

华安张江光大园封闭式
基础设施证券投资基金
招募说明书（更新）

（2022 年第 1 号）

基金管理人：华安基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

二〇二二年六月

重要提示

本基金于2021年5月17日经中国证券监督管理委员会《关于准予华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可[2021]1670号）注册，进行募集。本基金的基金合同自2021年6月7日生效。

本基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。

本基金经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册，证券交易所同意本基金的基金份额的上市，并不表明其对本基金的投资价值和市场前景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为基础设施基金，采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具备不同的风险收益特征。基础设施基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利；二是基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。

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

【特别风险提示】

本基金为基础设施基金，投资者在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，理性判断市场，并承担基金投资中出现的各类风险，包括但不限于：

（一）本基金作为基础设施基金的特有风险

本基金为基础设施基金，可能面临以下风险，包括但不限于：

1、基金价格波动风险。基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

2、流动性风险。本基金的存续期为自基金合同生效之日起 20 年，存续期内采取封闭式运作，不开放申购与赎回，只能在二级市场交易，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约，存在流动性不足等风险。

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

3、交易失败、基金合同提前终止的风险。

（1）基金成立后，基金可能会面临因本基金所持有的基础设施资产支持证券在约定时间内未成功发行/设立，或本基金基础设施项目未成功购入等情形，导致基金合同提前终止的风险。

（2）在基金合同生效后，本基金启动反向吸收合并的相关工作。受限于法律法规规定、监管政策及各地区市场监督管理部门工作人员对反向吸收合并的理解和具体业务办理存在差异，反向吸收合并存在无法完成或无法在预定时间内启动或完成的风险。

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

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

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

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

可能对基金运作产生影响。

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

（二）与本基金基础设施项目相关的风险

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

2、基础设施项目的市场风险

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

（1）对租户及时支付租金及续租能力产生负面影响；

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

（3）对基础设施项目市场价值产生负面影响。

3、基础设施项目的运营风险

（1）经营业绩风险

基础设施项目的现金流主要源于租赁及物业管理费收入，2020 年度张江光大园前十大租户租赁面积占比为 81.60%。项目的财务状况及经营业绩可能受到租户破产、无偿债能力或业绩下滑、到期租户无法完成续签或无法找到替代承租人的不利影响。项目收益可能减少，可供分配现金可能受到不利影响。

（2）运营管理机构的管理风险

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

交接不利的风险，将对基础设施项目的运营产生不利影响，继而影响基础设施基金的运营业绩。同时，上海集挚咨询管理有限公司为新成立的公司，存在无历史运营业绩可以参考的风险。

（3）租赁合同未备案的风险

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

（4）租约集中到期的风险

根据截至 2020 年 12 月 31 日的租赁台账，剩余期限 2 年以内的（含 2 年）的合同面积合计占比 93.03%，在预测期间 2021-2022 年，将会出现租约集中到期的情况。若届时租户不续约或者无新签租约，将会对租金收入造成较大影响，可能会对现金流产生不利影响，从而影响本基金的收益。

4、基础设施项目的集中度风险

本基金投资于单一基础设施项目，存在基础设施项目易受到一地的经济环境和产业政策的影响的风险，继而对基础设施项目收益的稳定性存在负面影响。

5、估值与现金流预测风险

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

6、基础设施项目评估结果偏差风险

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

7、基础设施资产处置的风险

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

额持有人的利益产生不利影响。

8、未取得部分重要现金流提供方财务信息的风险

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

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

投资者购买本基金的基金份额需遵守《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》（以下简称“《REITs 业务办法》”）等相关规则规定。特别地，投资者及其一致行动人同意在拥有本基金份额时即视为承诺，若违反该规则第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 20 年，存续期内本基金封闭运作，基金份额持有人不可办理申购、赎回业务。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金的基金合同终止。

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

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

基金的过往业绩并不预示其未来表现。

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

本招募说明书中涉及与基金托管人相关的基金信息已经与基金托管人复核，有关投资组合报告财务数据截止日为2022年3月31日。

目 录

第一部分 绪言	1
第二部分 释义	2
第三部分 基金整体架构	10
第四部分 基金治理	25
第五部分 基金管理人	62
第六部分 基金托管人	76
第七部分 相关参与机构	82
第八部分 风险揭示	85
第九部分 基金的募集	91
第十部分 基金合同的生效	93
第十一部分 基金份额的上市交易和结算	94
第十二部分 基金的投资	98
第十三部分 基金的财产	105
第十四部分 基础设施项目基本情况	107
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析	163
第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望	182
第十七部分 原始权益人	203
第十八部分 基础设施项目运营管理安排	223
第十九部分 利益冲突及关联交易	240
第二十部分 基金扩募	249
第二十一部分 基金资产的估值	252
第二十二部分 基金的收益与分配	260

第二十三部分	基金的费用与税收	263
第二十四部分	基金的会计与审计	266
第二十五部分	基金的信息披露	269
第二十六部分	基金合同的变更、终止与基金财产的清算	278
第二十七部分	基金合同的内容摘要	281
第二十八部分	基金托管协议的内容摘要	282
第二十九部分	对基金份额持有人的服务	283
第三十部分	其他应披露事项	285
第三十一部分	招募说明书存放及查阅方式	290
第三十二部分	备查文件	291
附件一：	基金合同内容摘要	293
附件二：	托管协议内容摘要	315

第一部分 绪言

《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》(以下简称“本招募说明书”)依据《中华人民共和国证券投资基金法》(以下简称“《基金法》”)、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》(以下简称“《销售办法》”)、《公开募集证券投资基金运作管理办法》(以下简称“《运作办法》”)、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》(以下简称“《信息披露办法》”)、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(以下简称“《基础设施基金指引》”)和其他有关法律法规及行业自律组织规范,以及《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下简称“基金合同”)编写。

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

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

第二部分 释义

本招募说明书中除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

- 1、基金/本基金：指华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金
- 2、基金管理人：指华安基金管理有限公司
- 3、基金托管人：指招商银行股份有限公司
- 4、基金合同/《基金合同》：指《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对本基金基金合同的任何有效修订和补充
- 5、托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充
- 6、招募说明书/本招募说明书：指《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新
- 7、基金产品资料概要：指《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新
- 8、基金份额询价公告：指《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》
- 9、基金份额发售公告：指《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》
- 10、上市交易公告书：指《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》
- 11、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等
- 12、《民法典》：指 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订
- 13、《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十

二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

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

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

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

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

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

19、中国证监会：指中国证券监督管理委员会

20、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或中国银行保险监督管理委员会

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

22、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人

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

24、合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者

25、人民币合格境外机构投资者：指按照《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定，运用来自境外的人民币资金进行境内证券投资的境外法人

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

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

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

29、基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人

30、目标基础设施资产支持证券/专项计划：指国君资管张江光大园资产支持专项计划

31、基础设施资产支持证券/资产支持证券：指本基金以基金资产投资的，依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（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。本基金以初始募集资金投资的基础设施资产支持证券为国君资管张江

光大园资产支持专项计划

32、原始权益人：指基础设施基金持有的基础设施项目的原所有人；就本基金而言，是指上海安恬投资有限公司的股东上海光全投资中心（有限合伙）和光控安石（北京）投资管理有限公司

33、光全投资：指持有上海安恬投资有限公司 99%股权的上海光全投资中心（有限合伙）

34、光控安石：指持有上海安恬投资有限公司 1%股权的光控安石（北京）投资管理有限公司，推广品牌名称为光大安石

35、安恬投资：指持有上海中京电子标签集成技术有限公司 100%股权的上海安恬投资有限公司

36、中京电子：指持有基础设施资产（定义见下）的上海中京电子标签集成技术有限公司

37、张江集电：指上海张江集成电路产业区开发有限公司

38、光大安石（北京）：指光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司

39、资产支持证券管理人/专项计划管理人/计划管理人：指上海国泰君安证券资产管理有限公司（以下简称“国君资管”）

40、监管银行：指招商银行股份有限公司上海分行，根据《资金监管协议》约定对中京电子监管账户实施监管

41、资产支持证券托管人/专项计划托管人/计划托管人：指招商银行股份有限公司上海分行

42、基础设施资产/物业资产/初始基础设施资产：指专项计划通过安恬投资、中京电子所持有的，位于中国（上海）自由贸易试验区盛夏路 500 弄 1-7 号的张江光大园（包括物业资产的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权，基础设施资产对应的不动产权属证书编号为“沪（2017）浦字不动产权第 026326 号”），具体信息参见本招募说明书

43、基础设施项目公司/项目公司：指持有基础设施资产完全所有权或经营权利的公司。就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目公司而言，系指安恬投资和中京电子的合称

44、运营管理机构：指接受基金管理人委托对基础设施项目进行运营管理的

《基础设施基金指引》规定的外部管理机构，就本基金投资的初始基础设施资产而言，指上海集挚咨询管理有限公司（以下简称“集挚咨询”）

45、财务顾问：指国泰君安证券股份有限公司

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

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

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

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

50、基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额等业务

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

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

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

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

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

56、登记机构/中国结算：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国

证券登记结算有限责任公司

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

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

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

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

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

62、基金合同生效日/基金成立日：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基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期

63、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

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

65、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日

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

67、封闭期/存续期：指自基金合同生效至终止之间的期限，封闭期/存续期内本基金不开放申购、赎回业务

68、《业务规则》：指上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、华安基金管理有限公司及销售机构的

相关业务规则及对其不时做出的修订

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

70、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

71、元：指人民币元

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

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

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

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

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

77、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

78、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

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

80、不可抗力：指基金合同当事人无法预见、无法避免、无法克服且在基金合同由基金管理人、基金托管人签署之日后发生的，使基金合同当事人无法全部或部分履行基金合同的任何事件，包括但不限于洪水、地震及其他自然灾害、战

争、骚乱、火灾、政府征用、没收、恐怖袭击、公共卫生事件、法律法规变化、突发停电或其他突发事件、证券交易所非正常暂停或停止交易

81、中国：指中华人民共和国。为框定发售区域之目的，就基金合同及本招募说明书而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区

第三部分 基金整体架构

一、本基金整体结构及交易安排

1、本基金募集结束并达到基金备案条件后，基金管理人向证监会办理基金备案手续，自取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》正式生效。

2、基金合同生效后，基金管理人将按照与目标基础设施资产支持证券计划管理人签署的《认购协议》，以基金资产认购目标基础设施资产支持证券全部份额，也即国君资管张江光大园资产支持专项计划全部份额。认购完成后，专项计划管理人按照相关程序完成专项计划的设立及备案。

3、专项计划管理人将按照与光全投资等签署的《上海安恬投资有限公司股权转让协议》（以下简称“《股权转让协议》”）的约定，在专项计划设立日后通知专项计划托管人将专项计划募集资金作为安恬投资第一笔股权转让价款支付至光全投资的账户，用于购买安恬投资 100%股权；待《股权转让协议》约定的交割审计完成后，根据交割审计的结果支付第二笔股权转让价款（如需），并在专项计划设立日后 15 个工作日内在工商局完成安恬投资章程备案。专项计划托管人应根据《股权转让协议》及《国君资管张江光大园资产支持专项计划托管协议》（以下简称“《专项计划托管协议》”）的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后予以付款。

4、专项计划设立后，专项计划管理人分别向安恬投资及中京电子发放借款，安恬投资和中京电子将分别以其获得的借款用于偿还存量负债及专项计划管理人认可的其他用途。

5、基金存续期间，基金管理人、运营管理机构将根据《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于张江光大园项目之运营管理协议》（以下简称“《运营管理协议》”）的约定负责基础设施项目的各项运营管理事宜。

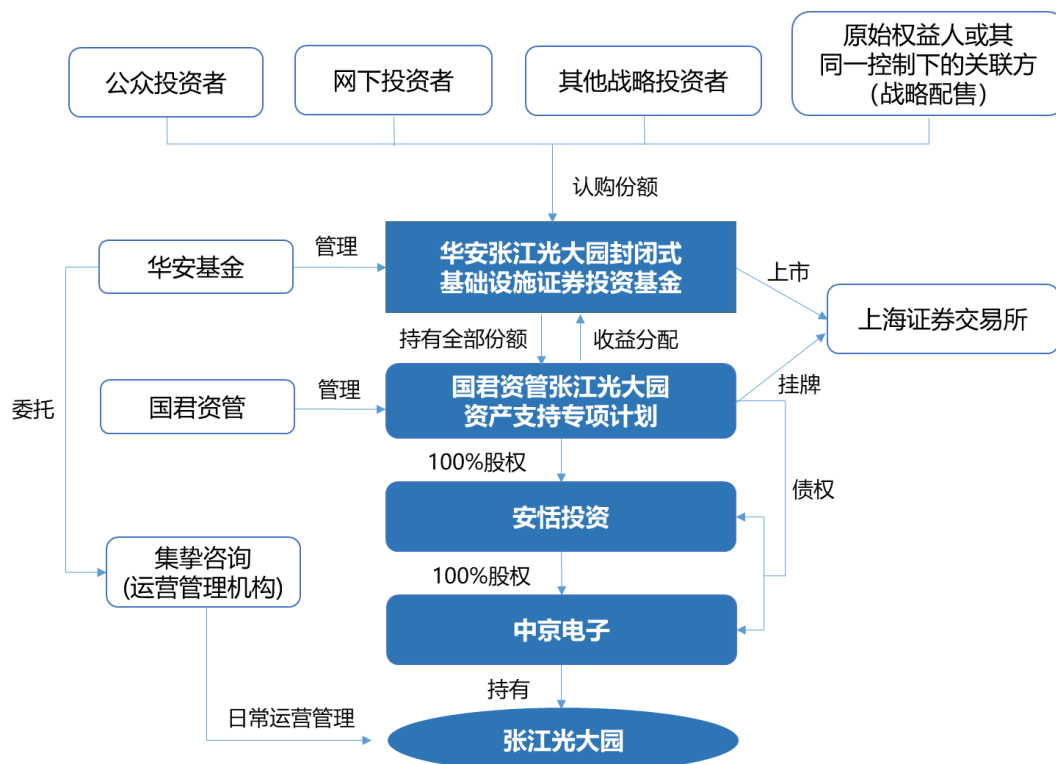
6、中京电子应根据与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定将项目运营过程中产生的中京电子运营收入归集至监管账户。

7、安恬投资、中京电子应按照其与专项计划管理人（代表专项计划）签署的相关《借款合同》约定，向专项计划管理人（代表专项计划）偿还相应借款的本金和/或利息。

8、专项计划管理人向资产支持证券持有人（即本基金）分配款项后，基金

管理人按照《基金合同》的约定进行收益分配。

2021年6月7日，本基金整体架构图如下：

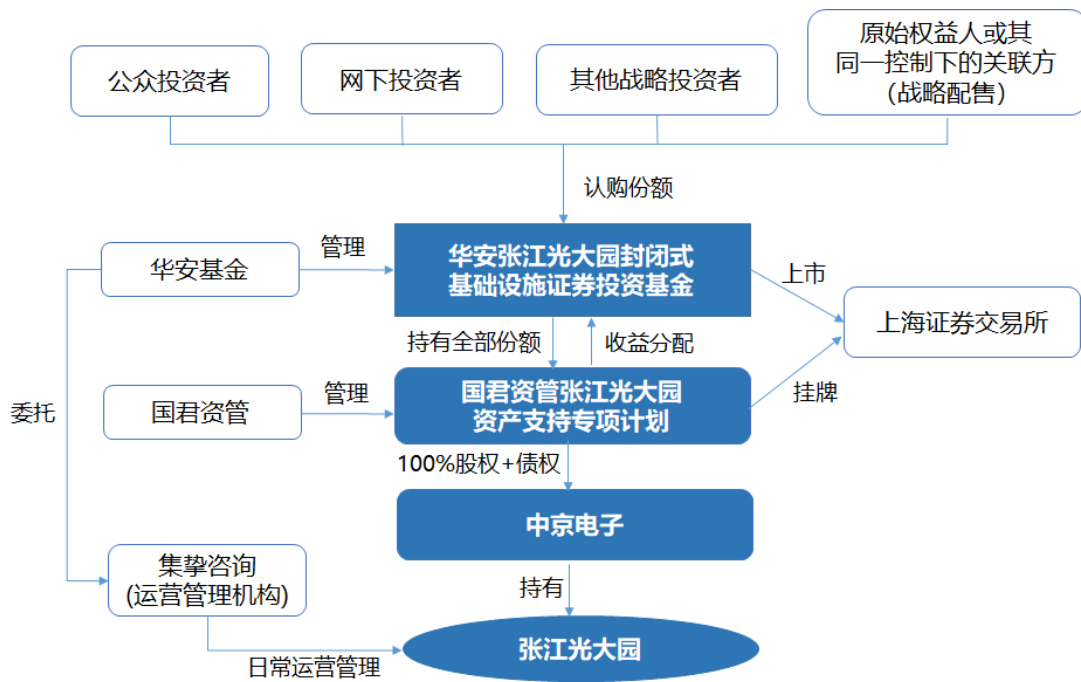


9、反向吸收合并安排

基金合同生效后，本基金已启动反向吸收合并的相关工作。

考虑到法律法规规定、监管政策及各地区市场监督管理部门工作人员对反向吸收合并的理解和具体业务办理存在差异，反向吸收合并能否完成、何时完成都存在不确定性。

如本次反向吸收合并完成后，本基金的整体架构图如下：



二、目标基础设施资产支持证券相关情况

（一）目标基础设施资产支持证券（以下简称“专项计划”）基本情况

1、专项计划名称

国君资管张江光大园资产支持专项计划。

2、专项计划管理人、托管人

专项计划管理人为上海国泰君安证券资产管理有限公司（以下简称“国君资管”）。

专项计划托管人指招商银行股份有限公司上海分行。

3、专项计划期限

专项计划期限为 20 年，自专项计划设立日至满 20 年之对日的前 10 个工作日，并在专项计划存续期间可由资产支持证券持有人大会决议进行延期。

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

4、资产支持证券类别、信用增级方式

该资产支持证券为平层结构，无信用增级。

5、专项计划的登记托管、交易转让

（1）登记托管

专项计划的登记托管机构为中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。专项计划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。

（2）交易转让

专项计划可以申请通过上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行交易转让，但每个权益登记日（含）至相应的兑付日（含）或资产支持证券持有人大会会议日期内，资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

（二）专项计划资产的构成及其管理、运用及处分

1、专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

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

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

2、专项计划资金的运用

（1）基础资产投资

即在专项计划设立后，且《股权转让协议》项下付款条件全部满足的情况下，专项计划管理人应根据《股权转让协议》的约定，向专项计划托管人发出付款指令，指示专项计划托管人向光全投资支付股权转让价款，用于购买安恬投资的100%股权。专项计划托管人应根据《专项计划托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于收到划款指令当日17:00前予以付款。

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

（2）合格投资

在《标准条款》允许的范围内，专项计划管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示专项计划托管人将专项计划账户中待分配的资金进行合格投资（以下简称“合格投资”），具体包括利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具。

专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成专项计划资金的一部分。

3、专项计划资产的处分

专项计划的处置方案由资产支持证券持有人大会决议。

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

（三）专项计划的设立、终止等事项

1、专项计划的设立

（1）专项计划设立

除发生《标准条款》规定的发行期提前终止的情形外，专项计划发行期结束后，若资产支持证券投资者的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）不低于资产支持证券目标募集规模的 100%，则专项计划管理人应在资产支持证券缴款截止日后的第一个工作日内将认购资金（不含利息）全部划转至已开立的专项计划账户并于该日完成验资，完成验资当日为专项计划设立日，专项计划管理人于该日宣布专项计划设立。专项计划管理人应于专项计划设立日后的第 1 个工作日通知所有投资者，并在专项计划设立日起 5 个工作日内向专项计划托管人提交验资报告（电子扫描件）。

如果发生《标准条款》规定的发行期提前终止的情形，则在发行期提前终止后，则专项计划管理人应在资产支持证券缴款截止日后的第一个工作日内将认购资金（不含利息）全部划转至已开立的专项计划账户并于该日完成验资，完成验资当日为专项计划设立日，专项计划管理人于该日宣布专项计划设立。专项计划管理人应于专项计划设立日后的第一个工作日通知所有投资者，并在专项计划设立日起五个工作日内向专项计划托管人提交验资报告（电子扫描件）。

（2）专项计划未成功设立

发行期结束时，若出现资产支持证券认购人的认购资金总额低于资产支持证券目标募集规模，则专项计划未成功设立。专项计划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，向资产支持证券认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（不含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算）。

2、专项计划的终止

专项计划于以下任一事件发生且资产支持证券持有人大会决议专项计划终止之日终止：

（1）专项计划设立日后 90 个工作日内，物业资产和/或中京电子股权仍存在权利负担（包括但不限于物业资产抵押、物业资产运营收入质押、中京电子股权质押等，但为担保专项计划对安恬投资和/或中京电子借款而设置的权利负担除外）；

（2）专项计划终止日前，且资产支持证券持有人大会未决议延长专项计划或资产支持证券持有人内部有权决策机构（在专项计划资产支持证券均由同一资产支持证券持有人持有的情况下）未决议延期；

（3）专项计划根据资产支持证券持有人大会审议通过的处置方案实现全部专项计划资产的处置，并完成相应的处置分配；

（4）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；

（5）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；

（6）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变化；

（7）专项计划目的无法实现；

（8）资产支持证券持有人大会决议认为需要终止专项计划的情况。

（四）专项计划的信息披露安排

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

1、信息披露形式-

专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

（1）上海国泰君安证券资产管理有限公司：www.gtjazg.com

（2）上海证券交易所：www.sse.com.cn

（3）基金业协会指定的其他网站

2、信息披露内容包括-

（1）定期公告

专项计划的定期公告主要包括《资产管理报告》《托管报告》《审计报告》《收益分配报告》《定期物业估值报告》《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，专项计划管理人应当于知悉或应当知悉重大事件发生后以及取得相关进展后两个交易日内披露临时报告。

3、澄清公告与说明

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

4、信息披露文件的存放与查阅

专项计划的定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于专项计划管理人所在地、专项计划托管人所在地、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。

（五）专项计划的主要交易文件摘要

1、《标准条款》

《标准条款》指《国君资管张江光大园资产支持专项计划标准条款》，由专项计划管理人订立，明确专项计划的管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务关系。

2、《认购协议》

《认购协议》指由专项计划管理人与资产支持证券认购人签署的《国君资管张江光大园资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何有效修改或补充，就发行和认购资产支持证券事宜做出约定。

3、《专项计划托管协议》

《专项计划托管协议》系指专项计划管理人（代表专项计划）与专项计划托管人签署的《国君资管张江光大园资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充，专项计划管理人委托招商银行上海分行担任专项计划的托管人，就托管专项计划资金为专项计划提供托管服务，招商银行上海分行亦愿意接受此委托，基于此确定管理人与托管人的权利与义务关系。

4、《股权转让协议》

就专项计划购买光全投资和光控安石持有的安恬投资 100%股权事宜，资产支持证券管理人拟与光全投资、光控安石、安恬投资签署《上海安恬投资有限公司股权转让协议》（以下简称“《股权转让协议》”）。《股权转让协议》约定的事项主要包括以下内容：定义与解释；股权转让与交易步骤；转让价款和支付；转让价款支付条件；交割后事项；陈述与保证、违约及提前终止等重大事项。

5、《借款合同》

就专项计划分别向安恬投资和项目公司发放借款事宜，专项计划（由资产支持证券管理人代表）拟分别与安恬投资、中京电子签署《上海国泰君安证券资产管理有限公司与上海安恬投资有限公司之借款合同》以及《上海国泰君安证券资产管理有限公司与上海中京电子标签集成技术有限公司之借款合同》（统称“《借款合同》”）。《借款合同》约定的事项主要包括以下内容：借款金额及借款用途；借款利息、期限及还款；权利义务的转让；借出方的权利义务；借入方的权利义务；陈述与保证；税费；违约责任；法律适用与争议解决；通知；生效及其他。

三、中京电子相关情况

（一）基本情况

截至 2020 年 12 月 31 日，上海中京电子标签集成技术有限公司（以下简称“中京电子”）基本情况如下：

中文名称	上海中京电子标签集成技术有限公司
公司简称	中京电子
法定代表人	刘晓波
成立日期	2005 年 11 月 8 日
注册资本	人民币 35,000 万元
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区盛夏路 500 弄 5 号 401 室

经营范围	电子标签产品、电子识读设备的研发，软件的开发，计算机系统集成的设计、安装、调试、维护，并提供相关技术咨询和技术服务，电子产品、电子识读设备的销售，从事货物与技术的进出口业务，自有房屋租赁，物业管理，停车场（库）经营，企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
--------------------	--

（二）公司历史沿革

1、公司设立情况

2005 年 9 月 20 日，中京电子第一届第一次股东会决议通过，由上海钶铌电子技术有限公司和上海复旦微电子集团股份有限公司分别出资 450 万元人民币和 50 万元人民币组建上海中京电子标签集成技术有限公司，于 2005 年 11 月 8 日取得上海市工商行政管理局浦东新区分局核发的注册号为 3101152024573 号《企业法人营业执照》。

2、公司注册资本及股权变更情况

根据中京电子提供的工商登记档案，2010 年 1 月 10 日，经中京电子股东会决议，同意股东上海中京投资管理有限公司受让上海钶铌电子技术有限公司持有的公司 90%的股权。2010 年 10 月 26 日上海市工商行政管理局机场分局颁发注册号为 310115000922448 的《营业执照》。

2013 年 10 月 10 日，中京电子根据股东会决议和章程修正案的规定，减少注册资本人民币 50 万元，实收资本人民币 50 万元，变更后注册资本为人民币 450 万元，实收资本人民币 450 万元。变更注册资本和实收资本后，中京电子变更为一人有限责任公司，股东为上海中京投资管理有限公司。

2013 年 12 月，根据股东决定，股东上海中京投资管理有限公司将其持有的中京电子 100%股权连同相应的权利和义务转让给香港的中京技术有限公司。转让后，中京电子由内资企业改制为外商独资企业。该次股权转让取得中国（上海）自由贸易试验区管理委员会的中（沪）自贸管经贸管[2014]13 号批复同意，于 2014 年 1 月 27 日取得上海市工商行政管理局自贸区分局颁发的注册号为 310115000922448 的《营业执照》，并同时办理其他相关证照的变更手续。

根据 2014 年 3 月 27 日股东决定和新的公司章程规定，中京电子申请变更公司的注册资本，从原来的人民币 450 万元增加至人民币 35,000 万元，投资总额增至人民币 35,000 万元。公司注册资本人民币 450 万元由投资方自领取营业执

照之日起缴付，余额至 2025 年 11 月 7 日前缴付完毕。

2016 年 12 月，中京技术有限公司将其持有的中京电子 100%股权转让给安恬投资。本次股权转让完成后，安恬投资持有中京电子 100%股权，成为中京电子之母公司。

根据中京电子提供的工商档案，截至本招募说明书出具之日，中京电子系依法设立且合法存续的有限责任公司。

（三）股东出资情况

截至 2020 年 12 月 31 日，中京电子股东的出资额及占比情况如下：

表：中京电子的出资情况

序号	股东名称	认缴出资额 (单位：人民币万元)	实缴出资额 (单位：人民币万元)	出资比例
1	上海安恬投资有限公司	35,000	23,550	100%
合计		35,000	23,550	100%

（四）对投资者作出决策具有重大影响的重组事项情况

根据中京电子出具的《承诺及声明函》，中京电子设立后未发生过合并、分立、收购或出售资产、资产置换、债务重组等对投资者作出决策具有重大影响的重组事项。

四、上海安恬投资有限公司

（一）基本情况

截至 2020 年 12 月 31 日，上海安恬投资有限公司（以下简称“安恬投资”）基本情况如下：

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

（二）公司设立及股权变更情况

安恬投资为 2015 年 12 月 14 日在中国（上海）自由贸易试验区成立的有限责任公司，营业期限为 10 年，注册资本为人民币 100 万元。

公司成立时，由上海光控浦燕股权投资管理有限公司（以下简称“光控浦燕”）认缴出资设立。2016 年 9 月 27 日，光控浦燕将其持有的 99% 安恬投资股权转让给光全投资。

2017 年 10 月 26 日，光控浦燕将其持有的 1% 的安恬投资股权转让给光控安石。上述变更完成后，安恬投资股东变更为光全投资及光控安石。

截至本招募说明书出具之日，安恬投资持有中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局于 2018 年 6 月 5 日核发的《营业执照》，系依法设立且合法存续的有限责任公司。

（三）股权结构

截至 2020 年 12 月 31 日，安恬投资股东的出资额及占比情况如下：

表：安恬投资的出资情况

序号	股东名称	认缴出资额 (单位：人民币万元)	实缴出资额 (单位：人民币万元)	出资比例
1	上海光全投资中心 (有限合伙)	99	99	99%
2	光控安石（北京） 投资管理有限公司	1	1	1%
合计		100	100	100%

（四）主营业务情况及财务状况

1、主营业务情况

安恬投资持有中京电子 100% 股权，其目前暂无主营业务收入。

2、财务状况

根据安恬投资的 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年经审计的财务报表，公司最近四年的财务状况如下：

（1）资产负债表

表：安恬投资 2017 年-2020 年资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产				
流动资产：				
货币资金	125.11	7.95	5.81	90.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	100,729.60
预付款项	-	-	-	16.86
流动资产合计	125.11	7.95	5.81	100,837.40
非流动资产：				
长期股权投资	100,729.60	100,729.60	100,729.60	-
非流动资产合计	100,729.60	100,729.60	100,729.60	-
资产总计	100,854.71	100,737.55	100,735.41	100,837.40
流动负债：				
应付利息	-	-	-	65.07
其他应付款	15,602.17	10,551.19	8,549.78	3,414.53
一年内到期的非流动负债	1,000.00	500.00		
流动负债合计	16,602.17	11,051.19	8,549.78	3,479.61
非流动负债：				
长期借款	42,488.80	43,488.80	44,438.80	44,838.80
长期应付款				54,850.00
其他非流动负债	33,471.32	36,151.32	52,250.32	
非流动负债合计	75,960.12	79,640.12	96,689.12	99,688.80
负债合计	92,562.29	90,691.31	105,238.90	103,168.41
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	100.00	100.00		
资本公积	16,000.00	16,000.00		
未分配利润	-7,807.58	-6,053.76	-4,503.49	-2,331.01
所有者权益（或股东权益）	8,292.42	10,046.24	-4,503.49	-2,331.01

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
合计				
负债和所有者权益（或股东权益）总计	100,854.71	100,737.55	100,735.41	100,837.40

(2) 利润表

表：安恬投资 2017 年-2020 年利润表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业收入	-			155.50
其中：投资收益	-			155.50
减：营业成本	-			
税金及附加	3.11		3.53	50.22
销售费用	-			
管理费用	28.15	2.45	21.54	112.84
财务费用	1,858.42	2,091.22	2,147.41	2,323.42
其他收益	135.86	543.40		
二、营业利润	-1,753.82	-1,550.27	-2,172.48	-2,330.98
三、利润总额	-1,753.82	-1,550.27	-2,172.48	-2,330.98
减：所得税费用	-			
四、净利润	-1,753.82	-1,550.27	-2,172.48	-2,330.98

(3) 现金流量表

表：安恬投资 2017 年-2020 年现金流量表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年
一、经营活动产生的现金流量：				
收到的税费返还	135.86	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-	28,191.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-	155.50

项目	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年
收到其他与经营活动有关的现金	0.40	544.80	0.87	8,727.75
经营活动现金流入小计	136.26	544.80	0.87	37,074.25
投资支付的现金	-	-	-	125,420.60
支付的各项税费	3.11	-	3.53	50.22
支付其他与经营活动有关的现金	18.48	7.01	3.76	5,409.29
经营活动现金流出小计	21.59	7.01	7.29	130,880.10
经营活动产生的现金流量净额	114.67	537.79	-6.42	-93,805.86
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流量净额	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到现金	-	1.00	-	-
取得借款收到的现金	-	43,988.80	-	114,599.93
收到的其他与筹资活动有关的现金	5,046.70	2,012.72	5,069.68	-
筹资活动现金流入小计	5,046.70	46,002.52	5,069.68	114,599.93
偿还债务支付的现金	3,180.00	44,438.80	2,999.68	45,262.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,864.21	2,099.37	2,148.71	1,940.85
筹资活动现金流出小计	5,044.21	46,538.17	5,148.39	47,203.11
筹资活动产生的现金流量净额	2.49	-535.65	-78.71	67,396.82
四、现金及现金等价物净增加（减少）额	117.16	2.14	-85.12	-26,409.03
加：年初现金及现金等价物余额	7.95	5.81	90.94	26,499.97
五、年末现金及现金等价物余额	125.11	7.95	5.81	90.94

（4）主要财务指标分析

表：安恬投资 2017 年-2020 年主要财务指标汇总表

单位：万元

项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
总资产	100,854.71	100,737.55	100,735.41	100,837.40
流动资产	125.11	7.95	5.81	100,837.40
总负债	92,562.29	90,691.31	105,238.90	103,168.41
流动负债	16,602.17	11,051.19	8,549.78	3,479.61

项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
所有者权益	8,292.42	10,046.24	-4,503.49	-2,331.01
营业收入	-	-	-	155.50
营业成本	-	-	-	-
利润总额	-1,753.82	-1,550.27	-2,172.48	-2,330.98
净利润	-1,753.82	-1,550.27	-2,172.48	-2,330.98
经营活动产生的 现金流量净额	114.67	537.79	-6.42	-93,805.86
资产负债率	91.78%	90.03%	104.47%	102.31%

资本结构方面，2017-2019 年安恬投资资产规模分别为 100,083.74 万元、100,735.41 万元和 100,737.55 万元；同期，安恬投资所有者权益分别为-2,331.01 万元、-4,503.49 万元和 10,046.24 万元。截至 2020 年末，安恬投资总资产为 100,854.71 万元，所有者权益为 8,292.42 万元。

财务杠杆方面，2017-2019 年安恬投资资产负债率分别为 102.31%、104.47% 和 90.03%，呈整体下降趋势。截至 2020 年末，安恬投资资产负债率为 91.78%。

盈利能力方面，由于安恬投资持有中京电子 100%股权，其目前暂无主营业务收入。

3、主要债务、授信使用状况及对外担保情况

截至 2020 年末，安恬投资主要负债为长期借款 43,488.80 万元，系自中国工商银行上海市虹口支行取得的人民币长期借款，年利率为全国银行间拆借中心公布的 1 年期贷款基础利率上浮 7.50 个基点，借款期限自 2019 年 10 月 17 日至 2024 年 1 月 25 日止。

2019 年 9 月 25 日，安恬投资与工商银行上海虹口支行签署了编号为“10192000362302”的《质押合同》，约定安恬投资将持有的中京电子 100%股权质押给工商银行上海虹口支行，为安恬投资在《并购借款合同》项下的负债提供质押担保。除前述情形外，安恬投资无任何对外担保。

第四部分 基金治理

一、基金份额持有人大会职责范围、召集程序、议事及表决程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。为免歧义，若基金份额持有人违反基金合同第六部分规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

本基金的基金份额持有人大会不设立日常机构。

（一）召开事由

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

- （1）变更基金类别；
- （2）变更基金投资目标、范围或策略；
- （3）变更基金份额持有人大会程序；
- （4）决定基金扩募；
- （5）延长基金合同期限；
- （6）提前终止《基金合同》；
- （7）更换基金管理人；
- （8）更换基金托管人；
- （9）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- （10）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过基金净资产 20%的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- （11）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- （12）除基金合同约定的法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构；
- （13）转换基金运作方式；
- （14）本基金与其他基金的合并；

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

（16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（17）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（18）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；

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

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

（1）法律法规要求增加的基金费用及其它由基金承担费用的收取；

（2）因相应的法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

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

（4）基金管理人、登记机构、基金销售机构调整有关基金转托管、基金交易、非交易过户等业务规则。证券交易所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

（5）本基金推出新业务或新服务；

（6）本基金所持有的目标基础设施资产支持证券在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未成功购入的，从而终止《基金合同》；

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

（8）基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构从而对《基金合同》及相关文件进行修改；

（9）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构，应提交基金份额持有人表决；

（10）按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其

他情形。

（二）会议召集人及召集方式

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

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

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

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

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

（三）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

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

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

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

（四）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

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

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

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时, 通讯开会的方式视为有效:

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

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

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

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

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

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

（五）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

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

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

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决

截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（六）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无须回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

2、特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。发生下列情形的，以特别决议通过方为有效：

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

（2）对基础设施基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

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

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

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

（6）对基金份额持有人利益有重大影响的其他事项。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

（七）计票

1、现场开会

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

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

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

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

2、通讯开会

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

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

（八）会议记录

1、基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人

或其代表在会议记录上签名。

2、现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

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

3、通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

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

（九）生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

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

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

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无须召开基金份额持有人大会审议。

二、基金管理人的权利与义务

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

- 1、依法募集资金；
- 2、自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产、运营管理基础设施项目；
- 3、依照《基金合同》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；
- 4、销售基金份额；
- 5、按照规定召集基金份额持有人大会；
- 6、依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；
- 7、在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；
- 8、在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；
- 9、选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；
- 10、担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；
- 11、依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；
- 12、依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括目标基础设施资产支持证券在内的证券所产生的权利，具体包括：
 - （1）作为目标基础设施资产支持证券持有人的权利，包括决定目标基础设施资产支持证券的扩募、延长目标基础设施资产支持证券的期限、决定修改目标基础设施资产支持证券法律文件重要内容等；
 - （2）通过目标基础设施资产支持证券作为基础设施项目公司股东享有的权利，包括决定基础设施项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准基础设施项目公司董事会的报告、审议批准基础设施项目公司年度财务预算和决算方案等。
- 13、依照法律法规，可以为基金的利益行使相关法律法规、部门规章、规范

性文件及交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金资产净资产 20%及以下的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售事项（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定金额未超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定基金直接或间接对外借入款项、决定调整运营管理机构报酬标准（具体按照运营管理协议实施）等（基金合同另有约定的除外）；

14、在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

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

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

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

18、委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，派员负责中京电子财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

19、发生以下法定情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

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

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

20、在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购等的业务规则；

21、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

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

2、办理基金备案手续；

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

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

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

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

7、依法接受基金托管人的监督；

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

9、进行基金会计核算，编制基金中期及年度合并及单独财务报表；

10、编制定期报告与临时报告；

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

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

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

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

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

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

17、组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变

现和分配。基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置并尽快完成剩余财产的分配；

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

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

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

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

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

23、基金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；

24、执行生效的基金份额持有人大会的决议；

25、建立并保存基金份额持有人名册；

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

- (1) 及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
- (2) 建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；
- (3) 建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；
- (4) 为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；
- (5) 制定及落实基础设施项目运营策略；
- (6) 签署并执行基础设施项目运营的相关协议；
- (7) 收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；
- (8) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

(9) 实施基础设施项目维修、改造等；

(10) 基础设施项目档案归集管理等；

(11) 按法律法规要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

(12) 依法披露基础设施项目运营情况；

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

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

(15) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产。

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

27、聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。本基金运作过程中出现下列情形的，基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

(1) 基础设施项目购入或出售；

(2) 基金扩募；

(3) 提前终止基金合同拟进行资产处置；

(4) 基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质影响；

(5) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

(28) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

(三) 基金管理人内部决策

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

(1) 公募 REITs 投委会的组成

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

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

（2）公募 REITs 投委会的权利

1）对相关议题发表独立意见，并进行表决；

2）质询相关提案。

（3）公募 REITs 投委会议事规则及决策程序

1）议事内容

（i）制定、完善投资及运营管理决策制度和流程；

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

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

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

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

（vi）审议不动产外部专家咨询委员会议事规则；

（vii）评估各公募 REITs 产品的风险状况；

（viii）审议基金经理提交的超权限的事项；

（ix）其他。

2）会议召开及表决程序

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

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

公募 REITs 投委会决策会议根据公募 REITs 涉及的基础设施资产的特点和

行业情况做出决策，基金经理负责执行或监督执行。如决策事项属于《基础设施基金指引》规定的需要持有人大会审议的事项，则公募 REITs 投委会决策后按照法律法规规定及基金管理人内部流程提交基金持有人大会审议。

2、外部专家咨询委员会

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

（1）外部专家咨询委员会人员构成及聘任形式

外部专家咨询委员会由张江集电、光控安石、国君资管各推荐 2 名人员出席。

（2）外部专家咨询委员会职责

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

1) 对于基金扩募、连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 20% 的基础设施项目购入或出售事项，由外部专家咨询委员会提出建议及方案，基金管理人就该建议及方案进行审议，并履行适当程序后，召集持有人大会投票表决；

2) 对于连续 12 个月内累计发生的金额不超过基金净资产 20% 的基础设施项目处置、收购事项，基金管理人针对该类事项的投资计划，将咨询外部专家咨询委员会意见。外部专家咨询委员会也可就该类事项，向基金管理人提供建议或方案。基金管理人参考上述意见和建议，履行必要程序后决策；

3) 外部专家咨询委员会不得干涉基金管理人投资决策。

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

三、基金托管人的权利与义务

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

1、自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保

管基金财产、权属证书及相关文件；

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

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

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

5、监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

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

7、提议召开或召集基金份额持有人大会；

8、在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

9、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

1、以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

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

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

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

5、保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

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

7、保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律、评估、财务顾问、运营管理等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

8、复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

9、办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

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

11、保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上；

12、从基金管理人或其委托的登记机构处接收基金份额持有人名册；

13、按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

14、依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

15、依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

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

17、参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

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

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

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

21、执行生效的基金份额持有人大会的决议；

22、监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

23、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

四、计划管理人、计划托管人职责，资产支持证券持有人职权及行权安排

（一）计划管理人的权利与义务

根据《计划说明书》相关条款约定，计划管理人的权利与义务如下：

1、计划管理人的主要权利

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

（2）计划管理人有权根据《标准条款》第二十条的规定终止专项计划的运作。

（3）代表资产支持证券持有人行使安恬投资公司章程规定的股东权利等。

（4）计划管理人有权委托计划托管人托管专项计划资金，并根据《专项计划托管协议》的约定，监督计划托管人的托管行为，并针对计划托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

（5）有权按照《标准条款》第 13.4 条约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用。

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

2、计划管理人的主要义务

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

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

（3）计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划发行收入用于向原始权益人购买安恬投资股权。

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

（5）计划管理人应按照规定或约定落实现金流归集和维护专项计划资产安

全的机制。

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

(7) 计划管理人应按照《标准条款》第十二条、第十三条、第二十条的规定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

(8) 计划管理人应按照适用法律规定、专项计划文件约定及资产支持证券持有人委托，为了资产支持证券持有人的利益，作为专项计划的代表行使安恬投资公司章程中规定的股东权利。

(9) 计划管理人应监督计划托管人、项目公司及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

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

(11) 计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后十年。

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

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

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

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

(二) 计划托管人的权利与义务

根据《计划说明书》相关条款约定，计划托管人的权利与义务如下：

1、计划托管人的主要权利

(1) 计划托管人有权及时、足额收取专项计划的托管费。

(2) 计划托管人发现计划管理人的划款指令与《管理规定》《计划说明书》和《专项计划托管协议》《收益分配报告》及《资产管理报告》不符的，应当拒绝执行，并要求其改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有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（但计划托管人有过错的除外），计划托管人不承担责任。

2、计划托管人的主要义务

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

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

(3) 依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，复核并执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

(4) 收到回收款后，应计划管理人要求向计划管理人发出银行结算凭证（根据具体情形，包括但不限于收款凭证、划款凭证、网上银行支付回单、账户明细对账单等）或及时以电话、传真、电子邮件或双方约定的其他方式通知计划管理人。

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

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

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

(7) 计划托管人应按照《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定, 及时将专项计划账户的银行对账单原件交给计划管理人。计划托管人应妥善保存《资产买卖协议》复印件(加盖计划管理人公章)以及与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料, 保管期限至自专项计划终止日起二十年。

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

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

(10) 法律法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

(三) 资产支持证券持有人的权利与义务

根据《计划说明书》相关条款约定, 资产支持证券持有人的权利与义务如下:

1、资产支持证券持有人的主要权利

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

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

(3) 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十四条的规定, 知悉有关专项计划利益的分配信息。

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

(5) 资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上海证券交易所相关平台进行转让。

(6) 资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十五条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会, 并行使表决等权利。

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

(8) 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。

2、资产支持证券持有人的主要义务

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

(2) 专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

(3) 资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

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

(四) 资产支持证券份额持有人大会的职权和行权安排

根据《计划说明书》中“资产支持证券持有人会议相关安排”章节的约定，对于资产支持证券份额持有人大会的职权和行权安排如下：

为保障资产支持证券持有人的合法利益，专项计划特别设置资产支持证券持有人大会制度，对于可能影响资产支持证券持有人利益的特定重大事项进行决策。

1、资产支持证券持有人大会的组成

资产支持证券持有人大会由全体资产支持证券持有人组成。

2、召集的事由

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

- (1) 专项计划延期；
- (2) 提前终止专项计划；
- (3) 审议专项计划扩募方案；
- (4) 审议专项计划资产处置方案；
- (5) 除《标准条款》另有约定外，在专项计划清算时，审议专项计划清算方案；
- (6) 审议对资产支持证券持有人利益有重大影响的资产管理合同的修订；
- (7) 更换资产支持证券管理人或资产支持证券托管人；
- (8) 调整资产支持证券管理人或资产支持证券托管人的报酬标准；
- (9) 专项计划以首次募集资金收购基础设施项目后，专项计划需进行资产收购、资产处置、融资等事项；

(10) 行使对安恬投资和项目公司所享有的股东权利；

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

(12) 单独或合计代表资产支持证券份额2/3以上（含2/3）的资产支持证券持有人认为需审议的其他事项。

在专项计划资产支持证券均由同一资产支持证券持有人持有的情况下，如该资产支持证券持有人以书面方式就上述事项作出决定的，则应当视为资产支持证券持有人大会已经就该等事项作出有效决议，计划管理人应当直接根据前述有效决策的内容组织实施，无须另行召开资产支持证券持有人大会进行决策。

3、召集的方式

(1) 计划管理人召集

出现《标准条款》第 15.2 款规定的事由，计划管理人应召集资产支持证券持有人大会，并确定资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

(2) 资产支持证券持有人召集

1) 单独或合计持有资产支持证券份额1/3以上（含1/3）的资产支持证券持有人就《标准条款》第15.2款规定的事项认为有必要召开资产支持证券持有人大会的，可向计划管理人提出书面提议。

2) 计划管理人应当自收到书面提议之日起15个工作日内决定是否召集，并通过邮件、传真或各方认可的通知其他方式书面告知提出提议的资产支持证券持有人和计划托管人。

3) 计划管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起10个工作日内发出会议通知；计划管理人决定不召集，并书面告知提出提议的资产支持证券持有人和计划托管人的，单独或合计代表资产支持证券份额2/3以上（含2/3）的资产支持证券持有人仍认为有必要召开的，可以自行召集资产支持证券持有人大会。计划管理人应于提议召开的资产支持证券持有人决定召集之日起5个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

4、会议的通知

召开资产支持证券持有人大会，召集人应提前15个工作日以邮寄和/或传真的方式通知全体资产支持证券持有人。单独或合计代表资产支持证券份额2/3以上（含2/3）的资产支持证券持有人同意，可豁免前述会议通知期限。会议通知至

少应载明以下内容：

- （1）专项计划基本情况；
- （2）召集人、负责人姓名及联系方式；
- （3）会议召开的日期、时间、地点；
- （4）会议召开形式（可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式）；
- （5）会议拟审议的事项；
- （6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；
- （7）有权出席资产支持证券持有人大会的权益登记日（该日不得晚于资产支持证券持有人大会召开之日前2个工作日）；
- （8）代理投票授权委托书的内容要求（包括但不限于代表身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点。

5、会议的召开

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

出席大会的资产支持证券持有人应委派至少1名授权代表出席会议，并出具加盖单位有效印鉴的代理投票授权委托书。计划管理人和计划托管人的授权代表应当列席资产支持证券持有人大会。

