华泰紫金江苏交控高速公路封闭式

基础设施证券投资基金

招募说明书（更新）

基金管理人：华泰证券（上海）资产管理有限公司
基金托管人：中国建设银行股份有限公司
更新日期：2026 年 11 月

目 录

目 录 2
重要提示 4
绪言 6
第一章 释义 8
第一节 与基金相关的定义 8
第二节 本基金涉及的主体相关的定义 8
第三节 与基金销售、登记、转托管相关的定义 9
第四节 本基金或专项计划涉及的主要文件 11
第五节 与专项计划相关的定义 13
第六节 不动产项目层面相关的定义 15
第七节 日期、期间的定义 17
第八节 其他定义 18
第二章 招募说明书概要 21
第一节 重大事项提示 21
第二节 不动产基金的整体架构 21
第三节 不动产基金发行概况及中介机构基本情况 21
第四节 不动产项目概况 23
第五节 不动产项目经营情况 25
第六节 不动产项目评估及现金流预测表 26
第七节 不动产基金治理及运营管理安排情况 27
第八节 基金合同主要内容 30
第九节 其他对本次发行有重大影响的事项 30
第三章 风险因素 31
第一节 与不动产基金相关的风险 31
第二节 与专项计划相关的风险 35
第三节 与不动产项目相关的风险 36
第四章 不动产项目 43
第一节 不动产项目概况 43
第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析 97
第三节 原始权益人 125
第四节 运营管理机构 145
第五节 存在重要影响的其他事项 153
第五章 资产评估与现金流测算 154
第一节 资产评估情况 154
第二节 现金流测算分析及未来经营展望 186
第六章 治理机制与运营管理安排 203
第一节 不动产基金治理机制 203
第二节 运营管理安排 229
第七章 不动产基金 247

第一节 相关参与机构 247
第二节 基金管理人 251
第三节 基金托管人 261
第四节 不动产基金的交易安排 263
第五节 利益冲突与关联交易 277
第六节 基金运作 308
第七节 其他应披露事项 326
第八节 其他事项 327
第八章 招募说明书附件 329
附件、基金合同及托管协议相关情况 329
第一节 基金的募集 329
第二节 《基金合同》的生效 330
第三节 基金份额的上市交易与结算 330
第四节 基金的投资 334
第五节 基金的财产 339
第六节 不动产基金的扩募 341
第七节 基金资产的估值 344
第八节 基金的收益与分配 350
第九节 基金的费用与税收 352
第十节 基金的会计与审计 354
第十一节 基金合同的变更、终止与清算 356
第十二节 《基金合同》的内容摘要 358
第十三节 《基金托管协议》的内容摘要 382

重要提示

华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）根据2022年10月9日中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）《关于准予华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可〔2022〕2396号）准予注册，进行募集。

基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。中国证监会对本基金募集的注册以及上海证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、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%。

基金管理人管理的其他基金的过往业绩并不预示本基金未来表现。本基金的可供分配金额测算以及不动产资产评估结果不代表实际现金流分配或者资产实际可交易价格。投资有风险，投资者应当认真阅读招募说明书以及有关的信息披露文件，审慎判断相关风险，自主作出投资决策。

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。

《基金合同》生效后12年（含12年）为本基金的存续期限，存续期内本基金封闭运作。《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，本基金在上海证券交易所相关规则及其他适用法律法规所规定的时间，于上海证券交易所上市交易。使用场外基金账户认购的基金份额持有人卖出基金份额或申报预受要约的，需将基金份额转托管至场内证券经营机构交易或直接参与基金通等相关平台交易，具体可参照证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国结算”）规则办理。

投资有风险，投资者应认真阅读招募说明书及有关的信息披露文件，审慎判断相关风险，自主作出投资决策，全面认识本基金产品的风险收益特征，应充分考虑投资者自身的风险承受能力，并对认购（或申购）基金的意愿、时机、数量等投资行为作出独立决策。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化导致的投资风险，由投资者自行负担。

本更新招募说明书已经本基金托管人复核。本次招募说明书（更新）对基金管理人及基金经理信息进行更新，相关信息更新截止日为2026年10月30日。有关投资组合报告财

务数据截止日为 2026 年 9 月 30 日（财务数据未经审计）。特别地，提请投资人知悉：本次招募说明书更新并未涉及任何补充尽职调查，相关主体及资产信息不涉及重大信息更新，仅根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 4 号——招募说明书编制》的要求进行文本格式性的调整，不涉及其他重大变更事项。

本基金的发行概况如下：

基金名称	**华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金**
不动产项目名称	沪苏浙高速公路（即 G50 沪渝高速江苏段）
（预计）募集规模	30.54 亿元
（拟）上市的证券交易所	上海证券交易所
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
基金托管人	中国建设银行股份有限公司
资产支持证券管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
财务顾问	中信证券股份有限公司
原始权益人	江苏沿江高速公路有限公司
运营管理机构	江苏沿江高速公路有限公司
招募说明书更新日期	2026 年 11 月

绪言

《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”或“本招募说明书”）依照《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称《基金法》）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称《运作办法》）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称《销售办法》）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称《信息披露办法》）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称《指引》或《基金指引》）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》（以下简称《业务办法》）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称《审核关注事项》）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》（以下简称《发售业务指引》）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 3 号—— 扩募业务办理》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 4 号——招募说明书编制》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》和其他有关法律法规以及《华泰紫金江苏交控高速公路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。

本招募说明书阐述了本基金的投资目标、策略、风险、费率等与投资人投资决策有关的必要事项，投资人在作出投资决策前应仔细阅读本招募说明书。

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者授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或者对本招募说明书作任何解释或者说明。

本招募说明书内容包括不动产基金、不动产项目以及基金合同的重要内容。基金合同是约定基金当事人之间权利、义务的法律文件。投资者自依据基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和本基金合同的当事人，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》、基金合同以及其他有关规定享有权利、承担义务。投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应当详细查阅基金合同。

第一章 释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

第一节 与基金相关的定义

1. 基金/本基金/不动产基金/基础设施基金/基础设施证券投资基金：指华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金。

2. 封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（因扩募导致基金份额总额变更的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金。

3. 基金成立：指《基金合同》生效后使基金产生法律约束力，基金成立日与《基金合同》生效日为同一日

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

5. 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不动产项目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、项目公司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。

6. 基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

7. 基金资产净值/基金净资产：指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

8. 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。

9. 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。

10. 扩募：指在基金存续期间内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过并报中国证监会备案后，基金启动新一轮基金份额募集及通过资产支持专项计划持有新的不动产项目的交易；具体扩募安排根据基金份额持有人大会决议确定。

11. 预留费用：指本基金成立后，预留在本基金相关账户待支付给相关机构的费用，包括上市费用、登记费用、基金成立后首期审计费用、基金成立后首期资产评估费用、信息披露费用、账户开立费用、货币资金或债券投资管理涉及到的备付金预留等。

第二节 本基金涉及的主体相关的定义

1. 基金管理人/华泰资管：指华泰证券（上海）资产管理有限公司（以下简称“华泰资管”），或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构。

2. 基金托管人：指根据《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金托管协议》担任不动产基金之基金托管人的中国建设银行股份有限公司或其继任机构。

3. 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。

4. 资产支持证券管理人：指华泰证券（上海）资产管理有限公司。

5. 资产支持证券托管人：指中国建设银行股份有限公司江苏省分行，或根据《华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划托管协议》任命的作为资产支持证券托管人的继任机构。

6. 项目公司/不动产项目公司/沪苏浙公司：指直接持有不动产项目的主体，即江苏沪苏浙高速公路有限公司。

7. 资产支持证券原始权益人/原始权益人/沿江高速公司：指本基金持有的不动产项目的原所有人。本基金首次发售时，原始权益人指江苏沿江高速公路有限公司。

8. 江苏交控：指原始权益人沿江高速公司的控股股东，即江苏交通控股有限公司。

9. 运营管理机构/外部管理机构：指根据《基础设施基金指引》第三十九条的规定、运营管理服务协议的约定承担不动产项目运营管理职责的外部管理机构，本基金首次发售时，指沿江高速公司或其继任机构。

10. 监管银行：系指根据《项目公司监管协议》为项目公司监管账户提供监管服务的中国建设银行股份有限公司江苏省分行，或根据该等协议任命的作为监管银行的继任机构。

11. 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。

12. 参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、律师事务所、会计师事务所、车流量预测机构、运营管理机构等专业机构。

13. 财务顾问：指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司。财务顾问对不动产项目进行尽职调查、出具财务顾问报告或受托办理不动产基金份额发售的路演、询价、定价、配售及扩募等相关业务。

14. 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。

15. 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。

16. 车流量预测机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为不动产项目资产提供车流量预测服务的车流量预测机构。

第三节 与基金销售、登记、转托管相关的定义

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

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

3. 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业务的基金销售机构和场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

4. 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、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。

5. 会员单位/场内证券经营机构：指具有基金销售业务资格并经上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。

6. 登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资者基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

7. 登记结算系统：指中国结算开放式基金登记结算系统。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在该系统下。

8. 证券登记结算系统：指中国结算上海分公司证券登记结算系统。投资者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下。

9. 场内证券账户：指投资者在中国结算上海分公司开立的中国结算上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户。

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

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

12. 认购：指在基金募集期内，投资者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。

13. 不动产基金的交易：不动产基金可以采用竞价、大宗和询价等上海证券交易所认可的交易方式进行交易。

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

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

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

17. 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。

18. 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。

19. 合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定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。

20. 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》（包括其不时修订）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。

21. 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者的合称。

22. 战略投资者：指符合《基金指引》等国家法律、法规，按照战略配售要求与基金管理人签署战略投资配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人，战略投资者包括（1）不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及（2）不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者。

23. 网下投资者：指参与网下询价的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。

24. 公众投资者：指除战略投资者及网下投资者之外，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者。

25. 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者。

26. 基金销售机构/销售机构：指华泰证券(上海)资产管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上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。

27. 资产支持证券持有人：指合法持有资产支持证券的投资者，包括首次认购、扩募认购和受让取得资产支持证券的投资者。

第四节 本基金或专项计划涉及的主要文件

1. 基金合同/《基金合同》：指《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对该合同的任何有效修订和补充。

2. 《托管协议》：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《华泰紫金江苏交控高速公路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。

3. 《运营管理服务协议》/《运营管理协议》：指华泰资管、运营管理机构、项目公司签订之《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

4. 《项目公司监管协议》/：指华泰资管、监管银行、项目公司签署的《江苏沪苏浙高速公路有限公司资金监管协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

5. 招募说明书：指《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

6. 基金份额发售公告：指《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》。

7. 基金产品资料概要：指《华泰紫金江苏交控高速公路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. 《上市交易公告书》：指《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

9. 基金份额询价公告：指《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》。

10. 专项计划文件：指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《标准条款》《资产支持证券认购协议》《风险揭示书》《计划说明书》《专项计划托管协议》《债权债务确认协议》《基础资产转让协议》《债务清偿协议》《项目公司监管协议》。

11. 《标准条款》：指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划标准条款》，以及对该等文件的任何有效修改或补充。

12. 《资产支持证券认购协议》：指在专项计划设立时，资产支持证券管理人与资产支持证券投资者签订的《华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

13. 《风险揭示书》：指《资产支持证券认购协议》附件的资产支持证券管理人与资产支持证券投资者签署的《华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划风险揭示书》，以及对该等文件的任何有效修改或补充。

14. 《计划说明书》：指资产支持证券管理人制作的《华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划说明书》，以及对该等文件的任何有效修改或补充。

15. 资产管理合同：《标准条款》《资产支持证券认购协议》《风险揭示书》和《计划说明书》一同构成资产支持证券管理人与投资者之间的资产管理合同。

16.《专项计划托管协议》：系指资产支持证券管理人（代表专项计划）与资产支持证券托管人签订的《华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划托管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

17.《债权债务确认协议》：系指资产支持证券原始权益人、项目公司就确认资产支持证券原始权益人对项目公司享有的项目公司减资款债权事项签订的《债权债务确认协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

18.《基础资产转让协议》：系指资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人（代表专项计划）与项目公司就资产支持证券原始权益人向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让所持基础资产签订的《基础资产转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

19.《债务清偿协议》：系指资产支持证券管理人（代表专项计划）、项目公司就《债权债务确认协议》《基础资产转让协议》项下标的债权的清偿签订的《债务清偿协议》。

20.《项目公司监管协议》：系指资产支持证券管理人（代表专项计划）、监管银行、项目公司签署的《江苏沪苏浙高速公路有限公司资金监管协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

第五节 与专项计划相关的定义

1. 专项计划/资产支持专项计划/不动产资产支持专项计划：指依据《管理规定》及其他适用法律法规由资产支持证券管理人设立的“华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划”。

2. 不动产资产支持证券/资产支持证券：指依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以不动产资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表不动产财产或财产权益份额的有价证券。

