设施项目基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规性情况”。

**8、 公司及公司控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况**

BOLINDA LIMITED 仅通过南通弗洛达持有并运营东久（南通）智造园项目。BOLINDA LIMITED 控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况详见本招募说明书“第十七部分原始权益人/一、发起人”。

**9、 信用状况**

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 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。

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 无外部评级。

根据 BOLINDA LIMITED 法庭案件查册报告，自 BOLINDA LIMITED 成立至 BOLINDA LIMITED 法庭案件查册报告出具日，并无针对 BOLINDA LIMITED 或其现任董事提起法律诉讼。

汉坤律师事务所有限法律责任合伙（简称“汉坤香港”）于 2024 年 12 月 6 日出具的《关于：Bolinda Limited 及 DMJ Industrial Holding (HK) Limited 的法律意见书》（简称“《香港法律意见书》”）。根据《香港法律意见书》，截至 2024 年 9 月 30 日，BOLINDA LIMITED 近 3 年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

根据 BOLINDA LIMITED 出具的《承诺及说明函》，BOLINDA LIMITED 最近三年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

经基金管理人在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中输入“BOLINDA LIMITED”、“弗洛达有限公司”、“弗洛達有限公司”、“弗洛达”、“弗洛達”进行检索，截至 2025 年 5 月 21 日，未检索到 BOLINDA LIMITED 存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

**10、 义务及承诺**

原始权益人的主要义务包括但不限于：

（1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

（3）确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（4）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。

原始权益人承诺所提供的文件材料真实、准确，若违反相关承诺则承担购回全部基金份额或基础设施项目的法律责任。

## （二） DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

### 1、 基本情况

| | |
|---|---|
| **公司名称** | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED |
| **香港注册码** | 2349334 |
| **成立日期** | 2016 年 3 月 15 日 |

### 2、 设立、存续情况

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 于 2016 年 3 月 15 日成立，注册地址为 5/F, Manulife Place,348 Kwun Tong Road, Kowloon, HongKong。

### 3、 股权结构、控股股东及实际控制人情况

（1） 股权结构

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的股权结构如下图所示：




（2） 控股股东及实际控制人情况

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 由一家注册于英属维尔京群岛的公司 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED 全资控股，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED 由东久工业全资控股。

**4、 组织架构、治理结构及内部控制情况**

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 组织结构、治理结构与内部控制情况参照东久工业执行，详见“第十七部分原始权益人/一、发起人/（一）东久工业地产投资有限公司”。

**5、 业务范围及业务开展情况**

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的主营业务为工业厂房的开发、建设、经营及物业管理，仅通过重庆迪梦捷持有并运营东久（重庆）智造园一期项目。

**6、 财务状况**

（1） 近三年及一期财务数据

根据 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 单体的 2022 年、2023 年、2024 年审计报告及 2025 年 1-3 月的未经审计的财务报表，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 近三年及一期的财务情况如下：

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 单体资产负债表**

单位：元

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 1,450,280 | 1,357,626 | 3,913,453 | 5,386 |
| 其他应收款 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **流动资产合计** | **1,450,281** | **1,357,627** | **3,913,454** | **5,387** |
| 长期股权投资 | 73,739,260 | 76,091,511 | 74,972,643 | 73,722,517 |
| 其他非流动资产 | 456,079 | - | - | - |
| **非流动资产合计** | **74,195,338** | **76,091,511** | **74,972,643** | **73,722,517** |
| **资产总计** | **75,645,619** | **77,449,138** | **78,886,097** | **73,727,904** |
| **流动负债：** | | | | |
| 其他应付款 | 7,881,600 | 6,880 | 6,643 | 6,548 |
| 应付中间控股公司款 | - | 5,948,533 | 3,269,494 | 69,814,548 |
| 应付利息 | - | 541,935 | 655,024 | - |
| **流动负债合计** | **7,881,600** | **6,497,348** | **3,931,161** | **69,821,096** |
| **非流动负债：** | | | | |
| 其他非流动负债 | 75,799,624 | 75,301,331 | 75,151,941 | - |
| **非流动负债合计** | **75,799,624** | **75,301,331** | **75,151,941** | **-** |
| **负债合计** | **83,681,225** | **81,798,679** | **79,083,102** | **69,821,096** |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **所有者权益：** | | | | |
| 实收资本 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 除股本以外的所有者权益 | **-8,035,607** | -4,349,542 | -197,006 | 3,906,807 |
| **归属于母公司所有者权益合计** | **-8,035,606** | **-4,349,541** | **-197,005** | **3,906,808** |
| **所有者权益合计** | **-8,035,606** | **-4,349,541** | **-197,005** | **3,906,808** |
| **负债和所有者权益总计** | **75,645,619** | **77,449,138** | **78,886,097** | **73,727,904** |

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 单体利润表**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 营业收入 | - | **-** | **-** | **-** |
| 减：营业总成本 | 1,135,140 | 4,109,712 | 4,171,391 | 6,300 |
| 营业成本 | - | - | - | **-** |
| 税金及附加 | - | - | - | **-** |
| 销售费用 | 12,030 | - | - | **-** |
| 管理费用 | 933 | 15,242 | 516,645 | 6,548 |
| 财务费用 | 1,122,176 | 4,094,470 | 3,654,746 | -248 |
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 加：营业外收入 | **-** | - | - | - |
| 减：营业外支出 | **-** | - | - | - |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 减：所得税 | - | - | - | **-** |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 减：少数股东损益 | - | - | - | **-** |
| **五、归属于母公司所有者的净利润** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 加：其他综合收益 | - | - | - | **-** |
| **六、其他综合收益的税后净额** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 外币报表折算差额 | - | -42,824 | 67,578 | 330,623 |
| **七、综合收益总额** | **-1,135,140** | **-4,152,536** | **-4,103,813** | **324,323** |

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 单体现金流量表**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | | |
| 利润总额 | -1,135,140 | -4,109,712 | -4,171,391 | -6,300 |
| 加：未实现的汇兑损失 | -12,030 | -130,760 | -436,905 | 26 |
| 加：债务豁免 | - | - | - | - |
| 加：融资收入 | 767,487 | 4,206,009 | 3,688,135 | - |
| 减：利息收入 | - | 136 | 527 | 2 |
| 减：所得税 | - | - | - | - |
| 加：经营性应计项目的增加 | 378,749 | 137 | -16 | 288 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-933** | **-34,462** | **-920,704** | **-5,988** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 999,992 | - | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | 84 | - | - | - |
| 利息收入 | - | 136 | 527 | 2 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | - | - |
| 投资支付的现金 | - | - | - | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **1,000,076** | **136** | **527** | **2** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收到的长期贷款预付 | - | - | 75,042,000 | - |
| 预付给关联公司的资金净额 | - | - | - | - |
| 收到中间股权公司的现金 | - | 1,612,337 | -67,728,096 | 5,988 |
| 银行借款的利息 | -906,526 | -4,167,973 | -2,886,840 | - |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | -906,526 | **-2,555,636** | **4,427,064** | **5,988** |
| **四、汇率变动对现金的影响** | 36 | 34,135 | 401,180 | 455 |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **92,653** | **-2,555,827** | **3,908,067** | **457** |

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,357,626 | 3,913,453 | 5,386 | 4,929 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **1,450,280** | **1,357,626** | **3,913,453** | **5,386** |

**最近三年及一期主要财务指标**

单位：元

| | 2025 年 3 月末/ 2025 年 1-3 月 | 2024 年末/ 2024 年度 | 2023 年末/ 2023 年度 | 2022 年末/ 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 75,645,619 | 77,449,138 | 78,886,097 | 73,727,904 |
| 总负债 | 83,681,225 | 81,798,679 | 79,083,102 | 69,821,096 |
| 营业总收入 | - | - | - | - |
| 净利润 | -1,135,140 | -4,109,712 | -4,171,391 | -6,300 |

（2） 主要财务指标分析

1）资产结构

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 总资产分别为 73,727,904 元、78,886,097 元、77,449,138 元和 75,645,619 元，总资产呈波动趋势。

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 资产结构较为稳定，并呈现出“非流动资产占比较高、流动资产占比较低”的特点，其中非流动资产主要由长期股权投资构成。截至 2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 非流动资产分别为 73,722,517 元、74,972,643 元、76,091,511 元和 74,195,338 元；流动资产主要由货币资金构成。2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 流动资产合计分别为 5,387 元、3,913,454 元、1,357,627 元和 1,450,280 元。

2）负债结构

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 总负债分别为 69,821,096 元、79,083,102 元、81,798,679 元和 83,681,225 元，资产负债率分别为 94.70%、100.25%、105.62%和 110.62%。DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的资产负债率较高，主要系在香港公司法规定中，香港公司注册资金没有强制性要求，最少出资 1 港币即可完成公司注册，且不用验资实缴。在此情况下，原始权益人目前注册资本仅为 1 港币，其余资金基本以股东借款形式接受投资，特别地，2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末资产负债率大于 100%主要系受对应期间单体层面留存收益为负影响。虽然财务报表上显示负债大于资产，但实际相关负债为股东借出用于实际经营导致。因此上述负债大于资产的情况不会对公司日常经营产生不良影响。

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 流动负债分别为 69,821,096 元、3,931,161 元、6,497,348 元和 7,881,600 元。2022 年末非流动负债为 0，2023 年末非流动负债为 75,151,941 元，2024 年末为 75,301,331 元，2025 年 3 月末为 75,799,624 元。

3）营业收入和净利润分析

2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 营业收入均为 0 元，净利润分别为-6,300 元、-4,171,391 元、-4,109,712 元和-1,135,140 元。因原始权益人 100%持有项目公司，无其他实际经营业务，故原始权益人单体报表中营业收入为 0，净利润基本为负值。

4）现金使用分析

2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 期末现金及现金等价物余额分别为 5,386 元、3,913,453 元、1,357,626 和 1,450,280 元；2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 现金及现金等价物净增加额分别为 457 元、3,908,067 元、-2,555,827 元和 92,653 元。

同样因原始权益人 100%持有项目公司，无其他实际经营业务，故原始权益人单体报表中 2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 实现经营活动产生的现金流量净额均为负值，分别为-5,988 元、-920,704 元、-34,462 元和-933 元；DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 实现投资活动产生的现金流量净额分别为 2 元、527 元、136 元和 1,000,076 元；DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 实现筹资活动产生的现金流量净额分别为 5,988 元、4,427,064 元、-2,555,636 元和-906,526 元。

5）主要债务及担保情况

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 存在境外贷款，具体信息如下表所示：

| 主合同名称及编号 | 债权人及债务人 | 主债权金额（万元人民币） | 签订日期 | 债务人履行主债务的期限 | 担保方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 《Facility Agreement》 | 债权人：Bank SinoPac Company Limited（acting through its Macau Branch，简称“永丰银行澳门分行”）<br>债务人：DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED | 7,580 | 2023 年 1 月 20 日 | 5 年 | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 股权质押给永丰银行澳门分行；DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供资产固定/浮动抵押、重庆迪梦捷为此债务提供保证担保 |

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 涉及担保，主要系将其持有的重庆迪梦捷项目公司 100%股权质押予永丰银行(中国)有限公司成都分行，作为其全资子公司重庆迪梦捷与永丰银行(中国)有限公司成都分行主债权合同金额人民币 3,320 万元贷款项目的担保措施。

| 担保人 | 所担保的主合同名称及编号 | 债权人及债务人 | 主债权金额（万元人民币） | 签订日期 | 债务人履行主债务的期限 | 担保期间 | 担保方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DMJ INDUSTRIAL HOLDING(HK) LIMITED | 贷款协议 | 债权人：永丰银行(中国)有限公司成都分行<br>债务人：重庆迪梦捷实业有限公司 | 3,320 | 2023 年 1 月 20 日 | 5 年 | 5 年 | 股权质押 |

**7、 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

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 直接持有项目公司重庆迪梦捷 100%股权，重庆迪梦捷持有东久（重庆）智造园一期项目。重庆迪梦捷有权依法占有、使用或出租东久（重庆）智造园一期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

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED 作为 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 唯一股东于 2024 年 3 月 15 日出具《股东决定》，同意为实施公开募集基础设施领域不动产投资信托基金扩募份额发行等相关事项之目的，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 将其持有的重庆迪梦捷 100%股权及东久（重庆）智造园一期项目转让予基础设施基金及其特殊目的载体，签署并适当履行相关转让事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 全体董事一致同意并于 2024 年 3 月 15 日出具《董事会决议》，同意为实施公开募集基础设施领域不动产投资信托基金扩募份额发行等相关事项之目的，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 将其持有的重庆迪梦捷 100%股权及东久（重庆）智造园一期项目转让予基础设施基金及其特殊目的载体，签署并适当履行相关转让事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

（3） 基础设施项目转让外部有权机构审批情况

东久（重庆）智造园一期项目转让涉及的外部有权机构审批情况可详见“第十四部分基础设施项目基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规性情况”。

**8、 公司及公司控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况**

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 仅通过重庆迪梦捷持有并运营东久（重庆）智造园一期项目。DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况详见“第十七部分原始权益人/一、发起人”。

**9、 信用状况**

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 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。

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 无外部评级。

根据 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 法庭案件查册报告，自 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 成立至 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 法庭案件查册报告出具日，并无针对 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 或其现任董事提起法律诉讼。

根据《香港法律意见书》，截至 2024 年 9 月 30 日，DMJ INDUSTRIAL 近 3 年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

根据 DMJ INDUSTRIAL 出具的《承诺及说明函》，DMJ INDUSTRIAL 最近三年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

经基金管理人在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中输入“DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED”、“迪梦捷实业控股有限公司”、“迪夢捷實業投資控股有限公司”、“迪梦捷实业”、“迪夢捷實業”进行检索，截至 2025 年 5 月 21 日，未检索到 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 存在被有权部门认定为失信被执行人、失

信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

**10、 义务及承诺**

原始权益人的主要义务包括但不限于：

（1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

（3）确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（4）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。

原始权益人承诺所提供的文件材料真实、准确，若违反相关承诺则承担购回全部基金份额或基础设施项目的法律责任。

## 三、 原始权益人转让基础设施项目回收资金用途

本次拟扩募的基金总额预计为 35,900.00 万元，其中偿还外部债务预计 7,304.66 万元（包括银行贷款、关联方债务、专项计划预留费用），拟缴纳税费 28.63 万元，偿还外部债务及缴纳税费后股东之间可分配金额 28,566.71 万元。除去原始权益人及相关方拟认购基金金额 7,180.00 万元后，预计净回收资金合计 21,386.71 万元。其中，拟用于新投资的项目金额 18,500.00 万元，其余资金将用于补充流动资金。

东久工业及项目原始权益人已出具《承诺函》，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。

本次扩募的募集资金监管安排与首发项目保持一致，发起人东久工业已开立监管账户，该账户由基金管理人、东久工业、银行共同监管并签署三方监管协议。相关监管安排可确保汇往境外的回收资金能够再汇入境内，同时可确保回收资金用于拟投资项目，切实防范回收资金流入商品住宅或者商业地产开发领域。

募集资金拟投资项目分别为上海青浦工业区项目、海宁高新区项目、南京江宁区项目二期三个项目，募集资金用途符合国家产业政策，募集资金投资项目情况详见下表。

**募集资金拟投资项目**

| 类别 | 募集资金投资项目情况 | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 上海青浦工业区项目 | 海宁高新区项目 | 南京江宁区项目二期 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **项目总投资（万元）** | 110,500.00 | 44,400.00 | 64,700.00 |
| **项目资本金（万元）** | 53,900.00 | 20,400.00 | 32,800.00 |
| **项目资本金缺口（万元）** | 45,000.00 | 14,000.00 | 10,000.00 |
| **建设地点（省、市）** | 上海市 | 浙江省海宁市 | 江苏省南京市 |
| **建设内容和规模** | 多层厂房，建筑面积约 21 万平米 | 多层厂房，建筑面积约 13 万平米 | 4-8 层研发楼，建筑面积约 14 万平米 |
| **前期工作进展** | 已开工建设，开工时间 2024 年 1 月，预计竣工时间 2025 年 11 月 | 已开工建设，开工时间 2024 年 1 月，预计竣工时间 2025 年 10 月 | 已开工建设，开工时间 2023 年 3 月，预计竣工时间 2025 年 12 月 |
| **（拟）开工时间** | 2024 年 | 2024 年 | 2023 年 |
| **拟使用净回收资金规模（万元）** | 8,500.00 | 5,000.00 | 5,000.00 |
| **募集资金投入项目的具体方式** | 资本金 | 资本金 | 资本金 |

募集资金拟投资项目的简要介绍如下：

1）上海青浦工业区项目

上海青浦工业区项目位于上海市青浦工业园区内，项目总投资约 110,500.00 万元，预计建设规模为 21 万平方米，目前东久相关主体已与上海青浦工业园区发展（集团）有限公司签署投资协议，并于 2023 年 11 月通过招拍挂方式摘得土地。

上海青浦工业区项目将重点聚焦生物医药和高端医疗器械行业，打造生命健康产业园多层厂房。项目建成达产后，年亩均产值预计可达到 1000 万/亩，年亩均税收预计将达到 100 万/亩，将进一步助力上海青浦工业园区打造特色生物医药产业制造基地，推动该区域医药产业集群的发展。

2）海宁高新区项目

海宁高新区项目位于浙江省海宁市高新区内，项目总投资约 44,400.00 万元，预计建设规模 13 万平方米，目前东久相关主体已与海宁高新技术产业园区管理委员会签署投资协议，并于 2023 年 11 月通过招拍挂方式摘得土地。

海宁高新区项目拟投资建设海宁生命健康智造产业园多层厂房，聚焦引入生物医药及新一代信息技术头部企业。项目建成后将导入并带动入驻企业持续投资预计达 3000 万美元，助力海宁共创国内领先的生物医药和高端制造园区。

3）南京江宁区项目二期

南京江宁区项目位于江苏省南京市江宁区内，拟投资建设江宁天域互联科技中心二期，包含 9 栋研发办公楼，项目总投资约 64,700.00 万元，预计建设规模 14 万平方米，目前东

久相关主体已与南京江宁高新技术产业开发区管理委员会签署投资协议，并于 2023 年 3 月通过招拍挂方式摘得土地并开工建设。

南京江宁区项目二期建成后，将重点引进数字经济、新一代信息技术产业为产业主导方向的科技研发载体，同时依托江宁生命科技小镇，引进生命科学相关的数字医疗、生命健康等相关企业。助力南京江宁高新区打造“数字经济创新核心区”，项目达产后入驻企业总年产值将达到人民币 50 亿元。

## 四、 其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项

### （一） 申报发改委阶段的相关承诺函

1、发起人、原始权益人、新购入项目公司、运营管理机构已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于自身运营情况的承诺函》，承诺内容如下：

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。

2、发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于项目权属和项目运营的承诺函》，承诺内容如下：

本公司依法合规间接拥有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本次扩募发行的底层资产。基础设施项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

3、发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于资产完整性的承诺函》，承诺内容如下：

本次扩募已将实现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、发起人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于政府补贴的承诺函》，承诺内容如下：

最近 3 个会计年度及一期收入来源中，除已披露的东久（南通）智造园项目于 2021 年收到一笔 910.7 万元的产业扶持资金和 2022 年收到一笔 2 万元的专项整治奖励资金外，不包含其他直接或间接形式的各类政府补贴资金。

基础设施项目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、原始权益人 BOLINDA LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于政府补贴的承诺函》，承诺内容如下：

东久（南通）智造园项目最近 3 个会计年度及一期收入来源中，除已披露的于 2021 年收到一笔 910.7 万元的产业扶持资金和 2022 年收到一笔 2 万元的专项整治奖励资金外，不包含其他直接或间接形式的各类政府补贴资金。

东久（南通）智造园项目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。

6、原始权益人 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于政府补贴的承诺函》，承诺内容如下：

本公司承诺，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。

7、发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于影响项目稳定运营重要因素的承诺函》，承诺内容如下：

对于可能对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基础设施项目正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

8、发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于连廊、夹层等建筑情况的承诺函》，承诺内容如下：

本次扩募发行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。

9、发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于可转让性的承诺函》，承诺内容如下：

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。

10、发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于税收处理的承诺函》，承诺内容如下：

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。

特别的，为进一步保障投资人利益，若在股权转让（截至完成股权交割）后进行股债结构搭建的，股债结构搭建过程涉及的相关税费，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。

11、发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于回收资金使用的承诺函》，承诺内容如下：

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。

12、发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于申报材料真实、有效、合规、完备的承诺函》，承诺内容如下：

本次扩募所提交的申报材料均真实、有效、合规、完备。

**（二） 申报中国证监会、上海证券交易所阶段的相关承诺函**

1、东久开曼已于 2024 年 12 月 6 日出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（统称“原始权益人”）、原始权益人的控股股东、东久工业地产投资有限公司或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新购入基础设施项目权益。

2、发起人东久工业已于 2024 年 12 月 6 日出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（统称“原始权益人”）、原始权益人的控股股东、本公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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新购入基础设施项目权益。

3、原始权益人 BOLINDA LIMITED 的控股股东 FANCY GAINER LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日分别出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如 BOLINDA LIMITED、本公司、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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新购入基础设施项目权益。

4、原始权益人 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的控股股东 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日分别出具《欺诈回购承诺

函》，承诺内容如下：

如 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED、本公司、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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新购入基础设施项目权益。

5、原始权益人 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日分别出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如本公司、本公司控股股东、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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，本公司应当购回基础设施基金全部扩募基金份额或新购入基础设施项目权益。

6、原始权益人 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日分别出具《承诺函》，承诺内容如下：

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。

7、原始权益人 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日分别出具《承诺函》，承诺内容如下：

原始权益人承诺配合基金管理人、基金托管人等履行职责；承诺基础设施项目真实、合法；承诺依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

8、发起人东久工业已于 2024 年 12 月 6 日出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

截至本函出具之日，本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

在本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用发起人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

针对本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若本公司、其他基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，本公司和该等基础设施资产的直接持有主体在完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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。

9、原始权益人 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日分别出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

截至本函出具之日，本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

在本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

针对本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若本公司、其他基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，本公司和该等基础设施资产的直接持有主体在完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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。

10、运营管理机构东久（上海）投资管理咨询有限公司于 2024 年 12 月 6 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

本公司作为运营管理机构承诺将负责新购入基础设施项目的运营管理等工作，签署并适当履行运营管理协议，在新购入基础设施项目的运营管理安排中，本公司将为促进新购入基础设施项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。

本公司具备产业园区等基础设施项目的运营管理经验，已设置独立部门负责本基金持有的基础设施项目相关的运营管理工作，已配备了不少于 2 名具备 5 年以上产业园类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。

截至本函出具之日，本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。本公司已制定严格的内部控制制度，将采取有效措施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险；若本公司知悉或获得任何关于属于同一城市范围内招商的新商机的，应使得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，满足新购入基础设施项目的招商需求，充分保护公募基金份额持有人的利益。在本基金存续期间，本公司承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本

公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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。

### （三） 原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购的基金扩募份额的情况

东久新宜（开曼）投资第一控股有限公司（DNE（Cayman）Investment I Holdings Limited）系本项目原始权益人的同一控制下关联方，参与本次基金扩募的战略配售，具体详见“第九部分基金的募集/三、扩募发售安排/（二）本基金特定投资者认购扩募份额的数量及持有期限”。

# 第十八部分 基础设施项目运营管理安排

## 一、运营管理安排

新购入项目公司已分别与基金管理人和运营管理机构签订相关运营管理服务协议，基金管理人和新购入项目公司委托东久上海担任各基础设施项目的运营管理机构。东久上海为新购入基础设施项目提供运营管理服务并接受基金管理人和新购入项目公司的监督。

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运营管理机构作为委托方的授权代理人提供相关物业运营管理服务，具体运营管理服务内容见本招募说明书“第十八部分基础设施项目运营管理安排/三、本次扩募运营管理服务协议主要内容”。

若发生运营管理机构解聘情形的，基金管理人有权解聘运营管理机构，具体解聘情形及解聘流程见本招募说明书“第十八部分基础设施项目运营管理安排/三、本次扩募运营管理服务协议主要内容/（四）运营管理机构解聘机制”。

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东久上海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、运营管理机构的基本概况

本基础设施基金的运营管理机构为东久（上海）投资管理咨询有限公司。

### （一） 基本情况

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 |
| **成立日期** | 2013 年 6 月 9 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（港澳台法人独资） |
| **法定代表人** | 林莹 |
| **注册资本** | 410 万美元 |
| **注册地址** | 上海市奉贤区青村镇奉村路 458 号 1 幢 336 室 |
| **经营范围** | 投资管理咨询，企业管理咨询（不得从事债务重组、债权追偿等不良资产处置经营活动），商务信息咨询，企业营销策划（广告除外）。【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、存续和历史沿革情况

#### 1、 公司设立、更名

2013 年 4 月 26 日，东久上海投资方东久工业地产（中国）投资有限公司出具《委派书》，委派谢海燕为执行董事，委派汪捷为监事。

2013 年 5 月 28 日，上海市奉贤区人民政府出具《关于同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”设立的批复》，批复如下：（1）香港东久工业地产（中国）投资有限公司在上海市设立港商独资企业符合外商投资法律法规及相关政策的规定，同意设立港商独资东久（上海）投资管理咨询有限公司；（2）公司投资总额为 100 万美元，注册资本为 100 万美元。东久工业地产（中国）投资有限公司以美元现汇方式出资 100 万美元，占注册资本的 100%。注册资本自营业执照签发之日起 3 个月到位 20%，其余部分 2 年内全部到位；（3）同意投资方于 2013 年 4 月 26 日签署的公司章程。

2013 年 5 月 28 日，上海市人民政府向东久上海下发了批准号为“商外资沪奉独资字[2013]1488 号”的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2013 年 6 月 9 日，上海市工商行政管理局向东久上海颁发了《企业法人营业执照》。

2013 年 6 月 9 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201306080004”的《准予设立登记通知书》，准予了东久上海此次设立登记。

| 股东名称 | 认缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
| --- | --- | --- |
| 东久工业地产（中国）投资有限公司 | 100.00 | 100.00 |
| **合计** | **100.00** | **100.00** |

**2、 实收资本变更**

2013 年 7 月 30 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201307300004”的《准予变更登记通知书》，准予了东久上海实收资本变更登记。变更前东久上海实收资本为0万美元，变更后实收资本为100万美元，由东久工业地产（中国）投资有限公司出资。

**3、 法定代表人、实收资本变更**

2013 年 10 月 25 日，上海市奉贤区人民政府出具《关于同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资的批复》，批复如下：（1）同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资；（2）公司投资总额从 100 万美元增至 285 万美元，注册资本从 100 万美元增至 200 万美元。新增注册资本 100 万美元，由投资方中国香港东久工业地产（中国）投资有限公司以美元现汇方式出资，占新增注册资本的 100%。

2013 年 11 月 1 日，东久上海股东决定：（1）公司的投资总额由原来的 100 万美元增至 285 万美元；（2）公司的注册资金由原来的 100 万美元增至 200 万美元；（3）免去谢海燕担任执行董事兼法定代表人职务，委派孙立初担任公司执行董事兼法定代表人；（4）同意对本公司章程做出相应修改，其他事项不变。

2013 年 11 月 22 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为

“26000002201311180001”的《准予变更（备案）登记通知书》，准予了东久上海此次变更登记。

| 股东名称 | 认缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
| --- | --- | --- |
| 东久工业地产（中国）投资有限公司 | 200.00 | 100.00 |
| **合计** | **200.00** | **100.00** |

**4、 执行董事、法定代表人变更**

2014 年 2 月 21 日，东久上海股东出具《委派书》，委派孙冬平为东久上海执行董事兼法定代表人；并出具《免职书》，免去孙立初执行董事兼法定代表人职务。

2014 年 2 月 27 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201402270001”的《准予变更登记通知书》，准予了东久上海法定代表人的变更登记。

**5、 董事、监事、经理、法定代表人变更**

2014 年 6 月 6 日，东久上海股东决定：（1）成立董事会；（2）免去孙冬平担任执行董事兼法定代表人职务，委派孙冬平担任公司董事长兼法定代表人职务；（3）委派 ELLEN HOI YING NG、谢海燕为公司董事；（4）增加王瑛珮为公司监事；（5）投资方原法定代表人孙立初变更为孙冬平；（6）同意通过公司新章程，其他事项不变。

2014 年 6 月 16 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201406110003”的《准予变更（备案）登记通知书》，准予了东久上海此次变更登记。

**6、 注册资本变更**

2014 年 10 月 23 日，东久上海股东决定：（1）东久上海的投资总额由原来的 285 万美元增至 820 万美元；（2）东久上海的注册资金由原来的 200 万美元增至 410 万美元；（3）同意对本公司章程做出相应修改，其他事项不变。

2014 年 10 月 31 日，上海市奉贤区人民政府出具《关于同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资的批复》，批复如下：（1）同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资；（2）公司投资总额从 285 万美元增至 820 万美元，注册资本从 200 万美元增至 410 万美元。新增注册资本 210 万美元，由投资方香港东久工业地产（中国）投资有限公司以外币现汇方式出资，占新增注册资本的 100%；（3）同意投资方因此次变更于 2014 年 10 月 23 日签署的公司章程修正案，未改部分继续有效。

2014 年 11 月 5 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201411030007”的《准予变更（备案）登记通知书》，准予了东久上海此次变更

登记。

| 股东名称 | 认缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
| --- | --- | --- |
| 东久工业地产（中国）投资有限公司 | 410.00 | 100.00 |
| **合计** | **410.00** | **100.00** |

**7、 董事、监事、经理变更**

2017 年 7 月 10 日，东久上海股东决定：（1）同意免去谢海燕原董事职务，同意委派常祯媚为公司新董事；（2）同意免去汪捷原监事职务，同意委派蔡宝珊为公司新监事。

2017 年 9 月 29 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201709290003”的《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更备案。

**8、 董事、监事、经理变更**

2018 年 7 月 17 日，东久上海股东决定：（1）同意公司监事由王瑛珮、蔡宝珊变更为王瑛珮；（2）通过公司章程修正案。

2018 年 7 月 18 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201807170003”的《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更、章程修正案备案。

**9、 董事、监事、经理变更**

2019 年 9 月 4 日，东久上海股东决定：免去常祯媚的董事职务，委派叶妍为公司董事会董事，其余董事保持不变。

2019 年 10 月 16 日，上海市市场监督管理局向东久上海下发了编号为“26000002201910160003”的《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更备案。

**10、 董事、监事、经理变更**

2021 年 12 月 21 日，东久上海股东决定：（1）同意董事人数由 3 人变更为 4 人；（2）免除“叶妍、ELLEN HOI YING NG”公司董事职务，委派“张宇明、陆乐、石汜”担任公司新一届董事；免除“王瑛珮”公司监事职务；委派“刘一”担任公司新一届监事；（3）同意签署的章程修正案。

2021 年 12 月 29 日，上海市市场监管管理局向东久上海下发了编号为“26000002202112220004”的《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更、章程修正案备案。

**11、 董事、法定代表人变更**

2023 年 10 月 20 日，东久上海股东决定：免去孙冬平公司董事职位，委派林莹担任公

司新一任董事。

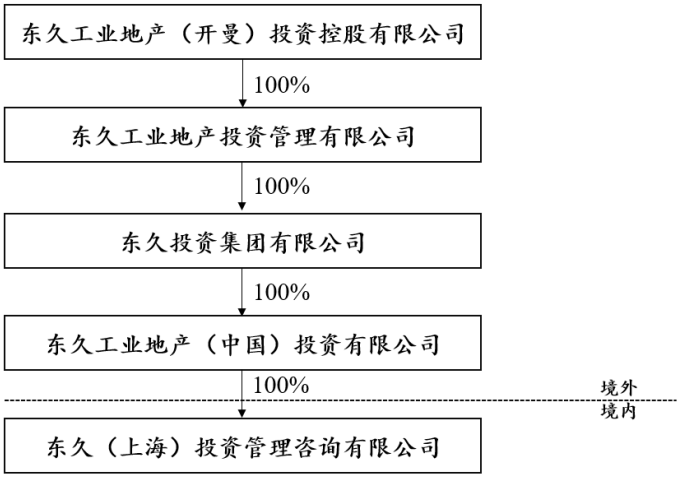
2023 年 10 月 20 日，东久上海董事会决议：选举林莹为公司新一任董事长兼法定代表人，免除孙冬平公司董事长兼法定代表人的职务。以上事项表决结果：同意 4 人，占董事总数 100%。

2023 年 10 月 23 日，上海市市场监督管理局向东久上海下发了编号为“260000022023102300 10”的《登记通知书》，准予公司法定代表人变更登记。

### （三） 股权结构与治理结构

#### 1、 股权结构

截至 2025 年 3 月末，东久上海的股权结构如下图所示：




截至 2025 年 3 月末，东久上海由东久工业地产（中国）投资有限公司全资控股。

#### 2、 治理结构

根据东久上海的《公司章程》，东久上海不设股东会，股东为最高权力机构。

东久上海设立董事会，由 4 人组成。董事会由股东委派产生，每届任期三年，任期届满，经委派可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：（一）执行股东决定；（二）决定公司的经营计划和投资方案；（三）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（四）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（五）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；（六）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（七）决定公司内部管理机构的设置；（八）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（九）制定公司的基本管理制度。

东久上海的法定代表人由董事长担任，并依照中国有关规定进行登记。

东久上海设总经理，由董事会决定聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使职权。

东久上海不设监事会，设监事 1 名，由股东委派。监事的任期每届为三年，监事任期届满，连委派可以连任。

### （四） 持续经营能力

东久上海具备良好的资信情况，其组织架构、治理结构、财务制度和风控体系完善，业务团队具备丰富的专业运营管理经验，且不存在任何对其持续经营能力产生重大影响的事项。东久上海具备持续经营能力，能够为其履行基础设施资产的运营管理服务职责提供较强保证。

### （五） 运营管理服务经验及人员配置情况

东久上海运营管理标准厂房类资产多年，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

东久上海负责运营管理东久工业旗下产业园资产。除东久工业旗下资产外，东久上海同时运营东久新宜的相关产业园资产（不由东久上海直接持有）以及国泰君安东久新经济 REIT 持有的相关资产，具体见下表：

单位：平方米

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 南京天域互联科技中心一期 C 区 | 科研办公 | 南京江宁 | 43,095 |
| 2 | 南京天域互联科技中心一期 D 区 | 科研办公 | 南京江宁 | 54,926 |
| 3 | 南京天域互联科技中心二三期 | 科研办公 | 南京江宁 | 136,821 |
| 4 | 南京东久创新中心 | 科研办公 | 南京雨花软件谷 | 75,233 |
| 5 | 上海张江凯瑞大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 60,586 |
| 6 | 上海张江金创大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 119,842 |
| 7 | 北京电子城 IT 产业园 A2 | 科研办公 | 北京酒仙桥 | 28,170 |
| 8 | 北京文化创意大厦 | 科研办公 | 北京亚奥 | 84,839 |
| 9 | 北京融新科技中心 | 科研办公 | 北京望京 | 180,623 |
| 10 | 深圳东久创新科技园 | 科研办公 | 深圳龙岗 | 218,115 |
| 11 | 上海张江星创科技大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 60,586 |

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 12 | 上海漕河泾科技绿洲三期 23 号楼 | 科研办公 | 上海漕河泾 | 33,298 |
| 13 | 上海张江百佳通 | 科研办公 | 上海张江 | 145,699 |
| 14 | 东久（重庆）智造园一期 | 标准厂房 | 重庆两江新区 | 47,565 |
| 15 | 临港奉贤智造园六期 | 标准厂房 | 上海临港自贸区 | 285,720 |
| 16 | 东久（南通）智造园 | 标准厂房 | 江苏南通 | 52,531 |
| 17 | 东久（重庆）智造园二期 | 标准厂房 | 重庆两江新区 | 52,311 |
| 18 | 东久（南通）智能制造基地项目 | 标准厂房 | 江苏南通 | 75,642 |
| 19 | 东久上海湾区碳谷生命科学园 | 标准厂房 | 上海湾区 | 121,239 |
| 20 | 东久（海门）智造园 | 标准厂房 | 江苏南通 | 79,726 |
| 21 | 东久（钟楼）智造园 | 标准厂房 | 常州钟楼 | 97,846 |
| 22 | 东久（南通）智能制造基地项目二期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 79,185 |
| 23 | 东久（江阴）智造园 | 标准厂房 | 无锡江阴 | 118,186 |
| 24 | 东久（南通）智造园二期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 63,715 |
| 25 | 东久（南通）智造园三期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 54,726 |
| 26 | 生命元山 | 科研办公 | 上海长宁 | 132,527 |
| 27 | 太仓中德生命科学园 | 标准厂房 | 江苏太仓 | 118,385 |
| 28 | 东久（廊坊）智造园 | 标准厂房 | 河北廊坊 | 88,938 |
| 29 | 东久（武汉）智造园 | 标准厂房 | 湖北武汉 | 95,287 |
| 30 | 东久中国生物医药研发生产基地 | 标准厂房 | 江苏南通 | 166,712 |
| 31 | 杉谷东久·生命信使产业基地 | 标准厂房 | 上海奉贤 | 107,262 |
| 32 | 东久（张家港）智造园 | 标准厂房 | 苏州张家港 | 99,728 |
| 33 | DNE 青浦生命科学产业园 | 标准厂房 | 上海青浦 | 212,632 |
| 34 | 杉谷·东久·海宁生命健康智造产业园 | 标准厂房 | 浙江海宁 | 102,294 |
| 35 | 东久（常州）智造园 | 标准厂房 | 江苏常州 | 36,077 |
| 36 | 东久（金山）智造园 | 标准厂房 | 上海金山 | 85,574 |
| 37 | 东久（昆山）智造园 | 标准厂房 | 江苏昆山 | 78,673 |
| 38 | 东久（无锡）智造园 | 标准厂房 | 江苏无锡 | 83,610 |
| 39 | DNE 上海金山湾区碳谷贝韦尔智造园 | 标准厂房 | 上海金山 | 122,854 |
| 40 | DNE 南京空港智造园 | 标准厂房 | 江苏南京 | 100,007 |

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 41 | DNE 南京江宁生物医药智造基地 | 标准厂房 | 江苏南京 | 192,327 |

**2、 主要负责人员与管理人员情况**

东久上海专注于产业园区及厂房的投资与管理，在相关领域具备丰富的管理经验与优异的经营历史。东久上海的主要负责人与管理人员为首席投资官陈名、高级副总裁倪鸣、副总裁吴振宇和公募 REIT 业务负责人宗家毅，具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验。

| 管理层简历 | |
|---|---|
| **姓名** | **简介** |
| **陈名** | 现任首席投资官。<br>拥有 20 年大中华区金融及房地产行业从业经验。先后在外资银行房地产部、房地产基金及主权基金从事房地产投融资的工作。<br>持有上海交通大学经济学学士学位以及宾夕法尼亚大学沃顿商学院工商管理硕士学位，注册金融分析师。 |
| **倪鸣** | 现任高级副总裁职务。<br>在设计、预算合约和工程管理领域拥有近 28 年经验。曾担任英国知名工程管理公司中国区总监，还曾任职于国内大型总承包公司和设计院。<br>持有土木工程学士学位，英国工程管理硕士学位；英国土木工程师协会（ICE）国际注册工程师，英国皇家特许建造协会（CIOB）的注册营造师，高级工程师。 |
| **吴振宇** | 现任副总裁职务。<br>负责工业园区及厂房项目开发及运营；超过 15 年以上服务外商在华投资领域，涉及工业、高等教育和医疗服务等行业。曾任职于国家级高新区负责欧美项目招商以及中外合作大学的筹建和运营、德国福伊特集团负责亚洲区域的市场营销。<br>持有复旦大学-BI 挪威商学院工商管理硕士学位。 |
| **宗家毅** | 现任公募 REITs 业务负责人。<br>负责东久 REIT 的发行、扩募及存续期管理工作，超过 10 年产业园基础设施财务、投资及运营管理经验。曾任毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计助理经理。<br>持有上海对外经贸大学学士学位，中国注册会计师 |

东久上海拥有专业且高效的管理团队，共有 43 名在工业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士，来自于国内及国际知名资产管理/地产开发机构（普洛斯、腾飞集团、GE 房地产、瑞安房地产、吉宝置业、复星、世茂、绿地香港、星河湾等）、四大会计师事务所（德勤、安永、毕马威、普华）、国内及国际房地产顾问企业（戴德梁行、高力国际、仲量联行、基强联行等）、国际知名工程管理公司（格利资工程管理公司、惠生工程有限公司、阿特金斯工程管理公司、艾奕康设计与咨询有限公司、华东建筑设计院等）、知名律所（环球律师事务所、中伦律师事务所、君合律师事务所等）等。

东久上海运营团队主要由工业园区与生物医药事业部、开发运营部、投资管理部、基金管理部、资产管理部、工程管理部、财务部、法务部、总裁办及人事行政部门人员组成。其中工业园区与生物医药事业部及开发运营部共有 12 人；投资管理部共有 1 人；基金管理部和资产管理部共有 2 人；工程管理部共有 8 人；财务部共有 10 人；法务部、总裁办及人事行政部门人员共有 10 人。截至 2025 年 3 月末，公司共有员工 43 人，有效支撑了园区的各项运营管理工作。截至 2025 年 3 月末，东久上海 43 名员工中，本科及以上学历员工占比 98%；员工年龄集中于 30-45 岁，占比 86%。公司员工结构合理，具备丰富的运营管理经验。

**3、 未来管理计划**

针对当前运营管理的项目，东久上海已制定未来管理计划如下：

（1）积极招租，缩短空置期，争取较高租金水平

了解周边竞争对手的租金水平、空置率和租户需求，以制定更具竞争力的招租策略。与政府等多方建立合作关系，吸引优质企业和项目入驻。利用优质园区资源优势和发挥专业招租水平，争取更好的租金水平等商务条件。

（2）存量租户潜在降租诉求应对

主动沟通，定期与租户进行沟通，了解他们的经营状况和需求，及时解决他们的问题和困难。在综合考虑市场情况、储备租户和兼顾项目收益等因素的情况下，对确有经营困难的租户，可以适当考虑调整租金。

（3）控制维修工程改造支出等，严格按照预算水平，降本增效

2025 年度维修工程改造支出预算水平较 2024 年度预算水平基本持平，略有下降。根据制定的维修工程预算，严格按照预算水平执行，确保支出可控。通过定期的维护和保养，减少突发性维修的需求，降低维修成本。定期监控维修工程的支出情况，评估预算执行情况，及时调整和优化管理措施。

**（六） 不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度**

东久上海已建立较为完善合理的内部控制制度，制定符合公司战略安排及公司发展需要的相关管理制度，为公司各项业务活动的健康运行提供保证。东久上海根据实际运营情况，将内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等内部控制要素全面嵌入公司各个业务流程。业务层面，公司相关人员可在执行中实施过程内部控制；公司层面，董事会、管理层及各授权层级通过评价反馈不断完善内部控制要素，整体上确保公司内部控制体系设计和执行的有效性与可操作性，确保公司行为的合法合规，保证生产经营持续、稳健、快速发展。

**1、 财务管理制度**

为加强东久上海财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，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。公司制定了《集团财务部制度管理手册》、《预算管理制度手册》、《项目财务部制度管理手册》、《融资资金部制度管理手册》等一系列财务制度，涉及货币资金管理、预算管理、固定资产管理、财务会计报告制度等多个方面。

**2、 财务预算管理制度**

公司实行财务预算管理制度，以加强公司财务管理，强化资金预测功能，使资金开支具有计划性，资金收入具有预见性，有利于公司资产和资金的整体调配和安排，从而提高资金使用效率。职责分工上，各控股子公司的财务预算由其总经理负责组织编制工作，并报集团财务部，集团财务部负责集团财务预算的编制和控股子公司财务预算的审核、汇总和报批，年度预算经管理层审核后报董事会批复。公司编制财务预算，按照“上下结合，分级编制、逐级汇总”的程序进行。集团财务部利用财务报表监控财务预算的执行情况，及时向各预算执行部门及项目提供财务预算的执行进度、执行差异及其对预算目标的影响，采取相应措施，以确保完成财务预算目标。预算年度终了，集团财务部对年度财务预算情况进行总决算，并将预算执行情况作为年度 KPI 考评和奖惩的主要依据。

**3、 关联交易管理制度**

在财务管理制度中，公司对关联交易进行了明确规定。在内部关联交易方面，公司对各关联关系的认定、相关审批、价格确定和信息公开等方面进行了严格地规定，限制各关联方的恶意关联关系发生，确保各关联方进行交易时符合公正、公平、公开的原则，确保公司股东的合法权益不受损害。

**4、 安全生产管理制度**

为加强安全生产管理，防止和减少生产安全事故，保障公司员工的人身安全和公司财产安全，促进经济发展，公司结合自身内部经营业务贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》，安全生产管理坚持安全第一、预防为主的方针，制定并执行《开发部制度管理手册》、《运营管理部制度管理手册》。

**5、 法务内控制度**

公司法务部除部门管理手册外，还通过《DNE 职业道德及合规手册》、《DNE<美国反海外腐败法>及反贿赂合规政策》等相关制度对法务及合规内控事务进行分类管控。

**6、 公司激励机制制度**

公司根据《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，使集团在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。

**7、 突发事件应急管理制度**

公司为完善公司突发事件快速响应机制，加强突发事件信息报告的规范化和制度化，维护公司正常的生产经营秩序，确保公司各项处理应急措施有序落实，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障股东利益，制定《公共事务部制度管理手册》。适用于公司内或公司外突然发生，已经导致或可能会对公司财务状况、社会声誉等产生严重影响的公司紧急事件的处置。突发事件主要包括公司治理类、经营管理类、外部环境类、媒体信息类。公司各部门要按照职责分工和相关方案，做好应对突发事件的人力、物力、财力保障等工作，保证应急工作需要和各项应急处置措施的顺利实施。

**8、 公募 REITs 信息披露制度**

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（简称“东久 REIT”）设立后，为加强公司信息披露的制度建设和公司信息披露的内控管理，防范信息披露环节的各项风险，公司设立了公募 REITs 信息披露制度，指定投资并购部为东久 REIT 信息披露事务的主管部门，负责公司重要对外信息的向信息披露人的报送，并负责各部门对外信息报送的管理、指导、督办和检查，严格规范公司信息披露行为。

**（七） 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**

东久上海内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性情况见本招募说明书“第十七部分原始权益人/一、发起人”。

东久上海内部控制制度能够适应公司管理要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

**（八） 管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况**

东久上海管理人员任职情况、管理人员专业能力情况见本节“（五）运营管理服务经验及人员配置情况”。管理层及核心运营管理人员均为行业内资深从业人员，具备良好的业界信誉，资信良好。

截至 2025 年 3 月末，东久上海 43 名员工中，本科及以上学历员工占比 98%；员工年龄集中于 30-40 岁，占比 86%。公司员工结构合理，具备丰富的运营管理经验。

**（九） 财务状况**

**1、 近三年及一期财务数据**

根据东久上海 2022 年、2023 年、2024 年审计报告以及 2025 年 1-3 月未经审计的财务报表，东久上海近三年及一期的财务情况如下：

**东久上海资产负债表**

单位：元

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 184,590,297.78 | 205,172,649.29 | 925,425,979.78 | 537,195,335.66 |
| 应收票据及应收账款 | 84,555,869.60 | 108,383,391.81 | 129,250,053.56 | 113,847,882.43 |
| 预付款项 | 143,418.23 | 215,199.00 | 290,431.50 | 1,059,664.60 |
| 其他应收款 | 2,435,003,726.58 | 2,456,113,695.28 | 2,387,639,678.00 | 2,326,807,199.18 |
| 其他流动资产 | 1,656,645.44 | 1,449,067.59 | 2,245,820.89 | 1,456,968.27 |
| **流动资产合计** | **2,705,949,957.63** | **2,771,334,002.97** | **3,444,851,963.73** | **2,980,367,050.14** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 长期股权投资 | 315,373,285.84 | 315,373,285.84 | 308,698,255.11 | 308,871,207.33 |
| 其他权益工具投资 | 30,925,717.00 | 338,948,570.00 | 408,256,943.97 | 412,925,118.90 |
| 固定资产 | 32,458.96 | 32,458.96 | 82,606.49 | 263,860.95 |
| 使用权资产 | 3,985,643.48 | 4,701,086.76 | - | 656,776.30 |
| 无形资产 | 446,708.24 | 640,024.15 | 1,751,889.70 | 3,448,083.32 |
| 长期待摊费用 | 51,900.39 | - | - | 3,260,894.22 |
| 递延所得税资产 | 8,134,424.57 | 36,473,006.82 | 49,706,571.79 | 85,979,824.23 |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| **非流动资产合计** | **358,950,138.48** | **696,168,432.53** | **768,496,267.06** | **815,405,765.25** |
| **资产总计** | **3,064,900,096.11** | **3,467,502,435.50** | **4,213,348,230.79** | **3,795,772,815.39** |
| **负债和所有者权益** | | | | |
| **流动负债：** | | | | |
| 短期借款 | 100,128,333.35 | 205,949,347.03 | 239,143,572.73 | 382,248,179.08 |
| 应付票据及应付账款 | 2,117,760.00 | 5,237,760.00 | 13,148,240.00 | 747,379.50 |
| 合同负债 | 4,621,972.25 | 4,621,972.25 | 19,954,257.96 | 24,970,363.29 |
| 应付职工薪酬 | 1,905,758.28 | 6,033,396.50 | 6,805,052.38 | 10,309,251.88 |
| 应交税费 | 1,314,984.06 | 3,760,780.85 | 7,214,996.90 | 8,574,288.20 |
| 其他应付款 | 1,941,897,959.01 | 2,084,809,077.67 | 2,711,731,991.34 | 2,521,744,285.66 |
| 一年内到期的非流动负债 | 9,041,237.15 | 10,626,598.58 | 8,924,383.38 | 496,587,625.72 |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 其他流动负债 | - | - | - | 1,498,221.79 |
| **流动负债合计** | **2,061,028,004.10** | **2,321,038,932.88** | **3,006,922,494.69** | **3,446,679,595.12** |
| **非流动负债** | | | | |
| 长期借款 | 498,000,000.00 | 626,000,000.00 | 734,000,000.00 | - |
| 租赁负债 | 1,290,099.15 | 2,824,842.92 | - | - |
| 递延所得税负债 | 10,497.44 | 10,497.44 | - | 46,707.80 |
| **非流动负债合计** | **499,300,596.59** | **628,835,340.36** | **734,000,000.00** | **46,707.80** |
| **负债合计** | **2,560,328,600.69** | **2,949,874,273.24** | **3,740,922,494.69** | **3,446,726,302.92** |
| **所有者权益** | | | | |
| 实收资本 | 25,214,510.00 | 25,214,510.00 | 25,214,510.00 | 25,214,510.00 |
| 其他权益工具 | 551,597,098.00 | 551,597,098.00 | 551,597,098.00 | 551,597,098.00 |
| 其他综合收益 | -145,178,801.06 | -229,454,321.40 | -269,040,841.19 | -253,023,044.85 |
| 盈余公积 | 12,607,255.00 | 12,607,255.00 | 12,607,255.00 | 2,525,794.93 |
| 未分配利润 | 60,331,433.48 | 157,663,620.66 | 152,047,714.29 | 22,732,154.39 |
| **所有者权益合计** | **504,571,495.42** | **517,628,162.26** | **472,425,736.10** | **349,046,512.47** |
| **负债和所有者权益总计** | **3,064,900,096.11** | **3,467,502,435.50** | **4,213,348,230.79** | **3,795,772,815.39** |

**东久上海利润表**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **34,969,492.59** | **144,874,047.06** | **263,149,991.25** | **156,286,107.26** |
| 减：营业成本 | 6,434,178.91 | 31,226,739.48 | 37,833,629.29 | 25,456,773.67 |
| 税金及附加 | 5,488.13 | 968,642.05 | 1,324,558.72 | 909,511.92 |
| 销售费用 | - | 141,509.43 | 666,771.90 | 1,105,919.72 |
| 管理费用 | 8,424,167.90 | 41,973,952.11 | 46,782,710.50 | 65,523,641.58 |
| 财务费用 | 6,526,644.68 | 26,111,648.47 | 20,510,318.40 | 24,960,651.63 |
| 加：投资收益 | - | 17,675,030.73 | 20,000,778.88 | 11,034,150.10 |
| 其他收益 | 87,549.22 | 120,904.48 | 208,029.21 | 65,891.94 |
| 资产处置收益 | - | 195,402.40 | 185,066.13 | 119,248.46 |
| **二、营业利润** | **13,666,562.19** | **62,442,893.13** | **176,425,876.66** | **49,548,899.24** |
| 加：营业外收入 | 7.29 | 582,199.95 | 3,397,888.99 | 35,278,159.54 |
| 减：营业外支出 | - | 2,472,003.80 | 3,033,157.31 | 191,513.16 |
| **三、利润总额** | **13,666,569.48** | **60,553,089.28** | **176,790,608.34** | **84,635,545.62** |

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 减：所得税费用 | - | 6,538,406.62 | 37,393,588.37 | 14,788,395.64 |
| **四、净利润** | **13,666,569.48** | **54,014,682.66** | **139,397,019.97** | **69,847,149.98** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | **-26,723,236.32** | **-8,812,256.50** | **-16,017,796.34** | **-62,536,130.18** |
| **六、综合收益总额** | **-13,056,666.84** | **45,202,426.16** | **123,379,223.63** | **7,311,019.80** |

**东久上海现金流量表**

单位：元

| | 2025 年 3 月末 | 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 | 42,200,096.97 | 160,511,947.69 | 256,631,632.50 | 105,351,392.54 |
| 收到的税费返还 | 87,549.22 | - | - | 33,630,000.00 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 352,000,007.29 | 1,823,698,246.36 | 3,004,443,320.06 | 3,728,881,528.94 |
| **经营活动现金流入小计** | **394,287,653.48** | **1,984,210,194.05** | **3,261,074,952.56** | **3,867,862,921.48** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 3,180,000.00 | - | 3,200.00 | 1,144,063.40 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 12,726,183.31 | 42,983,164.79 | 54,774,374.69 | 61,982,122.26 |
| 支付的各项税费 | 2,885,001.26 | 10,784,332.98 | 15,517,581.01 | 3,891,186.28 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 463,197,421.80 | 2,559,214,137.11 | 2,886,081,386.55 | 3210,819,687.30 |
| **经营活动现金流出小计** | **481,988,606.37** | **2,612,981,634.88** | **2,956,376,542.25** | **3,277,837,059.24** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-87,700,952.89** | **-628,771,440.83** | **304,698,410.31** | **590,025,862.24** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 310,378,425.33 | 76,454,662.08 | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | 237,499.47 | 11,000,000.00 | 20,173,731.10 | 6,162,942.77 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | 13,890.00 | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | **310,615,924.80** | **87,468,552.08** | **20,173,731.10** | **6,162,942.77** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | - | - | - | 1,090,159.26 |
| 投资支付的现金 | - | - | - | 303,500,000.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - | - | - |
| **投资活动现金流出小计** | - | - | - | **304,590,159.26** |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **投资活动使用的现金流量净额** | **310,615,924.80** | **87,468,552.08** | **20,173,731.10** | **-298,427,216.49** |
| **三、筹资活动产生的现金流量** | | | | |
| 取得借款收到的现金 | - | 234,000,000.00 | 979,849,591.90 | 330,843,330.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | **-** | **234,000,000.00** | **979,849,591.90** | **330,843,330.00** |
| 偿还债务支付的现金 | 233,500,000.00 | 371,490,000.00 | 874,640,000.00 | 198,360,300.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 9,984,247.72 | 41,333,514.83 | 41,077,622.78 | 38,453,962.93 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 13,075.70 | 126,926.91 | 773,466.41 | 2,175,943.42 |
| **筹资活动现金流出小计** | **243,497,323.42** | **412,950,441.74** | **916,491,089.19** | **238,990,206.35** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-243,497,323.42** | **-178,950,441.74** | **63,358,502.71** | **91,853,123.65** |
| **四、汇率变动对现金的影响** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **-20,582,351.51** | **-720,253,330.49** | **388,230,644.12** | **383,451,769.40** |
| **期初现金及现金等价物余额** | **205,172,649.29** | **925,425,979.78** | **537,195,335.66** | **153,743,566.26** |
| **期末现金及现金等价物余额** | **184,590,297.78** | **205,172,649.29** | **925,425,979.78** | **537,195,335.66** |

**2、 主要财务指标分析**

（1） 资产结构

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久上海总资产分别为 379,577.28 万元、421,334.82 万元、346,750.24 万元和 306,490.01 万元。

东久上海总资产以流动资产为主。其中，流动资产主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成。截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久上海流动资产分别为 298,036.71 万元、344,485.20 万元、277,133.40 万元和 270,595.00 万元；非流动资产主要包括长期股权投资、其他权益工具投资、递延所得税资产、无形资产、使用权资产、固定资产等。截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久上海非流动资产合计分别为 81,540.58 万元、76,849.63 万元、69,616.84 万元和 35,895.01 万元。

（2） 负债结构

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久上海总负债分别为 344,672.63 万元、374,092.25 万元、294,987.43 和 256,032.86 万元，总负债规模与总资产规模相匹配，东久上海资产负债率分别为 90.80%、88.79%、85.07%和 83.54%，资产负债率较高主要系关联方拆借款规模较大所致，若仅考虑有息负债，2022-2024 年末及 2025 年 3 月末东久上海的有息负债率分别为 23.15%、23.31%、24.38%和 19.85%，有息负债率维持平稳，东久上海经

营稳定具备持续稳定的偿债能力。

东久上海负债结构较为稳定，并呈现出“流动负债占比高、非流动负债占比低”的特点。其中，东久上海流动负债主要由其他应付款和短期借款构成。截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久上海流动负债分别为 344,667.96 万元、300,692.25 万元、232,103.89 万元和 206,102.80 万元；非流动负债主要由长期借款构成。截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久上海非流动负债合计分别为 4.67 万元、73,400.00 万元、62,883.53 万元和 49,930.06 万元。

（3） 营业收入和净利润分析

东久上海是东久工业集团体系内从事产业园开发投资及资产管理的投资管理公司，主要为集团体系内的各个产业园项目提供运营管理服务、开发及收购管理服务等。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，东久上海净利润分别为 6,984.71 万元和 13,939.70 万元、5,401.47 万元和 1,366.66 万元。

东久上海为集团内的运营管理中心，前期因集团业务发展承担了较多的业务拓展和后台管理成本，运营管理收入尚未完全释放，后续随着所管理的项目逐步成熟稳定，东久上海的经营业绩将持续优化并实现持续盈利。

1）营业收入

东久上海的营业收入主要由运营管理费及开发处置管理费组成。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，东久上海营业收入分别为 15,628.61 万元、26,315.00 万元、14,487.40 和 3,496.95 万元。

2）营业成本

东久上海的营业成本及管理费用（不含折旧摊销）主要由员工薪酬、租赁费、办公费、差旅费、业务招待费等费用组成。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月东久上海的上述费用分别为 8,621.83 万元、8,188.59 万元、6,825.59 万元和 1,394.64 万元。营业成本及管理费用（不含折旧摊销）相对稳定，主要系为实现长期、稳定及健康地发展，东久上海成立之初便搭建了体系完整的专业团队，聘请了来自产业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士。东久工业及东久上海尚处在业务扩张及成长阶段，人才的规模化效应将在业务进一步成长后逐步体现。

3）EBITDA

东久上海在经营管理上，逐步推进降本增效并完善制度体系，实现 EBITDA 转正，证明了东久上海的经营管理能力。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，东久上海的 EBITDA 分别为 10,028.39 万元、21,515.68 万元、10,681.86 万元和 2,316.67 万元。

除上述营业成本外，东久上海还有部分财务费用支出，系银行借款利息。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月产生财务费用分别为 2,496.07 万元、2,051.03 万元、2,611.16 万元和 652.66 万元。

综上所述，东久上海营业收入、EBITDA 和净利润持续提升，在 2022 年度及 2023 年度均实现了利润的正增长，经营管理持续向好。

（4） 现金使用分析

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久上海现金及现金等价物余额分别为 53,719.53 万元、92,542.60 万元、20,517.26 和 18,459.03 万元；2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久上海现金及现金等价物净增加额分别为 38,345.18 万元、38,823.06 万元、-72,025.33 万元和-2,058.24 万元，其中 2024 年及 2025 年 1-3 月现金流净流出主要系由于对应期间关联方往来流出及归还银行贷款本金金额较大所致。

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久上海实现经营活动产生的现金流量净额分别为 59,002.59 万元、30,469.84 万元、-62,877.14 万元和-8,770.10 万元，实现投资活动产生的现金流量净额分别为-29,842.72 万元、2,017.37 万元、8,746.86 万元和 31,061.59 万元，实现筹资活动产生的现金流量净额分别为 9,185.31 万元、6,335.85 万元、-17,895.04 万元和-24,349.73 万元。

东久上海通常将结余资金通过往来款形式支付至集团内附属公司，剔除该因素，2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久上海实现经营活动产生的现金流量净额分别为 7,196.40 万元、18,633.65 万元、6,594.85 万元及 1,138.90 万元，经营现金净流入整体平稳。

（5） 主要债务及担保情况

截至 2025 年 3 月末，东久上海主要债务情况如下：

单位：万元

| 合同名称及编号 | 债权人 | 债务金额 | 主债务期限 | 担保情况 |
|---|---|---|---|---|
| （290603）浙商银借字（2023）第00005 号 | 浙商银行股份有限公司上海分行 | 11,600.00 | 2023.2.22-2026.2.22 | 美金存单质押 |
| （290603）浙商银借字（2023）第00017 号 | 浙商银行股份有限公司上海分行 | 19,700.00 | 2023.8.10-2026.8.10 | 美金存单质押 |
| （290603）浙商银借字（2023）第00020 号 | 浙商银行股份有限公司上海分行 | 97,000.00 | 2023.8.31-2026.8.31 | 美金存单质押 |
| 0905202308169384 | 厦门国际银行股份有限公司上海分行 | 9,400.00 | 2023.8.22-2026.8.18 | 美金存单质押 |
| （290603）浙商银借字（2024）第 | 浙商银行股份有限公司上海分行 | 10,000.00 | 2024.10.10-2025.10.10 | 房产抵押 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 00020 号 | | | | |

截至 2025 年 3 月末，东久上海无对外担保情况。

**（十） 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，东久上海已承诺并保证新购入基础设施项目运营服务团队的独立性。若东久上海知悉或获得任何关于新购入基础设施资产同一城市范围内招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足新购入基础设施项目的招商需求。东久上海对基础设施项目运营团队的激励与其他项目运营团队的激励机制一致，不区别对待。同时，基础资产将单独记账、独立核算，项目公司层面设置了监管账户，保证了资金的实时归集和监管，从业务、财务等多方面保证了基础资产的独立性。

在未来产品运营期间，东久上海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。

东久上海已经出具承诺函，承诺将负责新购入基础设施项目的运营管理等工作，签署并适当履行运营管理协议，在新购入基础设施项目的运营管理安排中，本公司将为促进新购入基础设施项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。东久上海承诺具备产业园区等基础设施项目的运营管理经验，已设置独立部门负责本基金持有的基础设施项目相关的运营管理工作，已配备了不少于 2 名具备 5 年以上产业园类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。东久上海已制定严格的内部控制制度，将采取有效措施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险；在本基金存续期间，东久上海承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项。

此外，在运营管理服务协议中约定，因运营管理机构未确保在同等条件下基础设施项目的优先租赁权利、故意诱导租户租赁运营管理机构其他竞争性项目、违反关联交易审查要求、违反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运营管理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%。

**（十一） 资信情况**

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 4 月 7 日出具的《企业信用报告》，东久上海不存在不良或违约负债的情况。

截至 2025 年 3 月末，东久上海历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2025 年 3 月末，东久上海均按期缴纳相关税、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。

截至 2025 年 3 月末，东久上海无外部评级。

截至 2025 年 5 月 21 日，经基金管理人查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），最近三年及一期东久上海不存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

## 三、本次扩募运营管理服务协议主要内容

### （一）运营管理的委托事项

在运营管理服务协议期限内，委托方委托运营管理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）。运营管理机构应执行的委托事项包括：

#### 1、经营计划管理

（1）运营管理机构应编制新购入基础设施项目在下一年度的经营管理计划，并于每个自然年度 11 月 20 日和 12 月 10 日前分别书面提交经营计划初稿和终稿至基金管理人。

（2）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运营管理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，基金管理人及运营管理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经营计划后，基金管理人、运营管理机构及项目公司应按照经营计划实施并执行新购入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运营管理机构在如下方面负责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

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

代表新购入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运营管理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。

（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。

（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，由运营管理机构聘请第三方提供物业管理服务不应被视为运营管理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。

（15）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。

（16）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。

（17）运营管理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。

（18）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。

（19）若国家或当地有权机构基于特别原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导新购入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、政策要求新购入基础设施项目减免租金的（统称“租金减免政策”），运营管理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）基金管理人与运营管理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基本户和扣费专户两个账户。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。新购入项目公司应当为基金管理人开通新购入项目公司全部账户的网银查询权限。

本次扩募运营管理服务协议生效时，若新购入项目公司除了基本户和扣费专户外还开立了其他银行账户的，运营管理机构应负责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）拨付至基本户。

**（二）运营管理的协助事项**

本次扩募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本次扩募运营管理服务协议第 4 条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。

运用管理机构应执行的协助事项包括新购入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、资产收购及处置服务、协助融资事项。

**（三）运营管理服务的收费**

**1、基础运营管理费**

基础运营管理费由基本运营服务费 A 和基本运营服务费 B 构成，其中基本运营服务费 A 系指运营管理机构为新购入基础设施项目提供运营管理服务而收取的管理服务费用，基本运营服务费 B 系指运营管理机构为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及新购入基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用。基础运营管理费的计算公式为：各新购入项目公司每季度应支付的基础运营管理费=基本运营服务费 A+基本运营服务费 B，其中基本运营服务费 A=资产运营收入*3%，基本运营服务费 B=资产运营收入*2.5%。

基础运营管理费按季度支付，每一季度的基础运营管理费应由各新购入项目公司在下一个季度初始的【10】个工作日内且该新购入项目公司财务会计报告出具后向运营管理机构支付。

各新购入项目公司应根据该新购入项目公司年度审计报告记载的全年资产运营收入金额的 5.5%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，各新购入项目公司应于审计报告出具后 10 个工作日内向运营管理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，则各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向运营管理机构支付的基础运营管理费。

**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新购入基础设施项目实现的 EBITDA 加总不低于 EBITDA 目标金额的前提下，若满足某一物业资产的资产运营收入回款比例不低于 96%，则各项目公司应按下述约定向运营管理机构支付绩效运营管理费：

满足条件的新购入项目公司应当于年度审计报告出具后 10 个工作日内由新购入项目公司基本户向运营管理机构支付上一个资产运营收入回收期的绩效运营管理费。

绩效运营管理费的计算公式为：各项目公司每年应支付的绩效运营管理费=5.5%*该资产运营收入回收期对应物业资产实现的资产运营收入*R。

R 的取值根据 EBITDA 完成率（即“实现的 EBITDA/EBITDA 目标金额”）确认，具体如下：

| EBITDA 完成率情况 | R 取值 |
| --- | --- |
| 115%＜EBITDA 完成率 | 40% |

| | |
|---|---|
| 110%＜EBITDA 完成率≤115% | 30% |
| 105%＜EBITDA 完成率≤110% | 20% |
| 100%＜EBITDA 完成率≤105% | 10% |
| EBITDA 完成率=100% | 0 |
| 95%＜EBITDA 完成率<100% | -10% |
| 90%＜EBITDA 完成率≤95% | -20% |
| 85%＜EBITDA 完成率≤90% | -30% |
| EBITDA 完成率≤85% | -40% |

为免疑义，上述计算公式的具体数值应以项目公司年度审计报告中的审计值为准，每一物业资产绩效管理费应按照上述公式单独核算。

特别地，根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构将每年实际收到的绩效运营管理费中不低于【85】%作为业绩报酬激励到岗位个人。相关激励岗位及激励方案由运营管理机构在《运营管理服务协议》生效前提交基金管理人备案。

**（四）运营管理机构解聘机制**

若发生以下事件之一的，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） 某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，基金管理人有权提出就该物业资产解聘运营管理机构：1）该物业资产实现的 EBITDA 达到对应期间的 EBITDA 目标金额的 80%；及 2）该物业资产的资产运营收入回款比例达到 80%（为免疑义，本条约定的事件仅针对单个物业资产所涉的运营管理机构解聘，该等解聘不影响运营管理机构继续根据运营管理服务协议为其他物业资产提供运营管理服务）；

（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，基金管理人有权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，基金管理人方有权就单个物业资产解聘运营管理机构。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。

综上外部管理机构的聘任、解聘以及监督机制，浮动管理费用设置，运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制等安排，基金管理人认为外部运营管理机制可以有效实现激励约束目标。

# 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、基金管理人管理的其他同类型基础设施基金、基础设施项目的情况

除本基金外，上海国泰海通证券资产管理有限公司作为基金管理人管理的其他同类型基础设施基金、基础设施项目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（以下简称“临港 REIT”）。

考虑到 2 支产业园区 REITs 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 2 支产业园区 REITs 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

两支 REITs 的底层资产为产业园区。一方面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，由于本基金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 项下产业园资产主要在上海市临港新片区，本基金与临港 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、区域上决定了两支 REITs 底层资产主要客群的类型有所差异。另一方面两支 REITs 的底层资产已进入成熟稳定运营期，园区基本满租且租户签约租期普遍较长，租户转移成本较高，将不会因基金管理人的主动管理而在产业园区之间发生转移。

（2）投资及扩募范围不同

本基金基金合同约定，“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。”

根据临港 REIT 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。”

两支 REITs 在扩募阶段新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，两支 REITs 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

针对本基金和临港 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其不存在关联关系，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，本基金聘请的运营管理机构为东久上海，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。临港 REIT 聘请的运营管理机构为上海临港奉贤经济发展有限公司（简称“临港奉贤”）。临港奉贤为临港 REIT 原始权益人之一，是上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“临港集团”）下属产业园区运营平台。临港集团是上海市国资委下属以产业园区开发、配套服务和相关产业投资为主业的大型国有企业，在中国（上海）自由贸易试验区临港新片区的建设中承担重要使命。

在基金设立前，两支 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，承诺将平等对待基础设施项目和其直接或间接持有的其他相同或相似项目；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；对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，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。

**2、运营管理机构向基金管理人以外的其他机构提供同类基础设施项目运营管理服务、自持其他同类型基础设施项目的情形**

（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，具体详见“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概况”。

**3、运营管理机构防范利益冲突的制度安排**

针对首发基础设施项目，运营管理机构已经出具《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，运营管理机构已经出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺“本公司已制定严格的内部控制制度，将采取有效措施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险；若本公司知悉或获得任何关于属于同一城市范围内招商的新商机的，应使得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，满足新购入基础设施项目的招商需求，充分保护公募基金份额持有人的利益。在本基金存续期间，本公司承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项”。

**4、主要原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其它同类资产情形**

具体信息详见“第十七部分原始权益人/一、发起人/（一）东久工业地产投资有限公司”。

**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**

基金管理人目前同时管理 2 支同类基础设施基金（本基金和临港 REIT），因基础设施项目客群定位不同、投资策略不同、运营管理机构不同，不存在利益冲突。由于基础设施证券投资基金存续时间较长，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、在基金管理人内部制度层面**

基金管理人制定了《上海国泰海通证券资产管理有限公司公平交易制度》《上海国泰海通证券资产管理有限公司关联交易管理办法》《上海国泰海通证券资产管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《上海国泰海通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《上海国泰海通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》《上海国泰海通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》《上海国泰海通证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务风险控制管理办法》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《上海国泰海通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。本基金投资和运营的基金经理共计 3 人，与担任临港 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。

在两支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支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证券投资基金的运营管理、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证券投资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，为各基础设施证券投资基金合规、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证券投资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，原始权益人和运营管理机构已出具承诺函，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；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；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。

**（四）同业竞争情况**

本基金的同业竞争主体包括原始权益人及控股股东、实际控制人、运营管理机构等，前述竞争主体及竞争业务的具体情况详见“第十七部分原始权益人/四、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项”。

**（五）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）关联交易的类型**

本基金的关联交易，是指本基金或者本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

1、基金层面：基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请运营管理机构等；

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

3、项目公司层面：基础设施项目出售与购入；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

1、购买或者出售资产；

2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3、提供财务资助；

4、提供担保；

5、租入或者租出资产；

6、委托或者受托管理资产和业务；

7、赠与或者受赠资产；

8、债权、债务重组；

9、签订许可使用协议；

10、转让或者受让研究与开发项目；

11、购买原材料、燃料、动力；

12、销售产品、商品；

13、提供或者接受劳务；

14、委托或者受托销售；

15、在关联方的财务公司存贷款；

16、与关联方共同投资；

17、根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18、法律法规规定的其他情形。

**（三）本基金关联交易情况梳理**

详见本招募说明书“第三部分基础设施基金整体架构/三、项目公司有关情况”。

经核查，原始权益人及项目公司包括关联交易管理在内的各项制度均适用东久工业地产投资有限公司的制度执行，对关联方及关联交易的认定、关联交易决策权限与程序作出了规定。

根据新购入项目公司出具的说明文件，新购入项目公司关联交易履行了必要的决策程序，该等关联交易的审批程序符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。

除了上述事项外，经核查，本次扩募项目相关业务参与机构之间不存在关联关系及利益冲突。

**（四）关联交易的决策与审批**

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。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、基础设施项目投资部分关联交易的内控措施**

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理及内部控制的专项制度；其中，在专门的基础设施项目投资风险管理制度中，针对基金管理人运用基金资产收购基础设施项目后涉及的其他重大关联交易，基金管理人应当按照相关法律法规、内部要求防范利益冲突，并会同各相关部门按法规要求召开基金份额持有人大会。

针对于此，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。

2、《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、新购入基础设施资产涉及的国家重大战略包括长江经济带发展战略、长三角一体化发展战略及西部大开发战略；涉及的宏观调控政策包括供给侧的经济结构性改革，涉及的国民经济和社会发展总体规划为“十四五”规划，涉及的专项规划和区域规划包括《南通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》、《南通市“十四五”制造业高质量发展规划》、南通市《加快建设制造强市行动计划》、《南通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》、《重庆市制造业高质量发展“十四五”规划（2021-2025）》、《重庆都市圈发展规划》及《重庆市建设世界级智能网联新能源汽车产业集群发展规划（2022—2030 年）》。经基金管理人及律师核查，东久（南通）智造园租户均为高端装备及制造产业、新能源新材料产业，东久（重庆）智造园一期租户为高端汽车零部件企业、新材料企业，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，从而间接新购入东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期。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。根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）分别出具的“容诚审字[2025]200Z3153 号”（《南通弗洛达实业有限公司审计报告》）和“容诚审字[2025]200Z3152 号”（《重庆迪梦捷实业有限公司审计报告》），2024 年南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司营业收入分别为 14,441,148.70 元、18,695,846.49 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东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期固定资产投资管理手续核查，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园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，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期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 9 月 1 日证监许可[2022]1986 号文准予

注册。本基金基金合同于 2022 年 9 月 23 日生效，基金上市以来运作良好。

本次扩募涉及基金期限延长等期限变更事项，本基金存续期（即基金封闭期）从基金合同生效之日起 45 年调整为 47 年，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 500,000,000.00 份，募集期间净认购金额合计 15.175 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《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金持有人名册》，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海通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《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《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、本基金当前持有的首发基础设施资产为东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园、东久（常州）智造园。本次新购入基础设施资产为东久（南通）智造园和东久（重庆）智造园一期。首发基础设施资产与本次新购入基础设施资产均为产业园项目，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。

根据原始权益人及项目公司出具的承诺函，本次新购入基础设施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不实施扩募的分派率预测值，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、本次扩募的原始权益人同一控制下的关联方东久新宜（开曼）投资第一控股有限公司（DNE（Cayman）Investment I Holdings Limited）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BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED，新增财务顾问为申万宏源证券承销保荐有限责任公司（简称“申万宏源”），新增会计师事务所为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“容诚”）。

经基金管理人及律师核查，扩募原始权益人 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 具备《基础设施基金指引》第八条及第五十条第（三）款、《上交所审核指引（试行）》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；申万宏源具备为本次扩募提供财务顾问服务的主体资格及相应资质；容诚具备为本次扩募提供可供分配金额测算报告审核服务、新购入项目公司财务报表审计服务、新购入基础设施项目合并财务报表审计服务及备考合并资产负债表审阅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《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《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 14 日上市，于 2025 年 3 月 27 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《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度财务报表和审计报告》，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）关于本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第七条规定的情况说明**

基金管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司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《证券投资基金法》《公募基金运作办法》《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。

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同一控制下的关联方东久上海持有本基金基金份额 100,000,000 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[17]、国家金融监督管理总局网站[18]、国家外汇管理局网站[19]、中

[17] 网址：www.csrc.gov.cn。
[18] 网址：www.cbirc.gov.cn。
[19] 网址：www.safe.gov.cn。

国人民银行网站[20]、应急管理部网站[21]、生态环境部网站[22]、国家市场监督管理总局网站[23]、国家发展和改革委员会网站[24]、中华人民共和国财政部网站[25]、国家税务总局网站[26]、国家税务总局上海市税务局网站[27]、国家企业信用信息公示系统[28]、“信用中国”平台[29]、证券期货市场失信记录查询平台[30]、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统[31]和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统[32]，东久上海最近 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，东久上海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：

| 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》 | 公平对待首次发售项目（东久（金山）智造园、东久（常州）智造园、东久（无锡）智造园、东久（昆山）智造园）和竞争性项目（东久（重庆）智造园）、东久（重庆）智造园二期、东久（南通）智造园和东久（南通）智能制造基地）；避免可能出现的利益冲突。东久上海不会将首次发售项目公司（上海华轩、昆山华普瑞、无锡奥迈特、常州麦里奇）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，亦不会利用东久上海或东久上海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。同时，在竞争性项目符合基础设施基金适用去律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。 | 本基金运作期间未发现东久上海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，且根据东久上海出具的承诺函，本条承诺已履行。 |
| | | 为各个首次发售项目服务的运营团队独立于东久上海内部其他团队，为且仅为各个首次发售项目提供运营管理工作服务；东久上海承诺并保证各个首次发售项目的运营团队的独立性。其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足各个首次发售项目的招商 | 根据各个首次发售项目的运营团队名单及东久上海出具的承诺函，东久上海已为各个首次发售项目设置独立的运营团队，仅为首次发售项目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。 |

[20] 网址：www.pbc.gov.cn。
[21] 网址：www.mem.gov.cn。
[22] 网址：www.mee.gov.cn。
[23] 网址：www.samr.gov.cn。
[24] 网址：www.ndrc.gov.cn。
[25] 网址：www.mof.gov.cn。
[26] 网址：www.chinatax.gov.cn。
[27] 网址：shanghai.chinatax.gov.cn。
[28] 网址：www.gsxt.gov.cn。
[29] 网址：www.creditchina.gov.cn。
[30] 网址：neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/。
[31] 网址：zxgk.court.gov.cn/shixin/。
[32] 网址：zxgk.court.gov.cn/zhixing/。

| 序号 | 承诺函名称 | 主要内容 | 最近一年承诺履行情况 |
| --- | --- | --- | --- |
| | | 需求 | |
| 2. | 《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。 | 经核查东久上海提供的年度预算及商业计划等资料，并根据东久上海出具的承诺函，东久上海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。 |

根据东久上海出具的承诺函，东久上海最近 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。

**（四）关于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。本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第九条规定。

**（五）关于本次新购入基础设施项目符合《新购入基础设施项目指引》第十条规定的情况说明**

1、基金管理人已在《招募说明书》中“第十七部分 原始权益人-二、原始权益人-（一）BOLINDA LIMITED&（二）DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED-4、组织架构、治理结构及内部控制情况；7、对基础设施资产的所有权及转让许可；9、信用状况”、律师已在《法律意见书》第一章中披露了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、根据扩募原始权益人出具的声明和承诺文件，扩募原始权益人将依法履行《基础设施基金指引》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务，扩募原始权益人或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的 20%，其中扩募份额发售总量 20%的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上

市之日起不少于 36 个月（前述上市之日指扩募份额上市之日），基金份额持有期间不允许质押。扩募原始权益人 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL 已承诺将履行《基础设施基金指引》第十八条相关义务。

3、根据扩募原始权益人出具的承诺函，BOLINDA LIMITED 和 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 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。扩募原始权益人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。

综上所述以及扩募原始权益人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）关于本次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-五、新购入基础设施资产合法合规性情况-（一）东久（南通）智造园项目&（二）东久（重庆）智造园一期项目-3、合法合规性”、律师已在《法律意见书》第十一章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：

经核查，东久（南通）智造园项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《南通市企业投资项目备案证》《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《关于南通弗洛达实业有限公司年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目及年产主动性安全部品五合 100 万组、TPMS 胎压检测器 100 万台项目环境影响报告表的批复》《建筑工程施工许可证》《建筑工程竣工验收备案表》《南通市通州区建设工程规划核实合格证》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》等文件。鉴上，东久（南通）智造园项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

经核查，东久（重庆）智造园一期项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《重庆市企业投资项目备案证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》

《建筑工程施工许可证》《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》《建设工程消防验收意见书》《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》等文件。鉴上，东久（重庆）智造园一期项目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）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。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

## 二、 估值对象

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，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经履行相关决策程序后，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，应按照《企业会计准则第39号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

（三）在确定基础设施项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

采用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据的，基金管理人应审慎分析评估质量，不能简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

（四）对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、无形资产等长期资产，若存在减值迹象的，应当按照《企业会计准则》规定进行减值测试并计提资产减值准备。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了时对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（五）基础设施基金持有的资产支持证券在基金个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（六）基金持有的其它资产及负债的估值方法

1、证券交易所上市的有价证券的估值

（1）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

（2）交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；

（3）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日

公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

2、处于未上市期间的有价证券应区分如下情况处理

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；

3、对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，采用当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

4、同一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，按协议或合同利率逐日确认利息收入。

（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项目资产每年进行 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（四）基金管理人应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。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（“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、 基金合并财务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，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

（二）基金存续期间，基金管理人应当聘请符合条件并经中国证监会备案的评估机构对基础设施资产每年进行 1 次评估。评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连

续超过 3 年。基金管理人可根据法律法规规定及基金合同约定，以及相关服务协议约定，解聘并更换评估机构。

出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

1、基础设施项目购入或出售；

2、基础设施基金扩募；

3、提前终止基金合同拟进行资产处置；

4、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

（三）评估报告应包括下列内容：

1、评估基础及所用假设的全部重要信息；

2、所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；

3、基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益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

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

# 第二十二部分 基金的收益与分配

## 一、 基金可供分配金额的计算方式

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；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）基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（六）基础设施项目资产减值准备的变动；

（七）处置基础设施项目资产取得的现金；

（八）基础设施项目资产的处置利得或损失；

（九）支付的利息及所得税费用；

（十）应收和应付项目的变动；

（十一）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留

的使用情况；

（十二）金融资产相关调整。

## 二、 基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

（一）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

（二）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人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。

## 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。

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中进行复核，不对该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） 基金管理费

1、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资产净值前，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资产净值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资产净值前，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资产净值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。

2、首发项目运营管理费

运营管理机构就提供首发项目物业运营管理服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。

（1）基础运营管理费

基础运营管理费=首发项目公司对应期间的资产运营收入×3.5%

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根据项目公司季度财务报表计算并支付。若基金存续不满一整个季度的，则以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。首发项目公司年度审计报告出具后，对运营管理机构的基础运营管理费进行调整，如经审计核算的基础运营管理费大于对应期间已支付的基础运营管理费，向运营管理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向运营管理机构支付的基础运营管理费。

运营管理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

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 EBITDA-该资产运营收入回收期对应物业资产的 EBITDA 比较基准）×15%，最低为 0，不得为负；为免疑义，上述计算公式的具体数值应以项目公司年度审计报告中的审计值为准。

其中：

2022 年及 2023 年的 EBITDA 比较基准应不低于《可供分配现金流预测报告》所载对应年度预测金额；

2024 年及以后的 EBITDA 比较基准为“上一个资产运营收入回收期对应物业资产实现的 EBITDA”和“上一个资产运营收入回收期对应的 EBITDA 目标金额”的孰高值。

运营管理机构的绩效运营管理费按年计算，按照约定的支付频率及账户路径支付。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。

运营管理机构的绩效运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

3、新购入基础设施项目运营管理费

运营管理机构就新购入基础设施项目提供物业运营管理服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。

（1）基础运营管理费

基础运营管理费由基本运营服务费 A 和基本运营服务费 B 构成，其中基本运营服务费 A 系指运营管理机构为新购入基础设施项目提供运营管理服务而收取的管理服务费用，基本运营服务费 B 系指运营管理机构为基础设施基金信息披露、路演推介活动中涉及新购入基础设施项目运营策略等事项提供咨询服务而收取的管理咨询服务费用。基础运营管理费的计算公式为：各项目公司每季度应支付的基础运营管理费=基本运营服务费 A+基本运营服务费 B，其中基本运营服务费 A=资产运营收入*3%，基本运营服务费 B=资产运营收入*2.5%。

基础运营管理费按季度支付，每一季度的基础运营管理费应由各新购入项目公司在下一个季度初始的【10】个工作日内且项目公司财务会计报告出具后向运营管理机构支付。

各新购入项目公司应根据该项目公司年度审计报告记载的全年资产运营收入金额的 5.5%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，各新购入项目公司应于审计报告出具后 10 个工作日内向运营管理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，则各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向运营管理机构支付的基础运营管理费。

运营管理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

各方同意，在某一个资产运营收入回收期内新购入基础设施项目实现的 EBITDA 加总不低于 EBITDA 目标金额的前提下，若满足某一物业资产的资产运营收入回款比例不低于 96%，则各项目公司应按下述约定向运营管理机构支付绩效运营管理费：

满足条件的新购入项目公司应当于年度审计报告出具后 10 个工作日内由新购入项目公司基本户向运营管理机构支付上一个资产运营收入回收期的绩效运营管理费。

绩效运营管理费的计算公式为：各项目公司每年应支付的绩效运营管理费=5.5%*该资产运营收入回收期对应物业资产实现的资产运营收入*R。

R 的取值根据 EBITDA 完成率（即“实现的 EBITDA/EBITDA 目标金额”）确认，具体如下：

| **EBITDA 完成率情况** | **R 取值** |
|---|---|
| 115%＜EBITDA 完成率 | 40% |
| 110%＜EBITDA 完成率≤115% | 30% |
| 105%＜EBITDA 完成率≤110% | 20% |
| 100%＜EBITDA 完成率≤105% | 10% |
| EBITDA 完成率=100% | 0 |
| 95%＜EBITDA 完成率<100% | -10% |
| 90%＜EBITDA 完成率≤95% | -20% |
| 85%＜EBITDA 完成率≤90% | -30% |
| EBITDA 完成率≤85% | -40% |

为免疑义，上述计算公式的具体数值应以项目公司年度审计报告中的审计值为准，每一物业资产绩效管理费应按照上述公式单独核算。

特别地，根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构将每年实际收到的绩效运营管理费中不低于【85】%作为业绩报酬激励到岗位个人。相关激励岗位及激励方案由运营管理机构在《运营管理服务协议》生效前提交基金管理人备案。

**（二） 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资产净值前，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资产净值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资产净值前，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资产净值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。

### （三） 基金管理费分配及合理性

本基金各层面费用分配情况如下表所示：

| 实际收费主体 | 费用类型 | 费用详情 |
| --- | --- | --- |
| 基金管理人 | 固定管理费 | 以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数），按 0.184%的年费率，按日计提。 |
| 计划管理人 | 固定管理费 | 以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数），按 0.046%的年费率，按日计提。 |
| 运营管理机构 | 基础运营管理费（首发项目） | 以首发项目公司对应期间的资产运营收入为基数，按 3.5%的年费率，按季度计算和支付。 |
| | 基础运营管理费（扩募项目） | 以新购入基础设施项目对应期间的资产运营收入为基数，按 5.5%的年费率，按季度计算和支付。 |
| | 绩效运营管理费 | 详见前文。 |

**1、基金管理人收费的合理性**

基金管理人展业成本主要为不动产投资部的人力成本与日常管理活动开支，其中人力成本为主要展业成本。考虑到发起人东久工业拥有较多的资产储备，在扩募份额发行后，基金规模及管理费收入可以通过不断扩募实现增长。

**2、计划管理费收费的合理性**

计划管理人与公募基金管理人共同参与尽职调查工作，形成独立的分析，准备相应发行设立安排。存续期阶段，计划管理人履行公募基金管理人下达指令与安排，并向基金管理人披露年度资产管理报告、收益分配报告等。综合考虑双方共同开展的工作中承担的相应职责，基金管理人和计划管理人认为计划管理费收取水平整体合理。

**3、运营管理机构收费的合理性**

扩募份额发行后，本基金将由东久上海作为运营管理机构提供运营管理服务。根据《运营管理服务协议》，运营管理机构提供服务包括商业计划管理、执行商业计划、租赁咨询服务和招商等运营管理事项。本次扩募，考虑到运营管理机构为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务，因此在基础运营管理费率方面略有提升。综合考虑运营管理机构的运管成本，以及实施基础

设施基金后对资产运营质量要求的提升，同时考虑合理利润，以及已获批/已发行工业厂房项目基础运管管理费率情况，本次扩募运营管理机构收费处于合理水平。已获批/已发行工业厂房项目运管管理费率情况如下表：

| 项目名称 | 业态 | 资产区域 | 基础运营管理费率 |
| --- | --- | --- | --- |
| **中金联东科创 REIT** | 工业厂房 | 北京大兴、顺义、房山区 | 基础管理费用按照项目公司营业收入的 9%计提，其中 2%为综合管理服务费，其余的基础管理费用作为外部管理机构提供输出管理服务的相关费用 |
| **临港 REIT（首发）** | 工业厂房 | 上海临港 | 基础运营管理费=项目公司全年资产运营收入*3.5% |
| **博时津开产园 REIT** | 研发办公+工业厂房 | 天津市滨海新区 | 基本管理费部分为项目公司经调整的营业收入（不含税）的 3% |
| **中金亦庄产业园 REIT** | 工业厂房 | 北京经济技术开发区 | 当年经审计的营业收入的 15% |

### （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） 前端费用

针对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 2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目，根据东久上海、国泰海通资管、申万宏源证券承销保荐有限责任公司签署的协议文件，申万宏源证券承销保荐有限责任公司拟作为财务顾问方，接受国泰海通资管的委托，为基金管理人提供尽职调查服务，并由东久上海支付财务顾问费。另根据东久上海与国泰海通资管签署的协议文件，国泰海通资管向东久上海收取发行承做费用。

前述发行承做费用与财务顾问费合称为前端费用。

### （六） 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） 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 | 折旧方法 | 预计使用寿命（年） | 净残值率（%） | 年折旧率（%） |
|---|---|---|---|---|
| 房屋建筑物及相关土地使用权 | 年限平均法 | 41 年-44 年 | 5% | 2.15%-2.30% |

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经履行相关决策程序后，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

**2、应收账款**

应收款项为应收账款及其他应收款。

本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

**3、金融负债**

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（六） 本基金独立建账、独立核算。

（七） 基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表。

（八） 基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

（九） 基金管理人应当按照法律法规、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、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

## 二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人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。**

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及一期的财务报告及审计报告；经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告；基础设施项目尽职调查报告、财务顾问报告（如有）；基础设施项目评估报告；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**

基金管理人在网下询价开始前，应当按照规定披露基金份额询价公告。

**（三）基金份额发售公告**

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并按规定披露。

**（四）基金合同生效公告**

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载基金合同生效公告。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。

**（五）基金份额上市交易公告书**

基金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。

**（六）基金净值信息**

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

**（七）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告**

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金合同生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

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。

**（八）临时报告**

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当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、运营管理机构，基金改聘或更换会计师事务所、律师事务所、评估机构等专业机构；

6、基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

7、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

8、基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、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、基础设施项目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公告：

（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；

（7）基金管理人、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；

（8）基金管理人、基金托管人、证券管理人、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；

（9）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；

（10）本基金交易价格发生较大波动；

（11）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；

（12）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；

（13）可能对基础设施基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项。

21、法律法规、中国证监会、证券交易所规定，或者基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

**（九）权益变动公告**

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

2、投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过上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）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。

**（十一）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。

**（十二）战略配售份额解除限售的公告**

战略投资者持有的基础设施基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向上交所提交基金份额解除限售的提示性公告。

**（十三）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。

**（十四）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。

**（十五）中国证监会规定的其他信息。**

**六、信息披露事务管理**

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理

人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规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 基金合同的内容摘要

## 一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

基金投资者持有本基金的基金份额的行为即视为对基金合同的承认和接受，基金投资者自依据基金合同取得基金份额，即成为本基金份额持有人和基金合同的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章或签字为必要条件。

**每份基金份额具有同等的合法权益。**

### （一）基金份额持有人的权利、义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金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《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）》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《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）》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：

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

（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（28）条第（D）至（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；

（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）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）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；发生运营管理服务协议约定的除上述第（31）条情形以外的运营管理机构解聘情形时，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项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

（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。

**（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、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、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人有未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（11）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上，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、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。

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

### （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）除本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）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；

（10）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；

（11）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；

（12）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；

（13）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；

（14）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，或者原始权益人自身及其关联主体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；

（15）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

**（二）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。

本基金存续期间新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。

本基金存续期间新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、基金合同解除和终止的事由、程序**

**（一）基金合同的终止事由**

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

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。

## 四、争议解决方式

各方当事人同意，因基金合同而产生的或与基金合同有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海金融仲裁院，根据该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律管辖并从其解释。

## 五、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

基金合同可印制成册，供投资人在基金管理人、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 基金托管协议的内容摘要

## 一、基金托管协议当事人

### （一）基金管理人

注册名称：上海国泰海通证券资产管理有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层

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：人民币贰仟玖佰肆拾叁亿捌仟柒佰柒拾玖万壹仟贰佰肆拾壹元整

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。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

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

（6）法律法规及中国证监会规定的其他投资比例限制。

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、基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金管理人选择存款银行进行监督。基金投资银行定期存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及基金合同的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。对于不符合规定的银行存款，基金托管人可以拒绝执行，并通知基金管理人。

本基金投资银行存款的信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及到存款银行选择方面的风险。基金管理人应基于审慎原则评估存款银行信用风险并

据此选择存款银行。因基金管理人违反上述原则给基金造成的损失，基金托管人不承担任何责任，相关损失由基金管理人先行承担。基金管理人履行先行赔付责任后，有权要求相关责任人进行赔偿。基金托管人的职责仅限于督促基金管理人履行先行赔付责任。

5、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。

6、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、本协议的规定，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、本协议规定的，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、基础设施资产支持证券管理人及其他参与机构的固有财产。不同基础设施基金财产的债权债务，不得相互抵消。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件，未经基金管理人的合法合规指令或法律法规、基金合同及托管协议另有规定，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产、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、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》《上交所 REITs 规则第 3 号》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。

**（二）基金合同生效前募集资金的验资和入账**

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托管账户中，并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托管账户中的基金资金进行验资，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。

**（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。

**五、基金净资产计算与会计复核**

**（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（基金净值）变动表及报表附注。

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）基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；

（2）本基金扩募；

（3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（4）基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

（5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

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。

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）托管协议适用中华人民共和国法律并从其解释。

（二）基金管理人与基金托管人之间因托管协议产生的或与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金融仲裁院根据申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则在上海通过仲裁解决。仲裁裁决是终局的，对仲裁各方当事人均具有约束力。

（三）除争议所涉的内容之外，托管协议的当事人仍应履行托管协议的其他规定。

## 八、托管协议的修改与终止

### （一）托管协议的变更

本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，并需经基金管理人、基金托管人盖章以及双方法定代表人或授权代表签字（或盖章）确认。变更后的新协议应当报中国证监会备案。

### （二）托管协议的终止

发生以下情况，本托管协议应当终止：

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.gthtzg.com）和网上直销系统（国泰海通资管 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（国泰海通资管 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（国泰海通资管 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**

1、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。

2、基金管理人官方网站

www.gthtzg.com

3、基金管理人网上直销系统

投资者可以在应用市场搜索“国泰海通资管”，或者扫描下方二维码，下载国泰海通资管 APP，了解基金产品、服务等信息。

国泰海通资管 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募集注册的文件

（二）《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》

（三）《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托管协议》

（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《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。

# 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
# 基金产品资料概要更新

编制日期：2025年【】月【】日

送出日期：2025年【】月【】日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

一、产品概况

（一）产品要素

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 基金简称 | 国泰君安东久新经济REIT | 基金代码 | 508088 |
| 基金管理人 | 上海国泰海通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 | 2022-09-23 | 上市交易所及上市日期 | 上海证券交易所<br>2022-10-14 |
| 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47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 | 张鹏坤 | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2025-01-11 |
| | | 证券从业日期 | 2023-05-23 |
| 基金经理 | 冯晓昀 | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2022-09-23 |
| | | 证券从业日期 | 2022-07-26 |
| 基金经理 | 张晋 | 开始担任本基金基金经理的日期 | 2024-05-17 |
| | | 证券从业日期 | 2015-08-14 |
| 场内简称 | 东久REIT | | |
| 扩位简称 | 国泰君安东久新经济REIT | | |
| 其他 | 首发原始权益人：FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED、MILEAGE INVESTMENTS LIMITED<br>扩募原始权益人：BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED<br>首发、扩募运营管理机构：东久（上海）投资管理咨询有限公司 | | |

| | |
|---|---|
| | 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东久工业地产投资有限公司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（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。<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 | 基金合同生效后，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，通过基础设施资产支持证券持有项目公司全部股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权。前述项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。 |
| 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（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）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（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）；<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<br>运营管理机构就提供物业运营管理服务收取基础运营管理费和绩 | 基金管理人、运营管理机构 |

效运营管理费。

1、基础运营管理费

基础运营管理费由基本运营服务费A和基本运营服务费B构成，其中基本运营服务费A系指运营管理机构为新购入基础设施项目提供运营管理服务而收取的管理服务费用，基本运营服务费B系指运营管理机构为基础设施基金信息披露、路演推介活动中涉及新购入基础设施项目运营策略等事项提供咨询服务而收取的管理咨询服务费用。基础运营管理费的计算公式为：各项目公司每季度应支付的基础运营管理费=基本运营服务费A+基本运营服务费B，其中基本运营服务费A=资产运营收入*3%，基本运营服务费B=资产运营收入*2.5%。

基础运营管理费按季度支付，每一季度的基础运营管理费应由各新购入项目公司在下一个季度初始的【10】个工作日内且项目公司财务会计报告出具后向运营管理机构支付。

各新购入项目公司应根据该项目公司年度审计报告记载的全年资产运营收入金额的5.5%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，各新购入项目公司应于审计报告出具后10个工作日内向运营管理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，则各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向运营管理机构支付的基础运营管理费。

运营管理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

各方同意，在某一个资产运营收入回收期内新购入基础设施项目实现的EBITDA加总不低于EBITDA目标金额的前提下，若满足某一物业资产的资产运营收入回款比例不低于96%，则各项目公司应按下述约定向运营管理机构支付绩效运营管理费：

满足条件的新购入项目公司应当于年度审计报告出具后10个工作日内由新购入项目公司基本户向运营管理机构支付上一个资产运营收入回收期的绩效运营管理费。

绩效运营管理费的计算公式为：各项目公司每年应支付的绩效运营管理费=5.5%*该资产运营收入回收期对应物业资产实现的资产运营收入*R。

R的取值根据EBITDA完成率（即“实现的EBITDA/EBITDA目标金额”）确认，具体如下：

| **EBITDA 完成率情况** | **R 取值** |
|---|---|
| 115%＜EBITDA 完成率 | 40% |
| 110%＜EBITDA 完成率≤115% | 30% |
| 105%＜EBITDA 完成率≤110% | 20% |

<table>
<tr><td></td><td><table>
<tr><td>100%＜EBITDA 完成率≤105%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>EBITDA 完成率=100%</td><td>0</td></tr>
<tr><td>95%＜EBITDA 完成率<100%</td><td>-10%</td></tr>
<tr><td>90%＜EBITDA 完成率≤95%</td><td>-20%</td></tr>
<tr><td>85%＜EBITDA 完成率≤90%</td><td>-30%</td></tr>
<tr><td>EBITDA 完成率≤85%</td><td>-40%</td></tr>
</table>为免疑义，上述计算公式的具体数值应以项目公司年度审计报告中的审计值为准，每一物业资产绩效管理费应按照上述公式单独核算。<br>特别地，根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构将每年实际收到的绩效运营管理费中不低于【85】%作为业绩报酬激励到岗位个人。相关激励岗位及激励方案由运营管理机构在《运营管理服务协议》生效前提交基金管理人备案。</td><td></td></tr>
<tr><td>托管费</td><td>基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）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（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）。<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。</td><td>基金托管人</td></tr>
<tr><td>审计费用</td><td>【】</td><td>会计师事务所</td></tr>
<tr><td>信息披露费</td><td>120,000.00</td><td>规定披露报刊</td></tr>
<tr><td>其他费用</td><td>费用的计算方法及支付方式详见招募说明书及相关公告</td><td>相关服务机构</td></tr>
</table>

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，相对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

暂停上市或终止上市的风险。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停牌、暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市，连续2年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险等。

本基金份额在上海证券交易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，仅能通过在上海证券交易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，由国泰海通资管作为基金管理人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（简称“临港REIT”）和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（简称“东久REIT”或“东久新经济REIT”）均已上市交易。临港REIT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，因此，基金管理人同时管理2支同类型的基础设施证券投资基金。2支同类型基础设施证券投资基金可能存在潜在利益冲突或关联交易风险。

（5）本基金与发起人、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

发起人、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新购入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同类资产。

因此，本基金与发起人、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发起人、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。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

（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。

特别的，本基金扩募份额发行中针对新购入项目公司采用多种方式进行股债结构搭建（详见招募说明书第三部分基础设施基金整体架构）。在基金存续期内，新购入项目公司主管税局可能认为股债结构搭建方式构造债务需补缴企业所得税，上述情形可能对于基金运作产生负面影响。基于上述风险，新购入基础设施项目发起人、原始权益人已出具承诺函件，具体承诺内容如下“本公司承诺，本次基础设施REITs扩募发行或存续期间，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。特别的，为进一步保障投资人利益，若在股权转让（截至完成股权交割）后进行股债结构建的，股债结构搭建过程涉及的相关税费，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”。

（9）股东借款利息相关的现金流波动风险

本基金扩募份额发行中，根据《股权转让协议》及《股东借款协议》约定，前述协议生效后，资产支持证券管理人（代表二期专项计划）将向新购入项目公司发放股东借款，用于新购入项目公司偿还存量负债、投资性房地产计量方式变更以及减资形成的新购入项目公司对二期专项计划债务。在基金存续期间，股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化新购入项目公司资本结构。但存在以下风险：（1）如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致新购入项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险；（2）如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致新购入项目公司可能不能按照《股东借款协议》的约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

2、本次扩募及新购入基础设施项目交易相关的风险

（1）审批风险

本次扩募及新购入基础设施项目尚需获得国家发展改革委推荐、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，从而使得本次扩募及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

本次扩募及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

本次扩募及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

本次扩募及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。

3、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、管理费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

特别地，本基金投资的基础设施项目为工业厂房，在其一定距离范围内可能存在与基础设施项目定位及目标客群类似的项目，前述项目可能与基础设施项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对基础设施项目的出租率产生一定的不利影响。若承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或基础设施项目的管理风格、市场定位对承租方的吸引力下降等，都会影响基础设施项目的出租率和租金水平。

（2）重要现金流提供方经营、财务、换租和定制化风险

截至2025年3月末，新购入基础设施项目仅涉及一家重要现金流提供方，系东久（重庆）智造园一期项目租户，承租面积为12,173.00平方米，租赁合同到期日为2027年12月31日。

2024年度，重要现金流提供方提供的现金流占新购入基础设施项目同一时期现金流总额的比例为12.99%。

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，可能会对基础设施项目的稳定经营产生不利影响，导致基础设施项目现金流下降。

同时重要现金流提供方在东久（重庆）智造园一期承租定制厂房，虽然定制化厂房仍具有较强的通用性，因此重要现金流提供方退租后如不进行移除，此定制化安排也不构成引入新租户的实质阻碍。同时基础设施基金存续期内，虽然针对重要现金流提供方的定制化安排在建筑返还时存在较为妥善的处理方式，即承租人自行移除、承租人承担一定费用前提下的出租人移除或出租人书面同意前提下的不移除安排，如重要现金流提供方退租定制厂房，仍有可能会对项目运营、出租率、大额费用支出产生一定不利影响，导致基础设施项目现金流下降。

（3）部分新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度等经济指标约束的风险

东久（南通）智造园的《产业发展协议》要求东久（南通）智造园于竣工后五年内达产，达产后的综合年纳税总额不低于5,241万元人民币（单位土地税收贡献率不低于40万元人民币/亩）。东久（南通）智造园于2020年6月19日获取《建筑工程竣工验收备案表》，截至招募说明书披露之日，该项目已竣工满5年。根

据东久上海、BOLINDA LIMITED提供的说明文件，截至2025年8月7日，南通弗洛达不存在因税收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。

东久（重庆）智造园一期的《国有建设用地使用权出让合同》存在投资强度经济指标要求。根据东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED提供的说明文件，截至2025年8月7日，东久（重庆）智造园一期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。

详细情况已在招募说明书“第十四部分/五、新购入基础设施资产合法合规性情况/（三）新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度的相关情况”说明。

如未来当地有关主管部门因新购入基础设施资产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经济责任等，可能会对基础设施基金的运营造成负面影响。

（4）租户行业集中度风险

本次新购入基础设施项目底层租户行业分布存在较为集中的情况，其中汽车配件行业租赁面积占比为47.48%，总体较高。东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期汽车配件行业租户承租面积分别占各自已出租面积的15.62%、86.95%。其中，东久（重庆）智造园一期项目汽车配件行业租户明显占比较高，主要系项目坐落于重庆市渝北区龙兴镇汽车产业聚集区龙兴工业园，所在区域汽车产业集聚，项目周边有长安汽车、长安福特、赛力斯，大陆、延锋、安道拓、赣锋锂电、信质电机等两百家核心零部件企业，已经形成汽车产业的区域高度聚集，致力于打造高端智能制造产业聚集平台。基金存续期内如汽车配件行业竞争加剧、发展不佳，客观上可能对基金的运营表现产生不利影响。

（5）租户集中到期与招租的风险

截至招募说明书披露之日，新购入基础设施项目的租约到期年限分布在2025年、2026年、2027年、2028年、2030年，对应租约到期面积分别为15,022.53平方米、29,608.07平方米、23,247.45平方米、14,783.03平方米和11,074.45平方米，占可出租面积的比例分别为16.03%、31.59%、24.80%、15.77%和11.81%。

运营管理机构已对2025年到期的租约进行了逐一摸排，截至招募说明书披露之日，预计2025年到期的面积可实现100%续租或新签租约。在扩募份额发行后，基金管理人将持续督促运营管理机构根据相关前置招商工作安排，提前做好租户续租意向摸排、租赁方案、定制化租赁策略以及替代租户的招商谈判工作，保障项目稳定运营。

若未来租约到期后未获续期且未获得新租约完成替代，新购入基础设施资产将面临一定的空置风险，进而导致新购入基础设施资产租赁服务收入和物业服务收入减少。

（6）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。

（7）部分新购入项目公司注册资本未全部实缴的风险

新购入项目公司南通弗洛达的注册资本为2,629万美元。截至2025年3月末，南通弗洛达的实缴资本为1,039万美元，注册资本尚未缴足。《公司法》规定，有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责

任。基础设施基金购入南通弗洛达并完成股东变更工商登记后，基础设施基金将启动南通弗洛达的减资工作。在减资工作完成前，若新购入基础设施项目经营发生极端情况，导致基础设施基金需要补充实缴注册资本的，可能会对基础设施基金造成不利影响。

（8）基础设施项目所有权续期风险

本基金成立时投资以及本次新购入基础设施项目的土地性质为工业用地。根据相关法律及证照，本基金成立时投资的基础设施项目的土地使用权将于2064年至2066年间陆续到期、新购入基础设施项目的土地使用权将于2066年至2069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（除需符合其他要求外）需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，可能会对基金造成不利影响。

（9）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47年，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偏迟的风险。

（10）基础设施项目存续期面临限制转让的风险

本基金存续期内，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，本次新购入基础设施资产中东久（重庆）智造园一期项目存在资产转让限制，具体包括：1）《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第53号）第四十七条第三款规定，转让以出让方式取得的土地使用权，须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条 规定的条件并须经县级以上土地行政主管部门审查批准；未经土地行政主管部门审查批准，出让土地使用权不得转让。2）《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范〔2020〕17号）第十条规定，同时符合下列条件的出让建设用地使用权转让，经审查同意，区县（自治县）规划自然资源主管部门向申请人发出《建设用地使用权准予转让通知书》：（一）已支付全部土地价款，并取得不动产产权证书；（二）已完成开发投资总额的百分之二十五以上或者已建房屋建筑面积达到总建筑面积的三分之一以上的；（三）已履行相关限制转让义务（符合《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第十六条）。3）东久（重庆）智造园一期项目对应的《投资协议》（两江新区管委会TZ-GY-2015-152号）约定，项目公司将主要以出租物业招商引资，如因客户要求确需出让厂房的，项目公司按照相关法律法规出售房屋并办理相关房屋转让手续，在出售前需向两江新区管委会备案。

鉴于东久（重庆）智造园一期项目存在上述资产转让限制，在基金存续期内如涉及对东久（重庆）智造园一期项目进行处置，则需取得有权机构的同意函件或备案函件，或基于当前股权转让不受限制的情况，亦可考虑采取股权转让方式对基础设施项目进行处置。

（11）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。

（12）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。

（13）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。

（14）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的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。

（15）租赁合同尚未备案的风险

根据相关法律规定，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。截至招募说明书出具之日，基础设施项目正在履行的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。

（16）特定区域内存在同业竞争的风险

本项目发起人东久工业持有并运营同类基础设施资产，与基础设施资产构成直接或间接的竞争关系，可能影响基础设施资产的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

（17）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公司经营的相关政策。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。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

（18）意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

本基金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，可能涉及重型机械的操作，因此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。

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.gthtzg.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《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 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）

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2025 年 8 月 11 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
- 财务顾问报告
- 基础设施项目评估报告

# 东久工业地产投资有限公司

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金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：（1）南通弗洛达实业有限公司的100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”，与东久（南通）智造园项目合称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

东久工业地产投资有限公司（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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate
東久工業地產有
Director/Auth

（本页无正文，为《东久工业地产投资有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司
Director/Authorised Signatory

D&J Industrial Real Estate Investment Limited

东久工业地产投资有限公司（印章）

授权代表（签字）：_____

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

Investment Limited
資有限公司
ised Signatory

# BOLINDA LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）持有的南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
BOLINDA LIMI

Director/Auth

（本页无正文，为《BOLINDA LIMITED 关于自身运营情况的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

BOLINDA LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：_____

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“**本公司**”）持有的重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on be
DMJ INDUSTRIA

Dir

（本页无正文，为《DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 关于自身运营情况的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

alf of
HOLDING (HK) LIMITED

r/Authorised Signatory

# 南通弗洛达实业有限公司

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**本基金**”或“**基础设施 REITs**”）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南通弗洛达实业有限公司（简称“**本公司**”）的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司作为基础设施 REITs 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司公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《南通弗洛达实业有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签署页）

南通弗洛达实业有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2024 年 12 月 6 日

# 重庆迪梦捷实业有限公司

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**本基金**”或“**基础设施 REITs**”）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重庆迪梦捷实业有限公司（简称“**本公司**”）的 100%股权及本公司持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司作为基础设施 REITs 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司公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《重庆迪梦捷实业有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签署页）

重庆迪梦捷实业有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024 年 12 月 6 日

# 东久（上海）投资管理咨询有限公司

# 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金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：（1）南通弗洛达实业有限公司的100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”，与东久（南通）智造园项目合称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

东久（上海）投资管理咨询有限公司（简称“本公司”）拟担任基础设施REITs的运营管理机构，特作出如下承诺：

本公司承诺，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司公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《东久（上海）投资管理咨询有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签署页）

东久（上海）投资管理咨询有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

2024年12月6日

# 东久工业地产投资有限公司

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金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：（1）南通弗洛达实业有限公司（简称“**南通弗洛达**”）的100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司（简称“**重庆迪梦捷**”）的100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”，与东久（南通）智造园项目合称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

东久工业地产投资有限公司（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本次扩募发行的底层资产。基础设施项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

本承诺函自本公司的授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate
東久工業地產投

Director/Aut

（本页无正文，为《东久工业地产投资有限公司关于项目权属和项目运营的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司

D&J Industrial Real Estate Investment Limited

东久工业地产投资有限公司（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

vestment Limited
有限公司

orised Signatory

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“**基础设施 REITs**”）拟筹划购入由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“**本公司**”）持有的重庆迪梦捷实业有限公司（简称“**项目公司**”）的 100%股权及其持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，本公司依法合规间接拥有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本次扩募发行的底层资产。基础设施项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

本承诺函自本公司的授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING

Director/Auth

（本页无正文，为《DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 关于项目权属和项目运营的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：_____

2024 年 12 月 6 日

HK) LIMITED

ised Signatory

# BOLINDA LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）持有的南通弗洛达实业有限公司（简称“**项目公司**”）的100%股权及其持有的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，本公司依法合规间接拥有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本次扩募发行的底层资产。基础设施项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

本承诺函自本公司的授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf o
BOLINDA LIM

.....
Director/

（本页无正文，为《BOLINDA LIMITED 关于项目权属和项目运营的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

BOLINDA LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024 年 12 月 6 日

TED

ıthorised Signatory

# 东久工业地产投资有限公司

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金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：（1）南通弗洛达实业有限公司的100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”，与东久（南通）智造园项目合称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

东久工业地产投资有限公司（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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate
東久工業地產投

Director/Au

（本页无正文，为《东久工业地产投资有限公司关于资产完整性的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司
Authorised Signatory

D&J Industrial Real Estate Investment Limited

东久工业地产投资有限公司（印章）

授权代表（签字）：

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

Investment Limited
有限公司
Authorised Signatory

# BOLINDA LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）持有的南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，本次扩募已将实现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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
BOLINDA LIM

.....
Director

（本页无正文，为《BOLINDA LIMITED 关于资产完整性的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

BOLINDA LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

TED

uthorised Signatory

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“**本公司**”）持有的重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，本次扩募已将实现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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf
DMJ INDUSTRIAL

Dire

（本页无正文，为《DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 关于资产完整性的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

Director/Authorised Signatory

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（印章）

授权代表（签字）：_____

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

Director/Authorised Signatory

# 东久工业地产投资有限公司

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金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：（1）南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”，与东久（南通）智造园项目合称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

东久工业地产投资有限公司（简称“**本公司**”）作为本次扩募的发起人，特作出如下承诺：

最近 3 个会计年度及一期收入来源中，除已披露的东久（南通）智造园项目于 2021 年收到一笔 910.7 万元的产业扶持资金和 2022 年收到一笔 2 万元的专项整治奖励资金外，不包含其他直接或间接形式的各类政府补贴资金。

基础设施项目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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on bel
D&J Industrial Rea
東久工業地
Direc

（本页无正文，为《东久工业地产投资有限公司关于政府补贴的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司
Director/Authorised Signatory

D&J Industrial Real Estate Investment Limited

东久工业地产投资有限公司（印章）

授权代表（签字）：_____

2024 年 12 月 6 日

If of
Estate Investment Limited
產投資有限公司
r/Authorised Signatory

国泰君安 GUOTAI JUNAN

# BOLINDA LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）持有的南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

东久（南通）智造园项目最近 3 个会计年度及一期收入来源中，除已披露的于 2021 年收到一笔 910.7 万元的产业扶持资金和 2022 年收到一笔 2 万元的专项整治奖励资金外，不包含其他直接或间接形式的各类政府补贴资金。

东久（南通）智造园项目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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

For and on behalf of
BOLINDA LIM

Director/A

（以下无正文）

（本页无正文，为《BOLINDA LIMITED 关于政府补贴的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

BOLINDA LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：_____

2024年12月6日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

TED

horised Signatory

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“**本公司**”）持有的重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf
DMJ INDUSTRIAL HC

.....
Director/

（本页无正文，为《DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 关于政府补贴的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED
Director/Authorised Signatory

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（印章）

授权代表（签字）：_____

2024年12月6日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

f
DING (HK) LIMITED
Authorised Signatory

# 东久工业地产投资有限公司

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金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：（1）南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”，与东久（南通）智造园项目合称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

东久工业地产投资有限公司（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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate
東久工業地産

Director

（本页无正文，为《东久工业地产投资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）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司
Director/Authorised Signatory

D&J Industrial Real Estate Investment Limited

东久工业地产投资有限公司（印章）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司
Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024 年 12月 6 日

Investment Limited
資有限公司
Authorised Signatory

# BOLINDA LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）持有的南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，对于可能对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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on beha
BOLINDA L

Direc

（本页无正文，为《BOLINDA LIMITED 关于影响项目稳定运营重要因素的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED
BOLINDA LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024年12月6日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

of
MITED

/Authorised Signatory

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“**本公司**”）持有的重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，对于可能对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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

Director

（本页无正文，为《DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 关于影响项目稳定运营重要因素的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

Director/Authorised Signatory

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（印章）

授权代表（签字）：_____

2024年12月6日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

ING (HK) LIMITED

uthorised Signatory

# 东久工业地产投资有限公司

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金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：（1）南通弗洛达实业有限公司的100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”，与东久（南通）智造园项目合称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

东久工业地产投资有限公司（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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate
東久工業地產有
Director/Auth

（本页无正文，为《东久工业地产投资有限公司关于自身运营情况的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司
Director/Authorised Signatory

D&J Industrial Real Estate Investment Limited

东久工业地产投资有限公司（印章）

授权代表（签字）：_____

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

Investment Limited
資有限公司
ised Signatory

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“**本公司**”）持有的重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，本次扩募发行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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf
DMJ INDUSTRIAL
Direct

（本页无正文，为《DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 关于连廊、夹层等建筑情况的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024年12月6日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

of
LDING (HK) LIMITED

Authorised Signatory

# BOLINDA LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）持有的南通弗洛达实业有限公司的100%股权及其持有的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，本次扩募发行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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
BOLINDA LIMIT

Director/A

（本页无正文，为《BOLINDA LIMITED 关于连廊、夹层等建筑情况的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED
BOLINDA LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024年12月6日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

# 东久工业地产投资有限公司

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金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：（1）南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”，与东久（南通）智造园项目合称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investr
東久工業地產投資有
Director/Authorised

东久工业地产投资有限公司（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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《东久工业地产投资有限公司关于可转让性的承诺函》之签署页）

D&J Industrial Real Estate Investment Limited

东久工业地产投资有限公司（印章）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
东久工业地产投资有限公司

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024年12月6日

Signatory

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“**本公司**”）持有的重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOL

Director/

（本页无正文，为《DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 关于可转让性的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（印章）

.....
Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：_____

2024年12月6日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

...G (HK) LIMITED

...thorised Signatory

# BOLINDA LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）持有的南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf
BOLINDA LI

Director

（本页无正文，为《BOLINDA LIMITED 关于可转让性的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

BOLINDA LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024年12月6日

f
IITED

Authorised Signatory

国泰君安 GUOTAI JUNAN

# 东久工业地产投资有限公司

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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）等法律法规的规定，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（简称“**基础设施REITs**”）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：（1）南通弗洛达实业有限公司的100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”，与东久（南通）智造园项目合称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

东久工业地产投资有限公司（简称“本公司”）作为本次扩募的发起人，特作出如下承诺：

For and on behalf of
D&J Industrial Real Est
東久工業地產
Director/A

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。

特别的，为进一步保障投资人利益，若在股权转让（截至完成股权交割）后进行股债结构搭建的，股债结构搭建过程涉及的相关税费，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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《东久工业地产投资有限公司关于税收处理的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司

D&J Industrial Real Estate Investment Limited

Director/Authorised Signatory

东久工业地产投资有限公司（印章）

授权代表（签字）：

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

f
e Investment Limited
之資有限公司

uthorised Signatory

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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）等法律法规的规定，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（简称"**基础设施REITs**"）拟筹划购入由DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称"**本公司**"）持有的重庆迪梦捷实业有限公司的100%股权及其持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称"**东久（重庆）智造园一期项目**"或"**基础设施项目**"）（上述安排简称"**本次扩募**"）。

本公司承诺，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。

特别的，为进一步保障投资人利益，若在股权转让（截至完成股权交割）后进行股债结构搭建的，股债结构搭建过程涉及的相关税费，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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on beh
DMJ INDUSTRIAL

Dire

（本页无正文，为《DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 关于税收处理的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

Director/Authorised Signatory

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（印章）

授权代表（签字）_____

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

f of
HOLDING (HK) LIMITED

or/Authorised Signatory

# BOLINDA LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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）等法律法规的规定，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（简称“**基础设施 REITs**”）拟筹划购入由 BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）持有的南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，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。

For and on behalf
BOLINDA LI

Directo

特别的，为进一步保障投资人利益，若在股权转让（截至完成股权交割）后进行股债结构搭建的，股债结构搭建过程涉及的相关税费，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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《BOLINDA LIMITED 关于税收处理的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

BOLINDA LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

f
IITED

Authorised Signatory

# 东久工业地产投资有限公司

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金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：（1）南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”，与东久（南通）智造园项目合称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

东久工业地产投资有限公司（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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on beha
D&J Industrial Real
東久工業地
Direct

（本页无正文，为《东久工业地产投资有限公司关于回收资金使用的承诺函》之签署页）

D&J Industrial Real Estate Investment Limited

东久工业地产投资有限公司（印章）

授权代表（签字）：_____

2024 年 12 月 6 日

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“本公司”）持有的重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDI

Director/Au

（本页无正文，为《DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 关于回收资金使用的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024 年 12 月 6 日

(HK) LIMITED

Authorised Signatory

# BOLINDA LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）持有的南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，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。

For and on behalf of
BOLINDA LIMI

本承诺函自本公司的授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

Director/A

（以下无正文）

（本页无正文，为《BOLINDA LIMITED 关于回收资金使用的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

BOLINDA LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

TED

thorised Signatory

# 东久工业地产投资有限公司

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金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：（1）南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”，与东久（南通）智造园项目合称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

东久工业地产投资有限公司（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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on beh
D&J Industrial Re
東久工業地
Direc

（本页无正文，为《东久工业地产投资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）

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司

Director/Authorised Signatory

D&J Industrial Real Estate Investment Limited

东久工业地产投资有限公司（印章）

授权代表（签字）：_____

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

国泰君安 GUOTAI JUNAN

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司

Director/Authorised Signatory

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“**本公司**”）持有的重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

国泰君安 GUOTAI JUNAN

For and on beh
DMJ INDUSTRIAL
Di

（本页无正文，为《DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 关于申报材料真实、有效、合规、完备的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED
Director/Authorised Signatory

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（印章）

授权代表（签字）：_____

2024 年 12 月 6 日

国泰君安 GUOTAI JUNAN

If of
HOLDING (HK) LIMITED
ctor/Authorised Signatory

# BOLINDA LIMITED

## 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）、《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）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55 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，国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金拟筹划购入由 BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）持有的南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园项目**”或“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

本公司承诺，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授权代表签字并加盖公司印章之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf
BOLINDA L

.....
Direc

（本页无正文，为《BOLINDA LIMITED 关于申报材料真实、有效、合规、完备的承诺函》之签署页）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

BOLINDA LIMITED（印章）

Director/Authorised Signatory

授权代表（签字）：

2024 年 12 月 6 日

of
MITED

r/Authorised Signatory

# 东久工业地产投资有限公司

# 承诺函

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南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司（合称“**新购入项目公司**”）的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园**”），位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期**”，与东久（南通）智造园合称“**新购入基础设施资产**”，新购入基础设施资产与新购入项目公司合称“**新购入基础设施项目**”）。

东久工业地产投资有限公司（简称“**本公司**”）根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，作出如下承诺：

如 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（统称“**原始权益人**”）、原始权益人的控股股东、本公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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新购入基础设施项目权益。

特此承诺。

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
Director/Authorised Signatory

东久工业地产投资有限公司（盖章）

授权代表（孙冬平先生）签字：

2024 年 12 月 6 日

# 东久工业地产（开曼）投资控股有限公司

# 承诺函

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南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司（合称“**新购入项目公司**”）的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园**”），位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期**”，与东久（南通）智造园合称“**新购入基础设施资产**”，新购入基础设施资产与新购入项目公司合称“**新购入基础设施项目**”）。

东久工业地产（开曼）投资控股有限公司（简称“**本公司**”）根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，作出如下承诺：

如 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（统称“**原始权益人**”）、原始权益人的控股股东、东久工业地产投资有限公司或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新购入基础设施项目权益。

特此承诺。

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate (Cayman) Investment Holdings Limited
東久工業地產(開曼)投資控股有限公司

D&J Industrial Real Estate (Cayman) Investment Holdings Limited

Director/Authorised Signatory

东久工业地产（开曼）投资控股有限公司（盖章）

授权代表（孙冬平先生）签字：

2024 年 12 月 6 日

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED

## 承诺函

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南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司（合称“**新购入项目公司**”）的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园**”），位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期**”，与东久（南通）智造园合称“**新购入基础设施资产**”，与新购入项目公司合称“**新购入基础设施项目**”）。DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 持有重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED（简称“**本公司**”）系原始权益人 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的控股股东。本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》等适用法规规定作出如下承诺：

如 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED、本公司、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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新购入基础设施项目权益。

特此承诺。

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED**

Director/Authorised Signatory

2024 年 12 月 6 日

# FANCY GAINER LIMITED

## 承诺函

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南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司（合称“**新购入项目公司**”）的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园**”），位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期**”，与东久（南通）智造园合称“**新购入基础设施资产**”，与新购入项目公司合称“**新购入基础设施项目**”）。BOLINDA LIMITED 持有南通弗洛达实业有限公司的 100%股权，FANCY GAINER LIMITED（简称“**本公司**”）系原始权益人 BOLINDA LIMITED 的控股股东。本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定作出如下承诺：

如 BOLINDA LIMITED、本公司、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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新购入基础设施项目权益。

特此承诺。

For and on behalf of
Fancy Gainer Limited

FANCY GAINER LIMITED
Director/Authorised Signatory

2024 年 12 月 6 日

# BOLINDA LIMITED

## 承诺函

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南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司、重庆贝沃福实业有限公司（合称“**新购入项目公司**”）的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园**”），位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期**”，与东久（南通）智造园合称“**新购入基础设施资产**”，新购入基础设施资产与新购入项目公司合称“**新购入基础设施项目**”）。

作为本次扩募的原始权益人，BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，作出如下承诺：

如本公司、本公司控股股东、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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，本公司应当购回基础设施基金全部扩募基金份额或新购入基础设施项目权益。

特此承诺。

（以下无正文）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

**BOLINDA LIMITED**

Director/Authorised Signatory

2024 年 12 月 6 日

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

## 承诺函

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南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司（合称“**新购入项目公司**”）的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园**”），位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期**”，与东久（南通）智造园合称“**新购入基础设施资产**”，新购入基础设施资产与新购入项目公司合称“**新购入基础设施项目**”）。

作为本次扩募的原始权益人，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“**本公司**”）根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，作出如下承诺：

如本公司、本公司控股股东、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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，本公司应当购回基础设施基金全部扩募基金份额或新购入基础设施项目权益。

特此承诺。

（以下无正文）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED**

Director/Authorised Signatory

2024 年 12 月 6 日

# 关于避免同业竞争的承诺函

根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）、《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）等适用法律法规规定，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（简称“**本基金**”）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：（1）南通弗洛达实业有限公司的100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司（与南通弗洛达实业有限公司合称“**新购入项目公司**”）的100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期**”，与东久（南通）智造园合称“**新购入基础设施资产**”，新购入基础设施资产与新购入项目公司合称“**新购入基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

For and on behalf of
Dongjiu Industrial Real Estate Invest
東久工業地產投資有
Director/Authorised

作为本次扩募的发起人，东久工业地产投资有限公司（简称“**本公司**”）和/或本公司同一控制下的关联方将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》参与本次扩募新增份额的战略配售。

本公司特此确认并承诺如下：

1. 截至本函出具之日，本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“**竞争性项目**”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

2. 在本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接

或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用发起人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

3. 针对本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若本公司、其他基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，本公司和该等基础设施资产的直接持有主体在完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

4. 本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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：**D&J Industrial Real Estate Investment Limited**

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司
Director/Authorised Signatory

东久工业地产投资有限公司（盖章）

2024 年 12 月 6 日

# 关于避免同业竞争的承诺函

根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40 号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54 号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617 号）、《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）等适用法律法规规定，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（简称“**本基金**”）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：（1）南通弗洛达实业有限公司（与重庆迪梦捷实业有限公司合称“**新购入项目公司**”）的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期**”，与东久（南通）智造园合称“**新购入基础设施资产**”，新购入基础设施资产与新购入项目公司合称“**新购入基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

作为本次扩募的原始权益人，BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）和/或本公司同一控制下的关联方将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》参与本次扩募新增份额的战略配售。

本公司特此确认并承诺如下：

1. 截至本函出具之日，本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“**竞争性项目**”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

2. 在本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接

For and on behalf of
BOLINDA LIM

或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

3. 针对本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若本公司、其他基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，本公司和该等基础设施资产的直接持有主体在完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

4. 本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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。

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

Director/Authorised Signatory

承诺人：**BOLINDA LIMITED**

2024 年 12 月 6 日

TED

Authorised Signatory

# 关于避免同业竞争的承诺函

根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）、《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）等适用法律法规规定，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（简称“**本基金**”）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：（1）南通弗洛达实业有限公司（与重庆迪梦捷实业有限公司合称“**新购入项目公司**”）的100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期**”，与东久（南通）智造园合称“**新购入基础设施资产**”，新购入基础设施资产与新购入项目公司合称“**新购入基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

作为本次扩募的原始权益人，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“**本公司**”）和/或本公司同一控制下的关联方将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》参与本次扩募新增份额的战略配售。

本公司特此确认并承诺如下：

1. 截至本函出具之日，本公司和/或同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“**竞争性项目**”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）

For and on behal
DMJ INDUSTRIAL
Direct

智造园一期构成竞争性项目）。

2. 在本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

3. 针对本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若本公司、其他基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，本公司和该等基础设施资产的直接持有主体在完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

4. 本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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。

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

承诺人：**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED**

Director/Authorised Signatory

2024 年 12 月 6 日

DING (HK) LIMITED

Signatory

# 关于避免同业竞争的承诺函

根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕617号）、《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）等适用法律法规规定，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（简称“本基金”）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：（1）南通弗洛达实业有限公司的100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司（与南通弗洛达实业有限公司合称“**新购入项目公司**”）的100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期**”，与东久（南通）智造园合称“**新购入基础设施资产**”，新购入基础设施资产与新购入项目公司合称“**新购入基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

东久（上海）投资管理咨询有限公司（简称“**本公司**”）拟担任新购入基础设施项目的外部管理机构。本公司特此确认并承诺如下：

1. 本公司作为运营管理机构承诺将负责新购入基础设施项目的运营管理等工作，签署并适当履行运营管理协议，在新购入基础设施项目的运营管理安排中，本公司将为促进新购入基础设施项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。

2. 本公司具备产业园区等基础设施项目的运营管理经验，已设置独立部门负责本基金持有的基础设施项目相关的运营管理工作，已配备了不少于2名具备5年以上产业园类基础设施项目运营经验的专业人员；公司治理和财务状况良好；具有持续经营能力。

3. 截至本函出具之日，本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“**竞争性项目**”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园

二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。本公司已制定严格的内部控制制度，将采取有效措施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险；若本公司知悉或获得任何关于属于同一城市范围内招商的新商机的，应使得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，满足新购入基础设施项目的招商需求，充分保护公募基金份额持有人的利益。在本基金存续期间，本公司承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项。

4. 本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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：东久（上海）投资管理咨询有限公司（公章）

2024 年 12 月 6 日

# 承诺函

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：（1）南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（统称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）作为本次扩募的原始权益人，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，特作出如下承诺：

本公司承诺配合基金管理人、基金托管人等履行职责；承诺基础设施项目真实、合法；承诺依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

特此承诺。

（以下无正文）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

**BOLINDA LIMITED**
Director/Authorised Signatory

2024 年 12 月 6 日

# 承诺函

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：（1）南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园；（2）重庆迪梦捷实业有限公司的 100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（统称“**基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“**本公司**”）作为本次扩募的原始权益人，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，特作出如下承诺：

本公司承诺配合基金管理人、基金托管人等履行职责；承诺基础设施项目真实、合法；承诺依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

特此承诺。

（以下无正文）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED**

Director/Authorised Signatory

2024 年 12 月 6 日

# BOLINDA LIMITED

## 承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金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：（1）南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司（与南通弗洛达实业有限公司合称“**新购入项目公司**”）的 100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期**”，与东久（南通）智造园合称“**新购入基础设施资产**”，新购入基础设施资产与新购入项目公司合称“**新购入基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

作为本次扩募的原始权益人，BOLINDA LIMITED（简称“**本公司**”）根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，作出如下承诺：

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。

特此承诺。

（以下无正文）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

BOLINDA LIMITED

Director/Authorised Signatory

2024 年 12 月 6 日

# DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

## 承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金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：（1）南通弗洛达实业有限公司的 100%股权及其持有的位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村的东久（南通）智造园（简称“**东久（南通）智造园**”）；（2）重庆迪梦捷实业有限公司（与南通弗洛达实业有限公司合称“**新购入项目公司**”）的 100%股权及其持有的位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的重庆两江新区龙兴智造园项目（简称“**东久（重庆）智造园一期**”，与东久（南通）智造园合称“**新购入基础设施资产**”，新购入基础设施资产与新购入项目公司合称“**新购入基础设施项目**”）（上述安排简称“**本次扩募**”）。

作为本次扩募的原始权益人，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（简称“**本公司**”）根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，作出如下承诺：

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。

特此承诺。

（以下无正文）

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED**

Director/Authorised Signatory

2024 年 12 月 6 日

# 审计报告

## 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扩募的基础设施项目

**容诚审字[2025]200Z3362号**

**容诚会计师事务所(特殊普通合伙)**

**中国·北京**

# 目　　录


| 序号 | 内　　容 | 页码 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 审计报告 | 1-4 |
| 2 | 汇总资产负债表 | 1 |
| 3 | 汇总利润表 | 2 |
| 4 | 汇总现金流量表 | 3 |
| 5 | 财务报表附注 | 4 -43 |

RSM 容诚
容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
总所：北京市西城区阜成门外大街 22 号
1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26 (100037)
TEL:010-6600 1391 FAX:010-6600 1392
E-mail:bj@rsmchina.com.cn
https://www.rsm.global/china/

# 审 计 报 告

容诚审字[2025]200Z3362号

上海国泰君安证券资产管理有限公司董事会：

## 一、审计意见

我们审计了由东久工业地产投资有限公司（以下简称“东久工业”）基于重庆迪梦捷实业有限公司及南通弗洛达实业有限公司（以上二家项目公司统称“拟扩募项目”）分别编制的各项目公司财务报表而编制的汇总财务报表，包括 2025 年 3 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的汇总资产负债表，2025 年 1-3 月、2024 年度、2023 年度及 2022 年度的汇总利润表、汇总现金流量表以及汇总财务报表附注。

我们认为，后附的汇总财务报表在所有重大方面按照汇总财务报表所述的编制基础编制。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对汇总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，我们独立于各项目公司、上海国泰君安证券资产管理有限公司（以下简称“上海国君资管”）及东久工业，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

我们提醒汇总财务报表使用者关注汇总财务报表对编制基础的说明。上述汇总财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。东久工业编制汇总财务报表是为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扩募之用。因此，汇总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——对审计报告使用的限制

本报告仅供上海国君资管就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扩募向中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请文件之用，不得用作其他目的。

**五、管理层和治理层对财务报表的责任**

二家项目公司管理层分别负责按照财务报表所述的编制基础编制各项目公司财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使各项目公司财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。东久工业管理层负责按照汇总财务报表附注二所述的编制基础编制汇总财务报表（包括确定汇总财务报表所述的编制基础对于在具体情况下编制汇总财务报表是可以接受的），同时设计、执行和维护必要的内部控制，包括监督和复核与项目公司财务报表相关的内部控制，以使汇总财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。上海国君资管负责监督汇总财务报表的编制，确保汇总财务报表不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

在编制汇总财务报表时，东久工业及二家项目公司管理层负责共同评估拟扩募项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非东久工业及二家项目公司管理层计划清算拟扩募项目、终止运营或别无其他现实的选择。

上海国君资管及东久工业治理层负责监督汇总财务报告过程。二家项目公司治理层负责监督各项目公司的财务报告过程。

**六、注册会计师对汇总财务报表审计的责任**

我们的目标是对汇总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汇总财务报表使用者依据汇总财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的汇总财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对拟扩募项目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汇总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拟扩募项目不能持续经营。

（5）评价汇总财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容。

我们与东久工业治理层、二家项目公司治理层及上海国君资管就计划的审计范围、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。

**（以下无正文）**

（此页无正文，为容诚审字[2025]200Z3362号报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所

特殊普通合伙

1101020362092

中国·北京

中国注册会计师：

金珊

中国注册会计师：

李伟

中国注册会计师：

刘彤

2025 年 7 月 24 日

For and on behalf of
D&J Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司
Director/Authorised Signatory

# 汇总资产负债表

编制单位：东久工业地产投资有限公司　　单位：元　币种：人民币

| 资　产 | 附注 | 2025年3月31日 | 2024年12月31日 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 | 负债和所有者权益 | 附注 | 2025年3月31日 | 2024年12月31日 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产： | | | | | | 流动负债： | | | | | |
| 货币资金 | 五、1 | 1[illegible] | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 | 短期借款 | | | | | |
| 交易性金融资产 | | | | | | 交易性金融负债 | | | | | |
| 衍生金融资产 | | | | | | 衍生金融负债 | | | | | |
| 应收票据 | | | | | | 应付票据 | | | | | |
| 应收账款 | 五、2 | 4,447,687.64 | 4,446,788.42 | 5,068,570.91 | 4,606,420.48 | 应付账款 | 五、10 | 313,314.05 | 84,456.27 | 28,834.47 | 398,331.58 |
| 应收款项融资 | | | | | | 预收款项 | 五、11 | 2,248,850.12 | 1,766,379.21 | 1,891,901.13 | 1,830,262.01 |
| 预付款项 | 五、3 | 235,683.65 | 477,884.72 | 200.49 | 24,633.90 | 合同负债 | 五、12 | 166,519.42 | 150,794.00 | 162,415.58 | 583,181.09 |
| 其他应收款 | 五、4 | 1,836,141.54 | 1,992,364.30 | 3,429,214.21 | 2,805,352.92 | 应付职工薪酬 | | | | | |
| 其中：应收利息 | | | | | | 应交税费 | 五、13 | 2,718,312.84 | 1,947,513.31 | 2,236,415.69 | 1,730,861.38 |
| 应收股利 | | | | | | 其他应付款 | 五、14 | 11,026,123.15 | 12,487,545.30 | 10,203,950.59 | 16,633,419.74 |
| 存货 | | | | | | 其中：应付利息 | | | | | |
| 合同资产 | | | | | | 应付股利 | | | | | |
| 持有待售资产 | | | | | | 持有待售负债 | | | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 五、5 | | | | 65,664.89 | 一年内到期的非流动负债 | 五、15 | 11,632,681.37 | 11,677,547.26 | 10,696,665.40 | 29,558,154.23 |
| 其他流动资产 | 五、6 | 76,605.36 | 283,979.97 | 1,271,347.17 | 2,582,838.52 | 其他流动负债 | 五、16 | 9,991.17 | 9,047.63 | 9,744.93 | 34,990.87 |
| 流动资产合计 | | 51,628,890.54 | 47,178,041.54 | 36,623,004.63 | 25,472,812.61 | 流动负债合计 | | 28,115,792.12 | 28,123,282.98 | 25,229,927.79 | 50,769,200.90 |
| 非流动资产： | | | | | | 非流动负债： | | | | | |
| 债权投资 | | | | | | 长期借款 | 五、17 | 60,517,170.80 | 60,848,930.50 | 71,512,449.92 | 50,000,000.00 |
| 其他债权投资 | | | | | | 应付债券 | | | | | |
| 长期应收款 | | | | | | 其中：优先股 | | | | | |
| 长期股权投资 | | | | | | 永续债 | | | | | |
| 其他权益工具投资 | | | | | | 租赁负债 | | | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | | | | 长期应付款 | 五、18 | 67,663.02 | 67,663.02 | 114,894.15 | 977,128.46 |
| 投资性房地产 | 五、7 | 229,232,261.92 | 230,490,297.46 | 235,522,439.62 | 240,197,697.79 | 长期应付职工薪酬 | | | | | |
| 固定资产 | | 1,210.83 | 1,524.45 | 3,041.72 | 5,872.88 | 预计负债 | | | | | |
| 在建工程 | | | | | | 递延收益 | | | | | |
| 生产性生物资产 | | | | | | 递延所得税负债 | 五、9 | 9,405,559.75 | 8,724,378.30 | 7,023,452.27 | 5,306,842.32 |
| 油气资产 | | | | | | 其他非流动负债 | | | | | |
| 使用权资产 | | | | | | 非流动负债合计 | | 69,990,393.57 | 69,640,971.82 | 78,650,796.34 | 56,283,970.78 |
| 无形资产 | | | | | | 负债合计 | | 98,106,185.69 | 97,764,254.80 | 103,880,724.13 | 107,053,171.68 |
| 开发支出 | | | | | | | | | | | |
| 商誉 | | | | | | | | | | | |
| 长期待摊费用 | | | | | | | | | | | |
| 递延所得税资产 | 五、8 | | | | | | | | | | |
| 其他非流动资产 | 五、8 | | | | 528,575.92 | | | | | | |
| 非流动资产合计 | | 229,233,472.75 | 230,491,821.91 | 235,525,481.34 | 240,732,146.59 | | | | | | |
| | | | | | | 净资产合计 | | 182,756,177.60 | 179,9[illegible]08.65 | [illegible]68,247,461.84 | 159,151,787.52 |
| 资产总计 | | 280,862,363.29 | 277,669,863.45 | 272,148,485.97 | 266,204,959.20 | 负债及净资产总计 | | 280,862,363.29 | 277,[illegible]863.45 | 272,148,485.97 | 266,204,959.20 |

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

# 汇总利润表

编制单位：东久工业地产投资有限公司

For and on behalf of [東久] Industrial Real Estate Investment Limited
東久工業地產投資有限公司
Director/Authorised Signatory

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 五、19 | **7,835,196.37** | **33,136,995.19** | **33,209,823.97** | **30,492,269.71** |
| 减：营业成本 | 五、19 | 1,950,014.90 | 9,209,132.91 | 10,913,900.66 | 9,789,768.55 |
| 税金及附加 | 五、20 | 1,188,506.27 | 5,181,701.86 | 4,689,008.74 | 4,704,209.32 |
| 销售费用 | 五、21 | 313.62 | 1,517.27 | 2,831.16 | 306,256.12 |
| 管理费用 | 五、22 | | 189,732.24 | 966,245.73 | 1,092,853.14 |
| 研发费用 | | | | | |
| 财务费用 | 五、23 | 895,602.97 | 3,413,259.13 | 4,671,196.86 | 5,248,433.78 |
| 其中：利息费用 | | 1,011,830.68 | 3,804,465.63 | 4,851,779.98 | 5,315,511.33 |
| 利息收入 | | 117,761.63 | 395,181.67 | 185,347.69 | 67,202.85 |
| 加：其他收益 | 五、24 | | 3,000.00 | 101,882.25 | 157,548.67 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | | | |
| 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） | | | | | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | **3,800,758.61** | **15,144,651.78** | **12,068,523.07** | **9,508,297.47** |
| 加：营业外收入 | | | 10,614.10 | 0.48 | 3,301.92 |
| 减：营业外支出 | | | | | 26,356.16 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | **3,800,758.61** | **15,155,265.88** | **12,068,523.55** | **9,485,243.23** |
| 减：所得税费用 | 五、25 | 950,189.66 | 3,517,419.07 | 2,952,549.23 | 2,575,399.72 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | **2,850,568.95** | **11,637,846.81** | **9,115,974.32** | **6,909,843.51** |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 2,850,568.95 | 11,637,846.81 | 9,115,974.32 | 6,909,843.51 |
| （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 | | | | | |
| …… | | | | | |
| （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 | | | | | |
| 6.外币财务报表折算差额 | | | | | |
| …… | | | | | |
| 六、综合收益总额 | | **2,850,568.95** | **11,637,846.81** | **9,115,974.32** | **6,909,843.51** |

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

# 汇总现金流量表

For and on behalf of D&J Industrial Real Estate Investment Limited 東久工業地產投資有限公司

Director/Authorised Signatory

编制单位：东久工业地产投资有限公司　　单位：元　币种：人民币

| 项　目 | 附注 | 2025年1-3月 | 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 | | 12,557,538.00 | 52,702,556.35 | 48,420,327.80 | 49,682,895.11 |
| 收到的税费返还 | | | | | 2,364,053.12 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 五、27 | 117,761.63 | 567,894.28 | 1,301,183.96 | 3,303,224.89 |
| 经营活动现金流入小计 | | 12,675,299.63 | 53,270,450.63 | 49,721,511.76 | 55,350,173.12 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 4,778,723.62 | 19,065,799.78 | 19,915,930.14 | 15,348,633.27 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | | | 175,087.70 | 297,987.46 |
| 支付的各项税费 | | 1,333,050.41 | 8,657,740.57 | 5,878,392.17 | 6,571,217.03 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 五、27 | 154,479.82 | 393,530.30 | 1,296,257.77 | 3,783,421.66 |
| 经营活动现金流出小计 | | 6,266,253.85 | 28,117,070.65 | 27,265,667.78 | 26,001,259.42 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | **6,409,045.78** | **25,153,379.98** | **22,455,843.98** | **29,348,913.70** |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | | | |
| 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 | | | 25,650.00 | 404,587.65 | 5,861,512.92 |
| 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 | | | 25,650.00 | 404,587.65 | 5,861,512.92 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | | **-25,650.00** | **-404,587.65** | **-5,861,512.92** |
| 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 | | | | 33,175,969.30 | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 五、27 | | 1,500,000.00 | 4,663,872.37 | 56,500,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | | 1,500,000.00 | 37,839,841.67 | 56,500,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 331,759.70 | 9,663,519.40 | 31,419,361.71 | 15,567,744.73 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 1,021,460.44 | 3,841,660.57 | 4,870,254.35 | 5,353,373.46 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 五、27 | | | 12,136,607.60 | 57,000,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 1,353,220.14 | 13,505,179.97 | 48,426,223.66 | 77,921,118.19 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | **-1,353,220.14** | **-12,005,179.97** | **-10,586,381.99** | **-21,421,118.19** |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | **-77.42** | **802.27** | **895.61** | **4,464.74** |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | **5,055,748.22** | **13,123,352.28** | **11,465,769.95** | **2,070,747.33** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 | 13,317,154.57 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | **45,032,772.35** | **39,977,024.13** | **26,853,671.85** | **15,387,901.90** |

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责

# 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施
# 证券投资基金扩募的基础设施项目
# 汇总财务报表附注

2022 年-2025 年 3 月

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

## 一、公司的基本情况

### 1.公司概况

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“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2022]1986 号《关于准予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注册的批复》核准，由上海国泰君安证券资产管理有限公司(“上海国君资管”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》负责公开募集。本基金自 2022 年 9 月 20 日至 2022 年 9 月 21 日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,517,500,000.00 元，已经上会会计师事务所(特殊普通合伙)上会师报字(2022)第 9650 号予以验证。经向中国证监会备案，《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》于 2022 年 9 月 23 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为上海国君资管，基金托管人为中国银行股份有限公司，资产评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，运营管理机构为东久(上海)投资管理咨询有限公司。

本基金首次公开发行的基础设施项目为：(1) 上海华靳建设有限公司(以下简称“上海华靳”)持有的位于“上海市金山区亭林镇金舸路 288 号”的东久(金山)智造园项目；(2) 昆山华普瑞实业有限公司(以下简称“昆山华普瑞”)持有的位于“昆山市玉山镇南淞路 111 号”的东久(昆山)智造园项目；(3) 无锡奥迈特实业有限公司(以下简称“无锡奥迈特”)持有的位于“无锡新区飞凤路 5 号”的东久(无锡)智造园项目；(4) 常州麦里奇实业有限公司(以下简称“常州麦里奇”)持有的位于“常州市新北区黄河西路 585 号”的东久(常州)智造

园项目。

本基金拟扩募的项目公司分别为南通弗洛达实业有限公司(简称“南通弗洛达”)和重庆迪梦捷实业有限公司(简称“重庆迪梦捷”)。南通弗洛达与重庆迪梦捷以下合称为“二家项目公司”。

南通弗洛达是由 BOLINDA LIMITED 于 2019 年 2 月 15 日在中华人民共和国江苏省南通市注册成立的有限责任公司。南通弗洛达经批准的经营期限为无固定期限，成立时注册资本为 2,629 万美元，全部由 BOLINDA LIMITED 出资，持股比例为 100%。南通弗洛达经批准的经营范围为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请)(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)。南通弗洛达持有位于南通市通州区碧华路 1199 号的东久(南通)智造园，可出租面积 51,865.28 平方米，实际经营范围主要为自有房屋租赁及物业管理。根据《开发与资产管理服务协议》，东久(上海)投资管理咨询有限公司为南通弗洛达提供项目开发管理服务、项目运营管理服务与其他相关服务。

重庆迪梦捷是由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 于 2016 年 6 月 17 日在中华人民共和国重庆市注册成立的有限责任公司。重庆迪梦捷经批准的经营期限有效期至 2066 年 6 月 16 日，成立时注册资本为 1,000 万美元，全部由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出资，持股比例为 100%。重庆迪梦捷经批准的经营范围为：汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施(不含危险品)的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。重庆迪梦捷持有位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号的东久(重庆)智造园一期项目，可出租面积 46,263.83 平方米，实际经营范围主要为自有房屋租赁及物业管理。根据《开发与资产管理服务协议》，东久(上海)投资管理咨询有限公司为重庆迪梦捷提供项目开发管理服务、项目运营管理服务与其他相关服务。

东久工业地产投资有限公司(以下简称“东久工业”)管理层为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扩募之目的，依据附注二汇总财务报表的相关编制基础编制了本汇总财务报表，本汇总财务报表由东久工业于 2025 年 7 月 24 日批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

### 1.编制基础

东久工业编制本汇总财务报表是为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扩募之用，以反映拟扩募的基础设施项目 2025 年 3 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年 1-3 月、2024 年度、2023 年度及 2022 年度的经营成果及现金流量(以下简称“本汇总财务报表期间”)，因此本汇总财务报表可能不适于其他用途。

基于编制本汇总财务报表的特殊目的，本汇总财务报表仅列示汇总资产负债表、汇总利润表、汇总现金流量表以及对本汇总报表使用者具有重大参考意义的汇总财务报表项目附注。本汇总财务报表不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。

拟扩募的基础设施项目资产产权清晰、物理特征可明确区分，日常运营管理业务独立。二家项目公司历史会计记录中，对扩募的基础设施项目收入、成本及费用、资产及负债均单独进行会计核算。

本汇总财务报表以拟购入项目公司在单体财务报表中的账面价值为基础进行简单加总，不涉及企业合并，项目公司之间亦无内部交易，无需进行内部抵销。

本汇总财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“净资产”。

本汇总财务报表按照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会计政策和会计估计进行编制。

由于本汇总财务报表的报告主体并非真实的公司实体，本汇总财务报表所附财务信息并不反映汇总财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况、经营成果及现金流量。

### 2.持续经营

二家项目公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响二家项目公司持续经营能力的事项，二家项目公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

## 三、重要会计政策及会计估计

二家项目公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

**1.遵循企业会计准则的声明**

二家项目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、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

**2.会计期间**

二家项目公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

**3.营业周期**

二家项目公司正常营业周期为一年。

**4.记账本位币**

二家项目公司的记账本位币为人民币。

**5.现金及现金等价物的确定标准**

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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。

**6.外币业务和外币报表折算**

**（1）外币交易时折算汇率的确定方法**

二家项目公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

**（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法**

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对于以成本与可变现净值孰低计量的存货，在以外币购入存货并且该存货在

资产负债表日的可变现净值以外币反映的情况下，先将可变现净值按资产负债表日即期汇率折算为记账本位币金额，再与以记账本位币反映的存货成本进行比较，从而确定该项存货的期末价值；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入当期损益，对于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，其折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入其他综合收益。

**（3）外币报表折算方法**

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下 “其他综合收益”项目列示。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

**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。当二家项目公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

**（1）金融资产的分类和计量**

二家项目公司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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，二家项目公司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

二家项目公司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，采用以下方式计量：

以摊余成本计量：

二家项目公司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。二家项目公司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、其他应收款、其他流动资产等。

**（2）金融资产减值**

二家项目公司对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

二家项目公司考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，二家项目公司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，二家项目公司亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，二家项目公司对处于不同

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，二家项目公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，二家项目公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，二家项目公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，二家项目公司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。

二家项目公司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，二家项目公司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账款和应收租赁款，二家项目公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，二家项目公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 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。

二家项目公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

**（3）金融资产的终止确认**

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，且二家项目公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方； (3) 该金融资产已转移，虽然二家项目公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

以摊余成本计量的金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

**（4）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。

二家项目公司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、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。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，二家项目公司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。

**8.公允价值计量**

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

二家项目公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，二家项目公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。二家项目公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，二家项目公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，二家项目公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

二家项目公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。二家项目公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

二家项目公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

二家项目公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

**9.合同资产及合同负债**

二家项目公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。二家项目公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。二家项目公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

二家项目公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、7。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

**10.投资性房地产**

**（1）投资性房地产的分类**

投资性房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。主要包括：

①已出租的土地使用权。

②持有并准备增值后转让的土地使用权。

③已出租的建筑物。

**（2）投资性房地产的计量模式**

二家项目公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、11。

二家项目公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

| 类别 | 预计使用寿命(年) | 预计净残值率(%) | 年折旧率(%) |
|---|---|---|---|
| 房屋建筑物及土地使用权 | 43.42-48.67 | 5.00 | 1.95-2.19 |

**11.长期资产减值**

对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，二家项目公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。二家项目公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，二家项目公司将其账面价值减记

至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于二家项目公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

**12.长期待摊费用**

长期待摊费用核算二家项目公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

二家项目公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

| 项　目 | 摊销年限 |
| --- | --- |
| 固定资产改良支出 | 3~10 年 |

**13.借款费用**

**（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间**

二家项目公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

①资产支出已经发生；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

**（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法**

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

**14.收入的确认原则和计量方法**

**（1）一般原则**

收入是二家项目公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

二家项目公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，二家项目公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是二家项目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。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，二家项目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，并以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计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，二家项目公司将根据客户在取得商品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，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，二家项目公司不考虑其中的融资成分。

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客户在二家项目公司履约的同时即取得并消耗二家项目公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制二家项目公司履约过程中在建的商品；

③二家项目公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且二家项目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，二家项目公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。二家项目公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，二家项目公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，二家项目公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，二家项目公司会考虑下列迹象：

①二家项目公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②二家项目公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③二家项目公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④二家项目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。

**（2）具体方法**

二家项目公司收入确认的具体方法如下：

二家项目公司在客户取得相关服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

二家项目公司对外提供租赁服务和物业管理服务。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

对于二家项目公司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；如果二家项目公司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。二家项目公司对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

**15.递延所得税资产和递延所得税负债**

二家项目公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。二家项目公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

**（1）递延所得税资产的确认**

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以二家项目公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A.该项交易不是企业合并；

B.交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，二家项目公司在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

**（2）递延所得税负债的确认**

二家项目公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②二家项目公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.二家项目公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

**（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认**

①可弥补亏损和税款抵减

A.二家项目公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，二家项目公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

**（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据**

二家项目公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①二家项目公司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；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

**16.租赁**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

**（1）租赁的识别**

在合同开始日，二家项目公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，二家项目公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

**（2）单独租赁的识别**

合同中同时包含多项单独租赁的，二家项目公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

**（4）二家项目公司作为出租人的会计处理方法**

在租赁开始日，二家项目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

二家项目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。二家项目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。

**（5）租赁变更的会计处理**

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，二家项目公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.二家项目公司作为出租人

经营租赁发生变更的，二家项目公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

**17.重要会计估计和判断**

二家项目公司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。

**（1）重要会计估计及其关键判断**

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所得税和递延所得税

在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，二家项目公司需要作出重大判断。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，二家项目公司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二家项目公司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。二家项目公司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，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

②投资性房地产的公允价值计量

二家项目公司的投资性房地产于资产负债表日由外部独立专业合格评估师对其公允价值进行评估。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异对公允价值变动损益产生影响。

**18.重要会计政策和会计估计的变更**

**（1）重要会计政策变更**

本报告期内，二家项目公司无重大会计政策变更。

**（2）重要会计估计变更**

本报告期内，二家项目公司无重大会计估计变更。

**四、税项**

**1.主要税种及税率**

| 税　种 | 计税依据 | 税率 |
|---|---|---|
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |
| 增值税 | 应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算) | 9%、6% |
| 房产税 | 房屋原值的 70%或租金收入 | 1.2%及 12% |
| 土地使用税 | 土地使用面积 | 1.5 元/平方米及 5 元/平方米 |
| 城市维护建设税 | 应纳的增值税税额 | 7% |
| 教育费附加 | 应纳的增值税税额 | 3% |
| 地方教育费附加 | 应纳的增值税税额 | 2% |
| 印花税 | 应纳税凭证记载的金额 | 适用税率 |

**2.税收优惠**

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019]39 号)、财政部和税务总局颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告[2022]11 号)以及《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告

[2023]1 号)的相关规定，南通弗洛达自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额；自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 5%，抵减增值税应纳税额。

## 五、财务报表项目注释

### 1.货币资金

| 项　目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 库存现金 | | | | |
| 银行存款 | 45,032,772.35 | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 |
| 其他货币资金 | | | | |
| 合计 | 45,032,772.35 | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 |

### 2.应收账款

（1）按账龄披露

| 账龄 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 1 年以内 | 4,447,687.64 | 4,446,788.42 | 5,068,570.91 | 4,606,420.48 |
| 小计 | 4,447,687.64 | 4,446,788.42 | 5,068,570.91 | 4,606,420.48 |
| 减：坏账准备 | | | | |
| 合计 | 4,447,687.64 | 4,446,788.42 | 5,068,570.91 | 4,606,420.48 |

（2）按坏账计提方法分类披露

| 类别 | 2025 年 3 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按单项计提坏账准备 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 4,447,687.64 | 100.00 | | | 4,447,687.64 |
| 合计 | 4,447,687.64 | 100.00 | | | 4,447,687.64 |

（续上表）

| 类别 | 2024 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按单项计提坏账准备 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 4,446,788.42 | 100.00 | | | 4,446,788.42 |
| 合计 | 4,446,788.42 | 100.00 | | | 4,446,788.42 |

（续上表）

| 类别 | 2023 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按单项计提坏账准备 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 5,068,570.91 | 100.00 | | | 5,068,570.91 |
| 合计 | 5,068,570.91 | 100.00 | | | 5,068,570.91 |

（续上表）

| 类　别 | 2022 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按单项计提坏账准备 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 4,606,420.48 | 100.00 | | | 4,606,420.48 |
| 合计 | 4,606,420.48 | 100.00 | | | 4,606,420.48 |

**3.预付款项**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 预付中介机构费 | | | | 24,633.90 |
| 预付水电费 | | | 200.49 | |
| 预付物业管理费 | 235,683.65 | 477,884.72 | | |
| 合计 | 235,683.65 | 477,884.72 | 200.49 | 24,633.90 |

**4.其他应收款**

（1）分类列示

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 应收利息 | | | | |
| 应收股利 | | | | |
| 其他应收款 | 1,836,141.54 | 1,992,364.30 | 3,429,214.21 | 2,805,352.92 |
| 合计 | 1,836,141.54 | 1,992,364.30 | 3,429,214.21 | 2,805,352.92 |

（2）其他应收款

①按账龄披露

| 账龄 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 1 年以内 | 1,836,141.54 | 1,992,364.30 | 3,429,214.21 | 2,805,352.92 |
| 小计 | 1,836,141.54 | 1,992,364.30 | 3,429,214.21 | 2,805,352.92 |
| 减：坏账准备 | | | | |
| 合计 | 1,836,141.54 | 1,992,364.30 | 3,429,214.21 | 2,805,352.92 |

②按坏账计提方法分类披露

坏账准备按三阶段模型计提如下：

| 阶段 | 2025 年 3 月 31 日 | | | 2024 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 第一阶段 | 1,836,141.54 | | 1,836,141.54 | 1,992,364.30 | | 1,992,364.30 |
| 合计 | 1,836,141.54 | | 1,836,141.54 | 1,992,364.30 | | 1,992,364.30 |

（续上表）

| 阶段 | 2023 年 12 月 31 日 | | | 2022 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 第一阶段 | 3,429,214.21 | | 3,429,214.21 | 2,805,352.92 | | 2,805,352.92 |
| 合计 | 3,429,214.21 | | 3,429,214.21 | 2,805,352.92 | | 2,805,352.92 |

A．截至 2025 年 3 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

| 阶段 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
|---|---|---|---|
| 第一阶段 | 1,836,141.54 | | 1,836,141.54 |
| 合计 | 1,836,141.54 | | 1,836,141.54 |

截至 2025 年 3 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

| 类别 | 账面余额 | 计提比例（%） | 坏账准备 | 账面价值 | 理由 |
|---|---|---|---|---|---|
| 按单项计提坏账准备 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 1,836,141.54 | | | 1,836,141.54 | 预计无坏账风险 |
| 合计 | 1,836,141.54 | | | 1,836,141.54 | |

截至 2024 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

| 阶段 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
|---|---|---|---|
| 第一阶段 | 1,992,364.30 | | 1,992,364.30 |
| 合计 | 1,992,364.30 | | 1,992,364.30 |

截至 2024 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

| 类别 | 账面余额 | 计提比例（%） | 坏账准备 | 账面价值 | 理由 |
|---|---|---|---|---|---|
| 按单项计提坏账准备 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 1,992,364.30 | | | 1,992,364.30 | 预计无坏账风险 |
| 合计 | 1,992,364.30 | | | 1,992,364.30 | |

截至 2023 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

| 阶段 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
|---|---|---|---|

| 阶段 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| --- | --- | --- | --- |
| 第一阶段 | 3,429,214.21 | | 3,429,214.21 |
| 合计 | 3,429,214.21 | | 3,429,214.21 |

截至 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

| 类别 | 账面余额 | 计提比例（%） | 坏账准备 | 账面价值 | 理由 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 按单项计提坏账准备 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 3,429,214.21 | | | 3,429,214.21 | 预计无坏账风险 |
| 合计 | 3,429,214.21 | | | 3,429,214.21 | |

截至 2022 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

| 阶段 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| --- | --- | --- | --- |
| 第一阶段 | 2,805,352.92 | | 2,805,352.92 |
| 合计 | 2,805,352.92 | | 2,805,352.92 |

截至 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

| 类别 | 账面余额 | 计提比例（%） | 坏账准备 | 账面价值 | 理由 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 按单项计提坏账准备 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 2,805,352.92 | | | 2,805,352.92 | 预计无坏账风险 |
| 合计 | 2,805,352.92 | | | 2,805,352.92 | |

**5.一年内到期的非流动资产**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 一年内到期的待摊装修费 | | | | 65,664.89 |
| 合计 | | | | 65,664.89 |

**6.其他流动资产**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 待抵扣进项税额 | 76,605.36 | 283,979.97 | 1,271,347.17 | 2,582,838.52 |

**7.投资性房地产**

| 项目 | 房屋建筑物及土地使用权 |
| --- | --- |
| 一、账面原值 | |
| 1.2024 年 12 月 31 日 | 258,898,387.48 |
| 2.本期增加金额 | |
| （1）改良支出 | |
| 3.本期减少金额 | |

| 项目 | 房屋建筑物及土地使用权 |
| --- | --- |
| 4.2025 年 3 月 31 日 | 258,898,387.48 |
| 二、累计折旧 | |
| 1.2024 年 12 月 31 日 | 28,408,090.02 |
| 2.本期增加金额 | 1,258,035.54 |
| （1）计提 | 1,258,035.54 |
| 3.本期减少金额 | |
| 4.2025 年 3 月 31 日 | 29,666,125.56 |
| 三、账面价值 | |
| 1.2025 年 3 月 31 日 | 229,232,261.92 |
| 2.2024 年 12 月 31 日 | 230,490,297.46 |

（续上表）

| 项目 | 房屋建筑物及土地使用权 |
| --- | --- |
| 一、账面原值 | |
| 1.2023 年 12 月 31 日 | 258,898,387.48 |
| 2.本期增加金额 | |
| （1）改良支出 | |
| 3.本期减少金额 | |
| 4.2024 年 12 月 31 日 | 258,898,387.48 |
| 二、累计折旧 | |
| 1.2023 年 12 月 31 日 | 23,375,947.86 |
| 2.本期增加金额 | 5,032,142.16 |
| （1）计提 | 5,032,142.16 |
| 3.本期减少金额 | |
| 4.2024 年 12 月 31 日 | 28,408,090.02 |
| 三、账面价值 | |
| 1.2024 年 12 月 31 日 | 230,490,297.46 |
| 2.2023 年 12 月 31 日 | 235,522,439.62 |

（续上表）

| 项目 | 房屋建筑物及土地使用权 |
| --- | --- |
| 一、账面原值 | |
| 2022 年 12 月 31 日 | 258,545,273.47 |
| 2.本期增加金额 | 378,114.01 |
| （1）改良支出 | 378,114.01 |
| 3.本期减少金额 | 25,000.00 |

| | |
|---|---|
| （1）原值调整 | 25,000.00 |
| 4.2023 年 12 月 31 日 | 258,898,387.48 |
| 二、累计折旧 | |
| 1.2022 年 12 月 31 日 | 18,347,575.68 |
| 2.本期增加金额 | 5,028,372.18 |
| （1）计提 | 5,028,372.18 |
| 3.本期减少金额 | |
| 4.2023 年 12 月 31 日 | 23,375,947.86 |
| 三、账面价值 | |
| 1.2023 年 12 月 31 日 | 235,522,439.62 |
| 2.2022 年 12 月 31 日 | 240,197,697.79 |

（续上表）

| 项目 | 房屋建筑物及土地使用权 |
|---|---|
| 一、账面原值 | |
| 1.2022 年 1 月 1 日 | 258,545,273.47 |
| 2.本期增加金额 | |
| （1）改良支出 | |
| 3.本期减少金额 | |
| 4.2022 年 12 月 31 日 | 258,545,273.47 |
| 二、累计折旧 | |
| 1.2022 年 1 月 1 日 | 13,322,899.68 |
| 2.本期增加金额 | 5,024,676.00 |
| （1）计提 | 5,024,676.00 |
| 3.本期减少金额 | |
| 4.2022 年 12 月 31 日 | 18,347,575.68 |
| 三、账面价值 | |
| 1.2022 年 12 月 31 日 | 240,197,697.79 |
| 2.2022 年 1 月 1 日 | 245,222,373.79 |

**8.其他非流动资产**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 待抵扣进项税 | | | | 528,575.92 |
| 合计 | | | | 528,575.92 |

**9.递延所得税资产、递延所得税负债**

（1）未经抵消的递延所得税资产

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | | 2024 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 |
| 可抵扣亏损 | | | 282,425.40 | 1,129,701.59 |
| 合计 | | | 282,425.40 | 1,129,701.59 |

（续上表）

| 项目 | 2023 年 12 月 31 日 | | 2022 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 |
| 可抵扣亏损 | 646,080.71 | 2,584,322.82 | 673,165.03 | 2,692,660.11 |
| 合计 | 646,080.71 | 2,584,322.82 | 673,165.03 | 2,692,660.11 |

（2）未经抵消的递延所得税负债

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | | 2024 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 |
| 投资性房地产计税基础差异 | 8,403,682.33 | 33,614,729.30 | 8,039,775.71 | 32,159,102.84 |
| 租赁收入直线法 | 1,001,877.42 | 4,007,509.66 | 967,027.99 | 3,868,111.95 |
| 合计 | 9,405,559.75 | 37,622,238.96 | 9,006,803.70 | 36,027,214.79 |

（续上表）

| 项目 | 2023 年 12 月 31 日 | | 2022 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 |
| 投资性房地产计税基础差异 | 1,077,680.50 | 4,310,721.97 | 830,385.40 | 3,321,541.59 |
| 租赁收入直线法 | 6,591,852.48 | 26,367,409.91 | 5,149,621.95 | 20,598,487.78 |
| 合计 | 7,669,532.98 | 30,678,131.88 | 5,980,007.35 | 23,920,029.37 |

（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于 2025 年 3 月 31 日互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债于 2025 年 3 月 31 日余额 | 递延所得税资产和负债于 2024 年 12 月 31 日互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债于 2024 年 12 月 31 日余额 |
|---|---|---|---|---|
| 递延所得税资产 | | | 282,425.40 | |
| 递延所得税负债 | | 9,405,559.75 | 282,425.40 | 8,724,378.30 |

（续上表）

| 项目 | 递延所得税资产和负债于 2023 年 12 月 31 日互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债于 2023 年 12 月 31 日余额 | 递延所得税资产和负债于 2022 年 12 月 31 日互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债于 2022 年 12 月 31 日余额 |
|---|---|---|---|---|
| 递延所得税资产 | 646,080.71 | | 673,165.03 | |
| 递延所得税负债 | 646,080.71 | 7,023,452.27 | 673,165.03 | 5,306,842.32 |

（4）未确认递延所得税资产明细

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 可抵扣亏损 | | | 1,085,589.60 | 1,344,700.22 |

（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

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | | | 239,839.36 | 498,949.98 |
| 2027 年 | | | 845,750.24 | 845,750.24 |
| 合计 | | | 1,085,589.60 | 1,344,700.22 |

**10.应付账款**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 应付运管费 | 313,314.05 | 84,456.27 | | |
| 应付物业维修维护费及物业费 | | | 28,834.47 | 398,331.58 |
| 合计 | 313,314.05 | 84,456.27 | 28,834.47 | 398,331.58 |

**11.预收款项**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 租金 | 2,248,850.12 | 1,766,379.21 | 1,891,901.13 | 1,106,441.15 |
| 水电费 | | | | 723,820.86 |
| 合计 | 2,248,850.12 | 1,766,379.21 | 1,891,901.13 | 1,830,262.01 |

**12.合同负债**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 预收物管费 | 166,519.42 | 150,794.00 | 162,415.58 | 583,181.09 |

**13.应交税费**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 应交所得税 | 1,282,187.17 | 1,261,321.74 | 2,145,208.40 | 1,564,942.27 |
| 应交房产税 | 894,322.53 | 435,368.14 | 53,555.02 | 123,737.17 |
| 应交土地使用税 | 250,235.38 | 33,160.63 | 33,160.63 | 33,160.63 |
| 应交增值税 | 274,560.00 | 206,997.68 | 4,410.72 | 2,864.63 |
| 应交印花税 | 2,603.42 | 4,661.68 | | 5,857.03 |
| 其他 | 14,404.34 | 6,003.44 | 80.92 | 299.65 |
| 合计 | 2,718,312.84 | 1,947,513.31 | 2,236,415.69 | 1,730,861.38 |

**14.其他应付款**

（1）分类列示

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 应付利息 | | | | |
| 应付股利 | | | | |
| 其他应付款 | 11,026,123.15 | 12,487,545.30 | 10,203,950.59 | 16,633,419.74 |
| 合计 | 11,026,123.15 | 12,487,545.30 | 10,203,950.59 | 16,633,419.74 |

（2）按款项性质列示其他应付款

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 押金及保证金 | 8,911,927.31 | 8,911,927.31 | 8,762,828.80 | 8,042,750.39 |
| 应付关联方往来款 | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 | | 7,472,735.23 |
| 水电费 | 553,070.26 | 1,034,933.99 | 631,688.46 | 798,171.22 |
| 中介机构服务费 | 10,035.58 | 130,684.00 | 293,059.44 | 280,666.25 |
| 其他 | 6,050.00 | 6,050.00 | 6,050.00 | 39,096.65 |
| 应付工程款 | 45,040.00 | 903,950.00 | 510,323.89 | |
| 合计 | 11,026,123.15 | 12,487,545.30 | 10,203,950.59 | 16,633,419.74 |

## 15.一年内到期的非流动负债

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 一年内到期的长期借款 | 10,663,519.40 | 10,663,519.40 | 9,663,519.38 | 29,419,361.71 |
| 长期借款应计利息 | 65,924.64 | 75,554.40 | 112,749.34 | 131,223.71 |
| 一年内到期的应付质保金 | 903,237.33 | 938,473.46 | 920,396.68 | 7,568.81 |
| 合计 | 11,632,681.37 | 11,677,547.26 | 10,696,665.40 | 29,558,154.23 |

## 16.其他流动负债

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 待转销项税 | 9,991.17 | 9,047.63 | 9,744.93 | 34,990.87 |
| 合计 | 9,991.17 | 9,047.63 | 9,744.93 | 34,990.87 |

## 17.长期借款

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 抵押及质押借款 | 71,180,690.20 | 71,512,449.90 | 81,175,969.30 | 79,419,361.71 |
| 长期借款应付利息 | 65,924.64 | 75,554.40 | 112,749.34 | 131,223.71 |
| 减：一年内到期的长期借款（含利息） | 10,729,444.04 | 10,739,073.80 | 9,776,268.72 | 29,550,585.42 |
| 合计 | 60,517,170.80 | 60,848,930.50 | 71,512,449.92 | 50,000,000.00 |

南通弗洛达抵押借款：于 2025 年 3 月 31 日，长期借款 41,000,000.00 元(2024 年 12 月 31 日：41,000,000.00 元；2023 年 12 月 31 日：50,000,000.00 元；2022 年 12 月 31 日：

58,000,000.00 元)系由南通弗洛达账面价值为 128,047,277.62 元(原价 141,025,786.38 元)的房屋建筑物及土地使用权(2024 年 12 月 31 日：账面价值 128,729,854.05 元、原价 141,025,786.38 元；2023 年 12 月 31 日：账面价值 131,460,159.77 元、原价 141,025,786.38 元；2022 年 12 月 31 日：账面价值 133,966,658.80 元、原价 140,805,412.74 元)作为抵押向江苏银行股份有限公司借入的银行抵押借款，利率为浮动利率，利息每季度支付一次，本金按约定还款计划每半年支付，剩余本金按约定计划应于 2028 年 10 月 29 日前偿还完毕。

2025 年 3 月 31 日，长期借款的年利率为 4.13%(2024 年 12 月 31 日：4.38%；2023 年 12 月 31 日：4.73%；2022 年 12 月 31 日：5.53%)。

重庆迪梦捷抵押借款：于 2025 年 3 月 31 日，长期借款 30,180,690.20 元(2024 年 12 月 31 日：30,844,209.60 元；2023 年 12 月 31 日：31,175,969.30 元)系由重庆迪梦捷账面价值为 101,184,984.30 元(原价 117,872,601.10 元)的房屋建筑物及土地使用权(2024 年 12 月 31 日：账面价值 101,760,443.41 元、原价 117,872,601.10 元；2023 年 12 月 31 日：账面价值 104,062,279.85 元、原价 117,872,601.10 元)作为抵押及将该项目有关的应收账款和 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 持有重庆迪梦捷 100%股权作为质押向永丰银行(中国)有限公司借入的银行借款，利率为浮动利率，利息每季度支付一次，本金按约定还款计划每半年支付，剩余本金按约定计划应于 2028 年 2 月 2 日偿还完毕。

于 2022 年 12 月 31 日，长期借款 21,419,361.71 元系由重庆迪梦捷账面价值为 106,231,038.99 元(原价 117,739,860.73 元)的房屋建筑物及土地使用权作为抵押及将该项目有关的应收账款和 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 持有重庆迪梦捷 100%股权作为质押向南洋商业银行(中国)有限公司借入的银行借款，利率为浮动利率，利息每季度支付一次，本金按约定还款计划每半年支付。本金已于 2023 年 2 月偿还完毕。

2025 年 3 月 31 日，长期借款的年利率为 3.900%(2024 年 12 月 31 日：4.250%；2023 年 12 月 31 日：4.250%；2022 年 12 月 31 日：5.635%)。

**18.长期应付款**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 应付工程质保金 | 970,900.35 | 1,006,136.48 | 1,035,290.83 | 984,697.27 |

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 减：一年内到期的应付质保金 | 903,237.33 | 938,473.46 | 920,396.68 | 7,568.81 |
| 合计 | 67,663.02 | 67,663.02 | 114,894.15 | 977,128.46 |

## 19.营业收入和营业成本

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 7,835,196.37 | 1,950,014.90 | 33,023,787.64 | 9,209,132.91 |
| 其中：租赁服务 | 7,255,428.63 | 1,473,939.11 | 30,620,861.96 | 5,963,856.42 |
| 物业服务 | 579,767.74 | 476,075.79 | 2,402,925.68 | 3,245,276.49 |
| 其他业务 | | | 113,207.55 | |
| 合计 | 7,835,196.37 | 1,950,014.90 | 33,136,995.19 | 9,209,132.91 |

（续上表）

| 项目 | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 31,960,799.14 | 9,010,943.29 | 30,492,269.71 | 9,789,768.55 |
| 其中：租赁服务 | 29,513,850.64 | 5,961,548.62 | 27,501,241.29 | 6,017,294.12 |
| 物业服务 | 2,446,948.50 | 3,049,394.67 | 2,991,028.42 | 3,772,474.43 |
| 其他业务 | 1,249,024.83 | 1,902,957.37 | | |
| 合计 | 33,209,823.97 | 10,913,900.66 | 30,492,269.71 | 9,789,768.55 |

## 20.税金及附加

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 房产税 | 894,311.83 | 4,147,782.14 | 3,625,920.02 | 3,596,472.47 |
| 土地使用税 | 250,235.38 | 1,000,942.52 | 1,000,942.52 | 1,005,398.95 |
| 印花税 | 2,603.42 | 12,449.43 | 61,231.44 | 8,669.35 |
| 环保税 | | | | 93,044.70 |
| 其他 | 41,355.64 | 20,527.77 | 914.76 | 623.85 |
| 合计 | 1,188,506.27 | 5,181,701.86 | 4,689,008.74 | 4,704,209.32 |

## 21.销售费用

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 专业服务费 | | | | 302,962.84 |
| 固定资产折旧 | 313.62 | 1,517.27 | 2,831.16 | 3,293.28 |
| 合计 | 313.62 | 1,517.27 | 2,831.16 | 306,256.12 |

## 22.管理费用

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 专业服务费 | | 188,936.24 | 735,744.13 | 778,183.70 |
| 办公费 | | 500.00 | 18,451.10 | 10,441.67 |
| 职工薪酬 | | | 208,061.33 | 294,674.62 |
| 业务招待费及宣传费 | | | 1,960.00 | 5,340.00 |
| 其他 | | 296.00 | 2,029.17 | 4,213.15 |
| 合计 | | 189,732.24 | 966,245.73 | 1,092,853.14 |

**23.财务费用**

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 利息支出 | 1,011,830.68 | 3,804,465.63 | 4,851,779.98 | 5,315,511.33 |
| 减：利息收入 | 117,761.63 | 395,181.67 | 185,347.69 | 67,202.85 |
| 利息净支出 | 894,069.05 | 3,409,283.96 | 4,666,432.29 | 5,248,308.48 |
| 汇兑损失 | 77.42 | | | |
| 减：汇兑收益 | | 802.27 | 895.61 | 4,464.74 |
| 汇兑净损失 | 77.42 | -802.27 | -895.61 | -4,464.74 |
| 其他 | 1,456.50 | 4,777.44 | 5,660.18 | 4,590.04 |
| 合计 | 895,602.97 | 3,413,259.13 | 4,671,196.86 | 5,248,433.78 |

**24.其他收益**

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 政府补贴 | | 3,000.00 | | 20,000.00 |
| 加计抵减 | | | 101,882.25 | 137,548.67 |
| 合计 | | 3,000.00 | 101,882.25 | 157,548.67 |

**25.所得税费用**

（1）所得税费用

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 当期所得税费用 | 269,008.21 | 1,816,493.04 | 1,235,939.28 | 1,526,682.63 |
| 递延所得税费用 | 681,181.45 | 1,700,926.03 | 1,716,609.95 | 1,048,717.09 |
| 合计 | 950,189.66 | 3,517,419.07 | 2,952,549.23 | 2,575,399.72 |

（2）会计利润与所得税费用调整过程

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 利润总额 | 3,800,758.61 | 15,155,265.88 | 12,068,523.55 | 9,485,243.23 |
| 按适用税率计算的所得税费用 | 950,189.66 | 3,788,816.49 | 3,017,130.89 | 2,371,310.81 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 不得扣除的成本、费用和损失 | | | 196.00 | 7,123.04 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 | | -271,397.42 | -64,777.66 | |
| 当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 | | | | 196,965.87 |
| 所得税费用 | 950,189.66 | 3,517,419.07 | 2,952,549.23 | 2,575,399.72 |

**26.所有权或使用权受到限制的资产**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 | 受限原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 2,792,462.14 | 2,533,530.16 | 2,337,527.28 | 1,546,833.54 | 长期借款抵押 |
| 投资性房地产 | 229,232,261.92 | 230,490,297.46 | 235,522,439.62 | 240,197,697.79 | 长期借款抵押 |
| 合计 | 232,024,724.06 | 233,023,827.62 | 237,859,966.90 | 241,744,531.33 | |

**27.汇总现金流量表项目注释**

（1）与经营活动有关的现金

①收到其他与经营活动相关的现金

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 活期存款利息 | 117,761.63 | 395,181.67 | 185,347.69 | 67,202.85 |
| 押金及保证金 | | 159,098.51 | 1,115,835.79 | 481,103.61 |
| 政府补助 | | 3,000.00 | | 20,000.00 |
| 其他 | | 10,614.10 | 0.48 | 2,734,918.43 |
| 合计 | 117,761.63 | 567,894.28 | 1,301,183.96 | 3,303,224.89 |