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

6、议事程序

首先由大会主持人按照标准条款第 15.8 款的规定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议，大会决议应当于会议结束后及时披露。大会主持人为计划管理人授权出席会议的代表，在计划管理人未能主持大会的情况下，由出席大会且持有超过资产支持证券份额 1/2（不含 1/2）的资产支持证券持有人，选举产生一名资产支持证券持有人的授权代表，作为该次资产支持证券持有人大会的主持人。

7、会议的表决

(1) 资产支持证券持有人所持的每份资产支持证券享有一票表决权。

(2) 资产支持证券持有人大会决议须经参加会议的资产支持证券持有人所持表决权的 1/2 以上（含 1/2）通过方为有效。

(3) 资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

8、计票

资产支持证券持有人大会的计票方式为：

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

(2) 监票人应当在资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

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

9、决议的生效与效力

(1) 计划管理人或者其他召集人应当在持有人会议表决截止日次一交易日内披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

1) 出席会议的资产支持证券持有人所持表决权情况；

2) 会议有效性；

3) 各项议案的议题和表决结果，并在公告之日起 5 个工作日内由管理人根据相关法律规定报中国基金业协会备案。资产支持证券持有人大会的大会决议应当自公告之日起生效（“生效决议”）。

(2) 持有人会议应当由律师见证。见证律师应当对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议公告一同披露。

（3）生效决议对全体资产支持证券持有人、计划管理人、计划托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、计划管理人、计划托管人均应遵守和执行生效决议中的具体约定。

（4）生效决议应当按《标准条款》及《计划说明书》约定的披露方式进行披露。

（5）资产支持证券持有人在资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按所持有的资产支持证券份额享有或承担。

（6）在专项计划资产支持证券均由同一资产支持证券持有人持有的情况下，如该资产支持证券持有人所作出的有效决策涉及《标准条款》第 15.2 条事项，则应当视为资产支持证券持有人大会已经就该等事项作出有效决议，计划管理人应当直接根据前述有效决策的内容组织实施，无须另行召开资产支持证券持有人大会进行决策。

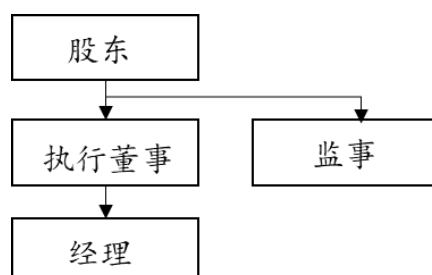
10、争议解决机制

若召开资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反相关法律法规、《标准条款》或《计划说明书》中约定的，资产支持证券持有人有权就资产支持证券持有人大会决议瑕疵（撤销决议或确认决议无效）向《标准条款》约定的上海国际经济贸易仲裁委员会（仲裁地点为上海市），按照仲裁时该会现行有效的仲裁规则提起仲裁。

资产支持证券持有人提起资产支持证券持有人大会决议瑕疵仲裁的，如果计划管理人、计划托管人能够证明其提起仲裁系出于恶意，则可以请求仲裁庭责令提起仲裁的资产支持证券持有人提供相应的担保。

五、中京电子组织架构和治理安排

1、组织架构



2、治理结构

中京电子根据《中华人民共和国公司法》及其它有关法律、行政法规的规定，制定了《公司章程》，《公司章程》规定的组织机构情况符合相关规定，治理情况如下：

（1）股东

公司不设股东会，由股东行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 委派和更换执行董事、非由职工代表担任的监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- 3) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项；
- 4) 审查批准执行董事的报告；
- 5) 审查批准公司监事的报告；
- 6) 审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 7) 审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- 9) 对发行公司债券作出决定；
- 10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 11) 修改公司章程；
- 12) 为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议。

对前款所列事项股东作出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名后置备于公司。

（2）执行董事

公司不设董事会，设执行董事一名，任期三年，由股东委派。执行董事任期届满，可以连任。

执行董事对股东负责，行使下列职权：

- 1) 向股东报告工作；
- 2) 执行股东的决定；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订增加和减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8) 决定公司内部管理机构的设置；
- 9) 根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10) 制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理一名，由股东决定聘任或者解聘。执行董事可以兼任经理。经理每届任期为三年，任期届满，连以连任。经理对股东负责，行使下列职权：

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

(4) 监事

公司不设监事会，设监事一人，由股东委派，监事任期每届三年，任期届满，可以连任。

监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

执行董事、高级管理人员不得兼任监事。

公司监事行使下列职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

- 4) 向股东提出提案;
- 5) 依法对执行董事、高级管理人员提起诉讼;
- 6) 公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项作出决定时,应当采用书面形式,并由监事签名后置备于公司。

六、安恬投资的组织架构和治理安排

1、组织架构



2、治理结构

安恬投资根据《中华人民共和国公司法》及其它有关法律、行政法规的规定,治理情况如下:

(1) 股东会

公司股东会由全体股东组成,是公司的权力机构,行使下列职权:

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划;
- 2) 选举和更换执行董事、非由职工代表担任的监事,决定有关执行董事、监事的报酬事项;
- 3) 审查批准执行董事的报告;
- 4) 审查批准公司监事的报告;
- 5) 审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 6) 审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;
- 8) 对发行公司债券作出决议;
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- 10) 修改公司章程;
- 11) 为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议。

对前款所列事项股东作出决定时,应当采用书面形式,并由股东签名后置备

于公司。

（2）执行董事

公司不设董事会，设执行董事一名，任期三年，由股东会任免。执行董事任期届满，可以连任。

执行董事对股东会负责，行使下列职权：

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

（3）经理

公司设经理一名，由执行董事决定聘任或者解聘。执行董事可以兼任经理。经理每届任期为三年，任期届满，连选可以连任。经理对股东负责，行使下列职权：

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

（4）监事

公司不设监事会，设监事一人，由股东任免，监事任期每届三年，任期届满，可以连任。

监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

执行董事、高级管理人员不得兼任监事。

公司监事行使下列职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 向股东提出提案；
- 5) 依法对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
- 6) 公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项作出决定时，应当采用书面形式，并由监事签名后置备于公司。

七、基础设施项目运营管理安排

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

上海集挚咨询管理有限公司向本基金提供的具体运营服务内容，由基金管理人、中京电子、安恬投资、运营管理机构四方签订的《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于张江光大园之运营管理协议》（以下简称“《运营管理协议》”）约定，主要包括如下：

- 1、在运营管理期间内，对物业资产实施统一的运营管理，包括但不限于：

- （1）负责制定及落实物业资产的运营战略及运营计划，负责就与物业资产运营有关事项与相关政府部门进行沟通、联络，并将相关政府部门对物业资产持

有及运营有关的通知、要求及时通知中京电子；向中京电子提供其根据监管部门要求的一切与物业资产的持有及运营所需的必要或适当的信息；

（2）物业资产的业态管理、业态布局的综合规划；

（3）物业资产的招商、租赁、续租管理等事宜，协调处理中京电子与各租户、终端消费者（如有）等各方关系，并每月与基金管理人沟通租户情况、汇报租户信息；

（4）负责物业资产推广等事宜。

2、协助基金管理人和中京电子为物业资产申请、维持并更新物业资产经营所必需的一切使用证书、证照和经营许可；

3、执行日常运营服务，包括但不限于园区设备管理、秩序维护及车辆管理、绿化及景观管理、保洁服务、安保服务、垃圾清运服务、消防、通讯及紧急事故管理等；

4、遵照基金管理人建立的管理机制建立并维护租赁合同台账，并定期向基金管理人及其聘请的会计师事务所、资产评估机构（如有）提交合同台账；

5、提供与租赁有关的服务，协助中京电子收取物业资产运营收入及其他收入；监督物业资产承租人对物业资产的使用，向物业资产承租人催收租金及其他费用（如有）；

6、负责制定并执行经基金管理人批准的中京电子年度预算和年度计划，中京电子预算制定时间及原则以《运营管理协议》相关约定为准；运营管理机构应根据《运营管理协议》的约定，协助中京电子向基金管理人申请预算外运营税费的支付；

7、按照《运营管理协议》相关条款的约定使用中京电子印鉴及证照，并协助申请、维持并更新物业经营所必需的一切使用证书、证照和经营许可；按照《运营管理协议》相关条款的约定管理项目公司账户、向中京电子提供财务核算结算等基础财务服务；

8、指导和协助中京电子为物业资产购买足额的商业保险（包括但不限于财产一切险、公众责任险等险种），并维持该等保险的有效性；在发生保险赔付事件时，督促和协助中京电子将该等保险项下的赔付资金全额划付至中京电子监管账户；

9、应基金管理人要求，每个自然月度结束后一个月内向基金管理人提供租赁台账和滚动预算；每个自然季度结束后一个月内向基金管理人提交季度管理报告，基金管理人应在收到季度管理报告5个工作日内对报告中载明的该季度已获物业资产运营收入金额进行确认；

10、运营管理期间内，运营管理机构应根据物业资产的运营状态编制物业资产维修计划（含物业资产日常维护及维修改造），实施、监督并协调对物业资产进行的所有日常维护、维修改造等，以保持物业资产处于良好的运营状态。物业资产日常维护系指包括物业资产内各类机电设备的日常保养和临时故障排除等物业资产正常运营所需的日常维护；物业资产维修改造系指对物业资产进行局部（包括建筑物或者大型机电设备）更新、装修、改造、大修（中修）、翻新等不属于日常维护的维修改造。为免歧义，如该等物业资产维修计划已在提交给基金管理人审批的《项目公司运营计划》中载明，且经基金管理人审批同意，则运营管理机构无须额外编制物业资产维修计划。如运营管理机构认为有必要对物业资产进行维修改造，且该等维修改造方案未在对应该年度的《项目公司运营计划》中列明，运营管理机构应当编制具体的装修、改造、大修（中修）、翻新方案（以下简称“维修改造方案”）和预算，并报送基金管理人审批。涉及物业资产维修的资本化支出应自项目公司监管账户直接对外支付

11、应基金管理人要求，提供的其他物业资产运营、管理服务。

以上具体运营服务内容以届时各方签定的《运营管理协议》为准。

八、关于基金治理的补充说明

（一）关于安恬投资和中京电子设置执行董事、监事及高级管理人员的合理性论证

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局2018年6月5日核发的安恬投资的《营业执照》、2019年11月14日核发的中京电子的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，安恬投资和中京电子均系依法设立且合法存续的有限责任公司。

根据《公司法》第四十四条、第五十条等规定，有限责任公司需设立董事会或设一名执行董事，并根据法律规定及公司章程的规定行使职权。此外，根据安恬投资2021年6月16日制定的《公司章程》（下称“安恬投资章程”）以及中京电

于2016年12月31日制定并于2021年9月10日修订的《公司章程》（下称“中京电子章程”）规定，公司不设董事会，设执行董事一名。

根据《公司法》第五十一条等规定，有限责任公司设监事会或可以设一至二名监事，并根据法律规定及公司章程的规定行使职权。此外，根据安恬投资章程及中京电子章程规定，公司不设监事会，设监事一名。

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

综上，安恬投资和中京电子设置执行董事、监事及高级管理人员符合《公司法》等法律法规及各自公司章程的相关规定，具体配置的人员数量和岗位职责符合安恬投资和中京电子的实际业务情况，具备合理性。

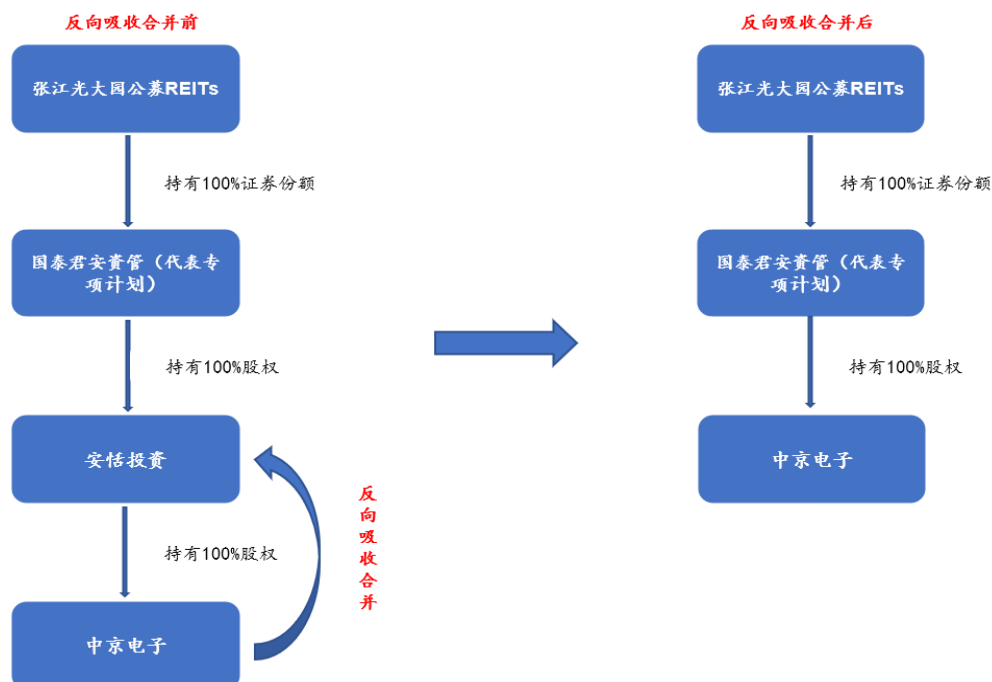
（二）关于基金成立后由中京电子吸收合并安恬投资事项的说明

在符合法律法规、相关政府部门操作要求且不损害基金份额持有人利益的前提下，专项计划取得安恬投资全部股权后，将安排中京电子吸收合并安恬投资（以下简称“吸收合并”）的事宜。

就该等吸收合并的实施流程事宜，特说明如下：

1、交易结构

安恬投资（作为被吸收主体）是无实际经营活动的特殊目的公司。安恬投资被中京电子（作为吸收主体）吸收合并后，专项计划将直接持有中京电子100%的股权，安恬投资对外的权利义务（包括安恬投资的债权、债务）将由中京电子承继。吸收合并的交易结构如下图所示：



2、吸收合并的实施流程

目前法律法规并未明确限制或禁止子公司吸收合并母公司（以下简称“反向吸收合并”）的公司合并方式，且反向吸收合并存在既往成功案例，但各地区工商登记部门工作人员对反向吸收合并的理解和具体业务办理存在差异，存在无法完成反向吸并的可能性。在基金合同生效后，启动反向吸收合并的相关工作。本次吸收合并的步骤为中京电子吸收取得安恬投资的100%股权，在中京电子完成对安恬投资的合并后，安恬投资履行注销手续。吸收合并的具体实施流程如下：

（1）安恬投资及中京电子的执行董事分别作出执行董事决定，制定公司合并方案并拟定公司合并协议；

（2）如吸收合并事宜需事先取得安恬投资和中京电子的债权人同意的，应通知相关债权人，并取得相应相关债权人的同意函；

（3）安恬投资股东（即国君资管，代表专项计划）作出股东决定，中京电子股东（即安恬投资）作出股东决定，分别通过公司合并方案并同意签署公司合并协议；

（4）合并各方签署公司合并协议，并编制资产负债表及财产清单；

（5）安恬投资和中京电子在公司合并决议作出之日起10日内通知各自债权人，并于30日内在报纸上公告；债权人可以要求中京电子或安恬投资清偿债务或提供相应担保；

（6）自发布报纸公告之日起满45天后，可赴工商登记部门窗口办理中京电子吸收合并安恬投资的手续，在完成吸收合并手续后办理安恬投资的工商注销变更手续；此外，根据中京电子和安恬投资注册地工商登记部门窗口现场咨询，中京电子在吸收合并完成后无注册资本要求。

3、反向吸收合并完成后的治理机制安排

安恬投资经上述程序被中京电子吸收合并后，安恬投资注销公司登记，专项计划将直接持有中京电子100%的股权。且本基金持有专项计划的全部资产支持证券份额，最终由本基金管理人根据基金合同及相关协议约定直接或间接行使股东权利。

反向吸收合并完成后，为确保基金管理人能够代表本基金切实行使股东权利，中京电子的法定代表人、执行董事、经理（如有）、财务负责人等决策人员均由基金管理人委派，确保基金管理人对各层的决策权。

4、无法实施反向吸收合并时的治理机制安排

如果因各地区工商登记部门工作人员对反向吸收合并的理解和具体业务办理存在差异等原因导致反向吸收合并后续无法完成的，安恬投资与中京电子将继续存续，并按照《公司法》等法律法规及各自公司章程的规定进行公司治理。因安恬投资是专项计划100%持股的子公司，中京电子是安恬投资100%持股的子公司，且本基金持有专项计划的全部资产支持证券份额，最终由本基金管理人根据基金合同及相关协议约定直接或间接行使项目公司股东权利。

同时，为进一步确保基金管理人能够代表本基金切实行使股东权利，安恬投资和中京电子的法定代表人、执行董事、经理（如有）、财务负责人等决策人员均由基金管理人委派，确保基金管理人对各层的决策权。

第五部分 基金管理人

一、基金管理人概况

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

二、注册资本和股权结构

- 1、注册资本：人民币 1.50 亿元
- 2、股权结构

持股单位	持股占总股本比例
国泰君安证券股份有限公司	43%
上海工业投资（集团）有限公司	20%
国泰君安投资管理股份有限公司	20%
上海锦江国际投资管理有限公司	12%
上海上国投资产管理有限公司	5%

三、主要人员情况

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

（1）董事会

朱学华先生，本科学历。历任武警上海警卫局首长处副团职参谋，上海财政

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

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

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

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

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

顾传政女士，研究生学历。历任中国银行上海市分行职员；上海天道投资咨询有限公司副总经理；毕博管理咨询（上海）公司咨询顾问；上海工业投资集团资产管理有限公司业务主管、总经理助理、副总经理、党支部副书记（主持工作）；上海工业投资（集团）有限公司人力资源部经理、总裁助理、投资部经理、投资

研究部总经理等。现任上海工业投资（集团）有限公司党委委员、副总裁、工会主席。

独立董事：

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

周军先生，硕士研究生学历。曾先后担任湖北省体改委副处长，中国证监会湖北证监局办公室主任，中国证监会江西证监局副局长，中国证监会人事教育部（党委组织部）副主任、副部长、巡视员，中证资信公司筹备组负责人、中国上市公司协会监事长，中清汇银（北京）投资管理有限公司顾问。

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

（2）监事会

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

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

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

（3）高级管理人员

朱学华先生，本科学历，23 年证券、基金从业经验。历任武警上海警卫局首长处副团职参谋，上海财政证券有限公司党总支副书记，上海证券有限责任公司党委书记、副董事长、副总经理、工会主席，兼任海际大和证券有限责任公司董事长。现任华安基金管理有限公司党委书记、董事长、法定代表人。

张霄岭先生，博士研究生，22 年金融、基金行业从业经验。历任美国联邦储备委员会经济学家、摩根斯坦利纽约总部信用衍生品交易模型风险主管、中国银行业监督管理委员会银行监管三部副主任、华夏基金管理有限公司副总经理兼华夏基金（香港）有限公司首席执行官。现任华安基金管理有限公司总经理。

翁启森先生，硕士研究生学历，27 年金融、证券、基金行业从业经验。历任台湾富邦银行资深领组，台湾 JP 摩根证券投资经理，台湾摩根投信基金经理，台湾中信证券自营部协理，台湾保德信投信基金经理，华安基金管理有限公司全球投资部总监、基金投资部兼全球投资部高级总监、公司总经理助理。现任华安基金管理有限公司副总经理、首席投资官。

杨牧云先生，本科学历、硕士，21 年金融法律监管工作经验。历任上海市人民检察院科员，上海证监局副主任科员、主任科员、副处长、处长。现任华安基金管理有限公司督察长。

姚国平先生，硕士研究生学历，18 年金融、基金行业从业经验。历任香港恒生银行上海分行交易员，华夏基金管理有限公司上海分公司区域销售经理，华安基金管理有限公司上海业务部助理总监、机构业务总部高级董事总经理、公司总经理助理。现任华安基金管理有限公司副总经理。

谷媛媛女士，硕士研究生学历，22 年金融、基金行业从业经验。历任广发银行客户经理，京华山一国际（香港）有限公司高级经理，华安基金管理有限公司市场业务二部大区经理、产品部高级董事总经理、公司总经理助理。现任华安基金管理有限公司副总经理。

2、管理本基金专门设置的部门及主要负责人员情况

为正常开展基础设施基金业务，华安基金已设置不动产投资管理部作为公司基础设施基金业务的归口部门，本基金基金经理的相关情况如下：

叶璟女士，CPA、CFA，毕业于上海外国语大学。11 年工作经验，包括 7 年基础设施项目投资管理从业经验及 3 年公募基金财务及内控审计从业经验。曾就职于普华永道，任基金审计和内控规划的高级审计员；于 2013 年 12 月加入平安

信托基础产业投资部，任投资经理，从事基础设施项目的投融资工作；于 2018 年 7 月加入普洛斯资本，任高级经理，负责公司物流及产业园区相关项目的投融资工作。2020 年 9 月加入华安基金管理有限公司，任职于不动产投资管理部。2021 年 6 月起，担任华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

郑韬先生，毕业于南开大学及伦敦大学国王学院，研究生学历。10 年工作经验，其中 7 年产业园投资及园区运营从业管理经验。于 2012 年加入天津生态城产业园运营管理有限公司从事文创科技产业促进和产业研究工作；于 2013 年加入天津空港经济区管委会从事科技产业招商和园区运营工作；于 2016 年加入普洛斯投资（上海）有限公司，任职投资运营副总监，从事环普产业园及工业园板块在东北及华北区域的运营管理、投资拓展工作。2020 年 9 月加入华安基金管理有限公司，任职于不动产投资管理部。2021 年 6 月起，担任华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

朱蓓女士，ACCA，毕业于南京大学，工程管理学硕士。20 年工作经验，其中 8 年基础设施项目运营及投资管理经验。2005 年 10 月至 2012 年 12 月就职于华润电力（江苏）投资有限公司，负责火电项目企业的收购及运营管理工作。参与和负责完成收购南京化学工业园热电有限公司，江苏镇江发电有限公司等 6 家公司股权。负责华润电力（江苏）投资有限公司和宜兴华润热电有限公司的运营管理工作。工作范围为财务报表合并，审计工作的推进，董事会决议审定及分红，集团的融资整体方案及税务筹划，发行短期融资券等融资方案的实施等。2013 年至 2019 年就职于中天国富证券有限公司投资银行部投资经理，负责企业的 IPO，收购再融资等相关事宜。2020 年 3 月至 9 月就职于上海川陀投资管理有限公司，负责项目投资运营工作。2020 年 10 月加入华安基金管理有限公司，任职于不动产投资管理部。2021 年 6 月起，担任华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

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

（1）公募 REITs 投委会的组成

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

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

（2）公募 REITs 投委会的权利

1) 对相关议题发表独立意见，并进行表决；

2) 质询相关提案。

（3）公募 REITs 投委会议事规则及决策程序

1) 议事内容

（i）制定、完善投资及运营管理决策制度和流程；

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

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

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

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

（vi）审议不动产外部专家咨询委员会议事规则；

（vii）评估各公募 REITs 产品的风险状况；

（viii）审议基金经理提交的超权限的事项；

（ix）其他。

2) 会议召开及表决程序

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

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

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

4、上述人员之间不存在近亲属关系。

5、业务人员的准备情况

截至 2022 年 3 月 31 日，公司目前共有员工 426 人（不含子公司），其中 64.1%具有硕士及以上学历，95.5%以上具有三年证券业或五年金融业从业经历，具有丰富的实际操作经验。所有上述人员在最近三年内均未受到所在单位及有关管理部门的处罚。公司业务由投资研究、市场营销、合规风控、后台支持等四个业务板块组成。

四、基金管理人的职责

根据《基金法》的规定，基金管理人应履行以下职责：

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

五、基金管理人的承诺

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

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

3、基金管理人承诺本基金不存在直接或变相开展通道业务的情况；

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

（1）越权或违规经营；

（2）违反基金合同或托管协议；

（3）故意损害基金份额持有人或其他基金相关机构的合法权益；

（4）在向中国证监会报送的资料中弄虚作假；

（5）拒绝、干扰、阻挠或严重影响中国证监会依法监管；

（6）玩忽职守、滥用职权，不按照规定履行职责；

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

（8）其他法律法规以及中国证监会禁止的行为。

5、基金管理人关于履行诚信义务的承诺

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

6、基金经理及不动产投资管理部主要负责人承诺

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

（2）不利用职务之便为自己、代理人、代表人、受雇人或任何第三人谋取不当利益；

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

六、基金管理人的内部控制制度

1、内部控制的原则

（1）健全性原则

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

（2）有效性原则

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

（3）独立性原则

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

（4）相互制约原则

公司内部部门和岗位的设置应当权责分明、相互制衡。

（5）成本效益原则

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

2、内部控制的组织体系

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

（1）董事会：董事会对公司建立内部控制系统和维持其有效性承担最终责任；

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

（3）督察长：督察长对董事会直接负责。对公司的日常经营管理活动进行合规性监督和检查，直接向公司董事会和中国证监会报告；

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

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

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

3、内部控制制度概述

公司内部控制制度由内部控制大纲、基本管理制度、部门业务规章等部分组成。

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

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

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

4、基金管理人内部控制五要素

内部控制的基本要素包括：控制环境、风险评估、控制活动、信息沟通、内部监控。

(1) 控制环境

控制环境构成公司内部控制的基础，包括公司治理结构体系和内部控制体系。公司内部控制体系又包括公司的经营理念和内控文化、内部控制的组织体系、内部控制的制度体系、员工的道德操守和素质等内容。

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

(2) 风险评估

公司通过对组织结构、业务流程、经营运作活动进行分析、测试检查，发现

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

（3）控制活动

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

1) 组织结构控制

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

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

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

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

2) 操作控制

公司制定了一系列的基本管理制度，如风险控制制度、投资管理制度、基金会计制度、公司财务制度、信息披露制度、监察稽核制度、信息技术管理制度、资料档案管理制度、业绩评估考核制度和紧急应变制度等，控制日常运作和经营中的风险。公司各业务部门在实际操作中遵照实施。

3) 会计控制

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

立。

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

（4）信息沟通

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

建立了内部办公自动化信息系统与业务汇报体系，通过建立有效的信息交流渠道，保证公司各级管理人员和员工可以充分了解与其职责相关的信息，保证信息及时送达适当的人员进行处理。

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

（5）内部监控

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

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

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

5、基金管理人为开展基础设施基金业务的内部管理制度

公司基础设施业务的内部管理制度由《华安基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务管理办法》以及包括投资管理业务操作规程、风险控制制度、尽职调查工作制度、项目运营制度、信息披露制度、发售业务管理制度等一系列相关部门规章及配套业务规则组成，由公司各部门在实际操作中遵照实施。

6、基金管理人内部控制制度声明

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

八、基金管理人或其同一控制下的关联方同类产品或业务经验的说明

国君资管作为本基金目标基础设施资产支持证券计划管理人，在资产证券化业务具备丰富经验，其中与基础设施有关的部分资产证券化项目如下：

项目名称	资产类型
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	产业发展服务园区
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

截至 2021 年 2 月末，国君资管累计发行企业资产证券化产品 129 只，逾 2,045 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。

1、践行金融报国理念，实现多项创新突破

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

2、实现资产证券化全产业链运作

在过去几年的资产证券化业务实践中，国君资管已经完成了全产业链的资产证券化业务覆盖，基础资产基本涵盖所有大类类别，包括应收账款债权、小额贷款债权、收费收益权、不动产资产证券化、绿色资产证券化产品等，并积极推进诸多创新类产品。通过深入实践，国泰君安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。

3、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，团队荣获上海证券交易所 2017 年度、2018 年度、2019 年度

及 2020 年度“资产支持专项计划优秀管理人”，上海证券交易所 2018 年度、2019 年度及 2020 年度“资产证券化综合创新奖”，每日经济新闻 2017 中国资管金鼎奖最佳 ABS 团队。

基金管理人或其同一控制下的关联方的同类产品不存在重大未决风险事项。

第六部分 基金托管人

（一）基金托管人概况

1、基本情况

名称：招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）

设立日期：1987年4月8日

注册地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

注册资本：252.20亿元

法定代表人：缪建民

行长：王良（主持招商银行工作）

资产托管业务批准文号：证监基金字[2002]83号

电话：0755-83199084

传真：0755-83195201

资产托管部信息披露负责人：张燕

2、发展概况

招商银行成立于1987年4月8日，是我国第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，总行设在深圳。自成立以来，招商银行先后进行了三次增资扩股，并于2002年3月成功地发行了15亿A股，4月9日在上交所挂牌（股票代码：600036），是国内第一家采用国际会计标准上市的公司。2006年9月又成功发行了22亿H股，9月22日在香港联交所挂牌交易（股票代码：3968），10月5日行使H股超额配售，共发行了24.2亿H股。截至2021年12月31日，本集团总资产92,490.21亿元人民币，高级法下资本充足率17.48%，权重法下资本充足率14.71%。

2002年8月，招商银行成立基金托管部；2005年8月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设业务管理团队、基金券商产品团队、银保信托产品团队、养老金团队、交易与清算团队、项目管理团队、稽核监察团队、基金外包业务团队、系统与数据团队9个职能团队，现有员工117人。2002年11月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003年4月，正式办理基金托管业务。招商

银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、合格境内机构投资者托管（QDII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管、存托凭证试点存托人等业务资格。

招商银行确立“因势而变、先您所想”的托管理念和“财富所托、信守承诺”的托管核心价值，独创“6S 托管银行”品牌体系，以“保护您的业务、保护您的财富”为历史使命，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6 心”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只 FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金 T+1 到账、第一只境外银行 QDII 基金、第一只红利 ETF 基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单 TOT 保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升，四度蝉联获《财资》“中国最佳托管专业银行”。2016 年 6 月招商银行荣膺《财资》“中国最佳托管银行奖”，成为国内唯一获得该奖项的托管银行；“托管通”获得国内《银行家》2016 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；7 月荣膺 2016 年中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”。2017 年 6 月招商银行再度荣膺《财资》“中国最佳托管银行奖”；“全功能网上托管银行 2.0”荣获《银行家》2017 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；8 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”。2018 年 1 月招商银行荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2017 年度优秀资产托管机构”奖项；同月，招商银行托管大数据平台风险管理系统荣获 2016-2017 年度银监会系统“金点子”方案一等奖，以及中央金融团工委、全国金融青联第五届“双提升”金点子方案二等奖；3 月荣膺公募基金 20 年“最佳基金托管银行”奖；5 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣膺 2018 东方财富风云榜“2018 年度最佳托管银行”、“20 年最值得信赖托管银行”奖。2019 年 3 月招商银行荣获《中国基金报》“2018 年度最佳基金托管银行”奖；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机

构”“中国最佳养老金托管机构”“中国最佳零售基金行政外包”三项大奖；12月荣获2019东方财富风云榜“2019年度最佳托管银行”奖。2020年1月，荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2019年度优秀资产托管机构”奖项；6月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“最佳公募基金托管机构”“最佳公募基金行政外包机构”三项大奖；10月荣获《中国基金报》“2019年度最佳基金托管银行”奖。2021年1月，荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2020年度优秀资产托管机构”奖项；1月荣获2020东方财富风云榜“2020年度最受欢迎托管银行”奖项；2021年10月，荣获国新投资有限公司“2021年度优秀托管银行奖”和《证券时报》“2021年度杰出资产托管银行天玑奖”；2021年12月，荣获《中国基金报》第三届中国公募基金英华奖“2020年度最佳基金托管银行”

（二）主要人员情况

缪建民先生，本行董事长、非执行董事，2020年9月起担任本行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。十九届中央候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王良先生，本行执行董事、常务副行长兼财务负责人、董事会秘书。中国人民大学货币银行学硕士，高级经济师。1995年6月加入本行，2001年10月起历任本行北京分行行长助理、副行长、行长，2012年6月起任本行行长助理兼北京分行行长，2013年11月起不再兼任本行北京分行行长，2015年1月起任本行副行长，2016年11月起兼任本行董事会秘书，2019年4月起兼任本行财务负责人并不再兼任本行董事会秘书，2019年8月起担任本行执行董事。2021年8月起任本行常务副行长兼财务负责人、董事会秘书。2022年4月18日起全面主持本行工作。

汪建中先生，本行副行长，1991年加入本行；2002年10月至2013年12月

历任本行长沙分行行长，总行公司银行部副总经理，佛山分行筹备组组长，佛山分行行长，武汉分行行长；2013年12月至2016年10月任本行业务总监兼公司金融总部总裁，期间先后兼任公司金融综合管理部总经理、战略客户部总经理；2016年10月至2017年4月任本行业务总监兼北京分行行长；2017年4月起任本行党委委员兼北京分行行长。2019年4月起任本行副行长。

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

（三）基金托管业务经营情况

截至2021年12月31日，招商银行股份有限公司累计托管982只证券投资基金。

（四）托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

2、内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立稽核监察团队，负责部

门内部风险预防和控制；

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内部控制制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

3、内部控制原则

（1）全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

（2）审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

（3）独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

（4）有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

（5）适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

（6）防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与我行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

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

（8）制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置、权责分配及业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

4、内部控制措施

（1）完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

（2）业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

（3）客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中获取的客户资料严格保密，除法律法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不向任何机构、部门或个人泄露。

（4）信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统机房、权限管理实行双人双岗双责，电脑机房 24 小时值班并设置门禁，所有电脑设置密码及相应权限。业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

（5）人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源管理。

（五）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

第七部分 相关参与机构

一、目标基础设施资产支持证券管理人

名称：上海国泰君安证券资产管理有限公司

法定代表人：谢乐斌

成立日期：2010 年 8 月 27 日

注册资本：人民币 2,000,000,000 元

住所：上海市黄浦区南苏州路 381 号 409A10 室

办公地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 23 层

联系人：徐刚、苏瑞、严洁、郑树强、张健、杨甜、倪帆

电话：021-38676040

传真：021-38909089

电子邮箱：surui019730@gtjas.com

二、财务顾问

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

成立日期：1999 年 8 月 18 日

注册资本：人民币 8,908,448,107 元

注册地址：上海市浦东新区自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区南京西路 768 号

电话：021-38676798

传真：021-38670798

联系人：胡玮瑛、吴迪珂、时光、丁辰晖、顾轶甫、陈赤扬

三、运营管理机构

名称：上海集挚咨询管理有限公司

法定代表人：卢纓

成立日期：2021 年 3 月 22 日

注册资本：人民币 10,000,000 元

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

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

电话：021-68825159

联系人：所付晶、陈晨、黄泠然

四、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

负责人：周明

联系人：陈文祥

电话：021-68419095

传真：021-68870311

五、出具法律意见书的律师事务所

名称：北京市汉坤律师事务所

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

办公地址：北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城 C1 座 9 层

负责人：李卓蔚

电话：010-13699275399

传真：010-85255511

联系人：方榕

六、审计基金资产、审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市延安东路 222 号 30 楼

办公地址：上海市延安东路 222 号 30 楼

首席合伙人：付建超

电话：021-61418888

传真：021-63350177

经办注册会计师：倪敏、李蝶菲

联系人：倪敏

七、基础设施项目资产评估机构

注册名称：仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司

注册资本：人民币 200 万元

法定代表人：李萍萍

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

电话：010-59223600

联系人：张波

第八部分 风险揭示

本风险揭示的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明本基金的所有风险。投资者在参与本基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

一、本基金作为基础设施基金的特有风险

本基金为基础设施基金，可能面临以下风险，包括但不限于：

（一）基金价格波动风险。基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险；

（二）流动性风险。本基金的存续期为自基金合同生效之日起 20 年，存续期内采取封闭式运作，不开放申购与赎回，只能在二级市场交易，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约，存在流动性不足等风险。

此外，按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易。因此本基金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。

（三）交易失败、基金合同提前终止的风险。

1、如基金成立后，基金可能会面临因本基金所持有的基础设施资产支持证券在约定时间内未成功发行/设立，或本基金基础设施项目未成功购入等情形，导致基金合同提前终止的风险；

2、在基金合同生效后本基金将启动反向吸收合并的相关工作。受限于法律法规规定、监管政策及各地区市场监督管理部门工作人员对反向吸收合并的理解和具体业务办理存在差异，反向吸收合并存在无法完成或无法在预定时间内启动或完成的风险。

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

（五）基础设施项目运营管理风险。基础设施基金投资集中度高，收益率很

大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险；

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

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

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

二、与本基金基础设施项目相关的风险

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

（二）基础设施项目的市场风险

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

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

（三）基础设施项目的运营风险

1、经营业绩风险

基础设施项目的现金流主要源于租赁及物业管理费收入，2020 年度张江光

大园前十大租户租赁面积占比为 81.60%。项目的财务状况及经营业绩可能受到租户破产、无偿债能力或业绩下滑、到期租户无法完成续签或无法找到替代承租人的不利影响。项目收益可能减少，可供分配现金可能受到不利影响。

2、运营管理机构的管理风险

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

3、租赁合同未备案的风险

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

4、租约集中到期的风险

根据截至 2020 年 12 月 31 日的租赁台账，剩余期限 2 年以内的（含 2 年）的合同面积合计占比 93.03%，在预测期间 2021-2022 年，将会出现租约集中到期的情况。若届时租户不续约或者无新签租约，将会对租金收入造成较大影响，可能会对现金流产生不利影响，从而影响本基金的收益。

一方面，基础设施资产历史三年除主动调租外，续租情况良好。2018 -2020 年的到期续租率分别为 22.58%、96.31%和 60.50%，其中 2018 年续租率较低的原因主要是因为主动调整租户结构。2020 年，到期未续租的面积通过提前招商安排，完成了租约的新签工作。截至 2020 年末，出租率 99.51%。

另一方面，2021 年到期面积 14,004.81 平方米，已续约面积 461.11 平方米，预测续约面积 11,061.43 平方米，续约率 82.28%。2022 年到期面积 26,406.69 平

平方米，预测续约面积 24,352.23 平方米，续约率 92.22%。预计未来两年整体续约情况良好。

（四）基础设施项目的集中度风险

本基金投资于单一基础设施项目，存在基础设施项目易受到一地的经济环境和产业政策的影响的风险，继而对基础设施项目收益的稳定性存在负面影响。

（五）估值与现金流预测风险

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

（六）基础设施项目评估结果偏差风险

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

（七）基础设施资产处置的风险

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

（八）未取得部分重要现金流提供方财务信息的风险

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

三、管理风险

（一）管理风险

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

（二）新产品创新带来的风险

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

四、合规性风险

指本基金的投资运作不符合相关法律、法规的规定和基金合同的要求而带来的风险。

五、操作风险

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

六、基金财产投资运营过程中的增值税

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

七、本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

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

之间的匹配检验。

八、其他风险

（一）技术风险

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

（二）其他不可抗力风险

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

第九部分 基金的募集

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

本基金为契约型封闭式，基金存续期间为 20 年。

本基金的发售对象包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。

战略投资者包括基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它专业机构投资者。

网下投资者为证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者、商业银行及其理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。

公众投资者为符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。

本基金自 2021 年 5 月 31 日起向全社会公开募集，截至 2021 年 5 月 31 日募集工作顺利结束。其中，战略配售投资者于 2021 年 5 月 31 日完成缴款，网下投资者于 2021 年 6 月 1 日完成认购和缴款，公众投资者于 2021 年 5 月 31 日结束募集。

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

本次募集有效认购总户数为 123,442 户。按照每份基金份额初始发售面值 2.990 元人民币计算，本基金募集的有效份额共计 500,000,000 份基金份额，其中，向战略配售投资者发售的比例为 55.33%，向网下投资者发售的比例为 31.27%，向公众投资者发售的比例为 13.40%。本基金管理人运用固有资金认购本基金 1,133,418 份基金份额，占本基金总份额的比例为 0.2267%；本基金管理人基金从

业人员认购持有的基金份额总额为 20,045 份，占本基金总份额的比例为 0.0040%。按照有关法律规定，本基金募集期间所发生的信息披露费、会计师费、律师费以及其他费用由本基金管理人承担，不从基金资产中列支。

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

第十部分 基金合同的生效

根据《基金法》、《运作办法》等法律法规以及本基金基金合同、招募说明书的有关规定，本基金本次募集符合有关条件，本基金管理人已向中国证监会办理完毕基金备案手续，并于 2021 年 6 月 7 日获得中国证监会的书面确认，基金合同自该日起生效。自基金合同生效之日起，本基金管理人正式开始管理本基金。

第十一部分 基金份额的上市交易和结算

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

一、基金份额上市

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

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

二、基金份额的上市交易

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

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

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

三、本基金份额的收购及相关权益变动相关事项

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

1、投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下两条事

项作出了不可撤销的承诺：

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

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

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

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

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

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

2、要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，应当按照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免除发出要约。

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

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

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

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

3、免于发出要约的情形

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

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

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

四、扩募基金份额的上市

本基金存续期间购入基础设施项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照上海证券交易所业务规则，向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

五、基金的登记结算方式

本基金的登记结算需遵守《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》等有关规定。

六、上市交易的停复牌和终止上市

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

七、法律法规、监管部门、上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公

司对上市交易另有规定的，从其规定。

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

九、基金份额的结算

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

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

第十二部分 基金的投资

一、投资目标

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

二、投资范围

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

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

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

三、投资策略

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

（一）基础设施资产的运营管理和投资策略

1、基础设施资产运营管理策略

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

2、基金扩募收购策略

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

3、资产出售及处置策略

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

（二）其它投资策略

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

四、投资及借款限制

1、组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

- （1）本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，

但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整；

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

- 1) 借款金额不得超过基金净资产的 20%；
- 2) 本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
- 3) 本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；
- 4) 本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；
- 5) 本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；
- 6) 中国证监会规定的其他要求；

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

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

（4）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

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

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

（7）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第（1）（2）（6）项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

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

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

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

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。

基金管理人运用基金财产收购基础设施项目后从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制等相关制度，履行适当程序外，还

应当按法律法规规定的程序召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

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

五、业绩比较基准

本基金暂不设业绩比较基准。

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

六、风险收益特征

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

七、基金的投资组合情况

截止至 2022 年 3 月 31 日，本基金投资于目标基础设施资产支持证券合计 1,495,000,000.00 元，除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告：

1、重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2022 年 4 月 19 日复核了基础设施资产支持证券之外投资组合报告中的财务指标、净值表现和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

除基础设施资产支持证券之外的基金资产组合情况数据截至 2022 年 3 月 31 日。

2.1 报告期末除基础设施资产支持证券之外基金资产组合情况

序号	项目	金额(元)
1	固定收益投资	—
	其中：债券	—
	资产支持证券	—
2	买入返售金融资产	—
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	—
3	银行存款和结算备付金合计	674,625.02
4	其他资产	72.16
5	合计	674,697.18

2.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券投资。

2.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

2.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券之外的资产支持证券。

2.5 投资组合报告附注

2.5.1 本报告期内，本基金投资的前十名证券的发行主体没有被监管部门立案调查的，也没有在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情况。

2.5.2 其他资产构成

序号	名称	金额(元)
1	存出保证金	—
2	应收证券清算款	—
3	应收利息	72.16
4	其他	—
5	合计	72.16

第十三部分 基金的财产

一、基金总资产

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

二、基金净资产

基金净资产是指基金合并财务报表层面计量的净资产。

三、基金财产的账户

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

四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、基金销售机构、资产支持证券管理人及其他参与机构的财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、基金登记机构、基金销售机构及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

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

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

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

第十四部分 基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况及运营数据

基础设施项目张江光大园地处中国（上海）自由贸易试验区盛夏路 500 弄，位于国家级高科技产业园区张江高科技园区核心地带。园区总建筑面积 50,947.31 平方米。截至 2020 年末，张江光大园共有 267 个可用车位，其中地库机械车位 100 个，非机械车位 99 个，地面非机械停车位 68 个。根据张江光大园项目的建设用地规划许可，项目用地性质为工业-M1。张江光大园分为 1-6 号项目工程及 7 号项目工程，合同开工时间分别为 2011 年 1 月 28 日和 2015 年 8 月 1 日，并于 2014 年 2 月 14 日及 2016 年 12 月 23 日分别取得 1-6 号项目工程及 7 号项目工程的竣工验收备案证明文件。

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

截至 2020 年末，张江光大园出租率稳定在 99.51% 左右。张江光大园的历史出租情况如下：

张江光大园 2017 年末平均出租率为 96.29%，2018 年末平均出租率为 74.13%，2019 年末平均出租率为 97.39%。其中 2018 年因主动调整租户结构，导致出租率略有下降。

二、基础设施项目所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况

（一）基础设施项目所属行业政策及其对基础设施项目运营的影响

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

基础设施项目所属行业为产业园运营行业。为加快转变经济发展方式，有效引导园区调整产业结构，推进产业集聚发展，培育战略性新兴产业和新的经济增长点，促进园区迈入创新驱动、自主增长的发展轨道，提升产业园区综合竞争力

和可持续发展能力，国家相继出台了多项政策。在 2019 年 5 月发布的《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发[2019]11 号）中，提出提升开放型经济质量，赋予更大改革自主权，打造现代产业体系，完善对内对外合作平台功能和加强要素保障和资源集约利用的主张，以充分发挥产业优势和制度优势，带动地区经济发展。

2020 年 5 月，为贯彻落实党中央、国务院关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展的部署，充分发挥产业投资对减少疫情影响和稳定经济增长的关键作用，以高水平招商引资推动高能级产业投资，以高品质园区建设推动高质量产业发展，强化高端产业引领功能，不断提升城市能级和核心竞争力，上海市出台《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》，主要是从规划、土地、金融、服务等环节，找准投资增长点，精准供给有效政策，全面创新招商引资政策，力争在总部机构、龙头企业、旗舰项目、功能平台、隐形冠军等集聚方面实现新突破，助力疫情防控和培育经济转型发展新动能。

（二）行业近三年的发展情况和未来发展趋势

1、全国产业园区市场现状

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

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

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

截至 2020 年底，全国共有 218 家国家级经开区和 169 家国家级高新区。自 1998 年首创，国家高新区已历经 30 多年成长，成为国民经济发展的重要支撑和

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

近两年，随着科技产业革命的深化以及国家战略政策的频繁调整，中国产业园区的发展已经进入到4.0的产业综合体阶段，并在产业内核、运营模式等方面呈现出全新的特征及发展趋势。在4.0阶段，园区的发展特别强调了产业与城市之间的关系，科技服务产业是天然的园区城市化发展产业内核选择，以“园”兴“城”，以“城”促“园”的产城一体化发展模式，在“十三五”期间，将对打造城市经济新内核，新型城镇化建设等方面起到巨大作用。中国产业地产将进入协同发展阶段，转型升级仍然是主要目标，区域产业地产发展将出现结构化差异，管理服务智慧化，实现产业集群化，越来越多的企业扎堆进入产业地产领域，经济新常态下的“新城建设”新趋势，产业地产将进入规划主导发展阶段，新形式下“特色小镇”也将更有特色，重心逐渐布局二三线城市，提高土地利用效率。

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

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

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

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

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

业发展的集聚效应。

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

2、上海产业园区市场分析

（1）上海市工业地产市场状况

从工业土地供应情况来看，2015-2017 年上海市工业土地供应规模总体较为平稳，平均每年推出建设用地面积约 230 万平方米，2018 年供地规模高速发展，较前三年均值增加近 1 倍，2019 年供地规模有所回落，2020 年供地规模迅猛回升。从工业用地成交情况来看，成交地块同推出地块基本持平，工业土地市场基本处于供需平衡状态。

表：上海市工业土地供需情况汇总表（2015-2020 年）

时间	推出土地		成交土地	
	推出地块	建设用地面积 (万平方米)	成交地块	建设用地面积 (万平方米)
2020	99	596.34	99	594.81
2019	80	369.74	75	338.52
2018	82	457.12	80	449.53
2017	75	242.54	74	238.81
2016	44	256.86	44	256.86
2015	42	199.68	41	202
合计	422	2,122.28	413	2,080.53