3. 专项计划资产：指《标准条款》规定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

4. 专项计划资金：指专项计划资产中以货币形式存在的部分。

5. 专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

6. 回收款：指专项计划在专项计划存续期间取得各类收入。

7. 专项计划费用：指资产支持证券管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（但资产支持证券管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、专项计划验资费、资产支持证券的注册登记费、登记托管机构的登记托管服务费、专项计划审计费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、见证费

（如有）以及资产支持证券管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。为免疑义，前期费用均不属于专项计划费用。

8. 前期费用：指为专项计划的设立而发生的部分费用，包括为本期资产支持证券发行之目的而支付给聘请财务顾问的财务顾问费、聘请法律顾问的律师费、聘请评估机构对不动产项目进行评估的评估费、聘请会计师事务所的部分报酬。

9. 执行费用：指因专项计划资产涉及诉讼或仲裁而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

10. 认购：指投资者在专项计划设立时交付认购资金购买不动产资产支持证券的行为。基金管理人（代表不动产基金）拟作为资产支持证券投资者在专项计划设立时认购专项计划的全部资产支持证券份额。

11. 认购资金：指在专项计划发行期，投资者为认购资产支持证券而向资产支持证券管理人交付的资金。

12. 合格投资：指资产支持证券管理人以专项计划账户内的资金购买基础资产后，根据《标准条款》第 5.1.2 条进行的以现金管理为目的的投资。

13. 处分：由资产支持证券管理人根据资产支持证券持有人大会的决议决定进行的如下行为：

（1）资产支持证券管理人以出售或其他方式对其所持有的基础资产进行处分；

（2）项目公司以出售或其他方式对其所持有的不动产项目或不动产项目权益进行处分。

14. 处分收入：指专项计划通过处分所获得的现金收入。

15. 特别决议：指如不动产基金的基金份额持有人大会已经做出生效决议或者基金管理人已经根据《基金合同》的约定做出决定的，无需召开资产支持证券持有人大会，由基金管理人（代表不动产基金）根据基金份额持有人大会的生效决议或者根据《基金合同》约定就与专项计划相关的事项直接作出书面决议，并在该等决议上签章后发送给资产支持证券管理人，该等决议与召开资产支持证券持有人大会作出的生效决议具有同等法律效力，对全体资产支持证券持有人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人具有法律约束力。

16. 专项计划募集资金专户：指资产支持证券管理人开立的专用于专项计划发行期接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

17. 专项计划账户：指资产支持证券管理人以专项计划的名义在资产支持证券托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付专项计划利益及专项计划费用以及进行合格投资等，均必须通过该账户进行。

18. 基础资产：指由资产支持证券原始权益人持有的并在专项计划设立日转让给资产支持证券管理人（代表专项计划）的如下资产：

（1）资产支持证券管理人以出售或其他方式对其所持有的基础资产进行处分；

（2）资产支持证券原始权益人基于《债权债务确认协议》对项目公司享有的减资款债权。

第六节 不动产项目层面相关的定义

1. 不动产资产/不动产项目资产/不动产项目/沪苏浙高速公路：指根据江苏省发展和改革委员会作出的“苏计基础发（2003）1115 号”《关于沪苏浙高速公路江苏段工程可行性研究报告（含项目建议书）的批复》、“苏发改交能发〔2005〕525 号”《省发展改革委关于沪苏浙高速公路江苏段初步设计的批复》、“苏发改交能发〔2005〕1046 号”《省发展改革委关于沪苏浙高速公路江苏段黎里互通初步设计的批复》、“苏发改基础发〔2011〕7 号”《省发展改革委关于印发沪苏浙高速公路江苏段竣工验收鉴定书的通知》投资建设的沪苏浙高速公路江苏段及其配套附属设施（包括服务区内的房屋建筑物）以及其占地范围内的国有建设用地使用权（划拨地）。

2. 不动产项目权益/收费公路权益：指项目公司根据不动产项目文件对不动产项目享有的收费公路权益（包括收费权、广告经营权、服务设施经营权）以及基于收费公路权益获得运营收入的权利。

3. 不动产项目文件：系指与不动产项目相关的如下协议、文件及其他法律文件（包括任何有效的修改或补充）：（1）江苏省人民政府作出的“苏政复〔2008〕1 号”《省政府关于同意沪苏浙高速公路江苏段开征车辆通行费的批复》；（2）江苏省物价局、江苏省财政厅及江苏省交通厅于 2008 年 1 月 3 日作出的“苏价服〔2008〕9 号、苏财综〔2008〕1 号、苏交财〔2008〕1 号”《关于沪苏浙高速公路江苏段开征车辆通行费的通知》；（3）《江苏沪苏浙高速公路有限公司平望服务区整体外包租赁合同》及补充协议；（4）《高速公路服务区加油站租赁合同》及补充协议；（5）《关于平望服务区之土地租赁协议》；（6）项目公司从政府主管机关取得的、关于其享有不动产项目权益的任何授权、审批、批准、许可等法律文件；（7）在专项计划存续期间，项目公司基于所享有的不动产项目权益向相关方收取运营收入等的相关凭证或协议。

4. 标的股权：指项目公司 100%的股权。

5. 减资款债权：系指资产支持证券原始权益人基于《债权债务确认协议》对项目公司享有的减资款债权。

6. 标的债权：指资产支持证券管理人（代表专项计划）基于《债务清偿协议》对项目公司享有的债权。

7. 特定资产：指以下资产之一：

（1）标的股权和标的债权；

（2）项目公司享有的不动产项目收费公路权益。

8. 不动产项目运营收入/运营收入：指项目公司运营不动产项目而取得的所有收入，包括但不限于不动产项目高速公路车辆通行费、经营权转让费、销售提成、广告设施租赁费、广告资源使用费、充电桩租赁费等以及其他因不动产项目以及不动产项目权益的合法运营、管理和处置以及其他合法经营业务而产生的收入。

9. 运营支出：指项目公司因不动产资产的运营而承担的经营成本及费用、相关税费以及其他合理成本费用，其中：

（1）“经营成本及费用”包括但不限于养护维护费、大修改造费用、律师事务所/会计师事务所/税务顾问等中介机构的服务费、交警费、安全生产费、保险费、信息化费用、保洁费、劳务费、财务费用（划付手续费、押钞费、现金清点费等）、清算费用等；

（2）“相关税费”是指不动产资产相关的各项税费（增值税及附加、土地使用税、印花税、企业所得税、车船使用税、政府要求的其他相关费用等）；

（3）“其他合理成本费用”是指按照项目公司预算审批流程批准的其他合理的成本费用。以项目公司存在现金余额为前提，在专项计划设立日起 10 个工作日内，项目公司预留人民币 100 万元用于不可预见的运营支出，专项计划存续期内，发生不可预见的运营支出时，首先以运营支出预留资金进行支付，运营支出预留资金减少的，无需予以补足。

10. 运营管理服务费：指运营管理机构就所提供的运营管理服务承担的并有权向项目公司或基金管理人收取的费用，具体以《运营管理服务协议》约定为准。

11. 不动产项目运营净收益/运营净收益：指项目公司获得的不动产项目运营收入扣除（含预留）运营支出后剩余的金额。

12. 监管账户：指项目公司开立的用于接收运营收入及其他收入资金，并对外进行支付的资金账户，包括现金通行费拆分账户、资金运作账户及被监管人的其他资金账户（如有）。

（1）“现金通行费拆分账户”是指项目公司根据《项目公司监管协议》开立的专门用于接收现金通行费、进行现金通行费拆分账并定期向资金运作账户划付现金通行费收入的账户的一个或多个人民币资金账户的合称；包括现金通行费拆分账户（汇总账户）、现金通行费拆分账户（汾湖收费口）、现金通行费拆分账户（北厍收费口）、现金通行费拆分账户（黎里收费口）、现金通行费拆分账户（平望收费口）、现金通行费拆分账户（横扇收费口）、现金通行费拆分账户（七都收费口）等账户[其中，除通行费拆分账户（汇总账户）之外的现金通行费拆分账户统称为“现金通行费拆分账户（收费口账户）”]。现金通行费拆分账户（汇总账户）主要用于接收自现金通行费拆分账户（收费口账户）划转的现金通行费、进行现金通行费拆分账并定期向资金运作账户划付现金通行费收入的账户。现金通行费拆分账户（收费口账户）主要用于接收现金通行费收入，并定期向现金通行费拆分账户（汇总账户）划付现金通行费收入的账户。

（2）“资金运作账户”是指项目公司根据《项目公司监管协议》开立的专门用于按照接收自现金通行费拆分账户划转的现金通行费收入、其他不动产项目运营收入及其他收入资金，并对外支付的人民币资金账户。

第七节 日期、期间的定义

1. 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。

2. 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。

3. 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，原则上不得超过5个交易日，具体详见基金份额发售公告。

4. 基金存续期/存续期：指基金合同生效至终止的期间。

5. 工作日：指上海证券交易所的正常交易日。

6. 估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露财务报表的资产负债表日，估值日包括自然年度的半年度和年度最后一日。

7. 权益登记日：指登记享有分红权益的基金份额的日期，基金份额持有人在权益登记日持有的基金份额享有收益分配的权利。

8. 专项计划设立日：指专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的目标募集规模，且募集资金已全额划付至专项计划账户之日。

9. 专项计划终止日：指《标准条款》第18.2.2条约定的事项发生之日。

10. 专项计划法定到期日：指专项计划最晚结束的日期，为专项计划预计到期日之日起一年届满之日（若该日为非工作日，则为该日后的第一个工作日）；或经资产支持证券持有人大会决议延长的其他日期。

11. 专项计划预计到期日：系指专项计划预计结束的日期，为2033年1月11日（若该日为非工作日，则为该日后的第一个工作日）；或经资产支持证券持有人大会决议延长的其他日期。

12. 发行期：指专项计划发行前，资产支持证券管理人确定的资产支持证券定向销售的时间，但在该期间内若投资者交付的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）提前达到《计划说明书》规定的目标募集规模的，发行期提前结束。

13. 专项计划存续期间：指专项计划设立日（含该日）起至专项计划清算分配完毕之日（含该日）的期间。

14. 运营收入归集起始日：系指专项计划设立日。

15. 运营收入核算日：系指项目公司对该日对应的运营收入回收期内的不动产项目运营净收入进行核算，向资产支持证券管理人出具书面报告，并由资产支持证券管理人对不动

产项目运营净收入核算结果进行确认之日，该日为专项计划设立日起至每个自然月届满之日前的第 13 个工作日。

16. 运营收入回收期：系指自一个运营收入核算日（不含该日）起至下一个运营收入核算日（含该日）之间的期间，但第一个运营收入回收期应为不动产项目运营收入归集起始日（含该日）至第一个运营收入核算日（含该日）止

17. T-n 日：指兑付日（T 日）前的第 n 个工作日。

18. 兑付日（T 日）：指普通分配兑付日、临时分配兑付日、处分分配兑付日及清算分配兑付日。

19. 届满/满（年、月）：指自当日起满一年或一个月之日。举例而言，1 月 1 日届满一年之日指当年的 12 月 31 日，3 月 1 日届满一月之日为 3 月 31 日，以此类推。

第八节 其他定义

1. 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。

2. 《民法典》：指经第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。

3. 《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。

4. 《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第一次修正，经 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，经 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，经 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，经 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，自 2020 年 3 月 1 日起实施的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。

5. 《指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布并于同日实施的《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。

6. 《业务办法》：指上海证券交易所 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

7. 《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。

8. 《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。

9. 《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。

10. 《通知》：指中国证监会和国家发展改革委 2020 年 4 月 24 日发布的《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40 号）。

11. 《上市公司收购管理办法》：指 2006 年 5 月 17 日经中国证监会第 180 次主席办公会议审议通过，自 2006 年 9 月 1 日起实施，并根据 2008 年 8 月 27 日中国证监会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉第六十三条的决定》、2012 年 2 月 14 日中国证监会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉第六十二条及第六十三条的决定》、2014 年 10 月 23 日中国证监会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉的决定》、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《上市公司收购管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

12. 《上市规则》：指《上海证券交易所证券投资基金上市规则》。

13. 《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、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会、华泰证券（上海）资产管理有限公司、基金销售机构的相关业务规则，包括但不限于《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》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》等规则及对其不时做出的修订；上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会发布的相关通知、指引、指南。

14. 《管理规定》：指中国证监会公布并已于 2014 年 11 月 19 日施行的《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》，包括其不时的修改及更新。

15. 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。

16. 国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

17. 中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

18. 中国基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

19. 交易场所/上交所：指上海证券交易所。

20. 银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局。

21. 不可抗力：指本基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

22. 中国：指中华人民共和国。

23. 元：指人民币元。

第二章 招募说明书概要

本概要仅对招募说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应当认真阅读招募说明书正文和附件。

第一节 重大事项提示

本基金收益高度依赖不动产项目的运营状况。项目可能受宏观经济变化、政策调整、项目运营过程中收费收入波动、成本上涨等多重因素影响，导致实际运营收入不及预期，进而影响基金的可供分配金额。提醒投资者重点关注本招募说明书“第三章 风险因素”、“第四章 不动产项目”中的第一节和第二节。