②支付其他与经营活动相关的现金

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 中介机构费用 | 153,023.32 | 346,648.42 | 509,186.61 | 933,508.16 |
| 退回租赁保证金 | | 10,000.00 | 15,000.00 | |
| 办公费 | | 500.00 | 11,942.69 | 14,605.34 |
| 银行手续费 | 1,456.50 | 4,816.50 | 6,045.50 | 4,590.04 |
| 押金及保证金 | | | 380,757.38 | |
| 业务招待费 | | | 1,960.00 | 5,340.00 |
| 其他 | | 31,565.38 | 371,365.59 | 2,825,378.12 |
| 合计 | 154,479.82 | 393,530.30 | 1,296,257.77 | 3,783,421.66 |

③收到其他与筹资活动有关的现金

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 收到关联方拆借款 | | 1,500,000.00 | 4,663,872.37 | 56,500,000.00 |

④支付其他与筹资活动有关的现金

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 偿还关联方拆借款 | | | 12,136,607.60 | 57,000,000.00 |

**28.汇总现金流量表补充资料**

（1）现金流量表补充资料

| 补充资料 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 1．将净利润调节为经营活动现金流量： | | | | |
| 净利润 | 2,850,568.95 | 11,637,846.81 | 9,115,974.32 | 6,909,843.51 |
| 加：固定资产折旧 | 313.62 | 1,517.27 | 2,831.16 | 3,293.28 |
| 加：投资性房地产折旧 | 1,258,035.54 | 5,032,142.16 | 5,028,372.18 | 5,024,676.00 |
| 财务费用（收益以“－”号填列） | 1,011,908.1 | 3,803,663.4 | 4,852,675.6 | 5,319,976.1 |
| 递延所得税负债的增加（减少以“－”号填列） | 681,181.45 | 1,700,926.03 | 1,716,609.95 | 1,048,717.09 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | 604,899.22 | 2,803,999.02 | 844,153.85 | 7,874,472.91 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | 2,138.90 | 173,285.33 | 897,018.15 | 3,176,864.32 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 6,409,045.78 | 25,153,379.98 | 22,455,843.98 | 29,348,913.70 |
| 2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | | | |
| 债务转为资本 | | | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | | | |
| 新增使用权资产 | | | | |
| 3．现金及现金等价物净变动情况： | | | | |
| 现金的期末余额 | 45,032,772.35 | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 |
| 减：现金的期初余额 | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 | 13,317,154.57 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 5,055,748.22 | 13,123,352.28 | 11,465,769.95 | 2,070,747.33 |

（3）现金和现金等价物构成情况

| 项　目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 一、现金 | 45,032,772.35 | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 |

| 项　目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 其中：库存现金 | | | | |
| 可随时用于支付的银行存款 | 45,032,772.35 | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | | | |
| 二、现金等价物 | | | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 45,032,772.35 | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 |

## 六、关联方及关联交易

### 1.母公司基本情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对公司的持股比例(%) | 母公司对二家项目公司的表决权比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| BOLINDA LIMITED | 香港 | 其他 | 1.00 港币 | 100.00 | 100.00 |
| DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED | 香港 | 其他 | 1.00 港币 | 100.00 | 100.00 |

注：如附注一所述，二家项目公司分别由 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 设立，控股股东为东久工业。

### 2.其他关联方情况

| 关联方名称 | 与二家项目公司的关系 |
|---|---|
| 东久(上海)投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |
| 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |
| 上海锦都建设(集团)有限公司 | 二家项目公司关键管理人控制的公司 |
| 林莹 | 二家项目公司关键管理人 |
| 孙冬平 | 二家项目公司关键管理人 |

注：二家项目公司于 2023 年 10 月、11 月董事长兼总经理变更由孙冬平变更为林莹，自变更日起上海锦都建设(集团)有限公司不再作为两个项目公司的关联方。

### 3.关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况表

| 关联方 | 关联交易内容 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 |
|---|---|---|---|
| 东久(上海)投资管理咨询有限公司 | 接受运营管理服务 | 215,903.57 | 931,714.26 |
| 上海东久磐易物业管理有限公司 | 接受物业管理服务 | 477,884.72 | 1,942,985.47 |

（续上表）

| 关联方 | 关联交易内容 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|
| 东久(上海)投资管理咨询有限公司 | 接受运营管理服务 | 857,704.74 | 878,764.59 |
| 上海东久磐易物业管理有限公司 | 接受物业管理服务 | 2,499,296.19 | 2,842,576.06 |

**4.关联方应收应付款项**

（1）应收项目

| 项目名称 | 关联方 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|---|
| 预付款项 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 235,683.65 | 477,884.72 | | |

（2）应付项目

| 项目名称 | 关联方 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|---|
| 应付账款 | 东久(上海)投资管理咨询有限公司 | 313,314.05 | 84,456.27 | | |
| 应付账款 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | | | 28,834.47 | 398,331.58 |
| 其他应付款 | 东久(上海)投资管理咨询有限公司 | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 | | |
| 长期应付款 | 上海锦都建设(集团)有限公司 | | | | 891,242.33 |

**5.关联方资金拆借**

拆入

| 关联方 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 东久(上海)投资管理咨询有限公司 | | 1,500,000.00 | 4,663,872.37 | 56,500,000.00 |

拆出

| 关联方 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 东久(上海)投资管理咨询有限公司 | | | 12,136,607.60 | 57,000,000.00 |

注：二家项目公司运营管理机构东久(上海)投资管理咨询有限公司定期根据项目资金情况进行关联方内部资金拆借，相关拆借无固定期限，且不计息。

**6.关联担保情况**

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|---|
| 重庆迪梦捷 | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED | 7,580 万元 | 2023 年 1 月 20 日 | 2028 年 1 月 20 日 | 否 |
| DMJINDUSTRIAL HOLDING(HK) LIMITED | 重庆迪梦捷 | 3,320 万元 | 2023 年 1 月 20 日 | 2028 年 2 月 2 日 | 否 |

## 七.金融工具及其风险

二家项目公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动性风险。二家项目公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对二家项目公司财务业绩的潜在不利影响。

### 1.市场风险

1.1 外汇风险

二家项目公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。二家项目公司已确认的外币资产及未来的外币交易(外币资产及外币交易的计价货币主要为美元)存在外汇风险。二家项目公司持续监控外币交易和外币资产的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

于 2025 年 3 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，二家项目公司内记账本位币为人民币的公司未持有外币合同资产、外币金融负债和外币租赁负债，持有的外币金融资产折算成人民币的金额列示如下：

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| | 美元项目 | 美元项目 | 美元项目 | 美元项目 |
| 外币金融资产 | | | | |
| 货币资金 | 54,498.77 | 54,569.37 | 53,739.70 | 52,816.81 |

于 2025 年 3 月 31 日，对于记账本位币为人民币的公司各类美元金融资产，如果人民币对美元升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则二家项目公司将增加或减少净利润约 2,724.94 元(2024 年 12 月 31 日：约 2,728.47 元；2023 年 12 月 31 日：约 2,686.98 元；2022 年 12 月 31 日：约 2,640.84 元)。

1.2 利率风险

二家项目公司的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使二家项目公司面临现金流量利率风险，二家项目公司根据当时的市场环境来决定浮动利率合同的相对比例。于 2025 年 3 月 31 日，二家项目公司长期带息债务主要为人民币计价挂钩 LPR 的浮动利率合同，金额为 71,180,690.20 元(2024 年 12 月 31 日：71,512,449.90 元；2023 年 12 月 31 日：81,175,969.30 元；2022 年 12 月 31 日：79,419,361.73 元)。

二家项目公司运营管理机构东久(上海)投资管理咨询有限公司持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及二家项目公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对二家项目公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，二家项目公司并无利率互换安排。

于 2025 年 3 月 31 日，如果以浮动利率 LPR 计算的借款利率上升或下降 50 个基点，其他因素保持不变，则二家项目公司的净利润会减少或增加约 126,637.48 元(2024 年 12 月 31 日：约 444,592.65 元；2023 年 12 月 31 日：约 487,673.54 元；2022 年 12 月 31 日：约 494,381.10 元)。

**2.信用风险**

二家项目公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。于资产负债表日，二家项目公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

二家项目公司银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的银行和其他大中型上市银行，二家项目公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，二家项目公司设定相关政策以控制信用风险敞口。二家项目公司租赁基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期，并按照租赁合同约定在租赁起始日前向租户收取保证金。二家项目公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，二家项目公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保二家项目公司的整体信用风险在可控的范围内。

于 2025 年 3 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，二家项目公司无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

**3.流动性风险**

二家项目公司负责自身的现金流量预测，财务部门持续监控短期和长期的资金需求，必要时从金融机构或关联方取得资金支持，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控

是否符合借款协议的规定，从东久工业获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，二家项目公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2025 年 3 月 31 日

| 项目 | 一年以内 | 一到二年 | 二到五年 | 五年以上 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 应付账款 | 313,314.05 | | | | 313,314.05 |
| 其他应付款 | 11,026,123.15 | | | | 11,026,123.15 |
| 一年内到期的非流动负债 | 14,612,500.47 | | | | 14,612,500.47 |
| 长期借款 | | 18,744,835.47 | 45,925,208.45 | | 64,670,043.92 |
| 长期应付款 | 67,663.02 | | | | 67,663.02 |
| 合计 | 26,019,600.69 | 18,744,835.47 | 45,925,208.45 | | 90,689,644.61 |

（续上表）

2024 年 12 月 31 日

| 项目 | 一年以内 | 一到二年 | 二到五年 | 五年以上 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 应付账款 | 84,456.27 | | | | 84,456.27 |
| 其他应付款 | 12,487,545.30 | | | | 12,487,545.30 |
| 一年内到期的非流动负债 | 14,779,978.75 | | | | 14,779,978.75 |
| 长期借款 | | 14,583,915.75 | 51,092,236.09 | | 65,676,151.85 |
| 长期应付款 | 67,663.02 | | | | 67,663.02 |
| 合计 | 27,419,643.34 | 14,583,915.75 | 51,092,236.09 | | 93,095,795.19 |

（续上表）

2023 年 12 月 31 日

| 项目 | 一年以内 | 一到二年 | 二到五年 | 五年以上 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 应付账款 | 28,834.47 | | | | 28,834.47 |
| 其他应付款 | 10,203,950.59 | | | | 10,203,950.59 |
| 一年内到期的非流动负债 | 14,284,844.90 | | | | 14,284,844.90 |
| 长期借款 | | 13,765,950.89 | 65,676,151.85 | | 79,442,102.74 |
| 长期应付款 | | 114,894.15 | | | 114,894.15 |
| 合计 | 24,517,629.96 | 13,880,845.04 | 65,676,151.85 | | 104,074,626.85 |

（续上表）

2022 年 12 月 31 日

| 项目 | 一年以内 | 一到二年 | 二到五年 | 五年以上 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 应付账款 | 398,331.58 | | | | 398,331.58 |
| 其他应付款 | 16,633,419.74 | | | | 16,633,419.74 |
| 一年内到期的非流动负债 | 32,845,848.64 | | | | 32,845,848.64 |
| 长期借款 | | 26,831,229.12 | 92,702,872.93 | 76,096,309.05 | 195,630,411.10 |
| 长期应付款 | | 977,128.46 | | | 977,128.46 |
| 合计 | 49,877,599.96 | 27,808,357.58 | 92,702,872.93 | 76,096,309.05 | 246,485,139.52 |

## 八、承诺及或有事项

### 1.重要承诺事项

截至 2025 年 3 月 31 日，二家项目公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2.或有事项

截至 2025 年 3 月 31 日，二家项目公司无需要披露的重大或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至 2025 年 7 月 24 日，二家项目公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

### 1.资产负债表日后经营租赁收款额

二家项目公司作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 |
|---|---|
| 12 个月以内 | 28,091,963.42 |
| 12-24 个月 | 16,532,943.64 |
| 24-36 个月 | 11,098,481.93 |
| 36-48 个月 | 1,138,548.04 |
| 48-60 个月 | 3,360,000.00 |
| 合计 | 60,221,937.03 |

### 2.资本管理

二家项目公司资本管理政策的目标是为了保障二家项目公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，二家项目公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股

东返还资本或出售资产以减低债务。

二家项目公司的总资本为资产负债表中所列示的净资产。二家项目公司不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。该比率按照总负债除以总资产计算。

于 2025 年 3 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，二家项目公司的资产负债比率列示如下：

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 资产负债率 | 34.93 | 35.21 | 38.17 | 40.12 |

（此页无正文，为东久工业地产投资有限公司 2022 年-2025 年 3 月财务报表附注盖章页。）

公司名称：东久工业地产投资有限公司

日期：2025 年 7 月 24 日

Director/Authorised Signatory

统一社会信用代码

911101020854927874

# 营业执照

（副 本）（5-1）

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　刘维、肖厚发

经营范围　一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　8812.5 万元

成立日期　2013 年 12 月 10 日

主要经营场所　北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

登记机关　北京市西城区市场监督管理局

2025 年　05 月　29 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

证书序号：0022698

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：刘维

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
业务报告附件专用

## 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：北京市财政局

2025年 3 月 24 日

中华人民共和国财政部制

证书编号:
No. of Certificate 110100323812

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2014 年/y 10 月/m 23 日/d

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

金璁(110100323812)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

年/y 月/m 日/d

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

姓名 Full name 金璁
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1988-11-04
工作单位 Working unit 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
身份证号码 Identity card No. 338661198811045468



## 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.

金璁(110100323812)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年/y 月/m 日/d

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

金璁(110100323812)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年/y 月/m 日/d

证书编号：
No. of Certificate 110100323834

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 上海市注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2014 年 /y 12 月 /m 25 日 /d

6

## 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.

李伟(110100323834)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

年 /y 月 /m 日 /d

5

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

8

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

9

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓 名 Full name 李伟
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1983-04-20
工作单位 Working unit 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
身份证号码 Identity card No. 321081198304205153



## 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.

李伟(110100323834)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年 /y 月 /m 日 /d

5

## 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.

李伟(110100323834)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 /y 月 /m 日 /d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name 刘彤

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987-09-27

工作单位 Working unit 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所

身份证号码 Identity card No. 230381198709276025

证书编号 No. of Certificate 110100320369

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 上海市注册会计师协会

发证日期 Date of Issuance 2019 年 11 月 15 日

刘彤(110100320369)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年　月　日

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





## 年度检验登记
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.

刘彤(110100320369)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年　月　日



## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

月　日

# 备考合并资产负债表审阅报告

## 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

容诚阅字[2025]200Z0005号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

# 目　录


| 序号 | 内　容 | 页码 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 审阅报告 | 1-2 |
| 2 | 备考合并资产负债表 | 1 |
| 3 | 备考合并资产负债表附注 | 2-24 |

RSM 容诚
容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
总所：北京市西城区阜成门外大街22号
1幢10层1001-1至1001-26 (100037)
TEL:010-6600 1391 FAX:010-6600 1392
E-mail:bj@rsmchina.com.cn
https://WWW.rsm.global/china/

# 审 阅 报 告

容诚阅字[2025]200Z0005号

上海国泰海通证券资产管理有限公司：

我们审阅了后附的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“国泰君安东久新经济 REIT”）按扩募交易完成后的架构编制的2025年3月31日备考合并资产负债表，包括2025年3月31日的备考合并资产负债表以及备考合并资产负债表附注。按照备考合并资产负债表附注二所述的编制基础编制备考合并资产负债表是国泰君安东久新经济 REIT 管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“上海国泰海通资管”，原名“上海国泰君安证券资产管理有限公司”）的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考合并资产负债表出具审阅报告。

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，以对备考合并资产负债表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司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备考合并资产负债表没有按照备考合并资产负债表附注二所述的编制基础编制。

我们提醒备考合并资产负债表使用者关注备考合并资产负债表附注二关于编制基础的说明。上述备考合并资产负债表不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。上海国泰海通资管编制备考合并资产负债表是为了国泰君安东久新经济REIT扩募之用，因此，备考合并资产负债表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审阅结论。

（此页无正文，为容诚阅字[2025]200Z0005号报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

张 振 波

中国注册会计师：

陈 轶 杰

2025 年 8 月 11 日

# 备考合并资产负债表

编制单位：上海国泰海通证券资产管理有限公司　　单位：元　币种：人民币

| 资产 | 附注号 | 本期末<br>2025 年 3 月 31 日 |
|---|---|---|
| | | |
| 货币资金 | 附注六(1) | 199,660,445.08 |
| 应收账款 | 附注六(2) | 19,352,068.18 |
| 投资性房地产 | 附注六(3) | 1,658,874,815.87 |
| 固定资产 | | 11,834.68 |
| 在建工程 | | 917,431.19 |
| 商誉 | 附注六(4) | 276,849,072.41 |
| 其他资产 | 附注六(6) | 15,238,521.89 |
| 资产总计 | | 2,170,904,189.30 |
| | | |
| 负债和净资产 | | |
| | | |
| 应付账款 | | 2,226,920.69 |
| 应付管理人报酬 | | 4,340,998.12 |
| 应付托管费 | | 377,477.68 |
| 应交税费 | 附注六(7) | 10,693,671.57 |
| 合同负债 | | 1,126,129.37 |
| 递延所得税负债 | 附注六(5) | 206,925,781.27 |
| 其他负债 | 附注六(8) | 51,328,578.66 |
| 负债合计 | | 277,019,557.36 |
| | | |
| 净资产合计 | | 1,893,884,631.94 |
| 负债和净资产总计 | | 2,170,904,189.30 |

后附备考合并资产负债表附注为备考合并资产负债表的组成部分。

基金管理人负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

# 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

# 备考合并资产负债表附注

2025 年 3 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

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“国泰君安东久新经济 REIT”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2022]1986 号《关于准予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注册的批复》核准，由上海国泰海通证券资产管理有限公司(简称“上海国泰海通资管”，根据 2025 年 7 月 25 日发布的《上海国泰海通证券资产管理有限公司关于基金管理人法定名称、住所变更的公告》，公司名称由上海国泰君安证券资产管理有限公司变更为上海国泰海通证券资产管理有限公司)依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》负责公开募集。国泰君安东久新经济 REIT 为契约型封闭式，存续期为 45 年。根据《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份额发售公告》，根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数，并结合市场情况及发售风险等因素，审慎合理确定国泰君安东久新经济 REIT 认购价格为人民币 3.035 元/份。国泰君安东久新经济 REIT 自 2022 年 9 月 20 日至 2022 年 9 月 21 日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,517,500,000.00 元，已经上会会计师事务所(特殊普通合伙)上会师报字(2022)第 9650 号予以验证。经向中国证监会备案，《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》于 2022 年 9 月 23 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。国泰君安东久新经济 REIT 的基金管理人为上海国泰海通资管，基金托管人为中国银行股份有限公司，资产评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，运营管理机构为东久(上海)投资管理咨询有限公司。

经上海证券交易所(以下简称“上交所”)自律监管决定书[2022]275 核准，国泰君安东久新经济 REIT 的 172,913,075.00 份基金份额(不含场内限售份额)于 2022 年 10 月 14 日起在上交所挂牌交易。未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，托管在场外，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至上交所(即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统)后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》的有关规定，国泰君安东久新经济 REIT 存续期内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。国泰君安东久新经济 REIT 将优先投资于以东久工业地产投资有限公司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。国泰君安东久新经济 REIT 的其余基金资产应当依法投资于利率债(国债、政策性金融债、央行票据)、AAA 级信用债(企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分)或货币市场工具(债券回购、银行存款、同业存单等)、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。国泰君安东久新经济 REIT 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。国泰君安东久新经济 REIT 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。于国泰君安东久新经济 REIT 存续期间，国泰君安东久新经济 REIT 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。国泰君安东久新经济 REIT 不设立业绩比较基准。

上海国泰海通资管按照国家相关法律、法规和上交所上证 REITs(审)[2022]6 号关于对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上市及国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划挂牌转让无异议的函于 2022 年 9 月 27 日设立国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“东久 ABS”)，国泰君安东久新经济 REIT 出资人民币 1,517,500,000.00 元认购其全部份额。东久 ABS 的计划管理人为上海国泰海通资管。根据上海国泰海通资管(代表东久 ABS)与各项目公司原股东分别就各项目公司 100%股权转让事宜签订的《项目公司股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充(简称“《股权转让协议》”)，东久 ABS 分别自 FULL REGALIA LIMITED 、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 取得上海华靳、昆山华普瑞、无锡奥迈特和常州麦里奇 100%股权，股权转让对价合计为人民币 1,030,628,427.01 元。

国泰君安东久新经济 REIT 已投资基础设施项目的基本信息如下：

国泰君安东久新经济 REIT 初始投资的基础设施项目为：(1) 上海华靳建设有限公司(以下简称“上海华靳”)持有的位于“上海市金山区亭林镇金舸路 288 号”的东久(金山)智造园项目；(2) 昆山华普瑞实业有限公司(以下简称“昆山华普瑞”)持有的位于“昆山市玉山镇南淞路 111 号”的东久(昆山)智造园项目；(3) 无锡奥迈特实业有限公司(以下简称“无锡奥迈特”)持有的位于“无锡新区飞凤路 5 号”的东久(无锡)智造园项目；(4) 常州麦里奇实业有限公司(以下简称“常州麦里奇”或)持有的位于“常州市新北区黄河西路 585 号”的东久(常州)智造园项目(以下简称“首发基础设施项目”)。

上海华靳是由 FULL REGALIA LIMITED 于 2014 年 6 月 23 日在中华人民共和国上海市注册成立的有限责任公司。上海华靳经批准的经营范围为：从事工业厂房的建设、经营、出租、物业管理，自有厂房租赁，仓储服务(危险品除外)，物流仓储设施设备经营、租赁，工程项目咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，会务服务，展览展示服务，停车场(库)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)。

昆山华普瑞是由 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 于 2015 年 12 月 28 日在中华人民共和国昆山市注册成立的有限责任公司。昆山华普瑞经批准的经营范围为：从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务(不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请)；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务(增值电信服务除外)；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询；自有房屋租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

无锡奥迈特是由 UTMOST PEAK LIMITED 于 2015 年 9 月 18 日在中华人民共和国无锡市注册成立的有限责任公司。无锡奥迈特经批准的经营范围包括许可项目：进出口代理；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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；工程管理服务；五金产品批发；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)。

常州麦里奇是由 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 于 2013 年 9 月 22 日在中华人民共和国常州市注册成立的有限责任公司。常州麦里奇经批准的经营范围为：从事汽车零配件、电子产品的研发及技术咨询；企业管理咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；仓储服务(除危险品、食品、不含货物运输)；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的进出口业务和批发业务；从事物业管理服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

国泰君安东久新经济 REIT 首发基础设施基金的原始权益人为 FULL REGALIA LIMITED 、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTSL IMITED。

国泰君安东久新经济 REIT 拟扩募投资基础设施项目的基本信息如下：

国泰君安东久新经济 REIT 预计拟扩募资金 359,000,000.00 元，用于认购由上海国泰海通资管发起设立的国泰海通资管东久新经济产业园基础设施资产支持二期专项计划(以下简称“东久 ABS 二期”)。

国泰君安东久新经济 REIT 拟扩募投资的基础设施项目为：(1) 南通弗洛达实业有限公司(以下简称“南通弗洛达”) 持有的位于“南通市通州区碧华路 1199 号”的东久(南通)智造园；(2) 重庆迪梦捷实业有限公司(以下简称“重庆迪梦捷”) 持有的位于“重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号”的东久(重庆)智造园一期 (以下合计简称“标的基础设施项目”)。

南通弗洛达实业有限公司(以下简称“南通弗洛达”)是由 BOLINDA LIMITED 于 2019 年 2 月 15 日在中华人民共和国南通市注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限为无固定期限，成立时注册资本为 2,629 万美元，全部由 BOLINDA LIMITED 出资，持股比例为 100%。南通弗洛达经批准的经营范围为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

重庆迪梦捷实业有限公司(以下简称“重庆迪梦捷”)是由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 于 2016 年 6 月 17 日在中华人民共和国重庆市注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限有效期至 2066 年 6 月 16 日，成立时注册资本为 1,000 万美元，全部由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出资，持股比例为 100%。重庆迪梦捷经批准的经营范围为：汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施(不含危险品)的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

国泰君安东久新经济 REIT 拟扩募投资基础设施项目的原始权益人为 BOLINDA LIMITED 和 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED。

国泰君安东久新经济 REIT 及其子公司(附注五)合称“本集团”。

本备考财务报表由国泰君安东久新经济 REIT 的基金管理人上海国泰海通资管于 2025 年 8 月 11 日批准报出。

## 二、备考合并资产负债表的编制基础

国泰君安东久新经济 REIT 的基金管理人上海国泰海通资管为扩募发行目的，编制了本备考合并资产负债表，以反映假设国泰君安东久新经济 REIT 于 2025 年 3 月 31 日已完成扩募发行并取得标的基础设施项目后的资产负债情况，因此，本备考合并资产负债表可能不适用于其他用途。本备考合并资产负债表基于以下假设及编制基础，以及附注三所示的会计政策和会计估计进行编制：

(1) 假设国泰君安东久新经济 REIT 于 2025 年 3 月 31 日已取得标的基础设施项目，本次交易构成非同一控制下的企业合并，国泰君安东久新经济 REIT 预估扩募募集资金总额为人民币 359,000,000.00 元(即购买的扩募标的基础设施项目投资性房地产于 2025 年 3 月 31 日的评估值)，其中股权购买对价 285,953,385.16 元、偿还标的基础设施项目基于 2025 年 3 月 31 日财务报表计算的存量银行及原关联方借款 72,746,614.84 元、预留支付交易相关费用 300,000.00 元。

(2) 国泰君安东久新经济 REIT 管理人上海国泰海通资管，以国泰君安东久新经济 REIT 于 2025 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及东久工业地产投资有限公司编制的标的基础设施项目于 2025 年 3 月 31 日的汇总财务报表为基础，经过下列调整后，编制本备考合并资产负债表：

(i) 按照非同一控制业务合并的会计处理要求，标的基础设施项目的可辨认资产负债需按购买日公允价值计量，因此，将标的基础设施项目的投资性房地产的账面价值调整为经深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估的以 2025 年 3 月 31 日为基准日的公允价值 359,000,000.00 元，投资性房地产调整后的账面价值与其计税基础之间的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债，同时，假设标的基础设施项目涉及的其他资产负债的公允价值与其账面价值约当。

(ii) 国泰君安东久新经济 REIT 收购拟购入标的基础设施项目股权购买对价与经调整后的标的基础设施项目于 2025 年 3 月 31 日的可辨认资产和负债(含递延所得税负债)公允价值的差额确认为商誉。

(iii) 国泰君安东久新经济 REIT 通过资产支持专项计划以股东借款的形式置换标的基础设施项目存量银行及原关联方借款 72,746,614.84 元，并从标的基础设施项目原始权益人处取得扩募项目公司 100%的股权。

(3) 按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在本备考合并资产负债表中列示为净资产。

(4) 本备考合并资产负债表附注未列示金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理的披露等内容。

(5) 本备考合并资产负债表未考虑交易中可能产生的中介费用、流转税等其他交易费用的影响。

(6) 本备考合并资产负债表以持续经营为基础编制。

(7) 本备考合并资产负债表未列式比较期间财务数据，也不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。

**三、重要会计政策和会计估计**

**(1) 会计年度**

本会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期备考合并资产负债表的实际编制期间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日止期间。

**(2) 记账本位币**

本集团的记账本位币为人民币。

**(3) 现金**

现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

**(4) 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。

(a) 金融资产

(i) 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当期损益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团未持有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；对于以摊余成本计量的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务及租赁而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，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、其他应收款及长期应收款等。

(ii) 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。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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，确定组合的依据和计提方法如下：

组合一 应收租金、物管费、水电费及电力增容服务费

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。

(iii) 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。

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当期损益的金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

(b) 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，包括应付账款及其他应付款等。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。

**(5) 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：

| 类别 | 预计使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧率 |
|---|---|---|---|
| 房屋建筑物及相关土地使用权 | 41 年-44 年 | 5% | 2.15%-2.29% |

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。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。

**(6) 固定资产**

固定资产包括电子设备以及办公设备等。

固定资产在与其有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予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，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，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

| 类别 | 预计使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧率 |
|---|---|---|---|
| 电子设备 | 3 年 | 5% | 32% |
| 办公设备 | 5 年 | 5% | 19% |

对固定资产的预计使用寿命、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。

当固定资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。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

**(7) 在建工程**

（a）在建工程以立项项目分类核算。

（b）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本集团在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本集团固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

**(8) 商誉**

非同一控制下的企业合并，其合并成本超过合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额确认为商誉。

**(9) 长期资产减值**

投资性房地产、固定资产等，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。

**(10) 递延所得税资产与递延所得税负债**

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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并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。

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。

**(11) 租赁**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团均为经营租赁。

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

**(12) 企业合并**

非同一控制下的企业合并

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。

**(13) 合并财务报表的编制方法**

编制合并财务报表时，合并范围包括国泰君安东久新经济 REIT 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，子公司与国泰君安东久新经济 REIT 采用的会计政策或会计期间不一致的，按照国泰君安东久新经济 REIT 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国泰君安东久新经济 REIT 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。

**(14) 重要会计估计和判断**

本集团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。

(a) 重要会计估计及其关键假设

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：

(i) 所得税和递延所得税

本集团持有的项目公司在不同地区缴纳企业所得税。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。

(ii) 投资性房地产的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。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。如果关于投资性房地产可使用年限或预计净残值的会计估计发生变化，可能导致对每年投资性房地产的折旧金额进行调整。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

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》、财税[2025]4号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，国泰君安东久新经济REIT及东久ABS的主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税。自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。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) 国泰君安东久新经济 REIT 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。

本集团内各公司适用的主要税种及其税率列示如下：

| 税种 | 税率/征收率 | 税基 |
| --- | --- | --- |
| 企业所得税 | 25% | 应纳税所得额 |
| 增值税 | 不动产租赁服务：9%、5%；<br>物业管理服务：6%； | 应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)； |
| 房产税 | 12%及 1.2% | 房屋原值的 70%或租金收入 |
| 土地使用税 | 10、5、4、3、1.5、1.2 元/平方米 | 土地使用面积 |
| 城市维护建设税 | 7%、5% | 应纳的增值税税额 |
| 教育费附加 | 3% | 应纳的增值税税额 |
| 地方教育费附加 | 2% | 应纳的增值税税额 |
| 印花税 | 适用税率 | 应纳税凭证记载的金额 |

## 五、子公司

于2025年3月31日纳入备考合并资产负债表合并范围的子公司如下：

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 | 拟扩募纳入合并范围的子公司 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | | 直接 | 间接 | | |
| 东久 ABS | 上海 | 上海市 | 资产支持专项计划 | 100.00 | - | 出资设立 | 否 |
| 东久 ABS 二期 | 上海 | 上海市 | 资产支持专项计划 | 100.00 | - | 出资设立 | 是 |
| 上海华靳 | 上海市金山区 | 上海市 | 商务服务业 | - | 100.00 | 非同一控制下企业合并 | 否 |
| 昆山华普瑞 | 江苏省昆山市 | 江苏省昆山市 | 商务服务业 | - | 100.00 | 非同一控制下企业合并 | 否 |
| 无锡奥迈特 | 江苏省无锡市新吴区 | 江苏省无锡市 | 商务服务业 | - | 100.00 | 非同一控制下企业合并 | 否 |
| 常州麦里奇 | 江苏省常州市新北区 | 江苏省常州市 | 商务服务业 | - | 100.00 | 非同一控制下企业合并 | 否 |
| 南通弗洛达 | 江苏省南通高新区 | 江苏省南通市 | 商务服务业 | - | 100.00 | 非同一控制下企业合并 | 是 |
| 重庆迪梦捷 | 重庆市渝北区 | 重庆市 | 商务服务业 | - | 100.00 | 非同一控制下企业合并 | 是 |

## 六、备考合并资产负债表重要项目的说明

### (1) 货币资金

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 |
| --- | --- |
| 银行存款 | 199,660,445.08 |
| 其中：活期存款 | 199,660,149.62 |
| 应计利息 | 295.46 |
| 合计 | 199,660,445.08 |

**(2) 应收账款**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 |
|---|---|
| 应收租金 | 19,576,809.63 |
| 应收物业管理费 | 177,570.26 |
| 小计 | 19,754,379.89 |
| 减：坏账准备 | 402,311.71 |
| 合计 | 19,352,068.18 |

(a) 应收账款账龄如下：

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 |
|---|---|
| 一年以内 | 19,754,379.89 |

(b) 坏账准备

本基金对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。于 2025 年 3 月 31 日应收账款均未逾期，且有足额租赁保证金，坏账风险不重大。

(i)组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

| | 2025 年 3 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|
| 类别 | 账面余额 | 坏账准备 | |
| | 金额 | 整个存续期预期信用损失率 | 金额 |
| 未逾期 | 19,754,379.89 | 0.00% | - |

于 2025 年 3 月 31 日，无单项计提坏账准备的应收账款。

**(3) 投资性房地产**

| 项目 | 房屋建筑物及土地使用权 |
|---|---|
| 原价(a) | |
| 首发基础设施项目 | 1,376,000,000.00 |
| 增加：标的基础设施项目 | 359,000,000.00 |
| 2025 年 3 月 31 日 | 1,735,000,000.00 |
| 累计折旧 | |
| 2025 年 3 月 31 日 | (76,125,184.13) |
| 账面价值 | |
| 2025 年 3 月 31 日 | 1,658,874,815.87 |

(a) 于 2025 年 3 月 31 日，投资性房地产原值中含扩募标的基础设施项目的投资性房地产 359,000,000.00 元，采用经深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估的以 2025 年 3 月 31 日为基准日的公允价值 359,000,000.00 元，采用成本模式进行后续计量，自模拟合并日开始计提折旧。

**(4) 商誉**

| 项目 | 2025 年 12 月 31 日 | 本期增加(a) | 本期减少 | 2025 年 3 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 商誉 | 270,977,668.40 | 5,871,404.01 | - | 276,849,072.41 |
| 减：减值准备 | - | - | - | - |
| 合计 | 270,977,668.40 | 5,871,404.01 | - | 276,849,072.41 |

(a) 本期增加的商誉系购买扩募标的基础设施项目100%股权所致。本集团采用资产基础法确定扩募标的基础设施项目所有可辨认资产和负债于购买日的公允价值。购买日股权购买对价 285,953,385.16 元，被购买的扩募标的基础设施项目评估增值后的可辨认资产和负债公允价值 280,081,981.15 元，购买对价高于被购买项目可辨认资产和负债公允价值的部分 5,871,404.01 元确认为商誉。

上述购买日股权购买对价由预估扩募募集资金 359,000,000.00 元(即购买的扩募标的基础设施项目投资性房地产于 2025 年 3 月 31 日的评估值)扣减偿还购买的扩募标的基础设施项目外债 72,746,614.84 元及预留支付交易相关费用 300,000.00 元构成。

(b) 商誉减值准备

本集团的管理层将首发基础设施项目及标的基础设施项目作为两个资产组组合。本集团于 2025 年 3 月 31 日进行商誉减值测试。由于资产组组合的可回收金额高于其账面价值，故无需计提相关商誉减值准备。

本集团在进行减值测试时，经比较资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额。两个资产组组合确认可回收金额的关键参数分别为 2025 年 3 月 31 日国泰君安东久新经济 REIT 交易所收盘价金额计算的原基础设施项目公允价值以及扩募投资基础设施项目募集资金。

**(5) 递延所得税资产和递延所得税负债**

(a) 未经抵销的递延所得税资产：

| 项 目 | 2025 年 3 月 31 日 | |
|---|---|---|
| | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 |
| 可抵扣亏损 | 3,161,821.12 | 12,647,284.42 |
| 坏账准备 | 140,765.11 | 563,060.44 |
| 合计 | 3,302,586.23 | 13,210,344.86 |

(b) 未经抵销的递延所得税负债

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 | |
|---|---|---|
| | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 |
| 非同一控制下企业合并取得的投资性房地产 | 204,641,640.87 | 818,566,563.42 |
| 租赁收入直线法 | 5,586,726.63 | 22,346,906.43 |
| 合计 | 210,228,367.50 | 840,913,469.85 |

(c) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下

| 项目 | 抵销前余额 | 抵销后余额 |
|---|---|---|
| 递延所得税资产净额 | 3,302,586.23 | |
| 递延所得税负债净额 | 210,228,367.50 | 206,925,781.27 |

**(6) 其他资产**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 |
|---|---|
| 其他应收款(a) | 8,859,039.87 |
| 预付账款(b) | 3,903,304.26 |
| 装修费 | 1,538,567.04 |
| 待抵扣进项税 | 937,610.72 |
| 合计 | 15,238,521.89 |

(a) 其他应收款

(i) 其他应收款按账龄列示

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 |
|---|---|
| 1 年以内 | 9,019,788.60 |
| 减：信用损失准备 | 160,748.73 |
| 合计 | 8,859,039.87 |

(ii) 其他应收款按款项性质分类情况

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 |
|---|---|
| 应收水电费 | 9,019,788.60 |
| 减：坏账准备 | 160,748.73 |
| 合计 | 8,859,039.87 |

(b) 预付账款

(i) 按账龄列示

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 |
|---|---|
| 1 年以内 | 3,903,304.26 |

(ii) 预付账款按款项性质分类情况

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 |
| --- | --- |
| 预付水电费 | 3,345,310.53 |
| 其他 | 557,993.73 |
| 合计 | 3,903,304.26 |

**(7) 应交税费**

| 税费项目 | 2025 年 3 月 31 日 |
| --- | --- |
| 房产税 | 3,395,549.50 |
| 所得税 | 1,282,187.17 |
| 增值税 | 5,069,853.15 |
| 土地使用税 | 510,448.73 |
| 城市维护建设税 | 245,427.24 |
| 其他 | 190,205.78 |
| 合计 | 10,693,671.57 |

**(8) 其他负债**

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 |
| --- | --- |
| 其他应付款(a) | 44,758,634.88 |
| 预收账款(b) | 5,531,475.67 |
| 应付工程质保金 | 970,900.35 |
| 待转销项税 | 67,567.76 |
| 合计 | 51,328,578.66 |

(a) 其他应付款

| 款项性质 | 2025 年 3 月 31 日 |
| --- | --- |
| 押金及保证金 | 41,244,592.46 |
| 应付工程款 | 1,423,940.00 |
| 中介机构服务费 | 657,624.88 |
| 应付水电费 | 553,070.26 |
| 其他 | 879,407.28 |
| 合计 | 44,758,634.88 |

(b) 预收账款

| 项目 | 2025 年 3 月 31 日 |
| --- | --- |
| 预收租金 | 5,531,475.67 |

于 2025 年 3 月 31 日，无账龄超过 1 年的的预收账款。

## 七、关联方关系

### (1) 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

### (2) 本报告期与本集团发生关联交易的各关联方

| 不存在控制关系的关联方 | 与本集团的关系 |
| --- | --- |
| 东久(上海)投资管理咨询有限公司 | 持有国泰君安东久新经济 REIT10%以上基金份额的份额持有人、运营管理机构 |
| 国泰君安证券股份有限公司 | 基金管理人控股股东、东久 ABS 管理人控股股东 |
| 中国银行股份有限公司 | 基金托管人 |
| 上海国泰海通证券资产管理有限公司 | 基金管理人、东久 ABS 的计划管理人 |
| 上海东久磐易物业管理有限公司 | 运营管理机构的控股子公司 |
| 无锡宜锦光伏新能源有限公司 | 受运营管理机构最终控制人控制的公司 |
| 苏州宜锦光伏新能源有限公司 | 受运营管理机构最终控制人控制的公司 |

### (3) 关联方应收应付款项

(a) 应收项目

| 关联方名称 | 2025 年 3 月 31 日 | 款项性质 |
| --- | --- | --- |
| 上海东久磐易物业管理有限公司 | 235,683.65 | 预付款项 |
| 苏州宜锦光伏新能源有限公司 | 221,491.44 | 应收租金 |
| 无锡宜锦光伏新能源有限公司 | 38,223.54 | 应收租金 |
| 合计 | 495,398.63 | |

(b) 应付项目

| 关联方名称 | 2025 年 3 月 31 日 | 款项性质 |
| --- | --- | --- |
| 上海国泰海通证券资产管理有限公司 | 4,340,998.12 | 应付基金管理费 |
| 东久(上海)投资管理咨询有限公司 | 2,226,920.69 | 应付运管费 |
| 中国银行股份有限公司 | 377,477.68 | 应付基金托管费 |
| 无锡宜锦光伏新能源有限公司 | 343,260.38 | 应付电费 |
| 苏州宜锦光伏新能源有限公司 | 241,228.32 | 应付电费 |
| 上海东久磐易物业管理有限公司 | 89,788.88 | 应付物业管理费 |
| 合计 | 7,619,674.07 | |

(c) 由关联方保管的银行存款余额

| 关联方名称 | 2025 年 3 月 31 日 | 款项性质 |
| --- | --- | --- |
| 中国银行股份有限公司 | 154,327,377.27 | 银行存款 |

公司名称：上海国泰海通证券资产管理有限公司

基金管理人负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

日期：2025 年 8 月 11 日

统一社会信用代码

911101020854927874

# 营业执照

（副 本）(5-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　刘维、肖厚发

经营范围　一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　8812.5 万元

成立日期　2013 年 12 月 10 日

主要经营场所　北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

登记机关

2025 年 05 月 29 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

证书序号：0022698

# 会计师事务所

# 执业证书

名　　称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：刘维

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

## 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：北京市财政局

2025年 3 月 24 日

中华人民共和国财政部制

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.

普指通(310000072719)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d



姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth 1962-11-07
工作单位 Working unit
身份证号 Identity card No. 330103198211071212

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d


合诚会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020362092


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.

证书编号 No. of Certificate 310000072719

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs

发证日期 Date of Issuance 2020年 月 日


合诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日



姓名 Full name 陈铁杰
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1989-10-06
工作单位 Working unit 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
身份证号码 Identity card No. 310104198510062092






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.




注册会计师工作单位变更事项
Registration of the Change of Working Unit by a C

同意调出
Agree the suites to be transferred from

普华永道中天 事务所 CPAs
2014 年 9 月 29 日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

客鉴 事务所 CPAs
上海分所
2014 年 9 月 29 日

证书编号 No. of Certificate 310000074379
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 上海市注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance 2015 年 09 月 24 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陈铁杰(310000074379)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日

# 可供分配金额测算报告的审核报告

## 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

**容诚专字[2025]200Z0995号**

**容诚会计师事务所(特殊普通合伙)**
**中国·北京**

# 目录


| 序号 | 内容 | 页码 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 审核报告 | 1-2 |
| 2 | 可供分配金额测算报告 | 1-2 |
| 3 | 可供分配金额测算报告附注 | 3-40 |

RSM 容诚
容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
总所：北京市西城区阜成门外大街22号
1幢10层1001-1至1001-26 (100037)
TEL:010-6600 1391 FAX:010-6600 1392
E-mail:bj@rsmchina.com.cn
https://WWW.rsm.global/china/

# 审核报告

容诚专字[2025]200Z0995号

上海国泰海通证券资产管理有限公司：

我们审核了后附的上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“上海国泰海通资管”，原名“上海国泰君安证券资产管理有限公司”）编制的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“国泰君安东久新经济REIT”）扩募后预测期间可供分配金额测算报告，包括2025年7月1日至2025年12月31日止期间及2026年度的国泰君安东久新经济REIT扩募后预测可供分配金额计算表、2025年7月1日至2025年12月31日止期间及2026年度的拟购入基础设施项目预测可供分配金额计算表及相关附注（以下合称“可供分配金额测算报告”）。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号–预测性财务信息的审核》。上海国泰海通资管管理层对可供分配金额测算报告及其所依据的各项假设负责。这些假设已在后附的可供分配金额测算报告附注五及附注六中披露。

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预测提供合理基础。而且，我们认为，可供分配金额测算报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照可分配金额测算报告附注四所述的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供上海国泰海通资管就国泰君安东久新经济 REIT 扩募向中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交基金扩募申请文件之用，不得用作其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

（此页无正文，为容诚专字[2025]200Z0995号报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

张 振 波

中国注册会计师：

陈 轶 杰

2025 年 8 月 11 日

# 可供分配金额测算报告

编制单位：上海国泰海通证券资产管理有限公司　　单位：元　币种：人民币

本可供分配金额测算报告是上海国泰海通证券资产管理有限公司（原名“上海国泰君安证券资产管理有限公司”）管理层在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

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扩募后预测可供分配金额计算表

| 项目 | 附注 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|---|
| | | 预测数 | 预测数 |
| 一、合并净利润 | 一 | 31,414,942.78 | 66,652,604.45 |
| 折旧和摊销 | 七7、九1(2) | 19,185,806.88 | 38,371,613.76 |
| 利息支出 | 六11 | - | - |
| 所得税费用 | 六6、九3 | (3,724,173.51) | (9,943,327.42) |
| 二、息税折旧及摊销前利润 | | 46,876,576.15 | 95,080,890.79 |
| 三、其他调整 | | | |
| 基础设施基金发行份额募集的资金 | 六1 | 359,000,000.00 | - |
| 购买基础设施项目的支出 | 三3 | (358,700,000.00) | - |
| 应收项目的变动 | 九4 | 1,787,397.83 | 4,940,163.64 |
| 应付项目的变动 | 九5 | 2,169,314.23 | (902,580.63) |
| 支付的所得税费用 | 六6 | (430,761.89) | (66,180.20) |
| 未来合理的相关支出预留 | | | |
| ——重大资本性支出 | 九6 | (1,388,381.76) | (3,072,969.96) |
| ——未来合理期间内的运营费用 | 九7 | (9,954,323.09) | (13,836,732.54) |
| ——支付以前期间预留运营费用 | 九7 | 3,844,586.76 | 14,305,015.70 |
| 其他可能的调整项 | | | |
| ——使用项目公司待抵扣进项税 | | 136,079.69 | 28,443.60 |
| 四、可供分配金额 | | 43,340,487.92 | 96,476,050.40 |

基金管理人负责人：

项目负责人：

# 可供分配金额测算报告

编制单位：上海国泰海通证券资产管理有限公司　　单位：元　币种：人民币

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拟购入基础设施项目预测可供分配金额计算表

| 项目 | 附注 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|---|
| | | 预测数 | 预测数 |
| 一、合并净利润 | 一 | 7,314,696.95 | 14,946,623.62 |
| 折旧和摊销 | 七7、九1(2) | 4,011,590.88 | 8,023,181.76 |
| 利息支出 | 六11 | - | - |
| 所得税费用 | 六6、九3 | (837,444.16) | (1,939,615.24) |
| 二、息税折旧及摊销前利润 | | 10,488,843.67 | 21,030,190.14 |
| 三、其他调整 | | | |
| 基础设施基金发行份额募集的资金 | 六1 | 359,000,000.00 | - |
| 购买基础设施项目的支出 | 三3 | (358,700,000.00) | - |
| 应收项目的变动 | 九4 | 34,885.55 | 671,163.33 |
| 应付项目的变动 | 九5 | 1,675,751.67 | 768,255.94 |
| 支付的所得税费用 | 六6 | (165,453.57) | (66,180.20) |
| 未来合理的相关支出预留 | | | |
| ——重大资本性支出 | 九6 | (300,562.14) | (801,499.26) |
| ——未来合理期间内的运营费用 | 九7 | (1,682,987.33) | (2,525,984.28) |
| ——支付以前期间预留运营费用 | 九7 | - | 1,682,987.33 |
| 其他可能的调整项 | | | |
| ——使用项目公司待抵扣进项税 | | 15,569.91 | - |
| 四、可供分配金额 | | 10,366,047.76 | 20,758,933.00 |

基金管理人负责人：　　项目负责人：

# 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
# 可供分配金额测算报告附注

2025 年 7 月 1 日(测算起始日)至 2026 年 12 月 31 日止期间

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

## 一、预测合并利润表

### 1 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扩募后预测合并利润表

| 项目 | 附注 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|---|
| | | 预测数 | 预测数 |
| **一、营业总收入** | | 67,662,433.13 | 135,903,262.94 |
| 1.营业收入 | 六 4、九 1(1) | 67,662,433.13 | 135,903,262.94 |
| **二、营业总成本** | | (39,971,663.86) | (79,193,985.91) |
| 1.营业成本 | 六 5、九 1(2) | (23,141,268.96) | (46,282,537.92) |
| 2.税金及附加 | 六 6、九 1(3) | (10,619,722.43) | (20,932,355.34) |
| 3.管理人报酬 | 六 7、九 1(4) | (5,011,941.80) | (9,969,405.40) |
| 4.托管费 | 六 7、九 1(4) | (188,187.60) | (366,987.72) |
| 5.其他费用 | 六 8、九 1(5) | (1,010,543.07) | (1,642,699.53) |
| **三、营业利润及利润总额** | | 27,690,769.27 | 56,709,277.03 |
| 减：所得税费用 | 六 6、九 3 | (3,724,173.51) | (9,943,327.42) |
| **四、净利润** | | 31,414,942.78 | 66,652,604.45 |
| **五、综合收益总额** | | 31,414,942.78 | 66,652,604.45 |

## 2 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拟购入基础设施项目预测合并利润表

| 项目 | 附注 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|---|
| | | 预测数 | 预测数 |
| **一、营业总收入** | | 16,485,254.82 | 31,894,755.07 |
| 1.营业收入 | 六 4、九 1(1) | 16,485,254.82 | 31,894,755.07 |
| **二、营业总成本** | | (10,008,002.03) | (18,887,746.69) |
| 1.营业成本 | 六 5、九 1(2) | (4,974,088.14) | (9,948,176.28) |
| 2.税金及附加 | 六 6、九 1(3) | (3,197,206.69) | (5,660,795.64) |
| 3.管理人报酬 | 六 7、九 1(4) | (1,345,264.46) | (2,677,471.00) |
| 4.托管费 | 六 7、九 1(4) | (35,900.00) | (73,262.94) |
| 5.其他费用 | 六 8、九 1(5) | (455,542.74) | (528,040.83) |
| **三、营业利润及利润总额** | | 6,477,252.79 | 13,007,008.38 |
| 减：所得税费用 | 六 6、九 3 | (837,444.16) | (1,939,615.24) |
| **四、净利润** | | 7,314,696.95 | 14,946,623.62 |
| **五、综合收益总额** | | 7,314,696.95 | 14,946,623.62 |

## 二、预测合并现金流量表

### 1 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扩募后预测合并现金流量表

| 项目 | 附注 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|---|
| | | 预测数 | 预测数 |
| **一、经营活动产生的现金流量** | | | |
| 1.销售商品、提供劳务收到的现金 | | 74,661,232.75 | 151,315,133.41 |
| **经营活动现金流入小计** | | 74,661,232.75 | 151,315,133.41 |
| 2.购买商品、接受劳务支付的现金 | | (6,574,102.86) | (18,717,580.80) |
| 3.支付的各项税费 | | (17,548,523.83) | (33,516,815.48) |
| **经营活动现金流出小计** | | (24,122,626.69) | (52,234,396.28) |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | 50,538,606.06 | 99,080,737.13 |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | | |
| 4.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 九 8 | (281,561,020.75) | - |
| **投资活动现金流出小计** | | (281,561,020.75) | - |
| **投资活动使用的现金流量净额** | | (281,561,020.75) | - |
| **三、筹资活动产生/(使用)的现金流量** | | | |
| 5.发行基金份额收到的现金 | 六 1 | 359,000,000.00 | - |
| **筹资活动现金流入小计** | | 359,000,000.00 | - |
| 6.偿还债务支付的现金 | 九 8 | (66,226,366.40) | - |
| 7.向基金份额持有人分配支付的现金 | | - | (82,905,732.42) |
| **筹资活动现金流出小计** | | (66,226,366.40) | (82,905,732.42) |
| **筹资活动产生/(使用)的现金流量净额** | | 292,773,633.60 | (82,905,732.42) |
| **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** | | 61,751,218.91 | 16,175,004.71 |
| **加：期/年初现金及现金等价物余额** | | 93,547,746.94 | 155,298,965.85 |
| **六、期/年末现金及现金等价物余额** | | 155,298,965.85 | 171,473,970.56 |

## 2 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拟购入基础设施项目预测合并现金流量表

| 项目 | 附注 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|---|
| | | 预测数 | 预测数 |
| **一、经营活动产生的现金流量** | | | |
| 1.销售商品、提供劳务收到的现金 | | 17,970,169.79 | 35,364,433.41 |
| **经营活动现金流入小计** | | 17,970,169.79 | 35,364,433.41 |
| 2.购买商品、接受劳务支付的现金 | | (1,594,502.02) | (4,979,129.96) |
| 3.支付的各项税费 | | (4,326,070.50) | (7,981,874.30) |
| **经营活动现金流出小计** | | (5,920,572.52) | (12,961,004.26) |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | 12,049,597.27 | 22,403,429.15 |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | | |
| 4.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 九 8 | (281,561,020.75) | - |
| **投资活动现金流出小计** | | (281,561,020.75) | - |
| **投资活动使用的现金流量净额** | | (281,561,020.75) | - |
| **三、筹资活动产生/(使用)的现金流量** | | | |
| 5.发行基金份额收到的现金 | 六 1 | 359,000,000.00 | - |
| **筹资活动现金流入小计** | | 359,000,000.00 | - |
| 6.偿还债务支付的现金 | 九 8 | (66,226,366.40) | - |
| 7.向基金份额持有人分配支付的现金 | | - | (10,366,047.77) |
| **筹资活动现金流出小计** | | (66,226,366.40) | (10,366,047.77) |
| **筹资活动产生/(使用)的现金流量净额** | | 292,773,633.60 | (10,366,047.77) |
| **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** | | 23,262,210.12 | 12,037,381.38 |
| **加：期/年初现金及现金等价物余额** | | - | 23,262,210.12 |
| **六、期/年末现金及现金等价物余额** | | 23,262,210.12 | 35,299,591.50 |

## 三、基金简介

### 1 基金基本情况

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“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2022]1986 号《关于准予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注册的批复》核准，由上海国泰海通证券资产管理有限公司(以下简称“上海国泰海通资管”，根据 2025 年 7 月 25 日发布的《上海国泰海通证券资产管理有限公司关于基金管理人法定名称、住所变更的公告》，公司名称由上海国泰君安证券资产管理有限公司变更为上海国泰海通证券资产管理有限公司)依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期为45年。根据《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份额发售公告》，根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数，并结合市场情况及发售风险等因素，审慎合理确定本基金认购价格为人民币 3.035 元/份。本基金自 2022 年 9 月 20 日至 2022 年 9 月 21 日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,517,500,000.00 元，已经上会会计师事务所(特殊普通合伙)上会师报字(2022)第 9650 号予以验证。经向中国证监会备案，《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》于 2022 年 9 月 23 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额，有效认购款项在募集期间形成的利息归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为上海国泰海通资管，基金托管人为中国银行股份有限公司，资产评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，运营管理机构为东久(上海)投资管理咨询有限公司。

经上海证券交易所(以下简称“上交所”)自律监管决定书[2022]275 核准，本基金 172,913,075.00 份基金份额(不含场内限售份额)于 2022 年 10 月 14 日起在上交所挂牌交易。未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，托管在场外，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至上交所(即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统)后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《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》的有关规定，本基金存续期内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地产投资有限公司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(国债、政策性金融债、央行票据)、AAA级信用债(企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分)或货币市场工具(债券回购、银行存款、同业存单等)、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。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。本基金不设立业绩比较基准。

**2 本基金已投资基础设施项目的基本信息及交易情况**

本基金初始投资的基础设施项目为：上海华靳建设有限公司(以下简称“上海华靳”)持有的东久(金山)智造园，昆山华普瑞实业有限公司(以下简称“昆山华普瑞”)持有的东久(昆山)智造园，无锡奥迈特实业有限公司(以下简称“无锡奥迈特”)持有的东久(无锡)智造园，常州麦里奇实业有限公司(以下简称“常州麦里奇”)持有的东久(常州)智造园。

上海华靳是由 FULL REGALIA LIMITED 于 2014 年 6 月 23 日在中华人民共和国上海市注册成立的有限责任公司。上海华靳经批准的经营范围为：从事工业厂房的建设、经营、出租、物业管理，自有厂房租赁，仓储服务(危险品除外)，物流仓储设施设备经营、租赁，工程项目咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，会务服务，展览展示服务，停车场(库)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)。

昆山华普瑞是由 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 于 2015 年 12 月 28 日在中华人民共和国昆山市注册成立的有限责任公司。昆山华普瑞经批准的经营范围为：从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务(不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请)；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务(增值电信服务除外)；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询；自有房屋租赁(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

无锡奥迈特是由 UTMOST PEAK LIMITED 于 2015 年 9 月 18 日在中华人民共和国无锡市注册成立的有限责任公司。无锡奥迈特经批准的经营范围包括许可项目：进出口代理；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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；工程管理服务；五金产品批发；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)。

常州麦里奇是由 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 于 2013 年 9 月 22 日在中华人民共和国常州市注册成立的有限责任公司。常州麦里奇经批准的经营范围为：从事汽车零配件、电子产品的研发及技术咨询；企业管理咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；仓储服务(除危险品、食品、不含货物运输)；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的进出口业务和批发业务；从事物业管理服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

本基金于 2022 年 9 月 27 日出资人民币 1,517,500,000.00 元认购国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“东久 ABS 一期”)，计划管理人为上海国泰海通资管。

本基金通过东久 ABS 一期间接持有上海华靳、昆山华普瑞、无锡奥迈特和常州麦里奇(以下合称为“首发项目公司”)100%股权。

**3 本基金拟购入基础设施项目的基本信息及交易情况**

本基金拟购入的基础设施项目为南通弗洛达实业有限公司(简称“南通弗洛达”)持有的东久(南通)智造园，重庆迪梦捷实业有限公司(简称“重庆迪梦捷”)持有的东久(重庆)智造园一期。南通弗洛达、重庆迪梦捷以下合称为“扩募项目公司”，首发项目公司与扩募项目公司以下合称为“项目公司”，东久(南通)智造园、东久(重庆)智造园一期以下合称为“拟购入基础设施项目”，东久(金山)智造园、东久(昆山)智造园、东久(无锡)智造园、东久(常州)智造园与拟购入基础设施项目以下合称为“各基础设施项目”。

南通弗洛达是由 BOLINDA LIMITED 于 2019 年 2 月 15 日在中华人民共和国南通市注册成立的有限责任公司，注册资本为 2,629 万美元。BOLINDA LIMITED 对南通弗洛达持股比例为 100%。南通弗洛达经批准的经营范围为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

重庆迪梦捷是由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING(HK) LIMITED 于 2016 年 6 月 17 日在中华人民共和国重庆市注册成立的有限责任公司,注册资本为 1,000 万美元。DMJ INDUSTRIAL HOLDING(HK) LIMITED 对重庆迪梦捷持股比例为 100%。重庆迪梦捷经批准的经营范围为：汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施(不含危险品)的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

根据戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)于 2025 年 8 月 11 日出具的目标资产估价报告，于评估基准日 2025 年 3 月 31 日，拟购入基础设施项目的市场价值合计为 359,000,000.00 元，如下表：

| 项目名称 | 2025 年 3 月 31 日资产估值 |
|---|---|
| 东久(南通)智造园 | 170,000,000.00 |
| 东久(重庆)智造园一期 | 189,000,000.00 |
| 合计 | 359,000,000.00 |

并以此作为本基金购买拟购入基础设施项目交易(以下简称“本次交易”)对价的基础，拟由本基金进行扩募(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)。本基金预计扩募的测算起始日为 2025 年 7 月 1 日。本基金计划于扩募后通过资产支持专项计划以股东借款的形式置换扩募项目公司存量借款，并从扩募项目公司原始权益人处取得扩募项目公司 100%的股权。本次交易的具体情况如下：

本基金预计拟扩募资金 359,000,000.00 元，用于认购由上海国泰海通资管发起设立的 c(以下简称“东久 ABS 二期”，与东久 ABS 一期合称“专项计划”)。

东久 ABS 二期根据拟与扩募项目公司签订的《股东借款协议》以及与扩募项目公司原始权益人签订的《股权转让协议》，向项目公司发放股东借款用于偿还存量负债 66,226,366.40 元，并向扩募项目公司原始权益人支付扩募项目公司股权购买价款。本基金将通过上述安排间接持有扩募项目公司 100%股权。

## 四、可供分配金额测算报告编制基础

本可供分配金额测算报告是本基金的管理人上海国泰海通资管管理层以本基金已投资的基础设施项目及拟购入的基础设施项目历史财务报表信息所反映的经营业绩为基础，在充分考虑预测期间的本基金及本基金已投资的基础设施项目及拟购入的基础设施项目的经营计划、投资计划、财务预算以及附注五和附注六中列示的各项基本假设和特定假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。本基金的可供分配金额测算报告按照中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、上交所颁布的《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 3 号——新购入基础设施项目(试行)》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》的相关要求及基金合同中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。

本基金按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制财务报表。

本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策与本基金 2024 年度财务报表，项目公司按照企业会计准则编制的 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 3 月 31 日止三个月期间的财务报表所应用的主要会计政策无重大差异。主要会计政策详见附注七。

本可供分配金额测算报告的预测期间为 2025 年 7 月 1 日(测算起始日)至 2026 年 12 月 31 日止期间(以下合称“预测期间”)。

本可供分配金额测算报告是基于本基金假设自预计扩募测算起始日即 2025 年 7 月 1 日起合并东久 ABS 二期及扩募项目公司财务报表而编制的。

于预测期间，本基金纳入合并范围的子公司(包括实际控制的项目公司及结构化主体)请参见附注八。本基金及纳入合并范围的子公司(包括实际控制的项目公司及结构化主体，以下合称“本集团”)。

本可供分配金额测算报告的编制日为 2025 年 8 月 11 日，上海国泰海通资管管理层确认截至本可供分配金额测算报告编制日止，编制本可供分配金额测算报告所依据的各项假设仍然适当。

**五、可供分配金额测算报告的基本假设**

1 本集团经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化；

2 本集团所涉及的税收政策无重大变化；

3 本集团的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；

4 本集团所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

5 本集团的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

6 现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

7 无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

**六、可供分配金额测算报告的特定假设**

**1 基础设施基金发行份额募集的资金**

根据评估机构戴德梁行对拟购入基础设施项目 2025 年 3 月 31 日的评估价值和评估基准日后的期后事项，本基金预计扩募募集资金为 359,000,000.00 元，主要用于向扩募项目公司发放借款 66,226,366.40 元及支付扩募项目公司股权对价款 292,273,633.60 元。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额测算报告中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表(附注二)中列示为发行基金份额收到的现金。

**2 拟购入基础设施项目公司的股权交易**

根据《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)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 3 号——新购入基础设施项目(试行)》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，原始权益人或其关联方将认购本基金发行的一定份额。假设扩募项目公司原始权益人及其关联方合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制，并且本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理基础设施项目的职责，包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核，从而扩募项目公司原始权益人提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制。在上述假设均可满足的前提下，本基金在持有和运营扩募项目公司期间，本基金及扩募项目公司均不受扩募项目公司原始权益人或其关联方控制，本基金通过东久 ABS 二期收购扩募项目公司股权的交易将构成非同一控制下的并购交易。本基金在合并中取得的扩募项目公司具有投入、实质性的加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入，拟购入基础设施项目构成业务。本可供分配金额测算报告以此作为假设编制。

**3 本基金购买基础设施项目的对价**

本基金购买拟购入基础设施项目的对价为扩募项目公司股权对价及东久 ABS 二期向扩募项目公司发放的股东借款金额之和，股权对价及股东借款金额分别按照《股权转让协议》及《股东借款协议》确定。

股权的转让价款=基础设施基金实际募集规模-基金及专项计划预留费用-扩募项目公司于基金扩募日持有的融资负债-扩募项目公司于基金扩募日持有的经营性净负债

本基金收购基础设施项目所支付的现金净额=基础设施基金实际募集规模-基金及专项计划预留费用-扩募项目公司于基金扩募日持有的现金-偿还债务支付的现金

本基金收购拟购入基础设施项目所支付的现金净额的相关预测详见附注九、8。

基于本基金成立后收购项目公司股权将构成非同一控制下企业合并的假设，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。

**4 营业收入**

营业收入主要包括项目公司的租金收入和物业管理费收入。假设于 2025 年 7 月 1 日即已完成本基金扩募发行，且本基金已取得扩募项目公司的控制权并完成合并。于预测期间，租金收入及物业管理费收入的金额根据正在执行的租赁合同约定及根据各基础设施项目的历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金等因素之后，对预测期间的租金收入及物业管理费收入进行预测。

各基础设施项目预测期间内总可出租面积如下表所示(单位：平方米)：

| | 总可出租面积 |
|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 82,021.70 |
| 东久(昆山)智造园 | 78,038.93 |
| 东久(无锡)智造园 | 82,556.15 |
| 东久(常州)智造园 | 35,665.65 |
| 东久(南通)智造园 | 51,865.28 |
| 东久(重庆)智造园一期 | 46,263.83 |

相关预测详见附注九、1(1)

**5 营业成本**

营业成本主要包括基础设施项目运营的各项成本，包括折旧和摊销、物业管理费、运营管理费及能耗费等：

(1)本基金对各基础设施项目的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，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，以此考虑预测期间投资性房地产的折旧和摊销；

(2)物业管理费根据本基金已签署或拟签署的物业管理服务合同约定的金额及定价机制进行预测；

(3)运营管理费根据项目公司已签署的运营管理协议约定的计算方式进行预测；

(4)假设预测期内代收代付的能源费收入、成本相抵销，无余额；

(5)假设项目公司于预测期间不存在新增的投资性房地产。

相关预测详见附注九、1(2)。

**6 税项**

**(1)本基金及纳入合并范围的结构化主体适用的税种及税率如下：**

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》、财税[2025]4号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(a) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税。自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。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。

(b) 对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(c) 对基金取得的企业债券利息收入，应由发行债券的企业在向基金支付利息时代扣代缴 20%的个人所得税。

(d) 资管产品的城市维护建设税、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) 本基金纳入合并范围的项目公司适用的税种及税率如下：**

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
| --- | --- | --- |
| 企业所得税(a) | 应纳税所得额 | 25% |
| 增值税(b) | 适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入；适用一般计税方法，计税依据为应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)； | 5%、6%及 9% |
| 城市维护建设税(c) | 缴纳的增值税税额 | 7%及 5% |
| 教育费附加 | 缴纳的增值税税额 | 3% |
| 地方教育费附加 | 缴纳的增值税税额 | 2% |
| 房产税 | 房屋原值的 70%或租金收入 | 1.2%及 12% |
| 土地使用税(d) | 土地使用面积 | 1.2/1.5/3.0/4.0/5.0/10.0 元每平方米 |
| 印花税 | 应纳税凭证记载的金额 | 适用税率 |

(a) 本基金纳入合并范围的项目公司按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税，所得税率为 25%。

(b) 上海华靳和常州麦里奇的租赁业务适用简易计税方法，增值税税率为 5%，物业管理业务适用一般计税方法，增值税税率为 6%。其余项目公司的租赁业务和物业管理业务适用一般计税方法，增值税税率分别为 9%和 6%。

(c) 上海华靳的城市维护建设税税率适用 5%，其余项目公司的城市维护建设税税率适用 7%。

(d) 上海华靳适用的土地使用税税额为 1.5 元/平方米，东久昆山适用的税额为 1.2 元/平方米，无锡奥迈特适用的税额为 3 元/平方米，常州麦里奇适用的税额为 4.0 元/平方米，重庆迪梦捷适用的税额为 10 元/平方米，南通弗洛达根据土地所处位置分别适用的税额为 1.5 元/平方米和 5 元/平方米。

(e) 税金及附加主要包括房产税、城市维护建设税、教育费附加、城镇土地使用税及其他。房产税根据房产余值或租金收入结合相应税率进行预测；城市维护建设税和教育费附加主要基于预测的应交增值税结合相应税率进行预测，应交增值税根据预测的应纳税增值额结合相应税率进行预测；城镇土地使用税根据每平方米适用的税额标准乘以土地使用面积进行预测。假设上述税收费用都于发生当年支付且税收政策预测期间内均保持不变。

相关预测详见附注九、1(3)和九、3。

**7 管理人报酬及托管费**

本基金及专项计划管理人报酬、托管费在预测期间按照扩募后更新的基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法进行预测。

相关预测详见附注九、1(4)。

**8 其他费用**

其他费用主要为各基础设施项目日常经营中产生的销售费用、保险费及专业服务费。销售费用根据历史期间的销售费用金额进行预测。保险费按照已签订的保险合同及未来的投保计划进行预测。专业服务费参照本基金预计发生专业服务费的类型和市场询价。

相关预测详见附注九、1(5)。

**9 投资收益**

本基金计划将募集的资金全部投资于基础设施项目公司，于预测期间暂无其他投资计划，故预测投资收益为零。

**10 利息收入**

利息收入主要为项目公司存放银行的活期存款产生的利息，于预测期间预计金额不重大，故假设金额为零。

**11 利息支出**

于预测期间，本集团预计无债务融资安排，故利息支出预测为零。

**12 信用减值损失**

信用减值损失主要包括货币资金、应收款项的预期信用损失。

假设预测期内货币资金均为活期银行存款，信用减值损失风险很小，故预测货币资金信用减值损失金额为零。

应收款项为项目公司的应收租赁及物业款。本基金参照各基础设施项目历史实际发生情况及其他已知因素，预计应收款项在预测期内发生信用减值损失的风险很小，故预测应收款项信用减值损失金额为零。

**13 营业外收入及支出**

本基金依据基础设施项目资产的现有运行状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期，预测不存在重大的营业外收入及支出，故预测金额为零。

**14 应收项目的收款**

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际收款情况及其他已知因素对收入的收款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。

相关预测详见附注九、4。

**15 应付项目的支付**

本基金根据项目公司已签订的相关合同以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。

相关预测详见附注九、5。

**16 资本性支出的预留和使用**

资本性支出主要包括基础设施资产的大修支出及更新改造支出。基于运营管理机构的意见结合本基金管理人的判断，本基金对预测期间投资性房地产的重大资本性支出金额进行预留，并依据基础设施资产的现有运营情况和预计使用年限预测每年资本性支出的使用。实际使用根据基础设施项目的运营情况作相应调整。

相关预测详见附注九、6。

**17 其他特定假设**

除上述假设外，在编制可供分配金额测算报告时，基金管理人还采用了如下假设：

(1)于预测期间内，本基金无新增募集资本；

(2)于预测期间内，本基金假设无基础设施项目资产减值准备的变动；

(3)于预测期间内，本基金假设所投资的基础设施项目保持不变；

(4)于预测期间内，假设收益分配比例为本基金年度可供分配金额的100%，且每年至少分配一次。本基金2025年7月1日至2025年12月31日止期间可供分配预测金额为 42,823,114.50 元，拟于 2026 年二季度宣告并分配；2026 年度可供分配预测金额为96,483,957.96元，拟于2027年二季度宣告并分配。

**七、主要会计政策和会计估计**

**1 会计年度**

本集团会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

**2 记账本位币**

本集团的记账本位币为人民币。本集团的财务报表以人民币列示。

**3 企业合并**

非同一控制下的企业合并

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。

**4 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(包括实际控制的结构化主体)。

从取得子公司(包括实际控制的结构化主体)的实际控制权之日起，本基金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(包括实际控制的结构化主体)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(包括实际控制的结构化主体)财务报表进行必要的调整。

**5 现金**

现金是指库存现金和可随时用于支付的存款。

**6 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。当本基金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**

**(a) 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，将金融资产划分为以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于摊余成本计量的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务及租赁而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，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；

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，仅为对本金和对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及应收账款等。

**(b) 减值**

本集团对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，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；金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该资产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，确定组合的依据和计提方法如下：

组合一 应收租金及物管费

组合二 应收其他第三方

对于划分为组合的应收账款，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的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。

**(c) 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。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

**(2)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，包括应付账款及其他应付款等。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。

**7 投资性房地产**

投资性房地产包括已出租的土地使用权和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基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本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。

投资性房地产资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

| 类别 | 预计使用寿命（年） | 净残值率（%） | 年折旧率（%） |
|---|---|---|---|
| 房屋建筑物及相关土地使用权 | 41 年-44 年 | 5% | 2.15%-2.30% |

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。

**8 长期资产减值**

长期资产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。

**9 递延所得税资产和递延所得税负债**

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。

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。

**10 收入的确认和计量**

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本集团对外提供经营租赁服务和物业管理服务。经营租赁服务的收入确认参见附注七、11，物业管理服务在提供服务的期间内按照合同约定的金额确认收入。

**11 租赁**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团均为经营租赁。

**(a) 经营租赁**

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

**12 费用的确认和计量**

本集团各项费用在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、且经济利益的流出额能够可靠计量时予以确认。

本集团的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

**13 基金的收益分配政策**

每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配。本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于 1 次，收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。拟分配的收益于基金收益分配公告送出的当期，确认为负债。

## 八、子公司

预计于 2025 年 12 月 31 日和 2026 年 12 月 31 日，纳入合并范围的子公司(包括实际控制的项目公司及结构化主体)：

| 项目公司名称 | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质及经营范围 | 持股比例 |
|---|---|---|---|---|
| 上海华靳 | 上海 | 上海 | 从事工业厂房的建设、经营、出租、物业管理，自有厂房租赁，仓储服务(危险品除外)，物流仓储设施设备经营、租赁，工程项目咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，会务服务，展览展示服务，停车场(库)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) | 100% |
| 昆山华普瑞 | 昆山 | 昆山 | 从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务(不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请)；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务(增值电信服务除外)；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询；自有房屋租赁(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。 | 100% |
| 无锡奥迈特 | 无锡 | 无锡 | 许可项目：进出口代理；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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；工程管理服务；五金产品批发；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)。 | 100% |
| 常州麦里奇 | 常州 | 常州 | 从事汽车零配件、电子产品的研发及技术咨询；企业管理咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；仓储服务(除危险品、食品、不含货物运输)；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的进出口业务和批发业务；从事物业管理服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。 | 100% |
| 南通弗洛达 | 南通 | 南通 | 汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请)(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)。 | 100% |
| 重庆迪梦捷 | 重庆 | 重庆 | 汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施(不含危险品)的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。 | 100% |

| 结构化主体名称 | 实缴认购资金(元) | 业务性质 | 总份额占比(%) |
| --- | --- | --- | --- |
| 东久 ABS 一期 | 1,517,500,000.00 | 资产支持专项计划 | 100% |
| 东久 ABS 二期 | 359,000,000.00 | 资产支持专项计划 | 100% |

## 九、可供分配金额测算报告项编制说明

### 1 净利润

### (1)营业收入

| 项目 | 项目说明 | 基金扩募后合并 | | 拟购入基础设施项目 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 租金收入 | (a) | 62,534,128.49 | 125,398,726.73 | 15,363,804.27 | 29,494,323.60 |
| 物业管理费收入 | (b) | 5,128,304.64 | 10,504,536.21 | 1,121,450.55 | 2,400,431.47 |
| 合计 | | 67,662,433.13 | 135,903,262.94 | 16,485,254.82 | 31,894,755.07 |

(a) 租金收入

于预测期间，对于截至 2025 年 8 月 11 日已签订租赁合同的租户，按照已签订租赁合同(以下称“已签约合同”)约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算租金收入；对于未签订租约部分，按照预测期所在年度租金单价和未签订租约部分预计可出租面积预测租赁收入。据此，本基金根据附注七、11 所述会计政策计算租金收入。各项基本假设如下：

(i) 租赁面积计算假设

计算租约外租金收入时需要考虑各基础设施项目年度预计可出租面积。

各基础设施项目年度预计可出租面积=各基础设施项目总可出租面积×各基础设施项目预期出租率。

于预测期间，当某一时点各基础设施项目已签约合同的租赁面积之和大于等于各基础设施项目年度预计可出租面积时，该假设不适用；当某一时点各基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各基础设施项目年度预计可出租面积时，此时所有租户租赁面积之和等于该各基础设施项目年度预计可出租面积。

本基金在预测出租率时考虑预测期间内的租约到期情况、各基础设施项目历史出租率水平并结合各基础设施项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑，假设于预测期间各基础设施项目各年度平均出租率(含已出租房产租户变更时的空置期)如下表所示：

| | 2025 年 7 月 1 日至<br>2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 100.00% | 98.21% |
| 东久(昆山)智造园 | 99.32% | 98.07% |
| 东久(无锡)智造园 | 94.12% | 100.00% |
| 东久(常州)智造园 | 100.00% | 99.50% |
| 东久(南通)智造园 | 100.00% | 95.60% |
| 东久(重庆)智造园一期 | 95.99% | 98.80% |

(ii) 市场租金单价假设

各基础设施项目已成熟运营且出租率稳定，本基金在预测租金单价时考虑预测期间内已签约合同实际租金的情况、各基础设施项目历史租金水平等多种因素，并结合租赁资产的一般市场情况、各基础设施项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑，假设于预测期间，各基础设施项目各年度有效市场租金单价如下表所示(单位：人民币元/平方米/月)：

| | 2025 年 7 月 1 日至<br>2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 29.06 | 29.06 |
| 东久(昆山)智造园 | 31.33 | 31.33 |
| 东久(无锡)智造园 | 29.30 | 29.30 |
| 东久(常州)智造园 | 20.68 | 20.68 |
| 东久(南通)智造园 | 22.10 | 22.10 |
| 东久(重庆)智造园一期 | 26.00 | 26.00 |

(iii) 特定假设

于预测期间，对各基础设施项目计算租金收入的特定假设如下：

假设自 2025 年 7 月 1 日(测算起始日)起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现违约情形；

假设各基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期间内不会发生变化；

假设所有租户在预测期间内均遵循合同约定付款方式支付租金及押金，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期间内不会发生变化。

(b) 物业管理收入

于预测期间内，对于已签约合同部分，按照合同约定的物业管理费单价、出租面积和租赁期计算物业管理费收入；对于未签订合同部分，按照预期期间物业管理费单价和未签订合同部分预计可出租面积进行测算。其中，出租面积与房屋租赁收入测算采用的参数及假设保持一致，假设预测期间物业管理费单价与历史期间保持一致。于预测期间，各基础设施项目各年度物业费单价如下表所示(单位：人民币元/平方米/月)：

| | 2025 年 7 月 1 日至<br>2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 1.89 | 1.89 |
| 东久(昆山)智造园 | 2.80 | 2.80 |
| 东久(无锡)智造园 | 2.60 | 2.60 |
| 东久(常州)智造园 | 2.25 | 2.25 |
| 东久(南通)智造园 | 2.00 | 2.00 |
| 东久(重庆)智造园一期 | 2.50 | 2.50 |

**(2)营业成本**

| 项目 | 项目说明 | 基金扩募后合并 | | 拟购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年 7 月 1 日至<br>2025 年 12 月 31 日<br>止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至<br>2025 年 12 月 31 日<br>止期间 | 2026 年度 |
| 折旧和摊销 | (a) | 19,185,806.88 | 38,371,613.76 | 4,011,590.88 | 8,023,181.76 |
| 物业管理费 | (b) | 3,955,462.08 | 7,910,924.16 | 962,497.26 | 1,924,994.52 |
| 合计 | | 23,141,268.96 | 46,282,537.92 | 4,974,088.14 | 9,948,176.28 |

(a) 折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

(i) 假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变；

(ii) 假设项目公司在预测期间不存在新购建的资产。

(b) 物业管理费

物业管理费主要包括各基础设施项目日常运营产生的物业服务及维修保养费用等。于预测期内，物业管理费根据已签订或拟签订的物业管理服务合同约定的金额及定价机制进行预测。

**(3)税金及附加**

| 项目 | 项目说明 | 基金扩募后合并 | | 拟购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 房产税 | (a) | 7,152,487.90 | 14,236,308.06 | 1,863,365.91 | 3,578,737.66 |
| 不可抵扣的进项税 | (b) | 1,558,618.47 | 3,443,458.21 | 360,057.67 | 743,936.38 |
| 城镇土地使用税 | (c) | 1,020,898.62 | 2,041,797.24 | 500,471.46 | 1,000,942.92 |
| 增值税附加 | (d) | 524,948.85 | 1,084,924.17 | 157,947.85 | 307,684.33 |
| 印花税 | (e) | 362,768.59 | 125,867.66 | 315,363.80 | 29,494.35 |
| 合计 | | 10,619,722.43 | 20,932,355.34 | 3,197,206.69 | 5,660,795.64 |

(a) 房产税

项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税。项目公司对拥有的基础设施项目的空置房产按从价计征方式缴纳房产税，对已出租的房产按从租计征方式缴纳房产税，计算方法如下：

(i) 从价计征

从价计征房产税=房产原值×(1-30%)×1.2%

(ii) 从租计征

计税依据为年度运营收入(不含所对应的增值税)，税率为 12%。

据此，从租计征房产税=∑(各基础设施项目年度租金收入/(1+适用的增值税税率)×12%)

(b) 不可抵扣的进项税

不可抵扣的进项税主要为专项计划于预测期内向项目公司发放的股东贷款利息在专项计划层面未完全抵销的增值税及附加。如附注三、3 所述，专项计划持有对项目公司的债权，债权交付日起，于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息，其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。

不可抵扣的进项税=专项计划利息收入/(1+3%)×3%*(1+12%)

根据《营业税改征增值税试点实施办法》(财税[2016]36 号)附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》第二十七条规定，购进的贷款服务的进项税额不得从销项税额中抵扣，即项目公司确认的应付专项计划利息支出无可抵扣的增值税进项税额。因此，上述专项计划利息收入增值税额在编制本基金合并财务报表时作为税金及附加列示。

(c) 城镇土地使用税

项目公司的城镇土地使用税按照实际占用的土地面积乘每平方米适用税额计算缴纳。

(d) 增值税附加

本集团的城市维护建设税、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。

增值税附加=(增值税销项税额-增值税进项税额)×(7%或者 5%+3%+2%)

(e) 印花税

本集团的印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。

印花税=租金收入×0.10%

**(4)管理人报酬及托管费**

| 项目 | 项目说明 | 基金扩募后合并 | | 拟购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 基金管理人报酬 | (a) | 2,164,157.00 | 4,220,359.00 | 412,850.00 | 842,524.00 |
| 运营管理人报酬 | (a) | 2,847,784.80 | 5,749,046.40 | 932,414.46 | 1,834,947.00 |
| 合计 | | 5,011,941.80 | 9,969,405.40 | 1,345,264.46 | 2,677,471.00 |

| 项目 | 项目说明 | 基金扩募后合并 | | 拟购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 托管费 | (b) | 188,187.60 | 366,987.72 | 35,900.00 | 73,262.94 |

(a) 管理人报酬

本基金在预测期间内的管理人报酬包括固定管理费及运营管理费，根据《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》和运营管理服务协议约定的费率和计算方法确认。计算方法如下：

(i) 固定管理费

本基金的固定管理费计算方法如下：

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资产净值前，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资产净值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资产净值前，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资产净值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。

(ii) 运营管理费

运营管理机构就提供物业运营管理服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。

基础运营管理费：

基础运营管理费=首发项目公司对应期间的资产运营收入×3.5%+扩募项目公司对应期间的资产运营收入×5.5%

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项目公司根据项目公司季度财务报表计算并支付。若基金存续不满一整个季度的，则以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。项目公司年度审计报告出具后，对运营管理机构的基础运营管理费进行调整，如经审计核算的基础运营管理费大于对应期间已支付的基础运营管理费，向运营管理机构支付差额部分的基础运营管理费；如经审计核算的基础运营管理费小于对应期间已支付的基础运营管理费，则项目公司有权以该等差额部分用以抵扣或扣减下一期应向运营管理机构支付的基础运营管理费。运营管理机构的基础运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

首发项目公司绩效运营管理费：

若同时满足(1)某一个资产运营收入回收期任意一个物业资产实现的资产运营收入收缴率均不低于 98%，(2)某一个资产运营收入回收期任意一个物业资产实现的 EBITDA 均不低于 90%，(3)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实现的 EBITDA 总和不低于对应 EBITDA 目标金额，且(4)某一个资产运营收入回收期任意一个物业资产的平均季度出租率均不低于 95%，则各项目公司应按《运管管理协议》约定向运营管理机构支付绩效运营管理费。

首发项目公司绩效运营管理费=(该资产运营收入回收期对应物业资产实现的 EBITDA-该资产运营收入回收期对应物业资产的 EBITDA 比较基准)×15%，最低为 0，不得为负；为免疑义，上述计算公式的具体数值应以项目公司年度审计报告中的审计值为准。

其中：首发项目公司 EBITDA 比较基准为“上一个资产运营收入回收期对应物业资产实现的 EBITDA”和“上一个资产运营收入回收期对应的 EBITDA 目标金额”的孰高值。运营管理机构的绩效运营管理费按年计算，按照约定的支付频率及账户路径支付。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。

扩募项目公司绩效运营管理费：

各方同意，在某一个资产运营收入回收期内新购入基础设施项目实现的EBITDA 加总不低于 EBITDA 目标金额的前提下，若满足某一物业资产的资产运营收入回款比例不低于 96%，则各项目公司应按下述约定向运营管理机构支付绩效运营管理费：

满足条件的新购入项目公司应当于年度审计报告出具后 10 个工作日内由新购入项目公司基本户向运营管理机构支付上一个资产运营收入回收期的绩效运营管理费。

绩效运营管理费的计算公式为：各项目公司每年应支付的绩效运营管理费=5.5%*该资产运营收入回收期对应物业资产实现的资产运营收入*R。

R的取值根据EBITDA完成率（即“实现的EBITDA/EBITDA目标金额”）确认，具体如下：

| EBITDA 完成率情况 | R 取值 |
|---|---|
| 115%＜EBITDA 完成率 | 40% |
| 110%＜EBITDA 完成率≤115% | 30% |
| 105%＜EBITDA 完成率≤110% | 20% |
| 100%＜EBITDA 完成率≤105% | 10% |
| 95%＜EBITDA 完成率<100% | -10% |
| 90%＜EBITDA 完成率≤95% | -20% |
| 85%＜EBITDA 完成率≤90% | -30% |
| EBITDA 完成率≤85% | -40% |

为免疑义，上述计算公式的具体数值应以项目公司年度审计报告中的审计值为准，每一物业资产绩效管理费应按照上述公式单独核算。

特别地，根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构将每年实际收到的绩效运营管理费中不低于 85%作为业绩报酬激励到岗位个人。相关激励岗位及激励方案由运营管理机构在《运营管理服务协议》生效前提交基金管理人备案。运营管理机构的绩效运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

由于基础设施项目运营收入回收期对应的净收入目标金额需根据本可供分配金额测算报告的结果确定，目前尚无法预计，故不对浮动管理费进行预测。

(b) 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资产净值前，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资产净值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资产净值前，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资产净值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。

**(5) 其他费用**

| 项目 | 项目说明 | 基金扩募后合并 | | 拟购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 专业服务费 | (a) | 712,500.00 | 1,045,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 |
| 保险费 | | 102,462.66 | 204,925.32 | 28,886.34 | 57,772.68 |
| 销售费用 | (b) | 195,580.41 | 392,774.21 | 46,656.40 | 90,268.15 |
| 合计 | | 1,010,543.07 | 1,642,699.53 | 455,542.74 | 528,040.83 |

(a) 专业服务费

专业服务费包括本基金、专项计划和项目公司层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费，按照本基金管理人对相关中介机构的初步询价进行预测。

(b) 销售费用

于预测期内，销售费用根据历史销售费用金额及未来市场的预期进行预测。

**2 折旧和摊销**

折旧和摊销预测参见附注九、1(2)(a)。

**3 所得税费用**

| 项目 | 基金扩募后合并 | | 拟购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 当期所得税费用 | 430,761.88 | 66,180.19 | 165,453.56 | 66,180.20 |
| 递延所得税费用 | (4,154,935.39) | (10,009,507.61) | (1,002,897.72) | (2,005,795.44) |
| 合计 | (3,724,173.51) | (9,943,327.42) | (837,444.16) | (1,939,615.24) |

将基于预测合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

| 项目 | 项目说明 | 基金扩募后合并 | | 拟购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 利润总额 | | 27,690,769.27 | 56,709,277.03 | 6,477,252.79 | 13,007,008.38 |
| 按适用税率 25%计算的所得税 | | 6,922,692.32 | 14,177,319.26 | 1,619,313.20 | 3,251,752.10 |
| 本基金及专项计划作为非纳税主体的影响 | | (10,790,538.52) | (24,120,646.68) | (2,456,757.36) | (5,191,367.34) |
| 已确认递延所得税资产的可抵扣亏损在当期的到期转回 | (a) | 143,672.69 | - | - | - |
| 所得税费用 | | (3,724,173.51) | (9,943,327.42) | (837,444.16) | (1,939,615.24) |

(a) 本基金对于项目公司能够结转以后年度的可抵扣亏损，以已确认递延所得税负债的应纳税暂时性差异为限，确认相应的递延所得税资产。根据《中华人民共和国企业所得税法》规定，项目公司以前纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年。

(b) 根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《财政部、国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》(财税[2008]121号)规定，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分，准予扣除。此外，项目公司在计算应纳税所得额时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

于预测期间，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出预计未超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额，因此项目公司各项经营成本及支出均可取得纳税凭证并进行企业所得税税前扣除。

**4 应收项目的变动**

| 项 目 | 项目说明 | 基金扩募后合并 | | 拟购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 应收租金 | (a) | 1,552,877.64 | 4,471,123.26 | 34,885.55 | 671,163.33 |
| 待摊装修费 | | 234,520.19 | 469,040.38 | - | - |
| 合计 | | 1,787,397.83 | 4,940,163.64 | 34,885.55 | 671,163.33 |

(a) 应收租金

于预测期间，应收租金的变动为根据项目公司历史期间应收账款的回收率情况并结合运营机构未来的运营管理计划对应收项目的变动进行预测。应收租金采用的假设与附注九、1(1)一致。

**5 应付项目的变动**

| 项 目 | 项目说明 | 基金扩募后合并 | | 拟购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 应付管理人报酬、托管费 | (a) | 3,838,617.87 | 2,249,558.40 | 942,929.66 | 459,118.24 |
| 应付专业服务费 | (b) | 712,500.00 | 332,500.00 | 380,000.00 | - |
| 应交税费 | (c) | (1,797,314.94) | (2,829,081.71) | 352,822.01 | 309,137.70 |
| 应付水电费 | (d) | (584,488.70) | (655,557.32) | - | - |
| 合计 | | 2,169,314.23 | (902,580.63) | 1,675,751.67 | 768,255.94 |

(a) 应付管理人报酬、托管费

如附注九、1(4)所述，根据基金合同和专项计划标准条款，基金管理人报酬和托管费为按年一次性支付，于确认费用的次年支付，基础运营管理人报酬为按季度支付，于确认费用的次季度支付。

(b) 应付专业服务费

应付专业服务费为本基金发生的审计费、评估费等，于提供服务的次年支付。

(c) 应交税费

应交税费为不可抵扣的进项税(如附注九、1(3)(b)所述，于确认税费的次年支付)。

(d) 应付水电费的变动为本基金预测将于 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间支付的截至 2025 年 6 月 30 日尚未支付的款项。

**6 资本性支出的预留和使用**

如附注六、16 所述，本基金于可供分配金额测算表中对项目公司以后期间重大资本性支出金额进行预留，本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

| 项 目 | 基金扩募后合并 | | 拟购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 预留资本性支出期/年初余额 | - | 1,388,381.76 | - | 300,562.14 |
| 加：本期/年新增预留金额 | 1,388,381.76 | 3,072,969.96 | 300,562.14 | 801,499.26 |
| 预留资本性支出期/年末余额 | 1,388,381.76 | 4,461,351.72 | 300,562.14 | 1,102,061.40 |

**7 未来合理期间内的运营费用预留和使用**

本基金在可供分配金额测算报告中对未来合理期间内的运营费用进行预留，包括于预测期间当年确认的管理人报酬、托管费、专业服务费及应交税费。2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度预留的未来合理期间内运营费用明细如下：

| 项 目 | 基金扩募后合并 | | 拟购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 未来合理期间内的运营费用预留 | | | | |
| 其中：管理人报酬、托管费 | 3,838,617.86 | 6,088,176.27 | 942,929.66 | 1,402,047.90 |
| 专业服务费 | 712,500.00 | 1,045,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 |
| 应交税费 | 4,818,716.53 | 6,703,556.27 | 360,057.67 | 743,936.38 |
| 应付水电费 | 584,488.70 | - | - | - |
| 合计 | 9,954,323.09 | 13,836,732.54 | 1,682,987.33 | 2,525,984.28 |
| 减：支付以前期间预留运营费用 | 3,844,586.76 | 14,305,015.70 | - | 1,682,987.33 |
| 合计 | 6,109,736.33 | (468,283.16) | 1,682,987.33 | 842,996.95 |

**8 本基金收购拟购入基础设施项目所支付的现金净额**

根据《股权转让协议》确定的股权转让价款公式推导(附注六、3)，本基金收购拟购入基础设施项目所支付的现金净额计算如下：

| 项目 | 项目说明 | 金额 |
|---|---|---|
| 本基金预计募集资金规模(附注六、1) | | 359,000,000.00 |
| 减：预留费用 | | 300,000.00 |
| 减：扩募项目公司于基金扩募日持有的现金 | (a) | 10,912,612.85 |
| 减：偿还债务支付的现金 | | 66,226,366.40 |
| 收购基础设施项目所支付的现金净额 | | 281,561,020.75 |

(a) 如附注三、3 所述，假设原始权益人于 2025 年 7 月 1 日(测算起始日)将扩募项目公司 100%股权转让给东久 ABS 二期，扩募项目公司于基金扩募日持有的现金即为与 2025 年 7 月 1 日(测算起始日)扩募项目公司经营性负债扣除经营性应收项目的净额等额的货币资金，金额为 10,912,612.85 元。

**十、影响可供分配金额测算结果实现的主要因素和准备采取的措施**

上述可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，如果这些假设发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，其中特别是基础设施项目所处行业的变化、市场利率水平和市场行情受宏观经济环境、市场参与者情况等外部因素影响，对整体经营结果可能存在重大影响，进而影响本可供分配金额测算的实现情况。

**1 租金单价**

租金单价是预测租赁收入的重要参数，租金单价的变化将影响本基金的营业收入、营业成本及各项费用，从而影响本基金的可供分配金额。

于预测期间内，如果预测市场租金单价下降 5%，而其他因素保持不变，2025 期间本基金的可供分配金额将减少 78,642.95 元；2026 年度本基金的可供分配金额将减少 692,214.13 元。

本基金的基金管理人会持续关注基础设施项目所处行业的变化情况，依据最新的市场状况及时对租金价格指导标准做出调整。本基金也将与监管机构保持持续的沟通，采取相应措施不断提升改善出租物业设施,同时建立运营管理机构的有效监督和激励机制，以确保基础设施项目出租率水平保持在合理稳定水平。

上海国泰海通证券资产管理有限公司(公章)

基金管理人负责人：

项目负责人：

2025 年 8 月 11 日

统一社会信用代码

911101020854927874

# 营业执照

（副 本）(5-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　刘维、肖厚发

经营范围　一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　8812.5 万元

成立日期　2013 年 12 月 10 日

主要经营场所　北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

登记机关

2025 年 05 月 29 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

证书序号：0022698

# 会计师事务所

# 执业证书

名　　称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：刘维

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

## 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：北京市财政局

2025年 3 月 24 日

中华人民共和国财政部制

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.

普指通(310000072719)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d



姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth 1962-11-07
工作单位 Working unit
身份证号 Identity card No. 330103198211071212

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d


合诚会计师事务所(特殊普通合伙)
1101020362092


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.

证书编号 No. of Certificate 310000072719

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs

发证日期 Date of Issuance 2020年 月 日


合诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日



姓名 Full name 陈铁杰
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1989-10-06
工作单位 Working unit 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
身份证号码 Identity card No. 310104198510062092






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.




注册会计师工作单位变更事项
Registration of the Change of Working Unit by a C

同意调出
Agree the suites to be transferred from

普华永道中天 事务所 CPAs
2014 年 9 月 29 日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

客鉴 事务所 CPAs
上海分所
2014 年 9 月 29 日

证书编号 No. of Certificate 310000074379
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 上海市注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance 2015 年 09 月 24 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陈铁杰(310000074379)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日

# 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
# 2025年度第一次扩募并新购入基础设施项目
# 尽职调查报告

公募基金管理人、资产支持证券管理人

上海国泰海通证券资产管理有限公司

二〇二五年 8 月

# 管理人声明

上海国泰海通证券资产管理有限公司（简称“国泰海通资管”）作为“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”（简称“基础设施基金”）的基金管理人以及“国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划”（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）》和《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》的要求，对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新购入基础设施项目相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信《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2025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：

专项计划调查人员：

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2025年8月1日

# 目录

管理人声明 ..... 1
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 ..... 8
第二条 业务参与人 ..... 10
一、 发起人 ..... 10
二、 原始权益人 ..... 30
三、 运营管理机构 ..... 54
四、 基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行基本情况 ..... 73
五、 其他重要参与方 ..... 78
第三条 项目公司及基础设施资产 ..... 84
一、 项目公司 ..... 84
二、 新购入基础设施资产 ..... 129
三、 基础设施资产行业情况 ..... 156
四、 新购入基础设施资产估值情况 ..... 196
五、 新购入基础设施资产现金流 ..... 218
六、 专项计划概述 ..... 250

# 第一条 尽职调查情况描述

## 一、尽职调查基准日

本次尽职调查的基准日为 2025 年 3 月 31 日，本尽职调查报告将依据国泰海通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。

东久工业地产投资有限公司（简称“东久工业”）作为发起人，发起基础设施证券投资基金。

BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING(HK) LIMITED 作为原始权益人，持有项目公司 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。

东久（上海）投资管理咨询有限公司（简称“东久上海”）作为运营管理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”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“戴德梁行”）、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“容诚”）作为第三方服务机构提供基础设施基金及/或专项计划所需的支持性服务。

南通弗洛达实业有限公司（简称“南通弗洛达”）、重庆迪梦捷实业有限公司（简称“重庆迪梦捷”）作为项目公司，持有基础设施资产。

基础设施资产为南通弗洛达、重庆迪梦捷分别持有的东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期。

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、 发起人的财务状况；

6、 发起人的资信水平、商业信用情况、主体评级情况、失信情况。

**（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、 原始权益人的历史沿革情况；

3、 原始权益人的股权结构、控股股东和实际控制人情况

4、 原始权益人的组织架构、治理结构及内部控制情况；

5、 原始权益人的历史信用情况；

6、 原始权益人的主营业务、经营情况；

7、 原始权益人近三年审计报告及一期财务报告；

8、 原始权益人的财务状况；

9、 原始权益人的主要债务情况、银行授信情况及对外担保情况；

10、原始权益人的资信水平、商业信用情况、主体评级情况、失信情况；

11、原始权益人对基础设施项目的转让是否获得了外部有权机构审批（如有）；

12、原始权益人是否对基础设施项目享有完全所有权或经营权利，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷；对基础设施项目的转让是否获得了合法有效的授权；基础设施基金是否可以合法取得基础设施项目的所有权或经营权利。

**（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、 运营管理机构的历史沿革情况；

3、 运营管理机构的股权结构、治理结构及组织结构框架；

4、 运营管理机构的外部信用评级及历史信用情况；

5、 运营管理机构的主营业务、经营情况、持续经营能力；

6、 运营管理机构近三年审计报告及一期财务报告（成立未满三年的自公司设立起）、主要财务指标分析；

7、 运营管理机构的主要债务情况、银行授信情况及对外担保情况；

8、 不动产运营管理资质（如有）；

9、 同类型基础设施项目运营管理经验；

10、主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况；

11、不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度；

12、内部控制的监督和评价制度；

13、管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布；

14、运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施；

15、公司资信水平。最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录。

**（四） 基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行**

调查内容：

1、 基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行整体状况及资信水平；

2、 基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行业务资质情况；

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、 基金托管人针对国泰海通资管设立的“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”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泰海通资管设立的“国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划”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、 项目公司的历史沿革情况；

3、 项目公司股东情况；

4、 核查项目公司股东是否合法拥有出资资产的权属，资产权属是否存在纠纷或潜在纠纷；

5、 项目公司的治理结构及组织结构框架；

6、 项目公司的历史信用情况；

7、 项目公司的主营业务、经营情况；

8、 项目公司的财务状况；

9、 项目公司的主要债务情况及对外担保情况；

10、项目公司的独立性情况；

11、项目公司设立后发生过对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项情况；

12、项目公司是否按期缴纳相关税、费及合同履约情况；

13、项目公司所属行业情况及竞争状况；

14、项目公司经营模式；

15、项目公司同业竞争与关联交易情况。

**（七） 基础设施资产**

调查内容：

1、 基础设施资产权属、涉诉、权利限制和负担等情况；

2、 基础设施资产的产权、面积、位置及出租情况；

3、 基础设施资产的运营及管理；

4、 基础设施资产现金流的稳定性和真实性；

5、 基础设施资产的现金流的实际情况；

6、 基础设施资产的未来现金流预测和分析；

7、 基础设施资产的安全性及投资价值；

8、 基础设施资产的重要现金流提供方；

9、 基础设施资产的投保。

**（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、 查阅发起人提供的工商登记文件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、 查阅原始权益人工商登记文件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、 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/监管银行**

1、 查阅基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行营业执照、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、 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，国泰海通资管认为发起人东久工业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，东久工业资信水平良好，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，国泰海通资管认为原始权益人 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 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，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，国泰海通资管认为运营管理机构东久上海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。

东久上海在所处的产业园区行业具备较强的竞争实力，从最近几年的经营状况看，东久上海的营业收入呈攀升趋势、现金流情况持续向好、负债水平稳定且处于合理区间，各项经营指标都比较平稳。

### （四） 基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行

根据本次尽职调查，国泰海通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，拥有完善的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。

### （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、会计师事务所、税务咨询机构、财务顾问。上述机构分别为基础设施基金提供法律服务、资产评估、现金流测算、税务咨询、财务顾问相关的服务。国泰海通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，国泰海通资管认为项目公司南通弗洛达、重庆迪梦捷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，国泰海通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规划、用地、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。基础设施资产已足额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，重要现金流提供方近三年经营情况稳定，过往履约情况及资信情况良好，具有一定偿债能力。

# 第二条 业务参与人

## 一、发起人

本基础设施基金的发起人为东久工业地产投资有限公司（简称“东久工业”）。

### （一） 东久工业地产投资有限公司

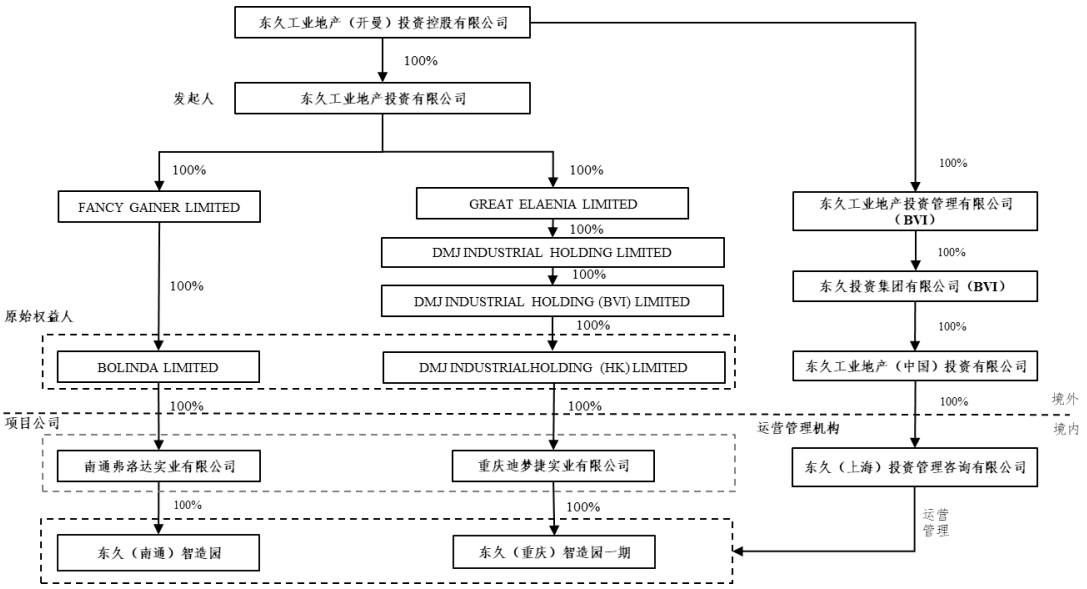
#### 1、基本信息

| | |
|---|---|
| **注册名称** | D&J Industrial Real Estate Investment Limited<br>东久工业地产投资有限公司 |
| **英属维京群岛注册码** | 1809409 |
| **成立日期** | 2014 年 1 月 22 日 |

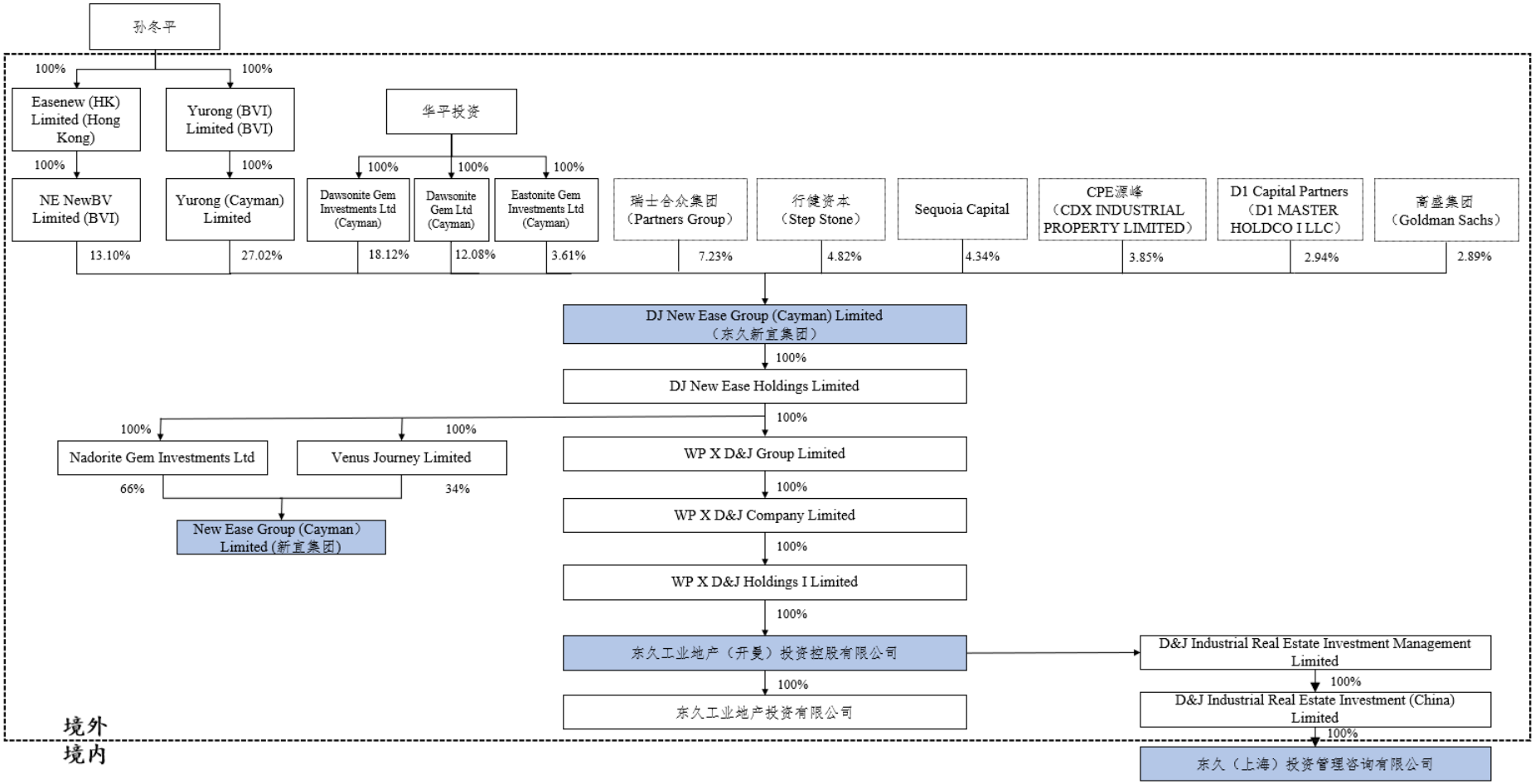
#### 2、股东出资及股权结构

东久工业于 2014 年 1 月 22 日由东久工业地产（开曼）投资控股有限公司（简称“东久开曼”）在英属维京群岛出资设立，东久开曼持有东久工业 100%股权，为其全资控股股东。

截至 2025 年 3 月末，东久工业的股权结构如下图所示：




东久开曼是一家根据开曼群岛法律于 2014 年 1 月 20 日设立的有限责任公司，公司注册号：284480，授权可发行的股本总额为 700,000,260.86957 美元。东久开曼致力于产业综合园区和现代化产业园区的投资及运营，旨在打造产业基础设施综合服务平台。截至本文件出具之日，东久开曼股权结构如下图所示：


孙冬平
100%
100%
Easenew (HK) Limited (Hong Kong)
Yurong (BVI) Limited (BVI)
华平投资
100%
100%
100%
100%
100%
NE NewBV Limited (BVI)
Yurong (Cayman) Limited
Dawsonite Gem Investments Ltd (Cayman)
Dawsonite Gem Ltd (Cayman)
Eastonite Gem Investments Ltd (Cayman)
瑞士合众集团（Partners Group）
行健资本（Step Stone）
Sequoia Capital
CPE源峰（CDX INDUSTRIAL PROPERTY LIMITED）
D1 Capital Partners（D1 MASTER HOLDCO I LLC）
高盛集团（Goldman Sachs）
13.10%
27.02%
18.12%
12.08%
3.61%
7.23%
4.82%
4.34%
3.85%
2.94%
2.89%
DJ New Ease Group (Cayman) Limited（东久新宜集团）
100%
DJ New Ease Holdings Limited
100%
100%
100%
Nadorite Gem Investments Ltd
Venus Journey Limited
WP X D&J Group Limited
66%
34%
100%
New Ease Group (Cayman) Limited (新宜集团)
WP X D&J Company Limited
100%
WP X D&J Holdings I Limited
100%
东久工业地产（开曼）投资控股有限公司
100%
东久工业地产投资有限公司
D&J Industrial Real Estate Investment Management Limited
100%
D&J Industrial Real Estate Investment (China) Limited
100%
东久（上海）投资管理咨询有限公司
境外
境内

DJ New Ease Group (Cayman) Limited（简称“DNE”）是一家根据开曼群岛法律设立的境外控股平台公司，间接持有东久开曼 100%股权。截至 2025 年 3 月末，DNE 的主要股东包括孙冬平（通过 NE NewBV Limited 和 Yurong (Cayman) Limited 两家主体，合称“孙冬平持股主体”）和华平投资（通过 Dawsonite Gem Investments Ltd(Cayman)、Dawsonite Gem Ltd(Cayman)、Eastonite Gem Investments Ltd(Cayman)）三家主体，合称“华平投资持股主体”），其他股东包括瑞士合众集团（Partners Group）、行健资本（StepStone）、Sequoia Capital、CPE 源峰、D1 Capital Partners、高盛等。DNE 的股东持股比例信息如下表所示：

| 持股主体 | 持股比例 |
|---|---|
| **孙冬平持股主体** | **40.12%** |
| NE NewBV Limited | 13.10% |
| Yurong (Cayman) Limited | 27.02% |
| **华平投资持股主体** | **33.81%** |
| Dawsonite Gem Investments Ltd(Cayman) | 18.12% |
| Dawsonite Gem Ltd(Cayman) | 12.08% |
| Eastonite Gem Investments Ltd(Cayman) | 3.61% |
| **瑞士合众集团（Partners Group）** | **7.23%** |
| PARTNERS GROUP K REO ACCESS, L.P. | 0.96% |
| PARTNERS GROUP-FPP PLAN, L.P. | 0.10% |
| PARTNERS GROUP ACCESS 169 PF LP | 6.17% |
| **行健资本（Step Stone）** | **4.82%** |
| STEPSTONE CAPITAL PARTNERS IV EUROPE HOLDINGS SCSP | 0.11% |
| STEPSTONE CAPITAL PARTNERS IV, L.P. | 0.13% |
| STEPSTONE CAPITAL PARTNERS IV OFFSHORE HOLDINGS, L.P. | 0.24% |
| SUNSTONE PE OPPORTUNITIES FUND, LLC | 0.22% |
| STEPSTONE AZ CHINA AND ASIA OPPORTUNITIES FUND II, L.P. | 0.03% |
| STEPSTONE TS OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 0.07% |
| STEPSTONE K STRATEGIC OPPORTUNITIES FUND IV, L.P. | 2.17% |
| STEPSTONE YELLOWCREEK FUND, L.P. | 0.01% |
| HEATHROW FOREST ASIA OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 0.03% |
| STEPSTONE RIVAS PRIVATE EQUITY FUND, L.P. | 0.11% |
| STEPSTONE P OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 0.24% |
| STEPSTONE NPS PE FUND II, L.P. | 0.22% |
| STEPSTONE FSS OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 0.16% |

| 持股主体 | 持股比例 |
| --- | --- |
| STEPSTONE H OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 1.08% |
| **Sequoia Capital** | **4.34%** |
| SC GGF III HOLDCO, LTD. | 3.13% |
| SCHF (M) PV, L.P. | 1.20% |
| **CPE 源峰（CDX INDUSTRIAL PROPERTY LIMITED）** | **3.85%** |
| **D1 Capital Partners（D1 MASTER HOLDCO I LLC）** | **2.94%** |
| **高盛集团（Goldman Sachs）** | **2.89%** |
| Goldman Sachs·Holdings(Hong Kong) II Limited | 0.69% |
| WEST STREET REAL ESTATE PARTNERS (G), L.P. | 2.21% |
| **合计** | **100%** |

孙冬平为DNE董事长兼首席执行官，主持经营管理工作。DNE的最高权力机构为董事会，董事会由 7 名董事组成，其中，孙冬平持股主体委派 3 名董事，华平投资持股主体委派 3 名董事，1 名董事由其他战略合作方小股东委派。DNE 的重大决策原则上由董事会经简单多数（且必须包含至少一名孙冬平持股主体委派董事和一名华平投资持股主体委派董事）审批通过，且部分保留事项受限于其他战略合作方小股东委派董事的否决权。基于前述股权比例以及董事会组成结构和决策机制，任何单一投资人均不能对 DNE 实施控制，且无法通过 DNE 对东久开曼实施控制。因此，东久开曼无实际控制人。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，未检索到东久开曼存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

经核查并根据东久工业的相关说明，东久开曼合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚，东久开曼经营合法合规，商业信用良好。

DNE 各股东或其管理人基本情况介绍如下：

（1）孙冬平先生

孙冬平先生，1974 年出生，性别男，汉族，户籍中国上海，本科学历，民盟盟员，现任东久工业董事长兼首席执行官。

（2）华平投资

华平投资是全球领先的私募股权投资机构，专注于成长型投资。截至 2023 年 6 月 30 日，华平投资在全球 40 多个国家累计投资逾 1,120 亿美元，在管理资产规模逾 830 亿美元。按照募集资金规模计算，华平投资在全球私募股权投资机构中排名第 10 位[1]。

（3）瑞士合众集团

瑞士合众集团主要投资范围包括私募股权、基础设施等领域。截至 2023 年 6 月 30 日，瑞士合众集团在管资产规模达 1,420 亿美元。按照总募集资金规模计算，瑞士合众集团在全球私募股权投资机构中排名第 29 位。

瑞士合众集团系瑞士上市公司，截至 2023 年 9 月 30 日，总市值约 270.3 亿瑞士法郎。截至 2023 年 6 月 30 日，瑞士合众集团总资产为 41.31 亿瑞士法郎，总负债为 21.23 亿瑞士法郎；2022 年度营业总收入为 18.65 亿瑞士法郎，净利润为 10.04 亿瑞士法郎。

（4）行健资本

行健资本成立于 2007 年，是一家全球性的私募市场投资公司。行健资本从事私募股权、基础设施等领域的基金投资和项目投资。

行健资本为美国纳斯达克上市公司，截至 2022 年 12 月 31 日，总市值为 25.5 亿美元。截至 2023 年 6 月 30 日，行健资本总资产为 41.88 亿美元，总负债为 23.64 亿美元；2022 年财报年度的营业总收入为 13.66 亿美元。

（5）Sequoia Capital

Sequoia Capital 是全球领先的私募股权基金。Sequoia Capital 始终致力于帮助创业者成就基业长青的伟大公司，为成员企业带来丰富的全球资源和宝贵的历史经验。作为“创业者背后的创业者”，Sequoia Capital 致力于发掘和培育业界的参天大树。自创立依始，Sequoia Capital 绝大部分的资金来自于非盈利机构和大学捐赠基金，这为 Sequoia Capital 所创造的回报带来了伟大的社会意义。

（6）CPE 源峰

CPE 源峰是一家具有国际视野和丰富中国经验的资产管理机构，旨在运用长远眼光和价值投资策略，专注为医疗与健康、消费与互联网、科技与工业、基础设施等四大重点领域的龙头企业提供创新性的投资方案。目前，CPE 源峰在管基金已获得海内外 200 多家机构投资者的信任与支持，累计资产管理规模超过千亿元。公司核心团队在过去十余年投资超过 200 家企业，积累了深刻的行业洞察和广泛的资源网络。通过完善的投研体系和专业

[1] 数据来源于 Private Equity International，2022。

的投后管理能力，CPE 源峰致力与被投企业建立长期合作伙伴关系，助力被投企业的可持续发展，在为投资人获取可观回报的同时，推动被投企业所处行业的整体发展，创造积极的社会影响。

（7）D1 Capital Partners

D1 Capital Partners 成立于 2018 年，是一家全球的投资公司，投资范围包括公开市场投资和私募股权投资。截至 2022 年 12 月 31 日，D1 Capital Partners 在全球资产管理规模约 240 亿美元。

截至 2022 年 12 月 31 日，D1 Capital Partners 在全球一级市场累计投资公司超 133 个，投入资金超 180 亿美元。

D1 Capital Partners 在全球一级的代表性投资包括 Lineage、Rivian、Instacart、Robinhood、Stripe、SpaceX、Snowflake、Unity、Zomato 等。在全球物流地产行业，D1CapitalPartners 的投资包括：Lineage（冷链仓储）、Geek+（仓储机器人）、Stord（数字化仓储配送），其中 Lineage 是美国最大的冷链基础设施运营商。

（8）高盛集团

高盛集团（Goldman Sachs）是一家全球领先的金融机构，为包括公司、金融机构、政府和个人在内的庞大而多元化的客户群提供广泛的金融服务。高盛集团成立于 1869 年，总部位于纽约，在全球主要金融中心设有办公室。截至 2023 年 6 月 30 日，高盛的资产规模逾 2.7 万亿美元。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，未检索到上述 DNE 股东存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况；同时根据东久工业的相关说明，上述 DNE 股东不存在重大违法、违规或不诚信行为。

**3、组织架构、治理结构及内部控制情况**

（1）治理结构

东久工业自成立以来，严格按照 BVI 当地有关法律、法规及规章的要求规范运作，建立健全了公司法人治理机制。

根据东久工业的《公司章程》，东久工业设有董事会，董事会成员共 4 人。董事任期不固定。公司设有 CEO 和 CFO 职位，CEO 和 CFO 根据董事会决议指令监督执行管理工作并

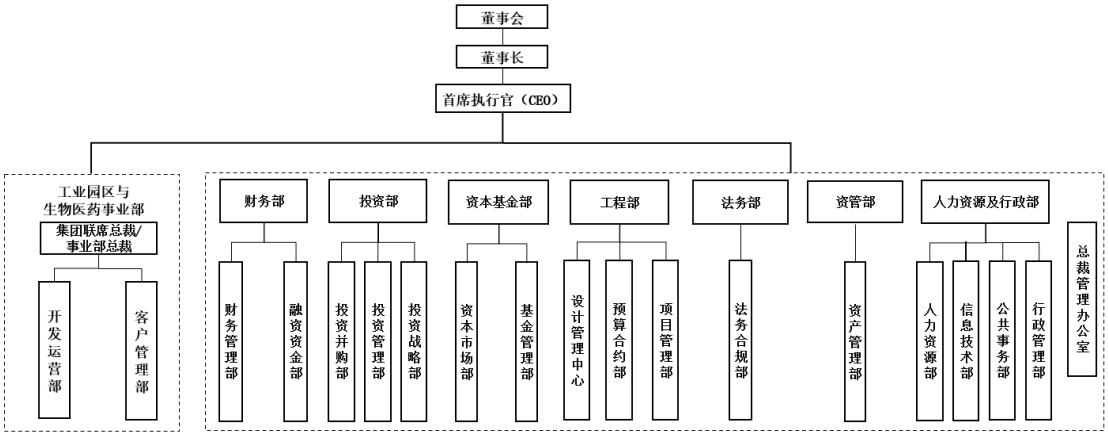
向董事会报告。

根据 BVI 公司条例、东久工业的《公司章程》以及东久工业的相关说明，董事会有权代理决定公司日常运营管理相关事务（但根据 BVI 公司条例和东久工业的组织文件需股东决定者除外），其职权包括但不限于：审批公司股权收购或对外投资及资产处置方案；审批公司项目资金计划以及债务融资方案；审议公司的年度财务预算和年度财务报表；审议公司的利润分配方案和亏损弥补方案；决定公司内部机构的设置和核心管理人员、董事会主席、法人代表以及总经理等人选的聘任和解聘；审批公司重大经营及合作合同的签署（合同总金额超过 700 万元人民币）；审批关联方资金往来事项等。

公司最近三年的董事会会议的召集、召开、出席、表决程序均符合BVI法律法规、《公司章程》的有关规定。相关会议通过的决议符合流程，合法有效。

（2）组织架构

截至 2025 年 3 月末，东久工业组织结构如下：




东久工业主要部门职能介绍：

1）工业园区与生物医药事业部

负责工业园区与生物医药相关项目的开发与拓展、完成所开发项目租赁指标、已收购完成项目的后期整体运营、租赁项目大客户和租赁中介的统一管理等工作。主要职能为招商租赁、制订租赁计划与运营方案、监督项目物业运营情况、客户管理、租赁中介管理、租赁市场动态跟踪等。

2）总裁管理办公室

总裁管理办公室（以下简称：总裁办）主要负责公司组织架构、授权体系文件与制度体系的维护，印章、证照及档案的日常管理工作。总裁办向首席执行官直线汇报。主要职能为负责协调并组织安排董事会及公司管理层会议，并记录决议事项；负责跟进并监督董

事会、管理层会要求的各项决议执行情况；负责公司授权体系文件、管理制度、业务流程及工作细则的审阅、报批发布及执行监督；负责集团层面MSC/董事会保留事项的报批；负责线上线下文件接收归档、借阅、销毁及文档权限管理；负责印章证照的接收、使用（或外借）、注销、移交的管理与监督；负责集团各商标品牌的注册、商标使用指引的制定、集团内外商标使用的授权；负责行政秘书管理工作；负责协助CEO与投资人对接，协助CEO完成业务前期的协调、沟通、推进。

3）财务部

包括财务管理部与融资资金部。财务管理部主要负责集团和物业公司的报表编制、预算管理、财务分析、税务管理及协助完成 IPO 相关的财务工作，以及业务线下项目/基金项目投前财务尽调、业务线下项目/基金项目日常账务管理、报表管理、预算管理、税务管理及项目年度资产评估等相关工作。融资资金部主要负责现金流预测、资金运营管理、银行账户管理及项目层面的融资管理等相关工作。

4）投资部

包括投资并购部、投资管理部与投资战略部。投资并购部主要负责成熟资产及待改造项目的收并购、非基金项目的退出、REITs 项目相关工作等，具体职能为主导集团各业务板块范围内成熟资产与待改造项目的收购工作、收购后运营管理机构的移交、退出计划的草拟等。投资管理部主要负责项目内审上会、审核过会项目的落地执行至交割完成等，具体职能为牵头制定与完善项目投资决策流程、发起项目初审会、负责项目上会管理等。投资战略部主要负责年度投资计划审核、投资目标区域及投资回报要求管理、投资指引的制定与更新、新兴领域的拓展与研究等。

5）资本基金部

包括资本市场部与基金管理部。资本市场部主要负责集团人民币基金/美元基金的募集、已募集基金的内部交底工作，具体职能为负责公司各产品条线资金募集统筹工作、与投资人针对交易结构设计进行合作协议谈判、与相关部门配合，完成基金项目的结构搭建、实体设立和监管备案等相关工作、潜在投资人与现有投资人的关系拓展、管理和维护等。基金管理部主要负责集团有第三方投资者参与的基金的管理、已募集基金事项变更管理、基金项目的退出等工作，具体职能为负责新项目报批基金流程、各基金日常报告、基金项目的整体管控、各基金年度预算报告的编制及预算后续跟踪监测、责基金项目资金统筹管理、牵头基金项目退出计划的草拟等。

6）工程部

包括设计管理中心、预算合约部、项目管理部。设计管理中心作为各个项目设计管理

和施工技术支持的关键部门，主要负责各类型项目的设计标准及规格书的制定、设计工作的进度与图纸质量控制，以及设计文件的整理归档等相关工作。预算合约部主要负责协助各项目完成前期方案估算，上会成本测算及工程项目成本预算，负责项目前期费用管理，政府费用管理，配套设施费用管理，承包商招投标管理、项目变更审核、项目动态成本汇报等相关工作。项目管理部是建设项目的前期工作开展，以及现场施工管理的核心部门，主要负责工程项目前期勘查、尽调、建设手续办理、工程进度的管控，以及项目质量及安全现场管控，并负责项目竣工验收、移交等相关工作。主要负责对工程项目前期尽调报告的问题审核，监督工程进度的实施状况，以及对项目质量和安全的执行情况进行常态化监督。监督项目竣工验收、移交和缺陷整改等相关工作的完成情况。

7）法务合规部

负责新业务的法务尽调及合规评审、公司日常经营活动的法律风险控制、公司的合规内控管理（包括公司的合规内控审计等）、公司架构体系的管理及维护、诉讼/仲裁/其他争议的解决等相关工作。具体职能为建立健全合规内控风险管理体系、合规评审、审核合同文件等。

8）资管部

包括资产管理部。资产管理部负责资管报告的收集/整理和汇总；监管公司主要的业务收入场景，审核主营租赁业务策略和计划/收入合同/监控收入的回收和现场租赁业务的执行情况；组织跟踪市场变化情况，分析主营业务市场的发展以及应对；监督相关部门根据商业计划书/预算和年度 KPI 要求的执行情况；监督资产物业层面的硬件和软件维护，旨在提升资产的经济社会价值。

9）人力资源及行政部

包括人力资源部，信息技术部，公共事务部以及行政管理部。人力资源部主要负责企业文化与价值观管理、公司人力资源整体规划、薪酬及绩效考核管理、员工发展培训等相关工作。信息技术部主要负责公司信息化管理平台的规划、实施及优化，信息技术基础设施管理及信息安全管理的相关工作。公共事务部主要负责企划市场及媒体关系维护、企业形象及品牌的市场推广、公司政府关系维护及危机公关处理的相关工作。行政管理部主要负责日常办公行政支持、行政物资采购、差旅管理及会议活动协调等相关工作。

（3）内部控制情况

东久工业已建立较为完善合理的内部控制制度，并根据各子公司所属国家或地区，制定符合公司战略安排及公司发展需要的相关管理制度，为公司各项业务活动的健康运行提供保证。东久工业根据实际运营情况，将内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、

内部监督等内部控制要素全面嵌入公司各个业务流程。业务层面，公司相关人员可在执行中实施过程内部控制；公司层面，董事会、管理层及各授权层级通过评价反馈不断完善内部控制要素，整体上确保公司内部控制体系设计和执行的有效性与可操作性，确保公司行为的合法合规，保证生产经营持续、稳健、快速发展。

1）财务管理制度

为加强东久工业财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，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。公司制定了《集团财务部制度管理手册》、《项目财务部制度管理手册》、《融资资金部制度管理手册》、《资产管理部制度管理手册》、《设施管理部制度管理手册》、《战略投资部制度管理手册》等一系列财务制度，涉及货币资金管理、预算管理、固定资产管理、财务会计报告制度等多个方面。

2）财务预算管理

东久工业实行财务预算管理制度，以加强公司财务管理，强化资金预测功能，使资金开支具有计划性，资金收入具有预见性，有利于公司资产和资金的整体调配和安排，从而提高资金使用效率，制定《预算合约部制度管理手册》。职责分工上，各控股子公司的财务预算由其总经理负责组织编制工作，并报集团财务部，集团财务部负责集团财务预算的编制和控股子公司财务预算的审核、汇总和报批，年度预算经管理层审核后报董事会批复。公司编制财务预算，按照“上下结合，分级编制、逐级汇总”的程序进行。集团财务部利用财务报表监控财务预算的执行情况，及时向各预算执行部门及项目提供财务预算的执行进度、执行差异及其对预算目标的影响，采取相应措施，以确保完成财务预算目标。预算年度终了，集团财务部对年度财务预算情况进行总决算，并将预算执行情况作为年度 KPI 考评和奖惩的主要依据。

3）对外担保制度

为了规范担保行为，防范担保风险，确保公司稳健经营，公司建立了规范的对外担保内部控制制度。主要控制原则包括：公司原则上不提供担保；如有担保，对外担保方式包括保证担保、抵押或质押担保，原则上不采用其他担保方式。

东久工业董事会是公司对外担保行为的责任主体，应当对公司所有对外担保事项进行审议和决策。公司监事会负责监督检查对外担保事项的执行情况，并定期汇报监督情况。

4）关联交易管理方面

在集团财务管理制度中，公司对关联交易进行了明确规定。在内部关联交易方面，公

司对各关联关系的认定、相关审批、价格确定和信息公开等方面进行了严格地规定，限制各关联方的恶意关联关系发生，确保各关联方进行交易时符合公正、公平、公开的原则，确保公司股东的合法权益不受损害。

5）对下属子公司的管理控制

东久工业建立了对控股子公司控制的架构，从人事及机构设置、经营、财务三方面完善管控与治理。

（a）人事及机构设置方面：公司下属参控股的人员编制、机构设置、领导任免，委派董事、监事与高级管理人员需报集团董事会审批。

（b）经营方面：公司下属参控股公司在公司授权体系范围内进行各项经营活动，包括商务谈判、合同签署等，公司对下属子公司经营层的决策、收支情况的真实性、资金运作进行控制和监督指导，对董事会保留事项进行专项报批。

（c）财务方面：对已按照《公司法》要求设立的下属子公司，子公司财务方面的日常工作按《公司法》的有关规定执行。集团财务部负责对子公司财务机构负责人或者会计主管人员的人员任用、调任、交接等管理，主管审核直属子公司的财务收支、经济核算等工作。公司所属控股子公司，未经公司允许或授权，不得向任何金融机构或单位筹资，也无权单独对外委托贷款和拆借资金。

6）安全生产管理制度

为加强安全生产管理，防止和减少生产安全事故，保障公司员工的人身安全和公司财产安全，促进经济发展，公司结合自身内部经营业务贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》，安全生产管理坚持安全第一、预防为主的方针，制定并执行《开发部制度管理手册》、《运营管理部制度管理手册》。

7）法务内控制度

东久工业法务合规部除部门管理手册外，还通过制定《DNE 职业道德及合规手册》、《DNE<美国反海外腐败法>及反贿赂合规政策》等相关制度对法务及合规内控事务进行分类管控。

8）公司激励机制制度

东久工业根据《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，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，制定《人力资源部制度管理手册》。

9）突发事件应急管理制度

东久工业为完善公司突发事件快速响应机制，加强突发事件信息报告的规范化和制度化，维护公司正常的生产经营秩序，确保公司各项处理应急措施有序落实，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障股东利益，制定《公共事务部制度管理手册》。适用于公司内或公司外突然发生，已经导致或可能会对公司财务状况、社会声誉等产生严重影响的公司紧急事件的处置。突发事件主要包括公司治理类、经营管理类、外部环境类、媒体信息类。公司各部门要按照职责分工和相关方案，做好应对突发事件的人力、物力、财力保障等工作，保证应急工作需要和各项应急处置措施的顺利实施。

**4、主营业务**

东久工业专注于基础设施产业园区（厂房及研发办公）的开发建设及运营管理，聚焦城市圈带发展战略，布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区及中西部等重点区域和城市。截至2025年3月末，东久工业持有并运营25个产业园资产，合计资产管理规模超过330亿元人民币，建筑面积超过230万平方米。

**5、行业地位和竞争优势**

东久工业为东久开曼旗下的资产投资平台，东久工业始终践行打造战略性新兴产业集群、推动长三角一体化发展等国家重大战略，以“推动城市产业发展，助力中国产业升级”为宗旨，结合“产业优先”的发展策略，积极配合政府的工业发展规划，以基础设施产业园区为载体，为城市发展及产业升级提供完善的基础设施生态体系。

通过市场信息查询、财务信息审阅、公开网站查询等方式核查，东久工业及东久开曼具有一定行业竞争优势，财务资信水平较为稳健，商业信用较为良好，不存在重大违法行为。从资产管理规模来看，东久工业投资的产业园区资产规模超 230 万平方米，与中国产业园区上市公司资产管理规模相比位列第7名，在非国企上市公司中位列第3名。

东久工业核心优势主要包括：

（1）首屈一指的产业导入能力

东久工业拥有强大的产业资源导入能力，其持有及运营的基础设施产业园区集中在长三角、京津冀等主要经济圈带的国家级开发区、高新区等地区，配合政府区域产业发展规划，为项目当地引入优质产业企业，支持区域产业发展及产业升级。

东久工业通过产业研究规划、全球资源匹配、承载平台建设的全生命周期运营管理，孵化并培育了一系列新经济及智能制造产业的独角兽企业，为区域搭建科技研发产业平台、创造就业及税收收入持续做出贡献，打造了中国基础设施综合服务园区的创新标杆。

（2）丰富多元的租户网络资源

东久工业作为基础设施产业园区领域的标杆，始终专注于高端装备制造、生物医药、新一代信息技术、新能源汽车、新材料等智能制造及新经济产业的发展，为企业提供满足客户研发、生产、仓储和总部办公等多样化的需求，提供一站式的解决方案。东久工业高效匹配新兴产业与高端制造客户战略性选址需求，致力于为产业租户创造优质产业生态环境，推动资源整合，助力产业升级。截至 2025 年 3 月末，已有近 300 家国内外优质企业入驻东久工业持有或运营的基础设施产业园区，其中不乏世界 500 强及智能制造领先企业。

（3）强大的战略合作伙伴支撑可持续发展

截至 2025 年 3 月末，东久工业已与临港集团、北京电子城等产业龙头企业建立长期战略合作，并且成为上市平台上海临港（600848.SH）及电子城（600658.SH）的重要股东之一。东久工业与各方广泛搭建合作平台，通过发挥各自优势及资源整合，全面打造中国高品质智能制造产业园区。东久工业丰富的战略合作资源以及成熟的合作模式更利于产业园区的优化配置及产业升级。

依托在资本市场的独特优势，东久工业引领国内外的长周期资金战略投资者（如友邦保险、大家保险、太平洋保险、中国人寿、安联保险、华平投资、工银国际等）投资中国产业升级，优化资源配置，推动产融深度结合，为园区全生命周期发展注入源源不断的动力。

**6、财务状况**

根据东久工业 2022 年、2023 年、2024 年审计报告以及 2025 年 1-3 月未经审计的财务报表，东久工业近三年及一期的财务情况如下：

**东久工业资产负债表**

单位：元

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 712,711,752.90 | 940,346,191.06 | 1,120,499,171.03 | 1,748,276,658.59 |
| 交易性金融资产 | 26,734,600.00 | 163,379.25 | - | 67,847,979.89 |
| 应收账款及应收票据 | 129,926,971.11 | 126,585,319.79 | 129,238,006.74 | 138,244,914.13 |
| 预付款项 | 7,906,797.71 | 3,970,445.14 | 3,201,712.31 | 825,754.82 |
| 其他应收款 | 2,460,087,401.97 | 2,100,474,052.98 | 2,692,780,938.06 | 1,985,493,017.62 |
| 其他流动资产 | 65,796.68 | 4,745,658.39 | 6,926,347.18 | 10,825,353.18 |
| **流动资产合计** | **3,337,433,320.37** | **3,176,285,046.61** | **3,952,646,175.32** | **3,951,513,678.23** |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **非流动资产：** | | | | |
| 长期股权投资 | 3,571,915,060.78 | 3,484,586,501.92 | 3,464,857,625.03 | 2,724,589,479.44 |
| 其他权益工具投资 | - | - | - | 766,082,116.50 |
| 其他非流动金融资产 | 392,596,532.29 | 383,075,537.65 | 487,353,546.80 | 536,154,018.86 |
| 投资性房地产 | 10,282,411,662.02 | 10,121,118,860.67 | 6,712,525,093.79 | 6,224,658,995.67 |
| 固定资产 | 108,991.38 | 186,862.30 | 222,070.65 | 451,395.30 |
| 使用权资产 | 5,689,174.47 | 6,411,650.25 | 3,081,697.66 | 3,061,679.95 |
| 无形资产 | 34,409.12 | 40,782.32 | 27,531,041.33 | 261,083,455.23 |
| 商誉 | - | - | 52,118,198.24 | 135,723,048.56 |
| 长期待摊费用 | 4,493,140.76 | 4,844,687.48 | 6,573,867.56 | 6,123,029.90 |
| 递延所得税资产 | 1,089,188.01 | 315,959.89 | 1,749,289.60 | - |
| 其他非流动资产 | 271,168,724.45 | 267,834,953.08 | 79,629,450.19 | 91,973,017.67 |
| **非流动资产合计** | **14,529,506,883.28** | **14,268,415,795.56** | **10,835,641,880.85** | **10,749,900,237.08** |
| **资产总计** | **17,866,940,203.65** | **17,444,700,842.17** | **14,788,288,056.17** | **14,701,413,915.31** |
| **流动负债：** | | | | |
| 应付票据及应付账款 | 95,345,311.46 | 152,384,289.42 | 169,072,936.81 | 56,259,272.90 |
| 预收款项 | 15,559,404.39 | 11,092,963.93 | 18,411,644.55 | 21,472,448.15 |
| 合同负债 | 762,875.24 | 696,341.56 | 273,879.39 | 1,517,919.11 |
| 应付职工薪酬 | 644,999.85 | 1,804,445.43 | 2,053,860.69 | 9,611,308.20 |
| 应交税费 | 14,479,035.13 | 10,277,887.27 | 5,438,668.32 | 12,838,355.06 |
| 其他应付款 | 2,106,616,102.69 | 1,776,156,025.56 | 2,029,563,635.42 | 2,060,116,429.84 |
| 一年内到期的非流动负债 | 2,205,582,622.42 | 2,207,426,767.66 | 219,468,487.80 | 106,062,600.53 |
| 其他流动负债 | - | - | 632,649.99 | - |
| **流动负债合计** | **4,438,990,351.17** | **4,159,838,720.83** | **2,444,915,762.97** | **2,267,878,333.79** |
| **非流动负债：** | | | | |
| 长期借款 | 2,614,982,680.21 | 2,528,595,566.71 | 2,496,429,307.24 | 2,422,114,391.97 |
| 租赁负债 | 5,170,855.14 | 3,921,824.65 | 1,778,871.02 | 1,228,437.04 |
| 递延所得税负债 | 708,773,143.03 | 680,654,888.55 | 507,309,305.38 | 457,032,871.81 |
| 其他非流动负债 | 95,312,016.01 | 98,036,771.73 | 121,557,523.75 | 125,692,259.73 |
| **非流动负债合计** | **3,424,238,694.39** | **3,311,209,051.64** | **3,127,075,007.39** | **3,006,067,960.55** |
| **负债合计** | **7,863,229,045.56** | **7,471,047,772.47** | **5,571,990,770.36** | **5,273,946,294.34** |
| **所有者权益：** | | | | |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 实收资本（或股本） | 2,105,339,383.10 | 2,105,339,383.10 | 2,105,339,383.10 | 2,105,339,383.10 |
| 其他权益工具 | 1,825,945,885.98 | 1,825,945,885.98 | 1,825,945,885.98 | 1,825,945,885.98 |
| 资本公积 | - | - | - | 8,945,665.22 |
| 其他综合收益 | -113,393,091.22 | -105,681,318.45 | -120,839,719.87 | 357,513,402.46 |
| 未分配利润 | 5,155,491,553.24 | 5,155,277,170.04 | 5,090,416,423.31 | 4,682,409,799.43 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 8,973,383,731.10 | 8,980,881,120.67 | 8,900,861,972.52 | 8,980,154,136.19 |
| 少数股东权益 | 1,030,327,426.99 | 992,771,949.03 | 315,435,313.29 | 447,313,484.78 |
| **所有者权益合计** | **10,003,711,158.09** | **9,973,653,069.70** | **9,216,297,285.81** | **9,427,467,620.97** |
| **负债和所有者权益总计** | **17,866,940,203.65** | **17,444,700,842.17** | **14,788,288,056.17** | **14,701,413,915.31** |

**东久工业利润表**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **84,471,191.52** | **334,408,500.99** | **330,282,354.41** | **498,476,928.09** |
| 减：营业成本 | 10,936,455.26 | 15,623,781.21 | 18,601,686.33 | 36,587,458.29 |
| 税金及附加 | 8,422,492.26 | 40,124,150.15 | 40,038,078.20 | 56,815,773.13 |
| 销售费用 | 118,604.46 | 440,417.63 | 593,339.15 | 16,098,980.79 |
| 管理费用 | 16,895,830.72 | 73,217,483.77 | 123,323,108.82 | 138,428,362.44 |
| 财务费用 | 46,383,993.96 | 191,793,736.44 | 212,950,489.93 | 241,622,801.75 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 70,937,114.31 | 656,875,328.68 | 153,796,475.25 | -299,491,552.66 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -17,283,009.34 | -60,596,723.65 | 173,555,867.26 | 350,697,815.31 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 21,272.91 | -56,861,391.83 | -40,462,890.18 | -713,051.84 |
| 其他收益 | 97,068.02 | 1,386,759.07 | 38,203,439.21 | 550,524.99 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | -76,255,875.63 | -304,121,059.14 | - |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | - | 187,153.27 | - | - |
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | **55,486,260.76** | **477,944,181.70** | **-44,252,515.62** | **59,967,287.49** |
| 加：营业外收入 | 535,893.94 | 12,150,938.43 | 6,133,173.38 | 6,607,355.08 |
| 减：营业外支出 | 71.08 | 361,227.22 | 704,606.05 | 1,859,498.37 |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **56,022,083.62** | **489,733,892.91** | **-38,823,948.29** | **64,715,144.20** |
| 减：所得税费用 | 28,386,858.78 | 203,601,265.74 | 63,252,417.97 | 317,665.24 |
| **四、净利润（净亏损以“-”号** | **27,635,224.84** | **286,132,627.17** | **-102,076,366.26** | **64,397,478.96** |

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 填列） | | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | -7,711,795.76 | 17,060,329.10 | 22,527,714.49 | 283,809,557.16 |
| 六、综合收益总额 | 19,923,429.08 | 303,192,956.27 | -79,548,651.77 | 348,207,036.12 |

**东久工业现金流量表**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 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 | 79,339,922.97 | 379,799,034.77 | 396,666,039.68 | 482,445,552.79 |
| 收到的税费返还 | 49,446.50 | 130,765.56 | 6,077,678.80 | 52,030,186.67 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 421,919,414.48 | 4,692,780,799.05 | 3,166,006,792.05 | 4,089,882,288.03 |
| 经营活动现金流入小计 | 501,308,783.95 | 5,072,710,599.38 | 3,568,750,510.53 | 4,624,358,027.49 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 13,141,839.56 | 58,063,639.77 | 64,089,782.59 | 99,182,543.55 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 15,230,357.08 | 49,394,023.39 | 73,131,811.38 | 67,757,446.20 |
| 支付的各项税费 | 7,971,390.15 | 56,625,309.37 | 65,531,626.43 | 78,655,237.52 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 120,436,791.59 | 4,512,901,930.80 | 3,790,848,228.54 | 5,254,089,284.67 |
| 经营活动现金流出小计 | 156,780,378.37 | 4,676,984,903.33 | 3,993,601,448.94 | 5,499,684,511.94 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 344,528,405.58 | 395,725,696.05 | -424,850,938.41 | -875,326,484.45 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 600,426.29 | 73,292,976.79 | 383,594,540.51 | 2,169,374,330.22 |
| 取得投资收益收到的现金 | 4,716,275.61 | 26,972,718.40 | 623,575,056.68 | 17,486,856.56 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 96,127.13 | 389.38 | - | - |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | 585,536,917.64 | 144,113,665.10 | 1,121,885,322.17 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | 10,038,253.79 | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | 5,412,829.03 | 695,841,256.00 | 1,151,283,262.29 | 3,308,746,508.95 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 107,789,542.00 | 3,231,675,513.70 | 914,617,633.15 | 573,553,457.83 |
| 投资支付的现金 | 134,693,092.86 | 196,087,468.47 | 693,003,224.13 | 800,169,985.63 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | - | - | 8,847,046.97 |

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - | - | 9,794,534.97 |
| **投资活动现金流出小计** | **242,482,634.86** | **3,427,762,982.17** | **1,607,620,857.28** | **1,392,365,025.40** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-237,069,805.83** | **-2,731,921,726.17** | **-456,337,594.99** | **1,916,381,483.55** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 455,000,000.00 | 12,416,326.18 | - |
| 取得借款收到的现金 | 96,253,038.87 | 2,462,850,231.40 | 520,739,557.34 | 3,350,056,243.23 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 360,598,083.78 | 46,551,147.44 | 2,361,090.12 | 12,863,457.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | **456,851,122.65** | **2,964,401,378.84** | **535,516,973.64** | **3,362,919,700.23** |
| 偿还债务支付的现金 | 371,023,858.97 | 333,358,295.10 | 110,532,708.88 | 3,323,829,519.75 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 57,201,886.64 | 210,229,801.80 | 155,566,346.57 | 261,453,436.10 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 2,412,801.26 | 534,449,099.00 | 3,936,114.53 | 11,422,110.38 |
| **筹资活动现金流出小计** | **430,638,546.87** | **1,078,037,195.90** | **270,035,169.98** | **3,596,705,066.23** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **26,212,575.77** | **1,886,364,182.94** | **265,481,803.66** | **-233,785,366.00** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **318,738.24** | **-37,778,811.19** | **-10,255,736.15** | **107,748,729.95** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **133,989,913.76** | **-487,610,658.37** | **-625,962,465.89** | **915,018,363.05** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 550,663,641.62 | 1,038,274,300.02 | 1,664,236,765.91 | 749,218,402.86 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **684,653,555.39** | **550,663,641.65** | **1,038,274,300.02** | **1,664,236,765.91** |

东久工业主要财务指标分析如下：

（1）资产结构

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久工业总资产分别为 1,470,141.39 万元、1,478,828.81 万元、1,744,470.08 万元和 1,786,694.02 万元，总体呈现上升趋势。其中流动资产分别为 395,151.37 万元、395,264.62 万元、317,628.50 万元和 333,743.33 万元。

（2）负债结构

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久工业总负债分别为 527,394.63 万元、557,199.08 万元、747,104.78 万元和 786,322.90 万元，资产负债率分别为 35.87%、37.68%、42.83%和 44.01%，资产负债率总体保持在合理区间。

（3）营业收入和净利润分析

1）营业收入

在营业收入方面，2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久工业的营业收入分别为 49,847.69 万元、33,028.24 万元、33,440.85 和 8,447.12 万元。2023 年营业收入较 2022 年度降低主要系 2022 年成立基金资产出表导致并表范围内租金收入降低。

2）净利润指标

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久工业净利润分别为 6,439.75 万元、-10,207.64 万元、28,613.26 万元和 2,763.52 万元。东久工业 2023 年度净利润较 2022 年下降主要系部分项目成立基金资产出表后合并收入下降所致以及部分项目 2023 年度计提商誉及无形资产减值造成的资产减值损失。

3）EBITDA 指标

东久工业经营持有型物业，在行业内，普遍使用剔除财务费用、公允价值变动损益及其他非经常性损益等因素的 EBITDA 指标来衡量企业的稳定经营程度。

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久工业的 EBITDA 分别为 34,681.22 万元、17,726.10 万元、72,931.80 万元和 10,468.39 万元，2022 年 EBITDA 较高主要系当年成立基金资产出表，2023 年 EBITDA 一定程度下降主要系部分项目当年计提商誉及无形资产减值造成资产减值损失。整体而言，近三年及一期东久工业 EBITDA 持续为正。

（4）现金使用分析

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久工业现金及现金等价物余额分别为 166,423.68 万元、103,827.43 万元、55,066.36 万元和 68,465.36 万元；2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久工业现金及现金等价物净增加额分别为 91,501.84 万元、-62,596.25、-48,761.07 万元和 13,398.99 万元。

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久工业实现经营活动产生的现金流量净额分别为-87,532.65 万元、-42,485.09 万元、39,572.57 万元和 34,452.84 万元。东久工业通常将结余资金通过往来款形式支付至集团内附属公司，剔除该影响后，历史三年及一期东久工业经营活动产生的现金流量净额分别为 23,550.35 万元、18,987.91 万元、17,655.21 万元和 4,393.49 万元，经营现金流持续稳定为正，历史三年及一期内小幅下降主要系成立基金资产出表后对并表范围内财务数据造成一定的影响，随着募投项目逐渐投产以及运营水平持续提升，预计未来东久工业剔除内部往来后的经营活动产生的现金流量净额有望呈现上升趋势。

**7、信用状况**

截至 2025 年 3 月末，东久工业历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2025 年 3 月末，东久工业无外部评级。

基金管理人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、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，截至 2025 年 5 月 21 日，未检索到东久工业存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

经核查，东久工业均按期缴纳相关税、费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚，东久工业经营合法合规，商业信用良好。

**8、持有或运营同类基础设施资产情况**

截至 2025 年 3 月末，东久工业持有 25 个产业园资产，其中 12 处为标准厂房资产。本次新购入基础设施资产为东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期，新购入基础设施资产从运营成熟稳定性、项目收益性、项目合规性等多个层面均优于东久工业持有的其他标准厂房资产，因此本次入池作为新购入基础设施资产。同样综合前述因素或筛选标准，基金存续期间，潜在购入标的项目可包括东久（重庆）智造园二期、东久（南通）智能制造基地项目、临港奉贤智造园六期等项目，截至 2025 年 3 月末，潜在购入标的项目表现较好。

单位：平方米

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 南京天域互联科技中心一期 C 区 | 科研办公 | 南京江宁 | 43,095 |
| 2 | 南京天域互联科技中心一期 D 区 | 科研办公 | 南京江宁 | 54,926 |
| 3 | 南京天域互联科技中心二三期 | 科研办公 | 南京江宁 | 136,821 |
| 4 | 南京东久创新中心 | 科研办公 | 南京雨花软件谷 | 75,233 |
| 5 | 上海张江凯瑞大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 60,586 |
| 6 | 上海张江金创大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 119,842 |
| 7 | 北京电子城 IT 产业园 A2 | 科研办公 | 北京酒仙桥 | 28,170 |
| 8 | 北京文化创意大厦 | 科研办公 | 北京亚奥 | 84,839 |
| 9 | 北京融新科技中心 | 科研办公 | 北京望京 | 180,623 |

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 10 | 深圳东久创新科技园 | 科研办公 | 深圳龙岗 | 218,115 |
| 11 | 上海张江星创科技大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 60,586 |
| 12 | 上海漕河泾科技绿洲三期 23 号楼 | 科研办公 | 上海漕河泾 | 33,298 |
| 13 | 上海张江百佳通 | 科研办公 | 上海张江 | 145,699 |
| 14 | 东久（重庆）智造园一期 | 标准厂房 | 重庆两江新区 | 47,565 |
| 15 | 临港奉贤智造园六期 | 标准厂房 | 上海临港自贸区 | 285,720 |
| 16 | 东久（南通）智造园 | 标准厂房 | 江苏南通 | 52,531 |
| 17 | 东久（重庆）智造园二期 | 标准厂房 | 重庆两江新区 | 52,311 |
| 18 | 东久（南通）智能制造基地项目 | 标准厂房 | 江苏南通 | 75,642 |
| 19 | 东久上海湾区碳谷生命科学园 | 标准厂房 | 上海湾区 | 121,239 |
| 20 | 东久（海门）智造园 | 标准厂房 | 江苏南通 | 79,726 |
| 21 | 东久（钟楼）智造园 | 标准厂房 | 常州钟楼 | 97,846 |
| 22 | 东久（南通）智能制造基地项目二期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 79,185 |
| 23 | 东久（江阴）智造园 | 标准厂房 | 无锡江阴 | 118,186 |
| 24 | 东久（南通）智造园二期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 63,715 |
| 25 | 东久（南通）智造园三期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 54,726 |

**9、防止同业竞争及利益冲突的措施**

根据东久工业出具的承诺函件，截至 2025 年 8 月 7 日，东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

在东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利

用发起人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

针对东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若东久工业、其他基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或资产支持证券管理人申请，东久工业和该等基础设施资产的直接持有主体在完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

东久工业已就避免同业竞争问题出具承诺函，具体详见“第二条业务参与人/二、原始权益人/（四）其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项”。

**10、结论**

根据本次尽职调查，国泰海通资管认为东久工业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

本基础设施基金的原始权益人为BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED。

### （一） BOLINDA LIMITED

**1、基本情况**

| | |
|---|---|
| **公司名称** | BOLINDA LIMITED |
| **成立日期** | 2017 年 5 月 25 日 |
| **香港注册码** | 2539196 |

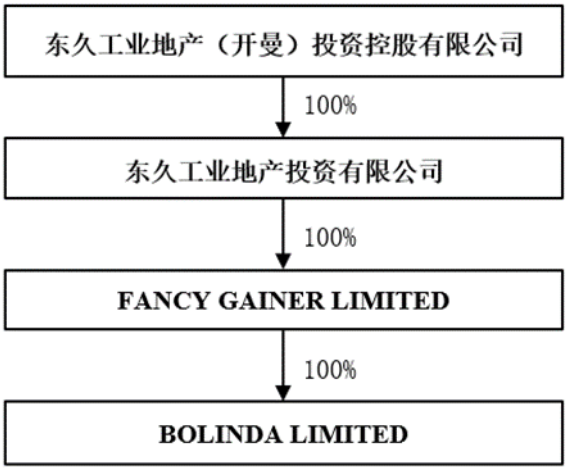
**2、设立、存续情况**

BOLINDA LIMITED 于 2017 年 5 月 25 日成立，注册地址为 5/F, Manulife Place, 348 Kwun Tong Road, Kowloon, HongKong。

**3、股权结构、控股股东及实际控制人情况**

（1） 股权结构

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 的股权结构如下图所示：




（2） 控股股东及实际控制人情况

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 由一家注册于英属维尔京群岛的公司 FANCY GAINER LIMITED 全资控股，FANCY GAINER LIMITED 由东久工业全资控股。

**4、组织架构、治理结构及内部控制情况**

BOLINDA LIMITED 组织结构、治理结构与内部控制情况参照东久工业执行，详见本尽职调查报告“第二条 业务参与人”之“一、发起人”之“（一）东久工业地产投资有限公司”。

**5、业务范围及业务开展情况**

BOLINDA LIMITED 的主营业务为工业厂房的开发、建设、经营及物业管理，仅通过南通弗洛达持有和运营东久（南通）智造园项目。

**6、财务状况**

（1） 近三年及一期财务数据

根据 BOLINDA LIMITED 单体的 2022 年、2023 年、2024 年审计报告及 2025 年 1-3 月的未经审计的财务报表，BOLINDA LIMITED 近三年及一期的财务情况如下：

**BOLINDA LIMITED 单体资产负债表**

单位：元

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 4,633 | 4,788 | 5,120 | 6,883 |
| 其他应收款 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **流动资产合计** | **4,634** | **4,789** | **5,121** | **6,884** |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **非流动资产：** | | | | |
| 长期股权投资 | 74,581,498 | 81,240,975 | 80,046,388 | 78,711,660 |
| **非流动资产合计** | **74,581,498** | **81,240,975** | **80,046,388** | **78,711,660** |
| **资产总计** | **74,586,132** | **81,245,764** | **80,051,509** | **78,718,544** |
| **流动负债：** | | | | |
| 其他应付款 | - | 6,880 | 6,642 | 6,548 |
| 应付中间控股公司款 | 74,744,809 | 74,844,438 | 73,731,036 | 72,490,293 |
| **流动负债合计** | **74,744,809** | **74,858,318** | **73,737,678** | **72,496,841** |
| **非流动负债：** | | | | |
| **非流动负债合计** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **负债合计** | **74,744,809** | **74,858,318** | **73,737,678** | **72,496,841** |
| **所有者权益（或股东权益）：** | | | | |
| 实收资本 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 除股本以外的所有者权益 | -158,678 | 6,394,445 | 6,313,830 | 6,221,702 |
| **归属于母公司所有者权益合计** | **-158,677** | **6,394,446** | **6,313,831** | **6,221,703** |
| **所有者权益合计** | **-158,677** | **6,394,446** | **6,313,831** | **6,221,703** |
| **负债和所有者权益总计** | **74,586,132** | **81,245,764** | **80,051,509** | **78,718,544** |

**BOLINDA LIMITED 单体利润表**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 营业收入 | - | - | - | - |
| 减：营业总成本 | -154 | 13,571 | 13,487 | 7,171 |
| 营业成本 | - | - | - | - |
| 税金及附加 | - | - | - | - |
| 销售费用 | - | - | - | - |
| 管理费用 | 138 | 12,669 | 13,818 | 7,283 |
| 财务费用 | -292 | 902 | -331 | -112 |
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | **154** | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 加：营业外收入 | - | - | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **154** | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 减：所得税 | - | - | - | - |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | **154** | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 减：少数股东损益 | - | - | - | - |
| **五、归属于母公司所有者的净利润** | 154 | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 加：其他综合收益 | - | - | - | - |
| **六、其他综合收益的税后净额** | **154** | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 外币报表折算差额 | **0** | 94,186 | 105,615 | 526,400 |
| **七、综合收益总额** | **154** | **80,615** | **92,128** | **519,229** |

**BOLINDA LIMITED 单体现金流量表**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | | |
| 利润总额 | 154 | -13,571 | -13,487 | -7,171 |
| 加：未实现的汇兑损失 | - | 946 | -284 | 77 |
| 加：债务豁免 | - | - | - | - |
| 减：利息收入 | 292 | 40 | 40 | 3 |
| 减：所得税 | | - | - | - |
| 加：经营性应计项目的增加 | - | 138 | -16 | 288 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-138** | **-12,527** | **-13,827** | **-6,809** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 利息收入 | - | 40 | 40 | 3 |
| 收回投资收到的现金 | - | - | - | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-** | **40** | **40** | **3** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收到中间股权公司的现金 | - | 12,075 | 11,836 | 12,781 |
| 收到间接股权公司的现金 | - | - | - | - |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-** | **12,075** | **11,836** | **12,781** |

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **四、汇率变动对现金的影响** | **-16** | **80** | **188** | **318** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **-154** | **-332** | **-1,763** | **6,293** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 4,788 | 5,120 | 6,883 | 590 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **4,633** | **4,788** | **5,120** | **6,883** |

**最近三年及一期主要财务指标**

单位：元

| | 2025 年 3 月末/ 2025 年 1-3 月 | 2024 年末/ 2024 年度 | 2023 年末/ 2023 年度 | 2022 年末/ 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 74,586,132 | 81,245,764 | 80,051,509 | 78,718,544 |
| 总负债 | 74,744,809 | 74,858,318 | 73,737,678 | 72,496,841 |
| 营业总收入 | - | - | - | - |
| 净利润 | 154 | -13,571 | -13,487 | -7,171 |

（2） 主要财务指标分析

1）资产结构

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 总资产分别为 78,718,544 元，80,051,509 元、81,245,764 元和 74,586,132 元，总资产呈现波动变化状态。

BOLINDA LIMITED 资产结构较为稳定，并呈现出“非流动资产占比较高、流动资产占比较低”的特点。其中非流动资产由长期股权投资构成。截至 2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 非流动资产分别为 78,711,660 元、80,046,388 元、81,240,975 和 74,581,498 元；流动资产主要由货币资金及其他应收款构成。截至 2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 流动资产合计分别为 6,884 元、5,121 元、4,789 元和 4,634 元。

2）负债结构

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 总负债分别为 72,496,841 元、73,737,678 元、74,858,318 和 74,744,809 元，资产负债率分别为 92.10%、92.11%、92.14%和 100.21%，BOLINDA LIMITED 的资产负债率较高，主要系在香港公司法规定中，香港公司注册资金没有强制性要求，最少出资 1 港币即可完成公司注册，且不用验资实缴。在此情况下，原始权益人目前注册资本仅为 1 港币，其余资金基本以股东借款形式接受投资，因

此虽然财务报表上显示负债大于资产，但实际相关负债为股东借出用于实际经营导致。因此上述负债大于资产的情况不会对公司日常经营产生不良影响。

BOLINDA LIMITED 负债结构较为稳定，且均为流动负债。流动负债主要由应付中间控股公司款及其他应付款构成。截至 2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 流动负债合计分别为 72,496,841 元、73,737,678 元、74,858,318 元和 74,744,809 元。

3）营业收入和净利润分析

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月 BOLINDA LIMITED 营业收入均为 0 万元，净利润分别为-7,171 元、-13,487 元、-13,571 和 154 元。

因原始权益人 100%持有项目公司，无其他实际经营业务，故原始权益人单体报表中营业收入为 0，净利润基本为负值。

4）现金使用分析

2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，BOLINDA LIMITED 期末现金及现金等价物余额分别为 6,883 元、5,120 元、4,788 和 4,633 元；2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，BOLINDA LIMITED 现金及现金等价物净增加额分别为 6,293 元、-1,763 元、-332 元和-154 元。

同样因原始权益人 100%持有项目公司，无其他实际经营业务，故原始权益人 BOLINDA LIMITED 单体报表中 2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月实现经营活动产生的现金流量净额均为负值，分别为-6,809 元、-13,827 元、-12,527 和-138 元；BOLINDA LIMITED 实现投资活动产生的现金流量净额分别为 3 元、40 元、40 元和 0 元；BOLINDA LIMITED 实现筹资活动产生的现金流量净额分别为 12,781 元、11,836 元、12,075 元和 0 元。

5）主要债务及担保情况

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 无银行负债及对外担保。

**7、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

BOLINDA LIMITED 直接持有项目公司南通弗洛达 100%股权，南通弗洛达持有东久（南通）智造园项目。南通弗洛达有权依法占有、使用或出租东久（南通）智造园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

FANCY GAINER LIMITED 作为 BOLINDA LIMITED 唯一股东于 2024 年 3 月 15 日出具《股东决定》，同意为实施公开募集基础设施领域不动产投资信托基金扩募份额发行等相关事项之目的，BOLINDA LIMITED 将其持有的南通弗洛达 100%股权及东久（南通）智造园项目转让予基础设施基金及其特殊目的载体，签署并适当履行相关转让事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

BOLINDA LIMITED 全体董事一致同意并于 2024 年 3 月 15 日出具《董事会决议》，同意为实施公开募集基础设施领域不动产投资信托基金扩募份额发行等相关事项之目的，BOLINDA LIMITED 将其持有的南通弗洛达 100%股权及东久（南通）智造园项目转让予基础设施基金及其特殊目的载体，签署并适当履行相关转让事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

（3） 基础设施项目转让外部有权机构审批情况

东久（南通）智造园项目转让涉及的外部有权机构审批情况可参见本尽职调查报告“第三条 项目公司及基础设施资产”之“二、基础设施资产”。

**8、公司及公司控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况**

BOLINDA LIMITED 仅通过南通弗洛达持有并运营东久（南通）智造园项目。BOLINDA LIMITED 控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况参考本尽职调查报告“第二条 业务参与人”之“一、发起人”之“（一）东久工业地产投资有限公司”。

**9、信用状况**

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 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。

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 无外部评级。

根据 BOLINDA LIMITED 法庭案件查册报告，自 BOLINDA LIMITED 成立至 BOLINDA LIMITED 法庭案件查册报告出具日，并无针对 BOLINDA LIMITED 或其现任董事提起法律诉讼。

汉坤律师事务所有限法律责任合伙（简称“汉坤香港”）于 2024 年 12 月 6 日出具的《关于：Bolinda Limited 及 DMJ Industrial Holding (HK) Limited 的法律意见书》（简称“《香港法律意见书》”）。根据《香港法律意见书》，截至 2024 年 9 月 30 日，BOLINDA LIMITED 近 3 年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重

违法失信行为被任何政府部门或监管机构认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

根据 BOLINDA LIMITED 出具的《承诺及说明函》，BOLINDA LIMITED 最近三年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

经基金管理人在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中输入“BOLINDA LIMITED”、“弗洛达有限公司”、“弗洛達有限公司”、“弗洛达”、“弗洛達”进行检索，截至 2025 年 5 月 21 日，未检索到 BOLINDA LIMITED 存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

**10、结论**

根据本次尽职调查，国泰海通资管认为原始权益人 BOLINDA LIMITED 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，BOLINDA LIMITED 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。

经国泰海通资管和法律顾问核查，截至本文件出具之日，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；原始权益人及其相关人员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。截至本文件出具之日，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。

**（二） DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED**

**1、基本情况**

| | |
|---|---|
| **公司名称** | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED |
| **香港注册码** | 2349334 |
| **成立日期** | 2016 年 3 月 15 日 |

**2、设立、存续情况**

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 于 2016 年 3 月 15 日成立，注册地址为 5/F, Manulife Place,348 Kwun Tong Road, Kowloon, HongKong。

**3、股权结构、控股股东及实际控制人情况**

（1） 股权结构

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的股权结构如下图所示：




（2） 控股股东及实际控制人情况

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 由一家注册于英属维尔京群岛的公司 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED 全资控股，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED 由东久工业全资控股。

**4、组织架构、治理结构及内部控制情况**

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 组织结构、治理结构与内部控制情况参照东久工业执行，详见本尽职调查报告“第二条 业务参与人”之“一、发起人”之“（一）东久工业地产投资有限公司”。

**5、业务范围及业务开展情况**

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的主营业务为工业厂房的开发、建设、经营及物业管理，仅通过重庆迪梦捷持有并运营东久（重庆）智造园一期项目。

**6、财务状况**

（1） 近三年及一期财务数据

根据 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 单体的 2022 年、2023 年、2024 年审计报告及 2025 年 1-3 月的未经审计的财务报表，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 近三年及一期的财务情况如下：

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 单体资产负债表**

单位：元

| | **2025 年 3 月末** | **2024 年末** | **2023 年末** | **2022 年末** |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 1,450,280 | 1,357,626 | 3,913,453 | 5,386 |
| 其他应收款 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **流动资产合计** | **1,450,281** | **1,357,627** | **3,913,454** | **5,387** |
| 长期股权投资 | 73,739,260 | 76,091,511 | 74,972,643 | 73,722,517 |
| 其他非流动资产 | 456,079 | - | - | - |
| **非流动资产合计** | **74,195,338** | **76,091,511** | **74,972,643** | **73,722,517** |
| **资产总计** | **75,645,619** | **77,449,138** | **78,886,097** | **73,727,904** |
| **流动负债：** | | | | |
| 其他应付款 | 7,881,600 | 6,880 | 6,643 | 6,548 |
| 应付中间控股公司款 | - | 5,948,533 | 3,269,494 | 69,814,548 |
| 应付利息 | - | 541,935 | 655,024 | - |
| **流动负债合计** | **7,881,600** | **6,497,348** | **3,931,161** | **69,821,096** |
| **非流动负债：** | | | | |
| 其他非流动负债 | 75,799,624 | 75,301,331 | 75,151,941 | - |
| **非流动负债合计** | **75,799,624** | **75,301,331** | **75,151,941** | **-** |
| **负债合计** | **83,681,225** | **81,798,679** | **79,083,102** | **69,821,096** |
| **所有者权益：** | | | | |
| 实收资本 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 除股本以外的所有者权益 | **-8,035,607** | -4,349,542 | -197,006 | 3,906,807 |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **归属于母公司所有者权益合计** | **-8,035,606** | **-4,349,541** | **-197,005** | **3,906,808** |
| **所有者权益合计** | **-8,035,606** | **-4,349,541** | **-197,005** | **3,906,808** |
| **负债和所有者权益总计** | **75,645,619** | **77,449,138** | **78,886,097** | **73,727,904** |

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 单体利润表**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 营业收入 | - | **-** | **-** | **-** |
| 减：营业总成本 | 1,135,140 | 4,109,712 | 4,171,391 | 6,300 |
| 营业成本 | - | - | - | **-** |
| 税金及附加 | - | - | - | **-** |
| 销售费用 | 12,030 | - | - | **-** |
| 管理费用 | 933 | 15,242 | 516,645 | 6,548 |
| 财务费用 | 1,122,176 | 4,094,470 | 3,654,746 | -248 |
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 加：营业外收入 | **-** | - | - | - |
| 减：营业外支出 | **-** | - | - | - |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 减：所得税 | - | - | - | **-** |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 减：少数股东损益 | - | - | - | **-** |
| **五、归属于母公司所有者的净利润** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 加：其他综合收益 | - | - | - | **-** |
| **六、其他综合收益的税后净额** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 外币报表折算差额 | - | -42,824 | 67,578 | 330,623 |
| **七、综合收益总额** | **-1,135,140** | **-4,152,536** | **-4,103,813** | **324,323** |

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 单体现金流量表**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | | |
| 利润总额 | -1,135,140 | -4,109,712 | -4,171,391 | -6,300 |
| 加：未实现的汇兑损失 | -12,030 | -130,760 | -436,905 | 26 |
| 加：债务豁免 | - | - | - | - |
| 加：融资收入 | 767,487 | 4,206,009 | 3,688,135 | - |
| 减：利息收入 | - | 136 | 527 | 2 |
| 减：所得税 | - | - | - | - |
| 加：经营性应计项目的增加 | 378,749 | 137 | -16 | 288 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-933** | **-34,462** | **-920,704** | **-5,988** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 999,992 | - | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | 84 | - | - | - |
| 利息收入 | - | 136 | 527 | 2 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | - | - |
| 投资支付的现金 | - | - | - | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **1,000,076** | **136** | **527** | **2** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收到的长期贷款预付 | - | - | 75,042,000 | - |
| 预付给关联公司的资金净额 | - | - | - | - |
| 收到中间股权公司的现金 | - | 1,612,337 | -67,728,096 | 5,988 |
| 银行借款的利息 | -906,526 | -4,167,973 | -2,886,840 | - |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | -906,526 | **-2,555,636** | **4,427,064** | **5,988** |
| **四、汇率变动对现金的影响** | 36 | 34,135 | 401,180 | 455 |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **92,653** | **-2,555,827** | **3,908,067** | **457** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,357,626 | 3,913,453 | 5,386 | 4,929 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **1,450,280** | **1,357,626** | **3,913,453** | **5,386** |

**最近三年及一期主要财务指标**

单位：元

| | 2025 年 3 月末/ 2025 年 1-3 月 | 2024 年末/ 2024 年度 | 2023 年末/ 2023 年度 | 2022 年末/ 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 75,645,619 | 77,449,138 | 78,886,097 | 73,727,904 |
| 总负债 | 83,681,225 | 81,798,679 | 79,083,102 | 69,821,096 |
| 营业总收入 | - | - | - | - |
| 净利润 | -1,135,140 | -4,109,712 | -4,171,391 | -6,300 |

（1） 主要财务指标分析

1）资产结构

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 总资产分别为 73,727,904 元、78,886,097 元、77,449,138 元和 75,645,619 元，总资产呈波动趋势。

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 资产结构较为稳定，并呈现出“非流动资产占比较高、流动资产占比较低”的特点，其中非流动资产主要由长期股权投资构成。截至 2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 非流动资产分别为 73,722,517 元、74,972,643 元、76,091,511 元和 74,195,338 元；流动资产主要由货币资金构成。2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 流动资产合计分别为 5,387 元、3,913,454 元、1,357,627 元和 1,450,280 元。

2）负债结构

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 总负债分别为 69,821,096 元、79,083,102 元、81,798,679 元和 83,681,225 元，资产负债率分别为 94.70%、100.25%、105.62%和 110.62%。DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的资产负债率较高，主要系在香港公司法规定中，香港公司注册资金没有强制性要求，最少出资 1 港币即可完成公司注册，且不用验资实缴。在此情况下，原始权益人目前注册资本仅为 1 港币，其余资金基本以股东借款形式接受投资，特别地，2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末资产负债率大于 100%主要系受对应期间单体层面留存收益为负影响。虽然财务报表上显示负债大于资产，但实际相关负债为股东借出用于实际经营导致。因此上述负债大于资产的情况不会对公司日常经营产生不良影响。

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 流动负债分别为 69,821,096 元、3,931,161 元、6,497,348 元和 7,881,600 元。2022 年末非流动负债为 0，2023 年末非流动负债为 75,151,941 元，2024 年末为 75,301,331 元，2025 年 3 月末为 75,799,624 元。

3）营业收入和净利润分析

2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 营业收入均为 0 元，净利润分别为-6,300 元、-4,171,391 元、-4,109,712 元和-1,135,140 元。因原始权益人 100%持有项目公司，无其他实际经营业务，故原始权益人单体报表中营业收入为 0，净利润基本为负值。

4）现金使用分析

2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 期末现金及现金等价物余额分别为 5,386 元、3,913,453 元、1,357,626 和 1,450,280 元；2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 现金及现金等价物净增加额分别为 457 元、3,908,067 元、-2,555,827 元和 92,653 元。

同样因原始权益人 100%持有项目公司，无其他实际经营业务，故原始权益人单体报表中 2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 实现经营活动产生的现金流量净额均为负值，分别为-5,988 元、-920,704 元、-34,462 元和-933 元；DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 实现投资活动产生的现金流量净额分别为 2 元、527 元、136 元和 1,000,076 元；DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 实现筹资活动产生的现金流量净额分别为 5,988 元、4,427,064 元、-2,555,636 元和-906,526 元。

5）主要债务及担保情况

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 存在境外贷款，具体信息如下表所示：

| 主合同名称及编号 | 债权人及债务人 | 主债权金额（万元人民币） | 签订日期 | 债务人履行主债务的期限 | 担保方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 《Facility Agreement》 | 债权人：Bank SinoPac Company Limited（acting through its Macau Branch，简称“永丰银行澳门分行”）<br>债务人：DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED | 7,580 | 2023 年 1 月 20 日 | 5 年 | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 股权质押给永丰银行澳门分行；DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供资产固定/浮动抵押、重庆迪梦捷为此债务提供保证担保 |

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 涉及担保，主要系将其持有的重庆迪梦捷项目公司 100%股权质押予永丰银行(中国)有限公司成都分行，作为其全资子公司重庆迪梦捷与永丰银行(中国)有限公司成都分行主债权合同金额人民币 3,320

万元贷款项目的担保措施。

| 担保人 | 所担保的主合同名称及编号 | 债权人及债务人 | 主债权金额（万元人民币） | 签订日期 | 债务人履行主债务的期限 | 担保期间 | 担保方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DMJ INDUSTRIAL HOLDING(HK) LIMITED | 贷款协议 | 债权人：永丰银行(中国)有限公司成都分行<br>债务人：重庆迪梦捷实业有限公司 | 3,320 | 2023 年 1 月 20 日 | 5 年 | 5 年 | 股权质押 |

**7、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

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 直接持有项目公司重庆迪梦捷 100%股权，重庆迪梦捷持有东久（重庆）智造园一期项目。重庆迪梦捷有权依法占有、使用或出租东久（重庆）智造园一期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

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED 作为 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 唯一股东于 2024 年 3 月 15 日出具《股东决定》，同意为实施公开募集基础设施领域不动产投资信托基金扩募份额发行等相关事项之目的，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 将其持有的重庆迪梦捷 100%股权及东久（重庆）智造园一期项目转让予基础设施基金及其特殊目的载体，签署并适当履行相关转让事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 全体董事一致同意并于 2024 年 3 月 15 日出具《董事会决议》，同意为实施公开募集基础设施领域不动产投资信托基金扩募份额发行等相关事项之目的，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 将其持有的重庆迪梦捷 100%股权及东久（重庆）智造园一期项目转让予基础设施基金及其特殊目的载体，签署并适当履行相关转让事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

（3） 基础设施项目转让外部有权机构审批情况

东久（重庆）智造园一期项目转让涉及的外部有权机构审批情况可参见本尽职调查报告“第三条 项目公司及基础设施资产”之“二、基础设施资产”。

**8、公司及公司控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况**

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 仅通过重庆迪梦捷持有并运营东久（重

庆）智造园一期项目。DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况参考本尽职调查报告“第二条 业务参与人”之“一、发起人”之“（一）东久工业地产投资有限公司”。

**9、信用状况**

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 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。

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 无外部评级。

根据 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 法庭案件查册报告，自 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 成立至 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 法庭案件查册报告出具日，并无针对 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 或其现任董事提起法律诉讼。

根据《香港法律意见书》，截至 2024 年 9 月 30 日，DMJ INDUSTRIAL 近 3 年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

根据 DMJ INDUSTRIAL 出具的《承诺及说明函》，DMJ INDUSTRIAL 最近三年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

经基金管理人在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中输入“DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED”、“迪梦捷实业控股有限公司”、“迪夢捷實業投資控股有限公司”、“迪梦捷实业”、“迪夢捷實業”进行检索，截至 2025 年 5 月 21 日，未检索到 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

**10、结论**

根据本次尽职调查，国泰海通资管认为原始权益人 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 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，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 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。

经国泰海通资管和法律顾问核查，截至本文件出具之日，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；原始权益人及其相关人员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。截至本文件出具之日，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） 原始权益人转让基础设施项目回收资金用途

本次拟扩募的基金总额预计为 35,900.00 万元，其中偿还外部债务预计 7,304.66 万元（包括银行贷款、关联方债务、专项计划预留费用），拟缴纳税费 28.63 万元，偿还外部债务及缴纳税费后股东之间可分配金额 28,566.71 万元。除去原始权益人及相关方拟认购基金金额 7,180.00 万元后，预计净回收资金合计 21,386.71 万元。其中，拟用于新投资的项目金额 18,500.00 万元，其余资金将用于补充流动资金。

东久工业及项目原始权益人已出具《承诺函》，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。

本次扩募的募集资金监管安排与首发项目保持一致，发起人东久工业已开立监管账户，该账户由基金管理人、东久工业、银行共同监管并签署三方监管协议。相关监管安排可确保汇往境外的回收资金能够再汇入境内，同时可确保回收资金用于拟投资项目，切实防范回收资金流入商品住宅或者商业地产开发领域。

募集资金拟投资项目分别为上海青浦工业区项目、海宁高新区项目、南京江宁区项目二期三个项目，募集资金用途符合国家产业政策，募集资金投资项目情况详见下表。

募集资金拟投资项目

| 类别 | **募集资金投资项目情况** | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 上海青浦工业区项目 | 海宁高新区项目 | 南京江宁区项目二期 |
| 项目总投资（万元） | 110,500.00 | 44,400.00 | 64,700.00 |
| 项目资本金（万元） | 53,900.00 | 20,400.00 | 32,800.00 |
| 项目资本金缺口（万元） | 45,000.00 | 14,000.00 | 10,000.00 |
| 建设地点（省、市） | 上海市 | 浙江省海宁市 | 江苏省南京市 |
| 建设内容和规模 | 多层厂房，建筑面积约 21 万平米 | 多层厂房，建筑面积约 13 万平米 | 4-8 层研发楼，建筑面积约 14 万平米 |
| 前期工作进展 | 已开工建设，开工时间 2024 年 1 月，预计竣工时间 2025 年 11 月 | 已开工建设，开工时间 2024 年 1 月，预计竣工时间 2025 年 10 月 | 已开工建设，开工时间 2023 年 3 月，预计竣工时间 2025 年 12 月 |
| （拟）开工时间 | 2024 年 | 2024 年 | 2023 年 |
| 拟使用净回收资金规模（万元） | 8,500.00 | 5,000.00 | 5,000.00 |
| 募集资金投入项目的具体方式 | 资本金 | 资本金 | 资本金 |

募集资金拟投资项目的简要介绍如下：

1）上海青浦工业区项目

上海青浦工业区项目位于上海市青浦工业园区内，项目总投资约 110,500.00 万元，预计建设规模为 21 万平方米，目前东久相关主体已与上海青浦工业园区发展（集团）有限公司签署投资协议，并于 2023 年 11 月通过招拍挂方式摘得土地。

上海青浦工业区项目将重点聚焦生物医药和高端医疗器械行业，打造生命健康产业园多层厂房。项目建成达产后，年亩均产值预计可达到 1000 万/亩，年亩均税收预计将达到 100 万/亩，将进一步助力上海青浦工业园区打造特色生物医药产业制造基地，推动该区域医药产业集群的发展。

2）海宁高新区项目

海宁高新区项目位于浙江省海宁市高新区内，项目总投资约 44,400.00 万元，预计建设规模 13 万平方米，目前东久相关主体已与海宁高新技术产业园区管理委员会签署投资协议，并于 2023 年 11 月通过招拍挂方式摘得土地。

海宁高新区项目拟投资建设海宁生命健康智造产业园多层厂房，聚焦引入生物医药及新一代信息技术头部企业。项目建成后将导入并带动入驻企业持续投资预计达 3000 万美元，助力海宁共创国内领先的生物医药和高端制造园区。

3）南京江宁区项目二期

南京江宁区项目位于江苏省南京市江宁区内，拟投资建设江宁天域互联科技中心二期，包含 9 栋研发办公楼，项目总投资约 64,700.00 万元，预计建设规模 14 万平方米，目前东久相关主体已与南京江宁高新技术产业开发区管理委员会签署投资协议，并于 2023 年 3 月通过招拍挂方式摘得土地并开工建设。

南京江宁区项目二期建成后，将重点引进数字经济、新一代信息技术产业为产业主导方向的科技研发载体，同时依托江宁生命科技小镇，引进生命科学相关的数字医疗、生命健康等相关企业。助力南京江宁高新区打造“数字经济创新核心区”，项目达产后入驻企业总年产值将达到人民币 50 亿元。