数据来源：CREIS 数据，仲量联行

与工业土地供地情况略有不同，研发类土地 2015-2020 年总体呈现增长态势，仅 2017 年有所回落，并在 2019 年呈现爆发式增长，全年供地量约 175 万平方米，超过前四年的供地总和，2020 年土地供应继续保持增长模式。从研发类土地成交情况来看，推出地块实现全部成交，由此可见市场对于研发类地块的潜在需求仍处于高位。

表：上海市研发类土地供需情况汇总表（2015-2020 年）

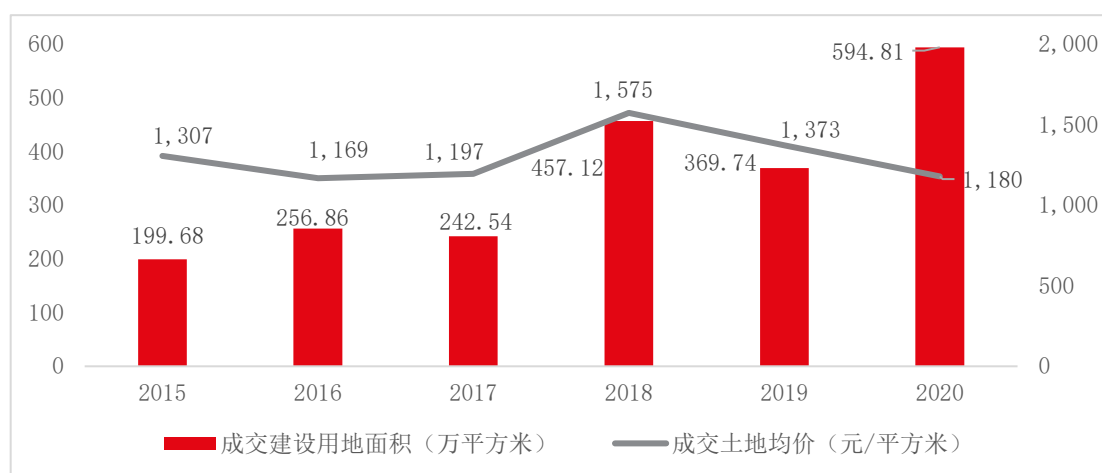
时间	推出土地		成交土地	
	推出地块	建设用地面积 (万平方米)	成交地块	建设用地面积 (万平方米)
2020	41	202.77	42	205.96
2019	20	174.71	20	174.71
2018	11	40.20	11	40.20
2017	11	22.72	11	22.72
2016	14	39.64	14	39.64
2015	12	29.95	12	29.95
合计	109	509.99	110	513.18

备注：含科研设计用地、研发总部、通用仓库和标准厂房、软件开发、产业研发等

数据来源：CREIS 数据，仲量联行

从工业土地成交价格来看，2015-2020 年上海市工业土地成交价格呈波动趋势，具体表现为 2016 年成交价格较大幅度下降，至 2018 年快速回升并达到近 6 年峰值，2019-2020 年成交价格有所回落。

图：上海市工业用地成交情况（2015-2020 年）

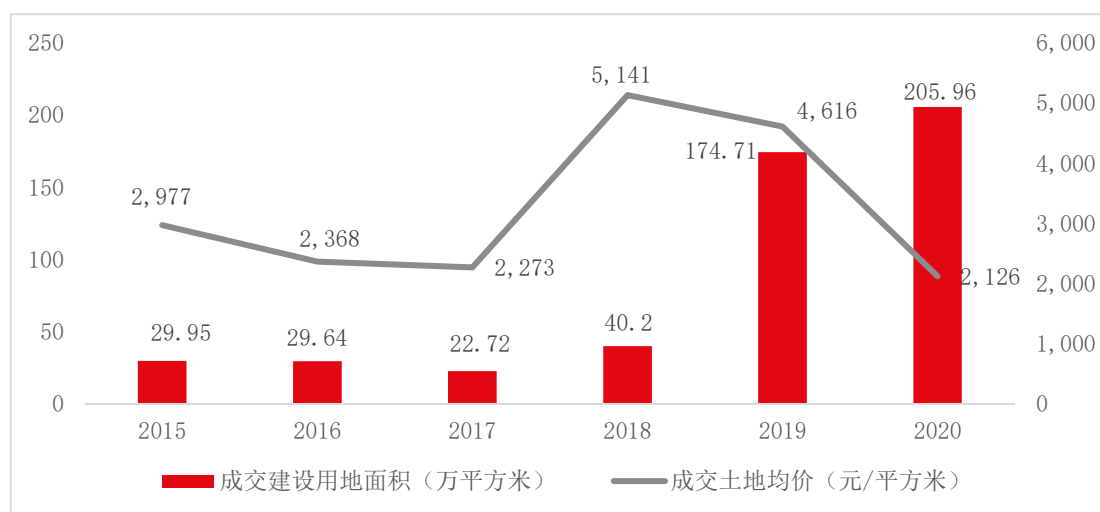


备注：成交土地均价按照土地面积计算

数据来源：CREIS 数据，仲量联行

研发类土地 2015-2020 年的整体成交价格走势基本与工业土地一致。

图：上海市研发类用地成交情况（2015-2020 年）



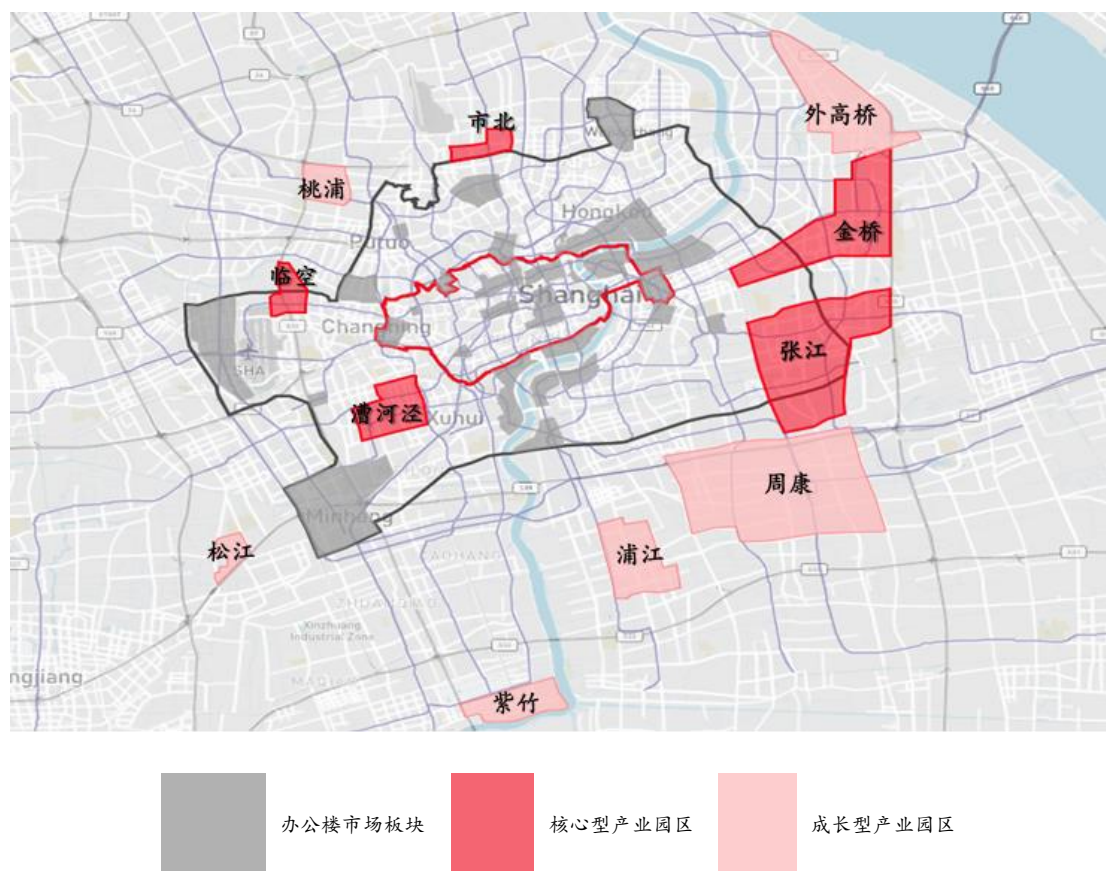
备注：含科研设计用地、研发总部、通用仓库和标准厂房、软件开发、产业研发等；成交土地均价按照土地面积计算

数据来源：CREIS 数据，仲量联行

（2）上海市产业园区分布及存量情况

上海市产业园区市场依据发展成熟度的差异，分为核心型产业园区和成长型产业园区。核心型产业园区包括张江板块、漕河泾板块、金桥板块、临空板块和市北板块，在空间分布上主要集中于中环线附近；成长型产业园区包括周康板块、外高桥板块、浦江板块、紫竹板块、松江板块和桃浦板块，空间分布相对分散，距离中心城区更远。

图：上海市产业园区主要细分板块



资料来源：仲量联行

上海核心型产业园区历经多年发展已形成鲜明的产业集群，尤其是张江、漕河泾等产业园区。其中，张江园区主要产业集群为生物医药、5G 和集成电路、化工与生物技术、金融（后端办公室）、数据中心、航空产业等；漕河泾产业集群为信息产业、生物医药、人工智能、现代服务业；金桥产业集群为制造贸易、信息产业、5G；临空产业集群为航空产业、互联网+生活、高端制造；市北产业集群为数据中心（云计算）、人工智能及检验检测产业。

从市场存量来看，截至 2020 年第四季度，上海核心产业园区体量 8,267,933 平方米，其中优质项目体量 2,643,415 平方米。基于目前可获得的市场信息，预计 2021 年至 2023 年底全市核心产业园区共有超 200 万平方米新增供应入市。

（3）上海市产业园区供给与需求情况

截至 2020 年第四季度，上海市核心产业园区市场总体量约为 826.80 万平方米，同比增加约 33.50 万平方米，其中优质项目增加约 25.60 万平方米，四季度产业园区无新项目竣工。随着经济逐步复苏，租赁需求持续增长，四季度产业园

区空置率下降至 12.50%，净吸纳量录得 105,000 平方米。其中，科技新媒体和医药企业是主要需求驱动力，尤其是在线平台、游戏和生命健康类企业。稳定的需求使租金呈现增长势头，四季度产业园区整体租金环比小幅上涨 0.80%至 4.40 元每平方米每天。核心区整体市场基本情况如下：

表：上海市核心产业园区市场状况（2020 年第四季度）

指标	品质分类	数值	同比变化
总体量 (平方米)	全市	8,267,933	+ 335,421
	优质	2,643,415	+ 256,187
空置率	全市	12.90%	-2.10%
	优质	11%	-1.30%
租金* (元/平方米/天)	全市	4.40	-2.20%
	优质	5.10	-2.03%

注：* 租金为基于建筑面积的净租金，不包含增值税及物业管理费在内

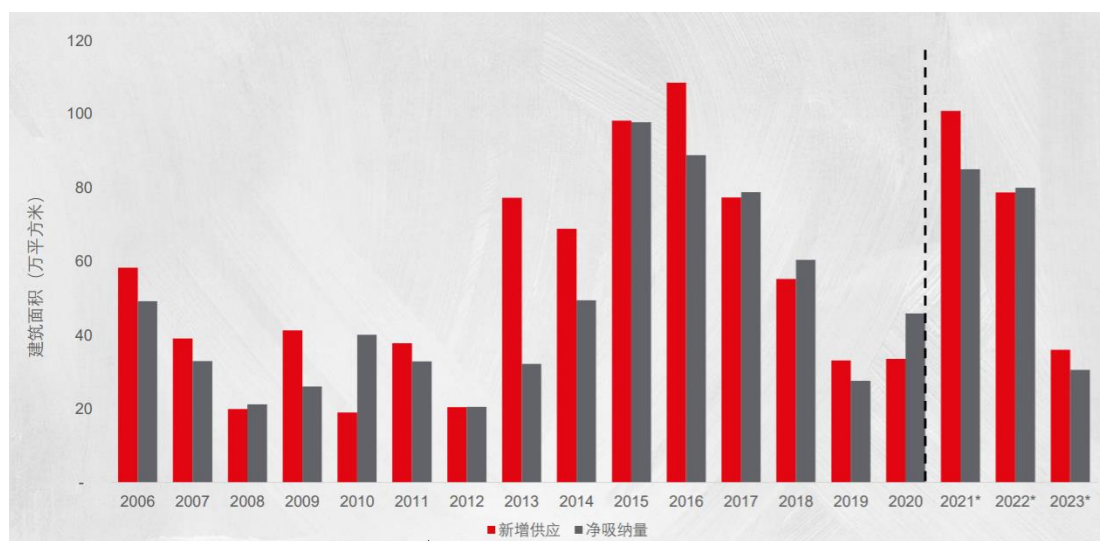
资料来源：仲量联行

从各产业市场表现来看，科技新媒体呈现出全产业链扩张态势，其中以游戏媒体、内容网站和电商平台为代表的下游企业在产业园区的需求最为强劲，软件开发类及 5G 芯片等深科技类仍是产业园区的主要需求来源。另一方面，疫情使大众对医疗健康更加重视，加上对楼宇环评、科研资源等特定要求，产业园区的生物医药行业占比有所增加，过去一年核心型产业园区内需求占比达 13%。

从 2006 到 2014 年，上海市核心产业园区新增供应及净吸纳量走势基本一致，呈现波动式变化，市场供需结构整体较为稳健。至 2015 年，新增供应量及净吸纳量大幅增长并达到历史峰值，体现出上海核心产业园区的强劲发展态势。自 2016 年起，供需两侧均出现回落，其中新增供应自 2017 年回落至 2014 年的水平，并延续平稳的供应态势，而受全球经济减速影响，2019 年市场净吸纳量创下近十年新低。

2020 年新冠疫情的爆发，市场需求在短期内走低，但部分行业如科技新媒体、医疗健康行业在疫情期间迎来需求的增长。预计随着经济的稳步复苏，未来新增供应将陆续入市，上海稳定的经济增长和产业发展将推动产业园区的需求回升。

图：上海市核心产业园区供应及需求



资料来源：仲量联行

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

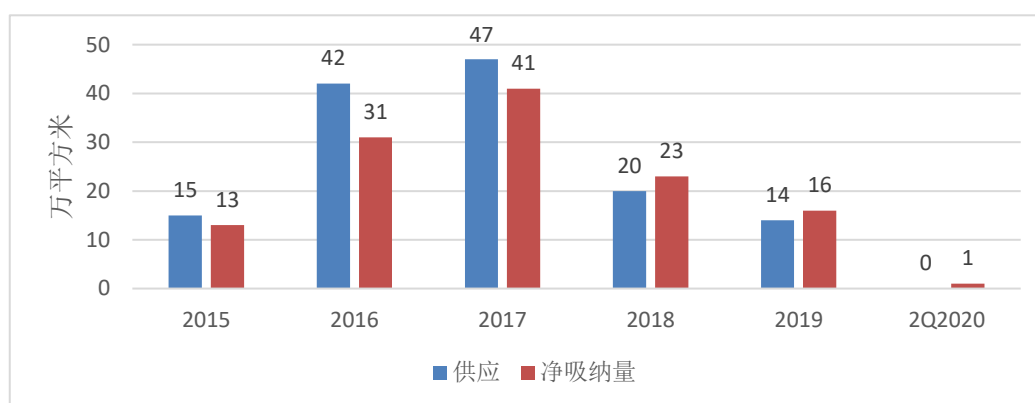
图：上海市核心产业园区未来供应项目（2021-2023 年）



资料来源：仲量联行

与上海核心产业园区整体走势有所不同，张江板块新增供应及净吸纳量在 2015 年仍处于较低水平，产业园区的发展尚未成熟，供给、需求端市场占比均未达到全市核心产业园区总量的 15%。此后的两年时间里，张江板块供需两端呈现爆发式增长，并于 2017 年达到历史峰值，其中新增供应占全市核心产业园区比重超过 60%，同时净吸纳量占比超过 40%。自 2018 年起供需两侧均出现回落，受宏观环境影响，2019 年市场进一步回落，预计后期仍将延续低位供应态势。

图：张江板块供应及需求



资料来源：仲量联行

图：张江板块未来供应项目位置图（2020 年-2022 年）



资料来源：仲量联行

（4）上海市产业园区空置率情况

上海市产业园区市场随供给需求变动和物业的成熟，空置率也随之产生波动。2012 年之前由于整体市场尚不成熟，产业发展处于快速增长阶段，产业园区迅速扩容，总体存量的增加需要较长的吸纳周期，因此空置率在一段时期内处于较高位运行，并伴随着市场吸纳能力的增加逐步降低；此后的几年，市场供需结构更趋合理，空置率相对平稳，平均在 15%左右小幅波动。从 2019 年和 2020 年市场的供应和吸纳情况来看，受全球经济减速以及疫情影响，空置率有所上升，同时部分科技新媒体企业、医疗健康行业的发展使得核心产业园区市场表现更具韧性，预计核心产业园区空置率在未来二至三年较为平稳。

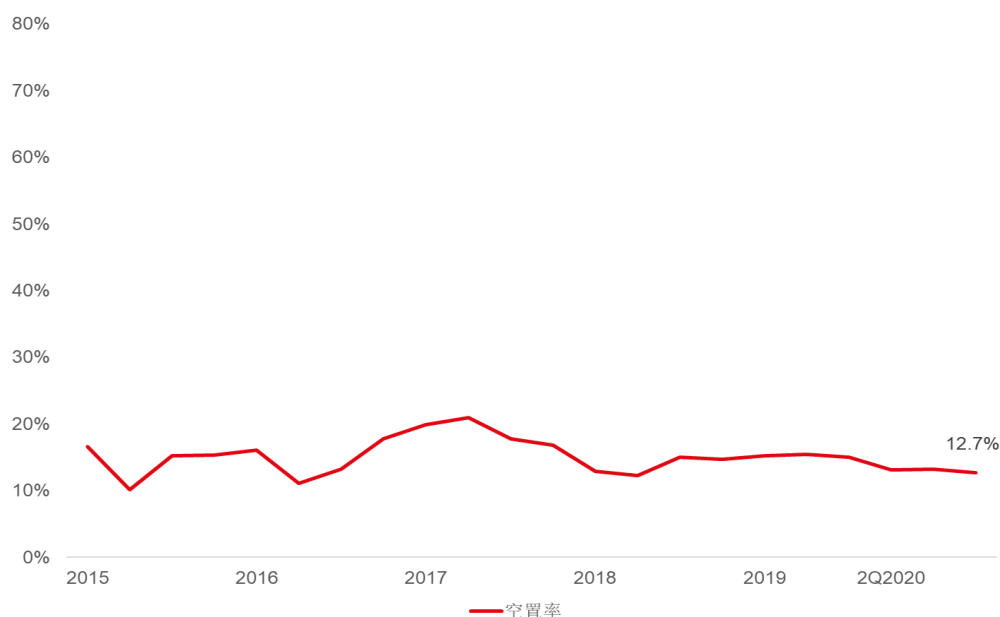
图：上海市核心产业园区空置率展望



资料来源：仲量联行

作为上海市核心产业园区之一，张江板块自 2015 年以来空置率保持相对平稳，供需结构较为均衡。仅 2016、2017 年由于新增供应大幅攀升致市场短期内供过于求，空置率有所攀升，其余各年基本在 10%-15%之间波动，2018 年以来新增供应及需求持续走低，空置率趋于平稳。

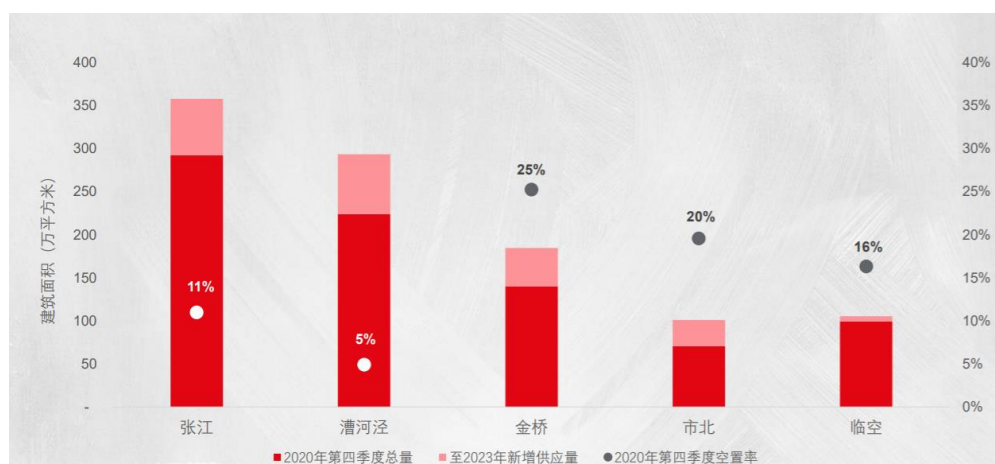
图：张江板块空置率



资料来源：仲量联行

从核心产业园区各细分市场来看，不同园区市场入驻率差异分化显著，其中漕河泾、张江以及临空板块位列各园区前三，市场入驻率均在 80%以上。

图：上海市核心产业园区细分市场入驻率



资料来源：仲量联行

（5）租金

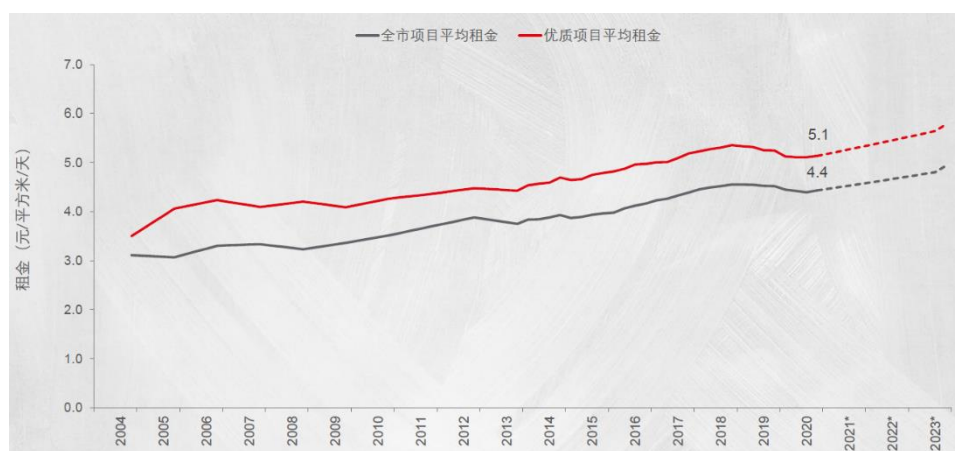
2012-2018 年上海市核心产业园区发展迅速，市场租金增速较为平稳。2019 年受全球经济减速影响，市场热度稍降。2020 年由于新冠疫情爆发导致园区需求放缓，预计将在一段时期内继续抑制租金，同时短期内优质项目租金增幅受制于办公楼板块供应的竞争压力。中长期来看，受益于上海市成熟稳定的经济环境和产业发展政策，预计园区租金将逐步回归至正常水平。截至 2020 年第四季度，上海市五大核心产业园区的平均净租金约为 3.40-4.90 元/平方米/天，成长型产业园区的平均净租金约为 2.00-3.00 元/平方米/天。

表：上海市产业园区平均净租金汇总表（2020 年第四季度）

园区分类		优质项目净租金 (元/平方米/天)	平均净租金 (元/平方米/天)
核心产业园区	张江	5.40	4.70
	漕河泾	5.30	4.90
	临空	4.70	4.10
	市北	4.20	4.00
	金桥	4.80	3.40
成长型产业园区	——	——	2.00-3.00

资料来源：仲量联行

图：上海市核心产业园区市场租金展望

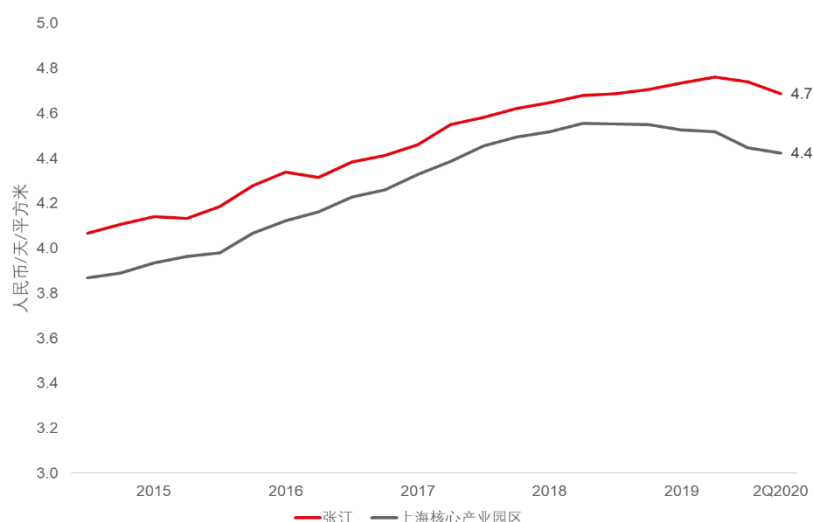


注：* 净租金基于总建筑面积，本季度有优质项目调整。

资料来源：仲量联行

张江板块近年来发展迅速，平均净租金由 2015 年的 4 元/平方米/天上升至 2019 年的 4.8 元/平方米/天，且市场表现显著优于上海核心产业园区平均水平。2016 年至 2018 年之间，张江板块市场租金高出上海核心产业园区约 0.2 元/平方米/天，这一差异优势自 2019 年以来呈扩大趋势，在全球经济减速及疫情影响下，张江板块表现更具韧性。

图：张江板块市场租金



资料来源：仲量联行

（6）未来展望

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

（三）基础设施项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

1、行业竞争情况

产业园区的发展越来越快。品牌房企、实体巨头、创投机构、轻资产园区运营商等均加快入局，整个行业呈现出“跑马圈地”、“群雄逐鹿”的局面。

近几年，产业园区与智能经济、平台经济、共享经济等新技术、新模式的结合也在加速，新基建、互联网、生物医药、新能源等新经济形态正依托园区蓬勃

发展，一批新的经济增长点、增长极、增长带正在加快形成。

究其原因，是中国经济转型升级的大背景下，各地存在着强烈的“腾笼换鸟”、“主导产业更替”需求，而产业园区作为区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业等重要使命，已经成为中国区域经济增长的重要“引擎”。因此，各地政府对于产业园区的发展均给予了诸多政策优惠，再加上园区背后的“地产价值”，让园区成为各类资本关注的对象。

分析目前中国产业园区领域的各类参与者，主要可以分为五类，分别是：政府背景的园区、房地产开发商出身的园区、实业巨头背景的园区、轻资产园区运营商、创投机构出身的园区。

（1）政府背景的园区

自 1979 年中国第一家产业园——深圳蛇口工业区拉开我国产业园区建设的序幕以来，国内最早的一批园区基本上都是政府和国资背景的开发区、工业园区，到目前为止，仍然是国内产业园区的一支主力军。在产业园区上市公司中，仍然以国资背景的产业园区上市公司居多，例如陆家嘴、上海临港、中新集团、招商蛇口、外高桥、张江高科、苏高新、市北高新、东湖高新等。

政府背景的园区坐拥政策、土地和资源优势，持有资产规模大，招商引资力度也非常大，其主导的产业园区项目具有较高的成功率，但劣势在于体制机制限制，发展活力不足，园区服务体系创新速度慢，对产业大势判断可能存在滞后性。

以 2019 年刚刚上市的中新集团为例，国家给予了许多创新性的优惠政策，例如《国务院关于开发建设苏州工业园区有关问题的批复》中明确，在执行全国统一的“分税制”财政体制前提下，苏州工业园区新增财政收入 5 年内（1994 年—1998 年）免除上缴。享有“上不封顶”的项目自行审批特权，相当于省一级的外事管理权限。此外，苏州工业园拥有多数地级市无法企及的自主性。例如，可以批准三千万美元以内的外资项目；每项申请可批复 900 亩以内土地；可以批准海外正式访问申请、签发公务护照、并直接从外国使馆申请签证等。此外，还拥有全国唯一涵盖医疗、住房、养老和失业救济等各项社会保障的苏州工业园区公积金制度等。但是，中新集团也存在盈利模式落后、新兴业务发展缓慢、体制机制活力不足等问题。

（2）房地产开发商出身的园区

由于产业园区与房地产“天生”的强关联性，房地产开发商是比较早期介入园区的一支力量，早期代表性的企业是亿达中国、华夏幸福、荣盛发展等，近几年碧桂园、金地、中南建设等头部房企也在加速进入，产业地产企业依托自身在房地产综合体开发等领域的经验，加上雄厚的资金实力和地方政府关系，通过“产城融合”的开发运营理念，从产业载体的建设、招商到后期运营的完整产业链中获利。产业园区越来越成为房地产企业的一个新兴业务领域，尤其是在住宅地产市场竞争日趋白热化、拿地成本高企的背景下，产业园区也被赋予了更多价值。

但是，房地产出身的园区企业存在两大“硬伤”，一是缺乏产业资源，具体来讲，产业园区的核心是打造产业、形成“产业聚集”，这就需要自身拥有产业 IP、或者拥有极强的产业聚集能力，而这是房地产企业所不具备的。二是房地产开发的惯性，目前国内绝大多数住宅房地产企业都是奉行“高周转”的开发策略，而产业园区往往是“长周期、慢回报”的模式，导致许多习惯了赚“快钱”的房地产企业进入产业园区领域就“陷入泥潭”，资金链紧张。

（3）产业巨头背景的园区

实体巨头依托自身产业基础，通过自建园区整合产业资源，寻求产业链上下游的延伸与贯通，早期比较有代表性的是诺基亚工业园、海尔工业园、汽车产业园等，近几年，随着互联网等战略新兴产业的崛起，京东、菜鸟网络等电商企业联合易商资本、中国物流资产等物流园区企业，开展跨界合作，进军产业园区领域，而新松机器人等企业也在全国积极布局其产业基地。

实体巨头出身园区的核心优势在于：拥有自身的产业 IP，以及供应链、产业生态网络中的诸多上下游与企业，可以“一呼百应”，拥有话语权，可以获得地方政府极大的政策扶持和优惠条件，也能够快速形成产业聚集。

但是，实体巨头进入园区的劣势在于：一是对园区的开发运营较为“陌生”，无论是园区的拿地、规划、建设，还是后期的运营服务和产业投资，均存在“跨界”后的诸多不适应；二是同业竞争问题，与其有竞争关系、体量相当的龙头企业，一般很难进入实体巨头主导的园区，这从根本上违背园区形成“产业聚集”的目标。

（4）轻资产运营的园区

轻资产园区托管运营商，是近年来快速崛起的一支力量，主打第三方托管运

营服务，根据入驻客户的产品特性和需求提供园区个性化改造与运营管理等专业服务，延伸园区服务内涵，提升园区品牌价值。

各地大力建设新园区（园区空置率提升）的背景下，催生了对园区招商和运营服务的巨大需求，轻资产园区运营商的优势在于：熟悉产业、有一定的品牌影响力和产业资源、以产业服务见长、机制灵活等，由于此种模式的进入门槛低、资金占用小、易于复制和拓展等原因，近几年得到了极为快速的发展。

以锦和商业为例，在管项目全部为“轻资产”托管物业。锦和商业抓住了文化产业发展机遇，主打文创园区运营服务模式，提供“全价值链一站式解决方案”。2012 年开始，上海很多老工厂的经济效益并不好苦于难以转型，而即便是将物业出租，也存在很大管理难度。与此同时，很多中小企业需要办公场地，尤其是富有创造性的创意产业公司很需要集中发展。锦和商业通过“受托运营”模式将这些老厂房、旧建筑改建成现代化创意办公园区、文化产业园区、服务外包园区等各类功能性园区，提供全价值链一站式服务解决方案并获得相关业务收入，实现了城市旧有物业价值的重构。

但长期来看，轻资产园区运营商也有一些隐患，主要是：资产和营收规模小（轻量级）、对于载体的掌控力弱、“二房东”的模式经营压力较大（一旦出租率下降，则面临较大的经营风险）。

（5）创投机构出身的园区

近几年，创投机构也在“放下身段”，积极尝试产业园区业务，从最初传统的创投孵化业务，延伸到产业园区的开发和运营，打造“全链条”深度的孵化体系，成为推动园区发展“看不见的手”。

创投机构背景园区的核心优势在于：资金实力雄厚，旗下孵化了众多战略新兴企业，拥有产业集群和产业 IP，对被投资企业有“话语权”，可以在很大程度上决定被投资企业的选址，因此，也能够比较容易获得地方政府的支持和政策优惠，能够比较容易的获取优质园区土地资源。

以力合创投为例，作为国内最早的一批创投机构之一，力合创投早期是以创业投资孵化为主要业务，投资孵化收益是最主要的收入来源，但近几年快速布局产业园区业务，形成了“创新基地平台服务、科技创新运营服务和投资孵化服务”三大业务板块。力合科创共管理清华信息港、珠海清华科技园、力合佛山科技园、

江苏数字信息产业园等多个科技园区。

创投机构出身园区的劣势与实业巨头类似，主要是对园区的开发运营较为“陌生”，无论是园区的拿地、规划、建设，还是后期的运营服务和产业投资，均存在“跨界”后的诸多不适应。

综上，五种园区企业虽然出身不同、特点不同，但“殊途同归”，逐渐走上了同一“赛道”，呈现出“线上线下融合”，“地产+服务+投资+产业”平衡型发展模式。

相比较已经进入成熟期、市场集中度较高的房地产行业，产业园区还处于市场集中度不高、“跑马圈地”的快速成长期，未来的竞争格局还不明朗，发展潜力巨大。

2、基础设施项目竞争优势

基础设施项目拟委托上海集挚咨询管理有限公司作为运营管理机构，上海集挚咨询管理有限公司系上海张江集成电路产业区开发有限公司的子公司，上海张江集成电路产业区开发有限公司系张江高科的全资子公司，张江高科目前主要负责张江城市副中心和上海集成电路设计产业园两大区域的开发运营。同时，光控安石也是上海集挚咨询管理有限公司的股东，其推广品牌光大安石是 A 股上市公司光大嘉宝股份有限公司（600622.SH）与香港上市公司中国光大控股有限公司（0165.HK）旗下最具规模的产业投资基金管理人与排他的不动产投资管理平台，深度整合并打通“募、投、管、退”全产业链。

（1）张江高科的资产运营能力和优势

在深耕张江科学城的过程中，张江高科重点围绕张江科学城涉及的重点产业进行招商引资，围绕集成电路、信息技术、生物医药、人工智能等产业，关注相关上下游优质产业客户，已引进了诸如紫光长存、超威半导体（AMD）、普拉斯半导体、中国外汇交易中心（全国银行间同业拆借中心）、美高森美通信科技、新华三半导体、英伟达、钛米机器人、空气化工、透景生命、高通智能汽车、KSat 医疗设备等国内外知名企业，在产业招商领域具有丰富的服务经验。

在物业运营管理方面，截至 2020 年 6 月，张江高科持有园区物业约 120 万方（地上面积），其中工业及科研用地物业约 87 万方（地上面积），主要分布于张江西北区、上海集成电路设计产业园和张江城市副中心，部分位于银行卡园、张江现代医疗器械园、川沙等区域。张江高科已形成了从孵化器、加速器、研发、智造，及总部经济等全空间产品线，实现以全生命周期的空间载体，夯实支撑产

业客户、创新主体发展的空间基础的发展战略。在张江高科的服务推动下，在管资产中张江西北区张江大厦，海外创新园、三期孵化楼、四标二期，矽岸国际，集电港一期、领袖之都东块、领袖之都西块、北大二期等共 9 个园区项目被认定为纳税亿元楼宇。

产业发展推动方面，张江高科聚焦产业、链接资本、整合资源，发起设立上海张江科技创新股权投资基金 25 亿，同时参与投资上海科创母基金 300 亿、浦东科创母基金 55 亿、上海集成电路产业投资基金 285 亿。重点关注张江科学城内集成电路、信息技术、生物医药、先进制造、环保新能源等行业企业，为产业投资及产业发展的良性循环推动奠定有力基础。其中上海集成电路产业投资基金和上海武岳峰集成电路信息产业创业投资基金均将注册地落在张江大厦。

资本市场服务层面，上海证券交易所与浦东新区政府共建的长三角资本市场服务基地即落户于张江高科在管的礼德国际物业，作为承担长三角区域一体化发展和科创板两大任务的载体，2020 年张江高科将继续贯彻落实“长三角一体化”国家战略，发挥上海金融要素市场集聚辐射功能，发挥张江的科创优势，满足长三角企业多层次的科创发展需求。

此外，张江光大园位于张江科学城核心位置，区位优势非常优秀。张江科学城是上海市以及浦东新区重点发展的产业园区，也是浦东新区经济发展的重要增长极，区内产业集聚优势显著，产业需求度高，预计在当前以及未来较长时期内将持续获得财政、税收、技术和人才等多方面的政策鼓励支持。此类物业在疫情期间表现出了良好的韧性，随着疫情的逐步控制以及各项利好政策入市，预计中长期市场持续向好。

（2）光大安石的不动产投资及资产管理能力

光大安石通过逾十年在境内外不动产投资领域的精耕细作，已经形成了包括股权投资、结构化投融资、跨境资产管理及不动产资产证券化等在内的多条成熟产品线。同时，光大安石已建立起全方位的资产管理体系。光大安石的资产管理部门，其总部包括风险及资产组合管理部门、开发事业部、商业事业部、工业地产事业部。通过总部与项目现场结合的管理体系，光大安石可以对投资的项目提供从前期定位、设计、工程建设，到项目招商、销售、运营管理等全流程资产管理，以及最终实现证券化上市的一体化解决方案。

通过深度参与基础设施项目投资、城市更新项目并购重组及效能提升、城市

商业空间项目重构与提升等各个不动产投资及管理领域，光大安石致力于服务中国城市的发展振兴，力求在当下展示未来，为社会提供优质的基础设施服务、为人民美好生活需求打造高品质生活娱乐空间、为投资人带来稳健的长期回报

截至 2020 年 9 月 30 日，光大安石平台累计管理之总资产规模超过人民币 1,264 亿元，在管基金规模 480 亿元，成功退出超过 784 亿元、逾 118 个项目，获得了超过市场平均水平的投资回报。在基础设施领域，光大安石积极拓展产业园区、物流仓储等基础设施领域的投资，并建立了功能完备的基础设施投资及管理团队，包含业务发展、招商运营、工程管理、物业管理等职能部门，截至 2020 年 9 月 30 日，光大安石在管基础设施项面积约 90 万平米。

光大安石在 2015-2021 年连续七年蝉联由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家单位联合颁布的“中国房地产基金综合能力 TOP10”榜首荣誉。公司在基础设施、商业、办公楼、工业物流等领域稳步拓展，长期培育的自有商业品牌“大融城”于 2016 年度入榜“2016 年中国商业地产项目品牌价值 TOP10”，其旗下产品重庆观音桥大融城荣获“2015-2016 年度中国商业地产金坐标奖-中国商业地产杰出运营项目”、青岛卓越大融城则于 2017-2018 年先后获得“2017 年度最值得期待商业项目”“最具活力卖场奖”等。

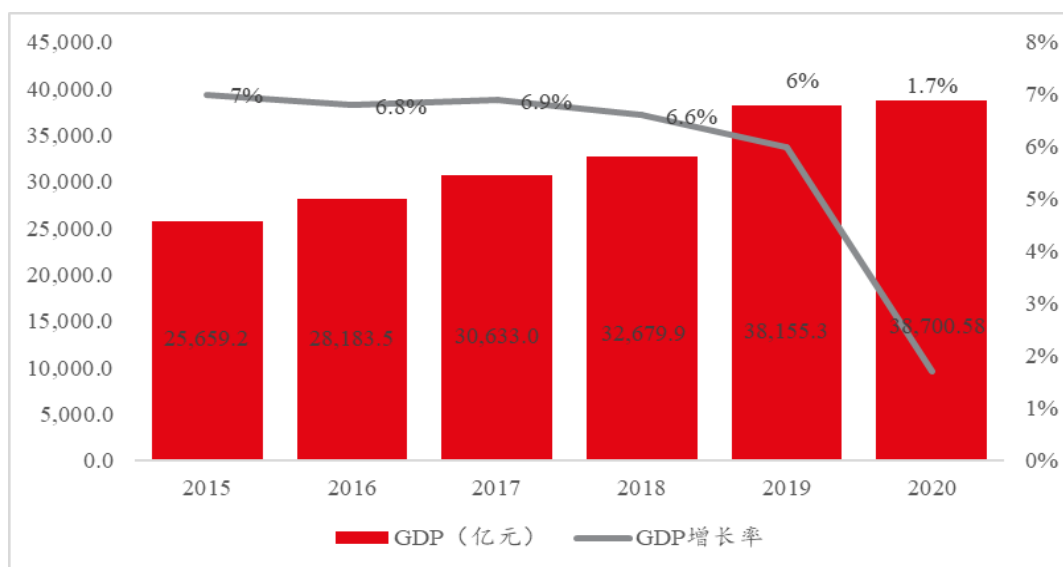
2016 年，光控安石作为基金管理人的“首誉光控—光控安石大融城资产支持专项计划”获得由第一财经、《中国房地产金融》联合颁发的“2016 年度中国房地产金融最佳案例奖”及“2016REITs 与商业地产抵押贷款 ABS 最受欢迎奖”。该资产支持专项计划还获得了由中国 REITs 联盟颁发的“最佳类 REITs 奖”。2019 年光控安石作为基金管理人的光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划项目、光证资管-光控安石商业地产第 2 期观音桥大融城资产支持专项计划项目分别获得由中国金融前沿论坛颁发的年度杰出 REITs 奖、年度最佳 REITs 奖；同年，光控安石作为国内首单地产基金储架式商业 REITs 的发行者，获得由深圳证券交易所颁发的“优秀固定收益业务创新机构”奖项。

（四）基础设施项目所在地区宏观经济概况

1、上海市经济社会发展状况

目前上海市经济增长进入比较稳定的阶段，2015-2020 年上海全市经济稳定增长。2020 年上海市实现地区生产总值 38,700.58 亿元，比上年增长 1.70%，2015-2020 年复合增长率为 8.60%。

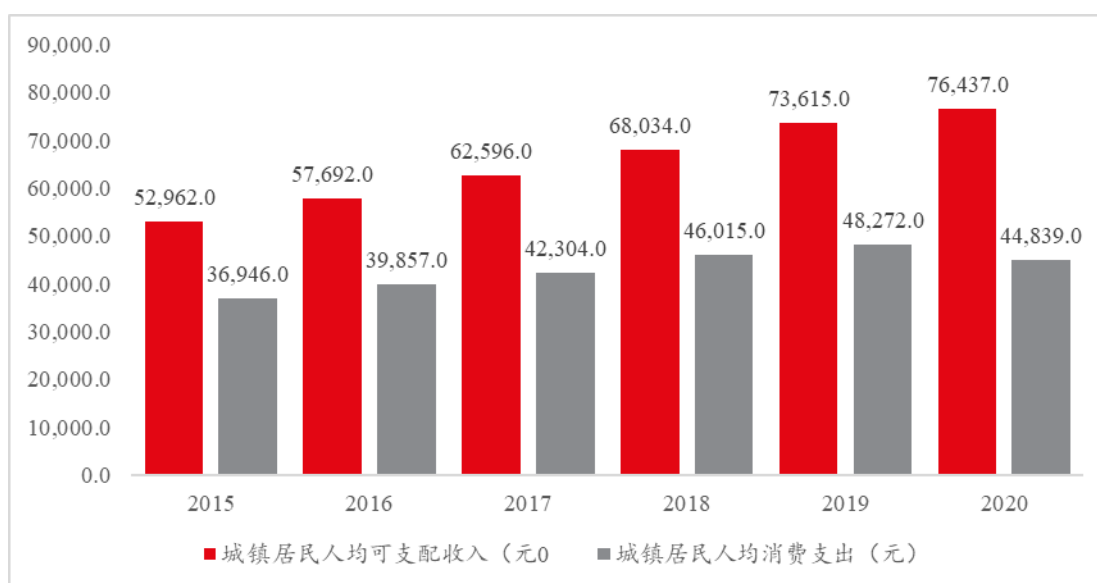
图：上海市地区生产总值与增长率（2015-2020 年）



资料来源：上海市统计局，仲量联行

2020 年上海市城镇居民人均可支配收入为 76,437.00 元，2015-2020 年复合增长率为 7.60%。受到疫情冲击和宏观环境不确定性因素增加的双重影响，居民对自身经济状况预期较为谨慎，储蓄意愿较强，2020 年城镇居民人均消费支出略有下降，为 44,839.00 元。

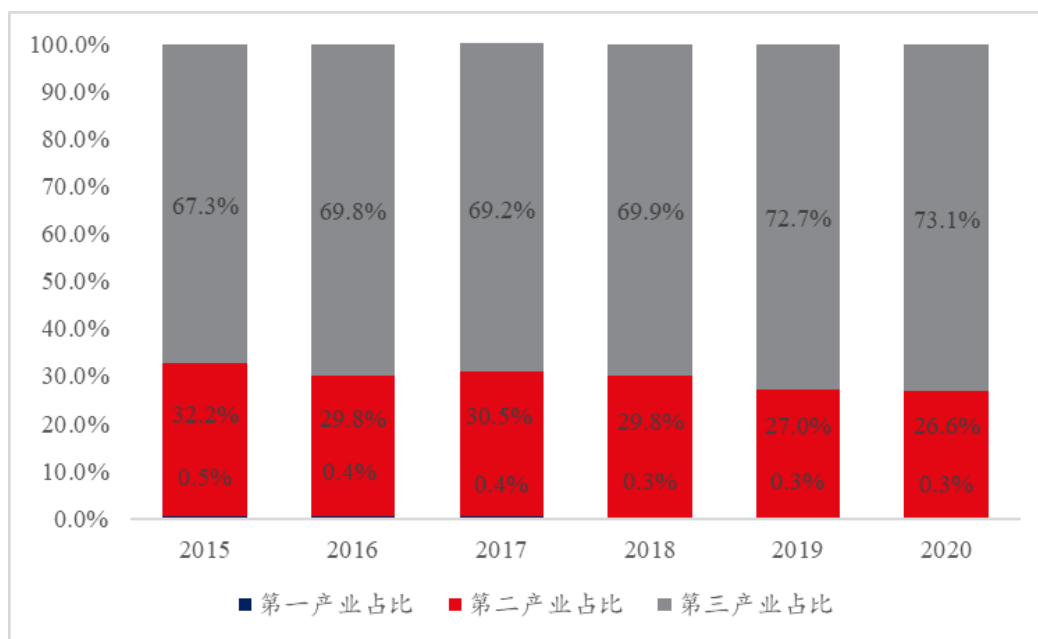
图：上海市城镇居民人均收支情况（2015-2020 年）



资料来源：上海市统计局，仲量联行

上海基本形成以第三产业为主导，第二产业为辅的产业格局。2020 年上海市第一产业、第二产业和第三产业的增加值分别为 103.57 亿元、10,289.47 亿元和 28,307.54 亿元。2015-2020 年上海市第二产业占比由 32.20%下降到 26.60%，而第三产业占比稳步上升，从 67.30%提升到 73.10%。