第二节 不动产基金的整体架构

本基金基金合同生效后首次投资的不动产资产支持证券为“华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划”，目标不动产项目系沪苏浙高速公路。

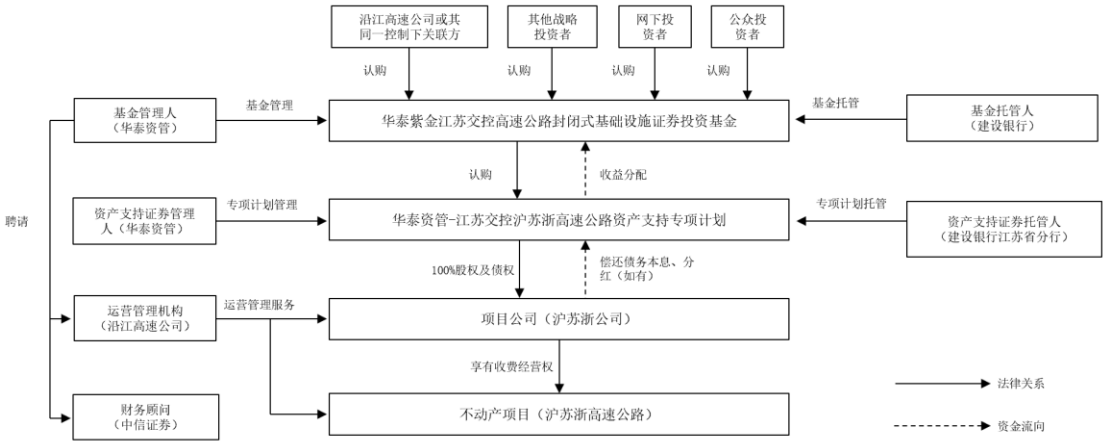


图1：不动产基金整体架构

第三节 不动产基金发行概况及中介机构基本情况

本次不动产基金发行及有关中介机构基本情况如下表所示：

表1：基金发行概况以及本次发行的中介机构基本情况

基本情况	
基金名称	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划
不动产项目业态	高速公路
基金投资标的	80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利。
基金存续期限	12 年
专项计划期限	自专项计划设立日至专项计划法定到期日（2034 年 1 月 11 日）

基本情况	
基金募集份额（亿份）	4 亿份
实际募集规模（亿元）	30.54 亿元
不动产项目估值（亿元）	28.50 亿元（评估基准日 2022 年 6 月 30 日）
初始预测分派率/IRR	以 28.51 亿元为募集资金底数，不动产项目存续期内全周期 IRR 约为 6.12%。2022 年 10 月 1 日-2022 年 12 月 31 日和 2023 年度的年化分派率分别约为 5.87%（年化）和 7.90%。
基金收益预计分配频率和分配比例	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
回收资金用途	原始权益人取得回收资金后，拟用于江苏省内沪武高速公路太仓至常州段改扩建工程项目（沿江高速改扩建）。
原始权益人及其同一控制下关联方拟持战配比例	35%
预计是否出表	原始权益人出表，原始权益人控股股东不出表
特殊条款（如有）	无
参与人概况	
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
专项计划管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
托管人	中国建设银行股份有限公司
财务顾问	中信证券股份有限公司
原始权益人	江苏沿江高速公路有限公司
原始权益人企业性质	省属国企
原始权益人所属行业	道路运输业
原始权益人注册地	南京市中山东路 291 号
原始权益人控股股东和持股比例	江苏交通控股有限公司，持股比例 55.46%
原始权益人实控人	江苏省人民政府
原始权益人上市地点和股票代码（如有）	不适用
运营管理机构	江苏沿江高速公路有限公司
运营管理机构注册地	南京市中山东路 291 号
运营管理机构经营地	苏州市常熟市
重要现金流提供方（如有）	无
资产评估机构	北京北方亚事资产评估有限责任公司（基金成立前和基金成立后原资产评估机构）、深圳市世联资产房地产土地评估有限公

基本情况	
	司（基金成立后新任资产评估机构）
基金法律顾问	北京市汉坤律师事务所
专项计划法律顾问	北京市汉坤律师事务所
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（基金成立前）、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（基金成立后）
审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
车流量预测机构	江苏百盛工程咨询有限公司（基金成立前）、江苏纬信工程咨询有限公司（基金成立后原车流量预测机构）、重庆交通大学工程设计研究院有限公司（基金成立后现任车流量预测机构）
流动性服务商	华泰证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司、银河证券股份有限公司

第四节 不动产项目概况

本基金初始投资的不动产项目为沪苏浙高速公路（即 G50 沪渝高速江苏段）及其附属设施。不动产项目基本情况如下表所示：

表2：不动产项目概况表

不动产项目名称	沪苏浙高速公路（即 G50 沪渝高速江苏段）
不动产项目业态	高速公路
项目所在地	江苏省苏州市吴江区
资产范围	起于：上海市青浦区与江苏省苏州市吴江区的交界处 止于：江苏省苏州市吴江区与浙江省湖州市的交界处
建设内容和规模	高速公路 49.947 公里，特大桥、大桥 19 座、互通式立交 7 处，分离式立交 5 处，服务区 1 处，收费站 8 处，通道 40 道、涵洞 91 道，收费、监控、通讯系统一套、安全设施、供电、照明等设施及绿化工程。
建筑面积	不涉及
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2005 年 7 月 通车时间：2008 年 1 月 通过竣工验收时间：2011 年 1 月
决算总投资	约 37.90 亿元
运营起始时间	2008 年 1 月 12 日开通试运营
使用期限	收费起始时间：2008 年 1 月 12 日 收费停止时间：2033 年 1 月 11 日
剩余年限	约 10.54 年[1]
用地性质	划拨

[1]距离尽职调查基准日 2022 年 6 月 30 日。

不动产项目名称	沪苏浙高速公路（即 G50 沪渝高速江苏段）
可供分配金额测算	预测期间为 2022 年 10-12 月及 2023 年的可供分配金额分别为 8,361.88 万元、22,512.32 万元
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	2025 年 12 月 25 日，项目公司与中国人民财产保险股份有限公司南京市分公司签订了保险合同，向保险公司投保了江苏沪苏浙高速公路有限公司财产一切险（保险单号码：PQYC202532010000003959 和 PQYC202532010000003960）和公众责任险（保险单号码：PZCG202532010000005798），保险期限均为：2026 年 1 月 1 日零时起至 2026 年 12 月 31 日 24 时止。具体保险内容如下：沪苏浙高速财产一切险总保额为 3,776,660,817.39 元，每次事故绝对免赔额人民币 5,000.00 元；公众责任险每次事故绝对免赔额 0 元，每次事故及累计赔偿限额人身伤亡及财产损失合计：人民币 2,000.00 万元，每人赔偿限额人民币 100 万元，其中每次事故是指一次事故或一个事故引起的一系列事故。 2026 年 1 月 13 日项目公司与中国平安财产保险股份有限公司南京中心支公司签订了沪苏浙公司车辆保险服务项目协议，为项目公司的公务用车及生产用车进行了投保，机动车辆投保险种包括交强险、车船险、车辆损失险、第三者商业责任险（限额 100 万元）、班车加保车上人员责任险，2 万/座，机动车损失保险按车辆实际价值确定保额，保险期限为 2026 年 1 月 13 日至 2027 年 1 月 12 日。
项目权属	项目公司持有沪苏浙高速公路江苏段及其配套附属设施（包括服务区内的房屋建筑物）以及其占地范围内的国有建设用地使用权（划拨地）。

第五节 不动产项目经营情况

一、经营模式与经营情况

按照《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017）标准，项目公司所属行业为“G 交通运输、仓储和邮政业”下的道路运输业。沪苏浙高速公路收入主要来源于收费业务、清障业务和经营租赁，具体为车辆通行费收入、清排障业务收入、广告牌租赁和服务设施租赁收入。

1、运营数据概况

不动产项目最近三年及一期的收入结构如下表：

表3：沪苏浙高速公路收入结构

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入*	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
收费业务	13,380.96	98.11	39,375.48	97.85	29,592.50	96.98	36,062.87	97.64
清障业务	15.52	0.11	37.32	0.09	37.07	0.12	36.31	0.10
经营租赁	242.21	1.78	829.13	2.06	883.73	2.90	836.78	2.27
合计	**13,638.69**	**100.00**	**40,241.93**	**100.00**	**30,513.30**	**100.00**	**36,935.96**	**100.00**

注：不包含项目公司委托贷款收入。

关于不动产项目财务状况及经营业绩的详细分析详见本招募说明书“第四章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩与财务状况分析”。

2、行业和区域竞争情况

（1）行业竞争情况

从政策趋势来看，未来收费公路的政策趋势主要包括以下几点：首先，国家和江苏省范围内的客运需求和货运需求将会持续增加，各级政府将优先保障民生需求，完善国家及区域的路网建设；其次，推进智慧交通建设，为高速公路运营引入科技因素；最后，定价模式可能会更加市场化，高速公路持有方和运营方的权益可能会得到更好的保障。

从高速公路行业未来发展来看，有利因素有：国民经济持续增长是高速公路行业持续发展的有力保证、国家政策的大力持续支持、汽车保有量快速增长、路网效应逐步体现、网络科技发展推动高速公路行业全面升级。不利因素有：政策变化因素影响较大、建设培育期长、融资困难、其他交通运输方式的分流效应。

关于不动产项目区域竞争情况的详细分析详见本招募说明书“第四章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十 行业及竞争情况”。

（2）区域竞争情况

沪苏浙高速公路全线位于苏州市吴江区。截至 2021 年末，苏州全市国省干线公路里程为 1,837.37 公里，其中高速公路 614.5 公里。苏州市高速公路主要有沪宁高速（G42）、常台高速（G1522）、常嘉高速（G1521）、沪常高速（S58）和沪苏浙高速公路（G50 沪渝高速）等；在苏州市域内，国省普通干线有 G318 等。

区域范围内对沪苏浙高速公路交通运行存在潜在影响的高速公路主要有沪宁高速和沪常高速，分别由江苏宁沪高速公路股份有限公司、苏州绕城高速公路有限公司经营。江苏宁沪高速公路股份有限公司为江苏交通控股有限公司的子公司。

根据高速公路行业的特性及国内通行的收费公路两点间车辆通行费收入归较短路径所得的拆账原则，只有等级相同、起点、终点相同或相似、路线走向基本平行且间隔较近的公路之间才会产生同业竞争。沪苏浙高速公路在其所处区域高速路网中功能较为独立，暂无其他替代道路分担其交通压力。

关于不动产项目区域竞争情况的详细分析详见本招募说明书“第四章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十一 不动产项目所在地区竞争情况”。

二、重要现金流提供方

不动产项目收入来源主要为通行费收入，分散度极高，市场化程度较高，无重要现金流提供方。

第六节 不动产项目评估及现金流预测表

一、不动产项目资产评估及现金流预测表

表4：不动产项目资产评估以及现金流预测表

项目	沪苏浙高速公路
收益年限	不动产资产法定收费年限 25 年。沪苏浙高速公路收费停止时间为 2033 年 1 月 11 日
评估方法	收益法
估值规模	28.50 亿元（评估基准日 2022 年 6 月 30 日）
评估增值率	34.06%
预测现金流年复合增长率	7.92%（2023-2032 年） 注：若不考虑疫情调低 2023 年通行费收入的影响，则增长率为 7.52%
折现率	8.31%（税前）
IRR	6.12%