## （四） 其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项

### 1、申报发改委阶段的相关承诺函

（1）发起人、原始权益人、新购入项目公司、运营管理机构已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于自身运营情况的承诺函》，承诺内容如下：

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。

（2）发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于项目权属和项目运营的承诺函》，承诺内容如下：

本公司依法合规间接拥有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本次扩募发行的底层资产。基础设施项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

（3）发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于资产完整性的承诺函》，承诺内容如下：

本次扩募已将实现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）发起人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于政府补贴的承诺函》，承诺内容如下：

最近 3 个会计年度及一期收入来源中，除已披露的东久（南通）智造园项目于 2021 年收到一笔 910.7 万元的产业扶持资金和 2022 年收到一笔 2 万元的专项整治奖励资金外，不

包含其他直接或间接形式的各类政府补贴资金。

基础设施项目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）原始权益人 BOLINDA LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于政府补贴的承诺函》，承诺内容如下：

东久（南通）智造园项目最近 3 个会计年度及一期收入来源中，除已披露的于 2021 年收到一笔 910.7 万元的产业扶持资金和 2022 年收到一笔 2 万元的专项整治奖励资金外，不包含其他直接或间接形式的各类政府补贴资金。

东久（南通）智造园项目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。

（6）原始权益人 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于政府补贴的承诺函》，承诺内容如下：

本公司承诺，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。

（7）发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于影响项目稳定运营重要因素的承诺函》，承诺内容如下：

对于可能对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基础设施项目正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

（8）发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于连廊、夹层等建筑情况的承诺函》，承诺内容如下：

本次扩募发行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。

（9）发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于可转让性的承诺函》，承诺内容如下：

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。

（10）发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于税收处理的承诺函》，承诺内容如下：

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。

特别的，为进一步保障投资人利益，若在股权转让（截至完成股权交割）后进行股债结构搭建的，股债结构搭建过程涉及的相关税费，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。

（11）发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于回收资金使用的承诺函》，承诺内容如下：

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。

（12）发起人、原始权益人已于 2024 年 12 月 6 日出具《关于申报材料真实、有效、合规、完备的承诺函》，承诺内容如下：

本次扩募所提交的申报材料均真实、有效、合规、完备。

**2、申报中国证监会、上海证券交易所阶段的相关承诺函**

（1）东久开曼已于 2024 年 12 月 6 日出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（统称“原始权益人”）、原始权益人的控股股东、东久工业地产投资有限公司或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新购入基础设施项目权益。

（2）发起人东久工业已于 2024 年 12 月 6 日出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（统称“原始权益人”）、原始权益人的控股股东、本公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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新购入基础设施项目权益。

（3）原始权益人 BOLINDA LIMITED 的控股股东 FANCY GAINER LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日分别出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如 BOLINDA LIMITED、本公司、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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新购入基础设施项目权益。

（4）原始权益人 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的控股股东 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日分别出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED、本公司、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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新购入基础设施项目权益。

（5）原始权益人 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日分别出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如本公司、本公司控股股东、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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，本公司应当购回基础设施基金全部扩募基金份额或新购入基础设施项目权益。

（6）原始权益人 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日分别出具《承诺函》，承诺内容如下：

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。

（7）原始权益人 BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已于 2024 年 12 月 6 日分别出具《承诺函》，承诺内容如下：

原始权益人承诺配合基金管理人、基金托管人等履行职责；承诺基础设施项目真实、合法；承诺依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

（8）发起人东久工业已于 2024 年 12 月 6 日出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

截至本函出具之日，本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式

间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

在本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用发起人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

针对本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若本公司、其他基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，本公司和该等基础设施资产的直接持有主体在完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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。

（9）原始权益人BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED已于2024年12月6日分别出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

截至本函出具之日，本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

在本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

针对本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若本公司、其他基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，本公司和该等基础设施资产的直接持有主体在完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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。

（10）运营管理机构东久（上海）投资管理咨询有限公司于2024年12月6日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

本公司作为运营管理机构承诺将负责新购入基础设施项目的运营管理等工作，签署并适当履行运营管理协议，在新购入基础设施项目的运营管理安排中，本公司将为促进新购入基础设施项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。

本公司具备产业园区等基础设施项目的运营管理经验，已设置独立部门负责本基金持有的基础设施项目相关的运营管理工作，已配备了不少于 2 名具备 5 年以上产业园类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。

截至本函出具之日，本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。本公司已制定严格的内部控制制度，将采取有效措

施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险；若本公司知悉或获得任何关于属于同一城市范围内招商的新商机的，应使得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，满足新购入基础设施项目的招商需求，充分保护公募基金份额持有人的利益。在本基金存续期间，本公司承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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。

**3、**原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购的基金扩募份额的情况

东久新宜（开曼）投资第一控股有限公司（DNE（Cayman）Investment I Holdings Limited）系本项目原始权益人的同一控制下关联方，拟参与本次基金扩募的战略配售。

## 三、运营管理机构

本基础设施基金的运营管理机构为东久（上海）投资管理咨询有限公司。

### （一）基本情况

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 |
| **成立日期** | 2013年6月9日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（港澳台法人独资） |
| **法定代表人** | 林莹 |
| **注册资本** | 410万美元 |
| **注册地址** | 上海市奉贤区青村镇奉村路458号1幢336室 |
| **经营范围** | 投资管理咨询，企业管理咨询（不得从事债务重组、债权追偿等不良资产处置经营活动），商务信息咨询，企业营销策划（广告除外）。【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、存续和历史沿革情况

**1、公司设立、更名**

2013年4月26日，东久上海投资方东久工业地产（中国）投资有限公司出具《委派书》，委派谢海燕为执行董事，委派汪捷为监事。

2013 年 5 月 28 日，上海市奉贤区人民政府出具《关于同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”设立的批复》，批复如下：（1）香港东久工业地产（中国）投资有限公司在上海市设立港商独资企业符合外商投资法律法规及相关政策的规定，同意设立港商独资东久(上海）投资管理咨询有限公司；（2）公司投资总额为 100 万美元，注册资本为 100 万美元。东久工业地产（中国）投资有限公司以美元现汇方式出资 100 万美元，占注册资本的 100%。注册资本自营业执照签发之日起 3 个月到位 20%，其余部分 2 年内全部到位；（3）同意投资方于 2013 年 4 月 26 日签署的公司章程。

2013 年 5 月 28 日，上海市人民政府向东久上海下发了批准号为“商外资沪奉独资字[2013]1488 号”的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2013 年 6 月 9 日，上海市工商行政管理局向东久上海颁发了《企业法人营业执照》。

2013 年 6 月 9 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201306080004”的《准予设立登记通知书》，准予了东久上海此次设立登记。

| 股东名称 | 认缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
| --- | --- | --- |
| 东久工业地产（中国）投资有限公司 | 100.00 | 100.00 |
| **合计** | **100.00** | **100.00** |

**2、实收资本变更**

2013 年 7 月 30 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201307300004”的《准予变更登记通知书》，准予了东久上海实收资本变更登记。变更前东久上海实收资本为0万美元，变更后实收资本为100万美元，由东久工业地产（中国）投资有限公司出资。

**3、法定代表人、实收资本变更**

2013 年 10 月 25 日，上海市奉贤区人民政府出具《关于同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资的批复》，批复如下：（1）同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资；（2）公司投资总额从 100 万美元增至 285 万美元，注册资本从 100 万美元增至 200 万美元。新增注册资本 100 万美元，由投资方中国香港东久工业地产（中国）投资有限公司以美元现汇方式出资，占新增注册资本的 100%。

2013 年 11 月 1 日，东久上海股东决定：（1）公司的投资总额由原来的 100 万美元增至 285 万美元；（2）公司的注册资金由原来的 100 万美元增至 200 万美元；（3）免去谢海燕担任执行董事兼法定代表人职务，委派孙立初担任公司执行董事兼法定代表人；（4）同意对本公司章程做出相应修改，其他事项不变。

2013 年 11 月 22 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“260000022013111800 01”的《准予变更（备案）登记通知书》，准予了东久上海此次变更登记。

| 股东名称 | 认缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
| --- | --- | --- |
| 东久工业地产（中国）投资有限公司 | 200.00 | 100.00 |
| **合计** | **200.00** | **100.00** |

**4、执行董事、法定代表人变更**

2014 年 2 月 21 日，东久上海股东出具《委派书》，委派孙冬平为东久上海执行董事兼法定代表人；并出具《免职书》，免去孙立初执行董事兼法定代表人职务。

2014 年 2 月 27 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“260000022014022700 01”的《准予变更登记通知书》，准予了东久上海法定代表人的变更登记。

**5、董事、监事、经理、法定代表人变更**

2014 年 6 月 6 日，东久上海股东决定：（1）成立董事会；（2）免去孙冬平担任执行董事兼法定代表人职务，委派孙冬平担任公司董事长兼法定代表人职务；（3）委派 ELLEN HOI YING NG、谢海燕为公司董事；（4）增加王瑛珮为公司监事；（5）投资方原法定代表人孙立初变更为孙冬平；（6）同意通过公司新章程，其他事项不变。

2014 年 6 月 16 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“260000022014061100 03”的《准予变更（备案）登记通知书》，准予了东久上海此次变更登记。

**6、注册资本变更**

2014 年 10 月 23 日，东久上海股东决定：（1）东久上海的投资总额由原来的 285 万美元增至 820 万美元；（2）东久上海的注册资金由原来的 200 万美元增至 410 万美元；（3）同意对本公司章程做出相应修改，其他事项不变。

2014 年 10 月 31 日，上海市奉贤区人民政府出具《关于同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资的批复》，批复如下：（1）同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资；（2）公司投资总额从 285 万美元增至 820 万美元，注册资本从 200 万美元增至 410 万美元。新增注册资本 210 万美元，由投资方香港东久工业地产（中国）投资有限公司以外币现汇方式出资，占新增注册资本的 100%；（3）同意投资方因此次变更于 2014 年 10 月 23 日签署的公司章程修正案，未改部分继续有效。

2014 年 11 月 5 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201411030007”的《准予变更（备案）登记通知书》，准予了东久上海此次变更登记。

| 股东名称 | 认缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
| --- | --- | --- |
| 东久工业地产（中国）投资有限公司 | 410.00 | 100.00 |
| **合计** | **410.00** | **100.00** |

**7、董事、监事、经理变更**

2017年7月10日，东久上海股东决定：（1）同意免去谢海燕原董事职务，同意委派常祯媚为公司新董事；（2）同意免去汪捷原监事职务，同意委派蔡宝珊为公司新监事。

2017 年 9 月 29 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201709290003”的《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更备案。

**8、董事、监事、经理变更**

2018年7月17日，东久上海股东决定：（1）同意公司监事由王瑛珮、蔡宝珊变更为王瑛珮；（2）通过公司章程修正案。

2018 年 7 月 18 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201807170003”的《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更、章程修正案备案。

**9、董事、监事、经理变更**

2019年9月4日，东久上海股东决定：免去常祯媚的董事职务，委派叶妍为公司董事会董事，其余董事保持不变。

2019 年 10 月 16 日，上海市市场监督管理局向东久上海下发了编号为“26000002201910160003”的《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更备案。

**10、董事、监事、经理变更**

2021年12月21日，东久上海股东决定：（1）同意董事人数由3人变更为4人；（2）免除“叶妍、ELLEN HOI YING NG”公司董事职务，委派“张宇明、陆乐、石汜”担任公司新一届董事；免除“王瑛珮”公司监事职务；委派“刘一”担任公司新一届监事；（3）同意签署的章程修正案。

2021 年 12 月 29 日，上海市市场监管管理局向东久上海下发了编号为“26000002202112220004”的《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更、章程修正

案备案。

**11、董事、法定代表人变更**

2023 年 10 月 20 日，东久上海股东决定：免去孙冬平公司董事职位，委派林莹担任公司新一任董事。

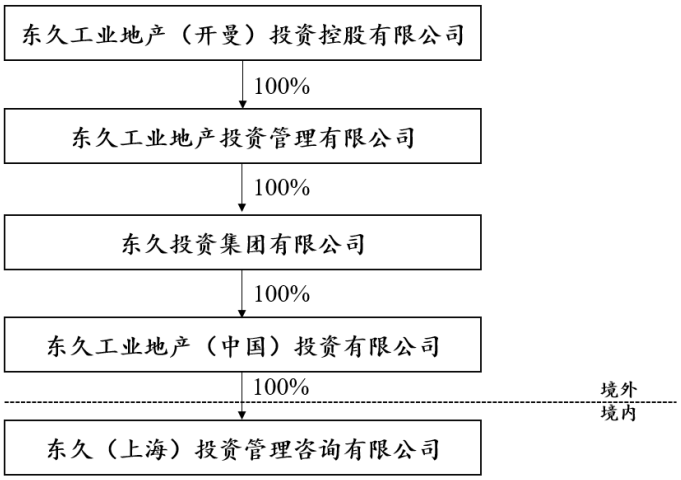
2023 年 10 月 20 日，东久上海董事会决议：选举林莹为公司新一任董事长兼法定代表人，免除孙冬平公司董事长兼法定代表人的职务。以上事项表决结果：同意 4 人，占董事总数 100%。

2023 年 10 月 23 日，上海市市场监督管理局向东久上海下发了编号为“260000022023102300 10”的《登记通知书》，准予公司法定代表人变更登记。

**（三）股权结构与治理结构**

**1、股权结构**

截至 2025 年 3 月末，东久上海的股权结构如下图所示：




截至 2025 年 3 月末，东久上海由东久工业地产（中国）投资有限公司全资控股。

**2、治理结构**

根据东久上海的《公司章程》，东久上海不设股东会，股东为最高权力机构。

东久上海设立董事会，由 4 人组成。董事会由股东委派产生，每届任期三年，任期届满，经委派可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：（一）执行股东决定；（二）决定公司的经营计划和投资方案；（三）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（四）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（五）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；（六）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（七）决定公司

内部管理机构的设置；（八）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（九）制定公司的基本管理制度。

东久上海的法定代表人由董事长担任，并依照中国有关规定进行登记。

东久上海设总经理，由董事会决定聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使职权。

东久上海不设监事会，设监事 1 名，由股东委派。监事的任期每届为三年，监事任期届满，连委派可以连任。

**（四）持续经营能力**

东久上海具备良好的资信情况，其组织架构、治理结构、财务制度和风控体系完善，业务团队具备丰富的专业运营管理经验，且不存在任何对其持续经营能力产生重大影响的事项。东久上海具备持续经营能力，能够为其履行基础设施资产的运营管理服务职责提供较强保证。

**（五）运营管理服务经验及人员配置情况**

东久上海运营管理标准厂房类资产多年，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**

东久上海负责运营管理东久工业旗下产业园资产。除东久工业旗下资产外，东久上海同时运营东久新宜的相关产业园资产（不由东久上海直接持有）以及国泰君安东久新经济 REIT 持有的相关资产，具体见下表：

单位：平方米

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 南京天域互联科技中心一期 C 区 | 科研办公 | 南京江宁 | 43,095 |
| 2 | 南京天域互联科技中心一期 D 区 | 科研办公 | 南京江宁 | 54,926 |
| 3 | 南京天域互联科技中心二三期 | 科研办公 | 南京江宁 | 136,821 |
| 4 | 南京东久创新中心 | 科研办公 | 南京雨花软件谷 | 75,233 |
| 5 | 上海张江凯瑞大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 60,586 |

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 6 | 上海张江金创大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 119,842 |
| 7 | 北京电子城 IT 产业园 A2 | 科研办公 | 北京酒仙桥 | 28,170 |
| 8 | 北京文化创意大厦 | 科研办公 | 北京亚奥 | 84,839 |
| 9 | 北京融新科技中心 | 科研办公 | 北京望京 | 180,623 |
| 10 | 深圳东久创新科技园 | 科研办公 | 深圳龙岗 | 218,115 |
| 11 | 上海张江星创科技大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 60,586 |
| 12 | 上海漕河泾科技绿洲三期 23 号楼 | 科研办公 | 上海漕河泾 | 33,298 |
| 13 | 上海张江百佳通 | 科研办公 | 上海张江 | 145,699 |
| 14 | 东久（重庆）智造园一期 | 标准厂房 | 重庆两江新区 | 47,565 |
| 15 | 临港奉贤智造园六期 | 标准厂房 | 上海临港自贸区 | 285,720 |
| 16 | 东久（南通）智造园 | 标准厂房 | 江苏南通 | 52,531 |
| 17 | 东久（重庆）智造园二期 | 标准厂房 | 重庆两江新区 | 52,311 |
| 18 | 东久（南通）智能制造基地项目 | 标准厂房 | 江苏南通 | 75,642 |
| 19 | 东久上海湾区碳谷生命科学园 | 标准厂房 | 上海湾区 | 121,239 |
| 20 | 东久（海门）智造园 | 标准厂房 | 江苏南通 | 79,726 |
| 21 | 东久（钟楼）智造园 | 标准厂房 | 常州钟楼 | 97,846 |
| 22 | 东久（南通）智能制造基地项目二期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 79,185 |
| 23 | 东久（江阴）智造园 | 标准厂房 | 无锡江阴 | 118,186 |
| 24 | 东久（南通）智造园二期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 63,715 |
| 25 | 东久（南通）智造园三期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 54,726 |
| 26 | 生命元山 | 科研办公 | 上海长宁 | 132,527 |
| 27 | 太仓中德生命科学园 | 标准厂房 | 江苏太仓 | 118,385 |
| 28 | 东久（廊坊）智造园 | 标准厂房 | 河北廊坊 | 88,938 |
| 29 | 东久（武汉）智造园 | 标准厂房 | 湖北武汉 | 95,287 |
| 30 | 东久中国生物医药研发生产基地 | 标准厂房 | 江苏南通 | 166,712 |
| 31 | 杉谷东久·生命信使产业基地 | 标准厂房 | 上海奉贤 | 107,262 |
| 32 | 东久（张家港）智造园 | 标准厂房 | 苏州张家港 | 99,728 |
| 33 | DNE 青浦生命科学产业园 | 标准厂房 | 上海青浦 | 212,632 |

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 34 | 杉谷·东久·海宁生命健康智造产业园 | 标准厂房 | 浙江海宁 | 102,294 |
| 35 | 东久（常州）智造园 | 标准厂房 | 江苏常州 | 36,077 |
| 36 | 东久（金山）智造园 | 标准厂房 | 上海金山 | 85,574 |
| 37 | 东久（昆山）智造园 | 标准厂房 | 江苏昆山 | 78,673 |
| 38 | 东久（无锡）智造园 | 标准厂房 | 江苏无锡 | 83,610 |
| 39 | DNE 上海金山湾区碳谷贝韦尔智造园 | 标准厂房 | 上海金山 | 122,854 |
| 40 | DNE 南京空港智造园 | 标准厂房 | 江苏南京 | 100,007 |
| 41 | DNE 南京江宁生物医药智造基地 | 标准厂房 | 江苏南京 | 192,327 |

**2、主要负责人员与管理人员情况**

东久上海专注于产业园区及厂房的投资与管理，在相关领域具备丰富的管理经验与优异的经营历史。东久上海的主要负责人与管理人员为首席投资官陈名、高级副总裁倪鸣、副总裁吴振宇和公募 REIT 业务负责人宗家毅，具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验。

| 管理层简历 | |
|---|---|
| **姓名** | **简介** |
| **陈名** | 现任首席投资官。<br>拥有 20 年大中华区金融及房地产行业从业经验。先后在外资银行房地产部、房地产基金及主权基金从事房地产投融资的工作。<br>持有上海交通大学经济学学士学位以及宾夕法尼亚大学沃顿商学院工商管理硕士学位，注册金融分析师。 |
| **倪鸣** | 现任高级副总裁职务。<br>在设计、预算合约和工程管理领域拥有近 28 年经验。曾担任英国知名工程管理公司中国区总监，还曾任职于国内大型总承包公司和设计院。<br>持有土木工程学士学位，英国工程管理硕士学位；英国土木工程师协会（ICE）国际注册工程师，英国皇家特许建造协会（CIOB）的注册营造师，高级工程师。 |
| **吴振宇** | 现任副总裁职务。<br>负责工业园区及厂房项目开发及运营；超过 15 年以上服务外商在华投资领域，涉及工业、高等教育和医疗服务等行业。曾任职于国家级高新区负责欧美项目招商以及中外合作大学的筹建和运营、德国福伊特集团负责亚洲区域的市场营销。<br>持有复旦大学-BI 挪威商学院工商管理硕士学位。 |
| **宗家毅** | 现任公募 REITs 业务负责人。<br>负责东久 REIT 的发行、扩募及存续期管理工作，超过 10 年产业园基础设施财务、投资及运营管理经验。曾任毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计助理经理。 |

| 管理层简历 | |
|---|---|
| **姓名** | **简介** |
| | 持有上海对外经贸大学学士学位，中国注册会计师 |

东久上海拥有专业且高效的管理团队，共有 43 名在工业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士，来自于国内及国际知名资产管理/地产开发机构（普洛斯、腾飞集团、GE 房地产、瑞安房地产、吉宝置业、复星、世茂、绿地香港、星河湾等）、四大会计师事务所（德勤、安永、毕马威、普华）、国内及国际房地产顾问企业（戴德梁行、高力国际、仲量联行、基强联行等）、国际知名工程管理公司（格利资工程管理公司、惠生工程有限公司、阿特金斯工程管理公司、艾奕康设计与咨询有限公司、华东建筑设计院等）、知名律所（环球律师事务所、中伦律师事务所、君合律师事务所等）等。

东久上海运营团队主要由工业园区与生物医药事业部、开发运营部、投资管理部、基金管理部、资产管理部、工程管理部、财务部、法务部、总裁办及人事行政部门人员组成。其中工业园区与生物医药事业部及开发运营部共有 12 人；投资管理部共有 1 人；基金管理部和资产管理部共有 2 人；工程管理部共有 8 人；财务部共有 10 人；法务部、总裁办及人事行政部门人员共有 10 人。截至 2025 年 3 月末，公司共有员工 43 人，有效支撑了园区的各项运营管理工作。截至 2025 年 3 月末，东久上海 43 名员工中，本科及以上学历员工占比 98%；员工年龄集中于 30-45 岁，占比 86%。公司员工结构合理，具备丰富的运营管理经验。

**3、未来管理计划**

针对当前运营管理的项目，东久上海已制定未来管理计划如下：

（1）积极招租，缩短空置期，争取较高租金水平

了解周边竞争对手的租金水平、空置率和租户需求，以制定更具竞争力的招租策略。与政府等多方建立合作关系，吸引优质企业和项目入驻。利用优质园区资源优势和发挥专业招租水平，争取更好的租金水平等商务条件。

（2）存量租户潜在降租诉求应对

主动沟通，定期与租户进行沟通，了解他们的经营状况和需求，及时解决他们的问题和困难。在综合考虑市场情况、储备租户和兼顾项目收益等因素的情况下，对确有经营困难的租户，可以适当考虑调整租金。

（3）控制维修工程改造支出等，严格按照预算水平，降本增效

2025 年度维修工程改造支出预算水平较 2024 年度预算水平基本持平，略有下降。根据制定的维修工程预算，严格按照预算水平执行，确保支出可控。通过定期的维护和保养，减少突发性维修的需求，降低维修成本。定期监控维修工程的支出情况，评估预算执行情况，及时调整和优化管理措施。

**（六）不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度**

东久上海已建立较为完善合理的内部控制制度，制定符合公司战略安排及公司发展需要的相关管理制度，为公司各项业务活动的健康运行提供保证。东久上海根据实际运营情况，将内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等内部控制要素全面嵌入公司各个业务流程。业务层面，公司相关人员可在执行中实施过程内部控制；公司层面，董事会、管理层及各授权层级通过评价反馈不断完善内部控制要素，整体上确保公司内部控制体系设计和执行的有效性与可操作性，确保公司行为的合法合规，保证生产经营持续、稳健、快速发展。

**1、财务管理制度**

为加强东久上海财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，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。公司制定了《集团财务部制度管理手册》、《预算管理制度手册》、《项目财务部制度管理手册》、《融资资金部制度管理手册》等一系列财务制度，涉及货币资金管理、预算管理、固定资产管理、财务会计报告制度等多个方面。

**2、财务预算管理制度**

公司实行财务预算管理制度，以加强公司财务管理，强化资金预测功能，使资金开支具有计划性，资金收入具有预见性，有利于公司资产和资金的整体调配和安排，从而提高资金使用效率。职责分工上，各控股子公司的财务预算由其总经理负责组织编制工作，并报集团财务部，集团财务部负责集团财务预算的编制和控股子公司财务预算的审核、汇总和报批，年度预算经管理层审核后报董事会批复。公司编制财务预算，按照“上下结合，分级编制、逐级汇总”的程序进行。集团财务部利用财务报表监控财务预算的执行情况，及时向各预算执行部门及项目提供财务预算的执行进度、执行差异及其对预算目标的影响，采取相应措施，以确保完成财务预算目标。预算年度终了，集团财务部对年度财务预算情况进行总决算，并将预算执行情况作为年度 KPI 考评和奖惩的主要依据。

**3、关联交易管理制度**

在财务管理制度中，公司对关联交易进行了明确规定。在内部关联交易方面，公司对各关联关系的认定、相关审批、价格确定和信息公开等方面进行了严格地规定，限制各关

联方的恶意关联关系发生，确保各关联方进行交易时符合公正、公平、公开的原则，确保公司股东的合法权益不受损害。

**4、安全生产管理制度**

为加强安全生产管理，防止和减少生产安全事故，保障公司员工的人身安全和公司财产安全，促进经济发展，公司结合自身内部经营业务贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》，安全生产管理坚持安全第一、预防为主的方针，制定并执行《开发部制度管理手册》、《运营管理部制度管理手册》。

**5、法务内控制度**

公司法务部除部门管理手册外，还通过《DNE 职业道德及合规手册》、《DNE<美国反海外腐败法>及反贿赂合规政策》等相关制度对法务及合规内控事务进行分类管控。

**6、公司激励机制制度**

公司根据《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，使集团在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。

**7、突发事件应急管理制度**

公司为完善公司突发事件快速响应机制，加强突发事件信息报告的规范化和制度化，维护公司正常的生产经营秩序，确保公司各项处理应急措施有序落实，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障股东利益，制定《公共事务部制度管理手册》。适用于公司内或公司外突然发生，已经导致或可能会对公司财务状况、社会声誉等产生严重影响的公司紧急事件的处置。突发事件主要包括公司治理类、经营管理类、外部环境类、媒体信息类。公司各部门要按照职责分工和相关方案，做好应对突发事件的人力、物力、财力保障等工作，保证应急工作需要和各项应急处置措施的顺利实施。

**8、公募 REITs 信息披露制度**

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（简称“东久 REIT”）设立后，为加强公司信息披露的制度建设和公司信息披露的内控管理，防范信息披露环节的各项风险，公司设立了公募 REITs 信息披露制度，指定投资并购部为东久 REIT 信息披露事务的主管部门，负责公司重要对外信息的向信息披露人的报送，并负责各部门对外信息报送的管理、指导、督办和检查，严格规范公司信息披露行为。

**（七）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**

东久上海内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性情况见本尽职调查报告“第二条 业务参与人”之“一、发起人”之“（一）东久工业地产投资有限公司”。

东久上海内部控制制度能够适应公司管理要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

**（八）管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况**

东久上海管理人员任职情况、管理人员专业能力情况见本节“（五）运营管理服务经验及人员配置情况”。管理层及核心运营管理人员均为行业内资深从业人员，具备良好的业界信誉，资信良好。

截至 2025 年 3 月末，东久上海 43 名员工中，本科及以上学历员工占比 98%；员工年龄集中于 30-40 岁，占比 86%。公司员工结构合理，具备丰富的运营管理经验。

**（九）财务状况**

**1、近三年及一期财务数据**

根据东久上海 2022 年、2023 年、2024 年审计报告以及 2025 年 1-3 月未经审计的财务报表，东久上海近三年及一期的财务情况如下：

**东久上海资产负债表**

单位：元

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 184,590,297.78 | 205,172,649.29 | 925,425,979.78 | 537,195,335.66 |
| 应收票据及应收账款 | 84,555,869.60 | 108,383,391.81 | 129,250,053.56 | 113,847,882.43 |
| 预付款项 | 143,418.23 | 215,199.00 | 290,431.50 | 1,059,664.60 |
| 其他应收款 | 2,435,003,726.58 | 2,456,113,695.28 | 2,387,639,678.00 | 2,326,807,199.18 |
| 其他流动资产 | 1,656,645.44 | 1,449,067.59 | 2,245,820.89 | 1,456,968.27 |
| **流动资产合计** | **2,705,949,957.63** | **2,771,334,002.97** | **3,444,851,963.73** | **2,980,367,050.14** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 长期股权投资 | 315,373,285.84 | 315,373,285.84 | 308,698,255.11 | 308,871,207.33 |
| 其他权益工具投资 | 30,925,717.00 | 338,948,570.00 | 408,256,943.97 | 412,925,118.90 |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 固定资产 | 32,458.96 | 32,458.96 | 82,606.49 | 263,860.95 |
| 使用权资产 | 3,985,643.48 | 4,701,086.76 | - | 656,776.30 |
| 无形资产 | 446,708.24 | 640,024.15 | 1,751,889.70 | 3,448,083.32 |
| 长期待摊费用 | 51,900.39 | - | - | 3,260,894.22 |
| 递延所得税资产 | 8,134,424.57 | 36,473,006.82 | 49,706,571.79 | 85,979,824.23 |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| **非流动资产合计** | **358,950,138.48** | **696,168,432.53** | **768,496,267.06** | **815,405,765.25** |
| **资产总计** | **3,064,900,096.11** | **3,467,502,435.50** | **4,213,348,230.79** | **3,795,772,815.39** |
| **负债和所有者权益** | | | | |
| **流动负债：** | | | | |
| 短期借款 | 100,128,333.35 | 205,949,347.03 | 239,143,572.73 | 382,248,179.08 |
| 应付票据及应付账款 | 2,117,760.00 | 5,237,760.00 | 13,148,240.00 | 747,379.50 |
| 合同负债 | 4,621,972.25 | 4,621,972.25 | 19,954,257.96 | 24,970,363.29 |
| 应付职工薪酬 | 1,905,758.28 | 6,033,396.50 | 6,805,052.38 | 10,309,251.88 |
| 应交税费 | 1,314,984.06 | 3,760,780.85 | 7,214,996.90 | 8,574,288.20 |
| 其他应付款 | 1,941,897,959.01 | 2,084,809,077.67 | 2,711,731,991.34 | 2,521,744,285.66 |
| 一年内到期的非流动负债 | 9,041,237.15 | 10,626,598.58 | 8,924,383.38 | 496,587,625.72 |
| 其他流动负债 | - | - | - | 1,498,221.79 |
| **流动负债合计** | **2,061,028,004.10** | **2,321,038,932.88** | **3,006,922,494.69** | **3,446,679,595.12** |
| **非流动负债** | | | | |
| 长期借款 | 498,000,000.00 | 626,000,000.00 | 734,000,000.00 | - |
| 租赁负债 | 1,290,099.15 | 2,824,842.92 | - | - |
| 递延所得税负债 | 10,497.44 | 10,497.44 | - | 46,707.80 |
| **非流动负债合计** | **499,300,596.59** | **628,835,340.36** | **734,000,000.00** | **46,707.80** |
| **负债合计** | **2,560,328,600.69** | **2,949,874,273.24** | **3,740,922,494.69** | **3,446,726,302.92** |
| **所有者权益** | | | | |
| 实收资本 | 25,214,510.00 | 25,214,510.00 | 25,214,510.00 | 25,214,510.00 |
| 其他权益工具 | 551,597,098.00 | 551,597,098.00 | 551,597,098.00 | 551,597,098.00 |
| 其他综合收益 | -145,178,801.06 | -229,454,321.40 | -269,040,841.19 | -253,023,044.85 |
| 盈余公积 | 12,607,255.00 | 12,607,255.00 | 12,607,255.00 | 2,525,794.93 |
| 未分配利润 | 60,331,433.48 | 157,663,620.66 | 152,047,714.29 | 22,732,154.39 |
| **所有者权益合计** | **504,571,495.42** | **517,628,162.26** | **472,425,736.10** | **349,046,512.47** |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **负债和所有者权益总计** | **3,064,900,096.11** | **3,467,502,435.50** | **4,213,348,230.79** | **3,795,772,815.39** |

**东久上海利润表**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **34,969,492.59** | **144,874,047.06** | **263,149,991.25** | **156,286,107.26** |
| 减：营业成本 | 6,434,178.91 | 31,226,739.48 | 37,833,629.29 | 25,456,773.67 |
| 税金及附加 | 5,488.13 | 968,642.05 | 1,324,558.72 | 909,511.92 |
| 销售费用 | - | 141,509.43 | 666,771.90 | 1,105,919.72 |
| 管理费用 | 8,424,167.90 | 41,973,952.11 | 46,782,710.50 | 65,523,641.58 |
| 财务费用 | 6,526,644.68 | 26,111,648.47 | 20,510,318.40 | 24,960,651.63 |
| 加：投资收益 | - | 17,675,030.73 | 20,000,778.88 | 11,034,150.10 |
| 其他收益 | 87,549.22 | 120,904.48 | 208,029.21 | 65,891.94 |
| 资产处置收益 | - | 195,402.40 | 185,066.13 | 119,248.46 |
| **二、营业利润** | **13,666,562.19** | **62,442,893.13** | **176,425,876.66** | **49,548,899.24** |
| 加：营业外收入 | 7.29 | 582,199.95 | 3,397,888.99 | 35,278,159.54 |
| 减：营业外支出 | - | 2,472,003.80 | 3,033,157.31 | 191,513.16 |
| **三、利润总额** | **13,666,569.48** | **60,553,089.28** | **176,790,608.34** | **84,635,545.62** |
| 减：所得税费用 | - | 6,538,406.62 | 37,393,588.37 | 14,788,395.64 |
| **四、净利润** | **13,666,569.48** | **54,014,682.66** | **139,397,019.97** | **69,847,149.98** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | **-26,723,236.32** | **-8,812,256.50** | **-16,017,796.34** | **-62,536,130.18** |
| **六、综合收益总额** | **-13,056,666.84** | **45,202,426.16** | **123,379,223.63** | **7,311,019.80** |

**东久上海现金流量表**

单位：元

| | 2025 年 3 月末 | 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 | 42,200,096.97 | 160,511,947.69 | 256,631,632.50 | 105,351,392.54 |
| 收到的税费返还 | 87,549.22 | - | - | 33,630,000.00 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 352,000,007.29 | 1,823,698,246.36 | 3,004,443,320.06 | 3,728,881,528.94 |
| **经营活动现金流入小计** | **394,287,653.48** | **1,984,210,194.05** | **3,261,074,952.56** | **3,867,862,921.48** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 3,180,000.00 | - | 3,200.00 | 1,144,063.40 |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 12,726,183.31 | 42,983,164.79 | 54,774,374.69 | 61,982,122.26 |
| 支付的各项税费 | 2,885,001.26 | 10,784,332.98 | 15,517,581.01 | 3,891,186.28 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 463,197,421.80 | 2,559,214,137.11 | 2,886,081,386.55 | 3210,819,687.30 |
| **经营活动现金流出小计** | **481,988,606.37** | **2,612,981,634.88** | **2,956,376,542.25** | **3,277,837,059.24** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-87,700,952.89** | **-628,771,440.83** | **304,698,410.31** | **590,025,862.24** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 310,378,425.33 | 76,454,662.08 | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | 237,499.47 | 11,000,000.00 | 20,173,731.10 | 6,162,942.77 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | 13,890.00 | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | **310,615,924.80** | **87,468,552.08** | **20,173,731.10** | **6,162,942.77** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | - | - | - | 1,090,159.26 |
| 投资支付的现金 | - | - | - | 303,500,000.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - | - | - |
| **投资活动现金流出小计** | - | - | **-** | **304,590,159.26** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | **310,615,924.80** | **87,468,552.08** | **20,173,731.10** | **-298,427,216.49** |
| **三、筹资活动产生的现金流量** | | | | |
| 取得借款收到的现金 | - | 234,000,000.00 | 979,849,591.90 | 330,843,330.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | **-** | **234,000,000.00** | **979,849,591.90** | **330,843,330.00** |
| 偿还债务支付的现金 | 233,500,000.00 | 371,490,000.00 | 874,640,000.00 | 198,360,300.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 9,984,247.72 | 41,333,514.83 | 41,077,622.78 | 38,453,962.93 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 13,075.70 | 126,926.91 | 773,466.41 | 2,175,943.42 |
| **筹资活动现金流出小计** | **243,497,323.42** | **412,950,441.74** | **916,491,089.19** | **238,990,206.35** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-243,497,323.42** | **-178,950,441.74** | **63,358,502.71** | **91,853,123.65** |
| **四、汇率变动对现金的影响** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **-20,582,351.51** | **-720,253,330.49** | **388,230,644.12** | **383,451,769.40** |
| **期初现金及现金等价物余额** | **205,172,649.29** | **925,425,979.78** | **537,195,335.66** | **153,743,566.26** |
| **期末现金及现金等价物余额** | **184,590,297.78** | **205,172,649.29** | **925,425,979.78** | **537,195,335.66** |

**2、主要财务指标分析**

（1）资产结构

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久上海总资产分别为 379,577.28 万元、421,334.82 万元、346,750.24 万元和 306,490.01 万元。

东久上海总资产以流动资产为主。其中，流动资产主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成。截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久上海流动资产分别为 298,036.71 万元、344,485.20 万元、277,133.40 万元和 270,595.00 万元；非流动资产主要包括长期股权投资、其他权益工具投资、递延所得税资产、无形资产、使用权资产、固定资产等。截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久上海非流动资产合计分别为 81,540.58 万元、76,849.63 万元、69,616.84 万元和 35,895.01 万元。

（2）负债结构

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久上海总负债分别为 344,672.63 万元、374,092.25 万元、294,987.43 和 256,032.86 万元，总负债规模与总资产规模相匹配，东久上海资产负债率分别为 90.80%、88.79%、85.07%和 83.54%，资产负债率较高主要系关联方拆借款规模较大所致，若仅考虑有息负债，2022-2024 年末及 2025 年 3 月末东久上海的有息负债率分别为 23.15%、23.31%、24.38%和 19.85%，有息负债率维持平稳，东久上海经营稳定具备持续稳定的偿债能力。

东久上海负债结构较为稳定，并呈现出“流动负债占比高、非流动负债占比低”的特点。其中，东久上海流动负债主要由其他应付款和短期借款构成。截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久上海流动负债分别为 344,667.96 万元、300,692.25 万元、232,103.89 万元和 206,102.80 万元；非流动负债主要由长期借款构成。截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，东久上海非流动负债合计分别为 4.67 万元、73,400.00 万元、62,883.53 万元和 49,930.06 万元。

（3）营业收入和净利润分析

东久上海是东久工业集团体系内从事产业园开发投资及资产管理的投资管理公司，主要为集团体系内的各个产业园项目提供运营管理服务、开发及收购管理服务等。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，东久上海净利润分别为 6,984.71 万元和 13,939.70 万元、5,401.47 万元和 1,366.66 万元。

东久上海为集团内的运营管理中心，前期因集团业务发展承担了较多的业务拓展和后台管理成本，运营管理收入尚未完全释放，后续随着所管理的项目逐步成熟稳定，东久上

海的经营业绩将持续优化并实现持续盈利。

1）营业收入

东久上海的营业收入主要由运营管理费及开发处置管理费组成。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，东久上海营业收入分别为 15,628.61 万元、26,315.00 万元、14,487.40 和 3,496.95 万元。

2）营业成本

东久上海的营业成本及管理费用（不含折旧摊销）主要由员工薪酬、租赁费、办公费、差旅费、业务招待费等费用组成。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月东久上海的上述费用分别为 8,621.83 万元、8,188.59 万元、6,825.59 万元和 1,394.64 万元。营业成本及管理费用（不含折旧摊销）相对稳定，主要系为实现长期、稳定及健康地发展，东久上海成立之初便搭建了体系完整的专业团队，聘请了来自产业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士。东久工业及东久上海尚处在业务扩张及成长阶段，人才的规模化效应将在业务进一步成长后逐步体现。

3）EBITDA

东久上海在经营管理上，逐步推进降本增效并完善制度体系，实现 EBITDA 转正，证明了东久上海的经营管理能力。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，东久上海的 EBITDA 分别为 10,028.39 万元、21,515.68 万元、10,681.86 万元和 2,316.67 万元。

除上述营业成本外，东久上海还有部分财务费用支出，系银行借款利息。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月产生财务费用分别为 2,496.07 万元、2,051.03 万元、2,611.16 万元和 652.66 万元。

综上所述，东久上海营业收入、EBITDA 和净利润持续提升，在 2022 年度及 2023 年度均实现了利润的正增长，经营管理持续向好。

（4）现金使用分析

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久上海现金及现金等价物余额分别为 53,719.53 万元、92,542.60 万元、20,517.26 和 18,459.03 万元；2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久上海现金及现金等价物净增加额分别为 38,345.18 万元、38,823.06 万元、-72,025.33 万元和-2,058.24 万元，其中 2024 年及 2025 年 1-3 月现金流净流出主要系由于对应期间关联方往来流出及归还银行贷款本金金额较大所致。

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久上海实现经营活动产生的现金流量净额分别为 59,002.59 万元、30,469.84 万元、-62,877.14 万元和-8,770.10 万元，实现投资活动产生的现

金流量净额分别为-29,842.72 万元、2,017.37 万元、8,746.86 万元和 31,061.59 万元，实现筹资活动产生的现金流量净额分别为 9,185.31 万元、6,335.85 万元、-17,895.04 万元和-24,349.73 万元。

东久上海通常将结余资金通过往来款形式支付至集团内附属公司，剔除该因素，2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，东久上海实现经营活动产生的现金流量净额分别为 7,196.40 万元、18,633.65 万元、6,594.85 万元及 1,138.90 万元，经营现金净流入整体平稳。

（5）主要债务及担保情况

截至 2025 年 3 月末，东久上海主要债务情况如下：

单位：万元

| 合同名称及编号 | 债权人 | 债务金额 | 主债务期限 | 担保情况 |
|---|---|---|---|---|
| （290603）浙商银借字（2023）第 00005 号 | 浙商银行股份有限公司上海分行 | 11,600.00 | 2023.2.22-2026.2.22 | 美金存单质押 |
| （290603）浙商银借字（2023）第 00017 号 | 浙商银行股份有限公司上海分行 | 19,700.00 | 2023.8.10-2026.8.10 | 美金存单质押 |
| （290603）浙商银借字（2023）第 00020 号 | 浙商银行股份有限公司上海分行 | 97,000.00 | 2023.8.31-2026.8.31 | 美金存单质押 |
| 0905202308169384 | 厦门国际银行股份有限公司上海分行 | 9,400.00 | 2023.8.22-2026.8.18 | 美金存单质押 |
| （290603）浙商银借字（2024）第 00020 号 | 浙商银行股份有限公司上海分行 | 10,000.00 | 2024.10.10-2025.10.10 | 房产抵押 |

截至 2025 年 3 月末，东久上海无对外担保情况。

**（十）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，东久上海已承诺并保证新购入基础设施项目运营服务团队的独立性。若东久上海知悉或获得任何关于新购入基础设施资产同一城市范围内招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足新购入基础设施项目的招商需求。东久上海对基础设施项目运营团队的激励与其他项目运营团队的激励机制一致，不区别对待。同时，基础资产将单独记账、独立核算，项目公司层面设置了监管账户，保证了资金的实时归集和监管，从业务、财务等多方面保证了基础资产的独立性。

在未来产品运营期间，东久上海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。

东久上海已经出具承诺函，承诺将负责新购入基础设施项目的运营管理等工作，签署并适当履行运营管理协议，在新购入基础设施项目的运营管理安排中，本公司将为促进新购入基础设施项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。东久上海承诺具备产业园区等基础设施项目的运营管理经验，已设置独立部门负责本基金持有的基础设施项目相关的运营管理工作，已配备了不少于2名具备5年以上产业园类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。东久上海已制定严格的内部控制制度，将采取有效措施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险；在本基金存续期间，东久上海承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项。

此外，在运营管理服务协议中约定，因运营管理机构未确保在同等条件下基础设施项目的优先租赁权利、故意诱导租户租赁运营管理机构其他竞争性项目、违反关联交易审查要求、违反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运营管理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%。

**（十一）资信情况**

根据中国人民银行征信中心于2025年4月7日出具的《企业信用报告》，东久上海不存在不良或违约负债的情况。

截至2025年3月末，东久上海历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至2025年3月末，东久上海均按期缴纳相关税、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。

截至2025年3月末，东久上海无外部评级。

截至2025年5月21日，经基金管理人查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站

（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），最近三年及一期东久上海不存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

### （十二）结论

根据本次尽职调查，国泰海通资管认为运营管理机构东久上海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。从最近几年的经营状况看，东久上海的营业收入呈攀升趋势、现金流情况持续向好、负债水平稳定，各项经营指标都比较平稳，具备持续经营能力。

## 四、基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行基本情况

### （一） 公司概况

**1、基金托管人：中国银行股份有限公司**

**表：中国银行基本信息**

| | |
|---|---|
| **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、银复[2002]56号 |
| **托管部门信息披露联系人** | 许俊 |
| **传真** | 010-66594942 |
| **电话** | 010-66594319 |
| **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/监管银行：中国银行股份有限公司上海市分行**

**表：中国银行上海分行基本信息**

| | |
|---|---|
| **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 2025 年 3 月末，中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）总资产为 359,871.47 亿元，资本充足率为 17.98%。中国银行近三年及一期主要财务指标如下：

| 财务指标 | 2025 年 3 月末/1-3 月 | 2024 年末/度 | 2023 年末/度 | 2022 年末/度 |
|---|---|---|---|---|
| 资产总额（亿元） | 359,871.47 | 350,612.99 | 324,321.66 | 289,138.57 |
| 净资产收益率（%） | 9.09 | 9.50 | 10.12 | 10.81 |
| 利润总额（亿元） | 733.49 | 2,949.54 | 2,956.08 | 2,845.95 |
| 净利润（亿元） | 586.44 | 2,527.19 | 2,463.71 | 2,375.04 |
| 资本充足率（%） | 17.98 | 18.76 | 17.74 | 17.52 |

**（二） 资信情况**

根据东方金诚国际信用评估有限公司于2025年5月9日出具的报告（东方金诚债评字【2025】0172号），东方金诚国际信用评估有限公司评定中国银行主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

截至2025年5月21日，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。

根据中国银行于2024年3月8日印发的《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》（中银发〔2024〕142号），中国银行已授权中国银行上海分行从事证券类托管业务。

经查询中国银行保险监督管理委员会（简称“银保监会”）网站以及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**

中国银行托管业务部设立于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；分行工作小组由上海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） 基础设施领域资产管理产品托管情况**

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 2025 年 3 月 31 日，中国银行已托管 1,136 只证券投资基金，其中境内基金 1,067 只，QDII 基金 69 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） 托管人对基金管理人、资产支持证券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》的相关规定以及基础设施基金、专项计划的相关合同约定，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，或者违反相关合同约定的，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。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，或者违反相关合同约定的，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，国泰海通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

### （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（简称“汉坤”）是一家经中国司法部门批准设立的特殊普通合伙制律师事务所。汉坤成立于 2004 年，已迅速成长为中国领先的综合性律师事务所之一。汉坤的业务领域主要包括风险投资和私募融资、公开发行与上市、金融、境内外收购与兼并、基金设立、项目融资、外商直接投资、政府监管（反垄断、环保、能源、矿产、消费者保护）、劳动与员工股权激励、知识产权和争议解决等。

自 2012 年起，汉坤连续 7 年被北京市律师协会授予“北京市优秀律师事务所”的荣誉称号。

自 2015 年起，汉坤入选商务部“国际投资法律事务子库境内律师事务所”，在外国投资和境外投资领域立法及其实施等方面提供法律服务。

汉坤团队一直活跃在基础设施 REITs 业务第一线，具有丰富的法律服务经验和业界领先的项目业绩。在《公开募集基础设施证券投资基金指引》出台后，已参与多单基础设施 REITs 试点项目申报与发行，汉坤团队已承办及正在承办的项目类型包括高速公路、清洁能源、物流仓储、产业园、数据中心、污水处理和租赁住房项目等资产类型。除此之外，汉坤团队正在协助其他多个消费基础设施、产业园、仓储物流、租赁住房、高速公路和新能源项目进行基础设施 REITs 申报，多个项目处在国家发改委审核、封卷阶段。

## （二） 资产评估机构、市调机构

### 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 |
| **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、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，24 家分公司合力引领市场发展。2022 年公司全球营业收入达 101 亿美元，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 24 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。

根据戴德梁行的说明，公募 REITs 方面，截至 2024 年 9 月末，戴德梁行评估团队已参与 37 单基础设施公募 REITs 申报工作，工作，包括 24 单 REITs 产品已成功上市，3 单 REITs 产品已成功扩募，4 单 REITs 产品已获得证监会批准等待上市，6 单产品已申报至证监会。资产类型涉及仓储物流、产业园、工业厂房、购物中心、保租房、垃圾处理及新能源，占产权类公募 R EIT s 评估市场份额约 80%。

其他资产证券化产品方面，截止 2024 年 9 月，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 208 单项目，累计参与发行规模超过 4,600 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

#### 1、 基本情况

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 容诚会计师事务所（特殊普通合伙） |
| **统一社会信用代码** | 911101020854927874 |
| **执行事务合伙人** | 肖厚发、刘维 |
| **主要经营场所** | 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26 |
| **成立日期** | 2013-12-10 |
| **公司类型** | 特殊普通合伙企业 |

#### 2、 业务情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）是一家专业化、制度化、国际化的大型专业服务机构，具有证券期货相关业务资格、金融相关审计业务资格、特大型国有企业审计资格等，是全球第六大会计网络平台 RSM 在中国内地唯一成员所。

1988 年 5 月 31 日，经安徽省编制委员会批复同意成立安徽会计师事务所。2008 年，安徽华普会计师事务所与辽宁天健会计师事务所有限公司合并。2013 年，经北京市财政局批准，华普天健会计师事务所完成合伙制改制，设立华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）。2019 年 5 月 30 日，变更登记为“容诚会计师事务所（特殊普通合伙）”。

容诚总所设在北京，在全国设有 19 家分支机构。容诚拥有一支高层次、高学历、高素质的专业人才队伍，现有员工 6,000 余人，其中注册会计师逾 1,500 人，其中 745 人签署过证券服务业务审计报告，合伙人逾 200 人，全国会计领军人才 30 余人。中国注册会计师协会 2023 年度综合评价百家排名中，容诚位列全国第 5 位、本土品牌事务所第 3 位。容诚在资本市场服务领域拥有领先优势并不断稳固，A 股 IPO 业务量稳居行业前 3 名。容诚协助 IPO 企业成功上市 300+家；服务多家企业居于世界 500 强。

容诚成立 36 年来，严格按照中国注册会计师执业准则及其他监管规定进行执业，多次接受财政主管部门、证券监管部门、审计部门、行业协会等上级主管单位的相关检查，保持零行政处罚的纪录，专业能力得到广泛认同和充分肯定，在业内享有良好的声誉。

根据容诚提供的说明文件，容诚在执行的基础设施 REITs 首发项目 7 单、已上市基础设施 REITs 年审项目 2 单，项目经验丰富。

**（四） 税务咨询机构**

**1、 基本情况**

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 安永（中国）企业咨询有限公司 |
| **统一社会信用代码** | 913100006694081125 |
| **法定代表人** | 陈凯（CHAN，HOI JACK） |
| **注册地址** | 上海市徐汇区龙文路 317 号 2 幢 10 层 1007 室 |
| **成立日期** | 2007 年 12 月 25 日 |
| **公司类型** | 有限责任公司（港澳台法人独资） |

**2、 业务情况**

安永（中国）企业咨询有限公司（以下简称“安永咨询”）于 2007 年 12 月 25 日成立，取得 913100006694081125 号企业法人营业执照，法定代表人陈凯，企业注册地址是上海市徐汇区长乐路 989 号 35 楼 07A 室，企业通讯地址是上海市世纪大道 100 号环球金融中心 43 楼，注册资本 5,000 万元人民币，经营期限 30 年（2007 年 12 月 25 日-2037 年 12 月 24 日）。

安永咨询共享安永全球的质量控制政策和程序，同一经营战略以及重要的专业资源，使用安永这一品牌。安永是全球领先的专业服务公司，提供审计、税务及财务交易咨询等服务，历史悠久。安永在树立品牌信用、开发市场潜力、共享客户资源方面为安永咨询提供了强有力的支持。

安永是四大会计师事务所中唯一一家将全球金融服务整合为一个“子业务领域”的机构，并将其作为一个独立的业务单位进行管理和独立核算。安永金融服务部在全球拥有超过 44,000 名服务于金融客户的员工。我们将来自不同的区域、行业、服务条线及监管环境方面的力量整合在一起，以便更好地为客户提供专业金融服务。安永金融服务部在美洲、欧洲中东印度及非洲（简称 EMEIA）、亚太区和日本设立了四个办公总部，其服务覆盖全世界主要地区。

近年安永咨询在亚洲房地产信托基金客户包括：华夏中国交建 REITs、雅诗阁公寓信托 、嘉康信托、嘉茂信托、星狮地产信托、星狮坊集团、K 亚洲、力宝先锋信托、麦格理美亚佳盛信托、丰树物流信托、Indiabulls 物业投资信托、AIG 全球房地产、腾飞全球、嘉德置地集团、集永成有限公司、Evergro 物业集团、何星公司、旅店置业有限公司、吉里汶、吉宝置业、Metrobilt 私人有限公司、盈科亚洲拓展公司、海峡房地产、新达城发展、永利度假、LC 发展、正商实业、砂之船房地产信托中国等等。

同时，安永为首批一轮、首批二轮，以及储备中的公募 REITs、类 REITs 项目提供税务

服务，代表项目包括海南省某能源基础设施公募 REITs、广东省某桥梁基础设施公募 REITs、湖北省某高速公路基础设施公募 REITs、河北省某环线公路基础设施类 REITs、贵州省某能源基础设施公募 REITs、贵州省某供水基础设施公募 REITs、华润有巢租赁住房 REITs 等等。

### （五） 财务顾问

#### 1、 基本情况

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 申万宏源证券承销保荐有限责任公司 |
| **统一社会信用代码** | 9165010031347934XW |
| **法定代表人** | 王明希 |
| **注册地址** | 新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼 2004 室 |
| **成立日期** | 2015 年 1 月 20 日 |
| **公司类型** | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） |

#### 2、 业务情况

申万宏源证券承销保荐有限责任公司（简称“申万宏源承销保荐”）是申万宏源证券设立的全资子公司，承继原申银万国证券、宏源证券的证券承销与保荐业务，以及与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问业务，拥有齐全的业务资质，是国内证券业历史悠久、经验丰富的投资银行之一，能够为客户提供全方位、多元化的融资和顾问服务。

2021 年首批公募 REITs 上市以来，申万宏源承销保荐母公司申万宏源证券成为首批公募 REITs 做市商之一。申万宏源证券依托权益类产品、债券及 ABS 做市等业务，逐渐形成了公司 pre-REITs+研究+投资+做市+投行联动的特色模式。

申万宏源证券承销保荐近一年完成及推进中的公募 REIT 项目情况如下：

| 项目名称 | 项目情况 |
|---|---|
| 易方达广州开发区高新产业园公募 REIT 项目 | 于 2024 年 9 月首发上市，募资规模 20.58 亿元 |
| 湖北省某产业园公募 REIT 项目 | 已报至国家发改委 |
| 贵州省某保障房公募 REIT 项目 | 已报至国家发改委 |
| 江西省某著名旅游风景区公募 REIT 项目 | 已立项待申报，可能为中国首批、江西省首单旅游景区基础设施 REIT 项目 |
| 广东省某产业园公募 REIT 项目 | 已立项待申报 |

### （六） 结论

基础设施基金的第三方服务机构包括法律顾问、资产评估机构和市调机构、会计师事务所、税务咨询机构、财务顾问。上述机构均由国泰海通资管、东久（上海）投资管理咨

询有限公司（简称“东久上海”）聘请并共同签署相关协议，聘请的上述机构分别提供法律服务、资产评估、审计和现金流测算、税务咨询以及财务顾问服务。国泰海通资管对各机构的任职资格及相关情况进行适当核查，未发现任职不适当的情况。

经国泰海通资管和法律顾问核查，截至本文件出具之日，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。截至本文件出具之日，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

本基金拟以扩募募集资金认购国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划资产支持证券，并间接持有的新购入项目公司为南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司。

### （一）新购入项目公司一（南通弗洛达实业有限公司）

#### 1、基本信息

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 南通弗洛达实业有限公司 |
| **成立日期** | 2019 年 2 月 15 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（港澳台法人独资） |
| **法定代表人** | 林莹 |
| **注册资本** | 2,629 万美元 |
| **注册地址** | 南通高新区 G345 东侧、朝霞路北侧 |
| **经营范围** | 汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

#### 2、设立、存续情况

（1） 公司设立

2019 年 1 月 16 日，南通市通州区市场监督管理局颁发《市场主体自主申报名称预留告知书》（自助申报预选号：320600Z00005581），已预留投资人（BOLINDA LIMITED，设立人类型：香港企业）自主申报的南通弗洛达实业有限公司企业名称，该名称保留期至 2019 年 2 月 15 日。

2019 年 1 月 16 日，BOLINDA LIMITED 出具了《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，委派 ELLEN HOI YING NG、GAGNON JOSEPH RAYMOND、孙冬平、常祯媚为公司的董事，其中孙冬平为董事长；委派王瑛珮为公司监事。

2019 年 1 月 16 日，南通弗洛达实业有限公司董事会出具决议，会议应到董事 4 人，实际到会董事 4 人，会议一致通过如下决议：聘任孙冬平为公司经理。

2019 年 1 月 16 日，南通弗洛达实业有限公司填写《外资公司登记（备案）申请书》，申请设立南通弗洛达实业有限公司，注册资本为 2,000 万美元，经营范围为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房租租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产

品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。注册地址在南通高新区 G345 东侧、朝霞路北，公司类型为有限责任公司（台港澳法人独资）。

2019 年 2 月 15 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06249011）外商投资公司设立登记[2019]第 02150001 号”的《外商投资公司准予设立登记通知书》，准予了南通弗洛达实业有限公司设立登记。

2019 年 2 月 15 日，南通市通州区市场监督管理局为南通弗洛达核发了统一社会信用代码为“91320612MA1XX1D55M”的《营业执照》。

（2） 董事人员变更

2019 年 8 月 26 日，BOLINDA LIMITED 出具了《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，决定免去常祯媚董事职务，重新委派叶妍为公司董事。

2019 年 10 月 10 日，南通弗洛达实业有限公司填写了《非公司外资企业登记（备案）申请书》。同日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06249029）外商投资公司备案[2019]第 10100001 号”的《外商投资公司备案通知书》，南通弗洛达实业有限公司董事、监事、经理备案已经核准。

（3） 经营范围变更

2019 年 12 月 12 日，BOLINDA LIMITED 出具《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，同意公司经营范围变更为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（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）；同意修改公司章程相关条款。

2019 年 12 月 22 日，南通弗洛达实业有限公司通过章程修正案，公司章程第二章第六条修改为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（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）；章程其余条款不变。

2019 年 12 月 27 日，南通弗洛达实业有限公司填写《公司登记（备案）申请书》。

2020 年 1 月 3 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06249082）外商投资公

司变更登记[2020]第 01020002 号”的《外商投资公司准予变更登记通知书》，南通弗洛达实业有限公司经营范围变更已经核准；公司章程已经备案。

2020 年 1 月 3 日，南通市通州区市场监督管理局为南通弗洛达核发了编号为“320683000202001030002”的《营业执照》。

（4） 公司增资

2020 年 4 月 20 日，BOLINDA LIMITED 出具《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，将南通弗洛达的注册资本由 2,000 万美元增至 2,629 万美元，并通过公司章程修正案。

2020 年 4 月 20 日，南通弗洛达实业有限公司通过公司章程修正案，将公司章程第三章第八条修改为“公司的投资总额为 3,900 万美元，公司注册资本为 2,629 万美元”；公司章程第三章第九条修改为“股东认缴的出资额和出资期限、出资方式：投资者认缴出资额为 2,629 万美元，以 2,629 万美元现汇投入”。

2020 年 5 月 7 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06249070）外商投资公司变更登记[2020]第 05070001 号”的《外商投资公司准予变更登记通知书》，注册资本变更已经核准。主要变更事项如下：原注册资本 2,000 万美元，现注册资本 2,629 万美元；同时，公司章程已经备案。

2020 年 5 月 7 日，南通市通州区市场监督管理局为南通弗洛达核发了编号为“320683000202005070002”的《营业执照》。

（5） 董事人员变更

2020 年 7 月 25 日，BOLINDA LIMITED 出具了《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，决定免去 JOSEPH RAYMOND GAGNON 公司董事职务，重新委派张宇明为董事。

2020 年 7 月 25 日，南通弗洛达实业有限公司董事会出具决议，仍聘任孙冬平为公司总经理。

2020 年 9 月 16 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06242077）外商投资公司备案[2020]第 09140001 号”《外商投资公司备案通知书》，南通弗洛达实业有限公司董事、监事、经理备案已经核准。

（6） 董事、监事人员变更

2021 年 12 月 22 日，BOLINDA LIMITED 出具了《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，决定免去叶妍、ELLEN HOI YING NG 公司董事职务，决定委派陆乐、石汧为新董事；决定免去王瑛珮监事职务，决定委派刘一为新监事；根据《中华人民共和国外资企业法》和

《中华人民共和国公司法》规定，将公司章程制定规范，提交新制定的公司章程。

2021年12月22日，南通弗洛达实业有限公司董事会出具决议，继续聘任孙冬平为公司总经理。

2021年12月23日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06242077）外商投资公司备案[2021]第 12220001 号”的《外商投资公司备案通知书》，南通弗洛达实业有限公司董事、监事、经理、章程备案已经核准。

（7）董事长、法定代表人、经理变更

2023 年 10 月 23 日，BOLINDA LIMITED 出具《股东决定》，同意免去孙冬平董事长（法定代表人）职务，委派林莹为董事长，是公司的法定代表人；聘任沈啸为财务负责人；同意新制定的公司章程。

南通弗洛达实业有限公司于 2023 年 10 月 23 日召开董事会，经代表 100%表决权的董事通过，作出决议：免去孙冬平公司总经理职务，聘任林莹为总经理。

2023年10月23日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（320606242077）登字[2023]第 10230001 号”的《备案通知书》，南通弗洛达实业有限公司提交的外商投资公司变更登记申请材料齐全，符合法定形式，予以登记。

**3、股东出资及股权结构**

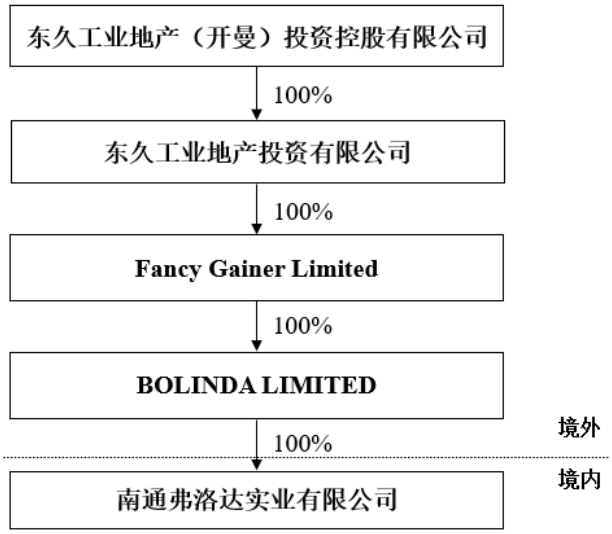
（1） 股东出资

截至2025年3月末，南通弗洛达的注册资本和实缴资本情况如下：

| 序号 | 股东姓名/名称 | 注册资本 | 实缴资本 | 出资比例（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | BOLINDA LIMITED | 2,629 万美元 | 1,039 万美元 | 100 |
| **合计** | | **2,629 万美元** | **1,039 万美元** | **100** |

（2） 股权结构

截至2025年3月末，南通弗洛达的股权结构如下：




**4、重大重组情况**

除前述公司增资情况外，南通弗洛达自成立以来无重大重组情况。

**5、组织架构、治理结构和内部控制情况**

（1） 组织架构

根据南通弗洛达公司章程，其设董事会，不设股东会与监事会。股东、董事会、监事、总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。

（2） 治理结构

1）股东

根据南通弗洛达公司章程，股东是公司的最高权力行使人，行使下列职权：

A.决定公司的经营方针和投资计划；

B.委派和更换非职工代表董事，决定有关董事的报酬事项；

C.委派和更换监事，决定有关监事的报酬事项；

D.审批董事会的报告；

E.审批监事的报告；

F.审批公司的年度财务预算、决算方案；

G.审批公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

H.对公司增加注册资本或减少注册资本作出决定；

I.对发行公司债券作出决定；

J.对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事宜作出决定；

K.修改公司章程。

有关修改公司章程、增加或者减少注册资本的决定，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决定，必须采用书面形式，经股东签名后置备于公司。

2）董事会

根据南通弗洛达公司章程，其设立董事会，董事会对股东负责，行使下列职权：

A.提议股东作出临时决定，并向股东报告工作；

B.执行股东的决定；

C.决定公司的经营计划和投资方案；

D.制订公司的年度财务预算方案、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.制定公司的基本管理制度。

以上事项由全体董事过半数表决通过。

除上述明确须股东或董事会作出决议的事项外，公司其他经营事宜由管理层决定后执行。

董事会由 4 名董事组成，由股东委派产生，董事的任期每届为三年，可以连选连任。经事先书面通知公司，股东有权在任何时间任命、罢免或替换任何董事。除非有关书面通知另有规定，否则董事的任何任免应从股东书面通知公司之日起生效。

董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

董事会例会应至少每季度召开一次。

董事会会议原则上在公司所在地举行，也可以在董事会指定的其他地点举行。

董事会会议由董事长或董事向所有其他董事发出事先书面通知召集。

每一董事可通过使用电话、电子或其他能使所有参加会议的人员同时并即刻相互交流的通讯设施参加适用董事会会议。董事因故不能出席董事会会议，可以书面委托代理人出席董事会。如届时未出席也未委托他人出席，则作为弃权。

出席董事会会议的法定人数为全体董事过半数。

与举行董事会会议有关的全部费用由公司承担。董事会每次会议，须作详细的书面记录，并由全体出席董事签字，代理人出席时，由代理人签字。记录文字使用中文。该记录由公司保存。董事有要求在记录上作某些记载的权力。任何可由董事会作出决议的决定事项，均可不召开会议但应事先发出通知，由全体董事签署书面决议作出决定。

3）监事

根据南通弗洛达公司章程，南通弗洛达不设监事会，设监事 1 人，由股东任命。经股东委派，可连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

A.检查公司财务；

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

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

D.提议股东作出临时股东决定；

E.向股东提出提案；

F.依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

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

监事行使职权所必需的费用，由公司承担。

4）经营管理机构

公司设总经理，由董事会决定聘任或解聘。总经理直接对董事会负责， 执行董事会的各项决定， 组织领导公司的日常生产、 技术和经营管理工作。总经理行使下列职权：

A.主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

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；

E.制订公司的具体规章；

F.提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

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.董事会授予的其他职权。

（3） 内部控制情况

南通弗洛达作为东久工业间接 100%持股的子公司，其内控制度参照东久工业的内控制度执行。

**6、独立性情况**

（1） 资产独立性情况

2020 年 12 月 15 日，南通市自然资源和规划局就东久（南通）智造园项目向南通弗洛达实业有限公司核发了编号为“苏（2020）通州区不动产权第 0032299 号”的《不动产权证书》，南通弗洛达合法有效取得并依法占有、使用或出租东久（南通）智造园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。

截至 2025 年 3 月末，南通弗洛达未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。南通弗洛达独立持有并运营东久（南通）智造园项目，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

南通弗洛达建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由东久工业统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照东久工业的财务制度执行。

**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5月21日，经基金管理人查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），最近三年及一期南通弗洛达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等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形，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7日出具的《企业信用报告》，南通弗洛达无未结清不良信贷信息，无未结清欠息信息。

南通弗洛达均按期缴纳相关税、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**

南通弗洛达仅持有和运营东久（南通）智造园项目，其所属行业及竞争状况可参见本尽职调查报告“第三条 项目公司及基础设施资产”之“三、基础设施资产行业情况”。

**9、经营模式**

（1） 主营业务概况

南通弗洛达成立于2019年2月15日，主要负责建设开发和持有运营东久（南通）智造园项目。截至2025年3月末，东久（南通）智造园项目出租率为100%，经营情况稳定良好。

（2） 经营情况分析

截至2025年3月末，南通弗洛达的盈利能力及现金流情况稳定、持续，报告期内经营数据如下：

单位：万元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 355.33 | 1,444.11 | 1,512.21 | 1,399.66 |
| 主营业务收入 | 355.33 | 1,432.79 | 1,387.31 | 1,399.66 |
| 租赁服务收入 | 329.21 | 1,330.55 | 1,290.30 | 1,260.79 |
| 物业服务收入 | 26.12 | 102.25 | 97.01 | 138.87 |
| 其他业务收入 | - | 11.32 | 124.90 | - |
| 营业成本 | 100.93 | 488.21 | 645.25 | 525.14 |
| 净利润 | 123.70 | 404.82 | 266.98 | 157.15 |

注：1）收入为不含增值税金额；2）主营业务收入为租赁及物业服务收入，其他业务收入为电力扩容服务收入；3）上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

（3） 现金流回收流程及管理系统

1）签订合同

南通弗洛达在自建厂房建设完成后，通过政府或管委会推荐以及中介渠道与意向租户取得联系。双方对价格以及协议相关条款协商一致后，南通弗洛达与租户签订租赁合同。

2）收入组成

公司的收入主要分为以下部分：

A.租赁服务收入：租赁服务收入是公司收入中最主要的组成部分，公司与租户签订合同时会约定租金单价、每年涨幅、免租期等。

B.物业服务收入：物业服务收入是公司收入的组成部分之一，公司与租户签订合同时会约定物业费单价、每年涨幅等。

C.电力扩容服务收入：系指随着承租人的入驻，对于电力供应的需求也相应增加，因此需要进行电力设备的改造和升级，在完成电力扩容并由承租人验收后，按向承租人收取的服务费全额确认收入。

3）收款频率

公司与租户签订合同时一般约定按季度收款。

4）物业管理

上海东久磐易物业管理有限公司（简称“东久磐易”）负责东久（南通）智造园项目的物业管理工作。作为回报，南通弗洛达按照一定的服务费标准向东久磐易支付服务费。扩

募份额发行后将统一调整由运营管理机构负责相关物业管理方的聘用和管理事宜。

5）管理系统

南通弗洛达采用竞优软件作为租赁管理系统、金蝶作为财务核算系统。竞优软件与金蝶作为专业化信息系统，能够满足南通弗洛达日常运营管理需求。

（4） 重要合同

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目共有 8 份现行有效的租赁合同[2]。

**10、同业竞争与关联交易**

（1） 同业竞争

南通弗洛达持有东久（南通）智造园项目。原始权益人为 BOLINDA LIMITED，除持有南通弗洛达的股权外未持有其他任何公司股权及基础设施资产，与南通弗洛达不存在同业竞争。

本项目发起人东久工业系 BOLINDA LIMITED 的关联方，其业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可参见本尽职调查报告“第二条 业务参与人/一、发起人”。东久（南通）智造园运营成熟稳定、定价水平市场化，与东久工业持有的其他同类资产相比，出租率水平更具比较优势。

东久工业与南通弗洛达存在一定的同业竞争。根据东久工业出具的承诺函，截至承诺函出具之日，东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

运营管理机构为东久上海，东久上海的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可详见“第二条 业务参与人/三、运营管理机构/（五）运营管理服务经验及人员配置情况”。东久上海与南通弗洛达存在一定的同业竞争。

[2]本文件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。

为避免可能出现的利益冲突，发起人、原始权益人、运营管理机构均已出具承诺函，可详见“第二条 业务参与人/二、原始权益人/（四）其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项”。

（2） 关联交易

1）涉及关联交易的关联方

| 序号 | 关联方名称 | 关联方关系 |
|---|---|---|
| 1 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |
| 2 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |

2）关联交易情况

报告期内，南通弗洛达关联交易明细情况如下。

**南通弗洛达报告期内关联交易明细**

单位：元

| 类型 | 关联方名称 | 关联方关系性质 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 接受运营管理服务 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 107,332.02 | 420,196.40 | 390,334.42 | 376,500.29 |
| 接受物业管理服务 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 242,201.07 | 1,000,250.84 | 1,365,369.83 | 1,339,438.06 |
| 资金拆借-拆入 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | 1,500,000.00 | - | 55,000,000.00 |
| 资金拆借-拆入返还 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | - | - | 55,500,000.00 |


| 类型 | 关联方名称 | 关联方关系性质 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 接受运营管理服务 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 107,332.02 | 420,196.40 | 390,334.42 | 376,500.29 |
| 接受物业管理服务 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 242,201.07 | 1,000,250.84 | 1,365,369.83 | 1,339,438.06 |
| 资金拆借-拆入 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | 1,500,000.00 | - | 55,000,000.00 |
| 资金拆借-拆入返还 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | - | - | 55,500,000.00 |


注：东久（上海）投资管理咨询有限公司定期根据项目资金情况进行关联方内部资金拆借，相关拆借无固定期限，且不计息。

A.开发和资产管理服务

2019 年 11 月 6 日，南通弗洛达与东久上海签署了《开发与资产管理服务协议》，东久上海受聘为南通弗洛达提供管理公司服务，包括公司管理服务、项目开发管理服务和项目运营管理服务；南通弗洛达向东久上海支付项目管理费，包括开发建设管理费（金额等于总建设成本的 5%）、项目运营管理费（金额等于总租赁收入的 3%）、收购费（金额等于总

购买价格的 1.5%）和处置费（金额等于总出售价格的 1.5%）。

B.物业管理服务

2023 年 9 月 30 日，南通弗洛达与东久磐易签署了《物业管理服务协议》：东久磐易受聘为东久（南通）智造园项目提供物业管理服务，南通弗洛达按照人民币 0.055 元/平方米/天（含 6%的增值税）的标准向东久磐易支付服务费。

上述关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求。不晚于扩募份额发行之日，上述《开发与资产管理服务协议》《物业管理服务协议》等根据安排将终止或确认已经履行完毕。除上述关联交易外，报告期内南通弗洛达不存在其他关联交易情况。

C.基金存续期间的关联交易

本基金存续期间，东久上海将作为基础设施项目的运营管理机构，与基金管理人、南通弗洛达签署《运营管理服务协议》，并按照协议约定提供运营管理服务，收取运营管理费用，基础运营管理费由基本运营服务费 A 和基本运营服务费 B 构成，其中基本运营服务费 A 系指运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务而收取的管理服务费用，基本运营服务费 B 系指运营管理机构为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用。基础运营管理费的计算公式为：各项目公司每季度应支付的基础运营管理费=基本运营服务费 A+基本运营服务费 B，其中基本运营服务费 A=资产运营收入*3%，基本运营服务费 B=资产运营收入*2.5%。

扩募份额发行后，根据新购入项目公司与东久上海、以及基金管理人签署的《运营管理服务协议》的约定，东久上海聘请符合《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。

3）关联交易事项的说明

A.关联交易的合规性

根据原始权益人、新购入项目公司出具的说明，报告期内新购入项目公司与关联方之间发生的关联交易主要包括接受运营管理服务、接受物业管理服务等，新购入项目公司未单独制定关联交易管理制度，包括其关联交易管理在内的各项制度均适用东久工业地产投资有限公司的制度执行。东久工业地产投资有限公司的关联交易制度对关联方及关联交易的认定、关联交易决策权限与程序等作出了规定。新购入项目公司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。

在扩募份额发行后，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南通弗洛达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

东久磐易根据与南通弗洛达签署的《物业管理服务合同》为南通弗洛达提供物业管理服务，履行了必要的决策流程，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，系南通弗洛达根据市场水平与东久磐易协商一致确定，不存在显失公允的情况。

根据南通弗洛达与东久上海签署的《开发与资产管理服务协议》，东久上海通过对基础设施项目提供运营管理服务，收取的项目运营管理费能够满足东久（南通）智造园项目日常运营需求。东久上海在本基金存续期内收取的基本运营服务费 A 与报告期内运营管理费定价水平一致，基本运营服务费 B 系东久上海为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用，系经各方协商一致确定，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。

根据原始权益人、新购入项目公司出具的说明，新购入项目公司报告期内关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易依据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

经国泰海通资管及法律顾问核查南通弗洛达与原始权益人及其控股股东等关联方间的关联交易涉及的交易合同，并结合南通弗洛达的说明函件，南通弗洛达已就该等交易按照内部制度履行了内部审批程序。国泰海通资管及法律顾问认为，南通弗洛达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**

（1） 财务数据

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“容诚审字[2025]200Z3153”的南通弗洛达 2022 年、2023 年、2024 年以及 2025 年 1-3 月财务报表审计报告，南通弗洛达近三年及一期的财务情况如下：

**南通弗洛达资产负债表**

单位：元

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产** | | | | |
| 货币资金 | 5,901,234.35 | 3,262,074.05 | 1,150,578.55 | 3,858,179.51 |
| 应收账款 | 1,597,673.93 | 1,883,259.55 | 2,585,628.25 | 2,917,238.99 |
| 预付账款 | - | 242,201.07 | 200.49 | 24,633.90 |
| 其他应收款 | 586,857.25 | 572,295.84 | 790,379.51 | - |
| 其他流动资产 | 60,781.98 | 74,979.89 | 75,130.58 | 405,367.71 |
| **流动资产合计** | **8,146,547.51** | **6,034,810.40** | **4,601,917.38** | **7,205,420.11** |
| **非流动资产** | | | | |
| 投资性房地产 | 128,047,277.62 | 128,729,854.05 | 131,460,159.77 | 133,966,658.80 |
| 固定资产 | 1,210.83 | 1,524.45 | 3,041.72 | 5,872.88 |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| **非流动资产合计** | **128,048,488.45** | **128,731,378.50** | **131,463,201.49** | **133,972,531.68** |
| **资产总计** | **136,195,035.96** | **134,766,188.90** | **136,065,118.87** | **141,177,951.79** |
| **流动负债** | | | | |
| 应付账款 | 151,710.03 | 37,938.09 | 14,693.45 | - |
| 预收款项 | 1,723,566.82 | 1,265,111.97 | 1,207,474.59 | 1,551,377.29 |
| 合同负债 | 128,471.83 | 98,912.92 | 95,818.88 | 547,705.25 |
| 应交税费 | 616,937.33 | 532,942.76 | 90,850.38 | 55,919.26 |
| 其他应付款 | 4,882,923.47 | 5,745,916.55 | 3,558,739.96 | 3,421,227.58 |
| 一年内到期的非流动负债 | 10,058,651.39 | 10,097,019.46 | 9,097,913.88 | 8,102,583.11 |
| 其他流动负债 | 7,708.31 | 5,934.77 | 5,749.13 | 32,862.32 |
| **流动负债合计** | **17,569,969.18** | **17,783,776.52** | **14,071,240.27** | **13,711,674.81** |
| **非流动负债** | | | | |
| 长期借款 | 31,000,000.00 | 31,000,000.00 | 41,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 长期应付款 | 67,663.02 | 67,663.02 | 114,894.15 | 60,886.13 |
| 递延所得税负债 | 4,174,934.64 | 3,769,240.03 | 2,781,696.21 | 1,977,879.47 |
| **非流动负债合计** | **35,242,597.66** | **34,836,903.05** | **43,896,590.36** | **52,038,765.60** |
| **负债总计** | **52,812,566.84** | **52,620,679.57** | **57,967,830.63** | **65,750,440.41** |
| **所有者权益** | | | | |
| 实收资本 | 72,056,102.00 | 72,056,102.00 | 72,056,102.00 | 72,056,102.00 |

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 盈余公积 | 1,008,940.74 | 1,008,940.74 | 604,118.63 | 337,140.94 |
| 未分配利润 | 10,317,426.38 | 9,080,466.59 | 5,437,067.61 | 3,034,268.44 |
| **所有者权益合计** | **83,382,469.12** | **82,145,509.33** | **78,097,288.24** | **75,427,511.38** |
| **负债及所有者权益总计** | **136,195,035.96** | **134,766,188.90** | **136,065,118.87** | **141,177,951.79** |

**南通弗洛达利润表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **3,553,306.21** | **14,441,148.70** | **15,122,111.39** | **13,996,579.15** |
| 减：营业成本 | 1,009,271.68 | 4,882,119.90 | 6,452,512.96 | 5,251,366.98 |
| 税金及附加 | 470,956.22 | 2,213,921.11 | 1,780,927.00 | 1,754,385.34 |
| 销售费用 | 313.62 | 1,517.27 | 2,831.16 | 306,256.12 |
| 管理费用 | - | 141,183.93 | 467,845.52 | 744,695.97 |
| 财务费用 | 423,484.95 | 2,169,641.58 | 3,046,283.88 | 3,706,898.44 |
| 其中：利息费用 | 423,325.00 | 2,177,556.94 | 3,062,018.03 | 3,739,730.56 |
| 利息收入 | 1,001.00 | 8,727.19 | 16,285.75 | 31,118.51 |
| 加：其他收益 | - | 3,000.00 | 101,882.25 | 157,548.67 |
| **二、营业利润** | **1,649,279.74** | **5,035,764.91** | **3,473,593.12** | **2,390,524.97** |
| 加：营业外收入 | - | - | 0.48 | 3,301.43 |
| 减：营业外支出 | - | - | - | 26,356.16 |
| **三、利润总额** | **1,649,279.74** | **5,035,764.91** | **3,473,593.60** | **2,367,470.24** |
| 减：所得税费用 | 412,319.95 | 987,543.82 | 803,816.74 | 795,956.47 |
| **四、净利润** | **1,236,959.79** | **4,048,221.09** | **2,669,776.86** | **1,571,513.77** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | - | - | - | - |
| **六、综合收益总额** | **1,236,959.79** | **4,048,221.09** | **2,669,776.86** | **1,571,513.77** |

**南通弗洛达现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 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 | 6,257,194.15 | 23,921,860.06 | 21,811,062.62 | 22,995,922.16 |
| 收到的税费返还 | - | - | - | 2,364,053.12 |

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,001.00 | 11,727.19 | 468,826.11 | 3,234,986.45 |
| **经营活动现金流入小计** | **6,258,195.15** | **23,933,587.25** | **22,279,888.73** | **28,594,961.73** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,355,413.71 | 8,953,732.51 | 10,528,023.04 | 6,988,041.68 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | - | - | 175,087.70 | 297,987.46 |
| 支付的各项税费 | 775,679.04 | 2,878,975.33 | 2,202,583.66 | 2,361,073.80 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 61,415.71 | 264,421.09 | 761,675.25 | 3,506,325.97 |
| **经营活动现金流出小计** | **3,192,508.46** | **12,097,128.93** | **13,667,369.65** | **13,153,428.91** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **3,065,686.69** | **11,836,458.32** | **8,612,519.08** | **15,441,532.82** |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | | | |
| 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 | - | 25,650.00 | 236,155.00 | 5,844,512.92 |
| **投资活动现金流出小计** | - | **25,650.00** | **236,155.00** | **5,844,512.92** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | - | **-25,650.00** | **-236,155.00** | **-5,844,512.92** |
| **三、筹资活动产生/（使用）的现金流量** | | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | - | 1,500,000.00 | - | 55,000,000.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | - | **1,500,000.00** | - | **55,000,000.00** |
| 偿还债务支付的现金 | - | 9,000,000.00 | 8,000,000.00 | 7,000,000.00 |
| 偿付利息支付的现金 | 426,456.94 | 2,200,032.49 | 3,084,768.45 | 3,761,499.59 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | - | - | - | 55,500,000.00 |
| **筹资活动现金流出小计** | **426,456.94** | **11,200,032.49** | **11,084,768.45** | **66,261,499.59** |
| **筹资活动产生/（使用）的现金流量净额** | **-426,456.94** | **-9,700,032.49** | **-11,084,768.45** | **-11,261,499.59** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-69.45** | **719.67** | **803.41** | **4,005.05** |
| **五、现金净增加/（减少）额** | **2,639,160.30** | **2,111,495.50** | **-2,707,600.96** | **-1,660,474.64** |
| 加：期/年初现金余额 | 3,262,074.05 | 1,150,578.55 | 3,858,179.51 | 5,518,654.15 |
| **六、期/年末现金余额** | **5,901,234.35** | **3,262,074.05** | **1,150,578.55** | **3,858,179.51** |

**南通弗洛达主要财务指标**

单位：元

| | 2025 年 3 月末/2025 年 1-3 月 | 2024 年末/2024 年度 | 2023 年末/2023 年度 | 2022 年末/2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **总资产** | 136,195,035.96 | 134,766,188.90 | 136,065,118.87 | 141,177,951.79 |
| **流动资产** | 8,146,547.51 | 6,034,810.40 | 4,601,917.38 | 7,205,420.11 |
| **总负债** | 52,812,566.84 | 52,620,679.57 | 57,967,830.63 | 65,750,440.41 |
| **流动负债** | 17,569,969.18 | 17,783,776.52 | 14,071,240.27 | 13,711,674.81 |
| **所有者权益** | 83,382,469.12 | 82,145,509.33 | 78,097,288.24 | 75,427,511.38 |
| **营业收入** | 3,553,306.21 | 14,441,148.70 | 15,122,111.39 | 13,996,579.15 |
| **营业利润** | 1,649,279.74 | 5,035,764.91 | 3,473,593.12 | 2,390,524.97 |
| **净利润** | 1,236,959.79 | 4,048,221.09 | 2,669,776.86 | 1,571,513.77 |
| **资产负债率** | 38.78% | 39.05% | 42.60% | 46.57% |
| **流动比率** | 0.46 | 0.34 | 0.33 | 0.53 |
| **速动比率** | 0.46 | 0.33 | 0.33 | 0.52 |

注：1）流动比率=流动资产/流动负债；2）速动比率=（流动资产-预付账款-存货）/流动负债。

（2） 财务分析

1）资产和负债情况

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，南通弗洛达的总资产分别为 141,177,951.79 元、136,065,118.87 元、134,766,188.90 元和 136,195,035.96 元。南通弗洛达的资产结构呈现出非流动资产占比较高、流动资产占比较低的特点。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末非流动资产分别为 133,972,531.68 元、131,463,201.49 元、128,731,378.50 元和 128,048,488.45 元，占总资产比例分别为 94.90%、96.62%、95.52%和 94.02%。非流动资产主要由投资性房地产即东久（南通）智造园构成。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末投资性房地产分别为 133,966,658.80 元、131,460,159.77 元、128,729,854.05 元和 128,047,277.62 元，投资性房地产账面价值因折旧逐年下降。

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末南通弗洛达流动资产分别为 7,205,420.11 元、4,601,917.38 元、6,034,810.40 元和 8,146,547.51 元。其中流动资产中的应收账款主要系因租赁服务收入按照直线法摊销而产生。因租约期内租金水平存在差异，一般为逐年增长，在年末节点确认收入时，将按照租约期内平均租金水平及对应期限确认收入，此情形下确认收入金额与当年度实际收到的租金将存在差异，该部分差异在资产负债表中体现为应收账款，以后年度实际收到租金超过确认收入的金额时，该部分应收账款将被逐年冲减。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，应收账款分别为

2,917,238.99 元、2,585,628.25 元、1,883,259.55 元和 1,597,673.93 元。同期，预付账款分别为 24,633.90 元、200.49 元、242,201.07 元和 0.00 元，主要系预付水电费。同期，其他应收款分别为 0.00 元、790,379.51 元、572,295.84 元和 586,857.25 元，主要系应收水电费。

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末南通弗洛达的总负债分别为 65,750,440.41 元、57,967,830.63 元、52,620,679.57 元和 52,812,566.84 元，总负债规模近年整体呈现下降趋势，以长期借款为主，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末长期借款分别为 50,000,000.00 元、41,000,000.00 元、31,000,000.00 元和 31,000,000.00 元，占总负债比重分别为 76.05%、70.73%、58.91%和 58.70%。流动负债中，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末应付账款分别为 0.00 元、14,693.45 元、37,938.09 元和 151,710.03 元；同期，预收款项分别为 1,551,377.29 元、1,207,474.59 元、1,265,111.97 元和 1,723,566.82 元，主要为预收租金。其他应付款主要为押金及保证金、应付关联方往来款、水电费、中介机构服务费、应付工程款等。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。

**南通弗洛达其他应付款明细**

单位：元

| 项目 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 押金及保证金 | 3,270,632.84 | 3,270,632.84 | 3,280,632.84 | 3,223,850.34 |
| 应付关联方往来款 | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 | - | - |
| 水电费 | 72,947.84 | 223,441.71 | 80,018.80 | 63,718.83 |
| 中介机构服务费 | 5,017.79 | 65,342.00 | 139,855.00 | 133,658.41 |
| 应付工程款 | 34,325.00 | 686,500.00 | 58,233.32 | - |
| **合计** | **4,882,923.47** | **5,745,916.55** | **3,558,739.96** | **3,421,227.58** |

经核查，除上述其他应收款及其他应付款等部分明细科目外，南通弗洛达不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款，也不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，其资产独立性能够得到有效保障。

2）收入及盈利水平

A.营业收入

**南通弗洛达营业收入情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业收入** | **3,553,306.21** | **100.00%** | **14,441,148.70** | **100.00%** | **15,122,111.39** | **100.00%** | **13,996,579.15** | **100.00%** |
| **主营业务收入** | **3,553,306.21** | **100.00%** | **14,327,941.15** | **99.22%** | **13,873,086.56** | **91.74%** | **13,996,579.15** | **100.00%** |
| 租赁服务收入 | 3,292,148.47 | 92.65% | 13,305,482.81 | 92.14% | 12,902,987.93 | 85.33% | 12,607,896.96 | 90.08% |
| 物业服务收入 | 261,157.74 | 7.35% | 1,022,458.34 | 7.08% | 970,098.63 | 6.42% | 1,388,682.19 | 9.92% |
| **其他业务收入** | - | - | **113,207.55** | **0.78%** | **1,249,024.83** | **8.26%** | - | - |
| 电力扩容服务收入 | - | - | 113,207.55 | 0.78% | 1,249,024.83 | 8.26% | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达的营业收入分别为 13,996,579.15 元、15,122,111.39 元、14,441,148.70 元和 3,553,306.21 元，其中主要为租赁及物业服务收入。南通弗洛达近三年营业收入总体呈现稳步提升趋势。

报告期内，南通弗洛达租赁服务收入分别为 12,607,896.96 元、12,902,987.93 元、13,305,482.81 元和 3,292,148.47 元，占营业收入的比例分别为 90.08%、85.33%、92.14%和 92.65%；物业服务收入分别为 1,388,682.19 元、970,098.63 元、1,022,458.34 元和 261,157.74 元，占营业收入的比例分别为 9.92%、6.42%、7.08 和 7.35%；电力扩容服务收入系偶发性业务收入，报告期内仅 2023 年度和 2024 年度涉及电力扩容服务收入，且占比较小。

B.营业成本

**南通弗洛达营业成本情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业成本** | **1,009,271.68** | **100.00%** | **4,882,119.90** | **100.00%** | **6,452,512.96** | **100.00%** | **5,251,366.98** | **100.00%** |
| **主营业务成本** | **1,009,271.68** | **100.00%** | **4,882,119.90** | **100.00%** | **4,549,555.59** | **70.51%** | **5,251,366.98** | **100.00%** |
| 租赁服务成本 | 789,908.45 | 78.27% | 3,150,502.12 | 64.53% | 3,192,678.79 | 49.48% | 3,189,979.35 | 60.75% |
| 物业服务成本 | 219,363.23 | 21.73% | 1,731,617.78 | 35.47% | 1,356,876.80 | 21.03% | 2,061,387.63 | 39.25% |
| **其他业务成本** | - | - | - | - | **1,902,957.37** | **29.49%** | - | - |

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 电力扩容服务成本 | - | - | - | - | 1,902,957.37 | 29.49% | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达的营业成本分别为 5,251,366.98 元、6,452,512.96 元、4,882,119.90 元和 1,009,271.68 元，主营业务成本中主要为租赁及物业服务成本，租赁服务成本分别为 3,189,979.35 元、3,192,678.79 元、3,150,502.12 元和 789,908.45 元，占营业成本比重分别为 60.75%、49.48%、64.53%和 78.27%；物业服务成本分别为 2,061,387.63 元、1,356,876.80 元、1,731,617.78 元和 219,363.23 元，占营业成本比重分别为 39.25%、21.03%、35.47%和 21.73%。其他业务成本来自电力扩容服务，系偶发性业务成本。

C.主要成本费用构成情况

**南通弗洛达主要成本费用构成情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产折旧摊销 | 682,576.43 | 19.21% | 2,730,305.72 | 18.91% | 2,726,872.67 | 18.03% | 2,725,729.63 | 19.47% |
| 借款利息支出 | 423,325.00 | 11.91% | 3,062,018.03 | 21.20% | 3,062,018.03 | 20.25% | 3,739,730.56 | 26.72% |
| 物业维修维护费及物业酬金 | 219,363.23 | 6.17% | 1,731,617.78 | 11.99% | 1,356,876.80 | 8.97% | 2,061,387.63 | 14.73% |
| 运营管理费 | 107,332.02 | 3.02% | 420,196.40 | 2.91% | 390,334.42 | 2.58% | 376,500.29 | 2.69% |
| 专业服务费 | - | - | 140,387.93 | 0.97% | 237,343.92 | 1.57% | 430,026.53 | 3.07% |
| 固定资产折旧 | 313.62 | 0.01% | 1,517.27 | 0.01% | 2,831.16 | 0.02% | 3,293.28 | 0.02% |
| 销售佣金 | - | - | - | - | - | - | 302,962.84 | 2.16% |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 职工薪酬 | | | - | - | 208,061.33 | 1.38% | 294,674.62 | 2.11% |
| 办公费 | - | - | 500.00 | 0.00% | 18,451.10 | 0.12% | 10,441.67 | 0.07% |
| 业务招待费及宣传费 | - | - | - | - | 1,960.00 | 0.01% | 5,340.00 | 0.04% |

注：上表占比系各主要成本构成占营业收入的比例。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达主要成本费用构成主要包括投资性房地产折旧摊销、借款利息支出、物业维修维护费及物业酬金、运营管理费、专业服务费等。历史三年，投资性房地产折旧摊销金额、固定资产折旧、运营管理费金额以及占营业收入的比例总体平稳，借款利息支出金额和占营业收入比例总体呈现逐渐下降趋势主要系借款本金偿还所致，物业维修维护费及物业酬金和专业服务费因项目运营存在一定波动；其他还涉及职工薪酬、办公费、销售佣金、业务招待费及宣传费，随着项目逐渐运营稳定成熟，相应金额和占营业收入比例总体呈现下降趋势。

D.税金及附加

**南通弗洛达税金及附加情况**

单位：元

| | **2025 年 1-3 月** | | **2024 年度** | | **2023 年度** | | **2022 年度** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **金额** | **占比** | **金额** | **占比** | **金额** | **占比** | **金额** | **占比** |
| 房产税 | 437,716.35 | 92.94% | 2,078,291.17 | 93.87% | 1,639,245.10 | 92.04% | 1,521,018.07 | 86.70% |
| 土地使用税 | 33,160.63 | 7.04% | 132,642.52 | 5.99% | 132,642.52 | 7.45% | 137,098.95 | 7.81% |
| 印花税 | 28.86 | 0.01% | 2,669.59 | 0.12% | 8,395.78 | 0.47% | 2,812.32 | 0.16% |
| 环保税 | - | - | - | - | - | - | 93,044.70 | 5.30% |
| 其他 | 50.38 | 0.01% | 317.83 | 0.01% | 643.60 | 0.04% | 411.30 | 0.02% |
| **合计** | **470,956.22** | **100.00%** | **2,213,921.11** | **100.00%** | **1,780,927.00** | **100.00%** | **1,754,385.34** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达的税金及附加分别为 1,754,385.34 元、1,780,927.00 元、2,213,921.11 元和 470,956.22 元，主要为房产税，报告期内南通弗洛达的房产税金额分别为 1,521,018.07 元、1,639,245.10 元、2,078,291.17 元和 437,716.35 元，占税金及附加的比例分别为 86.70%、92.04%、93.87%和 92.94%。

E.费用支出情况

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达销售费用分别为

306,256.12 元、2,831.16 元、1,517.27 元和 313.62 元，呈现逐步下降趋势；历史三年及一期，管理费用分别为 744,695.97 元、467,845.52 元、141,183.93 元和 0.00 元；财务费用分别为 3,706,898.44 元、3,046,283.88 元、2,169,641.58 元和 423,484.95 元，呈现逐年递减趋势主要系抵押借款余额随着本金偿还逐渐降低带动每年利息费用降低所致。

F.净利润

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达的净利润分别为 1,571,513.77 元、2,669,776.86 元、4,048,221.09 元和 1,236,959.79 元。东久（南通）智造园起始运营于 2020 年 7 月，2021 年末出租率已达 100%，随着项目出租率的提升，报告期内南通弗洛达净利润整体呈现良好增长态势，经营情况持续向好。

3）偿债能力分析

**公司偿债能力各项数据**

| 项目 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率 | 0.46 | 0.34 | 0.33 | 0.53 |
| 速动比率 | 0.46 | 0.33 | 0.33 | 0.52 |
| 资产负债率 | 38.78% | 39.05% | 42.60% | 46.57% |

从短期偿债能力指标来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，南通弗洛达的流动比率分别为 0.53、0.33、0.34 和 0.46，速动比率分别为 0.52、0.33、0.33 和 0.46，南通弗洛达的流动比率及速动比率较低主要系资产结构以非流动资产为主。

从长期偿债能力指标来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，南通弗洛达的资产负债率分别为 46.57%、42.60%、39.05%和 38.78%，整体保持平稳。

4）外部借款情况

| 项目公司 | 合同金额 | 贷款本金余额（截至 2025 年 3 月末） | 贷款利率 | 贷款人 | 增信方式 | 是否取得银行提前还款同意函 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 南通弗洛达实业有限公司 | 7,000 万元 | 4,100 万元 | 五年期以上贷款市场报价利率+123bps，每季度调整 | 江苏银行南通城区支行 | 房屋所有权及土地使用权的抵押 | 是 |

（3） 权利限制及对外担保情况

1）权利限制情况

经核查公开信息以及根据南通弗洛达提供的说明，南通弗洛达股权不涉及质押等权利

限制情况。

东久（南通）智造园项目权利限制情况可详见招募说明书“第十四部分基础设施项目基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规性情况”。

2）对外担保情况

截至 2025 年 3 月末，南通弗洛达不存在对外担保情况。

**12、基础设施项目转让项目公司内部授权情况**

南通弗洛达的股东 BOLINDA LIMITED 已于 2024 年 3 月 15 日作出《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，同意南通弗洛达以其持有的东久（南通）智造园项目作为新购入基础设施资产之一，参与本次扩募，签署并适当履行作为新购入项目公司的相关文件；同意将南通弗洛达 100%股权及公司股东对南通弗洛达的其他权益（如有）直接或间接转让予东久 REIT 或其下设资产支持专项计划、SPV 等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

南通弗洛达于 2024 年 3 月 15 日召开董事会会议并出具《董事会决议》，同意为实施本次扩募，同意将南通弗洛达 100%股权及公司股东对南通弗洛达的其他权益（如有）直接或间接转让予东久 REIT 或其下设资产支持专项计划、SPV 等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

**13、扩募份额发行后事项**

扩募份额发行后，南通弗洛达将变更组织架构，不再设董事会，改设董事，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，南通弗洛达将制定并执行独立财务会计制度，东久（南通）智造园项目将委托由东久上海担任运营管理机构负责日常运营管理。前述安排能够满足基础设施基金正常运作需要。

**（二）新购入项目公司二（重庆迪梦捷实业有限公司）**

**1、基本信息**

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| **成立日期** | 2016 年 6 月 17 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司(港澳台法人独资) |
| **法定代表人** | 林莹 |
| **注册资本** | 1,000 万美元 |

| | |
|---|---|
| **注册地址** | 重庆市两江新区龙兴镇天康路 1 号附 9 号 |
| **经营范围** | 汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施（不含危险品）的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

**2、设立、存续情况**

（1） 公司设立

2016 年 4 月 20 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《委派书》，因在重庆投资设立重庆迪梦捷实业有限公司，现委派孙冬平、JOSEPH RAYMOND GAGNON、ELLEN HOI YING NG、李宝禄担任公司董事；委派孙冬平担任董事长；委派王煜、SHINICHI TAGUCHI 担任公司监事。

2016 年 4 月 22 日，重庆两江新区市场和质量监督管理局颁发编号为“（渝）名称预核外企字[2016]第 20088 号”的《外商投资企业名称预先核准通知书》，同意预先核准 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 拟出资设立的注册资本 1,000 万美元、住所设在两江新区的企业名称为重庆迪梦捷实业有限公司，预先核准的企业名称保留期至 2016 年 10 月 22 日。

2016 年 6 月 12 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 填报了《外资公司登记（备案）申请书》，申请设立重庆迪梦捷实业有限公司，注册资本为 1,000 万美元，经营范围为：汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施（不含危险品）的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务（以上范围法律法规禁止经营的不得经营，法律法规规定需要审批而未获审批前不得经营）。住所为重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号，公司类型为外商独资，经营期限为 50 年。

2016 年 6 月 15 日，重庆两江新区经济运行局出具了《关于重庆迪梦捷实业有限公司的批复》（渝两江经审[2016]244 号），同意香港的 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 投资设立重庆迪梦捷实业有限公司。同日，重庆市人民政府颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：渝资字[2016]4613 号；NO.0696910；进出口企业代码：50A2016000138）。

2016 年 6 月 17 日，重庆市工商行政管理局为重庆迪梦捷核发了统一社会信用代码为“91500000MA5U6D5E8W”的《营业执照》。

（2） 董事、监事人员变更

2020 年 3 月 6 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《股东决定》，同意李宝禄辞去公司董事职位，委任叶妍为公司董事；同意 SHINICHI TAGU CHI 辞去公司监

事职位，委任王瑛珮为公司监事。

2020 年 3 月 25 日，重庆两江新区市场监督管理局出具编号为“（渝两江）外资备准字[2020]第 000060 号”《外资投资企业备案通知书》，重庆迪梦捷实业有限公司董事、监事备案材料齐全、符合备案要求，准予备案。

（3） 董事人员变更

2020 年 8 月 20 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《股东决定》，同意免去 JOSEPH RAYMOND GAGNON 董事职务；委派张宇明为新董事。

2020 年 8 月 21 日，重庆两江新区市场监督管理局出具编号为“（渝两江）外资备准字[2020]第 000288 号”的《外资投资企业备案通知书》，重庆迪梦捷实业有限公司董事备案材料齐全、符合备案要求，准予备案。

（4） 董事、监事人员变更

2021 年 12 月 10 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《股东决定》，同意免去叶妍、ELLEN HOI YING NG 董事职务；同意委派陆乐、石汧担任董事；同意免去王瑛珮、王煜监事职务；同意委派刘一担任监事职务；同意修改公司章程。

2021 年 12 月 15 日，重庆两江新区市场监督管理局出具编号为“（渝两江）外资备准字[2021]第 000442 号”的《外商投资企业备案通知书》，重庆迪梦捷实业有限公司董事、监事、章程备案材料齐全、符合备案要求，准予备案。

（5）董事、经理、财务负责人变更、公司住所变更

2023 年 10 月 10 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《股东决定》，同意修改公司章程相关条款，审议通过公司新章程；同意公司住所变更为：重庆市两江新区龙兴镇天康路 1 号附 9 号；免去孙冬平公司董事职务；委派林莹为公司董事；免去孙冬平公司董事长职务；指定林莹为公司董事长。

重庆迪梦捷于 2023 年 10 月 10 日召开董事会，经代表 100%表决权的董事通过，作出决议：解聘孙冬平公司经理职务；聘任林莹为公司经理；解聘耿晔公司财务负责人职务；聘任沈啸为公司财务负责人。

2023 年 11 月 8 日，重庆两江新区市场监督管理局出具编号为“（渝两江）登字[2023]第 0792728 号”的《登记通知书》，重庆迪梦捷实业有限公司提交的变更登记申请材料齐全，符合法定形式，准予登记。

**3、股东出资及股权结构**

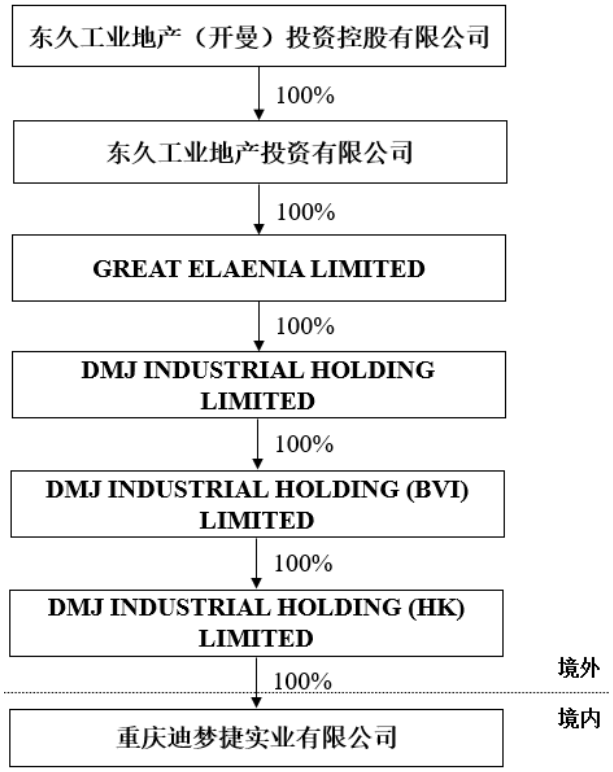
（1） 股东出资

截至 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的注册资本和实缴资本情况如下：

| 序号 | 股东姓名/名称 | 注册资本 | 实缴资本 | 出资比例（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED | 1,000 万美元 | 1,000 万美元 | 100 |
| **合计** | | **1,000 万美元** | **1,000 万美元** | **100** |

（2） 股权结构

截至 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的股权结构如下：




**4、重大重组情况**

重庆迪梦捷自成立以来无重大重组情况。

**5、组织架构、治理结构和内部控制情况**

（1） 组织架构

根据重庆迪梦捷公司章程，其设董事会，不设股东会与监事会。股东、董事会、监事、总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。

（2） 治理结构

1）股东

根据重庆迪梦捷公司章程，股东行使下列职权：

A.决定公司的经营方针和投资计划；

B.委派和更换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；

C.审议批准董事会的报告；

D.审议批准监事的报告；

E.审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；

F.审议批准公司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.对发行公司债券作出决定；

I.对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

J.修改公司章程；

K.对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

L.决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

M.法律、行政法规和章程规定的其他职权。

股东依职权作出上述决定时，应当采取书面形式，由股东签章后置备于公司。股东与公司签定的交易合同，应当采取书面形式，签名或盖章后置备于公司。股东可以依法转让其股权。股东依法转让其部分股权的，应当变更公司形式。

2）董事会

根据重庆迪梦捷公司章程，其设立董事会，由 4 人组成。非职工代表出任的，由股东委派；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会或者职工代表大会民主选举产生。 董 事任期每届三年，任期届满，经委派或选举可以连任。

董事会设董事长一名，副董事长 0 名，由股东从董事成员中指定。

董事会对股东负责，行使下列职权：

A.向股东报告工作；

B.执行股东的决议；

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.制订公司分立、合并、解散或变更公司形式的方案；

H.决定公司的内部管理机构的设置；

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

J.制订公司的基本管理制度；

K.公司章程规定或股东授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会会议每年至少召开一次，于每年三月底前召开。股东、三分之一以上董事，可以提议召开董事会临时会议，每次会议应当于会议召开十日前通知全体董事和监事。

董事会召开临时会议，可以另定召集董事会的通知方式和通知时限。

董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对所议事项作出的决定经全体董事过半数通过方为有效。

董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，由出席会议的董事在会议记录上签名。

3）监事

根据重庆迪梦捷公司章程，公司设监事 1 名。股东代表出任的，由股东委派；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会或职工代表大会民主选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届为三年。监事任期届满，经委派或选举可以连任。

监事行使下列职权：

A.检查公司财务；

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

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

D.向股东提出议案；

E.依法对董事、高级管理人员提起诉讼；

F.法律、行政法规、公司章程规定或股东授予的其他职权。

监事行使职权所必需的费用，由公司承担。

4）经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

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.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；

E.制订公司的具体规章；

F.提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

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.董事会授予的其他职权。

（3） 内部控制情况

重庆迪梦捷作为东久工业间接 100%持股的子公司，其内控制度参照东久工业的内控制度执行。

**6、独立性情况**

（1） 资产独立性情况

2018 年 1 月 19 日，重庆市国土资源和房屋管理局就东久（重庆）智造园一期项目向重庆迪梦捷实业有限公司核发了编号为“渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 号、000025804 号、000025808 号、000025813 号、000025814 号、000025818 号、000025820 号、000025832 号、000025827 号、000025828 号、000025824 号”的《不动产权证书》，重庆迪梦捷合法有效取得并依法占有、使用或出租东久（重庆）智造园一期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。

截至 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。重庆迪梦捷独立持有并运营东久（重庆）智造园一期项目，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

重庆迪梦捷建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由东久工业统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照东久工业的财务制度执行。

**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 5 月 21 日，经基金管理人查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），最近三年及一期重庆迪梦捷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等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形，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 7 日出具的《企业信用报告》，重庆迪梦捷无未结清不良信贷信息，无未结清欠息信息。

重庆迪梦捷均按期缴纳相关税、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**

重庆迪梦捷仅持有和运营东久（重庆）智造园一期项目，其所属行业及竞争状况可参见本尽职调查报告“第三条 项目公司及基础设施资产”之“三、基础设施资产行业情况”。

**9、经营模式**

（1） 主营业务概况

重庆迪梦捷成立于 2016 年 6 月 17 日，主要负责建设开发和持有运营东久（重庆）智造园一期项目。截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期项目出租率为 90.5%（根据已签署的租赁合同，该项目自 2025 年 9 月 1 日起满租），经营情况稳定良好。

（2） 经营情况分析

截至 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的盈利能力及现金流情况稳定、持续，其近三年及一期的经营数据如下：

单位：万元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 428.19 | 1,869.58 | 1,808.77 | 1,649.57 |
| 主营业务收入 | 428.19 | 1,869.58 | 1,808.77 | 1,649.57 |
| 租赁服务收入 | 396.33 | 1,731.54 | 1,661.09 | 1,489.33 |
| 物业服务收入 | 31.86 | 138.05 | 147.68 | 160.23 |
| 营业成本 | 94.07 | 432.70 | 446.14 | 453.84 |
| 净利润 | 161.36 | 758.96 | 644.62 | 533.83 |

注：1）收入为不含增值税金额；2）主营业务收入为租赁及物业服务收入。

（3） 现金流回收流程及管理系统

1）签订合同

公司在自建厂房建设完成后，通过政府或管委会推荐以及中介渠道与意向租户取得联系。双方对价格以及协议相关条款协商一致后，重庆迪梦捷与租户签订租赁合同。

2）收入组成

公司的收入主要分为以下部分：

A.租赁服务收入：租赁服务收入是公司收入中最主要的组成部分，公司与租户签订合同时会约定租金单价、每年涨幅、免租期等。

B.物业服务收入：物业服务收入是公司收入的组成部分之一，公司与租户签订合同时会约定物业费单价、每年涨幅等。

3）收款频率

公司与租户签订合同时一般约定按季度收款。

4）物业管理

东久磐易负责东久（重庆）智造园一期项目的物业管理工作。作为回报，重庆迪梦捷按照一定的服务费标准向东久磐易支付服务费。扩募份额发行后将统一调整由运营管理机构负责相关物业管理方的聘用和管理事宜。

5）管理系统

重庆迪梦捷采用竞优软件作为租赁管理系统、金蝶作为财务核算系统。竞优软件与金蝶作为专业化信息系统，能够满足重庆迪梦捷日常运营管理需求。

（4） 重要合同

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期项目共有 7 份现行有效的租赁合同[3]。

**10、同业竞争与关联交易**

（1） 同业竞争

重庆迪梦捷持有东久（重庆）智造园一期项目。原始权益人为 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED，除持有重庆迪梦捷的股权外未持有其他任何公司股权及基础设施资产，与重庆迪梦捷不存在同业竞争。

本项目发起人为东久工业，系原始权益人 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的关联方，其业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可详见“第二条 业务参与人/一、发起人”。东久（重庆）智造园一期项目运营成熟稳定、定价水平市场化，与东久工业持有的其他同类资产相比，出租率水平更具比较优势。

东久工业与重庆迪梦捷存在一定的同业竞争。根据东久工业出具的承诺函，截至承诺函出具之日，东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造

[3]本文件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。

园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

运营管理机构为东久上海，东久上海的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可详见“第二条 业务参与人/三、运营管理机构/（五）运营管理服务经验及人员配置情况”。东久上海与重庆迪梦捷存在一定的同业竞争。

为避免可能出现的利益冲突，发起人、原始权益人、运营管理机构均已出具承诺函，可详见“第二条 业务参与人/二、原始权益人/（四）其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项”。

（2） 关联交易

2）涉及关联交易的关联方

| 序号 | 关联方名称 | 关联方关系 |
|---|---|---|
| 1 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |
| 2 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |

2）关联交易情况

报告期内，重庆迪梦捷关联交易明细情况如下：

**重庆迪梦捷报告期内关联交易明细**

单位：元

| 类型 | 关联方名称 | 关联方关系性质 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 接受运营管理服务 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 108,571.55 | 511,517.86 | 467,370.32 | 502,264.30 |
| 接受物业管理服务 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 235,683.65 | 942,734.63 | 1,133,926.36 | 1,503,138.00 |
| 资金拆借-拆入 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | - | 4,663,872.37 | 1,500,000.00 |
| 资金拆借-拆入返还 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | - | 12,136,607.60 | 1,500,000.00 |

注：东久（上海）投资管理咨询有限公司定期根据项目资金情况进行关联方内部资金拆借，相关拆借无固定期限，且不计息。

A.开发和资产管理服务

2016 年 8 月 8 日，重庆迪梦捷与东久上海签署了《开发与资产管理服务协议》并于 2019 年 8 月 8 日签署了《开发与资产管理服务协议之补充协议》约定：东久上海受聘为重

庆迪梦捷提供管理公司服务，包括公司管理服务、项目开发管理服务和项目运营管理服务；重庆迪梦捷向东久上海支付项目管理费，包括开发建设管理费（金额等于总建设成本的 5%）、项目运营管理费（金额等于总租赁收入的 3%）、收购费（金额等于总购买价格的 1.5%）和处置费（金额等于总出售价格的 1.5%）。

B.物业管理服务

2023 年 4 月 1 日，重庆迪梦捷与东久磐易签署了《物业管理服务合同》；2024 年 4 月 1 日，重庆迪梦捷与东久磐易签署了《物业管理服务补充协议》，东久磐易受聘继续为东久（重庆）智造园一期项目提供物业管理服务，重庆迪梦捷按照人民币 1.8 元/平方米/月（含 6%的增值税）的服务费标准向东久磐易支付物业服务费。

上述关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求。不晚于扩募份额发行之日，上述《开发与资产管理服务协议》《物业管理服务补充协议》等根据安排将终止或确认已经履行完毕。除上述关联交易外，报告期内重庆迪梦捷不存在其他关联交易情况。

C.基金存续期间的关联交易

本基金存续期间，东久上海将作为基础设施项目的运营管理机构，与基金管理人、重庆迪梦捷签署《运营管理服务协议》，并按照协议约定提供运营管理服务，收取运营管理费用，基础运营管理费由基本运营服务费 A 和基本运营服务费 B 构成，其中基本运营服务费 A 系指运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务而收取的管理服务费用，基本运营服务费 B 系指运营管理机构为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用。基础运营管理费的计算公式为：各项目公司每季度应支付的基础运营管理费=基本运营服务费 A+基本运营服务费 B，其中基本运营服务费 A=资产运营收入*3%，基本运营服务费 B=资产运营收入*2.5%。

扩募份额发行后，根据新购入项目公司与东久上海、以及基金管理人签署的《运营管理服务协议》的约定，东久上海聘请符合《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。

3）关联交易事项的说明

A.关联交易的合规性

根据原始权益人、新购入项目公司出具的说明，报告期内新购入项目公司与关联方之间发生的关联交易主要包括接受运营管理服务、接受物业管理服务等，新购入项目公司未

单独制定关联交易管理制度，包括其关联交易管理在内的各项制度均适用东久工业地产投资有限公司的制度执行。东久工业地产投资有限公司的关联交易制度对关联方及关联交易的认定、关联交易决策权限与程序等作出了规定。新购入项目公司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。

在扩募份额发行后，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重庆迪梦捷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

东久磐易根据与重庆迪梦捷签署的《物业管理服务合同》为重庆迪梦捷提供物业管理服务，履行了必要的决策流程，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，系重庆迪梦捷根据市场水平与东久磐易协商一致确定，不存在显失公允的情况。

根据重庆迪梦捷与东久上海签署的《开发与资产管理服务协议》，东久上海通过对基础设施项目提供运营管理服务，收取的项目运营管理费能够满足东久（重庆）智造园一期项目日常运营需求；东久上海在本基金存续期内收取的基本运营服务费 A 与报告期内运营管理费定价水平一致，基本运营服务费 B 系东久上海为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用，系经各方协商一致确定，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。

根据原始权益人、新购入项目公司出具的说明，新购入项目公司报告期内关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易依据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

经国泰海通资管及法律顾问核查重庆迪梦捷与原始权益人及其控股股东等关联方间的关联交易涉及的交易合同，并结合新购入项目公司的说明函件，重庆迪梦捷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，重庆迪梦捷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**

（1） 财务数据

根据容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为“容诚审字[2025]200Z3152 号”的重庆迪梦捷 2022 年、2023 年、2024 年以及 2025 年 1-3 月财务报表审计报告，重庆迪梦捷近三年及一期的财务情况如下：

**重庆迪梦捷资产负债表**

单位：元

| | 2025 3 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产** | | | | |
| 货币资金 | 39,131,538.00 | 36,714,950.08 | 25,703,093.30 | 11,529,722.39 |
| 应收账款 | 2,850,013.71 | 2,563,528.87 | 2,482,942.66 | 1,689,181.49 |
| 预付款项 | 235,683.65 | 235,683.65 | - | - |
| 其他应收款 | 1,249,284.29 | 1,420,068.46 | 2,638,834.70 | 2,805,352.92 |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | 65,664.89 |
| 其他流动资产 | 15,823.38 | 209,000.08 | 1,196,216.59 | 2,177,470.81 |
| **流动资产总计** | **43,482,343.03** | **41,143,231.14** | **32,021,087.25** | **18,267,392.50** |
| **非流动资产** | | | | |
| 投资性房地产 | 101,184,984.30 | 101,760,443.41 | 104,062,279.85 | 106,231,038.99 |
| 其他非流动资产 | - | - | - | 528,575.92 |
| **非流动资产合计** | **101,184,984.30** | **101,760,443.41** | **104,062,279.85** | **106,759,614.91** |
| **资产总计** | **144,667,327.33** | **142,903,674.55** | **136,083,367.10** | **125,027,007.41** |
| **流动负债** | | | | |
| 应付账款 | 161,604.02 | 46,518.18 | 14,141.02 | 398,331.58 |
| 预收账款 | 525,283.30 | 501,267.24 | 684,426.54 | 278,884.72 |
| 合同负债 | 38,047.59 | 51,881.08 | 66,596.70 | 35,475.84 |
| 应交税费 | 2,101,375.51 | 1,414,570.55 | 2,145,565.31 | 1,674,942.12 |
| 其他应付款 | 6,143,199.68 | 6,741,628.75 | 6,645,210.63 | 13,212,192.16 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,574,029.98 | 1,580,527.80 | 1,598,751.52 | 21,455,571.12 |
| 其他流动负债 | 2,282.86 | 3,112.86 | 3,995.80 | 2,128.55 |
| **流动负债合计** | **10,545,822.94** | **10,339,506.46** | **11,158,687.52** | **37,057,526.09** |
| **非流动负债** | | | | |
| 长期借款 | 29,517,170.80 | 29,848,930.50 | 30,512,449.92 | - |
| 长期应付款 | - | - | - | 916,242.33 |
| 递延所得税负债 | 5,230,625.11 | 4,955,138.27 | 4,241,756.06 | 3,328,962.85 |

| | 2025 3 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **非流动负债合计** | **34,747,795.91** | **34,804,068.77** | **34,754,205.98** | **4,245,205.18** |
| **负债合计** | **45,293,618.85** | **45,143,575.23** | **45,912,893.50** | **41,302,731.27** |
| **所有者权益** | | | | |
| 实收资本 | 67,488,821.95 | 67,488,821.95 | 67,488,821.95 | 67,488,821.95 |
| 盈余公积 | 3,027,127.74 | 3,027,127.74 | 2,268,165.17 | 1,623,545.42 |
| 未分配利润 | 28,857,758.79 | 27,244,149.63 | 20,413,486.48 | 14,611,908.77 |
| **所有者权益合计** | **99,373,708.48** | **97,760,099.32** | **90,170,473.60** | **83,724,276.14** |
| **负债及所有者权益总计** | **144,667,327.33** | **142,903,674.55** | **136,083,367.10** | **125,027,007.41** |

**重庆迪梦捷利润表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **4,281,890.16** | **18,695,846.49** | **18,087,712.58** | **16,495,690.56** |
| 减：营业成本 | 940,743.22 | 4,327,013.01 | 4,461,387.70 | 4,538,401.57 |
| 税金及附加 | 717,550.05 | 2,967,780.75 | 2,908,081.74 | 2,949,823.98 |
| 管理费用 | - | 48,548.31 | 498,400.21 | 348,157.17 |
| 财务费用 | 472,118.02 | 1,243,617.55 | 1,624,912.98 | 1,541,535.34 |
| 其中：利息费用 | 588,505.68 | 1,626,908.69 | 1,789,761.95 | 1,575,780.77 |
| 利息收入 | 116,760.63 | 386,454.48 | 169,061.94 | 36,084.34 |
| **二、营业利润** | **2,151,478.87** | **10,108,886.87** | **8,594,929.95** | **7,117,772.50** |
| 加：营业外收入 | - | 10,614.10 | - | 0.49 |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |
| **三、利润总额** | **2,151,478.87** | **10,119,500.97** | **8,594,929.95** | **7,117,772.99** |
| 减：所得税费用 | 537,869.71 | 2,529,875.25 | 2,148,732.49 | 1,779,443.25 |
| **四、净利润** | **1,613,609.16** | **7,589,625.72** | **6,446,197.46** | **5,338,329.74** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | - | - | - | - |
| **六、综合收益总额** | **1,613,609.16** | **7,589,625.72** | **6,446,197.46** | **5,338,329.74** |

**重庆迪梦捷现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量** | | | | |

| 项目 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 6,300,343.85 | 28,780,696.29 | 26,609,265.18 | 26,686,972.95 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 116,760.63 | 556,167.09 | 832,357.85 | 68,238.44 |
| **经营活动现金流入小计** | **6,417,104.48** | **29,336,863.38** | **27,441,623.03** | **26,755,211.39** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,423,309.91 | 10,112,067.27 | 9,387,907.10 | 8,360,591.59 |
| 支付的各项税费 | 557,371.37 | 5,778,765.24 | 3,675,808.51 | 4,210,143.23 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 93,064.11 | 129,109.21 | 534,582.52 | 277,095.69 |
| **经营活动现金流出小计** | **3,073,745.39** | **16,019,941.72** | **13,598,298.13** | **12,847,830.51** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **3,343,359.09** | **13,316,921.66** | **13,843,324.90** | **13,907,380.88** |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | - | - | 168,432.65 | 17,000.00 |
| **投资活动现金流出小计** | - | - | **168,432.65** | **17,000.00** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | - | - | **-168,432.65** | **-17,000.00** |
| **三、筹资活动使用/（产生）的现金流量** | | | | |
| 取得借款收到的现金 | - | - | 33,175,969.30 | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | - | - | 4,663,872.37 | 1,500,000.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | - | - | **37,839,841.67** | **1,500,000.00** |
| 偿还债务支付的现金 | 331,759.70 | 663,519.40 | 23,419,361.71 | 8,567,744.73 |
| 偿付利息支付的现金 | 595,003.50 | 1,641,628.08 | 1,785,485.90 | 1,591,873.87 |
| 支付的其它与筹资活动有关的现金 | - | - | 12,136,607.60 | 1,500,000.00 |
| **筹资活动现金流出小计** | **926,763.20** | **2,305,147.48** | **37,341,455.21** | **11,659,618.60** |
| **筹资活动使用/（产生）的现金流量净额** | **-926,763.20** | **-2,305,147.48** | **498,386.46** | **-10,159,618.60** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-7.97** | **82.60** | **92.20** | **459.69** |
| **五、现金净增加/（减少）额** | **2,416,587.92** | **11,011,856.78** | **14,173,370.91** | **3,731,221.97** |
| 加：年/期初现金余额 | 36,714,950.08 | 25,703,093.30 | 11,529,722.39 | 7,798,500.42 |
| **六、年/期末现金余额** | **39,131,538.00** | **36,714,950.08** | **25,703,093.30** | **11,529,722.39** |

**重庆迪梦捷主要财务指标**

单位：元

| | 2025 年 3 月末/2025 年 1-3 月 | 2024 年末/2024 年度 | 2023 年末/2023 年度 | 2022 年末/2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **总资产** | 144,667,327.33 | 142,903,674.55 | 136,083,367.10 | 125,027,007.41 |
| **流动资产** | 43,482,343.03 | 41,143,231.14 | 32,021,087.25 | 18,267,392.50 |

| | 2025年3月末/2025年1-3月 | 2024年末/2024年度 | 2023年末/2023年度 | 2022年末/2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **总负债** | 45,293,618.85 | 45,143,575.23 | 45,912,893.50 | 41,302,731.27 |
| **流动负债** | 10,545,822.94 | 10,339,506.46 | 11,158,687.52 | 37,057,526.09 |
| **所有者权益** | 99,373,708.48 | 97,760,099.32 | 90,170,473.60 | 83,724,276.14 |
| **营业收入** | 4,281,890.16 | 18,695,846.49 | 18,087,712.58 | 16,495,690.56 |
| **营业利润** | 2,151,478.87 | 10,108,886.87 | 8,594,929.95 | 7,117,772.50 |
| **净利润** | 1,613,609.16 | 7,589,625.72 | 6,446,197.46 | 5,338,329.74 |
| **资产负债率** | 31.31% | 31.59% | 33.74% | 33.04% |
| **流动比率** | 4.12 | 3.98 | 2.87 | 0.49 |
| **速动比率** | 4.10 | 3.96 | 2.87 | 0.49 |

注：1）流动比率=流动资产/流动负债；2）速动比率=（流动资产-预付账款-存货）/流动负债。

（2） 财务分析

1）资产和负债情况

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的总资产分别为 125,027,007.41 元、136,083,367.10 元、142,903,674.55 元和 144,667,327.33 元，呈逐渐增加的趋势。

重庆迪梦捷的资产结构呈现出非流动资产占比较高，流动资产占比较低的特点，其中非流动资产主要由投资性房地产（即东久（重庆）智造园一期项目）构成。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末投资性房地产分别为 106,231,038.99 元、104,062,279.85 元、101,760,443.41 元和 101,184,984.30 元。其中流动资产中的应收账款主要系因租赁服务收入按照直线法摊销而产生。因租约期内租金水平存在差异，一般为逐年增长，在年末节点确认收入时，将按照租约期内平均租金水平及对应期限确认收入，此情形下确认收入金额与当年度实际收到的租金将存在差异，该部分差异在资产负债表中体现为应收账款，以后年度实际收到租金超过确认收入的金额时，该部分应收账款将被逐年冲减。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，应收账款分别为 1,689,181.49 元、2,482,942.66 元、2,563,528.87 元和 2,850,013.71 元。其他应收款为应收水电费款项，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末应收水电费分别为 2,805,352.92 元、2,638,834.70 元、1,420,068.46 元和 1,249,284.29 元。

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的总负债分别为 41,302,731.27 元、45,912,893.50 元、45,143,575.23 元和 45,293,618.85 元，2023 年末和总负债增加主要系长期借款以及递延所得税负债增加所致。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末预收账款分别为 278,884.72 元、684,426.54 元、501,267.24 元和 525,283.30 元，

主要系预收租金。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末其他应付款分别为 13,212,192.16 元、6,645,210.63 元、6,741,628.75 元和 6,143,199.68 元，主要为押金及保证金、应付工程款、水电费用、应付中介机构费用、应付关联方往来款及其他。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。

**重庆迪梦捷其他应付款明细**

单位：元

| 项目 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 押金及保证金 | 5,641,294.47 | 5,641,294.47 | 5,482,195.96 | 4,818,900.05 |
| 应付工程款 | 10,715.00 | 217,450.00 | 452,090.57 | - |
| 水电费用 | 480,122.42 | 811,492.28 | 551,669.66 | 734,452.39 |
| 中介机构费用 | 5,017.79 | 65,342.00 | 153,204.44 | 147,007.84 |
| 应付关联方往来款 | | | - | 7,472,735.23 |
| 其他 | 6,050.00 | 6,050.00 | 6,050.00 | 39,096.65 |
| **合计** | **6,143,199.68** | **6,741,628.75** | **6,645,210.63** | **13,212,192.16** |

经核查，除上述其他应收款及其他应付款等部分明细科目外，重庆迪梦捷不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款，也不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，其资产独立性能够得到有效保障。

2）收入及盈利水平

A.营业收入

**重庆迪梦捷营业收入情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业收入** | **4,281,890.16** | **100.00%** | **18,695,846.49** | **100.00%** | **18,087,712.58** | **100.00%** | **16,495,690.56** | **100.00%** |
| **主营业务收入** | **4,281,890.16** | **100.00%** | **18,695,846.49** | **100.00%** | **18,087,712.58** | **100.00%** | **16,495,690.56** | **100.00%** |
| 租赁服务收入 | 3,963,280.16 | 92.56% | 17,315,379.15 | 92.62% | 16,610,862.71 | 91.84% | 14,893,344.33 | 90.29% |
| 物业服务收入 | 318,610.00 | 7.44% | 1,380,467.34 | 7.38% | 1,476,849.87 | 8.16% | 1,602,346.23 | 9.71% |
| **其他业务收入** | - | - | - | - | - | - | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷的营业收入分别为 16,495,690.56 元、18,087,712.58 元、18,695,846.49 元和 4,281,890.16 元，包括租赁服务收入

和物业服务收入。重庆迪梦捷近三年营业总收入稳步提升。

报告期内，重庆迪梦捷租赁服务收入分别为 14,893,344.33 元、16,610,862.71 元、17,315,379.15 元和 3,963,280.16 元，占营业收入的比例分别为 90.29%、91.84%、92.62%和 92.56%；物业服务收入分别为 1,602,346.23 元、1,476,849.87 元、1,380,467.34 元和 318,610.00 元，占营业收入的比例分别为 9.71%、8.16%、7.38%和 7.44%。

B.营业成本

**重庆迪梦捷营业成本情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业成本** | **940,743.22** | **100.00%** | **4,327,013.01** | **100.00%** | **4,461,387.70** | **100.00%** | **4,538,401.57** | **100.00%** |
| **主营业务成本** | **940,743.22** | **100.00%** | **4,327,013.01** | **100.00%** | **4,461,387.70** | **100.00%** | **4,538,401.57** | **100.00%** |
| 租赁服务成本 | 684,030.66 | 72.71% | 2,813,354.30 | 65.02% | 2,768,869.83 | 62.06% | 2,827,314.77 | 62.30% |
| 物业服务成本 | 256,712.56 | 27.29% | 1,513,658.71 | 34.98% | 1,692,517.87 | 37.94% | 1,711,086.80 | 37.70% |
| **其他业务成本** | - | - | - | - | - | - | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷的营业成本分别为 4,538,401.57 元、4,461,387.70 元、4,327,013.01 元和 940,743.22 元，均为租赁及物业服务成本；报告期内，租赁服务成本分别为 2,827,314.77 元、2,768,869.83 元、2,813,354.30 元和 684,030.66 元，占营业成本比例分别为 62.30%、62.06%、65.02%和 72.71%；物业服务成本分别为 1,711,086.80 元、1,692,517.87 元、1,513,658.71 元和 256,712.56 元，占营业成本比例分别为 37.70%、37.94%、34.98%和 27.29%。

C.主要成本费用构成情况

**重庆迪梦捷主要成本费用构成情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产折旧摊销 | 575,459.11 | 13.44% | 2,301,836.44 | 12.31% | 2,301,499.51 | 12.72% | 2,298,946.37 | 13.94% |
| 物业维修 | 256,712.56 | 6.00% | 1,513,658.71 | 8.10% | 1,692,517.87 | 9.36% | 1,711,086.80 | 10.37% |

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 维护费及物业酬金 | | | | | | | | |
| 运营管理费 | 108,571.55 | 2.54% | 511,517.86 | 2.74% | 467,370.32 | 2.58% | 502,264.30 | 3.04% |
| 专业服务费 | - | - | 48,548.31 | 0.26% | 498,400.21 | 2.76% | 348,157.17 | 2.11% |
| 借款利息支出 | 588,505.68 | 13.74% | 1,626,908.69 | 8.70% | 1,789,761.95 | 9.89% | 1,575,780.77 | 9.55% |

注：上表占比系各主要成本构成占营业收入的比例。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷主要成本费用构成主要包括投资性房地产折旧摊销、借款利息支出、物业维修维护费及物业酬金、运营管理费、专业服务费等。历史三年，投资性房地产折旧摊销金额、物业维修维护费及物业酬金、运营管理费以及专业服务费相应占营业收入的比例总体平稳，借款利息支出金额以及占营业收入比例呈现逐渐波动趋势主要系借款本金变动所致。

D.税金及附加

**重庆迪梦捷税金及附加情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产税 | 456,595.48 | 63.63% | 2,069,490.97 | 69.73% | 1,986,674.92 | 68.31% | 2,075,454.40 | 70.36% |
| 土地使用税 | 217,074.75 | 30.25% | 868,300.00 | 29.26% | 868,300.00 | 29.86% | 868,300.00 | 29.43% |
| 印花税 | 2,574.56 | 0.36% | 9,779.84 | 0.33% | 52,835.66 | 1.82% | 5,857.03 | 0.20% |
| 其他 | 41,305.26 | 5.76% | 20,209.94 | 0.68% | 271.16 | 0.01% | 212.55 | 0.01% |
| **合计** | **717,550.05** | **100.00%** | **2,967,780.75** | **100.00%** | **2,908,081.74** | **100.00%** | **2,949,823.98** | **100.00%** |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷的税金及附加分别为 2,949,823.98 元、2,908,081.74 元、2,967,780.75 元和 717,550.05 元，主要为房产税，报告期内重庆迪梦捷的房产税金额分别为 2,075,454.40 元、1,986,674.92 元、2,069,490.97 元和 456,595.48 元，占税金及附加的比例分别为 70.36%、68.31%、69.73%和 63.63%。

E.费用支出情况

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷管理费用分别为 348,157.17 元、498,400.21 元、48,548.31 元和 0.00 元；财务费用分别为 1,541,535.34 元、1,624,912.98 元、1,243,617.55 元和 472,118.02 元，报告期内重庆迪梦捷无销售费用。

F.净利润

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷的净利润分别为 5,338,329.74 元、6,446,197.46 元、7,589,625.72 元和 1,613,609.16 元。报告期内重庆迪梦捷净利润逐年提高，经营情况持续向好。

3）偿债能力分析

**公司偿债能力各项数据**

| 项目 | 2025 年 3 月末 | 2021 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率 | 4.12 | 3.98 | 2.87 | 0.49 |
| 速动比率 | 4.10 | 3.96 | 2.87 | 0.49 |
| 资产负债率 | 31.31% | 31.59% | 33.74% | 33.04% |

从短期偿债能力指标来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的流动比率分别为 0.49、2.87、3.98 和 4.12，速动比率分别为 0.49、2.87、3.96 和 4.10。重庆迪梦捷 2022 年流动比率及速动比率较低主要系资产结构以非流动资产为主，2023 年末以及 2024 年末流动比率及速动比率大幅提高主要系流动资产中货币资金增加及流动负债中一年内到期的非流动负债减少所致。

从长期偿债能力指标来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的资产负债率分别为 33.04%、33.74%、31.59%和 31.31%，整体保持平稳。

4）外部借款情况

| 项目公司 | 合同金额 | 贷款本金余额（截至 2025 年 3 月末） | 贷款利率 | 贷款人 | 增信方式 | 是否取得银行提前还款同意函 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 重庆迪梦捷实业有限公司 | 3,320 万元 | 3,018.07 万元 | 1 年期 LPR+80bps | 永丰银行成都分行 | 不动产抵押协议；股权质押；应收账款质押； | 是 |

（3） 权利限制及对外担保情况

1）权利限制情况

经核查公开信息以及根据重庆迪梦捷提供的说明，重庆迪梦捷股权除因向永丰银行成都分行贷款被质押之外，不涉及其他权利限制情况。

东久（重庆）智造园一期项目权利限制情况可详见招募说明书“第十四部分基础设施资产基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规性情况”。

2）对外担保情况

截至 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷涉及对母公司 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 借款担保的情况。

相关借款和担保具体信息如下表所示：

| 主合同名称及编号 | 债权人及债务人 | 主债权合同金额（万元人民币） | 签订日期 | 债务人履行主债务的期限 | 担保方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 《Facility Agreement》 | 债权人：永丰银行澳门分行<br>债务人：DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED | 7,580 | 2023 年 1 月 20 日 | 5 年 | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 股权质押给永丰银行澳门分行；DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供资产固定/浮动抵押、重庆迪梦捷为此债务提供保证担保 |

**12、基础设施项目转让项目公司内部授权情况**

重庆迪梦捷的股东 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已于 2024 年 3 月 15 日作出《重庆迪梦捷实业有限公司股东决定》，同意重庆迪梦捷以其持有的东久（重庆）智造园一期项目作为新购入基础设施资产之一，参与本次扩募，签署并适当履行作为新购入项目公司的相关文件；同意将重庆迪梦捷 100%股权及公司股东对重庆迪梦捷的其他权益（如有）直接或间接转让予东久 REIT 或其下设资产支持专项计划、SPV 等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

重庆迪梦捷于 2024 年 3 月 15 日召开董事会会议并出具《董事会决议》，同意为实施本次扩募，同意将重庆迪梦捷 100%股权及公司股东对重庆迪梦捷的其他权益（如有）直接或间接转让予东久 REIT 或其下设资产支持专项计划、SPV 等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

**13、扩募份额发行后事项**

扩募份额发行后，重庆迪梦捷将变更组织架构，不再设董事会，改设董事，执行董事、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，重庆迪梦捷将制定并执行独立财务会计制度，东久（重庆）智造园一期项目将委托由东久上海担任运营管理机构负责日常运营管理。前述安排能够满足基础设施基金正常运作需要。

## 二、新购入基础设施资产

基础设施基金本次扩募新购入基础设施资产为：南通弗洛达持有的位于“南通市通州区碧华路 1199 号”的东久（南通）智造园；重庆迪梦捷持有的位于“重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号”的东久（重庆）智造园一期。

截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施资产概况如下：

单位：平方米、万元

| 新购入基础设施资产 | 地址 | 开始运营时间 | 建筑面积 | 可出租面积 | 出租率 | 评估价值 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 江苏省南通市 | 2020 年 7 月 | 52,531.34 | 51,865.28 | 100.00% | 17,000.00 |
| 东久（重庆）智造园一期 | 重庆市两江新区 | 2018 年 1 月 | 47,656.06 | 46,263.83 | 90.50% | 18,900.00 |
| **合计/平均** | | | **100,187.40** | **98,129.11** | **95.52%** | **35,900.00** |

注：

1）根据已签署的租赁合同情况，东久（重庆）智造园一期自 2025 年 9 月 1 日起满租；

2）东久（南通）智造园项目可出租面积与建筑面积存在 666.06 平方米差异，主要系 A7 厂房内涉及 154.5 平方米不可出租的设备间以及配套用房（辅助房）338.32 平方米和配套用房（门卫）173.24 平方米；

3）东久（重庆）智造园一期项目可出租面积与建筑面积存在 1,392.23 平方米差异，主要系 C 厂房系定制厂房，涉及 632.64 平方米不可出租面积，以及配套用房（泵房及水池）576.09 平方米、配套用房（门卫 1）19.6 平方米、配套用房（门卫 2）127.9 平方米、配套用房（垃圾房）36 平方米。

经测算新购入基础设施资产历史三年及一期项目平均单价、有效租金单价以及最新一期新签合同实际租金单价，均与市场比准租金差异不大（2025 年 3 月末，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期市场比准租金单价分别为 22.1、28.4 元/平方米/月）。东久（重庆）智造园一期 2025 年 3 月末有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算）略有下浮，主要系部分租户在该期间涉及租金优惠。具体情况如下表（下表价格均不含税）：

单位：元/平方米/月

| 项目名称 | 指标名称 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **东久（南通）智造园** | 项目平均单价（期末签约租金） | 23.1 | 23.0 | 22.0 | 21.2 | 20.5 |
| | 有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算） | 21.3 | 21.3 | 20.7 | 20.3 | 20.3 |
| | 有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算） | 23.3 | 22.5 | 20.8 | 19.4 | 14.5 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **东久（重庆）智造园一期** | 项目平均单价（期末签约租金） | 32.8 | 32.2 | 31.3 | 30.5 | 29.5 |
| | 有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算） | 31.2 | 31.1 | 30.0 | 27.4 | 27.0 |
| | 有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算） | 30.2 | 30.6 | 28.1 | 30.3 | 29.2 |
| **2025 年 1-3 月** | | | | | | |
| **东久（南通）智造园** | 最新一期新签合同实际租金单价 | 最新一期无新签合同 | | | | |
| **东久（重庆）智造园一期** | | 最新一期新签租约单价为 30.76 元/平方米/月，略低于东久（重庆）智造园一期期末签约租金，但高于剔除租金单价较高定制厂房的平均单价 30.28 元/平方米/月 | | | | |

注：1）项目平均单价系各期末的项目平均租金，不含租赁优惠影响；2）有效租金单价分为两个口径统计，口径一按租约内总租金收入测算，具体计算公式为：租约内应收租金总额（元）/实际出租面积（平方米）/加权平均总租期（天），加权平均总租期（天）=($\sum_{i=1}^{n}$租约 i 的总租期 * 租约 i 的租约面积)/租约总面积，总租期包含租赁优惠影响；口径二按当年度合同约定租金收入进行测算，具体计算公式为：租约当年应收租金总额（元）/当年实际出租面积（平方米）/当年加权平均总租期（天），当年加权平均总租期（天）=($\sum_{i=1}^{n}$租约 i 的当年租期 * 租约 i 的租约面积)/租约总面积，当年租期包含当年租赁优惠影响。

**（一）东久（南通）智造园项目**

**1、基本信息**

东久（南通）智造园由南通弗洛达实业有限公司持有，位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，土地使用权面积为 87,348 平方米；房屋用途为工业，房屋建筑面积为 52,531.34 平方米。

**2、资产权属**

**（1）土地使用权**

2019 年 6 月 17 日，南通市自然资源局（出让人）与南通弗洛达（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（3206832019CR0056），出让人将位于南通市通州区金新街道出让宗地（宗地编号：G2019-043）的国有土地使用权出让予受让人开发，出让面积为 87,348 平方米。

经核查并根据南通弗洛达的说明，南通弗洛达已支付完毕上述《国有建设用地使用权出让合同》（3206832019CR0056）项下土地出让金以及对应的契税、印花税。

**（2）不动产权**

根据东久（南通）智造园的《不动产权证书》及加盖南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记信息查询结果证明》，南通弗洛达合法享有东久（南通）智造园的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《不动产权证书》信息具体如下。

| 序号 | 基础设施资产名称 | 资产明细 | 产权证书编号 | 权利人名称 | 坐落 | 房屋建筑面积（平方米） | 土地使用权面积（平方米） | 用途 | 终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 东久（南通）智造园 | 金新街道三姓街村、花家渡村 1-10 幢 | 苏（2020）通州区不动产权第 0032299 号 | 南通弗洛达实业有限公司 | 金新街道三姓街村、花家渡村 | 52,531.34 | 87,348 | 工业用地/工业 | 2069 年 7 月 3 日止 |

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，南通弗洛达依法享有东久（南通）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

**3、合法合规性**

**（1）投资和建设**

东久（南通）智造园由南通弗洛达投资和建设，东久（南通）智造园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 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 立项 | 企业投资项目备案或核准 | 2019 年 5 月 28 日 | 南通市通州区行政审批局 | 《企业投资项目备案通知书》 | 通行审投备外[2019]12 号 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**项目名称：**年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目<br>**项目代码：**2019-320612-36-03-527396<br>**建设规模[4]：**项目新增用地 87,348 平方米，拟新建厂房及附属设施面积 52,791.66 平方米（以规划部门核定面积为准）；主要生产设备：主动安全控制器总成测试机冶具、胎压监测控制主机组装冶具等 425 台套设备；主要工艺流程：外购成品零部件—人工外观 |

[4] 南通高新区行政审批局于2023年5月24日出具了《南通高新区行政审批局关于南通弗洛达参与国泰君安东久新经济REIT扩募相关事宜的复函》：“南通弗洛达实业有限公司申报的年产主动性安全部品五合200万组、TPMS胎压检测器150万台项目（以下简称“已申报项目”）符合《外商投资项目核准和备案管理办法》的相关规定，并已取得《企业投资项目备案通知书》（通行审投备外〔2019〕12号），完成企业项目备案。目前你公司已建成A1至A8厂房及辅助用房、门卫房等52,531.34平方米，入驻企业含南通飞马汽配制造有限公司、江苏大族智能焊接装备集团有限公司、江苏启威星装备科技有限公司、雅科贝思精密机电（南通）有限公司、南通巨强电子有限公司、广州安费诺电子有限公司通州分公司、南通玖方新材料科技有限公司、江苏水元新材料科技有限公司等电子元器件、汽车零配件、光伏清洗设备及其他相关制造业企业。我局对已申报项目的上述事项无异议。”

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 检查—人工组装—批号机气动打标—测试机检查—成品检验包装；项目达产后年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台。<br>**建设地点：**南通高新区 G345 东侧、朝霞路北侧。<br>**用地面积：**150,717.8 平方米<br>**总投资及资金来源：**项目总投资 10,000 万美元（折合人民币 68,700 万元）/资金来源：企业自筹。<br>**备案机关意见：**凭本备案通知书依法办理规划、土地、环评、能评等相关手续后方可开工建设。 |
| 2 | 规划 | 规划建设项目选址意见书 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条的规定，“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。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。”东久（南通）智造园项目占用范围内的国有建设用地使用权系通过出让方式取得，不需要申请建设项目选址意见书。 |
| | | 建设用地规划许可证 | 2019 年 6 月 27 日 | 南通市行政审批局 | 《中华人民共和国建设用地规划许可证》 | 地字第 320604201920057 号 | **用地单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**用地项目名称：**年产主动性安全部品五合 200 万组，TPMS 胎压检测器 150 万台项目<br>**用地位置：**碧华路南侧，G345 东侧<br>**用地性质：**工业用地<br>**用地面积：**捌万柒仟叁佰肆拾捌平方米<br>**建设规模：**/ |
| | | 建设工程规划许可证 | 2019 年 7 月 4 日 | 南通市行政审批局 | 《中华人民共和国建设工程规划许可证》 | 建字第 320604201920101 号 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**建设项目名称：**年产主动性安全部品五合 200 万组，TPMS 胎压检测器 150 万台项目<br>**建设位置：**金新街道三姓街村、花家渡村<br>**建设规模：**伍万贰仟伍佰零叁点柒柒平方米 |
| 3 | 土地 | 土地取得方式 | 招拍挂出让（挂牌出让） | | | | |
| | | 土地预审意见（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书） | 2023 年 9 月 13 日 | 南通市自然资源和规划局高新区分局 | 情况说明 | / | 2019 年 5 月 28 日，南通市通州区行政审批局印发《企业投资项目备案通知书》（通行审投备外〔2019〕12 号）。<br>此后，南通弗洛达实业有限公司通过国有建设用地挂牌出让取得南通市通州区金新街道碧华路南侧、G345 东侧地块，并于 2019 年 6 月 17 日与南通市自然资源局签订国有建设用地使用权出让合同，于 2020 年 12 月 15 日取得不动产权证书。<br>根据《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 〔2016〕16 号）规定：“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审”，南通市自然资源和规划局高新区分局已于 2023 年 9 月 13 日出具《情况说明》，确认南通智造园符合《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16 号）规定的“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目”的情形。因此，该项目当时未办理用地预审意见。<br>根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）规定：“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”，该项目无须补办用地预审意见。 |
| | | 建设用地批准书（2019 年 9 月以前） | 2019 年 7 月 4 日 | 南通市自然资源局通州分局 | 《中华人民共和国建设用地批准书》 | 通州区市（县）[2019]出字第 056 号 | **用地单位名称：**南通弗洛达实业有限公司<br>**建设项目名称：**工业厂房（高新区碧华路南侧、G345 东侧宗地）<br>**批准用地机关及批准文号：**南通市人民政府；通州自然资出（2019）字第 056 号<br>**批准用地面积：**87,348 平方米<br>**土地所有权性质：**国有<br>**土地取得方式：**挂牌出让<br>**土地用途：**工业用地<br>**土地座落：**南通市通州区金新街道 |
| | | 建设项目土地使用权证（或不动产权证） | 2019 年 7 月 4 日 | 南通市自然资源局 | 《不动产权证书》 | 苏（2019）通州区不动产权第 0012473 号 | 权利人：南通弗洛达实业有限公司<br>房地坐落：金新街道三姓街村、花家渡村<br>权利类型：国有建设用地使用权<br>权利性质：出让<br>用途：工业用地<br>面积：宗地面积 87,348 平方米<br>使用期限：2019 年 7 月 4 日起 2069 年 7 月 3 日止 |
| 4 | 节能审查 | 节能审查（节能报告、节能审查意见） | 2023 年 4 月 14 日 | 南通弗洛达实业有限公司 | 《固定资产投资项目节能承诺表》 | / | 根据《南通市固定资产投资项目节能审查实施细则（2019 年修订）》（通发改资环〔2019〕106 号）第五条的规定，年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目不再单独进行节能审查，但建设单位应向项目管理权限同级的节能审查机关报送固定资产投资项目节能承诺表，并按相关节能标准、规范和承诺建设。鉴于东久（南通）智造园项目年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤且年电力消费量不满 500 万千瓦时，因此东久（南通）智造园项目不涉及节能审查，但 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 需填写节能承诺表。<br>以下为承诺表内容：<br>年消耗能源实物量为 496.34 万度，折标准煤量为 610.4983 吨标准煤。南通弗洛达承诺：本项目不属于区域能评确定的重点行业范围；本项目不属于国家和省最新产业结构调整指导目录中的限制类、淘汰类项目，且符合地方产业政策，符合区域产业发展规划要求。本项目达产后年综合能源消费量可控制在 616.9593 吨标准煤（当量值）以内，预测万元工业增加值能耗为 0.005 吨标准煤/万元（保留三位小数）。 |
| 5 | 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | 2019 年 7 月 26 日 | 南通市通州区行政审批局 | 《关于南通弗洛达实业有限公司年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目及年产主动性安全部品五合 100 万组、TPMS 胎压检测器 100 万台项目环境影响报告表的批复》 | 通行审投环[2019]111 号 | 根据南通弗洛达实业有限公司报送的年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目及年产主动性安全部品五合 100 万组、TPMS 胎压检测器 100 万台项目环境影响报告表，从环保角度分析，该项目在拟建设地址建设可行，但必须做好相关工作。 |
| 6 | 施工许可 | 施工许可证 | 2019 年 7 月 4 日 | 南通市通州区行政审批局 | 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》 | 320683201907040201 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**工程名称：**南通弗洛达新建厂房项目（A1-A8 厂房，门卫，辅助房）<br>**建设地址：**通州高新区 G345 东侧、朝霞路北侧<br>**建设规模：**52,503.77 平方米 |
| 7 | 竣工验收 | 综合验收 | 2020 年 6 月 19 日 | 南通市通州区行政审批局 | 《建筑工程竣工验收备案表》 | 320683190529010 1-JX-001 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**工程名称：**年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压监测器 150 万台项目<br>**建筑面积：**地上 52,531.34 平方米，地下 0 平方米<br>**验收意见：**<br>经查验，符合要求。 |
| | | 专项验收 规划验收 | 2020 年 6 月 16 日 | 南通市行政审批局 | 《南通市通州区建设工程规划核实合格证》 | 通规分建证字 2020 第 066 号 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**建设项目名称：**年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目<br>**建设位置：**金新街道三姓街村、花家渡村<br>**建设规模：**伍万贰仟伍佰叁拾壹点叁肆平方米 |
| | | 消防验收 | 2019 年 12 月 23 日 | 南通市通州区住房和城乡建 | 《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》 | 通州备凭字[2019]第 074 号 | 南通弗洛达实业有限公司于 2019 年 12 月 23 日申报了南通弗洛达新建厂房项目（A1-A8 厂房，门卫，辅助房）建设工程的竣工验收消防备案，并提供备案材料。经审查，备案 |

| 序号 | 手续名称 | | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 设局 | | | 材料齐全，依法核发备案凭证。 |
| | | | 环保验收 | 2023 年 6 月 2 日 | 南通弗洛达实业有限公司 | 《南通弗洛达实业有限公司项目现状验收意见》 | / | 该项目实际已建设 8 栋厂房，未进行生产加工活动，现有部分厂房租赁给企业，由承租企业办理各自环保手续。不属于重大变动。依据中华人民共和国生态环境部办公厅制定的《污染影响类建设项目重大变动清单(试行)》(环办环评函[2020]688 号)和江苏省《省生态环境厅关于加强涉变动项目环评与排污许可管理衔接的通知》(苏环办[2021]122 号)，以上变化不属于重大变动。<br>验收组一致同意，南通弗洛达实业有限公司项目现状通过验收。 |
| | | | 节能验收 | / | / | / | / | 按照《南通市固定资产投资项目节能审查实施细则（2019 年修订）》，固定资产投资项目投入生产、使用前，建设单位应向出具节能审查意见的同级发改提出书面验收申请，发改部门对节能审查意见落实情况进行验收。<br>前述规定仅要求了对进行节能审查的项目实施节能验收，核查节能审查意见落实情况，并未要求对无需实施节能审查的项目实施节能验收。<br>东久（南通）智造园项目属于填写承诺表的项目，无需实施节能审查，没有节能审查意见，因此也无需实施节能验收。 |
| 8 | 外资 | 商务部门关于外商投资企业的批复 | | 2019 年 2 月 15 日 | 南通市通州区市场监督管理局 | 《外商投资公司准予设立登记通知书》 | （06249011）外商投资公司设立登记[2019]第02150001 号 | 根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国公司登记管理条例》等规定,你代表委托方申请南通弗洛达实业有限公司设立登记已经我局核准。 |
| | | 外商投资安全审查意见 | | / | / | / | / | 东久（南通）智造园项目项目于 2019 年取得立项手续，根据当时有效的《自由贸易试验区外商投资国家安全审查试行办法》[5]及现行有效的《外商投资安全审查办法》[6]，东久（南通）智造园项目不属于应当进行安全审查的项目范围，故无需进行外商投资安 |

[5] 《自由贸易试验区外商投资国家安全审查试行办法》规定：“一、审查范围总的原则是，对影响或可能影响国家安全、国家安全保障能力，涉及敏感投资主体、敏感并购对象、敏感行业、敏感技术、敏感地域的外商投资进行安全审查。（一）安全审查范围为：外国投资者在自贸试验区内投资军工、军工配套和其他关系国防安全的领域，以及重点、敏感军事设施周边地域；外国投资者在自贸试验区内投资关系国家安全的重要农产品、重要能源和资源、重要基础设施、重要运输服务、重要文化、重要信息技术产品和服务、关键技术、重大装备制造等领域，并取得所投资企业的实际控制权。”

[6] 《外商投资安全审查办法》第四条规定：“下列范围内的外商投资，外国投资者或者境内相关当事人（以下统称当事人）应当在实施投资前主动向工作机制办公室申报：（一）投资军工、军工配套等关系国防安全的领域，以及在军事设施和军工设施周边地域投资；（二）投资关系国家安全的重要农产品、重要能源和资源、重大装备制造、重要基础设施、重要运输服务、重要文化产品与服务、重要信息技术和互联网产品与服务、重要金融服务、关键技术以及其他重要领域，并取得所投资企业的实际控制权。”

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 全审查。 |

经核查，东久（南通）智造园项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《南通市企业投资项目备案证》《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《关于南通弗洛达实业有限公司年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目及年产主动性安全部品五合 100 万组、TPMS 胎压检测器 100 万台项目环境影响报告表的批复》《建筑工程施工许可证》《建筑工程竣工验收备案表》《南通市通州区建设工程规划核实合格证》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》等文件。

鉴上，东久（南通）智造园项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**（2）运营情况**

根据东久（南通）智造园项目的《不动产权证书》及加盖南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记信息查询结果证明》，东久（南通）智造园项目的土地用途为工业用地，房屋用途为工业。经基金管理人和法律顾问核查并根据南通弗洛达的说明，东久（南通）智造园项目对外出租，用作工业用途，东久（南通）智造园项目的土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目上正在履行的租赁合同共有 8 份，经审阅该等租赁合同，基金管理人和法律顾问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。经审阅，该等租约包含的租金优惠、租赁期限限制、转租限制、提前退租约定等条款均不涉及不合理限制或损害出租人权益，根据租约约定，承租人均同意放弃物业处置时的优先购买权。

综上所述，南通弗洛达已合法、有效取得了东久（南通）智造园项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，有权出租东久（南通）智造园项目的资产并取得租赁服务收入。

截至本尽职调查报告出具之日，南通弗洛达尚未就东久（南通）智造园项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。

《民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”鉴此，基金管理人和法律顾问认为，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条 的规定，未办理租赁备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。上述未办理租赁合同备案的情况，可能被有权建设（房地产）主管部门限期改正，若届时南通弗洛达未根据有权建设（房地产）主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

基金管理人将督促运营管理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，本基金已在《股权转让协议》中约定“转让方承诺，若目标公司因未办理租赁合同登记备案手续而受到行政处罚或遭受其他任何损失，转让方应赔偿目标物业、目标公司及受让方因此承受的各项损失”。同时《运营管理服务协议》中补充约定“若新购入项目公司因未办理租赁备案/登记而受到处罚或遭受其他损失，运营管理机构及时协助新购入项目公司办理该等手续，并承担相应的赔偿责任”。

**（3）保险情况**

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海市分公司（简称“太平洋财险上海分公司”）出具的保险单号码为“ASHHTGU02424QAAAA40Y”的《财产一切险保险单》，南通弗洛达已对南通弗洛达及其他相关企业投保财产一切险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 112,590,937.50 元。根据太平洋保险上海分公司出具的批单号为“BSHH05002425QAAA1Z8Q”的《批单》，南通弗洛达将上述财产一切险项下保额增加 75,409,062.5 元，直至保险期满

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU02124QAAAA1LJ”的《营业中断险保险单》，南通弗洛达已对南通弗洛达和/或其母公司和/或其下属企业和/或已存在或此后收购或成立的相关企业投保营业中断险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 14,432,152.92 元。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU07024QAAAA13K”的《公众责任险保险单》，南通弗洛达已对南通弗洛达和/或上海东久磐易物业管理有限公司和/或其母公司和/或其下属企业和/或已存在或此后收购或成立的相关企业投保公众责任险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，累计赔偿限额为人民币 1,000 万元。

**（4）权利限制情况**

南通弗洛达与江苏银行南通城区支行签订了编号为“JK052019000687”的《固定资产借款合同》，借款金额为人民币 7,000 万元。《固定资产借款合同》第 9 条约定：“发生承包、租赁、产权变更、合并、分立、股权转让、资产转让、体制变更、对外投资、实质性增加债务融资、减少注册资本或债权债务转让等重大事项时，应当事先书面通知贷款人并经贷

款人书面同意，并按照贷款人要求落实好本合同项下贷款的本息及其他相关费用偿还的保障措施。”

南通弗洛达与江苏银行南通城区支行签订了编号为“DY05201900091”的《最高额抵押合同》。《最高额抵押合同》第 7 条约定：“抵押人于本合同有效期内出售、出租、转移、转让、承包、赠与、质押、再抵押、以实物形式入殿或以其他任何方式处置本合同项下的任何抵押物，应事先征得抵押权人的书面同意。未事先征得抵押权人的书面同意，抵押人的上述行为无效。”

根据加盖南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记簿登记结果》，为担保江苏银行南通城区支行在《固定资产借款合同》（编号：JK052019000687）项下的债权，南通弗洛达已将东久（南通）智造园项目的不动产权抵押予江苏银行股份有限公司南通城区支行（简称“江苏银行南通城区支行”）。

就上述抵押，江苏银行南通城区支行于 2023 年 7 月出具了《关于同意南通弗洛达实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将南通弗洛达 100%股权直接或间接转让予东久 REIT 下设资产支持专项计划或其他指定主体，同意南通弗洛达提前清偿借款并办理抵押权注销登记手续。南通弗洛达使用募集资金清偿完毕全部本息后，江苏银行南通城区支行将在本息清偿完毕之日（含）起 10 个工作日内办理《抵押合同》项下抵押物的抵押权注销登记手续，并向南通弗洛达归还由江苏银行南通城区支行保管的与抵押权利相关的各项证照、材料原件（如有）。

经核查《通州区不动产登记簿登记结果》并根据南通弗洛达的说明，截至 2025 年 4 月 9 日，除上述抵押外，东久（南通）智造园不存在其他抵押、查封的权利限制。

根据基金管理人和法律顾问在动产融资统一登记公示系统以南通弗洛达为担保人进行的查询以及南通弗洛达出具的说明，截至 2025 年 5 月 26 日，东久（南通）智造园项目不存在以其运营收入办理应收账款质押登记的情形。

**（5）转让限制及批准情况**

融资文件的转让限制及批准情况详见“第三条 项目公司及基础设施资产/二、新购入基础设施资产/（一）东久（南通）智造园项目/3、合法合规性/（4）权利限制情况”。

**（6）设备设施情况**

**1）设备设施现状**

东久（南通）智造园项目配套设施齐全，配有完善的消防系统、灭火系统、排水工程、电气工程、弱电工程，厂房内备有吊车梁、耐磨地坪和铝合金玻璃窗。

| 装修及设备设施 | 备注 |
| --- | --- |
| 防火等级 | 丁类 |
| 层高 | 11 米 |
| 外墙 | 彩钢板和玻璃窗 |
| 室内 | 吊车梁：提供牛腿，标高 7 米，行车吊高 6.5 米，满足 5T-10T 行车要求<br>地坪：钢混硬化耐磨地坪，荷载 3T<br>内防火隔墙：加气混凝土砌块<br>窗：铝合金玻璃窗<br>门：双层镀锌钢板<br>消防：消防泵和喷淋泵 |

消防、灭火、排水、电气、弱电、吊车梁、提升门等设施设备维护保养良好，运行状况正常；外墙多采用彩钢板，墙面正常未有破损，保养良好。

**2）维修保养及改造需求或规划**

东久（南通）智造园项目定期进行建筑物管理、设施设备管理和绿化养护等管理，具体如下：

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；

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，包含：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、消防设施、供配电设施、给排水设施等；

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。

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园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。

**（二）东久（重庆）智造园一期项目**

**1、基本信息**

东久（重庆）智造园一期项目由重庆迪梦捷持有，位于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，土地使用权面积为 86,830 平方米；房屋用途为工业和其他，房屋建筑面积为 47,656.06 平方米。

**2、资产权属**

**（1）土地使用权**

2016 年 8 月 30 日，重庆市国土资源和房屋管理局（简称“重庆房土局”，出让人）与重庆迪梦捷（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2016）合字（两江）第 234 号），出让人将位于两江新区龙兴组团 B 分区 B13-13/02 号宗地内出让宗地（宗地编号：LJXQ-2-104）的国有土地使用权出让予受让人开发，出让面积为 86,830 平方米。

经基金管理人及法律顾问核查并根据重庆迪梦捷的说明，重庆迪梦捷已支付完毕上述《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2016）合字（两江）第 234 号）项下土地出让金及对应的契税、印花税。

**（2）不动产权**

根据东久（重庆）智造园一期项目的《不动产权证书》及加盖重庆两江新区规划和自然资源局（简称“两江新区规自局”）资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，重庆迪梦捷合法享有东久（重庆）智造园一期项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《不动产权证书》信息具体如下。

| 序号 | 基础设施资产名称 | 资产明细 | 产权证书编号 | 权利人名称 | 坐落 | 房屋建筑面积（平方米） | 土地使用权面积（平方米） | 用途 | 终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 东久（重庆）智造园一期项目 | 天康路 1 号 A 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 1 号 | 5,787.14 | 86,830 | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 2 | | 天康路 1 号 B 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025804 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 2 号 | 6,441.37 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 3 | | 天康路 1 号 C 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025808 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 3 号 | 12,805.64 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 4 | | 天康路 1 号 D1 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025813 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 4 号 | 5,465.58 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 5 | | 天康路 1 号 D2 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025814 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 5 号 | 5,465.58 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 6 | | 天康路 1 号 D3 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025818 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 6 号 | 5,465.58 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 7 | | 天康路 1 号 D4 厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025820 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 7 号 | 5,465.58 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 8 | | 天康路 1 号地下泵房及水池 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025832 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 8 号 | 576.09 | | 工业用地/工业 | 2066 年 9 月 30 日止 |

| 序号 | 基础设施资产名称 | 资产明细 | 产权证书编号 | 权利人名称 | 坐落 | 房屋建筑面积（平方米） | 土地使用权面积（平方米） | 用途 | 终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | | 天康路 1 号垃圾房 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025824 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 11 号 | 36 | | 工业用地/其他 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 10 | | 天康路 1 号门房 1 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025827 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 9 号 | 19.6 | | 工业用地/其他 | 2066 年 9 月 30 日止 |
| 11 | | 天康路 1 号门房 2 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025828 号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 10 号 | 127.9 | | 工业用地/其他 | 2066 年 9 月 30 日止 |

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，重庆迪梦捷依法享有东久（重庆）智造园一期项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

**3、合法合规性**

**（1）投资和建设**

东久（重庆）智造园一期项目由重庆迪梦捷于 2017 年投资和建设，东久（重庆）智造园一期项目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 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 立项 | 企业投资项目备案或核准 | 2016 年 8 月 4 日 | 重庆两江新区经济运行局 | 《重庆市企业投资项目备案证》 | NO.0057045（项目编码：2016-500112-36-03-011901） | **项目法人：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**项目名称：**重庆两江新区龙兴智造园<br>**项目所在区县及建设地点：**渝北区-两江新区 两江新区龙兴组团 B 分区 B13-13/02 号宗地<br>**总投资：**13,000 万元<br>**建设工期：**2017 年 2 月 28 日至 2018 年 8 月 31 日<br>**建设内容及规模：**建设标准厂房，建筑面积约 48,414 平方米 |
| 2 | 规划 | 规划建设项目选址意见书 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条的规定，“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。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。”东久（重庆）智造园一期项目占用范围内的国有建设用地使用权系通过出让方式取得，不需要申请建设项目选址意见书。 |
| | | 建设用地规划许可 | 2016 年 10 月 19 日 | 重庆市规划局 | 《中华人民共和国建设用地 | 地字第 500141220160008 | **用地单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**用地项目名称：**重庆两江新区龙兴智造园<br>**用地位置：**两江新区龙兴组团 B 分区 B13- |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 规划许可证》 | 6 号 | 13/02 号宗地<br>**用地性质：**M2-二类工业用地<br>**用地面积：**86,830 平方米 |
| | | 建设工程规划许可 | 2017 年 1 月 25 日 | 重庆市规划局 | 《中华人民共和国建设工程规划许可证》 | 建字第 500141201700020 号 | **建设单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**建设项目名称：**重庆两江新区龙兴智造园（一期）<br>**建设位置：**两江新区龙盛片区龙兴组团 B13-13/02 号地块<br>**建设规模：**47,392.42 平方米 |
| 3 | 土地 | 土地取得方式 | 招拍挂出让（挂牌出让） | | | | |
| | | 土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书） | 2023 年 6 月 9 日 | 两江新区规划和自然资源局 | 《〈关于重庆迪梦捷、重庆贝沃福参与国泰君安东久新经济 REIT 扩募有关事项的请示〉的回复意见》 | / | （一）根据《重庆市人民政府关于招拍挂出让两江新区龙兴组团 B 分区 B13-13/02 号宗地国有建设用地使用权的批复》（渝府地〔2016〕882 号）和《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2016）合字（两江）第 234 号），东久（重庆）智造园一期项目宗地的国有建设用地使用权按经重庆市人民政府批准的供地方案以招拍挂出让，并取得了《国有建设用地使用权成交确认书》《国有建设用地交地确认书》，明确本项目宗地为国有建设用地。因此，本项目所占用土地在项目投资建设时已经依法批准。<br>（二）根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）规定：“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”。东久（重庆）智造园一期项目符合前述规定，无需再办理用地预审意见。<br>（三）重庆两江新区规划和自然资源局已于 2023 年 6 月 9 日出具《回复意见》，确认本项目属于“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，符合《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）规定的“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”的情形，无需再办理用地预审意见。 |
| | | 建设用地批准（2019 年 9 月以前） | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 根据《重庆市国土房管局关于规范建设用地批准书管理的通知(渝国土房管发（2014）4 号)》第二条:“土地使用者以招拍挂出让方式取得土地的房地产项目可不再申办《建设用地批准书》，对应的以《建设用地批准书》为前置条件的相关行政审批及许可调整为以《国有建设用地使用权证》作为办理依据。”<br>根据上述规定，自该规定生效之日起，重庆市土地使用者以招拍挂出让方式取得土地的 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 房地产项目可不再申办《建设用地批准书》。重庆市人民政府于 2016 年 6 月 7 日出具了《重庆市人民政府关于招拍挂出让两江新区龙兴组团 B 分区 B13-13/02 号宗地国有建设用地使用权的批复》（渝府地〔2016〕882 号），同意东久（重庆）智造园一期项目的土地以招拍挂方式出让。因此，东久（重庆）智造园一期项目适用上述规定，可不再办理《建设用地批准书》。 |
| 4 | 节能审查 | 节能审查（节能报告、节能审查意见） | 2025 年 5 月 16 日 | 重庆两江新区经济运行局 | 《关于重庆两江新区龙兴智造园项目节能审查事项的说明函》 | / | 重庆两江新区经济运行局已于 2025 年 5 月 16 日出具《关于重庆两江新区龙兴智造园项目节能审查事项的说明函》，该函件确认，根据重庆两江新区龙兴智造园项目（即东久（重庆）智造园一期项目）投资立项时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第 6 号），重庆龙兴智造园项目应由企业填写节能登记表。经确认，重庆迪梦捷实业有限公司未填写节能登记表。根据 2023 年 8 月重庆图强工程技术咨询有限公司对重庆迪梦捷实业有限公司持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（即东久（重庆）智造园一期项目）出具的《重庆两江新区龙兴智造园项目能耗测算报告》，该项目年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时。按照现行有效的《重庆市发展和改革委员会关于印发<重庆市固定资产投资项目节能审查实施办法>的通知》（渝发改规范〔2023〕4 号）文件的相关规定，该项目不需要再单独进行节能审查。 |
| 5 | 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | 2016 年 12 月 5 日 | 重庆市环境保护局两江新区分局 | 《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》 | 渝（两江）环准〔2016〕251 号 | 原则同意重庆两江新区龙兴智造园项目环境影响报告表提出的环境保护措施、建议及其结论。从环境保护的角度，批准该项目在重庆两江新区龙兴工业园 B13-13/02 地块建设。该项目不得入驻喷涂等大气污染物较重、有重大环境安全隐患、排放有毒有害物质和电镀项目，入驻标准厂房的项目在建设前应单独开展环境影响评价工作。 |
| 6 | 施工许可 | 施工许可 | 2017 年 3 月 9 日 | 重庆两江新区建设管理局 | 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》 | 500118201703090101 | **建设单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**工程名称：**重庆两江新区龙兴制造园（一期）<br>**建设地址：**重庆两江新区龙兴组团 B13-13/02 号地块<br>**建设规模：**47,392.42 平方米（地上 46,984.62 平方米，地下 407.82 平方米）<br>**合同工期：**424 日历天 |
| 7 | 竣工验 | 综合验收 | 2017 年 12 月 8 日 | 重庆两江新区建设管 | 《重庆市建设工程竣工验收 | 两江新区建竣备字 | **工程名称：**重庆两江新区龙兴智造园（一期）<br>**工程地址：**两江新区龙兴组团 B13-13/02 号 |

| 序号 | 手续名称 | | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 收 | | | | 理局 | 备案登记证》 | [2017]0291 号 | 地块<br>**工程规模：**47,056.82 平方米，9,291.00 万元<br>**竣工验收时间：**2017 年 11 月 29 日<br>**建设单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**主要内容：**本工程竣工验收备案文件齐全、符合要求，予以备案，特发此证 |
| | | 专项验收 | 规划验收 | 2017 年 11 月 9 日 | 重庆市规划局 | 《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》 | 渝规两江新区核（2017）0155 号 | **建设单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**建设项目名称：**重庆两江新区龙兴智造园（一期）<br>**建设位置：**两江新区龙盛片区龙兴组团 B13-13/02 号地块<br>**建设规模：**47,056.82 平方米<br>**主要内容：**经规划核实，本建设工程符合城乡规划要求 |
| | | | 消防验收 | 2017 年 8 月 14 日 | 重庆市渝北区公安消防支队 | 《建设工程消防验收意见书》 | 渝北公消验字〔2017〕第 0133 号 | 依照建设工程消防验收评定标准和消防设计审核意见，经审查资料及现场检查测试，综合评定重庆两江新区龙兴智造园（一期）C 厂房建设项目工程消防验收合格。 |
| | | | | 2017 年 8 月 14 日 | 重庆市渝北区公安消防支队 | 《建设工程消防验收意见书》 | 渝北公消验字〔2017〕第 0134 号 | 依照建设工程消防验收评定标准和消防设计审核意见，经审查资料及现场检查测试，综合评定重庆两江新区龙兴智造园（一期）A 厂房、B 厂房和 D1 至 D4 厂房建设项目工程消防验收合格。 |
| | | | | 2017 年 8 月 3 日 | 重庆市渝北区公安消防支队 | 《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》 | 备案号：500000WYS170007463 | 你单位于 2017 年 8 月 3 日经网上备案受理系统进行了重庆两江新区龙兴智造园（一期）门房 1/2、地下泵房及水池、垃圾房工程竣工验收消防备案，备案号：500000WYS170007463。根据《建设工程消防监督管理规定》的规定，该工程未被确定为抽查对象。 |
| | | | 环保验收 | 2017 年 9 月 25 日 | 重庆市环境保护局两江新区分局 | 《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》 | 渝（两江）环验〔2017〕227 号 | 经现场踏勘和资料审查，重庆两江新区龙兴智造园项目的各项环境保护工作基本达到我局的环保审批要求，原则同意该项目的竣工环境保护验收。 |
| | | | 节能验收 | / | / | / | / | 东久（重庆）智造园一期项目立项时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 6 号）以及《重庆市发展和改革委员会关于贯彻落实《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》的通知》（渝发改环〔2011〕871 号）未明确要求实施节能验收，因此东久（重庆）智造园一期项目无需办理节能验收。<br>东久（重庆）智造园一期项目竣工验收时期《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 44 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 号，2017 年 1 月 1 日起施行）开始实施。《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 44）第十条规定，固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收；同时，第六条规定，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，不再单独进行节能审查。因此，即使适用《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 44 号），东久（重庆）智造园一期项目也属于年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目，按照前述规定属于无需进行节能审查的项目，因此亦无需进行节能验收。 |
| 8 | 外商 | 商务部门关于外商投资企业的批复 | 2016 年 6 月 15 日 | 重庆两江新区经济运行局 | 重庆两江新区经济运行局关于重庆迪梦捷实业有限公司的批复 | 渝两江经审〔2016〕244 号 | 同意香港的 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 投资设立重庆迪梦捷实业有限公司。 |
| | | 外商投资安全审查意见 | / | / | / | / | 东久（重庆）智造园一期项目于 2016 年取得立项手续，根据当时有效的《自由贸易试验区外商投资国家安全审查试行办法》及现行有效的《外商投资安全审查办法》，东久（重庆）智造园一期项目不属于应当进行安全审查的项目范围，故无需进行外商投资安全审查。 |

经核查，东久（重庆）智造园一期项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《重庆市企业投资项目备案证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》《建筑工程施工许可证》《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》《建设工程消防验收意见书》《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》等文件。

鉴上，东久（重庆）智造园一期项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**（2）运营情况**

根据东久（重庆）智造园一期项目的《不动产权证书》及加盖两江新区规自局资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，东久（重庆）智造园一期项目的房屋用途为工业和其他。经基金管理人和法律顾问核查并根据重庆迪梦捷的说明，东久（重庆）智造

园一期项目对外出租，用作工业用途，东久（重庆）智造园一期项目的土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期项目上正在履行的租赁合同共有 8 份，经审阅该等租赁合同，基金管理人和法律顾问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《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。经审阅，该等租约包含的租金优惠、租赁期限限制、转租限制、提前退租约定等条款均不涉及不合理限制或损害出租人权益，根据租约约定，承租人均同意放弃物业处置时的优先购买权。

综上所述，重庆迪梦捷已合法、有效取得了东久（重庆）智造园一期项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，有权出租东久（重庆）智造园一期项目的资产并取得租赁服务收入。

截至本尽职调查报告出具之日，重庆迪梦捷尚未就东久（重庆）智造园一期项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。

《民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”鉴此，基金管理人和法律顾问认为，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

但是，根据《重庆市城镇房地产交易管理条例》第三十七条第一款规定：“房屋租赁双方应当签订书面合同。房屋出租人、代理出租人或者其委托的房地产中介服务机构应当自合同签订之日起三十日内向出租房屋所在地住房城乡建设主管部门办理房屋租赁合同登记备案手续[…]”根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条的规定，未办理租赁备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。上述未办理租赁合同备案的情况，可能被有权建设（房地产）主管部门限期改正，若届时重庆迪梦捷未根据有权建设（房地产）主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

基金管理人将督促运营管理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，本基金已在《股权转让协议》中约定“转让方承诺，若目标公司因未办理租赁合同登记备案手续而受到行政处罚或遭受其他任何损失，转让方应赔偿目标物业、目标公司及受让方因此承受的各项损失”。同时《运营管理服务协议》中补充约定“若新购入项目公司因未办理租赁备案/登记而受到处罚或遭受其他损失，运营管理机构及时协助新购入项目公司办理该等手续，并承担相应的赔偿责任”。

**（3）保险情况**

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU02424QAAAA30L”的

《财产一切险保险单》，重庆迪梦捷已对重庆迪梦捷及其他相关企业投保财产一切险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 131,000,000.00 元。根据太平洋保险上海分公司出具的批单号为“BSHH05002425QAAA1Z9V”的《批单》，重庆迪梦捷将上述财产一切险项下保额增加 78,000,000 元，直至保险期满。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU02124QAAAAARS”的《营业中断险保险单》，重庆迪梦捷已对重庆迪梦捷和/或其母公司和/或其下属企业和/或已存在或此后收购或成立的相关企业投保营业中断险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 15,527,247.06 元。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU07024QAAAA10B”的《公众责任险保险单》，重庆迪梦捷已对重庆迪梦捷和/或上海东久磐易物业管理有限公司和/或其母公司和/或其下属企业和/或已存在或此后收购或成立的相关企业投保公众责任险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，累计赔偿限额为人民币 1,000 万元。

**（4）权利限制情况**

重庆迪梦捷与永丰银行成都分行签订了《贷款协议》，重庆迪梦捷向永丰银行成都分行借款人民币 33,200,000 元。为担保上述借款，重庆迪梦捷与永丰银行成都分行签订了《人民币 33,200,000 元贷款协议之不动产抵押协议》《人民币 33,200,000 元贷款协议之应收账款质押协议》及《人民币 33,200,000 元贷款协议之股权质押协议》，以东久（重庆）智造园一期项目办理了不动产抵押，以东久（重庆）智造园一期项目的应收账款办理了应收账款质押，以重庆迪梦捷的 100%股权办理了股权质押。《贷款协议》第 20.21 条约定：“受限于第 7.5 条（强制提前还款-控制权变更）的约定，借款人应确保在 IPO 前，华平投资及孙冬平先生合计直接或间接持有借款人的股份（或同等性质的股权权益）不低于百分之五十一（51）%。”

根据加盖两江新区规自局不动产登记资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，为担保永丰银行成都分行在《贷款协议》项下的债权，重庆迪梦捷已将东久（重庆）智造园一期项目的不动产权抵押予永丰银行成都分行。此外，为担保永丰银行成都分行在《贷款协议》项下债权，重庆迪梦捷以东久（重庆）智造园一期项目的应收账款办理了应收账款质押担保。为担保前述贷款，重庆迪梦捷的 100%股权已被质押予永丰银行（中国）有限公司成都分行。

就上述借款及相关担保，永丰银行成都分行于 2023 年 8 月 1 日出具了《关于同意重庆迪梦捷实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以 100%股权转让方式实施本

次扩募无异议，同意将重庆迪梦捷 100%股权直接或间接转让予东久 REIT 下设资产支持专项计划或其他指定主体，所涉转让事宜不构成《贷款协议》《人民币 33,200,000 元贷款协议之不动产抵押协议》《人民币 33,200,000 元贷款协议之应收账款质押协议》及《人民币 33,200,000 元贷款协议之股权质押协议》项下违约，同意重庆迪梦捷提前清偿借款并办理抵押权、质押权注销登记手续。重庆迪梦捷使用募集资金清偿完毕全部贷款本息后，永丰银行成都分行将在本息清偿完毕之日（含）起 10 个工作日内办理《不动产抵押协议》项下抵质押物的抵押权注销登记手续，并向重庆迪梦捷归还由永丰银行成都分行保管的与抵质押权利相关的各项证照、材料原件（如有）。