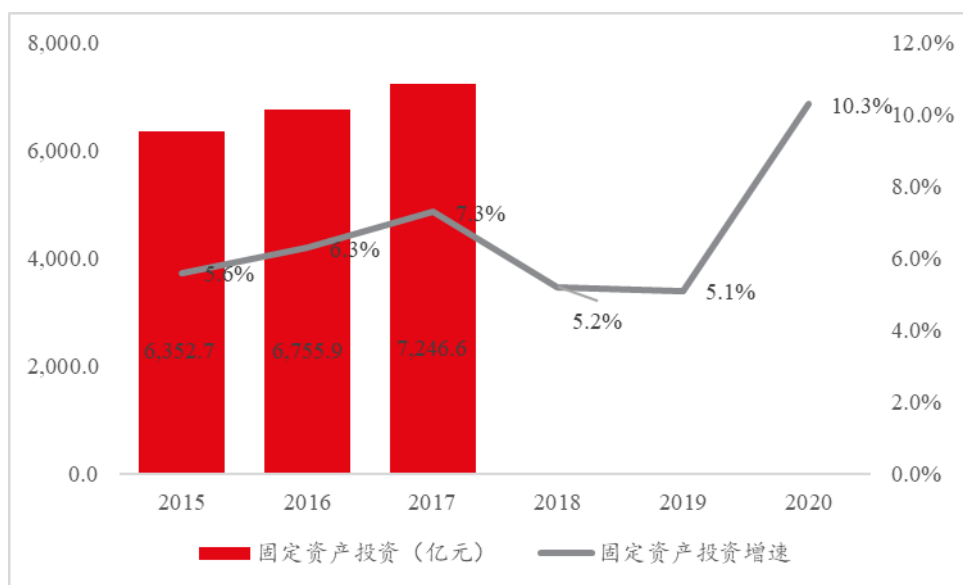
图：上海市三次产业结构（2015-2020 年）



资料来源：上海市统计局，仲量联行

2015-2017 年上海市全社会固定资产投资总额稳步增长。2018-2020 年，根据国家统计局的规定，上海市固定资产投资统计只对外发布增速数据，不发布投资额数据。从增速来看，2020 年上海市固定资产投资比上年增长 10.30%，是 2008 年以来首次实现年度两位数增长。分领域看，工业投资增长 15.90%，房地产开发投资增长 11.00%。

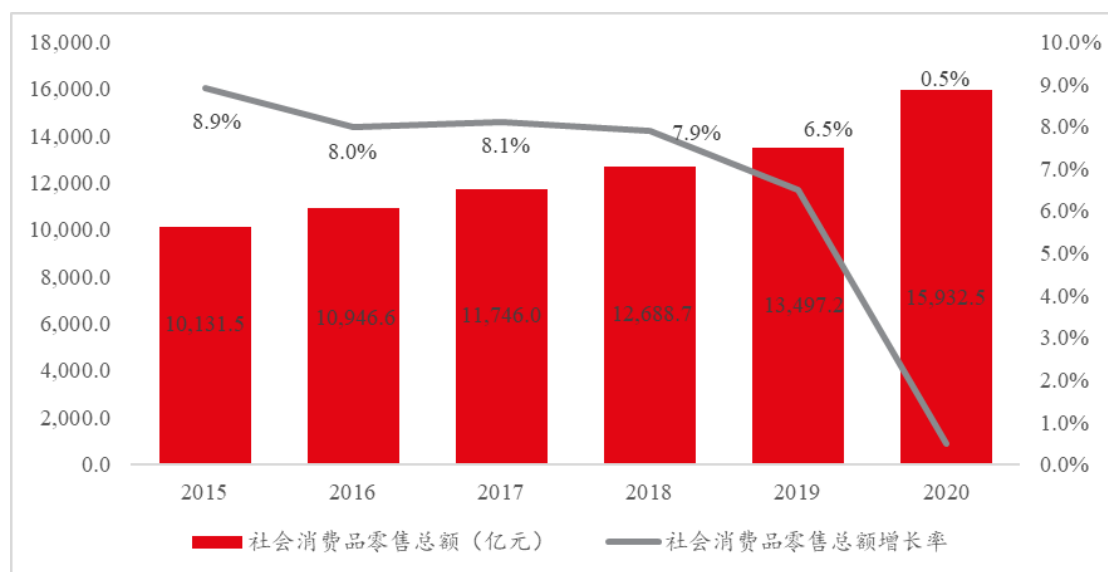
图：上海市固定资产投资及增速（2015-2020 年）



资料来源：上海市统计局，仲量联行

2015-2020 年上海市社会消费品零售总额逐年提升，增速逐渐放缓。2020 年上海市实现社会消费品零售总额 15,932.50 亿元，同比增长 0.50%，2015-2020 年复合增长率为 9.50%。分行业看，批发和零售业零售额 14,754.23 亿元，比去年同期增长 2.60%；住宿和餐饮业零售额 1,178.28 亿元，比去年同期下降 19.60%。

图：上海市社会消费品零售总额及增速（2015-2020 年）



资料来源：上海市统计局，仲量联行

2、上海市城市发展规划

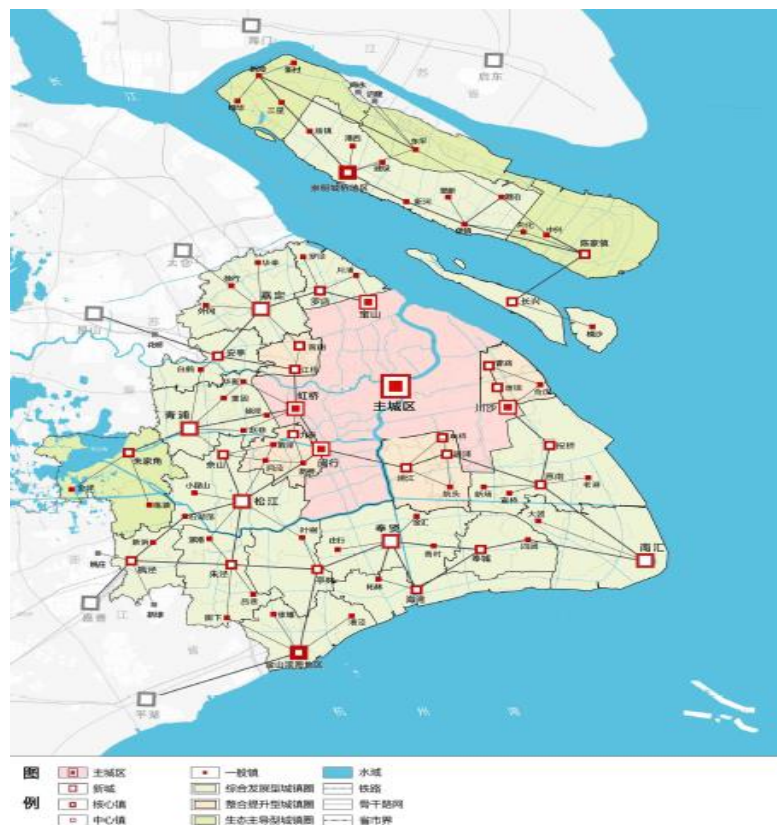
(1) 城市结构定位

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

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

“多廊、多核、多圈”：基于区域开放格局，强化沿江、沿湾、沪宁、沪杭、沪湖等重点发展廊道，培育功能集聚的重点发展城镇，构建公共服务设施共享的城镇圈，实现区域协同、空间优化和城乡统筹。

图：上海市域城镇圈规划图



资料来源：《上海市城市总体规划（2017-2035）》，上海市人民政府

(2) 城市发展目标

依据《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》，到 2020 年上海将建成具有

全球影响力的科技创新中心基本框架，基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心和社会主义现代化国际大都市；到 2035 年上海将基本建成卓越的全球城市，令人向往的创新之城、人文之城、生态之城，具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

（3）基础设施建设

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

（4）产业规划

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

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

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

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

“多区”指产业重点区域，打造一批特色产业集聚区。

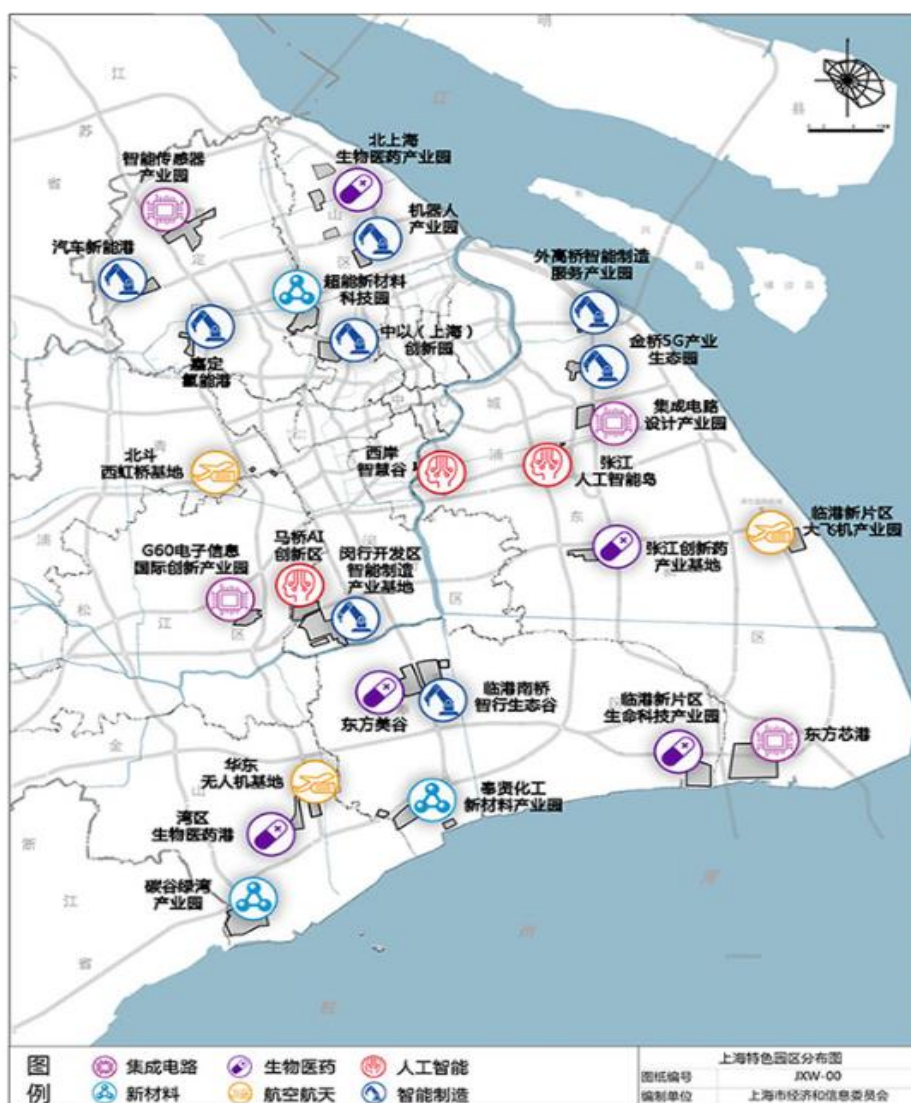
图：上海市产业地图



资料来源：《上海产业地图》

以产业地图为指引，2020年3月，上海发布60平方公里产业新空间并推介26个特色产业园区，分布在浦东新区、宝山区、闵行区、嘉定区、金山区、松江区、青浦区、奉贤区、崇明区等九个区，以高品质园区建设推动产业发展。特色园区平均面积约3至5平方千米，总面积近110平方千米，规划产业用地占比近55%，重点聚焦集成电路、人工智能、生物医药、航空航天、新材料、智能制造等六大核心产业领域，全力打造产业发展新高地和产城融合新地标。

图：上海市 26 个特色产业园区分布图



资料来源：上海市经济和信息化委员会

3、浦东新区宏观环境分析

(1) 浦东新区基本情况

浦东新区位于上海市黄浦江东岸，地处中国沿海开放带的中心和长江入海口的交汇处，倚靠蓬勃发展的长三角都市群。浦东新区成立于 1993 年，区域面积 1,210 平方公里，2020 年末实有人口数 596.66 万人，现辖 12 个街道、24 个镇，区内海岸线长 105.93 千米，黄浦江岸线长 43.50 千米。2019 年 6 月 25 日，浦东新区被赋予市级经济管理权限。

图：浦东新区地理位置



资料来源：仲量联行

（2）浦东新区经济发展情况

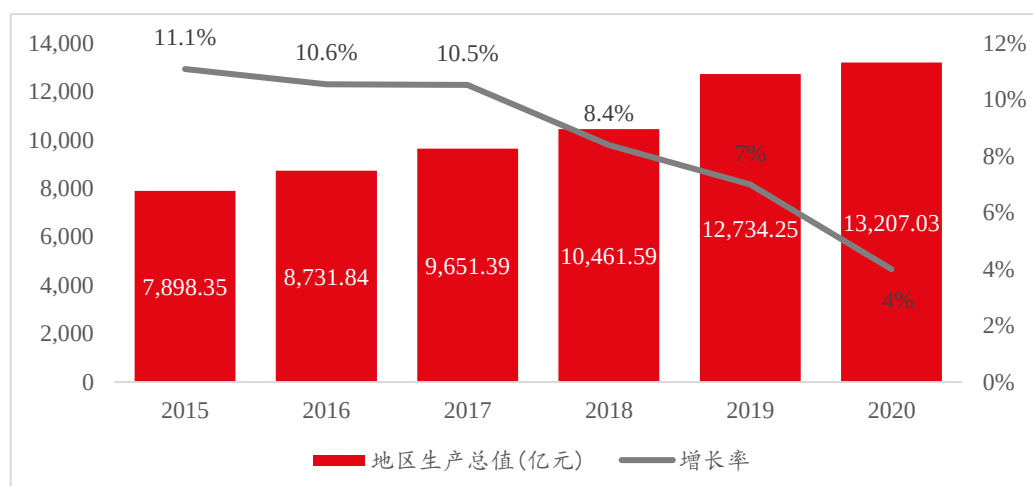
1）经济数据

浦东新区是上海经济快速发展的重要增长极。统计数据显示，2020 年，浦东新区全年地区生产总值 13,207.03 亿元，增速从一季度-4.30%、上半年-0.30%，迅速回升到前三季度正增长 1.70%，全年增速 4.00%，比全市高 2.30 个百分点。其中，第一产业 17.10 亿元，下降 13%；第二产业增加值 3,040.02 亿元，增长 7.30%；第三产业实现增加值 10,149.70 亿元，增长 3%。第三产业增加值占浦东新区生产总值的比重为 76.90%，比 2019 年微幅下调。

分行业来看，电子信息、汽车制造、航空航天等重点产业实现两位数增长服务业整体实现增长。金融支撑作用明显，金融业增加值增长 8.50%，占新区 GDP 比重达到 31.50%；信息服务业营业收入增长 7.10%；新经济新业态蓬勃发展，以盒马鲜生、叮咚买菜为代表的新生代互联网企业爆发式增长，网上零售增长 1.20 倍。推动被纳入全市首批特色产业园的 7 个园区加快建设、提升能级，不断推出浦东产业的新名片。

从运行走势看，经济发展显现出较强的韧性和较大的回旋空间。

图：浦东新区生产总值和增长率（2015-2020 年）

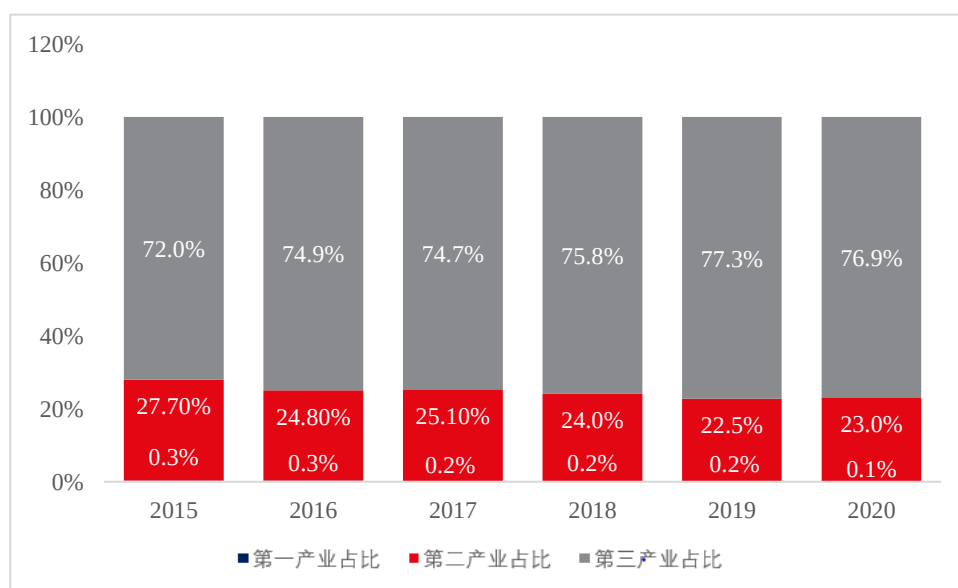


资料来源：上海市浦东新区人民政府，仲量联行

2) 产业结构

经过二十多年的持续快速发展，浦东新区不断优化产业结构，着力形成以服务经济为主体的产业结构和创新驱动为主导的发展模式，2020 年全区第三产业增加值为 10,149.70 亿，所占比重达 76.90%。从第三产业内部结构来看，金融业占全区地区生产总值比重持续上升。

图：浦东新区三次产业结构（2015-2020 年）

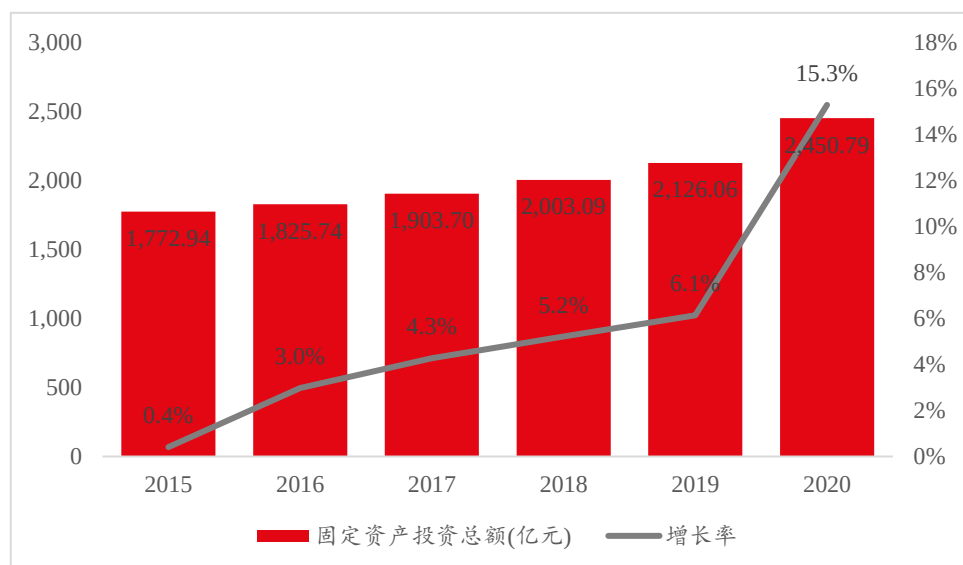


资料来源：上海市浦东新区人民政府，仲量联行

3) 固定资产投资

2015-2020 年浦东新区全社会固定资产投资总额呈现逐年递增的良好趋势，增幅较为稳定。在产业投资和基础设施投资的带动下，2020 年固定资产投资规模突破 2,400 亿元，增幅为 15.30%。

图：浦东新区固定资产投资及增长率（2015-2020 年）

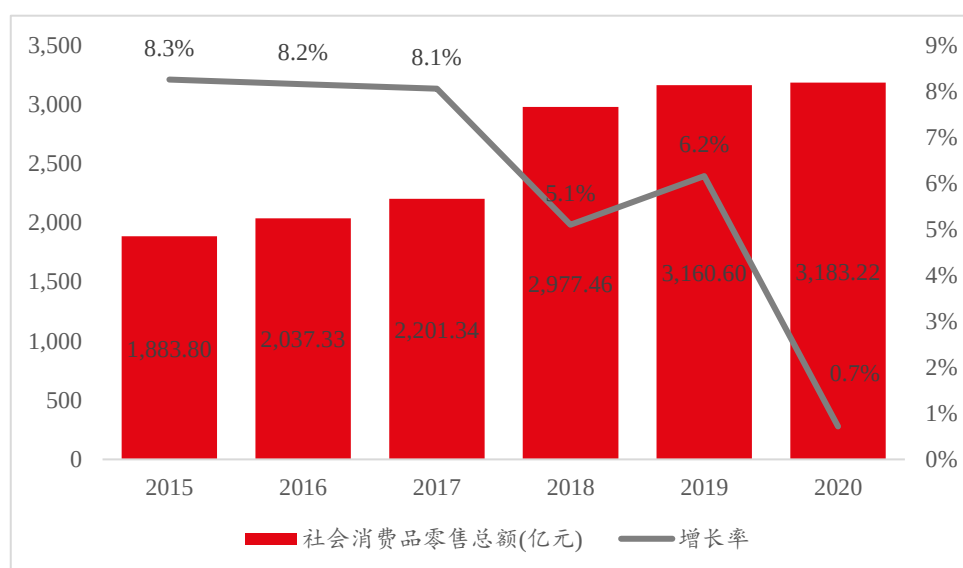


资料来源：上海市浦东新区人民政府，仲量联行

4) 社会消费品零售总额

2015-2020 年浦东新区社会消费品零售总额整体增速较为稳定。2020 年受新冠疫情影响，全年社会消费品零售总额为 3,183.22 亿元，同比小幅增长 0.70%。

浦东新区社会消费品零售总额及增长率（2015-2020）



资料来源：上海市浦东新区人民政府，仲量联行

5) 浦东新区产业政策

浦东新区的重点产业为金融服务、生命健康、航空及高端装备、汽车、航运贸易、文化创意等七个产业。对于这七大产业，浦东新区积极推进金融贸易先行、高技术产业先行的产业发展方针，以产业高端高效为方向，推动服务经济、创新经济、开放型经济和总部经济、平台经济加快发展，注重提高产业发展质量和效益，不断提升经济影响力。浦东新区政府对于重点产业的支持政策如下：

表：上海市及浦东新区产业发展支持性政策文件

年份	发布机构	政策文件	政策内容
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发<浦东新区“十三五”期间促进金融业发展财政扶持办法>的通知》	对符合《办法》规定的金融控股公司、金融机构、私募投资企业、融资租赁企业、金融专业服务机构，根据贡献程度的不同，给予相应的财政奖励。
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发<浦东新区“十三五”期间促进航运业发展财政扶持办法>的通知》	对符合《办法》规定的航运企业和机构，根据贡献程度的不同，给予相应的财政扶持。

年份	发布机构	政策文件	政策内容
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发<浦东新区“十三五”期间促进战略性新兴产业财政扶持办法>的通知》	对符合《办法》规定的重点领军企业、重点优势企业、重点培育企业、新引进的经认定的高新技术企业和新认定（首次）的高新技术企业进行资格认定；对 2016 年 1 月 1 日后获得重大国家级、上海市级产业化专项资金立项支持的项目，进行配套。
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发<浦东新区“十三五”期间促进楼宇经济发展财政扶持办法>的通知》	对符合《办法》规定的商务楼宇（园区），根据贡献程度的不同，给予相应的财政扶持。
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发<浦东新区“十三五”期间促进专业服务业发展财政扶持办法>的通知》	对符合《办法》规定的专业服务业企业机构，根据贡献程度的不同，给予相应的财政奖励。
2017 年	浦东新区人民政府	《关于印发<浦东新区“十三五”期间促进商贸服务业发展财政扶持办法>的通知》	对符合《办法》规定的高能级商贸服务业、大宗商品市场、高成长性的新兴服务业、文化创意产业、具有示范意义的电子商务企业，根据贡献程度的不同，给予相应的财政奖励。
2018 年	上海市经济和信息化委员会	《上海市产业地图》	浦东新区未来将着重发展金融服务、生命健康、航空及高端装备、汽车、航运贸易、文化创意等 7 个产业。
2020 年	浦东新区人民政府	《浦东新区促进重点优势产业高质量发展若干政策》	专项政策从推动产业能级提升、空间优化利用两方面提出集聚优质产业创新资源、鼓励企业加大投资力度、支持创新成果产业化、鼓励产业链协同联动、支持示范推广应用、保障产业用地供给、提升存量空间绩效、支持盘活存量空间、配套支持市级项目等 9 项举措。

（五）基础设施资产区位及其建设规划情况

1、基础资产所处区位

张江光大园地理位置优越，位于张江科学城集成电路产业园核心区，东临盛夏路，南临 895 创新基地、西临浦东新区星创科技广场，北临展想广场。项目周边路网密集，紧邻城市主干道中环路，距离地铁 2 号线及 21 号线（在建）交汇站-广兰路站约 800 米，距离盛夏路祖冲之路公交站约 200 米，道路通达度和公交地铁便捷度均较高。

图：基础设施资产位置示意图



资料来源：仲量联行

张江光大园紧邻展想广场、展讯中心、星创科技广场、日月光集团总部、张润大厦、普洛斯盛银大厦、亚芯科技园、世和中心等众多园区物业，具有良好的产业集聚效应，充分享受区域集成电路、信息技术、生物医药等在内的相关主导产业的招商优势。

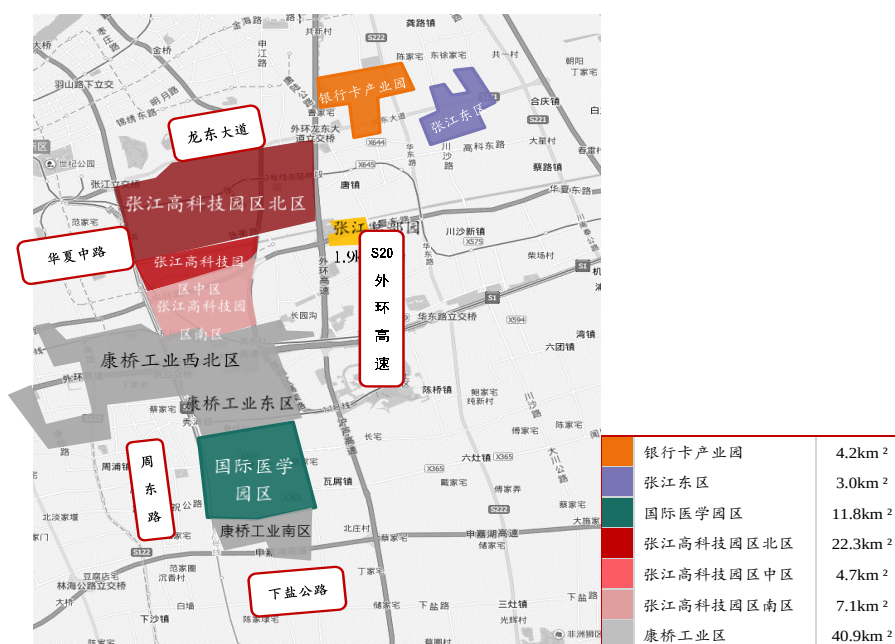
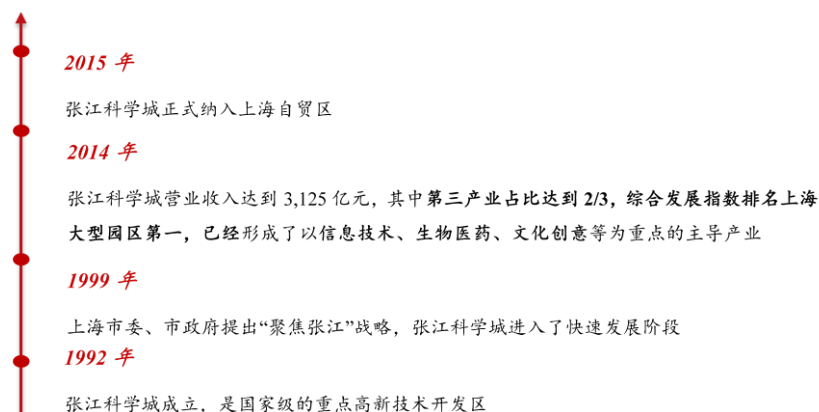
张江光大园所在周边区域发展较成熟，公共服务配套完善便利。在商业业态方面，项目周边有天之骄子生活新天地、高科商业广场、张江商业广场、长泰广场、恒生万鹂广场等商业设施。在教育业态方面，项目周边有张江中心小学、浦东新区第二中心小学、华东师大张江实验中学、复旦大学张江校区、上海中医药大学等。此外，项目周边还分布着上海市中医药大学附属曙光医院（东院）、上海瑞东医院等医疗资源设施以及各类包括酒店在内的配套设施。

2、区域规划建设

（1）张江科学城区位概述

1）张江科学城概况

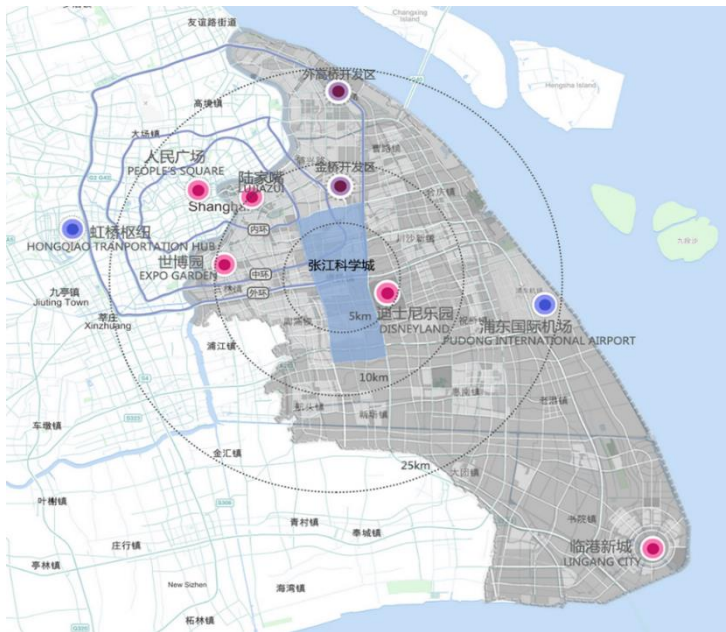
位于上海市中心城区东南部，总面积约 94 平方公里，包括张江园区（张江核心区、张江南区、张江东区、银行卡产业园、康桥工业区和国际医学园区）。



2) 张江科学城地理位置

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

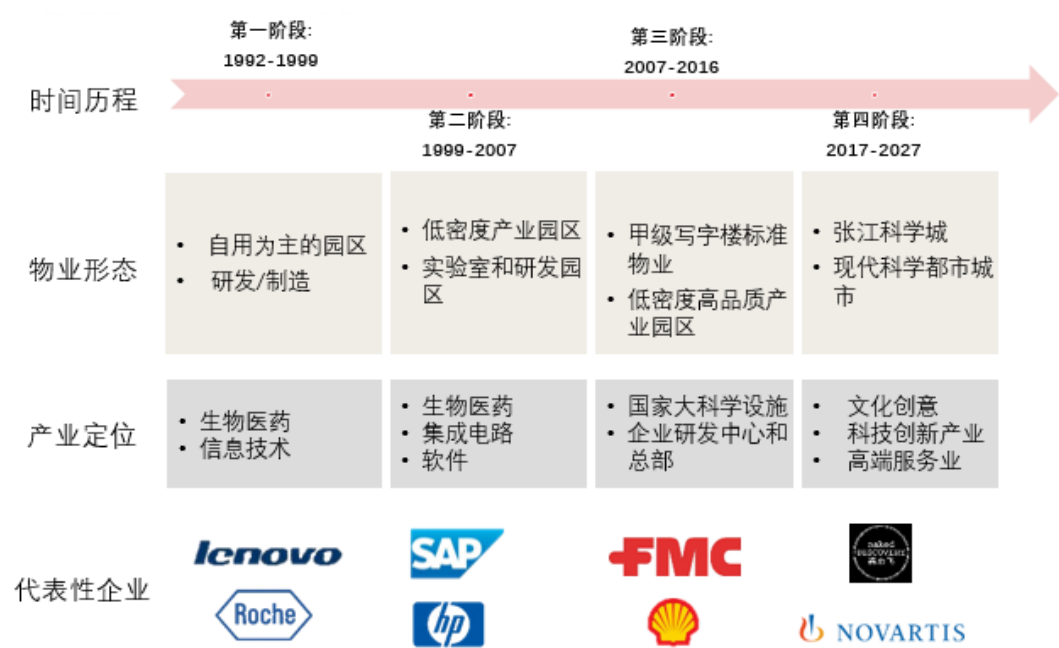
图：张江科学城地理位置



资料来源：上海市规划和自然资源局，《张江科学城建设规划》

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

图：张江科学城发展历程



资料来源：仲量联行

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

4）张江科学城建设规划

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

图：张江科学城规划范围



资料来源：《张江科学城建设规划》

张江科学城规划区域将落实《上海市城市总体规划（2016-2040）》的发展导向，强化对外衔接，注重与市域、长三角乃至全球的创新要素的网络协作；强化内部整合，整体考虑水网、绿网、路网、轨交网和慢行网，构筑“一心一核、多圈多点、森林绕城”的空间格局。

“一心”是指依托川杨河两岸地区并结合国家实验室，集聚科创设施，引入城市高等级公共服务和科技金融等生产性服务，形成以科创为特色的市级城市副中心。

“一核”即结合南部国际医学园区，增加城市公共服务功能，形成南部城市公共活动核心区。

“多圈”是指依托以轨道交通为主的公共交通站点，基本实现步行 600 米社区生活圈全覆盖，强调多中心组团式集约紧凑发展。

“多点”是指结合办公楼、厂房改造设置分散、嵌入式众创空间。

“森林绕城”是指连接北侧张家浜和西侧北蔡楔形绿地、东部外环绿带和生态间隔带、南侧生态保育区形成科学城绕城林带。

根据《张江科学城建设规划》，从北至南的三大科创要素集群定位为：北部依托国家实验室核心区，集聚大科学设施、高水平研究型大学和国家级科研院所；中部结合孙桥地区和李政道实验室，集聚国际一流实验室和科研院所；南部结合国际医学园区，形成以医疗为特色的国际院校、研究所集群。

（2）张江科学城经济数据

统计数据显示，张江科学城经济总量占上海市全市近 7%。2020 年一季度，疫情下的张江科学城实现逆势上扬，工业总产值 662 亿元，同比增长 22.60%；固定资产投资 66.80 亿元，同比增长 29.40%；实到外资 8 亿美元，同比增长 117%，占全市的 17.10%。

目前，张江科学城正在全力推进“五个一批”项目建设（一批大科学设施、一批创新转化平台、一批城市功能项目、一批设施生态项目、一批产业提升项目），已启动实施两轮项目建设，总投资额约 2,600 亿元。其中，首轮 73 个项目中，54 个项目已完工。第二轮 82 个项目中，56 个项目已开工，占比近 70%。下一步，上海科创办将加大力度、加快进度推进项目投资建设。

三、基础设施项目的合规情况

（一）项目符合相关政策要求的情况

张江项目位于中国（上海）自由贸易试验区、国家级高新技术园区张江科学城（张江高科技园区）内，承载了“国家自主创新示范区”、“自由贸易试验区”的核心承载区、“张江综合性国家科学中心”等多重国家战略使命，符合相关政策要求。

（二）基础设施项目投资管理相关手续情况

1、取得项目审批、核准或备案手续情况

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

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

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

2、取得规划、用地、环评、施工许可手续情况

（1）环境影响评价批复

中京电子于 2007 年 10 月 22 日、2010 年 6 月 20 日、2010 年 9 月 20 日就 1-6 号项目就投资建设、项目建设内容、规模调整变更等事宜取得了环境影响评价批复。并于 2015 年 6 月 10 日取得 7 号项目的环境影响评价批复。

张江光大园环境影响评价批复的具体情况如下：

1) 1-6 号项目

序号	时间	批复部门	文号	文件名称	批复内容
1	2007 年 10 月 22 日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	浦环保 (张) (审) [2007]- 125 号	关于上海中京电子标签集成技术有限公司国家 RFID 基地科研办公楼项目环境影响报告表的审批意见	同意项目在张江高科技园区集成电路产业区 B1-5B 地块建设, 环保投资 118 万人民币
2	2010 年 6 月 20 日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	沪浦环保环表 决字 [2010]第 737 号	关于国家 RFID 基地工程环境影响报告表的审批意见	对因项目建设内容、规模调整重新申报的环境影响报告表进行批复, 同意项目建设, 环保投资 253 万人民币
3	2010 年 9 月 20 日	上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	沪浦环保环表 决字 [2010]第 1166 号	关于国家 RFID 基地工程设计变更环境影响报告表的审批意见	对因项目建设规模和生产内容调整重新申报的环境影响报告表进行批复, 同意项目建设, 环保投资 253 万人民币

2) 7 号项目

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

(2) 建设用地规划许可

张江光大园建设用地规划情况如下:

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

2009 年 7 月 9 日, 上海市浦东新区规划管理局核发了《建设用地规划许可证》(沪浦规地张[2009]EA3101152009148), 具体内容如下:

用地单位	上海中京电子标签集成技术有限公司
用地项目名称	集成电路产业园国家 FRID 产业化基地项目
用地位置	张江集成电路产业区（二期）1-5 地块
用地性质	工业-M1
用地面积	20,934 平方米
建设规模	41,868 平方米

（3）建设工程规划

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

序号	项目	最终备案时间	建设规模
1	1-6 号项目	2010 年 12 月 13 日	49,246.80 平方米
2	7 号项目	2015 年 7 月 13 日	1,994.05 平方米
合计			51,240.85 平方米

1) 1-6 号项目

2010 年 12 月 13 日，上海市浦东新区规划和土地管理局核发了《建设工程规划许可证》（建字第沪浦规建张[2010]FA31011520109361 号），具体信息如下：

建设单位（个人）	上海中京电子标签集成技术有限公司
建设项目名称	国家 FRID 产业化基地项目
建设位置	张江集成电路产业区（二期）1-5 地块
建设规模	49,246.80 平方米

此外，《建设工程规划许可证》的附表《建设工程项目表》所载具体信息如下：

建筑物名称	结构	层数（层）	高度（米）	栋数（栋）	面积（平方米）
1#厂房	剪力墙、框架	11	47.65	1	32,773.6
2#厂房	剪力墙、框架	4	20.55	1	3,950

建筑物名称	结构	层数 (层)	高度 (米)	栋数 (栋)	面积 (平方米)
3#厂房	剪力墙、框架	5	23.95	1	3,985
地下车库	剪力墙、框架	-1	-4.70	1	8,456
门卫 1	钢结构	1	3.05	1	30
门卫 2	钢结构	1	3.05	1	30
垃圾房	框架	1	3.15	1	22.2

根据《建筑工程竣工规划验收测量成果汇总表》(项目编号: 201303057), 计容面积为 39,904.3 平方米。

2) 7 号项目

2014 年 10 月 20 日, 上海市浦东新区规划和土地管理局出具了《关于核发盛夏中京科技园<建设工程规划设计要求通知单>的决定》(沪浦规土许设张[2014]第 31 号), 明确宗地的规划设计条件为可建计容建筑面积 41,829 平方米, 一期已建计容建筑面积 39,904.30 平方米, 剩余可建计容建筑面积 1,924.70 平方米。

2015 年 7 月 13 日, 上海市浦东新区规划和土地管理局核发了《建设工程规划许可证》(建字第沪浦规建张(2015)FA31011520154069 号), 具体信息如下:

建设单位(个人)	上海中京电子标签集成技术有限公司
建设项目名称	盛夏中京科技园
建设位置	浦东新区 500 弄
建设规模	1,994.05 平方米

此外,《建设工程规划许可证》的附表《建设工程项目表》载明建设内容为 4#厂房, 使用性质为工业仓储, 地上建筑面积为 1,994.05 平方米, 计容积率面积为 1,924.05 平方米。

(4) 建筑工程施工许可

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

序号	项目	取证时间	建设规模
1	1-6 号项目	2011 年 1 月 30 日	49,246.80 平方米
2	7 号项目	2015 年 8 月 14 日	1,994.05 平方米
合计			51,240.85 平方米

1) 1-6 号项目

2011 年 1 月 30 日，上海市浦东新区建设和交通委员会核发了《建筑工程施工许可证》（编号：08ZJPD0050D01/310115200812231419），具体信息如下：

建设单位	上海中京电子标签集成技术有限公司
工程名称	集成电路产业区国家 FRID 产业化基地
建设位置	集成电路产业区 B1-51、B1-5B 地块
建设规模	49,246.08 平方米
合同价格	17,934.4792 万元
合同开工日期	2011 年 1 月 28 日
合同竣工日期	2012 年 4 月 23 日

2) 7 号项目

2015 年 8 月 14 日，上海市浦东新区建设和交通委员会核发了《建筑工程施工许可证》（编号：14ZJPD0086D01/ 310115201410131719），具体信息如下：

建设单位	上海中京电子标签集成技术有限公司
工程名称	盛夏中京科技园
建设位置	张江高科技园区盛夏路 500 弄
建设规模	1,994.05 平方米
合同价格	1,065 万元
合同开工日期	2015 年 8 月 1 日
合同竣工日期	2016 年 1 月 31 日

(5) 竣工验收文件

中京电子分别于 2014 年 2 月 14 日及 2016 年 12 月 23 日取得 1-6 号项目工程及 7 号项目工程的竣工验证备案证明文件，并分别出具了竣工验收报告及竣

工规划验收合格证等材料：

1) 1-6 号项目

序号	时间	部门	编号	文件名称	备案内容
1	2014 年 2 月 14 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	2014PD0054	建设工程竣工验收备案证书	对集成电路产业区国家 RFID 产业化基地工程予以备案
2	2014 年 4 月 11 日	上海市浦东新区规划和土地管理局	沪浦竣（2014） JA31011520144439	建设工程竣工规划验收合格证	-

建设单位、施工单位、勘察单位、设计单位及监理单位人员组成了竣工验收组就 1-6 号项目出具了《建设工程竣工验收报告》。

上海市建设工程招标咨询公司作为监理单位出具了《监理单位工程质量评估报告（合格证明书）》；上海岩土工程勘察设计研究院有限公司作为勘察单位出具了《勘察单位工程质量检查报告（合格证明书）》；上海青浦重固建筑安装工程有限公司作为施工单位出具了《施工单位工程质量检查报告（合格证明书）》；中诚建筑设计有限公司作为设计单位出具了《设计单位工程质量检查报告（合格证明书）》，中京电子与上述四方共同出具《建设工程竣工验收报告》，并均加盖单位签章。

2) 7 号项目

序号	时间	部门	编号	文件名称	备案内容
1	2016 年 12 月 23 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	2016PD0414	建设工程竣工验收备案证书	对盛夏中京科技园项目予以备案
2	2016 年 11 月 22 日	上海市浦东新区规划和土地管理局	沪浦竣（2016） JA31011520165762	建设工程竣工规划验收合格证	-

建设单位、施工单位、设计单位及监理单位人员组成了竣工验收组就 7 号项目出具了《建设工程竣工验收报告》。

上海唯筑建筑设计有限公司作为设计单位出具了《设计单位工程质量检查报告（合格证明书）》；上海绿色都市建设监理咨询有限公司作为监理单位出具了《监理单位工程质量评估报告（合格证明书）》；上海中厦建设工程有限公司作为

施工单位出具了《施工单位工程质量检查报告（合格证明书）》；上述报告已经分别经施工、设计和监理单位签章。根据《建设工程勘察设计管理条例》第二条的规定，建设工程勘察，是指根据建设工程的要求，查明、分析、评价建设场地的地质地理环境特征和岩土工程条件，编制建设工程勘察文件的活动。根据中京电子说明，因 7 号项目仍在 1-6 号项目占用范围内土地上进行建设，不涉及新占用建设用地，因此不涉及勘察。

（6）其他文件

1）节能审查

①1-6 号项目

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

②7 号项目

《上海市固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（沪府发[2011]38 号）（以下简称“《节能审查暂行办法》”）第三条和第六条规定，张江高科技园区管委会负责所备案的固定资产投资项目节能评估和审查的具体实施；年综合能源消费量 1000 吨标准煤以下、或年电力消费量 200 万千瓦时以下、或年石油消费量 500 吨以下、或年天然气消费量 50 万立方米以下的固定资产投资项目，应当填写节能登记表。上海市张江高科技园区管理委员会出具了《外商投资项目备案意见表》（沪张江园区管外备[2014]38 号）及《上海市企业投资项目备案变更意见》（沪张江园区管外备[2014]50 号），盛夏中京科技园扩建项目的建设内容为一栋总建筑面积为 3,494 平方米的 4 层建筑。根据中京电子的说明，盛夏中京科技园扩建项目建成后其年综合能源消费量（增量）在 1000 吨标准煤以下且年电力消费量（增量）200 万千瓦时以下。

根据《节能审查暂行办法》第十二条的规定，实行备案制的固定资产投资项目，建设单位应当在报送设计文件审查前向原项目备案机关申请节能审查，取得节能登记备案意见；建设单位在报送设计文件审查时，应当一同报送已获通过的节能审查意见或节能登记备案意见；未按照要求报送的，设计文件审查机关不予

受理。根据前述规定，上海市张江高科技园区管理委员会应负责盛夏中京科技园扩建项目的节能登记备案，中京电子应在报送设计文件前向设计审查机关一同报送节能登记备案意见。中京电子已于 2014 年 10 月 20 日取得了上海市浦东新区规划和土地管理局出具的编号为“沪浦规土许设张[2014]第 31 号”的《关于核发盛夏中京科技园<建设工程规划设计要求通知单>的决定》，未出现因缺少节能登记备案文件而不予受理的情形。

根据《国家发展改革委关于<不单独进行节能审查的行业目录>的通知》（发改环资规[2017]1975 号），以及上海市人民政府网站公示的固定资产投资项目的节能审查办事指南，年综合能源消费量（增量）1000 吨标准煤以下且年电力消费量（增量）500 万千瓦时以下的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业项目（具体行业目录以国家发展改革委公布为准），应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查，不需报请节能审查。根据中京电子的书面确认，7 号项目年综合能源消费量（增量）在 1000 吨标准煤以下且年电力消费量（增量）500 万千瓦时以下，按照现行有效的法律法规可不需要就盛夏中京科技园扩建项目单独履行节能审查手续。

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

2) 人防设计审核

根据《上海市民防结建审批管理实施细则》第（三）条“民防结建审批程序”的规定，民防结建审批部门按规划方案阶段、初步设计阶段和申领建设工程规划许可证阶段的要求分别办理民防结建审批手续。在初步设计阶段，民防结建审批部门签发《民防工程建设（初步设计阶段）审核意见单》，对建设项目是否属于民防结建范围、建设项目落实民防结建要求等内容提出审核意见；在申领建设工程规划许可证阶段，民防结建审批部门签发《民防工程建设（建设工程规划许可证阶段）核定单》，核定建设项目施工图设计落实结建民防工程的情况或建设项目需缴纳的民防工程建设费金额。

①1-6 号项目

a) 初步设计阶段

2010 年 7 月 2 日，上海市浦东新区人民防空办公室就 1-6 号项目出具了编

号为“2010-112”的《浦东新区民用建筑扩初设计民防审核意见单》，明确 1-6 号项目为生产性用房，不属民防结建范围，同意该项目的初步设计。

b) 申领建设工程规划许可证阶段

2010 年 10 月 25 日，上海市浦东新区人民防空办公室就 1-6 号项目出具了编号为“2010-244”的《民防工程建设（建设工程规划许可证阶段）核定单》，明确 1-6 号项目为生产性用房，不属民防结建范围，同意该项目办理相关申请建设工程规划许可证手续。

②7 号项目

a) 初步设计阶段

2015 年 4 月 23 日，上海市浦东新区人民防空办公室就 7 号项目出具了编号为“2015-052”的《民防部门审查（总体设计文件阶段）意见单》，明确 7 号项目为工业厂房，不属民防结建范围，同意该项目的设计文件。

b) 申领建设工程规划许可证阶段

2015 年 6 月 15 日，上海市浦东新区人民防空办公室就 7 号项目出具了编号为“2015-104”的《民防部门审查（建设工程规划许可证阶段）核定单》，明确 7 号项目为工业厂房，不属于民防结建范围，同意该项目办理相关申请建设工程规划许可证手续。