二、压力测试情况表

无。

第七节 不动产基金治理及运营管理安排情况

本基金基金治理及运营管理安排如下表所示：

表5：REITs 治理架构表

层级	机制设计要点
持有人大会	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。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。 基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。 基金份额持有人大会机制的召开事由、会议召集人及召集方式、召开基金份额持有人大会的提案与通知、基金份额持有人出席会议的方式、议事内容与程序、表决、计票、生效与公告等事项详见“第六章治理机制与运营管理安排第一节不动产基金治理机制”。
基金管理人	基金管理人设立不动产基金部负责不动产投资信托基金的研究、投资及运营管理等，并设立公开募集 REITs 投资及运营委员会负责不动产 REITs 运作阶段（包括但不限于不动产项目的初始与存续期投资和处置、不动产项目的运营管理）的决策。 投资及运营决策委员会人员由常任委员和专家委员组成。投资及运营决策委员会主席由总经理担任。常任委员由总经理、不动产投资信托基金分管领导、不动产基金部负责人、运营部负责人、风险管理部负责人组成，常任委员为职务制，如遇人员调整或岗位变动，常任委员资格自动失效，并由接任者履职。专家委员由经投资及运营决策委员会主席提名并经常任委员审议通过的不动产基金部相关人员担任。督察长、首席风险官、合规稽核部负责人、产品部负责人及前述部门相关人员可列席会议。投资及运营决策委员会会议至少常任委员和专家委员总人数的三分之二参加方可视为有效会议。 1、REITs 投资及运营委员会实行投票表决制，REITs 投资及运营委员会委员一人一票。 2、REITs 投资及运营委员会的会议议案，必须由三分之二以上的参会委员投票表决同意方能通过。 REITs 投资及运营委员会决议必须经全体参会委员签署意见并签字。参会委员对其投票表决的意见负责。
本基金经理情况	1、本基金的基金经理为王轶先生、张亮先生和陈宇峰先生，本基金经理的具体专业背景、管理经验介绍如下： 王轶先生，南京大学工业工程专业硕士。2014 年加入管理人华泰资管，从事基础设施与不动产相关的投资工作，曾参与葛洲坝水电收费权项目、顺丰产业园项目、四川高速隆纳高速项目等，涵盖了能源、仓储物流、高速公路等资产类型，具备 10 年以上不动产投资经验。 张亮先生，长安大学桥梁与隧道工程硕士学位，清华大学工程管理硕士学位，高级工程师、中级经济师（金融）、咨询工程师（投资）、国家法律职业资格，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经理。曾任职于广东省南粤交通投资建设有限公司，自 2014 年 7 月参加工作以来，从事高速公路的投资、建设和运营管理以及不动产 REITs 相关工作，具有 10 年以上不动产投资、运营管理经验，现任华泰江苏交控 REIT 基金经理。 陈宇峰先生，中级经济师、中级工程师，东华大学工程管理专业。2010 年至 2013 年曾任职于上海神剑精密机械科技有限公司投资建设处，主要负责园区基础设施及固定资产投资管理工作。2013 年至 2018 年任职于上海市体育俱乐部总务科，主要负责崇明体育训练基地建设，市属体育场馆改造、修缮和运营工作。2018 年至 2020 年任职于上海市长宁区发展和改革委员会，投资管理

层级	机制设计要点
	科，主要负责固定资产投资项目管理工作，包括辖区内市政道路、项目水电气、保障性租赁房等建设项目。2020 年 9 月底加入华泰资管，具备 10 年以上不动产项目运营管理经验。 2、截至 2026 年 10 月 30 日，王轶先生和陈宇峰先生已担任本公司管理的华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 的基金经理，张亮先生已担任本公司管理的华泰华住安住 REIT 的基金经理。综合考量基金管理人管理经验、王轶先生、张亮先生和陈宇峰先生的专业能力、资产类别的差异性、制度安排等方面因素，基金管理人认为王轶先生、张亮先生和陈宇峰先生兼任基金经理具有合理性。
专项计划管理人	专项计划管理人除管理专项计划日常事项等法定职责外，不存在其他特殊安排。
项目公司	1、不动产基金成立后，项目公司不设董事会，设执行董事一名，执行董事由基金管理人委派，为公司法定代表人，行使公司章程和基金管理人授予的职权，参与项目公司的章证管理、协议签署等事宜。执行董事不从项目公司收取劳动报酬。 2、项目公司不设监事会，设监事一名，由基金管理人委派和更换，每届任期 3 年，行使公司章程和基金管理人授予的职权。监事不从项目公司收取劳动报酬。 3、项目公司设总经理一名，由基金管理人委派，并经执行董事签署决定聘任，总经理可由执行董事兼任。 4、项目公司设财务负责人一名，由基金管理人委派和更换，负责项目公司财务的监督与核算。财务总监不从项目公司收取劳动报酬。

表6：运营管理安排表

运营管理机构名称	江苏沿江高速公路有限公司
运营管理机构企业性质	有限责任公司(国有控股)
运营管理机构控股股东和持股比例	江苏交通控股有限公司，持股 55.46%
运营管理机构实际控制人	江苏省人民政府
运营管理机构所属行业	道路运输业
运营管理机构主营业务	收费路桥的投资、建设、营运和管理业务，2019 年-2021 年、2022 年上半年车辆通行费收入占营业收入的比重分别为 92.85%、93.66%、96.31%和 98.05%。
不动产项目管理经验	除沪苏浙高速公路外，沿江高速公司拥有的核心高速公路资产还包括沿江高速公路（沪武高速公路太仓至常州段）、太仓港疏港高速公路、张家港疏港高速公路。沿江高速公路、太仓港疏港高速公路与张家港疏港高速公路合计总长达 173.601 公里，投资规模合计 103.00 亿，分别于 2004 年 8 月、2013 年 10 月和 2016 年 10 月通车。沿江高速公司及其控股股东江苏交控持有丰富的高速公路资产，积累了丰富的运营管理经验。
运营管理安排	基金管理人、项目公司及运营管理机构签署了《运营管理协议》，约定了各方的责任和义务，包括基金管理人委托给运营管理机构的职责和内容、基金管理人聘请运营管理机构提供协助的职责和内容。运营管理协议、运管机制等主要核心安排不存在披露不清、论述不明、影响资产持续运营稳定等情况。
运营管理决策流程	为规范本基金运作，提升基金存续期运营决策的效率和

运营管理机构名称	江苏沿江高速公路有限公司
	质量，本基金在项目公司、基金管理人、专项计划管理人、基金份额持有人大会等各个层次设置了有效的决策机制，以保障不动产项目平稳有序运行。 1、项目公司层面为进一步确保基金管理人能够代表本基金切实行使股东权利，项目公司的法定代表人、监事、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。 2、基金管理人层面基金管理人设立不动产基金部负责不动产投资信托基金的研究、投资及运营管理等，并设立公开募集 REITs 投资及运营委员会负责不动产 REITs 运作阶段（包括但不限于不动产项目的初始与存续期投资和处置、不动产项目的运营管理）的决策。 3、专项计划管理人层面通过《标准条款》约定基金管理人（代表基金的利益）作为单一不动产资产支持证券持有人、资产支持证券管理人、以及资产支持证券托管人的权利义务，以及专项计划份额持有人大会的决策权限与议事规则，确保资产支持证券管理人依照基金管理人（代表基金的利益）的指示行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。 4、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。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。基金份额持有人大会的权利与义务、召集、议事及表决的程序和规则，详见《招募说明书》“第六章治理机制与运营管理安排”、“第八章招募说明书附件”。

表7：运营管理费用表

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
基础服务费	2021 年全年的人工成本、必要管理成本	基础服务费对应运营管理机构为本项目提供运营管理服务所发生的必要成本，主要包括人工成本及必要管理成本。 人工成本包括为保障不动产项目正常运营所支出的薪酬福利等。2021 年全年的人工成本为 6,213.58 万元。2022-2023 年，人工成本按照每年 3%的比例较上一年度进行调增，自 2024 年起，人工成本按照每两年 3%的增长率调增，其中的年均指自然年。 必要管理成本包括为保障不动产项目正常运营所支出的差旅费、通讯费和劳动保护费等。2021 年全年的必要管理成本为 100.08 万	人工成本、必要管理成本基于历史发生情况按照一定比例增长，增长变化与苏州市吴江区的通胀水平、职工工资水平和运营管理业务开展情况因素相关，收费水平具有合理性。

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
		元，自 2022 年起，必要管理成本按照每年 3%的增长率较上一年度调增。	
浮动服务费	年度不动产资产净收入	浮动服务费=该年度不动产资产净收入×1.1%。其中：（1）首次计提时不满一年的，年度不动产资产净收入为项目公司股权交割日起至当年度最后一日期间的不动产资产净收入；（2）不动产资产净收入需根据项目公司年度审计报告数据进行计算，年度不动产资产净收入=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-外部借款本息（如有）+折旧及摊销，若该公式因为项目公司财务报表科目发生变化需要调整的，需由项目公司、运营管理机构、华泰资管书面达成一致意见。	浮动服务费是运营管理机构的报酬，激励运营管理机构勤勉尽责并努力提升不动产项目运营水平，因此浮动服务费通常与不动产项目的运营业绩表现挂钩，具有合理性。

第八节 基金合同主要内容

基金合同主要约定以下事项：基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利与义务；基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则；不动产项目运营管理；基金收益分配原则、执行方式；与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例；基金财产的投资方向和投资限制；基金资产净值的计算方法和公告方式；基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式；争议解决方式；基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式等内容。具体约定详见本招募说明书“第七章 不动产基金”之“第六节 基金运作”和本基金基金合同。

第九节 其他对本次发行有重大影响的事项

无。

第三章 风险因素

本基金是不动产基金，主要投资于不动产资产支持证券以间接持有不动产项目，以获取不动产项目通行费收入等稳定现金流为主要目的。不动产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

本基金存在的主要风险有：

第一节 与不动产基金相关的风险

一、集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而不动产基金存续期内主要投资于以高速公路类型不动产项目为标的的不动产资产支持证券，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项目公司全部股权。因此，本基金将受到所投资目标个体较大的影响，具有较高的集中投资风险。

二、基金价格波动风险

不动产基金主要资产投资于不动产项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、不可抗力等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金价格波动。此外，本基金在上海证券交易所上市，可能因为市场供求关系等因素而面临价格大幅波动的风险。

三、流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。按照《基础设施基金指引》的要求，本基金原始权益人或其同一控制下的关联方、其他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。此外，不动产证券投资基金目前尚在试点阶段，整个市场的监管体系、产品规模、投资者培育均处于初期发展阶段，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

四、发售失败的风险

本基金存在因募集基金份额总额未达到准予注册规模的 100%、募集资金规模不足 2 亿元或投资人少于 1000 人、原始权益人或其同一控制关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的 70%等基金募集未达到基金备案条件而导致本基金发售失败的风险。

五、交易失败的风险

本基金 80%以上的基金资产投资于高速公路类不动产资产支持证券，穿透取得不动产项目经营权利，以上投资及交易过程中，可能存在资产支持专项计划发行失败的情形，包

括但不限于：1、交易中的一方或多方违约，导致交易无法完成；2、根据《基础资产转让协议》约定，若经交割审计确认的项目公司股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则《基础资产转让协议》自动解除。

上述情形发生后，将导致基金的交易失败，从而产生募集资金的闲置、基金的投资目标无法达成等风险。

六、暂停上市或终止上市风险

在《基金合同》生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露、价格波动等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险。同时，本基金运作过程中可能因触发法律法规或上海证券交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法在二级市场交易。

七、税收等政策调整风险

不动产基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、不动产基金、专项计划、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。不动产基金是创新产品，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、管理风险

不动产基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金管理人对基金资产的管理，资产支持证券管理人对专项计划资产的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对不动产项目的运营管理。相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到基金的收益水平。

九、基金净值变化风险

本基金 80%以上资产投资于不动产资产支持证券，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金净值波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金净值的风险。本基金每年度分派之后基金净值将相应下降，因此基金净值呈逐年下降趋势，在所投资的基础资产收费权年限到期后，本基金的净值将趋向于零。

十、关联交易风险

本基金主要投资于高速公路类不动产项目。本基金原始权益人及运营管理机构为沿江高速公司，沿江高速公司控股股东为江苏交控，江苏交控是江苏省内最大的高速公路运营主体。沿江高速公司及其关联方持有或运营与不动产项目同类型的资产。本基金通过扩募方式收购其他高速公路类不动产项目时，可能收购沿江高速公司及其关联方持有的不动产项目，从而存在发生关联交易的风险。

十一、利益冲突风险

本基金设立后，基金管理人可能还将管理其他与本基金同类型的不动产基金；基金管理人聘请的运营管理机构可能持有或为其他同类型的不动产项目提供运营管理服务；原始权益人及其控股股东也可能持有或管理其他同类型的不动产项目等。由于上述情况，本基金的关联方可能与本基金存在一定的利益冲突。

十二、新种类基金收益不达预期风险

不动产证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，因此目前其历史表现难以作为准确评价该业务前景的依据。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金管理人将能成功地从不动产经营中产生足够收益。此外，不动产证券投资基金属于创新产品，不动产证券投资基金运作相关的法律、政策和制度等尚存完善空间，如本基金存续期间，有关政策、法律法规等发生变化，可能会对本基金产生不利影响。同时，国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响本基金投资的收益水平。

十三、对外借款的风险

不动产基金存续期间，在履行适当程序后，不动产基金可直接或间接对外借入款项。不动产基金对外借款可能导致不动产基金存在如下特殊风险：

1、不动产基金财务状况可能受到不利影响，如不动产基金的偿债压力提高、不动产基金可支配的资金减少、不动产基金年度可供分配金额降低、不动产基金直接或间接对外继续申请借款的机会减少、运营的灵活性降低等。

2、不动产基金无法顺利续借或新增借款带来的风险。在无法顺利续借或新增借款的情形下，不动产项目的运营和维护可能受到不利影响，如不动产基金系为了收购不动产项目而申请续借或新增借款的，不动产基金可能无法顺利收购不动产项目。

3、不动产基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的风险。如当不动产基金或相关特殊目的载体无法按时偿还债务时，可能触发违约条款导致债务提前到期的风险，以及可能触发交叉违约条款使得其它债务同时到期的风险。不动产基金或相关特殊目的载体也可能面临以不合理价格出售基金资产而被债权人提起诉讼面临的法律风险等。极端情况下，不动产基金还可能面临清算风险。