经核查加盖两江新区规自局不动产登记资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》并根据重庆迪梦捷的说明，截至 2025 年 4 月 16 日，除上述抵押外，东久（重庆）智造园一期项目不存在其他抵押、查封的权利限制。

根据基金管理人和法律顾问在动产融资统一登记公示系统以重庆迪梦捷为担保人进行的查询以及重庆迪梦捷出具的说明，截至 2025 年 5 月 26 日，除为担保永丰银行成都分行在《贷款协议》项下债权设定的应收账款质押担保外，东久（重庆）智造园一期项目不存在以其运营收入办理应收账款质押登记的情形。

**（5）转让限制及批准**

**1）相关法律法规对资产及股权转让的规定、限制及批准**

《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第 53 号）第四十七条第三款规定，转让以出让方式取得的土地使用权，须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条规定的条件并须经县级以上土地行政主管部门审查批准；未经土地行政主管部门审查批准，出让土地使用权不得转让。

《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范〔2020〕17 号）第十条规定，同时符合下列条件的出让建设用地使用权转让，经审查同意，区县（自治县）规划自然资源主管部门向申请人发出《建设用地使用权准予转让通知书》：（一）已支付全部土地价款，并取得不动产产权证书；（二）已完成开发投资总额的百分之二十五以上或者已建房屋建筑面积达到总建筑面积的三分之一以上的；（三）已履行相关限制转让义务（符合《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第十六条）。

就上述转让限制，两江新区规自局已于 2024 年 11 月 21 日出具了书面函件，对东久（重庆）智造园一期项目以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议。

鉴上，上述转让限制已得到解除。

**2）投资协议项下的转让限制及批准**

东久（重庆）智造园一期项目对应的《投资协议》（两江新区管委会 TZ-GY-2015-152 号）约定，项目公司将主要以出租物业招商引资，如因客户要求确需出让厂房的，项目公司按照相关法律法规出售房屋并办理相关房屋转让手续，在出售前需向两江新区管委会备案。

就上述转让限制，两江新区管委会已于 2024 年 11 月 12 日出具了《备案回执》，对重庆迪梦捷及重庆迪梦捷持有的东久（重庆）智造园一期项目以 100%股权转让方式实施国泰君安东久新经济 REIT 扩募的备案信息已收悉且无异议。

鉴上，上述转让限制已得到解除。

**3）融资文件的转让限制及批准**

重庆迪梦捷的股东 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 与 Bank Sinopac Company Limited（acting through its Macau Branch，简称“永丰银行澳门分行”）于 2023 年 1 月 20 日签订了《Facility Agreement》（简称“《银团贷款协议》”），永丰银行澳门分行向 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供最高人民币 7,580 万元的借款，重庆迪梦捷就该笔借款提供了担保。《银团贷款协议》第 18.17 条约定，除非永丰银行澳门分行同意，华平投资及孙冬平先生应合计直接或间接持有 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的股份不低于百分之五十一（51）%，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 应持有重庆迪梦捷的 100%股权，且重庆迪梦捷应为东久（重庆）智造园一期项目的唯一业主。

就上述借款及相关担保，永丰银行澳门分行于 2023 年 8 月 29 日出具了《关于同意 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提前清偿借款等相关事项的同意函》（编号：DMJ-20230829），对以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将重庆迪梦捷 100%股权直接或间接转让予东久 REIT 下设资产支持专项计划或其他指定主体，所涉转让事宜不构成《银团贷款协议》以及借款相关其他合同项下违约，同意借款人提前清偿借款并解除为担保《银团贷款协议》项下债权而设置的全部担保措施。鉴上，上述转让限制已得到解除。

其他融资文件的转让限制及批准情况详见“第三条 项目公司及基础设施资产/二、新购入基础设施资产/（二）东久（重庆）智造园一期项目/3、合法合规性/（4）权利限制情况”。

**（6）设备设施情况**

**1）设备设施现状**

东久（重庆）智造园一期项目配套设施齐全，配有完善的消防系统、灭火系统、排水工程、电气工程、弱电工程，厂房内备有吊车梁、耐磨地坪和铝合金玻璃窗。

| 装修及设备设施 | 备注 |
| --- | --- |
| 防火等级 | A1-A6 厂房丙二类，A7&A8 厂房丁类 |
| 层高 | 11 米 |
| 外墙 | 彩钢板和玻璃窗 |
| 室内 | 吊车梁：提供牛腿，标高 7 米，行车吊高 6.5 米，满足 10T 行车要求<br>地坪：钢纤维耐磨地坪，荷载 3T<br>内防火隔墙：加气混凝土砌块<br>窗：铝合金玻璃窗<br>门：电动提升门<br>消防：消防栓系统、喷淋系统 |

消防、灭火、排水、电气、弱电、吊车梁、自动门等设施设备维护保养良好，运行状况正常；外墙多采用彩钢板，墙面正常未有破损，保养良好。

**2）维修保养及改造需求或规划**

东久（重庆）智造园一期项目定期进行建筑物管理、设施设备管理和绿化养护等管理，具体如下：

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；

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，包含：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、消防设施、供配电设施、给排水设施等；

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。

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期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。

**（三）新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度的相关情况**

根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》“附件：第一号——产业园区”，“第七条 原始权益人应当说明产业园区基础设施项目所涉及的投资协议等相关法律文件是否存在关于项目运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标约束和相关承诺，以及违约责任。

管理人应当对经济指标约束、相关承诺和违约责任进行核查，并发表明确意见。存在经济指标约束和相关承诺的，管理人应当披露可能存在的违约风险，并设置风险缓释措施”。

经了解市场情况，当前部分区域为进一步提高开发园区用地效益，助推开发园区产业转型升级、创新发展，提出了项目准入条件和重大项目用地管理机制，尤其是对于新上项目的投资强度、税收强度等指标进行明确要求。

经核查，本次新购入基础设施资产存在投资强度和税收强度等经济指标约束，具体内容及相关分析如下：

**1、东久（南通）智造园项目**

经核查，东久（南通）智造园的《投资协议书》《产业发展协议》及《国有建设用地使用权出让合同》中，存在投资强度和税收强度等经济指标约束和相关承诺。

**（1）相关协议情况梳理**

2018 年 12 月 26 日，南通高新技术产业开发区管理委员会作为甲方、东久工业地产投资有限公司（D&J Industrial Real Estate Investment Limited）作为乙方，签署了《东久（南通）智造园投资协议书》（简称《投资协议书》），就乙方拟在南通高新技术产业开发区投资建设智能制造工业园项目的投资事宜订立协议。其中，第1.3条约定，项目用地由乙方及乙方关联公司在南通高新技术开发区投资设立各项目公司分期、分阶段进行开发建设及招商运营，项目一期地块分两阶段（地块 A 和地块 B）挂牌出让；第 14.1 条约定，项目公司成立并取得工商营业执照后，协议中乙方的权利义务即转移给项目公司，双方届时可根据需要签订有关权利义务转移的补充协议。

2019年2月15日，乙方设立南通弗洛达作为投资建设《投资协议书》项下地块A的项目公司（东久（南通）智造园对应地块即为前述《投资协议书》项下的地块A）。

2019年6月17日，为坚持土地资源节约集约利用发展方向，保证区域产业发展目标实现，根据《南通市人民政府办公室关于全市开发园区优化产业项目用地管理的意见》，由南通高新技术产业开发区管理委员会作为甲方、南通弗洛达作为乙方，签署了《南通高新技术产业开发区汽车制造项目产业发展协议》（简称《产业发展协议》），就产业用地相关事宜作出约定。

2019 年 6 月 17 日，南通市自然资源局作为出让人、南通弗洛达作为受让人，签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3206832019CR0056），南通弗洛达取得东久（南通）智造园项目的国有建设用地使用权。

**（2）有关投资强度的约定**

| 协议 | 投资协议书 | 产业发展协议 | 国有建设用地使用权出让合同 |
|---|---|---|---|
| 相关条款 | 1.3 条：<br>项目一期总投资不少于 1.6 亿美元或等值人民币（含入驻企业投资），注册资本不少于 4000 万美元或等值人民币（含入驻企业注册资本）。 | 四、乙方权利义务：<br>地均固定资产投资不低于 410 万元人民币/亩或 60 万美元/亩，固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地出让价款等）不低于 53,719 万元人民币或 7,887 万美元；项目竣工后五年内达产，如出现因市场波动等特殊原因影响达产的情况，双方另行协商。 | 第十二条：<br>固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币 53,719 万元，投资强度不低于每平方米人民币 6,150 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。 |
| 违约责任 | 12.1 条：<br>除本协议特别约定及国家、法律法规调整或不可抗力的原因外，本协议项下任何不履行、不完全履行、延迟履行均构成违约。守约方有权追究违约方的违约责任，包括但不限于违约方应赔偿守约方因违约行为而给守约方造成的所有实际损失。 | 四、乙方权利义务：<br>乙方在竞得该宗地后，与甲方签订《产业发展协议》并向甲方指定账户缴纳产业发展履约保证金 100 万元人民币。<br>五、违约责任：<br>乙方未按照协议约定达产，项目固定资产总投资达产销售、税收总额等指标低于本协议约定的，甲方可视情按项目时间节点完成情况按比例扣减相应阶段的履约保证金，直至全部没收，并由乙方继续履行协议约定。 | 第三十四条：<br>项目的固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到土地出让合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，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。 |

根据 2024 年 3 月 26 日南通高新技术产业开发区管理委员会出具的《关于南通弗洛达实业有限公司参与国泰君安东久新经济 REIT 扩募相关事宜的无异议函》，“东久（南通）智造园的固定资产投资总额、宗地开发投资强度已符合《国有建设用地使用权出让合同》第十二条及《投资协议书》《产业发展协议》的相关要求。

**（3）有关税收强度的约定**

| 协议 | 投资协议书 | 产业发展协议 |
|---|---|---|
| 相关条款 | 6.3 条：<br>项目一期入驻企业须在其入驻后三年内达产，综合年纳税不低于 40 万元人民币/亩。<br><br>7.3 条：<br>**若自地块 A 或地块 B 项目入驻企业全部投产后第三年，各自对应的综合年纳税额<30 万元人民币/亩，**甲方有权要求乙方退回前期已实际向乙方支付的租金补贴。<br><br>8.1 条：<br>乙方承诺招商入驻企业符合：入驻产业园的项目投产三年后，年纳税额不得少于多层 600 | 四、乙方权利义务：<br>项目竣工后五年内达产，如出现因市场波动等特殊原因影响达产的情况，双方另行协商。<br>项目达产后的综合年纳税总额不低于 5241 万元人民币（单位土地税收贡献率不低于 40 万元人民币/亩）。其中：增值税设备进项税抵扣额的 30%可视同实缴增值税。纳税总额以通州税务局核算统计的数据为认定依据。 |

| 协议 | 投资协议书 | 产业发展协议 |
| --- | --- | --- |
| | 元人民币/平方米；单层 1000 元人民币/平方米。 | |
| 违约责任 | 7.3 条：<br>若自地块 A 或地块 B 项目入驻企业全部投产后第三年，各自对应的综合年纳税额<30 万元人民币/亩，**甲方有权要求乙方退回前期已实际向乙方支付的租金补贴。**<br><br>12.1 条：<br>除本协议特别约定及国家、法律法规调整或不可抗力的原因外，本协议项下任何不履行、不完全履行、延迟履行均构成违约。守约方有权追究违约方的违约责任，包括但不限于违约方应赔偿守约方因违约行为而给守约方造成的所有实际损失。 | 四、乙方权利义务：<br>乙方在竞得该宗地后，与甲方签订《产业发展协议》并向甲方指定账户缴纳产业发展履约保证金 100 万元人民币。<br>五、违约责任：<br>乙方未按照协议约定达产，项目固定资产总投资达产销售、税收总额等指标低于本协议约定的，甲方可视情按项目时间节点完成情况按比例扣减相应阶段的履约保证金，直至全部没收，并由乙方继续履行协议约定。 |

根据《投资协议书》和《产业发展协议》，违约成本主要系“甲方有权要求乙方退回前期已实际向乙方支付的租金补贴”以及“按比例扣减相应阶段的履约保证金，直至全部没收”。经核查，项目公司实际并未收到“租金补贴”；前期向指定账户缴纳的产业发展履约保证金为 100 万元人民币。综上可知，南通项目税收强度违约成本总体较小。

《产业发展协议》要求东久（南通）智造园于竣工后五年内达产，达产后的综合年纳税总额不低于 5,241 万元人民币（单位土地税收贡献率不低于 40 万元人民币/亩），截至招募说明书披露之日，该项目已竣工满 5 年。根据东久上海、BOLINDA LIMITED 提供的说明文件，截至 2025 年 8 月 7 日，南通弗洛达亦不存在因税收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。

基金存续期间，如果东久（南通）智造园的税收强度被主管部门认定未达到《投资协议书》或《产业发展协议》的要求，则南通弗洛达存在承担相关协议项下违约责任的风险。

为缓释上述关于税收强度可能存在的违约责任风险，东久上海、BOLINDA LIMITED 已出具承诺函，在本基金存续期间，如因东久（南通）智造园不符合上述协议约定的税收强度要求而导致南通弗洛达承担任何经济损失的，东久上海、BOLINDA LIMITED 承诺承担南通弗洛达遭受的该等损失。

**2、东久（重庆）智造园一期项目**

经核查，东久（重庆）智造园一期的《国有建设用地使用权出让合同》中，存在投资强度的经济指标约束和相关承诺；另经核查，东久（重庆）智造园一期不涉及税收强度指标约束和相关承诺的情况。

**（1）相关协议情况梳理**

2016 年 8 月 30 日，重庆市国土资源和房屋管理局作为甲方、重庆迪梦捷作为乙方，签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：渝地（2016）合字（两江）第 234 号）。重庆迪梦捷取得东久（重庆）智造园一期项目的国有建设用地使用权。

**（2）有关投资强度的约定**

| 协议 | 国有建设用地使用权出让合同 |
| --- | --- |
| **相关条款** | 第十二条：<br>本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意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人民币大写肆亿叁仟肆佰壹拾伍万元（小写 43,415 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写伍仟元（小写 5,000 元）。 |
| **违约责任** | 第三十四条：<br>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投资总额和投资强度指标的比例，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。 |

根据东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供的说明文件，截至 2024 年 12 月 6 日，东久（重庆）智造园一期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。

基金存续期间，如果东久（重庆）智造园一期的固定资产总投资和投资强度被主管部门认定未达到《国有建设用地使用权出让合同》的要求，则重庆迪梦捷存在承担相关违约责任的风险。

为缓释上述协议项下关于固定资产总投资和投资强度的违约责任风险，东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已出具承诺函，如因东久（重庆）智造园一期不符合上述协议约定的投资强度要求，而导致重庆迪梦捷被要求承担任何经济责任的，东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 承诺承担重庆迪梦捷遭受的该等损失。

**（四）新购入基础设施资产涉及的政府补贴情况**

本次新购入基础设施资产报告期内的收入来源中包含政府补贴，具体来看，东久（南通）智造园项目于 2022 年收到一笔 2 万元的专项整治奖励资金。

据南通弗洛达和重庆迪梦捷提供的说明文件，本次新购入基础设施资产底层现金流提供方最近 3 个会计年度及一期的收入中不包含与本次新购入基础设施项目相关的政府补贴资金。

发起人东久工业已出具关于政府补贴的承诺函，承诺最近 3 个会计年度及一期收入来

源中，除上述已披露的政府奖励外，不包含其他直接或间接形式的各类政府补贴资金，在基础设施项目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。

具体来看，新购入基础设施资产报告期内政府补贴收入情况如下表所示：

| 项目 | 东久（南通）智造园 |
| --- | --- |
| 政策依据 | 2022 年南通市应急管理局先进工业园区出租厂房专项整治奖励 |
| 补贴方 | 南通市财政局 |
| 资金来源 | 财政资金 |
| 补贴对象 | 南通弗洛达 |
| 补贴条件 | 市应急管理局评选的先进工业园区出租厂房 |
| 补贴程序 | 现金补贴—专项整治奖励 |
| 政府补贴金额（万元） | 2 |
| 政府补贴入账时间 | 2022 年 |
| 占项目收入比重[7] | 0.15% |
| 是否纳入估值 | 否 |
| 政府补贴持续性 | 不可持续 |

东久（重庆）智造园一期不涉及政府补贴，底层现金流提供方最近 3 个会计年度及一期的收入中不包含与本次新购入基础设施项目相关的政府补贴资金。

发起人东久工业及原始权益人 DMJ LIMITED HOLDING (HK) LIMITED 已出具承诺函，承诺东久（重庆）智造园一期项目最近 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。

**（五）新购入基础设施资产连廊、夹层以及其他资产相关情况的核查**

经基金管理人核查，本次新购入基础设施资产权属清晰，资产范围明确，按照规定完成了相应的权属登记。本次扩募发起人东久工业、原始权益人 BOLINDA LIMITED 和 DMJ LIMITED HOLDING (HK) LIMITED 已分别出具承诺函，承诺本次扩募发行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。

另经基金管理人核查，本次新购入基础设施资产实现资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施均已纳入资产范围；且本次新购入基础设施资产不存在新购入项

[7] 占项目收入比重=政府补助金额/当年项目营业收入金额。

目公司与其他方共用资产的情形；本次新购入基础设施资产范围内不包括酒店和配套底商资产。

## 三、基础设施资产行业情况

### （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 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 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。

2022 年 12 月，商务部、国家发展改革委等 10 部门近日联合印发《关于支持国家级经济技术开发区创新提升更好发挥示范作用若干措施的通知》，通知围绕稳定和扩大制造业

引资规模，着力解决制造业发展所需资金、土地、人才等资源要素瓶颈制约，支持综合发展水平考核评价排名靠前的国家级经济技术开发区更好发挥示范作用，从加大招商引资支持力度、强化制造业项目要素保障、着力推动制造业提质增效、全力维护产业链供应链稳定等四个方面提出 12 条支持举措，具体包括拓宽招商引资资源、用足用好资金政策、扩大开放平台叠加优势、优化项目环评流程、保障项目用地需求、加大财政金融支持力度、提升产业创新能力、积极培育产业集群、推进绿色低碳循环发展、建立物流保障机制、便利商务人员出入境、推动产业链协同发展等，为产业创新发展提供了良好的宏观环境。

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。

2024 年 7 月 28 日，国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》（国发〔2024〕17 号），提出促进产业园区提级扩能，推动同质低效产业园区整合升级，构建高水平专业化产业服务支撑平台。建立健全以亩均效益为重要考量的产业园区综合考核评价体系，将评价结果作为扩区、调区、升级的重要依据。新增工业用地全部以“标准地”供应，推行用地审批承诺制，推广弹性出让、先租后让等灵活供地方式。提升园区设施和服务标准化水平，加强水电路气信等基础设施和标准厂房、共性技术平台建设，建立投资全周期一站式服务机制，鼓励引入专业化运营主体。

**2、项目所在地对所属行业的相关政策规定**

**（1）南通——东久（南通）智造园**

根据《南通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》，南通高新区的发展定位为争创国家创新型特色园区，以汽车零部件、新一代信息技术（含

人工智能）为主导产业，重点打造集成电路零部件产业园，深入建设国家火炬计划通州电子元器件及材料特色产业基地，努力将南通高新区建设成为扬子江城市群产业科技创新的核心区域，高新技术产业跨江合作的重要基地，重大科研成果转移转化的首选之地，高端人才创新创业的集聚高地，打造长三角科技合作重点平台。

“十四五”时期，南通市巩固提升优势主导产业、加快发展战略性新兴产业，统筹布局未来产业，大力发展现代服务业，着力推动产业基础再造和产业链升级，加快构建现代产业体系，打造具有国际竞争力的长三角高端制造新中心。

1）产业规划政策方面：

2022 年初，南通市人民政府出台了《南通市制造业智能化改造和数字化转型三年行动计划（2022-2024 年）》，文件明确要组织实施 10 大重点任务：推动产业链群协同升级，强化骨干企业示范引领，促进中小企业数字化转型，提升园区数字化水平，加快优秀服务商培育，加大诊断服务力度，深化方案场景推广应用，加速智能装备突破，推进工业互联网建设，加强工业信息安全保障。该行动计划提出，到 2024 年，全市 5,700 家左右规上工业企业“智改数转”全覆盖，新上项目应用智能化和数字化生产管理体系全覆盖。此外，《行动计划》还提出了加强组织领导、加大财税支持、创新金融服务、加快人才培育、营造良好环境等 5 大保障措施。

2023 年 2 月，南通市人民政府制定出台 2023 年一号文件，提出了关于推动经济运行率先整体好转促进制造业倍增和服务业繁荣发展的若干政策措施。其中，安排市级产业转型升级专项资金 5 亿元，支持南通市高端装备、船舶海工、高端纺织、新一代信息技术、新材料等五大重点产业集群和新能源、生物医药、节能环保等战略性新兴产业加快发展；引导鼓励企业向上争取中央、省级资金支持。2023 年 9 月，南通市研究出台的《关于促进民营经济发展壮大的若干举措》鼓励民间投资参与重大项目建设优化产业用地模式。2024 年 8 月，南通市人民政府发布《关于加快培育发展未来产业的实施意见》，提出通过 5 年努力，基本形成技术水平持续跃升、园区特色更加凸显、规模效应显著增强、资源保障科学有力的未来产业生态体系，为建设面向科技前沿的现代工业名城提供重要支撑；布局六大未来产业。依托新材料、高端装备、新能源、生物医药等产业优势，合理规划、精准培育和错位发展未来产业，重点布局未来空天、未来海洋、未来能源、未来材料、未来通信、未来健康六大未来产业方向，谋划布局前沿性未来产业。

2025 年 2 月，南通市人民政府印发《关于加快新型工业化的若干政策措施》，提出全力推动工业项目引进推进、投产扩产，加快工业领域设备更新、智改数转网联步伐，提出包括支持高端制造业项目建设，积极争取超长期特别国债政策支持，鼓励制造业企业提高智改数转网联水平，撬动金融资源支持实体经济，推进制造业智能制造提升和公共服务平

台建设，加强关键核心技术攻关，支持企业建设高能级创新载体，加大专精特新和高成长企业支持力度，推进工业用地提质增效，支持企业引育高端人才在内的 10 项举措，助力新型工业化的快速发展。

2）产业用地政策方面：

2018 年，南通市出台《关于全市开发园区优化产业项目用地管理的意见》，旨在进一步提高开发园区用地效益，助推开发园区产业转型升级、创新发展。从加强产业项目准入管理、开展土地利用专项排查、推进标准厂房建设、落实集约用地共同责任等 4 个方面，提出了项目准入条件和重大项目用地管理机制，国家级开发区、省级开发区新上项目投资强度分别不低于 400 万元/亩、350 万元/亩，亩均税收分别不低于 30 万元、20 万元。开发园区管委会与土地受让人签订《开发园区产业发展协议》，商定产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效益、节能环保、股权变更约束、违约责任等条款。分阶段进行土地绩效评价，实施差别化用地服务保障政策。加强土地供后监管，将企业履约情况纳入社会信用体系。对节约集约用地成效显著、亩均税收贡献大的企业和开发园区在建设用地指标、专项奖励资金上给予激励和约束。

2022 年初，南通市人民政府印发《关于进一步推进工业用地提质增效的实施意见（试行）》的通知，文件从全市提质增效“一盘棋”出发，致力于实现政府和企业的“双赢”，指出了各地根据调查成果，充分利用工业企业资源集约利用系统，突出企业分类指导，编制低效用地再开发专项规划和三年行动计划，将亩均产出、效益低的企业纳入低效用地再开发计划。鼓励纳入低效用地的土地使用权人自主实施再开发或以转让、入股、联营等方式引入新投资主体再开发，激发企业开发热情。支持低效用地再开发为战略性新兴产业、生产性服务业等新产业、新业态，上述用地可采用协议方式出让，并允许再开发后部分分割转让和再转让，实现产业转型升级、用地效益提升。文件制定了 10 个方面的工作目标，明确了 28 条具体措施：全面实行工业用地“土地出让合同+投资发展监管协议”配置方式。推进弹性出让，新上工业项目用地出让年期一般不超过 30 年，重特大项目可按法定最高年期 50 年供应，投入周期长、技术变革快等特点的新兴产业用地探索“10+N 弹性出让方式。鼓励工业项目综合利用地下空间建设仓储、停车及生活配套等设施。鼓励工业企业大力发展符合南通产业发展导向的五大重点集群产业、新兴产业和未来产业项目，经相关部门认定，出让底价可按不低于所在地土地等别相对应的工业用地最低价标准的 70%执行。

2023 年 5 月，南通市通州区完善工业用地供应方式支持实体经济发展，提出了三条明确的举措。一是严控工业指标门槛。出台了双招双引考核办法、产业项目质量综合评估办法等，实行产业项目预审评估制，在项目落户前从产业类别、投资能力、投资规模、投资强度等方面对项目质量进行综合评估，合理配置项目用地指标，签订《投资发展监管协

议》，通过提高前期用地门槛，优先确保优质项目。二是严格执行出让新规。严格落实“新上工业用地容积率一般不低于 1.2”，“新上工业项目采用弹性出让方式配置，出让年期一般不超过 30 年”的要求。三是积极优化鼓励性政策。2014 年开始试行“减年限减地价”的做法，46 宗 1,541 亩工业用地节约用地成本 1,122 万元。大力推行工业用地弹性出让机制，推行工业用地“标准地+双信地+定制地”供应模式，实现“拿地即开工”。

2025 年 4 月，南通市出台企业投资促产“一件事”实施方案，面向全域工业企业项目提供开工审批、预验试产、竣工领证、高效融资等全链“一件事”集成服务。包括深化全链预审服务，探索对新出让土地工业项目提前开展规划方案批前公示，支持项目在土地交付手续后的 3 个工作日内，实现不动产权证书、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等“多证齐发”。此外，通过验收告知、分栋验收、承诺容缺等机制创新，支持项目提前进行设备安装、调试和试生产。

**（2）重庆——东久（重庆）智造园一期**

2021 年 9 月，重庆市人民政府印发《加快推进全市产业园区高质量发展的意见》（渝府发〔2021〕29 号），明确产业园区（指两江新区、高新区、经开区、综合保税区等开发区中以发展工业和信息化为主的产业集聚区和市级特色工业园区，统称园区）是新型工业化和新型城镇化协同发展的主战场，是推动制造业高质量发展的主阵地。文中提出应着力发挥园区在培育特色产业、增加城镇就业等方面的支撑带动作用，进一步优化产业布局、完善公共服务体系、提升产业承载功能，加快把全市园区打造成为先进制造集聚区、创新驱动引领区、开放发展先行区、产城景融合示范区。

2022 年 3 月，重庆市人民政府印发《重庆市战略性新兴产业发展“十四五”规划（2021—2025 年）》（渝府发〔2022〕18 号），提出创新驱动、聚焦重点、集群发展、绿色低碳、开放协作的基本原则，提出产业规模迈上万亿台阶、产业集群形成发展梯次、企业主体实力持续增强、产业创新能力显著提高的发展目标，并针对战略性新兴支柱产业和面向未来的先导性产业指出了发展方向和发展重点、指出了保障措施。

2023 年 3 月，重庆市人民政府制定并发布了《重庆市高新技术企业和科技型企业“双倍增”行动计划（2023—2027 年）》，将分两个阶段实施，第一阶段到 2025 年，全市高新技术企业突破 1 万家、科技型企业超过 6.7 万家；第二阶段到 2027 年，高新技术企业、科技型企业在 2022 年基础上实现“双倍增”，分别超过 1.28 万家、8.6 万家。

2023 年 9 月，中共重庆市委办公厅、重庆市人民政府办公厅印发了《深入推进新时代新征程新重庆制造业高质量发展行动方案（2023—2027 年）》，文件提出以数字化变革为引领，优化制造业产业体系、发展动能、市场主体、组织方式和空间布局，提升产业生成能力、产业迭代能力和产业把控能力，到 2027 年，国家重要先进制造业中心建设取得显著

进展，产业园区经济发展主战场地位更加巩固，园区规模以上工业企业营业收入占全市的比重提高至 90%；文件提出夯实园区载体，积极稳妥推进开发区（园区）体制机制改革，优化园区管理体系。围绕园区产业方向，适度超前部署标准厂房、废水集中处理、固废处置、金属表面处理等基础设施建设和研发设计、检验检测等服务平台，增强对产业的适配性。合理有序划分园区内生产空间、生活空间和公共空间，促进产城景融合，构建宜业宜居环境，增强对高端人才的吸引力。加强园区与市内主要交通节点连接通道建设，完善园区物流体系。

1）产业规划政策方面：

近年来，重庆市高新技术企业和科技型企业发展势头良好，2022 年高新技术企业达 6,348 家，较 2017 年增长 3.1 倍，复合增长率 25.8%；科技型企业达 42,989 家，较 2017 年增长 5.3 倍，复合增长率 44.9%。

2023 年 3 月，重庆市人民政府制定并发布了《重庆市高新技术企业和科技型企业“双倍增”行动计划(20232027 年)》，将分两个阶段实施，第一阶段到 2025 年，全市高新技术企业突破 1 万家、科技型企业超过 6.7 万家；第二阶段到 2027 年，高新技术企业、科技型企业在 2022 年基础上实现“双倍增”，分别超过 1.28 万家、8.6 万家。

2023 年 8 月 17 日，两江新区正式发布《两江新区深入推进新时代新征程新重庆制造业高质量发展行动方案（2023-2027 年）》（以下简称《方案》，提出构建“33511”现代制造业产业集群，力争到 2027 年，构建“十百千万”企业集群，培育“百千万”产业集群，成为国家重要先进制造业中心核心承载区。

2024 年 10 月，重庆市印发《重庆市未来产业培育行动计划（2024-2027 年）》（以下简称“计划”）。计划指出，到 2027 年，重庆全市未来产业发展取得实质性突破，技术创新能力明显提升，培育一批具有核心竞争力、带动作用强的骨干企业，形成一批具有全国竞争力的优势产业集群。重点引育未来产业领军人才（团队）30 个，突破 30 项前沿关键核心技术，形成 50 个标志性产品，打造 30 个典型应用场景，孵化培育未来产业领域百家高新技术企业、百家专精特新企业，打造 810 个特色鲜明的市级未来产业先导区，高水平建设国家未来产业先导区。

2025 年 1 月，重庆市印发《重庆市推动经济持续向上向好若干政策举措》（以下简称《举措》）。《举措》提出，支持打造标志性科技创新成果，对新认定的全国重点实验室、国家技术创新中心、“一带一路”联合实验室等国家科技创新基地，分类分档给予支持。支持科技领军企业、产业链龙头企业等牵头承担的人工智能、核心软件、高端器件与芯片、先进制造、生物医药等重大重点科技专项，对单个项目给予资金支持；支持培育壮大先进制造业，支持具身智能机器人等新兴产业培育壮大，择优给予投资项目、技术攻关项目支

持。支持未来产业前瞻布局，鼓励未来产业领域产品研发生产，对未来产业标志性产品给予奖励。推动轻纺等传统产业数字化转型升级，择优给予支持。

2）产业用地政策方面：

2020 年，重庆市人民政府办公厅出台《关于印发重庆市优化工业园区规划建设管理若干政策措施的通知》。通知中要求增设新型产业用地类型 M0，用于集聚集群发展研发创新、科技孵化、工业设计、软件信息、检验检测认证等与制造业紧密相关的生产性服务业，并根据产业发展需要合理设置容积率、建筑密度和配套设施建筑面积占比等建设用地控制指标。

《关于加强中心城区新型产业用地（M0）管理的指导意见》：

优化工业园区用地布局：按照“产业互动、功能混合、集约节约、提质增效”原则，各区政府（含两江新区、高新区管委会，下同）应根据全市及各自产业发展目标和功能需求，优化完善工业园区规划布局，组织制定新型产业用地（ M0）专项方案，明确新型产业用地 M0）的建设规模、范围、布局和产业定位等，并报市规划自然资源主管部门会同市科技、经济信息主管部门审定同意后，按程序纳入国土空间详细规划。

加强新型产业用地（M0）规划管控：新型产业用地（M0）应在经国务院或市政府批准设立的中心城区开发区、工业园区范围内进行布局。市经济信息主管部门负责对工业园区的范围进行界定。新型产业用地（M0 原则上不在两江四岸核心区（朝天门-解放碑片区、江北嘴片区、弹子石-龙门浩片区 16 平方公里）、《重庆市国土空间总体规划》确定的城市中心、副中心区域范围内布局。

明确规划控制要求：新型产业用地（M0）原则上按照容积率不低于 2.0、不高于 3.5，建筑高度一般不超过 24 米、最高不超过 40 米进行控制，并应符合我市现行城市空间形态控制要求，确因特殊工艺要求需突破的，由规划自然资源主管部门按程序进行专题论证。新型产业用地（M0）项目的辅助用房用地面积不得超过项目总用地面积的建筑面积一般不宜超过项目总建筑面积的 20%，严禁建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非为新型产业生产服务的配套设施。

《重庆市规划和自然资源局关于强化用地保障支持产业发展的意见》：明确提出，在全力保障产业发展用地上，将优先安排 5G 网络、人工智能、工业互联网、大数据中心、超算中心等新型基础设施建设项目、“芯屏器核网”智能产业项目等用地供应，加大医疗卫生、养老养生、运动康体、健康服务管理等大健康用地保障，推动我市产业高质量发展。在灵活确定产业项目供地方式上，企业不仅可灵活选取土地出让年限，也可采取租赁与出让相结合的方式拿地。在合理确定产业用地地价标准上，工业用地出让底价可按不低于国家规

定的最低价标准确定。医疗卫生、健康养老、教育文体、旅游等产业用地，土地出让地价可按基准地价的 70%确定。在鼓励工业用地提质增效上，现有制造业企业可经批准调高存量工业用地容积率、调整用地结构。在支持工业企业转型升级上，工业企业利用存量房产进行制造业与文化创意、健康养老、科技服务业融合发展，五年内可继续按原用途和土地权利类型使用土地。在减轻工业企业经济负担上，对已出让工业用地，企业因公共卫生事件影响不能按期缴纳土地价款，经出让人同意后，可适当延长缴款期限，免收相应滞纳金。在支持企业土地抵押融资上，以有偿方式取得的国有建设用地，企业按土地出让合同约定缴纳相应价款后，可将具备单独建设条件的地块，分期、分宗申请办理建设用地使用权登记。此外，《意见》还允许企业的新申报方案及调整方案进行优化调整，并通过“多审合一”“多证合一”改革简化办事流程。

《重庆市人民政府关于加快推进全市产业园区高质量发展的意见》（渝府发〔2021〕29 号）：为加快推动全市园区高质量发展，建设国家重要先进制造业中心，应加大财政支持力度。具体体现为：国家和市政府认可的园区四至范围内，工业用地的出让金在扣除国家和市计提的规费后，区县留成部分优先用于园区基础设施建设；经确认后的工业项目生产性用房及仓储、检验检测、自用车库等配套用房，减按国家和重庆市规定计提的专项资金征收城市基础设施配套费（中心城区一档区域每平方米 68.6 元，二档区域每平方米 37 元，其他区域可自行确定），免缴防空地下室易地建设费。市级工业和信息化专项资金对建设成效较好的市级重点关键产业园、成渝地区双城经济圈产业合作示范园区和“一区两群”产业转移承接示范园区给予支持；对在园区内新建的技术创新、工业互联网、智慧园区、中小企业等公共服务平台，可对其设备投入予以一定补助。

2024 年 2 月 26 日，国务院发布《关于《重庆市国土空间总体规划（2021—2035 年）》的批复》（国函〔2024〕32 号），该文件指出构建支撑新发展格局的国土空间体系。深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略和乡村振兴战略，促进形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的国土空间开发保护新格局。推进成渝地区双城经济圈建设，加强与周边省市功能互动，共建西部陆海新通道，努力在推进新时代西部大开发中发挥支撑作用，在推进共建“一带一路”中发挥带动作用，在推进长江经济带绿色发展中发挥示范作用。

### （二）行业基本情况

#### 1、行业概述

园区，或开发区，在我国有 40 余年的历史，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。

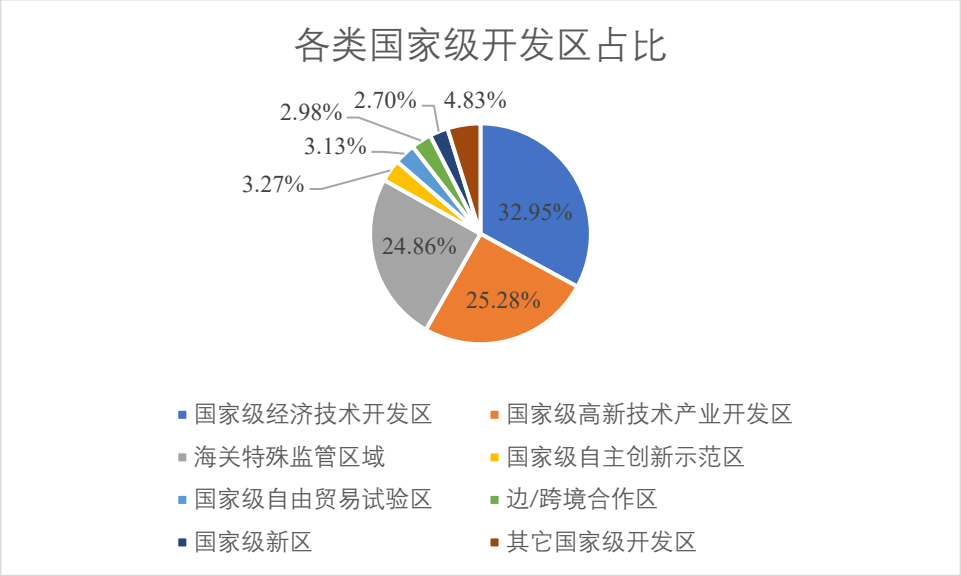
产业园的主要盈利来源于产业载体构建、产业发展、金融运作三方面。i）产业载体构建是以土地与物业为载体，通过区域基础建设开发、土地增值收益、房地产开发等方面获取收益；ii）产业发展是通过产业政策扶持、产业增值服务、园区配套综合服务等方式获取收益；iii）金融运作是通过产业投资、物业资本化运作方式获取收益。其中，房地产开发、产业政策扶持、产业增值服务以及金融运作方面的潜在盈利能力较强。

**3、行业环境、历史发展情况**

据中国开发区网统计，截至 2025 年 5 月 25 日，我国各类国家级开发区共有 704 家，省级开发区 2,152 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。704 家各类国家级开发区中，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 175 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/跨境合作区 21 家，国家级新区 19 家，其它国家级开发区 34 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。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。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 2023 年的 16,715.15 亿元，人均 GDP 达 28.9 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，考核评价结果显示，国家级经开区作为高水平对外开放平台，总体呈现总量扩大、质量提升的发展态势。主要有以下特点：

一是经济总量持续扩大。2023 年，国家级经开区实现地区生产总值 14.8 万亿元，同比增长 5.6%（名义增长率）。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，拥有上市企业 1041 家，较前一年均有显著上升。

二是开放带动作用显著。2023 年，国家级经开区实现进出口总额 10.2 万亿元，占全国进出口总额比重为 25%。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%。

三是科技创新能力增强。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。

四是绿色发展成效明显。2023 年，国家级经开区规模以上工业单位增加值二氧化碳排放量持续下降，工业固体废物综合利用率较上年提高 8.7 个百分点。

五是区域协调发展效能提升。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）境经济合作区比上年增加 182 项。

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。

（2）具备抗周期性

园区业务面临的客户对象主要是从事研发、制造型的企业，在中国经济增长大环境下，企业对标准厂房具有刚性需求，且入驻租户前期资本性投入金额较大，整体租金收入稳定，使得产业园行业具备较强抗周期性。

（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、未来发展的有利和不利因素**

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。

**6、标准厂房市场**

（1）标准厂房的界定

标准厂房是工业厂房的一种形态，具有通用性、配套性、集约性等特点，是为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。严格意义上，标准厂房是指建设主体利用工业用地，按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设的工业厂房，其建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建成后用于自持或出租、出售给企业从事工业生产经营。

不同的行业使用不同的工业厂房，相同的行业在一定的范围内有一定的标准和规范，这种“标准”为相对而非绝对。工业厂房的基本参数如下：

| 关键参数 | 基本参数（“/”指代“或”） |
| --- | --- |
| 楼层数 | 单层 / 多层 |
| 标准层面积 | 3,000-10,000 平方米，亦可定制 |
| 层高 | 10.5 / 7.8 / 4.5 / 4.2 米 |
| 承重 | 3 / 2 / 1 / 0.8 / 0.5 吨/平方米 |
| 配电 | 150 / 100 / 70 瓦/平方米 |
| 柱距 | 6 / 8 / 9 / 10 / 12 米 |
| 行车 | 10 / 8 / 5 吨（单层厂房或底层） |
| 电梯 | 1 台每 1,500 平方米 |

数据来源：戴德梁行

（2）标准厂房的分类

传统厂房以轻钢厂房为主，层高约为 7 米，服务的产业形态上主要以低端劳动密集型生产为主，主要满足传统制造业的生产需求；新型厂房以钢混结构为主，充分利用垂直空间，实现产研一体。标准厂房按照建筑结构类型，可分为单层厂房及多层厂房。由于建筑结构特点，单层标准厂房与多层标准厂房服务于不同发展阶段、不同产业方向的企业。单层厂房更适合服务于发展规模较大的工业企业，产业方向上更适合汽车制造业、装备制造、重型及中型机械制造等企业；多层厂房更合适于成长阶段企业，产业方向上更适合生物医药、新材料、仪器仪表等轻型生产型企业。

| | 单层厂房 | 多层厂房 |
| --- | --- | --- |
| **优势** | - 生产空间大，柱距更宽，能满足生产流程与内部运输的需要<br>- 承重更大，能够充分利用地基的承载力；层高更高，能够满足大型设备的安置及产品的存放，满足大规模生产 | - 提高单位土地开发强度、土地利用率和产业承载能力<br>- 分割面积较小，可更好满足中小企业生产需求，降低生产成本 |

| | 单层厂房 | 多层厂房 |
|---|---|---|
| **劣势** | - 土地利用效率较低<br>- 单层面积较大，对租户租赁实力有较高要求 | - 受制于楼层承重、层高及垂直交通等因素，部分产业使用受限，部分产业生产流程与内部运输受限<br>- 后续维护成本更高 |

数据来源：戴德梁行

（3）标准厂房市场概况小结

标准厂房目前是工业市场上较为稀缺的产品形态。相比单层厂房和研发厂房，多层厂房可以做到产研结合，适用于成长期的高新技术产业企业，同时也是制造业必不可少的重要支撑。市场上部分新开发的多层厂房项目，由于定位不清，建筑形态和建设标准偏向于研发办公产品，在设计上不能满足租户实际生产的需要，导致市场存在结构性空置。

从供需角度来看，工业土地的新增供应受到政府严格限制，工业土地的供应在个别城市，尤其是发达地区和一线城市将越来越稀缺。基于此，中小企业很难独立拿地并自建厂房，同时，随着政府对于厂房销售的限制越来越多，租赁厂房成为企业开启投产的主要途径。产权单一性、园区统一管理、建筑物硬件条件等是企业选址时的主要指标，因此对于优质的标准厂房项目来说整体呈现供小于求的趋势，项目入市后去化速度较快。从企业行业来看，制造业对于建筑物及园区的配套设备设施及服务要求高，入驻后装修及设备投入多，搬迁成本较大，因此租户粘性较高，同时租户的承租能力及稳定性也相对更高，以上这都为项目底层收益的稳定性打下了良好的基础。

从政策角度来讲，国内标准厂房受到地方政府政策导向的影响较为明显。由于对于政府而言，标准厂房的产业属性要高于地产属性，因此政府对于工业厂房园区招商行业准入条件、税收要求及最小可售面积等管理趋于严苛，对于开发商的产业招商能力、运营管理经验及物业租售情况也较为敏感。

### （三）同行业可比项目的竞争优势与劣势

#### 1、可比公司主要类型

传统园区开发企业多为具有功能性定位的国企，依托地方政府的支持，承担了基础设施建设、引导地区产业经济发展的重要职责。随着园区运营环境的不断市场化，更多性质的市场参与者纷纷进入。

比如，制造型实体企业跨界从事园区开发，从产业资本的角度，利用原有在产业运营方面的优势与经验，跨界从事产业园区的运营与建设，能够迅速集聚产业和人才，从而发

展规模效应，扩展经营规模。

除此之外，行业内还涌现了一批以民营企业为代表的园区开发与运营公司。其通过更为灵活的激励机制与企业管理制度，迅速争取地方政府的资源与支持，以产业新城的模式，打造产业、商业、生活一体化的产业小镇，扩展了园区发展的边界，也为园区开发与运营提出了新的思路。

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，目前参与标准厂房市场建设的典型主体分为：专业产业地产商和非地产龙头企业。

| 类型 | | 典型企业 |
|---|---|---|
| 专业产业地产商 | 政府主导产业平台企业 | 张江高科、上海临港、中关村发展、深投控 |
| | 产业地产运营商 | 联东、东久、环普、平谦、金地威新、金科产业、华夏幸福 |
| 非地产龙头企业 | 制造业企业 | 海尔、中兴、三一重工、玉柴集团、中节能 |
| | 金融类企业 | 复星集团、弘毅投资、国寿投资 |

数据来源：戴德梁行

**2、市场存量和新增供应量：供求状况**

**（1）南通**

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，南通标准厂房市场发展成熟，存量较大，租金价格相较苏州、无锡等苏南地区较低。截止 2025 年第一季度，南通全市工业厂房园区存量约 275 万平方米。形成"临江+临港+临空"三大产业带为主导的成熟市场格局，供需关系进入精细化运营阶段。南通市标准厂房在全市范围内分布较为均匀，各区域依托自身区位、产业等优势，形成了不同的标准厂房存量格局。其中，海门区标准厂房存量占比约 37%，是标准厂房存量最多的区域。海门区通江达海，交通优势显著。近年来，随着海太过江通道、崇海长江大桥、南通新机场等重大基础设施的建设，区域内交通网络进一步完善，需求较为旺盛，成为近期标准厂房新增供应高峰的区域；崇川区存量占比 33%，与海门区较为接近，作为南通市核心区域之一，因其产业发展较早，区域内多数标准厂房入市时间较早，存量主要集中在苏锡通科技产业园区内，凭借核心区位的辐射效应，崇川区在产业集聚和资源整合方面具备一定优势；通州区存量占比 30%，作为南通市重要的制造业基地，拥有良好的产业基础和配套设施。

从近年的工业用地供应情况来看，南通市市本级各区供地量级较大，标准厂房用地的主要摘地企业大多数为民营企业，自用为主，少数为国企摘地如南通高新技术产业开发区总公司。土地出让年限方面，新增供地的土地年限多以 50 年为主，其次为 30 年居多。

**南通市标准厂房区域分布占比**

| 区域 | 存量（万平方米） | 占比 |
|---|---|---|
| 海门区 | 102 | 37% |
| 崇川区 | 91 | 33% |
| 通州区 | 82 | 30% |
| **合计** | **275** | **100.0%** |

注：主要开发商包括但不限于东久新宜，联东 U 谷，环普，中南高科等。区域分布为崇川区、通州区、海门区，不包括南通市下辖如东县、启东市、如皋市、海安市。

经统计，南通市通州区未来供应项目主要为 2025 年和 2026 年交付，且系多层厂房产品（在承重、柱间距、层高等多个维度均低于单层厂房，竞争力弱于单层厂房）或距离东久（南通）智造园较远的工业厂房项目，预计对东久（南通）智造园到期租约续签率、退租后新签租约以及租金价格水平可能造成的影响有限。

具体而言，未来通州区主要新增供应项目分别为赫联聚兴智能制造产业园和坤鼎智能制造及新材料标准厂房，其规划建筑面积分别为 31 万和 10 万平方米。其中赫联聚兴智能制造产业园距离东久（南通）智造园约 8 公里，占地 235 亩，其主要产品为多层标准厂房，建筑面积体量较大，首层层高为 8-11.8 米，二层及以上层高为 4-6 米，首层承重为 2T，二层及以上承重较小。从建筑标准来看，该项目仅首层可与标的项目形成一定的直接竞争关系，因此实际具备竞争性的建筑面积较为有限。东久（南通）智造园层高 11 米、承重 3T，在工业规格上整体高于赫联聚兴智能制造产业园首层厂房，更具竞争优势，项目稀缺性更强。

坤鼎智能制造及新材料厂房位于通州湾，直线距离约 40 公里，与东久（南通）智造园难以构成直接竞争关系。

| 南通市通州区未来供应主要项目 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **区域** | **项目名称** | **项目定位** | **开发商** | **规划建筑面积（万平方米）** | **与标的项目距离** | **项目现状/预计交付年份** | **技术指标分析** |
| 通州 | 郝联聚兴智能智造产业园 | 多层厂房 | 郝联 | 31 | 约 8 公里 | 预计 2025 年交付 | 首层层高为 8-11.8 米，二层及以上层高为 4-6 米，首层承重为 2T，二层及以上承重较小，仅首层与南通项目构成直接竞争 |
| 通州 | 坤鼎智能制造及新材料标准厂房 | 多层厂房 | 坤鼎 | 10 | 约 40 公里 | 预计 2026 年交付 | 辐射产业差异，难以构成直接竞争关系；且距离较远，难以构成直接竞争关系 |

**（2）重庆**

重庆市工业基础雄厚，标准厂房市场发展较早，2020-2022 年集中出让大量标准厂房工业用地，目前市场已渐趋成熟。截至 2025 年第一季度，北碚区和渝北区仍是标准厂房存量核心区域，分别以 329 万平方米和 264 万平方米占据全市 86%的市场份额。这两大区域依托成熟的产业基础（如北碚的汽车制造、渝北的电子信息）和交通优势（江北国际机场、高速公路网络），吸引了盈田实业、联东、中南高科等头部开发商长期布局，成为区域工业载体的重要供给者。此外，两江新区龙盛新城等新兴板块正快速崛起，进一步强化了重庆工业空间向集约化、规模化方向演进的趋势。

**重庆市主要开发商开发标准厂房建筑面积存量分布及占比**

| 区域 | 存量（万平方米） | 占比 |
|---|---|---|
| 北碚区 | 329 | 48% |
| 渝北区 | 264 | 38% |
| 巴南区 | 68 | 10% |
| 其他行政区 | 26 | 4% |
| **总计** | **687** | **100%** |

注：主要开发商包括但不限于联东 U 谷，环普，中南高科，华雄等。区域分布为中指数据库口径的重庆市本级区域，不包含壁山区、重庆綦江区、江津市等。

近年来，为提高土地利用效率，推动工业用地集约化利用，多层标准厂房项目持续供应，尤以面向生物医药、大健康等领域研发中试阶段的多层厂房项目为主。由于受层高、承重及产业配套等硬性标准的限制，这类多层厂房普遍不适用于生产制造类企业入驻，因此与以标的项目为代表的高标准单层厂房并未构成核心竞争关系。

与此同时，相当一部分单层厂房项目始建于容积率限制不严格的早期阶段，由于年代较为久远，这类单层厂房在产业配套、运营管理等方面，相较于由主要开发商建设运营的高标准单层厂房园区竞争力薄弱，因此由头部开发商管理的高标准单层厂房，在标的项目周边区域仍属于稀缺产品。

重庆市本级区域中，作为中国内陆第一个国家级开发开放新区——两江新区的核心区域，以及中国内陆唯一的“水港+空港”保税港区所在地，渝北区在吸引各行业入驻方面展现出强大的的的吸引力，区域内众多的产业政策为各领域产业发展提供有力支撑。依托两江新区及临空优势，众多知名企业如：长安新能源、OPPO、传音、中光电、浪潮等集群渝北，形成了新能源汽车、智能装备及终端、高端装备制造业等行业的上下游集群。当前，渝北区部分入驻企业及生产研发基地等信息如下所示：

| 渝北园区分布 | 存量（万平方米） | 产业服务 |
|---|---|---|
| OPPO（重庆）智能生态科技园 | 133 | 智能终端、智能硬件、软件、云服务及增值服务等 |
| 长安汽车全球研发中心 | 67 | 新能源汽车、汽车零部配件 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 等 |
| 重庆传音智能终端产业园 | 25 | 智能终端、电子产品等 |
| 北斗星通智能产业园 | 12 | 车载导航娱乐系统 |
| 天实精工摄像头产业园 | 10 | 高清手机摄像头、双摄像头等 |
| 三圣装配式建筑产业基地 | 8 | 绿色环保智能制造新型商品 |

数据来源：戴德梁行

重庆市未来供应项目主要为 2025 年-2027 年交付，多系多层厂房产品（在承重、柱间距、层高等多个维度均低于单层厂房，竞争力弱于单层厂房），以及目标租户行业与东久（重庆）智造园一期存在较大差异，预计对东久（重庆）智造园一期到期租约续签率、退租后新签租约以及租金价格水平可能造成的经营影响有限。

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，东久（重庆）智造园一期所在的渝北区未来主要新增项目为龙兴智能制造基地二期，面积为 39 万平方米（包括多层及部分单层标准厂房，距离东久（重庆）智造园一期约 8 公里），预计该项目的单层部分或将对东久（重庆）智造园一期到期租约续签率、退租后新签租约以及租金价格水平造成一定的经营压力，但整体较为有限。

其余项目分别位于北碚区（52.3 万平方米）和九龙坡区（4.4 万平方米），距离标的项目 35-60 公里，且北碚区和九龙坡区产业园主要系面向生命科学、生物医药、大健康研发行业租户或面向中小客户分割销售，与东久（重庆）智造园一期的目标客户存在差异。同时前述新增项目主要为多层厂房，与东久（重庆）智造园一期作为单层厂房在承重柱间距、层高等多个维度相比规格较低，因此不会对东久（重庆）智造园一期的经营产生不利影响。

未来几年，重庆市工业厂房新增供应主要基于北碚区、渝北区及九龙坡区的地理位置展开，按行政区划分来看，北碚区由于过往几年供应工业用地总数最高，为未来新增工业厂房的热门区域。重庆市未来部分新增供应详情如下所示：

| **重庆市未来供应主要项目** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **区域** | **项目名称** | **项目定位** | **开发商** | **规划建筑面积（万平方米）** | **与标的项目距离** | **项目现状（预计交付年份）** |
| 北碚区 | 两江大地（国际）生命科学园（二期） | 面向研发为主的多层厂房，不构成核心竞争关系 | 重庆大地生物医药科技产业园发展有限公司 | 19.4 | 约35公里 | 一期已竣工并启动招商。二期项目为分批次施工，于 2021 年 8 月至 2023 年 6 月已陆续启动施工，于 2025 年年中竣工交付 |
| 北碚区 | 生物医药产业孵化基地 | 面向研发为主的多层厂房，不构成核心竞争关系 | 重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司 | 24.3 | 约40公里 | 2023 年 4 月开工建设，预计 2023 年完成项目基础施工，2027 年竣工并交付 |

| 重庆市未来供应主要项目 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **区域** | **项目名称** | **项目定位** | **开发商** | **规划建筑面积（万平方米）** | **与标的项目距离** | **项目现状（预计交付年份）** |
| 北碚区 | 中南高科·北碚科技智慧港项目 | 面向中小客户的分割销售多层厂房，不构成核心竞争关系 | 中南高科产业集团西南公司 | 8.6 | 约 45 公里 | 2023 年 6 月开工建设，2025 年年中竣工交付 |
| 渝北区（两江新区） | 龙兴智能制造基地二期 | 包括多层及部分单层标准厂房 | 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 | 39.0 | 约 8 公里 | 2025 年初开工建设，预计 2026 年 7 月底竣工交付 |
| 九龙坡区（高新区） | 石板大健康产业园（一期） | 面向研发为主的多层厂房，不构成核心竞争关系 | 重庆科学城高新产业发展有限公司 | 4.4 | 约 60 公里 | 2023 年年初开工建设，预计 2025 年 11 月竣工交付 |
| **总计** | / | / | / | **95.7** | / | / |

**3、区域内可比物业分析**

**（1）东久（南通）智造园**

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，戴德梁行在南通市高新技术产业开发区范围内选取已成熟运营的三个标准厂房项目作为竞争性物业对比分析的对象，分别为南通环普现代产业园、南通久焯产业园和东久（南通）智能制造基地，以及未来即将入市的一个标准厂房项目赫联聚兴智能智造产业园作为可比物业，具体如下：

可比物业所在位置




| **南通环普现代产业园** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 南通市崇川区祁连山路 3 号 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 南通普诚科技产业发展有限公司 | |
| **土地面积** | 106,627 平方米 | |
| **建筑面积** | 69,339 平方米 | |
| **物业类型** | 标准工业厂房、综合楼 | |
| **建成时间** | 2020 年 | |
| **平均租金** | 23-25 元/平方米/月（不含增值税，含物业费） | |
| **出租率** | 100% | |
| **主要租户** | 智能装备、工业物联网、生物医药 | |
| **项目简介** | 南通环普现代产业园位于江苏省南通市苏通科技产业园，该产业园是由南通、江苏和无锡政府共同开发的区域性园区，服务于新一代信息技术、精密机械和现代服务业等行业。南通环普现代产 | |

| | |
|---|---|
| | 业园位于江达路与江海路交叉口，紧邻 G15 高速公路、东方大道主干道和苏通长江公路大桥，地理位置优越。首期总建筑面积约 6.9 万平方米，由 11 栋单层生产厂房和 1 栋综合楼构成。园区主要引入智能装备、工业物联网、生物医药等先进制造业，未来将进一步优化提升城市产业结构。 |

| **南通久焯产业园** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 南通高新技术产业开发区希望大道东、文山路南侧 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 南通久焯实业有限公司 | |
| **土地面积** | 95,906 平方米 | |
| **建筑面积** | 65,000 平方米（工业厂房部分） | |
| **物业类型** | 单层工业厂房，双层工业厂房 | |
| **建成时间** | 2023 年 | |
| **平均租金** | 22-24 元/平方米/月（不含增值税，含物业费） | |
| **出租率** | 100% | |
| **主要租户** | 智能装备制造 | |
| **项目简介** | 南通久焯产业园位于南通高新技术产业开发区希望大道东侧、文山路南侧，周边产业聚集度较高，主要交通道路包括江海大道高架与沈海高速，距南通兴东机场直线距离 17 公里，车程约 25 分钟，地理位置较好。园区最大的租户为史丹利百得紧固系统(南通)有限公司，主要从事汽车紧固件、电子紧固件等紧固件产品的生产，是对南通高新区及周边地区新能源汽车及汽车零部件、新一代信息技术和智能制造等产业的有力配套。 | |

| **东久（南通）智能制造基地** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 江苏省南通市崇川区景兴路与德和路交叉口东 200 米 | |
| **土地性质** | 工业用地 | |

| | | |
|---|---|---|
| **开发商** | 南通利伯隆实业发展有限公司 |  |
| **土地面积** | 119,878 平方米 | |
| **建筑面积** | 59,000 平方米 | |
| **物业类型** | 单层工业厂房 | |
| **建成时间** | 2021 年 | |
| **平均租金** | 25-29 元/平方米/月（不含增值税，含物业费） | |
| **出租率** | 95%-100% | |
| **主要租户** | 智能装备制造、新材料、新能源、汽车零部件 | |
| **项目简介** | 东久（南通）智能制造基地位于南通市崇川区景兴路与德和路交叉口，附近主要交通道路包括沈海高速、沪陕高速及东方大道高架，依托沈海高速，项目可与一江之隔的常熟、太仓、张家港等区域便捷连接。南通东久智能制造基地将结合南通开发区主导产业，以高端装备制造以及新一代信息技术为方向，着力引进一批行业领先、技术领先的优势产业，坚持高质量、高标准、高效率的原则，力争打造整个开发区高端智能制造的精品集聚地。 | |

| **未来供应：赫联聚兴智能智造产业园** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 南通市通州区金沙街道古盐路以北、马北中心路以西 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 赫联集团 | |
| **土地面积** | 157,000 平方米 | |
| **预计建成规模** | 310,000 平方米 | |
| **物业类型** | 10 栋多层厂房 | |
| **预计建成时间** | 2025 年 | |
| **周边交通** | 园区紧临 345 国道，距离沈海 G15 9km、沪陕 G40 20km、通锡 S19 18.9km，距离苏通大桥 40km，交通便利 | |
| **项目简介** | 赫联聚兴智能智造产业园，是赫联集团最新一代优化产品，项目位于通州金沙主城区的核心地段，该项目定位为智能制造科创园，以智能装备、新一代信息技术飞机及汽车零部件为主导产业，吸引高新技术企业，打造集研发、中试、生产于一体的智能制造产业园区 | |

| | |
|---|---|
| | 和都市型产业集聚地。该项目成功落户通州，对于城市北部的产业发展和城市扩能具有长远意义，为通州高质量发展注入了强劲动能。 |

**（2）东久（重庆）智造园一期**

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，戴德梁行在重庆市范围内选取已成熟运营的三个优质标准厂房项目作为竞争性物业对比分析的对象，分别为环普重庆临空智慧智造产业园、联东 U 谷·沙坪坝国际企业港和龙兴智能制造基地（一期），以及未来即将入市的龙兴智能制造基地（二期）作为可比物业，具体如下：

可比物业所在位置




| **环普重庆临空智慧智造产业园** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 重庆市渝北区玉峰山镇桐桂大道 3 号 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 重庆普昭科技产业发展有限公司 | |
| **土地面积** | 121,664 平方米 | |
| **建筑面积** | 工业厂房：49,600 平方米；<br>仓储物流：15,600 平方米 | |
| **物业类型** | 单层工业厂房 5 栋；单层物流仓库 1 栋 | |

| | |
|---|---|
| **建成时间** | 2021 年 |
| **平均租金** | 24-26 元/平方米/月（不含增值税、含物业费） |
| **出租率** | 工业厂房 100% |
| **主要租户** | 机械设备和制造、新材料、电子科技、物流服务 |
| **项目简介** | 环普重庆临空智慧智造产业园位于重庆市渝北区创新经济走廊，交通位置优越；该项目总建筑面积约 66,000 平方米，已于 2021 年年底投产运营；项目南临港城工业园和海尔工业园，东临长安汽车、现代汽车、金康汽车主机厂等；同时区域内依托 OPPO、传音、深科技等核心企业，发展智能手机等智能终端产业，构建智能终端产业链集群；依托重庆整车制造企业，打造全市汽车电子关键产业园，发展汽车电子上下游相关产业链，形成“智能终端+汽车电子”两大支柱产业，打造面向未来的先进产业集群。 |

| **联东 U 谷·沙坪坝国际企业港** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 重庆市沙坪坝区振华路 41 号 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 北京联东投资（集团）有限公司 | |
| **土地面积** | 143,300 平方米 | |
| **建筑面积** | 200,000 平方米 | |
| **物业类型** | 单层轻钢厂房和双拼、四拼的独栋厂房（7.2m/8.1m 首层层高，8m 柱距）。 | |
| **建成时间** | 2020 年 | |
| **平均租金** | 23-25 元/平方米/月（不含增值税、含物业费） | |
| **出租率** | 95%-100% | |
| **主要租户** | 电子科技、高端装备制造、生物医药 | |
| **项目简介** | 联东 U 谷·重庆沙坪坝国际企业港，位于重庆高新区、西部科学城核心位置-重庆科学城科技产业园内，属于中国西部重要的创新研发基地、重庆重要的高端制造业基地、海内外高端人才的创业家园。项目依托国家高新区、重庆科学城以及重庆大学城 15 所高校、西永微电园、西部物流园、自贸区、西永保税区，力争将园区建设成为科技研发创新高地、高新技术成果转化及产业化高地，助推重庆的战略新兴产业建设。<br>二期项目重点吸纳智能制造、新能源汽车、电子信息、生物医药 | |

| | |
|---|---|
| | 等产业，目前为区域内具有较大影响力和竞争力的产业集聚中心，为沙坪坝工业经济高质量发展提供强劲动能。 |

| **龙兴智能制造基地（一期）** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 重庆市渝北区龙兴新城五横线以南、两江大道以西 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 | |
| **土地面积** | 166,000 平方米 | |
| **建筑面积** | 135,000 平方米 | |
| **物业类型** | 多层标准厂房 | |
| **建成时间** | 2025 年 | |
| **平均租金** | 24-26 元/平方米/月（不含增值税、含物业费） | |
| **出租率** | 85%-90% | |
| **主要租户** | 装备制造、汽车电子、新材料 | |
| **项目简介** | 龙兴智能制造基地（一期）项目的四栋厂房涵盖精密制造与研发中心，为企业提供了集生产制造与技术研发为一体的综合性空间，能够满足不同类型智能制造企业的多样化需求，促进企业在技术创新与产品制造上的协同发展。作为重庆龙兴地区重点智能产业升级工程，龙兴智能制造基地（一期）建成后将助力区域进一步做优做强智能网联新能源汽车的基础供应体系，推动汽车供应链高质量协同发展。该项目将打造成为环境优美、产城融合、服务共享的具有生长属性的产业社区，吸引更多优质企业入驻，提升区域产业竞争力，带动相关产业集聚发展，为区域经济注入新动能。 | |

| **未来供应：龙兴智能制造基地（二期）** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 重庆市渝北区龙兴新城五横线以南，盛唐路以东 | |
| **土地性质** | 工业用地 | |

| | | |
|---|---|---|
| **开发商** | 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 |  |
| **土地面积** | 300,000 平方米 | |
| **预计建成规模** | 390,000 平方米 | |
| **物业类型** | 单层标准厂房、多层标准厂房、综合楼及设备用房 | |
| **预计建成时间** | 2026 年 | |
| **周边交通** | 距离重庆江北国际机场约 10 公里，距离重庆绕城高速约 4 公里，紧邻重庆铜锣大道和两江大道 | |
| **项目简介** | 龙兴智能制造基地（二期）将以赛力斯超级工厂为中心、5 公里为半径，打造汽车产业链协同集群，建设“产业大脑＋超级工厂＋产业配套”的绿色低碳产业园，为两江新区智能网联新能源汽车发展注入强劲动力。作为重庆市重点产业项目，该项目将重点打造汽车核心零部件柔性生产线、数字化研发平台及智慧物流系统 | |

**4、新购入基础设施资产与同行业同地区可比物业的竞争优势与劣势**

标准厂房是工业厂房的一种构成，具有通用性、配套性、集约性等特点，是为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。严格意义来说标准厂房是指建设主体利用工业用地，按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设的工业厂房，其建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建成后用于自持或出租、出售给企业从事工业生产经营。

不同的行业使用不同的厂房，相同的行业在一定的范围内有一定的标准和规范，这种“标准”也是相对而言的，并非绝对标准。按照建筑结构类型，可分为单层厂房、多层厂房。

**（1）南通——高新区**

本资产的优势为：

戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，东久（南通）智造园坐落于南通市通州区金新街道，其所在区域临南通兴东国际机场 10 公里，距南通高铁站 20 公里，距南通港 20 公里，同时紧邻 G15 高速和城市中环，地理位置优越，交通便利完善。

东久（南通）智造园位于南通市通州区高新技术产业开发区，其坚持先进制造业和现代服务业并重，强化重大项目、外资项目招引，瞄准汽车电子、集成电路装备及零部件、

光电信息、高端装备等战新产业和未来产业，瞄准“链主”企业上下游和关键环节，通过产业强链补链继续完善“一主一新一智”格局，大大提升了产业规模和层次。

东久（南通）智造园为单层标准厂房项目，市场租赁需求旺盛，于 2019 年建成，于 2021 年达到满租，2022 年末-2024 年末以及 2025 年 3 月末出租率均为 100%，运营成熟稳定。

本资产的劣势为：

东久（南通）智造园所在区域属于工业集聚区，本项目周边以工业园区为主，相关商业、生活配套相对较为稀缺。

**（2）重庆**

本资产的优势为：

戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，东久（重庆）智造园一期坐落于重庆市渝北区龙兴镇汽车产业聚集区龙兴工业园，距重庆市中心 25 公里，距重庆江北国际机场约 20 公里，距离重庆绕城高速 G5001 入口约 3 公里。龙兴镇处于两江新区核心区，镇内交通发达，重庆轨道交通 4 号线二期、重庆铁路枢纽东环线已开通运营，在建的 15 号线实现站内换乘，规划 18 号线、14 号线，地理位置良好，交通便利通达。

所在的区域汽车产业集聚，项目周边有长安福特、长安汽车、北京现代、上汽通用五菱四大汽车厂，已经形成汽车产业的区域高度聚集，致力于打造高端智能制造产业聚集平台。重点引进高端汽车零部件企业，符合重庆两江新区重点产业发展方向，致力于助力西部地区智能制造产业升级。

东久（重庆）智造园一期于 2017 年建成，2018 年集中去化，于 2019 年底达到满租，历史三年年末出租率均为 100%，2025 年 3 月末出租率为 90.5%，根据已签署的租约情况，该项目自 2025 年 9 月 1 日起满租。

本资产的劣势为：

东久（重庆）智造园一期项目所在区域属于工业集聚区，其公共基础设施和相关配套设施尚在发展中。目前周边主要公共设施较少，相关商业、生活配套相对较为稀缺。

**（四）基础设施资产所在地区宏观经济概况**

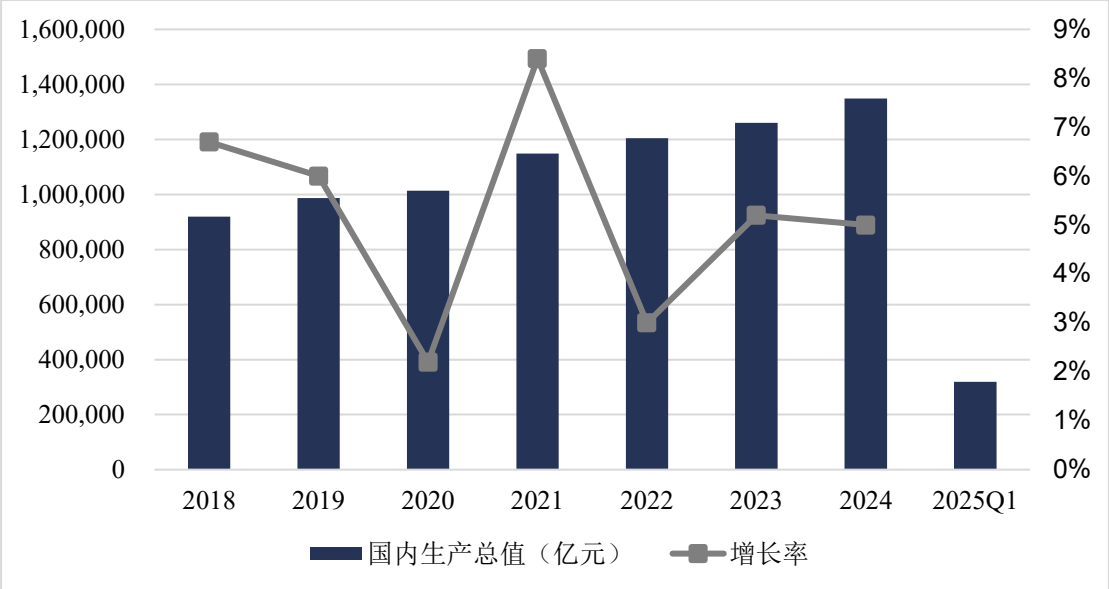
根据公开经济统计数据以及戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，中国作为世界第二大经济体，2015年至2023年间国内生产总值保持中高速增长。2022年，全年国内生

产总值1,204,724亿元，按不变价格计算，比上年增长3.0%。2023年国内生产总值1,260,582亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。

2024年，全年国内生产总值1,349,084亿元，按不变价格计算，比上年增长5.0%。分产业看，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%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长5.3%，二季度增长4.7%，三季度增长4.6%，四季度增长5.4%。

初步核算，2025年一季度国内生产总值318,758亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%。分产业看，第一产业增加值11,713亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值111,903亿元，增长5.9%；第三产业增加值195,142亿元，增长5.3%。

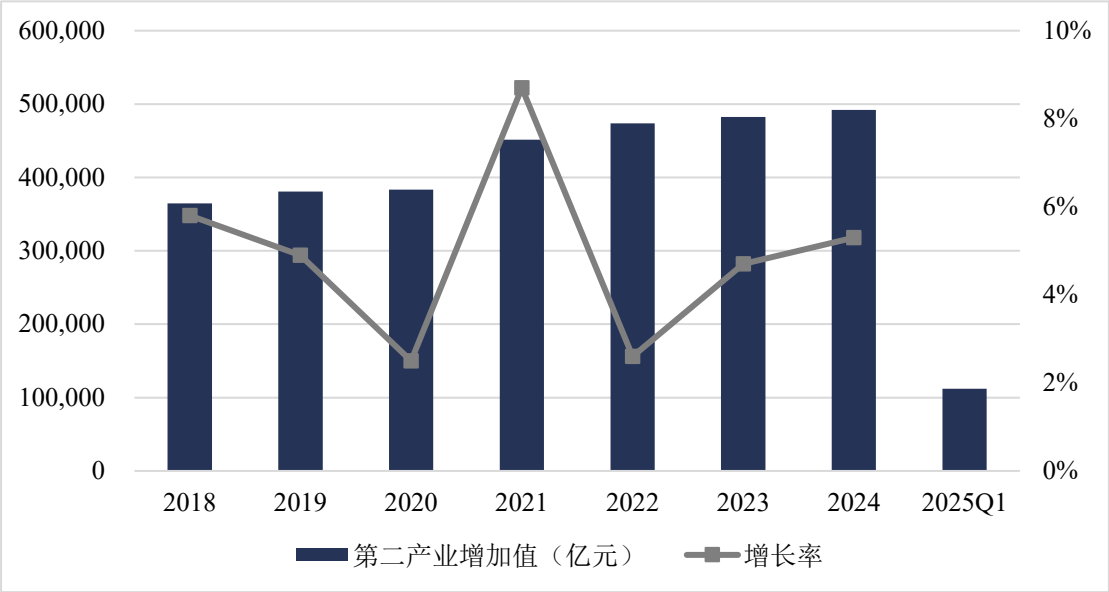
**2018-2025年一季度国内生产总值**




数据来源：国家统计局

近六年国内第二产业及工业增加值稳步上升。2020年第二产业增加值为383,562亿元，同比增长2.5%，第二产业增加值比重为38.6%。2021年第二产业增加值为451,544亿元，同比增长8.7%。2022年，第二产业增加值为473,790亿元，同比增长2.6%。2023年，第二产业增加值为482,589亿元，同比增长4.7%。2024年第二产业增加值492,087亿元，按不变价格计算，同比增长5.3%，第二产业增加值比重为36.5%。2025年一季度，第二产业增加值111,903亿元，同比增长5.9%，对经济增长的贡献率为25.1%。

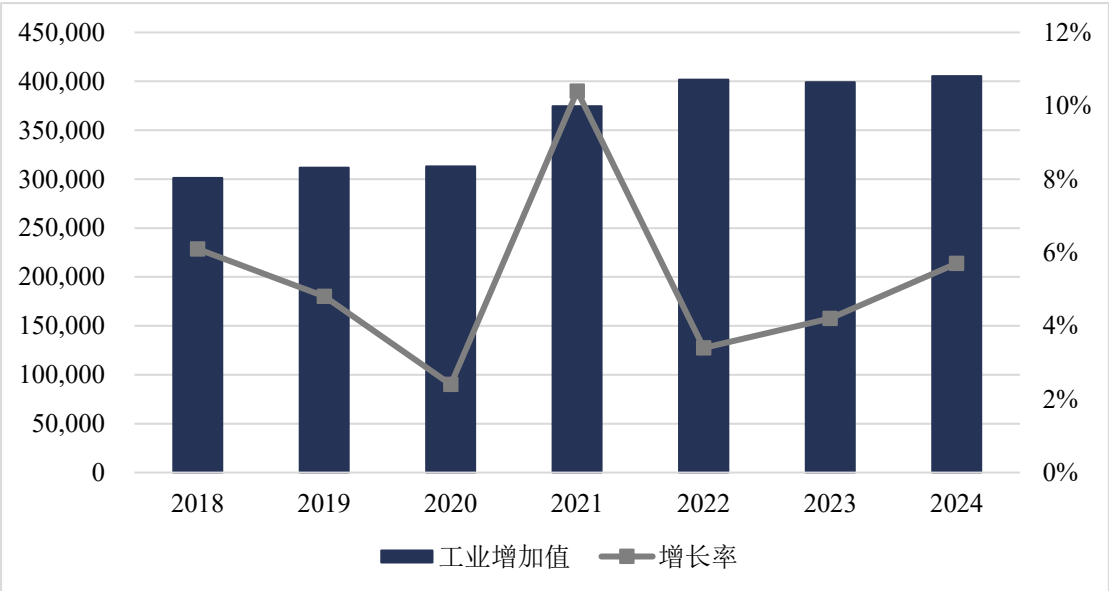
**2018-2025年一季度全国第二产业增加值**




数据来源：国家统计局

2020年，全国工业增加值同比增长3.3%。2021年，全国工业增加值同比增长7.1%，增速大幅提升。2022年，全国工业增加值同比增长4.4%，增速小幅回落。2023年，全国工业增加值同比增长4.2%。2024年，全国工业增加值同比增长5.7%。自2022年以来，增速逐年上涨。

**2018-2024年全国工业增加值（亿元）**




数据来源：国家统计局

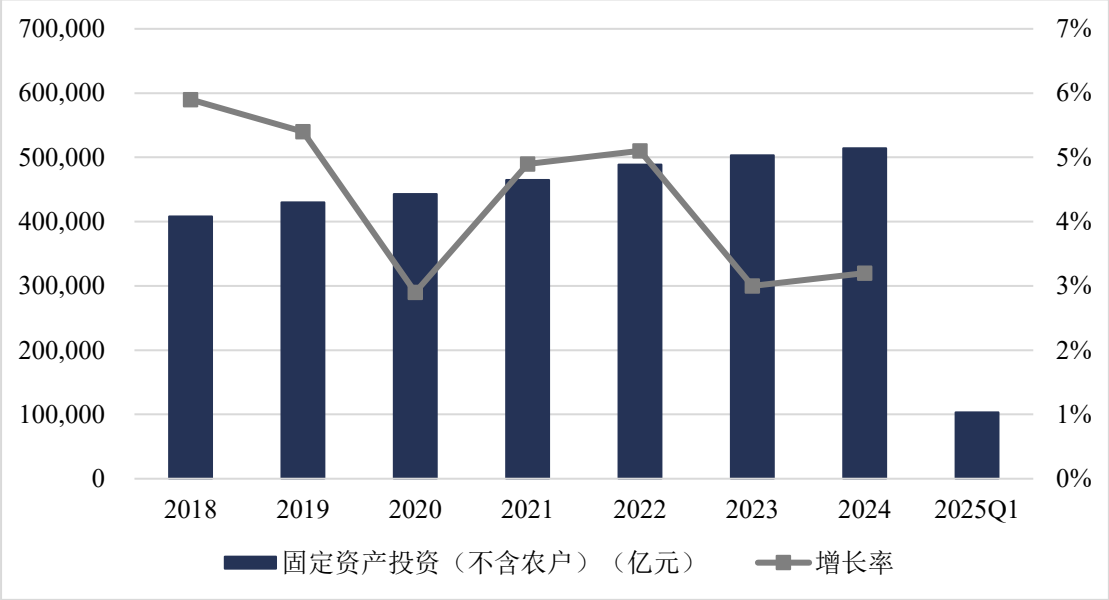
近年来，基础设施及制造业投资保持较高增速。2023年，全国固定资产投资（不含农户）503,036亿元，比上年增长3.0%（按可比口径计算）。其中，制造业投资增长6.5%，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）增长5.9%。分产业看，第一产业投资同比下降0.1%，第二产业投资增长9.0%，第三产业投资增长0.4%。2023年，民间固定

资产比上年下降0.4%。

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%（按可比口径计算），比上年加快0.2个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长2.6%，第二产业投资增长12.0%，第三产业投资下降1.1%。第二产业中，工业投资比上年增长12.1%，其中，制造业投资增长9.2%，增速较上年扩大2.7个百分点。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%。2024年，民间固定资产投资比上年下降0.1%。

2025年开年以来，全国固定资产投资延续了2024年较好的发展态势。一季度，全国固定资产投资（不含农户）103,174亿元，同比增长4.2%，比上年全年加快1.0个百分点。分领域看，基础设施投资同比增长5.8%，制造业投资增长9.1%。分产业看，第一产业投资同比增长16.0%，第二产业投资增长11.9%，第三产业投资增长0.1%。2025年一季度，民间投资增长0.4%，扣除房地产开发投资，民间投资增长6.0%。

**2018-2025年一季度全国固定资产投资（不含农户）**




数据来源：国家统计局

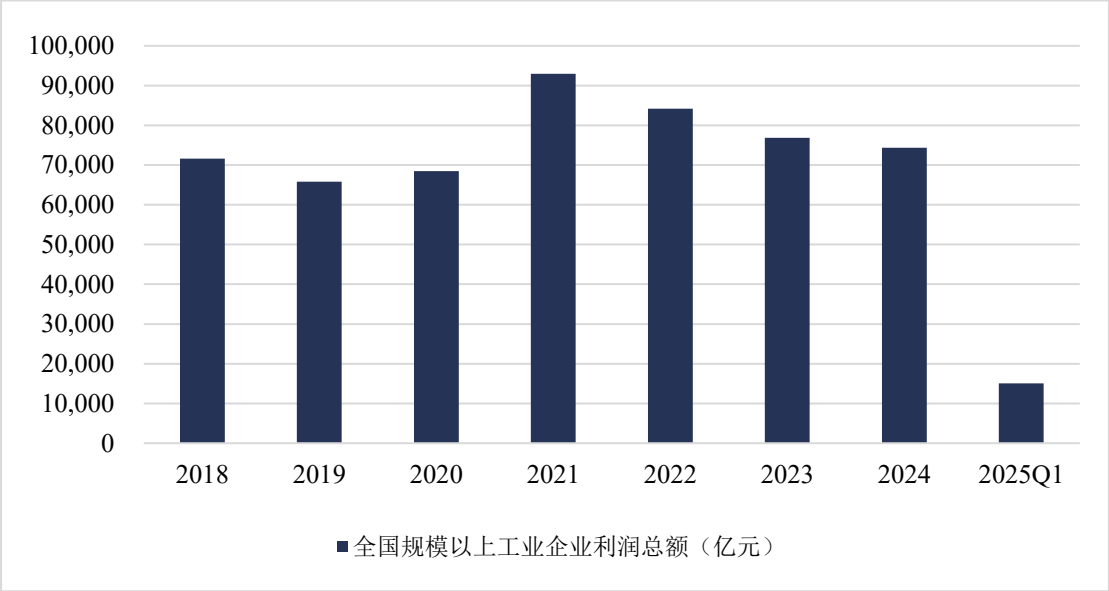
近年来，规模以上工业企业利润总额呈一定波动上升趋势。2021年全国规模以上工业企业实现利润总额92,933亿元，比上年增长35.7%。2022年全国规模以上工业企业实现利润总额84,163亿元，比上年减少4.0%。

2023年，全国规模以上工业企业实现利润总额76,858亿元，比上年下降2.3%（按可比口径计算）。规模以上工业企业中，采矿业实现利润总额12,392.4亿元，比上年下降19.7%；制造业实现利润总额57,643.6亿元，下降2.0%；电力、热力、燃气及水生产和供应业实现利润总额6,822.3亿元，增长54.7%。

2024年，全国规模以上工业企业实现利润总额74,311亿元，比上年下降3.3%（按可比口径计算）。规模以上工业企业中，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%。

2025年一季度，全国规模以上工业企业实现利润总额15,094亿元，同比增长0.8%（按可比口径）。规模以上工业企业中，采矿业利润2,204亿元，同比下降25.5%；制造业10,826亿元，增长7.6%；电力、热力、燃气及水生产和供应业实现利润总额2062.8亿元，增长5.4%。

**2018-2025年一季度全国规模以上工业企业利润总额**




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》（以下简称《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。

2021年3月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（以下简称《十四五规划》）发布，《十四五规划》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%。

2024年1月，工业和信息化部等七部门联合印发《关于推动未来产业创新发展的实施意见》（以下简称《实施意见》），提出了要把握新一轮科技革命和产业变革机遇，围绕制造业主战场加快发展未来产业，支撑推进新型工业化。目标到2025年，实现未来产业技术创新、产业培育、安全治理等全面发展，部分领域达到国际先进水平，产业规模稳步提升。到2027年，未来产业综合实力显著提升，部分领域实现全球引领。《实施意见》提出全面布局未来产业，重点推进未来制造、未来信息、未来材料、未来能源、未来空间和未来健康六大方向产业发展；加快技术创新和产业化，面向未来产业重点方向实施国家科技重大项目和重大科技攻关工程，加快突破关键核心技术，发布前沿技术应用推广目录，打造产品交易平台；打造标志性产品，做强未来高端装备。面向国家重大战略需求和人民美好生活需要，加快实施重大技术装备攻关工程，突破人形机器人、量子计算机、超高速列车、下一代大飞机、绿色智能船舶、无人船艇等高端装备产品，以整机带动新技术产业化落地，打造全球领先的高端装备体系。

2025年3月，中国人民银行行长在十四届全国人大三次会议经济主题记者会上表示，为进一步加大对科技创新的金融支持力度，中国人民银行将会同证监会、科技部等部门优化科技创新和技术改造再贷款政策。具体措施包括有扩大再贷款规模，满足企业融资需求；降低再贷款利率，强化对银行的政策激励；扩大再贷款支持范围，大幅提高政策的覆盖面；保持财政贴息力度，切实降低企业融资成本。

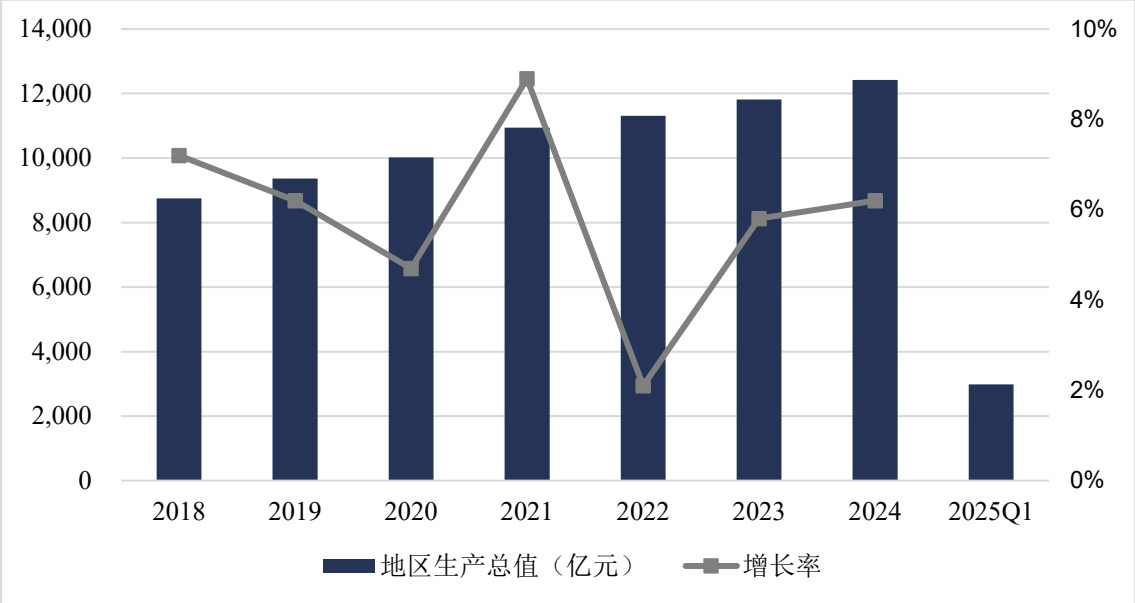
综合来看，近年来全国制造业固定资产投资增速始终保持较高水平，尽管全国规模以上工业企业利润有所回落，但是2025年开年以来，一季度制造业规上工业企业实现了较高的增速，经济发展的转型成效逐渐显现，未来高技术制造业、装备制造业的发展将进一步拉动规模以上工业企业利润总额的提升，未来将为国内工业经济高质量发展提供更多活力；面对复杂的国际环境形势带来的不利影响，“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局将进一步增强我国产业链稳定性和竞争力，促进生产环节向自主创新、协同创新、融合创新方向发展，由中国制造升级为中国创造；在国家战略层面，以先进制造业和战略性新兴产业为主体的工业依然是支撑中国经济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。未来产业的兴起有望为中国经济开辟新的增长点，成为推动中国经济高质量发展的新动力。

**1、南通**

2024年，南通市全年实现地区生产总值12,421.9亿元，比上年增长6.2%。其中，第一产业增加值532.1亿元，增长2.7%；第二产业增加值5,906.8亿元，增长6.9%；第三产业增加值5,983.0亿元，增长5.7%。按常住人口计算，人均地区生产总值16.0万元，增长6.2%。

2025年开年以来，南通市经济发展延续了2024年良好态势。一季度，全市实现地区生产总值2,982.2亿元，按可比价格计算，同比增长7.2%，较去年全年增速扩大1.0个百分点。分产业看，第一产业增加值69.5亿元，增长1.4%；第二产业增加值1465.2亿元，增长8.8%；第三产业增加值1447.5亿元，增长6.0%。

**2018-2025年一季度南通市地区生产总值**




数据来源：南通市统计局

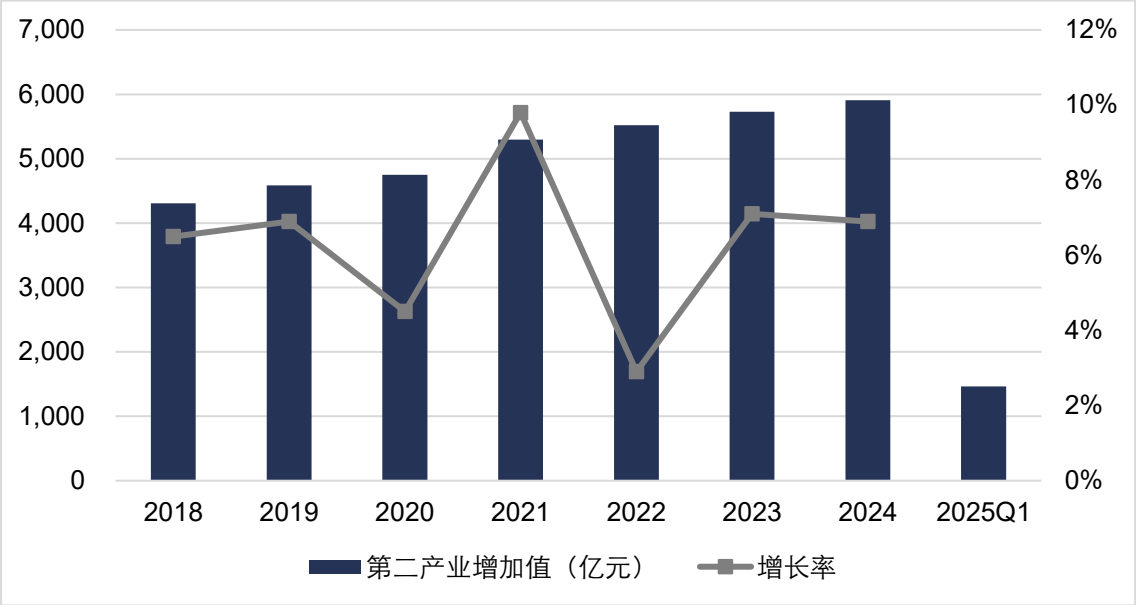
近五年南通市的第二产业增加值稳步上升，2021年第二产业增加值达5,298.3亿元，比上年增长9.8%。2022年第二产业增加值5,520.4亿元，增长2.9%。2023年第二产业增加值5,728.1亿元，增长7.1%，增速较2022年显著提升。2024年第二产业增加值5,906.8亿元，增长6.9%，维持了2023年较高的增速。2025年一季度，第二产业增加值1,465.2亿元，同比增长8.8%，增速提升，较2024年全年提高1.9个百分点。

2024年，南通市全年规模以上工业增加值比上年增长9.3%，其中轻工业增长9.2%，重工业增长9.3%。分经济类型看，国有企业增加值增长7.2%，股份制企业增长8.6%，股份合作企业增长2.0%，外商港澳台投资企业增长11.6%。分门类看，制造业增加值增长9.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降2.7%。分行业看，全市列统的34个行业大类中有30个行业增加值比上年增长，增长面达88.2%，比上年提升8.8个百分点。装备制造业较快增长。全年规模以上装备制造业增加值比上年增长9.5%。其中，专用设备制造业、汽车零部件制造业等行业增加值年内保持高速增长态势，分别增长14.4%、12.7%。太阳能电池、

变压器等主要产品产量分别增长33.9%、21.6%。

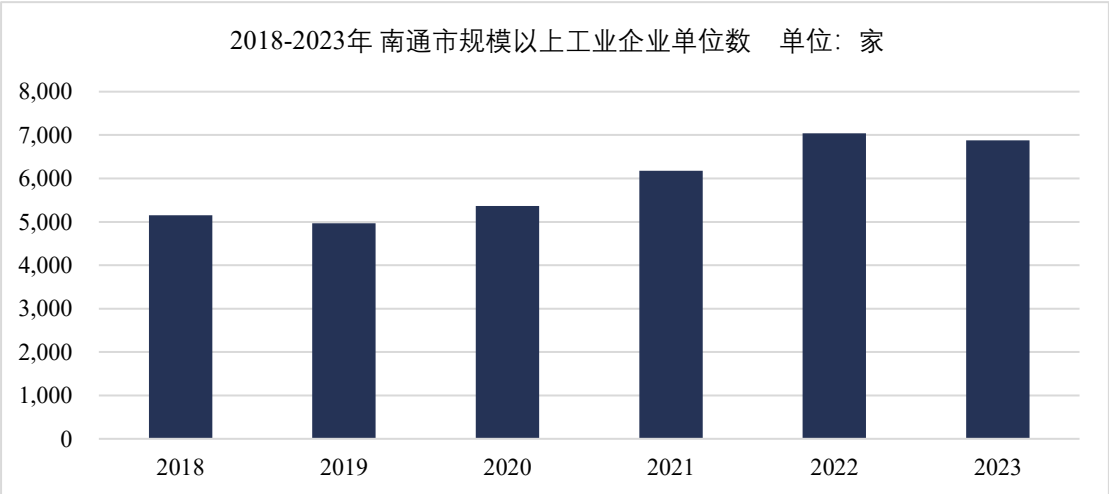
2025年一季度，规模以上工业增加值同比增长11.3%，比上年全年提升2.5个百分点。全市列统的34个行业大类中有30个行业工业增加值同比保持增长，增长面为88.2%，比上年全年提升8.8个百分点。十大重点行业增加值占全市规模以上工业比重为70.3%，合计拉动规模以上工业增加值增长6.7个百分点。一季度，规模以上民营工业企业产值占全市规模以上工业产值的比重为67.6%，拉动全市规模以上工业产值增长6.7个百分点。

**2018-2025年一季度南通市第二产业增加值**




数据来源：南通市统计局

2021年，南通市规上工业企业单位数达6,174家，增速超13%。2022年，南通全市新增规上工业企业866家，列全省第2位，已连续3年在全省处于前列。2023年底，南通规模以上工业企业数达6,878家，占全省企业数的10.9%，是1998年开始实施规模以上工业统计时的4.36倍。




数据来源：南通市统计局

2022年，南通市规模以上工业企业营业收入比上年增长7.0%，利润总额下降3.1%，企业营业收入利润率为6.2%，比上年下降0.6个百分点。规模以上工业企业产销率95.9%。2023年，南通市规模以上工业企业利润增速由负转正，较上年增长0.2%。从地区看，除开发区、如东、苏锡通外，其他板块利润总额均实现增长，其中通州区和崇川区增速较快，分别比上年增长44.4%、18.2%。

2024年，南通市工业企业盈利进一步提升。全年规模以上工业企业营业收入比上年增长7.5%，利润总额增长4.5%，企业营业收入利润率为5.6%。分经济类型看，规模以上工业企业中，国有控股企业利润增长21.7%，外资企业增长3.0%，民营企业增长2.1%。分行业看，装备制造业利润比上年增长9.3%，其中铁路船舶航空航天业、汽车零部件、电子设备等行业利润增长较快，分别增长60.2%、32.1%、17.5%。

2024年，南通市固定资产投资维持稳定，全年固定资产投资同比增长0.9%。其中，国有及国有经济控股投资增长4.3%；港澳台及外商投资增长13.4%。民间投资下降2.8%，民间投资占全部投资比重63.8%。分产业看，第一产业投资增长39.2%，第二产业投资增长3.2%，第三产业投资下降2.0%。分领域看，制造业投资下降1.8%，基础设施投资增长5.7%，房地产开发投资增长0.1%。2024年全年共49个项目列入省级重大项目清单，比上年增加14个，连续9年保持全省前列。全年共计安排市级重大项目217个，省、市重大项目完成投资超1,000亿元。全年新开工5亿元以上工业项目254个，竣工达产项目301个。推动中石油蓝海新材料、华峰瑞讯生物等百亿级项目顺利开工，重大项目攻坚突破成效显著。

2025年开年以来，南通市固定资产投资稳步回升，制造业投资贡献增强。一季度，全市固定资产投资同比增长5.1%。全市285个基础设施投资项目，计划总投资增长6%，完成投资增长17.8%，占固定资产投资比重为15.4%，比上年同期提升1.7个百分点。全市制造业投资增长7.4%，对全市固定资产投资增长贡献率为77.2%。全市亿元以上项目1,384个，完成投资增长10.1%，占固定资产投资的比重为75.3%。

2020年，南通市迈入GDP万亿元城市行列，通州湾新出海口起步港区开港运营，南通新机场选址获批，北沿江高铁工可获批，南通成为上海“1+8”大都市圈成员城市，也是江苏“1+3”功能区中扬子江城市群、沿海经济带的重要一员。2023年，南通市全年实现地区11,813.3亿元，比上年增长5.8%。2024年前三季度，南通市实现地区生产总值9,414.4亿元，同比增长6.3%，这一增速在江苏省内已公布数据的城市中位列前茅，显示出南通市经济的强劲增长动力。

“长三角一体化”和“科技创新”是南通未来发展建设的大方向。南通是长三角一体化发展的重要支点，在长三角一体化中承担着承接上海苏南辐射、向北向西传导带动的重任，其产业基础、发展空间、交通区位、人文交融等优势明显，扮演着“综合型战略支点城市”的角色。当前，位于三大国家战略交汇点的南通以积极推动区域协同创新，大力探索创新

资源共用、载体共建、利益共享等机制，与周边城市共建紧密型的创新共同体为行动方向。

东久（南通）智造园位于南通高新技术产业开发区，南通高新技术产业开发区（简称“南通商新区”）前身是1993年11月成立的江苏省通州经济开发区，2011年10月改为现名。2013年12月，经国务院批准升格为国家级高新技术产业开发区。南通高新区围绕产业发展特点，明确产业定位，形成了以“一主一新一智”为特色的产业布局。“一主”即汽车和汽车零部件产业，“一新”即新一代信息技术产业，“一智”即智能制造产业。汽车及汽车零部件产业代表性企业包括安波福、文灿股份、广东鸿图等；新一代信息技术产业代表性企业包括深南电路、展华电子、生益科技、中科仪等；智能制造产业代表性企业包括宜家精密、震旦智能、江海股份、大族激光、嘉泰激光、准信自动化等。

南通高新区不断优化产业结构，推动传统产业转型升级，同时大力发展新兴产业。一方面，通过实施“智改数转网联”等计划，推动传统产业向智能化、数字化转型，提高了企业的竞争力和生产效率。另一方面，积极引进和培育新兴产业，南通高新区在原有汽车零部件、新一代信息技术和智能装备产业基础上，进一步细分产业赛道，形成了先进光伏、新型储能、集成电路装备及零部件、新型电子元器件等先进产业业态。特别是新型电子元器件产业，被江苏省评选为具有科技创新能力的“电子元器件产业集群”，是江苏省首批8个创新型集群之一。

南通高新区积极贯彻落实国家、省、市的各项政策，为园区内企业提供了一系列优惠政策。这些政策涵盖了税收减免、资金扶持、人才引进等多个方面，为企业的发展提供了有力保障。同时，园区还建立了完善的服务体系，为企业提供一站式服务，帮助企业解决各种问题和困难。

未来，南通市将继续坚持以高质量发展为主题，加快构建新发展格局，推动经济持续稳定增长。南通市将进一步加强与长三角地区的合作与交流，积极承接上海等周边城市的产业转移和辐射带动，推动区域协同发展。同时，南通市还将加强科技创新和人才培养，推动产业转型升级和高质量发展，与周边城市共建紧密型的创新共同体为行动方向。

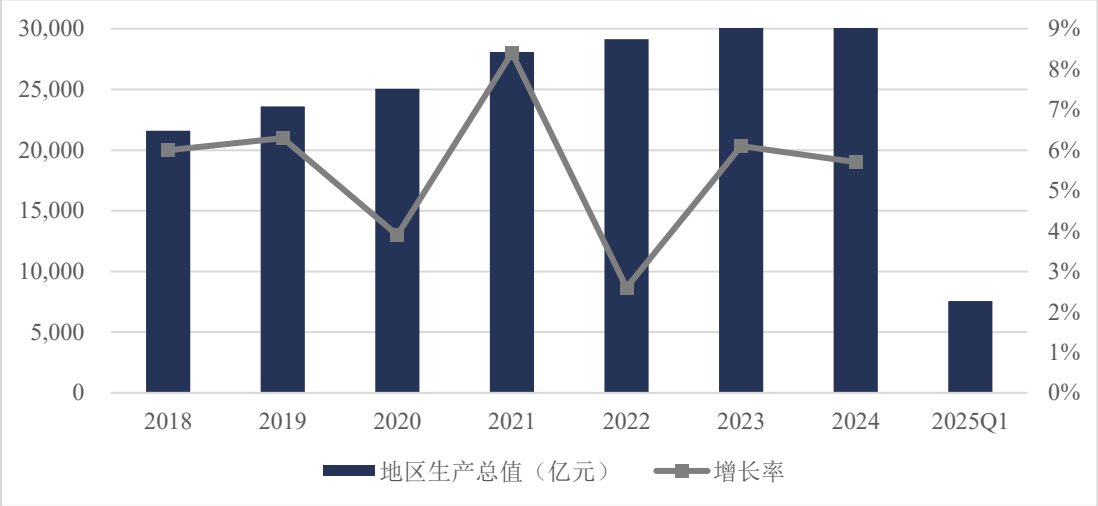
**2、重庆**

重庆市2018年至2023年间地区生产总值保持中高速增长，平均年增长率为5.6%。2023年综合实力持续增强，经济总量再上新台阶，实现地区生产总值30,145.8亿元，同比增长6.1%。

2024年，重庆市全年实现地区生产总值32,193.2亿元，比上年增长5.7%。按产业分，第一产业增加值2,135.8亿元，增长2.4%；第二产业增加值11,690.7亿元，增长4.6%；第三产业增加值18,366.7亿元，增长6.8%。全年人均地区生产总值达到100,889元，比上年增长6.0%。民营经济增加值19,822.61亿元，增长6.2%，占全市经济总量的61.6%。

2025年一季度，重庆市实现地区生产总值7,574.8亿元，按不变价格计算，同比增长4.3%。其中，第一产业实现增加值321.8亿元，同比增长2.2%；第二产业实现增加值2,496.6亿元，同比增长3.7%；第三产业实现增加值4,756.4亿元，同比增长4.8%。

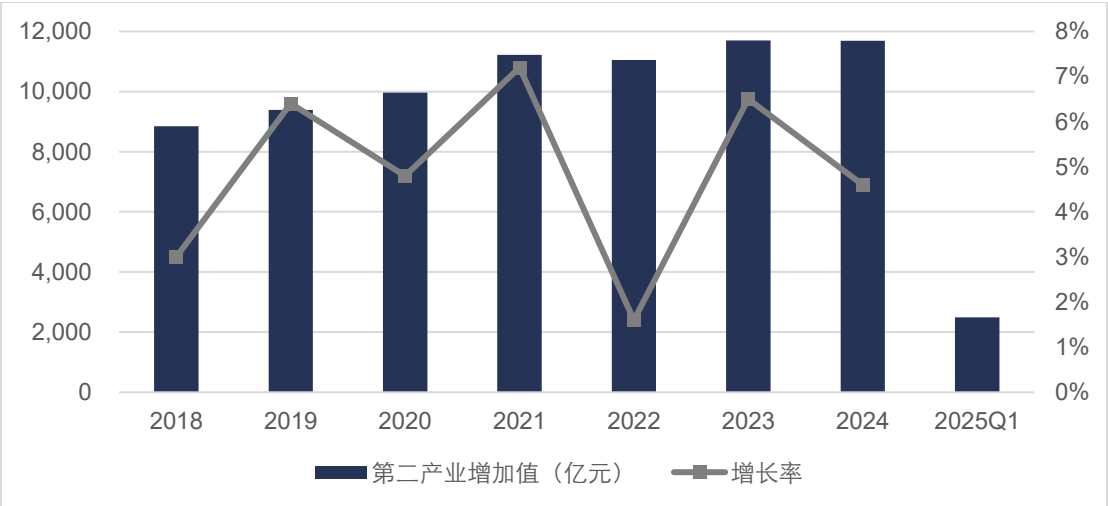
**2018-2025年第一季度重庆市地区生产总值**




数据来源：重庆市统计局

近五年重庆市第二产业增加值以中高速水平稳步提升。2021年第二产业增加值达11,217.3亿元，比上年增长7.2%。2022年第二产业增加值11,047.4亿元，按可比口径计算，增长1.6%。2023年第二产业增加值11,699.1亿元，增长6.5%，增速较2022年显著提升。2024年第二产业增加值11,690.7亿元，按可比口径计算，增长4.6%，维持了2023年较高的增速。2025年一季度，第二产业增加值2,496.6亿元，同比增长3.7%。

**2018-2025年第一季度重庆市第二产业增加值**

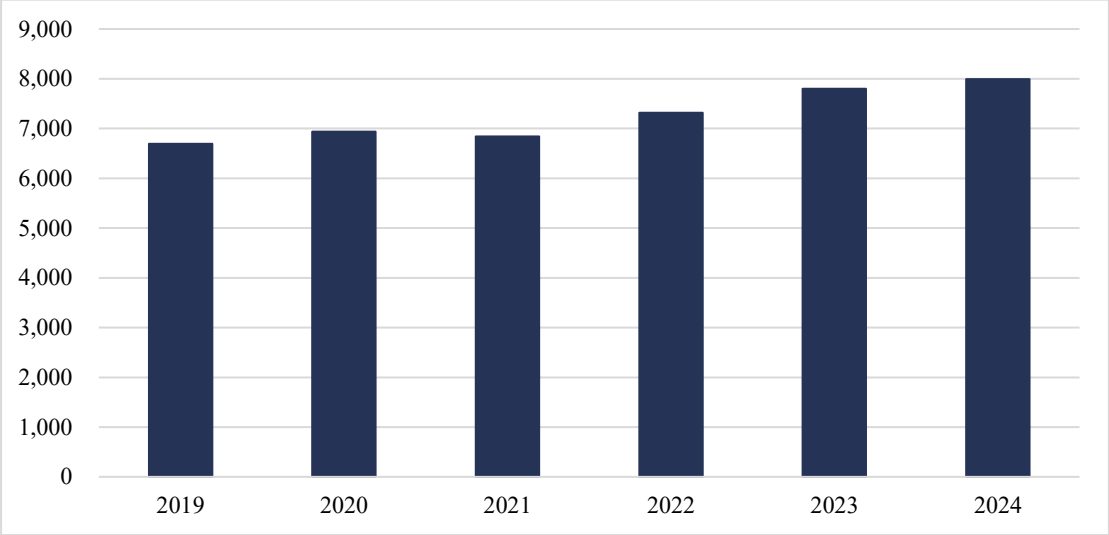



数据来源：重庆市统计局

近几年重庆的规模以上工业企业单位数一直保持在稳中有增的态势。2022年年末，重庆市规模以上工业企业单位数达7,314家，较2021年增长475家。2023年年末，重庆市全市

规上工业企业数7,798家，占全国比重1.62%，排名全国第17位。2024年年末，全市规上工业企业数7,992家，较2023年增长194家，其中大中型企业1,008家，同比增长1.1%。

**2019-2024年重庆市规模以上工业企业单位数**




数据来源：重庆市统计局

近几年重庆规模以上工业企业利润除部分年份受公共卫生事件影响之外，总体保持增长态势。2021年工业企业利润总额达2,121.0亿元；2022年，重庆市全年规模以上工业企业利润总额为1,939.6亿元，比上年下降9.1%。分经济类型看，国有控股企业利润下降19.1%，股份制企业下降6.3%，外商及港澳台商投资企业下降22.6%，私营企业下降5.8%。分门类看，采矿业利润比上年增长62.6%，制造业下降11.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长14.1%。2023年，全市规上工业利润下降3.7%；规上工业企业营业收入利润率5.11%，低于全国0.65个百分点。每百元营业收入中的成本86.3元，高于全国1.54元。

2024年，全年规模以上工业企业利润总额比上年增长15.6%。分经济类型看，国有控股企业利润增长29.1%，股份制企业增长14.4%，外商及港澳台商投资企业增长24.9%，私营企业增长20.4%。分门类看，采矿业利润比上年增长13.4%，制造业增长14.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长35.0%。

2023年，重庆市全市固定资产投资比上年增长4.3%。从三大领域看，工业、基础设施投资分别增长13.3%和7%，房地产开发投资下降13.2%。分产业看，第一产业投资增长17.4%，第二产业投资增长13.1%，第三产业投资增长0.6%。

2024年，重庆市全年固定资产投资总额比上年增长0.1%，其中，基础设施投资增长0.3%，工业投资增长11.2%，社会领域投资增长0.3%，房地产开发投资下降8.3%。分产业看，第一产业投资增长20.6%，第二产业投资增长11.1%，第三产业投资增长11.2%。

2025年一季度，重庆市固定资产投资比上年增长3.5%，比上年全年提高3.4个百分点。分领域看，工业投资增长7.2%，基础设施投资增长10.0%，房地产开发投资下降7.2%。分

产业看，第一产业投资增长22.2%，第二产业投资增长7.2%，第三产业投资增长1.3%。

重庆是国家中心城市，是四大直辖市之一，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市，全国先进制造业基地，西部科技创新中心、对外开放门户，长江上游航运中心。随着共建“一带一路”、新时代西部大开发区域协调发展战略和长江经济带区域重大战略的实施，以及成渝地区双城经济圈和西部陆海新通道的建设，重庆正由内陆腹地成为开放前沿，区位优势和战略地位更加彰显。重庆市是同时拥有港口型、陆港型、空港型、生产服务型国家物流枢纽的城市，全市基本形成三条环线、十二条射线为骨架的高速公路网，初步建成长江上游航运中心，全面形成“一大四小”运输机场格局，交通运输体系完善。

当前重庆市全市经济运行稳中有进，高质量发展扎实推进，新质生产力稳步发展。2024年，“33618”现代制造业集群体系持续壮大，“智能网联新能源汽车之都”国内外影响力显著增强，新能源汽车产业快速发展。“6+3”未来产业加速布局，培育多个未来产业重点企业和重大平台。成渝地区双城经济圈制造业协同发展，成渝地区生物医药产业集群新入选国家先进制造业集群，共建成渝“氢走廊”“电走廊”“智行走廊”等重大应用场景。

总体来看，重庆市经济发展态势良好，生产需求保持平稳，重点产业支撑强劲，新质生产力加速培育，发展质量持续提升，就业物价总体稳定，经济社会大局和谐稳定。重庆市工业实体经济发展呈现出“稳”和“新”两个特点：传统产业根基稳固，汽车行业实现较快增长，展现了工业经济的“稳”；工业结构持续优化，战略性新兴制造业引领全市工业发展，展现了工业经济的“新”。

东久（重庆）智造园一期位于重庆市两江新区。两江新区是重庆市管辖的副省级新区、国家级新区，也是中国内陆第一个国家级开发开放新区，同时是继上海浦东新区、天津滨海新区后，由国务院直接批复的第三个国家级开发开放新区，辖江北区、渝北区、北碚区3个行政区的部分区域，面积1200平方公里、常住人口333万人，其中直管区面积638平方公里、常住人口108万人、城镇化率94.5%。两江新区是承担国家重大发展和改革任务的战略平台，是重庆产业基础最雄厚、开放功能最完善、创新资源最富集的区域之一，是重庆经济发展的主战场和重要增长极，以不到全市1.5%的面积贡献了全市约15%的经济总量，20%的规上工业总产值，30%的进出口总额、实际利用外资和数字经济增加值，40%的服务贸易额，50%的世界500强企业，60%的汽车产量，70%的跨境电商交易量。

主导产业及产业链现状方面，两江新区形成汽车和电子信息两个2,000亿级支柱产业，智能装备、生命健康、先进材料、新型储能、软件信息等新兴产业不断培育壮大，金融、物流、会展、商贸文旅等服务业加快提质增效。加快打造智能网联新能源汽车产业集群，集聚长安、赛力斯等9家整车企业，200余家核心零部件企业及中国汽车工程研究院等研发机构，形成240万辆整车产能。电子信息产业聚焦“新型显示+集成电路+智能终端”三大方向，形成以京东方为龙头的千亿级新型显示产业集群，以紫光展锐、奥特斯、万国半导体

等为核心的集成电路产业集群。2023年8月17日，两江新区正式发布《两江新区深入推进新时代新征程新重庆制造业高质量发展行动方案（2023-2027年）》（以下简称《方案》，提出构建“33511”现代制造业产业集群，即未来5年将做大做强智能网联新能源汽车、新一代电子信息制造业、新一代互联网及软件信息业3大主导产业；升级打造新能源及新型储能、生命健康、智能装备及智能制造3个支柱产业；培育壮大新型显示、半导体、卫星互联网、生物医药、生产性服务业5个特色优势产业；瞄准数字化、智能化、低碳化的方向，提前布局发展11个高成长细分产业和未来产业的“新星”产业集群，涉及人工智能、web3产业、智能家居、绿色低碳、虚拟现实、未来通信、AI及机器人、生命科学、区块链、类脑智能等。

未来，两江新区将继续坚持创新链、产业链、资金链、人才链“四链”融合，因地制宜发展新质生产力，不断推动高质量发展。未来，两江新区将加快建设全国重要的智能网联新能源整车集聚高地，推动汽车产业转型升级。同时，还将加强新一代电子信息制造业、装备制造等产业的发展，形成更多新的增长点。

## 四、新购入基础设施资产估值情况

### （一）新购入基础设施资产总投、账面价值和估值情况

新购入基础设施资产的总投共计约 2.59 亿元。截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施资产的账面价值约为 2.29 亿元。

戴德梁行根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，在分析了本次两处基础设施资产的特点和实际状况、研究了项目资料并实地查勘和调研后，综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用了 100%收益法评估东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期的市场价值，确定新购入基础设施资产于 2025 年 3 月末的市场价值为人民币 35,900 万元。

各个新购入基础设施资产的总投、账面价值、估值情况及差异具体如下表所示：

单位：万元、%

| 新购入基础设施资产 | 项目总投 | 账面价值 | 评估价值 | 评估增值率 |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 14,102.58 | 12,804.73 | 17,000.00 | 32.76% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 11,787.26 | 10,118.50 | 18,900.00 | 86.79% |
| **总计** | **25,889.84** | **22,923.23** | **35,900.00** | **56.61%** |

新购入基础设施资产账面价值按照成本法计量，为初始投入价值；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。账面价值与评估价值差异的原因主要是由于基础设施资产在项目公司会计报表中未做公允价值调整。

**（二）新购入基础设施资产评估方法**

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）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，结合估价目的进行分析。由于新购入基础设施资产为收益性物业，其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，故评估机构综合考虑新购入基础设施资产所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用 100%收益法作为本次评估目标市场价值的评估方法。

本次估价过程中，评估机构将新购入基础设施资产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（2025 年 3 月 31 日）。

**（三）新购入基础设施资产评估选取参数**

新购入基础设施资产所采用的评估参数具体如下：

| 名称 | 市场比准租金（元/平方米/月） | 市场比准物业管理费（元/平方米/月） | 增长率 | 折现率 | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 22.1 | 2.0 | 2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0% | 7.50% | 94% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 标准工业厂房：26.0<br>定制工业厂房：35.1 | 标准工业厂房：2.5<br>定制工业厂房：2.0 | 2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0% | 7.50% | 94% |

注：预测期内系指自评估基准日 2025 年 3 月 31 日起至后续 10 年期间。

**1、新购入基础设施资产历史租金单价及市场比准租金**

本项目市场比准租金单价已考虑市场风险，均低于报告期末签约租金单价，对老租户未来续租以及新租户承租均具有一定的吸引力。另一方面，当前预测采用的 2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0%，长期增长率 2%，总体低于报告期内租金和物业费年均复合增长率、在执行租约增长率、新签租约租金增长率。整体而言，未来预测的租金收入可实现性较强。

对于出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即实际租金），租赁期满后，假设该部分物业会按照当时的市场租金租赁。对于未出租部分物业，假设该部分物业会按照目前市场租金水平租赁。经过针对各个新购入基础设施资产所在市场的调

查与研究，评估机构最终在所在区域内确定了 3 个同类相似的工业园区厂房作为新购入基础设施资产的可比实例。通过对比可比实例与新购入基础设施资产的区位状况、实体状况（项目平均单价、有效租金单价、最新一期新签合同实际租金单价等数据）和权益状况，新购入基础设施资产对应的市场租金在 22.1 元/平方米/月-35.1 元/平方米/月之间。市场租金为不含增值税、不含物业费的租金。具体情况分析如下：

| 项目名称 | 项目平均租金（元/平方米/月） | 市场比准租金（元/平方米/月） | 项目平均物业管理费（元/平方米/月） | 市场比准物业管理费（元/平方米/月） |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 22.7 | 22.1 | 1.7 | 2.0 |
| 东久（重庆）智造园一期 | 32.2 | 标准工业厂房：26.0<br>定制工业厂房：35.1<br>加权平均：28.4 | 2.5 | 标准工业厂房：2.5<br>定制工业厂房：2.0 |

注：
1）为不含税租金单价。
2）上表项目平均租金系 2025 年 3 月末的项目平均租金，剔除租赁优惠影响。

经测算新购入基础设施资产历史三年及一期项目平均单价、有效租金单价以及最新一期新签合同实际租金单价，均与市场比准租金差异不大（2025 年 3 月末，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期市场比准租金单价分别为 22.1、28.4 元/平方米/月）。东久（重庆）智造园一期 2025 年 3 月末有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算）略有下浮，主要系部分租户在该期间涉及租金优惠。具体情况如下表（下表价格均不含税）：

单位：元/平方米/月

| 项目名称 | 指标名称 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **东久（南通）智造园** | 项目平均单价（期末签约租金） | 23.1 | 23.0 | 22.0 | 21.2 | 20.5 |
| | 有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算） | 21.3 | 21.3 | 20.7 | 20.3 | 20.3 |
| | 有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算） | 23.3 | 22.5 | 20.8 | 19.4 | 14.5 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **东久（重庆）智造园一期** | 项目平均单价（期末签约租金） | 32.8 | 32.2 | 31.3 | 30.5 | 29.5 |
| | 有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算） | 31.2 | 31.1 | 30.0 | 27.4 | 27.0 |
| | 有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算） | 30.2 | 30.6 | 28.1 | 30.3 | 29.2 |
| **2025 年 1-3 月** | | | | | | |
| **东久（南通）智造园** | 最新一期新签合同实际租金单价 | 最新一期无新签合同 | | | | |
| **东久（重庆）智造园一期** | | 最新一期新签租约单价为 30.76 元/平方米/月，略低于东久（重庆）智造园一期期末签约租金，但高于剔除租金单价较高定制厂房的平均单价 30.28 元/平方米/月 | | | | |

注：1）项目平均单价系各期末的项目平均租金，不含租赁优惠影响；2）有效租金单价分为两个口径统计，口径一按租约内总租金收入测算，具体计算公式为：租约内应收租金总额（元）/实际出租面积（平方米）/加权平均总租期（天），加权平均总租期（天）=($\sum_{i=1}^{n}$ 租约 i 的总租期 * 租约 i 的租约面积)/租约总面积，总租期包含租赁优惠影响；口径二按当年度合同约定租金收入进行测算，具体计算公式为：租约当年应收租金总额（元）/当年实际出租面积（平方米）/当年加权平均总租期（天），当年加权平均总租期（天）=($\sum_{i=1}^{n}$ 租约 i 的当年租期 * 租约 i 的租约面积)/租约总面积，当年租期包含当年租赁优惠影响。

上表项目平均单价系各期末合同约定的项目平均租金，因市场租金及租期内租金增长，两个新购入基础设施资产历史三年及一期内均表现出增长趋势。

有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算）方面，因将租赁优惠及租金增长等因素在租赁期内均摊，该有效租金整体保持平稳增长，东久（重庆）智造园一期有效租金单价 2023 年较 2022 年大幅增长系 2023 年 29,867.09 平方米集中续租，续租租约内的租金较上一租赁周期有一定涨幅。考虑期间续租和换租租约影响，该有效租金单价总体表现出平稳上涨态势。

有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算）方面，东久（南通）智造园在 2021 年数值较低主要系 2021 年内仍处于项目爬坡期、新签租约存在优惠条款总体拉低当年有效租金单价水平；东久（重庆）智造园一期在 2023 年内因 29,867.09 平方米集中续租，续租租约中给予租户一定的优惠期拉低有效租金单价水平；在项目运营逐渐成熟稳定后，该有效租金单价与项目平均单价基本一致。

2025 年 1-3 月，东久（重庆）智造园一期新签租约单价为 30.76 元/平方米/月，略低于

东久（重庆）智造园一期期末签约租金，但高于剔除租金单价较高定制厂房的平均单价 30.28 元/平方米/月。

**2、稳定出租率及免租期**

**（1）稳定出租率**

基础设施项目自运营起历史去化情况良好，去化周期较短。东久（南通）智造园项目自 2020 年 7 月投入运营后，在 12 个月爬坡期内即实现 100%满租状态（2021 年 7 月），较低于区域内产业园区平均去化周期 20 个月。2022 年末至 2025 年 3 月末出租率均为 100%。东久（重庆）智造园一期项目自 2018 年 1 月投入运营后，在 20 个月爬坡期内即实现 100%满租状态（2019 年 8 月），与区域内产业园区平均去化周期 20 个月持平。历史三年期末出租率均为 100%，截至 2025 年 3 月末出租率为 90.50%，根据已签署合约情况，东久（重庆）智造园一期出租率将在 2025 年 9 月 1 日起达到 100%。

新购入基础设施资产未来出租率假设及 2022 年末-2024 年末以及 2025 年 3 月末出租率水平如下：

| 基础资产项目 | 未来出租率假设 | 2025 年 3 月末出租率 | 2024 年末出租率 | 2023 年末出租率 | 2022 年末出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 94% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 94% | 90.5% | 100% | 100% | 100% |

综合考虑：1）两处新购入基础设施资产的历史出租情况良好（最近三年及一期末出租率基本均为 100%，根据已签署的租赁合同，东久（重庆）智造园一期自 2025 年 9 月 1 日起出租率为 100%）；2）新购入基础设施资产符合当地政策支持和鼓励方向；3）新购入基础设施资产位于长江三角洲一体化发展规划中心区和成渝双城经济圈，经营环境良好；4）两处新购入基础设施资产以单层标准厂房为主，可比竞品中单层厂房或多层厂房一层出租率较高，市场租赁需求旺盛；5）新购入基础设施资产平均租金水平与市场比准租金差异较小，租金水平具备市场化竞争力；6）新购入基础设施资产租户均为区域政策重点支持行业，租户稳定性高，整体经营情况良好；7）新购入基础设施资产通常在租约到期前 3 个月提前确定原有租户的续租意向，为招商工作预留充足时间，历史续约及换签情况良好，有效保障基础设施项目出租率的稳定。预计短期内市场环境不会发生变化，因此假设新购入基础设施资产未来稳定出租率为 94%。

基础设施资产业态为单层标准厂房项目，为工业市场上较为稀缺的产品形态。经与运营管理机构沟通了解，多层厂房通常情况下租赁单价为单层厂房的 80-90%。由于多层厂房在层高、承重、行车、柱距、结构、采光、电梯可靠性、出入货便利性等技术指标方面与

单层厂房相比存在一定的劣势，因此多层厂房通常承载生命科学、生物医药、大健康研发等研发导向的轻工业生产需求，而对于重工业生产属性较强的行业如汽车、机械制造等，租户基本选用单层厂房或多层厂房的单层部分。总体而言，单层厂房和多层厂房，面向的租户行业和类型存在一定差异。因此多层厂房的成本优势在一定程度上不构成对单层厂房的冲击。

从工业用地供应趋势来看，受到政府严格限制，一线及强二线城市工业用地供应逐年收紧，单层厂房新增供给受限。同时，随着政府对于厂房销售的限制增加，租赁厂房成为企业开启投产的主要途径。产权单一性、园区统一管理、建筑物硬件条件等是企业选址时的主要指标，因此对于优质的标准厂房项目来说整体呈现供小于求的趋势，项目入市后去化速度较快。

综上，基金管理人认为新购入基础设施资产长期出租率保持 94%属于合理水平。

**（2）免租期**

经统计，截至 2025 年一季度末，东久（南通）智造园项目在执行租赁合同平均免租期为 12.59 天/年（不考虑公共卫生事件影响的平均免租期为 11.82 天/年），东久（重庆）智造园一期项目在执行租赁合同平均免租期为 14.30 天/年，新购入基础设施资产平均免租期为 13.45 天/年（不考虑公共卫生事件影响的平均免租期为 13.06 天/年）。空闲期方面，报告期内新购入基础设施资产无缝新签和续期面积占历史三年及一期到期面积的 92.34%，历史空闲情况占比较少。本次假设签约租户空闲期和免租期 14-15 天/年。

经基金管理人统计，截至 2025 年 3 月末，在执行合同租金优惠金额情况如下表：

| 项目名称 | 承租方 | 签订租赁期限（年） | 租赁面积（平方米） | 免租期协定 | 优惠金额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园项目 | 租户 1 | 5.00 | 10,108.77 | 1）出租人同意在2021年6月1日至2024年5月31日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，实际在 2021 年 6 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日 6 个月期间给予租金优惠，优惠金额可折算为免租天数约 92 天<br>2）另因公共卫生事件影响，单独签署补充协议，约定因市场环境影响，由甲方给予乙方相当于一个月租金金额的租金减免，具体在 2023 年一季度执行，可折算为免租天数约 31 天<br>上述免租期合计 123 天 | 61.21 |
| | 租户 2 | 5.00 | 8,103.29 | 出租人同意在 201 年 6 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 31 天 | 17.10 |

| 项目名称 | 承租方 | 签订租赁期限（年） | 租赁面积（平方米） | 免租期协定 | 优惠金额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| | **租户 3** | 6.00 | 5,608.87 | 出租人同意在 2021 年 1 月 15 日至 2021 年 7 月 14 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 92 天 | 33.96 |
| | **租户 4** | 5.00 | 5,608.87 | 出租人同意在 2021 年 4 月 15 日至 2021 年 10 月 14 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 92 天 | 33.96 |
| | **租户 5** | 5.00 | 5,608.87 | 无 | 0 |
| | **租户 6** | 10.00 | 5,608.87 | 1）出租人同意在 2020 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 210 天<br>2）在 2026 年-2028 年分别存在 1 个月免租期，共计 90 天 | 119.29 |
| | **租户 7** | 5.00 | 5,608.87 | 无 | 0 |
| | **租户 8** | 5.00 | 5,608.87 | 出租人同意在 2026 年 7 月 15 日至 2027 年 7 月 14 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 31 天 | 13.48 |
| **东久（重庆）智造园一期项目** | **租户 9** | 10.00 | 12,173.00 | 出租人给予承租人 3 个月租赁优惠期，根据租金明细，可折算为免租天数约 93 天 | 139.24 |
| | **租户 10** | 10.00 | 6,441.37 | 1）2018 年 3 月 1 日至 2018 年 7 月 13 日，小计 135 天为免租期<br>2）出租人同意在 2023 年 3 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日期间给与承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 92 天<br>上述免租期合计 227 天 | 131.86 |
| | **租户 11** | 8.00 | 5,787.14 | 1）2018 年 4 月 1 日至 2018 年 9 月 27 日，小计 180 天为免租期<br>2）出租人同意在 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日期间给与承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 61 天<br>上述免租期合计 241 天 | 131.16 |
| | **租户 13** | 0.33 | 1,072.00 | 无 | 0 |
| | **租户 13** | 3.00 | 5,465.58 | 无 | 0 |
| | **租户 14** | 8.00 | 5,465.58 | 在 2024 年 8 月 15 日至 2025 年 8 月 14 日期间，租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 133 天 | 65.46 |
| | **租户 15** | 10.00 | 2,732.79 | 1）2018 年 7 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日小计 92 天免租<br>2）出租人同意在 2023 年 7 月 1 日至 2023 | 46.34 |

| 项目名称 | 承租方 | 签订租赁期限（年） | 租赁面积（平方米） | 免租期协定 | 优惠金额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 年 12 月 31 日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约 92 天<br>上述免租期合计 184 天 | |
| | **租户 16** | 7.00 | 2,732.79 | 1）2018 年 4 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日小计 3 个月免租期，小计 91 天<br>2）2023 年 4 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日小计 1 个月免租期，小计 30 天<br>上述免租期合计 121 天 | 30.18 |

基础设施项目主要承租方为先进制造、新材料等生产型企业，此类租户生产设备安装调试周期长以及环评、消防等生产资质必备文件审批成本高，受搬迁成本制约，租赁粘性相对较高。根据运营管理机构提供数据显示，东久成熟运营的产业园区项目近五年平均续租率约为 75%-80%。另报告期内新购入基础设施资产无缝新签和续期面积占报告期内到期面积的 92.34%，无缝续租面积占报告期内到期面积的 71.15%，达到经营稳定阶段后换租情形较少，本次按照平均续租率为 70%进行审慎测算。此外，根据项目历史租赁情况，各项目租户按租赁面积加权平均的租期约为 5-8 年，按照平均租期为 5 年进行审慎测算。

经测算，基础设施项目平均每个租户每年的空闲期和免租期约为：（签约租户空闲期和免租期 14-15 天/年）*（1-续租率 70%）=4.2 天/年-4.5 天/年。

综上所述，基础设施项目预测期年均空闲期和免租期为 5 天/年，相对审慎合理。

**3、租金增长率**

管理人和评估机构基于审慎原则进行参数假设：东久（南通）智造园和东久（重庆）智造园一期 2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0%。整体而言，基金管理人和评估机构认为参数取值具有合理性。

南通和重庆地区生产总值增长率表现较为强劲、高于全国水平，工业增加值增长率较高，为增长率参数提供了宏观经济方面的支撑。未来区域新增项目为多层厂房，在承重柱间距、层高等多个维度方面规格较低，预计仅首层物业可与新购入项目直接竞争，且新增项目多面向与新购入项目差异化的生命科学、生物医药、大健康研发行业租户或面向中小客户分割销售，对新购入项目影响有限。报告期内租金增长率、在执行租约增长率、新签租约增长率整体高于增长率预测，叠加低于报告期末签约租金的市场比准租金，未来预测租金收入可实现性较强。

| 新购入基础设施资产 | 租金增长率水平预测 | 报告期内租金和物业费年均复合增长率 | 在执行租约增长率算术平均 | 新签租约租金增长率 |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 预测期内：2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0% | 租金：3.83%<br>物业费：5.05% | 租金：4.02%<br>物业费：4.02% | / |
| 东久（重庆）智造园一期 | 预测期内：2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0% | 租金：3.35%<br>物业费：-2.84% | 租金：3%<br>物业费：4.29%<br>（上述数据不考虑 D1 区域对应的租期不高于一年的案例） | 租金：3%<br>物业费：5%<br>（上述数据不考虑 D1 区域对应的租期不高于一年的案例） |

**（1）新签租约增长率**

如不考虑签约期限一年以内短租约的影响，最近一年及一期新签租约（仅涉及东久（重庆）智造园一期），租金和物业费年增长率分别为 3%和 5%。相关租金增长情况如下表：

| 东久（重庆）智造园一期 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 起租日 | 到期日 | 租金年增长率 | 物业费年增长率 |
| **租户 12** | 5,465.58 | D1 | 2024/2/1 | 2025/1/31 | / | / |
| **租户 13** | 1,072.00 | D1-2 | 2025/2/1 | 2025/5/31 | / | / |
| **租户 14** | 5,465.58 | D4 | 2024/8/15 | 2027/8/14 | 3% | 5% |
| **租户 15** | 2,732.79 | D3-1 | 2025/4/1 | 2028/6/30 | 3% | 5% |

注：上表租户 15 的新签租约签署时间为 2025 年 2 月 15 日，因此纳入上表统计范围，但不纳入报告期内起租的新签租约范围。

**（2）在执行租约增长率**

**1）东久（南通）智造园**

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园已签约租户租期内租金及物业管理费年增长率基本为 2%-5%，平均租金及物业管理费年增长率为 4.02%。具体如下：

单位：平方米

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 租金年增长率 | 物业费年增长率 |
|---|---|---|---|---|---|
| **租户 1** | 10,108.77 | A8 | 19.49% | 每三年涨幅 5% | 每三年涨幅 5% |
| **租户 2** | 8,103.29 | A7 | 15.62% | 5% | 5% |
| **租户 3** | 5,608.87 | A1 | 10.81% | 4.5% | 4.5% |

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 租金年增长率 | 物业费年增长率 |
|---|---|---|---|---|---|
| **租户 4** | 5,608.87 | A2 | 10.81% | 5% | 5% |
| **租户 5** | 5,608.87 | A3 | 10.81% | 5% | 5% |
| **租户 6** | 5,608.87 | A4 | 10.81% | 2% | 2% |
| **租户 7** | 5,608.87 | A5 | 10.81% | 5% | 5% |
| **租户 8** | 5,608.87 | A6 | 10.81% | 4% | 4% |
| **合计** | **51,865.28** | / | **100.00%** | / | / |
| **算数平均值** | | | | **4.02%** | **4.02%** |

报告期内东久（南通）智造园项目期末签约租金单价、期末签约物业管理费单价年均复合增长率分别为 3.83%、5.05%。具体如下表：

单价：元/平方米/月

| | 报告期内年均复合增长率 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **期末签约租金单价** | 3.83% | 23.11 | 23.00 | 22.00 | 21.16 | 20.45 |
| **期末签约物业管理费** | 5.05% | 1.69 | 1.68 | 1.61 | 1.49 | 1.44 |

注：上表期末时点的签约租金单价和签约物业管理费系根据该时点在执行租赁合同约定的对应时点签约单价按面积加权平均计算得出。报告期内年均复合增长率系使用 2021 年末数据与 2025 年 3 月末数据按照复合增长算出。

另根据戴德梁行出具的评估报告，东久（南通）智造园位于南通市高新区，周边产业聚集度较高，临近重要交通枢纽，具有一定的竞争优势，东久（南通）智造园及区域内其他可比产业园项目签约租户租金增长率一般为 3%-4%。综合历史运营情况、该区域高标准工业厂房的市场状况、市场对标项目以及已上市同类项目的发展经验，假设 2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0%，具有合理性。

**2）东久（重庆）智造园一期**

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期已签约租户租期内租金年增长率基本为 3%；物业管理费年增长率主要为 5%，平均为 4.29%（不考虑 D1 区域对应的短租租约不含增长率的案例），较为特殊的是重要现金流提供方，因其为定制厂房，租金价格较高，物业费在租赁期内不增长。2023 年及 2024 年新签的租约租金增长率基本为 3%，物业管理费增长率基本为 5%。具体如下：

单位：平方米

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 租金年增长率 | 物业费年增长率 |
|---|---|---|---|---|---|
| **租户 9** | 12,173.00 | C | 29.07% | 3% | / |
| **租户 10** | 6,441.37 | B | 15.38% | 3% | 5% |
| **租户 11** | 5,787.14 | A | 13.82% | 3% | 5% |
| **租户 13** | 1,072.00 | D1-2 | 2.56% | / | / |
| **租户 13** | 5,465.58 | D2 | 13.05% | 3% | 5% |
| **租户 14** | 5,465.58 | D4 | 13.05% | 3% | 5% |
| **租户 15** | 2,732.79 | D3-2 | 6.53% | 3% | 5% |
| **租户 16** | 2,732.79 | D3-1 | 6.53% | 3% | 5% |
| **合计** | **41,870.25** | / | **100.00%** | / | / |
| **算数平均** | | | | **3%** | **4.29%** |

报告期内东久（重庆）智造园一期项目期末签约租金单价、期末签约物业管理费单价年均复合增长率分别为 3.35%和-2.84%。具体如下表：

单价：元/平方米/月

| | 报告期内年均复合增长率 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **期末签约租金单价** | 3.35% | 32.78 | 32.17 | 31.33 | 30.49 | 29.45 |
| **期末签约物业管理费** | -2.84% | 2.55 | 2.48 | 2.57 | 2.89 | 2.80 |

注：上表期末时点的签约租金单价和签约物业管理费系根据该时点在执行租赁合同约定的对应时点签约单价按面积加权平均计算得出。报告期内年均复合增长率系使用 2021 年末数据与 2025 年 3 月末数据按照复合增长算出。

其中东久（重庆）智造园一期报告期内期末签约物业管理费复合增长率为-2.84%（2024 年末至 2025 年 3 月末签约物业管理费增长率为 2.25%），主要系报告期内通过资源优化、提升管理水平，降低了项目公司支付予物业公司的物业管理成本，新租约下浮收取物业管理费所致[8]。2021 年度至 2024 年度物业管理服务毛利[9]分别为 1.85 万元、9.92 万元、34.29 万元和 43.77 万元，呈现上涨趋势。因此基金管理人认为报告期内期末签约物业管理费增长率为负未对项目正常运营和盈利性产生负面影响。

2021 年度-2024 年度，物业管理服务收入和支付给物业管理公司的物业服务费的年化复

[8] 2021 年 10 月 1 日起生效的物业管理合同所载服务单价为 2.87 元/平方米/月（含税），2023 年 4 月 1 日起生效的物业管理合同所载服务单价为 1.8 元/平方米/月（含税）。

[9] 物业管理服务毛利=物业管理服务费收入-支付给物业管理公司的物业服务费。

合增长率分别为-4.36%和-18.04%。具体如下表：

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 物业管理服务费收入 | 318,610.00 | 1,380,467.34 | 1,476,849.87 | 1,602,346.23 | 1,568,829.20 |
| 支付给物业管理公司的物业服务费 | 235,683.65 | 942,734.63 | 1,133,926.36 | 1,503,138.00 | 1,550,335.89 |
| 物业服务毛利 | 82,926.35 | 437,732.71 | 342,923.51 | 99,208.23 | 18,493.31 |

**（3）区域供需情况**

区域供给方面，新购入基础设施资产所在区域未来 2-3 年新增供应中涉及直接竞争的项目有限，预计对新购入基础设施资产出租率、租金水平不会产生重大不利影响。另考虑到需求方面，新购入基础设施资产底层租户主要系汽车、机械制造、电子设备等行业主体，南通市高新区和重庆市两江新区相关产业经济较快发展，为底层租户的持续稳定运营以及区域租赁需求提供了较为有利的支撑。

新购入基础设施资产业态为单层标准厂房项目，为工业市场上较为稀缺的产品形态。相比多层厂房和研发厂房，单层厂房凭借其大跨度空间、层高及高承重地面优势，可满足大型设备安装和重型生产需求。稀缺的产品供给及区域旺盛的产业需求，可为预测期内的租金增长率和长期增长率设定提供一定的支撑。

标准厂房资产契合各地战略新兴产业发展需要，符合政策支持和鼓励方向。为支持产业发展，满足各开发区推动战略新兴产业发展、引入高新技术企业所带来的持续需求，近年来多省市纷纷推出相关政策鼓励标准厂房的开发建设。标准厂房是城市产业发展的重要载体，与普通厂房相比，标准厂房具有通用性、配套性、集约性等特点，技术参数与标准更优，适用产业范围更广，能够满足区域产业升级及战略新兴产业发展的需要，是未来主要发展方向。相比普通厂房，标准厂房具有以下两点突出优势：第一，标准厂房建造时的技术参数与标准更优，严格遵照高标准的建设规格，满足入驻企业对于地面承重、厂房结构及园区容积率等高标准的核心诉求。第二，除传统制造业外，标准厂房的适用产业范围更广，其租户类型还涉及高科技电子加工、科技研发、精密机械制造等，能够全方位匹配战略新兴行业及高科技制造企业的研发生产需求，租户质量更优。

普通厂房与标准厂房核心建造参数对比如下：

| 建造参数 | 普通厂房 | 标准厂房 |
|---|---|---|
| 开发特点 | 零星开发<br>占地面积小 | 成片开发<br>占地面积大 |

| 建造参数 | 普通厂房 | 标准厂房 |
| --- | --- | --- |
| | （10-30 亩） | （80-200 亩） |
| 每层厂房面积 | 2,000-4,000 平方米 | 3,000-10,000 平方米 |
| 层高 | 5-8 米 | 生产区：8-11 米<br>办公区：3-5 米 |
| 地面承重 | 1-2T/平方米 | 生产区：2-5T/平方米<br>办公区：0.2-0.5T/平方米 |
| 柱距 | 小于 9 米 x 小于 18 米 | 大于 9 米 x 大于 25 米 |
| 消防等级 | 丁类，不能提升 | 丁类，预留喷淋<br>或丙二类，预留喷淋 |
| 钢结构 | 非钢结构 | 钢结构 |

近年来，包括基础设施项目所在地在内的各级各地政府出于导入高新技术企业、提升土地使用效率等目的，对工业用地特别是标准厂房为主的平台类园区提高准入门槛，如加大容积率、提高物业的持有比例等。此背景下预计未来标准厂房的市场需求将进一步提升，单层标准厂房更会成为市场稀缺产品，租赁需求旺盛。区域市场的长期需求也能有效支撑租金增长率的假设。

**（4）南通市和重庆市未来经济高质量发展为长期增长率取值 2%提供了宏观层面的合理性。**

南通市是江苏省制造强市，是国务院确定的中国长三角经济中信和现代化港口城市。南通市地区生产总值在 2015 年以后基本稳定在 6%-8%的增长区间。2024 年，南通市全年实现地区生产总值 12,421.9 亿元，比上年增长 6.2%。2020 年，南通市迈入 GDP 万亿元城市行列，通州湾新出海口起步港区开港运营，南通新机场选址获批，北沿江高铁工可获批，南通成为上海“1+8”大都市圈成员城市，也是江苏“1+3”功能区中扬子江城市群、沿海经济带的重要一员。

重庆市是中国中西部地区唯一的直辖市。在宏观经济层面，2022 年重庆市地区生产总值首次超过广州，成为中国经济第四大城市。2024 年，重庆市全年实现地区生产总值 32,193.2 亿元，比上年增长 5.7%。随着共建“一带一路”、新时代西部大开发区域协调发展战略和长江经济带区域重大战略的实施，以及成渝地区双城经济圈和西部陆海新通道的建设，重庆正由内陆腹地成为开放前沿，区位优势和战略地位更加彰显。当前重庆市全市经济运行稳中有进，高质量发展扎实推进，新质生产力稳步发展。2024 年，现代制造业集群体系持续壮大，“智能网联新能源汽车之都”国内外影响力显著增强，新能源汽车产业快速发展。

**（5）南通市和重庆市良好的工业发展基础为长期增长率取值 2%提供了一定的合理性。**

2015 年以来，南通市工业增加值稳步上升。2015-2023 年间工业增加值复合增长率为

7.2%，平均工业增加值增速为 8.3%，若剔除受公共卫生事件影响的 2020 年，平均工业增加值增速可达 9.0%。2015-2024 年，过去 10 年间南通市规模以上工业增加值平均增速为 8.7%，过去 5 年间平均增速同样可达 8.7%，保持良好水平。2025 年一季度，全市规模以上工业增加值同比增长 8.7%，高于全省平均水平 0.5 个百分点，列全省第 3 位。规模以上工业企业单位数从 2015 年的 5,066 个，增加至 2023 年的 6,878 个，约占全省企业数的 10.9%，复合增长率为 3.9%。剔除未公布的 2020 年以及拥有极端值的 2021 年，2015-2023 年间，规模以上工业企业营业收入平均增速可达 8.1%（2018 年及以前仅公布主营业务收入），规模以上工业企业营业收入利润总额平均增速可达 5.7%。自公共卫生事件恢复以来，2021-2024 年间，规模以上工业企业利润率平均值为 6.2%，体现出规上工业企业良好的经营水平和稳定的盈利能力。此外，截至 2024 年底，南通市累计拥有高新技术企业 4,324 家，净增 702 家。2024 年全年高新技术企业产值同比增长 5.2%，占规上工业总产值的比重达 49.6%，比上年提高 0.8 个百分点，产业发展质量稳步提升。

2015 年以来，重庆市工业增加值健康发展。2015-2024 年，过去 10 年间，工业增加值复合增长率为 5.3%，平均工业增加值增速为 6.6%，而过去 5 年间，工业增加值复合增长率为 6.3%，较过去 10 年的复合增长率增加 1.0 个百分点，工业发展增速总体加快，平均工业增加值增速为 5.6%。2015-2024 年，过去 10 年间，规模以上工业增加值平均增速为 7.1%。2025 年一季度，重庆市规模以上工业增加值同比增加 3.6%。规模以上工业企业单位数从 2015 年的 6,608 家，增加至 2024 年的 7,992 家，复合增长率为 2.1%。2015-2023 年间，规模以上工业企业营业收入复合增长率为 3.5%（2018 年及以前仅公布主营业务收入），企业利润总额平均增速为 9.7%。剔除拥有极端值的 2021 年，企业利润总额平均增速仍可达 6.3%。重庆市规上工业企业营收和利润总额的稳定增长体现了稳健的经营水平和盈利能力。此外，截至 2024 年底，重庆市累计拥有高新技术企业 8,837 家，较 2023 年的 7,556 家增加 17.0%。除此之外，截至 2024 年底，全市已累计培育专精特新中小企业 5,035 家、专精特新“小巨人”企业 310 家、市级制造业单项冠军企业 25 家、国家级制造业单项冠军企业 16 家，产业发展的品质逐步迈向更高层次。

**（6）新购入基础设施资产历史经营情况为长期增长率取值 2%提供了合理性。**

新购入基础设施项目历史及当前在执行的租约年限较长，其中南通项目、重庆项目在租租户按照面积加权平均租赁年限分别约为 5.65 年、8.76 年。另考虑到两个基础设施项目的租户以机械制造、汽车配件、新材料等高新制造业为主，该类租户搬迁成本较高，租赁粘性较强，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。

报告期内，除东久（重庆）智造园一期项目期末签约物业管理费存在特殊情况外，新购入基础设施项目期末签约租金单价、期末签约物业管理费年均复合增长率均高于长期增

长率取值 2%。

综上，结合新购入基础设施资产新签租约、现行有效的租赁合同、区域供需情况、区域经济发展、历史经营情况等因素，基础设施项目估值模型中租金增长率水平假设具备合理性。

**4、收缴率**

新购入基础设施项目历史租金收缴情况良好，不存在租金损失未能收回的情况，同时，租户租赁期限较长，且新购入项目公司已采取租户预付租金、收取保证金等较强的缓释措施来保障年度租赁服务收入的实现。同时，运营管理机构将提供的流动性支持措施，能够进一步为存续期新购入项目公司现金流稳定提供保障。本次评估假设收缴率为 99%。鉴于新购入基础设施项目历史收缴情况良好，基金管理人认为评估机构假设收缴率为 99%具有合理性。

具体的流动性支持条款如下：截至每个年度 12 月 31 日，在该时点按照权责发生制应收回但未收回的资产运营收入视为“未收回资产运营收入”。运营管理机构应对未收回资产运营收入向新购入项目公司提供流动性支持，具体措施系递延支付运营管理机构对应金额的第四季度运营管理费。基于上述原则，若新购入项目公司后续实际收到前述未收回资产运营收入的部分或全部的，新购入项目公司应于实际收到相关款项后向运营管理机构无息返还前述递延支付的运营管理费的对应部分，为免疑义，前述返还的前提条件为待返还的递延支付的运营管理费金额不低于剩余未收回资产运营收入。但若新购入项目公司后续未收到前述未收回资产运营收入的，则新购入项目公司没有义务向运营管理机构返还前述运营管理费。

**5、光伏收入**

南通弗洛达将东久（南通）智造园项目屋顶出租用于建设、运营光伏发电系统项目，项目运营期限为二十五年，项目屋顶租赁期限自起租日期之日起算二十年，期限届满后自动续期至营运期限届满之日且相关租赁条件不变，不含税光伏年收入约为 11.0 万元，本次评估按此测算光伏收入。

重庆迪梦捷将东久（重庆）智造园一期项目屋顶出租用于建设、运营光伏发电系统项目，项目运营期限为二十五年，项目屋顶租赁期限自起租日期之日起算二十年，期限届满后自动续期至营运期限届满之日且相关租赁条件不变，不含税光伏年收入约为9.5万元，本次评估按此测算光伏收入。

**6、成本费用、税金及附加假设**

**（1）成本费用**

项目公司的经营成本及期间费用既包括与项目公司提供产品或者服务直接相关的费用如物业管理费，也包括期间费用如一般管理费等间接费用。对于新购入基础设施资产来说运营成本费用主要包含物业管理费、一般管理费以及保险费等。

**1）物业管理费**

针对东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期，本次测算中物业管理服务费参考历史《物业管理合同》所载的物业管理费水平，预测期首年物业管理费成本，东久（南通）智造园按照 0.055 元/天/平方米（建筑面积）计算，东久（重庆）智造园一期按照 1.8 元/月/平方米（建筑面积）计算，预测期内自 2027 年起每 2 年增长 3%。

**2）一般管理费**

项目公司将综合管理服务委托予运营管理机构，由运营管理机构对估价对象进行日常管理及招商运营。结合对估价对象历史运营成本情况的分析、运营管理机构的运营能力分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估按照不含税运营收入的固定费率 3%计算管理服务费成本，与南通弗洛达、重庆迪梦捷分别和东久上海签署的《开发与资产管理服务协议》所载的项目运营管理费率保持一致，具有合理性。

**3）营销推广费**

针对东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期，结合经营情况，按照不含税运营收入的 0.3%计算营销推广费成本。具体系假设租约期限为 5 年情况下，假设到期续租率为 88%，营销推广费按照行业一般水平即 1.5 个月租金和物业费支付，即可得出年营销推广费成本为不含税运营收入的 0.3%。

租赁期限方面，截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目按照面积加权平均租赁年限约为 5.65 年；东久（重庆）智造园一期项目按照面积加权平均租赁年限约为 8.76 年。本次计算营销推广费假设一般租约期限 5 年具有合理性。

续租率方面，历史三年及一期，新购入基础设施资产涉及到期面积共计 57,338.28 平方米，无缝新签（12,146.45 平方米）和无缝续租（40,798.25 平方米）面积占报告期内到期面积的 92.34%。本次营销推广费涉及续租率的测算，假设续租率为 88%，具有一定的合理性。

综上，本次营销推广费成本为不含税运营收入的 0.3%测算假设具有合理性。

**4）保险费**

东久（南通）智造园在投保险险种为财产一切险、公众责任险及营业中断险，其中财

产一切险费率为 0.018%，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，即每年需要支付保险费用约为 30,600 元计算；公众责任险按照 6,000 元每年计算；营业中断险按照 2,598 元每年计算。前述财产一切险费率、公众责任险费用、营业中断险费用与以往费用水平基本一致，具有合理性。

东久（重庆）智造园一期在投保险险种为财产一切险、公众责任险及营业中断险，其中财产一切险费率为 0.018%，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，即每年需要支付保险费用约为 34,020 元计算；公众责任险按照 6,000 元每年计算；营业中断险按照 2,795 元每年计算，前述财产一切险费率、公众责任险费用、营业中断险费用与以往费用水平基本一致，具有合理性。

**（2）资本性支出**

针对东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期工业厂房资产，本次测算中参考设备清单及相关预算，估价对象自价值时点起每年计提资本性支出，计提资本性支出单价 2025 年为 6 元/年/平方米（建筑面积），预测期后续年度为 8 元/年/平方米（建筑面积）。基金存续期内，新购入基础设施资产资本性支出与历史水平具有延续性，与新购入基础设施资产运营年限相匹配，具有合理性。具体如下：

历史资本性支出方面，新购入基础设施项目总体建成年份较短，历史三年及一期涉及的资本性支出较少，主要系 2023 年度涉及合计 37.81 万元的资本性支出，按照建筑面积折算的资本性支出单价为 3.77 元/年/平方米。

未来资本性支出方面，考虑到随着新购入基础设施项目持续投入生产运营，预计在基金存续期间将产生资本性支出。根据企业提供的测算底稿，防水、强电系统、暖通系统、给排水系统、消防系统、电梯系统、弱电系统等在相应的使用年限中涉及资本性支出，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期对应的年化费用分别为 42 万元、37 万元，合计 79 万元，按照建筑面积折算的资本性支出单价为 7.89 元/年/平方米。本次评估测算计提资本性支出单价 2025 年为 6 元/年/平方米（建筑面积），预测期后续年度为 8 元/年/平方米（建筑面积）总体可以实现覆盖。

**（3）税金及附加**

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

当前新购入基础设施资产适用的各税种税率以及本次测算中假设未来适用的具体情况如下表：

| 税种 | 详情 |
| --- | --- |
| 增值税 | 估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租赁服务收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为 9%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为 6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。<br>估价对象预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付一般管理服务费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。 |
| 增值税及附加 | 估价对象所在地的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。 |
| 房产税 | 房产税的计税方式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%。估价对象所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为 12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%，取费基数为计价部分房产原值。 |
| 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。<br>东久（南通）智造园所在三姓街村的土地使用税为 5 元/平方米/年，所在花家渡村的土地使用税为 1.5 元/平方米/年，占用三姓街村土地面积为 463.00 平方米，所占用花家渡村土地面积为 86,885.00 平方米。<br>东久（重庆）智造园一期所在地的土地使用税为 10.00 元/平方米/年，占用土地面积为 86,830.00 平方米。 |
| 印花税 | 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。 |

### 7、折现率

评估机构对于东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期选用的折现率为 7.50%。

折现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，理论上反映的是资本的机会成本。评估机构在确定上述折现率时，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。

其中，无风险报酬率参照评估基准日十年到期国家债券的收益率 1.81%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。

针对工业厂房资产，评估机构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 2.25%，综合风险报酬率取值为 5.75%。

本次新购入基础设施项目为园区基础设施中的工业厂房，位于江苏省南通市和重庆市，

当地社会经济环境发展良好，综合分析各方因素后，假设折现率为 7.50%，综合考虑无风险报酬率、流动性、区位、行业、合规及增长等多方面因素，同时对比已发行工业厂房项目，折现率处于合理水平，具体如下：

| 项目名称 | 业态 | 资产区域 | 折现率 | 基准日 |
|---|---|---|---|---|
| **中金联东科创 REIT** | 工业厂房 | 北京大兴、顺义、房山区 | 7.5%-7.75% | 2024 年 3 月末 |
| **东久 REIT（首发）** | 工业厂房 | 上海金山、昆山、无锡、常州 | 8%-8.5% | 2022 年 6 月末 |
| **临港 REIT（首发）** | 工业厂房 | 上海临港 | 8% | 2022 年 6 月末 |
| **博时津开产园 REIT** | 研发办公+工业厂房 | 天津市滨海新区 | 7.5%-8% | 2023 年末 |
| **中金亦庄产业园 REIT** | 工业厂房 | 北京经济技术开发区 | 7.25% | 2024 年末 |

**（四）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）=NOI/不动产价值（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。

预测期各新购入基础设施项目的资本化率数据如下：

| 资本化率（NOI/估值） | 2025 年 4-12 月（预测值） | 2026 年（预测值） |
|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 6.76% | 6.21% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 6.80% | 7.00% |
| **合计** | **6.78%** | **6.63%** |

注：2025 年 4-12 月资本化率系年化数据。

**（五）评估结果压力测试**

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。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。为了帮助使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，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。

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、东久（南通）智造园**

1）运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次东久（南通）智造园项目估值 1.70 亿元对应的运营净收益水平。

项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：1.70 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 10% | 1.53 | -10% |
| 下降 5% | 1.61 | -5% |
| **基准** | **1.70** | **0%** |
| 增长 5% | 1.78 | 5% |
| 增长 10% | 1.87 | 10% |

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市第二产业发展等宏观因素影响，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 1.70 亿元对应的长期增长率（2.00%）。

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：1.70 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 0.5% | 1.64 | -4% |
| 下降 0.25% | 1.67 | -2% |
| **基准** | **1.70** | **0%** |
| 增长 0.25% | 1.73 | 2% |
| 增长 0.5% | 1.76 | 4% |

**2、东久（重庆）智造园一期**

1）运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次东久（重庆）智造园一期项目

估值 1.89 亿元对应的运营净收益水平。

项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：1.89 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 10% | 1.70 | -10% |
| 下降 5% | 1.80 | -5% |
| **基准** | **1.89** | **0%** |
| 增长 5% | 1.99 | 5% |
| 增长 10% | 2.08 | 10% |

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市第二产业发展等宏观因素影响，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 1.89 亿元对应的长期增长率（2.00%）。

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：1.89 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 0.5% | 1.83 | -3% |
| 下降 0.25% | 1.86 | -2% |
| **基准** | **1.89** | **0%** |
| 增长 0.25% | 1.92 | 2% |
| 增长 0.5% | 1.95 | 3% |

**（六）可比大宗交易及同行业上市公司重大资产重组情况对比**

基础设施项目评估单价、资本化率与已发行公募 REITs 项目与大宗交易对应参数可比，因此评估值在合理水平。具体如下：

**1、大宗交易市场情况分析**

根据戴德梁行统计，2024 年中国内地房地产大宗交易金额达 2,207 亿元，虽然金额同比有所下滑，但宗数创近五年新高，达 371 宗；就城市而言，上海成交额 707 亿连续四年稳居单城第一，北京市场成交额 433 亿元，办公/研发办公仍为主流交易业态，商业零售、长租公寓等赛道受机构投资人追捧。办公/研发办公成交额占比最高，成交金额近 980 亿元；工业/物流次之，成交金额同比增长 42%，其中二线城市物流资产包贡献较大。内资买家主导市场，成交额占比进一步上升，2024 年达 90%，内资中非机构投资者开始活跃，收购物业种类多元化，涉及办公、酒店、商业、公寓、住宅等，外资趋于保守，重点跟进长租公

寓、商业和工业/物流，同时对一线成熟核心区位的稀缺资产保持关注。

**2、新购入基础设施资产评估单价、资本化率与已发行同类公募 REITs 资产比较情况**

根据戴德梁行的测算，各个新购入基础设施资产的估值、建筑面积、估值单价、资本化率如下表所示：

单位：万元、平方米、元/平方米

| 新购入基础设施资产 | 评估价值 | 建筑面积 | 估值单价 | 资本化率（2025 年 4-12 月） |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 17,000.00 | 52,531.34 | 3,236.16 | 6.76% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 18,900.00 | 47,656.06 | 3,965.92 | 6.80% |
| **总计** | **35,900.00** | **100,187.40** | **3,583.28** | **6.78%** |

注：2025 年 4-12 月资本化率系年化数据。

根据下表列示的中金联东科创 REIT、临港 REIT（首发）、博时津开产园 REIT、中金亦庄产业园 REIT 项目公开信息，其基础设施资产估值单价分别为 8,120.62 元/平方米、6,473.23 元/平方米、5,435.71 元/平方米、7,796.72 元/平方米。本次扩募新购入基础设施资产资本化率（2025 年 4-12 月年化值）6.78%处于前述项目 2025 年资本化率 5.34%-7.99%的区间范围内。

单位：万元、平方米、元/平方米

| 项目名称 | 资产名称 | 评估基准日 | 评估价值 | 建筑面积 | 估值单价 | 资本化率（2025 年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **中金联东科创 REIT** | 北京大兴科创产业园 | 2024 年末 | 87,500.00 | 84,148.14 | 10,398.33 | - |
| | 北京马坡科技园一期 | | 44,200.00 | 61,898.26 | 7,140.75 | - |
| | 北京房山奥得赛产业园 | | 29,400.00 | 52,337.51 | 5,617.39 | - |
| | **小计** | | **161,100.00** | **198,383.91** | **8,120.62** | **5.81%** |
| **临港 REIT（首发）** | 临港奉贤智造园一期 | 2024 年末 | 26,000.00 | 40,799.07 | 6,372.69 | - |
| | 临港奉贤智造园三期 | | 47,600.00 | 72,899.97 | 6,529.50 | - |
| | **小计** | | **73,600.00** | **113,699.04** | **6,473.23** | **5.34%** |
| **博时津开产园** | 数字产业园 | 2024 年末 | 80,800.00 | 157,344.77 | 5,135.22 | - |
| | 大陆汽车 | | 39,100.00 | 63,233.61 | 6,183.42 | - |

| 项目名称 | 资产名称 | 评估基准日 | 评估价值 | 建筑面积 | 估值单价 | 资本化率（2025 年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| REIT | 厂房 | | | | | |
| | **小计** | | **119,900.00** | **220,578.38** | **5,435.71** | **7.15%** |
| 中金亦庄产业园 REIT | N12 项目 | 2024 年末 | 58,900.00 | 75,163.43 | 7,836.26 | 7.64% |
| | N20 项目 | | 41,400.00 | 53,480.43 | 7,741.15 | 8.48% |
| | **小计** | | **100,300.00** | **128,643.86** | **7,796.72** | **7.99%** |

注：除中金亦庄产业园 REIT 数据来源于封卷版招募说明书，其他数据均来自公开披露的 2024 年度评估报告。

## 五、新购入基础设施资产现金流

### （一）新购入基础设施资产现金流的真实性

新购入基础设施资产均已达到稳定成熟的运营状态，投资回报良好，已产生持续、稳定的现金流，具有持续经营能力和较好的增长潜力，且收入现金流来源具备较高分散度。新购入基础设施资产租赁服务收入均由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现金流真实有效。截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施资产具体签约租户数量构成如下：

| 序号 | 名称 | 建筑面积（平方米） | 签约租户数量 | 出租率 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 东久（南通）智造园 | 52,531.34 | 8 | 100.00% |
| 2 | 东久（重庆）智造园一期 | 47,656.06 | 7 | 90.50% |
| | **合计** | **100,187.40** | **15** | **95.52%** |

### （二）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运营情况

#### （1）出租情况分析

新购入基础设施资产历史运营情况稳定。东久（南通）智造园于 2020 年 7 月开始运营，历史近三年及一期的期末出租率均为 100%。东久（重庆）智造园一期于 2018 年 1 月开始运营，历史近三年期末出租率稳定在 100%，2025 年 3 月末期末出租率为 90.5%（根据已签署的租赁合同情况，东久（重庆）智造园一期自 2025 年 9 月 1 日起满租）。

**历史期末出租率统计情况**

| 出租率时点 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 90.50% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

**（2）收入情况分析**

根据经会计师事务所审计的财务报表，新购入基础设施资产近三年及一期历史经营情况如下：

单位：万元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|---|
| **主营业务收入** | **783.52** | **3,302.38** | **3,196.08** | **3,049.23** |
| 租赁服务收入 | 725.54 | 3,062.09 | 2,951.39 | 2,750.12 |
| 物业服务收入 | 57.98 | 240.29 | 244.69 | 299.10 |
| **主营业务成本** | **195.00** | **920.91** | **901.09** | **978.98** |
| 折旧摊销 | 125.83 | 503.37 | 503.12 | 502.80 |
| 利息费用 | 101.18 | 380.45 | 485.18 | 531.55 |
| **利润总额** | **380.08** | **1,515.53** | **1,206.85** | **948.52** |
| **EBITDA** | **607.09** | **2,399.34** | **2,195.15** | **1,982.87** |
| **资本性支出** | **-** | **-** | **37.81** | **-** |
| **经营性净现金流** | **607.09** | **2,399.34** | **2,157.34** | **1,982.87** |

注：

1）EBITDA=利润总额+利息费用+折旧摊销；

2）经营性净现金流=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收，本项目不考虑运营资金追加和期末运营资金回收；

3）上表数据系各个新购入基础设施资产相关数据的加总，上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

**1）东久（南通）智造园**

近三年及一期，东久（南通）智造园项目现金流随着项目运营日益成熟呈逐步上升态势，租赁服务和物业服务收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。东久（南通）智造园项目历史经营情况如下：

单位：万元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|---|
| **主营业务收入** | 355.33 | 1,432.79 | 1,387.31 | 1,399.66 |
| 租赁服务收入 | 329.21 | 1,330.55 | 1,290.30 | 1,260.79 |
| 物业服务收入 | 26.12 | 102.25 | 97.01 | 138.87 |
| **主营业务成本** | 100.93 | 488.21 | 454.96 | 525.14 |
| 折旧摊销 | 68.29 | 273.18 | 272.97 | 272.90 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 利息费用 | 42.33 | 217.76 | 306.20 | 373.97 |
| **利润总额** | 164.93 | 503.58 | 347.36 | 236.75 |
| **EBITDA** | 275.55 | 994.51 | 926.53 | 883.62 |
| **资本性支出** | - | - | 22.04 | - |
| **经营性净现金流** | 275.55 | 994.51 | 904.49 | 883.62 |

注：

1）EBITDA=利润总额+利息费用+折旧摊销；

2）经营性净现金流=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收，本项目不考虑运营资金追加和期末运营资金回收。

**2）东久（重庆）智造园一期**

近三年及一期，东久（重庆）智造园一期项目现金流保持稳定，租赁服务和物业服务收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。根据下表可知，历史三年及一期，东久（重庆）智造园一期项目 EBITDA 和经营性净现金流整体表现稳定。具体如下：

单位：万元

| | **2025 年 1-3 月** | **2024 年** | **2023 年** | **2022 年** |
|---|---|---|---|---|
| **主营业务收入** | 428.19 | 1,869.58 | 1,808.77 | 1,649.57 |
| 租赁服务收入 | 396.33 | 1,731.54 | 1,661.09 | 1,489.33 |
| 物业服务收入 | 31.86 | 138.05 | 147.68 | 160.23 |
| **主营业务成本** | 94.07 | 432.70 | 446.14 | 453.84 |
| 折旧摊销 | 57.55 | 230.18 | 230.15 | 229.89 |
| 利息费用 | 58.85 | 162.69 | 178.98 | 157.58 |
| **利润总额** | 215.15 | 1,011.95 | 859.49 | 711.78 |
| **EBITDA** | 331.54 | 1,404.82 | 1,268.62 | 1,099.25 |
| **资本性支出** | - | - | 15.77 | - |
| **经营性净现金流** | 331.54 | 1,404.82 | 1,252.85 | 1,099.25 |

注：

1）EBITDA=利润总额+利息费用+折旧摊销；

2）经营性净现金流=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收，本项目不考虑运营资金追加和期末运营资金回收；

3）上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

**2、 基础设施项目租金收缴情况**

**（1）基础设施项目收缴率情况**

基础设施资产近三年及一期租金收缴率总体保持较高水平，历史三年及一期租金收缴率均为 100%。

| **项目** | **2025 年 1-3 月** | **2024 年** | **2023 年** | **2022 年** |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 100% | 100% | 100% | 100% |

注：截至本文件出具之日，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期 2025 年 1-3 月租金的期后收缴率均为 100%。

**1）基础设施项目租金收缴和支付结算政策**

基础设施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。根据运营管理机构制定的收款制度，项目公司于租赁合同约定的账期起始日（T 日）前 60-30 天内向租户发送付款通知及发票。若租户未能按时支付租金，则项目公司将于对于 T+15 日以上的租户，每月一次，向租户发送催款函邮件。若 T+45 日之后在租户仍未缴纳租金的合理期限内（实际运营中通常为租户所缴纳的租赁保证金所能覆盖的租金期限，一般为 3 个月，即 T+90 日），可以向租户发送纸质催款函及警示函，如租户无法进一步履约可通过内部决策向租户发送解约函、要求租户提供担保并签订延期付款的补充协议、转租、或罚没押金保证金并终止租赁合同。

**2）基础设施项目租金收缴影响缓释措施**

基金存续期间，为缓释基础设施项目租金收缴情况可能产生的负面影响，在本次扩募《运营管理服务协议》中约定如下：

截至每个年度 12 月 31 日，在该时点按照权责发生制应收回但未收回的资产运营收入视为“未收回资产运营收入”。运营管理机构应对未收回资产运营收入向新购入项目公司提供流动性支持，具体措施系递延支付运营管理机构对应金额的第四季度运营管理费。基于上述原则，若新购入项目公司后续实际收到前述未收回资产运营收入的部分或全部的，新购入项目公司应于实际收到相关款项后向运营管理机构无息返还前述递延支付的运营管理费的对应部分，为免疑义，前述返还的前提条件为待返还的递延支付的运营管理费金额不低于剩余未收回资产运营收入。但若新购入项目公司后续未收到前述未收回资产运营收入的，则新购入项目公司没有义务向运营管理机构返还前述运营管理费。

**（三）新购入基础设施资产现金流独立性**

**1、 东久（南通）智造园**

东久（南通）智造园项目收入独立产生，主要为租赁服务收入和物业服务收入。东久（南通）智造园建筑面积为 52,531.34 平方米，包括 8 栋单层标准厂房和 2 栋配套用房，总可出租面积为 51,865.28 平方米，截至 2025 年 3 月末出租率为 100%。东久（南通）智造园项目通过向租户出租物业获取租赁服务收入，通过物业管理公司向租户提供物业管理服务获取物业费收入。

**2、 东久（重庆）智造园一期**

东久（重庆）智造园一期项目收入独立产生，主要为租赁服务收入和物业服务收入。东久（重庆）智造园一期建筑面积为 47,656.06 平方米，包括 7 栋单层标准厂房和 4 栋配套用房，总可出租面积为 46,263.83 平方米，截至 2025 年 3 月末出租率为 90.5%。东久（重庆）智造园一期项目通过向租户出租物业获取租赁服务收入，通过物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入。

**（四）新购入基础设施资产现金流分散性**

**1、 东久（南通）智造园**

截至 2025 年 3 月末，如考虑无缝续租的租约情况，东久（南通）智造园项目共出租予 8 名租户。租户客群多元化，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入分散程度较高。租户主要行业集中在机械制造、电子设备、汽车配件、新材料等领域，租户租赁明细情况如下：

单位：平方米、年

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 起租日 | 到期日 | 签订租赁年限 | 剩余租赁期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **租户 1** | 10,108.77 | A8 | 19.49% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户 2** | 8,103.29 | A7 | 15.62% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户 3** | 5,608.87 | A1 | 10.81% | 2021/1/15 | 2027/1/14 | 6.00 | 1.79 |
| **租户 4** | 5,608.87 | A2 | 10.81% | 2021/4/15 | 2026/4/14 | 5.00 | 1.04 |
| **租户 5** | 5,608.87 | A3 | 10.81% | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5.00 | 0.61 |
| **租户 6**[10] | 5,608.87 | A4 | 10.81% | 2020/10/1 | 2030/9/30 | 10.00 | 5.50 |
| **租户 7** | 5,608.87 | A5 | 10.81% | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5.00 | 0.61 |
| **租户 8** | 5,608.87 | A6 | 10.81% | 2023/7/15 | 2028/7/14 | 5.00 | 3.29 |
| **合计** | **51,865.28** | / | **100.00%** | / | / | / | / |
| **加权平均** | | | | | | **5.65** | **1.80** |

注：1）上表租赁面积占比系各租户租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例；2）上表剩余年限的统计时间为截至 2025 年 3 月末。

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目签约租户租赁年限均为 5 年到 10 年，按照面积加权平均租赁年限约为 5.65 年，具体分布情况如下：

[10] 该租户系无缝续租至 2030 年 9 月 30 日。

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 5 年 | 40,647.54 | 78.37% |
| 6 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| 10 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| **合计** | **51,865.28** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各租期年限租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例。

截至本文件出具之日，根据已签署的租赁合同，东久（南通）智造园项目未来到期的租约情况如下：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 2025 年 | 11,217.74 | 21.63% |
| 2026 年 | 23,820.93 | 45.93% |
| 2027 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| 2028 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| 2030 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| **合计** | **51,865.28** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各到期年限租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例。

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目租户行业类别及面积占比情况如下：

| 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 面积占比 |
|---|---|---|
| 电子设备 | 16,826.61 | 32.45% |
| 机械制造 | 21,326.51 | 41.12% |
| 汽车配件 | 8,103.29 | 15.62% |
| 新材料 | 5,608.87 | 10.81% |
| **总计** | **51,865.28** | **100.00%** |

注：上表面积占比系各行业租户对应租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 起租日 | 到期日 | 签订租赁年限 | 剩余租赁期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **租户 1** | 10,108.77 | A8 | 19.49% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户 2** | 8,103.29 | A7 | 15.62% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户 3** | 5,608.87 | A1 | 10.81% | 2021/1/15 | 2027/1/14 | 6.00 | 1.79 |
| **租户 4** | 5,608.87 | A2 | 10.81% | 2021/4/15 | 2026/4/14 | 5.00 | 1.04 |
| **租户 5** | 5,608.87 | A3 | 10.81% | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5.00 | 0.61 |
| **租户 6**[11] | 5,608.87 | A4 | 10.81% | 2020/10/1 | 2030/9/30 | 10.00 | 5.50 |

[11] 该租户系无缝续租至 2030 年 9 月 30 日。

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 起租日 | 到期日 | 签订租赁年限 | 剩余租赁期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **租户 7** | 5,608.87 | A5 | 10.81% | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5.00 | 0.61 |
| **租户 8** | 5,608.87 | A6 | 10.81% | 2023/7/15 | 2028/7/14 | 5.00 | 3.29 |
| **合计** | **51,865.28** | / | **100.00%** | / | / | / | / |
| **加权平均** | | | | | | **5.65** | **1.80** |

注：1）上表租赁面积占比系各租户租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例；2）上表剩余年限的统计时间为截至 2025 年 3 月末。

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目签约租户租赁年限均为 5 年到 10 年，按照面积加权平均租赁年限约为 5.65 年，具体分布情况如下：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 5 年 | 40,647.54 | 78.37% |
| 6 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| 10 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| **合计** | **51,865.28** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各租期年限租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例。

截至本招募说明书披露之日，根据已签署的租赁合同，东久（南通）智造园项目未来到期的租约情况如下：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 2025 年 | 11,217.74 | 21.63% |
| 2026 年 | 23,820.93 | 45.93% |
| 2027 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| 2028 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| 2030 年 | 5,608.87 | 10.81% |
| **合计** | **51,865.28** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各到期年限租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例。

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目租户行业类别及面积占比情况如下：

| 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 面积占比 |
|---|---|---|
| 电子设备 | 16,826.61 | 32.45% |
| 机械制造 | 21,326.51 | 41.12% |
| 汽车配件 | 8,103.29 | 15.62% |
| 新材料 | 5,608.87 | 10.81% |
| **总计** | **51,865.28** | **100.00%** |

注：上表面积占比系各行业租户对应租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例。

**2、 东久（重庆）智造园一期**

截至 2025 年 3 月末，如考虑无缝续租的租约情况，东久（重庆）智造园一期项目共出租予 7 名租户。租户行业主要为汽车配件和新材料，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入具备一定分散程度。租户租赁明细情况如下：

单位：平方米、年

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 起租日 | 到期日 | 签订租赁年限 | 剩余租赁期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **租户 9** | 12,173.00 | C | 29.07% | 2018/1/1 | 2027/12/31 | 10.00 | 2.75 |
| **租户 10** | 6,441.37 | B | 15.38% | 2018/3/1 | 2028/2/29 | 10.00 | 2.92 |
| **租户 11** | 5,787.14 | A | 13.82% | 2018/4/1 | 2026/3/31 | 8.00 | 1.00 |
| **租户 13**[12] | 1,072.00 | D1-2 | 2.56% | 2025/2/1 | 2025/5/31 | 0.33 | 0.17 |
| **租户 13**[13] | 5,465.58 | D2 | 13.05% | 2022/6/1 | 2030/5/31 | 8.00 | 5.17 |
| **租户 14** | 5,465.58 | D4 | 13.05% | 2019/8/15 | 2027/8/14 | 8.00 | 2.37 |
| **租户 15** | 2,732.79 | D3-2 | 6.53% | 2018/7/1 | 2028/6/30 | 10.00 | 3.25 |
| **租户 16**[14] | 2,732.79 | D3-1 | 6.53% | 2018/4/1 | 2025/3/31 | 7.00 | 0.00 |
| **合计** | **41,870.25** | / | **100.00%** | / | / | / | / |
| **加权平均** | | | | | | **8.76** | **2.59** |

注：1）上表租赁面积占比系各租户租赁面积占东久（重庆）智造园一期项目已出租面积的比例；2）上表剩余年限的统计时间为截至 2025 年 3 月末；3）上表部分租赁合同涉及无缝续租，此情况下签订租赁期限系原始合同与续租合同租赁期限的加总。

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期项目签约租户租赁年限总体为 0.33 年至 10 年不等，按照面积加权平均租赁年限约为 8.76 年，具体分布情况如下：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 0.33 年 | 1,072.00 | 2.56% |
| 7 年-8 年 | 19,451.09 | 46.46% |
| 10 年 | 21,347.16 | 50.98% |
| **合计** | 41,870.25 | 100.00% |

注：1）上表租赁面积占比系各租期年限租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例；2）上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

截至本文件出具之日，根据已签署的租赁合同，东久（重庆）智造园一期项目未来到

[12] 根据已签署的租赁合同，该区域已由新租户自 2025 年 9 月 1 日起全部承租（承租面积还包括 D1 空置的面积，合计 5,465.58 平方米），承租期限约 57 个月。
[13] 该租户系无缝续租至 2030 年 5 月 31 日。
[14] 已由租户 15 自 2025 年 4 月 1 日起承租，到期日 2028 年 6 月 30 日，租赁期限 3.25 年。

期的租约情况：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 2025 年 | 3,804.79 | 9.09% |
| 2026 年 | 5,787.14 | 13.82% |
| 2027 年 | 17,638.58 | 42.13% |
| 2028 年 | 9,174.16 | 21.91% |
| 2030 年 | 5,465.58 | 13.05% |
| **合计** | **41,870.25** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各到期年限租赁面积占东久（重庆）智造园一期项目已出租面积的比例。

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期项目租户行业类别及面积占比情况如下：

| 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 面积占比 |
|---|---|---|
| 汽车配件 | 36,404.67 | 86.95% |
| 新材料 | 5,465.58 | 13.05% |
| **合计** | **41,870.25** | **100.00%** |

注：上表面积占比系各行业租户对应租赁面积占东久（重庆）智造园一期项目已出租面积的比例。

**3、 新购入基础设施资产租户整体情况分析**

基础设施资产的定位为高质量、高标准的产业园区标准厂房，入驻租户包括汽车配件、机械制造、电子设备、新材料等先进的智能制造业生产企业，为行业的发展及进步提供了其必备的优质厂房作为生产载体，是未来智能制造行业发展所必不可少的基础要素之一。

各地政府高度重视智能制造业的发展，依托政策的引导和支持，基础设施项目为企业提升智能化转型升级提供了支持，加以产业园区内的运营管理服务等配套服务，能够长期稳定地与租户共同成长，提升我国制造业的国际竞争力和发展水平，从而实现长期稳定的发展及投资回报。

2 个新购入基础设施资产按行业分类统计的租赁情况如下表所示：

| 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 面积占比 |
|---|---|---|
| 汽车配件 | 44,507.96 | 47.48% |
| 机械制造 | 21,326.51 | 22.75% |
| 电子设备 | 16,826.61 | 17.95% |
| 新材料 | 11,074.45 | 11.81% |
| **总计** | **93,735.53** | **100.00%** |

截至 2025 年 3 月末，按照租赁面积计算基础设施项目前十大租户租赁面积占比约

72.95%，加权平均签约年限为 6.40 年，加权剩余平均年限为 1.65 年。前十大租户中 5 家租户所在行业为汽车配件，3 家租户所在行业为机械制造，其余 2 家租户为电子设备，均为国家及地方所鼓励发展的行业范围。前十大租户的租约期限、租金价格及占比、行业分布等情况如下：

单位：平方米、元/平方米/月、年

| | 行业分类 | 业态 | 租赁面积 | 租赁面积占比 | 起租日 | 到期日 | 签订租赁年限 | 剩余年限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **租户 9** | 汽车配件 | 定制厂房 | 12,173.00 | 12.41% | 2018/1/1 | 2027/12/31 | 10.00 | 2.75 |
| **租户 1** | 机械制造 | 单层厂房 | 10,108.77 | 10.30% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户 2** | 汽车配件 | 单层厂房 | 8,103.29 | 8.26% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户 13** | 汽车配件 | 单层厂房 | 1,072.00 | 1.09% | 2025/2/1 | 2025/5/31 | 0.33 | 0.17 |
| | 汽车配件 | 单层厂房 | 5,465.58 | 5.57% | 2022/6/1 | 2030/5/31 | 8.00 | 5.17 |
| **租户 10** | 汽车配件 | 单层厂房 | 6,441.37 | 6.56% | 2018/3/1 | 2028/2/29 | 10.00 | 2.92 |
| **租户 11** | 汽车配件 | 单层厂房 | 5,787.14 | 5.90% | 2018/4/1 | 2026/3/31 | 8.00 | 1.00 |
| **租户 8** | 机械制造 | 单层厂房 | 5,608.87 | 5.72% | 2023/7/15 | 2028/7/14 | 5.00 | 3.29 |
| **租户 3** | 电子设备 | 单层厂房 | 5,608.87 | 5.72% | 2021/1/15 | 2027/1/14 | 6.00 | 1.79 |
| **租户 4** | 机械制造 | 单层厂房 | 5,608.87 | 5.72% | 2021/4/15 | 2026/4/14 | 5.00 | 1.04 |
| **租户 5** | 电子设备 | 单层厂房 | 5,608.87 | 5.72% | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5.00 | 0.61 |

注：1）上表租赁面积占比系各租户租赁面积占本次新购入基础设施资产全部可租赁面积的比例；2）剩余年限系截至 2025 年 3 月末时点；3）租赁面积为 5,608.87 平方米的租户存在多个，此表选取剩余期限从大到小列示。