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

（三）基础设施项目权属及他项权利情况

1、基础设施项目的权属情况

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

产证号	沪（2017）浦字不动产权第 026326 号
权利人	上海中京电子标签集成技术有限公司
房地坐落	盛夏路 500 弄 1-7 号，地下车库，门卫 1、2，垃圾房
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：工业 房屋用途：详见登记信息

宗地面积	宗地面积：20914.50 平方米 建筑面积：50947.31 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2008 年 2 月 20 日至 2055 年 12 月 31 日止
附记	1-4 号含地下面积 162.22 平方米； 6 号含地下面积 51.59 平方米； 7 号含地下面积 64.55 平方米。

2、基础设施项目的他项权利

（1）安恬投资借款及权利负担

安恬投资与中国工商银行股份有限公司上海市虹口支行（以下简称“工商银行上海虹口支行”）签署了编号为“10192000362”号的《并购借款合同》，并购借款负债为人民币 439,888,000 元。

中京电子以张江光大园为抵押物，向工商银行上海虹口支行提供抵押担保。就此，中京电子与工商银行上海虹口支行签署了编号为“10192000362201”号的《抵押合同》，于 2019 年 9 月 29 日办理了相应的抵押登记，并取得了《不动产登记证明》（沪（2019）浦字不动产证明第 14086029 号）。

根据编号为“10192000362301”的《质押合同》，安恬投资的股东光全投资作为出质人，将其持有的安恬投资 99%股权出质给中国工商银行股份有限公司上海市虹口支行。

（2）中京电子借款及权利负担

中京电子与工商银行上海虹口支行签署了编号为“10192000363”号的《固定资产支持融资借款合同》，贷款负债为人民币 312,000,000 元。中京电子以张江光大园为抵押物，向工商银行上海虹口支行提供抵押担保。就此，中京电子与工商银行上海虹口支行签署了编号为“10194000363201”号的《抵押合同》，于 2019 年 9 月 29 日办理了相应的抵押登记，并取得了《不动产登记证明》（沪（2019）浦字不动产证明第 14086025 号）。中京电子以张江光大园的租金收入为质押物，向工商银行上海虹口支行提供质押担保。就此，中京电子与工商银行上海虹口支行签署了编号为“10194000363301”号的《质押合同》。

根据编号为“10192000362302”的《质押合同》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，中京电子的股东安恬投资作为出质人，将其持有的中京电子 100%股权出质给中国工商银行股份有限公司上海市虹口支行。

针对上述存量负债及权利负担，安恬投资及中京电子已同工商银行虹口支

行进行沟通，专项计划设立后，专项计划管理人分别向安恬投资及中京电子发放借款，安恬投资和中京电子将分别以其获得的借款用于偿还存量负债并解除上述他项权利负担。

3、他项权利解除的安排

（1）收款账户安排

专项计划设立之日起，《股权转让协议》协议生效，专项计划以募集资金向安恬投资和中京电子发放借款，根据中国工商银行股份有限公司上海市虹口支行出具的《关于同意提前还款并解除权利限制的函》约定，安恬投资和中京电子层面工商银行的收款账户信息为：

户名：上海安恬投资有限公司

开户行：工行虹口支行营业厅

账号：1001252419200233187

户名：上海中京电子标签集成技术有限公司

开户行：工行虹口支行营业厅

账号：1001252419200232711

（2）解除时间安排

安恬投资和中京电子清偿完毕全部本息等应付款项之日（以下简称“交割日”），工商银行将：

1）在交割日后 20 个工作日内办理编号为 10192000362201 和编号为 10194000363201 的《抵押合同》项下抵押权的注销登记（包括在上述时限内向主管不动产登记部门提交依法应提交的全部合格申请材料），并向中京电子归还保管的与抵押物相关的各项证照、材料（如有）；

2）在交割日后 20 个工作日内办理《项目公司股权质押合同》（注：此处项目公司特指中京电子）项下中京电子股权质押的注销登记及《上海安恬股权质押合同》项下上海安恬股权质押的注销登记（包括在上述时限内向主管工商行政管理部门提交依法应提交的全部合格申请材料），并向中京电子/安恬投资归还保管的与出质权利相关的各项证照、材料（如有）；

3）在交割日后 15 个工作日内办理《应收账款质押合同》项下应收账款质权的注销登记（包括在上述时限内向中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统提交依法应提交的全部合格申请材料），并向中京电子归还保管的与出质权利

相关的各项证照、材料（如有）。

（四）基础设施项目权属期限、经营资质及展期安排情况

根据中京电子于 2017 年 3 月 7 日就基础设施资产取得了上海市不动产登记局核发的《不动产权证》，国有建设用地使用权使用期限至 2055 年 12 月 31 日止，可以覆盖基础设施基金和基础设施资产支持证券存续期。

四、基础设施项目的估值情况及依据

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

（一）基础设施项目的估值情况

根据仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司 2021 年 4 月 20 日出具的《房地产估价报告》，张江光大园评估结果如下：

估价方法及结果 估价对象及结果		收益法估价结果	估价结果
张江光大园	总价（万元）	147,000	147,000
	单价（元/平方米）	28,853	28,853
	权重	100%	

注：评估机构在评估测算过程中比较法得出总价 152,485 万元，单价 29,930 元/m²，根据《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学[2015]4 号）规定，收益法应作为评估的主要方法。

（二）基础设施项目的估值依据

1、年总收益的计算

（1）估价对象租金水平的确定

1) 租约期内租金水平的确定

截至价值时点，估价对象整体可租赁面积 43,487.84，已出租面积 43,275.24 平方米，出租率约为 99.51%，于价值时点产业发展服务园区楼宇平均租金 5.19 元/平方米/天。租约期内参照《租赁合同》租金。

2) 租约期外及未出租部分的租金水平确定

①租约期外租金确定

租约到期后首年租金为价值时点客观租金 $\times (1+g)$ 租约期。其中 g 为租金增长率水平，参照下文“年净收益增长率”。

②未出租部分租金确定

未出租部分的租金水平确定采用市场客观租金进行测算。确定如下：

对估价对象租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例，采用产业发展服务园区楼宇租金比较法进行测算。

估价对象和可比实例概况如下表：

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称		张江光大园	星创科技广场	普洛斯盛银大厦	展想广场
日租金 (元/平方米/天)		待估	5.50	4.70	5.60
市场状况		2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区位状况	产业集聚度	高	高	高	高
	交通便捷度	高	高	高	高
	公共配套设施状况	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	临街状况	临干道	临干道	临干道	临干道
	楼层	1 至 11	中高区/11 层	低区/10 层	中区/20
	环境和景观状况	较好	较好	较好	较好
	基础设施状况	六通	六通	六通	六通
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修状况	精装修	精装修	中等装修	精装修
	设施设备	齐全 维护较好	齐全 维护较好	齐全 维护较好	齐全 维护较好
	空间布局	布局合理 便于使用	布局合理 便于使用	布局合理 便于使用	布局合理 便于使用
	停车便捷度	较高	较高	较高	较高
	新旧程度	成新度较高	成新度较高	成新度较高	成新度较高

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况	物业用途	产业发展服务园区	产业发展服务园区	产业发展服务园区	产业发展服务园区
	物业品质	好	好	好	好

对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、房地产用途以及区位状况、实物状况进行调整。

经综合修正后得出估价对象的比准租金单价，见下表：

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
日租金（元/平方米/天）		-	5.50	4.70	5.60
市场状况		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	产业聚集度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共配套设施状况	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	102	98	102
	环境和景观状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	装修状况	100	100	98	100
	设施设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	停车便捷度	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	物业用途	100	100	100	100
	物业品质	100	100	100	100

表：可比实例修正系数表

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
日租金（元/平方米/天）		5.50	4.70	5.60
市场状况		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位状况	产业聚集度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/102	100/98	100/102
	环境和景观状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/98	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	停车便捷度	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
权益状况	物业用途	100/100	100/100	100/100
	物业品质	100/100	100/100	100/100
比准系数		0.9804	1.0412	0.9804
比准价格（元/平方米/天）		5.3920	4.8940	5.4900
权重		1/3	1/3	1/3
租金（元/平方米/天）		5.26		

根据估价人员对估价对象所处区域租金水平的了解，结合估价对象现状，估价人员通过比较法的测算确定估价对象的租金为 5.26 元/平方米/天。

（2）估价对象出租空置率的确定

租约期内无空置率，租约期外及未出租部分，根据对估价对象所处区域产业发展服务园区楼宇空置情况的了解，综合考虑估价对象所处区位，空置及租金损失按 5%来计算。

（3）其他收入

其他收入包括物业管理费收入、押金利息收入、配套收入、地下车库收入等。

物业管理费收入：本次估价对于租约期内的管理费收入根据合同约定水平测算，租约期外及未出租部分按现有物业管理费水平维持不变，即 21.20 元/m²/月扣除相应空置率计算。

押金利息收入：本次估价对已出租部分，租约期内押金收入参考合同约定水平测算，租约期外及未出租部分考虑当地出租市场操作惯例，押金为三个月的租金及物业管理费，需计算利息收入，则押金年利息收入按照三个月的租金及管理费的年利息计算。根据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的金融机构人民币存贷款基准利率调整表确定，活期存款利率为 0.35%。

配套收入：根据估价委托人提供的资料，估价对象包括商业配套等场地经营收入，通过对物业历史经营数据的分析，估价对象已进入运营稳定期。于价值时点配套年收入参照租赁台账收入，之后收入每年递增 3%。

地下车库收入：估价对象地下车库共有产权车位 199 个。经估价人员对该区域地下车库的市场调查，租金水平为 550-650 元/月/个。综合考虑估价对象所处的位置、物业档次等因素确定于价值时点的起始租金为 650 元/月/个，出租率 92%。

（4）房地产年总收益

房地产年总收益=年租金收入+年管理费收入+年押金利息收入

2、年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加）、房产税、印花税、保险费、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下：

（1）房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，产业发展服务园区用房按房屋重置价的 1%计算、地下车库按房屋重置价的 0.50%计算。根据产权人提供的资料，同时估价人员参考了近期类似房屋的竣工结算资料，确定评估对象的重置单价为 5,700 元/平方米。

（2）管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产总收益的一定比例确定，考虑到估价对象整体作为产业发展服务园区楼宇，取管理费

率 12%。

(3) 房产税：根据产权人介绍及提供的历史经营数据，估价对象未征收房产税，从谨慎角度考虑，未来存在征收的可能性，本次估价根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号）《上海市人民政府关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知》（沪府规[2019]5 号），自 2019 年 1 月 1 日起，上海市按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例调整为百分之三十，即估价对象应税原值（应税原值为账面原值的 70%）的 1.20%从价求取房产税。

(4) 增值税及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号）《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）

《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号，根据国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）《征收教育费附加的暂行规定》（国发 [1986] 50 号，根据国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订），结合估价委托人提供的资料，估价对象采用简易征收，增值税、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，租金收入的综合税率为 5.30%；物业管理费收入的综合税率按 6.36%计算；地下车库收入的综合税率按 9.54%计算。

(5) 印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金 $\times 0.10\%$

(6) 保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，根据委托方提供信息，估价对象保险费每年 63,158.60 元，费率为 0.007%，本次估价以此原值为估价依据，并均摊至租赁面积计算。

(7) 城镇土地使用税：土地使用税是对使用国有土地的单位和个人，按使用的土地面积定额征收的税，根据委托方提供信息，估价对象土地使用税征收标准为 3 元/平方米/年。

通过上述计算，得出：

年总费用=房屋维修费+管理费+增值税及附加+房产税+印花税+保险费+城镇土地使用税

3、年净收益

年净收益=房地产年总收益-年总费用

4、年净收益增长率

考虑到市场分析得到的平均租金增长率以及 CPI 物价指数，结合估价对象的实际状况，本次估价已出租部分租约期内按合同约定递增，租约期外及未出租部分经综合分析确定估价对象的租金每年递增 3%，未来经营成本及费用大体保持同比例递增，因此我们假设估价对象年净收益水平未来每年增长 3%。

5、报酬率

物业的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。考虑同类房地产项目的报酬率，本次评估我们采取市场提取法确定报酬率。根据估价人员市场调查，估价对象所在区域产业发展服务园区用房售价在 28,000-38,000 元/平方米，租金为 4-6 元/平方米/天，报酬率约为 4-6%。结合估价对象现状，确定其报酬率为 6%。估价对象为产业发展服务园区楼宇的配套地下车库，运营收益较为稳定，风险系数较小，综合考虑所在区域宏观经济因素，确定其报酬率为 4.50%。

6、可获收益年限

估价对象建筑物为钢混结构，其经济耐用年限为 60 年，截至价值时点，房屋建筑物剩余经济耐用年限为 54 年。估价对象土地使用权终止日期为 2055 年 12 月 31 日，截至价值时点，土地剩余使用年期为 35 年。根据孰短原则，本次估价以土地剩余使用年限作为估价对象的收益年限，本次估价的收益年限为 35 年。

7、计算结果

根据收益法计算公式，得出计算结果为：

序号	项目	已出租部位		未出租部位	其它多种经营	地下车库收入
		租约期内	租约期外			
1	年房地产有效毛收益（万元）	9,000.75	9,122.91	86.45	82.42	143.00
1.1	年有效毛租金收益（万元）	7,987.26	8,074.45	76.08	82.42	143.00
1.2	物业费收入（万元）	1,007.18	1,040.58	10.27		
1.3	押金利息收入（万元）	6.31	7.88	0.10		

序号	项目	已出租部位		未出租部位	其它多种经营	地下车库收入
		租约期内	租约期外			
2	年总费用 (万元)	2,065.70	2,086.76	19.99	5.03	92.78
2.1	维修费 (万元)	240.88	240.88	2.38		19.28
2.2	管理费 (万元)	1,080.11	1,094.78	10.38		17.16
2.3	房产税 (万元)	262.51	262.51	2.59		42.02
2.4	城镇土地使用税 (万元)	5.20	5.20	0.05		0.83
2.5	增值税及附加 (万元)	463.61	469.99	4.46	4.95	12.52
2.6	印花税 (万元)	7.99	8.06	0.08	0.08	0.10
2.7	保险费 (万元)	5.40	5.34	0.05		0.87
3	年租金净收益 (万元)	6,935.21	7,038.21	66.51	77.40	50.22
4	房地报酬率	6.00%				4.5%
5	收益期内 房地产总价 (万元)	10,064	132,565	1,405	1,636	1,330
6	收益法总价 (万元)	147,000				
7	建筑面积 (平方米)	50,947.31				
8	单价 (元/平方米)	28,853				

第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

一、基础设施项目的主要财务指标

表：中京电子 2017 年-2020 年主要财务指标汇总表

单位：万元

项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
总资产	56,647.21	54,621.35	53,792.00	52,960.43
流动资产	17,830.40	13,569.75	10,504.45	7,439.13
总负债	32,626.55	30,936.47	28,492.64	29,325.39
流动负债	6,650.11	3,960.03	3,492.64	4,025.39
所有者权益	24,020.66	23,684.88	25,299.36	23,635.04
营业收入 ^注	8,243.87	7,391.51	8,074.18	7,079.20
营业成本	3,577.06	3,011.32	3,494.56	3,098.41
利润总额	931.20	-1,427.79	2,220.63	1,449.17
净利润	335.78	-1,614.48	1,664.32	1,172.97
经营活动产生的现金流量净额	6,633.23	2,743.22	4,850.93	5,430.80
资产负债率	57.60%	56.64%	52.97%	55.37%

注：营业收入数值取自财务报表，不包含增值税

资本结构方面，中京电子资产规模稳步提升。2017-2019 年其资产规模分别为 52,960.43 万元、53,792.00 万元和 54,621.35 万元；同期，中京电子所有者权益分别为 23,635.04 万元、25,299.36 万元和 23,684.88 万元，受未分配利润波动影响，中京电子所有者权益亦呈现波动态势。截至 2020 年末，中京电子总资产为 56,647.21 万元，所有者权益为 24,020.66 万元。

截至 2020 年 12 月末，中京电子其他应收款合计 15,540.92 万元，主要是与安恬投资的往来款，用于支付安恬投资的银行借款本息。

财务杠杆方面，2017-2019 年中京电子资产负债率分别为 55.37%、52.97%和 56.64%，呈略微波动态势。截至 2020 年末，中京电子总负债为 32,626.55 万元，资产负债率为 57.60%。其中，其他应付款 4,473.23 万元，主要为关联方往来款和租户的押金、保证金。

盈利能力方面，中京电子营业收入略有波动，2017-2019 年，其实现营业收入分别为 7,079.20 万元、8,074.18 万元和 7,391.51 万元，2017-2019 年，其营业毛利率分别为 56.23%、56.72%和 59.26%，主要原因是 2018 年、2019 年因主动调整租户结构，导致出租率下降，收入降低，截至 2020 年底出租率上升至 99.51%。2017-2019 年，中京电子取得净利润分别为 1,172.97 万元、1,664.32 万元和-1,614.48 万元。2020 年，中京电子实现营业收入 8,243.87 万元，营业毛利率达 56.61%，取得净利润 335.78 万元。

二、基础设施项目的财务报告及审计意见类型

（一）财务报告

中京电子近四年的财务报表如下：

表：中京电子 2017 年-2020 年资产负债表

单位：万元

	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资 产				
流动资产：				
货币资金	1,625.60	1,976.47	1,797.96	3,952.11
应收账款	105.66	77.92	34.06	
预付款项	7.58	5.48	15.56	25.16
其他应收款	15,540.92	10,574.22	8,569.51	3,461.74
其他流动资产	550.63	935.67	87.36	0.13
流动资产合计	17,830.40	13,569.75	10,504.45	7,439.13
非流动资产：				
投资性房地产	38,790.85	32,298.70	33,993.68	35,688.66
固定资产	25.96	48.69	72.59	94.23
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.03
长期待摊费用	0.00	8,704.21	9,221.29	9,738.38
非流动资产合计	38,816.82	41,051.60	43,287.56	45,521.30
资产总计	56,647.21	54,621.35	53,792.00	52,960.43
流动负债：				

	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付账款	2.24	6.68	24.13	178.19
预收款项	548.30	479.54	552.47	677.31
应交税费	626.34	223.22	371.73	276.39
其他应付款	4,473.23	2,625.59	2,244.31	2,693.50
一年内到期的非流动负债	1,000.00	625.00	300.00	200.00
流动负债合计	6,650.11	3,960.03	3,492.64	4,025.39
非流动负债：				
长期借款	25,976.44	26,976.44	25,000.00	25,300.00
非流动负债合计	25,976.44	26,976.44	25,000.00	25,300.00
负债合计	32,626.55	30,936.47	28,492.64	29,325.39
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	23,550.00	23,550.00	23,550.00	23,550.00
盈余公积	204.51	174.94	174.94	8.50
未分配利润	266.15	-40.05	1,574.43	76.54
所有者权益（或股东权益）合计	24,020.66	23,684.88	25,299.36	23,635.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	56,647.21	54,621.35	53,792.00	52,960.43

表：中京电子 2017 年-2020 年利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	8,243.87	7,391.51	8,074.18	7,079.20
减：营业成本	3,577.06	3,011.32	3,494.56	3,098.41
税金及附加	33.60	29.17	37.43	46.96
销售费用	-	165.34	131.83	932.06
管理费用	2,049.15	3,764.96	1,050.58	893.70
财务费用	1,996.06	1,988.55	1,616.50	619.11
其中：利息费用	1,212.93	1,518.97	1,590.32	636.81

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息收入	10.89	9.53	39.37	18.69
二、营业利润	588.00	-1,567.83	1,743.27	1,488.97
加：营业外收入	343.59	140.04	477.36	0.23
减：营业外支出	0.38	-	-	40.03
三、利润总额	931.20	-1,427.79	2,220.63	1,449.17
减：所得税费用	595.42	186.69	556.31	276.20
四、净利润	335.78	-1,614.48	1,664.32	1,172.97

表：中京电子 2017 年-2020 年现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 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	8,752.36	7,676.59	8,405.46	7,275.31
收到其他与经营活动有关的现金	525.56	860.70	384.73	723.51
经营活动现金流入小计	9,277.92	8,537.29	8,790.20	7,998.82
购买商品、接受劳务支付的现金	1,396.47	1,676.19	2,231.85	1,133.63
支付的各项税费	598.39	661.66	878.10	392.15
支付其他与经营活动有关的现金	649.84	3,456.21	829.32	1,042.24
经营活动现金流出小计	2,644.69	5,794.07	3,939.27	2,568.02
经营活动产生的现金流量净额	6,633.23	2,743.22	4,850.93	5,430.80
二、投资活动产生的现金流量：				
收到其他与投资活动有关的现金	80.00			
投资活动现金流入小计	80.00			
构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	0.85	3.58	10,056.03
投资所支付的现金	-	500.00		
支付其他与投资活动有关的现金	5,046.70	2,012.71	5,099.68	3,461.33
投资活动现金流出小计	5,046.70	2,513.56	5,103.26	13,517.36
投资活动产生的现金流量净额	-4,966.70	-2,513.56	-5,103.26	-13,517.36

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	-	27,726.44	-	41,000.00
筹资活动现金流入小计	-	27,726.44	-	41,000.00
偿还债务支付的现金	625.00	25,425.00	200.00	34,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,215.90	1,481.78	1,590.32	675.77
支付其他与筹资活动有关的现金	176.50	870.81	111.50	-
筹资活动现金流出小计	2,017.40	27,777.59	1,901.82	34,675.77
筹资活动产生的现金流量净额	-2,017.40	-51.14	-1,901.82	6,324.23
四、现金及现金等价物净增加（减少）额	-350.87	178.51	-2,154.15	-1,762.33
加：年初现金及现金等价物余额	1,976.47	1,797.96	3,952.11	5,714.44
五、年末现金及现金等价物余额	1,625.60	1,976.47	1,797.96	3,952.11

（二）审计意见类型

根据中京电子提供的 2017 年、2018 年、2019 年、2020 年的审计报告，其中 2017 年的审计报告由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具标准无保留意见审计意见，2018 年、2019 年及 2020 年的审计报告由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见审计意见。

三、基础设施项目公司的会计政策和会计估计

（一）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。

中京电子采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧及摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物及土地使用权	20年	10%	4.50%

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。

（二）提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已经发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入的实现。

如果提供劳务收入的金额不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

四、基础设施项目财务状况及经营业绩的分析

（一）经营情况

基础设施项目公司营业收入略有波动，2017-2019 年，其实现营业收入（不含增值税）分别为 7,079.20 万元、8,074.18 万元和 7,391.51 万元，2017-2019 年，其营业毛利率分别为 56.23%、56.72%和 59.26%。2020 年，实现营业收入 8,243.87 万元。

1、历史出租率情况

基础设施资产 2017 年末出租率为 96.30%，2018 年末出租率为 74.10%，2019 年末出租率为 97.40%，2020 年末出租率为 99.51%。

2、租赁业态分布

表：截止 2020 年末基础设施资产租赁用途分布情况

行业领域	合同面积（平方米）	合同面积占比
在线新经济	22,401.48	51.77%
金融科技	13,117.86	30.31%
集成电路	3,582.97	8.28%
先进制造业	2,868.98	6.63%

行业领域	合同面积（平方米）	合同面积占比
产业服务配套	1,303.95	3.01%
合计	43,275.24	100.00%

3、租约年限分布

表：截止 2020 年末基础设施资产租约年限分布情况

（按照 2020 年末合同所载租金（含税）并考虑装修期、免租期而计算得出，下同）

租约年限	2020 年度租金 （元）	年度租金 占比	合同面积 （平方米）	合同面积 占比
1-2 年（含 2 年）	14,368,303.67	22.58%	9,421.26	21.77%
2-3 年（含 3 年）	38,035,683.48	59.76%	27,069.02	62.55%
3-5 年（含 5 年）	10,942,630.51	17.19%	6,005.27	13.88%
5 年以上	299,634.87	0.47%	779.69	1.80%
合计	63,646,252.54	100.00%	43,275.24	100.00%

4、租约剩余年限分布

表：基础设施资产租约剩余年限分布情况

（以 2020 年 12 月 31 日为起始时间点）

租约年限	2020 年度租金 （元）	年度租金 占比	合同面积 （平方米）	合同面积 占比
1 年以内（含 1 年）	27,875,054.95	43.80%	15,084.77	34.86%
1-2 年（含 2 年）	30,755,441.34	48.32%	25,173.46	58.17%
2-5 年（含 5 年）	4,695,228.09	7.38%	2,907.54	6.72%
5 年以上	320,528.16	0.50%	109.47	0.25%
合计	63,646,252.54	100.00%	43,275.24	100.00%

5、截止 2020 年末基础设施资产前十大租户情况

租户名称	所处行业	租赁结束年份	租赁面积 （平方米）	占比	合计 占比
租户 1	在线新经济	2022 年	11,281.62	25.94%	25.94%

租户名称	所处行业	租赁结束年份	租赁面积 (平方米)	占比	合计 占比
租户 2	金融科技	2022 年	1,183.11	2.72%	11.94%
		2021 年	4,008.02	9.22%	
租户 3	金融科技	2021 年	4,732.21	10.88%	10.88%
租户 4	在线新经济	2022 年	3,315.59	7.62%	7.62%
租户 5	先进制造业	2022 年	2,132.36	4.90%	4.90%
租户 6	金融科技	2022 年	2,132.35	4.90%	4.90%
租户 7	集成电路	2021 年	2,131.87	4.90%	4.90%
租户 8	在线新经济	2023 年	1,758.49	4.04%	4.04%
租户 9	在线新经济	2022 年	1,628.85	3.75%	3.75%
租户 10	在线新经济	2021 年	1,183.11	2.72%	2.72%
合计			35,487.58	81.60%	81.60%

6、历史调租情况

基于实现产业协同、优化租户结构、提升客户品质等多重考量，张江光大园项目在 2018 年、2019 年开始主动进行租户结构调整，通过调租换租等形式进一步引入在线新经济、集成电路等符合国家重大战略、宏观调控及产业政策、发展规划的行业内优质企业入驻。

（1）主动调出租户对收入的影响

在 2018 年、2019 年期间张江光大园项目主动调租面积约 1.60 万平方米。

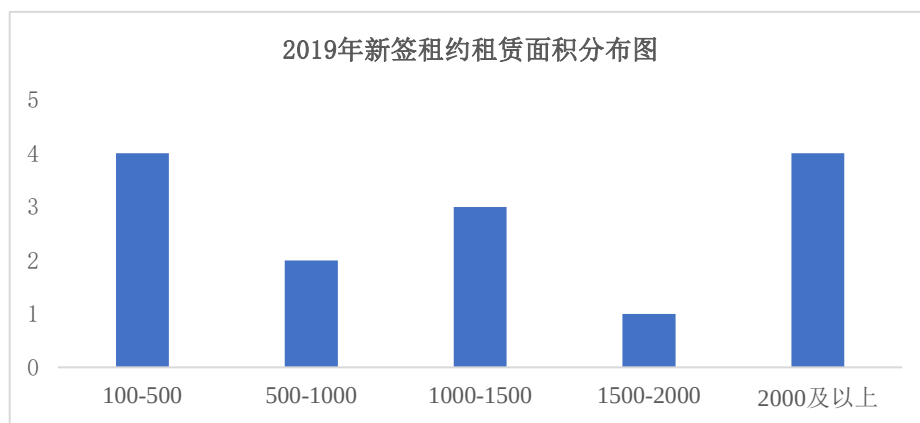
若假设对应租户未进行调整，按照调整前客户合同约定价格在租约终止日至 2018 年年底以及 2019 年全年（2019 年调整租户计算时间为租约终止日至 2019 年年底）对应租赁面积可产生的收入分别为 846.11 万元及 2,994.52 万元，具体如下表所示：

	2018 年	2019 年
主动调出租户数	7	1
主动调租面积（平方米）	12,233.17	4,039.31
调出租户收入减少金额（万元）	846.11	2,994.52

（2）主动调租铺位的新租户收入

在租户调整的同时，张江光大园积极引入在线新经济、集成电路等国家重点支持行业的企业，在变动的过程中因新客户招商、谈判导致的时点出租率下降、新客户入驻有一定时长的装修免租期等因素，对张江光大园项目 2018 年、2019 年的新产生租金收入有一定影响。2019 年新签租约面积为 20,337.56 平方米，涉及 20 个铺位 14 个租户，2019 年新签约租户的面积分布图如下：

单位：个、平方米



在主动调租的过程中同时存在租约自然到期产生的新可供出租面积，新租面积同时包括主动调整面积及自然到期面积，在此选取 3 家具有代表性且入驻调整铺位新租户租约的要素情况进行列示：

序号	新租户	签署日	装修免租期
1	租户 1	2019 年 6 月 17 日	4 个月
2	租户 2	2019 年 3 月 6 日	1 个月
3	租户 3	2019 年 6 月 12 日	2 个月

根据主动调租铺位新签署租赁协议及实际情况测算，主动调租铺位在 2018 年、2019 年取得新租户收入为 133.05 万元及 957.57 万元。

(3) 主动调租带来的收入影响情况

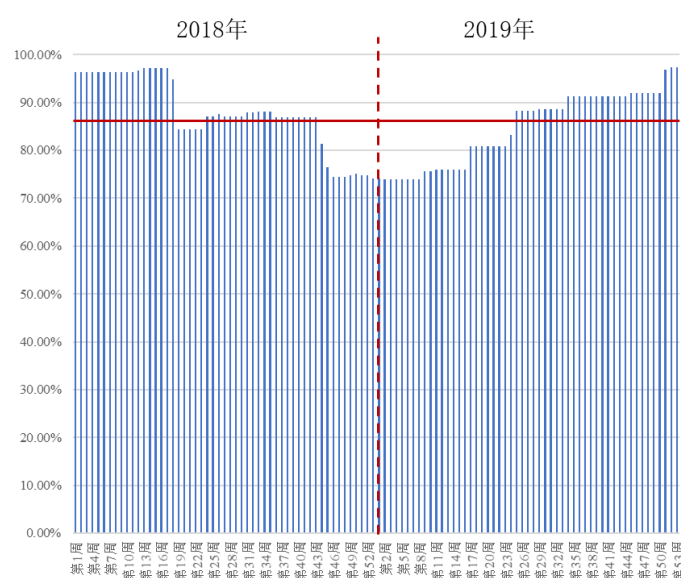
综上，在 2018 年、2019 年主动调租过程中，原租户调整变动导致对应面积短期空置，新租户入驻需要一定时间周期且存在装修免租期，对 2018 年及 2019 年的租金收入产生了一定影响，具体情况如下表：

	2018 年	2019 年
调出租户收入减少金额（万元）	846.11	2,994.52
新租户收入金额（万元）	133.05	957.57
主动调租收入影响金额（万元）	713.06	2,036.95

（4）主动调租对 2018 年及 2019 年影响情况的说明

2018 年、2019 年的调租主要集中在 2018 年的四季度及 2019 年的上半年，故调租主要对 2018 年年底出租率产生负面影响（招募说明书披露的出租率数据均为年末数），期间张江光大园项目出租率呈现出先下降后上升的态势。

图：张江光大园 2018 年至 2019 年出租率分布



在 2018 年 11 月张江光大园项目出租率下降至 85% 以下，直到 2019 年 6 月份方回升至 85% 以上。张江光大园项目 2018 年平均租金为 5.16 元/平/月，2019 年平均租金为 5.22 元/平/月，平均租金差异较小。

综上，因 2019 年空置期远高于 2018 年空置期，叠加新租户免租期、新租户装修期等因素影响，2018 年较 2019 年主动调出租户户数、调租面积更多，租户收入减少却更小。

7、历史续租情况

基础设施资产历史三年除主动调租外，续租情况良好，2018-2020 年的到期续租率分别为 22.58%、96.31% 和 60.50%，其中 2018 年续租率较低的原因主要是因为主动调整租户结构，具体见本节“6、历史调租情况”。

2020 年，到期未续租的面积通过提前招商安排，完成了租约的新签工作，截至 2020 年末，出租率 99.51%。

8、历史租户数量、租金支付频率及收缴率

2017 年末，2018 年末，2019 年末及 2020 年末的期末收缴率均为 100%，期末租户数量为 30 户，34 户，37 户和 34 户。

目前除一个租户租金支付频率为每三个月预付一次外，其余租户的租金支付频率为每个月预付一次。

9、未来续租情况及安排

2021 年到期面积 14,004.81 平方米，已续约面积 461.11 平方米，预测续约面积 11,061.43 平方米，续约率 82.28%。2022 年到期面积 26,406.69 平方米，预测续约面积 24,352.23 平方米，续约率 92.22%。

对于未明确续租意向或者不续租的，运营管理团队将根据运营管理流程提前至少 6 个月开始进行招商工作，储备意向客户。2021 年拟换租面积 2,482.27 平方米，目前运营管理团队已按上述流程启动招商和租赁谈判面积 2,392.27 平方米，已储备意向客户面积 3,549.33 平方米，涵盖在线经济和集成电路两个行业，预计可以消化上述拟换租面积。

10、基础设施资产的运营收入和运营成本

根据基础设施资产历史出租情况，张江光大园历史运营收入成本情况如下（单位：万元）：

	2017 年 5-12 月	2018 年	2019 年	2020 年
收入	4,794.65	8,474.30	7,183.66	8,344.48
租金收入	4,143.23	6,941.38	6,034.02	6,808.76
管理费收入	546.54	861.03	800.16	924.62
车位收入	64.86	134.30	139.52	202.63
其他收入	40.02	537.59	209.96	408.47
支出	1,291.45	2,002.06	1,564.68	1,397.59
行政及人员支出	334.48	578.06	574.57	563.28
运营支出	278.43	467.89	435.50	444.65
营销费用	210.18	133.87	168.44	-

	2017年5-12月	2018年	2019年	2020年
中介费用	16.50	30.50	18.00	18.00
保险费	-	13.26	14.57	11.03
税费	198.88	302.14	267.59	347.66
资本性支出	252.98	476.34	86.02	12.97
经营净收入	3,503.20	6,472.23	5,618.98	6,946.89

注：上表为资产运营层面按照过往收入、成本项目归类汇总的含税数据，与项目公司中京电子层面营业收入与成本会存在一定差异

（二）资产情况

基础设施项目公司主要资产包括投资性房地产和其他应收款。截至 2020 年 12 月末，投资性房地产主要是张江光大园物业资产以成本法计量的账面价值。其他应收款合计 15,540.92 万元，主要是与安恬投资的往来款，用于支付安恬投资的银行借款本息。

（三）负债情况

截至 2020 年末，中京电子除押金保证金、预收款项等经营性负债外，主要债务为银行借款 26,976.44 万元，系公司自中国工商银行取得 15 年期人民币长期借款，借款总额为人民币 31,200 万元，年利率为全国银行间拆借中心公布的 5 年期贷款基础利率减 44 个基点，借款期限自 2019 年 9 月 25 日至 2034 年 9 月 25 日止。抵质押情况及偿还安排参见“第十四部分基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目的合规情况”中“（三）基础设施项目权属及他项权利情况”项下的“2、基础设施项目的他项权利”部分。

（四）现金流情况

报告期经营活动产生的现金流量主要为租金收入和支付各项物业维护开支和税费、投资活动产生的现金流量主要为物业大修开支、筹资活动产生的现金流量的主要是物业项目向银行的借款和还本付息。

（五）重大资本性支出

基础设施项目 2017 年 5-12 月，2018-2020 年的资本性支出分别为 252.98 万，476.34 万，86.02 万和 12.97 万。根据德勤审阅的可供分配金额测算报告，未来预留的重大资本性支出主要为计划在 2021 年度进行的张江光大园建筑外立面改

造工程支出。预留的重大资本性支出系按照现有工程合同约定价款而得出：

资本性支出	2021 年	2022 年
合计（单位：人民币元）	3,325,000	-

五、重要现金流提供方

（一）重要现金流提供方收入占比情况

2020 年度，收入（包括租金、物业费和其他收入）合计占比超过 10%的租户情况如下：

序号	租户名称	2020 年度实际收到的收入 (万元)	占比
1	租户 1	1,095.59	13.13%
2	租户 2	1,050.27	12.59%
3	租户 3	925.61	11.09%
合计	-	3,071.47	36.81%

（二）重要现金流提供方概况

1、平安养老保险股份有限公司

（1）公司基本情况

中文全称：平安养老保险股份有限公司；

中文简称：“平安养老险”或“平安养老”；

英文全称：Ping An Annuity Insurance Company of China, Ltd.

法定代表人：甘为民

注册资本：人民币 486,000 万元

统一信用代码：913100007702124991

公司住所和营业场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1333 号 12 楼、20 楼、21 楼、24 楼，邮编 200120。

成立时间：2004 年 12 月 13 日

经营范围：团体养老保险及年金业务；团体人寿保险及年金业务；团体长期健康保险业务；个人养老保险及年金业务；个人长期健康保险业务；短期健康保险业务；意外伤害保险业务；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；养老保险资产管理产品业务；受托管理委托人委托的以养老保

障为目的的人民币、外币资金；与健康保险有关的咨询服务业务及代理业务；与资产管理业务相关的咨询业务；经中国保监会批准的其他业务。

（2）主营业务

平安养老保险股份有限公司是平安集团子公司，由平安集团持股 86.11%，2004 年 12 月在上海成立，是国内首家专业养老险公司。2006 年与平安人寿团体保险重组，公司主要经营以年金为主的养老资产管理、以大病及基本段为主的医保服务、以及传统团体保险业务，为政府、企业团体及个人提供综合性金融服务。

（3）财务情况

	2019 年	2018 年	2017 年
利润表			
营业收入	263.05 亿	234.04 亿	197.83 亿
同比	12.40%	18.30%	15.16%
利润总额	13.78 亿	17.49 亿	17.68 亿
净利润	13.46 亿	11.71 亿	12.20 亿
同比	14.94%	-4.02%	80.74%
资产负债表			
总资产	526.56 亿	459.86 亿	397.38 亿
总负债	425.33 亿	374.75 亿	318.86 亿
净资产	101.23 亿	85.10 亿	78.52 亿
现金流量表			
经营现金流量净额	16.14 亿	29.42 亿	32.10 亿
偿债能力			
资产负债率	80.78%	81.49%	80.24%

数据来源：企业年报，公开渠道查询

（4）资信情况

2020 年 10 月 14 日，获中诚信国际信用评级有限责任公司主体信用等级 AAA，评级展望稳定。

经查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”系统，公司无失信被执行记录。经查询生态环境部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示

系统，公司无环境保护领域失信记录。不存在如下情况：公司为重大税收违法案件当事人；公司为涉金融严重失信人；公司为食品药品生产经营严重失信者；公司为统计领域严重失信企业；公司为严重质量违法失信行为当事人；公司为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体；公司为农资领域严重失信生产经营单位；公司为海关失信企业。

（5）关联关系与过往合作情况

公司与原始权益人不存在关联关系，且无过往合作情况。

2、深圳前海微众银行股份有限公司

（1）公司基本情况

法定代表人：顾敏

中文名称：深圳前海微众银行股份有限公司

中文简称：微众银行

注册资本：人民币 420,000 万元

统一社会信用代码：9144030031977063XH

首次注册登记日期：2014 年 12 月 16 日

注册地址：广东省深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

办公地址：广东省深圳市南山区沙河西路 1819 号深圳湾科技生态园了栋 A 座

公司经营范围：吸收公众、主要是个人及小微企业存款；主要针对个人及小微企业发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；基金销售；经银行业监督管理机构和有关部门批准的其他业务。

（2）主营业务

1) 消费金融

“微粒贷”是国内首款实现从申请、审批到放款全流程实现互联网线上运营的贷款产品，具有普惠、便捷的独特亮点。“微粒贷”依托腾讯两大社交平台——QQ 和微信，无担保、无抵押、无需申请；客户只需姓名、身份证和电话号码就

可以获得信用额度；500 元~20 万元的额度设置，可以满足普罗大众的小额消费和经营需求。“微粒贷”循环授信、随借随还；1 分钟到达客户指定账户；提供 7*24 小时服务。用互联网技术触达用户，将极其便捷的银行服务延伸至传统银行难以覆盖的中低收入人群。

2) 大众理财

2015 年 8 月 15 日，微众银行正式推出首款独立 APP 形态产品。依靠微众银行专业团队的风险把控和质量甄选，通过联合优质可靠的行业伙伴，微众银行 APP 为用户优选符合多种理财需求的金融产品，且支持实时提现，实现资金调度高效便捷，切实帮助用户轻松管理财富。

微众银行 APP 产品经过多次反复测试调研，考虑到大众理财时可能遇到的时间受限、知识欠缺等问题，不断降低操作门槛，以明了清晰的产品说明和用户指导，持续优化用户使用体验。

3) 平台金融

微众银行已与物流平台“汇通天下”、线上装修平台“土巴兔”、二手车电商平台“优信二手车”等国内知名的互联网平台联合开发产品。通过连接有数据、有用户的互联网企业，将微众银行的金融产品应用至它们的服务场景中，将互联网金融带来的普惠利好垂直渗透至普罗大众的衣食住行，实现资源有效整合和优势互补，达成合作共赢的崭新模型。

(3) 财务情况

项目	2019 年	2018 年	2017 年
全年经营成果（人民币千元）			
营业收入	14,870,331	10,029,739	6,748,083
拨备前营业利润	9,671,673	5,352,559	3,979,758
信用减值损失	-5,519,570	-2,594,480	-2,242,175
利润总额	4,133,224	2,768,110	1,741,412
净利润	3,949,752	2,474,133	1,448,157
经营活动产生的现金流量净额	36,354,559	46,260,688	-3,679,567
规模指标（人民币千元）			
资产总额	291,235,594	220,036,611	81,703,675
贷款和垫款总额	162,965,558	119,816,922	47,705,962

项目	2019 年	2018 年	2017 年
负债总额	275,116,466	208,096,136	73,371,820
客户存款	236,288,114	154,478,309	5,336,000
同业及其他金融机构存放、拆入和卖出回购金融资产款项	16,280,524	20,677,074	46,701,949
股东权益	16,119,128	11,940,475	8,331,855
股本及资本公积	7,599,982	7,177,798	7,043,986
盈利能力指标			
总资产收益率	1.55%	1.64%	2.17%
净资产收益率	28.15%	24.41%	19.26%
资产质量指标			
不良贷款率	1.24%	0.51%	0.64%
拨备覆盖率	444.31%	848.01%	912.74%
贷款拨备率	5.52%	4.30%	5.84%
流动性指标			
流动性覆盖率	585.20%	268.71%	-
净稳定资金比例	225.56%	215.69%	-
资本充足率指标			
资本充足率	12.90%	12.82%	16.74%

数据来源：企业年报，公开渠道查询

（4）资信情况

2019 年 11 月 5 日，国际评级机构穆迪及标准普尔发布公告，分别授予微众银行首次“本外币长期存款 A3 评级和短期存款 P-2 评级”及“长期 BBB+和短期 A-2 发行人信用评级”，并且两家信用评级机构均评定微众银行评级展望为“稳定”。

经查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”系统，公司无失信被执行记录。经查询生态环境部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，公司无环境保护领域失信记录。不存在如下情况：公司为重大税收违法案件当事人；公司为涉金融严重失信人；公司为食品药品生产经营严重失信者；公司为统计领域严重失信企业；公司为严重质量违法失信行为当事人；公司为财政

性资金管理使用领域相关失信责任主体；公司为农资领域严重失信生产经营单位；公司为海关失信企业。

（5）关联关系与过往合作情况

公司与原始权益人不存在关联关系，且无过往合作情况。

3、上海壹佰米网络科技有限公司

（1）公司基本情况

企业名称：上海壹佰米网络科技有限公司

法定代表人：梁昌霖

统一信用代码：913101150934986600

企业类型：有限责任公司（港澳台法人独资）

注册资本：人民币 350,000 万元

注册时间：2014 年 3 月 26 日

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区盛夏路 500 弄 b 号楼一层

经营范围：许可项目：道路货物运输（除危险品）；食品经营；第二类增值电信业务；餐饮服务；保健食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：计算机网络科技领域内的技术开发、自有技术转让并提供相关技术咨询及技术服务；计算机软件（音像制品、电子出版物除外）的开发、设计、制作，销售自产产品；商务信息咨询；广告设计、制作、代理，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；日用百货、通讯设备、五金交电、文化用品、体育用品及器材、电子产品、计算机软硬件、珠宝首饰（毛钻、裸钻除外）、家用电器、家具、针纺织品、服装、食用农产品的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外）、网上零售，并提供相关配套服务；文化艺术交流活动策划（演出经纪除外），家政服务，清洁服务，仓储服务（除危险品），第一类医疗器械零售，第二类医疗器械零售，国内货运代理（水路货运代理除外），从事农业科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务（涉及外商投资准入特别管理措施的除外）；礼品花卉销售；农副产品销售；化妆品；电池销售；宠物食品及用品零售；厨具卫具及日用杂品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；消毒剂销售（不含危险化学品）；日用口罩（非医用）销售；劳动保护用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（2）公司产品

叮咚买菜，生鲜新零售自营电商业务。

（3）公司财务及资信情况

公司财务情况未公示。公司无主体评级。

经查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”系统，公司无失信被执行记录。经查询生态环境部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，公司无环境保护领域失信记录。不存在如下情况：公司为重大税收违法案件当事人；公司为涉金融严重失信人；公司为食品药品生产经营严重失信者；公司为统计领域严重失信企业；公司为严重质量违法失信行为当事人；公司为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体；公司为农资领域严重失信生产经营单位；公司为海关失信企业。

（4）关联关系与过往合作情况

公司与原始权益人不存在关联关系，且无过往合作情况。

第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望

可供分配金额测算报告在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。若前述预测假设与限制条件发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、基础设施项目的可供分配金额测算报告

本合并可供分配金额测算表的预测期限为 2021 年度及 2022 年度（以下简称“预测期间”）。预测期间的可供分配金额测算，均假设 2021 年 1 月 1 日为本基础设施基金成立日，且自 2021 年 1 月 1 日开始，基础设施项目产生的现金流归本基础设施基金享有。

表：预测合并利润表

单位：人民币元

项目	2021 年度 预测数	2022 年度 预测数
一、营业收入	84,580,901.52	83,948,433.18
减：营业成本	88,844,494.50	88,979,987.84
税金及附加	2,662,103.09	2,551,093.49
销售费用	63,619.55	1,142,158.03
管理费用	2,358,490.32	1,683,105.14
财务费用	-90,000.00	-90,000.00
公募基金管理费	8,352,147.22	8,323,038.85
托管费	147,000.00	147,000.00
二、营业亏损及亏损总额	-17,756,953.16	-18,787,950.17
减：所得税费用	-13,947,929.73	-13,947,929.73
三、净亏损	-3,809,023.43	-4,840,020.44

表：合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2021 年度 预测数	2022 年度 预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	93,874,995.42	88,255,247.84
收到的其他与经营活动有关的现金	2,616,280.24	13,335,742.41
经营活动现金流入小计	96,491,275.66	101,590,990.25
购买商品、接受劳务支付的现金	10,698,912.07	11,767,371.80
支付的各项税费	12,530,314.67	6,018,014.04
支付的其他与经营活动有关的现金	28,244,974.82	23,382,812.91
经营活动现金流出小计	51,474,201.56	41,168,198.75
经营活动产生的现金流量净额	45,017,074.10	60,422,791.50
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,325,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	397,926,285.50	-
投资活动现金流出小计	401,251,285.50	-
投资活动产生的现金流量净额	-401,251,285.50	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,470,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,470,000,000.00	-
偿还债务支付的现金	1,039,365,635.38	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	70,600,153.22	60,422,791.50
支付的其他与筹资活动有关的现金	3,800,000.00	-
筹资活动现金流出小计	1,113,765,788.60	60,422,791.50
筹资活动产生的现金流量净额	356,234,211.40	-60,422,791.50
四、现金及现金等价物净增加额	-	-
加：年初现金及现金等价物余额	17,507,170.32	17,507,170.32
五、年末现金及现金等价物余额	17,507,170.32	17,507,170.32