4、已获得借款资金但项目收购失败的相关风险。不动产基金存续期间，如为项目收购申请借款且已获得借款资金但最终项目收购失败的，则不动产基金在无法获取新项目预期收益的同时，需要就已经获得的借款资金承担还本付息的义务，由此可能对不动产基金的财务状况造成不利影响。

十四、原始权益人控股股东与基金管理人控股股东存在关联关系的相关风险

原始权益人沿江高速公司的控股股东为江苏交控，持股比例为 55.46%，基金管理人华泰资管的控股股东为华泰证券股份有限公司（简称“华泰证券”），持股比例为 100.00%。截至 2022 年 6 月末，江苏交控持有华泰证券 5.39%的股份，是华泰证券的关联方。原始权益人控股股东和基金管理人控股股东的股权关系可能影响本基金的运作。

就上述风险，原始权益人及其控股股东、基金管理人及其控股股东均建立了完善的业务隔离、风险管理、内部控制等制度，能够有效做到风险隔离与管控。此外，经核查，原始权益人及基金管理人均不在对方的关联方名单上，不存在直接的关联关系。

十五、基金管理人投资原始权益人证券产品相关风险

截至 2022 年 6 月末，原始权益人未进行公开市场融资，基金管理人华泰资管亦未参与原始权益人融资活动。本基金存续期间，原始权益人可能通过发行债券、股权上市等方式进行公开市场融资，华泰资管可能参与原始权益人证券产品的投资，存在持有债券或股权的利益关系，从而对本基金的运作产生不利影响。

十六、相关参与机构的操作及技术风险

本基金运作过程中，因基金管理人、资产支持证券管理人、托管人、财务顾问、登记机构、销售机构、证券交易所等机构内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、资产支持证券管理人、托管人、财务顾问、登记机构、销售机构、证券交易所等。

十七、基金份额交易价格上涨导致 IRR 为 0 甚至亏损的风险

高速公路作为不动产服务类资产，产生现金流和盈利能力受到其自身建设标准、所处区位、周边路网规划、行业收费政策、宏观经济发展状况等客观因素限制，高速公路的收入成长能力存在上限，在有限的经营收费权期限内，不动产项目能够产生的可供分配金额亦存在上限。

江苏百盛工程咨询有限公司基于沪苏浙高速公路的历史运营情况、区域路网发展现状、未来经济发展情况、路网规划、收费政策等因素，对沪苏浙高速公路未来的交通流量和收入进行预测，并由北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对未来经营收费权期限内的现金流进行预测，形成了具有一定增长率的收入现金流序列。

假设本基金拟发售份额总额为 5 亿份，基于全周期预测收入现金流序列和可供分配金额测算报告的相关假设，对基金的价格进行测算分析（假设基金存续期内不发生扩募情形）：如初始基金份额价格超过 6.4 元，则全周期 IRR 可能低于 4%；如初始基金份额价格

超过 8.1 元，则全周期 IRR 可能低于 0%，即本基金在全周期内恰好只能收回投资本金，甚至可能出现本金亏损的风险。

上述测算结论仅在收入、成本等符合当前假设、从本基金全周期投资的角度成立，而高速公路项目经营情况存在一定波动性。如未来沪苏浙高速公路的实际收入或支出相对于预测发生波动，则对应内部收益率亦将发生变动；投资者通过二级市场买卖基金份额，其交易价格与实际价值可能存在偏离，亦可能导致投资者获取的内部收益率发生波动。因此，无论参与本基金认购还是二级市场交易，投资者应谨慎定价，理性投资。

十八、其他风险

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、代理机构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。

第二节 与专项计划相关的风险

一、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

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

二、专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖资产支持证券管理人和资产支持证券托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

三、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人尽责履约风险

专项计划的正常运行依赖于资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等参与主体的尽责服务，存在资产支持证券管理人违约违规风险、资产支持证券托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

四、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期间，如资产支持证券管理人出现严重违反相关法律、法规的规定和专项计划文件有关约定的情形，资产支持证券管理人可能会被取消资格，上交所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

五、法律、政策环境改变的风险

如专项计划存续期间，有关政策、法律法规等发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。同时，国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响专项计划的投资收益水平。

第三节 与不动产项目相关的风险

一、不动产项目的政策风险

本基金投资高速公路类不动产项目，其现金流主要来源于高速公路车辆通行费等业务收入。通行费收费标准、收费时限、养护维护标准受国家和地方法律法规及政策影响较大，可能由于相关政策法规的变化，造成通行费收费标准的降低、收费时限的缩短或减少，及养护维护费用的增加，造成不动产项目未来现金流入降低。

车辆通过高速公路时会不同程度地产生废气、粉尘及噪音等环境问题。随着车流量的增长，高速公路沿线噪声、汽车有害气体排放量和大气粉尘含量等也将相应提高。如未来国家环保政策有所调整，提高环境保护标准，将可能加大项目公司的营运成本，对项目公司的经营业绩产生一定影响。

二、不动产项目运营管理机构的管理风险

不动产基金、专项计划、项目公司共同委托沿江高速公司作为不动产项目的运营管理机构。不动产项目的运营业绩与运营管理机构的服务水平和管理能力密切相关。当运营管理机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能增加不动产项目的运营成本，从而变相降低经营收益，甚至给不动产项目造成损失。

三、不动产项目运营管理机构的解聘及更换风险

不动产基金及专项计划存续期间，如果发生运营管理机构解聘或更换情形，该等拟聘任机构需满足《运营管理服务协议》相关要求，具体约定为“继任运营管理机构应具备优于原运营管理机构的运营管理能力（项目运营管理经验、配备运营管理人员数量及经验、公司治理能力与财务状况等），包括但不限于：独立的法人机构、投资、建设或运营管理的高速公路收费里程合计不低于 100 公里（不得持有或管理与本项目平行、方向相同且构成车辆实质性分流的竞争性收费公路）”，因此存在没有合适续聘机构的可能性。如基金份额持有人大会审议运营管理机构解聘及更换事宜，与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人无需回避表决，存在因沿江高速公司及关联方持有较高比例基金份额从而影响持有人大会审议结果的可能性。

四、不动产项目的经营风险

1、不动产基金投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况，不动产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，不动产项目运营过程中收费等收入的波动也将影响基金收益分配

水平的稳定性。此外，不动产基金可直接或间接对外借款，存在不动产项目经营不达预期，无法偿还借款的风险。

2、不动产项目的运营业绩与运营管理机构及其主要行政人员、高级管理人员所持续提供的服务及表现密切相关。本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能，且运营管理机构相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的不动产项目存在竞争关系的项目，则可能会对本基金的经营业绩造成不利影响。

3、若项目公司内部监控制度及程序不严谨，或者基金管理人未能及时发现及防止与不动产项目有关联内外部员工的相关违法违规行为，则可能对基金财产造成重大不利影响。

4、本基金存续期间，若不动产项目适用的高速公路维护标准提高，则本基金将需要支出更多费用以确保符合相关标准，则可能对基金财产造成重大不利影响。

5、为维持不动产项目运营质量或提升不动产项目的经营水平，基金管理人将视情况开展大修或者改扩建计划，若该等计划无法达到预期效果，将对基金财产造成不利影响。

6、对不动产项目进行的尽职审查存在无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处的可能。在不动产项目未来的经营中，若存在道路、配套设施、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此额外支付成本，从而对基金财产造成不利影响。

7、在路桥运营过程中，可能因大型物体撞击、货车超载等多种原因导致路桥设施遭受毁损、垮塌等事故，进而造成通行受阻、财产损失和人员伤亡等情况，上述情况将对不动产项目运营产生负面影响。

8、不动产项目在维修保养、生产运营等过程中可能会遇到未能防范的安全问题，比如在大中修、道路维护时产生处理不当的情形，由此引发安全事故，对不动产项目造成不利影响。

五、不动产项目出售/处置价格波动及处置的不确定性风险

本基金涉及不动产项目的处置方式包括转让不动产资产支持证券份额、对项目公司享有的股权及标的债权、不动产项目的权益等。由于不动产项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于不动产项目无法按照公允价值出售，从而影响本基金获得的现金流规模，进而导致本基金的基金份额持有人投资损失。

本基金存续期为 12 年，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。如本基金存续期届满后终止运作的，则面临基金财产的处置问题，不动产资产支持证券份额、对项目公司股权及标的债权的价值最终取决于不动产项目的价值。由于不动产项目流动性较差，极端情况下有可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险。极端情况下还有可能出现合理期限内找不到合适交易对手等原因导致资产成交时间推迟的风险。

六、不动产项目估值与公允价值有偏差的风险

本基金已聘请专业评估机构对不动产项目资产采用收益法进行评估，收益法估值对于项目现金流和收入增长的预测，折现率的选择，运营管理的成本等参数需要进行大量的假设。由于预测期限长，部分假设较小幅度的偏差可能会很大程度上影响不动产项目的估值，可能导致评估值不能完全反映不动产项目的公允价值。同时，不动产项目的评估结果并未考虑因设立本基金而发生的基金管理费、专项计划的计划管理费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。由于现金流和收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。

七、不动产项目估值调整及无法体现公允价值的风险

不动产项目相关资产组采用收益法进行评估，收益法估值需要基于特定的评估基准日，并对核心参数需要进行大量的假设。评估基准日和/或有关假设的变动可能导致不动产项目估值调整。本项目在首次申报时，以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日，不动产项目相关资产组的估值为 29.511 亿元。截至 2022 年 6 月 30 日，不动产项目相关资产组的估值为 28.50 亿元，主要调整因素为：1、评估基准日变动；2、折现率调整；3、考虑新冠疫情影响，下调了 2022 年下半年及 2023 年通行费收入；4、其他因素。

此外，不动产项目资产评估报告基于多项假设作出，本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现不动产项目相关资产组届时的公允价值。

八、不动产项目的车流量预测偏差风险

本基金已聘请专业机构对沪苏浙高速公路未来的车流量进行预测。车流量预测机构结合项目历史车流量、区域路网规划等条件，对地区经济社会发展、收费政策等做了大量假设，按照“四阶段”的预测思路，对沪苏浙高速公路未来收费年限内的车流量进行了预测。如果发生了偏离预测假设的不利变动，可能导致车流量预测发生偏差，进而影响项目收益。

九、不动产项目的现金流预测风险

本基金的产品方案根据对不动产项目未来现金流的合理预测而设计，本项目中影响不动产项目未来现金流的因素主要是不动产项目的车流量变动、收费标准变化、收费期限调整、养护成本变动、实际税收情况及运营服务机构运营能力等多重因素。其中未来影响车流量的因素主要是宏观及区域经济波动、其他高速公路的分流、其他交通方式的替代、项目运营养护活动等多重因素。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对不动产项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资者可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

十、高速公路所在区域发展不及预期的风险

高速公路所在区域经济社会的发展为高速公路运营和收益的稳定性提供了有利的经济基础和社会环境。如果沿线区域经济社会发展情况不及预期，可能导致高速公路的车流量增长不及预期，进而影响项目的收益水平。

十一、竞争性项目带来的风险

高速公路行业区域性较强，沪苏浙高速公路所处的江苏省高速公路路网较密集，已形成较为完善的高速公路网络。根据《江苏省高速公路网规划（2017-2035）》目标：到2035 年，节点连通度提高至 2.0，总体上实现四路连通。相关联通路段不断完善拓展，有助于沪苏浙高速承接更多地区的车流通过。若未来出现与沪苏浙高速公路等级相同、起点、终点相同或相似、路线走向基本平行且间隔较近的公路，则会对沪苏浙高速公路产生分流效应，影响收益的稳定性。

此外，沪苏浙高速公路周边可能存在新建高铁网络或免费通行的公路网络的可能性，产生竞争，对沪苏浙高速公路的车流量造成一定的不利影响。

十二、服务区经营性用地的租赁风险

不动产项目服务区经营性用地系通过江苏交控与沪苏浙公司签署《关于平望服务区之土地租赁协议》（简称“《土地租赁协议》”）租赁取得，项目公司不享有服务区经营性用地的土地使用权。如《土地租赁协议》被解除、被撤销、终止等，项目公司将无法使用服务区经营性用地，从而影响不动产项目服务区正常经营。对此，江苏交控已承诺将上述经营性用地出租给沪苏浙公司独占、排他性地使用，且承诺在不动产基金存续期限内不转让沪苏浙高速公路平望服务区经营性用地的土地使用权，并承诺《土地租赁协议》约定的租赁期限不短于沪苏浙高速公路的剩余收费年限。

十三、不动产项目资产公允价值下跌风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的不动产项目资产评估报告。不动产项目资产评估报告基于多项假设作出，该报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为不动产项目资产公允价值的任何承诺和保障。在不动产项目实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善等原因导致不动产项目公允价值下跌的风险。

十四、不动产项目收费期满的风险

根据“不动产项目文件”，沪苏浙高速公路的核定收费年限为 25 年，将于 2033 年 1 月 11 日收费期满，如本基金没有及时纳入新的不动产项目，则存在不动产项目按照会计准则摊销或折旧而导致基金净值逐年减少，基金净值归零的可能性。