截至本文件出具之日，根据已签署的租赁合同，新购入基础设施资产未来到期的租约情况如下表（已无缝续租面积不在下表统计范围内），其中 2025 年未来到期的 15,022.53 平方米包括东久（南通）智造园项目 11,217.74 平方米（有续租意向）、东久（重庆）智造园一期项目 3,804.79 平方米（已完成新签）：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 2025 年 | 15,022.53 | 16.03% |
| 2026 年 | 29,608.07 | 31.59% |
| 2027 年 | 23,247.45 | 24.80% |
| 2028 年 | 14,783.03 | 15.77% |
| 2030 年 | 11,074.45 | 11.81% |
| **合计** | **93,735.53** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各到期年限租赁面积占新购入基础设施资产已出租面积的比例。

截至 2025 年 3 月末，如考虑无缝续租面积和空置面积，新购入基础设施资产 2025 年到期面积累计为 30,490.56 平方米，截至本文件出具之日，根据已签署的租赁合同以及运营管理机构的说明，已完成无缝续租的面积为 11,074.45 平方米（占比 36.32%）、已完成新签

的面积为 8,198.37 平方米（占比 26.89%）、有续租意向的面积为 11,217.74 平方米（占比 36.79%）。具体续租意向及落实情况如下：

单位：平方米

| 项目名称 | 租户编号 | 起租日 | 到期日 | 租赁面积 | 租赁面积占比 | 续租/新签租约洽谈情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园项目 | 租户 6 | 2020/10/1 | 2025/9/30 | 5,608.87 | 18.40% | 已实现无缝续租至 2030 年 9 月 30 日 |
| | 租户 5 | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5,608.87 | 18.40% | 有续租意向 |
| | 租户 7 | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5,608.87 | 18.40% | 有续租意向 |
| 东久（重庆）智造园一期项目 | 租户 12 | 2019/2/1 | 2025/1/31 | 5,465.58 | 17.93% | 已完成新签。其中 1,072 平方米已于 2025 年 2 月 1 日由租户 13 承租（2025 年 5 月 31 日到期），此区域于 2025 年 9 月 1 日起由新租户整租 |
| | 租户 16 | 2018/4/1 | 2025/3/31 | 2,732.79 | 8.96% | 已完成新签，已由租户 15 自 2025 年 4 月 1 日起承租，到期日 2028 年 6 月 30 日，租赁期限 3.25 年 |
| | 租户 13 | 2022/6/1 | 2025/5/31 | 5,465.58 | 17.93% | 已实现无缝续租至 2030 年 5 月 31 日 |
| | 租户 13 | 2025/2/1 | 2025/5/31 | 1,072.00 | （此面积与租户 12 相应面积重叠，不再重复统计） | 已完成新签，已由新租户自 2025 年 9 月 1 日起全部承租（承租面积还包括 D1 空置的面积，合计 5,465.58 平方米），承租期限约 57 个月，合同已于 2025 年 6 月 23 日签署 |
| **合计** | | | | **30,490.56** | **100.00%** | / |

注：估值模型已考虑上述租约续租和新签情况。

在扩募份额发行后，基金管理人将持续督促运营管理机构根据“第十四部分基础设施资产基本情况/一、新购入基础设施资产概况/（三）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”所载的前置招商工作安排，提前做好租户续租意向摸排、

租赁方案、定制化租赁策略以及替代租户的招商谈判工作，保障项目稳定运营。

同区域可比项目中，根据运营管理机构提供的信息，东久上海运营的东久（南通）智能制造基地一期项目报告期内共计 3 个租约到期，无缝续租和无缝新签比例为 100%，其中 2 个租约无缝续租（10,330.88 平方米）、1 个租约无缝新签（7,845.04 平方米）。东久上海运营的东久（重庆）智造园二期，报告期内共 2 个租约到期，其中 1 个租约无缝新签（5,897.40 平方米）、1 个租约退租后 19 天实现新签（4,616.53 平方米）。

同时基于评估机构已掌握的有效数据，南通市和重庆市新租户招商去化时间普遍在 3-6 个月。另近期南通和重庆区域市场部分到期续租面积如下表：

| 项目名称 | 到期面积 | 续租情况 |
| --- | --- | --- |
| 南通某科创产业园 | 10,000 平方米 | 正常续租，期限 5 年 |
| 重庆某智能制造产业园 | 3,000 平方米 | 正常续租，期限 3 年 |

从上述案例可知，历史三年及一期新购入基础设施资产同区域可比项目退租后去化情况以及续租率表现较为稳定。

另经核查，新购入基础设施资产不涉及关联方租户以及政府租户。

**4、 新购入基础设施资产配套设施情况**

截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施资产配套设施范围、建筑面积、估值与租赁服务收入具体情况如下表：

| | 配套设施 | |
| --- | --- | --- |
| | 东久（南通）智造园 | 东久（重庆）智造园一期 |
| 范围 | 2 栋配套用房，分别为辅助房和门卫 | 4 栋配套用房，分别为泵房及水池、门卫房 1、门卫房 2、垃圾房 |
| 建筑面积 | 511.56 平方米 | 759.59 平方米 |
| 租赁服务收入 | 不直接产生现金流入 | |
| 估值 | 100%收益法下无对应资产估值 | |

综上，新购入基础设施资产涉及的配套设施未直接产生现金流入，无对应资产估值，但考虑到相关资产系基础设施项目正常运营的不可或缺的重要组成部分，作为入池资产具有合理性。

**5、 历史租金减免情况**

经核查，历史三年及一期，南通弗洛达涉及租户租金减免的情况，主要系受公共卫生事件的影响，2022 年 9 月 29 日，经双方友好协商，南通弗洛达给予某租户相当于一个月租

金金额的租金减免，于 2023 年一季度执行，具体金额如下：

单位：万元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 当期累计减免租金 | - | - | 20.40 | - |
| 当期新购入基础设施项目主营业务收入 | 783.52 | 3,302.38 | 3,196.08 | 3,049.23 |
| **占比情况** | **-** | **-** | **0.64%** | **-** |

注：上表金额为不含税金额。

经核查，历史三年及一期，租金减免仅 2023 年度涉及 20.40 万元，占当期主营业务收入比重为 0.64%，总体占比较小；对历史损益的金额影响亦较小。

单位：万元

| | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | - | - | -20.40 | - |
| 所得税 | - | - | -5.10 | - |
| 净利润 | - | - | -15.30 | - |
| 综合收益总额 | - | - | -15.30 | - |

**（五）新购入基础设施资产的重要现金流提供方**

**1、重要现金流提供方确认标准与核查方法**

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

针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体，相关承租人为关联方。

**2、重要现金流提供方核查结果**

经核查本次新购入基础设施资产 2024 年度现金流入情况，涉及一个重要现金流提供方，系东久（重庆）智造园一期项目租户。该租户于 2018 年入驻，第一份租约租期 5 年，2023

年完成续签，续签 5 年。经统计，2024 年度重要现金流提供方提供的现金流占新购入基础设施资产 2024 年度现金流总额的比例为 12.99%，占东久（重庆）智造园一期 2024 年度现金流总额的比例为 23.78%。

| | 资产名称 | 租赁期限 | 租赁面积（平方米） | 2024 年现金流（万元） | 现金流占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| **重要现金流提供方** | 东久（重庆）智造园一期 | 2018/1/1-2022/12/31；2023/1/1-2027/12/31 | 12,173.00 | 684.27 | 12.99% |

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、现场踏勘、公开渠道信息检索、与企业沟通获取了重要现金流提供方访谈回执，具体结论如下：

**（1）基本情况**

| **重要现金流提供方** | |
|---|---|
| **成立日期** | 2003 年 5 月 12 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（外商投资、非独资） |
| **注册资本** | 2302.2409 万美元 |
| **经营范围** | 汽车零部件及配件制造;汽车零配件批发;企业管理咨询;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口 |

**（2）主营业务**

重要现金流提供方主要产品有汽车空调系统、冷凝器、电动风扇、散热器总成等，以中国南方地区为主要市场目标。主要客户群体广泛，覆盖汽车行业众多品牌，具体包括广汽本田、广汽丰田、武汉东风本田、广汽乘用车、长安汽车、东风日产、长安福特、广汽菲亚特克莱斯勒等。

**（3）行业属性与园区规划相符情况**

重要现金流提供方位于东久（重庆）智造园一期项目。

东久（重庆）智造园一期项目位于重庆市两江新区龙兴工业区，根据重庆两江新区管理委员会 2022 年发布的《重庆两江新区促进产业高质量发展若干政策措施》，聚焦发展新能源及智能网联汽车、新型显示、集成电路、高端装备、航空航天、新材料等战略性新兴产业。另根据《重庆两江新区促进电子信息产业高质量发展专项政策》，两江新区将聚焦新型显示、集成电路、汽车电子、智能终端等重点领域。

重要现金流提供方主要产品涵盖汽车空调系统、冷凝器、电动风扇、散热器总成等，为诸多知名汽车厂商提供零部件，与两江新区聚焦行业和发展规划相符。

**（4）股东情况**

根据公开信息查询，电装（中国）投资有限公司、广汽零部件有限公司分别持有重要现金流提供方 60%和 40%股权。重要现金流提供方实际控制人为株式会社电装，间接持有重要现金流提供方 60%股权。

根据公开资料，株式会社电装在汽车零部件制造商中，营业额规模达到世界第二位，其中日本以外的海外所占比为 57%。2023 年 8 月，株式会社电装入选 2023 年《财富》世界 500 强排行榜，排名第 303 位。2023 年度，株式会社电装财政年度的合并收入为 472.92 亿美元。

广州汽车集团股份有限公司（简称“广汽集团”）间接持有重要现金流提供方 40%的股权，根据广汽集团发布的年报，其按照联营企业对重要现金流提供方进行列示，相关长期股权投资数据如下表：

单位：元 币种：人民币

| 重要现金流提供方 | 期初余额 | 本期增减变动 | 期末余额 | 本期宣告发放现金股利 | 持股比例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024 年度 | 879,245,493 | -77,975,836 | 801,269,657 | 186,401,457 | 40% |
| 2023 年度 | 904,422,081 | -25,176,588 | 879,245,493 | 212,824,224 | 40% |
| 2022 年度 | 861,145,534 | 43,276,547 | 904,422,081 | 169,547,677 | 40% |

注：联营企业的长期股权投资按照权益法核算，被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，总体而言，重要现金流提供方向其股东发放的现金股利呈波动上升趋势。

根据上表简单计算得出，重要现金流提供方 2022 年末至 2024 年末净资产公允价值（长期股权投资期末余额/广汽集团持股比例）分别为 22.61 亿元、21.98 亿元、20.03 亿元。2022 年度-2024 年度，剔除分红影响，重要现金流提供方平均综合收益总额为 4.24 亿元。重要现金流提供方净资产规模较大，虽然 2022 年末至 2024 年末略有下降但主要系发放现金股利所致。

**（5）历史续约和租金支付情况**

重要现金流提供方在东久（重庆）智造园一期建设初期就与重庆迪梦捷约定承租定制厂房，所承租的定制厂房也奠定了重要现金流提供方在重庆长期发展的基础。重要现金流提供方于 2018 年首次签署了 5 年租约，并在 2023 年到期日之前完成续约，新租约为 5 年，租约约定租金年增长率为 3%。考虑到重要现金流提供方历史承租和续租情况，预计重要现金流提供方对未来收入的贡献相对稳定。

经核查其历史租金支付情况，重要现金流提供方自 2018 年起承租基础设施项目厂房至 2025 年 3 月末，均足额支付租金，无租金欠缴情况，履约能力良好。

**（6）公司主体评级情况**

重要现金流提供方无主体评级情况。

**（7）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况**

根据重庆迪梦捷和 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具的说明文件，截至 2025 年 3 月末，重要现金流提供方与原始权益人不存在关联关系，也不存在过往业务合作情况。

**（8）资信情况**

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

截至 2025 年 5 月 21 日，经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，未检索到在重要现金流提供方存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

综上所述，基金管理人认为重要现金流提供方业务经营情况稳定，财务状况良好，能够保持持续性经营；历史租金均足额缴付。受益于区域政策支持及产业发展，未来发展及经营情况具有较好预期，预计未来可以继续保持良好的履约能力。

**（9）重要现金流提供方的定制化安排、可替代性对运营稳定性的影响和风险缓释措施**

1）重要现金流提供方的定制化安排、可替代性对运营稳定性的影响

经基金管理人核查，重要现金流提供方的定制化安排主要系针对消防、承重、用电、通风等办公和生产需求进行安装和升级，有助于提升租赁稳定性。同时租赁合同已约定建筑返还安排，预计定制化对极端退租情形下的招租影响较小。叠加租约期限、行业特性以及重要现金流提供方已投入的固定资产投资，预计租赁稳定性较强。

定制化安排方面，根据重庆迪梦捷与重要现金流提供方签署的租赁合同，定制化主要系根据重要现金流提供方的办公和生产需求对厂房各个配置维度进行安装。具体包括将原设计的丁类消防升级为丙二类消防、设置喷淋装置、增加地坪承重、增加独立变电所、设置机械通风设备等。定制化安排由重庆迪梦捷负责工程的报建、施工、招投标、工程管理及测绘等全流程组织工作。成本方面，消防升级、增加地坪承重等由广州电装承担；为厂房改建获得必要批准及配套变更协调的成本、建设独立变电所、设置机械通风设备、行政

管理支出及风险责任等由重庆迪梦捷承担。

可替代性方面，虽然重要现金流提供方承租的是定制化厂房，但在租赁合同中已就定制化厂房建筑返还时设置较为妥善的条款，即承租人自行移除、承租人承担一定费用前提下的出租人移除或出租人书面同意前提下的不移除安排。定制化厂房仍具有较强的通用性，因此重要现金流提供方退租后如不进行移除，此定制化安排也不构成引入新租户的实质阻碍，基金管理人认为重要现金流提供方换租对项目运营、空置率、大额费用支出等影响总体较小，不构成不可替代性。根据租赁合同，具体安排如下：在建筑返还方面，在租赁期届满或租赁合同提前终止，承租人应搬离房屋，并按照建筑返还标准的要求将房屋恢复至约定的状态（经核查房屋返还标准，主要系将相关改造、装修进行拆除和恢复原状，对新租户具有普适性），特定的灾难损坏除外。承租人应移除所有的承租人自有设施、承租人改建以及任何出租人按照承租人要求所作的改造及承租人放置在房屋内的所有财产和物品，并对移除所造成的任何损坏加以修复，除非建筑返还标准另有约定或出租人另行书面同意承租人可不作上述移除。如承租人未按照约定作出上述移除，出租人可选择自行移除或处置，因前述拆除或处置所发生费用，包括但不限于管理费、公共事业费等均由承租人承担，但前述拆除或处置所发生的费用不得超过人民币 100 万元，如出租人另行书面同意承租人可不作上述移除，则承租人未移除的任何承租人自有设施、承租人改建、出租人按照承租人要求所作的改造及遗留在房屋内的财产和其他物品应被视为放弃，并可由出租人保存、移除或处置，且承租人无权要求出租人进行任何补偿。

租约期限及行业特性方面，重要现金流提供方于 2018 年首次签署了 5 年租约，并在 2023 年到期日之前完成续约 5 年。考虑到重要现金流提供方历史承租和续租情况，预计重要现金流提供方对未来收入的贡献相对稳定，重要现金流提供方换租风险较小。工业厂房租户存在固定资产投入规模大、迁移成本高的显著特征，一般而言，工业厂房租户正式入驻后一般在厂房建设（如需）、改造、装修及生产线建设等方面普遍会投入较高的沉淀成本。根据前期统计数据，重要现金流提供方固定资产投资规模已达到 7,100 万元，如果进行搬迁，首先是将产生较大规模的运输及重新安装费用，还需要大量时间进行设备调试，进而造成较大的生产中断损失，同时已投入的装修改造成本预计较难收回，因此预计重要现金流提供方的租户粘性较大。

2）针对重要现金流提供方的定制化要求及可替代性对新购入基础设施项目稳定运营潜在影响的缓释措施

A.重要现金流提供方的保证金安排

重要现金流提供方缴纳了约为5.4个月起始月租金和物业管理费的保证金。若重要现金流提供方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。上述保证金安排可促使重要现金流提供方按照租赁合同履约，一定程度上缓释租户提前退租的风险，避免定制化厂房因突发退租事件导致运营稳定受到影响的情况。

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，重要现金流提供方有权于租赁期届满前提前 6 个月向出租人发出书面续展通知，否则视为承租人放弃行使续租权。承租人行使续租权的前提是：承租人不存在任何尚未纠正的违反租赁合同的情形；承租人已于前述期限内向出租人向出租人发出书面续租申请；及双方在租赁期届满 2 个月前协商一致并签署续租合同。若任一前提未被满足的，则承租人不享有续租权。

根据运营管理机构的招商工作流程，运营管理机构通常在租约到期前至少 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，运营管理机构将及时同步启动新租户招租接洽工作，同步将征询新租户对于定制化部分的意见，如不拆除，运营管理机构将快速推进老租户腾退和新租户入驻的过渡期工作；如拆除，运营管理机构将与各方快速研讨确认拆除方案，缓释定制化拆除对项目稳定运营的影响。

C.发起人、运营管理机构产业租户储备丰富，招商和运营管理能力强，能有效保障项目租赁稳定性

东久工业专注于基础设施产业园区（厂房及研发办公）的开发建设及运营管理，聚焦城市圈带发展战略，布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区及中西部等重点区域和城市。截至 2025 年 3 月末，东久工业持有并运营 25 个产业园资产，合计资产管理规模超过 330 亿元人民币，建筑面积超过 230 万平方米，可向项目持续导入租户资源。

运营管理机构东久上海专注于产业园区及厂房的投资与管理，在相关领域具备丰富的管理经验与优异的历史经营业绩。东久上海拥有专业且高效的管理团队，团队成员系在工业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士，来自于国内及国际知名资产管理/地产开发机构、四大会计师事务所、国内及国际房地产顾问企业、国际知名工程管理公司、知名律所等，招商和运营管理能力较强，可有效保障项目租赁稳定性。

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

本基金针对运营管理机构设置了与新购入基础设施项目经营业绩实现效果相匹配、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

（详见招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/三、本次扩募运营管理服务协议主要内容/（三）绩效考核”）。上述激励约束机制能够有效督促和激励运营管理机构及运营管理团队进一步强化对租户的日常管理和关注，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定制化要求及可替代性对新购入基础设施项目稳定运营潜在影响。

**（六）重要租户换租、租户集中换租情况核查**

经管理人核查，底层租户如重要现金流提供方历史经营稳定、所在行业发展情况良好；同时根据项目实际情况以及工业厂房租户行业特性，新购入基础设施资产底层租户固定资产投资和迁移成本较高，具备较强的租户粘性；另结合历史签约和续租情况以及 2025 年到期租约经运营管理机构摸排和落实预计可实现 100%续租或新签，管理人认为重要租户换租、集中换租风险整体可控。

**1、新购入基础设施资产历史运营情况稳定**

租户经营方面，以重要现金流提供方为例，2022 年末至 2024 年末净资产公允价值（长期股权投资期末余额/广汽集团持股比例）分别为 22.61 亿元、21.98 亿元、20.03 亿元。2022 年度-2024 年度，剔除分红影响，重要现金流提供方平均综合收益总额为 4.24 亿元，经营表现稳定。另经核查历史一年及一期租户用电、用水数据，底层租户总体运营较为平稳正常。

租金增长率方面，报告期内新购入基础设施资产租金增长率、在执行租约增长率、新签租约增长率整体高于增长率预测（2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0%，长期增长率 2%）。

新签和续租方面，报告期内底层租户无缝新签和续租面积占报告期到期面积的 92.34%，无缝新签和续租加权平均租赁期限分别为 3.69 年和 3.71 年，运营表现良好。

租金收缴率方面，截至招募说明书披露之日，新购入基础设施资产报告期内租金收缴率均为 100%、租金收缴正常。

**2、底层租户所在行业发展情况良好**

东久（南通）智造园租户所在的主要行业经营表现较为良好。截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园租户行业主要分布在机械制造、电子设备、汽车配件、新材料，占比分

别为 41.12%、32.45%、15.62%、10.81%。主要租户所在的行业当前处于较快发展阶段。2024年度，南通市规模以上装备制造业增加值比上年增长9.5%。其中，专用设备制造业、汽车零部件制造业等行业增加值年内保持较高增速态势，分别增长 14.4%、12.7%。工业企业盈利方面，南通市装备制造业利润比上年增长 9.3%，其中汽车零部件、电子设备等行业利润增长较快，分别增长32.1%、17.5%。

截至2025年3月末，东久（重庆）智造园一期租户行业分布在汽车配件和新材料，面积占比分别为86.95%、13.05%。截至2025年3月末，东久（重庆）智造园一期租户行业分布在汽车配件和新材料，面积占比分别为 86.95%、13.05%。以汽车行业为例，以汽车行业为例，2024年，重庆市汽车产量254.01万辆，增长9.4%，其中新能源汽车95.32万辆，增长90.5%。重庆项目所在的两江新区2024年汽车产业总产量为125万辆（较2023年116万辆增长7.76%），传统汽车产量约70万辆，新能源汽车产量突破55万辆（较2023年36万辆增长52.78%），新区汽车产值实现2,482亿元、增长40.4％。

**3、固定资产投资规模较大以及租户迁移成本较高系工业厂房项目较为典型的行业特征，有助于形成较强的租户粘性**

固定资产投资方面，基础设施项目为标准工业厂房，该类物业目标客群较为集中，主要为汽车配件、机械制造、新材料等行业内具有一定规模的制造业企业，该类企业正式入驻后一般在厂房建设（如需）、改造、装修及生产线建设等方面普遍会投入较高的固定资产沉淀成本，有助于形成较强的租户粘性。

租户迁移成本方面，工业厂房租户如果搬迁，一般将产生规模较大的运输、重新安装费用，租户还需要大量时间进行设备调试，期间还涉及调试费用及生产中断损失。因此，租户整体搬迁成本较高，有助于进一步加强工业厂房项目的租户粘性，提升运营稳定性。

以东久（南通）智造园为例，根据 2024 年 3 月 26 日南通高新技术产业开发区管理委员会出具的《关于南通弗洛达实业有限公司参与国泰君安东久新经济REIT扩募相关事宜的无异议函》，“东久（南通）智造园的固定资产投资总额、宗地开发投资强度已符合《国有建设用地使用权出让合同》第十二条及《投资协议书》《产业发展协议》的相关要求”，前述文件主要系要求项目地均固定资产投资不低于 410 万元人民币/亩或 60 万美元/亩，固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地出让价款等）不低于

53,719 万元人民币或 7,887 万美元。东久（南通）智造园总投资额约 1.41 亿元，因此来自租户的固定资产投资规模预计不低于 3.96 亿元。

**4、历史三年及一期租户无缝新签和续租面积占比 92.34%，报告期内租户续租意愿较强**

截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施项目仅有一家重要现金流提供方，系东久（重庆）智造园一期项目租户。2024 年度，重要现金流提供方承租面积为 12,173.00 平方米，提供的现金流占新购入基础设施项目同一时期现金流总额的比例为 12.99%。重要现金流提供方在东久（重庆）智造园一期建设初期就与重庆迪梦捷约定承租定制厂房，以作为在重庆长期发展的基础。重要现金流提供方于 2018 年首次签署了 5 年租约，并在 2023 年到期日之前完成续约，新租约为 5 年，租约约定租金年增长率为 3%。考虑到重要现金流提供方历史承租稳定和续租情况良好，预计重要现金流提供方对未来收入的贡献相对稳定，重要现金流提供方换租风险较小。

租户集中换租方面，考虑到历史三年及一期内，无缝新签和无缝续期面积占历史三年及一期到期面积的 92.34%，且无缝续租面积占历史三年及一期到期面积的 71.15%，以及租户前期设备购置和潜在迁移成本较高，预计未来租户续租意愿较强，集中换租的风险较为可控。

**5、2025 年到期租约经运营管理机构摸排和落实预计可实现 100%续租或新签**

截至 2025 年 3 月末，如考虑无缝续租面积和空置面积，新购入基础设施资产 2025 年到期面积累计为 30,490.56 平方米，截至本文件出具之日之日，根据运营管理机构的说明，已完成无缝续租的面积为 11,074.45 平方米（占比 36.32%）、已完成新签的面积为 8,198.37 平方米（占比 26.89%）、有续租意向的面积为 11,217.74 平方米（占比 36.79%）。

**（七）基金管理人已就基础设施基金存续期间重要租户换租、集中换租对基金稳定运营的潜在影响设置缓释措施**

基金管理人已就上述潜在影响设置如下缓释措施：

**1、通过多元化的运营管理服务提升租户粘性**

新购入基础设施资产配备丰富的运营管理人员，除了常规的招商和租金和水电费催缴外，现场人员还参与协调租户与地方政府、金融机构沟通，协助租户争取优惠产业和金融政策，提供多元化的租户服务形成区域产品竞争力，赋能租户正常生产经营和项目稳定运营。

**2、成熟的续租洽谈及防范违约机制**

根据运营管理机构的招商工作流程和在执行合同约定，鉴于工业厂房单一租户承租面积较大，运营管理机构通常在租约到期前至少 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，运营管理机构将及时同步启动新租户招租接洽工作。

新购入基础设施资产涉及租户一般按租赁合同约定缴纳了保证金（3 个月租金），若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租户提前退租的风险。

**3、发起人及运营管理机构产业租户储备丰富，招商和运营管理能力强，能有效保障项目租赁稳定性**

东久工业专注于基础设施产业园区（厂房及研发办公）的开发建设及运营管理，聚焦城市圈带发展战略，布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区及中西部等重点区域和城市。截至 2025 年 3 月末，东久工业持有并运营 25 个产业园资产，合计资产管理规模超过 330 亿元人民币，建筑面积超过 230 万平方米，可向项目持续导入租户资源。

运营管理机构东久上海专注于产业园区及厂房的投资与管理，在相关领域具备丰富的管理经验与优异的历史经营业绩。东久上海拥有专业且高效的管理团队，团队成员系在工业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士，来自于国内及国际知名资产管理/地产开发机构、四大会计师事务所、国内及国际房地产顾问企业、国际知名工程管理公司、知名律所等，招商和运营管理能力较强，可有效保障项目租赁稳定性。

**4、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机构，充分激发运营管理团队的运营积极性**

本基金针对运营管理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（详见招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/三、本次扩募运营管理服务协议主要内容/（三）绩效考核”）。上述激励约束机制能够有效督促和激励运营管理机构及运营管理团队进一步强化对租户的日常管理和关注，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，缓释重要租户换租、集中换租对基金稳定运营的潜在影响。

**（八）基础设施资产现金流的预测情况**

**1、净利润**

**（1）营业收入**

单位：元

| | **基金扩募后合并** | | **新购入基础设施项目** | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 租赁服务收入 | 62,534,128.49 | 125,398,726.73 | 15,363,804.27 | 29,494,323.60 |
| 物业服务收入 | 5,128,304.64 | 10,504,536.21 | 1,121,450.55 | 2,400,431.47 |
| **合计** | **67,662,433.13** | **135,903,262.94** | **16,485,254.82** | **31,894,755.07** |

1）租赁服务收入

于预测期间，对于截至 2025 年 8 月 11 日已签订租赁合同的租户，按照已签订租赁合同（以下简称“已签约合同”）约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算租赁服务收入；对于未签订租约部分，按照预测期所在年度租金单价和未签订租约部分预计可出租面积预测租赁收入。各项基本假设如下：

A. 租赁面积计算假设

计算租约外租赁服务收入时需要考虑各基础设施项目年度预计可出租面积。

各基础设施项目年度预计可出租面积=各基础设施项目总可出租面积×各基础设施项目预期出租率。

于预测期间，当某一时点各基础设施项目已签约合同的租赁面积之和等于各基础设施

项目年度预计可出租面积时，该假设不适用；当某一时点各基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各基础设施项目年度预计可出租面积时，此时所有租户租赁面积之和等于该各基础设施项目年度预计可出租面积。

本基金在预测出租率时考虑预测期间内的租约到期情况、各基础设施项目历史出租率水平并结合各基础设施项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑，假设于预测期间各基础设施项目各年度平均出租率（含已出租房产租户变更时的空置期）如下表所示：

| | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 100.00% | 98.21% |
| 东久(昆山)智造园 | 99.32% | 98.07% |
| 东久(无锡)智造园 | 94.12% | 100.00% |
| 东久(常州)智造园 | 100.00% | 99.50% |
| 东久(南通)智造园 | 100.00% | 95.60% |
| 东久(重庆)智造园一期 | 95.99% | 98.80% |

B 市场租金单价假设

各基础设施项目已成熟运营且出租率稳定，本基金在预测租金单价时考虑预测期间内已签约合同实际租金的情况、各基础设施项目历史租金水平等多种因素，并结合租赁资产的一般市场情况、各基础设施项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑，假设于预测期间，各基础设施项目各年度有效市场租金单价如下表所示：

单位：元/平方米/月

| | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 29.06 | 29.06 |
| 东久(昆山)智造园 | 31.33 | 31.33 |
| 东久(无锡)智造园 | 29.30 | 29.30 |
| 东久(常州)智造园 | 20.68 | 20.68 |
| 东久(南通)智造园 | 22.10 | 22.10 |
| 东久(重庆)智造园一期 | 26.00 | 26.00 |

C.特定假设

于预测期间，对各基础设施项目计算租赁服务收入的特定假设如下：

假设自 2025 年 7 月 1 日（测算起始日）起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所

有租户在预测期间内，不会出现违约情形；

假设各基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期间内不会发生变化；

假设所有租户在预测期间内均遵循合同约定付款方式支付租金及押金，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额再预测期间内不会发生变化。

2）物业管理收入

于预测期间内，对于已签约合同部分，按照合同约定的物业管理费单价、出租面积和租赁期计算物业管理费收入；对于未签订合同部分，按照预期期间物业管理费单价和未签订合同部分预计可出租面积进行测算。其中，出租面积与房屋租赁收入测算采用的参数及假设保持一致，假设预测期间物业管理费单价与历史期间保持一致。于预测期间，各基础设施项目各年度物业费单价如下表所示：

单位：元/平方米/月

| | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
|---|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 1.89 | 1.89 |
| 东久(昆山)智造园 | 2.80 | 2.80 |
| 东久(无锡)智造园 | 2.60 | 2.60 |
| 东久(常州)智造园 | 2.25 | 2.25 |
| 东久(南通)智造园 | 2.00 | 2.00 |
| 东久(重庆)智造园一期 | 2.50 | 2.50 |

**（2）营业成本**

单位：元

| | **基金扩募后合并** | | **新购入基础设施项目** | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 折旧和摊销 | 19,185,806.88 | 38,371,613.76 | 4,011,590.88 | 8,023,181.76 |
| 物业管理费 | 3,955,462.08 | 7,910,924.16 | 962,497.26 | 1,924,994.52 |
| **合计** | 23,141,268.96 | 46,282,537.92 | 4,974,088.14 | 9,948,176.28 |

1）折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

A.假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变；

B.假设项目公司在预测期间不存在新购建的资产。

2）物业管理费

物业管理费主要包括各基础设施项目日常运营产生的物业服务及维修保养费用等。于预测期内，物业管理费根据已签订或拟签订的物业管理服务合同约定的金额及定价机制进行预测。

**（3）税金及附加**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 房产税 | 7,152,487.90 | 14,236,308.06 | 1,863,365.91 | 3,578,737.66 |
| 不可抵扣的进项税 | 1,558,618.47 | 3,443,458.21 | 360,057.67 | 743,936.38 |
| 城镇土地使用税 | 1,020,898.62 | 2,041,797.24 | 500,471.46 | 1,000,942.92 |
| 增值税附加 | 524,948.85 | 1,084,924.17 | 157,947.85 | 307,684.33 |
| 印花税 | 362,768.59 | 125,867.66 | 315,363.80 | 29,494.35 |
| **合计** | **10,619,722.43** | **20,932,355.34** | **3,197,206.69** | **5,660,795.64** |

1）房产税

项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税。项目公司对拥有的基础设施项目的空置房产按从价计征方式缴纳房产税，对已出租的房产按从租计征方式缴纳房产税，计算方法如下：

A.从价计征

从价计征房产税=房产原值×(1-30%)×1.2%

B.从租计征

计税依据为年度运营收入(不含所对应的增值税)，税率为 12%。

据此，从租计征房产税=∑（各基础设施项目年度租金收入/（1+适用的增值税税率）×12%）

2）不可抵扣的进项税

不可抵扣的进项税主要为专项计划于预测期内向项目公司发放的股东贷款利息在专项计划层面未完全抵销的增值税及附加。专项计划持有对项目公司的债权，债权交付日起，于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息，

其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。

不可抵扣的进项税=专项计划利息收入/（1+3%）×3%*（1+12%）

根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税[2016]36 号）附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》第二十七条规定，购进的贷款服务的进项税额不得从销项税额中抵扣，即项目公司确认的应付专项计划利息支出无可抵扣的增值税进项税额。因此，上述专项计划利息收入增值税额在编制本基金合并财务报表时作为税金及附加列示。

3）城镇土地使用税

项目公司的城镇土地使用税按照实际占用的土地面积乘每平方米适用税额计算缴纳。

4）增值税附加

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。

增值税附加=（增值税销项税额-增值税进项税额）×12%

5）印花税

本基金的印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。

印花税=租金收入×0.1%

**（4）管理人报酬及托管费**

单位：元

| | **基金扩募后合并** | | **新购入基础设施项目** | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 基金管理人报酬 | 2,164,157.00 | 4,220,359.00 | 412,850.00 | 842,524.00 |
| 运营管理人报酬 | 2,847,784.80 | 5,749,046.40 | 932,414.46 | 1,834,947.00 |
| **合计** | **5,011,941.80** | **9,969,405.40** | **1,345,264.46** | **2,677,471.00** |

单位：元

| | **基金扩募后合并** | | **新购入基础设施项目** | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 托管费 | 188,187.60 | 366,987.72 | 35,900.00 | 73,262.94 |

**（5）其他费用**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 专业服务费 | 712,500.00 | 1,045,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 |
| 保险费 | 102,462.66 | 204,925.32 | 28,886.34 | 57,772.68 |
| 销售费用 | 195,580.41 | 392,774.21 | 46,656.40 | 90,268.15 |
| **合计** | **1,010,543.07** | **1,642,699.53** | **455,542.74** | **528,040.83** |

1）专业服务费

专业服务费包括本基金、专项计划和项目公司层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费，按照本基金管理人对相关中介机构的初步询价进行预测。

2）销售费用

于预测期内，销售费用根据历史销售费用金额及未来市场的预期进行预测。

**2、所得税费用**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 当期所得税费用 | 430,761.88 | 66,180.19 | 165,453.56 | 66,180.20 |
| 递延所得税费用 | -4,154,935.39 | -10,009,507.61 | -1,002,897.72 | -2,005,795.44 |
| **合计** | **-3,724,173.51** | **-9,943,327.42** | **-837,444.16** | **-1,939,615.24** |

将基于预测合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| **利润总额** | **27,690,769.27** | **56,709,277.03** | **6,477,252.79** | **13,007,008.38** |
| 按适用税率 25%计算的所得税 | 6,922,692.32 | 14,177,319.26 | 1,619,313.20 | 3,251,752.10 |

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 本基金及专项计划作为非纳税主体的影响 | -10,790,538.52 | -24,120,646.68 | -2,456,757.36 | -5,191,367.34 |
| 已确认递延所得税资产的可抵扣亏损在当期的到期转回 | 143,672.69 | - | - | - |
| 所得税费用 | -3,724,173.51 | -9,943,327.42 | -837,444.16 | -1,939,615.24 |

（1）本基金对于项目公司能够结转以后年度的可抵扣亏损，以已确认递延所得税负债的应纳税暂时性差异为限，确认相应的递延所得税资产。根据《中华人民共和国企业所得税法》规定，项目公司以前纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年。

（2）根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《财政部、国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》（财税[2008]121 号）规定，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分，准予扣除。此外，项目公司在计算应纳税所得额时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

于预测期间，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出预计未超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额，因此项目公司各项经营成本及支出均可取得纳税凭证并进行企业所得税税前扣除。

**3、应收项目的变动**

于预测期间，本基金应收项目的变动为应收租金，根据项目公司历史期间应收账款的回收率情况并结合运营机构未来的运营管理计划对应收项目的变动进行预测。

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 | 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间 | 2026 年度 |
| 应收租金 | 1,552,877.64 | 4,471,123.26 | 34,885.55 | 671,163.33 |
| 待摊装修费 | 234,520.19 | 469,040.38 | - | - |
| **合计** | **1,787,397.83** | **4,940,163.64** | **34,885.55** | **671,163.33** |

应收租金：于预测期间，应收租金的变动为根据项目公司历史期间应收账款的回收率情况并结合运营机构未来的运营管理计划对应收项目的变动进行预测。

待摊装修费：待摊装修费的变动为本基金首发项目公司于 2024 年度支付的替租户承担的装修费用 1,814,720.10 元，在租赁期内摊销并抵减对应租户的租金收入。

**4、应付项目的变动**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 应付管理人报酬、托管费 | 3,838,617.87 | 2,249,558.40 | 942,929.66 | 459,118.24 |
| 应付专业服务费 | 712,500.00 | 332,500.00 | 380,000.00 | - |
| 应交税费 | -1,797,314.94 | -2,829,081.71 | 352,822.01 | 309,137.70 |
| 应付水电费 | -584,488.70 | -655,557.32 | - | - |
| **合计** | **2,169,314.23** | **-902,580.63** | **1,675,751.67** | **768,255.94** |

**（1）应付管理人报酬、托管费**

根据基金合同和专项计划标准条款，基金管理人报酬和托管费为按年一次性支付，于确认费用的次年支付，基础运营管理人报酬为按季度支付，于确认费用的次季度支付。

**（2）应付专业服务费**

应付专业服务费为本基金发生的审计费、评估费等，于提供服务的次年支付。

**（3）应交税费**

应交税费为不可抵扣的进项税。

**（4）应付水电费**

应付水电费的变动为本基金预测将于 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间支付的截至 2025 年 6 月 30 日尚未支付的款项。

**5、资本性支出的预留和使用**

本基金于可供分配金额测算表中对项目公司以后期间重大资本性支出金额进行预留，本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 预留资本性支出年初余额 | - | 1,388,381.76 | - | 300,562.14 |
| 加：本年新增预留金额 | 1,388,381.76 | 3,072,969.96 | 300,562.14 | 801,499.26 |
| 预留资本性支出年末余额 | 1,388,381.76 | 4,461,351.72 | 300,562.14 | 1,102,061.40 |

**6、未来合理期间内的运营费用预留和使用**

本基金在可供分配金额计算表中对未来合理期间内的运营费用进行预留，包括于预测期间当年确认的管理人报酬、托管费、专业服务费及应交税费。2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度预留的未来合理期间内运营费用明细如下：

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** | **2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间** | **2026 年度** |
| 未来合理期间内的运营费用预留 | | | | |
| 其中：管理人报酬、托管费 | 3,838,617.86 | 6,087,176.27 | 942,929.66 | 1,402,047.90 |
| 专业服务费 | 712,500.00 | 1,045,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 |
| 应交税费 | 4,818,716.53 | 6,703,556.27 | 360,057.67 | 743,936.38 |
| 应付水电费 | 584,488.70 | - | - | - |
| **小计** | **9,954,323.09** | **13,836,732.54** | **1,682,987.33** | **2,525,984.28** |
| 减：支付以前期间预留运营费用 | 3,844,586.76 | 14,305,015.70 | - | 1,682,987.33 |
| **合计** | **6,109,736.33** | **-468,283.16** | **1,682,987.33** | **842,996.95** |

**7、本基金收购新购入基础设施项目所支付的现金净额**

根据《股权转让协议》确定的股权转让价款公式推导，本基金收购新购入基础设施项目所支付的现金净额计算如下：

单位：元

| 科目 | 金额 |
|---|---|
| 本基金预计募集资金规模 | 359,000,000.00 |

| 科目 | 金额 |
| --- | --- |
| 减：预留费用 | 300,000.00 |
| 减：扩募项目公司于基金扩募日持有的现金 | 10,912,612.85 |
| 减：偿还债务支付的现金 | 66,226,366.40 |
| 收购基础设施项目所支付的现金净额 | 281,561,020.75 |

假设原始权益人于 2025 年 7 月 1 日(测算起始日)将扩募项目公司 100%股权转让给东久 ABS 二期，扩募项目公司于基金扩募日持有的现金即为与 2025 年 7 月 1 日(测算起始日)扩募项目公司经营性负债扣除经营性应收项目的净额等额的货币资金，金额为 10,912,612.85 元。

**8、期初现金余额/年初现金及现金等价物余额**

经核查，新购入基础设施项目以及首发基础设施项目期初现金余额对于 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间和 2026 年度可供分配金额均不构成影响。

**9、影响可供分配金额测算结果实现的主要因素和准备采取的措施**

上述可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，如果这些假设发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，其中特别是基础设施项目所处行业的变化、市场利率水平和市场行情受宏观经济环境、市场参与者情况等外部因素影响，对整体经营结果可能存在重大影响，进而影响本可供分配金额测算的实现情况。

租金单价是预测租赁收入的重要参数，租金单价的变化将影响本基金的营业收入、营业成本及各项费用，从而影响本基金的可供分配金额。

于预测期间内，如果预测市场租金单价下降 5%，而其他因素保持不变，2025 期间本基金的可供分配金额将减少 78,642.95 元；2026 年度本基金的可供分配金额将减少 692,214.13 元。

本基金的基金管理人会持续关注基础设施项目所处行业的变化情况，依据最新的市场状况及时对租金价格指导标准做出调整。本基金也将与监管机构保持持续的沟通，采取相应措施不断提升改善出租物业设施，同时建立运营管理机构的有效监督和激励机制，以确保基础设施项目出租率水平保持在合理稳定水平。

**（九）基础设施资产现金流归集路径**

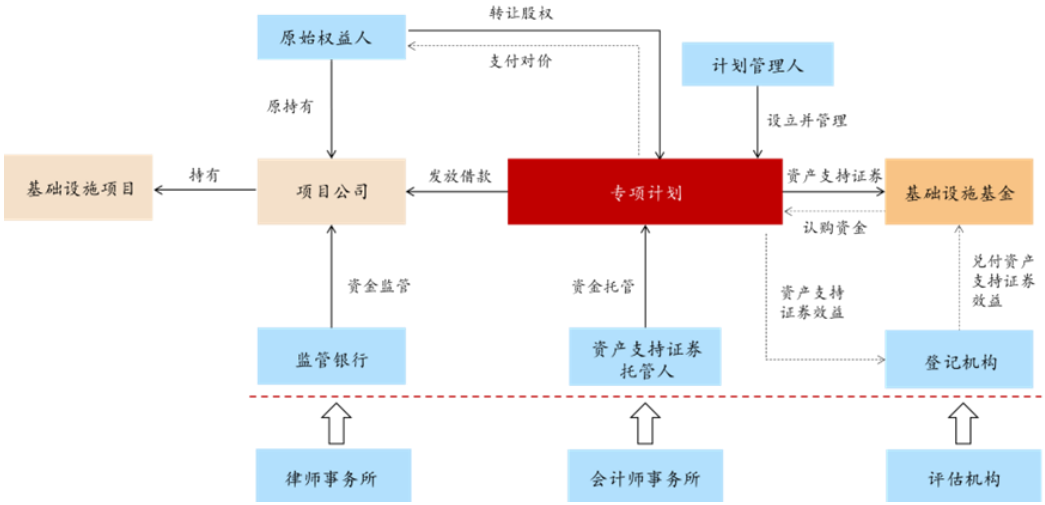
除《监管协议》另有约定外，扩募份额发行后，新购入项目公司仅保留在监管银行开立的基本账户与扣费专户。扣费专户系指新购入项目公司开立的一般存款账户，主要用于接收自基本账户划转的资金以扣缴税费和水、电能源费。为实现对物业资产运营收入的有

效监管，在扩募份额发行前，新购入项目公司应当与物业资产运营收入的付款方（如有）协商将新购入项目公司收取物业资产运营收入均变更为由基本账户收取。新购入项目公司应确保自监管期间起始日（含该日）起，以基本账户作为唯一收取物业资产运营收入的收款账户。

扩募份额发行后，新购入基础设施资产的全部收入均自南通弗洛达、重庆迪梦捷基本账户直接收取，基本账户的资金支出严格按照监管要求执行。南通弗洛达、重庆迪梦捷以偿还股东借款本息或分红的方式自基本账户向专项计划账户分配资金，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，基础设施基金再按照分配流程和顺序向投资人分配收益。

## 六、专项计划概述

### （一） 交易结构图




### （二） 交易结构概述

1、基金管理人获得中国证监会关于准予本基金变更注册的批文及上海证券交易所关于同意基金变更的无异议函，资产支持证券管理人获得上海证券交易所关于同意国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划资产支持证券挂牌的无异议函。

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

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

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

5、基金管理人根据新基金合同约定，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泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划（简称“二期专项计划”）的全部资产支持证券份额。二期专项计划成立后，本基金取得二期专项计划的全部份额，成为其唯一持有人。

6、资产支持证券管理人（代表二期专项计划）根据与各原始权益人分别就各新购入项目公司100%股权转让事宜签订的《项目公司股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充（简称“《股权转让协议》”）的相关约定受让BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED持有的新购入项目公司100%的股权，同时资产支持证券管理人（代表二期专项计划）按照与各新购入项目公司签订的《股东借款合同》以及对该协议的任何有效修改或补充（简称“《股东借款合同》”）的相关约定，向新购入项目公司提供股东借款。基金管理人已经根据相关法律法规要求制定了切实可行的工作计划，届时将参考《中华人民共和国外商投资法》《中华人民共和国外商投资法实施条例》《外商投资信息报告办法》《企业所得税法》《国家税务总局关于非居民企业所得税源泉扣缴有关问题的公告》等法律法规办理工商登记、购汇（如涉及）、税费缴纳（如涉及）等相关事宜。

7、新购入项目公司应按照其与资产支持证券管理人（代表二期专项计划）签署的《股东借款协议》约定，向资产支持证券管理人（代表二期专项计划）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。

8、资产支持证券管理人按照《国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期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。

9、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。

10、股债结构调整安排

在新基金合同生效后，基金管理人将视基础设施基金运营需要，通过新购入项目公司投资性房地产的会计计量方式变更形成的利润分配或减资等方式实现对项目公司股债结构的调整。

**（三） 资产支持证券类别**

专项计划资产支持证券为平层结构，产品期限至 2069 年 9 月 23 日或经资产支持证券持有人大会决议延长专项计划期限后确定的日期，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。

# 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

# 2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目

# 财务顾问报告

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

2025 年　8 月

## 声明与承诺

申万宏源证券承销保荐有限责任公司受上海国泰海通证券资产管理有限公司委托，担任本次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2025年度第一次扩募并新购入基础设施项目（以下简称“本项目”）之财务顾问，就本项目出具财务顾问报告。

本财务顾问报告是依据《中华人民共和国证券法》（2019修订）、《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《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）》、《上海证券交易所公开募集基础设施投资金（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）》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（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）》、《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）》、《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》等法律、法规的有关规定，根据本项目各主要参与方提供的有关资料编制而成。本项目各主要参与方保证资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本财务顾问按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本项目的基础上，出具财务顾问报告，旨在就本项目做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。现就相关事项声明和承诺如下：

### 一、财务顾问声明

（一）本财务顾问本着客观、公正的原则对本次交易出具财务顾问报告；

（二）本财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。本财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本财务顾问不承担由此引起的任何风险责任；

（三）截至尽调基准日，本财务顾问就本项目相关事宜进行了审慎核查，本财务顾问报告仅对已核实的事项向基金份额持有人提供独立核查意见；

（四）本财务顾问同意将本财务顾问报告作为基金管理人本次交易的法定文件，报送相关监管机构，随招募说明书上报上海证券交易所并上网公告；

（五）对于本财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断；

（六）本财务顾问未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本财务顾问报告中列载的信息和对本财务顾问报告做任何解释或者说明；

（七）本财务顾问报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本财务顾问不承担任何责任。

**二、财务顾问承诺**

（一）本财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与基金管理人和本项目各主要参与方披露的文件内容不存在实质性差异；

（二）有关本项目的财务顾问专业意见已提交内核机构审查，内核机构同意出具本财务顾问报告；

（三）本财务顾问在与基金管理人接触后至担任财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

（此页无正文，为《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2025年度第一次扩募并新购入基础设施项目财务顾问报告》签字盖章页）

调查人员签名：

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

2025年 8月 11日

**目录**

声明与承诺 ..... 1
目录 ..... 4
释义 ..... 6
风险揭示 ..... 16
第一章 尽职调查情况描述 ..... 27
一、尽职调查基准日 ..... 27
二、尽职调查的对象 ..... 27
三、尽职调查的方法 ..... 27
四、尽职调查的程序 ..... 27
五、尽职调查的内容 ..... 28
六、尽职调查主要结论 ..... 29
第二章 基础设施基金整体架构 ..... 31
一、本基金交易架构 ..... 31
二、项目公司有关情况 ..... 34
第三章 基础设施资产基本情况 ..... 79
一、新购入基础设施资产概况 ..... 79
二、新购入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 ..... 103
三、新购入基础设施资产的估值情况 ..... 143
四、首发基础设施资产的估值情况 ..... 165
五、新购入基础设施资产合法合规性情况 ..... 166
第四章 基础设施项目财务状况及经营业绩分析 ..... 193
一、新购入基础设施项目报告期财务信息 ..... 193
二、基础设施项目备考合并资产负债表情况 ..... 201
第五章 基础设施项目现金流测算分析及运营未来展望 ..... 204
一、基金扩募及新购入基础设施项目后合并可供分配金额测算报告 ..... 204
二、新购入基础设施项目预测合并利润表、预测合并现金流量表及可供分配金额计算表 ..... 207
三、重要会计政策及会计估计 ..... 210
四、基础设施项目的可供分配金额测算报告的假设、依据、计算方法 ..... 216
五、风险提示 ..... 226
六、基金运营计划 ..... 226
第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构 ..... 227
一、发起人 ..... 227
二、原始权益人 ..... 247
三、原始权益人转让基础设施项目回收资金用途 ..... 263
四、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项 ..... 265
五、运营管理机构 ..... 271
第七章 基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行 ..... 290
一、基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行概况 ..... 290
二、资信情况 ..... 291
三、托管业务资质 ..... 291
四、主要人员情况 ..... 292

五、基础设施领域资产管理产品托管情况 ..... 293
六、托管人的内部控制制度 ..... 293
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 ..... 294
第八章 财务顾问说明 ..... 295
一、财务顾问有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的说明 ..... 295
二、财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大关联关系 ..... 295

## 释义

本财务顾问报告中，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：**指国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金。

**2、 基金管理人：**指上海国泰海通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（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《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议（草案）》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、项目公司、运营管理机构就基础设施项目运营管理事宜签署的一份或多份《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、 招募说明书/《招募说明书》：**指《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招募说明书》及对该招募说明书的任何有效修订、补充或更新；其中，2025年度第一次扩募并新购入基础设施项目后，相应修订为《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2025年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》。

**9、 基金份额发售公告：**指《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份额发售公告》及/或本基金相关扩募份额发售公告，及对该等发售公告的任何有效修订、补充或更新。

**10、 基金产品资料概要：**指《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。

**11、上市交易公告书：**指《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上市交易公告书》及/或本基金相关扩募份额上市交易公告书，及对该等文件的任何有效修订、

补充或更新。

**12、 基金份额询价公告：**指《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份额询价公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

**13、 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。

**14、 《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。

**15、 《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。

**16、 《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。

**17、 《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。

**18、 《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。

**19、 《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。

**20、 《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》。

**21、 《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。

**22、 《新购入基础设施项目指引》：**指上海证券交易所2022年5月31日颁布并实施《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

**23、 上交所业务规则：**指上海证券交易所颁布并实施的《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）》《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。

**24、 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。

**25、 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。

**26、 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。

**27、 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。

**28、 国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**29、 原始权益人：**指基础设施项目的原所有人。

**30、 首发原始权益人：**指基础设施基金已经购入的基础设施项目的原所有权人，本基础设施基金的首发原始权益人为FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED和MILEAGE INVESTMENTS LIMITED。

**31、 新购入基础设施项目原始权益人/扩募原始权益人：**指新购入基础设施项目的原所有权人，本基础设施基金本次新购入基础设施项目的原始权益人为BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED。

**32、 基础设施资产支持证券/资产支持证券：**指本基金以基金资产投资的，依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称“《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。

**33、 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。首发和本次扩募涉及的专项计划分别系指国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划、国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划。

**34、 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，首发基础设施资产（首发物业资产）系指东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园、东久（常州）智造园；新购入基础设施资产（新购入物业资产）系指东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期。

**35、 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。

**36、 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。

**37、 首发项目公司：**指持有首发基础设施资产的项目公司，系指上海华新建设有限公司（简称“上海华新”）、昆山华普瑞实业有限公司（简称“昆山华普瑞”）、无锡奥迈特实业有限公司（简称“无锡奥迈特”）、常州麦里奇实业有限公司（简称“常州麦里奇”）。

**38、 新购入项目公司：**指持有新购入基础设施资产的公司，系指南通弗洛达实业有限公司（简称“南通弗洛达”）、重庆迪梦捷实业有限公司（简称“重庆迪梦捷”）。

**39、 基础设施项目：**指基础设施资产和基础设施项目公司的合称。

**40、 新购入基础设施项目/扩募：**指在基金存续期间内，在满足法定条件的前提下，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，基金单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入基础设施项目。具体新购入基础设施项目安排根据基金变更注册法律文件及基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

**41、 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。

**42、 本次交易：**本基金通过扩募发售募集资金，用于投资国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划，以穿透持有新购入基础设施项目全部所有权。

**43、 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，系指东久（上海）投资管理咨询有限公司。

**44、 财务顾问：**申万宏源证券承销保荐有限责任公司

**45、 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，为上海国泰海通证券资产管理有限公司。

**46、 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。

**47、 中国证监会/证监会：**指中国证券监督管理委员会。

**48、 上交所：**指上海证券交易所。

**49、 基金业协会：**指中国证券投资基金业协会。

**50、 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。

**51、 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。

**52、 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。

**53、 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。

**54、 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。

**55、 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。

**56、 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。

**57、 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。

**58、 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。

**59、 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。

**60、 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。

**61、 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。

**62、 销售机构：**指上海国泰海通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。

**63、 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。

**64、 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。

**65、 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。

**66、 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。

**67、 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。

**68、 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。

**69、 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。

**70、 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。

**71、 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，并根据《监管协议》的约定对外支付相关费用和支出的账户（其中就首发项目公司而言，指其监管账户及基本户，就新购入项目公司而言，指其基本户和扣费专户），主要用于接收借款及增资款（如有）、收取资产运营收入、收取租户缴纳的水电能源费用、收取物业资产处置收入及其他基金管理人认可的款项；偿付股东借款本息、划付股东分红、偿付既存非经营性负债（包括但不限于银行借款、关联方借款、投资性房地产计量方式变更以及减资形成的相关债务，但不包括经营性负债）、支付运营管理机构的运营管理费、进行合格投资。除为上述目的外，非经基金管理人书面同意，基础设施项目运营收支账户内的资金不得用于其他任何用途。

**72、 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。

**73、 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。

**74、 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。

**75、 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。首次募集基金合同生效日为基金首次募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期，即2022年9月23日。基金存续期发生扩募并进行基金变更注册的，新基金合同生效日为扩募发售成功，基金管理人办理完毕相关手续的日期，具体以基金管理人届时公告为准。

**76、 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。

**77、 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。

**78、 存续期/基金封闭期/封闭期：**指首次募集基金合同生效至终止之间的期限。

**79、 工作日/交易日：**指上海证券交易所的正常交易日。

**80、 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。

**81、 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。

**82、 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。

**83、 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。

**84、 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。

**85、 元：**指人民币元。

**86、 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；具体法律法规另有规定的，从其规定。

**87、 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。

**88、 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、应收款项以及其它资产的价值总和。

**89、 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。

**90、 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。

**91、 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。

**92、 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。

**93、 规定媒介：**指规定报刊及规定网站等媒介。

**94、 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。

**95、 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）。

**96、 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。

**97、 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。

**98、 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。

**99、 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。

**100、 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。

**101、 中国：**指中华人民共和国。

## 风险揭示

本风险揭示章节揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明本基金的所有风险。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，相对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

暂停上市或终止上市的风险。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停牌、暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市，连续2年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险等。

本基金份额在上海证券交易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，仅能通过在上海证券交易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，由国泰海通资管作为基金管理人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（简称“临港REIT”）和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（简称“东久REIT”或“东久新经济REIT”）均已上市交易。临港REIT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，因此，基金管理人同时管理2支同类型的基础设施证券投资基金。2支同类型基础设施证券投资基金可能存在潜在利益冲突或关联交易风险。

5、本基金与发起人、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

发起人、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新购入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同类资产。

因此，本基金与发起人、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发起人、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。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

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。

特别的，本基金扩募份额发行中针对新购入项目公司采用多种方式进行股债结构搭建（详见招募说明书第三部分基础设施基金整体架构）。在基金存续期内，新购入项目公司主管税局可能认为股债结构搭建方式构造债务需补缴企业所得税，上述情形可能对于基金运作产生负面影响。基于上述风险，新购入基础设施项目发起人、原始权益人已出具承诺函件，具体承诺内容如下“本公司承诺，本次基础设施REITs扩募发行或存续期间，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。特别的，为进一步保障投资人利益，若在股权转让（截至完成股权交割）后进行股债结构建的，股债结构搭建过程涉及的相关税费，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”。

9、股东借款利息相关的现金流波动风险

本基金扩募份额发行中，根据《股权转让协议》及《股东借款协议》约定，前述协议生效后，资产支持证券管理人（代表二期专项计划）将向新购入项目公司发放股东借款，用于新购入项目公司偿还存量负债、投资性房地产计量方式变更以及减资形成的新购入项目公司对二期专项计划债务。在基金存续期间，股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化新购入项目公司资本结构。但存在以下风险：（1）如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致新购入项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流波动风险；（2）如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致新购入项目公司可能不能按照《股东借款协议》的约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

（二）本次扩募及新购入基础设施项目交易相关的风险

1、审批风险

本次扩募及新购入基础设施项目尚需获得国家发展改革委推荐、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，从而使得本次扩募及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

本次扩募及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

本次扩募及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

本次扩募及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。

（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、管理费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

特别地，本基金投资的基础设施项目为工业厂房，在其一定距离范围内可能存在与基础设施项目定位及目标客群类似的项目，前述项目可能与基础设施项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对基础设施项目的出租率产生一定的不利影响。若承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或基础设施项目的管理风格、市场定位对承租方的吸引力下降等，都会影响基础设施项目的出租率和租金水平。

2、重要现金流提供方经营、财务、换租和定制化风险

截至2025年3月末，新购入基础设施项目仅涉及一家重要现金流提供方，系东久（重庆）智造园一期项目租户，承租面积为12,173.00平方米，租赁合同到期日为2027年12月31日。

2024年度，重要现金流提供方提供的现金流占新购入基础设施项目同一时期现金流总

额的比例为 12.99%。

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，可能会对基础设施项目的稳定经营产生不利影响，导致基础设施项目现金流下降。

同时重要现金流提供方在东久（重庆）智造园一期承租定制厂房，定制化厂房仍具有较强的通用性，因此重要现金流提供方退租后如不进行移除，此定制化安排也不构成引入新租户的实质阻碍。同时基础设施基金存续期内，虽然针对重要现金流提供方的定制化安排在建筑返还时存在较为妥善的处理方式，即承租人自行移除、承租人承担一定费用前提下的出租人移除或出租人书面同意前提下的不移除安排，如重要现金流提供方退租定制厂房，仍有可能会对项目运营、出租率、大额费用支出产生一定不利影响，导致基础设施项目现金流下降。

3、部分新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度等经济指标约束的风险

东久（南通）智造园的《产业发展协议》要求东久（南通）智造园于竣工后五年内达产，达产后的综合年纳税总额不低于 5,241 万元人民币（单位土地税收贡献率不低于 40 万元人民币/亩）。东久（南通）智造园于 2020 年 6 月 19 日获取《建筑工程竣工验收备案表》，截至本财务顾问报告披露之日，该项目已竣工满 5 年。根据东久上海、BOLINDA LIMITED 提供的说明文件，截至 2025 年 8 月 7 日，南通弗洛达不存在因税收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。

东久（重庆）智造园一期的《国有建设用地使用权出让合同》存在投资强度经济指标要求。根据东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供的说明文件，截至 2025 年 8 月 7 日，东久（重庆）智造园一期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。

详细情况已在本财务顾问报告“第三部分/五、新购入基础设施资产合法合规性情况/（三）新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度的相关情况”说明。

如未来当地有关主管部门因新购入基础设施资产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经济责任等，可能会对基础设施基金的运营造成负面影响。

4、租户行业集中度风险

本次新购入基础设施项目底层租户行业分布存在较为集中的情况，其中汽车配件行业租赁面积占比为 47.48%，总体较高。东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期汽车配件行业租户承租面积分别占各自已出租面积的 15.62%、86.95%。其中，东久（重庆）智造园一期项目汽车配件行业租户明显占比较高，主要系项目坐落于重庆市渝北区龙兴镇汽车产业聚集区龙兴工业园，所在区域汽车产业集聚，项目周边有长安汽车、长安福特、赛力斯，

大陆、延锋、安道拓、赣锋锂电、信质电机等两百家核心零部件企业，已经形成汽车产业的区域高度聚集，致力于打造高端智能制造产业聚集平台。基金存续期内如汽车配件行业竞争加剧、发展不佳，客观上可能对基金的运营表现产生不利影响。

5、租户集中到期与招租的风险

截至本财务顾问报告披露之日，新购入基础设施项目的租约到期年限分布在2025年、2026年、2027年、2028年、2030年，对应租约到期面积分别为15,022.53平方米、29,608.07平方米、23,247.45平方米、14,783.03平方米和11,074.45平方米，占可出租面积的比例分别为16.03%、31.59%、24.80%、15.77%和11.81%。

运营管理机构已对2025年到期的租约进行了逐一摸排，截至本财务顾问报告披露之日，预计2025年到期的面积可实现100%续租或新签租约。在扩募份额发行后，基金管理人将持续督促运营管理机构根据相关前置招商工作安排，提前做好租户续租意向摸排、租赁方案、定制化租赁策略以及替代租户的招商谈判工作，保障项目稳定运营。

若未来租约到期后未获续期且未获得新租约完成替代，新购入基础设施资产将面临一定的空置风险，进而导致新购入基础设施资产租赁服务收入和物业服务收入减少。

6、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。

7、部分新购入项目公司注册资本未全部实缴的风险

新购入项目公司南通弗洛达的注册资本为 2,629 万美元。截至 2025 年 3 月末，南通弗洛达的实缴资本为 1,039 万美元，注册资本尚未缴足。《公司法》规定，有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。基础设施基金购入南通弗洛达并完成股东变更工商登记后，基础设施基金将启动南通弗洛达的减资工作。在减资工作完成前，若新购入基础设施项目经营发生极端情况，导致基础设施基金需要补充实缴注册资本的，可能会对基础设施基金造成不利影响。

8、基础设施项目所有权续期风险

本基金成立时投资以及本次新购入基础设施项目的土地性质为工业用地。根据相关法律及证照，本基金成立时投资的基础设施项目的土地使用权将于 2064 年至 2066 年间陆续到期、新购入基础设施项目的土地使用权将于 2066 年至 2069 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（除需符合其他要求外）需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，可能会对基金造成不利影响。

9、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 47 年，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偏迟的风险。

10、基础设施项目存续期面临限制转让的风险

本基金存续期内，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，本次新购入基础设施资产中东久（重庆）智造园一期项目存在资产转让限制，具体包括：（1）《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第53号）第四十七条第三款规定，转让以出让方式取得的土地使用权，须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条 规定的条件并须经县级以上土地行政主管部门审查批准；未经土地行政主管部门审查批准，出让土地使用权不得转让。（2）《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范〔2020〕17号）第十条规定，同时符合下列条件的出让建设用地使用权转让，经审查同意，区县（自治县）规划自然资源主管部门向申请人发出《建设用地使用权准予转让通知书》：（一）已支付全部土地价款，并取得不动产产权证书；（二）已完成开发投资总额的百分之二十五以上或者已建房屋建筑面积达到总建筑面积的三分之一以上的；（三）已履行相关限制转让义务（符合《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第十六条）。（3）东久（重庆）智造园一期项目对应的《投资协议》（两江新区管委会TZ-GY-2015-152号）约定，项目公司将主要以出租物业招商引资，如因客户要求确需出让厂房的，项目公司按照相关法律法规出售房屋并办理相关房屋转让手续，在出售前需向两江新区管委会备案。

鉴于东久（重庆）智造园一期项目存在上述资产转让限制，在基金存续期内如涉及对东久（重庆）智造园一期项目进行处置，则需取得有权机构的同意函件或备案函件，或基于当前股权转让不受限制的情况，亦可考虑采取股权转让方式对基础设施项目进行处置。

11、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。

12、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。

13、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。

14、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的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。

15、租赁合同尚未备案的风险

根据相关法律规定，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。截至本财务顾问报告出具之日，基础设施项目正在履行的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。

16、特定区域内存在同业竞争的风险

本项目发起人东久工业持有并运营同类基础设施资产，与基础设施资产构成直接或间接的竞争关系，可能影响基础设施资产的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

17、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公司经营的相关政策。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。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

18、意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

本基金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，可能涉及重型机械的操作，因此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。

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。

# 第一章 尽职调查情况描述

## 一、尽职调查基准日

本次尽职调查以及财务顾问报告的基准日为2025年3月31日，除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

## 二、尽职调查的对象

财务顾问根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖基础设施项目及原始权益人、外部管理机构、基金托管人、资产支持证券托管人等业务参与人两方面内容。

## 三、尽职调查的方法

本项目的尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

1、查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；

2、对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；

3、查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料；

4、通过各种渠道查询行业资料；

5、与项目涉及的专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）进行研究讨论；

6、对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查。

## 四、尽职调查的程序

本次尽职调查按照如下程序进行：

1、收集、查阅、汇总、调查分析重要参与方提供的相关资料；

2、对重要参与方和基础设施项目进行实地调查；

3、查阅并分析评估机构、律师事务所、会计师事务所等中介机构工作文件；

4、对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；

5、整理尽职调查工作底稿；

6、撰写《财务顾问报告》。

**五、尽职调查的内容**

工作方式包括查阅、访谈、列席会议、实地调查等多种方法。主要调查内容如下：

1、发起人：基本信息、股东出资及股权结构、组织架构、治理结构和内部控制情况、主营业务、行业地位及竞争优势、财务情况、信用状况、持有或运营同类基础设施资产情况、防止同业竞争及利益冲突的措施等。

2、原始权益人：基本信息、设立存续情况、股权结构、控股股东及实际控制人情况、组织架构、治理结构及内部控制情况、业务范围及业务开展情况、财务状况、对基础设施资产的所有权及转让许可、公司及公司控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况、信用状况、义务及承诺等。

3、运营管理机构：基本情况、设立存续和历史沿革情况、股权结构及治理结构、持续经营能力、运营管理服务经验及人员配置情况、与不动产运营相关的制度、内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性情况、管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、财务状况、防止利益冲突的措施、资信状况等。

4、基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行：基本情况、经营情况、资信情况、托管业务资质、人员情况、基础设施领域资产管理产品托管情况、内部控制制度、对基金管理人、资产支持证券管理人进行监督的方法和程序等。

5、项目公司：基本信息、设立存续情况、股东出资及股权结构、重大重组情况、组织架构、治理结构和内部控制情况、独立性情况、经营合法合规性及商业信用情况、所属行业情况及竞争状况、经营模式、财务情况、同业竞争与关联交易情况等。

6、基础设施资产：基本信息、评估情况及压力测试、可比大宗交易及同行业上市公司重大资产重组情况对比、所属行业和竞争状况分析、合规情况、现金流状况（真实性、稳定性、分散度及预测情况）基础设施项目报告期汇总财务信息及模拟汇总净资产表等。

7、基础设施资产的重要现金流提供方：基本情况、主营业务、行业属性与园区规划相符、经营及财务情况、公司主体评级情况、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况、债务人历史偿付情况、资信情况、重要现金流提供方对租赁收入稳定性的影响、关于重要现金流提供方退租风险的应对措施等。

## 六、尽职调查主要结论

### （一） 发起人

根据本次尽职调查，申万宏源证券承销保荐有限责任公司认为东久工业合法设立并有效存续，能够作为本项目的发起人。

### （二） 原始权益人

根据本次尽职调查，申万宏源证券承销保荐有限责任公司认为原始权益人BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED均为在香港合法且有效存续的公司并持有各自对应项目公司100%股权。东久工业的管理制度适用于各原始权益人，不存在影响各原始权益人持续经营的法律障碍。各原始权益人最近三年不存在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面的重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形。

### （三） 运营管理机构

根据本次尽职调查及《法律意见书》，申万宏源证券承销保荐有限责任公司认为运营管理机构东久上海系依法设立且有效存续的有限责任公司，公司治理结构健全，不存在影响其持续经营的法律障碍，东久上海就担任新购入基础设施资产的外部管理机构已取得有效内部授权；东久上海已确认其具备产业园基础设施项目运营管理经验，配备具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名；东久上海最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

东久上海在所处的产业园区行业具备较强的竞争实力，从最近几年的经营状况看，东久上海的营业收入呈攀升趋势、现金流情况持续向好、负债水平稳定且处于合理区间，各项经营指标都比较平稳。

### （四） 基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行

根据本次尽职调查，申万宏源证券承销保荐有限责任公司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，其人员配置、内部控制制度较为完备。

**（五） 项目公司**

根据本次尽职调查，申万宏源证券承销保荐有限责任公司认为项目公司南通弗洛达、重庆迪梦捷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。

**（六） 基础设施资产**

根据本次尽职调查，申万宏源证券承销保荐有限责任公司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规划、用地、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。基础设施资产已足额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。

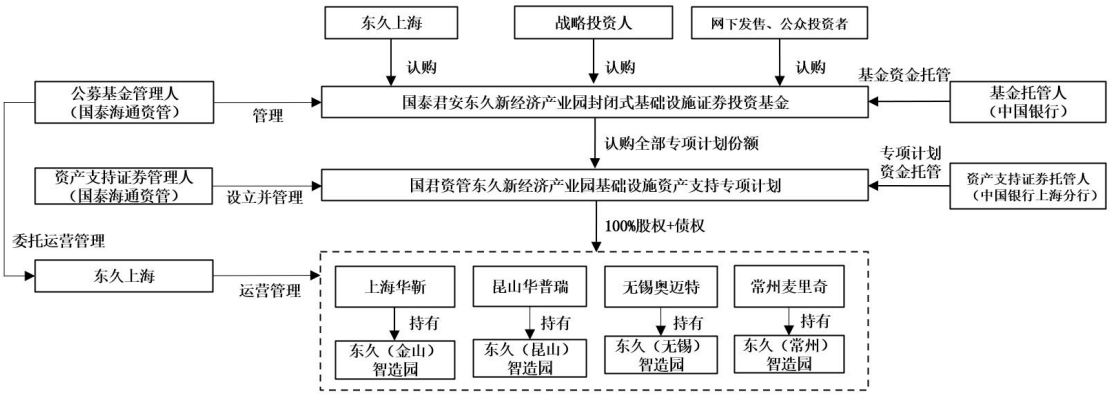
**（七） 基础设施资产的重要现金流提供方**

根据本次尽职调查，申万宏源证券承销保荐有限责任公司认为重要现金流提供方近三年经营情况稳定，过往履约情况及资信情况良好，具有一定偿债能力。

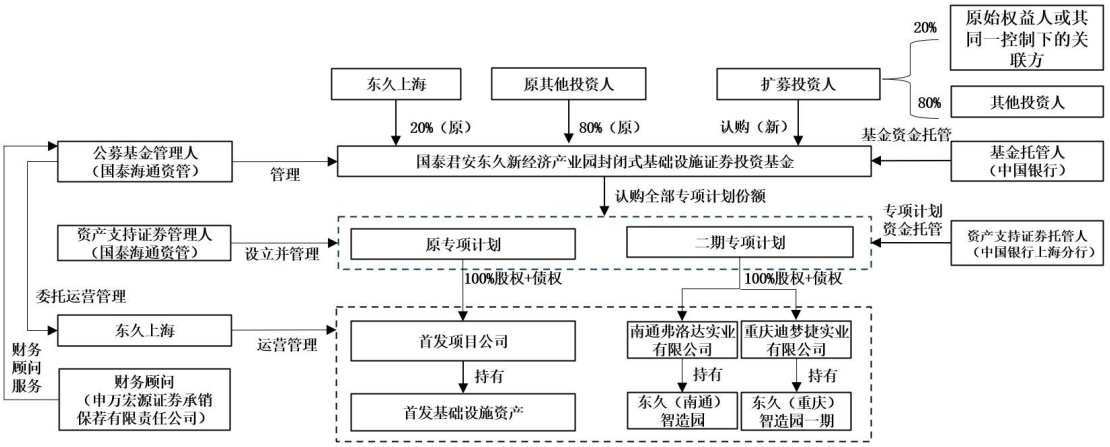
# 第二章 基础设施基金整体架构

## 一、本基金交易架构

### （一） 本基金首次发售的交易架构




### （二） 本基金实施扩募及新购入基础设施项目交易后的整体架构




注：东久新宜（开曼）投资第一控股有限公司（DNE（Cayman）Investment I Holdings Limited）系本项目原始权益人的同一控制下关联方，参与本次基金扩募的战略配售。

### （三） 扩募安排和交易架构概述

#### 1、基金的变更注册、新基金合同生效与基金扩募

（1）基金管理人获得中国证监会关于准予本基金变更注册的批文及上海证券交易所关于同意基金变更的无异议函，资产支持证券管理人获得上海证券交易所关于同意国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划资产支持证券挂牌的无异议函。

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

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

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

（5）基金管理人根据新基金合同约定，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泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划（简称“二期专项计划”）的全部资产支持证券份额。二期专项计划成立后，本基金取得二期专项计划的全部份额，成为其唯一持有人。

（6）资产支持证券管理人（代表二期专项计划）根据与各原始权益人分别就各新购入项目公司100%股权转让事宜签订的《项目公司股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充（简称“《股权转让协议》”）的相关约定受让BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED持有的新购入项目公司100%的股权，同时资产支持证券管理人（代表二期专项计划）按照与各新购入项目公司签订的《股东借款合同》以及对该协议的任何有效修改或补充（简称“《股东借款合同》”）的相关约定，向新购入项目公司提供股东借款。基金管理人已经根据相关法律法规要求制定了切实可行的工作计划，届时将参考《中华人民共和国外商投资法》《中华人民共和国外商投资法实施条例》《外商投资信息报告办法》《企业所得税法》《国家税务总局关于非居民企业所得税源泉扣缴有关问题的公告》等法律法规办理工商登记、购汇（如涉及）、税费缴纳（如涉及）等相关事宜。

（7）股债结构调整安排

在新基金合同生效后，基金管理人将视基础设施基金运营需要，通过新购入项目公司投资性房地产的会计计量方式变更形成的利润分配或减资等方式实现对项目公司股债结构的调整。

根据《股权转让协议》及《股东借款协议》约定，前述协议生效后，资产支持证券管理人（代表二期专项计划）将向新购入项目公司发放股东借款，用于新购入项目公司偿还存量负债，偿还投资性房地产计量方式变更以及减资形成的新购入项目公司对专项计划债务。

新购入项目公司应按照其与资产支持证券管理人（代表二期专项计划）签署的《股东借款协议》约定，向资产支持证券管理人（代表二期专项计划）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。

（8）资产支持证券管理人按照《国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期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。

（9）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。

**2、二期专项计划设立与投资**

（1）二期专项计划设立

二期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专项计划设立，同时将专项计划募集资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。资产支持证券管理人于该日宣布二期专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有认购人，并在二期专项计划设立日起5个工作日内向托管人提交验资报告。

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，则二期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）二期专项计划投资

1）基础资产投资

资产支持证券管理人应根据《项目公司股权转让协议》的约定，在《项目公司股权转让协议》项下付款条件全部满足后向托管人发出付款指令，指示托管人将付款指令载明金额划拨至原始权益人指定的账户，用于购买新购入项目公司股权。托管人应根据相关交易合同及《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》的约定予以付款。

资产支持证券管理人应代表二期专项计划向托管人发出付款指令，指示托管人将二期专项计划认购资金按照《股东借款协议》的约定向各新购入项目公司发放股东借款。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

在《标准条款》允许的范围内，资产支持证券管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示托管人将二期专项计划账户中的资金进行合格投资，即将二期专项计划账户内的资金在向原始权益人购买基础资产、进行基础资产追加投资后，二

期专项计划账户中的资金可以投资利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

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、变现并转入二期专项计划账户。二期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，应将该款项作为二期专项计划资产转入专项计划账户。

只要资产支持证券管理人按照二期专项计划文件的规定，指示托管人将二期专项计划账户中的资金进行合格投资，托管人按照《标准条款》和《资产支持证券托管协议》的约定将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。

## 二、项目公司有关情况

本基金拟以扩募募集资金认购国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划资产支持证券，并间接持有的新购入项目公司为南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司。

### （一） 新购入项目公司一（南通弗洛达实业有限公司）

#### 1、基本信息

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 南通弗洛达实业有限公司 |
| **成立日期** | 2019年2月15日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（港澳台法人独资） |
| **法定代表人** | 林莹 |
| **注册资本** | 2,629万美元 |
| **注册地址** | 南通高新区G345东侧、朝霞路北侧 |
| **经营范围** | 汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

#### 2、设立、存续情况

（1） 公司设立

2019 年 1 月 16 日，南通市通州区市场监督管理局颁发《市场主体自主申报名称预留告知书》（自助申报预选号：320600Z00005581），已预留投资人（BOLINDA LIMITED，设立人类型：香港企业）自主申报的南通弗洛达实业有限公司企业名称，该名称保留期至 2019 年 2 月 15 日。

2019 年 1 月 16 日，BOLINDA LIMITED 出具了《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，委派 ELLEN HOI YING NG、GAGNON JOSEPH RAYMOND、孙冬平、常祯媚为公司的董事，其中孙冬平为董事长；委派王瑛珮为公司监事。

2019 年 1 月 16 日，南通弗洛达实业有限公司董事会出具决议，会议应到董事 4 人，实际到会董事 4 人，会议一致通过如下决议：聘任孙冬平为公司经理。

2019 年 1 月 16 日，南通弗洛达实业有限公司填写《外资公司登记（备案）申请书》，申请设立南通弗洛达实业有限公司，注册资本为 2,000 万美元，经营范围为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房租租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。注册地址在南通高新区 G345 东侧、朝霞路北，公司类型为有限责任公司（台港澳法人独资）。

2019 年 2 月 15 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06249011）外商投资公司设立登记[2019]第 02150001 号”的《外商投资公司准予设立登记通知书》，准予了南通弗洛达实业有限公司设立登记。

2019 年 2 月 15 日，南通市通州区市场监督管理局为南通弗洛达核发了统一社会信用代码为“91320612MA1XX1D55M”的《营业执照》。

（2） 董事人员变更

2019 年 8 月 26 日，BOLINDA LIMITED 出具了《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，决定免去常祯媚董事职务，重新委派叶妍为公司董事。

2019 年 10 月 10 日，南通弗洛达实业有限公司填写了《非公司外资企业登记（备案）申请书》。同日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06249029）外商投资公司备案[2019]第 10100001 号”的《外商投资公司备案通知书》，南通弗洛达实业有限公司董事、监事、经理备案已经核准。

（3） 经营范围变更

2019 年 12 月 12 日，BOLINDA LIMITED 出具《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，

同意公司经营范围变更为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（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）；同意修改公司章程相关条款。

2019年12月22日，南通弗洛达实业有限公司通过章程修正案，公司章程第二章第六条修改为：汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（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）；章程其余条款不变。

2019年12月27日，南通弗洛达实业有限公司填写《公司登记（备案）申请书》。

2020年1月3日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06249082）外商投资公司变更登记[2020]第01020002号”的《外商投资公司准予变更登记通知书》，南通弗洛达实业有限公司经营范围变更已经核准；公司章程已经备案。

2020年1月3日，南通市通州区市场监督管理局为南通弗洛达核发了编号为“320683000202001030002”的《营业执照》。

（4） 公司增资

2020年4月20日，BOLINDA LIMITED出具《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，将南通弗洛达的注册资本由2,000万美元增至2,629万美元，并通过公司章程修正案。

2020年4月20日，南通弗洛达实业有限公司通过公司章程修正案，将公司章程第三章第八条修改为“公司的投资总额为3,900万美元，公司注册资本为2,629万美元”；公司章程第三章第九条修改为“股东认缴的出资额和出资期限、出资方式：投资者认缴出资额为2,629万美元，以2,629万美元现汇投入”。

2020年5月7日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06249070）外商投资公司变更登记[2020]第05070001号”的《外商投资公司准予变更登记通知书》，注册资本变更已经核准。主要变更事项如下：原注册资本2,000万美元，现注册资本2,629万美元；同时，公司章程已经备案。

2020年5月7日，南通市通州区市场监督管理局为南通弗洛达核发了编号为“320683000202005070002”的《营业执照》。

（5） 董事人员变更

2020 年 7 月 25 日，BOLINDA LIMITED 出具了《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，决定免去 JOSEPH RAYMOND GAGNON 公司董事职务，重新委派张宇明为董事。

2020 年 7 月 25 日，南通弗洛达实业有限公司董事会出具决议，仍聘任孙冬平为公司总经理。

2020 年 9 月 16 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06242077）外商投资公司备案[2020]第 09140001 号”《外商投资公司备案通知书》，南通弗洛达实业有限公司董事、监事、经理备案已经核准。

（6） 董事、监事人员变更

2021 年 12 月 22 日，BOLINDA LIMITED 出具了《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，决定免去叶妍、ELLEN HOI YING NG 公司董事职务，决定委派陆乐、石汈为新董事；决定免去王瑛珮监事职务，决定委派刘一为新监事；根据《中华人民共和国外资企业法》和《中华人民共和国公司法》规定，将公司章程制定规范，提交新制定的公司章程。

2021 年 12 月 22 日，南通弗洛达实业有限公司董事会出具决议，继续聘任孙冬平为公司总经理。

2021 年 12 月 23 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（06242077）外商投资公司备案[2021]第 12220001 号”的《外商投资公司备案通知书》，南通弗洛达实业有限公司董事、监事、经理、章程备案已经核准。

（7）董事长、法定代表人、经理变更

2023 年 10 月 23 日，BOLINDA LIMITED 出具《股东决定》，同意免去孙冬平董事长（法定代表人）职务，委派林莹为董事长，是公司的法定代表人；聘任沈啸为财务负责人；同意新制定的公司章程。

南通弗洛达实业有限公司于 2023 年 10 月 23 日召开董事会，经代表 100%表决权的董事通过，作出决议：免去孙冬平公司总经理职务，聘任林莹为总经理。

2023 年 10 月 23 日，南通市通州区市场监督管理局出具编号为“（320606242077）登字[2023]第 10230001 号”的《备案通知书》，南通弗洛达实业有限公司提交的外商投资公司变更登记申请材料齐全，符合法定形式，予以登记。

**3、股东出资及股权结构**

（1） 股东出资

截至 2025 年 3 月末，南通弗洛达的注册资本和实缴资本情况如下：

| 序号 | 股东姓名/名称 | 注册资本 | 实缴资本 | 出资比例（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | BOLINDA LIMITED | 2,629万美元 | 1,039万美元 | 100 |
| **合计** | | **2,629万美元** | **1,039万美元** | **100** |

（2） 股权结构

截至2025年3月末，南通弗洛达的股权结构如下：




**4、重大重组情况**

除前述公司增资情况外，南通弗洛达自成立以来无重大重组情况。

**5、组织架构、治理结构和内部控制情况**

（1） 组织架构

根据南通弗洛达公司章程，其设董事会，不设股东会与监事会。股东、董事会、监事、总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。

（2） 治理结构

1）股东

根据南通弗洛达公司章程，股东是公司的最高权力行使人，行使下列职权：

A. 决定公司的经营方针和投资计划；

B. 委派和更换非职工代表董事，决定有关董事的报酬事项；

C. 委派和更换监事，决定有关监事的报酬事项；

D. 审批董事会的报告；

E. 审批监事的报告；

F. 审批公司的年度财务预算、决算方案；

G. 审批公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

H. 对公司增加注册资本或减少注册资本作出决定；

I. 对发行公司债券作出决定；

J. 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事宜作出决定；

K. 修改公司章程。

有关修改公司章程、增加或者减少注册资本的决定，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决定，必须采用书面形式，经股东签名后置备于公司。

2）董事会

根据南通弗洛达公司章程，其设立董事会，董事会对股东负责，行使下列职权：

A. 提议股东作出临时决定，并向股东报告工作；

B. 执行股东的决定；

C. 决定公司的经营计划和投资方案；

D. 制订公司的年度财务预算方案、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. 制定公司的基本管理制度。

以上事项由全体董事过半数表决通过。

除上述明确须股东或董事会作出决议的事项外，公司其他经营事宜由管理层决定后执行。

董事会由4名董事组成，由股东委派产生，董事的任期每届为三年，可以连选连任。经事先书面通知公司，股东有权在任何时间任命、罢免或替换任何董事。除非有关书面通知另有规定，否则董事的任何任免应从股东书面通知公司之日起生效。

董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

董事会例会应至少每季度召开一次。

董事会会议原则上在公司所在地举行，也可以在董事会指定的其他地点举行。

董事会会议由董事长或董事向所有其他董事发出事先书面通知召集。

每一董事可通过使用电话、电子或其他能使所有参加会议的人员同时并即刻相互交流的通讯设施参加适用董事会会议。董事因故不能出席董事会会议，可以书面委托代理人出席董事会。如届时未出席也未委托他人出席，则作为弃权。

出席董事会会议的法定人数为全体董事过半数。

与举行董事会会议有关的全部费用由公司承担。董事会每次会议，须作详细的书面记录，并由全体出席董事签字，代理人出席时，由代理人签字。记录文字使用中文。该记录由公司保存。董事有要求在记录上作某些记载的权力。任何可由董事会作出决议的决定事项，均可不召开会议但应事先发出通知，由全体董事签署书面决议作出决定。

3）监事

根据南通弗洛达公司章程，南通弗洛达不设监事会，设监事1人，由股东任命。经股东委派，可连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

A. 检查公司财务；

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

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

D. 提议股东作出临时股东决定；

E. 向股东提出提案；

F. 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

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

监事行使职权所必需的费用，由公司承担。

4）经营管理机构

公司设总经理，由董事会决定聘任或解聘。总经理直接对董事会负责，执行董事会的各项决定，组织领导公司的日常生产、技术和经营管理工作。总经理行使下列职权：

A. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

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；

E. 制订公司的具体规章；

F. 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

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. 董事会授予的其他职权。

（3） 内部控制情况

南通弗洛达作为东久工业间接100%持股的子公司，其内控制度参照东久工业的内控制度执行。

**6、独立性情况**

（1） 资产独立性情况

2020年12月15日，南通市自然资源和规划局就东久（南通）智造园项目向南通弗洛达实业有限公司核发了编号为“苏(2020)通州区不动产权第0032299号”的《不动产权证书》，南通弗洛达合法有效取得并依法占有、使用或出租东久（南通）智造园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。

截至2025年3月末，南通弗洛达未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。南通弗洛达独立持有并运营东久（南通）智造园项目，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

南通弗洛达建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由东久工业统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照东久工业的财务制度执行。

**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5月21日查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），最近三年及一期南通弗洛达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等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形，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7日出具的《企业信用报告》，南通弗洛达无未结清不良信贷信息，无未结清欠息信息。

南通弗洛达均按期缴纳相关税、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**

南通弗洛达仅持有和运营东久（南通）智造园项目，其所属行业及竞争状况可详见本财务顾问报告“第三章 基础设施资产基本情况/二、新购入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

南通弗洛达成立于2019年2月15日，主要负责建设开发和持有运营东久（南通）智造园项目。截至2025年3月末，东久（南通）智造园项目出租率为100%，经营情况稳定良好。

（2） 经营情况分析

截至2025年3月末，南通弗洛达的盈利能力及现金流情况稳定、持续，报告期内经营数据如下：

单位：万元

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 355.33 | 1,444.11 | 1,512.21 | 1,399.66 |
| 主营业务收入 | 355.33 | 1,432.79 | 1,387.31 | 1,399.66 |
| 租赁服务收入 | 329.21 | 1,330.55 | 1,290.30 | 1,260.79 |
| 物业服务收入 | 26.12 | 102.25 | 97.01 | 138.87 |
| 其他业务收入 | - | 11.32 | 124.90 | - |
| 营业成本 | 100.93 | 488.21 | 645.25 | 525.14 |
| 净利润 | 123.70 | 404.82 | 266.98 | 157.15 |

注：1）收入为不含增值税金额；2）主营业务收入为租赁及物业服务收入，其他业务收入为电力扩容服务收入；3）上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

（3） 现金流回收流程及管理系统

1）签订合同

南通弗洛达在自建厂房建设完成后，通过政府或管委会推荐以及中介渠道与意向租户取得联系。双方对价格以及协议相关条款协商一致后，南通弗洛达与租户签订租赁合同。

2）收入组成

公司的收入主要分为以下部分：

A. 租赁服务收入：租赁服务收入是公司收入中最主要的组成部分，公司与租户签订合同时会约定租金单价、每年涨幅、免租期等。

B. 物业服务收入：物业服务收入是公司收入的组成部分之一，公司与租户签订合同时会约定物业费单价、每年涨幅等。

C. 电力扩容服务收入：系指随着承租人的入驻，对于电力供应的需求也相应增加，因此需要进行电力设备的改造和升级，在完成电力扩容并由承租人验收后，按向承租人收取的服务费全额确认收入。

3）收款频率

公司与租户签订合同时一般约定按季度收款。

4）物业管理

上海东久磐易物业管理有限公司（简称“东久磐易”）负责东久（南通）智造园项目的物业管理工作。作为回报，南通弗洛达按照一定的服务费标准向东久磐易支付服务费。扩募份额发行后将统一调整由运营管理机构负责相关物业管理方的聘用和管理事宜。

5）管理系统

南通弗洛达采用竞优软件作为租赁管理系统、金蝶作为财务核算系统。竞优软件与金蝶作为专业化信息系统，能够满足南通弗洛达日常运营管理需求。

（4） 重要合同

截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园项目共有 8 份现行有效的租赁合同[1]。

**10、同业竞争与关联交易**

（1） 同业竞争

南通弗洛达持有东久（南通）智造园项目。原始权益人为 BOLINDA LIMITED，除持有南通弗洛达的股权外未持有其他任何公司股权及基础设施资产，与南通弗洛达不存在同业竞争。

本项目发起人为东久工业，系原始权益人 BOLINDA LIMITED 的关联方，其业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可详见本财务顾问报告“第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构 /一、发起人”。东久（南通）智造园运营成熟稳定、定价水平市场化，与东久工业持有的其他同类资产相比，出租率水平更具比较优势。

东久工业与南通弗洛达存在一定的同业竞争。根据东久工业出具的承诺函，截至承诺函出具之日，东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

运营管理机构为东久上海，东久上海的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可详见本财务顾问报告“第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构 /四、运营管理机构的基本概况/（五）运营管理服务经验及人员配置情况”。东久上海与南通弗洛

[1]本文件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。

达存在一定的同业竞争。

为避免可能出现的利益冲突，发起人、原始权益人、运营管理机构均已出具承诺函，可详见本财务顾问报告“第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构 /三、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项”。

（2） 关联交易

1）涉及关联交易的关联方

| 序号 | 关联方名称 | 关联方关系 |
|---|---|---|
| 1 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |
| 2 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |

2）关联交易情况

报告期内，南通弗洛达关联交易明细情况如下。

**南通弗洛达报告期内关联交易明细**

单位：元

| 类型 | 关联方名称 | 关联方关系性质 | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 接受运营管理服务 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 107,332.02 | 420,196.40 | 390,334.42 | 376,500.29 |
| 接受物业管理服务 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 242,201.07 | 1,000,250.84 | 1,365,369.83 | 1,339,438.06 |
| 资金拆借-拆入 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | 1,500,000.00 | - | 55,000,000.00 |
| 资金拆借-拆入返还 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | - | - | 55,500,000.00 |

注：东久（上海）投资管理咨询有限公司定期根据项目资金情况进行关联方内部资金拆借，相关拆借无固定期限，且不计息。

A.开发和资产管理服务

2019年11月6日，南通弗洛达与东久上海签署了《开发与资产管理服务协议》，东久上海受聘为南通弗洛达提供管理公司服务，包括公司管理服务、项目开发管理服务和项目运营管理服务；南通弗洛达向东久上海支付项目管理费，包括开发建设管理费（金额等于总建设成本的5%）、项目运营管理费（金额等于总租赁收入的3%）、收购费（金额等于总购买价格的1.5%）和处置费（金额等于总出售价格的1.5%）。

B.物业管理服务

2023年9月30日，南通弗洛达与东久磐易签署了《物业管理服务协议》：东久磐易受

聘为东久（南通）智造园项目提供物业管理服务，南通弗洛达按照人民币 0.055 元/平方米/天（含 6%的增值税）的标准向东久磐易支付服务费。

上述关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求。不晚于扩募份额发行之日，上述《开发与资产管理服务协议》《物业管理服务协议》等根据安排将终止或确认已经履行完毕。除上述关联交易外，报告期内南通弗洛达不存在其他关联交易情况。

C.基金存续期间的关联交易

本基金存续期间，东久上海将作为基础设施项目的运营管理机构，与基金管理人、南通弗洛达签署《运营管理服务协议》，并按照协议约定提供运营管理服务，收取运营管理费用，基础运营管理费由基本运营服务费 A 和基本运营服务费 B 构成，其中基本运营服务费 A 系指运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务而收取的管理服务费用，基本运营服务费 B 系指运营管理机构为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用。基础运营管理费的计算公式为：各项目公司每季度应支付的基础运营管理费=基本运营服务费 A+基本运营服务费 B，其中基本运营服务费 A=资产运营收入*3%，基本运营服务费 B=资产运营收入*2.5%。

扩募份额发行后，根据新购入项目公司与东久上海、以及基金管理人签署的《运营管理服务协议》的约定，东久上海聘请符合《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。

3）关联交易事项的说明

A.关联交易的合规性

根据原始权益人、新购入项目公司出具的说明，报告期内新购入项目公司与关联方之间发生的关联交易主要包括接受运营管理服务、接受物业管理服务等，新购入项目公司未单独制定关联交易管理制度，包括其关联交易管理在内的各项制度均适用东久工业地产投资有限公司的制度执行。东久工业地产投资有限公司的关联交易制度对关联方及关联交易的认定、关联交易决策权限与程序等作出了规定。新购入项目公司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。

在扩募份额发行后，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南通弗洛达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

东久磐易根据与南通弗洛达签署的《物业管理服务合同》为南通弗洛达提供物业管理服务，履行了必要的决策流程，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，系南通弗洛达根据市场水平与东久磐易协商一致确定。

根据南通弗洛达与东久上海签署的《开发与资产管理服务协议》，东久上海通过对基础设施项目提供运营管理服务，收取的项目运营管理费能够满足东久（南通）智造园项目日常运营需求。东久上海在本基金存续期内收取的基本运营服务费A与报告期内运营管理费定价水平一致，基本运营服务费B系东久上海为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用，系经各方协商一致确定，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。

根据原始权益人、新购入项目公司出具的说明，新购入项目公司报告期内关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易依据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

经核查南通弗洛达与原始权益人及其控股股东等关联方间的关联交易涉及的交易合同，并结合南通弗洛达的说明函件，南通弗洛达已就该等交易按照内部制度履行了内部审批程序。

**11、财务情况**

（1） 财务数据

根据容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为“容诚审字[2025]200Z3153”的南通弗洛达2022年、2023年、2024年以及2025年1-3月财务报表审计报告，南通弗洛达近三年及一期的财务情况如下：

**南通弗洛达资产负债表**

单位：元

| | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产** | | | | |
| 货币资金 | 5,901,234.35 | 3,262,074.05 | 1,150,578.55 | 3,858,179.51 |
| 应收账款 | 1,597,673.93 | 1,883,259.55 | 2,585,628.25 | 2,917,238.99 |
| 预付账款 | - | 242,201.07 | 200.49 | 24,633.90 |
| 其他应收款 | 586,857.25 | 572,295.84 | 790,379.51 | - |
| 其他流动资产 | 60,781.98 | 74,979.89 | 75,130.58 | 405,367.71 |

| | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产合计** | **8,146,547.51** | **6,034,810.40** | **4,601,917.38** | **7,205,420.11** |
| **非流动资产** | | | | |
| 投资性房地产 | 128,047,277.62 | 128,729,854.05 | 131,460,159.77 | 133,966,658.80 |
| 固定资产 | 1,210.83 | 1,524.45 | 3,041.72 | 5,872.88 |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| **非流动资产合计** | **128,048,488.45** | **128,731,378.50** | **131,463,201.49** | **133,972,531.68** |
| **资产总计** | **136,195,035.96** | **134,766,188.90** | **136,065,118.87** | **141,177,951.79** |
| **流动负债** | | | | |
| 应付账款 | 151,710.03 | 37,938.09 | 14,693.45 | - |
| 预收款项 | 1,723,566.82 | 1,265,111.97 | 1,207,474.59 | 1,551,377.29 |
| 合同负债 | 128,471.83 | 98,912.92 | 95,818.88 | 547,705.25 |
| 应交税费 | 616,937.33 | 532,942.76 | 90,850.38 | 55,919.26 |
| 其他应付款 | 4,882,923.47 | 5,745,916.55 | 3,558,739.96 | 3,421,227.58 |
| 一年内到期的非流动负债 | 10,058,651.39 | 10,097,019.46 | 9,097,913.88 | 8,102,583.11 |
| 其他流动负债 | 7,708.31 | 5,934.77 | 5,749.13 | 32,862.32 |
| **流动负债合计** | **17,569,969.18** | **17,783,776.52** | **14,071,240.27** | **13,711,674.81** |
| **非流动负债** | | | | |
| 长期借款 | 31,000,000.00 | 31,000,000.00 | 41,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 长期应付款 | 67,663.02 | 67,663.02 | 114,894.15 | 60,886.13 |
| 递延所得税负债 | 4,174,934.64 | 3,769,240.03 | 2,781,696.21 | 1,977,879.47 |
| **非流动负债合计** | **35,242,597.66** | **34,836,903.05** | **43,896,590.36** | **52,038,765.60** |
| **负债总计** | **52,812,566.84** | **52,620,679.57** | **57,967,830.63** | **65,750,440.41** |
| **所有者权益** | | | | |
| 实收资本 | 72,056,102.00 | 72,056,102.00 | 72,056,102.00 | 72,056,102.00 |
| 盈余公积 | 1,008,940.74 | 1,008,940.74 | 604,118.63 | 337,140.94 |
| 未分配利润 | 10,317,426.38 | 9,080,466.59 | 5,437,067.61 | 3,034,268.44 |
| **所有者权益合计** | **83,382,469.12** | **82,145,509.33** | **78,097,288.24** | **75,427,511.38** |
| **负债及所有者权益总计** | **136,195,035.96** | **134,766,188.90** | **136,065,118.87** | **141,177,951.79** |

**南通弗洛达利润表**

单位：元

| 项目 | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **3,553,306.21** | **14,441,148.70** | **15,122,111.39** | **13,996,579.15** |
| 减：营业成本 | 1,009,271.68 | 4,882,119.90 | 6,452,512.96 | 5,251,366.98 |
| 税金及附加 | 470,956.22 | 2,213,921.11 | 1,780,927.00 | 1,754,385.34 |
| 销售费用 | 313.62 | 1,517.27 | 2,831.16 | 306,256.12 |
| 管理费用 | - | 141,183.93 | 467,845.52 | 744,695.97 |
| 财务费用 | 423,484.95 | 2,169,641.58 | 3,046,283.88 | 3,706,898.44 |
| 其中：利息费用 | 423,325.00 | 2,177,556.94 | 3,062,018.03 | 3,739,730.56 |
| 利息收入 | 1,001.00 | 8,727.19 | 16,285.75 | 31,118.51 |
| 加：其他收益 | - | 3,000.00 | 101,882.25 | 157,548.67 |
| **二、营业利润** | **1,649,279.74** | **5,035,764.91** | **3,473,593.12** | **2,390,524.97** |
| 加：营业外收入 | - | - | 0.48 | 3,301.43 |
| 减：营业外支出 | - | - | - | 26,356.16 |
| **三、利润总额** | **1,649,279.74** | **5,035,764.91** | **3,473,593.60** | **2,367,470.24** |
| 减：所得税费用 | 412,319.95 | 987,543.82 | 803,816.74 | 795,956.47 |
| **四、净利润** | **1,236,959.79** | **4,048,221.09** | **2,669,776.86** | **1,571,513.77** |
| 五、其他综合收益的税后净额 | - | - | - | - |
| 六、综合收益总额 | **1,236,959.79** | **4,048,221.09** | **2,669,776.86** | **1,571,513.77** |

**南通弗洛达现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025年1-3月 | 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 | 6,257,194.15 | 23,921,860.06 | 21,811,062.62 | 22,995,922.16 |
| 收到的税费返还 | - | - | - | 2,364,053.12 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,001.00 | 11,727.19 | 468,826.11 | 3,234,986.45 |
| **经营活动现金流入小计** | **6,258,195.15** | **23,933,587.25** | **22,279,888.73** | **28,594,961.73** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,355,413.71 | 8,953,732.51 | 10,528,023.04 | 6,988,041.68 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | - | - | 175,087.70 | 297,987.46 |
| 支付的各项税费 | 775,679.04 | 2,878,975.33 | 2,202,583.66 | 2,361,073.80 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 61,415.71 | 264,421.09 | 761,675.25 | 3,506,325.97 |
| **经营活动现金流出小计** | **3,192,508.46** | **12,097,128.93** | **13,667,369.65** | **13,153,428.91** |

| 项目 | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **经营活动产生的现金流量净额** | **3,065,686.69** | **11,836,458.32** | **8,612,519.08** | **15,441,532.82** |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | | | |
| 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 | - | 25,650.00 | 236,155.00 | 5,844,512.92 |
| **投资活动现金流出小计** | - | **25,650.00** | **236,155.00** | **5,844,512.92** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | - | **-25,650.00** | **-236,155.00** | **-5,844,512.92** |
| **三、筹资活动产生/（使用）的现金流量** | | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | - | 1,500,000.00 | - | 55,000,000.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | - | **1,500,000.00** | **-** | **55,000,000.00** |
| 偿还债务支付的现金 | - | 9,000,000.00 | 8,000,000.00 | 7,000,000.00 |
| 偿付利息支付的现金 | 426,456.94 | 2,200,032.49 | 3,084,768.45 | 3,761,499.59 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | - | - | - | 55,500,000.00 |
| **筹资活动现金流出小计** | **426,456.94** | **11,200,032.49** | **11,084,768.45** | **66,261,499.59** |
| **筹资活动产生/（使用）的现金流量净额** | **-426,456.94** | **-9,700,032.49** | **-11,084,768.45** | **-11,261,499.59** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-69.45** | **719.67** | **803.41** | **4,005.05** |
| **五、现金净增加/（减少）额** | **2,639,160.30** | **2,111,495.50** | **-2,707,600.96** | **-1,660,474.64** |
| 加：期/年初现金余额 | 3,262,074.05 | 1,150,578.55 | 3,858,179.51 | 5,518,654.15 |
| **六、期/年末现金余额** | **5,901,234.35** | **3,262,074.05** | **1,150,578.55** | **3,858,179.51** |

**南通弗洛达主要财务指标**

单位：元

| | 2025年3月末/2025年1-3月 | 2024年末/2024年度 | 2023年末/2023年度 | 2022年末/2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **总资产** | 136,195,035.96 | 134,766,188.90 | 136,065,118.87 | 141,177,951.79 |
| **流动资产** | 8,146,547.51 | 6,034,810.40 | 4,601,917.38 | 7,205,420.11 |
| **总负债** | 52,812,566.84 | 52,620,679.57 | 57,967,830.63 | 65,750,440.41 |
| **流动负债** | 17,569,969.18 | 17,783,776.52 | 14,071,240.27 | 13,711,674.81 |
| **所有者权益** | 83,382,469.12 | 82,145,509.33 | 78,097,288.24 | 75,427,511.38 |
| **营业收入** | 3,553,306.21 | 14,441,148.70 | 15,122,111.39 | 13,996,579.15 |

| | 2025年3月末/2025年1-3月 | 2024年末/2024年度 | 2023年末/2023年度 | 2022年末/2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **营业利润** | 1,649,279.74 | 5,035,764.91 | 3,473,593.12 | 2,390,524.97 |
| **净利润** | 1,236,959.79 | 4,048,221.09 | 2,669,776.86 | 1,571,513.77 |
| **资产负债率** | 38.78% | 39.05% | 42.60% | 46.57% |
| **流动比率** | 0.46 | 0.34 | 0.33 | 0.53 |
| **速动比率** | 0.46 | 0.33 | 0.33 | 0.52 |

注：1）流动比率=流动资产/流动负债；2）速动比率=（流动资产-预付账款-存货）/流动负债。

（2） 财务分析

1）资产和负债情况

2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，南通弗洛达的总资产分别为141,177,951.79元、136,065,118.87元、134,766,188.90元和136,195,035.96元。南通弗洛达的资产结构呈现出非流动资产占比较高、流动资产占比较低的特点。2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末非流动资产分别为133,972,531.68元、131,463,201.49元、128,731,378.50元和128,048,488.45元，占总资产比例分别为94.90%、96.62%、95.52%和94.02%。非流动资产主要由投资性房地产即东久（南通）智造园构成。2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末投资性房地产分别为133,966,658.80元、131,460,159.77元、128,729,854.05元和128,047,277.62元，投资性房地产账面价值因折旧逐年下降。

2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末南通弗洛达流动资产分别为7,205,420.11元、4,601,917.38元、6,034,810.40元和8,146,547.51元。其中流动资产中的应收账款主要系因租赁服务收入按照直线法摊销而产生。因租约期内租金水平存在差异，一般为逐年增长，在年末节点确认收入时，将按照租约期内平均租金水平及对应期限确认收入，此情形下确认收入金额与当年度实际收到的租金将存在差异，该部分差异在资产负债表中体现为应收账款，以后年度实际收到租金超过确认收入的金额时，该部分应收账款将被逐年冲减。2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，应收账款分别为2,917,238.99元、2,585,628.25元、1,883,259.55元和1,597,673.93元。同期，预付账款分别为24,633.90元、200.49元、242,201.07元和0.00元，主要系预付水电费。同期，其他应收款分别为0.00元、790,379.51元、572,295.84元和586,857.25元，主要系应收水电费。

2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末南通弗洛达的总负债分别为65,750,440.41元、57,967,830.63元、52,620,679.57元和52,812,566.84元，总负债规模近年整体呈现下降趋势，以长期借款为主，2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末长期借款分别为50,000,000.00元、41,000,000.00元、31,000,000.00元和31,000,000.00元，

占总负债比重分别为76.05%、70.73%、58.91%和58.70%。流动负债中，2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末应付账款分别为0.00元、14,693.45元、37,938.09元和151,710.03元；同期，预收款项分别为1,551,377.29元、1,207,474.59元、1,265,111.97元和1,723,566.82元，主要为预收租金。其他应付款主要为押金及保证金、应付关联方往来款、水电费、中介机构服务费、应付工程款等。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。

**南通弗洛达其他应付款明细**

单位：元

| 项目 | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| 押金及保证金 | 3,270,632.84 | 3,270,632.84 | 3,280,632.84 | 3,223,850.34 |
| 应付关联方往来款 | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 | - | - |
| 水电费 | 72,947.84 | 223,441.71 | 80,018.80 | 63,718.83 |
| 中介机构服务费 | 5,017.79 | 65,342.00 | 139,855.00 | 133,658.41 |
| 应付工程款 | 34,325.00 | 686,500.00 | 58,233.32 | - |
| **合计** | **4,882,923.47** | **5,745,916.55** | **3,558,739.96** | **3,421,227.58** |

经核查，除上述其他应收款及其他应付款等部分明细科目外，南通弗洛达不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款，也不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，其资产独立性能够得到有效保障。

2）收入及盈利水平

A.营业收入

**南通弗洛达营业收入情况**

单位：元

| | 2025年1-3月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业收入** | **3,553,306.21** | **100.00%** | **14,441,148.70** | **100.00%** | **15,122,111.39** | **100.00%** | **13,996,579.15** | **100.00%** |
| **主营业务收入** | **3,553,306.21** | **100.00%** | **14,327,941.15** | **99.22%** | **13,873,086.56** | **91.74%** | **13,996,579.15** | **100.00%** |
| 租赁服务收入 | 3,292,148.47 | 92.65% | 13,305,482.81 | 92.14% | 12,902,987.93 | 85.33% | 12,607,896.96 | 90.08% |
| 物业服务收 | 261,157.74 | 7.35% | 1,022,458.34 | 7.08% | 970,098.63 | 6.42% | 1,388,682.19 | 9.92% |

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 入 | | | | | | | | |
| **其他业务收入** | - | - | **113,207.55** | **0.78%** | **1,249,024.83** | **8.26%** | - | - |
| 电力扩容服务收入 | - | - | 113,207.55 | 0.78% | 1,249,024.83 | 8.26% | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达的营业收入分别为 13,996,579.15 元、15,122,111.39 元、14,441,148.70 元和 3,553,306.21 元，其中主要为租赁及物业服务收入。南通弗洛达近三年营业收入总体呈现稳步提升趋势。

报告期内，南通弗洛达租赁服务收入分别为 12,607,896.96 元、12,902,987.93 元、13,305,482.81 元和 3,292,148.47 元，占营业收入的比例分别为 90.08%、85.33%、92.14%和 92.65%；物业服务收入分别为 1,388,682.19 元、970,098.63 元、1,022,458.34 元和 261,157.74 元，占营业收入的比例分别为 9.92%、6.42%、7.08 和 7.35%；电力扩容服务收入系偶发性业务收入，报告期内仅 2023 年度和 2024 年度涉及电力扩容服务收入，且占比较小。

B.营业成本

**南通弗洛达营业成本情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业成本** | **1,009,271.68** | **100.00%** | **4,882,119.90** | **100.00%** | **6,452,512.96** | **100.00%** | **5,251,366.98** | **100.00%** |
| **主营业务成本** | **1,009,271.68** | **100.00%** | **4,882,119.90** | **100.00%** | **4,549,555.59** | **70.51%** | **5,251,366.98** | **100.00%** |
| 租赁服务成本 | 789,908.45 | 78.27% | 3,150,502.12 | 64.53% | 3,192,678.79 | 49.48% | 3,189,979.35 | 60.75% |
| 物业服务成本 | 219,363.23 | 21.73% | 1,731,617.78 | 35.47% | 1,356,876.80 | 21.03% | 2,061,387.63 | 39.25% |
| **其他业务成本** | - | - | - | - | **1,902,957.37** | **29.49%** | - | - |
| 电力扩容服务成本 | - | - | - | - | 1,902,957.37 | 29.49% | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达的营业成本分别为 5,251,366.98 元、6,452,512.96 元、4,882,119.90 元和 1,009,271.68 元，主营业务成本中主要为租赁及物业服务成本，租赁服务成本分别为 3,189,979.35 元、3,192,678.79 元、3,150,502.12 元和 789,908.45 元，占营业成本比重分别为 60.75%、49.48%、64.53%和 78.27%；物业服务成本分别为 2,061,387.63 元、1,356,876.80 元、1,731,617.78 元和 219,363.23 元，占营业成本比重分别为 39.25%、21.03%、35.47%和 21.73%。其他业务成本来自电力扩容服务，系偶发性业务成本。

C.主要成本费用构成情况

**南通弗洛达主要成本费用构成情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产折旧摊销 | 682,576.43 | 19.21% | 2,730,305.72 | 18.91% | 2,726,872.67 | 18.03% | 2,725,729.63 | 19.47% |
| 借款利息支出 | 423,325.00 | 11.91% | 3,062,018.03 | 21.20% | 3,062,018.03 | 20.25% | 3,739,730.56 | 26.72% |
| 物业维修维护费及物业酬金 | 219,363.23 | 6.17% | 1,731,617.78 | 11.99% | 1,356,876.80 | 8.97% | 2,061,387.63 | 14.73% |
| 运营管理费 | 107,332.02 | 3.02% | 420,196.40 | 2.91% | 390,334.42 | 2.58% | 376,500.29 | 2.69% |
| 专业服务费 | - | - | 140,387.93 | 0.97% | 237,343.92 | 1.57% | 430,026.53 | 3.07% |
| 固定资产折旧 | 313.62 | 0.01% | 1,517.27 | 0.01% | 2,831.16 | 0.02% | 3,293.28 | 0.02% |
| 销售佣金 | - | - | - | - | - | - | 302,962.84 | 2.16% |
| 职工薪酬 | | | - | - | 208,061.33 | 1.38% | 294,674.62 | 2.11% |
| 办公费 | - | - | 500.00 | 0.00% | 18,451.10 | 0.12% | 10,441.67 | 0.07% |
| 业务招待费及宣传费 | - | - | - | - | 1,960.00 | 0.01% | 5,340.00 | 0.04% |

注：上表占比系各主要成本构成占营业收入的比例。

2022 年度、2023 年度 2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达主要成本费用构成主要包括投资性房地产折旧摊销、借款利息支出、物业维修维护费及物业酬金、运营管理费、专业服务费等。历史三年，投资性房地产折旧摊销金额、固定资产折旧、运营管理费金额以及占营业收入的比例总体平稳，借款利息支出金额和占营业收入比例总体呈现逐渐下降趋势主

要系借款本金偿还所致，物业维修维护费及物业酬金和专业服务费因项目运营存在一定波动；其他还涉及职工薪酬、办公费、销售佣金、业务招待费及宣传费，随着项目逐渐运营稳定成熟，相应金额和占营业收入比例总体呈现下降趋势。

D.税金及附加

**南通弗洛达税金及附加情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产税 | 437,716.35 | 92.94% | 2,078,291.17 | 93.87% | 1,639,245.10 | 92.04% | 1,521,018.07 | 86.70% |
| 土地使用税 | 33,160.63 | 7.04% | 132,642.52 | 5.99% | 132,642.52 | 7.45% | 137,098.95 | 7.81% |
| 印花税 | 28.86 | 0.01% | 2,669.59 | 0.12% | 8,395.78 | 0.47% | 2,812.32 | 0.16% |
| 环保税 | - | - | - | - | - | - | 93,044.70 | 5.30% |
| 其他 | 50.38 | 0.01% | 317.83 | 0.01% | 643.60 | 0.04% | 411.30 | 0.02% |
| **合计** | **470,956.22** | **100.00%** | **2,213,921.11** | **100.00%** | **1,780,927.00** | **100.00%** | **1,754,385.34** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达的税金及附加分别为 1,754,385.34 元、1,780,927.00 元、2,213,921.11 元和 470,956.22 元，主要为房产税，报告期内南通弗洛达的房产税金额分别为 1,521,018.07 元、1,639,245.10 元、2,078,291.17 元和 437,716.35 元，占税金及附加的比例分别为 86.70%、92.04%、93.87%和 92.94%。

E.费用支出情况

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达销售费用分别为 306,256.12 元、2,831.16 元、1,517.27 元和 313.62 元，呈现逐步下降趋势；历史三年及一期，管理费用分别为 744,695.97 元、467,845.52 元、141,183.93 元和 0.00 元；财务费用分别为 3,706,898.44 元、3,046,283.88 元、2,169,641.58 元和 423,484.95 元，呈现逐年递减趋势主要系抵押借款余额随着本金偿还逐渐降低带动每年利息费用降低所致。

F.净利润

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，南通弗洛达的净利润分别为 1,571,513.77 元、2,669,776.86 元、4,048,221.09 元和 1,236,959.79 元。东久（南通）智造园起始运营于 2020 年 7 月，2021 年末出租率已达 100%，随着项目出租率的提升，报告期内南通弗洛达净利润整体呈现良好增长态势，经营情况持续向好。

3）偿债能力分析

**公司偿债能力各项数据**

| 项目 | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率 | 0.46 | 0.34 | 0.33 | 0.53 |
| 速动比率 | 0.46 | 0.33 | 0.33 | 0.52 |
| 资产负债率 | 38.78% | 39.05% | 42.60% | 46.57% |

从短期偿债能力指标来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，南通弗洛达的流动比率分别为 0.53、0.33、0.34 和 0.46，速动比率分别为 0.52、0.33、0.33 和 0.46，南通弗洛达的流动比率及速动比率较低主要系资产结构以非流动资产为主。

从长期偿债能力指标来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，南通弗洛达的资产负债率分别为 46.57%、42.60%、39.05%和 38.78%，整体保持平稳。

4）外部借款情况

| 项目公司 | 合同金额 | 贷款本金余额（截至 2025 年 3 月末） | 贷款利率 | 贷款人 | 增信方式 | 是否取得银行提前还款同意函 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 南通弗洛达实业有限公司 | 7,000 万元 | 4,100 万元 | 五年期以上贷款市场报价利率+123bps，每季度调整 | 江苏银行南通城区支行 | 房屋所有权及土地使用权的抵押 | 是 |

（3） 权利限制及对外担保情况

1）权利限制情况

经核查公开信息以及根据南通弗洛达提供的说明，南通弗洛达股权不涉及质押等权利限制情况。

东久（南通）智造园项目权利限制情况可详见本财务顾问报告“第三章 基础设施资产基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规性情况”。

2）对外担保情况

截至 2025 年 3 月末，南通弗洛达不存在对外担保情况。

**12、基础设施项目转让项目公司内部授权情况**

南通弗洛达的股东 BOLINDA LIMITED 已于 2024 年 3 月 15 日作出《南通弗洛达实业有限公司股东决定》，同意南通弗洛达以其持有的东久（南通）智造园项目作为新购入基础设施资产之一，参与本次扩募，签署并适当履行作为新购入项目公司的相关文件；同意将南通弗洛达 100%股权及公司股东对南通弗洛达的其他权益（如有）直接或间接转让予东久

REIT 或其下设资产支持专项计划、SPV 等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

南通弗洛达于 2024 年 3 月 15 日召开董事会会议并出具《董事会决议》，同意为实施本次扩募，同意将南通弗洛达 100%股权及公司股东对南通弗洛达的其他权益（如有）直接或间接转让予东久 REIT 或其下设资产支持专项计划、SPV 等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

**13、扩募份额发行后事项**

扩募份额发行后，南通弗洛达将变更组织架构，不再设董事会，改设董事，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，南通弗洛达将制定并执行独立财务会计制度，东久（南通）智造园项目将委托由东久上海担任运营管理机构负责日常运营管理。前述安排能够满足基础设施基金正常运作需要。

**（二） 新购入项目公司二（重庆迪梦捷实业有限公司）**

**1、基本信息**

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| **成立日期** | 2016 年 6 月 17 日 |
| **企业类型** | 有限责任公司(港澳台法人独资) |
| **法定代表人** | 林莹 |
| **注册资本** | 1,000 万美元 |
| **注册地址** | 重庆市两江新区龙兴镇天康路 1 号附 9 号 |
| **经营范围** | 汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施（不含危险品）的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

**2、设立、存续情况**

（1） 公司设立

2016 年 4 月 20 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《委派书》，因在重庆投资设立重庆迪梦捷实业有限公司，现委派孙冬平、JOSEPH RAYMOND GAGNON、ELLEN HOI YING NG、李宝禄担任公司董事；委派孙冬平担任董事长；委派王煜、SHINICHI TAGUCHI 担任公司监事。

2016 年 4 月 22 日，重庆两江新区市场和质量监督管理局颁发编号为“（渝）名称预核外企字[2016]第 20088 号”的《外商投资企业名称预先核准通知书》，同意预先核准 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 拟出资设立的注册资本 1,000 万美元、住所设在两

江新区的企业名称为重庆迪梦捷实业有限公司，预先核准的企业名称保留期至 2016 年 10 月 22 日。

2016 年 6 月 12 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 填报了《外资公司登记（备案）申请书》，申请设立重庆迪梦捷实业有限公司，注册资本为 1,000 万美元，经营范围为：汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施（不含危险品）的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务（以上范围法律法规禁止经营的不得经营，法律法规规定需要审批而未获审批前不得经营）。住所为重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号，公司类型为外商独资，经营期限为 50 年。

2016 年 6 月 15 日，重庆两江新区经济运行局出具了《关于重庆迪梦捷实业有限公司的批复》(渝两江经审[2016]244 号)，同意香港的 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 投资设立重庆迪梦捷实业有限公司。同日，重庆市人民政府颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：渝资字[2016]4613 号；NO.0696910；进出口企业代码：50A2016000138）。

2016 年 6 月 17 日，重庆市工商行政管理局为重庆迪梦捷核发了统一社会信用代码为“91500000MA5U6D5E8W”的《营业执照》。

（2） 董事、监事人员变更

2020 年 3 月 6 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《股东决定》，同意李宝禄辞去公司董事职位，委任叶妍为公司董事；同意 SHINICHI TAGU CHI 辞去公司监事职位，委任王瑛珮为公司监事。

2020 年 3 月 25 日，重庆两江新区市场监督管理局出具编号为“(渝两江)外资备准字[2020]第 000060 号”《外资投资企业备案通知书》，重庆迪梦捷实业有限公司董事、监事备案材料齐全、符合备案要求，准予备案。

（3） 董事人员变更

2020 年 8 月 20 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《股东决定》，同意免去 JOSEPH RAYMOND GAGNON 董事职务；委派张宇明为新董事。

2020 年 8 月 21 日，重庆两江新区市场监督管理局出具编号为“(渝两江)外资备准字[2020]第 000288 号”的《外资投资企业备案通知书》，重庆迪梦捷实业有限公司董事备案材料齐全、符合备案要求，准予备案。

（4） 董事、监事人员变更

2021 年 12 月 10 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《股东决定》，

同意免去叶妍、ELLEN HOI YING NG 董事职务；同意委派陆乐、石汧担任董事；同意免去王瑛珮、王煜监事职务；同意委派刘一担任监事职务；同意修改公司章程。

2021 年 12 月 15 日，重庆两江新区市场监督管理局出具编号为“（渝两江）外资备准字[2021]第 000442 号”的《外商投资企业备案通知书》，重庆迪梦捷实业有限公司董事、监事、章程备案材料齐全、符合备案要求，准予备案。

（5）董事、经理、财务负责人变更、公司住所变更

2023 年 10 月 10 日，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出具《股东决定》，同意修改公司章程相关条款，审议通过公司新章程；同意公司住所变更为：重庆市两江新区龙兴镇天康路 1 号附 9 号；免去孙冬平公司董事职务；委派林莹为公司董事；免去孙冬平公司董事长职务；指定林莹为公司董事长。

重庆迪梦捷于 2023 年 10 月 10 日召开董事会，经代表 100%表决权的董事通过，作出决议：解聘孙冬平公司经理职务；聘任林莹为公司经理；解聘耿晔公司财务负责人职务；聘任沈啸为公司财务负责人。

2023 年 11 月 8 日，重庆两江新区市场监督管理局出具编号为“（渝两江）登字[2023]第 0792728 号”的《登记通知书》，重庆迪梦捷实业有限公司提交的变更登记申请材料齐全，符合法定形式，准予登记。

**3、股东出资及股权结构**

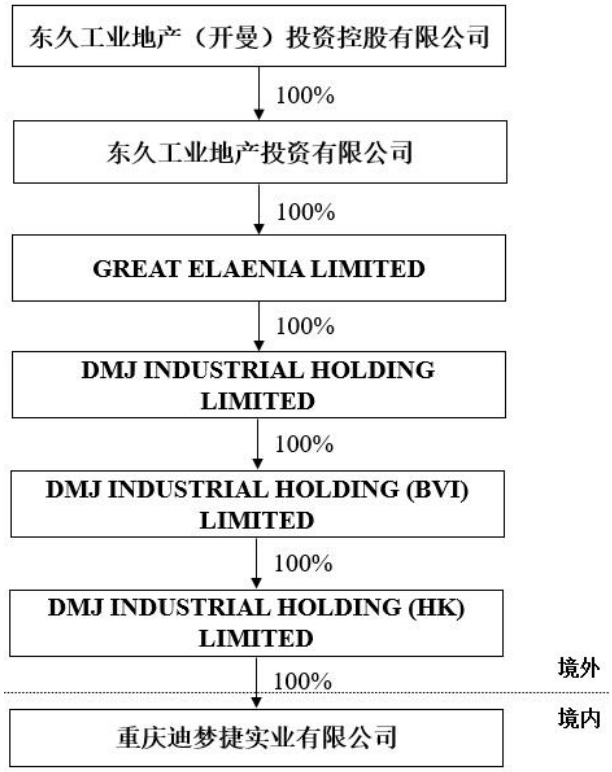
（1） 股东出资

截至 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的注册资本和实缴资本情况如下：

| 序号 | 股东姓名/名称 | 注册资本 | 实缴资本 | 出资比例（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED | 1,000 万美元 | 1,000 万美元 | 100 |
| **合计** | | **1,000 万美元** | **1,000 万美元** | **100** |

（2） 股权结构

截至 2025 年 3 月末，重庆迪梦捷的股权结构如下：




**4、重大重组情况**

重庆迪梦捷自成立以来无重大重组情况。

**5、组织架构、治理结构和内部控制情况**

（1） 组织架构

根据重庆迪梦捷公司章程，其设董事会，不设股东会与监事会。股东、董事会、监事、总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。

（2） 治理结构

1）股东

根据重庆迪梦捷公司章程，股东行使下列职权：

A. 决定公司的经营方针和投资计划；

B. 委派和更换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；

C. 审议批准董事会的报告；

D. 审议批准监事的报告；

E. 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；

F. 审议批准公司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. 对发行公司债券作出决定；

I. 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

J. 修改公司章程；

K. 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

L. 决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

M. 法律、行政法规和章程规定的其他职权。

股东依职权作出上述决定时，应当采取书面形式，由股东签章后置备于公司。股东与公司签定的交易合同，应当采取书面形式，签名或盖章后置备于公司。股东可以依法转让其股权。股东依法转让其部分股权的，应当变更公司形式。

2）董事会

根据重庆迪梦捷公司章程，其设立董事会，由4人组成。非职工代表出任的，由股东委派；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会或者职工代表大会民主选举产生。董事任期每届三年，任期届满，经委派或选举可以连任。

董事会设董事长一名，副董事长0名，由股东从董事成员中指定。

董事会对股东负责，行使下列职权：

A. 向股东报告工作；

B. 执行股东的决议；

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. 制订公司分立、合并、解散或变更公司形式的方案；

H. 决定公司的内部管理机构的设置；

I. 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司

副经理、财务负责人及其报酬事项；

J. 制订公司的基本管理制度；

K. 公司章程规定或股东授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会会议每年至少召开一次，于每年三月底前召开。股东、三分之一以上董事，可以提议召开董事会临时会议，每次会议应当于会议召开十日前通知全体董事和监事。

董事会召开临时会议，可以另定召集董事会的通知方式和通知时限。

董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对所议事项作出的决定经全体董事过半数通过方为有效。

董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，由出席会议的董事在会议记录上签名。

3）监事

根据重庆迪梦捷公司章程，公司设监事1名。股东代表出任的，由股东委派；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会或职工代表大会民主选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届为三年。监事任期届满，经委派或选举可以连任。

监事行使下列职权：

A. 检查公司财务；

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

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

D. 向股东提出议案；

E. 依法对董事、高级管理人员提起诉讼；

F. 法律、行政法规、公司章程规定或股东授予的其他职权。

监事行使职权所必需的费用，由公司承担。

4）经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

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. 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；

E. 制订公司的具体规章；

F. 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

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. 董事会授予的其他职权。

（3） 内部控制情况

重庆迪梦捷作为东久工业间接100%持股的子公司，其内控制度参照东久工业的内控制度执行。

**6、独立性情况**

（1） 资产独立性情况

2018年1月19日，重庆市国土资源和房屋管理局就东久（重庆）智造园一期项目向重庆迪梦捷实业有限公司核发了编号为“渝（2018）两江新区不动产权第000021572号、000025804号、000025808号、000025813号、000025814号、000025818号、000025820号、000025832号、000025827号、000025828号、000025824号”的《不动产权证书》，重庆迪梦捷合法有效取得并依法占有、使用或出租东久（重庆）智造园一期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。

截至2025年3月末，重庆迪梦捷未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。重庆迪梦捷独立持有并运营东久（重庆）智造园一期项目，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

重庆迪梦捷建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由东久工业统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照东久工业的财务制度执行。

**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5月21日经查询国家企业信用信息公示系统网站(http://www.gsxt.gov.cn)、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），最近三年及一期重庆迪梦捷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等方面的失信记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形，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7日出具的《企业信用报告》，重庆迪梦捷无未结清不良信贷信息，无未结清欠息信息。

重庆迪梦捷均按期缴纳相关税、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**

重庆迪梦捷仅持有和运营东久（重庆）智造园一期项目，其所属行业及竞争状况可详见本财务顾问报告“第三章 基础设施资产基本情况/二、新购入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

重庆迪梦捷成立于2016年6月17日，主要负责建设开发和持有运营东久（重庆）智造园一期项目。截至2025年3月末，东久（重庆）智造园一期项目出租率为90.5%（根据已签署的租赁合同，该项目自2025年9月1日起满租），经营情况稳定良好。

（2） 经营情况分析

截至2025年3月末，重庆迪梦捷的盈利能力及现金流情况稳定、持续，其近三年及一期的经营数据如下：

单位：万元

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 428.19 | 1,869.58 | 1,808.77 | 1,649.57 |
| 主营业务收入 | 428.19 | 1,869.58 | 1,808.77 | 1,649.57 |
| 租赁服务收入 | 396.33 | 1,731.54 | 1,661.09 | 1,489.33 |
| 物业服务收入 | 31.86 | 138.05 | 147.68 | 160.23 |
| 营业成本 | 94.07 | 432.70 | 446.14 | 453.84 |
| 净利润 | 161.36 | 758.96 | 644.62 | 533.83 |

注：1）收入为不含增值税金额；2）主营业务收入为租赁及物业服务收入。

（3） 现金流回收流程及管理系统

1）签订合同

公司在自建厂房建设完成后，通过政府或管委会推荐以及中介渠道与意向租户取得联系。双方对价格以及协议相关条款协商一致后，重庆迪梦捷与租户签订租赁合同。

2）收入组成

公司的收入主要分为以下部分：

A. 租赁服务收入：租赁服务收入是公司收入中最主要的组成部分，公司与租户签订合同时会约定租金单价、每年涨幅、免租期等。

B. 物业服务收入：物业服务收入是公司收入的组成部分之一，公司与租户签订合同时会约定物业费单价、每年涨幅等。

3）收款频率

公司与租户签订合同时一般约定按季度收款。

4）物业管理

东久磐易负责东久（重庆）智造园一期项目的物业管理工作。作为回报，重庆迪梦捷按照一定的服务费标准向东久磐易支付服务费。扩募份额发行后将统一调整由运营管理机构负责相关物业管理方的聘用和管理事宜。

5）管理系统

重庆迪梦捷采用竞优软件作为租赁管理系统、金蝶作为财务核算系统。竞优软件与金蝶

作为专业化信息系统，能够满足重庆迪梦捷日常运营管理需求。

（4） 重要合同

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期项目共有 7 份现行有效的租赁合同[2]。

**10、同业竞争与关联交易**

（1） 同业竞争

重庆迪梦捷持有东久（重庆）智造园一期项目。原始权益人为 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED，除持有重庆迪梦捷的股权外未持有其他任何公司股权及基础设施资产，与重庆迪梦捷不存在同业竞争。

本项目发起人为东久工业，系原始权益人 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的关联方，其业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可详见本财务顾问报告“第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构 /一、发起人”。东久（重庆）智造园一期项目运营成熟稳定、定价水平市场化，与东久工业持有的其他同类资产相比，出租率水平更具比较优势。

东久工业与重庆迪梦捷存在一定的同业竞争。根据东久工业出具的承诺函，截至承诺函出具之日，东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

运营管理机构为东久上海，东久上海的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可详见本财务顾问报告“第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构 /五、运营管理机构的基本概况/（五）运营管理服务经验及人员配置情况”。东久上海与重庆迪梦捷存在一定的同业竞争。

为避免可能出现的利益冲突，发起人、原始权益人、运营管理机构均已出具承诺函，可详见本财务顾问报告“第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构 /四、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项”。

[2]本文件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。

（2） 关联交易

1）涉及关联交易的关联方

| 序号 | 关联方名称 | 关联方关系 |
|---|---|---|
| 1 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |
| 2 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 |

2）关联交易情况

报告期内，重庆迪梦捷关联交易明细情况如下：

**重庆迪梦捷报告期内关联交易明细**

单位：元

| 类型 | 关联方名称 | 关联方关系性质 | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 接受运营管理服务 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 108,571.55 | 511,517.86 | 467,370.32 | 502,264.30 |
| 接受物业管理服务 | 上海东久磐易物业管理有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | 235,683.65 | 942,734.63 | 1,133,926.36 | 1,503,138.00 |
| 资金拆借-拆入 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | - | 4,663,872.37 | 1,500,000.00 |
| 资金拆借-拆入返还 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 受控股股东控制方控制的企业 | - | - | 12,136,607.60 | 1,500,000.00 |

注：东久（上海）投资管理咨询有限公司定期根据项目资金情况进行关联方内部资金拆借，相关拆借无固定期限，且不计息。

A.开发和资产管理服务

2016年8月8日，重庆迪梦捷与东久上海签署了《开发与资产管理服务协议》并于2019年8月8日签署了《开发与资产管理服务协议之补充协议》约定：东久上海受聘为重庆迪梦捷提供管理公司服务，包括公司管理服务、项目开发管理服务和项目运营管理服务；重庆迪梦捷向东久上海支付项目管理费，包括开发建设管理费（金额等于总建设成本的5%）、项目运营管理费（金额等于总租赁收入的3%）、收购费（金额等于总购买价格的1.5%）和处置费（金额等于总出售价格的1.5%）。

B.物业管理服务

2023年4月1日，重庆迪梦捷与东久磐易签署了《物业管理服务合同》；2024年4月1日，重庆迪梦捷与东久磐易签署了《物业管理服务补充协议》，东久磐易受聘继续为东久（重庆）智造园一期项目提供物业管理服务，重庆迪梦捷按照人民币1.8元/平方米/月（含6%的增值税）的服务费标准向东久磐易支付物业服务费。

上述关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求。不晚于扩募份额发行

之日，上述《开发与资产管理服务协议》《物业管理服务补充协议》等根据安排将终止或确认已经履行完毕。除上述关联交易外，报告期内重庆迪梦捷不存在其他关联交易情况。

C.基金存续期间的关联交易

本基金存续期间，东久上海将作为基础设施项目的运营管理机构，与基金管理人、重庆迪梦捷签署《运营管理服务协议》，并按照协议约定提供运营管理服务，收取运营管理费用，基础运营管理费由基本运营服务费 A 和基本运营服务费 B 构成，其中基本运营服务费 A 系指运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务而收取的管理服务费用，基本运营服务费 B 系指运营管理机构为基础设施基金信息披露、路演推介活动等基金事项中涉及基础设施项目运营策略等事项提供日常咨询服务而收取的管理咨询服务费用。基础运营管理费的计算公式为：各项目公司每季度应支付的基础运营管理费=基本运营服务费 A+基本运营服务费 B，其中基本运营服务费 A=资产运营收入*3%，基本运营服务费 B=资产运营收入*2.5%。

扩募份额发行后，根据新购入项目公司与东久上海、以及基金管理人签署的《运营管理服务协议》的约定，东久上海聘请符合《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。

3）关联交易事项的说明

A.关联交易的合规性

根据原始权益人、新购入项目公司出具的说明，报告期内新购入项目公司与关联方之间发生的关联交易主要包括接受运营管理服务、接受物业管理服务等，新购入项目公司未单独制定关联交易管理制度，包括其关联交易管理在内的各项制度均适用东久工业地产投资有限公司的制度执行。东久工业地产投资有限公司的关联交易制度对关联方及关联交易的认定、关联交易决策权限与程序等作出了规定。新购入项目公司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。

在扩募份额发行后，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重庆迪梦捷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

东久磐易根据与重庆迪梦捷签署的《物业管理服务合同》为重庆迪梦捷提供物业管理服务，履行了必要的决策流程，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，系重庆迪梦捷根据市场水平与东久磐易协商一致确定。

根据原始权益人、新购入项目公司出具的说明，新购入项目公司报告期内关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易依据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

经核查重庆迪梦捷与原始权益人及其控股股东等关联方间的关联交易涉及的交易合同，并结合重庆迪梦捷的说明函件，重庆迪梦捷已就该等交易按照内部制度履行了内部审批程序。

**11、财务情况**

（1） 财务数据

根据容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为“容诚审字[2025]200Z3152号”的重庆迪梦捷2022年、2023年、2024年年以及2025年1-3月财务报表审计报告，重庆迪梦捷近三年及一期的财务情况如下：

**重庆迪梦捷资产负债表**

单位：元

| | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产** | | | | |
| 货币资金 | 39,131,538.00 | 36,714,950.08 | 25,703,093.30 | 11,529,722.39 |
| 应收账款 | 2,850,013.71 | 2,563,528.87 | 2,482,942.66 | 1,689,181.49 |
| 预付款项 | 235,683.65 | 235,683.65 | - | - |
| 其他应收款 | 1,249,284.29 | 1,420,068.46 | 2,638,834.70 | 2,805,352.92 |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | 65,664.89 |
| 其他流动资产 | 15,823.38 | 209,000.08 | 1,196,216.59 | 2,177,470.81 |
| **流动资产总计** | **43,482,343.03** | **41,143,231.14** | **32,021,087.25** | **18,267,392.50** |
| **非流动资产** | | | | |
| 投资性房地产 | 101,184,984.30 | 101,760,443.41 | 104,062,279.85 | 106,231,038.99 |
| 其他非流动资产 | - | - | - | 528,575.92 |
| **非流动资产合计** | **101,184,984.30** | **101,760,443.41** | **104,062,279.85** | **106,759,614.91** |
| **资产总计** | **144,667,327.33** | **142,903,674.55** | **136,083,367.10** | **125,027,007.41** |
| **流动负债** | | | | |
| 应付账款 | 161,604.02 | 46,518.18 | 14,141.02 | 398,331.58 |
| 预收账款 | 525,283.30 | 501,267.24 | 684,426.54 | 278,884.72 |
| 合同负债 | 38,047.59 | 51,881.08 | 66,596.70 | 35,475.84 |

| | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| 应交税费 | 2,101,375.51 | 1,414,570.55 | 2,145,565.31 | 1,674,942.12 |
| 其他应付款 | 6,143,199.68 | 6,741,628.75 | 6,645,210.63 | 13,212,192.16 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,574,029.98 | 1,580,527.80 | 1,598,751.52 | 21,455,571.12 |
| 其他流动负债 | 2,282.86 | 3,112.86 | 3,995.80 | 2,128.55 |
| **流动负债合计** | **10,545,822.94** | **10,339,506.46** | **11,158,687.52** | **37,057,526.09** |
| **非流动负债** | | | | |
| 长期借款 | 29,517,170.80 | 29,848,930.50 | 30,512,449.92 | - |
| 长期应付款 | - | - | - | 916,242.33 |
| 递延所得税负债 | 5,230,625.11 | 4,955,138.27 | 4,241,756.06 | 3,328,962.85 |
| **非流动负债合计** | **34,747,795.91** | **34,804,068.77** | **34,754,205.98** | **4,245,205.18** |
| **负债合计** | **45,293,618.85** | **45,143,575.23** | **45,912,893.50** | **41,302,731.27** |
| **所有者权益** | | | | |
| 实收资本 | 67,488,821.95 | 67,488,821.95 | 67,488,821.95 | 67,488,821.95 |
| 盈余公积 | 3,027,127.74 | 3,027,127.74 | 2,268,165.17 | 1,623,545.42 |
| 未分配利润 | 28,857,758.79 | 27,244,149.63 | 20,413,486.48 | 14,611,908.77 |
| **所有者权益合计** | **99,373,708.48** | **97,760,099.32** | **90,170,473.60** | **83,724,276.14** |
| **负债及所有者权益总计** | **144,667,327.33** | **142,903,674.55** | **136,083,367.10** | **125,027,007.41** |

**重庆迪梦捷利润表**

单位：元

| 项目 | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **4,281,890.16** | **18,695,846.49** | **18,087,712.58** | **16,495,690.56** |
| 减：营业成本 | 940,743.22 | 4,327,013.01 | 4,461,387.70 | 4,538,401.57 |
| 税金及附加 | 717,550.05 | 2,967,780.75 | 2,908,081.74 | 2,949,823.98 |
| 管理费用 | - | 48,548.31 | 498,400.21 | 348,157.17 |
| 财务费用 | 472,118.02 | 1,243,617.55 | 1,624,912.98 | 1,541,535.34 |
| 其中：利息费用 | 588,505.68 | 1,626,908.69 | 1,789,761.95 | 1,575,780.77 |
| 利息收入 | 116,760.63 | 386,454.48 | 169,061.94 | 36,084.34 |
| **二、营业利润** | **2,151,478.87** | **10,108,886.87** | **8,594,929.95** | **7,117,772.50** |
| 加：营业外收入 | - | 10,614.10 | - | 0.49 |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |
| **三、利润总额** | **2,151,478.87** | **10,119,500.97** | **8,594,929.95** | **7,117,772.99** |

| 项目 | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 减：所得税费用 | 537,869.71 | 2,529,875.25 | 2,148,732.49 | 1,779,443.25 |
| **四、净利润** | **1,613,609.16** | **7,589,625.72** | **6,446,197.46** | **5,338,329.74** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | - | - | - | - |
| **六、综合收益总额** | **1,613,609.16** | **7,589,625.72** | **6,446,197.46** | **5,338,329.74** |

**重庆迪梦捷现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025年1-3月 | 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 | 6,300,343.85 | 28,780,696.29 | 26,609,265.18 | 26,686,972.95 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 116,760.63 | 556,167.09 | 832,357.85 | 68,238.44 |
| **经营活动现金流入小计** | **6,417,104.48** | **29,336,863.38** | **27,441,623.03** | **26,755,211.39** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,423,309.91 | 10,112,067.27 | 9,387,907.10 | 8,360,591.59 |
| 支付的各项税费 | 557,371.37 | 5,778,765.24 | 3,675,808.51 | 4,210,143.23 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 93,064.11 | 129,109.21 | 534,582.52 | 277,095.69 |
| **经营活动现金流出小计** | **3,073,745.39** | **16,019,941.72** | **13,598,298.13** | **12,847,830.51** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **3,343,359.09** | **13,316,921.66** | **13,843,324.90** | **13,907,380.88** |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | - | - | 168,432.65 | 17,000.00 |
| **投资活动现金流出小计** | - | - | **168,432.65** | **17,000.00** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | - | - | **-168,432.65** | **-17,000.00** |
| **三、筹资活动使用/（产生）的现金流量** | | | | |
| 取得借款收到的现金 | - | - | 33,175,969.30 | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | - | - | 4,663,872.37 | 1,500,000.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | - | - | **37,839,841.67** | **1,500,000.00** |
| 偿还债务支付的现金 | 331,759.70 | 663,519.40 | 23,419,361.71 | 8,567,744.73 |
| 偿付利息支付的现金 | 595,003.50 | 1,641,628.08 | 1,785,485.90 | 1,591,873.87 |
| 支付的其它与筹资活动有关的现金 | - | - | 12,136,607.60 | 1,500,000.00 |
| **筹资活动现金流出小计** | **926,763.20** | **2,305,147.48** | **37,341,455.21** | **11,659,618.60** |
| **筹资活动使用/（产生）的现金流量净额** | **-926,763.20** | **-2,305,147.48** | **498,386.46** | **-10,159,618.60** |

| 项目 | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-7.97** | **82.60** | **92.20** | **459.69** |
| **五、现金净增加/（减少）额** | **2,416,587.92** | **11,011,856.78** | **14,173,370.91** | **3,731,221.97** |
| 加：年/期初现金余额 | 36,714,950.08 | 25,703,093.30 | 11,529,722.39 | 7,798,500.42 |
| **六、年/期末现金余额** | **39,131,538.00** | **36,714,950.08** | **25,703,093.30** | **11,529,722.39** |

**重庆迪梦捷主要财务指标**

单位：元

| | 2025年3月末/2025年1-3月 | 2024年末/2024年度 | 2023年末/2023年度 | 2022年末/2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **总资产** | 144,667,327.33 | 142,903,674.55 | 136,083,367.10 | 125,027,007.41 |
| **流动资产** | 43,482,343.03 | 41,143,231.14 | 32,021,087.25 | 18,267,392.50 |
| **总负债** | 45,293,618.85 | 45,143,575.23 | 45,912,893.50 | 41,302,731.27 |
| **流动负债** | 10,545,822.94 | 10,339,506.46 | 11,158,687.52 | 37,057,526.09 |
| **所有者权益** | 99,373,708.48 | 97,760,099.32 | 90,170,473.60 | 83,724,276.14 |
| **营业收入** | 4,281,890.16 | 18,695,846.49 | 18,087,712.58 | 16,495,690.56 |
| **营业利润** | 2,151,478.87 | 10,108,886.87 | 8,594,929.95 | 7,117,772.50 |
| **净利润** | 1,613,609.16 | 7,589,625.72 | 6,446,197.46 | 5,338,329.74 |
| **资产负债率** | 31.31% | 31.59% | 33.74% | 33.04% |
| **流动比率** | 4.12 | 3.98 | 2.87 | 0.49 |
| **速动比率** | 4.10 | 3.96 | 2.87 | 0.49 |

注：1）流动比率=流动资产/流动负债；2）速动比率=（流动资产-预付账款-存货）/流动负债。

（2） 财务分析

1）资产和负债情况

2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，重庆迪梦捷的总资产分别为125,027,007.41元、136,083,367.10元、142,903,674.55元和144,667,327.33元，呈逐渐增加的趋势。

重庆迪梦捷的资产结构呈现出非流动资产占比较高，流动资产占比较低的特点，其中非流动资产主要由投资性房地产（即东久（重庆）智造园一期项目）构成。2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末投资性房地产分别为106,231,038.99元、104,062,279.85元、101,760,443.41元和101,184,984.30元。其中流动资产中的应收账款主要系因租赁服务收入按照直线法摊销而产生。因租约期内租金水平存在差异，一般为逐年增长，在年末节点

确认收入时，将按照租约期内平均租金水平及对应期限确认收入，此情形下确认收入金额与当年度实际收到的租金将存在差异，该部分差异在资产负债表中体现为应收账款，以后年度实际收到租金超过确认收入的金额时，该部分应收账款将被逐年冲减。2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，应收账款分别为1,689,181.49元、2,482,942.66元、2,563,528.87元和2,850,013.71元。其他应收款为应收水电费款项，2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末应收水电费分别为2,805,352.92元、2,638,834.70元、1,420,068.46元和1,249,284.29元。

2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，重庆迪梦捷的总负债分别为41,302,731.27元、45,912,893.50元、45,143,575.23元和45,293,618.85元，2023年末和总负债增加主要系长期借款以及递延所得税负债增加所致。2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末预收账款分别为278,884.72元、684,426.54元、501,267.24元和525,283.30元，主要系预收租金。2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末其他应付款分别为13,212,192.16元、6,645,210.63元、6,741,628.75元和6,143,199.68元，主要为押金及保证金、应付工程款、水电费用、应付中介机构费用、应付关联方往来款及其他。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。

**重庆迪梦捷其他应付款明细**

单位：元

| 项目 | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| 押金及保证金 | 5,641,294.47 | 5,641,294.47 | 5,482,195.96 | 4,818,900.05 |
| 应付工程款 | 10,715.00 | 217,450.00 | 452,090.57 | - |
| 水电费用 | 480,122.42 | 811,492.28 | 551,669.66 | 734,452.39 |
| 中介机构费用 | 5,017.79 | 65,342.00 | 153,204.44 | 147,007.84 |
| 应付关联方往来款 | | | - | 7,472,735.23 |
| 其他 | 6,050.00 | 6,050.00 | 6,050.00 | 39,096.65 |
| **合计** | **6,143,199.68** | **6,741,628.75** | **6,645,210.63** | **13,212,192.16** |

经核查，除上述其他应收款及其他应付款等部分明细科目外，重庆迪梦捷不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款，也不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，其资产独立性能够得到有效保障。

2）收入及盈利水平

A.营业收入

**重庆迪梦捷营业收入情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业收入** | **4,281,890.16** | **100.00%** | **18,695,846.49** | **100.00%** | **18,087,712.58** | **100.00%** | **16,495,690.56** | **100.00%** |
| **主营业务收入** | **4,281,890.16** | **100.00%** | **18,695,846.49** | **100.00%** | **18,087,712.58** | **100.00%** | **16,495,690.56** | **100.00%** |
| 租赁服务收入 | 3,963,280.16 | 92.56% | 17,315,379.15 | 92.62% | 16,610,862.71 | 91.84% | 14,893,344.33 | 90.29% |
| 物业服务收入 | 318,610.00 | 7.44% | 1,380,467.34 | 7.38% | 1,476,849.87 | 8.16% | 1,602,346.23 | 9.71% |
| **其他业务收入** | - | - | - | - | - | - | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷的营业收入分别为 16,495,690.56 元、18,087,712.58 元、18,695,846.49 元和 4,281,890.16 元，包括租赁服务收入和物业服务收入。重庆迪梦捷近三年营业总收入稳步提升。

报告期内，重庆迪梦捷租赁服务收入分别为 14,893,344.33 元、16,610,862.71 元、17,315,379.15 元和 3,963,280.16 元，占营业收入的比例分别为 90.29%、91.84%、92.62%和 92.56%；物业服务收入分别为 1,602,346.23 元、1,476,849.87 元、1,380,467.34 元和 318,610.00 元，占营业收入的比例分别为 9.71%、8.16%、7.38%和 7.44%。

B.营业成本

**重庆迪梦捷营业成本情况**

单位：元

| | 2025 年 1-3 月 | | 2024 年度 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业成本** | **940,743.22** | **100.00%** | **4,327,013.01** | **100.00%** | **4,461,387.70** | **100.00%** | **4,538,401.57** | **100.00%** |
| **主营业务成本** | **940,743.22** | **100.00%** | **4,327,013.01** | **100.00%** | **4,461,387.70** | **100.00%** | **4,538,401.57** | **100.00%** |
| 租赁服务成本 | 684,030.66 | 72.71% | 2,813,354.30 | 65.02% | 2,768,869.83 | 62.06% | 2,827,314.77 | 62.30% |
| 物业服务成本 | 256,712.56 | 27.29% | 1,513,658.71 | 34.98% | 1,692,517.87 | 37.94% | 1,711,086.80 | 37.70% |
| **其他业务成本** | - | - | - | - | - | - | - | - |

2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，重庆迪梦捷的营业成本分别为

4,538,401.57元、4,461,387.70元、4,327,013.01元和940,743.22元，均为租赁及物业服务成本；报告期内，租赁服务成本分别为2,827,314.77元、2,768,869.83元、2,813,354.30元和684,030.66元，占营业成本比例分别为62.30%、62.06%、65.02%和72.71%；物业服务成本分别为1,711,086.80元、1,692,517.87元、1,513,658.71元和256,712.56元，占营业成本比例分别为37.70%、37.94%、34.98%和27.29%。

C.主要成本费用构成情况

**重庆迪梦捷主要成本费用构成情况**

单位：元

| | 2025年1-3月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产折旧摊销 | 575,459.11 | 13.44% | 2,301,836.44 | 12.31% | 2,301,499.51 | 12.72% | 2,298,946.37 | 13.94% |
| 物业维修维护费及物业酬金 | 256,712.56 | 6.00% | 1,513,658.71 | 8.10% | 1,692,517.87 | 9.36% | 1,711,086.80 | 10.37% |
| 运营管理费 | 108,571.55 | 2.54% | 511,517.86 | 2.74% | 467,370.32 | 2.58% | 502,264.30 | 3.04% |
| 专业服务费 | - | - | 48,548.31 | 0.26% | 498,400.21 | 2.76% | 348,157.17 | 2.11% |
| 借款利息支出 | 588,505.68 | 13.74% | 1,626,908.69 | 8.70% | 1,789,761.95 | 9.89% | 1,575,780.77 | 9.55% |

注：上表占比系各主要成本构成占营业收入的比例。

2022年度、2023年度2024年度及2025年1-3月，重庆迪梦捷主要成本费用构成主要包括投资性房地产折旧摊销、借款利息支出、物业维修维护费及物业酬金、运营管理费、专业服务等。历史三年，投资性房地产折旧摊销金额、固定资产折旧、物业维修维护费及物业酬金、运营管理费以及专业服务费相应占营业收入的比例总体平稳，借款利息支出金额以及占营业收入比例呈现逐渐波动趋势主要系借款本金变动所致。

D.税金及附加

**重庆迪梦捷税金及附加情况**

单位：元

| | 2025年1-3月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产税 | 456,595.48 | 63.63% | 2,069,490.97 | 69.73% | 1,986,674.92 | 68.31% | 2,075,454.40 | 70.36% |
| 土地使用税 | 217,074.75 | 30.25% | 868,300.00 | 29.26% | 868,300.00 | 29.86% | 868,300.00 | 29.43% |
| 印花税 | 2,574.56 | 0.36% | 9,779.84 | 0.33% | 52,835.66 | 1.82% | 5,857.03 | 0.20% |

| | 2025年1-3月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 其他 | 41,305.26 | 5.76% | 20,209.94 | 0.68% | 271.16 | 0.01% | 212.55 | 0.01% |
| **合计** | **717,550.05** | **100.00%** | **2,967,780.75** | **100.00%** | **2,908,081.74** | **100.00%** | **2,949,823.98** | **100.00%** |

2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-3月，重庆迪梦捷的税金及附加分别为2,949,823.98元、2,908,081.74元、2,967,780.75元和717,550.05元，主要为房产税，报告期内重庆迪梦捷的房产税金额分别为2,075,454.40元、1,986,674.92元、2,069,490.97元和456,595.48元，占税金及附加的比例分别为70.36%、68.31%、69.73%和63.63%。

E.费用支出情况

2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-3月，重庆迪梦捷管理费用分别为348,157.17元、498,400.21元、48,548.31元和0.00元；财务费用分别为1,541,535.34元、1,624,912.98元、1,243,617.55元和472,118.02元，报告期内重庆迪梦捷无销售费用。

F.净利润

2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-3月，重庆迪梦捷的净利润分别为5,338,329.74元、6,446,197.46元、7,589,625.72元和1,613,609.16元。报告期内重庆迪梦捷净利润逐年提高，经营情况持续向好。

3）偿债能力分析

**公司偿债能力各项数据**

| 项目 | 2025年3月末 | 2021年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率 | 4.12 | 3.98 | 2.87 | 0.49 |
| 速动比率 | 4.10 | 3.96 | 2.87 | 0.49 |
| 资产负债率 | 31.31% | 31.59% | 33.74% | 33.04% |

从短期偿债能力指标来看，2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，重庆迪梦捷的流动比率分别为0.49、2.87、3.98和4.12，速动比率分别为0.49、2.87、3.96和4.10。重庆迪梦捷2022年流动比率及速动比率较低主要系资产结构以非流动资产为主，2023年末以及2024年末流动比率及速动比率大幅提高主要系流动资产中货币资金增加及流动负债中一年内到期的非流动负债减少所致。

从长期偿债能力指标来看，2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，重庆迪梦捷的资产负债率分别为33.04%、33.74%、31.59%和31.31%，整体保持平稳。

4）外部借款情况

| 项目公司 | 合同金额 | 贷款本金余额（截至2025年3月末） | 贷款利率 | 贷款人 | 增信方式 | 是否取得银行提前还款同意函 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 重庆迪梦捷实业有限公司 | 3,320万元 | 3,018.07万元 | 1年期LPR+80bps | 永丰银行成都分行 | 不动产抵押协议；股权质押；应收账款质押； | 是 |

（1） 权利限制及对外担保情况

1）权利限制情况

经核查公开信息以及根据重庆迪梦捷提供的说明，重庆迪梦捷股权除因向永丰银行成都分行贷款被质押之外，不涉及其他权利限制情况。

东久（重庆）智造园一期项目权利限制情况可详见本财务顾问报告“第三章 基础设施资产基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规性情况”。

2）对外担保情况

截至2025年3月末，重庆迪梦捷涉及对母公司DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED借款担保的情况。

相关借款和担保具体信息如下表所示：

| 主合同名称及编号 | 债权人及债务人 | 主债权合同金额（万元人民币） | 签订日期 | 债务人履行主债务的期限 | 担保方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 《Facility Agreement》 | 债权人：永丰银行澳门分行<br>债务人：DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED | 7,580 | 2023年1月20日 | 5年 | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED股权质押给永丰银行澳门分行；DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED提供资产固定/浮动抵押、重庆迪梦捷为此债务提供保证担保 |

**12、基础设施项目转让项目公司内部授权情况**

重庆迪梦捷的股东DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED已于2024年3月15日作出《重庆迪梦捷实业有限公司股东决定》，同意重庆迪梦捷以其持有的东久（重庆）智造园一期项目作为新购入基础设施资产之一，参与本次扩募，签署并适当履行作为新购入项目公司的相关文件；同意将重庆迪梦捷100%股权及公司股东对重庆迪梦捷的其他权益（如

有）直接或间接转让予东久 REIT 或其下设资产支持专项计划、SPV 等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

重庆迪梦捷于 2024 年 3 月 15 日召开董事会会议并出具《董事会决议》，同意为实施本次扩募，同意将重庆迪梦捷 100%股权及公司股东对重庆迪梦捷的其他权益（如有）直接或间接转让予东久 REIT 或其下设资产支持专项计划、SPV 等指定主体，签署并适当履行股权转让协议等协议文件，办理相关转让登记等手续。

**13、扩募份额发行后事项**

扩募份额发行后，重庆迪梦捷将变更组织架构，不再设董事会，改设执行董事，执行董事、监事、总经理及财务负责人将均由基金管理人委派的人员担任，重庆迪梦捷将制定并执行独立财务会计制度，东久（重庆）智造园一期项目将委托由东久上海担任运营管理机构负责日常运营管理。前述安排能够满足基础设施基金正常运作需要。

# 第三章 基础设施资产基本情况

## 一、新购入基础设施资产概况

基础设施基金本次扩募新购入基础设施资产为：南通弗洛达持有的位于“南通市通州区碧华路1199号”的东久（南通）智造园；重庆迪梦捷持有的位于“重庆市渝北区龙兴镇天康路1号”的东久（重庆）智造园一期。

截至2025年3月末，新购入基础设施资产概况如下：

单位：平方米、万元

| 新购入基础设施资产 | 地址 | 开始运营时间 | 建筑面积 | 可出租面积 | 出租率 | 评估价值 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 江苏省南通市 | 2020年7月 | 52,531.34 | 51,865.28 | 100.00% | 17,000 |
| 东久（重庆）智造园一期 | 重庆市两江新区 | 2018年1月 | 47,656.06 | 46,263.83 | 90.50% | 18,900 |
| **合计/平均** | | | **100,187.40** | **98,129.11** | **95.52%** | **35,900** |

注：

1）根据已签署的租赁合同情况，东久（重庆）智造园一期自2025年9月1日起满租；

2）东久（南通）智造园项目可出租面积与建筑面积存在666.06平方米差异，主要系A7厂房内涉及154.5平方米不可出租的设备间以及配套用房（辅助房）338.32平方米和配套用房（门卫）173.24平方米；

3）东久（重庆）智造园一期项目可出租面积与建筑面积存在1,392.23平方米差异，主要系C厂房系定制厂房，涉及632.64平方米不可出租面积，以及配套用房（泵房及水池）576.09平方米、配套用房（门卫1）19.6平方米、配套用房（门卫2）127.9平方米、配套用房（垃圾房）36平方米。

经测算新购入基础设施资产历史三年及一期项目平均单价、有效租金单价以及最新一期新签合同实际租金单价，均与市场比准租金差异不大（2025年3月末，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期市场比准租金单价分别为22.1、28.4元/平方米/月）。东久（重庆）智造园一期2025年3月末有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算）略有下浮，主要系部分租户在该期间涉及租金优惠。具体情况如下表（下表价格均不含税）：

单位：元/平方米/月

| 项目名称 | 指标名称 | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **东久（南通）智造园** | 项目平均单价（期末签约租金） | 23.1 | 23.0 | 22.0 | 21.2 | 20.5 |
| | 有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算） | 21.3 | 21.3 | 20.7 | 20.3 | 20.3 |
| | 有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进 | 23.3 | 22.5 | 20.8 | 19.4 | 14.5 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 行测算） | | | | | |
| **东久（重庆）智造园一期** | 项目平均单价（期末签约租金） | 32.8 | 32.2 | 31.3 | 30.5 | 29.5 |
| | 有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算） | 31.2 | 31.1 | 30.0 | 27.4 | 27.0 |
| | 有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算） | 30.2 | 30.6 | 28.1 | 30.3 | 29.2 |
| **2025 年 1-3 月** | | | | | | |
| **东久（南通）智造园** | 最新一期新签合同实际租金单价 | 最新一期无新签合同 | | | | |
| **东久（重庆）智造园一期** | | 最新一期新签租约单价为 30.76 元/平方米/月，略低于东久（重庆）智造园一期期末签约租金，但高于剔除租金单价较高定制厂房的平均单价 30.28 元/平方米/月 | | | | |

注：1）项目平均单价系各期末的项目平均租金，不含租赁优惠影响；2）有效租金单价分为两个口径统计，口径一按租约内总租金收入测算，具体计算公式为：租约内应收租金总额（元）/实际出租面积（平方米）/加权平均总租期（天），加权平均总租期（天）=($\sum_{i=1}^{n}$租约 i 的总租期＊租约 i 的租约面积)/租约总面积，总租期包含租赁优惠影响；口径二按当年度合同约定租金收入进行测算，具体计算公式为：租约当年应收租金总额（元）/当年实际出租面积（平方米）/当年加权平均总租期（天），当年加权平均总租期（天）=($\sum_{i=1}^{n}$租约 i 的当年租期＊租约 i 的租约面积)/租约总面积，当年租期包含当年租赁优惠影响。

## （一） 新购入基础设施资产基本情况

### 1、东久（南通）智造园

| | |
|---|---|
| **项目名称** | 东久（南通）智造园 |
| **物业外观** |  |
| **所在区位** | 江苏省南通市南通高新技术产业开发区内，项目位于南通市高新区碧华路 1199 号，距南通兴东国际机场 10 公里，距南通高铁站 20 公里，距南通港 20 公里，同时紧邻 G15 高速和城市中环 |

| | |
|---|---|
| |  |
| **所属行业** | 产业园区 |
| **资产类型** | 产业园（工业厂房） |
| **占地面积** | 87,348.00 平方米 |
| **建筑面积** | 52,531.34 平方米 |
| **可租面积** | 51,865.28 平方米 |
| **不动产权证号** | 苏（2020）通州区不动产权第 0032299 号 |
| **用地性质** | 工业用地 |
| **开工时间** | 2019 年 7 月 |
| **竣工时间** | 2019 年 12 月 |
| **收入来源** | 主要来自于租户租金及物业管理费 |
| **资产范围** | 包括 8 栋工业厂房和 2 栋配套用房 |

注：东久（南通）智造园入池范围内包括 2 栋配套用房，分别为辅助房和门卫，不直接产生现金流、但系东久（南通）智造园运营产生收入所必需的资产，因此入池。

**2、东久（重庆）智造园一期**

| | |
|---|---|
| **项目名称** | 东久（重庆）智造园一期 |
| **物业外观** |  |
| **所在区位** | 园区位于重庆市两江新区汽车产业聚集区龙兴工业园，属长江经济带，距市中心 25 公里，距江北机场 15 公里，地理位置优越。南侧紧邻重庆 |

| | |
|---|---|
| | 市一横线，东侧紧邻两江大道，有轨道 16 号线经过，南部有渝万、渝利铁路，交通便利、通达<br>  <br> |
| **所属行业** | 产业园区 |
| **资产类型** | 产业园（工业厂房） |
| **占地面积** | 86,830.00 平方米 |
| **建筑面积** | 47,656.06 平方米 |
| **可租面积** | 46,263.83 平方米 |
| **不动产权证号** | 渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 号、000025804 号、000025808 号、000025813 号、000025814 号、000025818 号、000025820 号、000025832 号、000025827 号、000025828 号、000025824 号 |
| **用地性质** | 工业用地 |
| **开工时间** | 2017 年 3 月 |
| **竣工时间** | 2017 年 11 月 |
| **收入来源** | 主要来自于租户租金及物业管理费 |
| **资产范围** | 包括 7 栋工业厂房和 4 栋配套用房 |

注：东久（重庆）智造园一期入池范围内包括 4 栋配套用房，分别为泵房及水池、门卫房 1、门卫房 2、垃圾房，不直接产生现金流、但系东久（重庆）智造园一期运营产生收入所必需的资产，因此入池。

### （二） 新购入基础设施资产运营模式

本次新购入基础设施资产均为产业园区资产，包括 2 处标准厂房资产，主要运营及盈利模式为对外出租和运营管理，其收入来源主要为市场化租赁的产业类租户的租赁服务和物业服务收入。

运营和管理均由作为基础设施资产的运营管理机构东久上海负责。运营管理机构深耕产业园开发和管理，具有成熟的经营模式及市场化运营能力。产业园区对外的招商工作由运营管理机构负责，主要是通过协调运营管理机构的相关产业资源以及发掘市场上的意向产业类企业，来保障基础设施项目整体出租情况保持在良好状态。

### （三） 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**

新购入基础设施资产均已达到稳定成熟的运营状态，投资回报良好，已产生持续、稳定的现金流，具有持续经营能力和较好的增长潜力，且收入现金流来源具备较高分散度。新购入基础设施资产租赁服务收入均由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现金流真实有效。截至2025年3月末，新购入基础设施资产具体签约租户数量构成如下：

| 序号 | 名称 | 建筑面积（平方米） | 签约租户数量 | 出租率 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 东久（南通）智造园 | 52,531.34 | 8 | 100.00% |
| 2 | 东久（重庆）智造园一期 | 47,656.06 | 7 | 90.50% |
| | **合计** | **100,187.40** | **15** | **95.52%** |

**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运营情况**

**1）出租情况分析**

新购入基础设施资产历史运营情况稳定。东久（南通）智造园于2020年7月开始运营，历史近三年及一期的期末出租率均为100%。东久（重庆）智造园一期于2018年1月开始运营，历史近三年期末出租率稳定在100%，2025年3月末期末出租率为90.5%（根据已签署的租赁合同情况，东久（重庆）智造园一期自2025年9月1日起满租）。

**历史期末出租率统计情况**

| 出租率时点 | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 90.50% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

**2）收入情况分析**

根据经会计师事务所审计的财务报表，新购入基础设施资产近三年及一期历史经营情况如下：

单位：万元

| | 2025年1-3月 | 2024年 | 2023年 | 2022年 |
|---|---|---|---|---|
| **主营业务收入** | **783.52** | **3,302.38** | **3,196.08** | **3,049.23** |
| 租赁服务收入 | 725.54 | 3,062.09 | 2,951.39 | 2,750.12 |
| 物业服务收入 | 57.98 | 240.29 | 244.69 | 299.10 |
| **主营业务成本** | **195.00** | **920.91** | **901.09** | **978.98** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 折旧摊销 | 125.83 | 503.37 | 503.12 | 502.80 |
| 利息费用 | 101.18 | 380.45 | 485.18 | 531.55 |
| **利润总额** | **380.08** | **1,515.53** | **1,206.85** | **948.52** |
| **EBITDA** | **607.09** | **2,399.34** | **2,195.15** | **1,982.87** |
| **资本性支出** | **-** | **-** | **37.81** | **-** |
| **经营性净现金流** | **607.09** | **2,399.34** | **2,157.34** | **1,982.87** |

注：

1）EBITDA=利润总额+利息费用+折旧摊销；

2）经营性净现金流=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收，本项目不考虑运营资金追加和期末运营资金回收；

3）上表数据系各个新购入基础设施资产相关数据的加总，上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

**A.东久（南通）智造园**

近三年及一期，东久（南通）智造园项目现金流随着项目运营日益成熟呈逐步上升态势，租赁服务和物业服务收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。东久（南通）智造园项目历史经营情况如下：

单位：万元

| | 2025年1-3月 | 2024年 | 2023年 | 2022年 |
|---|---|---|---|---|
| **主营业务收入** | 355.33 | 1,432.79 | 1,387.31 | 1,399.66 |
| 租赁服务收入 | 329.21 | 1,330.55 | 1,290.30 | 1,260.79 |
| 物业服务收入 | 26.12 | 102.25 | 97.01 | 138.87 |
| **主营业务成本** | 100.93 | 488.21 | 454.96 | 525.14 |
| 折旧摊销 | 68.29 | 273.18 | 272.97 | 272.90 |
| 利息费用 | 42.33 | 217.76 | 306.20 | 373.97 |
| **利润总额** | 164.93 | 503.58 | 347.36 | 236.75 |
| **EBITDA** | 275.55 | 994.51 | 926.53 | 883.62 |
| **资本性支出** | - | - | 22.04 | - |
| **经营性净现金流** | 275.55 | 994.51 | 904.49 | 883.62 |

注：

1）EBITDA=利润总额+利息费用+折旧摊销；

2）经营性净现金流=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收，本项目不考虑运营资金追加和期末运营资金回收。

**B.东久（重庆）智造园一期**

近三年及一期，东久（重庆）智造园一期项目现金流保持稳定，租赁服务和物业服务收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。根据下表可知，历史三年及一期，东久（重庆）智造园一期项目EBITDA和经营性净现金流整体表现稳定。具体如下：

单位：万元

| | 2025年1-3月 | 2024年 | 2023年 | 2022年 |
|---|---|---|---|---|
| **主营业务收入** | 428.19 | 1,869.58 | 1,808.77 | 1,649.57 |
| 租赁服务收入 | 396.33 | 1,731.54 | 1,661.09 | 1,489.33 |
| 物业服务收入 | 31.86 | 138.05 | 147.68 | 160.23 |
| **主营业务成本** | 94.07 | 432.70 | 446.14 | 453.84 |
| 折旧摊销 | 57.55 | 230.18 | 230.15 | 229.89 |
| 利息费用 | 58.85 | 162.69 | 178.98 | 157.58 |
| **利润总额** | 215.15 | 1,011.95 | 859.49 | 711.78 |
| **EBITDA** | 331.54 | 1,404.82 | 1,268.62 | 1,099.25 |
| **资本性支出** | - | - | 15.77 | - |
| **经营性净现金流** | 331.54 | 1,404.82 | 1,252.85 | 1,099.25 |

注：

1）EBITDA=利润总额+利息费用+折旧摊销；

2）经营性净现金流=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收，本项目不考虑运营资金追加和期末运营资金回收；

3）上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

**（2）基础设施项目租金收缴情况**

**1）基础设施项目收缴率情况**

基础设施资产近三年及一期租金收缴率总体保持较高水平，历史三年及一期租金收缴率均为100%。

| 项目 | 2025年1-3月 | 2024年 | 2023年 | 2022年 |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 100% | 100% | 100% | 100% |

注：截至本财务顾问报告出具之日，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期2025年1-3月租金的期后收缴率均为100%。

**A.基础设施项目租金收缴和支付结算政策**

基础设施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。根据运营管理机构制定的收款制度，项目公司于租赁合同约定的账期起始日（T日）前60-30天内向租户发送付款通知及发票。若租户未能按时支付租金，则项目公司将于对于T+15日以上的租户，每月一次，向租户发送催款函邮件。若T+45日之后在租户仍未缴纳租金的合理期限内（实际运营中通常为租户所缴纳的租赁保证金所能覆盖的租金期限，一般为3个月，即T+90日），可以向租户发送纸质催款函及警示函，如租户无法进一步履约可通过内部决策向租户发送解约函、要求租户提供担保并签订延期付款的补充协议、转租、或罚没押金保证金并终止租赁合同。

**B.基础设施项目租金收缴影响缓释措施**

基金存续期间,为缓释基础设施项目租金收缴情况可能产生的负面影响,在本次扩募《运营管理服务协议》中约定如下:

截至每个年度12月31日,在该时点按照权责发生制应收回但未收回的资产运营收入视为"未收回资产运营收入"。运营管理机构应对未收回资产运营收入向新购入项目公司提供流动性支持,具体措施系递延支付运营管理机构对应金额的第四季度运营管理费。基于上述原则,若新购入项目公司后续实际收到前述未收回资产运营收入的部分或全部的,新购入项目公司应于实际收到相关款项后向运营管理机构无息返还前述递延支付的运营管理费的对应部分,为免疑义,前述返还的前提条件为待返还的递延支付的运营管理费金额不低于剩余未收回资产运营收入。但若新购入项目公司后续未收到前述未收回资产运营收入的,则新购入项目公司没有义务向运营管理机构返还前述运营管理费。

**3、新购入基础设施资产现金流独立性**

**(1)东久(南通)智造园**

东久(南通)智造园项目收入独立产生,主要为租赁服务收入和物业服务收入。东久(南通)智造园建筑面积为52,531.34平方米,包括8栋单层标准厂房和2栋配套用房,总可出租面积为51,865.28平方米,截至2025年3月末出租率为100%。东久(南通)智造园项目通过向租户出租物业获取租赁服务收入,通过物业管理公司向租户提供物业管理服务获取物业费收入。

**(2)东久(重庆)智造园一期**

东久(重庆)智造园一期项目收入独立产生,主要为租赁服务收入和物业服务收入。东久(重庆)智造园一期建筑面积为47,656.06平方米,包括7栋单层标准厂房和4栋配套用房,总可出租面积为46,263.83平方米,截至2025年3月末出租率为90.5%。东久(重庆)智造园一期项目通过向租户出租物业获取租赁服务收入,通过物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入。

**4、新购入基础设施资产现金流分散性**

**(1)东久(南通)智造园**

截至2025年3月末,如考虑无缝续租的租约情况,东久(南通)智造园项目共出租予8名租户。租户客群多元化,租户实力较强,整体租赁期限分布合理,收入分散程度较高。租户主要行业集中在机械制造、电子设备、汽车配件、新材料等领域,租户租赁明细情况如下:

单位：平方米、年

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 起租日 | 到期日 | 签订租赁年限 | 剩余租赁期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **租户1** | 10,108.77 | A8 | 19.49% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户2** | 8,103.29 | A7 | 15.62% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户3** | 5,608.87 | A1 | 10.81% | 2021/1/15 | 2027/1/14 | 6.00 | 1.79 |
| **租户4** | 5,608.87 | A2 | 10.81% | 2021/4/15 | 2026/4/14 | 5.00 | 1.04 |
| **租户5** | 5,608.87 | A3 | 10.81% | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5.00 | 0.61 |
| **租户6**[3] | 5,608.87 | A4 | 10.81% | 2020/10/1 | 2030/9/30 | 10.00 | 5.50 |
| **租户7** | 5,608.87 | A5 | 10.81% | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5.00 | 0.61 |
| **租户8** | 5,608.87 | A6 | 10.81% | 2023/7/15 | 2028/7/14 | 5.00 | 3.29 |
| **合计** | **51,865.28** | / | **100.00%** | / | / | / | / |
| **加权平均** | | | | | | **5.65** | **1.80** |

注：1）上表租赁面积占比系各租户租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例；2）上表剩余年限的统计时间为截至2025年3月末。

截至2025年3月末，东久（南通）智造园项目签约租户租赁年限均为5年到10年，按照面积加权平均租赁年限约为5.65年，具体分布情况如下：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 5年 | 40,647.54 | 78.37% |
| 6年 | 5,608.87 | 10.81% |
| 10年 | 5,608.87 | 10.81% |
| **合计** | **51,865.28** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各租期年限租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例。

截至本财务顾问报告披露之日，根据已签署的租赁合同，东久（南通）智造园项目未来到期的租约情况如下：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
|---|---|---|
| 2025年 | 11,217.74 | 21.63% |
| 2026年 | 23,820.93 | 45.93% |
| 2027年 | 5,608.87 | 10.81% |
| 2028年 | 5,608.87 | 10.81% |
| 2030年 | 5,608.87 | 10.81% |
| **合计** | **51,865.28** | **100.00%** |

[3] 该租户系无缝续租至2030年9月30日。

注：上表租赁面积占比系各到期年限租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例。

截至2025年3月末，东久（南通）智造园项目租户行业类别及面积占比情况如下：

| 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 面积占比 |
|---|---|---|
| 电子设备 | 16,826.61 | 32.45% |
| 机械制造 | 21,326.51 | 41.12% |
| 汽车配件 | 8,103.29 | 15.62% |
| 新材料 | 5,608.87 | 10.81% |
| **总计** | **51,865.28** | **100.00%** |

注：上表面积占比系各行业租户对应租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例。

**（2）东久（重庆）智造园一期**

截至2025年3月末，如考虑无缝续租的租约情况，东久（重庆）智造园一期项目共出租予7名租户。租户行业主要为汽车配件和新材料，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入具备一定分散程度。租户租赁明细情况如下：

单位：平方米、年

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 起租日 | 到期日 | 签订租赁年限 | 剩余租赁期限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **租户9** | 12,173.00 | C | 29.07% | 2018/1/1 | 2027/12/31 | 10.00 | 2.75 |
| **租户10** | 6,441.37 | B | 15.38% | 2018/3/1 | 2028/2/29 | 10.00 | 2.92 |
| **租户11** | 5,787.14 | A | 13.82% | 2018/4/1 | 2026/3/31 | 8.00 | 1.00 |
| **租户13**[4] | 1,072.00 | D1-2 | 2.56% | 2025/2/1 | 2025/5/31 | 0.33 | 0.17 |
| **租户13**[5] | 5,465.58 | D2 | 13.05% | 2022/6/1 | 2030/5/31 | 8.00 | 5.17 |
| **租户14** | 5,465.58 | D4 | 13.05% | 2019/8/15 | 2027/8/14 | 8.00 | 2.37 |
| **租户15** | 2,732.79 | D3-2 | 6.53% | 2018/7/1 | 2028/6/30 | 10.00 | 3.25 |
| **租户16**[6] | 2,732.79 | D3-1 | 6.53% | 2018/4/1 | 2025/3/31 | 7.00 | 0.00 |
| **合计** | **41,870.25** | / | **100.00%** | / | / | / | / |
| **加权平均** | | | | | | **8.76** | **2.59** |

注：1）上表租赁面积占比系各租户租赁面积占东久（重庆）智造园一期项目已出租面积的比例；2）上表剩余年限的统计时间为截至2025年3月末；3）上表部分租赁合同涉及无缝续租，此情况下签订租赁期限系原始合同与续租合同租赁期限的加总。

截至2025年3月末，东久（重庆）智造园一期项目签约租户租赁年限总体为0.33年至10年不等，按照面积加权平均租赁年限约为8.76年，具体分布情况如下：

[4] 根据已签署的租赁合同，该区域已由新租户自2025年9月1日起全部承租（承租面积还包括D1空置的面积，合计5,465.58平方米），承租期限约57个月。

[5] 该租户系无缝续租至2030年5月31日。

[6] 已由租户15自2025年4月1日起承租，到期日2028年6月30日，租赁期限3.25年。

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
| --- | --- | --- |
| 0.33年 | 1,072.00 | 2.56% |
| 7年-8年 | 19,451.09 | 46.46% |
| 10年 | 21,347.16 | 50.98% |
| **合计** | 41,870.25 | 100.00% |

注：1）上表租赁面积占比系各租期年限租赁面积占东久（南通）智造园项目已出租面积的比例；2）上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

截至本财务顾问报告披露之日，根据已签署的租赁合同，东久（重庆）智造园一期项目未来到期的租约情况：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
| --- | --- | --- |
| 2025年 | 3,804.79 | 9.09% |
| 2026年 | 5,787.14 | 13.82% |
| 2027年 | 17,638.58 | 42.13% |
| 2028年 | 9,174.16 | 21.91% |
| 2030年 | 5,465.58 | 13.05% |
| **合计** | **41,870.25** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各到期年限租赁面积占东久（重庆）智造园一期项目已出租面积的比例。

截至2025年3月末，东久（重庆）智造园一期项目租户行业类别及面积占比情况如下：

| 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 面积占比 |
| --- | --- | --- |
| 汽车配件 | 36,404.67 | 86.95% |
| 新材料 | 5,465.58 | 13.05% |
| **合计** | **41,870.25** | **100.00%** |

注：上表面积占比系各行业租户对应租赁面积占东久（重庆）智造园一期项目已出租面积的比例。

**（3）新购入基础设施资产租户整体情况分析**

基础设施资产的定位为高质量、高标准的产业园区标准厂房，入驻租户包括汽车配件、机械制造、电子设备、新材料等先进的智能制造业生产企业，为行业的发展及进步提供了其必备的优质厂房作为生产载体，是未来智能制造行业发展所必不可少的基础要素之一。

各地政府高度重视智能制造业的发展，依托政策的引导和支持，基础设施项目为企业提升智能化转型升级提供了支持，加以产业园区内的运营管理服务等配套服务，能够长期稳定地与租户共同成长，提升我国制造业的国际竞争力和发展水平，从而实现长期稳定的发展及投资回报。

2个新购入基础设施资产按行业分类统计的租赁情况如下表所示：

| 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 面积占比 |
|---|---|---|
| 汽车配件 | 44,507.96 | 47.48% |
| 机械制造 | 21,326.51 | 22.75% |
| 电子设备 | 16,826.61 | 17.95% |
| 新材料 | 11,074.45 | 11.81% |
| **总计** | **93,735.53** | **100.00%** |

截至2025年3月末，按照租赁面积计算基础设施项目前十大租户租赁面积占比约72.95%，加权平均签约年限为6.40年，加权剩余平均年限为1.65年。前十大租户中5家租户所在行业为汽车配件，3家租户所在行业为机械制造，其余2家租户为电子设备，均为国家及地方所鼓励发展的行业范围。前十大租户的租约期限、租金价格及占比、行业分布等情况如下：