表：合并可供分配金额测算表

单位：人民币元

项目	2021 年度 预测数	2022 年度 预测数
一、净亏损	-3,809,023.43	-4,840,020.44
二、基础设施项目相关调整		
折旧和摊销	78,135,766.28	78,053,650.08
所得税费用	-13,947,929.73	-13,947,929.73
三、其他调整		
基础设施基金发行份额募集的资金	1,470,000,000.00	-
购买基础设施项目的支出	-397,926,285.50	-
偿还借款支付的本金及利息	-1,040,225,279.71	-
应收和应付项目的变动	-19,161,739.01	1,157,091.59
未来预留的重大资本性支出	-3,325,000.00	-
四、本年可供分配金额	69,740,508.90	60,422,791.50

本合并可供分配金额测算表假定本基础设施基金的发行、资金募集及本招募说明书所述的交易安排均于 2021 年 1 月 1 日完成，安恬投资和中京电子自金融机构借入的银行借款及利息、安恬投资自光全投资借入的借款均于 2021 年 1 月 1 日提前偿还，且上述借款协议终止及借款的提前偿还并不会产生任何违约责任，安恬投资及中京电子于 2021 年 1 月 1 日持有的货币资金归本基金所有，并在“年初现金及现金等价物余额”中列示。与此同时，假定光全投资、光控安石与中京电子签署的《资产管理服务协议》于 2020 年 12 月 31 日终止并不再进行续签。主要会计政策和会计估计包括：

（一）企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

同一控制下的企业合并，参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的

多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的资本溢价，资本溢价不足冲减的则调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

（二）金融工具

本基金在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金

额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1、金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本基金对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本基金将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本基金管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本基金可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本基金持有该金融资产的目的是交易性的：

- 1) 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售；
- 2) 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；
- 3) 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

1) 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

2) 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本基金可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本基金对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本基金根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本基金自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入；

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本基金在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本基金转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

（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

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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的公允价值变动在其他综合收益中进行确认,该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。本基金持有该等非交易性权益工具投资期间,在本基金收取股利的权利已经确立,与股利相关的经济利益很可能流入本基金,且股利的金额能够可靠计量时,确认股利收入并计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

2、金融工具减值

本基金对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

对于其他金融工具,除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外,本基金在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备;若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额,除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外,作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,本基金在其他综合收益中确认其信用损失准备,并将减值损失或利得计入当期损益,且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本基金在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备,但在当期资产负债表日,该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的,本基金在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备,由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本基金利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较金融工具在资

产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若本基金判断金融工具只具有较低的信用风险，则本基金假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产

当本基金预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

（3）预期信用损失的确定

本基金对应收账款、其他应收款等在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本基金以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本基金按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失。

对于金融资产，信用损失为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

本基金计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

（4）减记金融资产

当本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

3、金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，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，但是未保留对该金融资产的控制。

若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风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本基金按照下列方式对相关负债进行计量：

（1）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本基金保留的权利（如果本基金因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本基金承担的义务（如果本基金因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（2）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本基金保留的权利（如果本基金因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本基金承担的义务（如果本基金因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本基金转移的金融资产是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，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分

摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本基金转移的金融资产是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，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本基金继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

4、金融负债和权益工具的分类

本基金根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本基金承担该金融负债的目的是交易性的：

- （1）承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购；
- （2）相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；
- （3）相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本基金将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：1）该指定能够消除或显著减少会计错配；2）根据本基金正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本基金内部以此为基础向关键管理人员报告；3）符合条件的包含嵌入衍生工具

的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本基金自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本基金将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（三）长期股权投资

1、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

2、投资成本的确定

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

按成本法核算的长期股权投资，公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本基础设施基金能够对其实施控制的被投资主体。采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（四）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧及摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物及土地使用权	20年	10%	4.50%

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。

（五）收入确认

本基金的收入主要来源于经营性租赁收入、物业管理服务收入及其他收入。

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本基金向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本基金因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本基金预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本基金按照履约进度，在一段时间内确认收入：1）客户在本基金履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；2）客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；3）本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本基金在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

合同资产，是指本基金已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见合并可供分配金额测算表说明。本基金拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）

向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

1、取得合同的成本

本基金为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行推销，计入当期损益。本基金为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

2、履行合同的成本

本基金为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；2）该成本增加了本基金未来用于履行履约义务的资源；3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

二、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）合并利润表

1、营业收入

单位：人民币元

项目		2021 年度 预测数	2022 年度 预测数
经营性物业租赁收入	(1)	69,789,539.72	69,038,253.08
物业管理费收入	(2)	9,371,902.51	9,388,392.24
停车费收入	(3)	1,629,511.93	1,629,511.93
其他收入	(4)	3,789,947.36	3,892,275.93
合计		84,580,901.52	83,948,433.18

（1）经营性物业租赁收入

经营性物业租赁收入是指张江光大园物业租赁的租金收入。2021 年度及 2022 年度的预测经营性物业租赁收入分别为人民币 69,789,539.72 元及人民币

69,038,253.08 元。预测经营性物业租赁收入下降的主要原因系预计新签租赁合同的免租期较长。

预测期间的预测经营性物业租赁收入系按照已签租赁合同约定的实际租金及预期将签订续租合同或预期将新签租赁合同的预测租金而得出。在进行张江光大园经营性物业租赁收入预测时，基金管理人综合考量了租户历史租赁情况及续约意愿等因素，预计在预测期间内，已签租赁合同的租金收入、预期将签订续租合同的租金收入及预期将新签租赁合同的租金收入占总租金收入的比例如下：

项目	2021 年度 预测数	2022 年度 预测数
已签租赁合同	98.29%	51.12%
预期将签订续租合同	1.22%	41.86%
预期将新签租赁合同	0.49%	7.02%
合计	100.00%	100.00%

预测期间的预测租金单价以张江光大园每平方米租赁面积每日合同租金单价为计算基础，考虑向预期将签订续租合同的租户提供的免租期或向预期将新签租赁合同的租户提供的装修期后计算得出。在预测期间内的上述免租期根据续租期限预计为 3 个月或 5 个月，装修期根据租赁面积预计为 2 个月或 4 个月。

2021 年度及 2022 年度预测每平方米每日合同租金单价均为人民币 4.98 元，与 2020 年度实际每平方米每日合同租金单价人民币 4.94 元基本持平。

2021 年度及 2022 年度，张江光大园的预测出租率分别为 98.34% 及 98.68%，预计出租面积分别为 41,484.66 平方米及 41,628.78 平方米。预测期间内的新旧租赁合同间的空置期预计为 3 至 5 个月。

（2）物业管理费收入

物业管理费收入是指为张江光大园的租户提供物业管理服务而收取的服务费收入。2021 年度及 2022 年度的预测物业管理费收入分别为人民币 9,371,902.51 元及人民币 9,388,392.24 元。

预测期间的预测物业管理费收入系按照已签物业管理服务合同约定的实际物业管理费及预期将续租租户或预期新租户的物业管理费而得出。在预测期间

内的免租期或装修期均向租户收取物业管理费。

预测期间的预测物业管理费按照张江光大园每平方米租赁面积每月物业管理费单价为基础计算。2021 年度及 2022 年度的预测每平方米每月物业管理费单价分别为人民币 18.78 元和人民币 18.82 元，较 2020 年度实际每平方米每月物业管理费单价人民币 18.55 元分别上升人民币 0.23 元和人民币 0.27 元，系考虑预测期间内新签物业管理服务合同物业管理费单价高于其原物业管理服务合同单价。

2021 年度及 2022 年度，张江光大园的预测出租率分别为 98.34% 及 98.68%，预计出租面积分别为 41,484.66 平方米及 41,628.78 平方米。预测期间内的新旧租赁合同间的空置期预计为 3 至 5 个月。

（3）停车费收入

停车费收入主要包括张江光大园租户的月租车位收入及临停车辆停车费收入等。2021 年度及 2022 年度的预测停车费收入均为人民币 1,629,511.93 元。

预测期间内的预测月租车位收入系按照预测月租车位数量及预测月租单价计算得出。2021 年度及 2022 年度预测月租车位数量均为 191 个，预测每月月租单价均为人民币 654 元。

预测期间内的预测临停车辆停车费收入系按照预测可用于临停的车位数量及预测日均临停停车费计算得出。2021 年度及 2022 年度预测可用于临停的车位数量均为 60 个，预测日均临停停车费金额均为人民币 17.50 元。

（4）其他收入

其他收入主要包括水电能源费收入等。2021 年度及 2022 年度的预测其他收入分别为人民币 3,789,947.36 元及人民币 3,892,275.93 元。

预测期间的其他收入系以历史数据为基础，结合租户数量变化、消费价格指数等因素后计算得出。

2、营业成本

单位：人民币元

项目		2021 年度 预测数	2022 年度 预测数
折旧和摊销	(1)	77,912,312.17	78,017,486.59
物业管理成本	(2)	1,997,518.64	2,051,451.64

项目		2021 年度 预测数	2022 年度 预测数
外包服务成本	(3)	1,945,531.12	1,998,060.46
工程维保成本	(4)	2,162,216.03	2,220,595.87
其他成本	(5)	4,826,916.54	4,692,393.28
合计		88,844,494.50	88,979,987.84

(1) 折旧和摊销

2021 年度及 2022 年度的预测折旧和摊销分别为人民币 77,912,312.17 元及人民币 78,017,486.59 元。

预测期间的预测折旧和摊销系按照投资性房地产原值及其相关折旧和摊销政策计算得出。

(2) 物业管理成本

物业管理成本主要包括向为张江光大园提供物业管理服务的供应商支付的服务费用及物业服务人员工资等。2021 年度及 2022 年度的预测物业管理成本分别为人民币 1,997,518.64 元及人民币 2,051,451.64 元。

预测期间的预测物业管理成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额及物业服务人员工资水平为基础，结合消费价格指数考虑 2.70% 的增长率后计算得出。

(3) 外包服务成本

外包服务成本主要包括向为张江光大园提供保安、保洁、外墙清洗、绿植养护及垃圾清运等外包服务的供应商支付的服务费用。2021 年度及 2022 年度的预测物业管理成本分别为人民币 1,945,531.12 元及人民币 1,998,060.46 元。

预测期间的预测外包服务成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额为基础，结合消费价格指数考虑 2.70% 的增长率后计算得出。

(4) 工程维保成本

工程维保成本主要包括向为张江光大园提供电力系统、消防工程及其他设施的日常维修及保养等服务的供应商支付的服务费用。2021 年度及 2022 年度的预测物业管理成本分别为人民币 2,162,216.03 元及人民币 2,220,595.87 元。

预测期间的预测工程维保成本系以与相关服务供应商签订的服务合同金额

为基础，结合消费价格指数考虑 2.70% 的增长率后计算得出。

（5）其他成本

其他成本主要包括水电能源成本等。2021 年度及 2022 年度的预测其他成本分别为人民币 4,826,916.54 元及人民币 4,692,393.28 元。

预测期间的其他成本系以历史数据为基础，结合租户数量变化、消费价格指数等因素后计算得出。

3、销售费用

销售费用主要包括为吸引新租户而向中介服务供应商支付的销售佣金。2021 年度及 2022 年度的预测销售费用分别为人民币 63,619.55 元及人民币 1,142,158.03 元。销售费用的增加系因为现有部分租户租赁合同到期后引入新租户的预期新签租赁合同金额增加所致。

预测期间的预测销售费用系根据与相关中介服务供应商约定的佣金比例及预期新签租赁合同金额计算得出。新签租赁合同的预测佣金为新签租赁合同约定月租金的 2 倍。

4、管理费用

单位：人民币元

项目	2021 度 预测数	2022 年度 预测数
固定资产折旧	223,454.11	36,163.49
其他管理费用	2,135,036.21	1,646,941.65
合计	2,358,490.32	1,683,105.14

其他管理费用主要包括中介机构服务费、信息披露费、挂牌登记费、分红手续费、财产保险费等。2021 年度及 2022 年度的预测其他管理费用分别为人民币 2,135,036.21 元及人民币 1,646,941.65 元。

预测期间的预测其他管理费用系根据《上海市场证券登记结算业务收费及代收税费一览表》的规定、投保资产价值及相关保费比率计算得出。

5、公募基金管理费

公募基金管理费分为固定管理费和浮动管理费。基金费用计提方法、计提标准和支付方式参见本招募说明书“第二十三部分基金的费用与税收”。

2021 年度及 2022 年度的预测公募基金管理费分别为人民币 8,352,147.22 元和 8,323,038.85 元，公募基金管理费的减少系因为中京电子预测营业收入减少所致。

6、托管费

托管费主要为公募基金的托管费，根据《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》，托管费每年按照基金规模的 0.01% 计算确定。

7、税项

（1）适用税率

1) 增值税

应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额根据税法规定计算的销售额和以下增值税适用税率计算：

- ①不动产经营租赁服务，按照 5% 的征收率简易征收；
- ②提供物业管理服务，税率为 6%；
- ③停车场经营，税率为 9%；
- ④提供贷款服务取得的利息收入，按照 3% 的征收率简易征收。

2) 企业所得税

本基础设施基金及专项计划暂不征收企业所得税。安恬投资及中京电子的企业所得税税率为 25%。

3) 其他税项

城市维护建设税按照增值税缴纳额的 7% 或 1% 计缴；

教育费附加按照增值税缴纳额的 3% 计缴；

地方教育费附加按照增值税缴纳额的 2% 计缴。

（2）所得税费用

本基础设施基金及专项计划暂不征收企业所得税，安恬投资及中京电子预计于 2021 年度及 2022 年度的应纳税所得额为负数，因此无当期所得税费用。

中京电子系安恬投资于 2017 年度内收购取得，安恬投资采用非同一控制下的企业合并中京电子。在上述非同一控制下的企业合并中，中京电子可辨认资产的公允价值大于其账面价值，因而产生了应纳税暂时性差异。

预测期间的预测所得税费用为预测期间内因相关资产折旧造成上述应纳税暂时性差异余额下降，而确认的递延所得税负债当期转回。于 2020 年 12 月 31

日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日相关递延所得税负债的余额分别为人民币 220,842,220.76 元（已经审计数）、人民币 206,894,291.03 元（预测数）和人民币 192,946,361.30 元（预测数）。

8、应收和应付项目的变动

应收和应付项目的变动系根据预测期内的经营成果，并结合相关应收和应付项目的协议约定或合理预期的收支期间，计算得出的应收和应付项目的变动。

2021 年度应收和应付项目的变动还包括支付光全投资和光控安石的资产管理费用、支付借款金融机构的融资费用及支付本基础设施基金成立发行的中介机构费用合计人民币 17,580,835.95 元。

（二）合并现金流量表其他说明

营业收入、营业成本及税费的回收与支付主要假设如下：营业收入回收按照与租户签订的租赁合同确认，营业成本支付时间按照历史上结算时间及频率确定。税费的支付时间按照历史上结算时间及频率确定，并符合税务申报的要求。

营业收入预测值与经营活动现金流入预测值存在的差异主要原因是：营业收入预测值采用直线法确认不含增值税的经营性物业租赁收入和物业管理费收入；经营活动现金流入预测值按照租赁合同预计实际收款的含增值税金额确认（包含预收）。预测现金流与预测利润的主要差异，除上述原因外，还由于预测利润考虑了折旧与摊销的金额以及上述“8、应收和应付项目的变动”的金额。

（三）可供分配金额计算表其他说明

未来预留的重大资本性支出主要为计划在 2021 年度进行并支付的张江光大园建筑外立面改造工程支出。计划的 2021 年度重大资本性支出系按照现有工程合同约定价款而得出。

（四）预计现金流分派率

根据合并可供分配金额测算表列示的本年可供分配金额及本招募说明书“第十四部分基础设施项目基本情况”中列示的基础设施项目的估值，2021 年度及 2022 年度的现金分派率预测值分别为 4.74%和 4.11%（计算方式为本年可供分配金额/基础设施项目的估值）。

特别的，按照本招募说明书“第十五部分基础设施项目财务状况及经营业绩分析”中列示的基础设施项目 2020 年度的经营净收入和本招募说明书“第十四部分基础设施项目基本情况”中列示的基础设施项目的估值计算，本基础设施项目

的资本化率约为 4.73%（计算方式为年度经营性净收入/基础设施项目的估值）。

三、关于可供分配金额测算报告的提示

可供分配金额测算报告是基金管理人在最佳估计假设的基础上编制的，遵循了谨慎性原则，但所依据的各种假设具有不确定性，若上述假设发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响。投资者进行投资时应谨慎适用，不应过分依赖该项资料。

四、运营计划及相关措施

在当年和未来两年，运营管理机构将对给排水、强电、弱点、空调等设施设备进行定期保养，并对地下室地坪、室外设备进行定期维修改造，并对绿化景观、广场地砖、停车位等进行不定期维修改造，初步规划近两年基础设施资产保养及定期、不定期维修频率如下：

1、定期保养

序号	设备名称		一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
给排水														
1	生活水泵系统	计划	★		★		★		★		★		★	
2	集水井系统	计划	★			★			★			★		
3	生活水箱	计划		★			★			★			★	
4	消防水泵系统	计划		★		★		★		★		★		★
强电														
1	配电箱系统	计划	★			★			★			★		
2	外立面及门窗	计划			★			★			★			★
3	卷帘门	计划			★			★			★			★
4	旋转门及玻璃移门	计划					★						★	
5	机械车位	计划	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
6	电梯系统	计划	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★

弱电														
1	消防系统	计划	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
2	停车场管理系统	计划				★						★		
空调														
1	空调设备	计划					★						★	
2	送排风	计划		★			★			★			★	

2、定期维修改造

序号	项目	原因	时间
1	地下室地坪	污损	每年 2 次 (5 月及 10 月)
2	室外设备刷漆	防锈	每年 2 次 (5 月及 10 月)

3、不定期维修改造

序号	项目	原因	时间
1	绿化景观	苗木自然死亡	非工作日
2	广场地砖	破损	非工作日
3	停车位	增加电子车锁	非工作日

第十七部分 原始权益人

本基金的原始权益人包括光全投资及光控安石，具体情况如下：

一、光全投资的基本概况

（一）基本情况

1、设立和存续情况

根据《上海光全投资中心(有限合伙)之合伙合同》(以下简称“《合伙合同》”),光全投资为有限合伙形式的私募基金。经查询中国证券投资基金业协会网站的私募基金公示信息,光全投资已于2017年3月6日完成私募基金备案,基金编号为SR4501,其私募基金管理人为光控安石。

截至2021年3月31日,上海光全投资中心(有限合伙)基本情况如下:

中文名称	上海光全投资中心(有限合伙)
公司简称	光全投资
企业类型	有限合伙企业
执行事务合伙人	光控安石(北京)投资管理有限公司
统一社会信用代码	91310115MA1K3BN77K
成立日期	2016年05月12日
注册资本	人民币58,410万元
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区张杨路707号二层西区
经营范围	资产管理,企业管理咨询。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、股权结构、控股股东和实际控制人

光全投资系有限合伙企业,其日常运作事宜由光控安石执行。合伙人信息如下表所示:

序号	合伙人信息	出资比例	认缴出资额(万元)
1	上海张江集成电路产业区开发有限公司	81.15%	47,400
2	上海国际集团资产管理有限公司	10.27%	6,000
3	珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)	8.56%	5,000

序号	合伙人信息	出资比例	认缴出资额 (万元)
4	光控安石（北京）投资管理有限公司	0.02%	10
合计		100.00%	58,410

光全投资的普通合伙人、执行事务合伙人和私募基金的基金管理人为光控安石，张江集电和光控安石合计持有光全投资 81.17%的合伙份额。根据光全投资的《合伙合同》和《关于设立上海光全投资中心（有限合伙）投资决策委员会的决议》，光全投资设立投资决策委员会（以下简称“光全投委会”），由 5 名委员组成，其中 2 名委员由张江集电全资子公司上海集信物业管理公司（以下简称“集信物业”）委派，3 名委员由光控安石委派。

光全投委会有权审议除对中京电子投资以外的其他光全投资对外投资事项，包括对安恬投资的股权转让进行审议。根据《合伙合同》，光全投委会表决实行一人一票，对相关事项作出决议须经五分之四及以上（含本数）委员同意方有效。

鉴此，张江集电和光控安石在光全投委会层面需达成一致意见方能作出有效的光全投委会决议，张江集电和光控安石在光全投委会层面共同控制光全投资。

3、组织架构、治理结构及内部控制制度

光全投资为有限合伙企业，依据《合伙合同》合伙事务由执行事务合伙人（光控安石）执行，主要负责日常运营事务，执行事务合伙人主要权限包括：

（1）决定是否接受合伙人的追加认缴出资申请，就执行事务合伙人认为对遵守任何相关法律法规所必需的或合适的信息，要求该合伙人提供该等信息，并通过代表有限合伙企业与该等人士签署相关法律文件；

（2）根据《合伙合同》规定，管理接纳有限合伙企业的有限合伙人和退伙事宜；

（3）根据投资范围和投资限制，寻找、评估并商谈投资机会，进行投资项目（直接或通过特殊目的公司），出售、交换或以其他方式处置该等投资项目；

（4）根据《合伙合同》的约定，决定投资项目的退出方案；

（5）与其他投资人联合进行投资项目（直接或通过特殊目的公司）；

（6）为并购投资项目及/或经营投资项目之目的直接或通过特殊目的公司借款（借款应最终用于并购投资项目及/或经营投资项目），为该等借款抵押、质押

有限合伙企业的资产，或者授予在合伙资产中的担保权益；

（7）为进行、持有或处置投资项目提供执行事务合伙人认为必要或适当的过渡性融资（期限不超过一年）、担保、保证和赔偿；

（8）监督被投资公司的业绩，并在适当时向被投资公司委派董事，行使有限合伙企业对被投资公司的所有权利，联络、咨询、协助被投资公司，以及按常规采取执行事务合伙人认为适合于保护有限合伙企业的资产的任何行动；

（9）在有限合伙企业收到的出资及其他款项得到应用之前，将该等款项进行存款或将其投资于低风险的投资类产品；

（10）法律及《合伙合同》授予的其他职权。

（二）业务情况

1、主营业务

光全投资依托张江高科在张江科学城丰富的运营管理经验和投资运作经验，以及光大安石在不动产投资领域和资产管理领域“募、投、管、退”全流程一体化的综合能力，围绕在线新经济、集成电路等重点行业进行产业发展服务园区运营，主要投资于张江光大园项目。

张江高科作为光全投资的主要投资方，为光全投资的业务开展提供了较好资源、品牌、技术等多方面支撑，同时也作为张江科学城开发建设主力军之一，以科学城物业的开发运营、科技创新企业的投资、服务及孵化为己任，践行作为产业客户“空间服务商+时间合伙人”理念，定位于全产品线的科技地产商、全创新链的产业投资商及全生命周期的创新服务商的“新三商”，坚定不移地推动“新三商”的有机融合、协调发展，紧密对接全球创新资源，加速集聚全球创新要素，构建开放式创新生态圈。

光大安石利用完善的资产管理体系，为光全投资的业务开展提供租赁管理、运营管理、物业管理等全面的资产管理服务，以提升张江光大园的内在价值。

2、行业地位

光全投资深耕产业发展服务园区行业，目前主要投资于张江光大园项目。经过3年多的精耕细作，张江光大园项目已进入成熟运营期，在张江科学城区域获得了较高的美誉度。

张江高科作为光全投资的主要投资方，为光全投资的业务开展提供了较好资源、品牌、技术等支撑，行业地位情况介绍如下：

张江高科是张江科学城的重要开发主体、张江创新生态的打造者，张江高科全资子公司张江集电系上海集成电路设计产业园的唯一开发主体，张江高科及张江集电将持续助力上海科创中心的建设，在产业集群、产业投资、园区综合服务方面打造高科技产业的创新生态圈。

截至 2020 年 6 月，张江科学城汇聚企业 2.20 万余家，跨国公司地区总部 58 家，外资研发中心 169 家，高新技术企业 1,300 余家，形成了以集成电路、生物医药为重点的主导产业，聚集了一批国际知名科技企业，旨在聚焦重大战略项目，打造世界级的高科技产业集群，引领产业发展。在集成电路产业方面，目前张江园区拥有中国最完善、最齐全的产业链布局，共入驻 217 家相关企业。全球芯片设计 10 强中有 6 家在张江设立了区域总部、研发中心；全国芯片设计 10 强中有 4 家总部位于张江。2019 年张江集成电路产业实现营业收入 1,045 亿元，占上海集成电路产业总收入的 61%，其中集成电路设计业营业收入 473 亿元，占上海集成电路设计业总收入的 66%。在生物医药产业方面，张江园区形成了新药研发、药物筛选到量产上市的完备创新链。园区内聚集了 400 余家生物医药企业、20 余家大型医药生产企业、300 余家研发型科技中小企业、40 余家 CRO 公司、100 多家各类研发机构。目前全球排名前 10 的制药企业中已有 7 家在张江设立了区域总部、研发中心。1/3 国家新药研发机构集聚张江；1/3 国家重大新药创制布局张江；每 3 个全国获批的一类创新药就有一个源自张江。

同时，张江高科汇聚创新资源打造创新服务生态圈，承接运营浦东新区与上海证券交易所共同发起设立长三角资本市场服务基地，做好科创企业对接科创板的工作。截至 2020 年 11 月底，科创板成功上市的 29 家上海企业中，张江科学城成功上市 16 家企业，其中集成电路企业 6 家，生物医药企业 6 家。

（三）财务情况

1、财务报表

根据光全投资提供的 2017 年、2018 年、2019 年、2020 年的审计报告，公司最近四年的财务状况如下：

1) 资产负债表

表：光全投资 2017 年-2020 年资产负债表

单位：万元

	2020 年末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产				
货币资金	62.12	138.19	31.33	34.25
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	71,037.99	77,005.46	69,913.16	0.00
其他应收款	1,378.08			
预付账款	8.89	8.89	8.89	0.00
长期应收款	-	0.00	0.00	54,850.00
资产总计	72,487.08	77,152.54	69,953.38	54,884.25
负债				
应付账款	11.71	11.68	11.68	11.50
应交税费	73.18	68.74	0.00	0.00
其他应付款	5.34	5.34	4.80	3.20
负债合计	90.22	85.76	16.48	14.71
归属于合伙人净资产	72,396.85	77,066.78	69,936.89	54,869.55
负债和归属于合伙人净资产				
负债和所有者权益总计	72,487.08	77,152.54	69,953.38	54,884.25

2) 利润表

表：光全投资 2017 年-2020 年利润表

单位：万元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入				
资产管理服务费收入	1,238.90	2,647.03	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	106.94
公允价值变动损益	-3,287.47	7,092.29	17,662.84	0.00
营业收入合计	-2,048.57	9,739.33	17,662.84	106.94
营业支出	0.00	0.00	0.00	0.00

	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
税金及附加	20.59	4.76	0.00	29.20
管理费用	256.55	267.02	257.59	1,334.98
财务费用 / （净收益）	-0.18	-0.34	-0.10	-1.11
营业支出合计	276.96	271.44	257.49	1,363.07
营业利润	-2,325.52	9,467.89	17,405.35	-1,256.13
利润总额	-2,325.52	9,467.89	17,405.35	-1,256.13
净利润	-2,325.52	9,467.89	17,405.35	-1,256.13
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-2,325.52	9,467.89	17,405.35	-1,256.13

3) 现金流量表

表：光全投资 2017 年-2020 年现金流量表

单位：万元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	2,680.00	0.00	2,599.68	3,550.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00	0.00	106.94
收到其他与经营活动有关的现金	0.23	2,726.82	0.17	1.17
经营活动现金流入小计	2,680.23	2,726.82	2,599.85	3,658.10
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
支付管理人报酬的现金	250.68	250.00	250.00	250.00
投资所支付的现金	0.00	0.00	0.00	25,000.00
支付的各项税费	141.15	15.44	0.00	29.20
支付其他与经营活动有关的现金	20.06	16.52	14.78	1,070.33
经营活动现金流出小计	411.90	281.96	264.78	26,349.53
经营活动产生的现金流量净额	2,268.33	2,444.86	2,335.07	-22,691.43
二、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	25,000.00

	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00	25,000.00
分配利润支付的现金	2,344.41	2,338.00	2,338.00	2,299.57
筹资活动现金流出小计	2,344.41	2,338.00	2,338.00	2,299.57
筹资活动产生的现金流量净额	-2,344.41	-2,338.00	-2,338.00	22,700.43
三、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	-76.07	106.86	-2.93	9.01
加：年初现金及现金等价物余额	138.19	31.33	34.25	25.25
四、年末现金及现金等价物余额	62.12	138.19	31.33	34.25

2、财务分析

表：光全投资 2017 年-2020 年主要财务指标

单位：万元

项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
总资产	72,487.08	77,152.54	69,953.38	54,884.25
总负债	90.22	85.76	16.48	14.71
归属于合伙人净资产	72,396.85	77,066.78	69,936.89	54,869.55
营业收入	-2,048.57	9,739.33	17,662.84	106.94
营业支出	276.96	271.44	257.49	1,363.07
利润总额	-2,325.52	9,467.89	17,405.35	-1,256.13
净利润	-2,325.52	9,467.89	17,405.35	-1,256.13
经营活动产生的现金流量净额	2,268.33	2,444.86	2,335.07	-22,691.43
资产负债率	0.12%	0.11%	0.02%	0.03%

资本结构方面，2017-2019 年其资产规模分别为 54,884.25 万元、69,953.38 万元和 77,152.54 万元；同期，光全投资归属于合伙人净资产分别为 54,869.55 万元、69,936.89 万元和 77,066.78 万元，光全投资归属于合伙人净资产亦呈现稳步提升态势。截至 2020 年末，光全投资总资产为 72,487.08 万元，归属于合伙人净资产为 72,396.85 万元。

财务杠杆方面，2017-2019 年光全投资资产负债率分别为 0.03%、0.02%和

0.11%，负债为与经营相关的应交税费和其他应付款，资产负债率较低。截至 2020 年末，光全投资资产负债率为 0.12%。

盈利能力方面，光全投资的营业收入主要来源于资产管理费收入和公允价值变动损益。2017-2019 年，其实现营业收入分别为 106.94 万元、17,662.84 万元和 9,739.99 万元，净利润分别为-1,256.13 万元、17,405.35 万元和 9,467.89 万元。光全投资营业收入主要来源于张江光大园项目，由于光全投资 2017 年完成张江光大园的收购，并于 2017 年 5 月重新开业运营，因此 2017 年收入较低；2018 年随着资产运营进入成长期，收入得到快速增长，同时资产价值也得到较大提升，从而产生了较大的公允价值变动损益。2019 年以来，随着资产运营逐渐稳定成熟，收入和资产价值提升也逐步趋于稳定增长。

2020 年，光全投资实现营业收入-2,048.57 万元，较上一年度减少 11,787.90 万元；取得净利润-2,325.52 万元，较上一年度减少 11,793.40 万元。营业收入下降和净利润为负的主要原因是：一方面，光全投资基于物业资产评估增值计算投资的公允价值，由于 2020 年末中京电子将长期待摊费用 8,704.21 万元重分类至投资性房地产，致使物业资产增值在评估值增长的情况下减少，使得 2020 年当年公允价值变动损益为负；另一方面，因为相关资产管理服务协议于 2019 年才完成签订，未在 2018 年当年确认资产管理服务费收入。2019 年完成相关管理服务协议签署后，于 2019 年确认了 2018 年和 2019 年两个年度的资产管理费收入。鉴于此，2019 年资产管理费收入与 2020 年相比较为高。

主要债务及对外担保方面，截至 2020 年 12 月末，光全投资无任何有息负债和对外担保。

3、资信情况

原始权益人光全投资信用状况良好。根据律师核查，截至 2020 年 12 月 31 日，光全投资系合法设立且有效存续的有限合伙企业，不存在《中华人民共和国合伙企业法》等相关法律、法规、规范性文件规定及其《合伙合同》约定的应当终止的情形。

截至 2020 年 12 月 31 日，光全投资未进行过任何主体信用评级。

根据中国人民银行征信中心于 2021 年 02 月 04 日出具的《企业信用报告》，光全投资未与任何金融机构发生过信贷关系。

2021 年 4 月 20 日，经查询通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委

员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、光全投资注册地主管税务机关国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至查询日，于前述公开渠道，原始权益人不存在最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面存在重大违法违规记录；原始权益人不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

二、光控安石的基本情况

（一）基本情况

截至 2021 年 3 月 31 日，光控安石基本情况如下：

中文名称	光控安石（北京）投资管理有限公司
简称	光控安石
法定代表人	陈宏飞
统一社会信用代码	91110102MA001TTT3Y
成立日期	2015 年 11 月 12 日
注册资本	人民币 10,000 万元
注册地址	北京市西城区平安里西大街 28 号楼 12 层 1201-08E 室
经营范围	投资管理；资产管理；投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）业务情况

光控安石已履行基金管理人的登记手续，于 2015 年 12 月 31 日取得中国基金业协会颁发的编号为 P1029636 的《私募投资基金管理人登记证书》，在《私募

投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等规定下严格开展业务。

光控安石为中国基金业协会已登记的基金管理人，拥有开展私募股权投资、创业投资私募基金业务资质。截至 2020 年 9 月 30 日，光控安石作为管理人在管总资产存续规模约 480.16 亿元。

光控安石三年一期主营业务情况摘要如下：

单位：万元

	营业收入	营业成本	净利润
2017 年度	41,974.54	-	20,852.19
2018 年度	51,281.05	-	26,504.19
2019 年度	44,340.23	-	33,146.84
2020 年 1-6 月	20,132.98	-	13,789.63

2017 年、2018 年及 2019 年，光控安石营业收入保持相对稳定，分别实现营业收入 41,974.54 万元、51,281.05 万元和 44,340.23 万元。光控安石为基金平台，主营业务为投资活动。2017 年、2018 年及 2019 年，光控安石净利润逐年增长，分别为 20,852.19 万元、26,504.19 万元和 33,146.84 万元。

2020 年 1-6 月，光控安石实现营业收入 20,132.98 万元，净利润 13,789.63 万元。

（三）财务情况和资信情况

1、财务摘要

光控安石三年一期财务数据摘要如下：

单位：万元

	总资产	总负债	净资产
2017 年末	166,034.75	126,437.04	39,597.71
2018 年末	173,063.65	106,753.61	66,310.04
2019 年末	166,360.80	64,926.03	101,434.77
2020 年 6 月末	155,539.71	40,191.91	115,347.80

资产及负债方面，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，光控安石总资产分别为 166,034.75 万元、173,063.65 万元、166,360.80 万元和 155,539.71 万元，总资产整体保持稳定趋势。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，光控安石总负债分别为 126,437.04 万元、106,753.61 万元、64,926.03 万元和 40,191.91 万元，总负债逐年下降，下降幅度显著。2017 年，光控安石资产负债率为 76.15%，截至 2020 年 6 月末，光控安石资产负债率仅为 25.84%。

所有者权益方面，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，光控安石总资产分别为 39,597.71 万元、66,310.04 万元、101,434.77 万元和 115,347.80 万元，净资产逐年增加。

2、资信情况

光控安石信用状况良好。根据律师核查，截至 2021 年 4 月 20 日，光控安石系合法设立且有效存续的有限公司，不存在《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定及其《公司章程》约定的应当终止的情形。

截至 2020 年 12 月 31 日，光控安石未进行过任何主体信用评级。

根据中国人民银行征信中心于 2021 年 2 月 7 日出具的《企业信用报告》，光控安石于 2016 年首次与金融机构发生信贷关系。截至 2021 年 2 月 7 日，无存续业务；已结清贷款 1 笔，存续期间正常偿还本息，不存在任何关注和不良情形。

2021 年 4 月 20 日，经查询通过中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、光控安石注册地主管税务机关国家税务总局北京市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、证券期货市场失信记录查询平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的检索，截至查询日，于前述公开渠道，原始权益人不存在最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面重大违法违规记录；原始权益人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。综上，经核查且根据光控安石出具的《承诺及声明函》，光控安石均按期缴纳相

关税、费，合同履行情况良好，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，光全投资经营合法合规，商业信用良好。

三、原始权益人的合规情况

经查询中华人民共和国自然资源部门网站，光全投资和光控安石所在区域的自然资源管理部门网站的公开信息或相关信用信息公示网站，前述公开信息不存在报告期内光全投资因闲置土地、炒地受到自然资源部门的重大行政处罚（政府原因除外）或（立案）调查的情况。

四、原始权益人的主要义务

原始权益人的主要义务包括但不限于：

- （一）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；
- （二）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；
- （三）确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- （四）及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；
- （五）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；
- （六）法律法规及相关协议约定的其他义务。

五、原始权益人及其控股股东、实际控制人的承诺

（一）光全投资的承诺

根据上海光全投资中心（有限合伙）出具的《承诺及声明函》，其无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

1、关于光全投资的主体资格

（1）截至《承诺及声明函》出具之日，光全投资系依法设立且合法存续的有限合伙企业，不存在《中华人民共和国合伙企业法》等相关法律、法规、规范

性文件规定以及光全投资合伙合同文件约定的应当终止的情形，并已取得了作为基础设施 REITs 原始权益人应取得的全部资质、批准和授权；

（2）光控安石系光全投资的普通合伙人、执行事务合伙人和基金管理人，光全投资适用光控安石的内部控制制度；

（3）截至《承诺及声明函》出具之日，光全投资不存在任何未决的或尚未履行完毕的针对其重要资产、权益和业务有实质性不利影响的诉讼、仲裁、行政处罚或其他形式的纠纷；

（4）截至《承诺及声明函》出具之日，光全投资未受到来自投资建设、生产运营、金融监管、工商、环保、税务、劳动、建设、安全、环保、技术监督或其他主管机关的任何行政处罚或监管措施；光全投资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。光全投资均按期缴纳相关税、费，合同履行情况良好，经营合法合规，商业信用良好。

2、关于同业竞争事宜

截至《承诺及声明函》出具之日，光全投资除通过安恬投资持有中京电子股权，从而持有张江光大园项目外，未持有其他基础设施项目；在基础设施 REITs 存续期间，光全投资承诺将严格遵守相关法律法规的规定，控制与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露光全投资与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

3、关于欺诈回购

若违反《承诺及声明函》，或提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，光全投资承诺将承担购回全部基础设施基金份额或基础设施项目的法律责任。

（二）光控安石的承诺

根据原始权益人光控安石出具的《承诺及声明函》，其无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

1、关于光控安石的主体资格

(1) 截至《承诺及声明函》出具之日，光控安石系依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规、规范性文件规定以及光控安石公司章程约定的应当终止的情形，并已取得了作为基础设施 REITs 原始权益人应取得的全部资质、批准和授权；

(2) 截至《承诺及声明函》出具之日，光控安石不存在任何未决的或尚未履行完毕的针对其重要资产、权益和业务有实质性不利影响的诉讼、仲裁、行政处罚或其他形式的纠纷；

(3) 截至《承诺及声明函》出具之日，光控安石未受到来自投资建设、生产运营、金融监管、工商、环保、税务、劳动、建设、安全、环保、技术监督或其他主管机关的任何行政处罚或监管措施；光控安石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。光控安石均按期缴纳相关税、费，合同履行情况良好，经营合法合规，商业信用良好。

2、关于同业竞争事宜

截至《承诺及声明函》出具之日，光控安石已制定同业竞争、利益冲突相关的公司内部控制制度并采取有效措施，降低与中京电子和张江光大园项目同业竞争与利益冲突的风险；在本基础设施基金存续期间，光控安石承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

3、关于欺诈回购

若违反《承诺及声明函》，或提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，光控安石承诺将承担购回全部基础设施基金份额或基础设施项目的法律责任。

(三) 张江集电的承诺

根据光全投资的共同控制方张江集电出具的《承诺及声明函》，其无条件且不可撤销地作出如下承诺和说明：

1、张江集电已经向本项目各参与方提供了本项目申报和基础设施 REITs 发

行所必需的、全部的、真实的、准确的、完整的、有效的、合规的所有信息和所有文件材料的原始书面材料、副本材料、复印件和口头证言。截至本函出具之日，张江集电已经将有关本项目的全部事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，向本项目各参与方披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

2、若违反《承诺及声明函》，或提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，张江集电承诺将承担购回全部基础设施基金份额或基础设施项目的法律责任。

（四）光大安石（北京）的承诺

根据光控安石的控股股东光大安石（北京）出具的《承诺及声明函》，其无条件且不可撤销地作出如下承诺和说明：

1、光大安石（北京）已经向本项目各参与方提供了本项目申报和基础设施REITs发行所必需的、全部的、真实的、准确的、完整的、有效的、合规的所有信息和所有文件材料的原始书面材料、副本材料、复印件和口头证言。截至本函出具之日，光大安石（北京）已经将有关本项目的全部事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，向本项目各参与方披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；

2、若违反《承诺及声明函》，或提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，光大安石（北京）承诺将承担购回全部基础设施基金份额或基础设施项目的法律责任。

六、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项

（一）原始权益人就基础设施项目转让事宜的相关承诺

1、光全投资已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

光全投资承诺已向本项目各参与方披露了本项目所涉土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让事宜或相关资产处置事宜的所有限定条件、特殊规定及约定，无论该等限定条件、特殊规定或约定是否可为公开渠道所获知，且不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并承担相应法律责任。

2、光控安石已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

光控安石承诺已向本项目各参与方披露了本项目所涉土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让事宜或相关资产处置事宜的所有限定条件、特殊规定及约定，无论该等限定条件、特殊规定或约定是否可为公开渠道所获知，且不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并承担相应法律责任。

（二）北京市汉坤律师事务所已于 2021 年 4 月 28 日出具了《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》（简称“《基础设施基金法律意见书》”），北京市汉坤律师事务所依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本基金有关的事实进行了尽职调查，查阅了北京市汉坤律师事务所认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。《基础设施基金法律意见书》中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。《基础设施基金法律意见书》对如下事项发表了意见：

- 1、基础设施项目的资产范围和权属；
- 2、基础设施项目的合法合规性；
- 3、基础设施项目转让行为的合法合规性。

《基础设施基金法律意见书》已列明了法律法规和有关融资及担保合同对于基础设施项目转让的规定和约定，以及基础设施项目已取得的土地出让人的同意、债权人的同意等。基础设施项目的转让已取得必要的内部和外部批准和同意。

（三）原始权益人和张江集电就纳税事宜的相关承诺

- 1、光全投资已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，光全投资将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济 and 法律责任。

- 2、光控安石已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，光控安石将按要求缴纳（或全

额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。

3、张江集电已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，张江集电将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。

（四）张江集电关于募集资金用途的承诺

针对基础设施 REITs 获得的回收可投金额，张江集电承诺将继续投资于符合国家政策和基础设施 REITs 政策规定的产业发展服务园区基础设施项目开发建设，具体包括如下项目：

类别		募集资金投资项目情况		
项目名称		3-2 项目 (产业发展服务园区)	3-4 项目 (产业发展服务园区)	4-2 项目 (产业发展服务园区)
项目总投资 (亿元)		23.53	26.23	23.86
建设内容		建筑面积为 23.78 万平方米的产业发展服务园区	建筑面积为 25.17 万平方米的产业发展服务园区	建筑面积为 22.20 万平方米的产业发展服务园区
前期工作进展		已于 2019 年 12 月开工建设	于 2020 年 11 月取得装机许可证	于 2020 年 10 月取得桩基施工许可证
拟使用募集资金规模 (亿元)	张江集电	1.40	1.54	1.60

张江集电承诺以上项目及本次募投事宜真实有效。

（五）运营管理机构关于促进基础设施项目持续健康平稳运营的承诺

基础设施项目运营管理机构上海集挚咨询管理有限公司已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

1、运营管理机构作为运营管理机构承诺将负责张江光大园项目的运营管理工作，签署并适当履行运营管理协议，在基础设施项目的运营管理安排中，运营管理机构将为促进张江光大园项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。

2、运营管理机构具备产业园区等基础设施项目的运营管理经验，已配备了

5 名具备 5 年以上产业园区等基础设施项目运营经验的专业人员；公司治理和财务状况良好；具有持续经营能力。

3、截至承诺作出之日，运营管理机构不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位。运营管理机构最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为，或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，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失信人，或涉金融严重失信人的情形；亦不存在因重大违反法律、行政法规及其他规定而受到工商、税务、土地、环保、安全等政府主管部门处罚的情形。

4、运营管理机构不存在正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁。

（六）原始权益人就申报材料的承诺

1、光全投资已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

（1）光全投资已经向本项目各参与方提供了本项目申报和基础设施 REITs 发行所必需的、全部的、真实的、准确的、完整的、有效的、合规的所有信息和所有文件材料的原始书面材料、副本材料、复印材料和口头证言。截至本函出具之日，光全投资已经将有关本项目的全部事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，向本项目各参与方披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处。

（2）光全投资向基础设施基金各参与方提供的所有信息、文件、证照及其他材料以及关于事实的陈述均完全真实、准确、完整，没有隐瞒、虚假或遗漏。光全投资不存在与基础设施 REITs 其他任何参与方就基础设施 REITs 相关事实和信息串通、隐瞒的情况。

（3）光全投资向基础设施基金各参与方提供的所有文件、证照及其他材料上的签署以及盖章均真实、准确、合法、有效，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，所有文件和材料的副本材料或复印件与其正本材料或原件是一致和相符的。所有已签署或盖章的文件和材料均完全有效，未被修改、解除。

（4）光全投资向基础设施基金各参与方提供的所有文件、证照、材料，其签署、盖章、出具和传递文件和材料的主体均具备相适应的权力和合法有效的授权。

(5) 若因光全投资提供的资料、信息、文件材料不实或因其他情况存在虚假、隐瞒、遗漏、误导等而造成基础设施基金各参与方损失（包括但不限于向投资者赔偿的损失、中国证券监督管理委员会、证券交易场所处罚的损失、法院或仲裁机构或其他有权的主管部门认定的损失），光全投资承担全部责任。

2、光控安石已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

(1) 光控安石已经向本项目各参与方提供了本项目申报和基础设施 REITs 发行所必需的、全部的、真实的、准确的、完整的、有效的、合规的所有信息和所有文件材料的原始书面材料、副本材料、复印材料和口头证言。截至本函出具之日，光控安石已经将有关本项目的全部事实、文件和信息，无论是否可从公开渠道获得，向本项目各参与方披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处。

(2) 光控安石向基础设施基金各参与方提供的信息、文件、证照及其他材料以及关于事实的陈述均完全真实、准确、完整，没有隐瞒、虚假或遗漏。光控安石不存在与基础设施 REITs 其他任何参与方就基础设施 REITs 相关事实和信息串通、隐瞒的情况。

(3) 光控安石向基础设施基金各参与方提供的文件、证照及其他材料上的签署以及盖章均真实、准确、合法、有效，并已履行该等签署和盖章所需的法律程序，所有文件和材料的副本材料或复印件与其正本材料或原件是一致和相符的。所有已签署或盖章的文件和材料均完全有效，未被修改、解除。

(4) 光控安石向基础设施基金各参与方提供的文件、证照、材料，其签署、盖章、出具和传递文件和材料的主体均具备相适应的权力和合法有效的授权。

(5) 若因光控安石提供的资料、信息、文件材料不实或因其他情况存在虚假、隐瞒、遗漏、误导等而造成基础设施基金各参与方损失（包括但不限于向投资者赔偿的损失、中国证券监督管理委员会、证券交易场所处罚的损失、法院或仲裁机构或其他有权的主管部门认定的损失），光控安石承担全部责任

七、原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购的基金份额的情况

张江集电、光控安石或其同一控制下的关联方作为本基金战略投资者，分别认购本基金 10% 的战略配售份额。

根据基金份额发售计划，张江集电、光控安石或其同一控制下的关联方通过战略配售合计认购本基金份额 1 亿份，占本次基金发售比例的 20%，持有期自上市之日起不少于 60 个月。