此外，根据《基础资产转让协议》约定，收费期满后，沿江高速公司或其指定关联方有权优先无偿受让项目公司股权和/或不动产项目。沿江高速公司承诺：“如在沪苏浙高速公路项目收费年限届满，在沿江高速公司优先受让沪苏浙公司股权或沪苏浙高速公路项目

后，沪苏浙公司对于沪苏浙高速公路项目的经营性用地，将按照有关规定办理相关手续；沪苏浙公司对于沪苏浙高速公路项目的划拨用地使用权及项目其他设施，将依法向政府方或其指定机构无偿移交。沿江高速公司将依法依规配合沪苏浙公司办理上述事项中的相关手续。”

十五、项目公司毛利率波动较大的风险

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司的毛利率分别为 35.86%、-0.81%、10.85%和 32.15%。其中 2020 及 2021 年度毛利率较低的原因为：2020 年度，受疫情影响，沪苏浙公司营业收入下滑。同时，因无形资产摊销上升及非经常性养护维修成本（主要包括公路沉降处置及桥梁大修）增加，沪苏浙公司的营业成本上升，导致毛利率下降明显。2021 年度，因车流量相对 2019 年有所增长，沪苏浙公司收费业务收入有所上升，同时，因 2021 年非经常性养护维修成本（主要为交安设施提质项目）上升明显，导致收费业务成本相对 2019 年上升明显，收费业务毛利相对 2019 年下滑。

综合来看，除疫情影响外，沪苏浙公司毛利率波动较大的原因是不动产项目的非经常性养护。针对上述风险，在不动产项目评估中，评估机构充分考虑了项目的养护维修成本，但不能排除未来毛利率波动对项目收益造成的不利影响。

十六、不动产项目保险额度较低的风险

经核查，项目公司已向中国人民财产保险股份有限公司南京市分公司以项目公司作为被保险人投保了财产一切险，保险金额约为人民币 4,449.58 万元，保险项目为服务区、加油站，保险期限为从 2022 年 7 月 30 日零时起至 2023 年 7 月 29 日 24 时止。项目公司已向中国人民财产保险股份有限公司南京市分公司以项目公司作为被保险人投保了公众责任险，每次事故及累计赔偿限额为人身伤亡及财产损失合计人民币 2,000 万元，每人赔偿限额人民币 100 万元，保险期限为从 2022 年 7 月 30 日零时起至 2023 年 7 月 29 日 24 时止。截至本招募说明书出具之日，不动产项目保险额度较低，可能存在保险理赔不足，导致不动产项目价值损失的风险。

针对上述风险，《基金合同》生效前基金管理人将敦促项目公司为不动产项目补充购买足够的财产保险和公共责任险，保险合同生效期不晚于《基金合同》生效日。资产评估机构在进行不动产项目评估，基金管理人在编制《可供分配金额测算报告》时均已充分考虑购买补充保险的保费带来的现金流出。

《基金合同》生效后，基金管理人将委托运营管理机构为不动产项目选择并购买以项目公司为唯一受益人的足额的财产保险和公众责任保险等保险，在保险期限届至前，配合项目公司办理不动产资产商业保险的续保，确保不动产项目商业保险不发生中断。

十七、不动产项目无法实现完整处置的风险

在项目公司运营出现较大困难时，本基金可采用转让不动产资产支持证券份额、对项目公司享有的股权及标的债权、不动产项目的权益等方式对不动产项目进行处置。当前不

动产项目服务区经营性用地系通过江苏交控与项目公司签署《土地租赁协议》租赁取得，项目公司不享有服务区经营性用地的土地使用权。服务区作为高速公路的运营配套设施，若单独对不动产项目进行处置也无法实现对服务区的处置，且本项目以收费权进行估值并未将划拨地纳入评估范围内。届时处置将受限于前述因素影响，处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。

十八、附属建筑设施及房屋未办理产权证书可能面临的违建处罚风险

当前项目公司尚未就沪苏浙高速公路范围内房屋办理房屋所有权证或不动产权证书，存在被相关主管部门调查、责令整改或受到行政处罚的风险。对此，江苏省交通厅和江苏省自然资源厅已分别出函确认沪苏浙高速公路的服务设施、管理设施等建筑物属于沪苏浙高速公路的附属配套设施，上述附属配套设施已由沪苏浙公司完成建设，沪苏浙公司依法享有上述附属配套设施的相关权益，违建处罚风险较小。截至 2022 年 6 月末，沪苏浙公司的房屋及建筑物账面值占沪苏浙公司总资产的比例分别为 1.74%，占比较低，并不会对本基金产生重大影响。

此外，江苏交控、沿江高速公司已出具《关于沪苏浙高速公路合规事项的承诺函》，沿江高速公司、江苏交控承诺将积极协助沪苏浙公司、基金管理人与相关主管部门沟通协商，争取补办缺失的证照、手续或取得合规函（如需）。在《基金合同》生效后，如沪苏浙公司因未办理相关证照或合规手续受到行政处罚、或因上述问题不符合监管要求而被责令整改等情形给不动产基金带来损失的，由沿江高速公司承担相应责任，并赔偿不动产基金受到的相应损失。

十九、市场风险

国家宏观经济和行业周期的影响、不动产项目所在区域的区位风险及周边其他不动产项目带来的市场竞争、不动产项目所在区域经济下滑带来的市场调整，都将给不动产项目经营带来不确定性，这些不确定性可能影响未来不动产项目的运营收益，造成投资收益率波动的风险。极端情况下，若不动产项目经营不善，项目公司可能出现无法按时偿还借款，出现资不抵债的情况，甚至导致项目公司破产清算，进而给本基金投资本金和收益造成严重威胁。

二十、不可抗力风险

由于本基金底层资产为收费高速公路，产品现金流直接依赖路段通行费收入，若因地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、疫情、战争或其他不可抗力因素导致通行量下降或因未来免收通行费等政策的变动导致底层资产现金流减少，将对基金收益造成严重不利影响。例如：受新冠疫情影响，交通运输部于 2020 年 2 月 15 日发布了《交通运输部关于新冠肺炎疫情防控期间免收收费公路车辆通行费的通知》（简称“《免收通行费的通知》”），根据《免收通行费的通知》自 2 月 17 日零时起至疫情防控工作结束，全国收费公路免收车辆通

行费，具体截止时间另行通知。从 2020 年 5 月 6 日零时起，经国务院同意，经依法批准的收费公路恢复收取车辆通行费。

第四章 不动产项目

第一节 不动产项目概况

一、不动产项目基本情况

本基金初始投资的不动产项目为沪苏浙高速公路（即 G50 沪渝高速江苏段）及其附属设施。不动产项目基本情况如下表所示：

表8：不动产项目概况表

不动产项目名称	沪苏浙高速公路（即 G50 沪渝高速江苏段）
不动产项目业态	高速公路
项目所在地	江苏省苏州市吴江区
资产范围	起于：上海市青浦区与江苏省苏州市吴江区的交界处 止于：江苏省苏州市吴江区与浙江省湖州市的交界处
建设内容和规模	高速公路 49.947 公里，特大桥、大桥 19 座、互通式立交 7 处，分离式立交 5 处，服务区 1 处，收费站 8 处，通道 40 道、涵洞 91 道，收费、监控、通讯系统一套、安全设施、供电、照明等设施及绿化工程。
建筑面积	不涉及
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2005 年 7 月 通车时间：2008 年 1 月 通过竣工验收时间：2011 年 1 月
决算总投资	约 37.90 亿元
运营起始时间	2008 年 1 月 12 日开通试运营
使用期限	收费起始时间：2008 年 1 月 12 日 收费停止时间：2033 年 1 月 11 日
剩余年限	约 10.54 年[2]
用地性质	划拨
可供分配金额测算	预测期间为 2022 年 10-12 月及 2023 年的可供分配金额分别为 8,361.88 万元、22,512.32 万元
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	2025 年 12 月 25 日，项目公司与中国人民财产保险股份有限公司南京市分公司签订了保险合同，向保险公司投保了江苏沪苏浙高速公路有限公司财产一切险（保险单号码：PQYC202532010000003959 和 PQYC202532010000003960）和公众责任险（保险单号码：PZCG202532010000005798），保险期限均为：2026 年 1 月 1 日零时起至 2026 年 12 月 31 日 24 时止。具体保险内容如下：沪苏浙高速财产一切险总保额为 3,776,660,817.39 元，每次事故绝对免赔额人民币 5,000.00 元；公众责任险每次事故绝对免赔额 0 元，每次事故及累计赔偿限额人身伤亡及财产损失合计：人民币 2,000.00 万

[2]距离尽职调查基准日 2022 年 6 月 30 日。

不动产项目名称	沪苏浙高速公路（即 G50 沪渝高速江苏段）
	元，每人赔偿限额人民币 100 万元，其中每次事故是指一次事故或一个事故引起的一系列事故。 2026 年 1 月 13 日项目公司与中国平安财产保险股份有限公司南京中心支公司签订了沪苏浙公司车辆保险服务项目协议，为项目公司的公务用车及生产用车进行了投保，机动车辆投保险种包括交强险、车船险、车辆损失险、第三者商业责任险（限额 100 万元）、班车加保车上人员责任险，2 万/座，机动车损失保险按车辆实际价值确定保额，保险期限为 2026 年 1 月 13 日至 2027 年 1 月 12 日。
项目权属	项目公司持有沪苏浙高速公路江苏段及其配套附属设施（包括服务区内的房屋建筑物）以及其占地范围内的国有建设用地使用权（划拨地）。
他项权利	无

二、不动产项目的合规性

（一）不动产项目符合相关政策要求的情况

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（简称“‘十四五’规划”）明确提出“推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展，有效盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环”。沪苏浙高速 REITs 项目是江苏交控和沿江高速公司践行“十四五”规划，响应《交通强国建设纲要》的重要举措。

沪苏浙高速公路作为上海至重庆 G50 国家重点干线公路的重要路段以及江苏省规划建设的“五纵九横五联”高速公路网的重要组成部分，完善了长三角地区的交通路网，为周边人民群众的出行和商品货物的流通提供了便利，加速了区域间交流与融合，有利于长三角地区社会生产力、综合实力和人民生活水平的提高，有利于进一步加快周边城镇的城市化进程。

沪苏浙高速公路属于长三角区域的重要不动产项目，契合国家长三角一体化发展的战略规划，符合“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念。从提高供给质量出发，沪苏浙高速公路的持续稳定经营将扩大有效交通供给，提高供给结构对需求变化的适应性和灵活性，满足多元产业发展对于交通供给的共性需求，促进经济社会持续健康发展。

根据《长江三角洲地区交通运输更高质量一体化发展规划》的要求，沪苏浙高速公路作为长三角地区的重要交通要道，将共同构建成供需能力精准匹配、服务品质国际一流、资源集约高效利用的长三角地区现代化综合交通运输体系。

（二）投资管理手续合规性

1、不动产项目的资产范围

根据《沪苏浙高速公路江苏段工程项目竣工验收鉴定书》，沪苏浙高速公路位于苏州吴江市南部，起点位于苏沪两省交界处，与上海市沪青平高速公路相接，止于江苏省吴江

市[3]震泽镇八都北的苏浙两省交界处，与浙江省申苏浙皖高速公路相接，路线全长 49.947 公里。根据《沪苏浙高速公路江苏段工程项目交工验收报告》，沪苏浙高速公路全线采用双向六车道高速公路标准，路基宽度 35 米，计算行车速度 120 公里/小时，桥涵设计荷载为公路 I 级。

沪苏浙高速公路的资产范围包括：（1）沪苏浙公司享有的沪苏浙高速公路江苏段及其配套附属设施的收费公路权益（包括收费权、广告经营权、服务设施经营权[4]，简称“收费公路权益”）；（2）沪苏浙公司投资建设和拥有的沪苏浙高速公路江苏段及其配套附属设施资产（简称“公路资产”）。

（1）收费公路权益

2008 年 1 月 2 日，江苏省人民政府作出“苏政复〔2008〕1 号”《省政府关于同意沪苏浙高速公路江苏段开征车辆通行费的批复》，同意由沪苏浙公司负责沪苏浙高速公路江苏段的收费经营和管理维护工作。

江苏省交通运输厅（简称“江苏省交通厅”）于 2020 年 8 月 21 日出具《省交通运输厅关于沪苏浙高速公路江苏段相关情况的说明》（简称“《江苏省交通厅说明》”），确认沪苏浙公司负责沪苏浙高速公路的收费经营和管理维护工作，享有沪苏浙高速的收费公路权益，即《中华人民共和国收费公路管理条例》（国务院令 2004 第 417 号）第二十条所规定的收费权、广告经营权、服务设施经营权。