单位：平方米、元/平方米/月、年

| | 行业分类 | 业态 | 租赁面积 | 租赁面积占比 | 起租日 | 到期日 | 签订租赁年限 | 剩余年限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **租户9** | 汽车配件 | 定制厂房 | 12,173.00 | 12.41% | 2018/1/1 | 2027/12/31 | 10.00 | 2.75 |
| **租户1** | 机械制造 | 单层厂房 | 10,108.77 | 10.30% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户2** | 汽车配件 | 单层厂房 | 8,103.29 | 8.26% | 2021/6/1 | 2026/5/31 | 5.00 | 1.17 |
| **租户13** | 汽车配件 | 单层厂房 | 1,072.00 | 1.09% | 2025/2/1 | 2025/5/31 | 0.33 | 0.17 |
| | 汽车配件 | 单层厂房 | 5,465.58 | 5.57% | 2022/6/1 | 2030/5/31 | 8.00 | 5.17 |
| **租户10** | 汽车配件 | 单层厂房 | 6,441.37 | 6.56% | 2018/3/1 | 2028/2/29 | 10.00 | 2.92 |
| **租户11** | 汽车配件 | 单层厂房 | 5,787.14 | 5.90% | 2018/4/1 | 2026/3/31 | 8.00 | 1.00 |
| **租户8** | 机械制造 | 单层厂房 | 5,608.87 | 5.72% | 2023/7/15 | 2028/7/14 | 5.00 | 3.29 |
| **租户3** | 电子设备 | 单层厂房 | 5,608.87 | 5.72% | 2021/1/15 | 2027/1/14 | 6.00 | 1.79 |
| **租户4** | 机械制造 | 单层厂房 | 5,608.87 | 5.72% | 2021/4/15 | 2026/4/14 | 5.00 | 1.04 |
| **租户5** | 电子设备 | 单层厂房 | 5,608.87 | 5.72% | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5.00 | 0.61 |

注：1）上表租赁面积占比系各租户租赁面积占本次新购入基础设施资产全部可租赁面积的比例；2）剩余年限系截至2025年3月末时点；3）租赁面积为5,608.87平方米的租户存在多个，此表选取剩余期限从大到小列示。

截至本财务顾问报告披露之日，根据已签署的租赁合同，新购入基础设施资产未来到期的租约情况如下表（已无缝续租面积不在下表统计范围内），其中2025年未来到期的15,022.53平方米包括东久（南通）智造园项目11,217.74平方米（有续租意向）、东久（重庆）智造园一期项目3,804.79平方米（已完成新签）：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 租赁面积占比 |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 2025 年 | 15,022.53 | 16.03% |
| 2026 年 | 29,608.07 | 31.59% |
| 2027 年 | 23,247.45 | 24.80% |
| 2028 年 | 14,783.03 | 15.77% |
| 2030 年 | 11,074.45 | 11.81% |
| **合计** | **93,735.53** | **100.00%** |

注：上表租赁面积占比系各到期年限租赁面积占新购入基础设施资产已出租面积的比例。

截至 2025 年 3 月末，如考虑无缝续租面积和空置面积，新购入基础设施资产 2025 年到期面积累计为 30,490.56 平方米，截至本财务顾问报告披露之日，根据已签署的租赁合同以及运营管理机构的说明，已完成无缝续租的面积为 11,074.45 平方米（占比 36.32%）、已完成新签的面积为 8,198.37 平方米（占比 26.89%）、有续租意向的面积为 11,217.74 平方米（占比 36.79%）。具体续租意向及落实情况如下：

单位：平方米

| 项目名称 | 租户编号 | 起租日 | 到期日 | 租赁面积 | 租赁面积占比 | 续租/新签租约洽谈情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **东久（南通）智造园项目** | 租户 6 | 2020/10/1 | 2025/9/30 | 5,608.87 | 18.40% | 已实现无缝续租至 2030 年 9 月 30 日 |
| | 租户 5 | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5,608.87 | 18.40% | 有续租意向 |
| | 租户 7 | 2020/11/10 | 2025/11/9 | 5,608.87 | 18.40% | 有续租意向 |
| **东久（重庆）智造园一期项目** | 租户 12 | 2019/2/1 | 2025/1/31 | 5,465.58 | 17.93% | 已完成新签。其中 1,072 平方米已于 2025 年 2 月 1 日由租户 13 承租（2025 年 5 月 31 日到期），此区域于 2025 年 9 月 1 日起由新租户整租 |
| | 租户 16 | 2018/4/1 | 2025/3/31 | 2,732.79 | 8.96% | 已完成新签，已由租户 15 自 2025 年 4 月 1 日起承租，到期日 2028 年 6 月 30 日，租赁期限 3.25 年 |
| | 租户 13 | 2022/6/1 | 2025/5/31 | 5,465.58 | 17.93% | 已实现无缝续租至 2030 年 5 月 31 日 |
| | 租户 13 | 2025/2/1 | 2025/5/31 | 1,072.00 | （此面积与租户 12 相应面积重叠，不再重复统计） | 已完成新签，已由新租户自 2025 年 9 月 1 日起全部承租（承租面积还包括 D1 空置的面积，合计 5,465.58 平方米），承租期限约 |

| 项目名称 | 租户编号 | 起租日 | 到期日 | 租赁面积 | 租赁面积占比 | 续租/新签租约洽谈情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 57 个月，合同已于 2025 年 6 月 23 日签署 |
| 合计 | | | | 30,490.56 | 100.00% | / |

注：估值模型已考虑上述租约续租和新签情况。

在扩募份额发行后，基金管理人将持续督促运营管理机构根据“第三章 基础设施资产基本情况/一、新购入基础设施资产概况/（三）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”所载的前置招商工作安排，提前做好租户续租意向摸排、租赁方案、定制化租赁策略以及替代租户的招商谈判工作，保障项目稳定运营。

同区域可比项目中，根据运营管理机构提供的信息，东久上海运营的东久（南通）智能制造基地一期项目报告期内共计 3 个租约到期，无缝续租和无缝新签比例为 100%，其中 2 个租约无缝续租（10,330.88 平方米）、1 个租约无缝新签（7,845.04 平方米）。东久上海运营的东久（重庆）智造园二期，报告期内共 2 个租约到期，其中 1 个租约无缝新签（5,897.40 平方米）、1 个租约退租后 19 天实现新签（4,616.53 平方米）。

另经核查，新购入基础设施资产不涉及关联方租户以及政府租户。

**（4）新购入基础设施资产配套设施情况**

截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施资产配套设施范围、建筑面积、估值与租赁服务收入具体情况如下表：

| | 配套设施 | |
|---|---|---|
| | 东久（南通）智造园 | 东久（重庆）智造园一期 |
| 范围 | 2 栋配套用房，分别为辅助房和门卫 | 4 栋配套用房，分别为泵房及水池、门卫房 1、门卫房 2、垃圾房 |
| 建筑面积 | 511.56 平方米 | 759.59 平方米 |
| 租赁服务收入 | 不直接产生现金流入 | |
| 估值 | 100%收益法下无对应资产估值 | |

综上，新购入基础设施资产涉及的配套设施未直接产生现金流入，无对应资产估值，但考虑到相关资产系基础设施项目正常运营的不可或缺的重要组成部分，作为入池资产具有合理性。

**（5）历史租金减免情况**

经核查，历史三年及一期，新购入项目公司南通弗洛达涉及租户租金减免的情况，主要

系受公共卫生事件的影响，2022年9月29日，经双方友好协商，南通弗洛达给予某租户相当于一个月租金金额的租金减免，于2023年一季度执行，具体金额如下：

单位：万元

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 当期累计减免租金 | - | - | 20.40 | - |
| 当期新购入基础设施项目主营业务收入 | 783.52 | 3,302.38 | 3,196.08 | 3,049.23 |
| **占比情况** | **-** | **-** | **0.64%** | **-** |

注：上表金额为不含税金额。

经核查，历史三年及一期，租金减免仅2023年度涉及20.40万元，占当期主营业务收入比重为0.64%，总体占比较小；对历史损益的金额影响亦较小。

单位：万元

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | - | - | -20.40 | - |
| 所得税 | - | - | -5.10 | - |
| 净利润 | - | - | -15.30 | - |
| 综合收益总额 | - | - | -15.30 | - |

**5、新购入基础设施资产的重要现金流提供方**

**（1）重要现金流提供方确认标准与核查方法**

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

针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体，相关承租人为关联方。

**（2）重要现金流提供方核查结果**

经核查本次新购入基础设施资产2024年度现金流入情况，涉及一个重要现金流提供方，系东久（重庆）智造园一期项目租户。该租户于2018年入驻，第一份租约租期5年，2023年完成续签，续签5年。经统计，2024年度重要现金流提供方提供的现金流占新购入基础

设施资产2024年度现金流总额的比例为12.99%，占东久（重庆）智造园一期2024年度现金流总额的比例为23.78%。

| | 资产名称 | 租赁期限 | 租赁面积（平方米） | 2024年现金流（万元） | 现金流占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| **重要现金流提供方** | 东久（重庆）智造园一期 | 2018/1/1-2022/12/31；2023/1/1-2027/12/31 | 12,173.00 | 684.27 | 12.99% |

**1）基本情况**

| **重要现金流提供方** | |
|---|---|
| **成立日期** | 2003年5月12日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（外商投资、非独资） |
| **注册资本** | 2302.2409万美元 |
| **经营范围** | 汽车零部件及配件制造;汽车零配件批发;企业管理咨询;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口 |

**2）主营业务**

重要现金流提供方主要产品有汽车空调系统、冷凝器、电动风扇、散热器总成等，以中国南方地区为主要市场目标。主要客户群体广泛，覆盖汽车行业众多品牌，具体包括广汽本田、广汽丰田、武汉东风本田、广汽乘用车、长安汽车、东风日产、长安福特、广汽菲亚特克莱斯勒等。

**3）行业属性与园区规划相符情况**

重要现金流提供方位于东久（重庆）智造园一期项目。

东久（重庆）智造园一期项目位于重庆市两江新区龙兴工业区，根据重庆两江新区管理委员会2022年发布的《重庆两江新区促进产业高质量发展若干政策措施》，聚焦发展新能源及智能网联汽车、新型显示、集成电路、高端装备、航空航天、新材料等战略性新兴产业。另根据《重庆两江新区促进电子信息产业高质量发展专项政策》，两江新区将聚焦新型显示、集成电路、汽车电子、智能终端等重点领域。

重要现金流提供方主要产品涵盖汽车空调系统、冷凝器、电动风扇、散热器总成等，为诸多知名汽车厂商提供零部件，与两江新区聚焦行业和发展规划相符。

**4）股东情况**

根据公开信息查询，电装（中国）投资有限公司、广汽零部件有限公司分别持有重要现金流提供方60%和40%股权。重要现金流提供方实际控制人为株式会社电装，间接持有重

要现金流提供方60%股权。

根据公开资料，株式会社电装在汽车零部件制造商中，营业额规模达到世界第二位，其中日本以外的海外所占比为57%。2023年8月，株式会社电装入选2023年《财富》世界500强排行榜，排名第303位。2023年度，株式会社电装财政年度的合并收入为472.92亿美元。

广州汽车集团股份有限公司(简称"广汽集团")间接持有重要现金流提供方40%的股权，根据广汽集团发布的年报，其按照联营企业对重要现金流提供方进行列示，相关长期股权投资数据如下表：

单位：元 币种：人民币

| 重要现金流提供方 | 期初余额 | 本期增减变动 | 期末余额 | 本期宣告发放现金股利 | 持股比例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024年度 | 879,245,493 | -77,975,836 | 801,269,657 | 186,401,457 | 40% |
| 2023年度 | 904,422,081 | -25,176,588 | 879,245,493 | 212,824,224 | 40% |
| 2022年度 | 861,145,534 | 43,276,547 | 904,422,081 | 169,547,677 | 40% |

注：联营企业的长期股权投资按照权益法核算，被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，总体而言，重要现金流提供方向其股东发放的现金股利呈波动上升趋势。

根据上表简单计算得出，重要现金流提供方2022年末至2024年末净资产公允价值（长期股权投资期末余额/广汽集团持股比例）分别为22.61亿元、21.98亿元、20.03亿元。2022年度-2024年度，剔除分红影响，重要现金流提供方平均综合收益总额为4.24亿元。重要现金流提供方净资产规模较大，虽然2022年末至2024年末略有下降但主要系发放现金股利所致。

**5）历史续约和租金支付情况**

重要现金流提供方在东久（重庆）智造园一期建设初期就与重庆迪梦捷约定承租定制厂房，所承租的定制厂房也奠定了重要现金流提供方在重庆长期发展的基础。重要现金流提供方于2018年首次签署了5年租约，并在2023年到期日之前完成续约，新租约为5年，租约约定租金年增长率为3%。考虑到重要现金流提供方历史承租和续租情况，预计重要现金流提供方对未来收入的贡献相对稳定。

经核查其历史租金支付情况，重要现金流提供方自2018年起承租基础设施项目厂房至2025年3月末，均足额支付租金，无租金欠缴情况，履约能力良好。

**6）公司主体评级情况**

重要现金流提供方无主体评级情况。

**7）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况**

根据重庆迪梦捷和DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED出具的说明文件，截至2025年3月末，重要现金流提供方与原始权益人不存在关联关系，也不存在过往业务合作情况。

**8）资信情况**

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

截至2025年5月21日，经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，未检索到在重要现金流提供方存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

综上所述，重要现金流提供方业务经营情况稳定，财务状况良好，能够保持持续性经营；历史租金均足额缴付。受益于区域政策支持及产业发展，未来发展及经营情况具有较好预期，预计未来可以继续保持良好的履约能力。

**9）重要现金流提供方的定制化安排、可替代性对运营稳定性的影响和风险缓释措施**

A.重要现金流提供方的定制化安排、可替代性对运营稳定性的影响

重要现金流提供方的定制化安排主要系针对消防、承重、用电、通风等办公和生产需求进行安装和升级，有助于提升租赁稳定性。同时租赁合同已约定建筑返还安排，预计定制化对极端退租情形下的招租影响较小。叠加租约期限、行业特性以及重要现金流提供方已投入的固定资产投资，预计租赁稳定性较强。

定制化安排方面，根据重庆迪梦捷与重要现金流提供方签署的租赁合同，定制化主要系根据重要现金流提供方的办公和生产需求对厂房各个配置维度进行安装。具体包括将原设计的丁类消防升级为丙二类消防、设置喷淋装置、增加地坪承重、增加独立变电所、设置机械通风设备等。定制化安排由重庆迪梦捷负责工程的报建、施工、招投标、工程管理及测绘等全流程组织工作。成本方面，消防升级、增加地坪承重等由广州电装承担；为厂房改建获得必要批准及配套变更协调的成本、建设独立变电所、设置机械通风设备、行政管理支出及风险责任等由重庆迪梦捷承担。

可替代性方面，虽然重要现金流提供方承租的是定制化厂房，但在租赁合同中已就定制化厂房建筑返还时设置较为妥善的条款，即承租人自行移除、承租人承担一定费用前提下的出租人移除或出租人书面同意前提下的不移除安排。定制化厂房仍具有较强的通用性，因此

重要现金流提供方退租后如不进行移除，此定制化安排也不构成引入新租户的实质阻碍，基金管理人认为重要现金流提供方换租对项目运营、空置率、大额费用支出等影响总体较小，不构成不可替代性。根据租赁合同，具体安排如下：在建筑返还方面，在租赁期届满或租赁合同提前终止，承租人应搬离房屋，并按照建筑返还标准的要求将房屋恢复至约定的状态（经核查房屋返还标准，主要系将相关改造、装修进行拆除和恢复原状，对新租户具有普适性），特定的灾难损坏除外。承租人应移除所有的承租人自有设施、承租人改建以及任何出租人按照承租人要求所作的改造及承租人放置在房屋内的所有财产和物品，并对移除所造成的任何损坏加以修复，除非建筑返还标准另有约定或出租人另行书面同意承租人可不作上述移除。如承租人未按照约定作出上述移除，出租人可选择自行移除或处置，因前述拆除或处置所发生费用，包括但不限于管理费、公共事业费等均由承租人承担，但前述拆除或处置所发生的费用不得超过人民币 100 万元，如出租人另行书面同意承租人可不作上述移除，则承租人未移除的任何承租人自有设施、承租人改建、出租人按照承租人要求所作的改造及遗留在房屋内的财产和其他物品应被视为放弃，并可由出租人保存、移除或处置，且承租人无权要求出租人进行任何补偿。

租约期限及行业特性方面，重要现金流提供方于 2018 年首次签署了 5 年租约，并在 2023 年到期日之前完成续约 5 年。考虑到重要现金流提供方历史承租和续租情况，预计重要现金流提供方对未来收入的贡献相对稳定，重要现金流提供方换租风险较小。工业厂房租户存在固定资产投入规模大、迁移成本高的显著特征，一般而言，工业厂房租户正式入驻后一般在厂房建设（如需）、改造、装修及生产线建设等方面普遍会投入较高的沉淀成本。根据前期统计数据，重要现金流提供方固定资产投资规模已达到 7,100 万元，如果进行搬迁，首先是将产生较大规模的运输及重新安装费用，还需要大量时间进行设备调试，进而造成较大的生产中断损失，同时已投入的装修改造成本预计较难收回，因此预计重要现金流提供方的租户粘性较大。

B.针对重要现金流提供方的定制化要求及可替代性对新购入基础设施项目稳定运营潜在影响的缓释措施

a.重要现金流提供方的保证金安排

重要现金流提供方缴纳了约为 5.4 个月起始月租金和物业管理费的保证金。若重要现金流提供方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。上述保证金安排可促使重要现金流提供方按照租赁合同履约，一定程度上缓释租户提前退租的风险，避免定制化厂房因突发退租事件导致运营稳定受到影响的情况。

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，重要现金流提供方有权于租赁期届满前提前6个月向出租人发出书面续展通知，否则视为承租人放弃行使续租权。承租人行使续租权的前提是：承租人不存在任何尚未纠正的违反租赁合同的情形；承租人已于前述期限内向出租人向出租人发出书面续租申请；及双方在租赁期届满2个月前协商一致并签署续租合同。若任一前提未被满足的，则承租人不享有续租权。

根据运营管理机构的招商工作流程，运营管理机构通常在租约到期前至少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，运营管理机构将及时同步启动新租户招租接洽工作，同步将征询新租户对于定制化部分的意见，如不拆除，运营管理机构将快速推进老租户腾退和新租户入驻的过渡期工作；如拆除，运营管理机构将与各方快速研讨确认拆除方案，缓释定制化拆除对项目稳定运营的影响。

c.发起人、运营管理机构产业租户储备丰富，招商和运营管理能力强，能有效保障项目租赁稳定性

东久工业专注于基础设施产业园区（厂房及研发办公）的开发建设及运营管理，聚焦城市圈带发展战略，布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区及中西部等重点区域和城市。截至2025年3月末，东久工业持有并运营25个产业园资产，合计资产管理规模超过330亿元人民币，建筑面积超过230万平方米，可向项目持续导入租户资源。

运营管理机构东久上海专注于产业园区及厂房的投资与管理，在相关领域具备丰富的管理经验与优异的历史经营业绩。东久上海拥有专业且高效的管理团队，团队成员系在工业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士，来自于国内及国际知名资产管理/地产开发机构、四大会计师事务所、国内及国际房地产顾问企业、国际知名工程管理公司、知名律所等，招商和运营管理能力较强，可有效保障项目租赁稳定性。

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

本基金针对运营管理机构设置了与新购入基础设施项目经营业绩实现效果相匀称、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（详见招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/三、本次扩募运营管理服务协议主要内容/（三）绩效考核”）。上述激励约束机制能够有效督促和激励运营管理机构及运营管理团队进一步强化对租户的日常管理和关注，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定制化要求及可替代性对新购入基础设施项目稳定运营潜在影响。

**6、重要租户换租、租户集中换租情况核查**

底层租户如重要现金流提供方历史经营稳定、所在行业发展情况良好；同时根据项目实际情况以及工业厂房租户行业特性，新购入基础设施资产底层租户固定资产投资和迁移成本较高，具备较强的租户粘性；另结合历史签约和续租情况以及 2025 年到期租约经运营管理机构摸排和落实预计可实现 100%续租或新签，管理人认为重要租户换租、集中换租风险整体可控。

**（1）新购入基础设施资产历史运营情况稳定**

租户经营方面，以重要现金流提供方为例，2022 年末至 2024 年末净资产公允价值（长期股权投资期末余额/广汽集团持股比例）分别为 22.61 亿元、21.98 亿元、20.03 亿元。2022 年度-2024 年度，剔除分红影响，重要现金流提供方平均综合收益总额为 4.24 亿元，经营表现稳定。另经核查历史一年及一期租户用电、用水数据，底层租户总体运营较为平稳正常。

租金增长率方面，报告期内新购入基础设施资产租金增长率、在执行租约增长率、新签租约增长率整体高于增长率预测（2026 年至 2029 年租金和物业管理费不增长，2030 年至预测期结束 3.0%，长期增长率 2%）。

新签和续租方面，报告期内底层租户无缝新签和续租面积占报告期到期面积的 92.34%，无缝新签和续租加权平均租赁期限分别为 3.69 年和 3.71 年，运营表现良好。

租金收缴率方面，截至财务顾问报告披露之日，新购入基础设施资产报告期内租金收缴率均为 100%、租金收缴正常。

**（2）底层租户所在行业发展情况良好**

东久（南通）智造园租户所在的主要行业经营表现较为良好。截至 2025 年 3 月末，东久（南通）智造园租户行业主要分布在机械制造、电子设备、汽车配件、新材料，占比分别为 41.12%、32.45%、15.62%、10.81%。主要租户所在的行业当前处于较快发展阶段。2024 年度，南通市规模以上装备制造业增加值比上年增长 9.5%。其中，专用设备制造业、汽车零部件制造业等行业增加值年内保持较高增速态势，分别增长 14.4%、12.7%。工业企业盈利方面，南通市装备制造业利润比上年增长 9.3%，其中汽车零部件、电子设备等行业利润增长较快，分别增长 32.1%、17.5%。

截至 2025 年 3 月末，东久（重庆）智造园一期租户行业分布在汽车配件和新材料，面

积占比分别为86.95%、13.05%。以汽车行业为例，2024年，重庆市汽车产量254.01万辆，增长9.4%，其中新能源汽车95.32万辆，增长90.5%。重庆项目所在的两江新区2024年汽车产业总产量为125万辆（较2023年116万辆增长7.76%），传统汽车产量约70万辆，新能源汽车产量突破55万辆（较2023年36万辆增长52.78%），新区汽车产值实现2,482亿元、增长40.4%。

**（3）固定资产投资规模较大以及租户迁移成本较高系工业厂房项目较为典型的行业特征，有助于形成较强的租户粘性**

固定资产投资方面，基础设施项目为标准工业厂房，该类物业目标客群较为集中，主要为汽车配件、机械制造、新材料等行业内具有一定规模的制造业企业，该类企业正式入驻后一般在厂房建设（如需）、改造、装修及生产线建设等方面普遍会投入较高的固定资产沉淀成本，有助于形成较强的租户粘性。

租户迁移成本方面，工业厂房租户如果搬迁，一般将产生规模较大的运输、重新安装费用，租户还需要大量时间进行设备调试，期间还涉及调试费用及生产中断损失。因此，租户整体搬迁成本较高，有助于进一步加强工业厂房项目的租户粘性，提升运营稳定性。

以东久（南通）智造园为例，根据2024年3月26日南通高新技术产业开发区管理委员会出具的《关于南通弗洛达实业有限公司参与国泰君安东久新经济REIT扩募相关事宜的无异议函》，“东久（南通）智造园的固定资产投资总额、宗地开发投资强度已符合《国有建设用地使用权出让合同》第十二条及《投资协议书》《产业发展协议》的相关要求”，前述文件主要系要求项目地均固定资产投资不低于410万元人民币/亩或60万美元/亩，固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地出让价款等）不低于53,719万元人民币或7,887万美元。东久（南通）智造园总投资额约1.41亿元，因此来自租户的固定资产投资规模预计不低于3.96亿元。

**（4）历史三年及一期租户无缝新签和续租面积占比92.34%，报告期内租户续租意愿较强**

截至2025年3月末，新购入基础设施项目仅有一家重要现金流提供方，系东久（重庆）智造园一期项目租户。2024年度，重要现金流提供方承租面积为12,173.00平方米，提供的现金流占新购入基础设施项目同一时期现金流总额的比例为12.99%。重要现金流提供方在东久（重庆）智造园一期建设初期就与重庆迪梦捷约定承租定制厂房，以作为在重庆长期发

展的基础。重要现金流提供方于2018年首次签署了5年租约，并在2023年到期日之前完成续约，新租约为5年，租约约定租金年增长率为3%。考虑到重要现金流提供方历史承租稳定和续租情况良好，预计重要现金流提供方对未来收入的贡献相对稳定，重要现金流提供方换租风险较小。

租户集中换租方面，考虑到历史三年及一期内，无缝新签和无缝续期面积占历史三年及一期到期面积的92.34%，且无缝续租面积占历史三年及一期到期面积的71.15%，以及租户前期设备购置和潜在迁移成本较高，预计未来租户续租意愿较强，集中换租的风险较为可控。

**（5）2025年到期租约经运营管理机构摸排和落实预计可实现100%续租或新签**

截至2025年3月末，如考虑无缝续租面积和空置面积，新购入基础设施资产2025年到期面积累计为30,490.56平方米，截至本财务顾问报告披露之日，根据运营管理机构的说明，已完成无缝续租的面积为11,074.45平方米（占比36.32%）、已完成新签的面积为8,198.37平方米（占比26.89%）、有续租意向的面积为11,217.74平方米（占比36.79%）。

**7、基金管理人已就基础设施基金存续期间重要租户换租、集中换租对基金稳定运营的潜在影响设置缓释措施**

基金管理人已就上述潜在影响设置如下缓释措施：

A.通过多元化的运营管理服务提升租户粘性

新购入基础设施资产配备丰富的运营管理人员，除了常规的招商和租金和水电费催缴外，现场人员还参与协调租户与地方政府、金融机构沟通，协助租户争取优惠产业和金融政策，提供多元化的租户服务形成区域产品竞争力，赋能租户正常生产经营和项目稳定运营。

B.成熟的续租洽谈及防范违约机制

根据运营管理机构的招商工作流程和在执行合同约定，鉴于工业厂房单一租户承租面积较大，运营管理机构通常在租约到期前至少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，运营管理机构将及时同步启动新租户招租接洽工作。

新购入基础设施资产涉及租户一般按租赁合同约定缴纳了保证金（3个月租金），若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租户提前退租的风险。

C.发起人及运营管理机构产业租户储备丰富，招商和运营管理能力强，能有效保障项目租赁稳定性

东久工业专注于基础设施产业园区（厂房及研发办公）的开发建设及运营管理，聚焦城市圈带发展战略，布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区及中西部等重点区域和城市。截至2025年3月末，东久工业持有并运营25个产业园资产，合计资产管理规模超过330亿元人民币，建筑面积超过230万平方米，可向项目持续导入租户资源。

运营管理机构东久上海专注于产业园区及厂房的投资与管理，在相关领域具备丰富的管理经验与优异的历史经营业绩。东久上海拥有专业且高效的管理团队，团队成员系在工业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士，来自于国内及国际知名资产管理/地产开发机构、四大会计师事务所、国内及国际房地产顾问企业、国际知名工程管理公司、知名律所等，招商和运营管理能力较强，可有效保障项目租赁稳定性。

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机构，充分激发运营管理团队的运营积极性

本基金针对运营管理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（详见招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/三、本次扩募运营管理服务协议主要内容/（三）绩效考核”）。上述激励约束机制能够有效督促和激励运营管理机构及运营管理团队进一步强化对租户的日常管理和关注，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，缓释重要租户换租、集中换租对基金稳定运营的潜在影响。

**8、基础设施资产现金流归集路径**

除《监管协议》另有约定外，扩募份额发行后，新购入项目公司仅保留在监管银行开立的基本账户与扣费专户。扣费专户系指新购入项目公司开立的一般存款账户，主要用于接收自基本账户划转的资金以扣缴税费和水、电能源费。为实现对物业资产运营收入的有效监管，在扩募份额发行前，新购入项目公司应当与物业资产运营收入的付款方（如有）协商将新购

入项目公司收取物业资产运营收入均变更为由基本账户收取。新购入项目公司应确保自监管期间起始日（含该日）起，以基本账户作为唯一收取物业资产运营收入的收款账户。

扩募份额发行后，新购入基础设施资产的全部收入均自南通弗洛达、重庆迪梦捷基本账户直接收取，基本账户的资金支出严格按照监管要求执行。南通弗洛达、重庆迪梦捷以偿还股东借款本息或分红的方式自基本账户向专项计划账户分配资金，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，基础设施基金再按照分配流程和顺序向投资人分配收益。

## 二、新购入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资产运营的影响

#### 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 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 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。

2022年12月，商务部、国家发展改革委等10部门近日联合印发《关于支持国家级经济技术开发区创新提升更好发挥示范作用若干措施的通知》，通知围绕稳定和扩大制造业引资规模，着力解决制造业发展所需资金、土地、人才等资源要素瓶颈制约，支持综合发展水平考核评价排名靠前的国家级经济技术开发区更好发挥示范作用，从加大招商引资支持力度、强化制造业项目要素保障、着力推动制造业提质增效、全力维护产业链供应链稳定等四个方面提出12条支持举措，具体包括拓宽招商引资资源、用足用好资金政策、扩大开放平台叠加优势、优化项目环评流程、保障项目用地需求、加大财政金融支持力度、提升产业创新能力、积极培育产业集群、推进绿色低碳循环发展、建立物流保障机制、便利商务人员出入境、推动产业链协同发展等，为产业创新发展提供了良好的宏观环境。

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。

2024年7月28日，国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》（国发〔2024〕17号），提出促进产业园区提级扩能，推动同质低效产业园区整合升级，构建高水平专业化产业服务支撑平台。建立健全以亩均效益为重要考量的产业园区综合考核评价体系，将评价结果作为扩区、调区、升级的重要依据。新增工业用地全部以“标准地”供应，推行用地审批承诺制，推广弹性出让、先租后让等灵活供地方式。提升园区设施和服务标准化水平，加强水电路气信等基础设施和标准厂房、共性技术平台建设，建立投资全周

期一站式服务机制，鼓励引入专业化运营主体。

**2、资产所在地对所属行业的相关政策规定**

**（1）南通——东久（南通）智造园**

根据《南通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》，南通高新区的发展定位为争创国家创新型特色园区，以汽车零部件、新一代信息技术（含人工智能）为主导产业，重点打造集成电路零部件产业园，深入建设国家火炬计划通州电子元器件及材料特色产业基地，努力将南通高新区建设成为扬子江城市群产业科技创新的核心区域，高新技术产业跨江合作的重要基地，重大科研成果转移转化的首选之地，高端人才创新创业的集聚高地，打造长三角科技合作重点平台。

“十四五”时期，南通市巩固提升优势主导产业、加快发展战略性新兴产业，统筹布局未来产业，大力发展现代服务业，着力推动产业基础再造和产业链升级，加快构建现代产业体系，打造具有国际竞争力的长三角高端制造新中心。

1）产业规划政策方面：

2022年初，南通市人民政府出台了《南通市制造业智能化改造和数字化转型三年行动计划（2022-2024年）》，文件明确要组织实施10大重点任务：推动产业链群协同升级，强化骨干企业示范引领，促进中小企业数字化转型，提升园区数字化水平，加快优秀服务商培育，加大诊断服务力度，深化方案场景推广应用，加速智能装备突破，推进工业互联网建设，加强工业信息安全保障。该行动计划提出，到2024年，全市5,700家左右规上工业企业“智改数转”全覆盖，新上项目应用智能化和数字化生产管理体系全覆盖。此外，《行动计划》还提出了加强组织领导、加大财税支持、创新金融服务、加快人才培育、营造良好环境等5大保障措施。

2023年2月，南通市人民政府制定出台2023年一号文件，提出了关于推动经济运行率先整体好转促进制造业倍增和服务业繁荣发展的若干政策措施。其中，安排市级产业转型升级专项资金5亿元，支持南通市高端装备、船舶海工、高端纺织、新一代信息技术、新材料等五大重点产业集群和新能源、生物医药、节能环保等战略性新兴产业加快发展；引导鼓励企业向上争取中央、省级资金支持。2023年9月，南通市研究出台的《关于促进民营经济发展壮大的若干举措》鼓励民间投资参与重大项目建设优化产业用地模式。2024年8月，南通市人民政府发布《关于加快培育发展未来产业的实施意见》，提出通过5年努力，基本形成技术水平持续跃升、园区特色更加凸显、规模效应显著增强、资源保障科学有力的未来产业生态体系，为建设面向科技前沿的现代工业名城提供重要支撑；布局六大未来产业。依托新材料、高端装备、新能源、生物医药等产业优势，合理规划、精准培育和错位发展未来

产业，重点布局未来空天、未来海洋、未来能源、未来材料、未来通信、未来健康六大未来产业方向，谋划布局前沿性未来产业。

2025年2月，南通市人民政府印发《关于加快新型工业化的若干政策措施》，提出全力推动工业项目引进推进、投产扩产，加快工业领域设备更新、智改数转网联步伐，提出包括支持高端制造业项目建设，积极争取超长期特别国债政策支持，鼓励制造业企业提高智改数转网联水平，撬动金融资源支持实体经济，推进制造业智能制造提升和公共服务平台建设，加强关键核心技术攻关，支持企业建设高能级创新载体，加大专精特新和高成长企业支持力度，推进工业用地提质增效，支持企业引育高端人才在内的10项举措，助力新型工业化的快速发展。

2）产业用地政策方面：

2018年，南通市出台《关于全市开发园区优化产业项目用地管理的意见》，旨在进一步提高开发园区用地效益，助推开发园区产业转型升级、创新发展。从加强产业项目准入管理、开展土地利用专项排查、推进标准厂房建设、落实集约用地共同责任等4个方面，提出了项目准入条件和重大项目用地管理机制，国家级开发区、省级开发区新上项目投资强度分别不低于400万元/亩、350万元/亩，亩均税收分别不低于30万元、20万元。开发园区管委会与土地受让人签订《开发园区产业发展协议》，商定产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效益、节能环保、股权变更约束、违约责任等条款。分阶段进行土地绩效评价，实施差别化用地服务保障政策。加强土地供后监管，将企业履约情况纳入社会信用体系。对节约集约用地成效显著、亩均税收贡献大的企业和开发园区在建设用地指标、专项奖励资金上给予激励和约束。

2022年初，南通市人民政府印发《关于进一步推进工业用地提质增效的实施意见（试行）》的通知，文件从全市提质增效“一盘棋”出发，致力于实现政府和企业的“双赢”，指出了各地根据调查成果，充分利用工业企业资源集约利用系统，突出企业分类指导，编制低效用地再开发专项规划和三年行动计划，将亩均产出、效益低的企业纳入低效用地再开发计划。鼓励纳入低效用地的土地使用权人自主实施再开发或以转让、入股、联营等方式引入新投资主体再开发，激发企业开发热情。支持低效用地再开发为战略性新兴产业、生产性服务业等新产业、新业态，上述用地可采用协议方式出让，并允许再开发后部分分割转让和再转让，实现产业转型升级、用地效益提升。文件制定了10个方面的工作目标，明确了28条具体措施：全面实行工业用地“土地出让合同+投资发展监管协议”配置方式。推进弹性出让，新上工业项目用地出让年期一般不超过30年，重特大项目可按法定最高年期50年供应，投入周期长、技术变革快等特点的新兴产业用地探索“10+N”弹性出让方式。鼓励工业项目综合利用地下空间建设仓储、停车及生活配套等设施。鼓励工业企业大力发展符合南通产业发展导

向的五大重点集群产业、新兴产业和未来产业项目，经相关部门认定，出让底价可按不低于所在地土地等别相对应的工业用地最低价标准的 70%执行。

2023 年 5 月，南通市通州区完善工业用地供应方式支持实体经济发展，提出了三条明确的举措。一是严控工业指标门槛。出台了双招双引考核办法、产业项目质量综合评估办法等，实行产业项目预审评估制，在项目落户前从产业类别、投资能力、投资规模、投资强度等方面对项目质量进行综合评估，合理配置项目用地指标，签订《投资发展监管协议》，通过提高前期用地门槛，优先确保优质项目。二是严格执行出让新规。严格落实“新上工业用地容积率一般不低于 1.2”，“新上工业项目采用弹性出让方式配置，出让年期一般不超过 30 年”的要求。三是积极优化鼓励性政策。2014 年开始试行“减年限减地价”的做法，46 宗 1,541 亩工业用地节约用地成本 1,122 万元。大力推行工业用地弹性出让机制，推行工业用地“标准地+双信地+定制地”供应模式，实现“拿地即开工”。

2025 年 4 月，南通市出台企业投资促产“一件事”实施方案，面向全域工业企业项目提供开工审批、预验试产、竣工领证、高效融资等全链“一件事”集成服务。包括深化全链预审服务，探索对新出让土地工业项目提前开展规划方案批前公示，支持项目在土地交付手续后的 3 个工作日内，实现不动产权证书、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等“多证齐发”。此外，通过验收告知、分栋验收、承诺容缺等机制创新，支持项目提前进行设备安装、调试和试生产。

**（2）重庆——东久（重庆）智造园一期**

2021 年 9 月，重庆市人民政府印发《加快推进全市产业园区高质量发展的意见》（渝府发〔2021〕29 号），明确产业园区（指两江新区、高新区、经开区、综合保税区等开发区中以发展工业和信息化为主的产业集聚区和市级特色工业园区，统称园区）是新型工业化和新型城镇化协同发展的主战场，是推动制造业高质量发展的主阵地。文中提出应着力发挥园区在培育特色产业、增加城镇就业等方面的支撑带动作用，进一步优化产业布局、完善公共服务体系、提升产业承载功能，加快把全市园区打造成为先进制造集聚区、创新驱动引领区、开放发展先行区、产城景融合示范区。

2022 年 3 月，重庆市人民政府印发《重庆市战略性新兴产业发展“十四五”规划（2021—2025 年）》（渝府发〔2022〕18 号），提出创新驱动、聚焦重点、集群发展、绿色低碳、开放协作的基本原则，提出产业规模迈上万亿台阶、产业集群形成发展梯次、企业主体实力持续增强、产业创新能力显著提高的发展目标，并针对战略性新兴支柱产业和面向未来的先导性产业指出了发展方向和发展重点、指出了保障措施。

2023 年 3 月，重庆市人民政府制定并发布了《重庆市高新技术企业和科技型企业“双倍增”行动计划（2023—2027 年）》，将分两个阶段实施，第一阶段到 2025 年，全市高新技

术企业突破1万家、科技型企业超过6.7万家；第二阶段到2027年，高新技术企业、科技型企业在2022年基础上实现“双倍增”，分别超过1.28万家、8.6万家。

2023年9月，中共重庆市委办公厅、重庆市人民政府办公厅印发了《深入推进新时代新征程新重庆制造业高质量发展行动方案（2023—2027年）》，文件提出以数字化变革为引领，优化制造业产业体系、发展动能、市场主体、组织方式和空间布局，提升产业生成能力、产业迭代能力和产业把控能力，到2027年，国家重要先进制造业中心建设取得显著进展，产业园区经济发展主战场地位更加巩固，园区规模以上工业企业营业收入占全市的比重提高至90%；文件提出夯实园区载体，积极稳妥推进开发区（园区）体制机制改革，优化园区管理体系。围绕园区产业方向，适度超前部署标准厂房、废水集中处理、固废处置、金属表面处理等基础设施建设和研发设计、检验检测等服务平台，增强对产业的适配性。合理有序划分园区内生产空间、生活空间和公共空间，促进产城景融合，构建宜业宜居环境，增强对高端人才的吸引力。加强园区与市内主要交通节点连接通道建设，完善园区物流体系。

1）产业规划政策方面：

近年来，重庆市高新技术企业和科技型企业发展势头良好，2022年高新技术企业达6,348家，较2017年增长3.1倍，复合增长率25.8%；科技型企业达42,989家，较2017年增长5.3倍，复合增长率44.9%。

2023年3月，重庆市人民政府制定并发布了《重庆市高新技术企业和科技型企业“双倍增”行动计划(20232027年)》，将分两个阶段实施，第一阶段到2025年，全市高新技术企业突破1万家、科技型企业超过6.7万家；第二阶段到2027年，高新技术企业、科技型企业在2022年基础上实现“双倍增”，分别超过1.28万家、8.6万家。

2023年8月17日，两江新区正式发布《两江新区深入推进新时代新征程新重庆制造业高质量发展行动方案（2023-2027年）》（以下简称《方案》，提出构建“33511”现代制造业产业集群，力争到2027年，构建“十百千万”企业集群，培育“百千万”产业集群，成为国家重要先进制造业中心核心承载区。

2024年10月，重庆市印发《重庆市未来产业培育行动计划（2024-2027年）》（以下简称“计划”）。计划指出，到2027年，重庆全市未来产业发展取得实质性突破，技术创新能力明显提升，培育一批具有核心竞争力、带动作用强的骨干企业，形成一批具有全国竞争力的优势产业集群。重点引育未来产业领军人才（团队）30个，突破30项前沿关键核心技术，形成50个标志性产品，打造30个典型应用场景，孵化培育未来产业领域百家高新技术企业、百家专精特新企业，打造810个特色鲜明的市级未来产业先导区，高水平建设国家未来产业先导区。

2025年1月，重庆市印发《重庆市推动经济持续向上向好若干政策举措》（以下简称《举措》）。《举措》提出，支持打造标志性科技创新成果，对新认定的全国重点实验室、国家技术创新中心、“一带一路”联合实验室等国家科技创新基地，分类分档给予支持。支持科技领军企业、产业链龙头企业等牵头承担的人工智能、核心软件、高端器件与芯片、先进制造、生物医药等重大重点科技专项，对单个项目给予资金支持；支持培育壮大先进制造业，支持具身智能机器人等新兴产业培育壮大，择优给予投资项目、技术攻关项目支持。支持未来产业前瞻布局，鼓励未来产业领域产品研发生产，对未来产业标志性产品给予奖励。推动轻纺等传统产业数字化转型升级，择优给予支持。

2）产业用地政策方面：

2020年，重庆市人民政府办公厅出台《关于印发重庆市优化工业园区规划建设管理若干政策措施的通知》。通知中要求增设新型产业用地类型M0，用于集聚集群发展研发创新、科技孵化、工业设计、软件信息、检验检测认证等与制造业紧密相关的生产性服务业，并根据产业发展需要合理设置容积率、建筑密度和配套设施建筑面积占比等建设用地控制指标。

《关于加强中心城区新型产业用地（M0）管理的指导意见》：

优化工业园区用地布局：按照“产业互动、功能混合、集约节约、提质增效”原则，各区政府（含两江新区、高新区管委会，下同）应根据全市及各自产业发展目标和功能需求，优化完善工业园区规划布局，组织制定新型产业用地（M0）专项方案，明确新型产业用地M0）的建设规模、范围、布局和产业定位等，并报市规划自然资源主管部门会同市科技、经济信息主管部门审定同意后，按程序纳入国土空间详细规划。

加强新型产业用地（M0）规划管控：新型产业用地（M0）应在经国务院或市政府批准设立的中心城区开发区、工业园区范围内进行布局。市经济信息主管部门负责对工业园区的范围进行界定。新型产业用地（M0原则上不在两江四岸核心区（朝天门-解放碑片区、江北嘴片区、弹子石-龙门浩片区16平方公里）、《重庆市国土空间总体规划》确定的城市中心、副中心区域范围内布局。

明确规划控制要求：新型产业用地（M0）原则上按照容积率不低于2.0、不高于3.5，建筑高度一般不超过24米、最高不超过40米进行控制，并应符合我市现行城市空间形态控制要求，确因特殊工艺要求需突破的，由规划自然资源主管部门按程序进行专题论证。新型产业用地（M0）项目的辅助用房用地面积不得超过项目总用地面积的建筑面积一般不宜超过项目总建筑面积的20%，严禁建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非为新型产业生产服务的配套设施。

《重庆市规划和自然资源局关于强化用地保障支持产业发展的意见》：明确提出，在全

力保障产业发展用地上，将优先安排5G网络、人工智能、工业互联网、大数据中心、超算中心等新型基础设施建设项目、“芯屏器核网”智能产业项目等用地供应，加大医疗卫生、养老养生、运动康体、健康服务管理等大健康用地保障，推动我市产业高质量发展。在灵活确定产业项目供地方式上，企业不仅可灵活选取土地出让年限，也可采取租赁与出让相结合的方式拿地。在合理确定产业用地地价标准上，工业用地出让底价可按不低于国家规定的最低价标准确定。医疗卫生、健康养老、教育文体、旅游等产业用地，土地出让地价可按基准地价的70%确定。在鼓励工业用地提质增效上，现有制造业企业可经批准调高存量工业用地容积率、调整用地结构。在支持工业企业转型升级上，工业企业利用存量房产进行制造业与文化创意、健康养老、科技服务业融合发展，五年内可继续按原用途和土地权利类型使用土地。在减轻工业企业经济负担上，对已出让工业用地，企业因公共卫生事件影响不能按期缴纳土地价款，经出让人同意后，可适当延长缴款期限，免收相应滞纳金。在支持企业土地抵押融资上，以有偿方式取得的国有建设用地，企业按土地出让合同约定缴纳相应价款后，可将具备单独建设条件的地块，分期、分宗申请办理建设用地使用权登记。此外，《意见》还允许企业的新申报方案及调整方案进行优化调整，并通过“多审合一”“多证合一”改革简化办事流程。

《重庆市人民政府关于加快推进全市产业园区高质量发展的意见》（渝府发〔2021〕29号）：为加快推动全市园区高质量发展，建设国家重要先进制造业中心，应加大财政支持力度。具体体现为：国家和市政府认可的园区四至范围内，工业用地的出让金在扣除国家和市计提的规费后，区县留成部分优先用于园区基础设施建设；经确认后的工业项目生产性用房及仓储、检验检测、自用车库等配套用房，减按国家和重庆市规定计提的专项资金征收城市基础设施配套费（中心城区一档区域每平方米68.6元，二档区域每平方米37元，其他区域可自行确定），免缴防空地下室易地建设费。市级工业和信息化专项资金对建设成效较好的市级重点关键产业园、成渝地区双城经济圈产业合作示范园区和“一区两群”产业转移承接示范园区给予支持；对在园区内新建的技术创新、工业互联网、智慧园区、中小企业等公共服务平台，可对其设备投入予以一定补助。

2024年2月26日，国务院发布《关于《重庆市国土空间总体规划（2021—2035年）》的批复》（国函〔2024〕32号），该文件指出构建支撑新发展格局的国土空间体系。深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略和乡村振兴战略，促进形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的国土空间开发保护新格局。推进成渝地区双城经济圈建设，加强与周边省市功能互动，共建西部陆海新通道，努力在推进新时代西部大开发中发挥支撑作用，在推进共建“一带一路”中发挥带动作用，在推进长江经济带绿色发展中发挥示范作用。

**（二） 行业基本情况**

**1、行业概述**

园区，或开发区，在我国有40余年的历史，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。

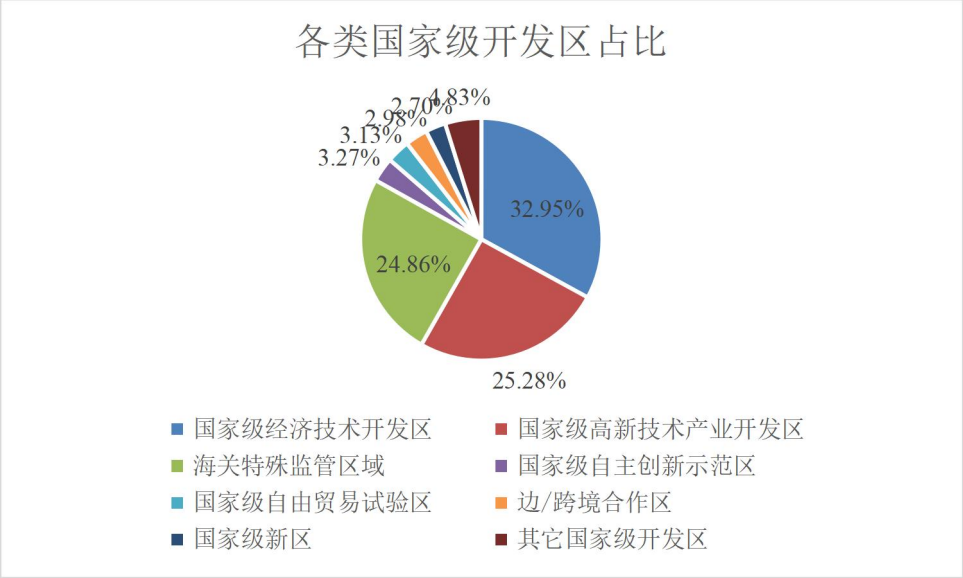
目前，我国主要存在如下三种园区开发模式：一是以政府作为园区开发主体，在这种模式下，因为园区开发的投资额极大，涉及业务五花八门，随着园区开发的不断进展，地方政府将会面临人力、物力和财力的巨大压力，从而迫使政府逐步让出主导地位。二是在政府让出主导地位后，由园区开发企业为开发主体，承担园区开发损益。企业通过与地方政府签订长期合作协议，取得在土地开发整理、招商引资、工程建设施工、基础设施建设等多方面来自地方政府的政策优惠。三是政企联合模式，是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，并设立管委会负责行政事务管理，该模式又可分为开发合作与产权合作。政企联合模式结合了政府的土地管理优势和企业开发运营优势,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。

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、行业环境、历史发展情况**

据中国开发区网统计，截至 2025 年 5 月 25 日，我国各类国家级开发区共有 704 家，省级开发区 2,152 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。704 家各类国家级开发区中，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 175 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/跨境合作区 21 家，国家级新区 19 家，其它国家级开发区 34 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。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。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 2023 年的 16,715.15 亿元，人均 GDP 达 28.9 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，考核评价结果显示，国家级经开区作为高水平对外开放平台，总体呈现总量扩大、质量提升的发展态势。主要有以下特点：

一是经济总量持续扩大。2023年，国家级经开区实现地区生产总值14.8万亿元，同比增长5.6%（名义增长率）。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，拥有上市企业1041家，较前一年均有显著上升。

二是开放带动作用显著。2023年，国家级经开区实现进出口总额10.2万亿元，占全国进出口总额比重为25%。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%。

三是科技创新能力增强。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。

四是绿色发展成效明显。2023年，国家级经开区规模以上工业单位增加值二氧化碳排放量持续下降，工业固体废物综合利用率较上年提高8.7个百分点。

五是区域协调发展效能提升。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）境经济合作区比上年增加182项。

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。

（2）具备抗周期性

园区业务面临的客户对象主要是从事研发、制造型的企业，在中国经济增长大环境下，企业对标准厂房具有刚性需求，且入驻租户前期资本性投入金额较大，整体租金收入稳定，使得产业园行业具备较强抗周期性。

（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、未来发展的有利和不利因素**

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。

**6、标准厂房市场**

（1）标准厂房的界定

标准厂房是工业厂房的一种形态，具有通用性、配套性、集约性等特点，是为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。严格意义上，标准厂房是指建设主体利用工业用地，按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设的工业厂房，其建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建成后用于自持或出租、出售给企业从事工业生产经营。

不同的行业使用不同的工业厂房，相同的行业在一定的范围内有一定的标准和规范，这种“标准”为相对而非绝对。工业厂房的基本参数如下：

| 关键参数 | 基本参数（“/”指代“或”） |
| --- | --- |
| 楼层数 | 单层 / 多层 |
| 标准层面积 | 3,000-10,000 平方米，亦可定制 |
| 层高 | 10.5 / 7.8 / 4.5 / 4.2 米 |
| 承重 | 3 / 2 / 1 / 0.8 / 0.5 吨/平方米 |
| 配电 | 150 / 100 / 70 瓦/平方米 |
| 柱距 | 6 / 8 / 9 / 10 / 12 米 |
| 行车 | 10 / 8 / 5 吨（单层厂房或底层） |
| 电梯 | 1 台每 1,500 平方米 |

数据来源：戴德梁行

（2）标准厂房的分类

传统厂房以轻钢厂房为主，层高约为 7 米，服务的产业形态上主要以低端劳动密集型生产为主，主要满足传统制造业的生产需求；新型厂房以钢混结构为主，充分利用垂直空间，实现产研一体。标准厂房按照建筑结构类型，可分为单层厂房及多层厂房。由于建筑结构特点，单层标准厂房与多层标准厂房服务于不同发展阶段、不同产业方向的企业。单层厂房更适合服务于发展规模较大的工业企业，产业方向上更适合汽车制造业、装备制造、重型及中型机械制造等企业；多层厂房更合适于成长阶段企业，产业方向上更适合生物医药、新材料、仪器仪表等轻型生产型企业。

| | 单层厂房 | 多层厂房 |
| --- | --- | --- |
| 优势 | - 生产空间大，柱距更宽，能满足生产流程与内部运输的需要<br>- 承重更大，能够充分利用地基的承载力；层高更高，能够满足大型设备的安置及产品的存放，满 | - 提高单位土地开发强度、土地利用率和产业承载能力<br>- 分割面积较小，可更好满足中小企业生产需求，降低生产成本 |

| | 单层厂房 | 多层厂房 |
|---|---|---|
| | 足大规模生产 | |
| 劣势 | - 土地利用效率较低<br>- 单层面积较大，对租户租赁实力有较高要求 | - 受制于楼层承重、层高及垂直交通等因素，部分产业使用受限，部分产业生产流程与内部运输受限<br>- 后续维护成本更高 |

数据来源：戴德梁行

（3）标准厂房市场概况小结

标准厂房目前是工业市场上较为稀缺的产品形态。从供需角度来看，工业土地的新增供应受到政府严格限制，工业土地的供应在个别城市，尤其是发达地区和一线城市将越来越稀缺。基于此，中小企业很难独立拿地并自建厂房，同时，随着政府对于厂房销售的限制越来越多，租赁厂房成为企业开启投产的主要途径。产权单一性、园区统一管理、建筑物硬件条件等是企业选址时的主要指标，因此对于优质的标准厂房项目来说整体呈现供小于求的趋势，项目入市后去化速度较快。从企业行业来看，制造业对于建筑物及园区的配套设备设施及服务要求高，入驻后装修及设备投入多，搬迁成本较大，因此租户粘性较高，同时租户的承租能力及稳定性也相对更高，以上这都为项目底层收益的稳定性打下了良好的基础。

从政策角度来讲，国内标准厂房受到地方政府政策导向的影响较为明显。由于对于政府而言，标准厂房的产业属性要高于地产属性，因此政府对于工业厂房园区招商行业准入条件、税收要求及最小可售面积等管理趋于严苛，对于开发商的产业招商能力、运营管理经验及物业租售情况也较为敏感。

## （三） 同行业可比物业的竞争优势与劣势

### 1、可比公司主要类型

传统园区开发企业多为具有功能性定位的国企，依托地方政府的支持，承担了基础设施建设、引导地区产业经济发展的重要职责。随着园区运营环境的不断市场化，更多性质的市场参与者纷纷进入。

比如，制造型实体企业跨界从事园区开发，从产业资本的角度，利用原有在产业运营方面的优势与经验，跨界从事产业园区的运营与建设，能够迅速集聚产业和人才，从而发展规模效应，扩展经营规模。

除此之外，行业内还涌现了一批以民营企业为代表的园区开发与运营公司。其通过更为灵活的激励机制与企业管理制度，迅速争取地方政府的资源与支持，以产业新城的模式，打造产业、商业、生活一体化的产业小镇，扩展了园区发展的边界，也为园区开发与运营提出

了新的思路。

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，目前参与标准厂房市场建设的典型主体分为：专业产业地产商和非地产龙头企业。

| 类型 | | 典型企业 |
|---|---|---|
| 专业产业地产商 | 政府主导产业平台企业 | 张江高科、上海临港、中关村发展、深投控 |
| | 产业地产运营商 | 联东、东久、环普、平谦、金地威新、金科产业、华夏幸福 |
| 非地产龙头企业 | 制造业企业 | 海尔、中兴、三一重工、玉柴集团、中节能 |
| | 金融类企业 | 复星集团、弘毅投资、国寿投资 |

数据来源：戴德梁行

**2、市场存量和新增供应量：供求状况**

**（1）南通**

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，南通标准厂房市场发展成熟，存量较大，租金价格相较苏州、无锡等苏南地区较低。截止2025年第一季度，南通全市工业厂房园区存量约275万平方米。形成"临江+临港+临空"三大产业带为主导的成熟市场格局，供需关系进入精细化运营阶段。南通市标准厂房在全市范围内分布较为均匀，各区域依托自身区位、产业等优势，形成了不同的标准厂房存量格局。其中，海门区标准厂房存量占比约37%，是标准厂房存量最多的区域。海门区通江达海，交通优势显著。近年来，随着海太过江通道、崇海长江大桥、南通新机场等重大基础设施的建设，区域内交通网络进一步完善，需求较为旺盛，成为近期标准厂房新增供应高峰的区域；崇川区存量占比33%，与海门区较为接近，作为南通市核心区域之一，因其产业发展较早，区域内多数标准厂房入市时间较早，存量主要集中在苏锡通科技产业园区内，凭借核心区位的辐射效应，崇川区在产业集聚和资源整合方面具备一定优势；通州区存量占比30%，作为南通市重要的制造业基地，拥有良好的产业基础和配套设施。

从近年的工业用地供应情况来看，南通市市本级各区供地量级较大，标准厂房用地的主要摘地企业大多数为民营企业，自用为主，少数为国企摘地如南通高新技术产业开发区总公司。土地出让年限方面，新增供地的土地年限多以50年为主，其次为30年居多。

**南通市标准厂房区域分布占比**

| 区域 | 存量（万平方米） | 占比 |
|---|---|---|
| 海门区 | 102 | 37% |
| 崇川区 | 91 | 33% |
| 通州区 | 82 | 30% |

| | | |
|---|---|---|
| **合计** | **275** | **100.0%** |

注：主要开发商包括但不限于东久新宜，联东 U 谷，环普，中南高科等。区域分布为崇川区、通州区、海门区，不包括南通市下辖如东县、启东市、如皋市、海安市。

经统计，南通市通州区未来供应项目主要为 2025 年和 2026 年交付，且系多层厂房产品（在承重、柱间距、层高等多个维度均低于单层厂房，竞争力弱于单层厂房）或距离东久（南通）智造园较远的工业厂房项目，预计对东久（南通）智造园到期租约续签率、退租后新签租约以及租金价格水平可能造成的影响有限。

具体而言，未来通州区主要新增供应项目分别为赫联聚兴智能制造产业园和坤鼎智能制造及新材料标准厂房，其规划建筑面积分别为 31 万和 10 万平方米。其中赫联聚兴智能制造产业园距离东久（南通）智造园约 8 公里，占地 235 亩，其主要产品为多层标准厂房，建筑面积体量较大，首层层高为 8-11.8 米，二层及以上层高为 4-6 米，首层承重为 2T，二层及以上承重较小。从建筑标准来看，该项目仅首层可与标的项目形成一定的直接竞争关系，因此实际具备竞争性的建筑面积较为有限。东久（南通）智造园层高 11 米、承重 3T，在工业规格上整体高于赫联聚兴智能制造产业园首层厂房，更具竞争优势，项目稀缺性更强。

坤鼎智能制造及新材料厂房位于通州湾，直线距离约 40 公里，与东久（南通）智造园难以构成直接竞争关系。

| **南通市通州区未来供应主要项目** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **区域** | **项目名称** | **项目定位** | **开发商** | **规划建筑面积（万平方米）** | **与标的项目距离** | **项目现状/预计交付年份** | **技术指标分析** |
| 通州 | 郝联聚兴智能智造产业园 | 多层厂房 | 郝联 | 31 | 约 8 公里 | 预计 2025 年交付 | 首层层高为 8-11.8 米，二层及以上层高为 4-6 米，首层承重为 2T，二层及以上承重较小，仅首层与南通项目构成直接竞争 |
| 通州 | 坤鼎智能制造及新材料标准厂房 | 多层厂房 | 坤鼎 | 10 | 约 40 公里 | 预计 2026 年交付 | 辐射产业差异，难以构成直接竞争关系；且距离较远，难以构成直接竞争关系 |

**（2）重庆**

重庆市工业基础雄厚，标准厂房市场发展较早，2020-2022 年集中出让大量标准厂房工业用地，目前市场已渐趋成熟。截至 2025 年第一季度，北碚区和渝北区仍是标准厂房存量核心区域，分别以 329 万平方米和 264 万平方米占据全市 86%的市场份额。这两大区域依托成熟的产业基础（如北碚的汽车制造、渝北的电子信息）和交通优势（江北国际机场、高速公路网络），吸引了盈田实业、联东、中南高科等头部开发商长期布局，成为区域工业载

体的重要供给者。此外，两江新区龙盛新城等新兴板块正快速崛起，进一步强化了重庆工业空间向集约化、规模化方向演进的趋势。

由于政府从土地集约化利用、土地财政、单位产出、产业导向等角度出发，收紧一手土地资源供给，中小微制造业企业仅能通过租赁或购置物业载体来满足生产制造需求。政府对于分零转让管理较为严格，根据2022年重庆市发布的《重庆市工业用地及工业项目建筑规划管理工作细则（征求意见稿）》相关规定，普通工业项目原则上土地、房屋不得分零转让，但是由经济信息部门认定为产业链链主企业或领军企业建设的普通工业项目，物业产权可按标准厂房基本单元分割，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目，即取得经济信息部门正式确认书且完善土地出让手续的标准厂房项目，方可进行分零租售，且生产用房单层平面最小分隔单元的使用面积不得小于300平方米。当前由主要开发商开发的标准厂房区域分布信息如下所示：

**重庆市主要开发商开发标准厂房建筑面积存量分布及占比**

| 区域 | 存量（万平方米） | 占比 |
|---|---|---|
| 北碚区 | 329 | 48% |
| 渝北区 | 264 | 38% |
| 巴南区 | 68 | 10% |
| 其他行政区 | 26 | 4% |
| **总计** | **687** | **100%** |

注：主要开发商包括但不限于联东U谷，环普，中南高科，华雄等。区域分布为中指数据库口径的重庆市本级区域，不包含壁山区、重庆綦江区、江津市等。

近年来，为提高土地利用效率，推动工业用地集约化利用，多层标准厂房项目持续供应，尤以面向生物医药、大健康等领域研发中试阶段的多层厂房项目为主。由于受层高、承重及产业配套等硬性标准的限制，这类多层厂房普遍不适用于生产制造类企业入驻，因此与以标的项目为代表的高标准单层厂房并未构成核心竞争关系。

与此同时，相当一部分单层厂房项目始建于容积率限制不严格的早期阶段，由于年代较为久远，这类单层厂房在产业配套、运营管理等方面，相较于由主要开发商建设运营的高标准单层厂房园区竞争力薄弱，因此由头部开发商管理的高标准单层厂房，在标的项目周边区域仍属于稀缺产品。

重庆市本级区域中，作为中国内陆第一个国家级开发开放新区——两江新区的核心区域，以及中国内陆唯一的“水港+空港”保税港区所在地，渝北区在吸引各行业入驻方面展现出强大的的的吸引力，区域内众多的产业政策为各领域产业发展提供有力支撑。依托两江新区及临空优势，众多知名企业如：长安新能源、OPPO、传音、中光电、浪潮等集群渝北，形成了新能源汽车、智能装备及终端、高端装备制造业等行业的上下游集群。当前，渝北区部分入驻企业及生产研发基地等信息如下所示：

| 渝北园区分布 | 存量（万平方米） | 产业服务 |
| --- | --- | --- |
| OPPO（重庆）智能生态科技园 | 133 | 智能终端、智能硬件、软件、云服务及增值服务等 |
| 长安汽车全球研发中心 | 67 | 新能源汽车、汽车零部配件等 |
| 重庆传音智能终端产业园 | 25 | 智能终端、电子产品等 |
| 北斗星通智能产业园 | 12 | 车载导航娱乐系统 |
| 天实精工摄像头产业园 | 10 | 高清手机摄像头、双摄像头等 |
| 三圣装配式建筑产业基地 | 8 | 绿色环保智能制造新型商品 |

数据来源：戴德梁行

重庆市未来供应项目主要为2025年-2027年交付，多系多层厂房产品（在承重、柱间距、层高等多个维度均低于单层厂房，竞争力弱于单层厂房），以及目标租户行业与东久（重庆）智造园一期存在较大差异，预计对东久（重庆）智造园一期到期租约续签率、退租后新签租约以及租金价格水平可能造成的经营影响有限。

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，东久（重庆）智造园一期所在的渝北区未来主要新增项目为龙兴智能制造基地二期，面积为39万平方米（包括多层及部分单层标准厂房，距离东久（重庆）智造园一期约8公里），预计该项目的单层部分或将对东久（重庆）智造园一期到期租约续签率、退租后新签租约以及租金价格水平造成一定的经营压力，但整体较为有限。

其余项目分别位于北碚区（52.3万平方米）和九龙坡区（4.4万平方米），距离标的项目35-60公里，且北碚区和九龙坡区产业园主要系面向生命科学、生物医药、大健康研发行业租户或面向中小客户分割销售，与东久（重庆）智造园一期的目标客户存在差异。同时前述新增项目主要为多层厂房，与东久（重庆）智造园一期作为单层厂房在承重柱间距、层高等多个维度相比规格较低，因此不会对东久（重庆）智造园一期的经营产生不利影响。

未来几年，重庆市工业厂房新增供应主要基于北碚区、渝北区及九龙坡区的地理位置展开，按行政区划分来看，北碚区由于过往几年供应工业用地总数最高，为未来新增工业厂房的热门区域。重庆市未来部分新增供应详情如下所示：

| 重庆市未来供应主要项目 | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域 | 项目名称 | 项目定位 | 开发商 | 规划建筑面积（万平方米） | 与标的项目距离 | 项目现状（预计交付年份） |
| 北碚区 | 两江大地（国际）生命科学园（二期） | 面向研发为主的多层厂房，不构成核心竞争关系 | 重庆大地生物医药科技产业园发展有限公司 | 19.4 | 约35公里 | 一期已竣工并启动招商。二期项目为分批次施工，于2021年8月至2023年6月已陆续启动施工，于2025年年中竣工交付 |
| 北碚区 | 生物医药产业孵化基地 | 面向研发为主的多层厂房，不构成核 | 重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限 | 24.3 | 约40公里 | 2023年4月开工建设，预计2023年完成项目基础施工，2027年竣工并交付 |

| 重庆市未来供应主要项目 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **区域** | **项目名称** | **项目定位** | **开发商** | **规划建筑面积（万平方米）** | **与标的项目距离** | **项目现状（预计交付年份）** |
| | | 心竞争关系 | 公司 | | | |
| 北碚区 | 中南高科·北碚科技智慧港项目 | 面向中小客户的分割销售多层厂房，不构成核心竞争关系 | 中南高科产业集团西南公司 | 8.6 | 约45公里 | 2023年6月开工建设，2025年年中竣工交付 |
| 渝北区（两江新区） | 龙兴智能制造基地二期 | 包括多层及部分单层标准厂房 | 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 | 39.0 | 约8公里 | 2025年初开工建设，预计2026年7月底竣工交付 |
| 九龙坡区（高新区） | 石板大健康产业园（一期） | 面向研发为主的多层厂房，不构成核心竞争关系 | 重庆科学城高新产业发展有限公司 | 4.4 | 约60公里 | 2023年年初开工建设，预计2025年11月竣工交付 |
| **总计** | / | / | / | **95.7** | / | / |

**3、区域内可比物业分析**

**（1）东久（南通）智造园**

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，戴德梁行在南通市高新技术产业开发区范围内选取已成熟运营的三个标准厂房项目作为竞争性物业对比分析的对象，分别为南通环普现代产业园、南通久焯产业园和东久（南通）智能制造基地，以及未来即将入市的一个标准厂房项目赫联聚兴智能智造产业园作为可比物业，具体如下：

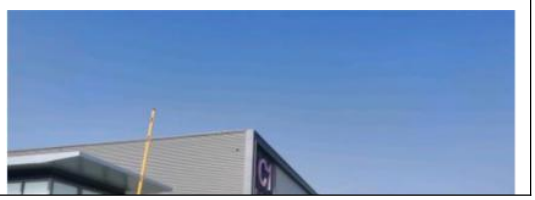
**可比物业所在位置**




| 南通环普现代产业园 | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 南通市崇川区祁连山路 3 号 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 南通普诚科技产业发展有限公司 | |
| **土地面积** | 106,627 平方米 | |
| **建筑面积** | 69,339 平方米 | |
| **物业类型** | 标准工业厂房、综合楼 | |
| **建成时间** | 2020 年 | |
| **平均租金** | 23-25 元/平方米/月（不含增值税，含物业费） | |
| **出租率** | 100% | |
| **主要租户** | 智能装备、工业物联网、生物医药 | |
| **项目简介** | 南通环普现代产业园位于江苏省南通市苏通科技产业园，该产业园是由南通、江苏和无锡政府共同开发的区域性园区，服务于新一代信息技术、精密机械和现代服务业等行业。南通环普现代产 | |

| | |
|---|---|
| | 业园位于江达路与江海路交叉口，紧邻 G15 高速公路、东方大道主干道和苏通长江公路大桥，地理位置优越。首期总建筑面积约 6.9 万平方米，由 11 栋单层生产厂房和 1 栋综合楼构成。园区主要引入智能装备、工业物联网、生物医药等先进制造业，未来将进一步优化提升城市产业结构。 |

| **南通久焯产业园** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 南通高新技术产业开发区希望大道东、文山路南侧 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 南通久焯实业有限公司 | |
| **土地面积** | 95,906 平方米 | |
| **建筑面积** | 65,000 平方米（工业厂房部分） | |
| **物业类型** | 单层工业厂房、双层工业厂房 | |
| **建成时间** | 2023 年 | |
| **平均租金** | 22-24 元/平方米/月（不含增值税，含物业费） | |
| **出租率** | 100% | |
| **主要租户** | 智能装备制造 | |
| **项目简介** | 南通久焯产业园位于南通高新技术产业开发区希望大道东侧、文山路南侧，周边产业聚集度较高，主要交通道路包括江海大道高架与沈海高速，距南通兴东机场直线距离 17 公里，车程约 25 分钟，地理位置较好。园区最大的租户为史丹利百得紧固系统(南通)有限公司，主要从事汽车紧固件、电子紧固件等紧固件产品的生产，是对南通高新区及周边地区新能源汽车及汽车零部件、新一代信息技术和智能制造等产业的有力配套。 | |

| **东久（南通）智能制造基地** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 江苏省南通市崇川区景兴路与德和路交叉口东 200 米 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |

| | | |
|---|---|---|
| **开发商** | 南通利伯隆实业发展有限公司 | |
| **土地面积** | 119,878平方米 | |
| **建筑面积** | 59,000平方米 | |
| **物业类型** | 单层工业厂房 | |
| **建成时间** | 2021年 | |
| **平均租金** | 25-29元/平方米/月（不含增值税，含物业费） | |
| **出租率** | 95%-100% | |
| **主要租户** | 智能装备制造、新材料、新能源、汽车零部件 | |
| **项目简介** | 东久（南通）智能制造基地位于南通市崇川区景兴路与德和路交叉口，附近主要交通道路包括沈海高速、沪陕高速及东方大道高架，依托沈海高速，项目可与一江之隔的常熟、太仓、张家港等区域便捷连接。南通东久智能制造基地将结合南通开发区主导产业，以高端装备制造以及新一代信息技术为方向，着力引进一批行业领先、技术领先的优势产业，坚持高质量、高标准、高效率的原则，力争打造整个开发区高端智能制造的精品集聚地。 | |

| **未来供应：赫联聚兴智能智造产业园** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 南通市通州区金沙街道古盐路以北、马北中心路以西 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 赫联集团 | |
| **土地面积** | 157,000平方米 | |
| **预计建成规模** | 310,000平方米 | |
| **物业类型** | 10栋多层厂房 | |
| **预计建成时间** | 2025年 | |
| **周边交通** | 园区紧临345国道，距离沈海G15 9km、沪陕G40 20km、通锡S19 18.9km，距离苏通大桥40km，交通便利 | |
| **项目简介** | 赫联聚兴智能智造产业园，是赫联集团最新一代优化产品，项目位于通州金沙主城区的核心地段，该项目定位为智能制造科创园，以智能装备、新一代信息技术飞机及汽车零部件为主导产业，吸引高新技术企业，打造集研发、中试、生产于一体的智能制造产业园区和都市型产业集聚地。该项目成功落户通州，对于城市北部的产业发展和城市扩能具有长远意义，为通州高质量发展注入了强劲动能。 | |

**（2）东久（重庆）智造园一期**

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，戴德梁行在重庆市范围内选取已成熟

运营的三个优质标准厂房项目作为竞争性物业对比分析的对象，分别为环普重庆临空智慧智造产业园、联东 U 谷·沙坪坝国际企业港和龙兴智能制造基地（一期），以及未来即将入市的龙兴智能制造基地（二期）作为可比物业，具体如下：

**可比物业所在位置**




| **环普重庆临空智慧智造产业园** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 重庆市渝北区玉峰山镇桐桂大道 3 号 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 重庆普昭科技产业发展有限公司 | |
| **土地面积** | 121,664 平方米 | |
| **建筑面积** | 工业厂房：49,600 平方米；<br>仓储物流：15,600 平方米 | |
| **物业类型** | 单层工业厂房 5 栋；单层物流仓库 1 栋 | |
| **建成时间** | 2021 年 | |
| **平均租金** | 24-26 元/平方米/月（不含增值税、含物业费） | |

| | |
|---|---|
| **出租率** | 工业厂房100% |
| **主要租户** | 机械设备和制造、新材料、电子科技、物流服务 |
| **项目简介** | 环普重庆临空智慧智造产业园位于重庆市渝北区创新经济走廊，交通位置优越；该项目总建筑面积约66,000平方米，已于2021年年底投产运营；项目南临港城工业园和海尔工业园，东临长安汽车、现代汽车、金康汽车主机厂等；同时区域内依托OPPO、传音、深科技等核心企业，发展智能手机等智能终端产业，构建智能终端产业链集群；依托重庆整车制造企业，打造全市汽车电子关键产业园，发展汽车电子上下游相关产业链，形成“智能终端+汽车电子”两大支柱产业，打造面向未来的先进产业集群。 |

| **联东U谷·沙坪坝国际企业港** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 重庆市沙坪坝区振华路41号 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 北京联东投资（集团）有限公司 | |
| **土地面积** | 143,300平方米 | |
| **建筑面积** | 200,000平方米 | |
| **物业类型** | 单层轻钢厂房和双拼、四拼的独栋厂房（7.2m/8.1m首层层高，8m柱距）。 | |
| **建成时间** | 2020年 | |
| **平均租金** | 23-25元/平方米/月（不含增值税、含物业费） | |
| **出租率** | 95%-100% | |
| **主要租户** | 电子科技、高端装备制造、生物医药 | |
| **项目简介** | 联东U谷·重庆沙坪坝国际企业港，位于重庆高新区、西部科学城核心位置-重庆科学城科技产业园内，属于中国西部重要的创新研发基地、重庆重要的高端制造业基地、海内外高端人才的创业家园。项目依托国家高新区、重庆科学城以及重庆大学城15所高校、西永微电园、西部物流园、自贸区、西永保税区，力争将园区建设成为科技研发创新高地、高新技术成果转化及产业化高地，助推重庆的战略新兴产业建设。<br>二期项目重点吸纳智能制造、新能源汽车、电子信息、生物医药等产业，目前为区域内具有较大影响力和竞争力的产业集聚中心，为沙坪坝工业经济高质量发展提供强劲动能。 | |

| **龙兴智能制造基地（一期）** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 重庆市渝北区龙兴新城五横线以南、两江大道以西 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 | |
| **土地面积** | 166,000 平方米 | |
| **建筑面积** | 135,000 平方米 | |
| **物业类型** | 多层标准厂房 | |
| **建成时间** | 2025 年 | |
| **平均租金** | 24-26 元/平方米/月（不含增值税、含物业费） | |
| **出租率** | 85%-90% | |
| **主要租户** | 装备制造、汽车电子、新材料 | |
| **项目简介** | 龙兴智能制造基地（一期）项目的四栋厂房涵盖精密制造与研发中心，为企业提供了集生产制造与技术研发为一体的综合性空间，能够满足不同类型智能制造企业的多样化需求，促进企业在技术创新与产品制造上的协同发展。作为重庆龙兴地区重点智能产业升级工程，龙兴智能制造基地（一期）建成后将助力区域进一步做优做强智能网联新能源汽车的基础供应体系，推动汽车供应链高质量协同发展。该项目将打造成为环境优美、产城融合、服务共享的具有生长属性的产业社区，吸引更多优质企业入驻，提升区域产业竞争力，带动相关产业集聚发展，为区域经济注入新动能。 | |

| **未来供应：龙兴智能制造基地（二期）** | | |
|---|---|---|
| **项目位置** | 重庆市渝北区龙兴新城五横线以南，盛唐路以东 |  |
| **土地性质** | 工业用地 | |
| **开发商** | 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 | |

| | | |
|---|---|---|
| **土地面积** | 300,000 平方米 | |
| **预计建成规模** | 390,000 平方米 | |
| **物业类型** | 单层标准厂房、多层标准厂房、综合楼及设备用房 | |
| **预计建成时间** | 2026 年 | |
| **周边交通** | 距离重庆江北国际机场约 10 公里，距离重庆绕城高速约 4 公里，紧邻重庆铜锣大道和两江大道 | |
| **项目简介** | 龙兴智能制造基地（二期）将以赛力斯超级工厂为中心、5 公里为半径，打造汽车产业链协同集群，建设“产业大脑＋超级工厂＋产业配套”的绿色低碳产业园，为两江新区智能网联新能源汽车发展注入强劲动力。作为重庆市重点产业项目，该项目将重点打造汽车核心零部件柔性生产线、数字化研发平台及智慧物流系统 | |

**4、新购入基础设施资产与同行业同地区可比物业的竞争优势与劣势**

标准厂房是工业厂房的一种构成，具有通用性、配套性、集约性等特点，是为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。严格意义来说标准厂房是指建设主体利用工业用地，按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设的工业厂房，其建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建成后用于自持或出租、出售给企业从事工业生产经营。

不同的行业使用不同的厂房，相同的行业在一定的范围内有一定的标准和规范，这种“标准”也是相对而言的，并非绝对标准。按照建筑结构类型，可分为单层厂房、多层厂房。

**（1）南通——高新区**

本资产的优势为：

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，东久（南通）智造园坐落于南通市通州区金新街道，其所在区域临南通兴东国际机场 10 公里，距南通高铁站 20 公里，距南通港 20 公里，同时紧邻 G15 高速和城市中环，地理位置优越，交通便利完善。

东久（南通）智造园位于南通市通州区高新技术产业开发区，其坚持先进制造业和现代服务业并重，强化重大项目、外资项目招引，瞄准汽车电子、集成电路装备及零部件、光电信息、高端装备等战新产业和未来产业，瞄准“链主”企业上下游和关键环节，通过产业强链补链继续完善“一主一新一智”格局，大大提升了产业规模和层次。

东久（南通）智造园为单层标准厂房项目，市场租赁需求旺盛，于 2019 年建成，于 2021 年达到满租，2022 年末-2024 年末以及 2025 年 3 月末出租率均为 100%，运营成熟稳定。

本资产的劣势为：

东久（南通）智造园所在区域属于工业集聚区，本项目周边以工业园区为主，相关商业、生活配套相对较为稀缺。

**（2）重庆**

本资产的优势为：

根据戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，东久（重庆）智造园一期坐落于重庆市渝北区龙兴镇汽车产业聚集区龙兴工业园，距重庆市中心25公里，距重庆江北国际机场约20公里，距离重庆绕城高速G5001入口约3公里。龙兴镇处于两江新区核心区，镇内交通发达，重庆轨道交通4号线二期、重庆铁路枢纽东环线已开通运营，在建的15号线实现站内换乘，规划18号线、14号线，地理位置良好，交通便利通达。

所在的区域汽车产业集聚，项目周边有长安福特、长安汽车、北京现代、上汽通用五菱四大汽车厂，已经形成汽车产业的区域高度聚集，致力于打造高端智能制造产业聚集平台。重点引进高端汽车零部件企业，符合重庆两江新区重点产业发展方向，致力于助力西部地区智能制造产业升级。

东久（重庆）智造园一期于2017年建成，2018年集中去化，于2019年底达到满租，历史三年年末出租率均为100%，2025年3月末出租率为90.5%，根据已签署的租约情况，该项目自2025年9月1日起满租。

本资产的劣势为：

东久（重庆）智造园一期项目所在区域属于工业集聚区，其公共基础设施和相关配套设施尚在发展中。目前周边主要公共设施较少，相关商业、生活配套相对较为稀缺。

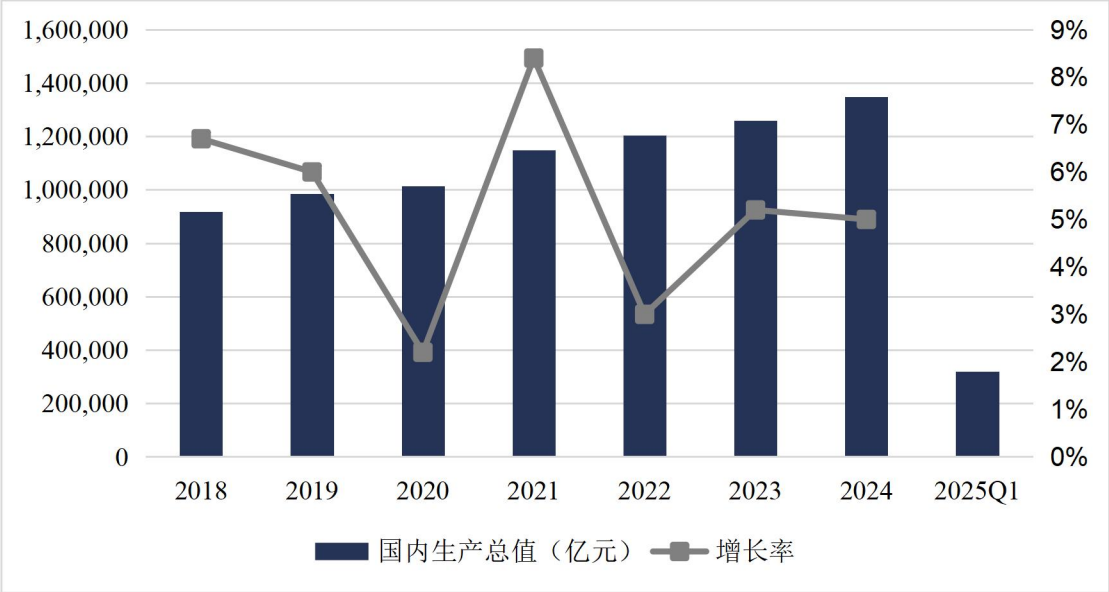
**（四） 基础设施资产所在地区宏观经济概况**

根据公开经济统计数据以及戴德梁行出具的《产业园区市场调研报告》，中国作为世界第二大经济体，2015年至2023年间国内生产总值保持中高速增长。2022年，全年国内生产总值1,204,724亿元，按不变价格计算，比上年增长3.0%。2023年国内生产总值1,260,582亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。

2024年，全年国内生产总值1,349,084亿元，按不变价格计算，比上年增长5.0%。分产业看，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%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长5.3%，二季度增长4.7%，三季度增长4.6%，四季度增长5.4%。

初步核算，2025年一季度国内生产总值318,758亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%。分产业看，第一产业增加值11,713亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值111,903亿元，增长5.9%；第三产业增加值195,142亿元，增长5.3%。

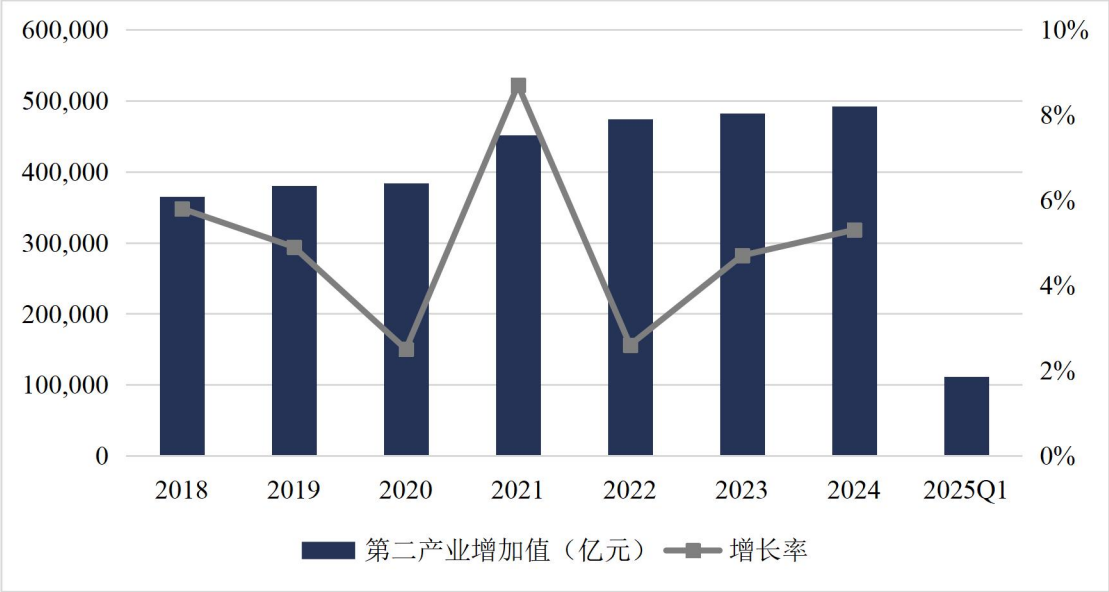
**2018-2025年一季度国内生产总值**




数据来源：国家统计局

近六年国内第二产业及工业增加值稳步上升。2020年第二产业增加值为383,562亿元，同比增长2.5%，第二产业增加值比重为38.6%。2021年第二产业增加值为451,544亿元，同比增长8.7%。2022年，第二产业增加值为473,790亿元，同比增长2.6%。2023年，第二产业增加值为482,589亿元，同比增长4.7%。2024年第二产业增加值492,087亿元，按不变价格计算，同比增长5.3%，第二产业增加值比重为36.5%。2025年一季度，第二产业增加值111,903亿元，同比增长5.9%，对经济增长的贡献率为25.1%。

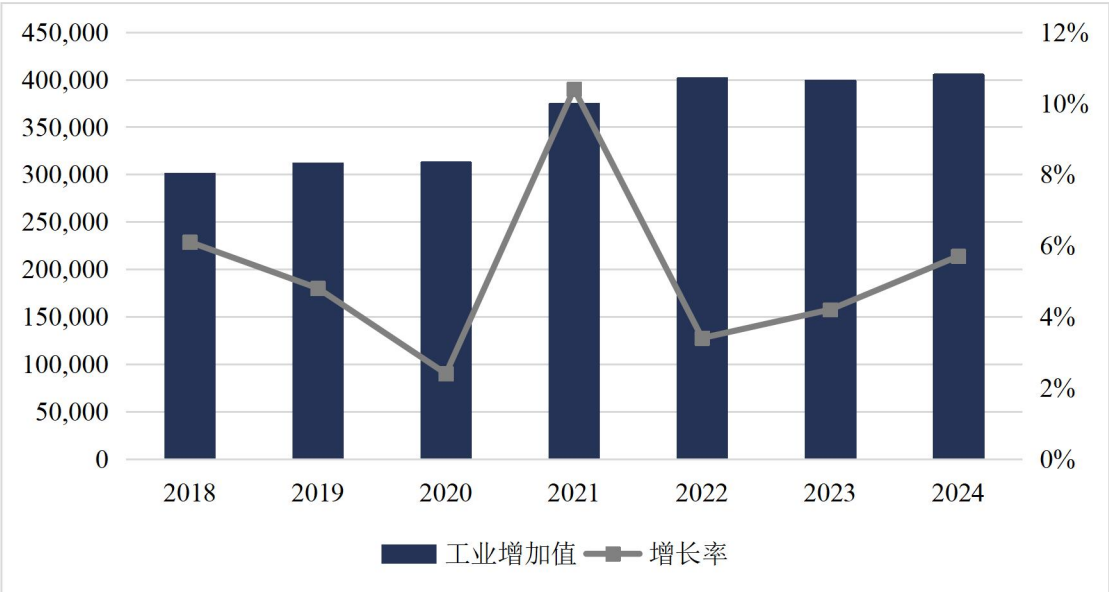
**2018-2025年一季度全国第二产业增加值**




数据来源：国家统计局

2020年，全国工业增加值同比增长3.3%。2021年，全国工业增加值同比增长7.1%，增速大幅提升。2022年，全国工业增加值同比增长4.4%，增速小幅回落。2023年，全国工业增加值同比增长4.2%。2024年，全国工业增加值同比增长5.7%。自2022年以来，增速逐年上涨。

**2018-2024年全国工业增加值（亿元）**




数据来源：国家统计局

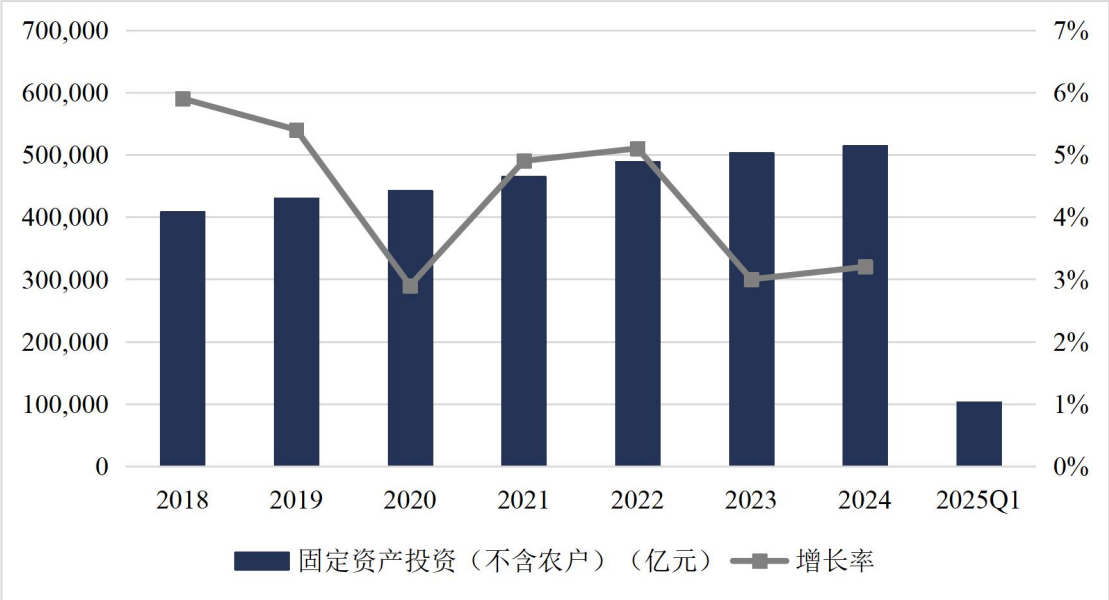
近年来，基础设施及制造业投资保持较高增速。2023年，全国固定资产投资（不含农户）503,036亿元，比上年增长3.0%（按可比口径计算）。其中，制造业投资增长6.5%，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）增长5.9%。分产业看，第一产业投资

同比下降0.1%，第二产业投资增长9.0%，第三产业投资增长0.4%。2023年，民间固定资产比上年下降0.4%。

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%（按可比口径计算），比上年加快0.2个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长2.6%，第二产业投资增长12.0%，第三产业投资下降1.1%。第二产业中，工业投资比上年增长12.1%，其中，制造业投资增长9.2%，增速较上年扩大2.7个百分点。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%。2024年，民间固定资产投资比上年下降0.1%。

2025年开年以来，全国固定资产投资延续了2024年较好的发展态势。一季度，全国固定资产投资（不含农户）103,174亿元，同比增长4.2%，比上年全年加快1.0个百分点。分领域看，基础设施投资同比增长5.8%，制造业投资增长9.1%。分产业看，第一产业投资同比增长16.0%，第二产业投资增长11.9%，第三产业投资增长0.1%。2025年一季度，民间投资增长0.4%，扣除房地产开发投资，民间投资增长6.0%。

**2018-2025年一季度全国固定资产投资（不含农户）**




数据来源：国家统计局

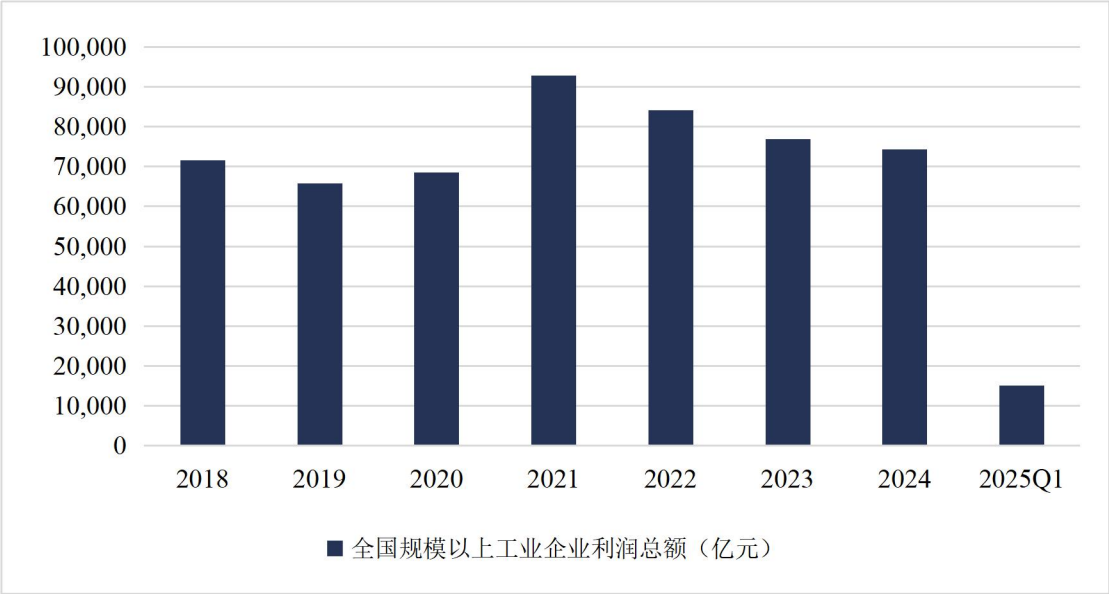
近年来，规模以上工业企业利润总额呈一定波动上升趋势。2021年全国规模以上工业企业实现利润总额92,933亿元，比上年增长35.7%。2022年全国规模以上工业企业实现利润总额84,163亿元，比上年减少4.0%。

2023年，全国规模以上工业企业实现利润总额76,858亿元，比上年下降2.3%（按可比口径计算）。规模以上工业企业中，采矿业实现利润总额12,392.4亿元，比上年下降19.7%；制造业实现利润总额57,643.6亿元，下降2.0%；电力、热力、燃气及水生产和供应业实现利润总额6,822.3亿元，增长54.7%。

2024年，全国规模以上工业企业实现利润总额74,311亿元，比上年下降3.3%（按可比口径计算）。规模以上工业企业中，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%。

2025年一季度，全国规模以上工业企业实现利润总额15,094亿元，同比增长0.8%（按可比口径）。规模以上工业企业中，采矿业利润2,204亿元，同比下降25.5%；制造业10,826亿元，增长7.6%；电力、热力、燃气及水生产和供应业实现利润总额2062.8亿元，增长5.4%。

**2018-2025年一季度全国规模以上工业企业利润总额**




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》（以下简称《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。

2021年3月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（以下简称《十四五规划》）发布，《十四五规划》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%。

2024年1月，工业和信息化部等七部门联合印发《关于推动未来产业创新发展的实施意见》（以下简称《实施意见》），提出了要把握新一轮科技革命和产业变革机遇，围绕制造业主战场加快发展未来产业，支撑推进新型工业化。目标到2025年，实现未来产业技术创新、产业培育、安全治理等全面发展，部分领域达到国际先进水平，产业规模稳步提升。到2027年，未来产业综合实力显著提升，部分领域实现全球引领。《实施意见》提出全面布局未来产业，重点推进未来制造、未来信息、未来材料、未来能源、未来空间和未来健康六大方向产业发展；加快技术创新和产业化，面向未来产业重点方向实施国家科技重大项目和重大科技攻关工程，加快突破关键核心技术，发布前沿技术应用推广目录，打造产品交易平台；打造标志性产品，做强未来高端装备。面向国家重大战略需求和人民美好生活需要，加快实施重大技术装备攻关工程，突破人形机器人、量子计算机、超高速列车、下一代大飞机、绿色智能船舶、无人船艇等高端装备产品，以整机带动新技术产业化落地，打造全球领先的高端装备体系。

2025年3月，中国人民银行行长在十四届全国人大三次会议经济主题记者会上表示，为进一步加大对科技创新的金融支持力度，中国人民银行将会同证监会、科技部等部门优化科技创新和技术改造再贷款政策。具体措施包括有扩大再贷款规模，满足企业融资需求；降低再贷款利率，强化对银行的政策激励；扩大再贷款支持范围，大幅提高政策的覆盖面；保持财政贴息力度，切实降低企业融资成本。

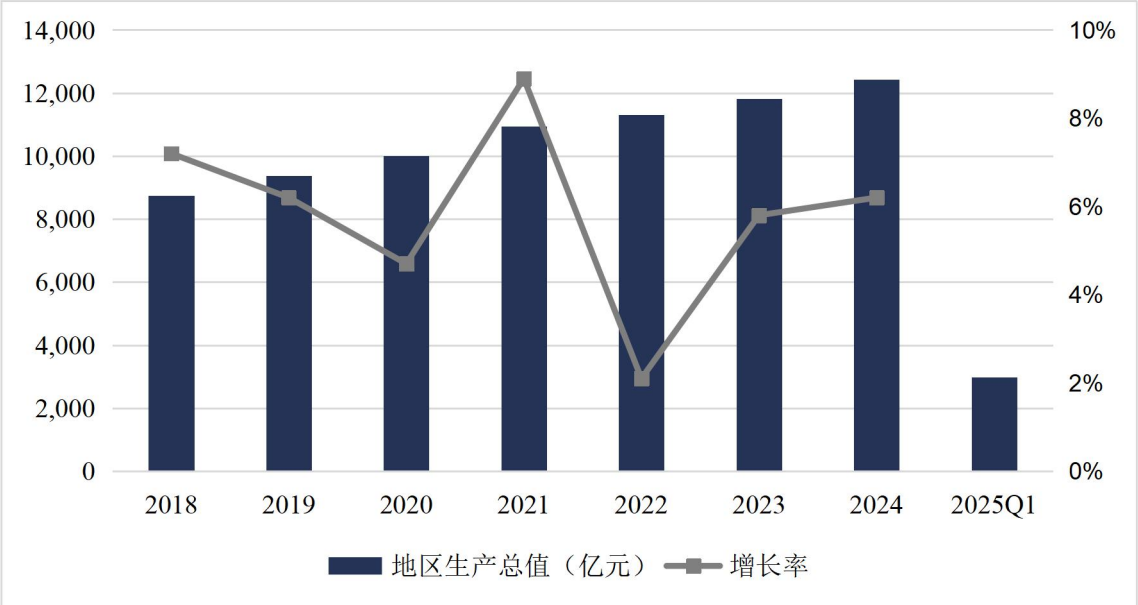
综合来看，近年来全国制造业固定资产投资增速始终保持较高水平，尽管全国规模以上工业企业利润有所回落，但是2025年开年以来，一季度制造业规上工业企业实现了较高的增速，经济发展的转型成效逐渐显现，未来高技术制造业、装备制造业的发展将进一步拉动规模以上工业企业利润总额的提升，未来将为国内工业经济高质量发展提供更多活力；面对复杂的国际环境形势带来的不利影响，“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局将进一步增强我国产业链稳定性和竞争力，促进生产环节向自主创新、协同创新、融合创新方向发展，由中国制造升级为中国创造；在国家战略层面，以先进制造业和战略性新兴产业为主体的工业依然是支撑中国经济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。未来产业的兴起有望为中国经济开辟新的增长点，成为推动中国经济高质量发展的新动力。

**1、南通**

2024年，南通市全年实现地区生产总值12,421.9亿元，比上年增长6.2%。其中，第一产业增加值532.1亿元，增长2.7%；第二产业增加值5,906.8亿元，增长6.9%；第三产业增加值5,983.0亿元，增长5.7%。按常住人口计算，人均地区生产总值16.0万元，增长6.2%。

2025年开年以来，南通市经济发展延续了2024年良好态势。一季度，全市实现地区生产总值2,982.2亿元，按可比价格计算，同比增长7.2%，较去年全年增速扩大1.0个百分点。分产业看，第一产业增加值69.5亿元，增长1.4%；第二产业增加值1465.2亿元，增长8.8%；第三产业增加值1447.5亿元，增长6.0%。

**2018-2025年一季度南通市地区生产总值**




数据来源：南通市统计局

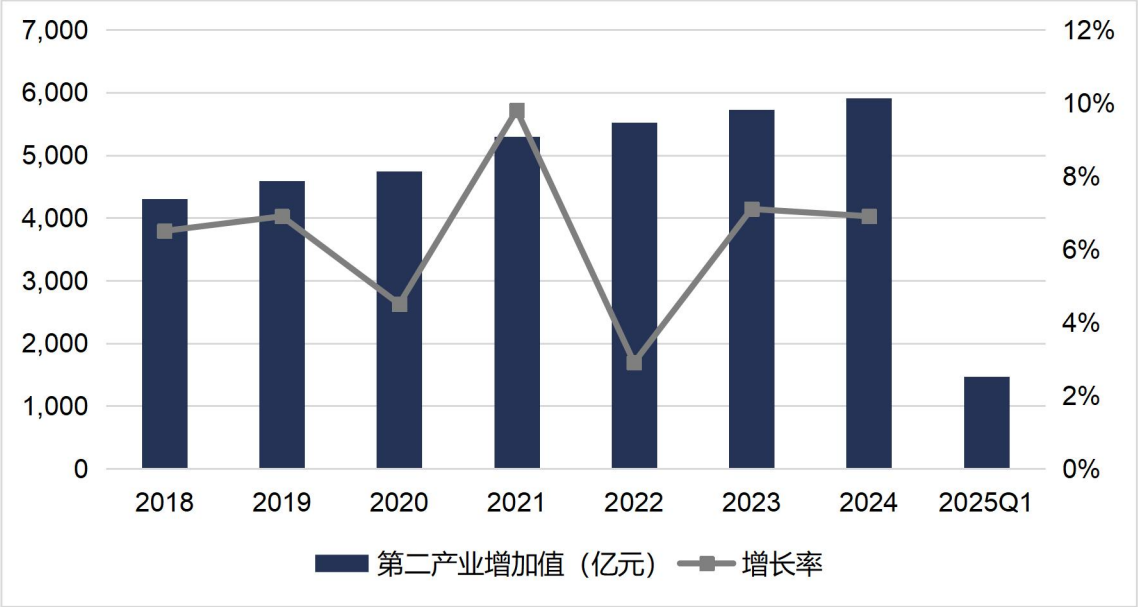
近五年南通市的第二产业增加值稳步上升，2021年第二产业增加值达5,298.3亿元，比上年增长9.8%。2022年第二产业增加值5,520.4亿元，增长2.9%。2023年第二产业增加值5,728.1亿元，增长7.1%，增速较2022年显著提升。2024年第二产业增加值5,906.8亿元，增长6.9%，维持了2023年较高的增速。2025年一季度，第二产业增加值1,465.2亿元，同比增长8.8%，增速提升，较2024年全年提高1.9个百分点。

2024年，南通市全年规模以上工业增加值比上年增长9.3%，其中轻工业增长9.2%，重工业增长9.3%。分经济类型看，国有企业增加值增长7.2%，股份制企业增长8.6%，股份合作企业增长2.0%，外商港澳台投资企业增长11.6%。分门类看，制造业增加值增长9.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降2.7%。分行业看，全市列统的34个行业大类中有30个行业增加值比上年增长，增长面达88.2%，比上年提升8.8个百分点。装备制造业较快增长。全年规模以上装备制造业增加值比上年增长9.5%。其中，专用设备制造业、汽车零部件制造业等行业增加值年内保持高速增长态势，分别增长14.4%、12.7%。太阳能电池、变压器

等主要产品产量分别增长33.9%、21.6%。

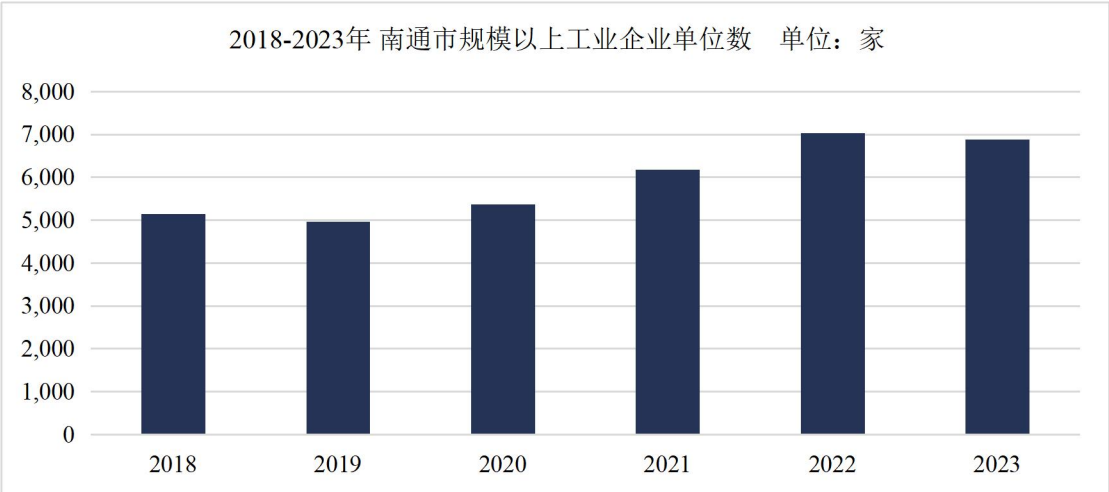
2025年一季度，规模以上工业增加值同比增长11.3%，比上年全年提升2.5个百分点。全市列统的34个行业大类中有30个行业工业增加值同比保持增长，增长面为88.2%，比上年全年提升8.8个百分点。十大重点行业增加值占全市规模以上工业比重为70.3%，合计拉动规模以上工业增加值增长6.7个百分点。一季度，规模以上民营工业企业产值占全市规模以上工业产值的比重为67.6%，拉动全市规模以上工业产值增长6.7个百分点。

**2018-2025年一季度南通市第二产业增加值**




数据来源：南通市统计局

2021年，南通市规上工业企业单位数达6,174家，增速超13%。2022年，南通全市新增规上工业企业866家，列全省第2位，已连续3年在全省处于前列。2023年底，南通规模以上工业企业数达6,878家，占全省企业数的10.9%，是1998年开始实施规模以上工业统计时的4.36倍。




数据来源：南通市统计局

2022年，南通市规模以上工业企业营业收入比上年增长7.0%，利润总额下降3.1%，企业营业收入利润率为6.2%，比上年下降0.6个百分点。规模以上工业企业产销率95.9%。2023年，南通市规模以上工业企业利润增速由负转正，较上年增长0.2%。从地区看，除开发区、如东、苏锡通外，其他板块利润总额均实现增长，其中通州区和崇川区增速较快，分别比上年增长44.4%、18.2%。

2024年，南通市工业企业盈利进一步提升。全年规模以上工业企业营业收入比上年增长7.5%，利润总额增长4.5%，企业营业收入利润率为5.6%。分经济类型看，规模以上工业企业中，国有控股企业利润增长21.7%，外资企业增长3.0%，民营企业增长2.1%。分行业看，装备制造业利润比上年增长9.3%，其中铁路船舶航空航天业、汽车零部件、电子设备等行业利润增长较快，分别增长60.2%、32.1%、17.5%。

2024年，南通市固定资产投资维持稳定，全年固定资产投资同比增长0.9%。其中，国有及国有经济控股投资增长4.3%；港澳台及外商投资增长13.4%。民间投资下降2.8%，民间投资占全部投资比重63.8%。分产业看，第一产业投资增长39.2%，第二产业投资增长3.2%，第三产业投资下降2.0%。分领域看，制造业投资下降1.8%，基础设施投资增长5.7%，房地产开发投资增长0.1%。2024年全年共49个项目列入省级重大项目清单，比上年增加14个，连续9年保持全省前列。全年共计安排市级重大项目217个，省、市重大项目完成投资超1,000亿元。全年新开工5亿元以上工业项目254个，竣工达产项目301个。推动中石油蓝海新材料、华峰瑞讯生物等百亿级项目顺利开工，重大项目攻坚突破成效显著。

2025年开年以来，南通市固定资产投资稳步回升，制造业投资贡献增强。一季度，全市固定资产投资同比增长5.1%。全市285个基础设施投资项目，计划总投资增长6%，完成投资增长17.8%，占固定资产投资比重为15.4%，比上年同期提升1.7个百分点。全市制造业投资增长7.4%，对全市固定资产投资增长贡献率为77.2%。全市亿元以上项目1,384个，完成投资增长10.1%，占固定资产投资的比重为75.3%。

2020年，南通市迈入GDP万亿元城市行列，通州湾新出海口起步港区开港运营，南通新机场选址获批，北沿江高铁工可获批，南通成为上海“1+8”大都市圈成员城市，也是江苏“1+3”功能区中扬子江城市群、沿海经济带的重要一员。2023年，南通市全年实现地区11,813.3亿元，比上年增长5.8%。2024年前三季度，南通市实现地区生产总值9,414.4亿元，同比增长6.3%，这一增速在江苏省内已公布数据的城市中位列前茅，显示出南通市经济的强劲增长动力。

“长三角一体化”和“科技创新”是南通未来发展建设的大方向。南通是长三角一体化发展的重要支点，在长三角一体化中承担着承接上海苏南辐射、向北向西传导带动的重任，其产业基础、发展空间、交通区位、人文交融等优势明显，扮演着“综合型战略支点城市”的角色。当前，位于三大国家战略交汇点的南通以积极推动区域协同创新，大力探索创新资源共用、

载体共建、利益共享等机制，与周边城市共建紧密型的创新共同体为行动方向。

东久（南通）智造园位于南通高新技术产业开发区，南通高新技术产业开发区（简称“南通商新区”）前身是1993年11月成立的江苏省通州经济开发区，2011年10月改为现名。2013年12月，经国务院批准升格为国家级高新技术产业开发区。南通高新区围绕产业发展特点，明确产业定位，形成了以“一主一新一智”为特色的产业布局。“一主”即汽车和汽车零部件产业，“一新”即新一代信息技术产业，“一智”即智能制造产业。汽车及汽车零部件产业代表性企业包括安波福、文灿股份、广东鸿图等；新一代信息技术产业代表性企业包括深南电路、展华电子、生益科技、中科仪等；智能制造产业代表性企业包括宜家精密、震旦智能、江海股份、大族激光、嘉泰激光、准信自动化等。

南通高新区不断优化产业结构，推动传统产业转型升级，同时大力发展新兴产业。一方面，通过实施“智改数转网联”等计划，推动传统产业向智能化、数字化转型，提高了企业的竞争力和生产效率。另一方面，积极引进和培育新兴产业，南通高新区在原有汽车零部件、新一代信息技术和智能装备产业基础上，进一步细分产业赛道，形成了先进光伏、新型储能、集成电路装备及零部件、新型电子元器件等先进产业业态。特别是新型电子元器件产业，被江苏省评选为具有科技创新能力的“电子元器件产业集群”，是江苏省首批8个创新型集群之一。

南通高新区积极贯彻落实国家、省、市的各项政策，为园区内企业提供了一系列优惠政策。这些政策涵盖了税收减免、资金扶持、人才引进等多个方面，为企业的发展提供了有力保障。同时，园区还建立了完善的服务体系，为企业提供一站式服务，帮助企业解决各种问题和困难。

未来，南通市将继续坚持以高质量发展为主题，加快构建新发展格局，推动经济持续稳定增长。南通市将进一步加强与长三角地区的合作与交流，积极承接上海等周边城市的产业转移和辐射带动，推动区域协同发展。同时，南通市还将加强科技创新和人才培养，推动产业转型升级和高质量发展，与周边城市共建紧密型的创新共同体为行动方向。

**2、重庆**

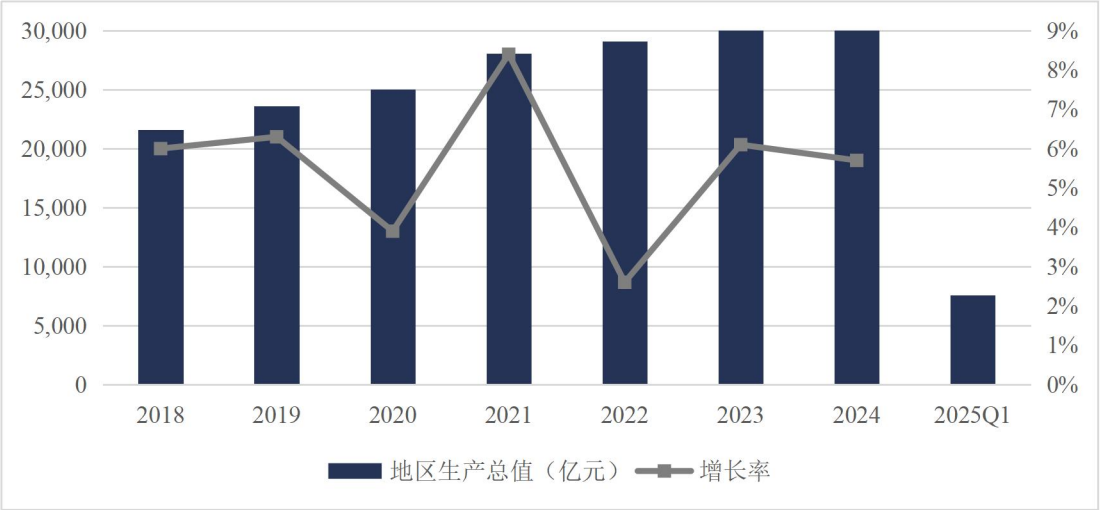
重庆市2018年至2023年间地区生产总值保持中高速增长，平均年增长率为5.6%。2023年综合实力持续增强，经济总量再上新台阶，实现地区生产总值30,145.8亿元，同比增长6.1%。

2024年，重庆市全年实现地区生产总值32,193.2亿元，比上年增长5.7%。按产业分，第一产业增加值2,135.8亿元，增长2.4%；第二产业增加值11,690.7亿元，增长4.6%；第三产业增加值18,366.7亿元，增长6.8%。全年人均地区生产总值达到100,889元，比上年增长6.0%。民营经济增加值19,822.61亿元，增长6.2%，占全市经济总量的61.6%。

2025年一季度，重庆市实现地区生产总值7,574.8亿元，按不变价格计算，同比增长4.3%。

其中，第一产业实现增加值321.8亿元，同比增长2.2%；第二产业实现增加值2,496.6亿元，同比增长3.7%；第三产业实现增加值4,756.4亿元，同比增长4.8%。

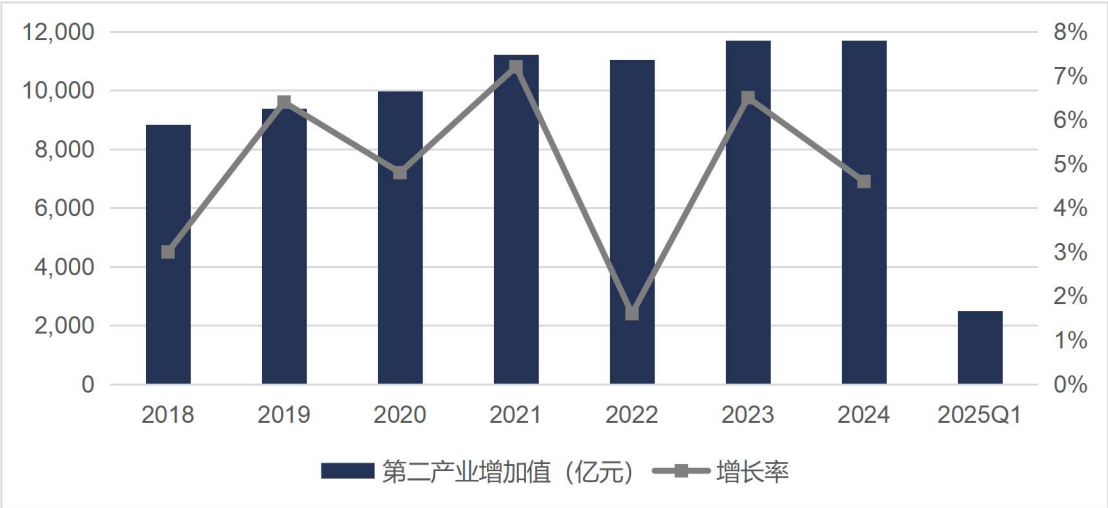
**2018-2025年第一季度重庆市地区生产总值**




数据来源：重庆市统计局

近五年重庆市第二产业增加值以中高速水平稳步提升。2021年第二产业增加值达11,217.3亿元，比上年增长7.2%。2022年第二产业增加值11,047.4亿元，按可比口径计算，增长1.6%。2023年第二产业增加值11,699.1亿元，增长6.5%，增速较2022年显著提升。2024年第二产业增加值11,690.7亿元，按可比口径计算，增长4.6%，维持了2023年较高的增速。2025年一季度，第二产业增加值2,496.6亿元，同比增长3.7%。

**2018-2025年第一季度重庆市第二产业增加值**

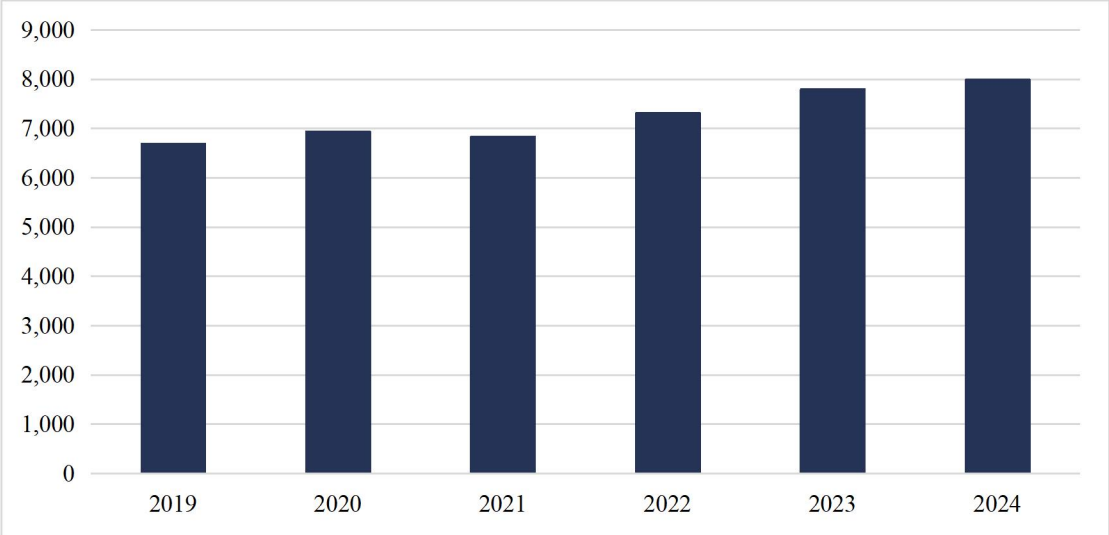



数据来源：重庆市统计局

近几年重庆的规模以上工业企业单位数一直保持在稳中有增的态势。2022年年末，重庆市规模以上工业企业单位数达7,314家，较2021年增长475家。2023年年末，重庆市全市规上工业企业数7,798家，占全国比重1.62%，排名全国第17位。2024年年末，全市规上工业企业

数7,992家，较2023年增长194家，其中大中型企业1,008家，同比增长1.1%。

**2019-2024年重庆市规模以上工业企业单位数**




数据来源：重庆市统计局

近几年重庆规模以上工业企业利润除部分年份受公共卫生事件影响之外，总体保持增长态势。2021年工业企业利润总额达2,121.0亿元；2022年，重庆市全年规模以上工业企业利润总额为1,939.6亿元，比上年下降9.1%，。分经济类型看，国有控股企业利润下降19.1%，股份制企业下降6.3%，外商及港澳台商投资企业下降22.6%，私营企业下降5.8%。分门类看，采矿业利润比上年增长62.6%，制造业下降11.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长14.1%。2023年，全市规上工业利润下降3.7%；规上工业企业营业收入利润率5.11%，低于全国0.65个百分点。每百元营业收入中的成本86.3元，高于全国1.54元。

2024年，全年规模以上工业企业利润总额比上年增长15.6%。分经济类型看，国有控股企业利润增长29.1%，股份制企业增长14.4%，外商及港澳台商投资企业增长24.9%，私营企业增长20.4%。分门类看，采矿业利润比上年增长13.4%，制造业增长14.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长35.0%。

2023年，重庆市全市固定资产投资比上年增长4.3%。从三大领域看，工业、基础设施投资分别增长13.3%和7%，房地产开发投资下降13.2%。分产业看，第一产业投资增长17.4%，第二产业投资增长13.1%，第三产业投资增长0.6%。

2024年，重庆市全年固定资产投资总额比上年增长0.1%，其中，基础设施投资增长0.3%，工业投资增长11.2%，社会领域投资增长0.3%，房地产开发投资下降8.3%。分产业看，第一产业投资增长20.6%，第二产业投资增长11.1%，第三产业投资增长11.2%。

2025年一季度，重庆市固定资产投资比上年增长3.5%，比上年全年提高3.4个百分点。分领域看，工业投资增长7.2%，基础设施投资增长10.0%，房地产开发投资下降7.2%。分产业看，第一产业投资增长22.2%，第二产业投资增长7.2%，第三产业投资增长1.3%。

重庆是国家中心城市，是四大直辖市之一，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市，全国先进制造业基地，西部科技创新中心、对外开放门户，长江上游航运中心。随着共建“一带一路”、新时代西部大开发区域协调发展战略和长江经济带区域重大战略的实施，以及成渝地区双城经济圈和西部陆海新通道的建设，重庆正由内陆腹地成为开放前沿，区位优势和战略地位更加彰显。重庆市是同时拥有港口型、陆港型、空港型、生产服务型国家物流枢纽的城市，全市基本形成三条环线、十二条射线为骨架的高速公路网，初步建成长江上游航运中心，全面形成“一大四小”运输机场格局，交通运输体系完善。

当前重庆市全市经济运行稳中有进，高质量发展扎实推进，新质生产力稳步发展。2024年，“33618”现代制造业集群体系持续壮大，“智能网联新能源汽车之都”国内外影响力显著增强，新能源汽车产业快速发展。“6+3”未来产业加速布局，培育多个未来产业重点企业和重大平台。成渝地区双城经济圈制造业协同发展，成渝地区生物医药产业集群新入选国家先进制造业集群，共建成渝“氢走廊”“电走廊”“智行走廊”等重大应用场景。

总体来看，重庆市经济发展态势良好，生产需求保持平稳，重点产业支撑强劲，新质生产力加速培育，发展质量持续提升，就业物价总体稳定，经济社会大局和谐稳定。重庆市工业实体经济发展呈现出“稳”和“新”两个特点：传统产业根基稳固，汽车行业实现较快增长，展现了工业经济的“稳”；工业结构持续优化，战略性新兴制造业引领全市工业发展，展现了工业经济的“新”。

东久（重庆）智造园一期位于重庆市两江新区。两江新区是重庆市管辖的副省级新区、国家级新区，也是中国内陆第一个国家级开发开放新区，同时是继上海浦东新区、天津滨海新区后，由国务院直接批复的第三个国家级开发开放新区，辖江北区、渝北区、北碚区3个行政区的部分区域，面积1200平方公里、常住人口333万人，其中直管区面积638平方公里、常住人口108万人、城镇化率94.5%。两江新区是承担国家重大发展和改革任务的战略平台，是重庆产业基础最雄厚、开放功能最完善、创新资源最富集的区域之一，是重庆经济发展的主战场和重要增长极，以不到全市1.5%的面积贡献了全市约15%的经济总量，20%的规上工业总产值，30%的进出口总额、实际利用外资和数字经济增加值，40%的服务贸易额，50%的世界500强企业，60%的汽车产量，70%的跨境电商交易量。

主导产业及产业链现状方面，两江新区形成汽车和电子信息两个2,000亿级支柱产业，智能装备、生命健康、先进材料、新型储能、软件信息等新兴产业不断培育壮大，金融、物流、会展、商贸文旅等服务业加快提质增效。加快打造智能网联新能源汽车产业集群，集聚长安、赛力斯等9家整车企业，200余家核心零部件企业及中国汽车工程研究院等研发机构，形成240万辆整车产能。电子信息产业聚焦“新型显示+集成电路+智能终端”三大方向，形成以京东方为龙头的千亿级新型显示产业集群，以紫光展锐、奥特斯、万国半导体等为核心的集成电路产业集群。2023年8月17日，两江新区正式发布《两江新区深入推进新时代新征程新重庆制造业高质量发展行动方案（2023-2027年）》（以下简称《方案》，提出构建“33511”

现代制造业产业集群，即未来5年将做大做强智能网联新能源汽车、新一代电子信息制造业、新一代互联网及软件信息业3大主导产业；升级打造新能源及新型储能、生命健康、智能装备及智能制造3个支柱产业；培育壮大新型显示、半导体、卫星互联网、生物医药、生产性服务业5个特色优势产业；瞄准数字化、智能化、低碳化的方向，提前布局发展11个高成长细分产业和未来产业的“新星”产业集群，涉及人工智能、web3产业、智能家居、绿色低碳、虚拟现实、未来通信、AI及机器人、生命科学、区块链、类脑智能等。

未来，两江新区将继续坚持创新链、产业链、资金链、人才链“四链”融合，因地制宜发展新质生产力，不断推动高质量发展。未来，两江新区将加快建设全国重要的智能网联新能源整车集聚高地，推动汽车产业转型升级。同时，还将加强新一代电子信息制造业、装备制造等产业的发展，形成更多新的增长点。

## 三、新购入基础设施资产的估值情况

### （一） 新购入基础设施资产总投、账面价值和估值情况

新购入基础设施资产的总投共计约 2.59 亿元。截至 2025 年 3 月末，新购入基础设施资产的账面价值约为 2.29 亿元。

戴德梁行根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，在分析了本次两处基础设施资产的特点和实际状况、研究了项目资料并实地查勘和调研后，综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用了100%收益法评估东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期的市场价值，确定新购入基础设施资产于 2025 年 3 月末的市场价值为人民币 35,900 万元。

各个新购入基础设施资产的总投、账面价值、估值情况及差异具体如下表所示：

单位：万元、%

| 新购入基础设施资产 | 项目总投 | 账面价值 | 评估价值 | 评估增值率 |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 14,102.58 | 12,804.73 | 17,000.00 | 32.76% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 11,787.26 | 10,118.50 | 18,900.00 | 86.79% |
| **总计** | **25,889.84** | **22,923.23** | **35,900.00** | **56.61%** |

新购入基础设施资产账面价值按照成本法计量，为初始投入价值；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。账面价值与评估价值差异的原因主要是由于基础设施资产在项目公司会计报表中未做公允价值调整。

### （二） 新购入基础设施资产评估方法

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）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，结合估价目的进行分析。由于新购入基础设施资产为收益性物业，其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，故评估机构综合考虑新购入基础设施资产所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用100%收益法作为本次评估目标市场价值的评估方法。

本次估价过程中，评估机构将新购入基础设施资产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（2025年3月31日）。

### （三） 新购入基础设施资产评估选取参数

新购入基础设施资产所采用的评估参数具体如下：

| 名称 | 市场比准租金（元/平方米/月） | 市场比准物业管理费（元/平方米/月） | 增长率 | 折现率 | 出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 22.1 | 2.0 | 2026年至2029年租金和物业管理费不增长，2030年至预测期结束3.0% | 7.50% | 94% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 标准工业厂房：26.0<br>定制工业厂房：35.1 | 标准工业厂房：2.5<br>定制工业厂房：2.0 | 2026年至2029年租金和物业管理费不增长，2030年至预测期结束3.0% | 7.50% | 94% |

注：预测期内系指自评估基准日2025年3月31日起至后续10年期间。

**1、新购入基础设施资产历史租金单价及市场比准租金**

本项目市场比准租金单价已考虑市场风险，均低于报告期末签约租金单价，对老租户未来续租以及新租户承租均具有一定的吸引力。另一方面，当前预测采用的2026年至2029年租金和物业管理费不增长，2030年至预测期结束3.0%，长期增长率2%，总体低于报告期内租金和物业费年均复合增长率、在执行租约增长率、新签租约租金增长率。整体而言，未来预测的租金收入可实现性较强。

对于出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即实际租金），租赁期满后，假设该部分物业会按照当时的市场租金租赁。对于未出租部分物业，假设该部分物业会按照目前市场租金水平租赁。经过针对各个新购入基础设施资产所在市场的调查与研究，评估机构最终在所在区域内确定了3个同类相似的工业园区厂房作为新购入基础设施资产的可比实例。通过对比可比实例与新购入基础设施资产的区位状况、实体状况（项目平均

单价、有效租金单价、最新一期新签合同实际租金单价等数据）和权益状况，新购入基础设施资产对应的市场租金在22.1元/平方米/月-35.1元/平方米/月之间。市场租金为不含增值税、不含物业费的租金。具体情况分析如下：

| 项目名称 | 项目平均租金（元/平方米/月） | 市场比准租金（元/平方米/月） | 项目平均物业管理费（元/平方米/月） | 市场比准物业管理费（元/平方米/月） |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 23.1 | 22.1 | 1.7 | 2.0 |
| 东久（重庆）智造园一期 | 32.8 | 标准工业厂房：26.0<br>定制工业厂房：35.1<br>加权平均：28.4 | 2.5 | 标准工业厂房：2.5<br>定制工业厂房：2.0 |

注：
1）为不含税租金单价。
2）上表项目平均租金系2025年3月末的项目平均租金，剔除租赁优惠影响。

经测算新购入基础设施资产历史三年及一期项目平均单价、有效租金单价以及最新一期新签合同实际租金单价，均与市场比准租金差异不大（2025年3月末，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期市场比准租金单价分别为22.1、28.4元/平方米/月）。东久（重庆）智造园一期2025年3月末有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算）略有下浮，主要系部分租户在该期间涉及租金优惠。具体情况如下表（下表价格均不含税）：

单位：元/平方米/月

| 项目名称 | 指标名称 | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **东久（南通）智造园** | 项目平均单价（期末签约租金） | 23.1 | 23.0 | 22.0 | 21.2 | 20.5 |
| | 有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算） | 21.3 | 21.3 | 20.7 | 20.3 | 20.3 |
| | 有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算） | 23.3 | 22.5 | 20.8 | 19.4 | 14.5 |
| **东久（重庆）智造园一期** | 项目平均单价（期末签约租金） | 32.8 | 32.2 | 31.3 | 30.5 | 29.5 |
| | 有效租金单价（按租约 | 31.2 | 31.1 | 30.0 | 27.4 | 27.0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 内总租金收入进行测算） | | | | | |
| | 有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算） | 30.2 | 30.6 | 28.1 | 30.3 | 29.2 |
| **2025 年 1-3 月** | | | | | | |
| **东久（南通）智造园** | 最新一期新签合同实际租金单价 | 最新一期无新签合同 | | | | |
| **东久（重庆）智造园一期** | | 最新一期新签租约单价为 30.76 元/平方米/月，略低于东久（重庆）智造园一期期末签约租金，但高于剔除租金单价较高定制厂房的平均单价 30.28 元/平方米/月 | | | | |

注：1）项目平均单价系各期末的项目平均租金，不含租赁优惠影响；2）有效租金单价分为两个口径统计，口径一按租约内总租金收入测算，具体计算公式为：租约内应收租金总额（元）/实际出租面积（平方米）/加权平均总租期（天），加权平均总租期（天）=($\sum_{i=1}^{n}$ 租约 i 的总租期 * 租约 i 的租约面积)/租约总面积，总租期包含租赁优惠影响；口径二按当年度合同约定租金收入进行测算，具体计算公式为：租约当年应收租金总额（元）/当年实际出租面积（平方米）/当年加权平均总租期（天），当年加权平均总租期（天）=($\sum_{i=1}^{n}$ 租约 i 的当年租期 * 租约 i 的租约面积)/租约总面积，当年租期包含当年租赁优惠影响。

上表项目平均单价系各期末合同约定的项目平均租金，因市场租金及租期内租金增长，两个新购入基础设施资产历史三年及一期内均表现出增长趋势。

有效租金单价（按租约内总租金收入进行测算）方面，因将租赁优惠及租金增长等因素在租赁期内均摊，该有效租金整体保持平稳增长，东久（重庆）智造园一期有效租金单价 2023 年较 2022 年大幅增长系 2023 年 29,867.09 平方米集中续租，续租租约内的租金较上一租赁周期有一定涨幅。考虑期间续租和换租租约影响，该有效租金单价总体表现出平稳上涨态势。

有效租金单价（按当年度合同约定租金收入进行测算）方面，东久（南通）智造园在 2021 年数值较低主要系 2021 年内仍处于项目爬坡期、新签租约存在优惠条款总体拉低当年有效租金单价水平；东久（重庆）智造园一期在 2023 年内因 29,867.09 平方米集中续租，续租租约中给予租户一定的优惠期拉低有效租金单价水平；在项目运营逐渐成熟稳定后，该有效租金单价与项目平均单价基本一致。

2025 年 1-3 月，东久（重庆）智造园一期新签租约单价为 30.76 元/平方米/月，略低于东久（重庆）智造园一期期末签约租金，但高于剔除租金单价较高定制厂房的平均单价 30.28 元/平方米/月。

**2、稳定出租率及免租期**

**（1）稳定出租率**

基础设施项目自运营起历史去化情况良好，去化周期较短。东久（南通）智造园项目自2020年7月投入运营后，在12个月爬坡期内即实现100%满租状态（2021年7月），较低于区域内产业园区平均去化周期20个月。2022年末至2025年3月末出租率均为100%。东久（重庆）智造园一期项目自2018年1月投入运营后，在20个月爬坡期内即实现100%满租状态（2019年8月），与区域内产业园区平均去化周期20个月持平。历史三年期末出租率均为100%，截至2025年3月末出租率为90.50%，根据已签署合约情况，东久（重庆）智造园一期出租率将在2025年9月1日起达到100%。

新购入基础设施资产未来出租率假设及2022年末-2024年末以及2025年3月末出租率水平如下：

| 基础资产项目 | 未来出租率假设 | 2025年3月末出租率 | 2024年末出租率 | 2023年末出租率 | 2022年末出租率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 94% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 94% | 90.5% | 100% | 100% | 100% |

综合考虑：1）两处新购入基础设施资产的历史出租情况良好（最近三年及一期末出租率基本均为100%，根据已签署的租赁合同，东久（重庆）智造园一期自2025年9月1日起出租率为100%）；2）新购入基础设施资产符合当地政策支持和鼓励方向；3）新购入基础设施资产位于长江三角洲一体化发展规划中心区和成渝双城经济圈，经营环境良好；4）两处新购入基础设施资产以单层标准厂房为主，可比竞品中单层厂房或多层厂房一层出租率较高，市场租赁需求旺盛；5）新购入基础设施资产平均租金水平与市场比准租金差异较小，租金水平具备市场化竞争力；6）新购入基础设施资产租户均为区域政策重点支持行业，租户稳定性高，整体经营情况良好；7）新购入基础设施资产通常在租约到期前3个月提前确定原有租户的续租意向，为招商工作预留充足时间，历史续约及换签情况良好，有效保障基础设施项目出租率的稳定。预计短期内市场环境不会发生变化，因此假设新购入基础设施资产未来稳定出租率为94%。

基础设施资产业态为单层标准厂房项目，为工业市场上较为稀缺的产品形态。经与运营管理机构沟通了解，多层厂房通常情况下租赁单价为单层厂房的80-90%。由于多层厂房在层高、承重、行车、柱距、结构、采光、电梯可靠性、出入货便利性等技术指标方面与单层厂房相比存在一定的劣势，因此多层厂房通常承载生命科学、生物医药、大健康研发等研发导向的轻工业生产需求，而对于重工业生产属性较强的行业如汽车、机械制造等，租户基本选用单层厂房或多层厂房的单层部分。总体而言，单层厂房和多层厂房，面向的租户行业和类型存在一定差异。因此多层厂房的成本优势在一定程度上不构成对单层厂房的冲击。

从工业用地供应趋势来看，受到政府严格限制，一线及强二线城市工业用地供应逐年收紧，单层厂房新增供给受限。同时，随着政府对于厂房销售的限制增加，租赁厂房成为企业开启投产的主要途径。产权单一性、园区统一管理、建筑物硬件条件等是企业选址时的主要指标，因此对于优质的标准厂房项目来说整体呈现供小于求的趋势，项目入市后去化速度较快。

综上，基金管理人认为新购入基础设施资产长期出租率保持94%属于合理水平。

**（2）免租期**

经统计，截至2025年一季度末，东久（南通）智造园项目在执行租赁合同平均免租期为12.59天/年（不考虑公共卫生事件影响的平均免租期为11.82天/年），东久（重庆）智造园一期项目在执行租赁合同平均免租期为14.30天/年，新购入基础设施资产平均免租期为13.45天/年（不考虑公共卫生事件影响的平均免租期为13.06天/年）。空闲期方面，报告期内新购入基础设施资产无缝新签和续期面积占历史三年及一期到期面积的92.34%，历史空闲情况占比较少。本次假设签约租户空闲期和免租期14-15天/年。

经统计，截至2025年3月末，在执行合同租金优惠金额情况如下表：

| 项目名称 | 承租方 | 签订租赁期限（年） | 租赁面积（平方米） | 免租期协定 | 优惠金额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园项目 | **租户1** | 5.00 | 10,108.77 | 1)出租人同意在2021年6月1日至2024年5月31日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，实际在2021年6月1日至2021年11月30日6个月期间给予租金优惠,优惠金额可折算为免租天数约92天<br>2）另因公共卫生事件影响，单独签署补充协议，约定因市场环境影响，由甲方给予乙方相当于一个月租金金额的租金减免，具体在2023年一季度执行，可折算为免租天数约31天<br>上述免租期合计123天 | 61.21 |
| | **租户2** | 5.00 | 8,103.29 | 出租人同意在201年6月1日至2021年8月31日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约31天 | 17.10 |
| | **租户3** | 6.00 | 5,608.87 | 出租人同意在2021年1月15日至2021年7月14日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约92天 | 33.96 |
| | **租户4** | 5.00 | 5,608.87 | 出租人同意在2021年4月15日至2021年10月14日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数 | 33.96 |

| 项目名称 | 承租方 | 签订租赁期限（年） | 租赁面积（平方米） | 免租期协定 | 优惠金额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 约92天 | |
| | **租户5** | 5.00 | 5,608.87 | 无 | 0 |
| | **租户6** | 10.00 | 5,608.87 | 1）出租人同意在2020年10月1日至2022年9月30日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约210天<br>2）在2026年-2028年分别存在1个月免租期，共计90天 | 119.29 |
| | **租户7** | 5.00 | 5,608.87 | 无 | 0 |
| | **租户8** | 5.00 | 5,608.87 | 出租人同意在2026年7月15日至2027年7月14日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约31天 | 13.48 |
| **东久（重庆）智造园一期项目** | **租户9** | 10.00 | 12,173.00 | 出租人给予承租人3个月租赁优惠期,根据租金明细，可折算为免租天数约93天 | 139.24 |
| | **租户10** | 10.00 | 6,441.37 | 1）2018年3月1日至2018年7月13日，小计135天为免租期<br>2）出租人同意在2023年3月1日至2023年8月31日期间给与承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约92天<br>上述免租期合计227天 | 131.86 |
| | **租户11** | 8.00 | 5,787.14 | 1）2018年4月1日至2018年9月27日，小计180天为免租期<br>2）出租人同意在2023年4月1日至2023年5月31日期间给与承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约61天<br>上述免租期合计241天 | 131.16 |
| | **租户13** | 0.33 | 1,072.00 | 无 | 0 |
| | **租户13** | 3.00 | 5,465.58 | 无 | 0 |
| | **租户14** | 8.00 | 5,465.58 | 在2024年8月15日至2025年8月14日期间，租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约133天 | 65.46 |
| | **租户15** | 10.00 | 2,732.79 | 1）2018年7月1日至2018年9月30日小计92天免租<br>2）出租人同意在2023年7月1日至2023年12月31日期间给予承租人一定的租金优惠，根据租金明细，可折算为免租天数约92天<br>上述免租期合计184天 | 46.34 |
| | **租户16** | 7.00 | 2,732.79 | 1）2018年4月1日至2018年6月30日小计3个月免租期，小计91天 | 30.18 |

| 项目名称 | 承租方 | 签订租赁期限（年） | 租赁面积（平方米） | 免租期协定 | 优惠金额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2）2023年4月1日至2023年4月30日<br>小计1个月免租期，小计30天<br>上述免租期合计121天 | |

基础设施项目主要承租方为先进制造、新材料等生产型企业，此类租户生产设备安装调试周期长以及环评、消防等生产资质必备文件审批成本高，受搬迁成本制约，租赁粘性相对较高。根据运营管理机构提供数据显示，东久成熟运营的产业园区项目近五年平均续租率约为75%-80%。另报告期内新购入基础设施资产无缝新签和续期面积占报告期内到期面积的92.34%，无缝续租面积占报告期内到期面积的71.15%，达到经营稳定阶段后换租情形较少，本次按照平均续租率为70%进行审慎测算。此外，根据项目历史租赁情况，各项目租户按租赁面积加权平均的租期约为5-8年，按照平均租期为5年进行审慎测算。

经测算，基础设施项目平均每个租户每年的空闲期和免租期约为：（签约租户空闲期和免租期14-15天/年）*（1-续租率70%）=4.2天/年-4.5天/年。

综上所述，基础设施项目预测期年均空闲期和免租期为5天/年，相对审慎合理。

**3、租金增长率**

管理人和评估机构基于审慎原则进行参数假设：东久（南通）智造园和东久（重庆）智造园一期2026年至2029年租金和物业管理费不增长，2030年至预测期结束3.0%。整体而言，基金管理人和评估机构认为参数取值具有合理性。

南通和重庆地区生产总值增长率表现较为强劲、高于全国水平，工业增加值增长率较高，为增长率参数提供了宏观经济方面的支撑。未来区域新增项目为多层厂房，在承重柱间距、层高等多个维度方面规格较低，预计仅首层物业可与新购入项目直接竞争，且新增项目多面向与新购入项目差异化的生命科学、生物医药、大健康研发行业租户或面向中小客户分割销售，对新购入项目影响有限。报告期内租金增长率、在执行租约增长率、新签租约增长率整体高于增长率预测，叠加低于报告期末签约租金的市场比准租金，未来预测租金收入可实现性较强。

| 新购入基础设施资产 | 租金增长率水平预测 | 报告期内租金和物业费年均复合增长率 | 在执行租约增长率算术平均 | 新签租约租金增长率 |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 预测期内：2026年至2029年租金和物业管理费不增长，2030年至预测期结束3.0% | 租金：3.83%<br>物业费：5.05% | 租金：4.02%<br>物业费：4.02% | / |

| 新购入基础设施资产 | 租金增长率水平预测 | 报告期内租金和物业费年均复合增长率 | 在执行租约增长率算术平均 | 新签租约租金增长率 |
|---|---|---|---|---|
| 东久（重庆）智造园一期 | 预测期内：2026年至2029年租金和物业管理费不增长，2030年至预测期结束3.0% | 租金：3.35%<br>物业费：-2.84% | 租金：3%<br>物业费：4.29%<br>（上述数据不考虑D1区域对应的租期不高于一年的案例） | 租金：3%<br>物业费：5%<br>（上述数据不考虑D1区域对应的租期不高于一年的案例） |

**（1）新签租约增长率**

如不考虑签约期限一年以内短租约的影响，最近一年及一期新签租约（仅涉及东久（重庆）智造园一期），租金和物业费年增长率分别为3%和5%。相关租金增长情况如下表：

| 东久（重庆）智造园一期 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 起租日 | 到期日 | 租金年增长率 | 物业费年增长率 |
| 租户12 | 5,465.58 | D1 | 2024/2/1 | 2025/1/31 | / | / |
| 租户13 | 1,072.00 | D1-2 | 2025/2/1 | 2025/5/31 | / | / |
| 租户14 | 5,465.58 | D4 | 2024/8/15 | 2027/8/14 | 3% | 5% |
| 租户15 | 2,732.79 | D3-1 | 2025/4/1 | 2028/6/30 | 3% | 5% |

注：上表租户15的新签租约签署时间为2025年2月15日，因此纳入上表统计范围，但不纳入报告期内起租的新签租约范围。

**（2）在执行租约增长率**

**1）东久（南通）智造园**

截至2025年3月末，东久（南通）智造园已签约租户租期内租金及物业管理费年增长率基本为2%-5%，平均租金及物业管理费年增长率为4.02%。具体如下：

单位：平方米

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 租金年增长率 | 物业费年增长率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 租户1 | 10,108.77 | A8 | 19.49% | 每三年涨幅5% | 每三年涨幅5% |
| 租户2 | 8,103.29 | A7 | 15.62% | 5% | 5% |
| 租户3 | 5,608.87 | A1 | 10.81% | 4.5% | 4.5% |
| 租户4 | 5,608.87 | A2 | 10.81% | 5% | 5% |
| 租户5 | 5,608.87 | A3 | 10.81% | 5% | 5% |
| 租户6 | 5,608.87 | A4 | 10.81% | 2% | 2% |

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 租金年增长率 | 物业费年增长率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 租户7 | 5,608.87 | A5 | 10.81% | 5% | 5% |
| 租户8 | 5,608.87 | A6 | 10.81% | 4% | 4% |
| 合计 | **51,865.28** | / | **100.00%** | / | / |
| 算数平均值 | | | | **4.02%** | **4.02%** |

报告期内东久（南通）智造园项目期末签约租金单价、期末签约物业管理费单价年均复合增长率分别为3.83%、5.05%。具体如下表：

单价：元/平方米/月

| | 报告期内年均复合增长率 | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 期末签约租金单价 | 3.83% | 23.11 | 23.00 | 22.00 | 21.16 | 20.45 |
| 期末签约物业管理费 | 5.05% | 1.69 | 1.68 | 1.61 | 1.49 | 1.44 |

注：上表期末时点的签约租金单价和签约物业管理费系根据该时点在执行租赁合同约定的对应时点签约单价按面积加权平均计算得出。报告期内年均复合增长率系使用2021年末数据与2025年3月末数据按照复合增长算出。

另根据戴德梁行出具的评估报告，东久（南通）智造园位于南通市高新区，周边产业聚集度较高，临近重要交通枢纽，具有一定的竞争优势，东久（南通）智造园及区域内其他可比产业园项目签约租户租金增长率一般为3%-4%。综合历史运营情况、该区域高标准工业厂房的市场状况、市场对标项目以及已上市同类项目的发展经验，假设2026年至2029年租金和物业管理费不增长，2030年至预测期结束3.0%，具有合理性。

**2）东久（重庆）智造园一期**

截至2025年3月末，东久（重庆）智造园一期已签约租户租期内租金年增长率基本为3%；物业管理费年增长率主要为5%，平均为4.29%（不考虑D1区域对应的短租租约不含增长率的案例），较为特殊的是重要现金流提供方，因其为定制厂房，租金价格较高，物业费在租赁期内不增长。2023年及2024年新签的租约租金增长率基本为3%，物业管理费增长率基本为5%。具体如下：

单位：平方米

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 租金年增长率 | 物业费年增长率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 租户9 | 12,173.00 | C | 29.07% | 3% | / |
| 租户10 | 6,441.37 | B | 15.38% | 3% | 5% |
| 租户11 | 5,787.14 | A | 13.82% | 3% | 5% |

| 承租方 | 租赁面积 | 租赁区域 | 租赁面积占比 | 租金年增长率 | 物业费年增长率 |
|---|---|---|---|---|---|
| **租户13** | 1,072.00 | D1-2 | 2.56% | / | / |
| **租户13** | 5,465.58 | D2 | 13.05% | 3% | 5% |
| **租户14** | 5,465.58 | D4 | 13.05% | 3% | 5% |
| **租户15** | 2,732.79 | D3-2 | 6.53% | 3% | 5% |
| **租户16** | 2,732.79 | D3-1 | 6.53% | 3% | 5% |
| **合计** | **41,870.25** | / | **100.00%** | / | / |
| **算数平均** | | | | **3%** | **4.29%** |

报告期内东久（重庆）智造园一期项目期末签约租金单价、期末签约物业管理费单价年均复合增长率分别为3.35%和-2.84%。具体如下表：

单价：元/平方米/月

| | 报告期内年均复合增长率 | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **期末签约租金单价** | 3.35% | 32.78 | 32.17 | 31.33 | 30.49 | 29.45 |
| **期末签约物业管理费** | -2.84% | 2.55 | 2.48 | 2.57 | 2.89 | 2.80 |

注：上表期末时点的签约租金单价和签约物业管理费系根据该时点在执行租赁合同约定的对应时点签约单价按面积加权平均计算得出。报告期内年均复合增长率系使用2021年末数据与2025年3月末数据按照复合增长算出。

其中东久（重庆）智造园一期报告期内期末签约物业管理费复合增长率为-2.84%（2024年末至2025年3月末签约物业管理费增长率为2.25%），主要系报告期内通过资源优化、提升管理水平，降低了项目公司支付予物业公司的物业管理成本，新租约下浮收取物业管理费所致[7]。2021年度至2024年度物业管理服务毛利[8]分别为1.85万元、9.92万元、34.29万元和43.77万元，呈现上涨趋势。因此基金管理人认为报告期内期末签约物业管理费增长率为负未对项目正常运营和盈利性产生负面影响。

2021年度-2024年度，物业管理服务收入和支付给物业管理公司的物业服务费的年化复合增长率分别为-4.36%和-18.04%。具体如下表：

单位：元

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 物业管理服务费收 | 318,610.00 | 1,380,467.34 | 1,476,849.87 | 1,602,346.23 | 1,568,829.20 |

[7] 2021年10月1日起生效的物业管理合同所载服务单价为2.87元/平方米/月（含税），2023年4月1日起生效的物业管理合同所载服务单价为1.8元/平方米/月（含税）。

[8] 物业管理服务毛利=物业管理服务费收入-支付给物业管理公司的物业服务费。

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 入 | | | | | |
| 支付给物业管理公司的物业服务费 | 235,683.65 | 942,734.63 | 1,133,926.36 | 1,503,138.00 | 1,550,335.89 |
| 物业服务毛利 | 82,926.35 | 437,732.71 | 342,923.51 | 99,208.23 | 18,493.31 |

**（3）区域供需情况**

区域供给方面，新购入基础设施资产所在区域未来 2-3 年新增供应中涉及直接竞争的项目有限，预计对新购入基础设施资产出租率、租金水平不会产生重大不利影响。另考虑到需求方面，新购入基础设施资产底层租户主要系汽车、机械制造、电子设备等行业主体，南通市高新区和重庆市两江新区相关产业经济较快发展，为底层租户的持续稳定运营以及区域租赁需求提供了较为有利的支撑。

新购入基础设施资产业态为单层标准厂房项目，为工业市场上较为稀缺的产品形态。相比多层厂房和研发厂房，单层厂房凭借其大跨度空间、层高及高承重地面优势，可满足大型设备安装和重型生产需求。稀缺的产品供给及区域旺盛的产业需求，可为预测期内的租金增长率和长期增长率设定提供一定的支撑。

标准厂房资产契合各地战略新兴产业发展需要，符合政策支持和鼓励方向。为支持产业发展，满足各开发区推动战略新兴产业发展、引入高新技术企业所带来的持续需求，近年来多省市纷纷推出相关政策鼓励标准厂房的开发建设。标准厂房是城市产业发展的重要载体，与普通厂房相比，标准厂房具有通用性、配套性、集约性等特点，技术参数与标准更优，适用产业范围更广，能够满足区域产业升级及战略新兴产业发展的需要，是未来主要发展方向。相比普通厂房，标准厂房具有以下两点突出优势：第一，标准厂房建造时的技术参数与标准更优，严格遵照高标准的建设规格，满足入驻企业对于地面承重、厂房结构及园区容积率等高标准的核心诉求。第二，除传统制造业外，标准厂房的适用产业范围更广，其租户类型还涉及高科技电子加工、科技研发、精密机械制造等，能够全方位匹配战略新兴行业及高科技制造企业的研发生产需求，租户质量更优。

普通厂房与标准厂房核心建造参数对比如下：

| 建造参数 | 普通厂房 | 标准厂房 |
|---|---|---|
| 开发特点 | 零星开发<br>占地面积小<br>（10-30 亩） | 成片开发<br>占地面积大<br>（80-200 亩） |
| 每层厂房面积 | 2,000-4,000 平方米 | 3,000-10,000 平方米 |
| 层高 | 5-8 米 | 生产区：8-11 米<br>办公区：3-5 米 |
| 地面承重 | 1-2T/平方米 | 生产区：2-5T/平方米<br>办公区：0.2-0.5T/平方米 |

| 建造参数 | 普通厂房 | 标准厂房 |
| --- | --- | --- |
| 柱距 | 小于 9 米 x 小于 18 米 | 大于 9 米 x 大于 25 米 |
| 消防等级 | 丁类，不能提升 | 丁类，预留喷淋<br>或丙二类，预留喷淋 |
| 钢结构 | 非钢结构 | 钢结构 |

近年来，包括基础设施项目所在地在内的各级各地政府出于导入高新技术企业、提升土地使用效率等目的，对工业用地特别是标准厂房为主的平台类园区提高准入门槛，如加大容积率、提高物业的持有比例等。此背景下预计未来标准厂房的市场需求将进一步提升，单层标准厂房更会成为市场稀缺产品，租赁需求旺盛。区域市场的长期需求也能有效支撑租金增长率的假设。

**（4）南通市和重庆市未来经济高质量发展为长期增长率取值 2%提供了宏观层面的合理性。**

南通市是江苏省制造强市，是国务院确定的中国长三角经济中信和现代化港口城市。南通市地区生产总值在 2015 年以后基本稳定在 6%-8%的增长区间。2024 年，南通市全年实现地区生产总值 12,421.9 亿元，比上年增长 6.2%。2020 年，南通市迈入 GDP 万亿元城市行列，通州湾新出海口起步港区开港运营，南通新机场选址获批，北沿江高铁工可获批，南通成为上海“1+8”大都市圈成员城市，也是江苏“1+3”功能区中扬子江城市群、沿海经济带的重要一员。

重庆市是中国中西部地区唯一的直辖市。在宏观经济层面，2022 年重庆市地区生产总值首次超过广州，成为中国经济第四大城市。2024 年，重庆市全年实现地区生产总值 32,193.2 亿元，比上年增长 5.7%。随着共建“一带一路”、新时代西部大开发区域协调发展战略和长江经济带区域重大战略的实施，以及成渝地区双城经济圈和西部陆海新通道的建设，重庆正由内陆腹地成为开放前沿，区位优势和战略地位更加彰显。当前重庆市全市经济运行稳中有进，高质量发展扎实推进，新质生产力稳步发展。2024 年，现代制造业集群体系持续壮大，“智能网联新能源汽车之都”国内外影响力显著增强，新能源汽车产业快速发展。

**（5）南通市和重庆市良好的工业发展基础为长期增长率取值 2%提供了一定的合理性。**

2015 年以来，南通市工业增加值稳步上升。2015-2023 年间工业增加值复合增长率为 7.2%，平均工业增加值增速为 8.3%，若剔除受公共卫生事件影响的 2020 年，平均工业增加值增速可达 9.0%。2015-2024 年，过去 10 年间南通市规模以上工业增加值平均增速为 8.7%，过去 5 年间平均增速同样可达 8.7%，保持良好水平。2025 年一季度，全市规模以上工业增加值同比增长 8.7%，高于全省平均水平 0.5 个百分点，列全省第 3 位。规模以上工业企业单位数从 2015 年的 5,066 个，增加至 2023 年的 6,878 个，约占全省企业数的 10.9%，复合

增长率为 3.9%。剔除未公布的 2020 年以及拥有极端值的 2021 年，2015-2023 年间，规模以上工业企业营业收入平均增速可达 8.1%（2018 年及以前仅公布主营业务收入），规模以上工业企业营业收入利润总额平均增速可达 5.7%。自公共卫生事件恢复以来，2021-2024 年间，规模以上工业企业利润率平均值为 6.2%，体现出规上工业企业良好的经营水平和稳定的盈利能力。此外，截至 2024 年底，南通市累计拥有高新技术企业 4,324 家，净增 702 家。2024 年全年高新技术企业产值同比增长 5.2%，占规上工业总产值的比重达 49.6%，比上年提高 0.8 个百分点，产业发展质量稳步提升。

2015 年以来，重庆市工业增加值健康发展。2015-2024 年，过去 10 年间，工业增加值复合增长率为 5.3%，平均工业增加值增速为 6.6%，而过去 5 年间，工业增加值复合增长率为 6.3%，较过去 10 年的复合增长率增加 1.0 个百分点，工业发展增速总体加快，平均工业增加值增速为 5.6%。2015-2024 年，过去 10 年间，规模以上工业增加值平均增速为 7.1%。2025 年一季度，重庆市规模以上工业增加值同比增加 3.6%。规模以上工业企业单位数从 2015 年的 6,608 家，增加至 2024 年的 7,992 家，复合增长率为 2.1%。2015-2023 年间，规模以上工业企业营业收入复合增长率为 3.5%（2018 年及以前仅公布主营业务收入），企业利润总额平均增速为 9.7%。剔除拥有极端值的 2021 年，企业利润总额平均增速仍可达 6.3%。重庆市规上工业企业营收和利润总额的稳定增长体现了稳健的经营水平和盈利能力。此外，截至 2024 年底，重庆市累计拥有高新技术企业 8,837 家，较 2023 年的 7,556 家增加 17.0%。除此之外，截至 2024 年底，全市已累计培育专精特新中小企业 5,035 家、专精特新“小巨人”企业 310 家、市级制造业单项冠军企业 25 家、国家级制造业单项冠军企业 16 家，产业发展的品质逐步迈向更高层次。

**（6）新购入基础设施资产历史经营情况为长期增长率取值 2%提供了合理性。**

新购入基础设施项目历史及当前在执行的租约年限较长，其中南通项目、重庆项目在租租户按照面积加权平均租赁年限分别约为 5.65 年、8.76 年。另考虑到两个基础设施项目的租户以机械制造、汽车配件、新材料等高新制造业为主，该类租户搬迁成本较高，租赁粘性较强，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。

报告期内，除东久（重庆）智造园一期项目期末签约物业管理费存在特殊情况外，新购入基础设施项目期末签约租金单价、期末签约物业管理费年均复合增长率均高于长期增长率取值 2%。

综上，结合新购入基础设施资产新签租约、现行有效的租赁合同、区域供需情况、区域经济发展、历史经营情况等因素，基础设施项目估值模型中租金增长率水平假设具备合理性。

**4、收缴率**

新购入基础设施项目历史租金收缴情况良好，不存在租金损失未能收回的情况，同时，租户租赁期限较长，且新购入项目公司已采取租户预付租金、收取保证金等较强的缓释措施来保障年度租赁服务收入的实现。同时，运营管理机构将提供的流动性支持措施，能够进一步为存续期新购入项目公司现金流稳定提供保障。本次评估假设收缴率为99%。鉴于新购入基础设施项目历史收缴情况良好，基金管理人认为评估机构假设收缴率为99%具有合理性。

具体的流动性支持条款如下：截至每个年度12月31日，在该时点按照权责发生制应收回但未收回的资产运营收入视为“未收回资产运营收入”。运营管理机构应对未收回资产运营收入向新购入项目公司提供流动性支持，具体措施系递延支付运营管理机构对应金额的第四季度运营管理费。基于上述原则，若新购入项目公司后续实际收到前述未收回资产运营收入的部分或全部的，新购入项目公司应于实际收到相关款项后向运营管理机构无息返还前述递延支付的运营管理费的对应部分，为免疑义，前述返还的前提条件为待返还的递延支付的运营管理费金额不低于剩余未收回资产运营收入。但若新购入项目公司后续未收到前述未收回资产运营收入的，则新购入项目公司没有义务向运营管理机构返还前述运营管理费。

**5、光伏收入**

南通弗洛达将东久（南通）智造园项目屋顶出租用于建设、运营光伏发电系统项目，项目运营期限为二十五年，项目屋顶租赁期限自起租日期之日起算二十年，期限届满后自动续期至营运期限届满之日且相关租赁条件不变，不含税光伏年收入约为11.0万元，本次评估按此测算光伏收入。

重庆迪梦捷将东久（重庆）智造园一期项目屋顶出租用于建设、运营光伏发电系统项目，项目运营期限为二十五年，项目屋顶租赁期限自起租日期之日起算二十年，期限届满后自动续期至营运期限届满之日且相关租赁条件不变，不含税光伏年收入约为9.5万元，本次评估按此测算光伏收入。

**6、成本费用、税金及附加假设**

**（1）成本费用**

项目公司的经营成本及期间费用既包括与项目公司提供产品或者服务直接相关的费用如物业管理费，也包括期间费用如一般管理费等间接费用。对于新购入基础设施资产来说运营成本费用主要包含物业管理费、一般管理费以及保险费等。

**1）物业管理费**

针对东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期，本次测算中物业管理服务费参考历史《物业管理合同》所载的物业管理费水平，预测期首年物业管理费成本，东久（南通）

智造园按照0.055元/天/平方米（建筑面积）计算，东久（重庆）智造园一期按照1.8元/月/平方米（建筑面积）计算，预测期内自2027年起每2年增长3%。

**2）一般管理费**

项目公司将综合管理服务委托予运营管理机构，由运营管理机构对估价对象进行日常管理及招商运营。结合对估价对象历史运营成本情况的分析、运营管理机构的运营能力分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估按照不含税运营收入的固定费率3%计算管理服务费成本，与南通弗洛达、重庆迪梦捷分别和东久上海签署的《开发与资产管理服务协议》所载的项目运营管理费率保持一致，具有合理性。

**3）营销推广费**

针对东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期，结合经营情况，按照不含税运营收入的0.3%计算营销推广费成本。具体系假设租约期限为5年情况下，假设到期续租率为88%，营销推广费按照行业一般水平即1.5个月租金和物业费支付，即可得出年营销推广费成本为不含税运营收入的0.3%。

租赁期限方面，截至2025年3月末，东久（南通）智造园项目按照面积加权平均租赁年限约为5.65年；东久（重庆）智造园一期项目按照面积加权平均租赁年限约为8.76年。本次计算营销推广费假设一般租约期限5年具有合理性。

续租率方面，历史三年及一期，新购入基础设施资产涉及到期面积共计57,338.28平方米，无缝新签（12,146.45平方米）和无缝续租（40,798.25平方米）面积占报告期内到期面积的92.34%。本次营销推广费涉及续租率的测算，假设续租率为88%，具有一定的合理性。

综上，本次营销推广费成本为不含税运营收入的0.3%测算假设具有合理性。

**4）保险费**

东久（南通）智造园在投保险险种为财产一切险、公众责任险及营业中断险，其中财产一切险费率为0.018%，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，即每年需要支付保险费用约为30,600元计算；公众责任险按照6,000元每年计算；营业中断险按照2,598元每年计算。前述财产一切险费率、公众责任险费用、营业中断险费用与以往费用水平基本一致，具有合理性。

东久（重庆）智造园一期在投保险险种为财产一切险、公众责任险及营业中断险，其中财产一切险费率为0.018%，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，即每年需要支付保险费用约为34,020元计算；公众责任险按照6,000元每年计算；营业中断险按照2,795元每年计算，前述财产一切险费率、公众责任险费用、营业中断险费用与以往费用水平基本一

致，具有合理性。

**（2）资本性支出**

针对东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期工业厂房资产，本次测算中参考设备清单及相关预算，估价对象自价值时点起每年计提资本性支出，计提资本性支出单价2025年为6元/年/平方米（建筑面积），预测期后续年度为8元/年/平方米（建筑面积）。基金存续期内，新购入基础设施资产资本性支出与历史水平具有延续性，与新购入基础设施资产运营年限相匹配，具有合理性。具体如下：

历史资本性支出方面，新购入基础设施项目总体建成年份较短，历史三年及一期涉及的资本性支出较少，主要系2023年度涉及合计37.81万元的资本性支出，按照建筑面积折算的资本性支出单价为3.77元/年/平方米。

未来资本性支出方面，考虑到随着新购入基础设施项目持续投入生产运营，预计在基金存续期间将产生资本性支出。根据企业提供的测算底稿，防水、强电系统、暖通系统、给排水系统、消防系统、电梯系统、弱电系统等在相应的使用年限中涉及资本性支出，东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期对应的年化费用分别为42万元、37万元，合计79万元，按照建筑面积折算的资本性支出单价为7.89元/年/平方米。本次评估测算计提资本性支出单价2025年为6元/年/平方米（建筑面积），预测期后续年度为8元/年/平方米（建筑面积）总体可以实现覆盖。

**（3）税金及附加**

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

当前新购入基础设施资产适用的各税种税率以及本次测算中假设未来适用的具体情况如下表：

| 税种 | 详情 |
| --- | --- |
| 增值税 | 估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租赁服务收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为9%；一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。<br>估价对象预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付一般管理服务费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。 |
| 增值税及附加 | 估价对象所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。 |
| 房产税 | 房产税的计税方式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%。估价对象所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度 |

| | |
|---|---|
| | 为 30%，税率为 1.2%，取费基数为计价部分房产原值。 |
| 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。<br>东久（南通）智造园所在三姓街村的土地使用税为 5 元/平方米/年，所在花家渡村的土地使用税为 1.5 元/平方米/年，占用三姓街村土地面积为 463.00 平方米，所占用花家渡村土地面积为 86,885.00 平方米。<br>东久（重庆）智造园一期所在地的土地使用税为 10.00 元/平方米/年，占用土地面积为 86,830.00 平方米。 |
| 印花税 | 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。 |

**7、折现率**

评估机构对于东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期选用的折现率为 7.50%。

折现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，理论上反映的是资本的机会成本。评估机构在确定上述折现率时，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。

其中，无风险报酬率参照评估基准日十年到期国家债券的收益率 1.81%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。

针对工业厂房资产，评估机构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 2.25%，综合风险报酬率取值为 5.75%。

本次新购入基础设施项目为园区基础设施中的工业厂房，位于江苏省南通市和重庆市，当地社会经济环境发展良好，综合分析各方因素后，假设折现率为 7.50%，综合考虑无风险报酬率、流动性、区位、行业、合规及增长等多方面因素，同时对比已发行工业厂房项目，折现率处于合理水平，具体如下：

| 项目名称 | 业态 | 资产区域 | 折现率 | 基准日 |
|---|---|---|---|---|
| **中金联东科创 REIT** | 工业厂房 | 北京大兴、顺义、房山区 | 7.5%-7.75% | 2024 年 3 月末 |
| **东久 REIT（首发）** | 工业厂房 | 上海金山、昆山、无锡、常州 | 8%-8.5% | 2022 年 6 月末 |
| **临港 REIT（首发）** | 工业厂房 | 上海临港 | 8% | 2022 年 6 月末 |
| **博时津开产园 REIT** | 研发办公+工业厂房 | 天津市滨海新区 | 7.5%-8% | 2023 年末 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **中金亦庄产业园 REIT** | 工业厂房 | 北京经济技术开发区 | 7.25% | 2024 年末 |

**（四） 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）=NOI/不动产价值（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。

预测期各新购入基础设施项目的资本化率数据如下：

| 资本化率（NOI/估值） | 2025 年 4-12 月（预测值） | 2026 年（预测值） |
|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 6.76% | 6.21% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 6.80% | 7.00% |
| **合计** | **6.78%** | **6.63%** |

注：2025 年 4-12 月资本化率系年化数据。

**（五） 评估结果压力测试**

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。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。为了帮助使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，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。

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、东久（南通）智造园**

1）运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次东久（南通）智造园项目估值 1.70 亿元对应的运营净收益水平。

项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：1.70亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降10% | 1.53 | -10% |
| 下降5% | 1.61 | -5% |
| **基准** | **1.70** | **0%** |
| 增长5% | 1.78 | 5% |
| 增长10% | 1.87 | 10% |

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市第二产业发展等宏观因素影响，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1.70亿元对应的长期增长率（2.00%）。

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：1.70亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降0.5% | 1.64 | -4% |
| 下降0.25% | 1.67 | -2% |
| **基准** | **1.70** | **0%** |
| 增长0.25% | 1.73 | 2% |
| 增长0.5% | 1.76 | 4% |

**2、东久（重庆）智造园一期**

1）运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次东久（重庆）智造园一期项目估值1.89亿元对应的运营净收益水平。

项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：1.89亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降10% | 1.70 | -10% |
| 下降5% | 1.80 | -5% |
| **基准** | **1.89** | **0%** |
| 增长5% | 1.99 | 5% |
| 增长10% | 2.08 | 10% |

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市第二产业发展等宏观因素影响，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 1.89 亿元对应的长期增长率（2.00%）。

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：1.89 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例 |
| 下降 0.5% | 1.83 | -3% |
| 下降 0.25% | 1.86 | -2% |
| **基准** | **1.89** | **0%** |
| 增长 0.25% | 1.92 | 2% |
| 增长 0.5% | 1.95 | 3% |

## （六） 可比大宗交易及同行业上市公司重大资产重组情况对比

基础设施项目评估单价、资本化率与已发行公募 REITs 项目与大宗交易对应参数可比，因此评估值在合理水平。具体如下：

### 1、大宗交易市场情况分析

根据戴德梁行统计，2024 年中国内地房地产大宗交易金额达 2,207 亿元，虽然金额同比有所下滑，但宗数创近五年新高，达 371 宗；就城市而言，上海成交额 707 亿连续四年稳居单城第一，北京市场成交额 433 亿元，办公/研发办公仍为主流交易业态，商业零售、长租公寓等赛道受机构投资人追捧。办公/研发办公成交额占比最高，成交金额近 980 亿元；工业/物流次之，成交金额同比增长 42%，其中二线城市物流资产包贡献较大。内资买家主导市场，成交额占比进一步上升，2024 年达 90%，内资中非机构投资者开始活跃，收购物业种类多元化，涉及办公、酒店、商业、公寓、住宅等，外资趋于保守，重点跟进长租公寓、商业和工业/物流，同时对一线成熟核心区位的稀缺资产保持关注。

### 2、新购入基础设施资产评估单价、资本化率与已发行同类公募 REITs 资产比较情况

根据戴德梁行的测算，各个新购入基础设施资产的估值、建筑面积、估值单价、资本化率如下表所示：

单位：万元、平方米、元/平方米

| 新购入基础设施资产 | 评估价值 | 建筑面积 | 估值单价 | 资本化率（2025 年 4-12 月） |
|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 17,000.00 | 52,531.34 | 3,236.16 | 6.76% |
| 东久（重庆）智造园一期 | 18,900.00 | 47,656.06 | 3,965.92 | 6.80% |

| 新购入基础设施资产 | 评估价值 | 建筑面积 | 估值单价 | 资本化率（2025 年 4-12 月） |
|---|---|---|---|---|
| **总计** | **35,900.00** | **100,187.40** | **3,583.28** | **6.78%** |

注：2025 年 4-12 月资本化率系年化数据。

根据下表列示的中金联东科创 REIT、临港 REIT（首发）、博时津开产园 REIT、中金亦庄产业园 REIT 项目公开信息，其基础设施资产估值单价分别为 8,120.62 元/平方米、6,473.23 元/平方米、5,435.71 元/平方米、7,796.72 元/平方米。本次扩募新购入基础设施资产资本化率（2025 年 4-12 月年化值）6.78%处于前述项目 2025 年资本化率 5.34%-7.99%的区间范围内。

单位：万元、平方米、元/平方米

| 项目名称 | 资产名称 | 评估基准日 | 评估价值 | 建筑面积 | 估值单价 | 资本化率（2025 年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **中金联东科创 REIT** | 北京大兴科创产业园 | 2024 年末 | 87,500.00 | 84,148.14 | 10,398.33 | - |
| | 北京马坡科技园一期 | | 44,200.00 | 61,898.26 | 7,140.75 | - |
| | 北京房山奥得赛产业园 | | 29,400.00 | 52,337.51 | 5,617.39 | - |
| | **小计** | | **161,100.00** | **198,383.91** | **8,120.62** | **5.81%** |
| **临港 REIT（首发）** | 临港奉贤智造园一期 | 2024 年末 | 26,000.00 | 40,799.07 | 6,372.69 | - |
| | 临港奉贤智造园三期 | | 47,600.00 | 72,899.97 | 6,529.50 | - |
| | **小计** | | **73,600.00** | **113,699.04** | **6,473.23** | **5.34%** |
| **博时津开产园 REIT** | 数字产业园 | 2024 年末 | 80,800.00 | 157,344.77 | 5,135.22 | - |
| | 大陆汽车厂房 | | 39,100.00 | 63,233.61 | 6,183.42 | - |
| | **小计** | | **119,900.00** | **220,578.38** | **5,435.71** | **7.15%** |
| **中金亦庄产业园 REIT** | N12 项目 | 2024 年末 | 58,900.00 | 75,163.43 | 7,836.26 | 7.64% |
| | N20 项目 | | 41,400.00 | 53,480.43 | 7,741.15 | 8.48% |
| | **小计** | | **100,300.00** | **128,643.86** | **7,796.72** | **7.99%** |

注：除中金亦庄产业园 REIT 数据来源于封卷版招募说明书，其他数据均来自公开披露的 2024 年度评估报告。

另根据下文列示的本基金首发基础设施资产估值情况，新购入基础设施资产估值单价处于首发基础设施资产评估单价区间内。

**四、 首发基础设施资产的估值情况**

根据公开信息，深圳市戴德梁行土地房地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 0012 号《基础设施公募基金 2024 年度评估报告：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（代码 508088）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 283,933.85 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 1,390,000,000 元（大写人民币壹拾叁亿玖仟万元整）。评估报告摘要如下：

评估委托方：上海国泰海通证券资产管理有限公司

评估目的：根据《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）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）业务指南第 2 号——存续业务》、《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）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。

价值时点：2024 年 12 月 31 日

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金山区亭林镇金舸路 288 号东久（金山）智造园产业园项目，产证证载建筑面积共计为 85,573.79 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 439,000,000 元，折合单价 5,130 元/平方米。

项目二:项目公司持有的位于中国江苏省苏州市昆山市玉山镇南淞路 111 号东久（昆山）智造园产业园项目，产证证载建筑面积 78,672.67 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 418,000,000 元，折合单价 5,313 元/平方米。

项目三：项目公司持有的位于中国江苏省无锡市新吴区飞凤路 5 号东久（无锡）智造园产业园项目，产证证载建筑面积共计为 83,609.97 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 422,000,000 元，折合单价 5,047 元/平方米。

项目四：项目公司持有的位于中国江苏省常州市黄河西路 585 号东久（常州）智造园产业园项目，产证证载建筑面积共计为 36,077.42 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 111,000,000 元，折合单价 3,077 元/平方米。

## 五、 新购入基础设施资产合法合规性情况

### （一） 东久（南通）智造园项目

#### 1、 基本信息

东久（南通）智造园由南通弗洛达实业有限公司持有，位于南通市金新街道三姓街村、花家渡村，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，土地使用权面积为 87,348 平方米；房屋用途为工业，房屋建筑面积为 52,531.34 平方米。

#### 2、 资产权属

**（1）土地使用权**

2019 年 6 月 17 日，南通市自然资源局（出让人）与南通弗洛达（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（3206832019CR0056），出让人将位于南通市通州区金新街道出让宗地（宗地编号:G2019-043）的国有土地使用权出让予受让人开发，出让面积为 87,348 平方米。

经核查并根据南通弗洛达的说明，南通弗洛达已支付完毕上述《国有建设用地使用权出让合同》（3206832019CR0056）项下土地出让金以及对应的契税、印花税。

**（2）不动产权**

根据东久（南通）智造园的《不动产权证书》及加盖南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记信息查询结果证明》，南通弗洛达合法享有东久（南通）智造园的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《不动产权证书》信息具体如下。

| 序号 | 基础设施资产名称 | 资产明细 | 产权证书编号 | 权利人名称 | 坐落 | 房屋建筑面积（平方米） | 土地使用权面积（平方米） | 用途 | 终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 东久（南通）智造园 | 金新街道三姓街村、花家渡村 1-10 幢 | 苏（2020）通州区不动产权第 0032299 号 | 南通弗洛达实业有限公司 | 金新街道三姓街村、花家渡村 | 52,531.34 | 87,348 | 工业用地/工业 | 2069 年 7 月 3 日止 |

鉴上，南通弗洛达依法享有东久（南通）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

#### 3、 合法合规性

**（1）投资和建设**

东久（南通）智造园由南通弗洛达投资和建设，东久（南通）智造园投资和建设过程所

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 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 立项 | 企业投资项目备案或核准 | 2019年5月28日 | 南通市通州区行政审批局 | 《企业投资项目备案通知书》 | 通行审投备外[2019]12号 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**项目名称：**年产主动性安全部品五合200万组、TPMS胎压检测器150万台项目<br>**项目代码：**2019-320612-36-03-527396<br>**建设规模[9]：**项目新增用地87,348平方米，拟新建厂房及附属设施面积52,791.66平方米（以规划部门核定面积为准）；主要生产设备：主动安全控制器总成测试机冶具、胎压监测控制主机组装冶具等425台套设备；主要工艺流程：外购成品零部件—人工外观检查—人工组装—批号机气动打标—测试机检查—成品检验包装；项目达产后年产主动性安全部品五合200万组、TPMS胎压检测器150万台。<br>**建设地点：**南通高新区G345东侧、朝霞路北侧。<br>**用地面积：**150,717.8平方米<br>**总投资及资金来源：**项目总投资10,000万美元（折合人民币68,700万元）/资金来源：企业自筹。<br>**备案机关意见：**凭本备案通知书依法办理规划、土地、环评、能评等相关手续后方可开工建设。 |
| 2 | 规划 | 规划建设项目选址意见书 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条的规定，“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。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。”东久（南通）智造园项目占用范围内的国有建设用地使用权系通过出让方式取得，不需要申请建设项目选址意见书。 |
| | | 建设用地规划许可证 | 2019年6月27日 | 南通市行政审批局 | 《中华人民共和国建设用地规划许可证》 | 地字第320604220192005 | **用地单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**用地项目名称：**年产主动性安全部品五合200万组，TPMS胎压检测器150万台项目 |

[9] 南通高新区行政审批局于2023年5月24日出具了《南通高新区行政审批局关于南通弗洛达参与国泰君安东久新经济REIT扩募相关事宜的复函》：“南通弗洛达实业有限公司申报的年产主动性安全部品五合200万组、TPMS胎压检测器150万台项目（以下简称“已申报项目”）符合《外商投资项目核准和备案管理办法》的相关规定，并已取得《企业投资项目备案通知书》（通行审投备外〔2019〕12号），完成企业项目备案。目前你公司已建成A1至A8厂房及辅助用房、门卫房等52,531.34平方米，入驻企业含南通飞马汽配制造有限公司、江苏大族智能焊接装备集团有限公司、江苏启威星装备科技有限公司、雅科贝思精密机电（南通）有限公司、南通巨强电子有限公司、广州安费诺电子有限公司通州分公司、南通玖方新材料科技有限公司、江苏水元新材料科技有限公司等电子元器件、汽车零配件、光伏清洗设备及其他相关制造业企业。我局对已申报项目的上述事项无异议。”