以上比例以基金合同生效公告中披露的情况为准。基金份额持有期间不允许质押。

第十八部分 基础设施项目运营管理安排

一、本基金基础设施项目运营管理安排

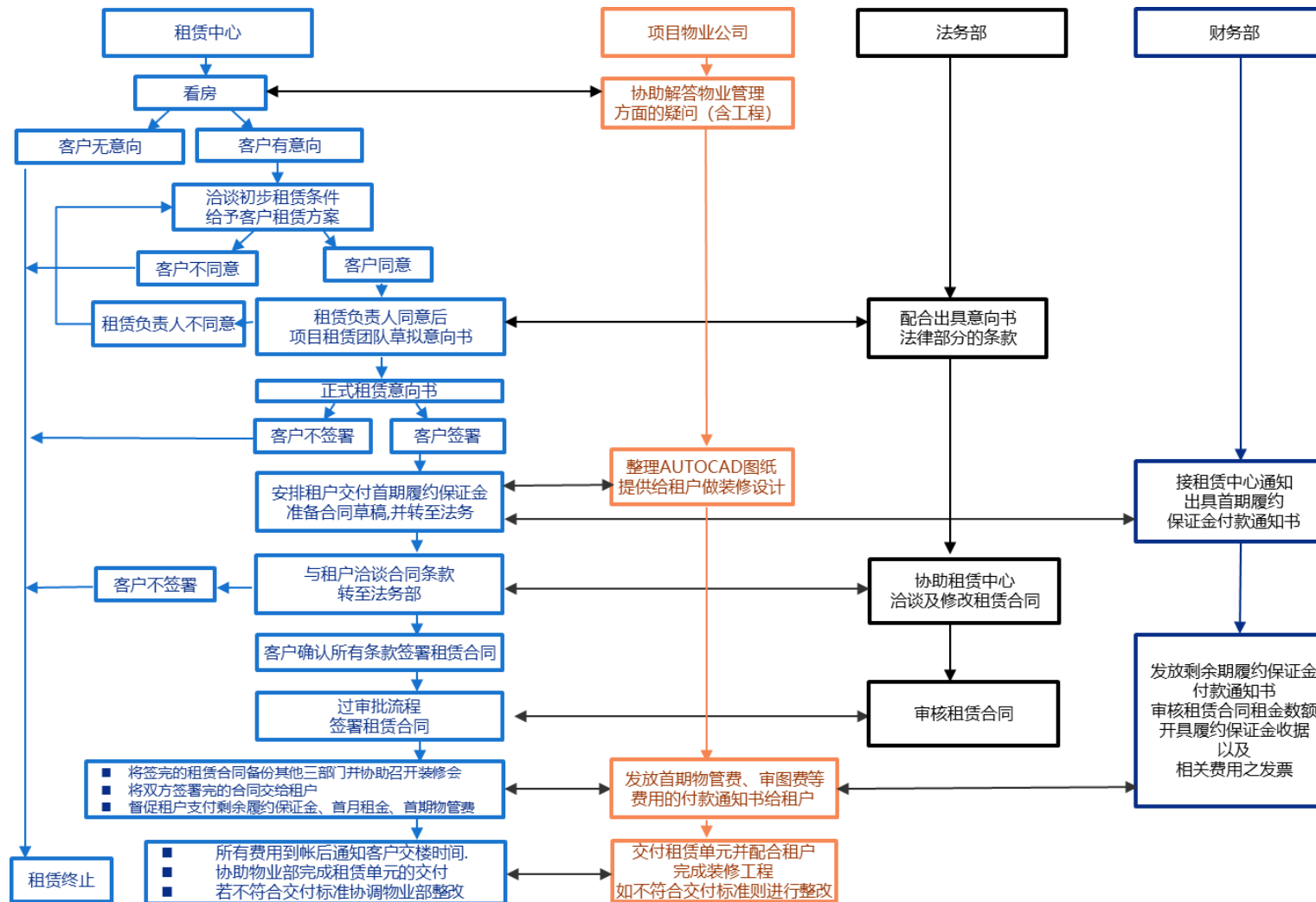
本基金管理人根据《基础设施基金指引》的规定，委托集擎咨询为本基金基础设施项目及资产提供具体运营服务，但基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除。

二、基础设施项目运营管理制度概要

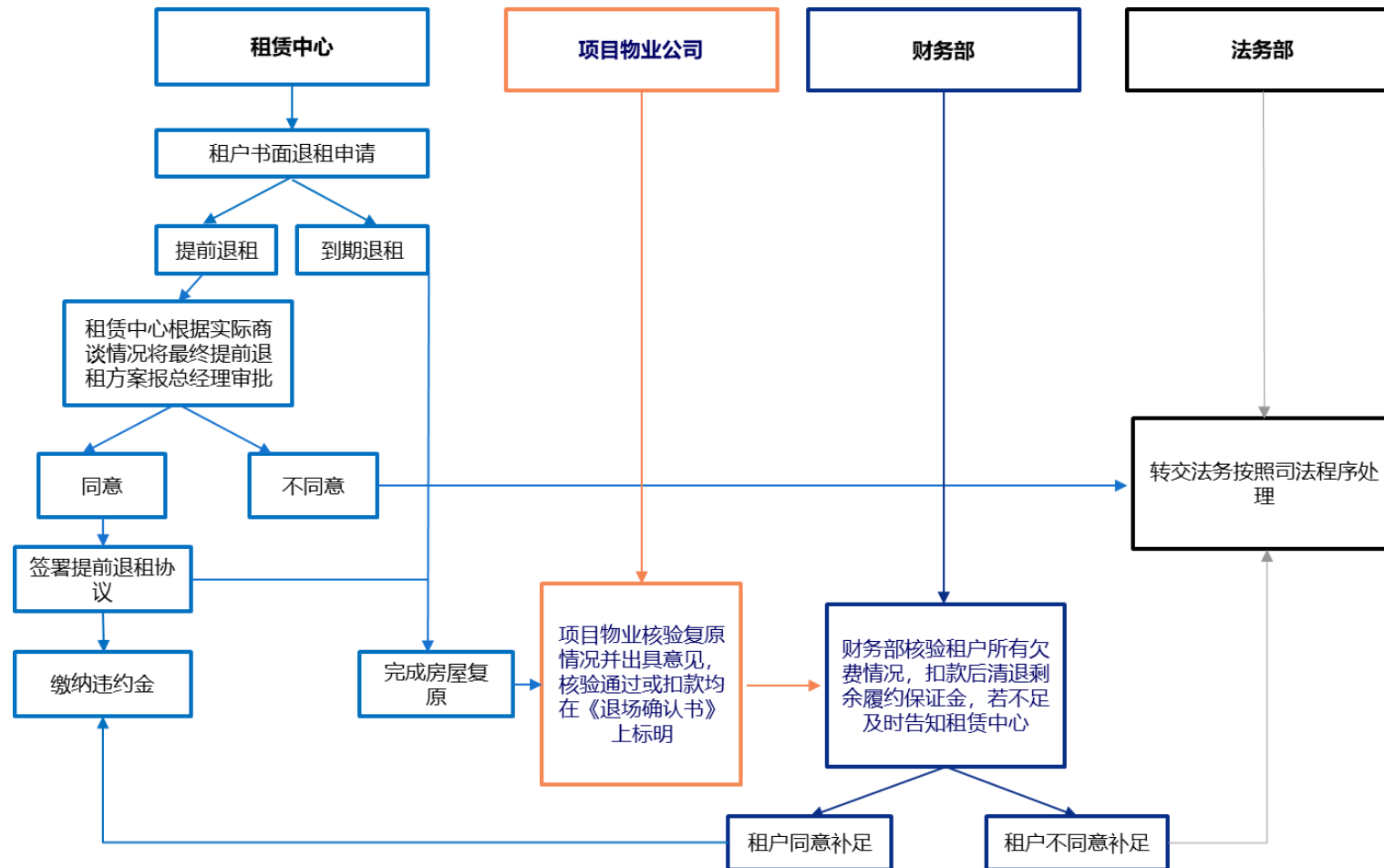
集擎咨询为本基金基础设施项目及资产提供具体运营服务时，涉及的相关制度及流程安排包括如下：

（一）不动产业务流程及管理制度

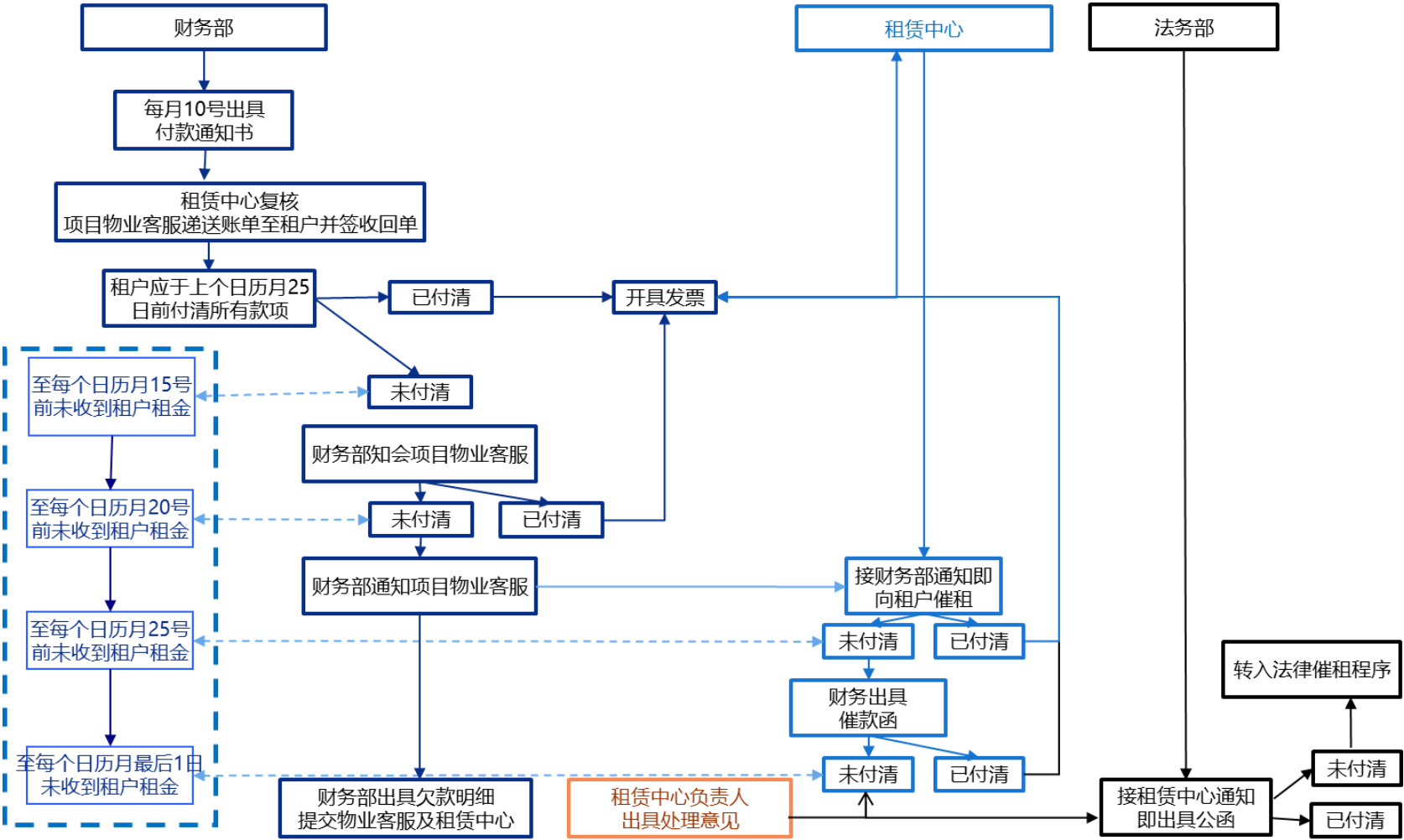
1、新租/扩租/续租流程



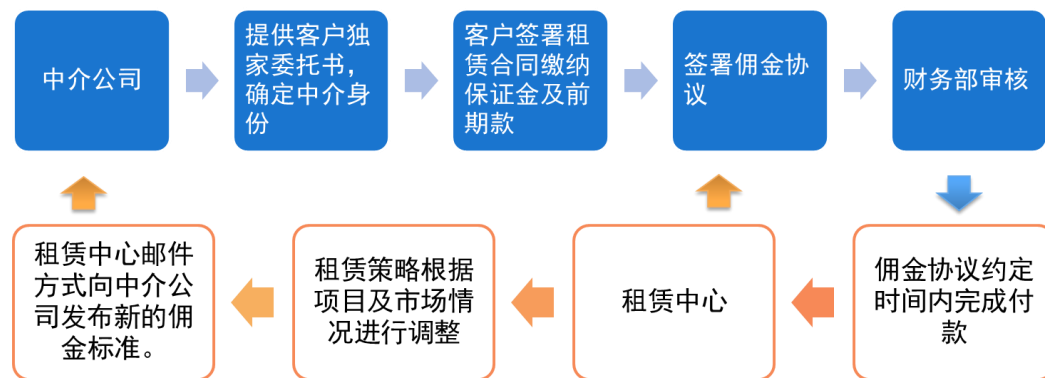
2、退租及清退履约保证金流程



3、租金催款流程



4、佣金付款流程



上述流程制度依据过往运营管理经验整理，后续将根据运营的实际情况进行更新完善。

（二）管理制度

1、财务管理制度

公司财务管理制度分为财务核验及审批签字权限制度、预算管理制度、日常费用报销制度、固定资产管理制度和印章管理制度。

（1）财务核验及审批签字权限制度。根据公司业务、组织架构及岗位职责，制定公司财务核验审批签字权限，以达到管理职责清晰、运作高效、财务支出安全合理，促进公司规范、健康发展之目的。财务核验及审批签字权限制度主要包括重大经济行为审批、重点费用审批和专项支出财务审批。

（2）预算管理制度。公司及项目公司经营管理发生任何费用支出均实行预算管理。预算未经批准，不得从事相关工作也不得发生任何费用和支出。预算管理制度包括预算执行、预算控制、预算分析与报告、滚动预算编制、预算考核和预算调整。

（3）日常费用报销制度。在预算范围内日常费用报销按照费用类别及金额大小进行分级审批，财务经理对费用的执行情况进行监督并向公司领导层反映。超出预算的任何支出必须取得董事会书面批准。具体报销管理制度可以单独编撰。

（4）固定资产管理制度。固定资产管理制度的制定是为加强公司固定资产管理，规范固定资产的计划、采购、接收、验收领用、盘点等管理，简化公司实物采购操作及财务账务处理流程，提高固定资产采购、验收入库、盘点等多方面

工作效率，保证公司固定资产的安全性和完整性，为公司固定资产减值准备测算提供基础。固定资产管理制度包括固定资产采购计划、固定资产实物采购、固定资产采购验收、固定资产实物领用、固定资产账务管理、固定资产维保管理、固定资产盘点管理、固定资产减值准备管理、固定资产报废清理。

（5）印章管理制度。印章管理制度主要包括印章的领取和保管、印章的使用、印章的销毁。

2、招标管理制度

招标管理制度的制定是为规范公司招标工作，保证招标工作的公开、公平、公正、科学、严谨，维护公司利益。招标管理制度包括适用范围、招标方式、基本原则、组织机构及职责、招标流程、审批程序和招标考核。

（三）运营风险控制制度

集挚咨询制定了运营风险控制制度，主要由风险管理的目标和原则、风险管理体系、风险及控制措施以及内部风险管理制度的保障四个部分组成。

（1）风险管理的目标和原则。风险管理工作应遵循的原则包括全面性原则、独立性原则、权责匹配原则、一致性原则和适时有效原则。公司风险管理的目标是保证公司的经营运作符合有关法律法规及公司各项规章制度；保护股东及合作对象利益；控制风险水平，保证业务稳健进行；保证公司的经营目标和经营战略得以实现；维护公司的信誉和良好形象。

（2）风险管理体系。公司建立董事会、监事、经营管理层、业务部门四级风险管理组织架构，并分别明确风险管理职能与责任。

（3）风险及控制措施。公司在经营活动中面临的主要风险包括信用风险、市场风险、操作风险等。公司已制定风险管理政策以识别和分析公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序及制度，以监控公司的风险水平。公司会定期重检这些风险管理政策及有关内部控制制度，以适应市场情况或公司经营活动的改变。

（4）内部风险管理制度的保障。为保障风险管理制度的持续性和有效性，公司应建立完善的内部控制体系，包括组织体系和制度体系。

（四）现金流归集安排

项目公司收取物业资产运营收入、支出物业运营和管理支出及费用、偿还借款本息、分配股东分红均应使用监管账户。监管账户的管理按照《监管协议》约

定执行。项目公司除监管账户、保证金账户、公司基本户和社保户外，不设其他账户。

上述归集方案符合《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的要求。

三、运营管理机构的基本概况

（一）基本情况

1、设立、存续和历史沿革情况

基础设施的运营管理机构为集挚咨询。

2021年3月22日，为进一步推动张江光大园专业化的独立运作，规范团队建设，提升团队运营能力，更好地服务基础设施证券投资基金的存续管理，为投资人创造最大化的资产运营收益，由张江集电、光控安石和国泰君安证裕投资有限公司（以下简称“国君证裕”）共同出资设立上海集挚咨询管理有限公司。

公司主要运营团队人员均为张江光大园的长期管理团队。

2、股权结构及治理结构

（1）股权结构

根据集挚咨询的公司章程，股东的出资额情况如下：

表：集挚咨询的出资情况表

股东的姓名或者名称	认缴出资额 (万元)	出资比例
上海张江集成电路产业区开发有限公司	450	45%
光控安石（北京）投资管理有限公司	400	40%
国泰君安证裕投资有限公司	150	15%
合计	1,000	100%

（2）治理结构

1) 公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

①决定公司的经营方针和投资计划；

②选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

- ③审议批准董事会的报告；
- ④审议批准公司监事的报告；
- ⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- ⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- ⑦对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- ⑧对发行公司债券作出决议；
- ⑨对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- ⑩修改公司章程；
- ⑪对公司向其他企业投资或者为他人担保作出决议。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章（自然人股东签名、法人股东盖章）。

股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。

董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事召集和主持；监事不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

2）公司设董事会，其成员为三人，任期三年，其中：一名董事由张江集电委派，一名董事由光控安石委派，一名董事由国君证裕委派。

董事任期届满，经委派方再次委派可以连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长一人，董事长由张江集电委派的董事担任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- ①召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- ②执行股东会的决议；
- ③决定公司的经营计划和投资方案；
- ④制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- ⑤制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- ⑥制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

⑦制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

⑧决定公司内部管理机构的设置；

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

⑩制定公司的基本管理制度。

经过半数的董事提议，可由董事长召开董事会临时会议。董事长应于董事会定期会议及董事会临时会议召开前至少十（10）个工作日将会议的日期、地点和议程以电子邮件方式通知每一位董事，除非该董事放弃此等通知的要求。

董事会会议须由过半数（含本数）董事出席方可举行。董事如不能出席董事会会议的，可以出具委托书委托他人代表其出席和表决，也可以通过电话会议或视频会议的形式参加会议和表决。如果召开董事会会议的书面通知已经提前适当发出且已收悉，而一方或多方推荐的董事未能亲自出席或委托代理人代为出席该次董事会会议，使该次董事会会议不能达到法定人数的，则该次董事会会议应被延后并于董事会会议书面通知书所载董事会会议召开之日后的第十（10）个工作日的同一时间及地点再次召开。

3）公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，总理由光控安石推荐。经理每届任期为三年，任期届满，经董事会再次聘任可以连任。总经理列席董事会会议，对董事会负责，行使下列职权：

①主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

②组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③拟订公司内部管理机构设置方案；

④拟订公司的基本管理制度；

⑤制定公司的具体规章；

⑥决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

⑦董事会授予的其他职权。

4）公司不设监事会，设监事一人，由光控安石提名并经股东会选举产生，监事任期每届三年，任期届满，可以连任。

监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员不得兼任监事。公司监事行使下列职权：

①检查公司财务；

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

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

④提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

⑤向股东会会议提出草案；

⑥依法对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

公司监事行使职权所必需的费用，由公司承担。

5) 公司设财务负责人一名，由董事会聘任，财务负责人由张江集电推荐，任期三年，任期届满，经董事会再次聘任可以连任。

公司重大财务事项实行总经理和财务负责人联签制度。须联签批准方为有效的事项如下：

①上报公司股东会、董事会、监事的涉及财务事项的资料；

②上报一方股东的有关财务管理、会计核算等方面的资料；

③公司和第三方签订的涉及经济往来的相关协议和合同（员工聘用合同除外）；

④经公司股东会批准的年度预算范围内的单笔达人民币 50 万元或以上的资金支出、调拨，以及年度预算外事项；

⑤董事会规定的其它需要联签的事项。

6) 公司设总经理助理及法务岗。其中，总经理助理岗位人员由张江集电委派；法务岗位人员由光控安石委派。

7) 公司的法定代表人由董事长担任。

8) 公司党组织。公司按照中国共产党章程规定，设立中国共产党组织，建立党的工作机构，配备党务工作人员。党组织机构配置、人员编制纳入公司管理机构编制，党组织工作经费纳入公司预算，从公司管理费中列支。党组织在公

司发挥领导核心和政治核心作用。

公司受张江集电母公司上海张江高科技园区开发股份有限公司党委领导。

（二）财务报表及主要财务指标

集擎咨询于 2021 年 3 月 22 日设立，未有审计报告和财务报表，目前公司无任何财务信息。

集擎咨询无任何有息负债、融资情况及对外担保情况。

（三）与基础资产相关的业务情况

1、专业人员配备情况

集擎咨询管理团队为张江光大园的原运营团队，运营管理产业园资产多年，对周边市场了解深入，对产业招商、运营管理等方面具备丰富的经验。核心运营管理人员从业经验十余年，符合专业化配置要求。

公司建立了包括资产运营、风控合规、财务、行政等在内的专业业务条线及有效内控体系，高级管理人员的聘用由进公司股东会进行决策，人员聘用遵循市场化原则。

针对本项目，集擎咨询的管理层及拟配备核心运营管理人员情况如下：

人员姓名	主要经历	职责安排	是否为运营管理人员
卢纓	曾任职于上海众华沪银会计师事务所、上海申真企业发展有限公司。卢女士自 2003 年加入上海张江高科技园区开发股份有限公司，现任张江高科总会计师。	董事长 董事	否
黄泠然	历任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司计划财务部财务，海通证券投资银行部 VP 副总裁，中证资信发展有限责任公司上海总部总监助理，中证中小投资者服务中心有限责任公司行权部总监助理，太和金融集团有限公司总裁助理，国泰君安资产管理有限公司创新投资部高级投资经理等职务。	董事	否
曾景	拥有近 11 年的资本市场业务经验，曾任职于中信证券，担任债务资本市场部副总裁，负责了多单创新型企业资产证券化项目、信贷资产证券化项目，参与了多单私募结构化融资项目、一般债券发行及上市公司股权融资及并购项目。曾女士现任职于光大安石，担任资本市场部董事总经理，主要负责不动产相关资本市场业务。	董事	否
所付晶	任职于光大安石、中国保利、世邦魏理仕拥有 19 年产业园区发展经验，曾经负责或参与“第一上海中心”、“半岛科技园”、“亚芯科技	总经理	是

人员姓名	主要经历	职责安排	是否为运营 管理人员
	园”、“浦东嘉里城”、“越虹广场”等项目的经营管理。		
陈晨	曾任职于同策咨询、策源房地产策划有限公司。陈女士自 2016 年加入上海张江高科技园区开发股份有限公司,已有 12 年产业园区规划和投资经验。	总经理助理	否
张波	曾任职于成浦集团、交大昂立。张先生自 2002 加入上海张江高科技园区开发股份有限公司,长期从事张江高科持有资产管理 and 园区租金核算管理工作。	财务经理兼 会计	否
夏燕丽	任职于光大安石、英国莱坊、宏滕物业,拥有 13 年的租赁经验。	租赁经理	是
胡燕倩	任职于光大安石、高力国际,拥有 7 年的租赁经验。	租赁助理	是
梅贇	任职于光大安石、中粮置地,拥有 14 年的人事行政经验。	综合主管	是
陈佩莲	任职于光大安石、高力国际,拥有 16 年的出纳经验。	出纳	是
赵亮	任职于光大安石、正大集团,拥有 16 年的法律及管理经验。	法务	是

2、内部组织架构情况

公司下设租赁中心、综合行政部、财务部和法律合规部。具体岗位职责：

（1）租赁经理，协助总经理编撰租赁决策文件。主要负责办公楼的日常租赁工作，包括客户开发，咨询、带看、收意向、接洽、谈判追踪以及签约协调等，促成业务成交。与客户建立良好的业务协作关系。负责业务跟进、客户信息登记及客户关系维护等后续工作。与第三方单位保持良好合作关系，包括中介代理和政府机构等。

（2）租赁助理，根据公司下达的战略规划及年度租赁目标，配合协助租赁经理日常的工作。协助做好日常的租赁带看，维护有效的客户群体，以及相关文本合同的制作。负责租赁部门的各项文本及合同的管理。负责租赁合同等各项流程的提报工作。与其他部门做好横向工作联系。

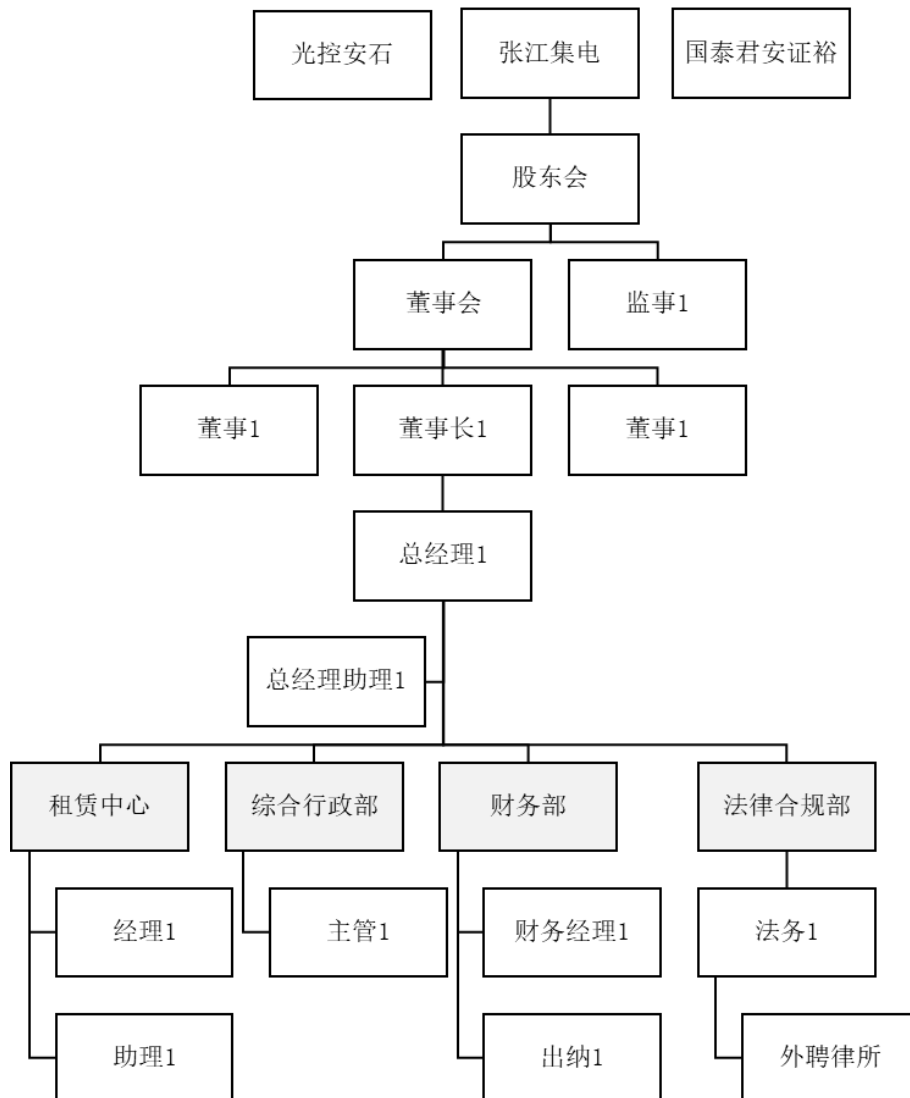
（3）综办主管，协助总经理制定人员薪资福利预算。全面负责公司人事工作。全面负责公司行政工作。全面负责公司管辖范围内所有项目的综合管理工作。全面负责公司管辖范围内所有项目的品质管理工作。负责跟进 OA 流程。负责公司档案管理工作。

（4）财务经理，负责公司财务管理制度的落实。负责财务室的日常管理工作。负责投融资相关工作。负责内控监督工作。

（5）会计（财务经理兼任），负责收账款的核销，更新收缴情况。负责记账凭证审核。完成付款通知单及催款通知书。负责审核各部门提报的各项付款流程、发票等。协助项目总经理做好年度预算工作。转账凭证的录入，租户及与总公司往来账目的核对。负责财务报表的制作，制作预算对比表，年度汇缴清算。审核出纳制作的凭证，租户往来明细账的核对。

（6）出纳，现金收付及发票开具保管工作。对审批后的报销单费用进行支付。每月报销明细。现金日记账及银行日记账。编制银行存款余额调节表。配合会计进行现金盘点。协助会计进行每月凭证的整理和装订工作。

(7) 法务，负责公司日常法律的所有事务。负责领导外聘律所参与公司业务。监督印章管理制度的落实。处理诉讼及相关专项法律事务。总经理交代的其他事情。



3、内部控制的监督和评价制度的有效性

为建立健全上海集挚咨询管理有限公司内部控制制度，防范和化解公司各项经营管理活动中的风险，促进公司诚信、合法、有效经营，切实保障各相关利益方的合法权益，特别是投资人的利益，根据相关法律法规、规范性文件及公司其他制度的总体要求，制定了内部控制制度。公司内部控制是公司为实现发展战

略和经营目标，以完善公司治理、提升企业核心竞争力为手段，通过制定和实施一系列制度、程序和方法，对风险进行事前防范、事中控制、事后监督和纠正的动态过程和机制。内部控制的核心含义是职责分离、形成健全的内部约束机制，各部门相互支持、相互监督、逻辑有序的机制。

公司内部控制制度能够适应公司管理要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。运营管理机构承诺，在基础设施项目的运营管理安排中，将为促进基础设施项目持续健康平稳运行设置有效保障措施。

为规范内控评价管理流程，确保内控评价工作符合外部监管要求，加强业务执行监督并有效防范风险；公司建立了内部监督和评价制度，相关规定包括：

（1）相互制约原则。公司在制度安排、组织机构的设计、部门和岗位设置上形成权责分明、相互制约的机制，从而建立起不同岗位之间的制衡体系，消除内部风险控制中的盲点，强化监察稽核部对业务的监督检查功能。

（2）监督体系。监督体系由监事、董事会与法律合规部、财务部构成，确保公司管理、业务运作、员工行为符合有关法律法规和公司各项规章制度。

（3）公司的组织结构须体现职责明确、相互制约的原则，各部门授权分工明确，操作相互独立。建立决策科学、运营规范、管理高效的运行机制，包括民主、透明的决策程序和管理议事规则，高效、严谨的业务执行系统，以及健全、有效的内部监督和反馈系统。

（4）为体现职责明确、相互制约的原则，公司根据投资业务的特点，设立顺序递进、权责分明、严密有效的三道监控防线：

1）建立以各岗位目标责任制为基础的第一道监控防线。各岗位均制定明确的岗位职责，各业务均制定操作流程，各岗位人员上岗前必须声明已知悉并承诺遵守，在授权范围内承担各自职责。

2）建立相关部门、相关岗位之间相互监督的第二道监控防线。公司在相关部门、相关岗位之间建立重要业务处理凭据传递和信息沟通制度，后续部门及岗位对前一部门及岗位负有监督的责任。

3) 建立以公司法律合规部、财务部对各岗位、各部门、各机构、各项业务全面实施监督反馈的第三道监控防线。公司法律合规部和财务部独立于其他部门,对内部控制制度的执行情况实行严格的检查和反馈。

(5) 监督与持续检验。

1) 法律合规部、财务部负责日常监督工作,促使公司员工积极参与和遵循内部控制制度,保证制度有效地实施。

2) 公司董事会和对内部控制制度持续地进行检验,检验其是否符合设计要求并加以充实和改善,及时反映政策法规、市场环境、技术等因素的变化趋势,保证内控制度的有效性。

(6) 监察稽核控制。根据公司监察稽核工作的需要,监事、法律合规部、财务部负责人可以列席公司相关会议,调阅公司相关档案,就内部控制制度的执行情况独立地履行检查、评价、报告、建议职能。

监事、法律合规部、财务部不定期向董事会和总经理报告公司内部控制执行情况。

由监事、法律合规部与财务部共同开展监察稽核工作,保证监察稽核行为的独立性和权威性。通过定期或不定期检查内部控制制度的执行情况,确保公司各项经营管理活动的有效运行。

公司董事会和管理层重视和支持监察稽核工作,对违反法律、法规和公司内部控制制度的,追究有关部门和人员的责任。

4、同类基础设施项目运营管理的开展情况

集擎咨询为新设公司,无在管理的其他同类基础设施项目。

5、基础设施项目与运营管理机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

为进一步优化提升张江光大园运营效率,针对特定项目进行专业化运营,缓释与关联项目运营的利益冲突风险等原因,本项目设立集擎咨询专门负责张江光大园的具体运营管理事宜。

集擎咨询配备了专业的运营管理团队负责基础资产的运营管理;同时,基础资产将单独记账、独立核算,中京电子层面设置了监管账户,保证了资金的实时归集和监管,从业务、财务等多方面保证了基础资产的独立性。

四、运营管理服务的主要内容

（一）基金管理人委托给运营管理机构职责和内容

详见基金招募说明书第四部分基金治理“七、基础设施项目运营管理安排”部分内容。

（二）针对运营管理过程中出现运营管理协议没有约定或约定不明确的处理安排

根据《运营管理协议》约定，在运营管理期间，如遇超出协议授权范围内重大突发事项或紧急情况，运营管理机构应尽谨慎合理义务首先予以处理，并将相关情况及时报告基金管理人。

（三）转委托的非主要职责的范围、权利和义务

根据《运营管理协议》中对于“运营管理机构转委托转托限制和辅助性服务”的约定：

未经基金管理人书面同意，运营管理机构均无权转让其在《运营管理协议》项下的权利或义务。经基金管理人书面同意后，运营管理机构可委托其他专业服务机构、供应商或指定其关联方（统称“第三方服务提供者”）提供下运营服务范围中的非主体、非关键性服务（合称“辅助性服务”）：绿化及景观管理、专业技术性服务、保洁服务、安保服务、垃圾清运服务、消防、通讯，以及其他基金管理人认可的非主体、非关键性服务事项。运营管理机构不得将受委托运营管理基础设施的主要职责转委托给其他机构，且辅助性服务的转委托不减少或免除运营管理机构应向基金管理人承担的运营管理职责。

第十九部分 利益冲突及关联交易

一、本基金存在及可能存在利益冲突及防范安排的情况说明

1、基金管理人管理的其它同类型基础设施基金、基础设施项目情况说明

除本基金外，基金管理人暂无管理的其他同类型基础设施基金、基础设施项目。

2、运营管理机构管理的其它同类型基础设施基金、基础设施项目情况说明

集挚咨询为新设公司，无管理的其他同类基础设施项目。

3、主要原始权益人及控股股东，实际控制人持有的其它同类资产情形

（1）光全投资

原始权益人光全投资主要通过安恬投资持有中京电子股权，从而持有张江光大园资产，除此之外不持有任何不动产资产。根据光全投资出具的《承诺及声明函》，光全投资除通过安恬投资持有中京电子股权，从而持有张江光大园项目外，未持有其他基础设施项目；在本基础设施基金存续期间，光全投资承诺将严格遵守相关法律法规的规定，控制与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露光全投资与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

（2）光控安石

原始权益人光控安石除通过安恬投资持有中京电子股权，从而持有张江光大园资产外，未有其他产业园类基础设施资产，不存在同业竞争情况。

光控安石平台形成了包括股权投资为主、结构化投融资、跨境多地资本市场合作及房地产证券化等在内的多条成熟产品线，可实现项目并购整合、主动开发管理、跨境资本市场投资、创新型融资等多渠道产品投资。

前述项目并购整合、跨境资本市场投资、创新型融资等业务与中京电子的产业园运营业务在经营模式、盈利模式上存在显著区别，不存在任何业务联系，不构成同业竞争。此外，光控安石的主动开发管理业务主要为购物中心、写字楼等城市商业地产，不涉及产业园开发和运营，与中京电子的经营模式、盈利模式等方面存在显著区别，不构成同业竞争。

同时，根据光控安石出具的《承诺及声明函》，光控安石除通过安恬投资持

有中京电子股权，从而持有张江光大园项目外，未持有其他基础设施项目。在本基础设施基金存续期间，光控安石承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

（3）张江集电

截至 2020 年 12 月 31 日，张江集电是光全投资的主要合伙人，张江集电在管资产约 60 万平方米，其中研发、工业、孵化器类在管资产约 40 万平方米，可能存在一定的同业竞争。同时，根据张江集电和集挚咨询出具的承诺函，在本基金存续期间，张江集电和集挚咨询承诺将严格遵守相关法律法规及公司内部控制制度的规定，控制与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

截至 2020 年末，张江集电同类型资产和张江光大园均分布于上海集成电路设计产业园，相比之下，张江光大园资产的运营更为成熟，定价更趋市场化，出租率和租金收入更高。根据张江集电提供的相关数据，前述同类型资产的运营情况如下表所示：

序号	资产名称	物业类型	出租建筑面积 (平方米)	2019 年收入 (万元)	2020 年 出租率
1	礼德国际	研发办公	55,128.00	3,428.16	70%
2	领袖之都 (东块、股份)	研发办公	76,455.00	6,839.13	85%
3	领袖之都 (西块、集电)	厂房 研发办公	19,760.00	3,563.93	95%
4	集电一期	厂房 研发办公	47,190.00	4,180.44	90%
5	天之骄子 (北块)	人才公寓 商业配套	76,362.00	3,239.79	90%
6	天之骄子 (南块)	人才公寓 孵化器 商业配套	67,313.00	4,096.61	90%
7	北大项目	研发办公 孵化器	37,830.00	2,682.57	90%
8	梦想园	孵化器	34,401.00	3,437.03	97%
9	创企天地	研发办公	80,742.00	1,936.27	25%

序号	资产名称	物业类型	出租建筑面积 (平方米)	2019 年收入 (万元)	2020 年 出租率
10	矽岸国际	研发办公	46,485.00	3,651.90	60%
11	集创公园	研发办公	37,300.00	2,699.01	60%

(4) 张江高科

张江集电是张江高科的全资子公司，张江高科是张江科学城的重要开发主体。张江高科从事的业务主要包括产业综合体运营（园区综合开发）、专业化集成服务以及高科技产业投资三大板块。

张江高科主要从事张江高科技园区（受让地块范围内）的开发与经营业务，同时参与战略新兴产业投资以及园区产业技术支持服务等。服务业主要是下属子公司形成的少量的基金管理费和资产管理费，总体规模较小。

1) 产业综合体运营（园区综合开发）

园区物业开发业务包括张江高科技园区内工业房产、研发楼、孵化楼以及配套商住用房的开发、经营。园区物业业务采取租售结合、租赁为主的方式经营，主要客户包括：国家鼓励发展的信息技术、软件、科技文化创意、金融信息服务等行业国际国内著名企业、快速发展的高科技企业、创业阶段的创新型企业等。尤其是诺华、辉瑞、罗氏、汉高等跨国企业研发中心以及天士力、汇仁等国内行业龙头企业研发中心入驻园区，园区产业集聚效应增强的同时，也带动了区域内企业的竞争力和创新水平。近年来，张江高科主要通过量身定制的方式，为客户提供能贴近其需求的特色物业产品，如 5A 级写字楼和甲级研发办公楼、标准实验室、生态居住区和人才公寓等。

张江高科从事的园区开发业务与中京电子所从事的张江光大园运营管理业务在经营模式、竞争力要求等方面存在显著区别。

张江高科业务板块中的园区租赁业务与中京电子存在一定的同业竞争，截至 2020 年末，张江高科持有运营园区资产情况如下：

序号	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入 (万元)
1	技创区	厂房	69,580	5,427
2	四标一期	厂房	33,502	2,648.74

序号	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入 (万元)
3	四标二期	厂房	23,666	2,008.83
4	张江大厦	办公楼	15,762	3,162.97
5	领袖之都东	研发楼	76,455	6,566.15
6	银行卡	厂房	40,955	1,236.91
7	夏新楼	厂房	8,283	933.21
8	863 基地	研发楼	13,762	692.12
9	高科苑	公寓、商业	110,656	5,334.04
10	创业公寓	公寓、商业	23,610	1,351.79
11	创新园北	厂房	4,422	762.44
12	休闲中心	体育	8,586	179.08
13	SOHO 三期	工业用地	973	86.91
14	集电一期	厂房、研发楼	47,190	2,483.34
15	领袖之都西	厂房、研发楼	19,760	2,428.43
16	北大项目	研发楼	37,830	2,136.85
17	梦想园	研发楼	34,401	2,686.46
18	天之骄子北	公寓	76,362	3,989.86
19	天之骄子南	公寓、商业、研发楼	67,313	4,242.04
20	43#地块	厂房	20,507	2,019.77
21	礼德国际	研发楼	55,128	3,322.53
22	矽岸国际	研发楼	46,485	3,543.85
23	樟盛苑商业	商业	4,083	398.71
24	创企天地	研发楼	80,742	2,452.29
25	集创公园	研发楼	37,300	1,907.40
26	SOHO 二期	研发楼	25,117	2,238.51
27	三期标房	厂房	20,871	1,637.37
28	佑越国际	办公楼、商业	39,835	2,343.00
29	创想园北园	厂房	9,705	1,164.67
30	壹领域南、北块	厂房	54,116	664.64

序号	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入 (万元)
31	启慧大厦	-	25,144	713.00
32	杰昌项目	-	83,262	626.00

张江板块作为上海市核心型产业园区，产业集聚度高，产业租赁需求较高，出租率位于各版块首位，供需结构较为均衡，能够一定程度上缓释区域同业竞争风险。

同时，根据张江高科出具的承诺函，在本基础设施基金存续期间，如张江高科直接或通过其他任何方式间接持有或运营与张江光大园项目同一服务区域的竞争性项目（以下简称“竞争性项目”），张江高科将公平对待张江光大园项目和该等竞争性项目，并将采取充分、适当的措施（包括但不限于向张江光大园项目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，并及时披露公司与中京电子或张江光大园项目产生同业竞争或利益冲突的事项。

2）专业化集成服务服务业

服务业主要是张江高科下属公司的基金管理业务、物业管理业务，与中京电子运营张江光大园的业务在经营模式、盈利模式上显著差异。

3）高科技产业投资

张江高科在从事园区相关物业开发经营的同时，还依托园区的信息优势，对落户园区有发展潜力的重点项目或企业进行战略性投资，充分分享优秀企业高速成长的收益。投资模式主要分为以下两种：

直接投资：该公司长期跟踪园区内主导产业龙头企业，对于业绩优秀、行业领先、有自主创新成果、发展前景良好的企业，张江高科选择在其 IPO 之前，以自身名义直接入股投资，例如：中芯国际、微创医疗、复旦张江和展讯通信等。

委托投资：张江高科利用上海股权托管交易中心、上海金融发展投资基金、上海市科创母基金、上海浦东科技创新投资基金等多层次资本市场通道，参与组建由专业管理团队运营的行业和阶段相对聚焦的投资基金，对生物医疗板块、金融产业领域中的新兴企业以及在高科技、新能源及集成电路领域中处于发展优势地位的企业进行股权投资。公司参投基金所投资的项目中，已成功上市的包括

超日太阳、安硕信息、今世缘等。

张江高科的高科技产业投资板块与中京电子运营张江光大园的业务在经营模式、盈利模式上显著差异。

二、报告期内中京电子的主要关联交易的情况

1、运营管理服务

2021年5月，华安基金、中京电子与上海集挚咨询管理有限公司（以下简称“集挚咨询”）签订了《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于张江光大园项目之运营管理协议》，约定由集挚咨询向华安基金、中京电子提供物业资产运营服务，集挚咨询就前述服务事项收取资产管理费。

2、往来款

截至2021年12月31日，中京电子的其他应收款主要为与安恬投资的往来款，总计933,022,338.23元。安恬投资无其他主营业务，上述往来款主要用于安恬投资支付借款本息。

3、长期应付款

截至2021年12月31日，中京电子的长期应付款为自专项计划取得20年期人民币长期借款，借款总额为人民币768,256,997.50元。

三、存在利益冲突的处理方式及相关信息披露安排

在本基金的运作中，基金管理人将建立健全内部审批机制和评估机制，采取切实有效措施，防范和尽力避免利益冲突，保护投资者合法权益。对于确有必要开展的、存在潜在利益冲突的关联交易（如与运营管理机构、基金管理人/基金托管人的关联方进行的关联交易等），基金管理人将遵循投资者利益优先原则，以公允的价格和方式开展，并根据法律法规以定期报告或临时报告的方式予以披露。

四、本基金关联方、关联关系及关联交易界定

1、关联法人

（1）直接或者间接持有本基金30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

- (2) 持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；
- (3) 基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；
- (4) 同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品（同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品）；
- (5) 由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；
- (6) 根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

2、关联自然人

- (1) 直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；
- (2) 基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；
- (3) 本条第 1) 项和第 2) 项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；
- (4) 根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

3、关联交易类型

本基金的关联交易，是指本基金或者本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

- (1) 基金层面：基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请运营管理机构等；
- (2) 资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；
- (3) 项目公司层面：基础设施项目出售与购入；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，

按照连续 12 个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

- （1）购买或者出售资产；
- （2）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；
- （3）提供财务资助；
- （4）提供担保；
- （5）租入或者租出资产；
- （6）委托或者受托管理资产和业务；
- （7）赠与或者受赠资产；
- （8）债权、债务重组；
- （9）签订许可使用协议；
- （10）转让或者受让研究与开发项目；
- （11）购买原材料、燃料、动力；
- （12）销售产品、商品；
- （13）提供或者接受劳务；
- （14）委托或者受托销售；
- （15）在关联方的财务公司存贷款；
- （16）与关联方共同投资；
- （17）根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；
- （18）法律法规规定的其他情形。

五、本基金关联交易的审议程序

1、重大关联交易的审批

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者运用基金财产收购基础设施项目后本基金或本基金控制的特殊目的载体与基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发生关联交易的视为本基金的重大关联交易。

重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立

董事通过。如涉及本基金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额），则应当按法律法规规定召开基金份额持有人大会，前述规定之外的其他重大关联交易由基金管理人审批。

2、一般关联交易的审批

除上述约定的重大关联交易外，本基金及本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的其他导致转移资源或者义务的事项为一般关联交易。

一般关联交易由总经理或其授权人员进行审批，一般关联交易如涉及本基金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额），则应当召开基金份额持有人大会，前述规定之外的其他一般关联交易由基金管理人审批。

3、基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

第二十部分 基金扩募

一、扩募条件

本基金扩募应当符合以下条件：

- 1、基础设施基金运营业绩良好；
- 2、基金管理人最近二年内没有因违法违规行受到行政处罚或者刑事处罚；
- 3、基金份额持有人大会决议通过；
- 4、法律法规规定的其他条件。

二、扩募程序

根据《运作办法》及《基础设施基金指引》《REITs 业务办法》等相关规定，以及基金合同约定，本基金的扩募相关事项需召开基金份额持有人大会进行开会表决，其中：1）对于金额低于基金净资产 50% 的基金扩募，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；2）金额占基金净资产 50% 及以上的基金扩募，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上表决通过（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

（一）对于涉及基础设施资产购入的扩募程序

- 1、基金管理人应当按照规定履行变更注册、变更申请等程序；
- 2、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。

3、如基金份额持有人大会就基础设施资产购入的扩募方案表决通过的，基金管理人应当及时履行相关信息披露义务，包括：及时编制并发布临时公告，披

露拟购入基础设施项目的相关情况及安排；就拟购入基础设施项目发布首次临时公告后，基金管理人应当定期发布进展公告，说明本次购入基础设施项目的具体进展情况；若本次购入基础设施项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