（2）公路资产

公路资产包括根据原江苏省发展计划委员会作出的“苏计基础发〔2003〕1115 号”《关于沪苏浙高速公路江苏段工程可行性研究报告（含项目建议书）的批复》及江苏省发展和改革委员会（简称“江苏省发改委”）作出的“苏计基础发〔2005〕525 号”《关于沪苏浙高速公路江苏段初步设计的批复》、“苏发改交能发〔2005〕1046 号”《省发展改革委关于沪苏浙高速公路江苏段黎里互通初步设计的批复》建设的沪苏浙高速公路主线及其连接线、互通式立交、匝道收费站、服务区、管理所、养护工区附属设施。

2、不动产项目的资产权属

（1）国有建设用地使用权

沪苏浙高速公路项目用地已取得建设用地批复，其中划拨用地已取得不动产权证书；江苏交控已就服务设施用地中的经营性用地取得不动产权证书，由沪苏浙公司自江苏交控租赁使用。

[3]现为苏州市吴江区。

[4]根据《中华人民共和国收费公路管理条例》第二十条，收费公路的权益，包括收费权、广告经营权、服务设施经营权。

1）用地批复

2009 年 2 月 14 日，中华人民共和国国土资源部（简称“国土资源部”）作出“国土资函〔2009〕324 号”《国土资源部关于沪苏浙高速公路江苏段工程建设用地的批复》，同意吴江市将农民集体所有农用地 328.9336 公顷（其中耕地 168.7413 公顷）转为建设用地并办理征地手续，另征收农民集体所有建设用地 13.2632 公顷、未利用地 17.4298 公顷；同意将国有农用地 1.1115 公顷（其中耕地 1.0932 公顷）转为建设用地，同时使用国有建设用地 2.8573 公顷、未利用地 10.5515 公顷。同意以上批准建设用地 374.1469 公顷作为沪苏浙高速公路江苏段工程及服务设施用地，其中服务设施用地 5.333 公顷中的经营性用地以有偿使用方式供地，其余建设用地以划拨方式供地。

根据《江苏省交通厅说明》，沪苏浙高速公路江苏段共计批准建设用地 374.1469 公顷，由当地人民政府按照有关规定提供，作为沪苏浙高速公路江苏段工程及服务设施用地。

根据江苏省自然资源厅于 2020 年 10 月 13 日出具的《江苏省自然资源厅关于沪苏浙高速公路江苏段相关情况的说明》（简称“《江苏省自然资源厅说明》”），沪苏浙高速公路项目用地已履行相关报批手续。

2）沪苏浙高速公路划拨用地的不动产权证书

沪苏浙公司就其享有的沪苏浙高速公路占地范围内的划拨用地已取得苏州市吴江区自然资源和规划局（简称“吴江自规局”）于 2021 年 3 月 19 日、2022 年 7 月 26 日核发的 19 份《不动产权证》，证载土地性质均为划拨用地，土地用途均为公路用地，均由沪苏浙公司单独所有。《不动产权证》记载的其他基本信息如下：

表9：沪苏浙高速公路划拨用地的不动产权证

权证号	不动产单元号	坐落	面积（㎡）
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011180 号	320509903000GB00007Q00000001	吴江区黎里镇	248,150.79
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011182 号	320509902000GS00009Q00000001	吴江区松陵镇	41,029.56
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011183 号	320509903000GB00011Q00000001	吴江区松陵镇、平望镇	257,710.78
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011184 号	320509902000GS00006Q00000001	吴江区松陵镇	3,000.37
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011186 号	320509902000GS00002Q00000001	吴江区黎里镇	212,783.89
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011187 号	320509903000GB00013Q00000001	吴江区松陵镇、七都镇	435,923.97
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011188 号	320509903000GB00008Q00000001	吴江区黎里镇	128,353.22
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011189 号	320509903000GB00014Q00000001	吴江区桃源镇	468,149.43
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011191 号	320509902000GS00007Q00000001	吴江区松陵镇	22,929.5

权证号	不动产单元号	坐落	面积（㎡）
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011192 号	320509902000GS00004Q00000001	吴江区黎里镇	25,940.65
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011194 号	320509903000GB00009Q00000001	吴江区松陵镇、黎里镇	586,381.97
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011195 号	320509902000GS00003Q00000001	吴江区黎里镇	64,227.24
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011196 号	320509902000GS00005Q00000001	吴江区松陵镇	2,955.55
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011197 号	320509903000GB00015Q00000001	吴江区黎里镇	345400.67
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011199 号	320509903000GB00010Q00000001	吴江区松陵镇	224,433.49
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011201 号	320509902000GS00010Q00000001	吴江区七都镇	102,323.56
苏（2021）苏州市吴江区不动产权第 9011202 号	320509902000GS00008Q00000001	吴江区松陵镇	9,803.47
苏（2022）苏州市吴江区不动产权第 9043896 号	320509903000GB00039W00000000	吴江区松陵镇、平望镇	467,203.85
苏（2022）苏州市吴江区不动产权第 9043900 号	320509903000GB00040W00000000	吴江区平望镇	6,779.59
合计			**3,653,481.55**

截至本招募说明书出具之日，沪苏浙公司已就沪苏浙高速公路占地范围内的划拨用地办理完毕不动产权证书。

3）沪苏浙高速公路经营性用地的不动产权证书办理情况

根据江苏交控于 2021 年 8 月 27 日向江苏省政府出具的“苏交控〔2021〕356 号”《关于江苏交通控股有限公司高速公路存量土地处置有关事项的请示》（简称“《江苏交控存量土地处置请示》”），江苏交控向江苏省政府请示：对高速公路项目附属服务区用地中的经营性设施用地，依法选择采用作价出资（入股）、招拍挂出让方式配置。对符合作价出资（入股）方式配置的，由江苏省政府批准江苏交控为江苏省政府授权投资机构，按评估价值注入江苏交控，作为江苏省政府对江苏交控的出资。[…]考虑江苏省首例高速公路公募 REITs 发行的迫切需要，先期启动沪苏浙高速公路附属服务区中的经营性设施用地采用作价出资（入股）方式配置。

针对《江苏交控存量土地处置请示》：（1）2021 年 9 月 7 日，江苏省财政厅出具了“苏财便〔2021〕772 号”《对省政府办公厅〔2021〕政字 2350 号办文单的办理意见》（简称“《江苏省财政厅办理意见》”），建议同意江苏交控所请，分类分步依法规范实施高速公路存量土地处置。（2）2021 年 9 月 8 日，江苏省政府国有资产监督管理委员会（简称“江苏省国资委”）出具了“苏国资函〔2021〕76 号”《关于省政府办公厅〔2021〕政字 2350 号办文单办理意见的函》（简称“《江苏省国资委办理意见》”），对江苏交控向省政府请示的事项无不同意见，建议先行启动以“作价出资”方式完善沪苏浙高速公路附属服务区中

的经营性设施用地手续。（3）2021 年 9 月 14 日，江苏省交通厅出具了“苏交财函〔2021〕90 号”《省交通运输厅关于反馈省政府办公厅办文单〔2021〕政字 2350 号有关意见的函》（简称“《江苏省交通厅反馈意见》”），同意江苏交控有关请示事项，同时建议对正在推进高速公路公募 REITs 发行试点的沪苏浙高速公路江苏段相关土地处置，优先加快实施。（4）2021 年 9 月 29 日，江苏省自然资源厅出具了“苏自然资函〔2021〕1151 号”《江苏省自然资源厅关于报送高速公路存量土地处置有关事项办理意见的函》（简称“《江苏省自然资源厅办理意见》”，与《江苏省财政厅办理意见》《江苏省国资委办理意见》《江苏省交通厅反馈意见》合称“《四部门办理意见》”），建议将国有建设用地使用权按评估价值注入江苏交控，作为江苏省政府对江苏交控的出资，同时同意江苏交控正在推进基础设施公募 REITs 试点工作的沪苏浙高速江苏段平望服务区相关用地，按作价出资（入股）方式配置先期实施。（5）2021 年 10 月 15 日，江苏省政府办公厅出具了“[2021]政办秘六 152 号”《省政府办公厅公文办理呈批单》，同意省自然资源厅会同省财政厅、交通厅、国资委建议（即《四部门办理意见》），明确江苏省政府批准江苏交控为江苏省政府授权投资机构，将符合条件的国有建设用地使用权按评估价值注入，作为江苏省政府出资；完善沪苏浙高速公路平望服务区相关用地手续，按作价出资（入股）方式配置，以推进其 REITs 项目试点实施；由江苏交控按规定商有关部门办理相应手续。（6）根据江苏省自然资源厅于 2021 年 10 月 28 日下发的《江苏省自然资源厅关于对江苏交通控股有限公司高速公路存量土地处置有关事项的通知》（苏自然资函〔2021〕1275 号，简称“《江苏省自然资源厅通知》”），为推进基础设施 REITs 项目试点实施，沪苏浙高速公路平望服务区相关用地按作价出资（入股）方式配置。

根据《省政府办公厅公文办理呈批单》《四部门办理意见》及《江苏省自然资源厅通知》，江苏省政府将在为沪苏浙高速公路服务区的经营性用地办理不动产权证书后将该等经营性用地按评估价值注入江苏交控，作为江苏省政府对江苏交控的出资，由江苏交控取得该等经营性用地的土地使用权。根据《公司法》第二十七条[5]及《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十七条[6]规定，股东可以以国有土地使用权作价出资。我们认为，江苏省政府作为持有江苏交控 100%股权的股东，可以其取得的沪苏浙高速公路服务区的经营性

[5]《公司法》第二十七条规定：“股东可以用货币出资，也可以用实物、知识产权、土地使用权等可以用货币估价并可以依法转让的非货币财产作价出资；但是，法律、行政法规规定不得作为出资的财产除外。对作为出资的非货币财产应当评估作价，核实财产，不得高估或者低估作价。法律、行政法规对评估作价有规定的，从其规定。”

[6]《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十七条：“建设单位使用国有土地，应当以有偿使用方式取得；但是，法律、行政法规规定可以以划拨方式取得的除外。国有土地有偿使用的方式包括：（一）国有土地使用权出让；（二）国有土地租赁；（三）国有土地使用权作价出资或者入股。”

用地的土地使用权对江苏交控进行增资，该等作价出资安排符合《公司法》第二十七条及《中华人民共和国土地管理法实施条例》第十七条规定。

此外，江苏交控、沿江高速公司、沪苏浙公司于 2021 年 11 月 15 日出具《关于沪苏浙高速公路江苏段及其附属设施土地使用权相关事项的承诺函》（简称“《关于土地使用权相关事项的承诺函》”），江苏交控确认将在江苏省政府作价出资手续办理完成后办理沪苏浙高速公路平望服务区经营性用地的土地使用权证，并承诺在不动产 REITs 发行前完成上述土地使用权证办理。

经查，江苏交控就其享有的沪苏浙高速公路占地范围内的经营性用地已取得吴江自规局于 2022 年 9 月 16 日核发的 4 份《不动产权证书》，证载土地性质均为作价出资（入股），土地用途均为零售商业用地，使用期限均至 2062 年 9 月 14 日止，均由江苏交控单独所有。《不动产权证书》记载的其他基本信息如下：

表10：沪苏浙高速公路经营性用地的不动产权证

权证号	不动产单元号	坐落	面积（㎡）
苏（2022）苏州市吴江区不动产权第 9052219 号	320509104008GB00001W00000000	平望镇 G50 高速公路南区加油站	3,224.48
苏（2022）苏州市吴江区不动产权第 9052224 号	320509104005GB00001W00000000	平望镇 G50 高速公路北区加油站	2,172.20
苏（2022）苏州市吴江区不动产权第 9052226 号	320509104005GB00002W00000000	平望镇 G50 高速公路北区地块	10,988.44
苏（2022）苏州市吴江区不动产权第 905223 号	320509104008GB00002W00000000	平望镇 G50 高速公路南区地块	16,046.88
合计			**32,432**

截至本招募说明书出具之日，江苏交控已就沪苏浙高速公路占地范围内的经营性用地办理完毕不动产权证书。

4）沪苏浙高速公路经营性用地租赁安排

就沪苏浙高速公路经营性用地租赁事宜，江苏交控与项目公司已签署《关于平望服务区之土地租赁协议》（简称“《土地租赁协议》”），约定由江苏交控将沪苏浙高速公路经营性用地出租给沪苏浙公司使用，初始租赁起租日为江苏交控将地块移交给沪苏浙公司之日（具体日期以江苏交控及沪苏浙公司签署的交付确认书中载明的交付时间为准）或 2022 年 9 月 1 日（孰早）；初始租赁届满日为至沪苏浙高速公路收费年限届满之日（即 2033 年 1 月 11 日）止。双方确认，如沪苏浙高速公路收费年限延长，则租赁期限自动延长相应年限。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四条[7]规定，土地使用权人在使用年限内可以出租其土地使用权。因此，江苏交控已取得沪苏浙高速公路经

[7]《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四条：“依照本条例的规定取得土地使用权的土地使用者，其使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，合法权益受国家法律保护。”