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 7 号 | **用地位置：**碧华路南侧，G345 东侧<br>**用地性质：**工业用地<br>**用地面积：**捌万柒仟叁佰肆拾捌平方米<br>**建设规模：**/ |
| | | 建设工程规划许可证 | 2019 年 7 月 4 日 | 南通市行政审批局 | 《中华人民共和国建设工程规划许可证》 | 建字第 320604201920101 号 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**建设项目名称：**年产主动性安全部品五合 200 万组，TPMS 胎压检测器 150 万台项目<br>**建设位置：**金新街道三姓街村、花家渡村<br>**建设规模：**伍万贰仟伍佰零叁点柒柒平方米 |
| 3 | 土地 | 土地取得方式 | 招拍挂出让（挂牌出让） | | | | |
| | | 土地预审意见（2019 年 9 月以后为建设项目用地预审与选址意见书） | 2023 年 9 月 13 日 | 南通市自然资源和规划局高新区分局 | 情况说明 | / | 2019 年 5 月 28 日，南通市通州区行政审批局印发《企业投资项目备案通知书》（通行审投备外〔2019〕12 号）。<br>此后，南通弗洛达实业有限公司通过国有建设用地挂牌出让取得南通市通州区金新街道碧华路南侧、G345 东侧地块，并于 2019 年 6 月 17 日与南通市自然资源局签订国有建设用地使用权出让合同，于 2020 年 12 月 15 日取得不动产权证书。<br>根据《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16 号）规定：“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审”，南通市自然资源和规划局高新区分局已于 2023 年 9 月 13 日出具《情况说明》，确认南通智造园符合《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16 号）规定的“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目”的情形。因此，该项目当时未办理用地预审意见。<br>根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号）规定：“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”，该项目无须补办用地预审意见。 |
| | | 建设用地批准书 | 2019 年 7 月 4 日 | 南通市自然资源局通 | 《中华人民共和国建设用地批准书》 | 通州区市（县）[2019] | **用地单位名称：**南通弗洛达实业有限公司<br>**建设项目名称：**工业厂房（高新区碧华路南侧、G345 东侧宗地） |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | （2019 年 9 月以前） | | 州分局 | | 出字第 056 号 | **批准用地机关及批准文号：**南通市人民政府；通州自然资出（2019）字第 056 号<br>**批准用地面积：**87,348 平方米<br>**土地所有权性质：**国有<br>**土地取得方式：**挂牌出让<br>**土地用途：**工业用地<br>**土地座落：**南通市通州区金新街道 |
| | | 建设项目土地使用权证（或不动产权证） | 2019 年 7 月 4 日 | 南通市自然资源局 | 《不动产权证书》 | 苏（2019）通州区不动产权第 0012473 号 | 权利人：南通弗洛达实业有限公司<br>房地坐落：金新街道三姓街村、花家渡村<br>权利类型：国有建设用地使用权<br>权利性质：出让<br>用途：工业用地<br>面积：宗地面积 87,348 平方米<br>使用期限：2019 年 7 月 4 日起 2069 年 7 月 3 日止 |
| 4 | 节能审查 | 节能审查（节能报告、节能审查意见） | 2023 年 4 月 14 日 | 南通弗洛达实业有限公司 | 《固定资产投资项目节能承诺表》 | / | 根据《南通市固定资产投资项目节能审查实施细则（2019 年修订）》（通发改资环〔2019〕106 号）第五条的规定，年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤且年电力消费量不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目不再单独进行节能审查，但建设单位应向项目管理权限同级的节能审查机关报送固定资产投资项目节能承诺表，并按相关节能标准、规范和承诺建设。鉴于东久（南通）智造园项目年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤且年电力消费量不满 500 万千瓦时，因此东久（南通）智造园项目不涉及节能审查，但需填写节能承诺表。<br>以下为承诺表内容：<br>年消耗能源实物量为 496.34 万度，折标准煤量为 610.4983 吨标准煤。南通弗洛达承诺：本项目不属于区域能评确定的重点行业范围；本项目不属于国家和省最新产业结构调整指导目录中的限制类、淘汰类项目，且符合地方产业政策，符合区域产业发展规划要求。本项目达产后年综合能源消费量可控制在 616.9593 吨标准煤（当量值）以内，预测万元工业增加值能耗为 0.005 吨标准煤/万元（保留三位小数）。 |
| 5 | 环评 | 环境影响评价（报告 | 2019 年 7 月 26 日 | 南通市通州区行政审批局 | 《关于南通弗洛达实业有限公司年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检 | 通行审投环[2019]111 号 | 根据南通弗洛达实业有限公司报送的年产主动性安全部品五合 200 万组、TPMS 胎压检测器 150 万台项目及年产主动性安全部品五合 100 万组、TPMS 胎压检测器 100 万台项目环境影响报告表，从环保角度分析，该项目在拟建设 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 书、报告和登记表）批复 | | | 测器150万台项目及年产主动性安全部品五合100万组、TPMS胎压检测器100万台项目环境影响报告表的批复》 | | 地址建设可行，但必须做好相关工作。 |
| 6 | 施工许可 | 施工许可证 | 2019年7月4日 | 南通市通州区行政审批局 | 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》 | 320683201907040201 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**工程名称：**南通弗洛达新建厂房项目（A1-A8厂房，门卫，辅助房）<br>**建设地址：**通州高新区G345东侧、朝霞路北侧<br>**建设规模：**52,503.77平方米 |
| 7 | 竣工验收 | 综合验收 | 2020年6月19日 | 南通市通州区行政审批局 | 《建筑工程竣工验收备案表》 | 320683190529001-JX-001 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**工程名称：**年产主动性安全部品五合200万组、TPMS胎压监测器150万台项目<br>**建筑面积：**地上52,531.34平方米，地下0平方米<br>**验收意见：**<br>经查验，符合要求。 |
| | | 专项验收 规划验收 | 2020年6月16日 | 南通市行政审批局 | 《南通市通州区建设工程规划核实合格证》 | 通规分建证字2020第066号 | **建设单位：**南通弗洛达实业有限公司<br>**建设项目名称：**年产主动性安全部品五合200万组、TPMS胎压检测器150万台项目<br>**建设位置：**金新街道三姓街村、花家渡村<br>**建设规模：**伍万贰仟伍佰叁拾壹点叁肆平方米 |
| | | 消防验收 | 2019年12月23日 | 南通市通州区住房和城乡建设局 | 《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》 | 通州备凭字[2019]第074号 | 南通弗洛达实业有限公司于2019年12月23日申报了南通弗洛达新建厂房项目（A1-A8厂房，门卫，辅助房）建设工程的竣工验收消防备案，并提供备案材料。经审查，备案材料齐全，依法核发备案凭证。 |
| | | 环保验收 | 2023年6月2日 | 南通弗洛达实业有限公司 | 《南通弗洛达实业有限公司项目现状验收意见》 | / | 该项目实际已建设8栋厂房，未进行生产加工活动，现有部分厂房租赁给企业，由承租企业办理各自环保手续。不属于重大变动。依据中华人民共和国生态环境部办公厅制定的《污染影响类建设项目重大变动清单(试行)》(环办环评函[2020]688号)和江苏省《省生态环境厅关于加强涉变动项目环评与排污许可管理衔接的通知》(苏环办[2021]122号)，以上变化不属于重大变动。<br>验收组一致同意，南通弗洛达实业有限公司项目现状通过验收。 |
| | | 节 | / | / | / | / | 按照《南通市固定资产投资项目节能审查实施 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 能验收 | | | | | 细则（2019年修订）》，固定资产投资项目投入生产、使用前，建设单位应向出具节能审查意见的同级发改提出书面验收申请，发改部门对节能审查意见落实情况进行验收。<br>前述规定仅要求了对进行节能审查的项目实施节能验收，核查节能审查意见落实情况，并未要求对无需实施节能审查的项目实施节能验收。<br>东久（南通）智造园项目属于填写承诺表的项目，无需实施节能审查，没有节能审查意见，因此也无需实施节能验收。 |
| 8 | 外资 | 商务部门关于外商投资企业的批复 | 2019年2月15日 | 南通市通州区市场监督管理局 | 《外商投资公司准予设立登记通知书》 | （06249011）外商投资公司设立登记[2019]第02150001号 | 根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国公司登记管理条例》等规定,你代表委托方申请南通弗洛达实业有限公司设立登记已经我局核准。 |
| | | 外商投资安全审查意见 | / | / | / | / | 东久（南通）智造园项目项目于2019年取得立项手续，根据当时有效的《自由贸易试验区外商投资国家安全审查试行办法》[10]及现行有效的《外商投资安全审查办法》[11]，东久（南通）智造园项目不属于应当进行安全审查的项目范围，故无需进行外商投资安全审查。 |

经核查，东久（南通）智造园项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《南通市企业投资项目备案证》《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《关于南通弗洛达实业有限公司年产主动性安全部品五合200万组、TPMS胎压检测器150万台项目及年产主动性安全部品五合100万组、TPMS胎压检测器100万台项目环境影响报告表的批复》《建筑工程施工许可证》《建筑工程竣工验收备案表》《南通市通州区建设工程规划核实合格证》《建设工程竣工验

[10] 《自由贸易试验区外商投资国家安全审查试行办法》规定：“一、审查范围总的原则是，对影响或可能影响国家安全、国家安全保障能力，涉及敏感投资主体、敏感并购对象、敏感行业、敏感技术、敏感地域的外商投资进行安全审查。（一）安全审查范围为：外国投资者在自贸试验区内投资军工、军工配套和其他关系国防安全的领域，以及重点、敏感军事设施周边地域；外国投资者在自贸试验区内投资关系国家安全的重要农产品、重要能源和资源、重要基础设施、重要运输服务、重要文化、重要信息技术产品和服务、关键技术、重大装备制造等领域，并取得所投资企业的实际控制权。”

[11] 《外商投资安全审查办法》第四条规定：“下列范围内的外商投资，外国投资者或者境内相关当事人（以下统称当事人）应当在实施投资前主动向工作机制办公室申报：（一）投资军工、军工配套等关系国防安全的领域，以及在军事设施和军工设施周边地域投资；（二）投资关系国家安全的重要农产品、重要能源和资源、重大装备制造、重要基础设施、重要运输服务、重要文化产品与服务、重要信息技术和互联网产品与服务、重要金融服务、关键技术以及其他重要领域，并取得所投资企业的实际控制权。”

收消防备案受理凭证》等文件。

鉴上，东久（南通）智造园项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**（2）运营情况**

根据东久（南通）智造园项目的《不动产权证书》及加盖南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记簿登记结果》，东久（南通）智造园项目的土地用途为工业用地，房屋用途为工业。经核查并根据南通弗洛达的说明，东久（南通）智造园项目对外出租，用作工业用途，东久（南通）智造园项目的土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

截至2025年3月末，东久（南通）智造园项目上正在履行的租赁合同共有8份，经审阅该等租赁合同，租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。经审阅，该等租约包含的租金优惠、租赁期限限制、转租限制、提前退租约定等条款均不涉及不合理限制或损害出租人权益，根据租约约定，承租人均同意放弃物业处置时的优先购买权。

综上所述，南通弗洛达已合法、有效取得了东久（南通）智造园项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，有权出租东久（南通）智造园项目的资产并取得租赁服务收入。

截至本财务顾问报告出具之日，南通弗洛达尚未就东久（南通）智造园项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。

《民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”鉴此，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

但是，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条的规定，未办理租赁备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。上述未办理租赁合同备案的情况，可能被有权建设（房地产）主管部门限期改正，若届时南通弗洛达未根据有权建设（房地产）主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

基金管理人将督促运营管理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，本基金已在《股权转让协议》中约定“转让方承诺，若目标公司因未办理租赁合同登记备案手续而受到行政处罚或遭受其他任何损失，转让方应赔偿目标物业、目标公司及受让方因此承受的各项损失”。同时《运营管理服务协议》中补充约定“若新购入项目公司因未办理租赁备案/登记而受到处罚或遭受其他损失，运营管理机构及时协助新购入项目公司办理该等手续，并承担相应的赔偿责任”。

**（3）保险情况**

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海市分公司（简称“太平洋财险上海分公司”）出具的保险单号码为“ASHHTGU02424QAAAA40Y”的《财产一切险保险单》，南通弗洛达已对南通弗洛达及其他相关企业投保财产一切险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 112,590,937.50 元。根据太平洋保险上海分公司出具的批单号为“BSHH05002425QAAA1Z8Q”的《批单》，南通弗洛达将上述财产一切险项下保额增加 75,409,062.5 元，直至保险期满。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU02124QAAAA1LJ”的《营业中断险保险单》，南通弗洛达已对南通弗洛达和/或其母公司和/或其下属企业和/或已存在或此后收购或成立的相关企业投保营业中断险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 14,432,152.92 元。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU07024QAAAA13K”的《公众责任险保险单》，南通弗洛达已对南通弗洛达和/或上海东久磐易物业管理有限公司和/或其母公司和/或其下属企业和/或已存在或此后收购或成立的相关企业投保公众责任险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，累计赔偿限额为人民币 1,000 万元。

**（4）权利限制情况**

南通弗洛达与江苏银行南通城区支行签订了编号为“JK052019000687”的《固定资产借款合同》，借款金额为人民币 7,000 万元。《固定资产借款合同》第 9 条约定：“发生承包、租赁、产权变更、合并、分立、股权转让、资产转让、体制变更、对外投资、实质性增加债务融资、减少注册资本或债权债务转让等重大事项时，应当事先书面通知贷款人并经贷款人书面同意，并按照贷款人要求落实好本合同项下贷款的本息及其他相关费用偿还的保障措施。”

南通弗洛达与江苏银行南通城区支行签订了编号为“DY05201900091”的《最高额抵押合同》。《最高额抵押合同》第 7 条约定：“抵押人于本合同有效期内出售、出租、转移、转让、承包、赠与、质押、再抵押、以实物形式入殿或以其他任何方式处置本合同项下的任何抵押物，应事先征得抵押权人的书面同意。未事先征得抵押权人的书面同意，抵押人的上述行为无效。”

根据加盖南通市通州区不动产登记交易中心资料查询专用章的《通州区不动产登记簿登记结果》，为担保江苏银行南通城区支行在《固定资产借款合同》（编号：JK052019000687）项下的债权，南通弗洛达已将东久（南通）智造园项目的不动产权抵押予江苏银行股份有限

公司南通城区支行（简称“江苏银行南通城区支行”）。

就上述抵押，江苏银行南通城区支行于2023年7月出具了《关于同意南通弗洛达实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将南通弗洛达100%股权直接或间接转让予东久REIT下设资产支持专项计划或其他指定主体，同意南通弗洛达提前清偿借款并办理抵押权注销登记手续。南通弗洛达使用募集资金清偿完毕全部本息后，江苏银行南通城区支行将在本息清偿完毕之日（含）起10个工作日内办理《抵押合同》项下抵押物的抵押权注销登记手续，并向南通弗洛达归还由江苏银行南通城区支行保管的与抵押权利相关的各项证照、材料原件（如有）。

经核查《通州区不动产登记簿登记结果》并根据南通弗洛达的说明，截至2025年4月9日，除上述抵押外，东久（南通）智造园不存在其他抵押、查封的权利限制。

根据动产融资统一登记公示系统以南通弗洛达为担保人进行的查询以及南通弗洛达出具的说明，截至2025年5月26日，东久（南通）智造园项目不存在以其运营收入办理应收账款质押登记的情形。

**（5）转让限制及批准情况**

融资文件的转让限制及批准情况详见本财务顾问报告“第三章 基础设施资产基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规情况/（一）东久（南通）智造园项目/3、合法合规性/（4）权利限制情况”。

**（6）设备设施情况**

**1）设备设施现状**

东久（南通）智造园项目配套设施齐全，配有完善的消防系统、灭火系统、排水工程、电气工程、弱电工程，厂房内备有吊车梁、耐磨地坪和铝合金玻璃窗。

| 装修及设备设施 | 备注 |
| --- | --- |
| 防火等级 | 丁类 |
| 层高 | 11米 |
| 外墙 | 彩钢板和玻璃窗 |
| 室内 | 吊车梁：提供牛腿，标高7米，行车吊高6.5米，满足5T-10T行车要求<br>地坪：钢混硬化耐磨地坪，荷载3T<br>内防火隔墙：加气混凝土砌块<br>窗：铝合金玻璃窗<br>门：双层镀锌钢板<br>消防：消防泵和喷淋泵 |

消防、灭火、排水、电气、弱电、吊车梁、提升门等设施设备维护保养良好，运行状况正常；外墙多采用彩钢板，墙面正常未有破损，保养良好。

**2）维修保养及改造需求或规划**

东久（南通）智造园项目定期进行建筑物管理、设施设备管理和绿化养护等管理，具体如下：

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;

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,包含:共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、消防设施、供配电设施、给排水设施等;

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。

截至2025年3月末，东久（南通）智造园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。

**（二） 东久（重庆）智造园一期项目**

**1、 基本信息**

东久（重庆）智造园一期项目由重庆迪梦捷持有，位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，土地使用权面积为86,830平方米；房屋用途为工业和其他，房屋建筑面积为47,656.06平方米。

**2、 资产权属**

**（1）土地使用权**

2016年8月30日，重庆市国土资源和房屋管理局（简称“重庆房土局”，出让人）与重庆迪梦捷（受让人）签订了《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2016）合字（两江）第234号），出让人将位于两江新区龙兴组团B分区B13-13/02号宗地内出让宗地（宗地编号：LJXQ-2-104）的国有土地使用权出让予受让人开发，出让面积为86,830平方米。

经核查并根据重庆迪梦捷的说明，重庆迪梦捷已支付完毕上述《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2016）合字（两江）第234号）项下土地出让金及对应的契税、印花税。

**（2）不动产权**

根据东久（重庆）智造园一期项目的《不动产权证书》及加盖重庆两江新区规划和自然资源局（简称“两江新区规自局”）资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，重庆

迪梦捷合法享有东久（重庆）智造园一期项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，对应的《不动产权证书》信息具体如下。

| 序号 | 基础设施资产名称 | 资产明细 | 产权证书编号 | 权利人名称 | 坐落 | 房屋建筑面积（平方米） | 土地使用权面积（平方米） | 用途 | 终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 东久（重庆）智造园一期项目 | 天康路1号A厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第000021572号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路1号附1号 | 5,787.14 | 86,830 | 工业用地/工业 | 2066年9月30日止 |
| 2 | | 天康路1号B厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第000025804号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路1号附2号 | 6,441.37 | | 工业用地/工业 | 2066年9月30日止 |
| 3 | | 天康路1号C厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第000025808号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路1号附3号 | 12,805.64 | | 工业用地/工业 | 2066年9月30日止 |
| 4 | | 天康路1号D1厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第000025813号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路1号附4号 | 5,465.58 | | 工业用地/工业 | 2066年9月30日止 |
| 5 | | 天康路1号D2厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第000025814号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路1号附5号 | 5,465.58 | | 工业用地/工业 | 2066年9月30日止 |
| 6 | | 天康路1号D3厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第000025818号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路1号附6号 | 5,465.58 | | 工业用地/工业 | 2066年9月30日止 |
| 7 | | 天康路1号D4厂房 | 渝（2018）两江新区不动产权第000025820号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路1号附7号 | 5,465.58 | | 工业用地/工业 | 2066年9月30日止 |
| 8 | | 天康路1号地下泵房及水池 | 渝（2018）两江新区不动产权第000025832号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路1号附8号 | 576.09 | | 工业用地/工业 | 2066年9月30日止 |
| 9 | | 天康路1号垃圾房 | 渝（2018）两江新区不动产权第000025824号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路1号附11号 | 36 | | 工业用地/其他 | 2066年9月30日止 |
| 10 | | 天康路1号门房1 | 渝（2018）两江新区不动产权第000025827号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路1号附9号 | 19.6 | | 工业用地/其他 | 2066年9月30日止 |
| 11 | | 天康路1号门房2 | 渝（2018）两江新区不动产权第000025828号 | 重庆迪梦捷实业有限公司 | 渝北区龙兴镇天康路1号附10号 | 127.9 | | 工业用地/其他 | 2066年9月30日止 |

鉴上，重庆迪梦捷依法享有东久（重庆）智造园一期项目的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，该房屋所有权及国有建设用地使用权真实、合法、有效。

**3、 合法合规性**

**（1）投资和建设**

东久（重庆）智造园一期项目由重庆迪梦捷于2017年投资和建设，东久（重庆）智造园一期项目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 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 立项 | 企业投资项目备案或核准 | 2016年8月4日 | 重庆两江新区经济运行局 | 《重庆市企业投资项目备案证》 | NO.00570045（项目编码：2016-500112-36-03-011901） | **项目法人：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**项目名称：**重庆两江新区龙兴智造园<br>**项目所在区县及建设地点：**渝北区-两江新区两江新区龙兴组团B分区B13-13/02号宗地<br>**总投资：**13,000万元<br>**建设工期：**2017年2月28日至2018年8月31日<br>**建设内容及规模：**建设标准厂房，建筑面积约48,414平方米 |
| 2 | 规划 | 规划建设项目选址意见书 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条的规定，“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。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。”东久（重庆）智造园一期项目占用范围内的国有建设用地使用权系通过出让方式取得，不需要申请建设项目选址意见书。 |
| | | 建设用地规划许可 | 2016年10月19日 | 重庆市规划局 | 《中华人民共和国建设用地规划许可证》 | 地字第500141201600086号 | **用地单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**用地项目名称：**重庆两江新区龙兴智造园<br>**用地位置：**两江新区龙兴组团B分区B13-13/02号宗地<br>**用地性质：**M2-二类工业用地<br>**用地面积：**86,830平方米 |
| | | 建设工程规划许可 | 2017年1月25日 | 重庆市规划局 | 《中华人民共和国建设工程规划许可证》 | 建字第500141201700020号 | **建设单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**建设项目名称：**重庆两江新区龙兴智造园（一期）<br>**建设位置：**两江新区龙盛片区龙兴组团B13-13/02号地块<br>**建设规模：**47,392.42平方米 |
| 3 | 土地 | 土地取得方式 | 招拍挂出让（挂牌出让） | | | | |
| | | 土地预审意见（2019年9月以后为建 | 2023年6月9日 | 两江新区规划和自然 | 《〈关于重庆迪梦捷、重庆 | / | （一）根据《重庆市人民政府关于招拍挂出让两江新区龙兴组团B分区B13-13/02号宗地国有建设用地使用权的批复》（渝府地 |

| 序号 | 手续名称 | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 设项目用地预审与选址意见书） | | 资源局 | 贝沃福参与国泰君安东久新经济REIT扩募有关事项的请示〉的回复意见》 | | 〔2016〕882号）和《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2016）合字（两江）第234号），东久（重庆）智造园一期项目宗地的国有建设用地使用权按经重庆市人民政府批准的供地方案以招拍挂出让，并取得了《国有建设用地使用权成交确认书》《国有建设用地交地确认书》，明确本项目宗地为国有建设用地。因此，本项目所占用土地在项目投资建设时已经依法批准。<br>（二）根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）规定：“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”。东久（重庆）智造园一期项目符合前述规定，无需再办理用地预审意见。<br>（三）重庆两江新区规划和自然资源局已于2023年6月9日出具《回复意见》，确认本项目属于“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目”，符合《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）规定的“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”的情形，无需再办理用地预审意见。 |
| | 建设用地批准（2019年9月以前） | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 根据《重庆市国土房管局关于规范建设用地批准书管理的通知(渝国土房管发（2014）4号)》第二条:“土地使用者以招拍挂出让方式取得土地的房地产项目可不再申办《建设用地批准书》，对应的以《建设用地批准书》为前置条件的相关行政审批及许可调整为以《国有建设用地使用权证》作为办理依据。”根据上述规定，自该规定生效之日起，重庆市土地使用者以招拍挂出让方式取得土地的房地产项目可不再申办《建设用地批准书》。重庆市人民政府于2016年6月7日出具了《重庆市人民政府关于招拍挂出让两江新区龙兴组团B分区B13-13/02号宗地国有建设用地使用权的批复》（渝府地〔2016〕882号），同意东久（重庆）智造园一期项目的土地以招拍挂方式出让。因此，东久（重庆）智造园一期项目适用上述规定，可不再办理《建 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 设用地批准书》。 |
| 4 | 节能审查 | 节能审查（节能报告、节能审查意见） | 2025年5月16日 | 重庆两江新区经济运行局 | 《关于重庆两江新区龙兴智造园项目节能审查事项的说明函》 | / | 重庆两江新区经济运行局已于2025年5月16日出具《关于重庆两江新区龙兴智造园项目节能审查事项的说明函》，该函件确认，根据重庆两江新区龙兴智造园项目（即东久（重庆）智造园一期项目）投资立项时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第6号），重庆龙兴智造园项目应由企业填写节能登记表。经确认，重庆迪梦捷实业有限公司未填写节能登记表。根据2023年8月重庆图强工程技术咨询有限公司对重庆迪梦捷实业有限公司持有的重庆两江新区龙兴智造园项目（即东久（重庆）智造园一期项目）出具的《重庆两江新区龙兴智造园项目能耗测算报告》，该项目年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时。按照现行有效的《重庆市发展和改革委员会关于印发<重庆市固定资产投资项目节能审查实施办法>的通知》（渝发改规范〔2023〕4号）文件的相关规定，该项目不需要再单独进行节能审查。 |
| 5 | 环评 | 环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复 | 2016年12月5日 | 重庆市环境保护局两江新区分局 | 《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》 | 渝（两江）环准〔2016〕251号 | 原则同意重庆两江新区龙兴智造园项目环境影响报告表提出的环境保护措施、建议及其结论。从环境保护的角度，批准该项目在重庆两江新区龙兴工业园B13-13/02地块建设。该项目不得入驻喷涂等大气污染物较重、有重大环境安全隐患、排放有毒有害物质和电镀项目，入驻标准厂房的项目在建设前应单独开展环境影响评价工作。 |
| 6 | 施工许可 | 施工许可 | 2017年3月9日 | 重庆两江新区建设管理局 | 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》 | 500118201703090101 | **建设单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**工程名称：**重庆两江新区龙兴制造园（一期）<br>**建设地址：**重庆两江新区龙兴组团B13-13/02号地块<br>**建设规模：**47,392.42平方米（地上46,984.62平方米，地下407.82平方米）<br>**合同工期：**424日历天 |
| 7 | 竣工验收 | 综合验收 | 2017年12月8日 | 重庆两江新区建设管理局 | 《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》 | 两江新区建竣备字[2017]0291号 | **工程名称：**重庆两江新区龙兴智造园（一期）<br>**工程地址：**两江新区龙兴组团B13-13/02号地块<br>**工程规模：**47,056.82平方米，9,291.00万元<br>**竣工验收时间：**2017年11月29日 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | **建设单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**主要内容：**本工程竣工验收备案文件齐全、符合要求，予以备案，特发此证 |
| | | 专项验收 | 规划验收 | 2017年11月9日 | 重庆市规划局 | 《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》 | 渝规两江新区核（2017）0155号 | **建设单位：**重庆迪梦捷实业有限公司<br>**建设项目名称：**重庆两江新区龙兴智造园（一期）<br>**建设位置：**两江新区龙盛片区龙兴组团B13-13/02号地块<br>**建设规模：**47,056.82平方米<br>**主要内容：**经规划核实，本建设工程符合城乡规划要求 |
| | | | 消防验收 | 2017年8月14日 | 重庆市渝北区公安消防支队 | 《建设工程消防验收意见书》 | 渝北公消验字〔2017〕第0133号 | 依照建设工程消防验收评定标准和消防设计审核意见，经审查资料及现场检查测试，综合评定重庆两江新区龙兴智造园（一期）C厂房建设项目工程消防验收合格。 |
| | | | | 2017年8月14日 | 重庆市渝北区公安消防支队 | 《建设工程消防验收意见书》 | 渝北公消验字〔2017〕第0134号 | 依照建设工程消防验收评定标准和消防设计审核意见，经审查资料及现场检查测试，综合评定重庆两江新区龙兴智造园（一期）A厂房、B厂房和D1至D4厂房建设项目工程消防验收合格。 |
| | | | | 2017年8月3日 | 重庆市渝北区公安消防支队 | 《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》 | 备案号：500000WYS170007463 | 你单位于2017年8月3日经网上备案受理系统进行了重庆两江新区龙兴智造园（一期）门房1/2、地下泵房及水池、垃圾房工程竣工验收消防备案，备案号：500000WYS170007463。根据《建设工程消防监督管理规定》的规定，该工程未被确定为抽查对象。 |
| | | | 环保验收 | 2017年9月25日 | 重庆市环境保护局两江新区分局 | 《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》 | 渝（两江）环验〔2017〕227号 | 经现场踏勘和资料审查，重庆两江新区龙兴智造园项目的各项环境保护工作基本达到我局的环保审批要求，原则同意该项目的竣工环境保护验收。 |
| | | | 节能验收 | / | / | / | / | 东久（重庆）智造园一期项目立项时适用的《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第6号）以及《重庆市发展和改革委员会关于贯彻落实《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》的通知》（渝发改环〔2011〕871号）未明确要求实施节能验收，因此东久（重庆）智造园一期项目无需办理节能验收。<br>东久（重庆）智造园一期项目竣工验收时期 |

| 序号 | 手续名称 | | 签发时间 | 签发机构 | 文件名称 | 文件编号 | 主要内容/说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第44号，2017年1月1日起施行）开始实施。《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第44）第十条规定，固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收；同时，第六条规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，不再单独进行节能审查。因此，即使适用《固定资产投资项目节能审查办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第44号），东久（重庆）智造园一期项目也属于年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，按照前述规定属于无需进行节能审查的项目，因此亦无需进行节能验收。 |
| 8 | 外商 | 商务部门关于外商投资企业的批复 | 2016年6月15日 | 重庆两江新区经济运行局 | 重庆两江新区经济运行局关于重庆迪梦捷实业有限公司的批复 | 渝两江经审〔2016〕244号 | 同意香港的DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED投资设立重庆迪梦捷实业有限公司。 |
| | | 外商投资安全审查意见 | / | / | / | / | 东久（重庆）智造园一期项目于2016年取得立项手续，根据当时有效的《自由贸易试验区外商投资国家安全审查试行办法》及现行有效的《外商投资安全审查办法》，东久（重庆）智造园一期项目不属于应当进行安全审查的项目范围，故无需进行外商投资安全审查。 |

经核查，东久（重庆）智造园一期项目履行了投资立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资建设手续，并取得了《重庆市企业投资项目备案证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》《建筑工程施工许可证》《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》《建设工程消防验收意见书》《重庆市建设项目竣工环境保护验收批复》等文件。

鉴上，东久（重庆）智造园一期项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

**（2）运营情况**

根据东久（重庆）智造园一期项目的《不动产权证书》及加盖两江新区规自局资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，东久（重庆）智造园一期项目的房屋用途为工业和其他。经核查并根据重庆迪梦捷的说明，东久（重庆）智造园一期项目对外出租，用作工业用途，东久（重庆）智造园一期项目的土地实际用途与其规划用途、权证所载用途相符。

截至2025年3月末，东久（重庆）智造园一期项目上正在履行的租赁合同共有7份，经审阅该等租赁合同，租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。经审阅，该等租约包含的租金优惠、租赁期限限制、转租限制、提前退租约定等条款均不涉及不合理限制或损害出租人权益，根据租约约定，承租人均同意放弃物业处置时的优先购买权。

综上所述，重庆迪梦捷已合法、有效取得了东久（重庆）智造园一期项目的房地产权及其占用范围内的国有建设用地使用权，有权出租东久（重庆）智造园一期项目的资产并取得租赁服务收入。

截至本财务顾问报告出具之日，重庆迪梦捷尚未就东久（重庆）智造园一期项目正在履行的租赁合同办理租赁登记备案手续。

《民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”鉴此，租赁合同未办理备案不影响租赁合同的效力。

但是，根据《重庆市城镇房地产交易管理条例》第三十七条第一款规定：“房屋租赁双方应当签订书面合同。房屋出租人、代理出租人或者其委托的房地产中介服务机构应当自合同签订之日起三十日内向出租房屋所在地住房城乡建设主管部门办理房屋租赁合同登记备案手续[…]”根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条和第二十三条的规定，未办理租赁备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。上述未办理租赁合同备案的情况，可能被有权建设（房地产）主管部门限期改正，若届时重庆迪梦捷未根据有权建设（房地产）主管机关的要求限期改正的，可能被处以一千元以上一万元以下罚款。

基金管理人将督促运营管理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，本基金已在《股权转让协议》中约定“转让方承诺，若目标公司因未办理租赁合同登记备案手续而受到行政处罚或遭受其他任何损失，转让方应赔偿目标物业、目标公司及受让方因此承受的各项损失”。同时《运营管理服务协议》中补充约定“若新购入项目公司因未办理租赁备案/登记而受到处罚或遭受其他损失，运营管理机构及时协助新购入项目公司办理该等手续，并承担相应的赔偿责任”。

**（3）保险情况**

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU02424QAAAA30L”的《财产一切险保险单》，重庆迪梦捷已对重庆迪梦捷及其他相关企业投保财产一切险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 131,000,000.00 元。根据太平洋保险上海分公司出具的批单号为“BSHH05002425QAAA1Z9V”的《批单》，重庆迪梦捷将上述财产一切险项下保额增加 78,000,000 元，直至保险期满。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU02124QAAAAARS”的《营业中断险保险单》，重庆迪梦捷已对重庆迪梦捷和/或其母公司和/或其下属企业和/或已存在或此后收购或成立的相关企业投保营业中断险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 15,527,247.06 元。

根据太平洋财险上海分公司出具的保险单号码为“ASHHTGU07024QAAAA10B”的《公众责任险保险单》，重庆迪梦捷已对重庆迪梦捷和/或上海东久磐易物业管理有限公司和/或其母公司和/或其下属企业和/或已存在或此后收购或成立的相关企业投保公众责任险，保险期限为自 2025 年 1 月 1 日零时起至 2025 年 12 月 31 日二十四时止，累计赔偿限额为人民币 1,000 万元。

**（4）权利限制情况**

重庆迪梦捷与永丰银行成都分行签订了《贷款协议》，重庆迪梦捷向永丰银行成都分行借款人民币 33,200,000 元。为担保上述借款，重庆迪梦捷与永丰银行成都分行签订了《人民币 33,200,000 元贷款协议之不动产抵押协议》《人民币 33,200,000 元贷款协议之应收账款质押协议》及《人民币 33,200,000 元贷款协议之股权质押协议》，以东久（重庆）智造园一期项目办理了不动产抵押，以东久（重庆）智造园一期项目的应收账款办理了应收账款质押，以重庆迪梦捷的 100%股权办理了股权质押。《贷款协议》第 20.21 条约定：“受限于第 7.5 条（强制提前还款-控制权变更）的约定，借款人应确保在 IPO 前，华平投资及孙冬平先生合计直接或间接持有借款人的股份（或同等性质的股权权益）不低于百分之五十一（51）%。”

根据加盖两江新区规自局不动产登记资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》，为担保永丰银行成都分行在《贷款协议》项下的债权，重庆迪梦捷已将东久（重庆）智造园一期项目的不动产权抵押予永丰银行成都分行。此外，为担保永丰银行成都分行在《贷款协议》项下债权，重庆迪梦捷以东久（重庆）智造园一期项目的应收账款办理了应收账款质押担保。为担保前述贷款，重庆迪梦捷的 100%股权已被质押予永丰银行（中国）有限公司成都分行。

就上述借款及相关担保，永丰银行成都分行于 2023 年 8 月 1 日出具了《关于同意重庆迪梦捷实业有限公司提前清偿借款等相关事项的同意函》，对以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将重庆迪梦捷 100%股权直接或间接转让予东久 REIT 下设资产支持专

项计划或其他指定主体，所涉转让事宜不构成《贷款协议》《人民币33,200,000元贷款协议之不动产抵押协议》《人民币33,200,000元贷款协议之应收账款质押协议》及《人民币33,200,000元贷款协议之股权质押协议》项下违约，同意重庆迪梦捷提前清偿借款并办理抵押权、质押权注销登记手续。重庆迪梦捷使用募集资金清偿完毕全部贷款本息后，永丰银行成都分行将在本息清偿完毕之日（含）起10个工作日内办理《不动产抵押协议》项下抵质押物的抵押权注销登记手续，并向重庆迪梦捷归还由永丰银行成都分行保管的与抵质押权利相关的各项证照、材料原件（如有）。

经核查加盖两江新区规自局不动产登记资料查询专用章的《不动产登记查询结果告知单》并根据重庆迪梦捷的说明，截至2025年4月16日，除上述抵押外，东久（重庆）智造园一期项目不存在其他抵押、查封的权利限制。

根据动产融资统一登记公示系统以重庆迪梦捷为担保人进行的查询以及重庆迪梦捷出具的说明，截至2025年5月26日，除为担保永丰银行成都分行在《贷款协议》项下债权设定的应收账款质押担保外，东久（重庆）智造园一期项目不存在以其运营收入办理应收账款质押登记的情形。

**（5）转让限制及批准**

**1）相关法律法规对资产及股权转让的规定、限制及批准**

《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第53号）第四十七条第三款规定，转让以出让方式取得的土地使用权，须符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条[12]规定的条件并须经县级以上土地行政主管部门审查批准；未经土地行政主管部门审查批准，出让土地使用权不得转让。

《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》（渝规资规范〔2020〕17号）第十条规定，同时符合下列条件的出让建设用地使用权转让，经审查同意，区县（自治县）规划自然资源主管部门向申请人发出《建设用地使用权准予转让通知书》：（一）已支付全部土地价款，并取得不动产产权证书；（二）已完成开发投资总额的百分之二十五以上或者已建房屋建筑面积达到总建筑面积的三分之一以上的；（三）已履行相关限制转让义务（符合《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》第十六条）。

就上述转让限制，两江新区规自局已于2024年11月21日出具了书面函件，对东久（重

[12]《中华人民共和国城市房地产管理法（1994）》第三十八条规定："以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。"《中华人民共和国城市房地产管理法（2019修正）》已将前述条款调整为第三十九条。

庆）智造园一期项目以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议。

鉴上，上述转让限制已得到解除。

**2）投资协议项下的转让限制及批准**

东久（重庆）智造园一期项目对应的《投资协议》（两江新区管委会 TZ-GY-2015-152 号）约定，项目公司将主要以出租物业招商引资，如因客户要求确需出让厂房的，项目公司按照相关法律法规出售房屋并办理相关房屋转让手续，在出售前需向两江新区管委会备案。

就上述转让限制，两江新区管委会已于 2024 年 11 月 12 日出具了《备案回执》，对重庆迪梦捷及重庆迪梦捷持有的东久（重庆）智造园一期项目以 100%股权转让方式实施国泰君安东久新经济 REIT 扩募的备案信息已收悉且无异议。

鉴上，上述转让限制已得到解除。

**3）融资文件的转让限制及批准**

重庆迪梦捷的股东 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 与 Bank Sinopac Company Limited（acting through its Macau Branch，简称“永丰银行澳门分行”）于 2023 年 1 月 20 日签订了《Facility Agreement》（简称“《银团贷款协议》”），永丰银行澳门分行向 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供最高人民币 7,580 万元的借款，重庆迪梦捷就该笔借款提供了担保。《银团贷款协议》第 18.17 条约定，除非永丰银行澳门分行同意，华平投资及孙冬平先生应合计直接或间接持有 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的股份不低于百分之五十一（51）%，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 应持有重庆迪梦捷的 100%股权，且重庆迪梦捷应为东久（重庆）智造园一期项目的唯一业主。

就上述借款及相关担保，永丰银行澳门分行于 2023 年 8 月 29 日出具了《关于同意 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提前清偿借款等相关事项的同意函》（编号：DMJ-20230829），对以 100%股权转让方式实施本次扩募无异议，同意将重庆迪梦捷 100%股权直接或间接转让予东久 REIT 下设资产支持专项计划或其他指定主体，所涉转让事宜不构成《银团贷款协议》以及借款相关其他合同项下违约，同意借款人提前清偿借款并解除为担保《银团贷款协议》项下债权而设置的全部担保措施。鉴上，上述转让限制已得到解除。基金管理人将敦促原始权益人 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 在扩募份额发行前提前偿还上述借款，并核查提前还款文件和担保措施解除文件。

其他融资文件的转让限制及批准情况详见“第三章 基础设施资产基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规情况/（二）东久（重庆）智造园一期/3、合法合规性/（4）权利限制情况”。

**（6）设备设施情况**

**1）设备设施现状**

东久（重庆）智造园一期项目配套设施齐全，配有完善的消防系统、灭火系统、排水工程、电气工程、弱电工程，厂房内备有吊车梁、耐磨地坪和铝合金玻璃窗。

| 装修及设备设施 | 备注 |
| --- | --- |
| 防火等级 | A1-A6厂房丙二类，A7&A8厂房丁类 |
| 层高 | 11米 |
| 外墙 | 彩钢板和玻璃窗 |
| 室内 | 吊车梁：提供牛腿，标高7米，行车吊高6.5米，满足10T行车要求<br>地坪：钢纤维耐磨地坪，荷载3T<br>内防火隔墙：加气混凝土砌块<br>窗：铝合金玻璃窗<br>门：电动提升门<br>消防：消防栓系统、喷淋系统 |

消防、灭火、排水、电气、弱电、吊车梁、自动门等设施设备维护保养良好，运行状况正常；外墙多采用彩钢板，墙面正常未有破损，保养良好。

**2）维修保养及改造需求或规划**

东久（重庆）智造园一期项目定期进行建筑物管理、设施设备管理和绿化养护等管理，具体如下：

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；

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，包含：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、消防设施、供配电设施、给排水设施等；

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。

截至2025年3月末，东久（重庆）智造园一期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。

**（三） 新购入基础设施资产涉及投资强度、税收强度的相关情况**

根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）（2024年修订）》“附件：第一号——产业园区”，“第七条 原

始权益人应当说明产业园区基础设施项目所涉及的投资协议等相关法律文件是否存在关于项目运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标约束和相关承诺，以及违约责任。管理人应当对经济指标约束、相关承诺和违约责任进行核查，并发表明确意见。存在经济指标约束和相关承诺的，管理人应当披露可能存在的违约风险，并设置风险缓释措施”。

经了解市场情况，当前部分区域为进一步提高开发园区用地效益，助推开发园区产业转型升级、创新发展，提出了项目准入条件和重大项目用地管理机制，尤其是对于新上项目的投资强度、税收强度等指标进行明确要求。

经核查，本次新购入基础设施资产存在投资强度和税收强度等经济指标约束，具体内容及相关分析如下：

**1、 东久（南通）智造园项目**

经核查，东久（南通）智造园的《投资协议书》《产业发展协议》及《国有建设用地使用权出让合同》中，存在投资强度和税收强度等经济指标约束和相关承诺。

**（1）相关协议情况梳理**

2018年12月26日，南通高新技术产业开发区管理委员会作为甲方、东久工业地产投资有限公司（D&J Industrial Real Estate Investment Limited）作为乙方，签署了《东久（南通）智造园投资协议书》（简称《投资协议书》），就乙方拟在南通高新技术产业开发区投资建设智能制造工业园项目的投资事宜订立协议。其中，第1.3条约定，项目用地由乙方及乙方关联公司在南通高新技术开发区投资设立各项目公司分期、分阶段进行开发建设及招商运营，项目一期地块分两阶段（地块A和地块B）挂牌出让；第14.1条约定，项目公司成立并取得工商营业执照后，协议中乙方的权利义务即转移给项目公司，双方届时可根据需要签订有关权利义务转移的补充协议。

2019年2月15日，乙方设立南通弗洛达作为投资建设《投资协议书》项下地块A的项目公司（东久（南通）智造园对应地块即为前述《投资协议书》项下的地块A）。

2019年6月17日，为坚持土地资源节约集约利用发展方向，保证区域产业发展目标实现，根据《南通市人民政府办公室关于全市开发园区优化产业项目用地管理的意见》，由南通高新技术产业开发区管理委员会作为甲方、南通弗洛达作为乙方，签署了《南通高新技术产业开发区汽车制造项目产业发展协议》（简称《产业发展协议》），就产业用地相关事宜作出约定。

2019年6月17日，南通市自然资源局作为出让人、南通弗洛达作为受让人，签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3206832019CR0056），南通弗洛达取得东久（南通）智造园项目的国有建设用地使用权。

**（2）有关投资强度的约定**

| 协议 | 投资协议书 | 产业发展协议 | 国有建设用地使用权出让合同 |
|---|---|---|---|
| **相关条款** | 1.3条：<br>项目一期总投资不少于1.6亿美元或等值人民币（含入驻企业投资），注册资本不少于4000万美元或等值人民币（含入驻企业注册资本）。 | 四、乙方权利义务：<br>地均固定资产投资不低于410万元人民币/亩或60万美元/亩，固定资产总投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地出让价款等）不低于53,719万元人民币或7,887万美元；项目竣工后五年内达产，如出现因市场波动等特殊原因影响达产的情况，双方另行协商。 | 第十二条：<br>固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币53,719万元，投资强度不低于每平方米人民币6,150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。 |
| **违约责任** | 12.1条：<br>除本协议特别约定及国家、法律法规调整或不可抗力的原因外，本协议项下任何不履行、不完全履行、延迟履行均构成违约。守约方有权追究违约方的违约责任，包括但不限于违约方应赔偿守约方因违约行为而给守约方造成的所有实际损失。 | 四、乙方权利义务：<br>乙方在竞得该宗地后，与甲方签订《产业发展协议》并向甲方指定账户缴纳产业发展履约保证金100万元人民币。<br>五、违约责任：<br>乙方未按照协议约定达产，项目固定资产总投资达产销售、税收总额等指标低于本协议约定的，甲方可视情按项目时间节点完成情况按比例扣减相应阶段的履约保证金，直至全部没收，并由乙方继续履行协议约定。 | 第三十四条：<br>项目的固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到土地出让合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，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。 |

根据2024年3月26日南通高新技术产业开发区管理委员会出具的《关于南通弗洛达实业有限公司参与国泰君安东久新经济REIT扩募相关事宜的无异议函》[13]，“东久（南通）智造园的固定资产投资总额、宗地开发投资强度已符合《国有建设用地使用权出让合同》第十二条及《投资协议书》《产业发展协议》的相关要求”。

**（3）有关税收强度的约定**

| 协议 | 投资协议书 | 产业发展协议 |
|---|---|---|
| **相关条款** | 6.3条：<br>项目一期入驻企业须在其入驻后三年内达产，综合年纳税不低于40万元人民币/亩。<br><br>7.3条：<br>**若自地块A或地块B项目入驻企业全部投产后** | 四、乙方权利义务：<br>项目竣工后五年内达产，如出现因市场波动等特殊原因影响达产的情况，双方另行协商。<br>项目达产后的综合年纳税总额不低于5241万元人民币（单位土地 |

[13] 2024年3月26日南通高新技术产业开发区管理委员会出具《关于南通弗洛达实业有限公司参与国泰君安东久新经济REIT扩募相关事宜的无异议函》，明确南通高新技术产业开发区管理委员会除负责监督、核查《投资协议书》《产业发展协议》的履行情况外，还负责核算南通高新技术产业开发区管理委员会辖区内固定资产投资项目的固定资产投资总额、投资强度等经济指标，并与自然资源和规划部门进行信息联动，自然资源和规划部门将根据南通高新技术产业开发区管理委员会提供的数据核查固定资产投资项目对应土地出让合同的履约情况。

| 协议 | 投资协议书 | 产业发展协议 |
| --- | --- | --- |
| | **第三年，各自对应的综合年纳税额<30万元人民币/亩，**甲方有权要求乙方退回前期已实际向乙方支付的租金补贴。<br><br>8.1条：<br>乙方承诺招商入驻企业符合：入驻产业园的项目投产三年后，年纳税额不得少于多层600元人民币/平方米；单层1000元人民币/平方米。 | 税收贡献率不低于40万元人民币/亩）。其中：增值税设备进项税抵扣额的30%可视同实缴增值税。纳税总额以通州税务局核算统计的数据为认定依据。 |
| **违约责任** | 7.3条：<br>若自地块A或地块B项目入驻企业全部投产后第三年，各自对应的综合年纳税额<30万元人民币/亩，**甲方有权要求乙方退回前期已实际向乙方支付的租金补贴。**<br><br>12.1条：<br>除本协议特别约定及国家、法律法规调整或不可抗力的原因外，本协议项下任何不履行、不完全履行、延迟履行均构成违约。守约方有权追究违约方的违约责任，包括但不限于违约方应赔偿守约方因违约行为而给守约方造成的所有实际损失。 | 四、乙方权利义务：<br>乙方在竞得该宗地后，与甲方签订《产业发展协议》并向甲方指定账户缴纳产业发展履约保证金100万元人民币。<br>五、违约责任：<br>乙方未按照协议约定达产，项目固定资产总投资达产销售、税收总额等指标低于本协议约定的，甲方可视情按项目时间节点完成情况按比例扣减相应阶段的履约保证金，直至全部没收，并由乙方继续履行协议约定。 |

根据《投资协议书》和《产业发展协议》，违约成本主要系“甲方有权要求乙方退回前期已实际向乙方支付的租金补贴”以及“按比例扣减相应阶段的履约保证金，直至全部没收”。经核查，项目公司实际并未收到“租金补贴”；前期向指定账户缴纳的产业发展履约保证金为100万元人民币。综上可知，南通项目税收强度违约成本总体较小。

《产业发展协议》要求东久（南通）智造园于竣工后五年内达产，达产后的综合年纳税总额不低于5,241万元人民币（单位土地税收贡献率不低于40万元人民币/亩），截至财务顾问报告披露之日，该项目已竣工满5年。根据东久上海、BOLINDA LIMITED提供的说明文件，截至2025年8月7日，南通弗洛达亦不存在因税收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。

基金存续期间，如果东久（南通）智造园的税收强度被主管部门认定未达到《投资协议书》或《产业发展协议》的要求，则南通弗洛达存在承担相关协议项下违约责任的风险。

为缓释上述关于税收强度可能存在的违约责任风险，东久上海、BOLINDA LIMITED已出具承诺函，在本基金存续期间，如因东久（南通）智造园不符合上述协议约定的税收强度要求而导致南通弗洛达承担任何经济损失的，东久上海、BOLINDA LIMITED承诺承担南通弗洛达遭受的该等损失。

**2、 东久（重庆）智造园一期项目**

经核查，东久（重庆）智造园一期的《国有建设用地使用权出让合同》中，存在投资强

度的经济指标约束和相关承诺；另经核查，东久（重庆）智造园一期不涉及税收强度指标约束和相关承诺的情况。

**（1）相关协议情况梳理**

2016 年 8 月 30 日，重庆市国土资源和房屋管理局作为甲方、重庆迪梦捷作为乙方，签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：渝地（2016）合字（两江）第 234 号）。重庆迪梦捷取得东久（重庆）智造园一期项目的国有建设用地使用权。

**（2）有关投资强度的约定**

| 协议 | 国有建设用地使用权出让合同 |
| --- | --- |
| **相关条款** | 第十二条：<br>本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意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人民币大写肆亿叁仟肆佰壹拾伍万元（小写 43,415 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写伍仟元（小写 5,000 元）。 |
| **违约责任** | 第三十四条：<br>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投资总额和投资强度指标的比例，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。 |

根据东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供的说明文件，截至 2024 年 12 月 6 日，东久（重庆）智造园一期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。

基金存续期间，如果东久（重庆）智造园一期的固定资产总投资和投资强度被主管部门认定未达到《国有建设用地使用权出让合同》的要求，则重庆迪梦捷存在承担相关违约责任的风险。

为缓释上述协议项下关于固定资产总投资和投资强度的违约责任风险，东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 已出具承诺函，如因东久（重庆）智造园一期不符合上述协议约定的投资强度要求，而导致重庆迪梦捷被要求承担任何经济责任的，东久上海、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 承诺承担重庆迪梦捷遭受的该等损失。

**（四） 新购入基础设施资产涉及的政府补贴情况**

本次新购入基础设施资产报告期内的收入来源中包含政府补贴，具体来看，东久（南通）智造园项目于 2022 年收到一笔 2 万元的专项整治奖励资金。

据南通弗洛达和重庆迪梦捷提供的说明文件，本次新购入基础设施资产底层现金流提供方最近 3 个会计年度及一期的收入中不包含与本次新购入基础设施项目相关的政府补贴资

金。

发起人东久工业已出具关于政府补贴的承诺函，承诺最近3个会计年度及一期收入来源中，除上述已披露的政府奖励外，不包含其他直接或间接形式的各类政府补贴资金，在基础设施项目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。

具体来看，新购入基础设施资产报告期内政府补贴收入情况如下表所示：

| 项目 | 东久（南通）智造园 |
| --- | --- |
| 政策依据 | 2022年南通市应急管理局先进工业园区出租厂房专项整治奖励 |
| 补贴方 | 南通市财政局 |
| 资金来源 | 财政资金 |
| 补贴对象 | 南通弗洛达 |
| 补贴条件 | 市应急管理局评选的先进工业园区出租厂房 |
| 补贴程序 | 现金补贴—专项整治奖励 |
| 政府补贴金额（万元） | 2 |
| 政府补贴入账时间 | 2022年 |
| 占项目收入比重[14] | 0.15% |
| 是否纳入估值 | 否 |
| 政府补贴持续性 | 不可持续 |

东久（重庆）智造园一期不涉及政府补贴，底层现金流提供方最近3个会计年度及一期的收入中不包含与本次新购入基础设施项目相关的政府补贴资金。

发起人东久工业及原始权益人DMJ LIMITED HOLDING (HK) LIMITED已出具承诺函，承诺东久（重庆）智造园一期项目最近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。

### （五） 新购入基础设施资产连廊、夹层以及其他资产相关情况的核查

经核查，本次新购入基础设施资产权属清晰，资产范围明确，按照规定完成了相应的权属登记。本次扩募发起人东久工业、原始权益人BOLINDA LIMITED和DMJ LIMITED HOLDING (HK) LIMITED已分别出具承诺函，承诺本次扩募发行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。

[14] 占项目收入比重=政府补助金额/当年项目营业收入金额。

另经核查，本次新购入基础设施资产实现资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施均已纳入资产范围；且本次新购入基础设施资产不存在新购入项目公司与其他方共用资产的情形；本次新购入基础设施资产范围内不包括酒店和配套底商资产。

# 第四章 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

## 一、新购入基础设施项目报告期财务信息

### （一） 新购入项目公司汇总财务报表情况

各新购入项目公司近三年及一期的单体财务报表已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，东久工业地产投资有限公司编制了新购入项目公司汇总财务报表，汇总财务报表系基于以下编制基础：

东久工业编制汇总财务报表是为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扩募之用，以反映拟扩募的基础设施项目2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日及2025年3月31日的财务状况以及2022年度、2023年度、2024年度及截至2025年3月31日止三个月期间的经营成果及现金流量（简称“汇总财务报表期间”），因此汇总财务报表可能不适于其他用途。

基于编制汇总财务报表的特殊目的，汇总财务报表仅列示汇总资产负债表、汇总利润表、汇总现金流量表以及对汇总报表使用者具有重大参考意义的汇总财务报表项目附注。汇总财务报表不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。

新购入基础设施项目资产产权清晰、物理特征可明确区分，日常运营管理业务独立。两家项目公司历史会计记录中，对扩募的基础设施项目收入、成本及费用、资产及负债均单独进行会计核算。

汇总财务报表以新购入项目公司在单体财务报表中的账面价值为基础进行简单加总，不涉及企业合并，项目公司之间亦无内部交易，无需进行内部抵销。

汇总财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“净资产”。

汇总财务报表按照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会计政策和会计估计进行编制。

由于汇总财务报表的报告主体并非真实的公司实体，本汇总财务报表所附财务信息并不反映汇总财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况、经营成果及现金流量。

新购入项目公司汇总财务报表已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“容诚审字[2025]200Z3362号”的审计报告，具体如下：

**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**

**新购入项目公司最近三年及一期汇总资产负债表**

单位：元

| 资产 | 2025年3月31日 | 2024年12月31日 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 45,032,772.35 | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 |
| 应收账款 | 4,447,687.64 | 4,446,788.42 | 5,068,570.91 | 4,606,420.48 |
| 预付款项 | 235,683.65 | 477,884.72 | 200.49 | 24,633.90 |
| 其他应收款 | 1,836,141.54 | 1,992,364.30 | 3,429,214.21 | 2,805,352.92 |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | 65,664.89 |
| 其他流动资产 | 76,605.36 | 283,979.97 | 1,271,347.17 | 2,582,838.52 |
| **流动资产总计** | **51,628,890.54** | **47,178,041.54** | **36,623,004.63** | **25,472,812.61** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 投资性房地产 | 229,232,261.92 | 230,490,297.46 | 235,522,439.62 | 240,197,697.79 |
| 固定资产 | 1,210.83 | 1,524.45 | 3,041.72 | 5,872.88 |
| 其他非流动资产 | | | - | 528,575.92 |
| **非流动资产合计** | **229,233,472.75** | **230,491,821.91** | **235,525,481.34** | **240,732,146.59** |
| **资产总计** | **280,862,363.29** | **277,669,863.45** | **272,148,485.97** | **266,204,959.20** |
| **流动负债：** | | | | |
| 应付账款 | 313,314.05 | 84,456.27 | 28,834.47 | 398,331.58 |
| 预收款项 | 2,248,850.12 | 1,766,379.21 | 1,891,901.13 | 1,830,262.01 |
| 合同负债 | 166,519.42 | 150,794.00 | 162,415.58 | 583,181.09 |
| 应交税费 | 2,718,312.84 | 1,947,513.31 | 2,236,415.69 | 1,730,861.38 |
| 其他应付款 | 11,026,123.15 | 12,487,545.30 | 10,203,950.59 | 16,633,419.74 |
| 一年内到期的非流动负债 | 11,632,681.37 | 11,677,547.26 | 10,696,665.40 | 29,558,154.23 |
| 其他流动负债 | 9,991.17 | 9,047.63 | 9,744.93 | 34,990.87 |
| **流动负债合计** | **28,115,792.12** | **28,123,282.98** | **25,229,927.79** | **50,769,200.90** |
| **非流动负债：** | | | | |
| 长期借款 | 60,517,170.80 | 60,848,930.50 | 71,512,449.92 | 50,000,000.00 |
| 长期应付款 | 67,663.02 | 67,663.02 | 114,894.15 | 977,128.46 |
| 递延所得税负债 | 9,405,559.75 | 8,724,378.30 | 7,023,452.27 | 5,306,842.32 |
| **非流动负债合计** | **69,990,393.57** | **69,640,971.82** | **78,650,796.34** | **56,283,970.78** |
| **负债合计** | **98,106,185.69** | **97,764,254.80** | **103,880,724.13** | **107,053,171.68** |
| **净资产合计** | **182,756,177.60** | **179,905,608.65** | **168,267,761.84** | **159,151,787.52** |
| **负债及净资产总计** | **280,862,363.29** | **277,669,863.45** | **272,148,485.97** | **266,204,959.20** |

**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**

**新购入项目公司最近三年及一期汇总利润表**

单位：元

| 项目 | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **7,835,196.37** | **33,136,995.19** | **33,209,823.97** | **30,492,269.71** |
| 减：营业成本 | 1,950,014.90 | 9,209,132.91 | 10,913,900.66 | 9,789,768.55 |
| 税金及附加 | 1,188,506.27 | 5,181,701.86 | 4,689,008.74 | 4,704,209.32 |
| 销售费用 | 313.62 | 1,517.27 | 2,831.16 | 306,256.12 |
| 管理费用 | - | 189,732.24 | 966,245.73 | 1,092,853.14 |
| 财务费用 | 895,602.97 | 3,413,259.13 | 4,671,196.86 | 5,248,433.78 |
| 其中：利息费用 | 1,011,830.68 | 3,804,465.63 | 4,851,779.98 | 5,315,511.33 |
| 利息收入 | 117,761.63 | 395,181.67 | 185,347.69 | 67,202.85 |
| 加：其他收益 | - | 3,000.00 | 101,882.25 | 157,548.67 |
| **二、营业利润/(亏损)** | **3,800,758.61** | **15,144,651.78** | **12,068,523.07** | **9,508,297.47** |
| 加：营业外收入 | - | 10,614.10 | 0.48 | 3,301.92 |
| 减：营业外支出 | - | - | - | 26,356.16 |
| **三、利润/(亏损)总额** | **3,800,758.61** | **15,155,265.88** | **12,068,523.55** | **9,485,243.23** |
| 减：所得税费用 | 950,189.66 | 3,517,419.07 | 2,952,549.23 | 2,575,399.72 |
| **四、净利润/(亏损)** | **2,850,568.95** | **11,637,846.81** | **9,115,974.32** | **6,909,843.51** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | - | - | - | - |
| **六、综合收益总额** | **2,850,568.95** | **11,637,846.81** | **9,115,974.32** | **6,909,843.51** |

**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**

**新购入项目公司最近三年及一期汇总现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025年1-3月 | 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 | 12,557,538.00 | 52,702,556.35 | 48,420,327.80 | 49,682,895.11 |
| 收到的税费返还 | - | - | - | 2,364,053.12 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 117,761.63 | 567,894.28 | 1,301,183.96 | 3,303,224.89 |
| **经营活动现金流入小计** | **12,675,299.63** | **53,270,450.63** | **49,721,511.76** | **55,350,173.12** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 4,778,723.62 | 19,065,799.78 | 19,915,930.14 | 15,348,633.27 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | - | - | 175,087.70 | 297,987.46 |
| 支付的各项税费 | 1,333,050.41 | 8,657,740.57 | 5,878,392.17 | 6,571,217.03 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 154,479.82 | 393,530.30 | 1,296,257.77 | 3,783,421.66 |
| **经营活动现金流出小计** | **6,266,253.85** | **28,117,070.65** | **27,265,667.78** | **26,001,259.42** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **6,409,045.78** | **25,153,379.98** | **22,455,843.98** | **29,348,913.70** |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | - | 25,650.00 | 404,587.65 | 5,861,512.92 |
| **投资活动现金流出小计** | **-** | **25,650.00** | **404,587.65** | **5,861,512.92** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | **-** | **-25,650.00** | **-404,587.65** | **-5,861,512.92** |
| **三、筹资活动产生/(使用)的现金流量** | | | | |
| 取得借款收到的现金 | - | - | 33,175,969.30 | - |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | - | 1,500,000.00 | 4,663,872.37 | 56,500,000.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | **-** | **1,500,000.00** | **37,839,841.67** | **56,500,000.00** |

| 项目 | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 偿还债务支付的现金 | 331,759.70 | 9,663,519.40 | 31,419,361.71 | 15,567,744.73 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 1,021,460.44 | 3,841,660.57 | 4,870,254.35 | 5,353,373.46 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | - | - | 12,136,607.60 | 57,000,000.00 |
| **筹资活动现金流出小计** | 1,353,220.14 | 13,505,179.97 | **48,426,223.66** | **77,921,118.19** |
| **筹资活动产生/(使用)的现金流量净额** | **-1,353,220.14** | **-12,005,179.97** | **-10,586,381.99** | **-21,421,118.19** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **-77.42** | **802.27** | **895.61** | **4,464.74** |
| **五、现金净增加/(减少)额** | **5,055,748.22** | **13,123,352.28** | **11,465,769.95** | **2,070,747.33** |
| 加：期/年初现金余额 | 39,977,024.13 | 26,853,671.85 | 15,387,901.90 | 13,317,154.57 |
| **六、期/年末现金余额** | **45,032,772.35** | **39,977,024.13** | **26,853,671.85** | **15,387,901.90** |

**1、资产情况分析**

**最近三年及一期资产状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2025年3月末 | | 2024年末 | | 2023年末 | | 2022年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 5,162.89 | 18.38% | 4,717.80 | 16.99% | 3,662.30 | 13.46% | 2,547.28 | 9.57% |
| 非流动资产合计 | 22,923.35 | 81.62% | 23,049.18 | 83.01% | 23,552.55 | 86.54% | 24,073.21 | 90.43% |
| **资产总计** | **28,086.24** | **100.00%** | **27,766.99** | **100.00%** | **27,214.85** | **100.00%** | **26,620.50** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，新购入基础设施项目总资产分别为26,620.50万元、27,214.85万元、27,766.99万元和28,086.24万元。

资产内部结构上看，2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，流动资产分别为2,547.28万元、3,662.30万元、4,717.80万元和5,162.89万元，占总资产的规模比例分别为9.57%、13.46%、16.99%和18.38%；非流动资产分别为24,073.21万元、23,552.55万元、23,049.18万元和22,923.35万元，占总资产的规模比例分别为90.43%、86.54%、83.01%和81.62%，非流动资产中以投资性房地产为主，与新购入项目公司主营业务构成相符。

**1）流动资产分析**

**最近三年及一期流动资产状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2025年3月末 | | 2024年末 | | 2023年末 | | 2022年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 4,503.28 | 87.22% | 3,997.70 | 84.74% | 2,685.37 | 73.32% | 1,538.79 | 60.41% |
| 应收账款 | 444.77 | 8.61% | 444.68 | 9.43% | 506.86 | 13.84% | 460.64 | 18.08% |
| 预付款项 | 23.57 | 0.46% | 47.79 | 1.01% | 0.02 | 0.00% | 2.46 | 0.10% |

| 项目 | 2025年3月末 | | 2024年末 | | 2023年末 | | 2022年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 其他应收款 | 183.61 | 3.56% | 199.24 | 4.22% | 342.92 | 9.36% | 280.54 | 11.01% |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | - | - | - | 6.57 | 0.26% |
| 其他流动资产 | 7.66 | 0.15% | 28.40 | 0.60% | 127.13 | 3.47% | 258.28 | 10.14% |
| **流动资产合计** | **5,162.89** | **100.00%** | **4,717.80** | **100.00%** | **3,662.30** | **100.00%** | **2,547.28** | **100.00%** |

从流动资产构成来看，2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，货币资金分别为1,538.79万元、2,685.37万元、3,997.70万元和4,503.28万元，占流动资产规模比例较大，货币资金主要为银行存款。其他应收款主要系应收水电费。其他流动资产系待抵扣进项税额。

2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，应收账款账面余额分别为460.64万元、506.86万元、444.68万元和444.77万元，主要系应收租金和物业管理费，报告期内应收账款无坏账准备情况，应收账款账龄均在一年以内。

**2）非流动资产分析**

**最近三年及一期非流动资产状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2025年3月末 | | 2024年末 | | 2023年末 | | 2022年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产 | 22,923.23 | 100.00% | 23,049.03 | 100.00% | 23,552.24 | 100.00% | 24,019.77 | 99.78% |
| 固定资产 | 0.12 | 0.00% | 0.15 | 0.00% | 0.30 | 0.00% | 0.59 | 0.00% |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - | - | - | 52.86 | 0.22% |
| **非流动资产合计** | **22,923.35** | **100.00%** | **230,49.18** | **100.00%** | **23,552.55** | **100.00%** | **24,073.21** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

从非流动资产构成来看，投资性房地产为非流动资产的主要构成科目。2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，投资性房地产分别为24,019.77万元、23,552.24万元、23,049.03万元和22,923.23万元，占非流动资产规模比例分别为99.78%、100.00%、100.00%和100.00%，与新购入项目公司主营业务构成相符。

**2、负债状况分析**

**最近三年及一期负债状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|

| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 流动负债合计 | 2,811.58 | 28.66% | 2,812.33 | 28.77% | 2,522.99 | 24.29% | 5,076.92 | 47.42% |
| 非流动负债合计 | 6,999.04 | 71.34% | 6,964.10 | 71.23% | 7,865.08 | 75.71% | 5,628.40 | 52.58% |
| **负债合计** | **9,810.62** | **100.00%** | **9,776.43** | **100.00%** | **10,388.07** | **100.00%** | **10,705.32** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据可能存在尾差主要系数据四舍五入导致。

2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，总负债分别为10,705.32万元、10,388.07万元、9,776.43万元和9,810.62万元，报告期内不同负债类型金额和占比均较为稳定。

**1）流动负债分析**

**最近三年及一期流动负债状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2025年3月末 | | 2024年末 | | 2023年末 | | 2022年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 31.33 | 1.11% | 8.45 | 0.30% | 2.88 | 0.11% | 39.83 | 0.78% |
| 预收款项 | 224.89 | 8.00% | 176.64 | 6.28% | 189.19 | 7.50% | 183.03 | 3.61% |
| 合同负债 | 16.65 | 0.59% | 15.08 | 0.54% | 16.24 | 0.64% | 58.32 | 1.15% |
| 应交税费 | 271.83 | 9.67% | 194.75 | 6.92% | 223.64 | 8.86% | 173.09 | 3.41% |
| 其他应付款 | 1,102.61 | 39.22% | 1,248.75 | 44.40% | 1,020.40 | 40.44% | 1,663.34 | 32.76% |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,163.27 | 41.37% | 1,167.75 | 41.52% | 1,069.67 | 42.40% | 2,955.82 | 58.22% |
| 其他流动负债 | 1.00 | 0.04% | 0.90 | 0.03% | 0.97 | 0.04% | 3.50 | 0.07% |
| **流动负债合计** | **2,811.58** | **100.00%** | **2,812.33** | **100.00%** | **2,522.99** | **100.00%** | **5,076.92** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

从流动负债构成来看，2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，其他应付款占流动负债的比例较高，主要为应付关联方往来款、押金及保证金、应付开发管理费等。一年内到期的非流动负债主要系一年内到期的长期借款。

**2）非流动负债分析**

**最近三年及一期非流动负债状况分析**

单位：万元

| 项目 | 2025年3月末 | | 2024年末 | | 2023年末 | | 2022年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 长期借款 | 6,051.72 | 86.46% | 6,084.89 | 87.38% | 7,151.24 | 90.92% | 5,000.00 | 88.84% |
| 长期应付款 | 6.77 | 0.10% | 6.77 | 0.10% | 11.49 | 0.15% | 97.71 | 1.74% |

| 项目 | 2025年3月末 | | 2024年末 | | 2023年末 | | 2022年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 递延所得税负债 | 940.56 | 13.44% | 872.44 | 12.53% | 702.35 | 8.93% | 530.69 | 9.43% |
| **非流动负债合计** | **6,999.04** | **100.00%** | **6,964.10** | **100.00%** | **7,865.08** | **100.00%** | **5,628.40** | **100.00%** |

注：上表明细数据与加总数据存在尾差主要系数据四舍五入导致。

从非流动负债构成来看，2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末，长期借款分别为5,000.00万元、7,151.24万元、6,084.89万元和6,051.72万元，占非流动负债比例在90%左右。

**3、盈利能力分析**

**最近三年及一期盈利能力分析表**

单位：万元

| 项目 | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 783.52 | 3,313.70 | 3,320.98 | 3,049.23 |
| 营业成本 | 195.00 | 920.91 | 1,091.39 | 978.98 |
| 营业利润 | 380.08 | 1,514.47 | 1,206.85 | 950.83 |
| 净利润 | 285.06 | 1,163.78 | 911.60 | 690.98 |
| 净利润率 | 36.38% | 35.12% | 27.45% | 22.66% |
| 营业毛利率 | 75.11% | 72.21% | 67.14% | 67.89% |
| 总资产收益率 | 1.02% | 4.23% | 3.39% | 2.55% |
| 净资产收益率 | 1.57% | 6.69% | 5.57% | 4.44% |

注：
1）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%；
2）净利润率=（净利润/营业收入）×100%；
3）总资产收益率=净利润/[（年初资产总额+年末资产总额）/2]×100%；
4）净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]×100%。

**1）营业收入及成本分析**

A.营业收入

**最近三年及一期营业收入情况**

单位：万元

| | 2025年1-3月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业收入** | **783.52** | **100.00%** | **3,313.70** | **100.00%** | **3,320.98** | **100.00%** | **3,049.23** | **100.00%** |
| **主营业务收入** | **783.52** | **100.00%** | **3,302.38** | **99.66%** | **3,196.08** | **96.24%** | **3,049.23** | **100.00%** |

| | 2025年1-3月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 租赁服务 | 725.54 | 92.60% | 3,062.09 | 92.41% | 2,951.39 | 88.87% | 2,750.12 | 90.19% |
| 物业服务 | 57.98 | 7.40% | 240.29 | 7.25% | 244.69 | 7.37% | 299.10 | 9.81% |
| **其他业务收入** | **-** | **-** | **11.32** | **0.34%** | **124.90** | **3.76%** | **-** | **-** |
| 电力增容服务 | - | - | 11.32 | 0.34% | 124.90 | 3.76% | - | - |

2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-3月，营业收入分别为3,049.23万元、3,320.98万元、3,313.70万元和783.52万元；2023年营业收入较2022年度营业收入增长8.91%，2023年度后营业收入总体平稳。

B.营业成本

**最近三年及一期营业成本情况**

单位：万元

| | 2025年1-3月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **营业成本** | **195.00** | **100.00%** | **920.91** | **100.00%** | **1,091.39** | **100.00%** | **978.98** | **100.00%** |
| **主营业务成本** | **195.00** | **100.00%** | **920.91** | **100.00%** | **901.09** | **82.56%** | **978.98** | **100.00%** |
| 租赁服务 | 147.39 | 75.59% | 596.39 | 64.76% | 596.15 | 54.62% | 601.73 | 61.47% |
| 物业服务 | 47.61 | 24.41% | 324.53 | 35.24% | 304.94 | 27.94% | 377.25 | 38.53% |
| **其他业务成本** | **-** | **-** | **-** | **-** | **190.30** | **17.44%** | **-** | **-** |
| 电力增容服务 | - | - | - | - | 190.30 | 17.44% | - | - |

2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-3月，营业成本分别为978.98万元、1,091.39万元、920.91万元和195.00万元，营业成本主要系提供租赁及物业服务所产生的成本，以及偶发性电力增容服务对应的成本。

2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-3月，营业毛利率分别为67.89%、67.14%、72.21%和75.11%。随着新购入项目公司运营逐渐稳定，其毛利率总体保持稳定。

**2）期间费用分析**

最近三年及一期期间费用分析如下：

**最近三年及一期期间费用**

单位：万元

| 项目 | 2025年1-3月 | | 2024年度 | | 2023年度 | | 2022年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 销售费用 | 0.03 | 0.04% | 0.15 | 0.04% | 0.28 | 0.05% | 30.63 | 4.61% |
| 管理费用 | 0.00 | 0.00% | 18.97 | 5.26% | 96.62 | 17.13% | 109.29 | 16.44% |
| 财务费用 | 89.56 | 99.96% | 341.33 | 94.69% | 467.12 | 82.82% | 524.84 | 78.95% |
| **期间费用合计** | **89.59** | **100.00%** | **360.45** | **100.00%** | **564.02** | **100.00%** | **664.76** | **100.00%** |
| 期间费用占营业收入比例 | 11.43% | - | 10.88% | - | 16.98% | - | 21.80% | - |

2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-3月，期间费用合计分别664.76万元、564.02万元、360.45万元和89.59万元，期间费用占营业收入的比例总体呈下降趋势。预计随着业务的稳定，期间费用占营业收入比例逐步进入稳定区间。期间费用主要由销售费用、管理费用和财务费用构成，销售费用主要为销售佣金、业务宣传费、销售人员薪酬等，管理费用主要系办公费、专业服务费，财务费用主要系对外借款利息支出。

**3）利润总额及净利润分析**

2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-3月，净利润分别为690.98万元、911.60万元、1,163.78万元和285.06万元，净利润逐步上升并回正。

单位：万元

| | 营业收入 | 营业成本 | 利息费用 | 折旧摊销 | 利润总额 | 净利润 | EBITDA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2022年** | 3,049.23 | 978.98 | 531.55 | 502.80 | 948.52 | 690.98 | 1,982.87 |
| **2023年** | 3,320.98 | 1,091.39 | 485.18 | 503.12 | 1,206.85 | 911.60 | 2,195.15 |
| **2024年** | 3,313.70 | 920.91 | 380.45 | 503.37 | 1,515.53 | 1,163.78 | 2,399.34 |
| **2025年1-3月** | 783.52 | 195.00 | 101.18 | 125.83 | 380.08 | 285.06 | 607.09 |

注：EBITDA=利润总额+利息费用+折旧摊销。

## 二、基础设施项目备考合并资产负债表情况

### （一） 备考合并资产负债表编制的原因和目的

为模拟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2025年3月31日的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及新购入项目公司的备考合并资产负债表（简称“备考合并资产负债表”），由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对上述备考合并资产负债表进行了审阅，并出具了编号为“容诚阅字[2025]200Z0005号”的审阅报告。

### （二） 备考合并资产负债表的编制基础、方法和假设

**1、编制基础**

本基金的基金管理人为扩募发行目的，编制了备考合并资产负债表，以反映假设本基金于 2025 年 3 月 31 日已完成扩募发行并取得新购入基础设施项目后的资产负债情况，因此，备考合并资产负债表可能不适用于其他用途。备考合并资产负债表基于以下假设及编制基础：

1）假设国泰君安东久新经济 REIT 于 2025 年 3 月 31 日已取得标的基础设施项目，本次交易构成非同一控制下的企业合并，国泰君安东久新经济 REIT 预估扩募募集资金总额为人民币 359,000,000.00 元(即购买的扩募标的基础设施项目投资性房地产于 2025 年 3 月 31 日的评估值)，其中股权购买对价 285,753,385.16 元、偿还标的基础设施项目基于 2025 年 3 月 31 日财务报表计算的存量银行及原关联方借款 72,746,614.84 元、预留支付交易相关费用 300,000.00 元。

2）国泰君安东久新经济 REIT 管理人国泰海通资管，以国泰君安东久新经济 REIT 于 2025 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及东久工业地产投资有限公司编制的标的基础设施项目于 2025 年 3 月 31 日的汇总财务报表为基础，经过下列调整后，编制本备考合并资产负债表：

A.按照非同一控制业务合并的会计处理要求，标的基础设施项目的可辨认资产负债需按购买日公允价值计量，因此，将标的基础设施项目的投资性房地产的账面价值调整为经深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估的以 2025 年 3 月 31 日为基准日的公允价值 359,000,000.00 元，投资性房地产调整后的账面价值与其计税基础之间的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债，同时，假设标的基础设施项目涉及的其他资产负债的公允价值与其账面价值约当。

B.国泰君安东久新经济 REIT 收购拟购入标的基础设施项目股权购买对价与经调整后的标的基础设施项目于 2025 年 3 月 31 日的可辨认资产和负债(含递延所得税负债)公允价值的差额确认为商誉。

C.国泰君安东久新经济 REIT 通过资产支持专项计划以股东借款的形式置换标的基础设施项目存量银行及原关联方借款 72,746,614.84 元，并从标的基础设施项目原始权益人处取得扩募项目公司 100%的股权。

按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考合并资产负债表中列示为净资产。备考合并资产负债表附注未列示金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理的披露等内容。备考合并资产负债表未考虑交易中可能产生的中介费用、流转税等其他交易费用的影响。备考合并资产负债表以持续经营为基础编制。备考合并资产负债表未列式比较期间财务数据，也不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。

**（三） 备考合并资产负债表**

根据前述编制假设和方法编制后，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截至 2025 年 3 月 31 日报表与新购入项目公司模拟汇总后，备考合并资产负债表如下：

单位：万元

| 项目 | 2025 年 3 月末 |
|---|---|
| 货币资金 | 19,966.04 |
| 应收账款 | 1,935.21 |
| 投资性房地产 | 165,887.48 |
| 固定资产 | 1.18 |
| 在建工程 | 91.74 |
| 商誉 | 27,684.91 |
| 其他资产 | 1,523.85 |
| **资产总计** | **217,090.42** |
| 应付账款 | 222.69 |
| 应付管理人报酬 | 434.10 |
| 应交托管费 | 37.75 |
| 应交税费 | 1,069.37 |
| 合同负债 | 112.61 |
| 递延所得税负债 | 20,692.58 |
| 其他负债 | 5,132.86 |
| **负债合计** | **27,701.96** |
| **净资产合计** | **189,388.46** |
| **负债和净资产合计** | **217,090.42** |

# 第五章 基础设施项目现金流测算分析及运营未来展望

可供分配金额测算报告在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。若前述预测假设与限制条件发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

新购入基础设施项目的评估机构戴德梁行基于基础设施资产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，编制了可供分配金额测算报告。经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审核，提供了编号为“容诚专字[2025]200Z0995号”的审核报告，评估口径和可供分配金额测算口径的现金流预测差异未超过5%。具体如下表，2025年度和2026年度差异率分别为-3.70%、-3.87%。

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**

单位：元

| | 2025年7-12月 | 2026年度 |
|---|---|---|
| **评估口径** | 12,170,907.61 | 23,785,958.41 |
| **可供分配金额测算口径** | 11,720,308.96 | 22,864,836.59 |
| **差异金额** | -450,598.65 | -921,121.83 |
| **差异率（差异金额/评估口径）** | -3.70% | -3.87% |

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、基金扩募及新购入基础设施项目后合并可供分配金额测算报告

可供分配金额测算报告预测期间为2025年7-12月及2026年度，基于假设本基金自预计扩募测算起始日即2025年7月1日起合并国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划及新购入项目公司财务报表而编制的。

### （一） 基金扩募及新购入基础设施项目后预测合并利润表

**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扩募后预测合并利润表**

单位：元

| 项目 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **67,662,433.13** | **135,903,262.94** |
| 1.营业收入 | 67,662,433.13 | 135,903,262.94 |

| 项目 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|
| **二、营业总成本** | **39,971,663.86** | **79,193,985.91** |
| 1.营业成本 | 23,141,268.96 | 46,282,537.92 |
| 2.税金及附加 | 10,619,722.43 | 20,932,355.34 |
| 3.管理人报酬 | 5,011,941.80 | 9,969,405.40 |
| 4.托管费 | 188,187.60 | 366,987.72 |
| 5.其他费用 | 1,010,543.07 | 1,642,699.53 |
| **三、营业利润及利润总额** | **27,690,769.27** | **56,709,277.03** |
| 减：所得税费用 | -3,724,173.51 | -9,943,327.42 |
| **四、净利润** | **31,414,942.78** | **66,652,604.45** |
| **五、综合收益总额** | **31,414,942.78** | **66,652,604.45** |

**（二） 基金扩募及新购入基础设施项目后预测合并现金流量表**

**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扩募后预测合并现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量** | | |
| 1.销售商品、提供劳务收到的现金 | 74,661,232.75 | 151,315,133.41 |
| **经营活动现金流入小计** | **74,661,232.75** | **151,315,133.41** |
| 2.购买商品、接受劳务支付的现金 | 6,574,102.86 | 18,717,580.80 |
| 3.支付的各项税费 | 17,548,523.83 | 33,516,815.48 |
| **经营活动现金流出小计** | **24,122,626.69** | **52,234,396.28** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **50,538,606.06** | **99,080,737.13** |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | |
| 4.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 281,561,020.75 | - |
| **投资活动现金流出小计** | **281,561,020.75** | **-** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | **-281,561,020.75** | **-** |
| **三、筹资活动产生/(使用)的现金流量** | | |
| 5.发行基金份额收到的现金 | 359,000,000.00 | - |
| **筹资活动现金流入小计** | **359,000,000.00** | **-** |
| 6.偿还债务支付的现金 | 66,226,366.40 | - |

| 项目 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|
| 7.向基金份额持有人分配支付的现金 | - | 82,905,732.42 |
| **筹资活动现金流出小计** | **66,226,366.40** | **82,905,732.42** |
| **筹资活动产生/(使用)的现金流量净额** | **292,773,633.60** | **-82,905,732.42** |
| 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 | 61,751,218.91 | 16,175,004.71 |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 93,547,746.94 | 155,298,965.85 |
| 六、年末现金及现金等价物余额 | 155,298,965.85 | 171,473,970.56 |

**（三） 基金扩募及新购入基础设施项目后预测可供分配金额测算表**

**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扩募后预测可供分配金额测算表**

单位：元

| 项目 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|
| **一、合并净利润** | **31,414,942.78** | **66,652,604.45** |
| 折旧和摊销 | 19,185,806.88 | 38,371,613.76 |
| 利息支出 | - | - |
| 所得税费用 | -3,724,173.51 | -9,943,327.42 |
| **二、息税折旧及摊销前利润** | **46,876,576.15** | **95,080,890.79** |
| **三、其他调整** | | |
| 基础设施基金发行份额募集的资金 | 359,000,000.00 | - |
| 购买基础设施项目的支出 | -358,700,000.00 | - |
| 应收项目的变动 | 1,787,397.83 | 4,940,163.64 |
| 应付项目的变动 | 2,169,314.23 | -902,580.63 |
| 支付的所得税费用 | -430,761.89 | -66,180.20 |
| 未来合理的相关支出预留 | | |
| ——重大资本性支出 | -1,388,381.76 | -3,072,969.96 |
| ——未来合理期间内的运营费用 | -9,954,323.09 | -13,836,732.54 |
| ——支付以前期间预留运营费用 | 3,844,586.76 | 14,305,015.70 |
| 其他可能的调整项 | | |
| ——使用项目公司待抵扣进项税 | 136,079.69 | 28,443.60 |
| **四、可供分配金额** | **43,340,487.92** | **96,476,050.40** |

**（四） 基金扩募及新购入基础设施项目后合并现金流分派率**

本基金扩募及新购入基础设项目后合并净现金流分派率的计算说明如下：

扩募新购入基础设施项目后合并现金流分派率=预测期合并可供分配现金预测值÷（基金市值+新购入基础设施项目评估净值）×（365÷预测期天数）

其中：

基金市值=本次计算日[15]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；

本基金本次计算日前20交易日基础设施基金交易均价为3.87元/份。

本基金扩募新购入基础设施项目后，2025年7-12月及2026年度预测可供分配现金预测值分别为人民币43,340,487.92元和96,476,050.40元，合并现金流分派率预测值分别为1.89%和4.20%。

**（五） 基金扩募前预测现金流分派率**

如不实施本次扩募交易，本基金预测现金流分派率计算说明如下：

现金流分派率=预测期可供分配现金流÷基金市值×（365÷预测期天数）

其中：

基金市值=本次计算日前20个交易日基础设施基金交易均价×扩募前基金份额总数；

如不实施本次扩募交易，本基金自2025年7-12月及2026年度的可供分配现金预测值分别为人民币32,974,440.16元和75,717,117.40元，现金流分派率预测值分别为1.70%和3.91%。

## 二、新购入基础设施项目预测合并利润表、预测合并现金流量表及可供分配金额计算表

### （一） 新购入基础设施项目预测合并利润表

**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**

**新购入基础设施项目预测合并利润表**

单位：元

[15] 本次计算日选取2025年8月5日。

| 项目 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **16,485,254.82** | **31,894,755.07** |
| 1.营业收入 | 16,485,254.82 | 31,894,755.07 |
| **二、营业总成本** | **10,008,002.03** | **18,887,746.69** |
| 1.营业成本 | 4,974,088.14 | 9,948,176.28 |
| 2.税金及附加 | 3,197,206.69 | 5,660,795.64 |
| 3.管理人报酬 | 1,345,264.46 | 2,677,471.00 |
| 4.托管费 | 35,900.00 | 73,262.94 |
| 5.其他费用 | 455,542.74 | 528,040.83 |
| **三、营业利润及利润总额** | **6,477,252.79** | **13,007,008.38** |
| 减：所得税费用 | -837,444.16 | -1,939,615.24 |
| **四、净利润** | **7,314,696.95** | **14,946,623.62** |
| **五、综合收益总额** | **7,314,696.95** | **14,946,623.62** |

**（二） 新购入基础设施项目预测合并现金流量表**

**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**

**新购入基础设施项目预测合并现金流量表**

单位：元

| 项目 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量** | | |
| 1.销售商品、提供劳务收到的现金 | 74,661,232.75 | 151,315,133.41 |
| **经营活动现金流入小计** | **74,661,232.75** | **151,315,133.41** |
| 2.购买商品、接受劳务支付的现金 | 6,574,102.86 | 18,717,580.80 |
| 3.支付的各项税费 | 17,548,523.83 | 33,516,815.48 |
| **经营活动现金流出小计** | **24,122,626.69** | **52,234,396.28** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **50,538,606.06** | **99,080,737.13** |
| **二、投资活动使用的现金流量** | | |
| 4.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 281,561,020.75 | - |
| **投资活动现金流出小计** | **281,561,020.75** | **-** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | **-281,561,020.75** | **-** |
| **三、筹资活动产生/（使用）的现金流量** | | |

| 项目 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|
| 5.发行基金份额收到的现金 | 359,000,000.00 | - |
| **筹资活动现金流入小计** | **359,000,000.00** | **-** |
| 6.偿还债务支付的现金 | 66,226,366.40 | - |
| 7.向基金份额持有人分配支付的现金 | - | 82,905,732.42 |
| **筹资活动现金流出小计** | **66,226,366.40** | **82,905,732.42** |
| **筹资活动产生/（使用）的现金流量净额** | **292,773,633.60** | **-82,905,732.42** |
| **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** | **61,751,218.91** | **16,175,004.71** |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 93,547,746.94 | 155,298,965.85 |
| **六、年末现金及现金等价物余额** | **155,298,965.85** | **171,473,970.56** |

**（三） 合并可供分配金额测算表**

**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**

**新购入基础设施项目预测可供分配金额测算表**

单位：元

| 项目 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|
| **一、合并净利润** | **7,314,696.95** | **14,946,623.62** |
| 折旧和摊销 | 4,011,590.88 | 8,023,181.76 |
| 利息支出 | - | - |
| 所得税费用 | -837,444.16 | -1,939,615.24 |
| **二、息税折旧及摊销前利润** | **10,488,843.67** | **21,030,190.14** |
| **三、其他调整** | | |
| 基础设施基金发行份额募集的资金 | 359,000,000.00 | - |
| 购买基础设施项目的支出 | -358,700,000.00 | - |
| 应收项目的变动 | 34,885.55 | 671,163.33 |
| 应付项目的变动 | 1,675,751.67 | 768,255.94 |
| 支付的所得税费用 | -165,453.57 | -66,180.20 |
| 未来合理的相关支出预留 | | |
| ——重大资本性支出 | -300,562.14 | -801,499.26 |
| ——未来合理期间内的运营费用 | -1,682,987.33 | -2,525,984.28 |

| 项目 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|
| ——支付以前期间预留运营费用 | - | 1,682,987.33 |
| 其他可能的调整项 | | |
| ——使用项目公司待抵扣进项税 | 15,569.91 | - |
| **四、可供分配金额** | **10,366,047.76** | **20,758,933.00** |

**三、重要会计政策及会计估计**

**（一） 会计年度**

本基金会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

**（二） 记账本位币**

本基金的记账本位币为人民币。本基金的财务报表以人民币列示。

**（三） 企业合并**

非同一控制下的企业合并。

本基金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。

**（四） 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(包括实际控制的结构化主体)。

从取得子公司（包括实际控制的结构化主体）的实际控制权之日起，本基金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（包括实际控制的结构化主体）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（包括实际控制的结构化主体）财务报表进行必要的调整。

**（五） 现金**

现金是指库存现金和可随时用于支付的存款。

**（六） 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。当本基金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**

本基金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，将金融资产划分为以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于摊余成本计量的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因提供劳务及租赁而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

本基金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。

本基金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，仅为对本金和对以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本基金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及应收账款等。

**（2）减值**

本基金对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本基金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，本基金亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收款外，于每个资产负债表日，本基金对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，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。

本基金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，本基金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，确定组合的依据和计提方法如下：

| | |
|---|---|
| 组合一 | 应收租金及物管费 |
| 组合二 | 应收其他第三方 |

对于划分为组合的应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。除此以外的划分为组合的其他应收款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。

本基金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，且本基金将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

**2、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。

**（七） 投资性房地产**

投资性房地产包括已出租的土地使用权和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基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。投资性房地产资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

| 类别 | 预计使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧率 |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋建筑物及相关土地使用权 | 41年-44年 | 5% | 2.15%-2.30% |

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。

**（八） 长期资产减值**

长期资产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。

**（九） 递延所得税资产和递延所得税负债**

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。

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：

1、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基金内同一纳税主体征收的所得税相关；

2、本基金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。

**（十） 收入的确认和计量**

本基金在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

**（十一） 租赁**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本基金纳入合并范围的子公司作为出租人，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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本基金均为经营租赁。

本基金纳入合并范围的子公司经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租赁服务收入在租赁期内按照直线法确认。

当租赁发生变更时，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

**（十二） 费用的确认和计量**

本基金各项费用在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、且经济利益的流出额能够可靠计量时予以确认。

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

## （十三） 基金的分配政策

每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配。本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于1次，收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的90%。拟分配的收益于基金收益分配公告送出的当期，确认为负债。

## （十四） 子公司

预计于2025年12月31日和2026年12月31日，纳入合并范围的子公司（包括实际控制的项目公司及结构化主体）：

| 项目公司名称 | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质及经营范围 | 持股比例 |
|---|---|---|---|---|
| 上海华靳 | 上海 | 上海 | 从事工业厂房的建设、经营、出租、物业管理，自有厂房租赁，仓储服务(危险品除外)，物流仓储设施设备经营、租赁，工程项目咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，会务服务，展览展示服务，停车场(库)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) | 100% |
| 昆山华普瑞 | 昆山 | 昆山 | 从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务(不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请)；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务(增值电信服务除外)；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询；自有房屋租赁(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。 | 100% |
| 无锡奥迈特 | 无锡 | 无锡 | 许可项目：进出口代理；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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；工程管理服务；五金产品批发；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)。 | 100% |
| 常州麦里奇 | 常州 | 常州 | 从事汽车零配件、电子产品的研发及技术咨询；企业管理咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；仓储服务(除危险品、食品、不含货物运输)；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的进出口业务和批发业务；从事物业管理服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。 | 100% |
| 南通弗洛达 | 南通 | 南通 | 汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务(不 | 100% |

| 项目公司名称 | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质及经营范围 | 持股比例 |
|---|---|---|---|---|
| | | | 涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。 | |
| 重庆迪梦捷 | 重庆 | 重庆 | 汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施(不含危险品)的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。 | 100% |

预计于2025年12月31日和2026年12月31日，纳入合并范围的结构化主体如下：

| 结构化主体名称 | 实缴认购资金（元） | 业务性质 | 总份额占比（%） |
|---|---|---|---|
| 国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划 | 1,517,500,000.00 | 资产支持专项计划 | 100% |
| 国泰海通资管东久新经济产业园基础设施资产支持二期专项计划 | 359,000,000.00 | 资产支持专项计划 | 100% |

**四、基础设施项目的可供分配金额测算报告的假设、依据、计算方法**

**（一） 净利润**

**1、营业收入**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** |
| 租赁服务收入 | 62,534,128.49 | 125,398,726.73 | 15,363,804.27 | 29,494,323.60 |
| 物业服务收入 | 5,128,304.64 | 10,504,536.21 | 1,121,450.55 | 2,400,431.47 |
| **合计** | **67,662,433.13** | **135,903,262.94** | **16,485,254.82** | **31,894,755.07** |

（1）租赁服务收入

于预测期间，对于截至2025年8月11日已签订租赁合同的租户，按照已签订租赁合同（以下简称“已签约合同”）约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算租赁服务收入；对于未签订租约部分,按照预测期所在年度租金单价和未签订租约部分预计可出租面积预测租赁收入。各项基本假设如下：

1）租赁面积计算假设

计算租约外租赁服务收入时需要考虑各基础设施项目年度预计可出租面积。

各基础设施项目年度预计可出租面积=各基础设施项目总可出租面积×各基础设施项目预期出租率。

于预测期间，当某一时点各基础设施项目已签约合同的租赁面积之和等于各基础设施项目年度预计可出租面积时，该假设不适用；当某一时点各基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各基础设施项目年度预计可出租面积时，此时所有租户租赁面积之和等于该各基础设施项目年度预计可出租面积。

本基金在预测出租率时考虑预测期间内的租约到期情况、各基础设施项目历史出租率水平并结合各基础设施项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑，假设于预测期间各基础设施项目各年度平均出租率（含已出租房产租户变更时的空置期）如下表所示：

| | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** |
|---|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 100.00% | 98.21% |
| 东久(昆山)智造园 | 99.32% | 98.07% |
| 东久(无锡)智造园 | 94.12% | 100.00% |
| 东久(常州)智造园 | 100.00% | 99.50% |
| 东久(南通)智造园 | 100.00% | 95.60% |
| 东久(重庆)智造园一期 | 95.99% | 98.80% |

2）市场租金单价假设

各基础设施项目已成熟运营且出租率稳定，本基金在预测租金单价时考虑预测期间内已签约合同实际租金的情况、各基础设施项目历史租金水平等多种因素，并结合租赁资产的一般市场情况、各基础设施项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑，假设于预测期间，各基础设施项目各年度有效市场租金单价如下表所示：

单位：元/平方米/月

| | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** |
|---|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 29.06 | 29.06 |
| 东久(昆山)智造园 | 31.33 | 31.33 |
| 东久(无锡)智造园 | 29.30 | 29.30 |
| 东久(常州)智造园 | 20.68 | 20.68 |
| 东久(南通)智造园 | 22.10 | 22.10 |
| 东久(重庆)智造园一期 | 26.00 | 26.00 |

3）特定假设

于预测期间，对各基础设施项目计算租赁服务收入的特定假设如下：

假设自2025年7月1日（测算起始日）起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现违约情形；

假设各基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期间内不会发生变化；

假设所有租户在预测期间内均遵循合同约定付款方式支付租金及押金，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期间内不会发生变化。

（2）物业管理收入

于预测期间内，对于已签约合同部分，按照合同约定的物业管理费单价、出租面积和租赁期计算物业管理费收入；对于未签订合同部分，按照预期期间物业管理费单价和未签订合同部分预计可出租面积进行测算。其中，出租面积与房屋租赁收入测算采用的参数及假设保持一致，假设预测期间物业管理费单价与历史期间保持一致。于预测期间，各基础设施项目各年度物业费单价如下表所示：

单位：元/平方米/月

| | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** |
|---|---|---|
| 东久(金山)智造园 | 1.89 | 1.89 |
| 东久(昆山)智造园 | 2.80 | 2.80 |
| 东久(无锡)智造园 | 2.60 | 2.60 |
| 东久(常州)智造园 | 2.25 | 2.25 |
| 东久(南通)智造园 | 2.00 | 2.00 |
| 东久(重庆)智造园一期 | 2.50 | 2.50 |

**2、营业成本**

单位：元

| | **基金扩募后合并** | | **新购入基础设施项目** | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** |
| 折旧和摊销 | 19,185,806.88 | 38,371,613.76 | 4,011,590.88 | 8,023,181.76 |
| 物业管理费 | 3,955,462.08 | 7,910,924.16 | 962,497.26 | 1,924,994.52 |
| **合计** | 23,141,268.96 | 46,282,537.92 | 4,974,088.14 | 9,948,176.28 |

（1）折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

1）假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变；

2）假设项目公司在预测期间不存在新购建的资产。

（2）物业管理费

物业管理费主要包括各基础设施项目日常运营产生的物业服务及维修保养费用等。于预测期内，物业管理费根据已签订或拟签订的物业管理服务合同约定的金额及定价机制进行预测。

**3、税金及附加**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** |
| 房产税 | 7,152,487.90 | 14,236,308.06 | 1,863,365.91 | 3,578,737.66 |
| 不可抵扣的进项税 | 1,558,618.47 | 3,443,458.21 | 360,057.67 | 743,936.38 |
| 城镇土地使用税 | 1,020,898.62 | 2,041,797.24 | 500,471.46 | 1,000,942.92 |
| 增值税附加 | 524,948.85 | 1,084,924.17 | 157,947.85 | 307,684.33 |
| 印花税 | 362,768.59 | 125,867.66 | 315,363.80 | 29,494.35 |
| **合计** | **10,619,722.43** | **20,932,355.34** | **3,197,206.69** | **5,660,795.64** |

（1）房产税

项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税。项目公司对拥有的基础设施项目的空置房产按从价计征方式缴纳房产税，对已出租的房产按从租计征方式缴纳房产税，计算方法如下：

1）从价计征

从价计征房产税=房产原值×(1-30%)×1.2%

2）从租计征

计税依据为年度运营收入(不含所对应的增值税)，税率为12%。

据此，从租计征房产税=∑(各基础设施项目年度租金收入/(1+适用的增值税税率)×12%)

（2）不可抵扣的进项税

不可抵扣的进项税主要为专项计划于预测期内向项目公司发放的股东贷款利息在专项

计划层面未完全抵销的增值税及附加。专项计划持有对项目公司的债权，债权交付日起，于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息，其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。

不可抵扣的进项税=专项计划利息收入/（1+3%）×3%*（1+12%）

根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税[2016]36号）附件1《营业税改征增值税试点实施办法》第二十七条规定，购进的贷款服务的进项税额不得从销项税额中抵扣，即项目公司确认的应付专项计划利息支出无可抵扣的增值税进项税额。因此，上述专项计划利息收入增值税额在编制基金合并财务报表时作为税金及附加列示。

（3）城镇土地使用税

项目公司的城镇土地使用税按照实际占用的土地面积乘每平方米适用税额计算缴纳。

（4）增值税附加

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。

增值税附加=（增值税销项税额-增值税进项税额）×12%

（5）印花税

本基金的印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。

印花税=租金收入×0.1%

**4、管理人报酬及托管费**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** |
| 基金管理人报酬 | 2,164,157.00 | 4,220,359.00 | 412,850.00 | 842,524.00 |
| 运营管理人报酬 | 2,847,784.80 | 5,749,046.40 | 932,414.46 | 1,834,947.00 |
| **合计** | **5,011,941.80** | **9,969,405.40** | **1,345,264.46** | **2,677,471.00** |

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025年7月1日至2025年12月** | **2026年度** | **2025年7月1日至2025年12** | **2026年度** |

| | 31日止期间 | | 月31日止期间 | |
|---|---|---|---|---|
| 托管费 | 188,187.60 | 366,987.72 | 35,900.00 | 73,262.94 |

本基金在预测期间内的管理人报酬包括固定管理费及运营管理费，根据扩募后更新的《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》约定的费率和计算方法确认。

**5、其他费用**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
| 专业服务费 | 712,500.00 | 1,045,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 |
| 保险费 | 102,462.66 | 204,925.32 | 28,886.34 | 57,772.68 |
| 销售费用 | 195,580.41 | 392,774.21 | 46,656.40 | 90,268.15 |
| **合计** | **1,010,543.07** | **1,642,699.53** | **455,542.74** | **528,040.83** |

（1）专业服务费

专业服务费包括本基金、专项计划和项目公司层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费，按照本财务顾问对相关中介机构的初步询价进行预测。

（2）销售费用

于预测期内，销售费用根据历史销售费用金额及未来市场的预期进行预测。

**（二） 所得税费用**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
| 当期所得税费用 | 430,761.88 | 66,180.19 | 165,453.56 | 66,180.20 |
| 递延所得税费用 | -4,154,935.39 | -10,009,507.61 | -1,002,897.72 | -2,005,795.44 |
| **合计** | **-3,724,173.51** | **-9,943,327.42** | **-837,444.16** | **-1,939,615.24** |

将基于预测合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

单位：元

| | 基金扩募后合并 | 新购入基础设施项目 |
|---|---|---|

| | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
|---|---|---|---|---|
| **利润总额** | **27,690,769.27** | **56,709,277.03** | **6,477,252.79** | **13,007,008.38** |
| 按适用税率25%计算的所得税 | 6,922,692.32 | 14,177,319.26 | 1,619,313.20 | 3,251,752.10 |
| 本基金及专项计划作为非纳税主体的影响 | -10,790,538.52 | -24,120,646.68 | -2,456,757.36 | -5,191,367.34 |
| 已确认递延所得税资产的可抵扣亏损在当期的到期转回 | 143,672.69 | - | - | - |
| 所得税费用 | -3,724,173.51 | -9,943,327.42 | -837,444.16 | -1,939,615.24 |

1、本基金对于项目公司能够结转以后年度的可抵扣亏损，以已确认递延所得税负债的应纳税暂时性差异为限，确认相应的递延所得税资产。根据《中华人民共和国企业所得税法》规定，项目公司以前纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年。

2、根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《财政部、国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》（财税[2008]121号）规定，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分，准予扣除。此外，项目公司在计算应纳税所得额时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过2:1比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

于预测期间，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出预计未超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额，因此项目公司各项经营成本及支出均可取得纳税凭证并进行企业所得税税前扣除。

### （三） 应收项目的变动

于预测期间，本基金应收项目的变动为应收租金，根据项目公司历史期间应收账款的回收率情况并结合运营机构未来的运营管理计划对应收项目的变动进行预测。

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
| 应收租金 | 1,552,877.64 | 4,471,123.26 | 34,885.55 | 671,163.33 |
| 待摊装修费 | 234,520.19 | 469,040.38 | - | - |

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
| **合计** | **1,787,397.83** | **4,940,163.64** | **34,885.55** | **671,163.33** |

应收租金：于预测期间，应收租金的变动为根据项目公司历史期间应收账款的回收率情况并结合运营机构未来的运营管理计划对应收项目的变动进行预测。

**（四） 应付项目的变动**

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 | 2025年7月1日至2025年12月31日止期间 | 2026年度 |
| 应付管理人报酬、托管费 | 3,838,617.87 | 2,249,558.40 | 942,929.66 | 459,118.24 |
| 应付专业服务费 | 712,500.00 | 332,500.00 | 380,000.00 | - |
| 应交税费 | -1,797,314.94 | -2,829,081.71 | 352,822.01 | 309,137.70 |
| 应付工程款 | (584,488.70)(655,557.32)- -2,169,314.23(902,580.63)1,675,751.67768,255.94-584,488.70 | -655,557.32 | - | - |
| 应付物业管理费 | **2,169,314.23** | **-902,580.63** | **1,675,751.67** | **768,255.94** |
| 应付水电费 | -655,557.32 | - | - | - |
| **合计** | **-4,699,797.07** | **-364,995.46** | **2,549,223.08** | **-72,848.01** |

**1、 应付管理人报酬、托管费**

根据基金合同和专项计划标准条款，基金管理人报酬和托管费为按年一次性支付，于确认费用的次年支付，基础运营管理人报酬为按季度支付，于确认费用的次季度支付。

**2、应付专业服务费**

应付专业服务费为本基金发生的审计费、评估费等，于提供服务的次年支付。

**3、应交税费**

应交税费为不可抵扣的进项税。

**4、应付水电费**

应付水电费的变动为本基金预测将于2025年7月1日至2025年12月31日止期间支付的截至2025年6月30日尚未支付的款项。

**（五） 资本性支出的预留和使用**

本基金于可供分配金额测算表中对项目公司以后期间重大资本性支出金额进行预留，本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** |
| 预留资本性支出年初余额 | - | 1,388,381.76 | - | 300,562.14 |
| 加：本年新增预留金额 | 1,388,381.76 | 3,072,969.96 | 300,562.14 | 801,499.26 |
| 预留资本性支出年末余额 | 1,388,381.76 | 4,461,351.72 | 300,562.14 | 1,102,061.40 |

**（六） 未来合理期间内的运营费用预留和使用**

本基金在可供分配金额计算表中对未来合理期间内的运营费用进行预留，包括于预测期间当年确认的管理人报酬、托管费、专业服务费及应交税费。2025年7月1日至2025年12月31日止期间及2026年度预留的未来合理期间内运营费用明细如下：

单位：元

| | 基金扩募后合并 | | 新购入基础设施项目 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** | **2025年7月1日至2025年12月31日止期间** | **2026年度** |
| 未来合理期间内的运营费用预留 | | | | |
| 其中：管理人报酬、托管费 | 3,838,617.86 | 6,087,176.27 | 942,929.66 | 1,402,047.90 |
| 专业服务费 | 712,500.00 | 1,045,000.00 | 380,000.00 | 380,000.00 |
| 应交税费 | 4,818,716.53 | 6,703,556.27 | 360,057.67 | 743,936.38 |
| **小计** | 584,488.70 | - | - | - |
| 减：支付以前期间预留运营费用 | **9,954,323.09** | **13,836,732.54** | **1,682,987.33** | **2,525,984.28** |
| **合计** | 3,844,586.76 | 14,305,015.70 | - | 1,682,987.33 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **6,109,736.33** | **-468,283.16** | **1,682,987.33** | **842,996.95** |

**（七） 本基金收购新购入基础设施项目所支付的现金净额**

根据《股权转让协议》确定的股权转让价款公式推导，本基金收购新购入基础设施项目所支付的现金净额计算如下：

单位：元

| 科目 | 金额 |
| --- | --- |
| 本基金预计募集资金规模 | 359,000,000.00 |
| 减：预留费用 | 300,000.00 |
| 减：扩募项目公司于基金扩募日持有的现金 | 10,912,612.85 |
| 减：偿还债务支付的现金 | 66,226,366.40 |
| 收购基础设施项目所支付的现金净额 | 281,561,020.75 |

假设原始权益人于2025年7月1日(测算起始日)将扩募项目公司100%股权转让给东久ABS二期，扩募项目公司于基金扩募日持有的现金即为与2025年7月1日(测算起始日)扩募项目公司经营性负债扣除经营性应收项目的净额等额的货币资金，金额为10,912,612.85元。

**（八） 期初现金余额/年初现金及现金等价物余额**

经核查，新购入基础设施项目以及首发基础设施项目期初现金余额对于2025年7月1日至2025年12月31日止期间和2026年度可供分配金额均不构成影响。

**（九） 影响可供分配金额测算结果实现的主要因素和准备采取的措施**

上述可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，如果这些假设发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，其中特别是基础设施项目所处行业的变化、市场利率水平和市场行情受宏观经济环境、市场参与者情况等外部因素影响，对整体经营结果可能存在重大影响，进而影响本可供分配金额测算的实现情况。

租金单价是预测租赁收入的重要参数，租金单价的变化将影响本基金的营业收入、营业成本及各项费用，从而影响本基金的可供分配金额。

于预测期间内，如果预测市场租金单价下降5%，而其他因素保持不变，2025期间本基金的可供分配金额将减少78,642.95元；2026年度本基金的可供分配金额将减少692,214.13元。

本基金的基金管理人会持续关注基础设施项目所处行业的变化情况，依据最新的市场状况及时对租金价格指导标准做出调整。本基金也将与监管机构保持持续的沟通，采取相应措施不断提升改善出租物业设施，同时建立运营管理机构的有效监督和激励机制，以确保基础设施项目出租率水平保持在合理稳定水平。

**五、风险提示**

投资人需仔细阅读由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的可供分配金额测算报告及审核报告全文。

可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

**六、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。

# 第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构

## 一、发起人

本基础设施基金的发起人为东久工业地产投资有限公司（简称“东久工业”）。

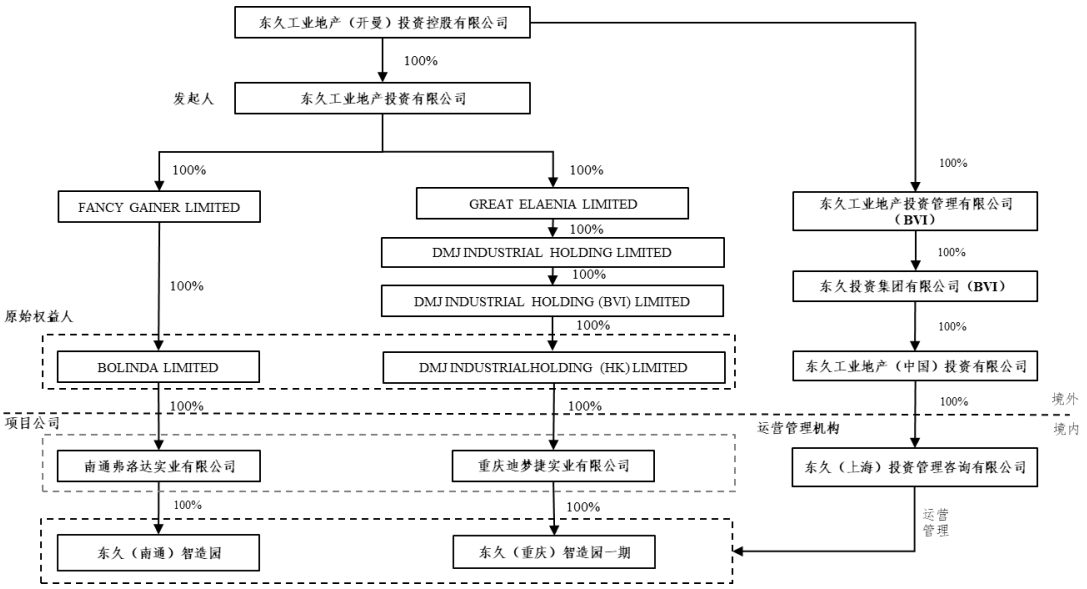
### 1、 基本信息

| | |
|---|---|
| **注册名称** | D&J Industrial Real Estate Investment Limited<br>东久工业地产投资有限公司 |
| **英属维京群岛注册码** | 1809409 |
| **成立日期** | 2014年1月22日 |

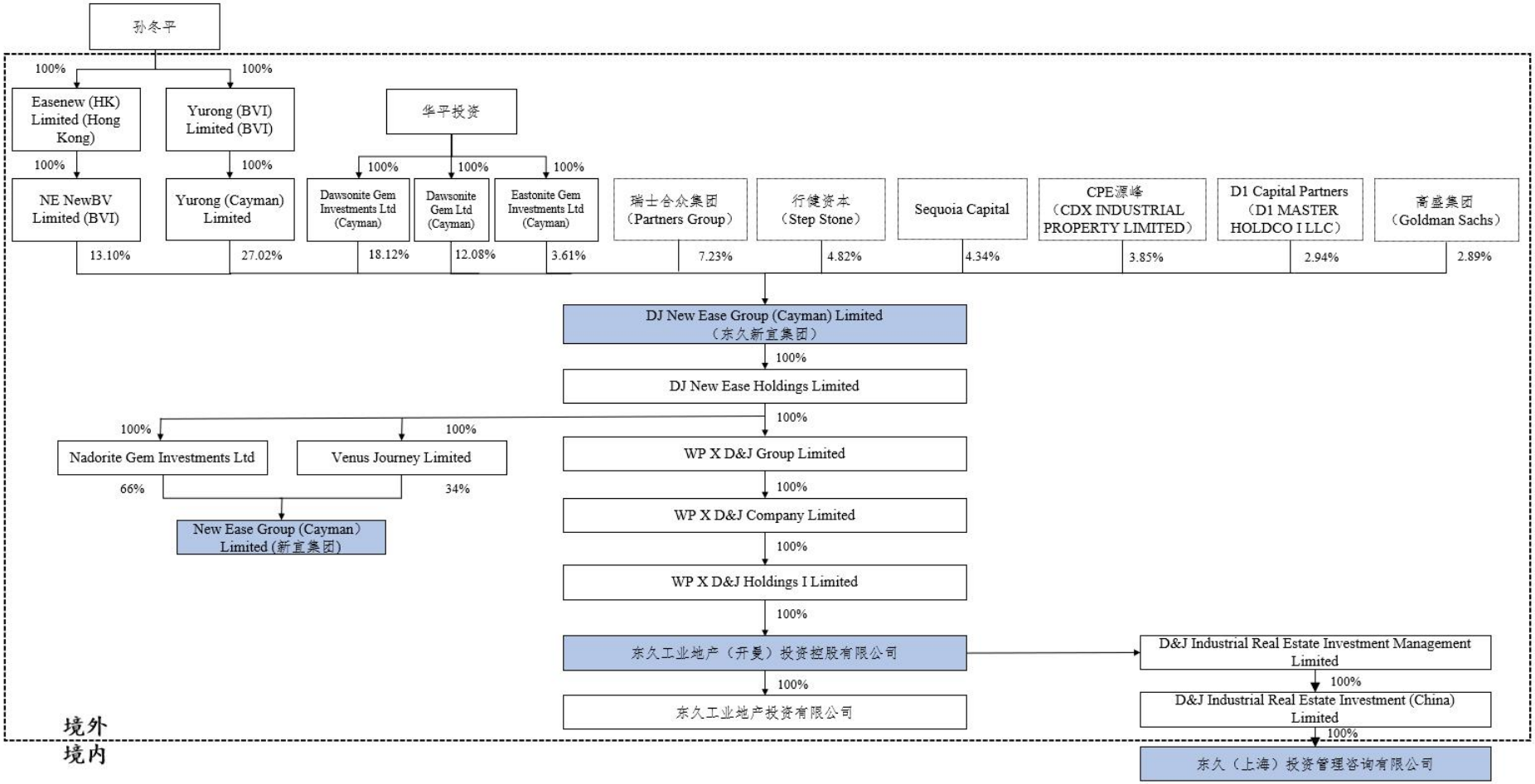
### 2、 股东出资及股权结构

东久工业于2014年1月22日由东久工业地产（开曼）投资控股有限公司（简称“东久开曼”）在英属维京群岛出资设立，东久开曼持有东久工业100%股权，为其全资控股股东。

截至2025年3月末，东久工业的股权结构如下图所示：




东久开曼是一家根据开曼群岛法律于2014年1月20日设立的有限责任公司，公司注册号：284480，授权可发行的股本总额为700,000,260.86957美元。东久开曼致力于产业综合园区和现代化产业园区的投资及运营，旨在打造产业基础设施综合服务平台。截至本财务顾问报告出具之日，东久开曼股权结构如下图所示：


孙冬平
100%
100%
Easenew (HK) Limited (Hong Kong)
Yurong (BVI) Limited (BVI)
华平投资
100%
100%
100%
100%
100%
NE NewBV Limited (BVI)
Yurong (Cayman) Limited
Dawsonite Gem Investments Ltd (Cayman)
Dawsonite Gem Ltd (Cayman)
Eastonite Gem Investments Ltd (Cayman)
瑞士合众集团（Partners Group）
行健资本（Step Stone）
Sequoia Capital
CPE源峰（CDX INDUSTRIAL PROPERTY LIMITED）
D1 Capital Partners（D1 MASTER HOLDCO I LLC）
高盛集团（Goldman Sachs）
13.10%
27.02%
18.12%
12.08%
3.61%
7.23%
4.82%
4.34%
3.85%
2.94%
2.89%
DJ New Ease Group (Cayman) Limited（东久新宜集团）
100%
DJ New Ease Holdings Limited
100%
100%
100%
Nadorite Gem Investments Ltd
Venus Journey Limited
WP X D&J Group Limited
66%
34%
100%
New Ease Group (Cayman) Limited (新宜集团)
WP X D&J Company Limited
100%
WP X D&J Holdings I Limited
100%
东久工业地产（开曼）投资控股有限公司
D&J Industrial Real Estate Investment Management Limited
100%
100%
东久工业地产投资有限公司
D&J Industrial Real Estate Investment (China) Limited
100%
东久（上海）投资管理咨询有限公司
境外
境内

DJ New Ease Group (Cayman) Limited（简称“DNE”）是一家根据开曼群岛法律设立的境外控股平台公司，间接持有东久开曼 100%股权。截至 2025 年 3 月末，DNE 的主要股东包括孙冬平（通过 NE NewBV Limited 和 Yurong (Cayman) Limited 两家主体，合称“孙冬平持股主体”）和华平投资（通过 Dawsonite Gem Investments Ltd(Cayman)、Dawsonite Gem Ltd(Cayman)、Eastonite Gem Investments Ltd(Cayman)）三家主体，合称“华平投资持股主体”），其他股东包括瑞士合众集团（Partners Group）、行健资本（StepStone）、Sequoia Capital、CPE 源峰、D1 Capital Partners、高盛等。DNE 的股东持股比例信息如下表所示：

| 持股主体 | 持股比例 |
|---|---|
| **孙冬平持股主体** | **40.12%** |
| NE NewBV Limited | 13.10% |
| Yurong (Cayman) Limited | 27.02% |
| **华平投资持股主体** | **33.81%** |
| Dawsonite Gem Investments Ltd(Cayman) | 18.12% |
| Dawsonite Gem Ltd(Cayman) | 12.08% |
| Eastonite Gem Investments Ltd(Cayman) | 3.61% |
| **瑞士合众集团（Partners Group）** | **7.23%** |
| PARTNERS GROUP K REO ACCESS, L.P. | 0.96% |
| PARTNERS GROUP-FPP PLAN, L.P. | 0.10% |
| PARTNERS GROUP ACCESS 169 PF LP | 6.17% |
| **行健资本（Step Stone）** | **4.82%** |
| STEPSTONE CAPITAL PARTNERS IV EUROPE HOLDINGS SCSP | 0.11% |
| STEPSTONE CAPITAL PARTNERS IV, L.P. | 0.13% |
| STEPSTONE CAPITAL PARTNERS IV OFFSHORE HOLDINGS, L.P. | 0.24% |
| SUNSTONE PE OPPORTUNITIES FUND, LLC | 0.22% |
| STEPSTONE AZ CHINA AND ASIA OPPORTUNITIES FUND II, L.P. | 0.03% |
| STEPSTONE TS OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 0.07% |
| STEPSTONE K STRATEGIC OPPORTUNITIES FUND IV, L.P. | 2.17% |
| STEPSTONE YELLOWCREEK FUND, L.P. | 0.01% |
| HEATHROW FOREST ASIA OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 0.03% |
| STEPSTONE RIVAS PRIVATE EQUITY FUND, L.P. | 0.11% |
| STEPSTONE P OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 0.24% |
| STEPSTONE NPS PE FUND II, L.P. | 0.22% |
| STEPSTONE FSS OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 0.16% |

| 持股主体 | 持股比例 |
| --- | --- |
| STEPSTONE H OPPORTUNITIES FUND, L.P. | 1.08% |
| **Sequoia Capital** | **4.34%** |
| SC GGF III HOLDCO, LTD. | 3.13% |
| SCHF (M) PV, L.P. | 1.20% |
| **CPE 源峰（CDX INDUSTRIAL PROPERTY LIMITED）** | **3.85%** |
| **D1 Capital Partners（D1 MASTER HOLDCO I LLC）** | **2.94%** |
| **高盛集团（Goldman Sachs）** | **2.89%** |
| Goldman Sachs·Holdings(Hong Kong) II Limited. | 0.69% |
| WEST STREET REAL ESTATE PARTNERS (G), L.P. | 2.21% |
| **合计** | **100%** |

孙冬平为 DNE 董事长兼首席执行官，主持经营管理工作。DNE 的最高权力机构为董事会，董事会由 7 名董事组成，其中，孙冬平持股主体委派 3 名董事，华平投资持股主体委派 3 名董事，1 名董事由其他战略合作方小股东委派。DNE 的重大决策原则上由董事会经简单多数（且必须包含至少一名孙冬平持股主体委派董事和一名华平投资持股主体委派董事）审批通过，且部分保留事项受限于其他战略合作方小股东委派董事的否决权。基于前述股权比例以及董事会组成结构和决策机制，任何单一投资人均不能对 DNE 实施控制，且无法通过 DNE 对东久开曼实施控制。因此，东久开曼无实际控制人。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，未检索到东久开曼存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

经适当核查并根据东久工业的相关说明，东久开曼合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚，东久开曼经营合法合规，商业信用良好。

DNE 各股东或其管理人基本情况介绍如下：

（1）孙冬平先生

孙冬平先生，1974 年出生，性别男，汉族，户籍中国上海，本科学历，民盟盟员，现任东久工业董事长兼首席执行官。

（2）华平投资

华平投资是全球领先的私募股权投资机构，专注于成长型投资。截至2023年6月30日，华平投资在全球40多个国家累计投资逾1,120亿美元，在管理资产规模逾830亿美元。按照募集资金规模计算，华平投资在全球私募股权投资机构中排名第10位[16]。

（3）瑞士合众集团

瑞士合众集团主要投资范围包括私募股权、基础设施等领域。截至2023年6月30日，瑞士合众集团在管资产规模达1,420亿美元。按照总募集资金规模计算，瑞士合众集团在全球私募股权投资机构中排名第29位。

瑞士合众集团系瑞士上市公司，截至2023年9月30日，总市值约270.3亿瑞士法郎。截至2023年6月30日，瑞士合众集团总资产为41.31亿瑞士法郎，总负债为21.23亿瑞士法郎；2022年度营业总收入为18.65亿瑞士法郎，净利润为10.04亿瑞士法郎。

（4）行健资本

行健资本成立于2007年，是一家全球性的私募市场投资公司。行健资本从事私募股权、基础设施等领域的基金投资和项目投资。

行健资本为美国纳斯达克上市公司，截至2022年12月31日，总市值为25.5亿美元。截至2023年6月30日，行健资本总资产为41.88亿美元，总负债为23.64亿美元；2022年财报年度的营业总收入为13.66亿美元。

（5）Sequoia Capital

Sequoia Capital是全球领先的私募股权基金。Sequoia Capital始终致力于帮助创业者成就基业长青的伟大公司，为成员企业带来丰富的全球资源和宝贵的历史经验。作为“创业者背后的创业者”，Sequoia Capital致力于发掘和培育业界的参天大树。自创立依始，Sequoia Capital绝大部分的资金来自于非盈利机构和大学捐赠基金，这为Sequoia Capital所创造的回报带来了伟大的社会意义。

（6）CPE源峰

CPE源峰是一家具有国际视野和丰富中国经验的资产管理机构，旨在运用长远眼光和价值投资策略，专注为医疗与健康、消费与互联网、科技与工业、基础设施等四大重点领域的龙头企业提供创新性的投资方案。目前，CPE源峰在管基金已获得海内外200多家机构投资者的信任与支持，累计资产管理规模超过千亿元。公司核心团队在过去十余年投资超过200家企业，积累了深刻的行业洞察和广泛的资源网络。通过完善的投研体系和专业的投后管理能力，CPE源峰致力与被投企业建立长期合作伙伴关系，助力被投企业的可持续发展，

[16]数据来源于Private Equity International，2022。

在为投资人获取可观回报的同时，推动被投企业所处行业的整体发展，创造积极的社会影响。

（7）D1 Capital Partners

D1 Capital Partners 成立于 2018 年，是一家全球的投资公司，投资范围包括公开市场投资和私募股权投资。截至 2022 年 12 月 31 日，D1 Capital Partners 在全球资产管理规模约 240 亿美元。

截至 2022 年 12 月 31 日，D1 Capital Partners 在全球一级市场累计投资公司超 133 个，投入资金超 180 亿美元。

D1 Capital Partners 在全球一级的代表性投资包括 Lineage、Rivian、Instacart、Robinhood、Stripe、SpaceX、Snowflake、Unity、Zomato 等。在全球物流地产行业，D1 Capital Partners 的投资包括：Lineage（冷链仓储）、Geek+（仓储机器人）、Stord（数字化仓储配送），其中 Lineage 是美国最大的冷链基础设施运营商。

（8）高盛集团

高盛集团（Goldman Sachs）是一家全球领先的金融机构，为包括公司、金融机构、政府和个人在内的庞大而多元化的客户群提供广泛的金融服务。高盛集团成立于 1869 年，总部位于纽约，在全球主要金融中心设有办公室。截至 2023 年 6 月 30 日，高盛的资产规模逾 2.7 万亿美元。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，未检索到上述 DNE 股东存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况；同时根据东久工业的相关说明，上述 DNE 股东不存在重大违法、违规或不诚信行为。

**3、 组织架构、治理结构及内部控制情况**

（1）治理结构

根据东久工业的相关说明，东久工业自成立以来，严格按照 BVI 当地有关法律、法规及规章的要求规范运作，建立健全了公司法人治理机制。

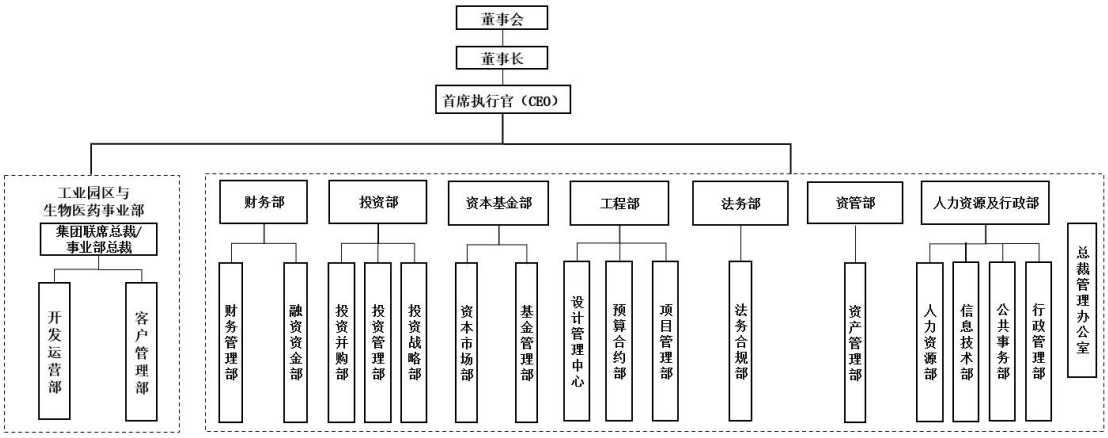
根据东久工业的相关说明以及东久工业的《公司章程》，东久工业设有董事会，董事会成员共 4 人。董事任期不固定。公司设有 CEO 和 CFO 职位，CEO 和 CFO 根据董事会决议指令监督执行管理工作并向董事会报告。

根据东久工业的相关说明以及 BVI 公司条例、东久工业的《公司章程》，董事会有权代理决定公司日常运营管理相关事务（但根据 BVI 公司条例和东久工业的组织文件需股东决定者除外），其职权包括但不限于：审批公司股权收购或对外投资及资产处置方案；审批公司项目资金计划以及债务融资方案；审议公司的年度财务预算和年度财务报表；审议公司的利润分配方案和亏损弥补方案；决定公司内部机构的设置和核心管理人员、董事会主席、法人代表以及总经理等人选的聘任和解聘；审批公司重大经营及合作合同的签署（合同总金额超过 700 万元人民币）；审批关联方资金往来事项等。

公司最近三年的董事会会议的召集、召开、出席、表决程序均符合 BVI 法律法规、《公司章程》的有关规定。相关会议通过的决议符合流程，合法有效。

（2）组织架构

截至 2025 年 3 月末，东久工业组织结构如下：




东久工业主要部门职能介绍：

1）工业园区与生物医药事业部

负责工业园区与生物医药相关项目的开发与拓展、完成所开发项目租赁指标、已收购完成项目的后期整体运营、租赁项目大客户和租赁中介的统一管理等工作。主要职能为招商租赁、制订租赁计划与运营方案、监督项目物业运营情况、客户管理、租赁中介管理、租赁市场动态跟踪等。

2）总裁管理办公室

总裁管理办公室（以下简称：总裁办）主要负责公司组织架构、授权体系文件与制度体系的维护，印章、证照及档案的日常管理工作。总裁办向首席执行官直线汇报。主要职能为负责协调并组织安排董事会及公司管理层会议，并记录决议事项；负责跟进并监督董事会、管理层会要求的各项决议执行情况；负责公司授权体系文件、管理制度、业务流程及工作细

则的审阅、报批发布及执行监督；负责集团层面MSC/董事会保留事项的报批；负责线上线下文件接收归档、借阅、销毁及文档权限管理；负责印章证照的接收、使用（或外借）、注销、移交的管理与监督；负责集团各商标品牌的注册、商标使用指引的制定、集团内外商标使用的授权；负责行政秘书管理工作；负责协助CEO与投资人对接，协助CEO完成业务前期的协调、沟通、推进。

3）财务部

包括财务管理部与融资资金部。财务管理部主要负责集团和物业公司的报表编制、预算管理、财务分析、税务管理及协助完成IPO相关的财务工作，以及业务线下项目/基金项目投前财务尽调、业务线下项目/基金项目日常账务管理、报表管理、预算管理、税务管理及项目年度资产评估等相关工作。融资资金部主要负责现金流预测、资金运营管理、银行账户管理及项目层面的融资管理等相关工作。

4）投资部

包括投资并购部、投资管理部与投资战略部。投资并购部主要负责成熟资产及待改造项目的收并购、非基金项目的退出、REITs项目相关工作等，具体职能为主导集团各业务板块范围内成熟资产与待改造项目的收购工作、收购后运营管理机构的移交、退出计划的草拟等。投资管理部主要负责项目内审上会、审核过会项目的落地执行至交割完成等，具体职能为牵头制定与完善项目投资决策流程、发起项目初审会、负责项目上会管理等。投资战略部主要负责年度投资计划审核、投资目标区域及投资回报要求管理、投资指引的制定与更新、新兴领域的拓展与研究等。

5）资本基金部

包括资本市场部与基金管理部。资本市场部主要负责集团人民币基金/美元基金的募集、已募集基金的内部交底工作，具体职能为负责公司各产品条线资金募集统筹工作、与投资人针对交易结构设计进行合作协议谈判、与相关部门配合，完成基金项目的结构搭建、实体设立和监管备案等相关工作、潜在投资人与现有投资人的关系拓展、管理和维护等。基金管理部主要负责集团有第三方投资者参与的基金的管理、已募集基金事项变更管理、基金项目的退出等工作，具体职能为负责新项目报批基金流程、各基金日常报告、基金项目的整体管控、各基金年度预算报告的编制及预算后续跟踪监测、责基金项目资金统筹管理、牵头基金项目退出计划的草拟等。

6）工程部

包括设计管理中心、预算合约部、项目管理部。设计管理中心作为各个项目设计管理和施工技术支持的关键部门，主要负责各类型项目的设计标准及规格书的制定、设计工作的进

度与图纸质量控制，以及设计文件的整理归档等相关工作。预算合约部主要负责协助各项目完成前期方案估算，上会成本测算及工程项目成本预算，负责项目前期费用管理，政府费用管理，配套设施费用管理，承包商招投标管理、项目变更审核、项目动态成本汇报等相关工作。项目管理部是建设项目的前期工作开展，以及现场施工管理的核心部门，主要负责工程项目前期勘查、尽调、建设手续办理、工程进度的管控，以及项目质量及安全现场管控，并负责项目竣工验收、移交等相关工作。主要负责对工程项目前期尽调报告的问题审核，监督工程进度的实施状况，以及对项目质量和安全的执行情况进行常态化监督。监督项目竣工验收、移交和缺陷整改等相关工作的完成情况。

7）法务合规部

负责新业务的法务尽调及合规评审、公司日常经营活动的法律风险控制、公司的合规内控管理（包括公司的合规内控审计等）、公司架构体系的管理及维护、诉讼/仲裁/其他争议的解决等相关工作。具体职能为建立健全合规内控风险管理体系、合规评审、审核合同文件等。

8）资管部

包括资产管理部。资产管理部负责资管报告的收集/整理和汇总；监管公司主要的业务收入场景，审核主营租赁业务策略和计划/收入合同/监控收入的回收和现场租赁业务的执行情况；组织跟踪市场变化情况，分析主营业务市场的发展以及应对；监督相关部门根据商业计划书/预算和年度KPI要求的执行情况；监督资产物业层面的硬件和软件维护，旨在提升资产的经济社会价值。

9）人力资源及行政部

包括人力资源部，信息技术部，公共事务部以及行政管理部。人力资源部主要负责企业文化与价值观管理、公司人力资源整体规划、薪酬及绩效考核管理、员工发展培训等相关工作。信息技术部主要负责公司信息化管理平台的规划、实施及优化，信息技术基础设施管理及信息安全管理的相关工作。公共事务部主要负责企划市场及媒体关系维护、企业形象及品牌的市场推广、公司政府关系维护及危机公关处理的相关工作。行政管理部主要负责日常办公行政支持、行政物资采购、差旅管理及会议活动协调等相关工作。

（3）内部控制情况

东久工业已建立较为完善合理的内部控制制度，并根据各子公司所属国家或地区，制定符合公司战略安排及公司发展需要的相关管理制度，为公司各项业务活动的健康运行提供保证。东久工业根据实际运营情况，将内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等内部控制要素全面嵌入公司各个业务流程。业务层面，公司相关人员可在执行中实施过

程内部控制；公司层面，董事会、管理层及各授权层级通过评价反馈不断完善内部控制要素，整体上确保公司内部控制体系设计和执行的有效性与可操作性，确保公司行为的合法合规，保证生产经营持续、稳健、快速发展。

1）财务管理制度

为加强东久工业财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，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。公司制定了《集团财务部制度管理手册》、《项目财务部制度管理手册》、《融资资金部制度管理手册》、《资产管理部制度管理手册》、《设施管理部制度管理手册》、《战略投资部制度管理手册》等一系列财务制度，涉及货币资金管理、预算管理、固定资产管理、财务会计报告制度等多个方面。

2）财务预算管理

东久工业实行财务预算管理制度，以加强公司财务管理，强化资金预测功能，使资金开支具有计划性，资金收入具有预见性，有利于公司资产和资金的整体调配和安排，从而提高资金使用效率，制定《预算合约部制度管理手册》。职责分工上，各控股子公司的财务预算由其总经理负责组织编制工作，并报集团财务部，集团财务部负责集团财务预算的编制和控股子公司财务预算的审核、汇总和报批，年度预算经管理层审核后报董事会批复。公司编制财务预算，按照“上下结合，分级编制、逐级汇总”的程序进行。集团财务部利用财务报表监控财务预算的执行情况，及时向各预算执行部门及项目提供财务预算的执行进度、执行差异及其对预算目标的影响，采取相应措施，以确保完成财务预算目标。预算年度终了，集团财务部对年度财务预算情况进行总决算，并将预算执行情况作为年度KPI考评和奖惩的主要依据。

3）对外担保制度

为了规范担保行为，防范担保风险，确保公司稳健经营，公司建立了规范的对外担保内部控制制度。主要控制原则包括：公司原则上不提供担保；如有担保，对外担保方式包括保证担保、抵押或质押担保，原则上不采用其他担保方式。

东久工业董事会是公司对外担保行为的责任主体，应当对公司所有对外担保事项进行审议和决策。公司监事会负责监督检查对外担保事项的执行情况，并定期汇报监督情况。

4）关联交易管理方面

在集团财务管理制度中，公司对关联交易进行了明确规定。在内部关联交易方面，公司对各关联关系的认定、相关审批、价格确定和信息公开等方面进行了严格地规定，限制各关联方的恶意关联关系发生，确保各关联方进行交易时符合公正、公平、公开的原则，确保公

司股东的合法权益不受损害。

5）对下属子公司的管理控制

东久工业建立了对控股子公司控制的架构，从人事及机构设置、经营、财务三方面完善管控与治理。

（a）人事及机构设置方面：公司下属参控股的人员编制、机构设置、领导任免，委派董事、监事与高级管理人员需报集团董事会审批。

（b）经营方面：公司下属参控股公司在公司授权体系范围内进行各项经营活动，包括商务谈判、合同签署等，公司对下属子公司经营层的决策、收支情况的真实性、资金运作进行控制和监督指导，对董事会保留事项进行专项报批。

（c）财务方面：对已按照《公司法》要求设立的下属子公司，子公司财务方面的日常工作按《公司法》的有关规定执行。集团财务部负责对子公司财务机构负责人或者会计主管人员的人员任用、调任、交接等管理，主管审核直属子公司的财务收支、经济核算等工作。公司所属控股子公司，未经公司允许或授权，不得向任何金融机构或单位筹资，也无权单独对外委托贷款和拆借资金。

6）安全生产管理制度

为加强安全生产管理，防止和减少生产安全事故，保障公司员工的人身安全和公司财产安全，促进经济发展，公司结合自身内部经营业务贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》，安全生产管理坚持安全第一、预防为主的方针，制定并执行《开发部制度管理手册》、《运营管理部制度管理手册》。

7）法务内控制度

东久工业法务合规部除部门管理手册外，还通过制定《DNE职业道德及合规手册》、《DNE<美国反海外腐败法>及反贿赂合规政策》等相关制度对法务及合规内控事务进行分类管控。

8）公司激励机制制度

东久工业根据《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，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，制定《人力资源部制度管理手册》。

9）突发事件应急管理制度

东久工业为完善公司突发事件快速响应机制，加强突发事件信息报告的规范化和制度化，

维护公司正常的生产经营秩序，确保公司各项处理应急措施有序落实，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障股东利益，制定《公共事务部制度管理手册》。适用于公司内或公司外突然发生，已经导致或可能会对公司财务状况、社会声誉等产生严重影响的公司紧急事件的处置。突发事件主要包括公司治理类、经营管理类、外部环境类、媒体信息类。公司各部门要按照职责分工和相关方案，做好应对突发事件的人力、物力、财力保障等工作，保证应急工作需要和各项应急处置措施的顺利实施。

**4、 主营业务**

东久工业专注于基础设施产业园区（厂房及研发办公）的开发建设及运营管理，聚焦城市圈带发展战略，布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区及中西部等重点区域和城市。截至2025年3月末，东久工业持有并运营25个产业园资产，合计资产管理规模超过330亿元人民币，建筑面积超过230万平方米。

**5、 行业地位和竞争优势**

东久工业为东久开曼旗下的资产投资平台，东久工业始终践行打造战略性新兴产业集群、推动长三角一体化发展等国家重大战略，以“推动城市产业发展，助力中国产业升级”为宗旨，结合“产业优先”的发展策略，积极配合政府的工业发展规划，以基础设施产业园区为载体，为城市发展及产业升级提供完善的基础设施生态体系。

通过市场信息查询、财务信息审阅、公开网站查询等方式核查，东久工业及东久开曼具有一定行业竞争优势，财务资信水平较为稳健，商业信用较为良好，不存在重大违法行为。从资产管理规模来看，东久工业投资的产业园区资产规模超230万平方米，与中国产业园区上市公司资产管理规模相比位列第7名，在非国企上市公司中位列第3名。

东久工业核心优势主要包括：

（1）首屈一指的产业导入能力

东久工业拥有强大的产业资源导入能力，其持有及运营的基础设施产业园区集中在长三角、京津冀等主要经济圈带的国家级开发区、高新区等地区，配合政府区域产业发展规划，为项目当地引入优质产业企业，支持区域产业发展及产业升级。

东久工业通过产业研究规划、全球资源匹配、承载平台建设的全生命周期运营管理，孵化并培育了一系列新经济及智能制造产业的独角兽企业，为区域搭建科技研发产业平台、创造就业及税收收入持续做出贡献，打造了中国基础设施综合服务园区的创新标杆。

（2）丰富多元的租户网络资源

东久工业作为基础设施产业园区领域的标杆，始终专注于高端装备制造、生物医药、新

一代信息技术、新能源汽车、新材料等智能制造及新经济产业的发展，为企业提供满足客户研发、生产、仓储和总部办公等多样化的需求，提供一站式的解决方案。东久工业高效匹配新兴产业与高端制造客户战略性选址需求，致力于为产业租户创造优质产业生态环境，推动资源整合，助力产业升级。截至2025年3月末，已有近300家国内外优质企业入驻东久工业持有或运营的基础设施产业园区，其中不乏世界500强及智能制造领先企业。

（3）强大的战略合作伙伴支撑可持续发展

截至2025年3月末，东久工业已与临港集团、北京电子城等产业龙头企业建立长期战略合作，并且成为上市平台上海临港（600848.SH）及电子城（600658.SH）的重要股东之一。东久工业与各方广泛搭建合作平台，通过发挥各自优势及资源整合，全面打造中国高品质智能制造产业园区。东久工业丰富的战略合作资源以及成熟的合作模式更利于产业园区的优化配置及产业升级。

依托在资本市场的独特优势，东久工业引领国内外的长周期资金战略投资者（如友邦保险、大家保险、太平洋保险、中国人寿、安联保险、华平投资、工银国际等）投资中国产业升级，优化资源配置，推动产融深度结合，为园区全生命周期发展注入源源不断的动力。

**6、 财务状况**

根据东久工业2022年、2023年、2024年审计报告以及2025年1-3月未经审计的财务报表，东久工业近三年及一期的财务情况如下：

**东久工业资产负债表**

单位：元

| | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 712,711,752.90 | 940,346,191.06 | 1,120,499,171.03 | 1,748,276,658.59 |
| 交易性金融资产 | 26,734,600.00 | 163,379.25 | - | 67,847,979.89 |
| 应收账款及应收票据 | 129,926,971.11 | 126,585,319.79 | 129,238,006.74 | 138,244,914.13 |
| 预付款项 | 7,906,797.71 | 3,970,445.14 | 3,201,712.31 | 825,754.82 |
| 其他应收款 | 2,460,087,401.97 | 2,100,474,052.98 | 2,692,780,938.06 | 1,985,493,017.62 |
| 其他流动资产 | 65,796.68 | 4,745,658.39 | 6,926,347.18 | 10,825,353.18 |
| **流动资产合计** | **3,337,433,320.37** | **3,176,285,046.61** | **3,952,646,175.32** | **3,951,513,678.23** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 长期股权投资 | 3,571,915,060.78 | 3,484,586,501.92 | 3,464,857,625.03 | 2,724,589,479.44 |
| 其他权益工具投资 | - | - | - | 766,082,116.50 |
| 其他非流动金融资产 | 392,596,532.29 | 383,075,537.65 | 487,353,546.80 | 536,154,018.86 |

| | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| 投资性房地产 | 10,282,411,662.02 | 10,121,118,860.67 | 6,712,525,093.79 | 6,224,658,995.67 |
| 固定资产 | 108,991.38 | 186,862.30 | 222,070.65 | 451,395.30 |
| 使用权资产 | 5,689,174.47 | 6,411,650.25 | 3,081,697.66 | 3,061,679.95 |
| 无形资产 | 34,409.12 | 40,782.32 | 27,531,041.33 | 261,083,455.23 |
| 商誉 | - | - | 52,118,198.24 | 135,723,048.56 |
| 长期待摊费用 | 4,493,140.76 | 4,844,687.48 | 6,573,867.56 | 6,123,029.90 |
| 递延所得税资产 | 1,089,188.01 | 315,959.89 | 1,749,289.60 | - |
| 其他非流动资产 | 271,168,724.45 | 267,834,953.08 | 79,629,450.19 | 91,973,017.67 |
| **非流动资产合计** | **14,529,506,883.28** | **14,268,415,795.56** | **10,835,641,880.85** | **10,749,900,237.08** |
| **资产总计** | **17,866,940,203.65** | **17,444,700,842.17** | **14,788,288,056.17** | **14,701,413,915.31** |
| **流动负债：** | | | | |
| 应付票据及应付账款 | 95,345,311.46 | 152,384,289.42 | 169,072,936.81 | 56,259,272.90 |
| 预收款项 | 15,559,404.39 | 11,092,963.93 | 18,411,644.55 | 21,472,448.15 |
| 合同负债 | 762,875.24 | 696,341.56 | 273,879.39 | 1,517,919.11 |
| 应付职工薪酬 | 644,999.85 | 1,804,445.43 | 2,053,860.69 | 9,611,308.20 |
| 应交税费 | 14,479,035.13 | 10,277,887.27 | 5,438,668.32 | 12,838,355.06 |
| 其他应付款 | 2,106,616,102.69 | 1,776,156,025.56 | 2,029,563,635.42 | 2,060,116,429.84 |
| 一年内到期的非流动负债 | 2,205,582,622.42 | 2,207,426,767.66 | 219,468,487.80 | 106,062,600.53 |
| 其他流动负债 | - | - | 632,649.99 | - |
| **流动负债合计** | **4,438,990,351.17** | **4,159,838,720.83** | **2,444,915,762.97** | **2,267,878,333.79** |
| **非流动负债：** | | | | |
| 长期借款 | 2,614,982,680.21 | 2,528,595,566.71 | 2,496,429,307.24 | 2,422,114,391.97 |
| 租赁负债 | 5,170,855.14 | 3,921,824.65 | 1,778,871.02 | 1,228,437.04 |
| 递延所得税负债 | 708,773,143.03 | 680,654,888.55 | 507,309,305.38 | 457,032,871.81 |
| 其他非流动负债 | 95,312,016.01 | 98,036,771.73 | 121,557,523.75 | 125,692,259.73 |
| **非流动负债合计** | **3,424,238,694.39** | **3,311,209,051.64** | **3,127,075,007.39** | **3,006,067,960.55** |
| **负债合计** | **7,863,229,045.56** | **7,471,047,772.47** | **5,571,990,770.36** | **5,273,946,294.34** |
| **所有者权益：** | | | | |
| 实收资本（或股本） | 2,105,339,383.10 | 2,105,339,383.10 | 2,105,339,383.10 | 2,105,339,383.10 |
| 其他权益工具 | 1,825,945,885.98 | 1,825,945,885.98 | 1,825,945,885.98 | 1,825,945,885.98 |
| 资本公积 | - | - | - | 8,945,665.22 |
| 其他综合收益 | -113,393,091.22 | -105,681,318.45 | -120,839,719.87 | 357,513,402.46 |

| | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| 未分配利润 | 5,155,491,553.24 | 5,155,277,170.04 | 5,090,416,423.31 | 4,682,409,799.43 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 8,973,383,731.10 | 8,980,881,120.67 | 8,900,861,972.52 | 8,980,154,136.19 |
| 少数股东权益 | 1,030,327,426.99 | 992,771,949.03 | 315,435,313.29 | 447,313,484.78 |
| **所有者权益合计** | **10,003,711,158.09** | **9,973,653,069.70** | **9,216,297,285.81** | **9,427,467,620.97** |
| **负债和所有者权益总计** | **17,866,940,203.65** | **17,444,700,842.17** | **14,788,288,056.17** | **14,701,413,915.31** |

**东久工业利润表**

单位：元

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **84,471,191.52** | **334,408,500.99** | **330,282,354.41** | **498,476,928.09** |
| 减：营业成本 | 10,936,455.26 | 15,623,781.21 | 18,601,686.33 | 36,587,458.29 |
| 税金及附加 | 8,422,492.26 | 40,124,150.15 | 40,038,078.20 | 56,815,773.13 |
| 销售费用 | 118,604.46 | 440,417.63 | 593,339.15 | 16,098,980.79 |
| 管理费用 | 16,895,830.72 | 73,217,483.77 | 123,323,108.82 | 138,428,362.44 |
| 财务费用 | 46,383,993.96 | 191,793,736.44 | 212,950,489.93 | 241,622,801.75 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 70,937,114.31 | 656,875,328.68 | 153,796,475.25 | -299,491,552.66 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -17,283,009.34 | -60,596,723.65 | 173,555,867.26 | 350,697,815.31 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 21,272.91 | -56,861,391.83 | -40,462,890.18 | -713,051.84 |
| 其他收益 | 97,068.02 | 1,386,759.07 | 38,203,439.21 | 550,524.99 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | -76,255,875.63 | -304,121,059.14 | - |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | - | 187,153.27 | - | - |
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | **55,486,260.76** | **477,944,181.70** | **-44,252,515.62** | **59,967,287.49** |
| 加：营业外收入 | 535,893.94 | 12,150,938.43 | 6,133,173.38 | 6,607,355.08 |
| 减：营业外支出 | 71.08 | 361,227.22 | 704,606.05 | 1,859,498.37 |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **56,022,083.62** | **489,733,892.91** | **-38,823,948.29** | **64,715,144.20** |
| 减：所得税费用 | 28,386,858.78 | 203,601,265.74 | 63,252,417.97 | 317,665.24 |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | **27,635,224.84** | **286,132,627.17** | **-102,076,366.26** | **64,397,478.96** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | **-7,711,795.76** | **17,060,329.10** | **22,527,714.49** | **283,809,557.16** |
| **六、综合收益总额** | **19,923,429.08** | **303,192,956.27** | **-79,548,651.77** | **348,207,036.12** |

**东久工业现金流量表**

单位：元

| | 2025年1-3月 | 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 | 79,339,922.97 | 379,799,034.77 | 396,666,039.68 | 482,445,552.79 |
| 收到的税费返还 | 49,446.50 | 130,765.56 | 6,077,678.80 | 52,030,186.67 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 421,919,414.48 | 4,692,780,799.05 | 3,166,006,792.05 | 4,089,882,288.03 |
| **经营活动现金流入小计** | **501,308,783.95** | **5,072,710,599.38** | **3,568,750,510.53** | **4,624,358,027.49** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 13,141,839.56 | 58,063,639.77 | 64,089,782.59 | 99,182,543.55 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 15,230,357.08 | 49,394,023.39 | 73,131,811.38 | 67,757,446.20 |
| 支付的各项税费 | 7,971,390.15 | 56,625,309.37 | 65,531,626.43 | 78,655,237.52 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 120,436,791.59 | 4,512,901,930.80 | 3,790,848,228.54 | 5,254,089,284.67 |
| **经营活动现金流出小计** | **156,780,378.37** | **4,676,984,903.33** | **3,993,601,448.94** | **5,499,684,511.94** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **344,528,405.58** | **395,725,696.05** | **-424,850,938.41** | **-875,326,484.45** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 600,426.29 | 73,292,976.79 | 383,594,540.51 | 2,169,374,330.22 |
| 取得投资收益收到的现金 | 4,716,275.61 | 26,972,718.40 | 623,575,056.68 | 17,486,856.56 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 96,127.13 | 389.38 | - | - |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | 585,536,917.64 | 144,113,665.10 | 1,121,885,322.17 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | 10,038,253.79 | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | **5,412,829.03** | **695,841,256.00** | **1,151,283,262.29** | **3,308,746,508.95** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 107,789,542.00 | 3,231,675,513.70 | 914,617,633.15 | 573,553,457.83 |
| 投资支付的现金 | 134,693,092.86 | 196,087,468.47 | 693,003,224.13 | 800,169,985.63 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | - | - | 8,847,046.97 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - | - | 9,794,534.97 |
| **投资活动现金流出小计** | **242,482,634.86** | **3,427,762,982.17** | **1,607,620,857.28** | **1,392,365,025.40** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-237,069,805.83** | **-2,731,921,726.17** | **-456,337,594.99** | **1,916,381,483.55** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 455,000,000.00 | 12,416,326.18 | - |

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 取得借款收到的现金 | 96,253,038.87 | 2,462,850,231.40 | 520,739,557.34 | 3,350,056,243.23 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 360,598,083.78 | 46,551,147.44 | 2,361,090.12 | 12,863,457.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | **456,851,122.65** | **2,964,401,378.84** | **535,516,973.64** | **3,362,919,700.23** |
| 偿还债务支付的现金 | 371,023,858.97 | 333,358,295.10 | 110,532,708.88 | 3,323,829,519.75 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 57,201,886.64 | 210,229,801.80 | 155,566,346.57 | 261,453,436.10 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 2,412,801.26 | 534,449,099.00 | 3,936,114.53 | 11,422,110.38 |
| **筹资活动现金流出小计** | **430,638,546.87** | **1,078,037,195.90** | **270,035,169.98** | **3,596,705,066.23** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **26,212,575.77** | **1,886,364,182.94** | **265,481,803.66** | **-233,785,366.00** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | **318,738.24** | **-37,778,811.19** | **-10,255,736.15** | **107,748,729.95** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **133,989,913.76** | **-487,610,658.37** | **-625,962,465.89** | **915,018,363.05** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 550,663,641.62 | 1,038,274,300.02 | 1,664,236,765.91 | 749,218,402.86 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **684,653,555.39** | **550,663,641.65** | **1,038,274,300.02** | **1,664,236,765.91** |

东久工业主要财务指标分析如下：

（1）资产结构

2022-2024年末及2025年3月末，东久工业总资产分别为1,470,141.39万元、1,478,828.81万元、1,744,470.08万元和1,786,694.02万元，总体呈现上升趋势。其中流动资产分别为395,151.37万元、395,264.62万元、317,628.50万元和333,743.33万元。

（2）负债结构

2022-2024年末及2025年3月末，东久工业总负债分别为527,394.63万元、557,199.08万元、747,104.78万元和786,322.90万元，资产负债率分别为35.87%、37.68%、42.83%和44.01%，资产负债率总体保持在合理区间。

（3）营业收入和净利润分析

1）营业收入

在营业收入方面，2022-2024年及2025年1-3月，东久工业的营业收入分别为49,847.69万元、33,028.24万元、33,440.85和8,447.12万元。2023年营业收入较2022年度降低主要系2022年成立基金资产出表导致并表范围内租金收入降低。

2）净利润指标

2022-2024年及2025年1-3月，东久工业净利润分别为6,439.75万元、-10,207.64万元、28,613.26万元和2,763.52万元。东久工业2023年度净利润较2022年下降主要系部分项目成立基金资产出表后合并收入下降所致以及部分项目2023年度计提商誉及无形资产减值造成的资产减值损失。

3）EBITDA指标

东久工业经营持有型物业，在行业内，普遍使用剔除财务费用、公允价值变动损益及其他非经常性损益等因素的EBITDA指标来衡量企业的稳定经营程度。

2022-2024年及2025年1-3月，东久工业的EBITDA分别为34,681.22万元、17,726.10万元、72,931.80万元和10,468.39万元，2022年EBITDA较高主要系当年成立基金资产出表，2023年EBITDA一定程度下降主要系部分项目当年计提商誉及无形资产减值造成资产减值损失。整体而言，近三年及一期东久工业EBITDA持续为正。

（4）现金使用分析

2022-2024年末及2025年3月末，东久工业现金及现金等价物余额分别为166,423.68万元、103,827.43万元、55,066.36万元和68,465.36万元；2022-2024年末及2025年3月末，东久工业现金及现金等价物净增加额分别为91,501.84万元、-62,596.25、-48,761.07万元和13,398.99万元。

2022-2024年及2025年1-3月，东久工业实现经营活动产生的现金流量净额分别为-87,532.65万元、-42,485.09万元、39,572.57万元和34,452.84万元。东久工业通常将结余资金通过往来款形式支付至集团内附属公司，剔除该影响后，历史三年及一期东久工业经营活动产生的现金流量净额分别为23,550.35万元、18,987.91万元、17,655.21万元和4,393.49万元，经营现金流持续稳定为正，历史三年及一期内小幅下降主要系成立基金资产出表后对并表范围内财务数据造成一定的影响，随着募投项目逐渐投产以及运营水平持续提升，预计未来东久工业剔除内部往来后的经营活动产生的现金流量净额有望呈现上升趋势。

**7、 信用状况**

截至2025年3月末，东久工业历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至2025年3月末，东久工业无外部评级。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、

“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中进行检索，截至 2025 年 5 月 21 日，未检索到东久工业存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

经核查，东久工业均按期缴纳相关税、费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚，东久工业经营合法合规，商业信用良好。

**8、 持有或运营同类基础设施资产情况**

截至 2025 年 3 月末，东久工业持有 25 个产业园资产，其中 12 处为标准厂房资产。本次新购入基础设施资产为东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期，新购入基础设施资产从运营成熟稳定性、项目收益性、项目合规性等多个层面均优于东久工业持有的其他标准厂房资产，因此本次入池作为新购入基础设施资产。同样综合前述因素或筛选标准，基金存续期间，潜在购入标的项目可包括东久（重庆）智造园二期、东久（南通）智能制造基地项目、临港奉贤智造园六期等项目，截至 2025 年 3 月末，潜在购入标的项目出租率分别为 100%、100%、79%。

单位：平方米

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 南京天域互联科技中心一期 C 区 | 科研办公 | 南京江宁 | 43,095 |
| 2 | 南京天域互联科技中心一期 D 区 | 科研办公 | 南京江宁 | 54,926 |
| 3 | 南京天域互联科技中心二三期 | 科研办公 | 南京江宁 | 136,821 |
| 4 | 南京东久创新中心 | 科研办公 | 南京雨花软件谷 | 75,233 |
| 5 | 上海张江凯瑞大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 60,586 |
| 6 | 上海张江金创大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 119,842 |
| 7 | 北京电子城 IT 产业园 A2 | 科研办公 | 北京酒仙桥 | 28,170 |
| 8 | 北京文化创意大厦 | 科研办公 | 北京亚奥 | 84,839 |
| 9 | 北京融新科技中心 | 科研办公 | 北京望京 | 180,623 |
| 10 | 深圳东久创新科技园 | 科研办公 | 深圳龙岗 | 218,115 |
| 11 | 上海张江星创科技大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 60,586 |
| 12 | 上海漕河泾科技绿洲三期 23 号楼 | 科研办公 | 上海漕河泾 | 33,298 |
| 13 | 上海张江百佳通 | 科研办公 | 上海张江 | 145,699 |

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 14 | 东久（重庆）智造园一期 | 标准厂房 | 重庆两江新区 | 47,565 |
| 15 | 临港奉贤智造园六期 | 标准厂房 | 上海临港自贸区 | 285,720 |
| 16 | 东久（南通）智造园 | 标准厂房 | 江苏南通 | 52,531 |
| 17 | 东久（重庆）智造园二期 | 标准厂房 | 重庆两江新区 | 52,311 |
| 18 | 东久（南通）智能制造基地项目 | 标准厂房 | 江苏南通 | 75,642 |
| 19 | 东久上海湾区碳谷生命科学园 | 标准厂房 | 上海湾区 | 121,239 |
| 20 | 东久（海门）智造园 | 标准厂房 | 江苏南通 | 79,726 |
| 21 | 东久（钟楼）智造园 | 标准厂房 | 常州钟楼 | 97,846 |
| 22 | 东久（南通）智能制造基地项目二期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 79,185 |
| 23 | 东久（江阴）智造园 | 标准厂房 | 无锡江阴 | 118,186 |
| 24 | 东久（南通）智造园二期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 63,715 |
| 25 | 东久（南通）智造园三期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 54,726 |

**9、 防止同业竞争及利益冲突的措施**

根据东久工业出具的承诺函件，截至2025年8月7日，东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

在东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用发起人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

针对东久工业和/或东久工业同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若东久工

业、其他基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或资产支持证券管理人申请，东久工业和该等基础设施资产的直接持有主体在完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

东久工业已就避免同业竞争问题出具承诺函，具体详见本财务顾问报告“第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构 /四、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项”。

## 二、原始权益人

本基础设施基金的原始权益人为BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED。

### （一） BOLINDA LIMITED

#### 1、 基本情况

| | |
|---|---|
| **公司名称** | BOLINDA LIMITED |
| **成立日期** | 2017年5月25日 |
| **香港注册码** | 2539196 |

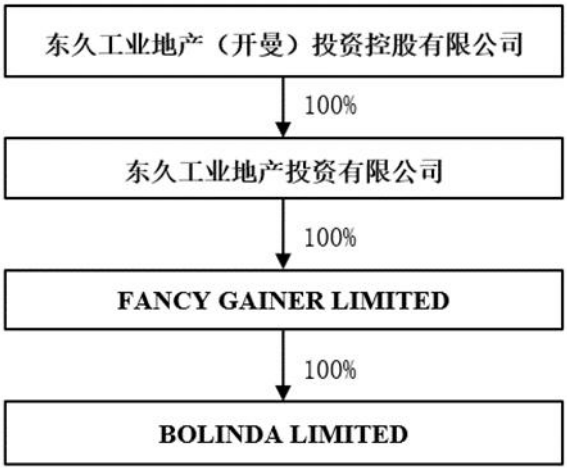
#### 2、 设立、存续情况

BOLINDA LIMITED于2017年5月25日成立，注册地址为5/F, Manulife Place, 348 Kwun Tong Road, Kowloon, Hong Kong。

#### 3、 股权结构、控股股东及实际控制人情况

（1） 股权结构

截至2025年3月末，BOLINDA LIMITED的股权结构如下图所示：




（2） 控股股东及实际控制人情况

截至2025年3月末，BOLINDA LIMITED由一家注册于英属维尔京群岛的公司FANCY GAINER LIMITED全资控股，FANCY GAINER LIMITED由东久工业全资控股。

**4、 组织架构、治理结构及内部控制情况**

BOLINDA LIMITED组织结构、治理结构与内部控制情况参照东久工业执行，详见本财务顾问报告“第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构 /一、发起人”。

**5、 业务范围及业务开展情况**

BOLINDA LIMITED的主营业务为工业厂房的开发、建设、经营及物业管理，仅通过南通弗洛达持有和运营东久（南通）智造园项目。

**6、 财务状况**

（1） 近三年及一期财务数据

根据BOLINDA LIMITED单体的2022年、2023年、2024年审计报告及2025年1-3月的未经审计的财务报表，BOLINDA LIMITED近三年及一期的财务情况如下：

**BOLINDA LIMITED单体资产负债表**

单位：元

| | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 4,633 | 4,788 | 5,120 | 6,883 |
| 其他应收款 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **流动资产合计** | **4,634** | **4,789** | **5,121** | **6,884** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 长期股权投资 | 74,581,498 | 81,240,975 | 80,046,388 | 78,711,660 |
| **非流动资产合计** | **74,581,498** | **81,240,975** | **80,046,388** | **78,711,660** |
| **资产总计** | **74,586,132** | **81,245,764** | **80,051,509** | **78,718,544** |
| **流动负债：** | | | | |
| 其他应付款 | - | 6,880 | 6,642 | 6,548 |
| 应付中间控股公司款 | 74,744,809 | 74,844,438 | 73,731,036 | 72,490,293 |
| **流动负债合计** | **74,744,809** | **74,858,318** | **73,737,678** | **72,496,841** |
| **非流动负债：** | | | | |
| **非流动负债合计** | - | - | - | - |
| **负债合计** | **74,744,809** | **74,858,318** | **73,737,678** | **72,496,841** |
| **所有者权益（或股东权** | | | | |

| | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| **益）：** | | | | |
| 实收资本 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 除股本以外的所有者权益 | -158,678 | 6,394,445 | 6,313,830 | 6,221,702 |
| **归属于母公司所有者权益合计** | **-158,677** | **6,394,446** | **6,313,831** | **6,221,703** |
| **所有者权益合计** | **-158,677** | **6,394,446** | **6,313,831** | **6,221,703** |
| **负债和所有者权益总计** | **74,586,132** | **81,245,764** | **80,051,509** | **78,718,544** |

**BOLINDA LIMITED单体利润表**

单位：元

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 营业收入 | - | - | - | - |
| 减：营业总成本 | -154 | 13,571 | 13,487 | 7,171 |
| 营业成本 | - | - | - | - |
| 税金及附加 | - | - | - | - |
| 销售费用 | - | - | - | - |
| 管理费用 | 138 | 12,669 | 13,818 | 7,283 |
| 财务费用 | -292 | 902 | -331 | -112 |
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | **154** | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 加：营业外收入 | - | - | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **154** | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 减：所得税 | - | - | - | - |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | **154** | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 减：少数股东损益 | - | - | - | - |
| **五、归属于母公司所有者的净利润** | 154 | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 加：其他综合收益 | - | - | - | - |
| **六、其他综合收益的税后净额** | **154** | **-13,571** | **-13,487** | **-7,171** |
| 外币报表折算差额 | **0** | 94,186 | 105,615 | 526,400 |
| **七、综合收益总额** | **154** | **80,615** | **92,128** | **519,229** |

**BOLINDA LIMITED 单体现金流量表**

单位：元

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | | |
| 利润总额 | 154 | -13,571 | -13,487 | -7,171 |
| 加：未实现的汇兑损失 | - | 946 | -284 | 77 |
| 加：债务豁免 | - | - | - | - |
| 减：利息收入 | 292 | 40 | 40 | 3 |
| 减：所得税 | | - | - | - |
| 加：经营性应计项目的增加 | - | 138 | -16 | 288 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-138** | **-12,527** | **-13,827** | **-6,809** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 利息收入 | - | 40 | 40 | 3 |
| 收回投资收到的现金 | - | - | - | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **-** | **40** | **40** | **3** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收到中间股权公司的现金 | - | 12,075 | 11,836 | 12,781 |
| 收到间接股权公司的现金 | - | - | - | - |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-** | **12,075** | **11,836** | **12,781** |
| **四、汇率变动对现金的影响** | **-16** | **80** | **188** | **318** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **-154** | **-332** | **-1,763** | **6,293** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 4,788 | 5,120 | 6,883 | 590 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **4,633** | **4,788** | **5,120** | **6,883** |

**最近三年及一期主要财务指标**

单位：元

| | 2025年3月末/2025年1-3月 | 2024年末/2024年度 | 2023年末/2023年度 | 2022年末/2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 74,586,132 | 81,245,764 | 80,051,509 | 78,718,544 |

| | 2025 年 3 月末/ 2025 年 1-3 月 | 2024 年末/ 2024 年度 | 2023 年末/ 2023 年度 | 2022 年末/ 2022 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 总负债 | 74,744,809 | 74,858,318 | 73,737,678 | 72,496,841 |
| 营业总收入 | - | - | - | - |
| 净利润 | 154 | -13,571 | -13,487 | -7,171 |

（1） 主要财务指标分析

1）资产结构

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 总资产分别为 78,718,544 元，80,051,509 元、81,245,764 元和 74,586,132 元，总资产呈现波动变化状态。

BOLINDA LIMITED 资产结构较为稳定，并呈现出“非流动资产占比较高、流动资产占比较低”的特点。其中非流动资产由长期股权投资构成。截至 2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 非流动资产分别为 78,711,660 元、80,046,388 元、81,240,975 和 74,581,498 元；流动资产主要由货币资金及其他应收款构成。截至 2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 流动资产合计分别为 6,884 元、5,121 元、4,789 元和 4,634 元。

2）负债结构

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 总负债分别为 72,496,841 元、73,737,678 元、74,858,318 和 74,744,809 元，资产负债率分别为 92.10%、92.11%、92.14%和 100.21%，BOLINDA LIMITED 的资产负债率较高，主要系在香港公司法规定中，香港公司注册资金没有强制性要求，最少出资 1 港币即可完成公司注册，且不用验资实缴。在此情况下，原始权益人目前注册资本仅为 1 港币，其余资金基本以股东借款形式接受投资，因此虽然财务报表上显示负债大于资产，但实际相关负债为股东借出用于实际经营导致。因此上述负债大于资产的情况不会对公司日常经营产生不良影响。

BOLINDA LIMITED 负债结构较为稳定，且均为流动负债。流动负债主要由应付中间控股公司款及其他应付款构成。截至 2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 流动负债合计分别为 72,496,841 元、73,737,678 元、74,858,318 元和 74,744,809 元。

3）营业收入和净利润分析

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月 BOLINDA LIMITED 营业收入均为 0 万元，净利润分别为-7,171 元、-13,487 元、-13,571 和 154 元。

因原始权益人 100%持有项目公司，无其他实际经营业务，故原始权益人单体报表中营业收入为 0，净利润基本为负值。

4）现金使用分析

2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，BOLINDA LIMITED 期末现金及现金等价物余额分别为 6,883 元、5,120 元、4,788 和 4,633 元；2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，BOLINDA LIMITED 现金及现金等价物净增加额分别为 6,293 元、-1,763 元、-332 元和-154 元。

同样因原始权益人 100%持有项目公司，无其他实际经营业务，故原始权益人 BOLINDA LIMITED 单体报表中 2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月实现经营活动产生的现金流量净额均为负值，分别为-6,809 元、-13,827 元、-12,527 和-138 元；BOLINDA LIMITED 实现投资活动产生的现金流量净额分别为 3 元、40 元、40 元和 0 元；BOLINDA LIMITED 实现筹资活动产生的现金流量净额分别为 12,781 元、11,836 元、12,075 元和 0 元。

5）主要债务及担保情况

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 无银行负债及对外担保。

**7、 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

BOLINDA LIMITED 直接持有项目公司南通弗洛达 100%股权，南通弗洛达持有东久（南通）智造园项目。南通弗洛达有权依法占有、使用或出租东久（南通）智造园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

FANCY GAINER LIMITED 作为 BOLINDA LIMITED 唯一股东于 2024 年 3 月 15 日出具《股东决定》，同意为实施公开募集基础设施领域不动产投资信托基金扩募份额发行等相关事项之目的，BOLINDA LIMITED 将其持有的南通弗洛达 100%股权及东久（南通）智造园项目转让予基础设施基金及其特殊目的载体，签署并适当履行相关转让事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

BOLINDA LIMITED 全体董事一致同意并于 2024 年 3 月 15 日出具《董事会决议》，同意为实施公开募集基础设施领域不动产投资信托基金扩募份额发行等相关事项之目的，BOLINDA LIMITED 将其持有的南通弗洛达 100%股权及东久（南通）智造园项目转让予基础设施基金及其特殊目的载体，签署并适当履行相关转让事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

（3） 基础设施项目转让外部有权机构审批情况

东久（南通）智造园项目转让涉及的外部有权机构审批情况可详见本财务顾问报告“第三章 基础设施资产基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规性情况”。

**8、 公司及公司控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况**

BOLINDA LIMITED 仅通过南通弗洛达持有并运营东久（南通）智造园项目。BOLINDA LIMITED 控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况详见本财务顾问报告“第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构 /一、发起人”。

**9、 信用状况**

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 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。

截至 2025 年 3 月末，BOLINDA LIMITED 无外部评级。

根据 BOLINDA LIMITED 法庭案件查册报告，自 BOLINDA LIMITED 成立至 BOLINDA LIMITED 法庭案件查册报告出具日，并无针对 BOLINDA LIMITED 或其现任董事提起法律诉讼。

根据法律顾问的意见，：汉坤律师事务所有限法律责任合伙（简称“汉坤香港”）于 2024 年 12 月 6 日出具了《关于：Bolinda Limited 及 DMJ Industrial Holding (HK) Limited 的法律意见书》（简称“《香港法律意见书》”），根据《香港法律意见书》，截至 2024 年 9 月 30 日，BOLINDA LIMITED 近 3 年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。根据 BOLINDA LIMITED 出具的《承诺及说明函》，BOLINDA LIMITED 最近三年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中输入“BOLINDA LIMITED”、“弗洛达有限公司”、“弗洛達有限公司”、“弗洛达”、“弗洛達”进行检索，截至 2025 年 5 月 21 日，未检索

到 BOLINDA LIMITED 存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

**10、 义务及承诺**

原始权益人的主要义务包括但不限于：

（1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

（3）确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（4）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。

原始权益人承诺所提供的文件材料真实、准确，若违反相关承诺则承担购回全部基金份额或基础设施项目的法律责任。

**（二） DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED**

**1、 基本情况**

| | |
|---|---|
| **公司名称** | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED |
| **香港注册码** | 2349334 |
| **成立日期** | 2016 年 3 月 15 日 |

**2、 设立、存续情况**

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 于 2016 年 3 月 15 日成立，注册地址为 5/F, Manulife Place,348 Kwun Tong Road, Kowloon, HongKong。

**3、 股权结构、控股股东及实际控制人情况**

（1） 股权结构

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的股权结构如下图所示：




（2） 控股股东及实际控制人情况

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 由一家注册于英属维尔京群岛的公司 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED 全资控股，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED 由东久工业全资控股。

**4、 组织架构、治理结构及内部控制情况**

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 组织结构、治理结构与内部控制情况参照东久工业执行，详见本财务顾问报告“第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构 /一、发起人”。

**5、 业务范围及业务开展情况**

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的主营业务为工业厂房的开发、建设、经营及物业管理，仅通过重庆迪梦捷持有并运营东久（重庆）智造园一期项目。

**6、 财务状况**

（1） 近三年及一期财务数据

根据 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 单体的 2022 年、2023 年、2024 年审计报告及 2025 年 1-3 月的未经审计的财务报表，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 近三年及一期的财务情况如下：

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 单体资产负债表**

单位：元

| | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 1,450,280 | 1,357,626 | 3,913,453 | 5,386 |
| 其他应收款 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **流动资产合计** | **1,450,280** | **1,357,627** | **3,913,454** | **5,387** |
| 长期股权投资 | - | 76,091,511 | 74,972,643 | 73,722,517 |
| 其他非流动资产 | 456,079 | - | - | - |
| **非流动资产合计** | **74,195,338** | **76,091,511** | **74,972,643** | **73,722,517** |
| **资产总计** | **75,645,619** | **77,449,138** | **78,886,097** | **73,727,904** |
| **流动负债：** | | | | |
| 其他应付款 | 7,881,600 | 6,880 | 6,643 | 6,548 |
| 应付中间控股公司款 | - | 5,948,533 | 3,269,494 | 69,814,548 |
| 应付利息 | - | 541,935 | 655,024 | - |
| **流动负债合计** | **7,881,600** | **6,497,348** | **3,931,161** | **69,821,096** |
| **非流动负债：** | | | | |
| 其他非流动负债 | - | 75,301,331 | 75,151,941 | - |
| **非流动负债合计** | **75,799,624** | **75,301,331** | **75,151,941** | **-** |
| **负债合计** | **83,681,225** | **81,798,679** | **79,083,102** | **69,821,096** |
| **所有者权益：** | | | | |
| 实收资本 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 除股本以外的所有者权益 | **-8,035,607** | -4,349,542 | -197,006 | 3,906,807 |
| **归属于母公司所有者权益合计** | | **-4,349,541** | **-197,005** | **3,906,808** |
| **所有者权益合计** | **-8,035,606** | **-4,349,541** | **-197,005** | **3,906,808** |
| **负债和所有者权益总计** | **75,645,619** | **77,449,138** | **78,886,097** | **73,727,904** |

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 单体利润表**

单位：元

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 营业收入 | - | - | - | - |
| 减：营业总成本 | 1,135,140 | 4,109,712 | 4,171,391 | 6,300 |
| 营业成本 | - | - | - | - |
| 税金及附加 | - | - | - | - |
| 销售费用 | 12,030 | - | - | - |

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 管理费用 | 933 | 15,242 | 516,645 | 6,548 |
| 财务费用 | 1,122,176 | 4,094,470 | 3,654,746 | -248 |
| **二、营业利润（亏损以“-”号填列）** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 加：营业外收入 | - | - | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |
| **三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 减：所得税 | - | - | - | - |
| **四、净利润（净亏损以“-”号填列）** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 减：少数股东损益 | - | - | - | - |
| **五、归属于母公司所有者的净利润** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 加：其他综合收益 | - | - | - | - |
| **六、其他综合收益的税后净额** | **-1,135,140** | **-4,109,712** | **-4,171,391** | **-6,300** |
| 外币报表折算差额 | - | -42,824 | 67,578 | 330,623 |
| **七、综合收益总额** | **-1,135,140** | **-4,152,536** | **-4,103,813** | **324,323** |

**DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 单体现金流量表**

单位：元

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | | |
| 利润总额 | -1,135,140 | -4,109,712 | -4,171,391 | -6,300 |
| 加：未实现的汇兑损失 | -12,030 | -130,760 | -436,905 | 26 |
| 加：债务豁免 | | - | - | - |
| 加：融资收入 | 767,487 | 4,206,009 | 3,688,135 | - |
| 减：利息收入 | | 136 | 527 | 2 |
| 减：所得税 | | - | - | - |
| 加：经营性应计项目的增加 | 378,749 | 137 | -16 | 288 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-933** | **-34,462** | **-920,704** | **-5,988** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 999,992 | - | - | - |

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 取得投资收益收到的现金 | 84 | - | - | - |
| 利息收入 | - | 136 | 527 | 2 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | - | - |
| 投资支付的现金 | - | - | - | - |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **1,000,076** | **136** | **527** | **2** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收到的长期贷款预付 | - | - | 75,042,000 | - |
| 预付给关联公司的资金净额 | - | - | - | - |
| 收到中间股权公司的现金 | - | 1,612,337 | -67,728,096 | 5,988 |
| 银行借款的利息 | -906,526 | -4,167,973 | -2,886,840 | - |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | -906,526 | **-2,555,636** | **4,427,064** | **5,988** |
| **四、汇率变动对现金的影响** | 36 | 34,135 | 401,180 | 455 |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | **92,653** | **-2,555,827** | **3,908,067** | **457** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,357,626 | 3,913,453 | 5,386 | 4,929 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | **1,450,280** | **1,357,626** | **3,913,453** | **5,386** |

**最近三年及一期主要财务指标**

单位：元

| | 2025年3月末/2025年1-3月 | 2024年末/2024年度 | 2023年末/2023年度 | 2022年末/2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 75,645,619 | 77,449,138 | 78,886,097 | 73,727,904 |
| 总负债 | 83,681,225 | 81,798,679 | 79,083,102 | 69,821,096 |
| 营业总收入 | - | - | - | - |
| 净利润 | -1,135,140 | -4,109,712 | -4,171,391 | -6,300 |

（1） 主要财务指标分析

1）资产结构

2022-2024年末以及2025年3月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED总资产分别为73,727,904元、78,886,097元、77,449,138元和75,645,619元，总资产呈波动趋

势。

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 资产结构较为稳定，并呈现出“非流动资产占比较高、流动资产占比较低”的特点，其中非流动资产主要由长期股权投资构成。截至 2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 非流动资产分别为 73,722,517 元、74,972,643 元、76,091,511 元和 74,195,338 元；流动资产主要由货币资金构成。2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 流动资产合计分别为 5,387 元、3,913,454 元、1,357,627 元和 1,450,280 元。

2）负债结构

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 总负债分别为 69,821,096 元、79,083,102 元、81,798,679 元和 83,681,225 元，资产负债率分别为 94.70%、100.25%、105.62%和 110.62%。DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 的资产负债率较高，主要系在香港公司法规定中，香港公司注册资金没有强制性要求，最少出资 1 港币即可完成公司注册，且不用验资实缴。在此情况下，原始权益人目前注册资本仅为 1 港币，其余资金基本以股东借款形式接受投资，特别地，2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末资产负债率大于 100%主要系受对应期间单体层面留存收益为负影响。虽然财务报表上显示负债大于资产，但实际相关负债为股东借出用于实际经营导致。因此上述负债大于资产的情况不会对公司日常经营产生不良影响。

2022-2024 年末以及 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 流动负债分别为 69,821,096 元、3,931,161 元、6,497,348 元和 7,881,600 元。2022 年末非流动负债为 0，2023 年末非流动负债为 75,151,941 元，2024 年末为 75,301,331 元，2025 年 3 月末为 75,799,624 元。

3）营业收入和净利润分析

2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 营业收入均为 0 元，净利润分别为-6,300 元、-4,171,391 元、-4,109,712 元和-1,135,140 元。因原始权益人 100%持有项目公司，无其他实际经营业务，故原始权益人单体报表中营业收入为 0，净利润基本为负值。

4）现金使用分析

2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 期末现金及现金等价物余额分别为 5,386 元、3,913,453 元、1,357,626 和 1,450,280 元；2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 现金及现金等价物净增加额分别为 457 元、3,908,067 元、-2,555,827 元和 92,653 元。

同样因原始权益人 100%持有项目公司，无其他实际经营业务，故原始权益人单体报表中 2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 实现经营活动产生的现金流量净额均为负值，分别为-5,988 元、-920,704 元、-34,462 元和-933 元；DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 实现投资活动产生的现金流量净额分别为 2 元、527 元、136 元和 1,000,076 元；DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 实现筹资活动产生的现金流量净额分别为 5,988 元、4,427,064 元、-2,555,636 元和-906,526 元。

5）主要债务及担保情况

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 存在境外贷款，具体信息如下表所示：

| 主合同名称及编号 | 债权人及债务人 | 主债权合同金额（万元人民币） | 签订日期 | 债务人履行主债务的期限 | 担保方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 《Facility Agreement》 | 债权人：Bank SinoPac Company Limited（acting through its Macau Branch，简称“永丰银行澳门分行”）<br>债务人：DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED | 7,580 | 2023 年 1 月 20 日 | 5 年 | DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 股权质押给永丰银行澳门分行；DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 提供资产固定/浮动抵押、重庆迪梦捷为此债务提供保证担保 |

截至 2025 年 3 月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 涉及担保，主要系将其持有的重庆迪梦捷项目公司 100%股权质押予永丰银行(中国)有限公司成都分行，作为其全资子公司重庆迪梦捷与永丰银行(中国)有限公司成都分行主债权合同金额人民币 3,320 万元贷款项目的担保措施。

| 担保人 | 所担保的主合同名称及编号 | 债权人及债务人 | 主债权合同金额（万元人民币） | 签订日期 | 债务人履行主债务的期限 | 担保期间 | 担保方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DMJ INDUSTRIAL HOLDING(HK) LIMITED | 贷款协议 | 债权人：永丰银行(中国)有限公司成都分行<br>债务人：重庆迪梦捷实业有限公司 | 3,320 | 2023 年 1 月 20 日 | 5 年 | 5 年 | 股权质押 |

**7、 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

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED直接持有项目公司重庆迪梦捷100%股权，重庆迪梦捷持有东久（重庆）智造园一期项目。重庆迪梦捷有权依法占有、使用或出租东久（重庆）智造园一期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

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED作为DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED唯一股东于2024年3月15日出具《股东决定》，同意为实施公开募集基础设施领域不动产投资信托基金扩募份额发行等相关事项之目的，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED将其持有的重庆迪梦捷100%股权及东久（重庆）智造园一期项目转让予基础设施基金及其特殊目的载体，签署并适当履行相关转让事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED全体董事一致同意并于2024年3月15日出具《董事会决议》，同意为实施公开募集基础设施领域不动产投资信托基金扩募份额发行等相关事项之目的，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED将其持有的重庆迪梦捷100%股权及东久（重庆）智造园一期项目转让予基础设施基金及其特殊目的载体，签署并适当履行相关转让事项，办理股权转让的工商变更登记手续。