在购入基础设施项目交易中，基金管理人应当制定切实可行的保密措施，严格履行保密义务。

基金扩募期间涉及停复牌业务的，基金管理人应当按照证券交易所相关规定办理。

4、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

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规及基金合同约定召开基金份额持有人大会。基金份额持有人大会决议通过后报中国证监会备案。

基金扩募期间，涉及本基金停复牌的，基金管理人将按照证券交易所相关规定办理。

三、扩募份额价格的确定方式

基金管理人可以根据本基金二级市场交易价格和拟投资项目市场价值等有关因素，合理确定基金的扩募发售价格或定价方式，以及相应的份额数量，并将其与扩募方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

四、本基金存续期间因拟购入基础设施项目资产而发生扩募的，对拟扩募收购的基础设施项目资产重点关注以下指标：

1、聚焦重点区域。包括但不限于京津冀、长江经济带、雄安新区、粤港澳大湾区、海南、长江三角洲等重点区域，支持国家级新区、有条件的国家级经济技术开发区的项目资产；

2、聚焦重点行业。优先选择国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等园区类基础设施项目资产；

3、聚焦优质项目。基础设施项目资产需：1）项目权属清晰，已按规定履行项目投资管理，以及规划、环评和用地等相关手续，已通过竣工验收；2）具有成熟的经营模式及市场化运营能力，已产生持续、稳定的收益及现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好的增长潜力；3）基础设施项目公司信用稳健、内部控制制度健全，具有持续经营能力，无重大违法违规行为，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录；

4、基础设施项目资产运营情况是否稳健，重点关注基础设施项目的运营管理年限、项目现金流的持续性及稳定性、现金流来源的分散化程度、投资回报率、净现金流分派率等指标。

第二十一部分 基金资产的估值

一、估值日

本基金的估值日为每自然半年度最后一日，每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。

二、核算及估值对象

本基金及纳入合并财务报表范围内的各类会计主体所持有的各项资产及负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、债券、银行存款本息、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

三、核算及估值方法

基金管理人应当按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时，应当统一基础设施基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与基础设施基金不一致的，基金管理人应当按照基础设施基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

1、基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第13号》的规定，审慎判断取得的基础设施项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应该依据《企业会计准则第20号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下的企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公

允价值进行初始计量。

2、应当按照《企业会计准则》的规定，在合并层面对基金的各项资产和负债进行后续计量，除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经基金份额持有人大会同意，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，应按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

3、在确定基础设施项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

采用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据的，基金管理人应审慎分析评估质量，不能简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

4、对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、无形资产等长期资产，若存在减值迹象的，应当按照《企业会计准则》规定进行减值测试并计提资产减值准备。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了时对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

5、基础设施基金持有的资产支持证券在基金个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

6、基金持有的其它资产及负债的估值方法

（1）证券交易所上市的有价证券的估值

1) 交易所发行实行净价交易的债券按估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值，估值日没有交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化，按最近交易日的第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；

2) 交易所发行未实行净价交易的债券按估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价减去估值全价中所含的债券应收利息得到的净价进行估值；估值日没有交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化，按最近交易日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价减去估值全价中所含的债券应收利息得到的净价进行估值。如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；

3) 交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。

（2）处于未上市期间的有价证券应区分如下情况处理

1) 首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值；

2) 对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的固定收益品种，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（3）银行间市场交易的固定收益品种的估值

1) 银行间市场交易的固定收益品种，以第三方估值机构提供的价格数据估值；

2) 对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的固定收益品种，按成本估值；

（4）同一证券同时在两个或两个以上市场交易的，按证券所处的市场分别估值；

（5）持有的银行定期存款或通知存款以本金列示，按相应利率逐日计提利息。

7、如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映其公允价值的，基

金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

8、相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对于基金净值信息的计算结果按规定对外予以公布。

四、核算及估值程序

1、基金份额净值按照估值日基金净资产除以该日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人于每个估值日计算基金资产净值及基金份额净值，并按规定公告。

2、基金管理人应每个估值日对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每个估值日对基金资产估值后，将基金资产净值和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按照基金合同规定对外公布。

3、根据《基础设施基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4、基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，并由管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

五、核算及估值错误的确认与处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

本基金基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1、估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资者的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2、估值错误处理原则

（1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返

还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

（4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

3、估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

（1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

（2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

（3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

（4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

4、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

（1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

（2）错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

（3）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。

六、暂停估值的情形及处理

1、基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

3、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

七、基金净值的确认

基金资产净值和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人应于每个估值日计算当日的基金资产净值和基金份额净值并发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。

八、特殊情况的处理

1、基金管理人或基金托管人按估值方法的第7项进行估值时，所造成的误差不得作为基金资产估值错误处理；

2、由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司发送的数据错误等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

九、基础设施项目估值及评估机构相关事项

（一）基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

（二）基金存续期间，基金管理人应当聘请符合条件并经中国证监会备案的评估机构对基金设施资产每年进行1次评估。评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过3年。基金管理人可根据法律法规规定及基金合同约定，以及相关服务协议约定，解聘并更换评估机构。

出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

- 1、基础设施项目购入或出售；
- 2、基础设施基金扩募；
- 3、提前终止基金合同拟进行资产处置；
- 4、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；
- 5、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

（三）评估报告应包括下列内容：

- 1、评估基础及所用假设的全部重要信息；
- 2、所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；
- 3、基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；
- 4、基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；
- 5、影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；
- 6、评估机构独立性及其评估报告公允性的相关说明；
- 7、调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；8.可能影响基础设施项目评估的其他事项。

（四）更换评估机构的程序

基础设施金存续期限内，管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

第二十二部分 基金的收益与分配

一、基金可供分配金额

基金可供分配金额指在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- （一）折旧和摊销；
- （二）利息支出；
- （三）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

- （一）期初现金余额；
- （二）基础设施基金发行份额募集的资金；
- （三）取得借款收到的本金及偿还借款本金支付的现金；
- （四）当期购买基础设施项目等资本性支出；
- （五）基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- （六）基础设施项目资产减值准备的变动；
- （七）处置基础设施项目资产取得的现金；
- （八）基础设施项目资产的处置利得或损失；
- （九）支付的利息及所得税费用；
- （十）应收和应付项目的变动；
- （十一）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；
- （十二）金融资产相关调整。

基金可供分配金额涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。相关法律法规、部门规章、规范性文件、会计准则对基金可供分配金额、基金可供分配金额相关计算调整项的计算另有调整的，或基金管理人综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素确实需要变更调整项并经与基金托管人协商一致的，基金管理人应当按照相关法律法规要求，及时履行公告程序，披露变更的原因和理由。为免疑义，基金可供分配金额相关计算调整项的变更无须召开基金份额持有人大会审议。

二、基金收益分配原则

1、本基金收益分配采取现金分红方式；在符合有关基金分配条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；

2、每一基金份额享有同等分配权；

3、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

本基金每次收益分配比例详见届时基金管理人发布的公告。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。

三、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明截止收益分配基准日的可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

四、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》《基础设施基金指引》的有关规定在规定媒介公告。

五、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

第二十三部分 基金的费用与税收

一、基金费用的种类

- 1、基金的管理费用，包括固定管理费及浮动管理费；
 - 2、基金托管人的托管费；
 - 3、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用；
 - 4、《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、公证费、资产评估费、财务顾问费、仲裁费和诉讼费等；
 - 5、基金份额持有人大会费用；
 - 6、基金的证券交易费用；
 - 7、基金的银行汇划费用；
 - 8、基金的账户开户费用、账户维护费用；
 - 9、基金上市费和年费；
 - 10、基金的登记结算费用；
 - 11、按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用；
 - 12、拟投资基础设施资产支持证券审计费、诉讼费和仲裁费及其他相关费用；
 - 13、为基金及特殊目的载体提供专业服务的机构收取的服务费用。
- 上述费用包括基金、资产支持证券、项目公司层面发生的各类费用。

二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金的管理费用

（1）基金的固定管理费

本基金的固定管理费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.55% 年费率计提。固定管理费的计算方法如下：

$$H = E \times 0.55\% \div \text{当年天数}$$

其中：

H 为每日应计提的基金固定管理费

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））

基金固定管理费每日计提，按相关协议的约定计提及支付。

（2）基金的浮动管理费

本基金浮动管理费的计算方法如下：

$$H=H1+H2$$

其中：

H 为每年应支付的浮动管理费，最低为 0，不得为负

$H1=(\text{上一自然年度物业资产运营净收入}-\text{物业资产运营净收入目标}^1)\times 10\%$ ，最低为 0，不得为负

$$H2=\text{上一自然年度}^2\text{物业资产运营收入总额}^3\times 4\% - E\times 0.2\%$$

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））

基金浮动管理费的计算所依据的基础数据由基金管理人和运营管理机构共同确认后提交给基金托管人，基金托管人仅对依据基础数据计算浮动管理费的过程进行复核。

本基金浮动管理费按相关协议的约定计提及支付。

2、基金托管人的托管费

本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.01% 的年费率计提。托管费的计算方法如下：

$$H=E\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

其中：

H 为每日应计提的基金托管费

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次

¹ 每一自然年度对应的物业资产运营净收入目标金额为该年度的前两个自然年度实际收到物业资产运营净收入的平均值。其中，2021 年和 2022 年的物业资产运营净收入目标金额依据《可供分配金额测算报告》确定；2023 年物业资产运营净收入目标金额为 2021 年和 2022 年实际收到的物业资产运营净收入的平均值，以此类推

² 每个自然年度系指 1 月 1 日起（含该日）至当个自然年度 12 月 31 日（含该日）之间的期间，但第一个年度应自专项计划设立日（含该日）起至专项计划设立日至当个自然年度的 12 月 31 日

³ 中京电子运营物业资产而取得的租金收入、物业管理费收入、车位收入和其他合法收入（为免歧义，前述运营收入包含增值税）

披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）

基金托管费每日计提，按年从基金财产支付，由基金托管人根据与基金管理人核对一致的财务数据，按照指定的账户路径进行资金支付。费用扣划后，基金管理人应进行核对，如发现数据不符，及时联系基金托管人协商解决。

上述“一、基金费用的种类”中第 3—11 项费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。上述“一、基金费用的种类”中第 12 项费用，从资产支持证券列支。

三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

- 1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；
- 2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；
- 3、《基金合同》生效前的相关费用。就基础设施基金募集产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基础设施基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；
- 4、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

四、基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

第二十四部分 基金的会计与审计

一、基金会计政策

1、基金管理人为本基金的基金会计责任方；

2、基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于2个月，可以并入下一个会计年度披露；

3、基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

4、会计制度执行国家有关会计制度；

5、本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式。

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、应收款项，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

（1）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧及摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物及土地使用权	20年	10%	4.50%

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高

于账面价值，经基金份额持有人大会同意，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（2）应收账款

应收款项为应收账款及其他应收款。

本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

6、本基金独立建账、独立核算；

7、基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

8、基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

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

二、基金的年度审计

1、基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计；

2、会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意；

3、基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更

换会计师事务所需按照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告；

4、会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

第二十五部分 基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》、上海证券交易所的有关规则、《基金合同》《基础设施基金指引》及其他有关规定，但下列事项因不适用于本基金，不予披露：每周基金资产净值和基金份额净值，半年度和年度最后一个交易日基金份额净值和基金份额累计净值，定期报告基金净值增长率及相关比较信息。

相关法律法规关于信息披露的规定发生变化时，本基金从其最新规定。

二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的全国性报刊（以下简称“规定报刊”）及《信息披露办法》规定的互联网网站（以下简称“规定网站”）等媒介披露，并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

三、本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

- 1、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 2、对证券投资业绩进行预测；
- 3、违规承诺收益或者承担损失；
- 4、诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；
- 5、登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；
- 6、中国证监会禁止的其他行为。

四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（一）基金招募说明书、《基金合同》、基金托管协议、基金产品资料概要

1、《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

2、基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务以及《基础设施基金指引》规定的应当披露的其他内容。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3、基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4、基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息，简明清晰说明基金产品结构及风险收益特征。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人应当在基金份额公开发售三

日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定报刊上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、《基金合同》和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

（二）基金份额询价公告

基金管理人在网下询价开始前，应当按照规定披露基金份额询价公告。

（三）基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在按规定披露。

（四）《基金合同》生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。

（五）基金份额上市交易公告书

本基金的基金份额获准在上海证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

（六）基金资产信息

《基金合同》生效后，基金管理人应当在中期报告及年度报告中披露期末基金份额净值、期末基金净资产、期末基金总资产、基金总资产占基金净资产比例等。

（七）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，并将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度

报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，内容包括：

1、基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基金所持有基础设施项目明细及相关运营情况；

3、基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基金所持有的基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、基金所持有的基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6、基金与基础设施资产支持证券管理人和托管人、运营管理机构等履职情况；

7、基金与基金所持有的基础设施资产支持证券管理人、基金托管人及参与机构费用收取情况；

8、报告期内购入或出售基础设施项目情况；

9、关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10、报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基金份额及变化情况；

11、可能影响投资者决策的其他重要信息。

基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

（八）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当依照《信息披露办法》的规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

- 1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项；
- 2、《基金合同》终止、基金清算；
- 3、转换基金运作方式、基金合并；
- 4、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘评估机构、会计师事务所、律师事务所等专业机构；
- 5、基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；
- 6、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；
- 7、基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；
- 8、基金份额回拨；
- 9、基金中止发售、募集期延长或提前结束募集；
- 10、基金管理人高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；
- 11、基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；
- 12、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；
- 13、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；
- 14、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

- 15、基金收益分配事项；
- 16、管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；
- 17、基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；
- 18、基金推出新业务或服务；
- 19、基金发生重大关联交易；
- 20、基金持有的基础设施项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；
- 21、金额占基金净资产 10%及以上的交易；
- 22、金额占基金净资产 10%及以上的损失；
- 23、基础设施项目购入、出售；
- 24、基金扩募；
- 25、基金持有的基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流的能力发生重大变化；
- 26、基金管理人、基金所持有的基础设施资产支持证券管理人发生重大变化或管理基金的主要负责人员发生变动；
- 27、战略投资者持有的基金战略配售份额符合解除限售条件的；
- 28、原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；
- 29、基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

（九）权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

（1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

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

（3）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的

50%时，继续增持该基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《上市公司收购管理办法》规定情形的可免于发出要约；被收购基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

（十）澄清公告

在《基金合同》存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

（十一）基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

（十二）清算报告

基金合同出现终止情形的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（十三）中国证监会规定的其他信息。

六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规的规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等公开披露的相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金

信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到《基金合同》终止后 10 年。

七、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

八、暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

- 1、拟披露的信息未泄漏；
- 2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3、基础设施基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致基础设施基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即披露相关事项筹划和进展情况。

九、暂停或延迟披露基金信息的情形

- 1、基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；
- 2、不可抗力；
- 3、法律法规规定、中国证监会、证券交易所或《基金合同》认定的其他情形。

十、法律法规或中国证监会对信息披露另有规定的，从其规定。

第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算

一、《基金合同》的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2、关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议须报中国证监会备案，并自表决通过之日起生效，决议生效后依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

二、《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

- 1、本基金存续期届满，且未延长基金合同有效期限；
- 2、本基金所持有的基础设施资产支持证券已全部变现或提前终止清算；
- 3、本基金所持有的目标基础设施资产支持证券在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未成功购入的；
- 4、本基金所持有的基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- 5、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流的；
- 6、基金份额持有人大会决定终止的；
- 7、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；
- 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。

三、基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《中华人民共和国证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

- (1) 《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- (2) 对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- (3) 对基金财产进行估值和变现；
- (4) 制作清算报告；
- (5) 聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- (6) 将清算报告报中国证监会备案并公告；
- (7) 对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规规定的最低期限。

第二十七部分 基金合同的内容摘要

基金合同的内容摘要详见附件一。

第二十八部分 基金托管协议的内容摘要

基金托管协议的内容摘要详见附件二。

第二十九部分 对基金份额持有人的服务

本公司承诺为基金份额持有人提供一系列的服务,并将根据基金份额持有人的需要和市场的变化,适时对服务项目进行调整。主要服务内容如下:

(一) 投资人对账单服务

本公司在每个自然年度结束后20个工作日内向定制纸质对账单的基金份额持有人寄送纸质对账单;每月向定制电子对账单服务的基金份额持有人发送电子对账单。

(二) 客户服务中心电话服务

客户服务中心提供7X24小时的基金净值信息、投资人账户交易情况、基金产品与服务等信息的自助查询。

客户服务中心人工座席在交易日提供人工服务,基金投资人可以通过客服热线获得业务咨询、信息查询、服务投诉、信息定制、账户资料修改等专项服务。

(三) 网络在线服务

投资人可以通过本公司网站的“在线客服”在线就基金投资、交易操作中的各种问题进行咨询互动或留言。

(四) 信息定制服务

投资人可以通过拨打本公司客服热线、发送邮件或者直接登录本公司网站定制电子对账单及资讯服务等各类信息服务。

(五) 投诉受理服务

投资人可以通过各销售机构网点柜台、客服热线人工服务、在线客服、客服电子邮箱、纸质信函等多种不同的渠道提出投诉或意见。本公司将在收到投诉之日起3个工作日作出处理回复,情况复杂的,可以延长处理期限,但延长期限不得超过20日,并及时告知投诉人延长期限及理由。

(六) 网站交易服务

依据相关的招募说明书、基金合同的约定以及《业务规则》的规定,本公司可向个人投资人和机构投资人提供基金电子直销交易服务。具体业务规则详见基金管理人网站说明。

(七) 基金管理人客户服务联系方式

客户服务中心热线：40088-50099（免长途话费）

客户服务传真：（021）33626962

公司网址：www.huaan.com.cn

电子信箱：service@huaan.com.cn

客服地址：上海市四平路1398号 同济联合广场B座 14楼

邮政编码：200092

（八）如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请联系基金管理人客户服务中心热线，或通过电子邮件、传真、信件等方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

第三十部分 其他应披露事项

1. 近三年基金管理人、基金托管人及其高级管理人员没有受到过中国证监会及工商、财税等有关机关的处罚。

2. 本期公告事项

序号	公告事项	信息披露媒介名称	披露日期
1	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要	中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-05-19
2	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同	中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-05-19
3	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同及招募说明书提示性公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-05-19
4	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金托管协议	中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-05-19
5	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书	中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-05-19
6	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金询价公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-05-19
7	北京市汉坤律师事务所华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金	中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-05-26

	战略投资者专项核查法律意见书	网站	
8	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金发售公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-05-26
9	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-05-26
10	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金战略投资者专项核查报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-05-26
11	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书（2021 年第 1 号）	中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-05-26
12	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金公众基金份额提前结束募集的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-06-01
13	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-06-03
14	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金战略投资者基金份额限售和锁定的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-06-08
15	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网	2021-06-08

		站	
16	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-06-16
17	华安基金管理有限公司关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-06-17
18	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-06-21
19	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2021 年第 3 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-10-27
20	华安基金管理有限公司关于董事变更的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2021-11-02
21	华安基金管理有限公司关于旗下公开募集证券投资基金执行新金融工具相关会计准则的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2022-01-06
22	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施资产支持证券管理人的主要负责人员变更的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2022-01-20
23	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2021 年第 4 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司	2022-01-21

		网站	
24	华安基金管理有限公司关于公司固有资金投资旗下偏股型公募基金相关事宜的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2022-01-26
25	华安基金管理有限公司关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金停复牌及交易风险提示的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2022-02-14
26	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2022-02-25
27	华安基金管理有限公司关于公司股东变更的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2022-03-15
28	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2021 年年度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2022-03-30
29	关于华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2022-04-08
30	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年第 1 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站	2022-04-21
31	华安基金管理有限公司关于首席信息官离任的公告	《上海证券报》、中国证监会基金电子	2022-04-30

		披露网站和公司网 站	
--	--	---------------	--

第三十一部分 招募说明书存放及查阅方式

招募说明书（包括更新的招募说明书）发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所，供社会公众查阅、复制。

第三十二部分 备查文件

一、备查文件

- 1、中国证监会对本基金的募集作出准予注册的文件
- 2、基金合同
- 3、托管协议
- 4、法律意见书
- 5、基金管理人业务资格批件和营业执照
- 6、基金托管人业务资格批件和营业执照
- 7、登记协议
- 8、中国证监会要求的其他文件

二、存放地点：除第 6 项在基金托管人处外，其余文件均在基金管理人的住所。

三、查阅方式：投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。

华安基金管理有限公司

二〇二二年六月七日

附件一：基金合同内容摘要

一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务、违约责任；

（一）基金份额持有人的权利、义务

基金投资者持有本基金的基金份额的行为即视为对《基金合同》的承认和接受，基金投资者自依据《基金合同》取得基金份额，即成为本基金份额持有人和《基金合同》的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为《基金合同》当事人并不以在《基金合同》上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

- （1）分享基金财产收益；
- （2）参与分配清算后的剩余基金财产；
- （3）依法转让其持有的基金份额；
- （4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；
- （5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；
- （6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；
- （7）监督基金管理人的投资运作；
- （8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；
- （9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

- （1）认真阅读并遵守《基金合同》、招募说明书等信息披露文件；
- （2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

- (3) 关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；
 - (4) 交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；
 - (5) 在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；
 - (6) 不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；
 - (7) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；
 - (8) 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；
 - (9) 战略投资者应遵守基金合同等信息披露文件关于其持有基金份额期限的规定；作为战略投资者的原始权益人应遵守《基础设施基金指引》等规定的相关义务：
 - 1) 不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；
 - 2) 配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；
 - 3) 确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
 - 4) 依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；
 - 5) 主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；
 - 6) 法律法规及相关协议约定的其他义务。
 - (10) 遵守《REITs 业务办法》等相关规则约定的义务，包括但不限于：
 - 1) 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额占比的 10% 时和后续每增加或者减少 5% 时，按照规定履行相应程序或义务；
 - 2) 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额占比的 50% 时，继续增持基金份额的，按照规定履行基础设施基金收购程序或义务。
- 特别地，投资者及其一致行动人在拥有本基金份额时即视为承诺，若违反该规则第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

(11) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

(二) 基金管理人的权利、义务

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

(1) 依法募集资金；

(2) 自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产、运营管理基础设施项目；

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

(4) 销售基金份额；

(5) 按照规定召集基金份额持有人大会；

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

(7) 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

(8) 在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

(9) 选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

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

(11) 依据《基金合同》及有关法律规规定决定基金收益的分配方案；

(12) 依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括目标基础设施资产支持证券在内的证券所产生的权利，具体包括：

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

2) 通过目标基础设施资产支持证券作为基础设施项目公司股东享有的权利，包括决定基础设施项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准基础设施项目公司董事会的报告、审议批准基础设施项目公司年度财务预算和决算方案等。

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

(14) 在法律法规允许的前提下, 为基金的利益依法为基金进行融资;

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

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

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

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

(19) 发生以下法定情形之一的, 基金管理人应当解聘运营管理机构:

1) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失;

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

3) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

(20) 在符合有关法律、法规的前提下, 制订和调整有关基金认购等的业务规则;

(21) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

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

(2) 办理基金备案手续;

(3) 自《基金合同》生效之日起, 以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运

用基金财产；

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

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

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

（7）依法接受基金托管人的监督；

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

（9）进行基金会计核算，编制基金中期及年度合并及单独财务报表；

（10）编制定期报告与临时报告；

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

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

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

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

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

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

（17）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、

变现和分配。基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置并尽快完成剩余财产的分配；

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

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

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

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

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

（23）基金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；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）建立并保存基金份额持有人名册；

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

- 1）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
- 2）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；
- 3）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；
- 4）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；
- 5）制定及落实基础设施项目运营策略；
- 6）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；
- 7）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

8) 执行日常运营服务, 如安保、消防、通讯及紧急事故管理等;

9) 实施基础设施项目维修、改造等;

10) 基础设施项目档案归集管理等;

11) 按法律法规要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计;

12) 依法披露基础设施项目运营情况;

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

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

15) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则, 专业审慎处置资产。

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

(27) 聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。本基金运作过程中出现下列情形的, 基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估:

A、基础设施项目购入或出售;

B、基金扩募;

C、提前终止基金合同拟进行资产处置;

D、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质影响;

E、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

(28) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

(三) 基金托管人的权利与义务

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

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

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

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

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

(5) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

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

(7) 提议召开或召集基金份额持有人大会；

(8) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

(9) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

(1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

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

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

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

(5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

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

(7) 保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法

机关或因审计、法律、评估、财务顾问、运营管理等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

(8) 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

(9) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

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

(11) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上；

(12) 从基金管理人或其委托的登记机构处接收基金份额持有人名册；

(13) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

(14) 依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

(15) 依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

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

(17) 参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

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

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

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

(21) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(22) 监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

(23) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

(四) 违约责任

1、基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反《基金法》等法律法规的规定或者《基金合同》约定，给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当分别对各自的行为依法承担赔偿责任；因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当根据各自的过错程度对由此造成的直接损失分别承担相应的责任。但如发生下列情况，当事人免责：

(1) 不可抗力；

(2) 基金管理人和/或基金托管人按照当时有效的法律法规或中国证监会的规定作为或不作为而造成的直接损失等；

(3) 基金管理人由于按照基金合同规定的投资原则投资或不投资造成的直接损失等。

2、出现以下情形的时，基金管理人应以其固有财产赔偿基金份额持有人受到的损失：

(1) 基金管理人未履行、怠于履行有关规定或基金合同约定的权利、义务；

(2) 基金管理人未完全履行有关规定或基金合同约定的权利、义务；

(3) 基金管理人未经基金份额持有人大会同意或者追认超越权限管理和运用基金财产。

3、基金管理人、基金托管人及其从业人员等违反法律、行政法规及中国证监会规定的，应当承担相应行政责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

4、在发生一方或多方违约的情况下，在最大限度地保护基金份额持有人利益的前提下，《基金合同》能够继续履行的应当继续履行。非违约方当事人在职责范围内有义务及时采取必要的措施，防止损失的扩大。没有采取适当措施致使损失进一步扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。非违约方因防止损失扩大而支出的合理费用由违约方承担。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份

额拥有平等的投票权。为免歧义，若基金份额持有人违反本基金合同第六部分规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

本基金的基金份额持有人大会不设立日常机构。

（一）召开事由

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

- （1）变更基金类别；
- （2）变更基金投资目标、范围或策略；
- （3）变更基金份额持有人大会程序；
- （4）决定基金扩募；
- （5）延长基金合同期限；
- （6）提前终止《基金合同》；
- （7）更换基金管理人；
- （8）更换基金托管人；
- （9）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

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

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

（12）除基金合同约定的法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构；

（13）转换基金运作方式；

（14）本基金与其他基金的合并；

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

（16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（17）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份

额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（18）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项；

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

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

（1）法律法规要求增加的基金费用及其它由基金承担费用的收取；

（2）因相应的法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

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

（4）基金管理人、登记机构、基金销售机构调整有关基金转托管、基金交易、非交易过户等业务规则。证券交易所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

（5）本基金推出新业务或新服务；

（6）本基金所持有的目标基础设施资产支持证券在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未成功购入的，从而终止《基金合同》；

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

（8）基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构从而应当对《基金合同》及相关文件进行修改；

（9）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构，应提交基金份额持有人表决；

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

（二）会议召集人及召集方式

1、当出现本基金合同约定的基金份额持有人大会召集事由时，基金管理人、

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

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

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

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

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

（三）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

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

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

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

（四）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

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

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，

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

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

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

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

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

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

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

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

（五）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第七条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

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

（六）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无须回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

2、特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。发生下列情形的，以特别决议通过方为有效：

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

（2）对基础设施基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

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

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

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

（6）对基金份额持有人利益有重大影响的其他事项。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面

符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

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

（七）计票

1、现场开会

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

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

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

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

2、通讯开会

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

3、基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无须回避表决，中国证监会认可的特殊情

形除外。

（八）会议记录

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

2、现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

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

3、通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

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

（九）生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

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

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

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表

决条件等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人及基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无须召开基金份额持有人大会审议。

三、基金合同解除和终止的事由、程序

（一）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

- 1、本基金存续期届满，且未延长基金合同有效期限；
- 2、本基金所持有的基础设施资产支持证券已全部变现或提前终止清算；
- 3、本基金所持有的目标基础设施资产支持证券在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未成功购入的；
- 4、本基金所持有的基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- 5、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流的；
- 6、基金份额持有人大会决定终止的；
- 7、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；
- 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、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《中华人民共和国证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

- (1) 《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- (2) 对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- (3) 对基金财产进行估值和变现；
- (4) 制作清算报告；
- (5) 聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- (6) 将清算报告报中国证监会备案并公告；
- (7) 对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

(三) 清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

(四) 基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

(五) 基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

(六) 基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规

规定的最低期限。

四、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海金融仲裁院，根据该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律（为本基金基金合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖。

五、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

附件二：托管协议内容摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人（也可称资产管理人）

名称：华安基金管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31-32 层

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31-32 层

邮政编码：200120

法定代表人：朱学华

成立时间：1998 年 6 月 4 日

批准设立机关：中国证券监督管理委员会

批准设立文号：中国证监会证监基字[1998]20 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 1.50 亿元

存续期间：持续经营

经营范围：基金募集；基金销售；资产管理以及中国证监会许可的其它业务。

（二）基金托管人（也可称资产托管人）

名称：招商银行股份有限公司（以下简称：招商银行）

住所：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

邮政编码：518040

法定代表人：缪建民

成立时间：1987 年 4 月 8 日

基金托管业务批准文号：证监基金字[2002]83 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 252.20 亿元

存续期间：持续经营

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

(一) 基金托管人根据《基础设施基金指引》等有关法律法规的规定以及《基金合同》的约定,对基金投资范围、投资比例、投资限制、关联方交易等进行监督。

1、本基金的投资范围为:

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

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种,基金管理人在履行适当程序后,可以将其纳入投资范围。

2、本基金各类品种的投资比例、投资及借款限制为:

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%,但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制;因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的,基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的,基金管理人应在 3 个月之内调整。

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

基金的投资组合应遵循以下限制:

(1) 本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%,但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制;因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的,基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的,基金管理人应在 3 个月之内调整;

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

- 1) 借款金额不得超过基金净资产的 20%;
- 2) 本基金运作稳健, 未发生重大法律、财务、经营等风险;
- 3) 本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求, 偿付安排不影响基金持续稳定运作;
- 4) 本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出, 并能保障基金分红稳定性;
- 5) 本基金具有完善的融资安排及风险应对预案;
- 6) 中国证监会规定的其他要求。

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

(3) 除基金合同另有约定外, 本基金所持有一家公司发行的证券, 其市值不超过基金资产净值的 10%;

(4) 除基金合同另有约定外, 本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券, 不超过该证券的 10%;

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

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

(7) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第 (1) (2) (6) 项情形之外, 因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的, 基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整, 但中国证监会规定的特殊情形除外。

3、本基金财产不得用于以下投资或者活动:

- (1) 承销证券;
- (2) 违反规定向他人贷款或者提供担保;
- (3) 从事承担无限责任的投资;

- (4) 买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；
- (5) 向基金管理人、基金托管人出资；
- (6) 从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；
- (7) 法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

4、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。

基金管理人运用基金财产收购基础设施项目后从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制等相关制度，履行适当程序外，还应当按法律法规规定的程序召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

5、基金管理人应当自基金合同生效日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。

基金托管人对基金的投资的监督与检查自本基金合同生效之日起开始。

6、如果法律法规及监管政策等对基金合同约定的投资禁止行为和投资组合比例限制进行变更的，本基金可相应调整禁止行为和投资比例限制规定，不需经基金份额持有人大会审议。《基金法》及其他有关法律法规或监管部门取消上述限制的，履行适当程序后，基金不受上述限制。

(二) 基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人选择存款银行进行监督。基金投资银行定期存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。对于不符合规定的银行存款，基金托管人可以拒绝执行，

并通知基金管理人。

本基金投资银行存款应符合如下规定：

1、本基金投资于有固定期限银行存款的比例不得超过基金资产净值的 30%，但投资于有存款期限，根据协议可提前支取的银行存款，不受上述比例限制；投资于具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金资产净值的比例合计不得超过 20%；投资于不具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金资产净值的比例合计不得超过 5%。

有关法律法规或监管部门制定或修改新的定期存款投资政策，基金管理人履行适当程序后，可相应调整投资组合限制的规定。

2、基金管理人负责对本基金存款银行的评估与研究，建立健全银行存款的业务流程、岗位职责、风险控制措施和监察稽核制度，切实防范有关风险。基金托管人负责对本基金银行定期存款业务的监督与核查，审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

（1）基金管理人负责控制信用风险。信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及到存款银行选择方面的风险。因选择存款银行不当造成基金财产损失的，由基金管理人承担责任。

（2）基金管理人负责控制流动性风险，并承担因控制不力而造成的损失。流动性风险主要包括基金管理人要求全部提前支取、部分提前支取或到期支取而存款银行未能及时兑付的风险、基金投资银行存款不能满足基金正常结算业务的风险、因全部提前支取或部分提前支取而涉及的利息损失影响估值等涉及到基金流动性方面的风险。

（3）基金管理人须加强内部风险控制制度的建设。如因基金管理人员工职务行为导致基金财产受到损失的，需由基金管理人承担由此造成的损失。

（4）基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

（三）基金投资银行存款协议的签订、账户开设与管理、投资指令与资金划付、账目核对、到期兑付、提前支取

1、基金投资银行存款协议的签订

(1) 基金管理人应与符合资格的存款银行总行或其授权分行签订《基金存款业务总体合作协议》(以下简称“《总体合作协议》”), 确定《存款协议书》的格式范本。《总体合作协议》和《存款协议书》的格式范本由基金托管人与基金管理人共同商定。

(2) 基金托管人依据相关法规对《总体合作协议》和《存款协议书》的内容进行复核, 审查存款银行资格等。

(3) 基金管理人应在《存款协议书》中明确存款证实书或其他有效存款凭证的办理方式、邮寄地址、联系人和联系电话, 以及存款证实书或其他有效凭证在邮寄过程中遗失后, 存款余额的确认及兑付办法等。

(4) 由存款银行指定的存放存款的分支机构(以下简称“存款分支机构”)寄送或上门交付存款证实书或其他有效存款凭证的, 基金托管人可向存款分支机构的上级行发出存款余额询证函, 存款分支机构及其上级行应予配合。

(5) 基金管理人应在《存款协议书》中规定, 基金存放到期或提前兑付的资金应全部划转到指定的基金托管账户, 并在《存款协议书》写明账户名称和账号, 未划入指定账户的, 由存款银行承担一切责任。

(6) 基金管理人应在《存款协议书》中规定, 在存期内, 如本基金银行账户、预留印鉴发生变更, 管理人应及时书面通知存款行, 书面通知应加盖基金托管人预留印鉴。存款分支机构应及时就变更事项向基金管理人、基金托管人出具正式书面确认书。变更通知的送达方式同开户手续。在存期内, 存款分支机构和基金托管人的指定联系人变更, 应及时加盖公章书面通知对方。

(7) 基金管理人应在《存款协议书》中规定, 因定期存款产生的存单不得被质押或以任何方式被抵押, 不得用于转让和背书。

2. 基金投资银行存款时的账户开设与管理

(1) 基金投资于银行存款时, 基金管理人应当依据基金管理人与存款银行签订的《总体合作协议》《存款协议书》等, 以基金的名义在存款银行总行或授权分行指定的分支机构开立银行账户。

(2) 基金投资于银行存款时的预留印鉴由基金托管人保管和使用。

3. 存款凭证传递、账目核对及到期兑付

(1) 存款证实书等存款凭证传递

存款资金只能存放于存款银行总行或者其授权分行指定的分支机构。基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款银行分支机构应为基金开具存款证实书或其他有效存款凭证（下称“存款凭证”），该存款凭证为基金存款确认或到期提款的有效凭证，且对应每笔存款仅能开具唯一存款凭证。资金到账当日，由存款银行分支机构指定的会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥后，将存款凭证原件通过快递寄送或上门交付至基金托管人指定联系人；若存款银行分支机构代为保管存款凭证的，由存款银行分支机构指定会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥。

（2）存款凭证的遗失补办

存款凭证在邮寄过程中遗失的，由基金管理人向存款银行提出补办申请，基金管理人应督促存款银行尽快补办存款凭证，并按以上（1）的方式快递或上门交付至托管人，原存款凭证自动作废。

（3）账目核对

每个工作日，基金管理人应与基金托管人核对各项银行存款投资余额及应计利息。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，对于存期超过 3 个月的定期存款，存款银行应于每季末后 5 个工作日内向基金托管人指定人员寄送对账单。因存款银行未寄送对账单造成的资金被挪用、盗取的责任由存款银行承担。

存款银行应配合基金托管人对存款凭证的询证，并在询证函上加盖存款银行公章寄送至基金托管人指定联系人。

（4）到期兑付

基金管理人提前通知基金托管人通过快递将存款凭证原件寄给存款银行分支机构指定的会计主管。存款银行未收到存款凭证原件的，应与基金托管人电话询问。存款到期前基金管理人与存款银行确认存款凭证收到并于到期日兑付存款本息事宜。

基金托管人在存款到期日未收到存款本息或存款本息金额不符时，通知基金管理人与存款银行接洽存款到账时间及利息补付事宜。基金管理人应将接洽结果告知基金托管人，基金托管人收妥存款本息的当日通知基金管理人。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款凭证在邮寄过程中遗失的，存

款银行应立即通知基金托管人，基金托管人在原存款凭证复印件上加盖公章并出具相关证明文件后，与存款银行指定会计主管电话确认后，存款银行应在到期日将存款本息划至指定的基金资金账户。如果存款到期日为法定节假日，存款银行顺延至到期后第一个工作日支付，存款银行需按原协议约定利率和实际延期天数支付延期利息。

4、提前支取

如果在存款期限内，由于基金规模发生缩减的原因或者出于流动性管理的需要等原因，基金管理人可以提前支取全部或部分资金。

提前支取的具体事项按照基金管理人于存款银行签订的《存款协议书》执行。

5、基金投资银行存款的监督

基金托管人发现基金管理人在进行存款投资时有违反有关法律法规的规定及《基金合同》的约定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人在 10 个工作日内纠正。基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在 10 个工作日内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。基金托管人发现基金管理人存在重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人在 10 个工作日内纠正或拒绝结算，若因基金管理人拒不执行造成基金财产损失的，相关损失由基金管理人承担，基金托管人不承担任何责任。

（四）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单并约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金管理人有责任确保及时将更新后的交易对手名单发送给基金托管人，否则由此造成的损失应由基金管理人承担。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易。在基金存续期间基金管理人可以调整交易对手名单，但应将调整结果至少提前一个工作日书面通知基金托管人。新名单确定时已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算，但不得再发生新的交易。如基金管理人根据市场需要临时调整银行间债券交易对手名单及结算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前 3 个交易日内

与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷及损失。若未履约的交易对手在基金管理人确定的时间内仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人可以对相应损失先行予以承担，然后再向相关交易对手追偿。基金托管人则根据银行间债券市场成交单对合同履行情况进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手进行交易时，基金托管人应及时提醒基金管理人，基金托管人不承担由此造成的任何损失和责任。

（五）基金托管人根据基金合同、《基础设施基金指引》及其他有关规定，对基金净资产计算、基金份额净值计算、基金费用开支及收入确定、基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（六）基金托管人根据《基础设施基金指引》的规定履行如下保管职责和监督职责：

1、安全保管与基金有关的重大合同、权属证书、相关凭证和文件等。

基金管理人基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性验证后，基金管理人将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得重要文件后三个工作日内通过邮寄等方式将文件原件送交基金托管人，并通过电话确认文件已送达。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由基金管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

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

基金托管人负责基础设施项目运营收支账户及其他重要资金账户的开立和管理，运营收支账户及其他重要资金账户应以基础设施项目的名义在基金托管人指定的营业机构开立，预留印鉴须加盖基金托管人被授权人名章。本基金成立前基础设施项目已开立运营收支账户的，基金管理人应负责要求原始权益人及时将

运营收支账户移交基金托管人管理并及时办理预留印鉴变更。

基础设施项目的日常收支应通过基础设施项目运营收支账户进行，基金托管人应在付款环节，对基础设施项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应配合基金托管人履职。基金管理人应建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。

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

4、监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应将基础设施项目相关保险证明文件交基金托管人保管，基金托管人应检查各类保险的保额是否大于等于基础设施项目资产估值，基金管理人应将基础设施项目相关保险证明文件（如保单等）交基金托管人保管。

5、监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。

（七）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反法律法规、《基金合同》和本托管协议的规定，应及时以电话、邮件或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到通知后应及时核对并回复基金托管人，对于收到的书面通知，基金管理人应以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（八）基金管理人应义务配合和协助基金托管人依照法律法规、《基金合同》和本托管协议对基金业务执行核查。包括但不限于：对基金托管人发出的提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、基金合同和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（九）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即通知基金管理人及时纠正，由此造成的损失由基金管理人承担，托管人在履行其通知义务后，予以免责。

（十）基金托管人发现基金管理人有关重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

三、基金管理人对于基金托管人的业务核查

（一）基金管理人对于基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括：基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设基金财产的资金账户、证券账户、基础设施资产支持证券托管账户等投资所需的相关账户。监督基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；复核基金管理人计算的基金资产净值和基金份额净值、监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、基金合同、托管协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定时间内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。

（三）基金托管人有义务配合和协助基金管理人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行核查，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证；基金托管人应积极配合提供相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性。

（四）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。

四、基金财产、权属证书及相关文件的保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人的固有财产。

原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

3、基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户、基础设施资产支持证券托管账户、基金托管账户等投资所需的相关账户。监督基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，确保基金财产的完整与独立。

5、基金托管人根据基金管理人的指令，按照基金合同和本协议的约定保管基金财产。未经基金管理人的正当指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。

6、对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金资金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失。

7、基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等本协议当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

8、除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）基金募集期间及募集资金的验资

1、基金募集期间募集的资金应开立“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2、基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等有关规定且满足《基础设施证券基金指引》基金成立条件后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的基金资金账户，同时在规定时间内，基金管理人应聘请符合《中华人民共和国证券法》规定并根据中国证监会《证券服务机构从事证券服务业务备案管理规定》完成备案的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。

3、若基金募集期限届满，未能达到基金合同生效的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜。

（三）基金资金账户的开立和管理

1、基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。托管账户名称应为“××基金（产品名称）”，预留印鉴为基金托管人印章。

2、基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金资金账户的开立和管理应符合法律法规及银行业监督管理机构的有关规定。

（四）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1、基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、深圳分公司为基金开立基金托管人与基金联名的证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立

结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的二级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（五）债券托管账户的开设和管理

基金合同生效后，基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司的有关规定，以基金的名义在银行间市场登记结算机构开立债券托管账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

（六）其他账户的开立和管理

基金托管人和基金管理人应当在开户过程中相互配合，并提供所需资料。基金管理人保证所提供的账户开户材料的真实性和有效性，且在相关资料变更后及时将变更的资料提供给基金托管人。

1、因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规和基金合同的规定，由基金管理人协助基金托管人按照有关法律法规和本协议的约定协商后开立。新账户按有关规定使用并管理。

2、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（七）基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证按约定由基金托管人存放于基金托管人的保管库，或存入中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司、中国证券登记结算有限责任公司或票据营业中心的代保管库，实物保管凭证由基金托管人持有。实物证券等有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由上述存放机构及基金托管人以外机构实际有效控制的有价凭证不承担保管责任。

基金管理人基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

（八）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同的原件分别由基

金管理人、基金托管人保管。除本协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同应保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人应在重大合同签署后及时将重大合同传真给基金托管人，并在三十个工作日内将正本送达基金托管人处。因基金管理人发送的合同传真件与事后送达的合同原件不一致所造成的后果，由基金管理人负责。重大合同的保管期限不低于法律法规规定的期限。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供加盖公章的合同传真件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。基金管理人向基金托管人提供的合同传真件与基金管理人留存原件不一致的，以传真件为准。

五、基金的收益分配、信息披露

（一）基金收益分配

基金管理人与基金托管人按照《基金合同》的约定处理基金收益分配。

（二）基金信息披露

1、保密义务

基金托管人和基金管理人应按法律法规、基金合同的有关规定进行信息披露，拟公开披露的信息在公开披露之前应予保密。除按《基金法》、基金合同、《信息披露办法》及其他有关规定进行信息披露外，基金管理人和基金托管人对基金运作中产生的信息以及从对方获得的业务信息应予保密。但是，如下情况不应视为基金管理人或基金托管人违反保密义务：

（1）非因基金管理人和基金托管人的原因导致保密信息被披露、泄露或公开；

（2）基金管理人和基金托管人为遵守和服从法院判决或裁定、仲裁裁决或中国证监会等监管机构的命令、决定所做出的信息披露或公开。

2、信息披露的内容

基金的信息披露内容主要包括基金招募说明书、基金合同、托管协议、基金产品资料概要、基金份额发售公告、基金募集情况、基金合同生效公告、基金净值信息、基金定期报告（包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告）、临时报告、澄清公告、基金份额持有人大会决议、清算报告、中国证监会规定的其他信息。基金年度报告需经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所

务所审计后，方可披露。

3、基金托管人和基金管理人在信息披露中的职责和信息披露程序

（1）职责

基金托管人和基金管理人在信息披露过程中应以保护基金份额持有人利益为宗旨，诚实信用，严守秘密。基金管理人负责办理与基金有关的信息披露事宜，对于根据相关法律法规和基金合同规定的需要由基金托管人复核的信息披露文件，在经基金托管人复核无误后，由基金管理人予以公布。

基金管理人和基金托管人应积极配合、互相监督，保证其履行按照法定方式和限时披露的义务。

基金管理人应当在中国证监会规定的时间内，将应予披露的基金信息通过中国证监会规定的全国性报刊及规定互联网网站披露。根据法律法规应由基金托管人公开披露的信息，基金托管人在规定媒介公开披露。

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

- 1) 基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；
- 2) 不可抗力；
- 3) 法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

（2）程序

按有关规定须经基金托管人复核的信息披露文件，由基金管理人起草、并经基金托管人复核后由基金管理人公告。发生基金合同中规定需要披露的事项时，按基金合同规定公布。

（3）信息文本的存放

予以披露的信息文本，存放在基金管理人/基金托管人处，投资者可以免费查阅。在支付工本费后可在合理时间获得上述文件的复制件或复印件。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

六、基金资产计算与复核

1、基金净资产

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

基金份额净值是指估值日基金净资产除以估值日基金份额总数，基金份额净值的计算，精确到 0.0001 元，小数点后第五位四舍五入，国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应于每半年度、每年度的估值日和法律法规规定的其他估值日计算基金资产净值、基金份额净值，经基金托管人复核，按规定公告。

2、复核程序

基金管理人每估值日对基金资产进行估值后，将基金资产净值、基金份额净值发送基金托管人，并将基础设施项目的资产确认、计量过程的依据提供给基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

3、根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致意见的，按照基金管理人对于基金资产净值的计算结果对外予以公布。

七、基金份额持有人名册的登记与保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称、证件号码和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，保存期不低于法律法规规定的期限。如不能妥善保管，则按相关法律法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其真实性、准确性和完整性。基金管理人和托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

八、争议解决方式

各方当事人同意，因本协议而产生的或与本协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海金融仲裁院，按照该院届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，各自继续

忠实、勤勉、尽责地履行基金合同和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中华人民共和国法律（不含港澳台立法）管辖。

九、托管协议的变更、终止

（一）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。基金托管协议的变更应报中国证监会备案。

（二）基金托管协议终止的情形

- 1、《基金合同》终止；
- 2、基金托管人因解散、破产、撤销等事由，不能继续担任基金托管人的职务，而在 6 个月内无其他适当的托管机构承接其原有权利义务；
- 3、基金管理人因解散、破产、撤销等事由，不能继续担任基金管理人的职务，而在 6 个月内无其他适当的基金管理公司承接其原有权利义务；
- 4、发生法律法规或《基金合同》规定的其他终止事项。