（3） 基础设施项目转让外部有权机构审批情况

东久（重庆）智造园一期项目转让涉及的外部有权机构审批情况可详见本财务顾问报告“第三章 基础设施项目基本情况/五、新购入基础设施资产合法合规性情况”。

**8、 公司及公司控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况**

DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED仅通过重庆迪梦捷持有并运营东久（重庆）智造园一期项目。DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况详见本财务顾问报告“第六章 发起人/原始权益人/运营管理机构 /一、发起人”。

**9、 信用状况**

截至2025年3月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至2025年3月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED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。

截至2025年3月末，DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED无外部评级。

根据法律顾问相关调查：

根据DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED法庭案件查册报告，自DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED成立至DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED法庭案件查册报告出具日，并无针对DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED或其现任董事提起法律诉讼。

根据法律顾问的意见：根据《香港法律意见书》，截至2024年9月30日，DMJ INDUSTRIAL近3年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。根据DMJ INDUSTRIAL出具的《承诺及说明函》，DMJ INDUSTRIAL最近三年不存在因违反任何适用的香港法律法规（包括但不限于投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面）而受到政府部门或监管机构的调查、征询或处罚，亦不存在因严重违法失信行为被任何政府部门或监管机构认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

经在中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统中输入“DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED”、“迪梦捷实业控股有限公司”、“迪夢捷實業投資控股有限公司”、“迪梦捷实业”、“迪夢捷實業”进行检索，截至2025年5月21日，未检索到DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

**10、 义务及承诺**

原始权益人的主要义务包括但不限于：

（1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

（3）确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（4）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。

原始权益人承诺所提供的文件材料真实、准确，若违反相关承诺则承担购回全部基金份额或基础设施项目的法律责任。

## 三、原始权益人转让基础设施项目回收资金用途

本次拟扩募的基金总额预计为 35,900.00 万元，其中偿还外部债务预计 7,304.66 万元（包括银行贷款、关联方债务、专项计划预留费用），拟缴纳税费 28.63 万元，偿还外部债务及缴纳税费后股东之间可分配金额 28,566.71 万元。除去原始权益人及相关方拟认购基金金额 7,180.00 万元后，预计净回收资金合计 21,386.71 万元。其中，拟用于新投资的项目金额 18,500.00 万元，其余资金将用于补充流动资金。

东久工业及项目原始权益人已出具《承诺函》，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。

本次扩募的募集资金监管安排与首发项目保持一致，发起人东久工业已开立监管账户，该账户由基金管理人、东久工业、银行共同监管并签署三方监管协议。相关监管安排可确保汇往境外的回收资金能够再汇入境内，同时可确保回收资金用于拟投资项目，切实防范回收资金流入商品住宅或者商业地产开发领域。

募集资金拟投资项目分别为上海青浦工业区项目、海宁高新区项目、南京江宁区项目二期三个项目，募集资金用途符合国家产业政策，募集资金投资项目情况详见下表。

**募集资金拟投资项目**

| 类别 | 募集资金投资项目情况 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 上海青浦工业区项目 | 海宁高新区项目 | 南京江宁区项目二期 | 南通高新区三期项目 |
| 项目总投资（万元） | 110,500.00 | 44,400.00 | 64,700.00 | 14,300.00 |
| 项目资本金（万元） | 53,900.00 | 20,400.00 | 32,800.00 | 7,300.00 |
| 项目资本金缺口（万元） | 45,000.00 | 14,000.00 | 10,000.00 | 5,000.00 |
| 建设地点（省、市） | 上海市 | 浙江省海宁市 | 江苏省南京市 | 江苏省南通市 |
| 建设内容和规模 | 多层厂房，建筑面积约 21 万平米 | 多层厂房，建筑面积约 13 万平米 | 4-8 层研发楼，建筑面积约 14 万平米 | 单双层厂房，建筑面积约 5 万平方米 |
| 前期工作进展 | 已开工建设，开工时间 2024 年 1 月，预计竣工时间 2025 年 11 月 | 已开工建设，开工时间 2024 年 1 月，预计竣工时间 2025 年 10 月 | 已开工建设，开工时间 2023 年 3 月，预计竣工时间 2025 年 12 月 | 已开工建设，开工时间 2024 年 6 月，预计竣工时间 2025 年 3 月 |

| （拟）开工时间 | 2024年 | 2024年 | 2023年 | 2024年 |
|---|---|---|---|---|
| 拟使用净回收资金规模（万元） | 8,500.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 1,894.00 |
| 募集资金投入项目的具体方式 | 资本金 | 资本金 | 资本金 | 资本金 |

募集资金拟投资项目的简要介绍如下：

1）上海青浦工业区项目

上海青浦工业区项目位于上海市青浦工业园区内，项目总投资约110,500.00万元，预计建设规模为21万平方米，目前东久相关主体已与上海青浦工业园区发展（集团）有限公司签署投资协议，并于2023年11月通过招拍挂方式摘得土地。

上海青浦工业区项目将重点聚焦生物医药和高端医疗器械行业，打造生命健康产业园多层厂房。项目建成达产后，年亩均产值预计可达到1000万/亩，年亩均税收预计将达到100万/亩，将进一步助力上海青浦工业园区打造特色生物医药产业制造基地，推动该区域医药产业集群的发展。

2）海宁高新区项目

海宁高新区项目位于浙江省海宁市高新区内，项目总投资约44,400.00万元，预计建设规模13万平方米，目前东久相关主体已与海宁高新技术产业园区管理委员会签署投资协议，并于2023年11月通过招拍挂方式摘得土地。

海宁高新区项目拟投资建设海宁生命健康智造产业园多层厂房，聚焦引入生物医药及新一代信息技术头部企业。项目建成后将导入并带动入驻企业持续投资预计达3000万美元，助力海宁共创国内领先的生物医药和高端制造园区。

3）张家港经开区项目

张家港经开区项目位于江苏省常熟市张家港经济技术开发区内，拟投资建设东久（张家港）国际产业园，包含8栋高标准厂房，项目总投资约25,700.00万元，预计建设规模7万平方米，目前东久相关主体已与张家港经济技术开发区管理委员会签署投资协议，并于2024年1月通过招拍挂方式摘得土地。

张家港经开区项目建成后，将重点引进新能源汽车零部件、智能装备、高端医疗器械等符合张家港经济技术开发区主导产业要求的高端项目，预计带动入驻企业对张家港经济技术开发区的总投资可达1.5亿美元，将进一步推动该区域高端制造业的发展。

4）南通高新区三期项目

南通高新区三期项目位于江苏省南通市高新技术产业开发区内，拟投资建设东久（南通）

智造园三期工业厂房，项目总投资约14,300.00万元，预计建设规模5万平方米，目前东久相关主体已与南通高新技术产业开发区管理委员会签署投资协议，并于2024年1月通过招拍挂方式摘得土地。

南通高新区三期项目建成后，将重点招引5G、集成电路、新型显示、工业机器人、高端机床等细分领域项目，对于南通市发展半导体精密设备研发与制造等领域具有积极推动作用。

**四、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项**

**（一） 申报发改委阶段的相关承诺函**

1、发起人、原始权益人、新购入项目公司、运营管理机构已于2024年12月6日出具《关于自身运营情况的承诺函》，承诺内容如下：

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。

2、发起人、原始权益人已于2024年12月6日出具《关于项目权属和项目运营的承诺函》，承诺内容如下：

本公司依法合规间接拥有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本次扩募发行的底层资产。基础设施项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

3、发起人、原始权益人已于2024年12月6日出具《关于资产完整性的承诺函》，承诺内容如下：

本次扩募已将实现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、发起人已于2024年12月6日出具《关于政府补贴的承诺函》，承诺内容如下：

最近3个会计年度及一期收入来源中，除已披露的东久（南通）智造园项目于2021年收到一笔910.7万元的产业扶持资金和2022年收到一笔2万元的专项整治奖励资金外，不包含其他直接或间接形式的各类政府补贴资金。

基础设施项目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、原始权益人BOLINDA LIMITED已于2024年12月6日出具《关于政府补贴的承诺函》，承诺内容如下：

东久（南通）智造园项目最近3个会计年度及一期收入来源中，除已披露的于2021年

收到一笔910.7万元的产业扶持资金和2022年收到一笔2万元的专项整治奖励资金外，不包含其他直接或间接形式的各类政府补贴资金。

东久(南通)智造园项目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。

6、原始权益人DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED已于2024年12月6日出具《关于政府补贴的承诺函》，承诺内容如下：

本公司承诺，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。

7、发起人、原始权益人已于2024年12月6日出具《关于影响项目稳定运营重要因素的承诺函》，承诺内容如下：

对于可能对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基础设施项目正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

8、发起人、原始权益人已于2024年12月6日出具《关于连廊、夹层等建筑情况的承诺函》，承诺内容如下：

本次扩募发行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。

9、发起人、原始权益人已于2024年12月6日出具《关于可转让性的承诺函》，承诺内容如下：

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。

10、发起人、原始权益人已于2024年12月6日出具《关于税收处理的承诺函》，承诺内容如下：

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。

特别的，为进一步保障投资人利益，若在股权转让（截至完成股权交割）后进行股债结构搭建的，股债结构搭建过程涉及的相关税费，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。

11、发起人、原始权益人已于2024年12月6日出具《关于回收资金使用的承诺函》，承诺内容如下：

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。

12、发起人、原始权益人已于2024年12月6日出具《关于申报材料真实、有效、合规、完备的承诺函》，承诺内容如下：

本次扩募所提交的申报材料均真实、有效、合规、完备。

**（二） 申报中国证监会、上海证券交易所阶段的相关承诺函**

1、东久开曼已于2024年12月6日出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（统称“原始权益人”）、原始权益人的控股股东、东久工业地产投资有限公司或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新购入基础设施项目权益。

2、发起人东久工业已于2024年12月6日出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED（统称“原始权益人”）、原始权益人的控股股东、本公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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新购入基础设施项目权益。

3、原始权益人BOLINDA LIMITED的控股股东FANCY GAINER LIMITED已于2024年12月6日出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如BOLINDA LIMITED、本公司、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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新购入基础设施项目权益。

4、原始权益人DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED的控股股东DMJ INDUSTRIAL HOLDING (BVI) LIMITED已于2024年12月6日出具《欺诈回购承诺函》，

承诺内容如下：

如DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED、本公司、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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新购入基础设施项目权益。

5、原始权益人BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED已于2024年12月6日分别出具《欺诈回购承诺函》，承诺内容如下：

如本公司、本公司控股股东、东久工业地产投资有限公司或东久工业地产（开曼）投资控股有限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，本公司应当购回基础设施基金全部扩募基金份额或新购入基础设施项目权益。

6、原始权益人BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED已于2024年12月6日分别出具《承诺函》，承诺内容如下：

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。

7、原始权益人BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED已于2024年12月6日分别出具《承诺函》，承诺内容如下：

原始权益人承诺配合基金管理人、基金托管人等履行职责；承诺基础设施项目真实、合法；承诺依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

8、发起人东久工业已于2024年12月6日出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

截至本函出具之日，本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

在本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用发起人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

针对本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若本公司、其他基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基金管理人或专项计划管理人申请，本公司和该等基础设施资产的直接持有主体在完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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。

9、原始权益人BOLINDA LIMITED、DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED已于2024年12月6日分别出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

截至本函出具之日，本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。

在本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有本基金份额期间，如直接或通过其他任何方式间接持有或运营与本基金所持有基础设施项目同一服务区域的竞争性项目，将公平对待本基金与该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施，包括但不限于向本基金和该等竞争性项目提供平等的招商机会，降低可能出现的同业竞争和利益冲突。同时，在招商机会方面，在项目公司已取得相关业务机会的情况下，就该等业务机会，不会有意利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞争性项目的决定或招商活动。

针对本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有的其他基础设施资产，若本公司、其他基础设施资产的直接持有主体、基金管理人各方一致认为具备注入本基金的条件时，经基

金管理人或专项计划管理人申请，本公司和该等基础设施资产的直接持有主体在完成内部决策并履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先将相关资产注入本基金。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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。

10、运营管理机构东久（上海）投资管理咨询有限公司于2024年12月6日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

本公司作为运营管理机构承诺将负责新购入基础设施项目的运营管理等工作，签署并适当履行运营管理协议，在新购入基础设施项目的运营管理安排中，本公司将为促进新购入基础设施项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。

本公司具备产业园区等基础设施项目的运营管理经验，已设置独立部门负责本基金持有的基础设施项目相关的运营管理工作，已配备了不少于2名具备5年以上产业园类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。

截至本函出具之日，本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接拥有、管理和运营的特定产业园项目构成基础设施项目的竞争性项目（简称“竞争性项目”，竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目是指与新购入基础设施项目或本基金底层基础设施项目位于同一城市且用途均为标准厂房的产业园项目），竞争性项目具体包括：位于南通市的东久（南通）智造园二期、东久（南通）智造园三期、东久（南通）智能制造基地项目、东久（南通）智能制造基地二期项目、东久（海门）智造园、东久中国生物医药研发生产基地（与东久（南通）智造园构成竞争性项目）；东久（重庆）智造园二期（与东久（重庆）智造园一期构成竞争性项目）。本公司已制定严格的内部控制制度，将采取有效措施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险；若本公司知悉或获得任何关于属于同一城市范围内招商的新商机的，应使得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，满足新购入基础设施项目的招商需求，充分保护公募基金份额持有人的利益。在本基金存续期间，本公司承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺，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。

### （三） 原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购的基金扩募份额的情况

东久新宜(开曼)投资第一控股有限公司(DNE（Cayman）Investment I Holdings Limited)系本项目原始权益人的同一控制下关联方，参与本次基金扩募的战略配售。

## 五、运营管理机构

本基础设施基金的运营管理机构为东久（上海）投资管理咨询有限公司。

### （一） 基本情况

| | |
|---|---|
| **注册名称** | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 |
| **成立日期** | 2013年6月9日 |
| **企业类型** | 有限责任公司（港澳台法人独资） |
| **法定代表人** | 林莹 |
| **注册资本** | 410万美元 |
| **注册地址** | 上海市奉贤区青村镇奉村路458号1幢336室 |
| **经营范围** | 投资管理咨询，企业管理咨询（不得从事债务重组、债权追偿等不良资产处置经营活动），商务信息咨询，企业营销策划（广告除外）。<br>【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、存续和历史沿革情况

#### 1、 公司设立、更名

2013年4月26日，东久上海投资方东久工业地产（中国）投资有限公司出具《委派书》，委派谢海燕为执行董事，委派汪捷为监事。

2013年5月28日，上海市奉贤区人民政府出具《关于同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”设立的批复》，批复如下：（1）香港东久工业地产（中国）投资有限公司在上海市设立港商独资企业符合外商投资法律法规及相关政策的规定，同意设立港商独资东久（上海）投资管理咨询有限公司；（2）公司投资总额为100万美元，注册资本为100万美元。东久工业地产（中国）投资有限公司以美元现汇方式出资100万美元，占注册资本的100%。注册资本自营业执照签发之日起3个月到位20%，其余部分2年内全部到位；（3）同意投资方于2013年4月26日签署的公司章程。

2013年5月28日，上海市人民政府向东久上海下发了批准号为“商外资沪奉独资字[2013]1488号”的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2013年6月9日，上海市工商行政管理局向东久上海颁发了《企业法人营业执照》。

2013年6月9日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为

“260000220130608000 4”的《准予设立登记通知书》，准予了东久上海此次设立登记。

| 股东名称 | 认缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
| --- | --- | --- |
| 东久工业地产（中国）投资有限公司 | 100.00 | 100.00 |
| **合计** | **100.00** | **100.00** |

**2、 实收资本变更**

2013年7月30日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“260000220130730000 4”的《准予变更登记通知书》，准予了东久上海实收资本变更登记。变更前东久上海实收资本为0万美元，变更后实收资本为100万美元，由东久工业地产（中国）投资有限公司出资。

**3、 法定代表人、实收资本变更**

2013年10月25日，上海市奉贤区人民政府出具《关于同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资的批复》，批复如下：（1）同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资；（2）公司投资总额从100万美元增至285万美元，注册资本从100万美元增至200万美元。新增注册资本100万美元，由投资方中国香港东久工业地产（中国）投资有限公司以美元现汇方式出资，占新增注册资本的100%。

2013年11月1日，东久上海股东决定：（1）公司的投资总额由原来的100万美元增至285万美元；（2）公司的注册资金由原来的100万美元增至200万美元；（3）免去谢海燕担任执行董事兼法定代表人职务，委派孙立初担任公司执行董事兼法定代表人；（4）同意对本公司章程做出相应修改，其他事项不变。

2013年11月22日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“260000220131118000 1”的《准予变更（备案）登记通知书》，准予了东久上海此次变更登记。

| 股东名称 | 认缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
| --- | --- | --- |
| 东久工业地产（中国）投资有限公司 | 200.00 | 100.00 |
| **合计** | **200.00** | **100.00** |

**4、 执行董事、法定代表人变更**

2014年2月21日，东久上海股东出具《委派书》，委派孙冬平为东久上海执行董事兼法定代表人；并出具《免职书》，免去孙立初执行董事兼法定代表人职务。

2014年2月27日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“260000220140227000 1”的《准予变更登记通知书》，准予了东久上海法定代表人的变更登

记。

**5、 董事、监事、经理、法定代表人变更**

2014年6月6日，东久上海股东决定：（1）成立董事会；（2）免去孙冬平担任执行董事兼法定代表人职务，委派孙冬平担任公司董事长兼法定代表人职务；（3）委派ELLEN HOI YING NG、谢海燕为公司董事；（4）增加王瑛珮为公司监事；（5）投资方原法定代表人孙立初变更为孙冬平；（6）同意通过公司新章程，其他事项不变。

2014年6月16日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201406110003”的《准予变更（备案）登记通知书》，准予了东久上海此次变更登记。

**6、 注册资本变更**

2014年10月23日，东久上海股东决定：（1）东久上海的投资总额由原来的285万美元增至820万美元；（2）东久上海的注册资金由原来的200万美元增至410万美元；（3）同意对本公司章程做出相应修改，其他事项不变。

2014年10月31日，上海市奉贤区人民政府出具《关于同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资的批复》，批复如下：（1）同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资；（2）公司投资总额从285万美元增至820万美元，注册资本从200万美元增至410万美元。新增注册资本210万美元，由投资方香港东久工业地产（中国）投资有限公司以外币现汇方式出资，占新增注册资本的100%；（3）同意投资方因此次变更于2014年10月23日签署的公司章程修正案，未改部分继续有效。

2014年11月5日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201411030007”的《准予变更（备案）登记通知书》，准予了东久上海此次变更登记。

| 股东名称 | 认缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
| --- | --- | --- |
| 东久工业地产（中国）投资有限公司 | 410.00 | 100.00 |
| **合计** | **410.00** | **100.00** |

**7、 董事、监事、经理变更**

2017年7月10日，东久上海股东决定：（1）同意免去谢海燕原董事职务，同意委派常祯媚为公司新董事；（2）同意免去汪捷原监事职务，同意委派蔡宝珊为公司新监事。

2017年9月29日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201709290003”的《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更备案。

**8、 董事、监事、经理变更**

2018年7月17日，东久上海股东决定：（1）同意公司监事由王瑛珮、蔡宝珊变更为王瑛珮；（2）通过公司章程修正案。

2018年7月18日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201807170003”的《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更、章程修正案备案。

**9、 董事、监事、经理变更**

2019年9月4日，东久上海股东决定：免去常祯媚的董事职务，委派叶妍为公司董事会董事，其余董事保持不变。

2019年10月16日，上海市市场监督管理局向东久上海下发了编号为“26000002201910160003”的《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更备案。

**10、 董事、监事、经理变更**

2021年12月21日，东久上海股东决定：（1）同意董事人数由3人变更为4人；（2）免除“叶妍、ELLEN HOI YING NG”公司董事职务，委派“张宇明、陆乐、石汧”担任公司新一届董事；免除“王瑛珮”公司监事职务；委派“刘一”担任公司新一届监事；（3）同意签署的章程修正案。

2021年12月29日，上海市市场监管管理局向东久上海下发了编号为“26000002202112220004”的《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更、章程修正案备案。

**11、董事、法定代表人变更**

2023年10月20日，东久上海股东决定：免去孙冬平公司董事职位，委派林莹担任公司新一任董事。

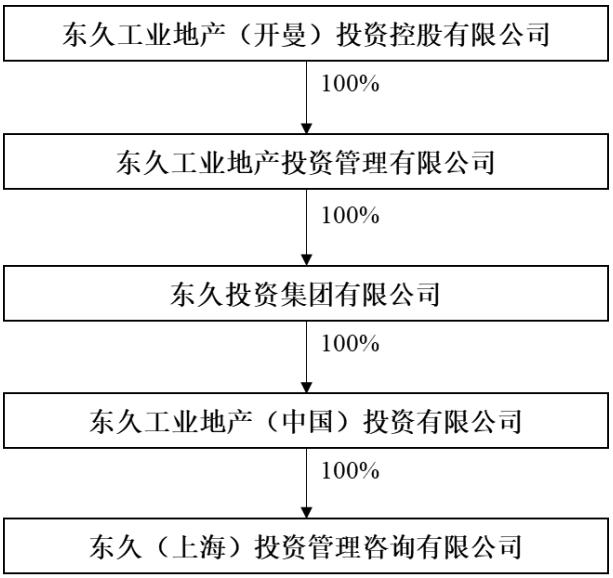
2023年10月20日，东久上海董事会决议：选举林莹为公司新一任董事长兼法定代表人，免除孙冬平公司董事长兼法定代表人的职务。以上事项表决结果：同意4人，占董事总数100%。

2023年10月23日，上海市市场监督管理局向东久上海下发了编号为“26000002202310230010”的《登记通知书》，准予公司法定代表人变更登记。

**（三） 股权结构与治理结构**

**1、 股权结构**

截至2025年3月末，东久上海的股权结构如下图所示：




截至2025年3月末，东久上海由东久工业地产（中国）投资有限公司全资控股。

**2、 治理结构**

根据东久上海的《公司章程》，东久上海不设股东会，股东为最高权力机构。

东久上海设立董事会，由4人组成。董事会由股东委派产生，每届任期三年，任期届满，经委派可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：（一）执行股东决定；（二）决定公司的经营计划和投资方案；（三）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（四）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（五）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；（六）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（七）决定公司内部管理机构的设置；（八）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（九）制定公司的基本管理制度。

东久上海的法定代表人由董事长担任，并依照中国有关规定进行登记。

东久上海设总经理，由董事会决定聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使职权。

东久上海不设监事会，设监事1名，由股东委派。监事的任期每届为三年，监事任期届满，连委派可以连任。

**（四） 持续经营能力**

东久上海具备良好的资信情况，其组织架构、治理结构、财务制度和风控体系完善，业务团队具备丰富的专业运营管理经验，且不存在任何对其持续经营能力产生重大影响的事项。东久上海具备持续经营能力，能够为其履行基础设施资产的运营管理服务职责提供较强保证。

## （五） 运营管理服务经验及人员配置情况

东久上海运营管理标准厂房类资产多年，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

东久上海负责运营管理东久工业旗下产业园资产。除东久工业旗下资产外，东久上海同时运营东久新宜的相关产业园资产（不由东久上海直接持有）以及国泰君安东久新经济REIT持有的相关资产，具体见下表：

单位：平方米

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 南京天域互联科技中心一期C区 | 科研办公 | 南京江宁 | 43,095 |
| 2 | 南京天域互联科技中心一期D区 | 科研办公 | 南京江宁 | 54,926 |
| 3 | 南京天域互联科技中心二三期 | 科研办公 | 南京江宁 | 136,821 |
| 4 | 南京东久创新中心 | 科研办公 | 南京雨花软件谷 | 75,233 |
| 5 | 上海张江凯瑞大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 60,586 |
| 6 | 上海张江金创大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 119,842 |
| 7 | 北京电子城IT产业园A2 | 科研办公 | 北京酒仙桥 | 28,170 |
| 8 | 北京文化创意大厦 | 科研办公 | 北京亚奥 | 84,839 |
| 9 | 北京融新科技中心 | 科研办公 | 北京望京 | 180,623 |
| 10 | 深圳东久创新科技园 | 科研办公 | 深圳龙岗 | 218,115 |
| 11 | 上海张江星创科技大厦 | 科研办公 | 上海张江 | 60,586 |
| 12 | 上海漕河泾科技绿洲三期23号楼 | 科研办公 | 上海漕河泾 | 33,298 |
| 13 | 上海张江百佳通 | 科研办公 | 上海张江 | 145,699 |
| 14 | 东久（重庆）智造园一期 | 标准厂房 | 重庆两江新区 | 47,565 |
| 15 | 临港奉贤智造园六期 | 标准厂房 | 上海临港自贸区 | 285,720 |
| 16 | 东久（南通）智造园 | 标准厂房 | 江苏南通 | 52,531 |
| 17 | 东久（重庆）智造园二期 | 标准厂房 | 重庆两江新区 | 52,311 |
| 18 | 东久（南通）智能制造基地项目 | 标准厂房 | 江苏南通 | 75,642 |
| 19 | 东久上海湾区碳谷生命科学园 | 标准厂房 | 上海湾区 | 121,239 |
| 20 | 东久（海门）智造园 | 标准厂房 | 江苏南通 | 79,726 |

| 序号 | 项目名称 | 项目类型 | 区域布局 | 建筑面积 |
|---|---|---|---|---|
| 21 | 东久（钟楼）智造园 | 标准厂房 | 常州钟楼 | 97,846 |
| 22 | 东久（南通）智能制造基地项目二期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 79,185 |
| 23 | 东久（江阴）智造园 | 标准厂房 | 无锡江阴 | 118,186 |
| 24 | 东久（南通）智造园二期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 63,715 |
| 25 | 东久（南通）智造园三期 | 标准厂房 | 江苏南通 | 54,726 |
| 26 | 生命元山 | 科研办公 | 上海长宁 | 132,527 |
| 27 | 太仓中德生命科学园 | 标准厂房 | 江苏太仓 | 118,385 |
| 28 | 东久（廊坊）智造园 | 标准厂房 | 河北廊坊 | 88,938 |
| 29 | 东久（武汉）智造园 | 标准厂房 | 湖北武汉 | 95,287 |
| 30 | 东久中国生物医药研发生产基地 | 标准厂房 | 江苏南通 | 166,712 |
| 31 | 杉谷东久·生命信使产业基地 | 标准厂房 | 上海奉贤 | 107,262 |
| 32 | 东久（张家港）智造园 | 标准厂房 | 苏州张家港 | 99,728 |
| 33 | DNE 青浦生命科学产业园 | 标准厂房 | 上海青浦 | 212,632 |
| 34 | 杉谷·东久·海宁生命健康智造产业园 | 标准厂房 | 浙江海宁 | 102,294 |
| 35 | 东久（常州）智造园 | 标准厂房 | 江苏常州 | 36,077 |
| 36 | 东久（金山）智造园 | 标准厂房 | 上海金山 | 85,574 |
| 37 | 东久（昆山）智造园 | 标准厂房 | 江苏昆山 | 78,673 |
| 38 | 东久（无锡）智造园 | 标准厂房 | 江苏无锡 | 83,610 |
| 39 | DNE 上海金山湾区碳谷贝韦尔智造园 | 标准厂房 | 上海金山 | 122,854 |
| 40 | DNE 南京空港智造园 | 标准厂房 | 江苏南京 | 100,007 |
| 41 | DNE 南京江宁生物医药智造基地 | 标准厂房 | 江苏南京 | 192,327 |

**2、 主要负责人员与管理人员情况**

东久上海专注于产业园区及厂房的投资与管理，在相关领域具备丰富的管理经验与优异的经营历史。东久上海的主要负责人与管理人员为首席投资官陈名、高级副总裁倪鸣、副总裁吴振宇和公募 REIT 业务负责人宗家毅，具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验。

| 管理层简历 |
|---|

| 姓名 | 简介 |
| --- | --- |
| **陈名** | 现任首席投资官。<br>拥有20年大中华区金融及房地产行业从业经验。先后在外资银行房地产部、房地产基金及主权基金从事房地产投融资的工作。<br>持有上海交通大学经济学学士学位以及宾夕法尼亚大学沃顿商学院工商管理硕士学位，注册金融分析师。 |
| **倪鸣** | 现任高级副总裁职务。<br>在设计、预算合约和工程管理领域拥有近28年经验。曾担任英国知名工程管理公司中国区总监，还曾任职于国内大型总承包公司和设计院。<br>持有土木工程学士学位，英国工程管理硕士学位；英国土木工程师协会（ICE）国际注册工程师，英国皇家特许建造协会（CIOB）的注册营造师，高级工程师。 |
| **吴振宇** | 现任副总裁职务。<br>负责工业园区及厂房项目开发及运营；超过15年以上服务外商在华投资领域，涉及工业、高等教育和医疗服务等行业。曾任职于国家级高新区负责欧美项目招商以及中外合作大学的筹建和运营、德国福伊特集团负责亚洲区域的市场营销。<br>持有复旦大学-BI挪威商学院工商管理硕士学位。 |
| **宗家毅** | 现任公募REITs业务负责人。<br>负责东久REIT的发行、扩募及存续期管理工作，超过10年产业园基础设施财务、投资及运营管理经验。曾任毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计助理经理。<br>持有上海对外经贸大学学士学位，中国注册会计师 |

东久上海拥有专业且高效的管理团队，共有43名在工业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士，来自于国内及国际知名资产管理/地产开发机构（普洛斯、腾飞集团、GE房地产、瑞安房地产、吉宝置业、复星、世茂、绿地香港、星河湾等）、四大会计师事务所（德勤、安永、毕马威、普华）、国内及国际房地产顾问企业（戴德梁行、高力国际、仲量联行、基强联行等）、国际知名工程管理公司（格利资工程管理公司、惠生工程有限公司、阿特金斯工程管理公司、艾奕康设计与咨询有限公司、华东建筑设计院等）、知名律所（环球律师事务所、中伦律师事务所、君合律师事务所等）等。

东久上海运营团队主要由工业园区与生物医药事业部、开发运营部、投资管理部、基金管理部、资产管理部、工程管理部、财务部、法务部、总裁办及人事行政部门人员组成。其中工业园区与生物医药事业部及开发运营部共有12人；投资管理部共有1人；基金管理部和资产管理部共有2人；工程管理部共有8人；财务部共有10人；法务部、总裁办及人事行政部门人员共有10人。截至2025年3月末，公司共有员工43人，有效支撑了园区的各项运营管理工作。截至2025年3月末，东久上海43名员工中，本科及以上学历员工占比98%；员工年龄集中于30-45岁，占比86%。公司员工结构合理，具备丰富的运营管理经验。

3、 **未来管理计划**

针对当前运营管理的项目，东久上海已制定未来管理计划如下：

（1）积极招租，缩短空置期，争取较高租金水平

了解周边竞争对手的租金水平、空置率和租户需求，以制定更具竞争力的招租策略。与政府等多方建立合作关系，吸引优质企业和项目入驻。利用优质园区资源优势和发挥专业招租水平，争取更好的租金水平等商务条件。

（2）存量租户潜在降租诉求应对

主动沟通，定期与租户进行沟通，了解他们的经营状况和需求，及时解决他们的问题和困难。在综合考虑市场情况、储备租户和兼顾项目收益等因素的情况下，对确有经营困难的租户，可以适当考虑调整租金。

（3）控制维修工程改造支出等，严格按照预算水平，降本增效

2025年度维修工程改造支出预算水平较2024年度预算水平基本持平，略有下降。根据制定的维修工程预算，严格按照预算水平执行，确保支出可控。通过定期的维护和保养，减少突发性维修的需求，降低维修成本。定期监控维修工程的支出情况，评估预算执行情况，及时调整和优化管理措施。

**（六） 不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度**

东久上海的内部控制制度参照东久工业制定，制定符合公司战略安排及公司发展需要的相关管理制度，为公司各项业务活动的健康运行提供保证。东久上海根据实际运营情况，将内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等内部控制要素全面嵌入公司各个业务流程。业务层面，公司相关人员可在执行中实施过程内部控制；公司层面，董事会、管理层及各授权层级通过评价反馈不断完善内部控制要素，整体上确保公司内部控制体系设计和执行的有效性与可操作性，确保公司行为的合法合规，保证生产经营持续、稳健、快速发展。

**1、 财务管理制度**

为加强东久上海财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，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。公司制定了《集团财务部制度管理手册》、《预算管理制度手册》、《项目财务部制度管理手册》、《融资资金部制度管理手册》等一系列财务制度，涉及货币资金管理、预算管理、固定资产管理、财务会计报告制度等多个方面。

**2、 财务预算管理制度**

公司实行财务预算管理制度，以加强公司财务管理，强化资金预测功能，使资金开支具有计划性，资金收入具有预见性，有利于公司资产和资金的整体调配和安排，从而提高资金

使用效率。职责分工上，各控股子公司的财务预算由其总经理负责组织编制工作，并报集团财务部，集团财务部负责集团财务预算的编制和控股子公司财务预算的审核、汇总和报批，年度预算经管理层审核后报董事会批复。公司编制财务预算，按照“上下结合，分级编制、逐级汇总”的程序进行。集团财务部利用财务报表监控财务预算的执行情况，及时向各预算执行部门及项目提供财务预算的执行进度、执行差异及其对预算目标的影响，采取相应措施，以确保完成财务预算目标。预算年度终了，集团财务部对年度财务预算情况进行总决算，并将预算执行情况作为年度KPI考评和奖惩的主要依据。

**3、 关联交易管理制度**

在财务管理制度中，公司对关联交易进行了明确规定。在内部关联交易方面，公司对各关联关系的认定、相关审批、价格确定和信息公开等方面进行了严格地规定，限制各关联方的恶意关联关系发生，确保各关联方进行交易时符合公正、公平、公开的原则，确保公司股东的合法权益不受损害。

**4、 安全生产管理制度**

为加强安全生产管理，防止和减少生产安全事故，保障公司员工的人身安全和公司财产安全，促进经济发展，公司结合自身内部经营业务贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》，安全生产管理坚持安全第一、预防为主的方针，制定并执行《开发部制度管理手册》、《运营管理部制度管理手册》。

**5、 法务内控制度**

公司法务部除部门管理手册外，还通过《DNE职业道德及合规手册》、《DNE<美国反海外腐败法>及反贿赂合规政策》等相关制度对法务及合规内控事务进行分类管控。

**6、 公司激励机制制度**

公司根据《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，使集团在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。

**7、 突发事件应急管理制度**

公司为完善公司突发事件快速响应机制，加强突发事件信息报告的规范化和制度化，维护公司正常的生产经营秩序，确保公司各项处理应急措施有序落实，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障股东利益，制定《公共事务部制度管理手册》。适用于公司内或公司外突然发生，已经导致或可能会对公司财务状况、社会声誉等产生严重影响的公司紧急事件的处置。突发事件主要包括公司治理类、经营管理类、外部环境类、媒体信息类。

公司各部门要按照职责分工和相关方案，做好应对突发事件的人力、物力、财力保障等工作，保证应急工作需要和各项应急处置措施的顺利实施。

**8、 公募 REITs 信息披露制度**

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（简称“东久 REIT”）设立后，为加强公司信息披露的制度建设和公司信息披露的内控管理，防范信息披露环节的各项风险，公司设立了公募 REITs 信息披露制度，指定投资并购部为东久 REIT 信息披露事务的主管部门，负责公司重要对外信息的向信息披露人的报送，并负责各部门对外信息报送的管理、指导、督办和检查，严格规范公司信息披露行为。

**（七） 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**

东久上海内部控制制度能够适应公司管理要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

**（八） 管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况**

东久上海管理人员任职情况、管理人员专业能力情况见本节“（五）运营管理服务经验及人员配置情况”。管理层及核心运营管理人员均为行业内资深从业人员，具备良好的业界信誉，资信良好。

截至 2025 年 3 月末，东久上海 43 名员工中，本科及以上学历员工占比 98%；员工年龄集中于 30-45 岁，占比 86%。公司员工结构合理，具备丰富的运营管理经验。

**（九） 财务状况**

**1、 近三年及一期财务数据**

根据东久上海 2022 年、2023 年、2024 年审计报告以及 2025 年 1-3 月未经审计的财务报表，东久上海近三年及一期的财务情况如下：

**东久上海资产负债表**

单位：元

| | 2025 年 3 月末 | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 184,590,297.78 | 205,172,649.29 | 925,425,979.78 | 537,195,335.66 |

| | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收票据及应收账款 | 84,555,869.60 | 108,383,391.81 | 129,250,053.56 | 113,847,882.43 |
| 预付款项 | 143,418.23 | 215,199.00 | 290,431.50 | 1,059,664.60 |
| 其他应收款 | 2,435,003,726.58 | 2,456,113,695.28 | 2,387,639,678.00 | 2,326,807,199.18 |
| 其他流动资产 | 1,656,645.44 | 1,449,067.59 | 2,245,820.89 | 1,456,968.27 |
| **流动资产合计** | **2,705,949,957.63** | **2,771,334,002.97** | **3,444,851,963.73** | **2,980,367,050.14** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 长期股权投资 | 315,373,285.84 | 315,373,285.84 | 308,698,255.11 | 308,871,207.33 |
| 其他权益工具投资 | 30,925,717.00 | 338,948,570.00 | 408,256,943.97 | 412,925,118.90 |
| 固定资产 | 32,458.96 | 32,458.96 | 82,606.49 | 263,860.95 |
| 使用权资产 | 3,985,643.48 | 4,701,086.76 | - | 656,776.30 |
| 无形资产 | 446,708.24 | 640,024.15 | 1,751,889.70 | 3,448,083.32 |
| 长期待摊费用 | 51,900.39 | - | - | 3,260,894.22 |
| 递延所得税资产 | 8,134,424.57 | 36,473,006.82 | 49,706,571.79 | 85,979,824.23 |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| **非流动资产合计** | **358,950,138.48** | **696,168,432.53** | **768,496,267.06** | **815,405,765.25** |
| **资产总计** | **3,064,900,096.11** | **3,467,502,435.50** | **4,213,348,230.79** | **3,795,772,815.39** |
| **负债和所有者权益** | | | | |
| **流动负债：** | | | | |
| 短期借款 | 100,128,333.35 | 205,949,347.03 | 239,143,572.73 | 382,248,179.08 |
| 应付票据及应付账款 | 2,117,760.00 | 5,237,760.00 | 13,148,240.00 | 747,379.50 |
| 合同负债 | 4,621,972.25 | 4,621,972.25 | 19,954,257.96 | 24,970,363.29 |
| 应付职工薪酬 | 1,905,758.28 | 6,033,396.50 | 6,805,052.38 | 10,309,251.88 |
| 应交税费 | 1,314,984.06 | 3,760,780.85 | 7,214,996.90 | 8,574,288.20 |
| 其他应付款 | 1,941,897,959.01 | 2,084,809,077.67 | 2,711,731,991.34 | 2,521,744,285.66 |
| 一年内到期的非流动负债 | 9,041,237.15 | 10,626,598.58 | 8,924,383.38 | 496,587,625.72 |
| 其他流动负债 | - | - | - | 1,498,221.79 |
| **流动负债合计** | **2,061,028,004.10** | **2,321,038,932.88** | **3,006,922,494.69** | **3,446,679,595.12** |
| **非流动负债** | | | | |
| 长期借款 | 498,000,000.00 | 626,000,000.00 | 734,000,000.00 | - |
| 租赁负债 | 1,290,099.15 | 2,824,842.92 | - | - |
| 递延所得税负债 | 10,497.44 | 10,497.44 | - | 46,707.80 |
| **非流动负债合计** | **499,300,596.59** | **628,835,340.36** | **734,000,000.00** | **46,707.80** |

| | 2025年3月末 | 2024年末 | 2023年末 | 2022年末 |
|---|---|---|---|---|
| **负债合计** | **2,560,328,600.69** | **2,949,874,273.24** | **3,740,922,494.69** | **3,446,726,302.92** |
| **所有者权益** | | | | |
| 实收资本 | 25,214,510.00 | 25,214,510.00 | 25,214,510.00 | 25,214,510.00 |
| 其他权益工具 | 551,597,098.00 | 551,597,098.00 | 551,597,098.00 | 551,597,098.00 |
| 其他综合收益 | -145,178,801.06 | -229,454,321.40 | -269,040,841.19 | -253,023,044.85 |
| 盈余公积 | 12,607,255.00 | 12,607,255.00 | 12,607,255.00 | 2,525,794.93 |
| 未分配利润 | 60,331,433.48 | 157,663,620.66 | 152,047,714.29 | 22,732,154.39 |
| **所有者权益合计** | **504,571,495.42** | **517,628,162.26** | **472,425,736.10** | **349,046,512.47** |
| **负债和所有者权益总计** | **3,064,900,096.11** | **3,467,502,435.50** | **4,213,348,230.79** | **3,795,772,815.39** |

**东久上海利润表**

单位：元

| | 2025年1-3月 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **34,969,492.59** | **144,874,047.06** | **263,149,991.25** | **156,286,107.26** |
| 减：营业成本 | 6,434,178.91 | 31,226,739.48 | 37,833,629.29 | 25,456,773.67 |
| 税金及附加 | 5,488.13 | 968,642.05 | 1,324,558.72 | 909,511.92 |
| 销售费用 | - | 141,509.43 | 666,771.90 | 1,105,919.72 |
| 管理费用 | 8,424,167.90 | 41,973,952.11 | 46,782,710.50 | 65,523,641.58 |
| 财务费用 | 6,526,644.68 | 26,111,648.47 | 20,510,318.40 | 24,960,651.63 |
| 加：投资收益 | - | 17,675,030.73 | 20,000,778.88 | 11,034,150.10 |
| 其他收益 | 87,549.22 | 120,904.48 | 208,029.21 | 65,891.94 |
| 资产处置收益 | - | 195,402.40 | 185,066.13 | 119,248.46 |
| **二、营业利润** | **13,666,562.19** | **62,442,893.13** | **176,425,876.66** | **49,548,899.24** |
| 加：营业外收入 | 7.29 | 582,199.95 | 3,397,888.99 | 35,278,159.54 |
| 减：营业外支出 | - | 2,472,003.80 | 3,033,157.31 | 191,513.16 |
| **三、利润总额** | **13,666,569.48** | **60,553,089.28** | **176,790,608.34** | **84,635,545.62** |
| 减：所得税费用 | - | 6,538,406.62 | 37,393,588.37 | 14,788,395.64 |
| **四、净利润** | **13,666,569.48** | **54,014,682.66** | **139,397,019.97** | **69,847,149.98** |
| **五、其他综合收益的税后净额** | **-26,723,236.32** | **-8,812,256.50** | **-16,017,796.34** | **-62,536,130.18** |
| **六、综合收益总额** | **-13,056,666.84** | **45,202,426.16** | **123,379,223.63** | **7,311,019.80** |

**东久上海现金流量表**

单位：元

| | 2025年3月末 | 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 | 42,200,096.97 | 160,511,947.69 | 256,631,632.50 | 105,351,392.54 |
| 收到的税费返还 | 87,549.22 | - | - | 33,630,000.00 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 352,000,007.29 | 1,823,698,246.36 | 3,004,443,320.06 | 3,728,881,528.94 |
| **经营活动现金流入小计** | **394,287,653.48** | **1,984,210,194.05** | **3,261,074,952.56** | **3,867,862,921.48** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 3,180,000.00 | - | 3,200.00 | 1,144,063.40 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 12,726,183.31 | 42,983,164.79 | 54,774,374.69 | 61,982,122.26 |
| 支付的各项税费 | 2,885,001.26 | 10,784,332.98 | 15,517,581.01 | 3,891,186.28 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 463,197,421.80 | 2,559,214,137.11 | 2,886,081,386.55 | 3210,819,687.30 |
| **经营活动现金流出小计** | **481,988,606.37** | **2,612,981,634.88** | **2,956,376,542.25** | **3,277,837,059.24** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-87,700,952.89** | **-628,771,440.83** | **304,698,410.31** | **590,025,862.24** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 310,378,425.33 | 76,454,662.08 | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | 237,499.47 | 11,000,000.00 | 20,173,731.10 | 6,162,942.77 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | 13,890.00 | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | **310,615,924.80** | **87,468,552.08** | **20,173,731.10** | **6,162,942.77** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | - | - | - | 1,090,159.26 |
| 投资支付的现金 | - | - | - | 303,500,000.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | - | - | - |
| **投资活动现金流出小计** | - | - | - | **304,590,159.26** |
| **投资活动使用的现金流量净额** | **310,615,924.80** | **87,468,552.08** | **20,173,731.10** | **-298,427,216.49** |
| **三、筹资活动产生的现金流量** | | | | |
| 取得借款收到的现金 | - | 234,000,000.00 | 979,849,591.90 | 330,843,330.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | - | **234,000,000.00** | **979,849,591.90** | **330,843,330.00** |
| 偿还债务支付的现金 | 233,500,000.00 | 371,490,000.00 | 874,640,000.00 | 198,360,300.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 9,984,247.72 | 41,333,514.83 | 41,077,622.78 | 38,453,962.93 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 13,075.70 | 126,926.91 | 773,466.41 | 2,175,943.42 |
| **筹资活动现金流出小计** | **243,497,323.42** | **412,950,441.74** | **916,491,089.19** | **238,990,206.35** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-243,497,323.42** | **-178,950,441.74** | **63,358,502.71** | **91,853,123.65** |

| | 2025年3月末 | 2024年度 | 2023年度 | 2022年度 |
|---|---|---|---|---|
| 四、汇率变动对现金的影响 | - | - | - | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -20,582,351.51 | -720,253,330.49 | 388,230,644.12 | 383,451,769.40 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 205,172,649.29 | 925,425,979.78 | 537,195,335.66 | 153,743,566.26 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 184,590,297.78 | 205,172,649.29 | 925,425,979.78 | 537,195,335.66 |

**2、 主要财务指标分析**

（1） 资产结构

2022-2024年末及2025年3月末，东久上海总资产分别为379,577.28万元、421,334.82万元、346,750.24万元和306,490.01万元。

东久上海总资产以流动资产为主。其中，流动资产主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成。截至2022-2024年末及2025年3月末，东久上海流动资产分别为298,036.71万元、344,485.20万元、277,133.40万元和270,595.00万元；非流动资产主要包括长期股权投资、其他权益工具投资、递延所得税资产、无形资产、使用权资产、固定资产等。截至2022-2024年末及2025年3月末，东久上海非流动资产合计分别为81,540.58万元、76,849.63万元、69,616.84万元和35,895.01万元。

（2） 负债结构

截至2022-2024年末及2025年3月末，东久上海总负债分别为344,672.63万元、374,092.25万元、294,987.43和256,032.86万元，总负债规模与总资产规模相匹配，东久上海资产负债率分别为90.80%、88.79%、85.07%和83.54%，资产负债率较高主要系关联方拆借款规模较大所致，若仅考虑有息负债，2022-2024年末及2025年3月末东久上海的有息负债率分别为23.15%、23.31%、24.38%和19.85%，有息负债率维持平稳，东久上海经营稳定具备持续稳定的偿债能力。

东久上海负债结构较为稳定，并呈现出“流动负债占比高、非流动负债占比低”的特点。其中，东久上海流动负债主要由其他应付款和短期借款构成。截至2022-2024年末及2025年3月末，东久上海流动负债分别为344,667.96万元、300,692.25万元、232,103.89万元和206,102.80万元；非流动负债主要由长期借款构成。截至2022-2024年末及2025年3月末，东久上海非流动负债合计分别为4.67万元、73,400.00万元、62,883.53万元和49,930.06万元。

（3） 营业收入和净利润分析

东久上海是东久工业集团体系内从事产业园开发投资及资产管理的投资管理公司，主要

为集团体系内的各个产业园项目提供运营管理服务、开发及收购管理服务等。

2022-2024年度及2025年1-3月，东久上海净利润分别为6,984.71万元和13,939.70万元、5,401.47万元和1,366.66万元。

东久上海为集团内的运营管理中心，前期因集团业务发展承担了较多的业务拓展和后台管理成本，运营管理收入尚未完全释放，后续随着所管理的项目逐步成熟稳定，东久上海的经营业绩将持续优化并实现持续盈利。

1）营业收入

东久上海的营业收入主要由运营管理费及开发处置管理费组成。2022-2024年度及2025年1-3月，东久上海营业收入分别为15,628.61万元、26,315.00万元、14,487.40和3,496.95万元。

2）营业成本

东久上海的营业成本及管理费用（不含折旧摊销）主要由员工薪酬、租赁费、办公费、差旅费、业务招待费等费用组成。2022-2024年度及2025年1-3月东久上海的上述费用分别为8,621.83万元、8,188.59万元、6,825.59万元和1,394.64万元。营业成本及管理费用（不含折旧摊销）相对稳定，主要系为实现长期、稳定及健康地发展，东久上海成立之初便搭建了体系完整的专业团队，聘请了来自产业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士。东久工业及东久上海尚处在业务扩张及成长阶段，人才的规模化效应将在业务进一步成长后逐步体现。

3）EBITDA

东久上海在经营管理上，逐步推进降本增效并完善制度体系，实现EBITDA转正，证明了东久上海的经营管理能力。2022-2024年度及2025年1-3月，东久上海的EBITDA分别为10,028.39万元、21,515.68万元、10,681.86万元和2,316.67万元。

除上述营业成本外，东久上海还有部分财务费用支出，系银行借款利息。2022-2024年度及2025年1-3月产生财务费用分别为2,496.07万元、2,051.03万元、2,611.16万元和652.66万元。

综上所述，东久上海营业收入、EBITDA和净利润持续提升，在2022年度及2023年度均实现了利润的正增长，经营管理持续向好。

（4） 现金使用分析

2022-2024年及2025年1-3月，东久上海现金及现金等价物余额分别为53,719.53万元、

92,542.60万元、20,517.26和18,459.03万元；2022-2024年及2025年1-3月，东久上海现金及现金等价物净增加额分别为38,345.18万元、38,823.06万元、-72,025.33万元和-2,058.24万元，其中2024年及2025年1-3月现金流净流出主要系由于对应期间关联方往来流出及归还银行贷款本金金额较大所致。

2022-2024年及2025年1-3月，东久上海实现经营活动产生的现金流量净额分别为59,002.59万元、30,469.84万元、-62,877.14万元和-8,770.10万元，实现投资活动产生的现金流量净额分别为-29,842.72万元、2,017.37万元、8,746.86万元和31,061.59万元，实现筹资活动产生的现金流量净额分别为9,185.31万元、6,335.85万元、-17,895.04万元和-24,349.73万元。

东久上海通常将结余资金通过往来款形式支付至集团内附属公司，剔除该因素，2022-2024年及2025年1-3月，东久上海实现经营活动产生的现金流量净额分别为7,196.40万元、18,633.65万元、6,594.85万元及1,138.90万元，经营现金净流入整体平稳。

（5） 主要债务及担保情况

截至2025年3月末，东久上海主要债务情况如下：

单位：万元

| 合同名称及编号 | 债权人 | 债务金额 | 主债务期限 | 担保情况 |
|---|---|---|---|---|
| （290603）浙商银借字（2023）第00005号 | 浙商银行股份有限公司上海分行 | 11,600.00 | 2023.2.22-2026.2.22 | 美金存单质押 |
| （290603）浙商银借字（2023）第00017号 | 浙商银行股份有限公司上海分行 | 19,700.00 | 2023.8.10-2026.8.10 | 美金存单质押 |
| （290603）浙商银借字（2023）第00020号 | 浙商银行股份有限公司上海分行 | 97,000.00 | 2023.8.31-2026.8.31 | 美金存单质押 |
| 0905202308169384 | 厦门国际银行股份有限公司上海分行 | 9,400.00 | 2023.8.22-2026.8.18 | 美金存单质押 |
| （290603）浙商银借字（2024）第00020号 | 浙商银行股份有限公司上海分行 | 10,000.00 | 2024.10.10-2025.10.10 | 房产抵押 |

截至2025年3月末，东久上海无对外担保情况。

**（十） 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，东久上海已承诺并保证新购入基础设施项目运营服务团队的独立性。若东久上海知悉或获得任何关

于新购入基础设施资产同一城市范围内招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足新购入基础设施项目的招商需求。东久上海对基础设施项目运营团队的激励与其他项目运营团队的激励机制一致，不区别对待。

在未来产品运营期间，东久上海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。

东久上海已经出具承诺函，承诺将负责新购入基础设施项目的运营管理等工作，签署并适当履行运营管理协议，在新购入基础设施项目的运营管理安排中，本公司将为促进新购入基础设施项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。东久上海承诺具备产业园区等基础设施项目的运营管理经验，已设置独立部门负责本基金持有的基础设施项目相关的运营管理工作，已配备了不少于2名具备5年以上产业园类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。东久上海已制定严格的内部控制制度，将采取有效措施，降低与项目公司同业竞争与利益冲突的风险；在本基金存续期间，东久上海承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露或有的同业竞争或利益冲突的事项。

此外，在运营管理服务协议中约定，因运营管理机构未确保在同等条件下基础设施项目的优先租赁权利、故意诱导租户租赁运营管理机构其他竞争性项目、违反关联交易审查要求、违反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运营管理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%。

### （十一） 资信情况

根据中国人民银行征信中心于2025年4月7日出具的《企业信用报告》，东久上海不存在不良或违约负债的情况。

截至2025年3月末，东久上海历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至2025年3月末，东久上海均按期缴纳相关税、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。

截至2025年3月末，东久上海无外部评级。

截至2025年5月21日，经查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（http://www.cbirc.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用

中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），最近三年及一期东久上海不存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

# 第七章 基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行

## 一、基金托管人/资产支持证券托管人/监管银行概况

### （一）基金托管人基本情况

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）资产支持证券托管人/监管银行基本情况

| | |
|---|---|
| **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） |

**（三）经营情况**

截至2025年3月末,中国银行股份有限公司(以下简称“中国银行”)总资产为359,871.47亿元，资本充足率为17.98%。中国银行近三年及一期主要财务指标如下：

| 财务指标 | 2025年3月末/1-3月 | 2024年末/度 | 2023年末/度 | 2022年末/度 |
|---|---|---|---|---|
| 资产总额（亿元） | 359,871.47 | 350,612.99 | 324,321.66 | 289,138.57 |
| 净资产收益率（%） | 9.09 | 9.50 | 10.12 | 10.81 |
| 利润总额（亿元） | 733.49 | 2,949.54 | 2,956.08 | 2,845.95 |
| 净利润（亿元） | 586.44 | 2,527.19 | 2,463.71 | 2,375.04 |
| 资本充足率（%） | 17.98 | 18.76 | 17.74 | 17.52 |

**二、资信情况**

根据东方金诚国际信用评估有限公司于2025年5月9日出具的报告（东方金诚债评字【2025】0172号），东方金诚国际信用评估有限公司评定中国银行主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

截至2025年5月21日，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。

中国银行于2023年8月7日印发了《中国银行关于发送2023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》（中银发〔2023〕359号），中国银行已授权中国银行上海分行从事证券类托管业务。

经查询中国银行保险监督管理委员会（简称“银保监会”）网站以及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**

**（一）人员配置、素质信息**

中国银行托管业务部设立于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；分行工作小组由上海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、基础设施领域资产管理产品托管情况**

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2025年3月31日，中国银行已托管1,136只证券投资基金，其中境内基金1,067只，QDII基金69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。

# 第八章 财务顾问说明

## 一、财务顾问有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的说明

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为本项目的财务顾问，在本项目尽职调查过程中不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为，符合中国证监会《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

## 二、财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大关联关系

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为本项目的财务顾问，受基金管理人的委托对本基础设施 REITs 扩募相关事项进行了尽职调查。申万宏源证券承销保荐有限责任公司严格遵守相关法律法规、上交所业务规则的规定以及相关行业规范，防范利益冲突。

截至本财务顾问报告出具日，原始权益人或其控股股东、实际控制人、重要关联方与申万宏源证券承销保荐有限责任公司之间不存在控股关系。申万宏源证券承销保荐有限责任公司与原始权益人之间不存在其他重大关联关系。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行




# 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

## 中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目（申报稿）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 8 月 11 日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

# 估价报告

**估价项目名称：**

中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目之市场价值

**估价委托人：**

上海国泰海通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：**

韩其栋（4420110137）　　梁楠（3720180229）

**估价报告出具日期：**

二〇二五年八月十一日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

# 致估价委托人函

委托人：上海国泰海通证券资产管理有限公司

上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层

敬启者：

**关于：中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」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海通证券资产管理有限公司（以下简称委托人）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二五年三月三十一日，为委托人作为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的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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，在基础设施证券投资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。我们经过实地查勘，并查询、收集估价所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目，宗地面积为 87,348.00 平方米，总建筑面积为 52,531.34 平方米，于价值时点 2025 年 3 月 31 日之市场价值为人民币 **170,000,000** 元（大写人民币**壹亿柒仟万元**整），折合单价为 3,236 元/平方米。

| 项目名称 | 估价方法与权重 | 建筑面积（平方米） | 土地面积（平方米） | 估价总值（元） | 单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 收益法 100% | 52,531.34 | 87,348.00 | 170,000,000 | 3,236 |

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

二〇二五年八月十一日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

# 估价结果汇总表

**中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目**

| | | |
|---|---|---|
| **评估委托人** | ： | 上海国泰海通证券资产管理有限公司 |
| **评估目的** | ： | 为「委托人」作为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的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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，在基础设施证券投资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** | ： | 2025 年 3 月 31 日 |
| **产权方** | ： | 南通弗洛达实业有限公司 |
| **估价对象及评估范围** | ： | 估价对象为位于中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目，包含《不动产权证书》【苏（2020）通州区不动产权第 0032299 号】项下建筑面积为 52,531.34 平方米用途为工业的房屋所有权，及上述《不动产权证书》项下共计 87,348.00 平方米的国有建设用地使用权 |
| **土地到期日** | ： | 土地用途为工业用地，使用权终止日期为 2069 年 7 月 3 日 |
| **物业概况** | ： | 估价对象建成于 2019 年，由 8 栋工业厂房、1 栋辅助房及 1 栋门卫组成 |
| **宗地面积** | ： | 87,348.00 平方米 |
| **建筑面积** | ： | 52,531.34 平方米 |
| **可租赁面积** | ： | 51,865.28 平方米 |
| **价值时点出租率** | ： | 100% |
| **评估方法** | ： | 收益法 |
| **市场价值** | ： | **人民币 170,000,000 元**<br>(大写人民币**壹亿柒仟万元**整) |

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

# 目 录


1. 注册估价师声明 ..... 1
2. 估价的假设和限制条件 ..... 2
3. 估价结果报告 ..... 6
   3.1 委托人概况 ..... 6
   3.2 产权方概况 ..... 6
   3.3 委托人与产权方之间的关系 ..... 7
   3.4 报告使用人 ..... 7
   3.5 估价机构 ..... 7
   3.6 估价目的 ..... 7
   3.7 估价对象 ..... 7
   3.8 价值时点 ..... 10
   3.9 价值类型 ..... 10
   3.10 估价依据 ..... 10
   3.11 估价原则 ..... 12
   3.12 估价方法 ..... 13
   3.13 估价结果 ..... 13
   3.14 注册估价师 ..... 14
   3.15 协助估价人员 ..... 14
   3.16 实地查勘期 ..... 14
   3.17 估价作业日期 ..... 14
4. 估价技术报告 ..... 15
   4.1 估价对象描述与分析 ..... 15
   4.2 市场背景分析 ..... 18
   4.3 最高最佳利用分析 ..... 20
   4.4 估价方法适用性分析 ..... 21
   4.5 估价测算过程 ..... 23
   4.6 估价结果确定 ..... 35
5. 附件 ..... 36
   5.1 估值敏感性分析及压力测试 ..... 36
   5.2 委托评估函 ..... 37
   5.3 企业关于评估的有关事项说明 ..... 38
   5.4 委托人和产权方营业执照 ..... 39
   5.5 物业位置图 ..... 40
   5.6 估价对象及外部环境照片 ..... 41
   5.7 估价对象权属证明 ..... 43
   5.8 估价机构营业执照 ..... 44
   5.9 估价机构相关资质证明 ..... 45
   5.10 估价人员相关专业执业资格 ..... 46

## 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/基础设施证券投资基金 | 指 | 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（公募REITs代码508088） |
| 专项计划 | 指 | 国君资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划 |
| 委托人/基金管理人/计划管理人/国君资管 | 指 | 上海国泰海通证券资产管理有限公司 |
| 原始权益人 | 指 | BOLINDA LIMITED |
| 运营管理机构 | 指 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 |
| 评估机构/我们 | 指 | 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 |
| 产权方/项目公司 | 指 | 南通弗洛达实业有限公司 |
| 基础设施项目/估价对象/东久（南通）智造园 | 指 | 项目公司持有的位于中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目 |
| 本估价报告 | 指 | 《中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目市场价值评估（申报稿）》 |
| 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**

南通弗洛达实业有限公司合法享有东久（南通）智造园项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

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，估价对象于价值时点已完成土地及房屋的权属登记，取得《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据委托人提供的北京市汉坤律师事务所出具的《关于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新购入东久（南通）智造园项目、东久（重庆）智造园一期项目的法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地出让转让手续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所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，若实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

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4月22日，根据委托人指示，价值时点为2025年3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。

估价中所采用之宗地面积、土地用途及土地使用权终止日期、总建筑面积以原始权益人提供之《不动产权证书》【苏（2020）通州区不动产权第0032299号】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《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料为准。

根据产权人提供的资料，估价对象可出租面积51,865.28平方米，于价值时点已全部对外出租，已出租面积为51,865.28平方米，出租率为100%，本次评估已考虑上述租赁合同对价值的影响，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

**未经调查确认或无法调查确认的资料数据**

根据委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或本基金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、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的产权文件所载内

容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

评估机构估价人员曾于2025年4月22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。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，报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

**估价中未考虑的因素**

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

## 2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

## 2.4 背离实际假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

## 2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

## 2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

## 2.7 期后事项

根据原始权益人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或者重大变化。

## 2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

## 3. 估价结果报告

### 3.1 委托人概况

企业名称：上海国泰海通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）

注册地址：上海市黄浦区中山南路888号8层

法定代表人：陶耿

注册资金：200,000万元人民币

成立日期：2010年8月27日

营业期限：2010年8月27日 至 无固定期限

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：南通弗洛达实业有限公司

企业类型：有限责任公司（港澳台法人独资）

注册地址：南通高新区G345东侧、朝霞路北侧

法定代表人：林莹

注册资金：2,629万美元

成立日期：2019年2月15日

营业期限：2019年2月15日 至 无固定期限

统一社会信用代码：91320612MA1XX1D55M

经营范围：汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（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）

### 3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为上海国泰海通证券资产管理有限公司，估价对象产权方为南通弗洛达实业有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象作为基础设施证券投资基金新购入资产。

### 3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次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提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

### 3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

### 3.6 估价目的

为委托人作为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的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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，在基础设施证券投资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。

### 3.7 估价对象

估价对象位于江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村，由8栋工业厂房、1栋辅助房及1栋门卫构成，建筑面积共计52,531.34平方米，宗地面积为87,348.00平方米。

#### 3.7.1 实物状况

估价对象坐落于江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村，根据原始权益人提供土地面积复测宗地图，估价对象宗地面积合计为 87,348.00 平方米，其中 463.00 平方米坐落于三姓街村，86,885.00 平方米坐落于花家渡村，所在宗地由一宗土地构成，该地块西临 G345 国道，北临碧华路，南临朝霞西路，东临金渡路。估价对象所占用地块成较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

根据原始权益人介绍及估价人员的实地查勘：估价对象于 2019 年完工，由 8 栋工业

厂房、1 栋辅助房及 1 栋门卫构成。根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

| 部位 | 建筑面积（平方米） | 可租赁面积（平方米） | 实际用途 | 建筑结构 | 楼层 | 装修及设备设施 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 5,608.87 | 5,608.87 | 工业厂房 | 钢混 | 1 层 | **标准工业厂房部分**<br>防火等级：A1-A6 丙二类，A7&A8 丁类；<br>层高：11 米；<br>外墙：彩钢板和玻璃窗；<br>室内<br>吊车梁：提供牛腿，标高 7 米，行车吊高 6.5 米，满足 10T 行车要求；<br>地坪：钢纤维耐磨地坪，荷载 3T；<br>内防火隔墙：加气混凝土砌块<br>窗：铝合金玻璃窗；<br>设备设施：电动提升门；<br>消防：消防栓系统、喷淋系统； |
| A2 | 5,608.87 | 5,608.87 | 工业厂房 | 钢混 | 1 层 | |
| A3 | 5,608.87 | 5,608.87 | 工业厂房 | 钢混 | 1 层 | |
| A4 | 5,608.87 | 5,608.87 | 工业厂房 | 钢混 | 1 层 | |
| A5 | 5,608.87 | 5,608.87 | 工业厂房 | 钢混 | 1 层 | |
| A6 | 5,608.87 | 5,608.87 | 工业厂房 | 钢混 | 1 层 | |
| A7 | 8,257.79 | 8,103.29 | 工业厂房 | 钢混 | 1 层 | |
| A8 | 10,108.77 | 10,108.77 | 工业厂房 | 钢混 | 1 层 | |
| 辅助房 | 338.32 | —— | 配套用房 | 钢混 | 1-2 层 | —— |
| 门卫 | 173.24 | —— | 配套用房 | 钢混 | 1-2 层 | |
| **合计** | **52,531.34** | **51,865.28** | —— | —— | —— | —— |

于价值时点，估价对象由上海东久磐易物业管理有限公司提供物业管理服务。

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 2025 年 3 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《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

| | |
|---|---|
| 权证号 | 苏（2020）通州区不动产权第 0032299 号 |
| 权利人 | 南通弗洛达实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 金新街道三姓街村、花家渡村 |
| 不动产单元号 | 320612 004901 GB00015 F99990001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/自建房 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 宗地面积 87,348.00 平方米/房屋建筑面积 52,531.34 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2019 年 07 月 04 日起 2069 年 07 月 03 日止 |
| 权利其他状况 | —— |
| 附记 | 金新街道三姓街村、花家渡村 2 幢 2 幢，建筑面积 5,608.87 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层<br>金新街道三姓街村、花家渡村 3 幢 3 幢，建筑面积 5,608.87 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层<br>金新街道三姓街村、花家渡村 4 幢 4 幢，建筑面积 5,608.87 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层<br>金新街道三姓街村、花家渡村 5 幢 5 幢，建筑面积 5,608.87 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层<br>金新街道三姓街村、花家渡村 6 幢 6 幢，建筑面积 5,608.87 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层<br>金新街道三姓街村、花家渡村 7 幢 7 幢，建筑面积 8,257.79 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层<br>金新街道三姓街村、花家渡村 8 幢 8 幢，建筑面积 10,108.77 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层<br>金新街道三姓街村、花家渡村 9 幢 9 幢，建筑面积 338.32 平方米，房屋结构：混合，总层数：2 层，所在层 1-2 层<br>金新街道三姓街村、花家渡村 10 幢 10 幢，建筑面积 173.24 平方米，房屋结构：混合，总层数：2 层，所在层 1-2 层<br>金新街道三姓街村、花家渡村 1 幢 1 幢，建筑面积 5,608.87 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层 |
| 登记机构 | 2020 年 12 月 15 日 |
| 登记日期 | 南通市自然资源和规划局 |

### 3.7.3 经营情况

#### （1）当前经营概况

估价对象位于江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村，总建筑面积52,531.34平方米。可租赁总面积合计为51,865.28平方米，截至价值时点，已出租面积为51,865.28平方米，出租率为100%。

**（2）历史经营情况**

根据原始权益人提供的历史经营情况数据，估价对象于2019年建成，于2021年达到满租，历史三年一期的期末出租率及期末平均租金单价请见下表:

| 年份 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|---|
| 出租率 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 期末平均租金单价（元/平方米/月） | 24.8 | 24.6 | 23.6 | 22.6 |

备注：上述期末平均租金单价含物业管理费，不含增值税，剔除租赁优惠影响。

根据委托人提供的历史三年及一期审定财务报表，显示估价对象历史三年一期各项营业收入、成本及费用、税金情况如下（单位：万元）：

| 年份 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 355 | 1,444 | 1,512 | 1,400 |
| 营业成本、销售费用及管理费用 | 101 | 502 | 692 | 630 |
| 税金及附加 | 47 | 221 | 178 | 175 |

备注：
1. 上表中所有收入均为不含增值税收入；
2. 上表中营业成本、销售费用及管理费用中未剔除折旧及摊销。

## 3.8 价值时点

2025年3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，在价值时点自愿进行交易的金额。

**价值内涵**

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年3月31日，房屋规划用途为工业的建筑物所有权，及土地用途为工业用地剩余使用年限为44.3年的土地使用权，且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) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《委托评估函》

(c) 历史三年及一期审定财务报表

(d) 北京市汉坤律师事务所出具的《关于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新购入东久（南通）智造园项目、东久（重庆）智造园一期项目的法律意见书》

(4) 原始权益人提供的相关资料：

(a) 产权方《企业法人营业执照》

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》【苏（2020）通州区不动产权第0032299号】等

(d) 《租约明细表》及《租赁合同》

(e) 原始权益人提供的其他资料

(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

## 3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

**合法原则**

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

**最高最佳利用原则**

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为工业用地，房屋用途为工业厂房及配套，符合最高最佳利用原则。

**替代原则**

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

**价值时点原则**

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

**一致性原则**

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

**一贯性原则**

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

## 3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，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。

中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目，宗地面积为87,348.00平方米，总建筑面积为52,531.34平方米，在价值时点2025年3月31日的市场价值为人民币**170,000,000**元（大写人民币**壹亿柒仟万元**整），折合单价为3,236元/平方米。

**估价结果汇总表**

| 项目名称 | 估价方法与权重 | 建筑面积（平方米） | 宗地面积（平方米） | 估价总值（元） | 单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 收益法 100% | 52,531.34 | 87,348.00 | 170,000,000 | 3,236 |

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位

### 3.14 注册估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|---|---|---|---|
| 韩其栋 | 4420110137 | 韩其栋 | 2025.8.11 |
| 梁楠 | 3720180229 | 梁楠 | 2025.8.11 |

### 3.15 协助估价人员

邹婉盈、邱译萱

### 3.16 实地查勘期

二〇二五年四月二十二日

### 3.17 估价作业日期

二〇二三年二月二十至二〇二五年八月十一日

# 4. 估价技术报告

## 4.1 估价对象描述与分析

### 4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村，根据原始权益人提供土地面积复测宗地图，估价对象宗地面积合计为87,348.00平方米，其中463.00平方米坐落于三姓街村，86,885.00平方米坐落于花家渡村，所在宗地由一宗土地构成，该地块西临G345国道，北临碧华路，南临朝霞西路，东临金渡路。估价对象所占用地块成较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

### 4.1.2 建筑物实物状况分析

根据原始权益人介绍及估价人员的实地查勘：估价对象于2019年完工，由8栋工业厂房、1栋辅助房及1栋门卫构成。根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

| 部位 | 建筑面积（平方米） | 可租赁面积（平方米） | 实际用途 | 建筑结构 | 楼层 | 装修及设备设施 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 5,608.87 | 5,608.87 | 工业厂房 | 钢混 | 1层 | **标准工业厂房部分**<br>防火等级：A1-A6 丙二类，A7&A8 丁类；<br>层高：11 米；<br>外墙：彩钢板和玻璃窗；<br>室内<br>吊车梁：提供牛腿，标高 7 米，行车吊高 6.5 米，满足 10T 行车要求；<br>地坪：钢纤维耐磨地坪，荷载 3T；<br>内防火隔墙：加气混凝土砌块<br>窗：铝合金玻璃窗；<br>设备设施<br>提升门：电动提升门；<br>消防：消防栓系统、喷淋系统； |
| A2 | 5,608.87 | 5,608.87 | 工业厂房 | 钢混 | 1层 | |
| A3 | 5,608.87 | 5,608.87 | 工业厂房 | 钢混 | 1层 | |
| A4 | 5,608.87 | 5,608.87 | 工业厂房 | 钢混 | 1层 | |
| A5 | 5,608.87 | 5,608.87 | 工业厂房 | 钢混 | 1层 | |
| A6 | 5,608.87 | 5,608.87 | 工业厂房 | 钢混 | 1层 | |
| A7 | 8,257.79 | 8,103.29 | 工业厂房 | 钢混 | 1层 | |
| A8 | 10,108.77 | 10,108.77 | 工业厂房 | 钢混 | 1层 | |
| 辅助房 | 338.32 | —— | 配套用房 | 钢混 | 1-2层 | —— |
| 门卫 | 173.24 | —— | 配套用房 | 钢混 | 1-2层 | |
| **合计** | **52,531.34** | **51,865.28** | —— | —— | —— | —— |

于价值时点，估价对象由上海东久磐易物业管理有限公司提供物业管理服务。

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2025年3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

估价对象位于南通市通州区，全区南北长50千米，东西宽85千米，总面积1,525.74平方公里，下辖金沙街道、金新街道、兴东街道、先锋街道4个街道办事处和张芝山镇、五接镇、川姜镇、石港镇、西亭镇等12个镇。通州区西南与崇川区相接，东南与海门区为邻，北与如东县毗连，西北与如皋市接壤。2024年，初步核算通州区全区实现地区生产总值（GDP）1,787.9亿元，比上年增长6.5%。其中，第一产业增加值73.1亿元，增长1.9%；第二产业增加值901.5亿元，增长8.0%；第三产业增加值813.3亿元，增长5.2%。

东久（南通）智造园位于南通高新技术产业开发区，南通高新技术产业开发区（简称“南通高新区”）前身是1993年11月成立的江苏省通州经济开发区，2011年10月改为现名。2013年12月，经国务院批准升格为国家级高新技术产业开发区。南通高新区围绕产业发展特点，明确产业定位，形成了以“一主一新一智”为特色的产业布局。“一主”即汽车和汽车零部件产业，“一新”即新一代信息技术产业，“一智”即智能制造产业。2023年，南通市人民政府批复了南通高新技术产业开发区管委会《关于明确南通高新技术产业开发区“一区多园”的请示》，同意南通高新技术产业开发区“一区多园”代管范围为南通创新区、南通大学科技园、国际家纺城、恒力科技园、石港科技产业园、兴仁工业园、滨江工业园、刘桥工业园、西亭工业园和张芝山工业园等十个园区，形成南通高新区“一区十园”发展格局。

估价对象周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有南通农商银行、中国邮政储蓄银行等，医疗配套主要有通州区城西社区卫生服务中心、南通市通州区人民医院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

估价对象周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利达到估价对象。

周边城市交通主干道包括：G345国道、朝霞西路、碧华路等；

公交线路：估价对象周边设有朝霞路金渡路口，碧华路金渡路口等多个公交站，分布有213路、210路等多条公交线路。

估价对象距离南通兴东国际机场约10公里，车程约15分钟；距离火车站南通东站约16公里，南通站约20公里；距江海大道高架入口约3公里。

### 4.1.5 估价对象经营情况

估价对象位于江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村，总建筑面积52,531.34平方米，可租赁总面积合计为51,865.28平方米，截至价值时点，已出租面积为51,865.28平方米，出租率为100%。

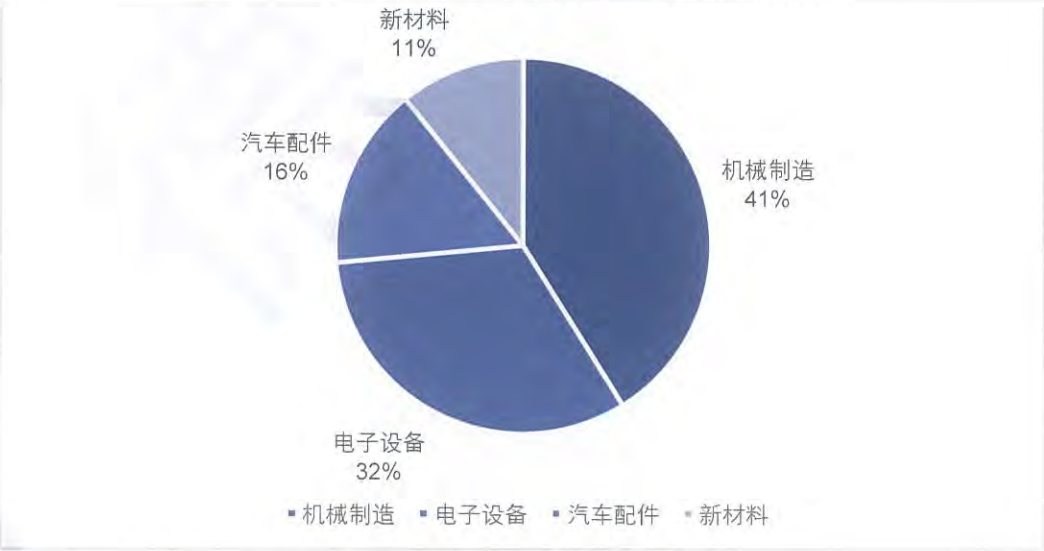
#### (1) 当期收入分析

根据原始权益人提供的《租赁合同》及《可出租建筑面积明细表》，估价对象总建筑面积为 52,531.34 平方米，可租赁总面积为 51,865.28 平方米，于价值时点，已出租面积为 51,865.28 平方米，出租率为 100%。截至价值时点，估价对象签约租户共计 8 个，租赁期限为 5 年至 10 年不等，月租金收入（不含增值税）约为 119.9 万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为 23.1 元/平方米/月；月管理费收入（不含增值税）约为 8.7 万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均管理费为 1.7 元/平方米/月。

#### (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，估价对象签约租户共计8个，行业涵盖机械制造、电子设备、汽车配件、新材料等。租户行业比例（按租户面积统计）请见下图：

**估价对象租户行业配比**




按租赁面积排名，估价对象租户排序请见下表：

| 序号 | 承租方 | 租赁面积 (平方米) | 租赁期限 (年) | 租赁日期 起始日期 | 租赁日期 终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 租户 1 | 10,108.77 | 5.0 | 2021/6/1 | 2026/5/31 |
| 2 | 租户 2 | 8,103.29 | 5.0 | 2021/6/1 | 2026/5/31 |
| 3 | 租户 3 | 5,608.87 | 6.0 | 2021/1/15 | 2027/1/14 |

| 序号 | 承租方 | 租赁面积（平方米） | 租赁期限（年） | 租赁日期 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 起始日期 | 终止日期 |
| 4 | 租户 4 | 5,608.87 | 5.0 | 2021/4/15 | 2026/4/14 |
| 5 | 租户 5 | 5,608.87 | 5.0 | 2020/11/10 | 2025/11/9 |
| 6 | 租户 6 | 5,608.87 | 10.0 | 2020/10/1 | 2030/9/30 |
| 7 | 租户 7 | 5,608.87 | 5.0 | 2020/11/10 | 2025/11/9 |
| 8 | 租户 8 | 5,608.87 | 5.0 | 2023/7/15 | 2028/7/14 |

**(3) 租期分析**

根据原始权益人提供的资料，截至价值时点2025年3月31日，估价对象签约租户租赁年限均为5年到10年，按照面积加权平均租赁年限约为5.6年，具体分布情况如下：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 占已出租面积的百分比 % |
|---|---|---|
| 5 年 | 40,647.54 | 78.4% |
| 6 年 | 5,608.87 | 10.8% |
| 10 年 | 5,608.87 | 10.8% |
| **合计** | **51,865.28** | **100.0%** |

租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向产权方或运营管理机构发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向产权方或运营管理机构发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与产权方或运营管理机构根据当前市场标准磋商确定。

下表载列截至价值时点2025年3月31日，未来到期的租约情况：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 占已出租面积的百分比 % |
|---|---|---|
| 2025 年 | 11,217.74 | 21.6% |
| 2026 年 | 23,820.93 | 46.0% |
| 2027 年 | 5,608.87 | 10.8% |
| 2028 年 | 5,608.87 | 10.8% |
| 2030 年 | 5,608.87 | 10.8% |
| **合计** | **51,865.28** | **100.0%** |

## 4.2 市场背景分析

### 4.2.1 南通市经济运行状况

2024年全年，南通市全市实现地区生产总值12,421.9亿元，比上年增长6.2%。其中，第一产业增加值532.1亿元，增长2.7%；第二产业增加值5,906.8亿元，增长6.9%；第三产业增加值5,983.0亿元，增长5.7%。2024年全市规模以上工业增加值比上年增长

9.3%，累计增加值排名前十的重点行业拉动规模以上工业增加值增长6.6个百分点，其中专用设备、化学纤维、电气机械分别增长14.4%、14.1%、11.7%。

2025年一季度，全市实现地区生产总值3,125.3亿元，同比增长6.0%。其中，第一产业增加值71.7亿元，增长5.2%；第二产业增加值1,482.3亿元，增长6.2%，第三产业增加值1,571.4亿元，增长5.8%。一季度，规模以上工业增加值同比增长8.7%。规模以上装备制造业产值增长13.1%，对规模以上工业增长贡献率为91.5%，拉动规模以上工业增长6.0个百分点。规模以上高技术制造业产值增长11.9%。规模以上民营工业企业增加值增长9.6%，占规模以上工业的比重为64.3%，对规模以上工业增长贡献率为70.1%，拉动规模以上工业增长6.1个百分点。

### 4.2.2 通州区经济运行状况

2024年，初步核算通州区实现地区生产总值1,787.9亿元，按可比价计算，比上年增长6.5%。分产业看，第一产业增加值73.1亿元，增长1.9%；第二产业增加值901.5亿元，增长8.0%；第三产业增加值813.3亿元，增长5.2%。

2024年，全区规模以上工业中高新技术产业企业291家，高新技术产业产值比上年增长7.1%，占规模以上工业总产值的比重为54.6%，对全区规模以上工业产值增长的贡献率为43.2%，拉动规模以上工业增长4.0个百分点。2024年，全区规模以上工业总产值比上年增长9.2%。其中，储能产值增长39.8%、半导体产值增长198.5%、电子元器件产值增长16.3%、化工新材料产值增长18.5%、智能装备产值增长5.4%、高端家纺产值增长7.0%。

2025年一季度，通州一季度规模以上工业增加值累计增幅13.6%，位居全市第一，较全市平均水平高出4.9个百分点。至此，通州已连续33个月规模工业增加值增幅位列全市前列。

### 4.2.3 南通市工业用地分析

南通市2020年至2025年一季度招拍挂出让工业用地805宗，共出让工业用地4,275.4万平方米，规划建筑面积5,560.6万平方米。

2020-2022年，南通市出让工业用地面积逐年下滑，2020年招拍挂共出让190幅工业用地，共计建设用地面积1,256.9万平方米，规划建筑面积1,420.1万平方米，为近五年来峰值。2020-2022年招拍挂出让工业用地面积及规划建筑面积呈现逐年下降的趋势。2022-2023年，南通市出让工业用地的数量和建筑用地面积略有上升，规划建筑面积略有下降。

2024年，南通市出让工业用地数量较过去几年水平出现较大幅度下降，共计124幅，建筑用地面积达737.5万平方米，规划建筑面积798.5万平方米，规划建筑面积为近五年最低水平。2025年第一季度，南通市出让工业用地数量为28幅，建筑用地面积为79.5万平方米，规划建筑面积为98.7万平方米，规划建筑面积仅为2024年全年的12.4%。

2020-2024年南通市招拍挂工业用地平均地面地价呈现先上升后下降的态势，2020年南通市招拍挂工业用地平均地面地价为282元/平方米，至2022年上涨至416元/平方米，随后一路下降，2023年平均地面地价为325元/平方米，2024年为323元/平方米。2025年第一季度维持了2023-2024年的下降态势，招拍挂工业用地平均地面地价为287元/平方米。

2020-2024年南通市招拍挂工业用地平均楼面地价呈现波动的态势，2020年南通市招拍挂工业用地平均楼面地价为250元/平方米，至2022年上涨至264元/平方米。2023年下跌至228元/平方米，2024年重新上涨至299元/平方米。2025年第一季度并未延续2024年上涨的态势，回落至231元/平方米。

## 4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

**法律上允许**

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

**技术上可能**

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

**经济上可行**

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

**价值最大化**

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为工业用地，上盖建筑物规划用途为工业，实际用途为工业厂房及配套用房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

**外部环境分析**

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象位于江苏省南通市通州区高新技术产业开发区内，工业厂房及上下游企业集聚度较高，产业氛围好，对生产型

企业、制造业企业有一定吸引力，估价对象周边交通及基础设施较完善，土地用途为工业用地，房屋实际用途为工业厂房及配套用房，故符合最高最佳利用原则。

**估价方法中的应用**

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

**使用前提说明与分析**

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为工业用地，房屋规划用途为工业，实际用途为工业厂房及配套用房，估价对象符合最高最佳利用原则，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》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

| | 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 | 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 | 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 | 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 |

| | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
|---|---|---|---|---|
| 的估价对象类型 | | 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。 | 建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。 | 地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。 |
| | 不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。 | 不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。 | 对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。 | 估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。 |
| 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不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用比较法。 | 不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。 | 估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。 | 有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。 |

根据《房地产估价规范》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，南通市工业厂房租赁市场较活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得可比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，故不采用比较法作为本次估价的方法。

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，故不采用假设开发法评估。

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

- **租赁情况**

估价对象位于江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村，总建筑面积为52,531.34平方米，总可租赁面积为51,865.28平方米，截至价值时点，已出租面积为51,865.28平方米，出租率为100%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

- **市场租金**

**可比实例选取依据**

确定工业厂房物业市场租金时，我们采用比较法，首先按照区位条件及建筑形态等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。可比实例选取依据的具体分析如下：

（1） 区位条件

估价对象位于南通市通州区高新技术产业开发区的核心区域，且为高新区体量最大的单层高标准工业厂房之一。高新区尤其是临空区域非自用的工业厂房数量有限，因此，我们将区位筛选条件扩展至高新区及其他工业聚集片区，选取的案例均为南通市工业厂房运营成熟的代表性项目，与估价对象具有一定可比性。

（2） 建筑形态

估价对象总建筑面积为52,531.34平方米，为标准工业厂房，建筑标准优，外观大气，在承重及层高方面满足一定要求。我们在选取可比案例时参考以上指标，同时选取具有一定规模体量的标准工业厂房代表性项目，与估价对象具有一定可比性。

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似工业厂房产业园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 | | | 东久（南通）智造园一期 | 金新街道某产业园 | 祁连山路某产业园 | 景兴路某产业园 |
| 建筑年代 | | | 2019 | 2023 | 2020 | 2021 |
| 地址 | | | 南通高新区碧华路 1199 号 | 通州区金新街道金源路 | 崇川区祁连山路 | 崇川区景兴路 |
| 交易时间 | | | —— | 2025 年 3 月 | 2025 年 3 月 | 2025 年 3 月 |
| 交易价格（元/平方米/月）（不含增值税，含物业管理费） | | | —— | 24.5 | 23.8 | 24.9 |
| 交易情况 | | | —— | 正常 | 正常 | 正常 |
| 不动产状况 | 区位状况 | 区域位置 | 交通便利，位置较好 | 交通便利，位置较好 | 交通便利，位置较好 | 交通便利，位置较好 |
| | | 产业聚集度 | 集聚度较高 | 集聚度较高 | 集聚度高 | 集聚度高 |
| | | 交通网络成熟度 | 较成熟 | 较成熟 | 较成熟 | 较成熟 |
| | | 基础设施完善度 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| | | 自然及人文环境 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| | | 公共服务设施状况 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| | | 道路通达性 | 邻主干道，通达性好 | 邻主干道，通达性好 | 邻主干道，通达性好 | 邻主干道，通达性好 |
| | 实物状况 | 建筑规模 | 对租金价格影响不大 | 对租金价格影响不大 | 对租金价格影响不大 | 对租金价格影响不大 |
| | | 建筑物外观 | 外观大气，标示性强 | 外观大气，标示性强 | 外观大气，标示性强 | 外观大气，标示性强 |
| | | 建筑物结构 | 大跨度钢结构 | 大跨度钢结构 | 大跨度钢结构 | 大跨度钢结构 |
| | | 楼龄及保养 | 楼龄较新，保养较好 | 楼龄较新，保养较好 | 楼龄较新，保养较好 | 楼龄较新，保养较好 |
| | | 配套设施设备 | 配套设施完备 | 配套设施完备 | 配套设施完备 | 配套设施完备 |
| | | 装饰装修 | 内部普通装修 | 内部普通装修 | 内部普通装修 | 内部普通装修 |
| | | 空间布局 | 空间布局合理 | 空间布局合理 | 空间布局合理 | 空间布局合理 |
| | | 楼层 | 1 层 | 1 层 | 1 层 | 1 层 |
| | | 建筑功能 | 标准工业厂房 | 标准工业厂房 | 标准工业厂房 | 标准工业厂房 |
| | | 层高 | 9 米及以上 | 9 米及以上 | 8-9 米 | 9 米及以上 |
| | | 地面承载力 | 正常承载力 | 正常承载力 | 正常承载力 | 正常承载力 |
| | | 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 | 符合规划 | 符合规划 | 符合规划 | 符合规划 |




**估价对象位置**

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

**交易时间**

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间南通市工业厂房租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

**交易情况**

可比实例的交易情况正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

**不动产状况**

不动产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施完善度、自然人文环境、公共服务设施状况、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、外观、结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、建筑功能、层高、地面承载力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

| 比较因素修正指数表 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 因素 | | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 交易价格（元/平方米/月） | | | —— | 24.5 | 23.8 | 24.9 |
| 交易时间 | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 不动产状况 | 区位状况 | 区域位置 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 产业聚集度 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 0.97 |
| | | 交通网络成熟度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 基础设施完善度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 自然及人文环境 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 公共服务设施状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 道路通达性 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 实物状况 | 建筑规模 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 建筑物外观 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 建筑物结构 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼龄及保养 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 配套设施设备 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 装饰装修 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 空间布局 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼层 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 建筑功能 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 层高 | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 1.00 |
| | | 地面承载力 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 物业管理 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 权益状况 | 规划限制条件 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 修正因素合计 | | | —— | 1.00 | 1.00 | 0.97 |
| 修正价格（元/平方米/月） | | | —— | 24.5 | 23.7 | 24.1 |
| 评估单价取算数平均（元/平方米/月） | | | —— | 24.1 | | |

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象的比准租金单价为(24.5+23.7+24.1)÷3=24.1元/平方米/月（含物业管理费、不含增值税）。

于价值时点，估价对象签约物业管理费（不含增值税）单价在1.5元至2.3元/平方米/月之间。参考南通市同类物业的物业管理费水平，并结合该项目的实际情况，本次评估估价对象物业管理费市场水平为2.0元/平方米/月（不含增值税），故将比准租金拆分如下：

| 用途 | 比准租金单价（元/平方米/月） | 比准物业管理费单价（元/平方米/月） |
|---|---|---|
| 工业厂房 | 22.1 | 2.0 |

备注：上述租金、物业管理费单价均不含增值税。

- **预测期内出租率分析**

**历史出租率及价值时点出租率情况**

估价对象于2019年建成，于2021年达到满租，历史三年及一期（2022年至价值时点）的期末出租率均为100%。

截至价值时点，估价对象出租率为100%。根据估价对象历史出租率分析，估价对象出租率已达到较高水平，且呈现平稳态势，运营稳定。

**估价对象所在区域出租率情况**

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，标准工业厂房需求稳定。依托着产业集聚、位置优越、交通便利等优势，标准工业厂房出租率处于稳定水平。此外，根据原始权益人介绍，租户入驻后装修及设备投入较高、标准厂房租赁需求旺盛、市场可选择的同类项目供应有限等因素使得签约租户有较强的续约意向。

综合考虑项目所在区位及实际运营情况，估价对象预测期内出租率按照94%测算。根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前空闲期及免租期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、空闲期及免租期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均空闲期及免租期为5天。

- **预测期内租金及管理费增长率分析**

**历史经营指标**

估价对象历史三年一期期末平均租金单价及期末平均物业管理费单价如下：

| 年份 | 期末平均租金单价（元/平方米/月） | 期末平均物业管理费单价（元/平方米/月） |
|---|---|---|
| 2025 年 1-3 月 | 23.1 | 1.7 |
| 2024 年 | 23.0 | 1.7 |
| 2023 年 | 22.0 | 1.6 |
| 2022 年 | 21.2 | 1.5 |

备注：上述期末平均租金单价、平均物业管理费单价不含增值税，剔除租赁优惠影响。

**在执行租约租期内增长率**

估价对象当前已签约租户租期内租金及物业管理费增长率基本为4%-5%。根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，工业厂房需求稳定。

**周边市场情况**

估价对象位于南通市高新区，周边产业聚集度较高，临近重要交通枢纽，具有一定的竞争优势。估价对象及区域内其他可比产业园项目签约租户租金增长率一般为3%-4%。

综上，根据估价对象历史租约期内租金及物业管理费增长情况、该区域高标准工业厂房的市场状况、市场对标项目的发展经验，基于审慎考虑，预计估价对象预测期内市场租金及物业管理费按照2026年至2029年不增长，2030年至预测期结束每年增长3.0%测算。

- **光伏收入**

根据原始权益人提供资料，估价对象屋顶出租用于建设、运营光伏发电系统项目，项目运营期限为二十五年，项目屋顶租赁期限自起租日期之日起算二十年，期限届满后自动续期至营运期限届满之日且相关租赁条件不变，不含税光伏年收入约为11.0万元，本次评估按此测算光伏收入。

- **收缴率**

根据原始权益人提供资料，估价对象历史租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本报告出具日历史三年一期租金收缴率均为100%。

综上，估价对象历史收缴率均达100%，且估价对象在签署合同中会约定一定金额的保证金，可一定程度避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。基于审慎考虑，本次评估对预测期内每期收入进行调整，将首年（2025年）预测收入的99%计算为当年运营收入，将其余金额计算至下一年度（2026年）；以此规则将第二年（2026年）及后续年度预测运营收入调整为当年年度预测收入99%与上年度预测收入1%的合计金额。

### 4.5.2 运营期间成本费用、税金及附加

**（1）成本费用**

企业的经营成本及期间费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用、保险费用等间接费用。对于估价对象来说，估价对象运营成本费用主要包含物业管理费、营销推广费、一般管理费以及保险费等。

**物业管理费**

| 单位：元 | 2025 年 4-12 月 | 2026 年 | 后续增长率 |
|---|---|---|---|
| 物业管理费 | 780,897 | 1,041,195 | 每 2 年增长 3.0 % |

备注：上述成本含增值税。

本次测算中物业管理服务费参考原始权益人提供的《物业管理合同》，估价对象预测期首年物业管理费成本按照0.055元/天/平方米（建筑面积）计算，预测期内自2027年起每2年增长3.0%。

**营销推广费**

| 单位：元 | 2025 年 4-12 月 | 2026 年 | 取费标准 |
|---|---|---|---|
| 营销推广费 | 34,969 | 43,134 | 预测期内为不含税租金、物业管理费及光伏收入的 0.3% |

备注：上述成本含增值税。

根据原始权益人提供资料，结合估价对象经营情况，本次测算按照不含税租金、物业管理费及光伏收入的0.3%计算营销推广费成本。

**营运及一般管理费**

| 单位：元 | 2025 年 4-12 月 | 2026 年 | 取费标准 |
|---|---|---|---|
| 营运及一般管理费 | 349,689 | 431,338 | 预测期内为不含税、物业管理费及光伏收入的 3.0% |

备注：上述成本含增值税。

营运及一般管理费主要包括估价对象日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出。结合对估价对象运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估按照不含税、物业管理费及光伏收入的3.0%计算。

**保险费**

| 单位：元 | 2025 年 4-12 月 | 2026 年 |
|---|---|---|
| 保险费 | 29,398 | 39,198 |

备注：上述成本含增值税。

本次测算中参考原始权益人提供的保险合同，估价对象在投保险种为财产一切险、公众责任险及营业中断险，其中财产一切险费率为0.018%，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，即每年需要支付保险费用约为30,600元；公众责任险按照6,000元每年；营业中断险按照2,598元每年。

**（2）资本性支出**

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

本次测算中参考原始权益人提供的设备清单及相关预算，估价对象自价值时点起每年计提资本性支出，计提资本性支出单价2025年为6元/年/平方米（建筑面积），预测期后续年度为8元/年/平方米（建筑面积）。

**（3）税金及附加**

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

**增值税**

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入及物业管理费收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为9%，一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

估价对象预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付综合管理服务费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

**增值税附加**

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

**房产税**

房产税的计税方式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%。

估价对象所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%，取费基数为计价部分房产原值。

**城镇土地使用税**

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

估价对象所在三姓街村的土地使用税为5.0元/平方米/年，所在花家渡村的土地使用税为1.5元/平方米/年。估价对象所占用三姓街村土地面积为463.00平方米，所占用花家渡村土地面积为86,885.00平方米。

**印花税**

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的1‰估算租赁合同印花税。

### 4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 － 成本费用 － 资本性支出 － 税金及附加

### 4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年4-12月至2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

| 科目 | 2025 年 4-12 月 | 2026 年 |
|---|---|---|
| 运营收入 | 11,539,726 | 14,350,726 |
| 成本费用 | 1,127,314 | 1,466,854 |
| 税费税金 | 1,580,291 | 1,946,542 |
| **运营收入-成本费用-税费税金** | **8,832,122** | **10,937,330** |
| 资本性支出 | 216,873 | 385,551 |
| **运营收入-成本费用-税费税金-资本性支出** | **8,615,249** | **10,551,779** |

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。上述运营收入不含增值税，成本费用及资本性支出不含可抵扣进项税。

### 4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

**城市宏观情况分析**

从城市角度分析，南通市是江苏省制造强市，是国务院确定的中国长三角经济中心和现代化港口城市。在宏观经济层面，南通市地区生产总值从2015年的6,148.4亿元增至2018年的8,753.2亿元，三年间连跨6,000亿、7,000亿、8,000亿三个台阶，年均增速达12.5%。2020年，南通市地区生产总值达10,036.3亿元，成为江苏江北首个“万亿城市”，较2015年增长63.2%，年均增速8.4%，2024年全年南通市全市实现地区生产总值12,421.9亿元，在江苏省内排名第四，增速高于全省平均水平，在长三角城市中增速位居前列，显示出较强的抗风险能力。

综合来看，南通市宏观经济发展态势强劲，依靠长三角一体化早期政策红利，船舶海工、高端纺织等传统产业加速升级，同时南通新机场、沪苏通公铁大桥等重大基建启动，其未来经济发展态势良好，当前长期增长率设定符合所在城市宏观经济发展情况。

**资产周边市场分析**

估价对象坐落于南通市通州区金新街道，其所在区域临南通兴东国际机场10公里，距规划中的上海第三机场（南通新机场）20公里，距南通高铁站20公里，距南通港20公里，同时紧邻G15高速和城市中环，区位优势显著，交通便利通达。

近年来，南通市通州区高新技术产业开发区坚持先进制造业和现代服务业并重，强化重大项目、外资项目招引，重点布局汽车电子、集成电路装备、光电信息、高端装备四大战略性新兴产业，同步培育未来产业创新集群，持续优化"一主一新一智"产业格局。估

价对象所在区域作为长三角一体化发展核心战略支点，依托政策红利构筑产研支撑体系，区域内的工业厂房需求韧性较强，续租率将维持较高水平，租金可承受度相对较强。

**资产自身情况分析**

由于工业厂房园区入驻的租户通常会投入一定资金购买和投放生产设备，基于投入产出比、生产稳定性和长期业务发展角度考虑，租户搬迁成本较高，因此一般租期较长且租户续租意向较高，并对租金在一定范围内的增长有着一定的承受能力，整体呈现出较为明显的产业链条集聚、生态圈效应以及抗风险能力。

从估价对象历史经营情况来看，估价对象历史及当前在执行的租约年限较长，估价对象加权平均租赁年限约为5.6年，且在租约合同期内签约租金及物业管理费增长率基本为4%-5%，保持积极的增长态势。考虑到估价对象以装备制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。

综上，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，本次评估长期增长率采用2.0%属于合理水平。

### 4.5.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2069年7月3日，于价值时点2025年3月31日剩余使用年期为44.3年；估价对象于2019年建成，采用钢混结构，钢混结构生产用房最高经济耐用年限为50年，至价值时点2025年3月31日已使用约5-6年，估价对象剩余经济耐用年限约为44-45年；根据熟短原则，且上述剩余年期相近，本次估价，估价对象收益年期为44.3年。

### 4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用7.50%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1.81%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为产业园类不动产中的工业厂房业态，是位于南通市核心区位的标准工业厂房，

所在区位为通州区南通高新技术产业开发区，依托着高新区整体的临空优势及如装备制造业、汽车配件制造业等行业的聚集优势，高新区工业厂房需求稳定；所在区域配套设施完备、交通布局较成熟。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上，上调2.25%，综合风险报酬率取值为5.75%。

| 风险因素 | 报酬率 |
|---|---|
| 无风险报酬率 | 1.81% |
| 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 | 2.25% |
| **报酬率** | **7.50%①** |

备注：① 上述累加法确定之报酬率按照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170,000,000元，单价为人民币3,236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。

中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目，宗地面积为87,348.00平方米，总建筑面积为52,531.34平方米，于2025年3月31日之市场价值为人民币**170,000,000**元（大写人民币**壹亿柒仟万元**整），折合单价3,236元/平方米。

**估价结果汇总表**

| 项目名称 | 估价方法与权重 | 建筑面积（平方米） | 土地面积（平方米） | 估价总值（元） | 单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（南通）智造园 | 收益法 100% | 52,531.34 | 87,348.00 | 170,000,000 | 3,236 |

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

## 5. 附件

### 5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1）运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次估值1.70亿元对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：1.70 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 1.53 | -10% |
| 下降 5% | 1.61 | -5% |
| **基准** | **1.70** | 0% |
| 增长 5% | 1.78 | 5% |
| 增长 10% | 1.87 | 10% |

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和工业聚集度等宏观因素影响，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1.70亿元对应的长期增长率（2.0%）。

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：1.70 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.5% | 1.64 | -4% |
| 下降 0.25% | 1.67 | -2% |
| **基准** | **1.70** | 0% |
| 增加 0.25% | 1.73 | 2% |
| 增加 0.5% | 1.76 | 4% |

## 5.2 委托评估函

# 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为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的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 估价对象及范围：

   估价对象1为中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目，宗地面积为87,348.00平方米，总建筑面积为52,531.34平方米；

   估价对象2为中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目，共有宗地面积为86,830.00平方米，总建筑面积为47,656.06平方米；

2. 价值时点：

   2025年03月31日。

3. 经济行为：

   本公司作为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的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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，在基础设施证券投资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。

4. 委托人与产权方之间的关系

   估价委托人为上海国泰海通证券资产管理有限公司，原始权益人为Bolinda Limited及DMJ Industrial Holding (HK) Limited，基础设施项目产权方为南通弗洛达实业有限公司及重庆迪梦捷实业有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

5. 委托人承诺：

   本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供，委托人所提供的资料是

真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. 提供的主要文件或者资料：

（1） 委托人《企业法人营业执照》

（2） 安永（中国）企业咨询有限公司出具的《关于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扩募项目税务意见书》

（3） 北京市汉坤律师事务所出具的《关于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新购入东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期项目的法律意见书》

（4） 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 3 月 31 日止三个月期间的财务报表及审计报告》

（5） 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《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备考审阅报告》

（6） 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《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 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度可供分配金额测算报告的审核报告》

（本页无正文，为《委托评估函》盖章页）

委托方（签章）：

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2025 年 8 月 11 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

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为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"基础设施证券投资基金"） 新购入基础设施项目的原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. 估价对象及范围：

估价对象1为中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目，宗地面积为87,348.00平方米，总建筑面积为52,531.34平方米；

估价对象2为中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目，共有宗地面积为86,830.00平方米，总建筑面积为47,656.06平方米；

2. 价值时点：

2025年03月31日。

3. 经济行为

本公司完全知悉本次估价目的为上海国泰海通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，在基础设施证券投资基金申请新购入资产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。

4. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

5. 原始权益人与被评估单位（产权方）之间的关系：

截至本函出具日，产权方为我公司的全资子公司。

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，涉及产权方主体等的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

For and on behalf of BOLINDA LIMITED
Director/A

For and on beha
DMJ INDUSTRIA

7. 提供的主要文件或者资料：

（1） 产权方《企业法人营业执照》

（2） 估价对象《不动产权证书》

（3） 估价对象《租约明细表》及《租赁合同》

（4） 估价对象历史三年及一期审定财务报表

（5） 其他相关资料（具体见附件）

（本页无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》盖章页）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

Director/Authorised Signatory

原始权益人（签章）：

Bolinda Limited

DMJ Industrial Holding (HK) Limited

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

Director/Authorised Signatory

2025 年 9 月 10 日

## 5.4 委托人和产权方营业执照

**委托人：**



营业执照

统一社会信用代码 91310000560191968J

证照编号：010000002023040600S7

名称 上海国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

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）

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

登记机关 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

国家市场监督管理总局监制

**产权方：**



营业执照

统一社会信用代码 91320612MA1XX1D55M

名称 南通弗洛达实业有限公司

类型 有限责任公司(外国法人独资)

法定代表人 孙冬平

经营范围 汽车零部件的生产、技术研发、自有房屋租赁、物业管理、企业管理咨询、工程项目咨询服务、五金产品、家用电器、建筑材料、钢铁制品的批发、进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，应国家有关规定办理申请）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 2629万美元

成立日期 2019年02月15日

营业期限 2019年02月15日至******

住所 南通高新区G345东侧、朝霞路北侧

登记机关 2020年05月07日

国家企业信用信息公示系统网址

国家市场监督管理总局监制

## 5.5 物业位置图




★ 估价对象位置示意图

## 5.6 估价对象及外部环境照片


估价对象园区入口


园区内部


厂房外观


厂房外观


厂房内部


配套用房


北侧碧华路


西侧G345国道


南侧朝霞西路


东侧金渡路

## 5.7 估价对象权属证明



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）
年 月 日
2020 12 15

中华人民共和国自然资源部监制
编号№ 32015601849

（第 2020 ）通州区 不动产权第 0032299 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 南通帅洛达实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 金新街道三姓街村、花家渡村 |
| 不动产单元号 | 320612 004901 SB00015 F99990001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/自建房 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 宗地面积87348.00m²/房屋建筑面积52531.34m² |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2019年07月04日起2069年07月03日止 |
| 权利其他状况 | |

该不动产已办理抵押登记
2020.12.21
附记

金新街道三姓街村、花家渡村2幢2幢 建筑面积：5608.87m²，房屋结构：混合，总层数：1层，所在层1层

金新街道三姓街村、花家渡村3幢3幢 建筑面积：5608.87m²，房屋结构：混合，总层数：1层，所在层1层

金新街道三姓街村、花家渡村4幢4幢 建筑面积：5608.87m²，房屋结构：混合，总层数：1层，所在层1层

金新街道三姓街村、花家渡村5幢5幢 建筑面积：5608.87m²，房屋结构：混合，总层数：1层，所在层1层

金新街道三姓街村、花家渡村6幢6幢 建筑面积：5608.87m²，房屋结构：混合，总层数：1层，所在层1层

金新街道三姓街村、花家渡村7幢7幢 建筑面积：825.79m²，房屋结构：混合，总层数：1层，所在层1层

金新街道三姓街村、花家渡村8幢8幢 建筑面积：10108.77m²，房屋结构：混合，总层数：1层，所在层1层

金新街道三姓街村、花家渡村9幢9幢 建筑面积：3008.32m²，房屋结构：混合，总层数：2层，所在层1-2层

金新街道三姓街村、花家渡村10幢10幢 建筑面积：173.24m²，房屋结构：混合，总层数：2层，所在层1-2层

金新街道三姓街村、花家渡村1幢1幢 建筑面积：5608.87m²，房屋结构：混合，总层数：1层，所在层1层

## 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15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、502B1

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年11月11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

## 5.10 估价人员相关专业执业资格



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.
发证机关
No. 00309571

姓 名 / Full name
韩其栋
性 别 / Sex
男
身份证件号码 / ID No.
370724198512296116
注 册 号 / Registration No.
4420110137
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司青岛分公司
有效期至 / Date of expiry
2026-10-23
持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.
发证机关
No. 00324153

姓 名 / Full name
梁楠
性 别 / Sex
男
身份证件号码 / ID No.
370481199111150058
注 册 号 / Registration No.
3720180229
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司青岛分公司
有效期至 / Date of expiry
2027-09-01
持证人签名 / Bearer's signature

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行




# 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

## 中国重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目（申报稿）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 8 月 11 日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

# 估价报告

**估价项目名称：**

中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目之市场价值

**估价委托人：**

上海国泰海通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：**

韩其栋（4420110137）　　梁楠（3720180229）

**估价报告出具日期：**

二〇二五年八月十一日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

# 致估价委托人函

委托人：上海国泰海通证券资产管理有限公司
上海市黄浦区中山南路888号8层

敬启者：

**关于：中国重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号「东久（重庆）智造园一期」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海通证券资产管理有限公司（以下简称委托人）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二五年三月三十一日，为委托人作为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的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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，在基础设施证券投资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。我们经过实地查勘，并查询、收集估价所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目，共有宗地面积为 86,830.00 平方米，总建筑面积为 47,656.06 平方米，于价值时点 2025 年 3 月 31 日之市场价值为人民币 **189,000,000** 元（大写人民币**壹亿捌仟玖佰万元**整），折合单价为 3,966 元/平方米。

| 项目名称 | 估价方法与权重 | 建筑面积（平方米） | 土地面积（平方米） | 估价总值（元） | 单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（重庆）智造园一期 | 收益法 100% | 47,656.06 | 86,830.00 | 189,000,000 | 3,966 |

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

二〇二五年八月十一日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

# 估价结果汇总表

| 中国重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目 | |
|---|---|
| **评估委托人** | :上海国泰海通证券资产管理有限公司 |
| **评估目的** | :为「委托人」作为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的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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，在基础设施证券投资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** | :2025 年 3 月 31 日 |
| **产权方** | :重庆迪梦捷实业有限公司 |
| **估价对象及评估范围** | :估价对象为位于中国重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目，包含《不动产权证书》【渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 号】、【渝（2018）两江新区不动产权第 000025804 号】、【渝（2018）两江新区不动产权第 000025808 号】、【渝（2018）两江新区不动产权第 000025813 号】、【渝（2018）两江新区不动产权第 000025814 号】、【渝（2018）两江新区不动产权第 000025818 号】、【渝（2018）两江新区不动产权第 000025820 号】、【渝（2018）两江新区不动产权第 000025832 号】、【渝（2018）两江新区不动产权第 000025827 号】、【渝（2018）两江新区不动产权第 000025828 号】、【渝（2018）两江新区不动产权第 000025824 号】项下建筑面积为 47,656.06 平方米用途为工业的房屋所有权，及上述《不动产权证书》项下共计 86,830.00 平方米的国有建设用地使用权 |
| **土地到期日** | :该土地用途为工业用地，使用权终止日期为 2066 年 9 月 30 日 |
| **物业概况** | :估价对象建成于 2017 年，该物业由 7 栋工业厂房及 4 栋配套用房组成 |
| **共有宗地面积** | :86,830.00 平方米 |
| **建筑面积** | :47,656.06 平方米 |
| **可租赁面积** | :46,263.83 平方米 |
| **价值时点出租率** | :90.5% |
| **评估方法** | :收益法 |
| **市场价值** | :**人民币 189,000,000 元**<br>（大写人民币**壹亿捌仟玖佰万元**整） |

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

# 目录


1. 注册估价师声明 ..... 1
2. 估价的假设和限制条件 ..... 2
3. 估价结果报告 ..... 6
   3.1 委托人概况 ..... 6
   3.2 产权方概况 ..... 6
   3.3 委托人与产权方之间的关系 ..... 7
   3.4 报告使用人 ..... 7
   3.5 估价机构 ..... 7
   3.6 估价目的 ..... 7
   3.7 估价对象 ..... 7
   3.8 价值时点 ..... 16
   3.9 价值类型 ..... 16
   3.10 估价依据 ..... 17
   3.11 估价原则 ..... 18
   3.12 估价方法 ..... 19
   3.13 估价结果 ..... 19
   3.14 注册估价师 ..... 20
   3.15 协助估价人员 ..... 20
   3.16 实地查勘期 ..... 20
   3.17 估价作业日期 ..... 20
4. 估价技术报告 ..... 21
   4.1 估价对象描述与分析 ..... 21
   4.2 市场背景分析 ..... 24
   4.3 最高最佳利用分析 ..... 26
   4.4 估价方法适用性分析 ..... 27
   4.5 估价测算过程 ..... 29
   4.6 估价结果确定 ..... 41
5. 附件 ..... 42
   5.1 估值敏感性分析及压力测试 ..... 42
   5.2 委托评估函 ..... 43
   5.3 企业关于评估的有关事项说明 ..... 44
   5.4 委托人和产权方营业执照 ..... 45
   5.5 物业位置图 ..... 46
   5.6 估价对象及外部环境照片 ..... 47
   5.7 估价对象权属证明 ..... 49
   5.8 估价机构营业执照 ..... 55
   5.9 估价机构相关资质证明 ..... 56
   5.10 估价人员相关专业执业资格 ..... 57

## 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/基础设施证券投资基金 | 指 | 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（公募REITs代码508088） |
| 专项计划 | 指 | 国君资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划 |
| 委托人/基金管理人/计划管理人/国君资管 | 指 | 上海国泰海通证券资产管理有限公司 |
| 原始权益人 | 指 | DMJ INDUSTRIAL HOLDING(HK) LIMITED |
| 运营管理机构 | 指 | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 |
| 评估机构/我们 | 指 | 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 |
| 产权方/项目公司 | 指 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 基础设施项目/估价对象/东久（重庆）智造园一期 | 指 | 项目公司持有的位于中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目 |
| 本估价报告 | 指 | 《中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目市场价值评估（申报稿）》 |
| 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**

重庆迪梦捷实业有限公司合法享有东久（重庆）智造园一期项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

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，估价对象于价值时点已完成土地及房屋的权属登记，取得《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据委托方提供的北京市汉坤律师事务所出具的《关于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新购入东久（南通）智造园项目、东久（重庆）智造园一期项目的法律意见书》，在法律法规、政策文件、土地出让转让手续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所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，若实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

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4月21日，根据委托人指示，价值时点为2025年3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。

估价中所采用之共有宗地面积、土地用途及土地使用权终止日期、总建筑面积以原始权益人提供之《不动产权证书》【渝（2018）两江新区不动产权第000021572号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025804号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025808号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025813号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025814号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025818号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025820号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025832号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025827号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025828号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025824号】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《租赁明细表》以及《租赁合同》等资料为准。

根据原始权益人提供的资料，估价对象可出租面积46,263.83平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为41,870.25平方米，出租率为90.5%；截至报告出具日，估价对象全部面积均已签署租赁合同，除已起租面积外，有一租户已签约并约定2025年9月1日起租。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。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

**未经调查确认或无法调查确认的资料数据**

根据委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或本基金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、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

评估机构估价人员曾于2025年4月21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。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，报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

**估价中未考虑的因素**

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

## 2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

## 2.4 背离实际假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

## 2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

## 2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

## 2.7 期后事项

根据原始权益人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或者重大变化。

## 2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

## 3. 估价结果报告

### 3.1 委托人概况

企业名称：上海国泰海通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）

注册地址：上海市黄浦区中山南路888号8层

法定代表人：陶耿

注册资金：200,000万元人民币

成立日期：2010年8月27日

营业期限：2010年8月27日 至 无固定期限

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：重庆迪梦捷实业有限公司

企业类型：有限责任公司（港澳台法人独资）

注册地址：重庆市两江新区龙兴镇天康路1号附9号

法定代表人：林莹

注册资金：1,000万美元

成立日期：2016年6月17日

营业期限：2023年11月08日 至 2066年6月16日

统一社会信用代码：91500000MA5U6D5E8W

经营范围：汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施（不含危险品）的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 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海通证券资产管理有限公司，估价对象产权方为重庆迪梦捷实业有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象作为基础设施证券投资基金新购入资产。

### 3.4 报告使用人

报告使用人为委托人和委托人聘任的就本次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提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

### 3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

### 3.6 估价目的

为委托人作为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的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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，在基础设施证券投资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。

### 3.7 估价对象

估价对象位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号，本次估价对象由7栋工业厂房及4栋配套用房构成，建筑面积共计47,656.06平方米，共有宗地面积为86,830.00平方米。

#### 3.7.1 实物状况

估价对象坐落于重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号，共有宗地面积合计为 86,830.00 平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块北临天康路，西临天康支路，东临两江大道，南邻长安科技园。估价对象所占用地块成较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

根据原始权益人介绍及估价人员的实地查勘：估价对象于 2017 年完工，由 7 栋工业厂房及 4 栋配套用房构成。根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、

可租赁面积及用途如下：

| 部位 | 建筑面积（平方米） | 可租赁面积（平方米） | 实际用途 | 建筑结构 | 楼层 | 装修及设备设施 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 5,787.14 | 5,787.14 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | **标准厂房部分**<br>防火等级：丁类；<br>层高：11米；<br>外墙：彩钢板和玻璃窗；<br>室内<br>吊车梁：提供牛腿，标高7米，行车吊高6.5米，满足5T-10T行车要求；<br>地坪：钢混硬化耐磨地坪，荷载3T；<br>内防火隔墙：加气混凝土砌块<br>窗：铝合金玻璃窗；<br>设备设施：<br>提升门：双层镀锌钢板；<br>消防：消防泵和喷淋泵； |
| B | 6,441.37 | 6,441.37 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | |
| C（定制） | 12,805.64 | 12,173.00 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | |
| D-1 | 5,465.58 | 5,465.58 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | |
| D-2 | 5,465.58 | 5,465.58 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | |
| D-3 | 5,465.58 | 5,465.58 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | |
| D-4 | 5,465.58 | 5,465.58 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | |
| 泵房及水池 | 576.09 | —— | 配套用房 | 钢筋混凝土结构 | 负1至1层 | |
| 门卫房1 | 19.60 | —— | 配套用房 | 钢筋混凝土结构 | 1层 | |
| 门卫房2 | 127.90 | —— | 配套用房 | 钢筋混凝土结构 | 1层 | |
| 垃圾房 | 36.00 | —— | 配套用房 | 钢筋混凝土结构 | 1层 | |
| **合计** | **47,656.06** | **46,263.83** | —— | —— | —— | —— |

备注：C栋厂房为定制厂房，其中定制部分包括室内独立配电间、独立变电所，注塑区设备基础及电缆沟，增设防火隔墙及设备，西侧设置雨棚，增设提升门，部分增设喷淋。

于价值时点，估价对象由上海东久磐易物业管理有限公司提供物业管理服务。

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2025年3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《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

| | |
|---|---|
| 权证号 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 号 |
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 1 号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00010001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 86,830 平方米/房屋建筑面积 5,787.14 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W;<br>共有宗地面积：86,830 平方米;<br>房屋套内面积：5,787.14 平方米;<br>结构：钢结构;<br>层数：1 至夹层;<br>业务编号：201801080470059。 |
| 附记 | 该房屋用途为工业用房（A 厂房）。<br>该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。<br>以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。<br>该证系母证，该宗地上已建成房屋 11 幢，分别为 A 厂房、B 厂房、C 厂房、D-1 厂房、D-2 厂房、D-3 厂房、D-4 厂房、地下泵房及水池、门房 1、门房 2、垃圾房，建筑面积共计为 47656.06 平方米，分别领有渝（2018）两江新区不动产权第 000021572、000025804、000025808、000025813、000025814、000025818、000025820、000025832、000025827、000025828、000025824 号《不动产权证书》。 |
| 登记机构 | 重庆市国土资源和房屋管理局 |
| 登记日期 | 2018 年 01 月 19 日 |

| | |
|---|---|
| 权证号 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025804 号 |
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 2 号 |

| | |
|---|---|
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00020001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 6,441.37 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W;<br>房屋套内面积：6,441.37 平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1 至夹层；<br>土业务编号：201801080471535。 |
| 附记 | 该房屋用途为工业用房（B 厂房）。<br>该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。<br>该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。<br>以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。 |
| 登记机构 | 重庆市国土资源和房屋管理局 |
| 登记日期 | 2018 年 01 月 19 日 |

| | |
|---|---|
| 权证号 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025808 号 |
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 3 号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00030001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 12,805.64 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W;<br>房屋套内面积：12,805.64 平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1 至夹层；<br>业务编号：201801080471536。 |
| 附记 | 该房屋用途为工业用房（C 厂房）。<br>该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。<br>该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。 |

| | |
|---|---|
| | 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。 |
| 登记机构 | 重庆市国土资源和房屋管理局 |
| 登记日期 | 2018 年 01 月 19 日 |

| | |
|---|---|
| 权证号 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025813 号 |
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 4 号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00040001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 5,465.58 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W;<br>房屋套内面积：5,465.58 平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1 至夹层；<br>业务编号：201801080471537。 |
| 附记 | 该房屋用途为工业用房（D-1 厂房）。<br>该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。<br>该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。<br>以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。 |
| 登记机构 | 重庆市国土资源和房屋管理局 |
| 登记日期 | 2018 年 01 月 19 日 |

| | |
|---|---|
| 权证号 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025814 号 |
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 5 号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00050001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 5,465.58 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W; |

| | |
|---|---|
| | 房屋套内面积：5,465.58 平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1 至夹层；<br>业务编号：201801080471538。 |
| 附记 | 该房屋用途为工业用房（D-2 厂房）。<br>该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。<br>该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。<br>以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。 |
| 登记机构 | 重庆市国土资源和房屋管理局 |
| 登记日期 | 2018 年 01 月 19 日 |

| | |
|---|---|
| 权证号 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025818 号 |
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 6 号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00060001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 5,465.58 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W；<br>房屋套内面积：5,465.58 平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1 至夹层；<br>业务编号：201801080471539。 |
| 附记 | 该房屋用途为工业用房（D-3 厂房）。<br>该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。<br>该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。<br>以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。 |
| 登记机构 | 重庆市国土资源和房屋管理局 |
| 登记日期 | 2018 年 01 月 19 日 |

| | |
|---|---|
| 权证号 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025820 号 |
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |

| | |
|---|---|
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 7 号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00070001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 5,465.58 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W;<br>房屋套内面积：5,465.58 平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1 至夹层；<br>业务编号：201801080471540。 |
| 附记 | 该房屋用途为工业用房（D-4 厂房）。<br>该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。<br>该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。<br>以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。 |
| 登记机构 | 重庆市国土资源和房屋管理局 |
| 登记日期 | 2018 年 01 月 19 日 |

| | |
|---|---|
| 权证号 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025832 号 |
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 8 号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00110001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 576.09 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W;<br>房屋套内面积：576.09 平方米；<br>结构：钢筋混凝土结构；<br>层数：负 1 至 1 层；<br>业务编号：201801080471544。 |
| 附记 | 该房屋用途为工业用房（地下泵房及水池）。<br>该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。<br>该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。 |

| | |
|---|---|
| | 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。 |
| 登记机构 | 重庆市国土资源和房屋管理局 |
| 登记日期 | 2018 年 01 月 19 日 |

| | |
|---|---|
| 权证号 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025824 号 |
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 11 号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00080001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/其他 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 36 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W;<br>房屋套内面积：36 平方米；<br>结构：钢筋混凝土结构；<br>层数：1 层；<br>业务编号：201801080471541。 |
| 附记 | 该房屋用途为其他用房（垃圾房）。<br>该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。<br>该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。<br>以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。 |
| 登记机构 | 重庆市国土资源和房屋管理局 |
| 登记日期 | 2018 年 01 月 19 日 |

| | |
|---|---|
| 权证号 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025827 号 |
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 9 号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00090001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/其他 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 19.6 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W; |

| | |
|---|---|
| | 房屋套内面积：19.6 平方米；<br>结构：钢筋混凝土结构；<br>层数：1 层；<br>业务编号：201801080471542。 |
| 附记 | 该房屋用途为其他用房（门房 1）。<br>该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。<br>该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。<br>以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。 |
| 登记机构 | 重庆市国土资源和房屋管理局 |
| 登记日期 | 2018 年 01 月 19 日 |

| | |
|---|---|
| 权证号 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000025828 号 |
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路 1 号附 10 号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00100001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/其他 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 127.9 平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W；<br>房屋套内面积：127.9 平方米；<br>结构：钢筋混凝土结构；<br>层数：1 层；<br>业务编号：201801080471543。 |
| 附记 | 该房屋用途为其他用房（门房 2）。<br>该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。<br>该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。<br>以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。 |
| 登记机构 | 重庆市国土资源和房屋管理局 |
| 登记日期 | 2018 年 01 月 19 日 |

### 3.7.3 经营情况

#### （1）当前经营概况

估价对象位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号，总建筑面积47,656.06平方米。可租赁总面积合计为46,263.83平方米，截至价值时点，已出租面积为41,870.25平方米，出租率为90.5%；截至报告出具日，估价对象全部面积均已签署租赁合同，除已起租面积外，有一租户已签约并约定2025年9月1日起租。

**（2）历史经营情况**

根据原始权益人提供的历史经营情况数据，估价对象于2017年建成，于2018年集中去化，于2019年底达到满租，历史三年一期的期末出租率及期末平均租金单价请见下表：

| 年份 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|---|
| 出租率 | 90.5% | 100% | 100% | 100% |
| 期末平均租金单价（元/平方米/月） | 35.3 | 34.7 | 34.0 | 33.4 |

备注：上述期末平均租金单价含物业管理费，不含增值税，剔除租赁优惠影响。

根据委托人提供的历史三年及一期审定财务报表，显示估价对象历史三年一期各项营业收入、成本及费用、税金情况如下（单位：万元）：

| 年份 | 2025 年 1-3 月 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 428 | 1,870 | 1,809 | 1,650 |
| 营业成本及管理费用 | 94 | 438 | 496 | 489 |
| 税金及附加 | 72 | 297 | 291 | 295 |

备注：
1. 上表中所有收入均为不含增值税收入；
2. 上表中营业成本及管理费用中未剔除折旧及摊销。

## 3.8 价值时点

2025年3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，在价值时点自愿进行交易的金额。

**价值内涵**

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年3月31日，房屋规划用途为工业的建筑物所有权，及土地用途为工业用地剩余使用年限为41.5年的土地使用权，且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) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《委托评估函》

(c) 历史三年及一期审定财务报表

(d) 北京市汉坤律师事务所出具的《关于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新购入东久（南通）智造园项目、东久（重庆）智造园一期项目的法律意见书》

(4) 原始权益人提供的相关资料：

(a) 产权方《企业法人营业执照》

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》【渝(2018)两江新区不动产权第000021572号】、【渝(2018)两江新区不动产权第000025804号】、【渝(2018)两江新区不动产权第000025808号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025813号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025814号】、【渝(2018)两江新区不动产权第000025818号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025820号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025832号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025827号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025828号】、【渝（2018）两江新区不动产权第000025824号】等

(d) 《租约明细表》及《租赁合同》

(e) 原始权益人提供的其他资料

(5) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

## 3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

**合法原则**

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

**最高最佳利用原则**

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为工业用地，房屋用途为工业厂房及配套，符合最高最佳利用原则。

**替代原则**

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

**价值时点原则**

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

**一致性原则**

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

**一贯性原则**

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

## 3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，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。

中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目，共有宗地面积为86,830.00平方米，总建筑面积为47,656.06平方米，在价值时点2025年3月31日的市场价值为人民币**189,000,000**元（大写人民币**壹亿捌仟玖佰万元**整），折合单价为3,966元/平方米。

**估价结果汇总表**

| 项目名称 | 估价方法与权重 | 建筑面积（平方米） | 共有宗地面积（平方米） | 估价总值（元） | 单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（重庆）智造园一期 | 收益法 100% | 47,656.06 | 86,830.00 | 189,000,000 | 3,966 |

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

### 3.14 注册估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|---|---|---|---|
| 韩其栋 | 4420110137 | 韩其栋 | 2025.8.11 |
| 梁楠 | 3720180229 | 梁楠 | 2025.8.11 |

### 3.15 协助估价人员

邹婉盈、罗太顺

### 3.16 实地查勘期

二〇二五年四月二十一日

### 3.17 估价作业日期

二〇二三年二月二十至二〇二五年八月十一日

# 4. 估价技术报告

## 4.1 估价对象描述与分析

### 4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号，共有宗地面积合计为86,830.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块北临天康路，西临天康支路，东临两江大道，南邻长安科技园。估价对象所占用地块成较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

### 4.1.2 建筑物实物状况分析

根据原始权益人介绍及估价人员的实地查勘：该物业于2017年完工，由7栋工业厂房和4栋配套用房构成。根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

| 部位 | 建筑面积（平方米） | 可租赁面积（平方米） | 实际用途 | 建筑结构 | 楼层 | 装修及设备设施 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 5,787.14 | 5,787.14 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | 标准厂房部分<br>防火等级：丁类；<br>层高：11米；<br>外墙：彩钢板和玻璃窗；<br>室内<br>吊车梁：提供牛腿，标高7米，行车吊高6.5米，满足5T-10T行车要求；<br>地坪：钢混硬化耐磨地坪，荷载3T；<br>内防火隔墙：加气混凝土砌块<br>窗：铝合金玻璃窗；<br>设备设施：<br>提升门：双层镀锌钢板；<br>消防：消防泵和喷淋泵； |
| B | 6,441.37 | 6,441.37 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | |
| C（定制） | 12,805.64 | 12,173.00 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | |
| D-1 | 5,465.58 | 5,465.58 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | |
| D-2 | 5,465.58 | 5,465.58 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | |
| D-3 | 5,465.58 | 5,465.58 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | |
| D-4 | 5,465.58 | 5,465.58 | 工业厂房 | 钢结构 | 1至夹层 | |
| 泵房及水池 | 576.09 | —— | 配套用房 | 钢筋混凝土结构 | 负1至1层 | |
| 门卫房1 | 19.60 | —— | 配套用房 | 钢筋混凝土结构 | 1层 | |
| 门卫房2 | 127.90 | —— | 配套用房 | 钢筋混凝土结构 | 1层 | |
| 垃圾房 | 36.00 | —— | 配套用房 | 钢筋混凝土结构 | 1层 | |
| **合计** | **47,656.06** | **46,263.83** | —— | —— | —— | —— |

备注：C栋厂房为定制厂房，其中定制部分包括室内独立配电间、独立变电所，注塑区设备基础及电缆沟，增设防火隔墙及设备，西侧设置雨棚，增设提升门。

于价值时点，估价对象由上海东久磐易物业管理有限公司提供物业管理服务。

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2025年3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

估价对象位于重庆市渝北区，渝北区位于重庆主城区东北部，东邻长寿区、南与江北区毗邻，同巴南区、南岸区、沙坪坝区隔长江、嘉陵江相望，西连北碚区、合川区，北接四川省广安市华蓥市、邻水县，总面积1,452.03平方千米，下辖石船镇、洛碛镇、龙兴镇、大湾镇、古路镇等11个镇和龙溪街道、龙山街道、龙塔街道、双凤桥街道、两路街道等11个街道。2024年，渝北区实现地区生产总值2,769.13亿元，按可比价格计算比上年增长6.6%。按产业分，第一产业增加值 34.76 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值907.20亿元，增长15.6%；第三产业增加值1,827.17亿元，增长2.6%。

东久（重庆）智造园一期位于重庆市两江新区汽车产业聚集区龙兴工业园，属长江经济带，距市中心25公里，距江北机场15公里，地理位置优越。南侧紧邻重庆市一横线，东侧紧邻两江大道，有轨道16号线经过，南部有渝万、渝利铁路，交通便利、通达。所在的区域汽车产业集聚，项目周边有长安福特、长安汽车、北京现代、上汽通用五菱四大汽车厂，已经形成汽车产业的区域高度聚集。园区是西部工业4.0的先驱，重庆智能制造园区的典范，致力于打造高端智能制造产业聚集平台。重点引进高端汽车零部件企业，符合重庆两江新区重点产业发展方向，致力于助力西部地区智能制造产业升级。

估价对象周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国邮政储蓄银行、中国工商银行、重庆农村商业银行等，医疗配套主要有重庆市江北区人民医院（两江分院）、江北区复盛镇卫生院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

估价对象东久（重庆）智造园一期周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利达到估价对象。

周边城市交通主干道包括：两江大道、现代大道等。

公交线路：估价对象周边设有华平制造园公交站，分布有979路公交线路。

估价对象距离重庆江北国际机场约20公里，车程约25分钟；距离火车站复盛站约6公里，车程约8分钟；距离重庆北站约30公里；距离重庆绕城高速G5001入口约3公里。

#### 4.1.5 估价对象经营情况

估价对象位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号，总建筑面积47,656.06平方米，可租赁总面积合计为46,263.83平方米，截至价值时点，已出租面积为41,870.25平方米，出租率

为90.5%；截至报告出具日，估价对象全部面积均已签署租赁合同，除已起租面积外，有一租户已签约并约定2025年9月1日起租。

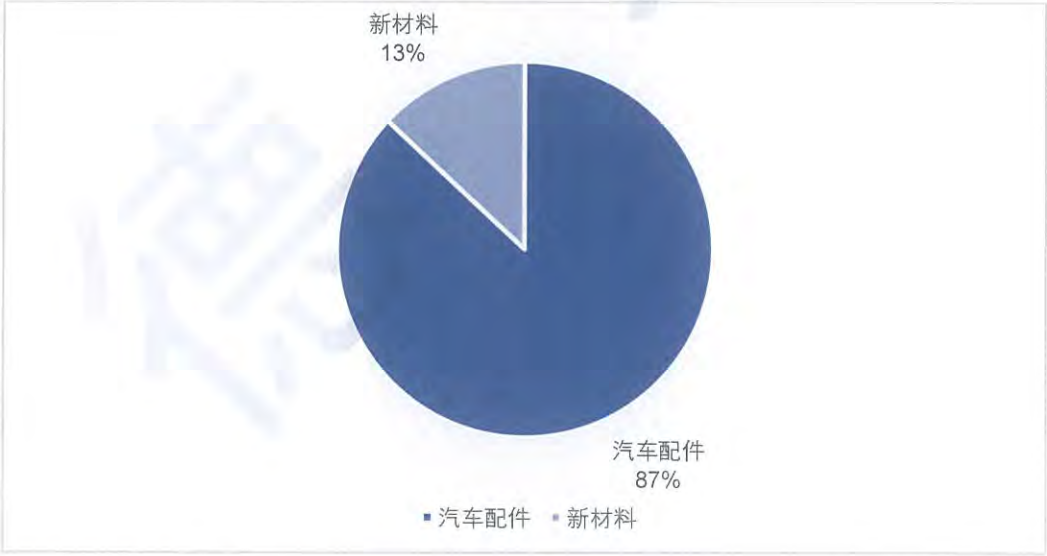
**(1) 当期收入分析**

根据原始权益人提供的《租赁合同》及《可出租建筑面积明细表》，估价对象总建筑面积为 47,656.06 平方米，可租赁总面积为 46,263.83 平方米，于价值时点，已出租面积为 41,870.25 平方米，出租率为 90.5%。截至价值时点，估价对象签约租户共计 7 个，租赁期限为 0.3 年至 10 年不等，按照价值时点已出租部分统计，月租金收入（不含增值税）约为 130.2 万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为 32.8 元/平方米/月（不含增值税，剔除租赁优惠影响）。月管理费收入（不含增值税）约为 10.7 万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均管理费为 2.5 元/平方米/月。

**(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，估价对象签约租户共计7个，行业涵盖汽车配件和新材料。租户行业比例（按租户面积统计）请见下图：

**估价对象租户行业配比**




按租赁面积排名，估价对象租户排序请见下表：

| 序号 | 承租方 | 租赁面积（平方米） | 租赁期限（年） | 租赁日期 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 起始日期 | 终止日期 |
| 1 | 租户 1 | 12,173.00 | 10.0 | 2018/1/1 | 2027/12/31 |
| 2 | 租户 2 | 5,465.58 | 8.0 | 2022/6/1 | 2030/5/31 |
| | | 1,072.00 | 0.3 | 2025/2/1 | 2025/5/31 |
| 3 | 租户 3 | 6,441.37 | 10.0 | 2018/3/1 | 2028/2/29 |
| 4 | 租户 4 | 5,787.14 | 8.0 | 2018/4/1 | 2026/3/31 |

| 序号 | 承租方 | 租赁面积（平方米） | 租赁期限（年） | 租赁日期 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 起始日期 | 终止日期 |
| 5 | 租户5 | 5,465.58 | 8.0 | 2019/8/15 | 2027/8/14 |
| 6 | 租户6 | 2,732.79 | 10.0 | 2018/7/1 | 2028/6/30 |
| 7 | 租户7 | 2,732.79 | 7.0 | 2018/4/1 | 2025/3/31 |

**(3) 租期分析**

根据原始权益人提供的资料，截至价值时点2025年3月31日，估价对象签约租户租赁年限为0.3至10年不等，按照面积加权平均租赁年限约为8.8年，具体分布情况如下：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 占已出租面积的百分比 % |
|---|---|---|
| 1年以内 | 1,072.00 | 2.6% |
| 5年-8年 | 19,451.09 | 46.4% |
| 10年 | 21,347.16 | 51.0% |
| **合计** | **41,870.25** | **100.0%** |

租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向产权方或运营管理机构发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。倘租户并未于规定的时间内向产权方或运营管理机构发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与产权方或运营管理机构根据当前市场标准磋商确定。

下表载列截至价值时点2025年3月31日，未来到期的租约情况：

| 租期年限区间 | 租赁面积（平方米） | 占已出租面积的百分比 % |
|---|---|---|
| 2025年 | 3,804.79 | 9.1% |
| 2026年 | 5,787.14 | 13.8% |
| 2027年 | 17,638.58 | 42.1% |
| 2028年 | 9,174.16 | 21.9% |
| 2030年 | 5,465.58 | 13.1% |
| **合计** | **41,870.25** | **100.0%** |

## 4.2 市场背景分析

### 4.2.1 重庆市经济运行状况

2024年，重庆市全年实现地区生产总值32,193.15亿元，比上年增长5.7%。按产业分，第一产业增加值2,135.82亿元，增长2.4%；第二产业增加值11,690.68亿元，增长4.6%；第三产业增加值18,366.65亿元，增长6.8%。全年实现工业增加值8,912.03亿元，比上年增长6.1%。规模以上工业增加值比上年增长7.3%。

2025年一季度，重庆市全市实现地区生产总值7,574.79亿元，按不变价格计算，同比增长4.3%。其中，第一产业实现增加值321.78亿元，同比增长2.2%；第二产业实现增加值2,496.63亿元，同比增长3.7%；第三产业实现增加值4,756.38亿元，同比增长4.8%。一季度，全市规模以上工业增加值同比增长3.6%。分三大门类看，制造业增加值增长3.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长3.9%。从主要支柱产业看，摩托车和装备产业增长较快，分别增长34.0%、10.0%；材料、消费品、汽车和能源产业分别增长6.6%、3.7%、2.4%和2.1%；

### 4.2.2 重庆市渝北区市场情况分析

2024年，渝北区实现地区生产总值2,769.13亿元，按可比价格计算比上年增长6.6%。按产业分，第一产业增加值34.76亿元，增长3.5%；第二产业增加值907.20亿元，增长15.6%；第三产业增加值1,827.17亿元，增长2.6%。2024年全年实现工业增加值852.84亿元，同比增长19.1%。分门类看，制造业增加值增长19.8%，电力、热力燃气及水生产和供应业增加值增长2.5%。规模以上工业增加值同比增长22.7%。全年汽车产业产值增长55.2%，战略新兴产业产值增长26.7%。分产品看，高技术新兴产品产量增势良好，电子工业专用设备增长89.5%，服务机器人增长10.4%，电子元件增长20.1%，机械化农业机具增长7.0%，台式微型计算机增长29.6%。

2025年一季度，渝北区全区实现地区生产总值704.95亿元，按可比价格计算同比增长6.1%。其中第一产业增加值7.66亿元，增长2.7%；第二产业增加值215.61亿元，增长6.4%；第三产业增加值481.68亿元，增长6.0%。一季度，全区实现工业增加值208.76亿元，按可比价格计算同比增长7.0%，其中，规上工业增加值增长8.4%。分门类看，制造业增加值增长7.3%，电力、热力燃气及水生产和供应业增加值增长1.3%。渝北区2025年一季度汽车产业增长强劲，实现产值419.09亿元，同比增长22.8%，其中整车产业实现产值246.22亿元，增长38.4%，汽配产业实现产值172.87亿元，增长5.8%。汽车产量19.07万辆，增长31.4%，其中新能源汽车产量5.84万辆，增长152.3%，占汽车产量的比重达30.6%，较上年同期上涨14.7个百分点。

### 4.2.3 渝北区工业用地分析

2020年至2025年一季度，重庆市招拍挂出让工业用地342宗，共出让工业用地2,371.0万平方米，规划建筑面积3,001.7万平方米。

2020-2024年，重庆市招拍挂出让工业用地面积呈现波动下降趋势，规划建筑面积则是呈现逐年下降的趋势。2020年，重庆市出让工业用地86幅，建设用地面积599.2万平方米，规划建筑面积980.5万平方米；2021年，重庆市出让工业用地87幅，建设用地面积412.9万平方米，规划建筑面积675.4万平方米，建设用地面积和规划建筑面积均出现下滑；2022年重庆出让工业用地49幅，合计建设用地面积676.4万平方米，为近五年来峰值，规划建筑面积625.9万平方米；2023年和2024年，重庆市出让工业用地分别为66幅和44幅，建设用地面积分别为417.3万平方米和206.3万平方米，规划建筑面积分别为458.4万平方米和199.3万平方米，均出现连续两年下滑。

2025年一季度，重庆市出让工业用地10幅，建设用地面积58.9万平方米，规划建筑面积62.2万平方米，规划建筑面积约占2024年全年的31.2%.

2020-2024年,重庆市招拍挂工业用地平均地面地价呈现波动上涨的态势，2020年为554元/平方米,2024年上涨至724元/平方米,年均复合增长率为6.9%。2025年一季度，重庆市招拍挂用地平均地面地价并未延续上涨态势，而是出现22.4%的大幅回落，为562元/平方米。

2020-2024年，重庆市招拍挂工业用地平均楼面地价同样呈现逐年快速上涨的态势，2020年为339元/平方米,2024年上涨至726元/平方米,年均复合增长率为21.0%。2025年一季度,重庆市招拍挂用地平均地面地价同样并未延续过去五年的上涨态势,而是出现26.6%的大幅回撤，为533元/平方米。

## 4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

**法律上允许**

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

**技术上可能**

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

**经济上可行**

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

**价值最大化**

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为工业用地，上盖建筑物规划用途为工业，实际用途为工业厂房及配套用房,其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

**外部环境分析**

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象位于重庆市渝北区龙兴工业园内，工业厂房及上下游企业集聚度较高，产业氛围好，对生产型企业、制造业企业有一定吸引力，估价对象周边交通及基础设施较完善，土地用途为工业用地，房屋实际用途为工业厂房及配套用房，故符合最高最佳利用原则。

**估价方法中的应用**

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

**使用前提说明与分析**

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为工业用地，房屋证载用途为工业，实际用途为工业厂房及配套用房，估价对象符合最高最佳利用原则，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》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

| | 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。 |

| | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
|---|---|---|---|---|
| 适用/不适用的估价对象类型 | 适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。 | 适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。 | 新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。 | 具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。 |
| | 不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。 | 不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。 | 对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。 | 估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。 |

| | 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不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用比较法。 | 不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。 | 估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。 | 有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。 |

根据《房地产估价规范》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，重庆市工业厂房租赁市场较活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得可比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，故不采用比较法作为本次估价的方法。

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，故不采用假设开发法评估。

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

- **租赁情况**

估价对象位于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号，总建筑面积为47,656.06平方米，总可租赁面积为46,263.83平方米，截至价值时点，估价对象已出租面积为41,870.25平方米，出租率为90.5%，截至报告出具日，估价对象全部面积均已签署租赁合同，除已起租面积外，有一租户已签约并约定2025年9月1日起租。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

➢ **市场租金**

**可比实例选取依据**

确定工业厂房物业市场租金时，我们采用比较法，首先按照区位条件及建筑形态等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。可比实例选取依据的具体分析如下：

（1） 区位条件

估价对象位于重庆市渝北区龙兴镇汽车产业聚集区龙兴工业园核心区域，距重庆市中心25公里，距重庆江北国际机场约20公里，地理位置佳。南侧紧邻重庆市一横线，东侧紧邻两江大道，有轨道16号线经过，南部有渝万、渝利铁路，交通便利通达。本次评估选取的案例均位于渝北区工业厂房运营成熟的代表性项目，与估价对象区位条件具有一定可比性。

（2） 建筑形态

估价对象总建筑面积为47,656.06平方米，为标准工业厂房，建筑标准优，外观大气，在承重及层高方面满足一定要求。我们在选取可比案例时参考以上指标，同时选取具有一定规模体量的标准工业厂房代表性项目，与估价对象具有一定可比性。

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似工业厂房产业园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 | | | 东久（重庆）智造园一期 | 桐桂二路某产业园 | 金丰路某产业园 | 龙骏大道某产业园 |
| 建筑年代 | | | 2017 | 2021 | 2022 | 2025 |
| 地址 | | | 渝北区龙兴镇天康路 3 号 | 渝北区玉峰山镇桐桂二路 | 渝北区玉峰山镇金丰路 | 渝北区龙骏大道 |
| 交易时间 | | | —— | 2025 年 3 月 | 2025 年 3 月 | 2025 年 3 月 |
| 交易价格（元/平方米/月）（不含增值税，含物业管理费） | | | —— | 25.5 | 24.8 | 24.9 |
| 交易情况 | | | —— | 正常 | 正常 | 正常 |
| 不动产状况 | 区位状况 | 区域位置 | 交通便利，位置较好 | 交通便利，位置较好 | 交通便利，位置较好 | 交通便利，位置较好 |
| | | 产业聚集度 | 聚集度高 | 聚集度一般 | 聚集度一般 | 聚集度高 |
| | | 交通网络成熟度 | 较成熟 | 成熟度一般 | 成熟度一般 | 较成熟 |
| | | 基础设施完善度 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| | | 自然及人文环境 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| | | 公共服务设施状况 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| | | 道路通达性 | 邻主干道，通达性好 | 邻主干道，通达性好 | 邻主干道，通达性好 | 邻主干道，通达性好 |
| | 实物状况 | 建筑规模 | 对租金价格影响不大 | 对租金价格影响不大 | 对租金价格影响不大 | 对租金价格影响不大 |
| | | 建筑物外观 | 外观大气，标示性强 | 外观大气，标示性强 | 外观大气，标示性强 | 外观大气，标示性强 |
| | | 建筑物结构 | 大跨度钢结构 | 大跨度钢结构 | 大跨度钢结构 | 大跨度钢结构 |
| | | 楼龄及保养 | 楼龄较新，保养较好 | 楼龄新，保养好 | 楼龄新，保养好 | 楼龄新，保养好 |
| | | 配套设施设备 | 配套设施较完备 | 配套设施较完备 | 配套设施较完备 | 配套设施较完备 |
| | | 装饰装修 | 内部普通装修 | 内部普通装修 | 内部普通装修 | 内部普通装修 |
| | | 空间布局 | 空间布局合理 | 空间布局合理 | 空间布局合理 | 空间布局合理 |
| | | 楼层 | 1 层 | 1 层 | 1 层 | 1 层 |
| | | 建筑功能 | 高标准工业厂房 | 高标准工业厂房 | 研发生产厂房 | 高标准工业厂房 |
| | | 层高 | 8 米及以上 | 8 米及以上 | 6 - 7 米 | 8 米及以上 |
| | | 地面承载力 | 正常承载力 | 正常承载力 | 正常承载力 | 正常承载力 |
| | | 物业管理 | 物业管理完善 | 物业管理较完善 | 物业管理较完善 | 物业管理较完善 |
| | 权益状况 | 规划限制条件 | 符合规划 | 符合规划 | 符合规划 | 符合规划 |




**估价对象位置**

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

**交易时间**

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间渝北区工业厂房租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

**交易情况**

可比实例的交易情况正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

**不动产状况**

不动产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施完善度、自然人文环境、公共服务设施状况、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、外观、结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、功能、层高、地面承载力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

| 比较因素修正指数表 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 因素 | | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
| 交易价格（元/平方米/月） | | | —— | 25.5 | 24.8 | 24.9 |
| 交易时间 | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 不动产状况 | 区位状况 | 区域位置 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 产业聚集度 | 1.00 | 1.05 | 1.05 | 1.00 |
| | | 交通网络成熟度 | 1.00 | 1.05 | 1.05 | 1.00 |
| | | 基础设施完善度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 自然及人文环境 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 公共服务设施状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 道路通达性 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 实物状况 | 建筑规模 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 建筑物外观 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 建筑物结构 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼龄及保养 | 1.00 | 0.98 | 0.98 | 0.98 |
| | | 配套设施设备 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 装饰装修 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 空间布局 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼层 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 建筑功能 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 |
| | | 层高 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 |
| | | 地面承载力 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 物业管理 | 1.00 | 1.05 | 1.05 | 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 | | | —— | 1.13 | 1.25 | 1.03 |
| 修正价格（元/平方米/月） | | | —— | 28.9 | 31.0 | 25.6 |
| 评估单价取算数平均（元/平方米/月） | | | —— | 28.5 | | |

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象比准租金单价为(28.9+31.0+25.6)÷3=28.5元/平方米/月（含物业管理费、不含增值税）。

于价值时点，估价对象签约物业管理费（不含增值税）单价在2.0元至3.8元/平方米/月之间。参考重庆市同类物业的物业管理费水平，并结合该项目的实际情况，本次评估估价对象单层工业厂房物业管理费市场水平为2.5元/平方米/月（不含增值税）；定制厂房之物业管理费参考当期及续期的签约水平。

根据我们掌握的资料以及对周边市场同类型物业定制厂房差异市场调查，且考虑到估价对象的特性，估价对象标准厂房和定制厂房比准价值如下：

| 用途 | 比准租金单价（元/平方米/月） | 比准物业管理费单价（元/平方米/月） |
|---|---|---|
| 标准工业厂房 | 26.0 | 2.5 |
| 定制工业厂房 | 35.1 | 2.0 |

备注：上述租金、物业管理费单价均不含增值税。

➢ **预测期内出租率分析**

**历史出租率及价值时点出租率情况**

估价对象于2017年建成，2018年集中去化，于2019年底达到满租，历史三年（2022年至2024年）的年末出租率均为100%。

截至价值时点，估价对象已出租面积为41,870.25平方米，出租率为90.5%；截至报告出具日，估价对象全部面积均已签署租赁合同，除已起租面积外，有一租户已签约并约定2025年9月1日起租。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，估价对象所在区域产业基础较好，标准工业厂房需求稳定。依托着产业集聚、位置优越、交通便利等优势，标准工业厂房出租率处于稳定水平。此外，根据原始权益人介绍，租户入驻后装修及设备投入较高、标准厂房租赁需求旺盛、市场可选择的同类项目供应有限等因素使得签约租户有较强的续约意向。

综合考虑项目所在区位及实际运营情况，估价对象预测期内出租率按照94%测算。根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前空闲期及免租期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、空闲期及免租期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均空闲期及免租期为5天。

➢ **收缴率**

根据原始权益人提供资料，估价对象历史租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本报告出具日历史三年一期租金收缴率均为100%。

综上，估价对象历史收缴率均达100%，且估价对象在签署合同中会约定一定金额的保证金，业主方可一定程度避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。基于审慎考虑，本次评估对预测期内每期收入进行调整，将首年（2025年）预测收入的99%计算

为当年运营收入，将其余金额计算至下一年度（2026年）；以此规则将第二年（2026年）及后续年度预测运营收入调整为当年年度预测收入99%与上年度预测收入1%的合计金额。

➢ **预测期内租金及管理费增长率分析**

**历史经营指标**

估价对象历史三年一期期末平均租金单价及期末平均物业管理费单价如下：

| 年份 | 期末平均租金单价（元/平方米/月） | 期末平均物业管理费单价（元/平方米/月） |
|---|---|---|
| 2025 年 1-3 月 | 32.8 | 2.5 |
| 2024 年 | 32.2 | 2.5 |
| 2023 年 | 31.3 | 2.6 |
| 2022 年 | 30.5 | 2.9 |

备注：上述期末平均租金单价、平均物业管理费单价不含增值税，剔除租赁优惠影响。

**在执行租约租期内增长率**

估价对象当前已签约租户租期内租金及物业管理费增长率基本为3%以上。根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，工业厂房需求稳定。

**周边市场情况**

估价对象位于重庆市渝北区龙兴工业园内，周边产业聚集度较高，临近重要交通枢纽，具有一定的竞争优势。估价对象及区域内其他可比产业园项目签约租户租金增长率一般为3%-4%。

综上，根据估价对象历史租约期内租金及物业管理费增长情况、该区域高标准工业厂房的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计估价对象预测期内市场租金及物业管理费按照2026年至2029年不增长，2030年至预测期结束每年增长3.0%测算。

➢ **光伏收入**

根据原始权益人提供资料，估价对象屋顶出租用于建设、运营光伏发电系统项目，项目运营期限为二十五年，项目屋顶租赁期限自起租日期之日起算二十年，期限届满后自动续期至营运期限届满之日且相关租赁条件不变，不含税光伏年收入约为9.5万元，本次评估按此测算光伏收入。

### 4.5.2 运营期间成本费用、税金及附加

**(1) 成本费用**

企业的经营成本及期间费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用、保险费用等间接费用。对于估价对象来说，估价对象运营成本费用主要包含物业管理费、营销推广费、一般管理费以及保险费等。

**物业管理费**

| 单位：元 | 2025 年 4-12 月 | 2026 年 | 后续增长率 |
|---|---|---|---|
| 物业管理费 | 749,474 | 999,299 | 每 2 年增长 3.0 % |

备注：上述成本含增值税。

本次测算中物业管理服务费参考原始权益人提供的《物业管理合同》，估价对象预测期首年物业管理费成本按照1.8元/月/平方米（建筑面积）计算，预测期内自2027年起每2年增长3.0%。

**营销推广费**

| 单位：元 | 2025 年 4-12 月 | 2026 年 | 取费标准 |
|---|---|---|---|
| 营销推广费 | 40,289 | 55,060 | 预测期内为不含税租金、物业管理费及光伏收入的 0.3% |

备注：上述成本含增值税。

根据原始权益人提供资料，结合估价对象经营情况，本次测算按照不含税租金、物业管理费及光伏收入的0.3%计算营销推广费成本。

**营运及一般管理费**

| 单位：元 | 2025 年 4-12 月 | 2026 年 | 取费标准 |
|---|---|---|---|
| 营运及一般管理费 | 402,887 | 550,598 | 预测期内为不含税租金、物业管理费及光伏收入的 3.0% |

备注：上述成本含增值税。

营运及一般管理费主要包括估价对象日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出。结合对估价对象运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估按照不含税租金、物业管理费及光伏收入的3.0%计算。

**保险费**

| 单位：元 | 2025 年 4-12 月 | 2026 年 |
|---|---|---|
| 保险费 | 32,111 | 42,815 |

备注：上述成本含增值税。

本次测算中参考原始权益人提供的保险合同，估价对象在投保险种为财产一切险、公众责任险及营业中断险，其中财产一切险费率为0.018%，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，即每年需要支付保险费用约为34,020元；公众责任险按照6,000元每年；营业中断险按照2,795元每年。

**（2）资本性支出**

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

本次测算中参考原始权益人提供的设备清单及相关预算，估价对象自价值时点起每年计提资本性支出，计提资本性支出单价2025年为6元/年/平方米（建筑面积），预测期后续年度为8元/年/平方米（建筑面积）。

**（3）税金及附加**

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

**增值税**

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务等支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入及物业管理费收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为9%，一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，分别按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

估价对象预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付综合管理服务费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

**增值税附加**

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

**房产税**

房产税的计税方式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%。

估价对象所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%，取费基数为计价部分房产原值。

**城镇土地使用税**

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

估价对象所在地的土地使用税为10.0元/平方米/年，估价对象所占用土地面积为86,830.00平方米。

**印花税**

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的1‰估算租赁合同印花税。

### 4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 成本费用 - 资本性支出 - 税金及附加

### 4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年4-12月至2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

| 科目 | 2025 年 4-12 月 | 2026 年 |
|---|---|---|
| 运营收入 | 13,295,270 | 18,304,031 |
| 成本费用 | 1,155,435 | 1,554,501 |
| 税费税金 | 2,301,978 | 3,165,581 |
| **运营收入-成本费用-税费税金** | **9,837,857** | **13,583,948** |
| 资本性支出 | 196,745 | 349,769 |
| **运营收入-成本费用-税费税金-资本性支出** | **9,641,112** | **13,234,179** |

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**

从城市角度分析，重庆市是中国中西部地区唯一的直辖市。在宏观经济层面，地区生产总值从2015年的1.57万亿元增长至2024年的3.22万亿元，年均增速达6.8%，高于全国平均水平，展现了其经济发展的强劲态势。2024年，重庆市全年实现地区生产总值同比增长5.7%，增速高于全国0.7个百分点，人均GDP突破10万元大关，经济总量在全国城市排名中稳居前五，内陆地区首位。此外，2024年重庆市规模以上工业增加值增长7.3%，增速高于全国1.5%，工业对GDP增长贡献率突破30%，成为经济增长的首要驱动力。2025年上半年，重庆市全市规上工业增加值进一步增长5.6%，制造业增加值增长6.0%，显示出持续稳健的经济发展态势。

综合来看，重庆市宏观经济发展态势强劲，工业发展近年来呈现出强劲的增长势头和显著的结构优化，已成为中国内陆地区先进制造业的核心引擎，其未来经济发展态势良好，当前长期增长率设定符合所在城市宏观经济发展情况。

**资产周边市场分析**

估价对象坐落于重庆市渝北区龙兴镇龙兴工业园区，距重庆市市中心25公里，距重庆江北国际机场约20公里。龙兴镇处于两江新区核心区，镇内交通发达，重庆轨道交通4号线二期、重庆铁路枢纽东环线已开通运营，在建的15号线实现站内换乘将实现站内无缝换乘，区位优势显著，交通便利通达。

近年来，龙兴工业园突出战略性新兴产业和国家级先进制造业平台功能，重点以航天工业产业、电子信息、新能源及新材料等战略性新兴产业和国家级先进制造业发展为主，着力打造万亿工业基地，建成国家重要战略性新兴产业基地、国内最具影响和实力的先进制造业集聚区之一。估价对象所在的龙兴工业园位于两江新区核心组团之中，是两江新区六大产业新城中龙盛产业新城的重要组成部分，是两江新区产业发展规划 “一心四带”中的先进制造产业带，产业效应集聚，区域内的工业厂房需求韧性较强，续租率将维持较高水平，租金可承受度相对较强。

**资产自身情况分析**

由于工业厂房园区入驻的租户通常会投入一定资金购买和投放生产设备，基于投入产出比、生产稳定性和长期业务发展角度考虑，租户搬迁成本较高，因此一般租期较长且租户续租意向较高，并对租金在一定范围内的增长有着一定的承受能力，整体呈现出较为明显的产业链条集聚、生态圈效应以及抗风险能力。

从估价对象历史经营情况来看，估价对象历史及当前在执行的租约年限较长，估价对象加权平均租赁年限约为8.8年，且在租约合同期内签约租金及物业管理费增长率基本为3%以上。考虑到估价对象租户以汽车配件行业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。

综上，综合考虑城市宏观经济发展水平、资产周边市场及估价对象自身经营情况，本次评估长期增长率采用2.0%属于合理水平。

### 4.5.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2066年9月30日，于价值时点2025年3月31日剩余使用年期为41.5年；估价对象于2017年建成，采用钢和钢混结构，钢结构生产用房最高经济耐用年限为70年，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2025年3月31日已使用约8年，估价对象剩余经济耐用年限约为52-62年；根据孰短原则，估价对象收益年期为41.5年。

### 4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用7.50%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1.81%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为产业园类不动产中的工业厂房业态，是位于重庆市核心区位的标准工业厂房，所在区位为两江新区龙兴工业园。依托着龙兴工业区整体的临空优势及如汽车零部件、装备制造业、新材料等行业的聚集优势，工业厂房需求稳定；所在区域配套设施完备、交通布局较成熟。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上，上调2.25%，综合风险报酬率取值为5.75%。

| 风险因素 | 报酬率 |
|---|---|
| 无风险报酬率 | 1.81% |
| 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 | 2.25% |
| **报酬率** | **7.50%①** |

备注：① 上述累加法确定之报酬率按照0.25%归整。

#### 4.5.8 结论

综上，收益法总价为人民币189,000,000元，单价为人民币3,966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。

中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目，共有宗地面积为86,830.00平方米，总建筑面积为47,656.06平方米，于2025年3月31日之市场价值为人民币**189,000,000**元（大写人民币**壹亿捌仟玖佰万元**整），折合单价3,966元/平方米。

**估价结果汇总表**

| 项目名称 | 估价方法与权重 | 建筑面积（平方米） | 土地面积（平方米） | 估价总值（元） | 单价（元/平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| 东久（重庆）智造园一期 | 收益法 100% | 47,656.06 | 86,830.00 | 189,000,000 | 3,966 |

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

# 5. 附件

## 5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1）运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次估值1.89亿元对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：1.89 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 1.70 | -10% |
| 下降 5% | 1.80 | -5% |
| **基准** | **1.89** | **0%** |
| 增长 5% | 1.99 | 5% |
| 增长 10% | 2.08 | 10% |

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和工业聚集度等宏观因素影响，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1.89亿元对应的长期增长率（2.0%）。

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：1.89 亿元 | |
|---|---|---|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.5% | 1.83 | -3% |
| 下降 0.25% | 1.86 | -2% |
| **基准** | **1.89** | 0% |
| 增加 0.25% | 1.92 | 2% |
| 增加 0.5% | 1.95 | 3% |

## 5.2 委托评估函

# 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为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的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 估价对象及范围：

   估价对象1为中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目，宗地面积为87,348.00平方米，总建筑面积为52,531.34平方米；

   估价对象2为中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目，共有宗地面积为86,830.00平方米，总建筑面积为47,656.06平方米；

2. 价值时点：

   2025年03月31日。

3. 经济行为：

   本公司作为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的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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，在基础设施证券投资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。

4. 委托人与产权方之间的关系

   估价委托人为上海国泰海通证券资产管理有限公司，原始权益人为Bolinda Limited及DMJ Industrial Holding (HK) Limited，基础设施项目产权方为南通弗洛达实业有限公司及重庆迪梦捷实业有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

5. 委托人承诺：

   本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供，委托人所提供的资料是

真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. 提供的主要文件或者资料：

（1） 委托人《企业法人营业执照》

（2） 安永（中国）企业咨询有限公司出具的《关于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扩募项目税务意见书》

（3） 北京市汉坤律师事务所出具的《关于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新购入东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期项目的法律意见书》

（4） 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年度及截至 2025 年 3 月 31 日止三个月期间的财务报表及审计报告》

（5） 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《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备考审阅报告》

（6） 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《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 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度可供分配金额测算报告的审核报告》

（本页无正文，为《委托评估函》盖章页）

委托方（签章）：

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2025 年 8 月 11 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

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为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"基础设施证券投资基金"） 新购入基础设施项目的原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. 估价对象及范围：

估价对象1为中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目，宗地面积为87,348.00平方米，总建筑面积为52,531.34平方米；

估价对象2为中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目，共有宗地面积为86,830.00平方米，总建筑面积为47,656.06平方米；

2. 价值时点：

2025年03月31日。

3. 经济行为

本公司完全知悉本次估价目的为上海国泰海通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，在基础设施证券投资基金申请新购入资产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。

4. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

5. 原始权益人与被评估单位（产权方）之间的关系：

截至本函出具日，产权方为我公司的全资子公司。

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，涉及产权方主体等的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

For and on behalf of BOLINDA LIMITED
Director/A

For and on beha
DMJ INDUSTRIA

7. 提供的主要文件或者资料：

（1） 产权方《企业法人营业执照》

（2） 估价对象《不动产权证书》

（3） 估价对象《租约明细表》及《租赁合同》

（4） 估价对象历史三年及一期审定财务报表

（5） 其他相关资料（具体见附件）

（本页无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》盖章页）

For and on behalf of
BOLINDA LIMITED

Director/Authorised Signatory

原始权益人（签章）：

Bolinda Limited

DMJ Industrial Holding (HK) Limited

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

Director/Authorised Signatory

2025 年 9 月 10 日

## 5.4 委托人和产权方营业执照

**委托人：**



统一社会信用代码
91310000560191968J
证照编号：01000000202304060057

# 营业执照

名　　称　上海国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
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）

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

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　　国家市场监督管理总局监制

**产权方：**



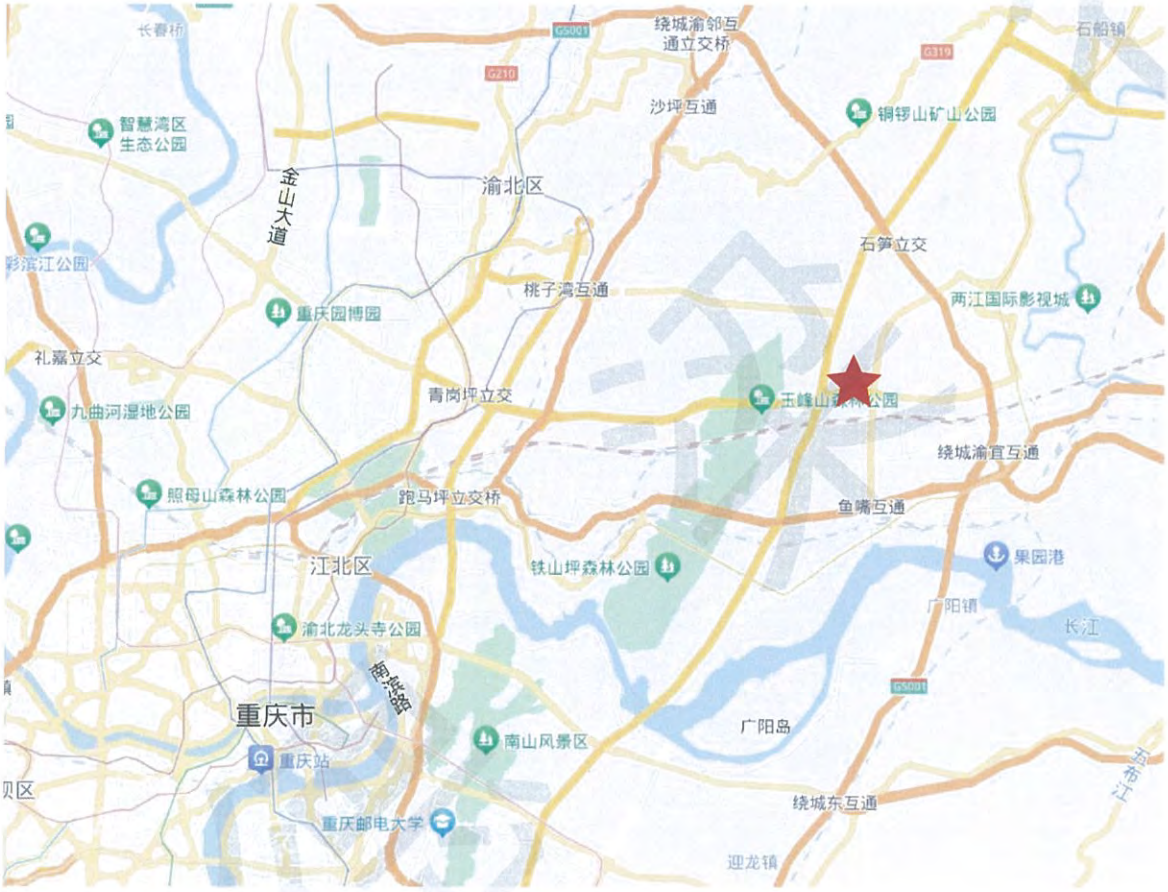
# 营业执照

统一社会信用代码　91500000MA5U6D5J5W
名　　称　重庆迪梦捷实业有限公司
类　　型　有限责任公司（台港澳法人独资）
住　　所　重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道19号
法定代表人　孙冬平
注册资本　1000万美元整
成立日期　2016年06月17日
营业期限　2016年06月17日至2065年06月16日
经营范围　汽车零部件制造；工业厂房及城市基础设施租赁（不含房地产）；仓储设备租赁；非居住房地产租赁；物业管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　重庆市工商行政管理局　2016 年 06 月 17 日

企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.cqgs.gov.cn　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

## 5.5 物业位置图




★ 估价对象位置示意图

## 5.6 估价对象及外部环境照片



估价对象园区入口


园区内部


厂房外观


厂房外观


厂房内部


配套用房



北侧天康路



西侧天康支路



南侧长安科技园区



东侧两江大道

## 5.7 估价对象权属证明

**A厂房**

渝（2018）两江新区 不动产权第 000021572 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 重庆迪梦城实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路1号附1号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00010001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 86830 ㎡/房屋建筑面积 5787.14 ㎡ |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066年09月30日 止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码91500000MA5U6D5S8W；<br>土地使用权面积：86830平方米；<br>房屋登记面积：5787.14平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1至夹层；<br>业务编号：202801080470059。 |

附 记

该房屋用途为工业厂房（A厂房）。
该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。
以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。
该证系分证，该宗地上已建成房屋11幢，分别为A厂房、B厂房、C厂房、D-1厂房、D-2厂房、D-3厂房、D-4厂房、地下泵房及水池、门房1、门房2、甘蔗房，建筑面积共计为47656.06平方米，分别颁有渝（2018）两江新区不动产权第000021572、000025804、000025808、000025813、000025814、000025818、000025820、000025832、000025827、000025828、000025824号《不动产权证书》。

**B厂房**

渝（2018）两江新区 不动产权第000025804 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 重庆迪梦城实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路1号附2号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00020001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 ㎡/房屋建筑面积 6441.37 ㎡ |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066年09月30日 止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码91500000MA5U6D5S8W；<br>房屋登记面积：6441.37平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1至夹层；<br>业务编号：202801080471535。 |

附 记

该房屋用途为工业厂房(B厂房)。
该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第000021572不动产权证书。
该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。
以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。

## C厂房



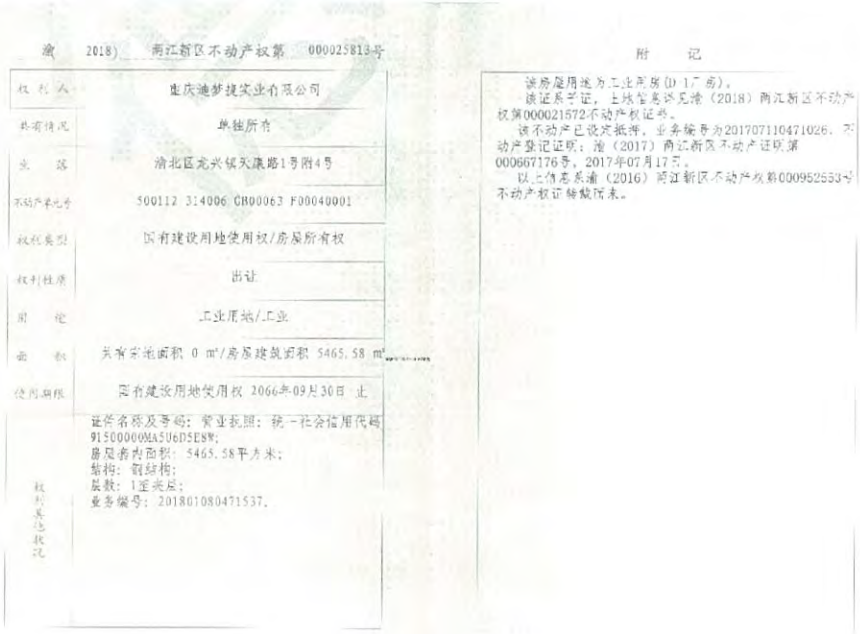
渝（2018）两江新区 不动产权第 000025808 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路1号附5号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00030001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 ㎡/房屋建筑面积 12805.64 ㎡ |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066年09月30日 止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码91500000MA5U6D5E8W；<br>房屋室内面积：12805.64平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1至1层；<br>业务编号：20180108047153 6。 |

附 记

该房屋用途为工业用房(C厂房)。
该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第000021572不动产权证书。
该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。
以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。

## D1厂房



渝 2018） 两江新区不动产权第 000025813号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路1号附4号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00040001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 ㎡/房屋建筑面积 5465.58 ㎡ |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066年09月30日 止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码91500000MA5U6D5E8W；<br>房屋室内面积：5465.58平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1至1层；<br>业务编号：20180108047153 7。 |

附 记

该房屋用途为工业用房(D 1厂房)。
该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第000021572不动产权证书。
该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。
以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。

## D2厂房

渝 2018 两江新区不动产权第 000025814号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 重庆地梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路1号附5号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00050001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 m²/房屋建筑面积 5465.58 m² |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066年09月30日 止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码91500000MA5U6D5E8W；<br>房屋套内面积：5465.58平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1至夹层；<br>业务编号：201801080471538。 |

附 记

该房屋用途为工业用房(D-2厂房)。
该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第000021572不动产权证书。
该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。
以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。

## D3厂房

渝 (2018) 两江新区 不动产权第000025818 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 重庆地梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路1号附6号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00060001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 m²/房屋建筑面积 5465.58 m² |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066年09月30日 止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码91500000MA5U6D5E8W；<br>房屋套内面积：5465.58平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1至夹层；<br>业务编号：201801080471539。 |

附 记

该房屋用途为工业用房(D-3厂房)。
该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第000021572不动产权证书。
该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。
以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。

## D4厂房

渝（2018）两江新区 不动产权第000025820 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路1号附7号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00070001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 ㎡/房屋建筑面积 5465.58 ㎡ |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066年09月30日 止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码91500000MA5U6D5E8W；<br>房屋查丈面积：5465.58平方米；<br>结构：钢结构；<br>层数：1至2层；<br>业务编号：201801080471540。 |

附 记

该房屋用途为工业用房(D-4厂房)。
该证系于证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第000021572不动产权证书。
该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。
以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。

## 地下泵房及水池

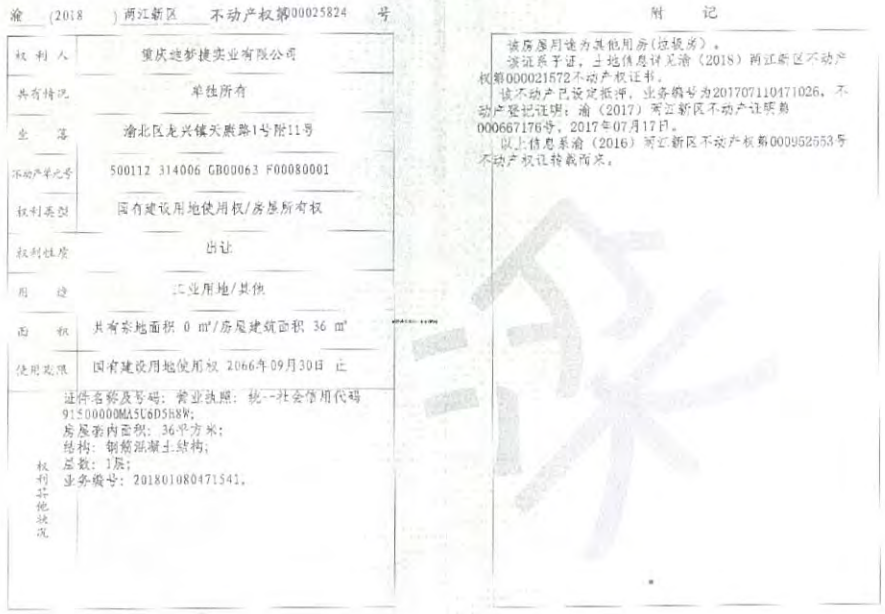
渝（2018）两江新区 不动产权第 000025832 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路1号附8号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00110001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 ㎡/房屋建筑面积 576.09 ㎡ |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066年09月30日 止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码91500000MA5U6D5E8W；<br>房屋查丈面积：576.09平方米；<br>结构：钢筋混凝土结构；<br>层数：负1至1层；<br>业务编号：201801080471544。 |

附 记

该房屋用途为工业用房（地下泵房及水池）。
该证系于证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第000021572不动产权证书。
该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。
以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。

## 垃圾房



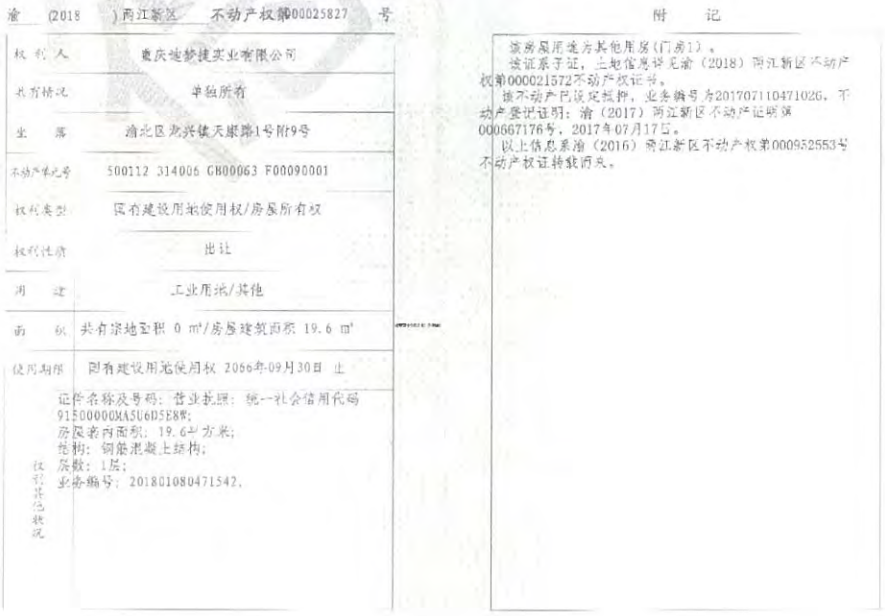
渝（2018）两江新区 不动产权第00025824 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路1号附11号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00080001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/其他 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 ㎡/房屋建筑面积 36 ㎡ |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066年09月30日 止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码91500000MA5U6D5H8W；<br>房屋表内面积：36平方米；<br>结构：钢筋混凝土结构；<br>层数：1层；<br>业务编号：201801080471541。 |

附 记

该房屋用途为其他用房（垃圾房）。
该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第0000021572不动产权证书。
该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。
以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。

## 门房1



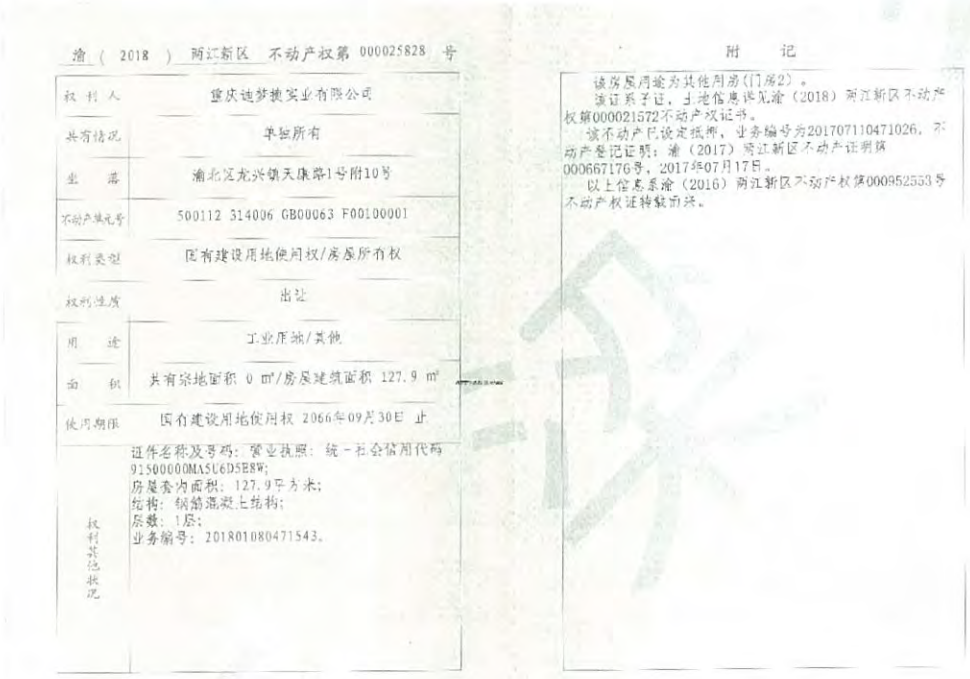
渝（2018）两江新区 不动产权第00025827 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 重庆迪梦捷实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路1号附9号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00090001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业用地/其他 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 ㎡/房屋建筑面积 19.6 ㎡ |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066年09月30日 止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码91500000MA5U6D5E8W；<br>房屋表内面积：19.6平方米；<br>结构：钢筋混凝土结构；<br>层数：1层；<br>业务编号：201801080471542。 |

附 记

该房屋用途为其他用房（门房1）。
该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第0000021572不动产权证书。
该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。
以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。

**门房2**



渝（2018）两江新区 不动产权第 000025828 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 重庆迪梦换实业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 渝北区龙兴镇天康路1号附10号 |
| 不动产单元号 | 500112 314006 GB00063 F00100001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 工业厂房/其他 |
| 面积 | 共有宗地面积 0 ㎡/房屋建筑面积 127.9 ㎡ |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2066年09月30日 止 |
| 权利其他状况 | 证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码91500000MA5U6D5E8W；<br>房屋套内面积：127.9平方米；<br>结构：钢筋混凝土结构；<br>层数：1层；<br>业务编号：201801080471543。 |

附 记

该房屋用途为其他用房(门房2)。
该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第000021572不动产权证号。
该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。
以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952533号不动产权证转载而来。

## 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　深圳市市场监督管理局
2019年08月[illegible]日

国家企业信用信息公示系统网址：

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、502B1

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入"自助办事"扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

## 5.10 估价人员相关专业执业资格



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.
中华人民共和国住房和城乡建设部
发证机关
No. 00309571

姓 名 / Full name 韩其栋
性 别 / Sex 男
身份证件号码 / ID No. 370724198512296116
注 册 号 / Registration No. 4420110137
执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司青岛分公司
有效期至 / Date of expiry 2026-10-23
持证人签名 / Bearer's signature 韩其栋



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.
中华人民共和国住房和城乡建设部
发证机关
No. 00324153

姓 名 / Full name 梁楠
性 别 / Sex 男
身份证件号码 / ID No. 370481199111150058
注 册 号 / Registration No. 3720180229
执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司青岛分公司
有效期至 / Date of expiry 2027-09-01
持证人签名 / Bearer's signature 梁楠