营性用地的土地使用权，其有权对外出租。经审阅《土地租赁协议》，基金管理人认为该等《土地租赁协议》不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，不存在《中华人民共和国民法典》规定的合同无效或可撤销的情形。在江苏交控将沪苏浙高速公路经营性用地的土地使用权交付给沪苏浙公司后，沪苏浙公司有权根据该等《土地租赁协议》使用沪苏浙高速公路经营性用地。

根据《关于土地使用权相关事项的承诺函》，江苏交控承诺将沪苏浙高速公路平望服务区经营性用地出租给沪苏浙公司独占、排他性地使用，承诺在不动产 REITs 存续期限内不转让沪苏浙高速公路平望服务区经营性用地的土地使用权，并承诺《土地租赁协议》约定的租赁期限不短于沪苏浙高速公路的剩余收费年限。

（2）房屋所有权及设施所有权

截至本招募说明书出具之日，沪苏浙公司尚未就沪苏浙高速公路范围内房屋办理房屋所有权证或不动产权证书。但是，江苏省交通厅和江苏省自然资源厅已分别确认沪苏浙高速公路的服务设施、管理设施等建筑物属于沪苏浙高速公路的附属配套设施，上述附属配套设施已由沪苏浙公司完成建设，沪苏浙公司依法享有上述附属配套设施的相关权益。

（3）小结

鉴上，据核查，并根据《江苏省交通厅说明》《江苏省自然资源厅说明》，沪苏浙公司享有沪苏浙高速公路的收费公路权益，已取得沪苏浙高速公路占地范围内的划拨用地不动产权证书。江苏交控已取得沪苏浙高速公路占地范围内的经营性用地的不动产权证书，在江苏交控依据生效的《土地租赁协议》交付土地后，沪苏浙公司可基于租赁方式使用该等经营性用地。虽然沪苏浙公司暂未就沪苏浙高速公路范围内房屋办理不动产权登记文件，但是鉴于沪苏浙高速公路项目用地已履行相关报批手续并取得《不动产权证书》，且沪苏浙公司已履行固定资产投资项目的建设程序完成沪苏浙高速公路的投资和建设，江苏省交通厅和江苏省自然资源厅已分别确认沪苏浙高速公路的服务设施、管理设施等建筑物属于沪苏浙高速公路的附属配套设施，未办理房屋不动产权登记不影响沪苏浙公司对沪苏浙高速公路享有的收费公路权益。

3、固定资产投资管理相关手续

（1）投资立项

2003 年 9 月 18 日，原江苏省发展计划委员会作出“苏计基础发（2003）1115 号”《关于沪苏浙高速公路江苏段工程可行性研究报告（含项目建议书）的批复》，同意建设沪苏浙高速公路江苏段项目；同意路线起自上海青浦区金泽镇北与江苏省苏州吴江市芦墟镇北的省界处，与上海沪青平高速公路相接，向西南经莘塔、北厍，在平望镇北与苏嘉杭高速公路交叉后，跨京杭运河并与省道 227 交叉，于横扇镇东跨太浦河，止于苏州吴江市八都镇北与浙江省湖州市南浔镇北的省界处，与浙江省申苏浙皖高速公路相接，路线全长约 50

公里，采用六车道高速公路标准一次建设。批复全线设置芦墟互通、北厍互通、平望枢纽、平望互通、横扇互通和震泽互通六处；黎里服务区一处并有收费系统及其它交通工程设施。

（2）初步设计批复

江苏省发改委于 2005 年 6 月 6 日作出了“苏发改交能发〔2005〕525 号”《省发展改革委关于沪苏浙高速公路江苏段初步设计的批复》，该批复原则同意沪苏浙高速公路（注：含芦墟互通、北厍互通、平望枢纽、平望互通、横扇互通和震泽互通六处，黎里服务区一处等）初步设计方案。

就新增“黎里互通”，江苏省发改委于 2005 年 11 月 2 日作出了“苏发改交能发〔2005〕1046 号”《省发展改革委关于沪苏浙高速公路江苏段黎里互通初步设计的批复》，该批复原则同意沪苏浙高速公路江苏段黎里互通的初步设计方案，并同意设立互通匝道收费站一处。

（3）环境影响评价

江苏省环境保护厅于 2004 年 10 月 21 日作出了“苏环管〔2004〕204 号”《关于对沪苏浙高速公路江苏段环境影响报告书的批复》，批复同意沪苏浙高速公路按环境影响报告书推荐的路线走向、建设规模和技术标准建设。

（4）节能审查

节能审查制度最早规定于《国务院关于加强节能工作的决定》（国发〔2006〕28 号，2006 年 8 月 6 日生效）。根据《沪苏浙高速公路江苏段施工执行报告》，沪苏浙高速公路于 2005 年 7 月开工，沪苏浙高速公路建设时的适用法律对建设项目开展节能审查未做要求，因此，沪苏浙高速公路建设时依据当时的法律无需进行节能审查。

（5）土地利用规划

根据吴江市国土资源局、苏州市国土资源局于 2004 年 11 月 11 日出具的《关于沪苏浙高速公路江苏段项目已纳入吴江市土地利用总体规划的说明》，沪苏浙高速公路已纳入各相关镇的土地利用总体规划并在各乡镇的土地利用总体规划图上体现；上述各乡镇的土地利用总体规划已经江苏省国土资源厅及苏州市人民政府同意。

（6）用地预审与选址意见

根据江苏省国土资源厅于 2004 年 11 月 30 日作出的“苏国土资函〔2004〕661 号”《关于沪苏浙高速公路江苏段工程用地的预审意见》，江苏省国土资源厅认为用地总体规模基本合理，原则同意沪苏浙高速公路通过建设项目用地预审。

沪苏浙高速公路已取得吴江自规局于 2022 年 6 月 1 日核发的《建设项目用地预审与选址意见书》，证载主要内容如下：

表11：建设项目用地预审与选址意见书证载主要内容

项目名称	沪苏浙高速公路江苏段工程

项目名称	沪苏浙高速公路江苏段工程
建设单位名称	江苏沪苏浙高速公路有限公司
项目建设依据	苏计基础发（2003）1115 号
项目拟选位置	吴江区
拟用地面积 （含各地类明细）	用地总面积：367.3912 公顷 建设用地：367.3912 公顷

（7）建设用地规划许可

沪苏浙高速公路已取得吴江自规局于 2022 年 7 月 22 日核发的“地字第 320509202200030 号”《建设用地规划许可证》，证载主要内容如下：

表12：建设用地规划许可证证载主要内容

用地单位名称	江苏沪苏浙高速公路有限公司
项目名称	沪苏浙高速公路（江苏段）
用地位置	吴江区黎里镇、平望镇、松陵镇、七都镇、震泽镇
用地面积	总面积：3,653,481.55 平方米
土地用途	1003 公路用地
建设规模	106,789 平方米
土地取得方式	划拨

（8）建设工程规划许可

沪苏浙高速公路已取得苏州市吴江区行政审批局于 2022 年 7 月 28 日核发的“建字第 320509202200156 号”《建设工程规划许可证》，证载主要内容如下：

表13：建设工程规划许可证证载主要内容

用地单位（个人）	江苏沪苏浙高速公路有限公司
建设项目名称	沪苏浙高速公路江苏段工程
建设位置	吴江区
用地面积	3,653,481.55 平方米
吴江自规局建设规划管理科反馈意见	原则同意补办规划相关手续。 沪苏浙高速公路江苏段位于江苏省苏州市吴江区境内，起点位于苏沪两省交界处，与上海市的沪青平高速公路相接，跨汾湖高新区、东太湖生态旅游度假区、平望镇、七都镇、震泽镇。止于震泽镇八都社区北部苏浙两省交界处，与浙江省申苏皖高速公路相接。全线设置汾湖、芦墟、北厍、平望、横扇、七都互通及立交匝道收费站 6 处，苏沪界设置联合主线收费站 1 处，平望枢纽互通式立交 1 处。总用地面积 365.3482 公顷。 江苏段路线全长 49.947 公里，主线路基宽度 35 米，双向 6 车道，路面标高不小于 3.17 米。主线共建设特大、大、中、小桥 45 座，全线桥梁总长度约 14.9 公里，涉及桥梁施工图应至相关部门另行报批。

（9）施工许可

1）施工图审查

沪苏浙高速公路施工已取得如下批复文件：

表14：沪苏浙高速公路取得的施工批复

序号	文件名	发文机关	文号	发文日期	事项、结论
1	关于印发沪苏浙高速公路软基处理施工图设计审查会议纪要的通知	江苏省高速公路建设指挥部（简称“江苏高指”）	苏高项管四（2005）61号	2005.9.6	印发2005年8月15日沪苏浙高速公路软基处理施工图设计审查会会议意见，设计方案基本可行，需进一步优化。
2	关于印发沪苏浙高速公路江苏段一、三、四、七、八、九、十、十一标段施工图设计审查会议纪要的通知	江苏高指	苏高项管四（2005）69号	2005.9.29	印发沪苏浙高速公路江苏段一、三、四、七、八、九、十、十一标段施工图设计审查会议纪要，施工图设计文件内容详实，设计原则明确，设计方案合理，达到施工图设计深度要求，但需进一步优化。
3	关于印发沪苏浙高速公路软基处理方案第二次专家审查会议纪要的通知	江苏高指	苏高项管四（2005）68号	2005.9.29	印发沪苏浙高速公路软基处理方案第二次专家审查会议纪要，认为设计方案基本合理可行，但须进一步优化调整。
4	关于印发沪苏浙高速公路江苏段二、五、六标段施工图设计审查会议纪要的通知	江苏高指	苏高项管四（2005）71号	2005.11.4	印发沪苏浙高速公路江苏段二、五、六标段施工图设计审查会议纪要，认为设计方案得到了合理优化，达到了施工图设计深度要求，但需进一步优化。
5	关于印发沪苏浙高速公路江苏段第一次工地协调会议纪要的通知	江苏高指	苏高项管四（2005）88号	2005.12.19	印发沪苏浙高速公路江苏段第一次工地协调会议纪要，要求完成年度目标任务。
6	关于对沪苏浙高速公路江苏段部分小型结构物进行调整的批复	江苏高指	苏高项管四（2006）3号	2006.1.5	同意提交的针对全线施工图中漏设或设置不合理的小型结构物进行优化补充的建议方案，要求做好进一步优化和完善。
7	关于平望枢纽增设施工交接面的请示	苏州市高速公路建设指挥部（简称“苏州高指”）	市高指沪苏浙办字〔2006〕15号	2006.4.24	对平望枢纽增设施工交接面提出意见，并请求江苏高指指示。
8	关于沪苏浙高速公路江苏段	江苏高指	苏高项四〔2006〕33	2006.5.29	原则同意对平望枢纽的优化方案，确保年内实现平

序号	文件名	发文机关	文号	发文日期	事项、结论
	平望枢纽增设施工交接面的批复		号		望枢纽半幅贯通。
9	关于印发《沪苏浙高速公路江苏段绿化施工图审查会纪要》的函	苏州高指	苏高指计字〔2006〕46号	2006.12.12	印发《沪苏浙高速公路江苏段绿化施工图审查会纪要》。

1）施工许可

沪苏浙高速公路开工时适用的《公路建设市场管理办法（2004）》（交通部 2004 第 14 号令）第二十四条规定：“公路建设项目依法实行施工许可制度。国家和国务院交通主管部门确定的重点公路建设项目的施工许可由国务院交通运输主管部门实施，其他公路建设项目的施工许可按照项目管理权限由县级以上地方人民政府交通运输主管部门实施。”根据沿江高速公司及沪苏浙公司出具的《江苏沿江高速公路有限公司、江苏沪苏浙高速公路有限公司承诺及声明函》（简称“《沿江高速公司及沪苏浙公司承诺及声明函》”），沪苏浙高速公路不属于国家和国务院交通主管部门确定的重点公路建设项目，按照项目管理权限应由江苏省交通厅负责实施施工许可。就此，江苏省交通运输厅已出具《江苏省交通厅说明》，确认“沪苏浙高速公路开工建设符合相关要求。”

（10）竣工验收

1）公路工程竣工验收

江苏省交通工程建设局、苏州高指于 2010 年 9 月编制了《沪苏浙高速公路（江苏段）工程项目竣工验收报告》，根据该竣工验收报告，沪苏浙高速公路已通过交工验收、环保验收、档案验收等专项验收。

江苏省发改委于 2011 年 1 月 4 日向江苏省交通厅作出了“苏发改基础发〔2011〕7 号”《省发展改革委关于印发沪苏浙高速公路江苏段竣工验收鉴定书的通知》，根据该通知及其附件《沪苏浙高速公路江苏段竣工验收鉴定书》，该工程符合设计和使用要求，并按国家有关规定完成了项目环保、档案验收、竣工决算和审计工作，竣工文件资料完整，符合归档要求，同意该项目通过竣工验收，自竣工验收之日起移交沪苏浙公司管理并投入正式运营。

2）环保验收

吴江市环保局受江苏省环保厅委托于 2010 年 1 月 20 日召开环境保护验收会并成立验收组，形成了《沪苏浙高速公路江苏段环保专项验收意见》，根据该意见，沪苏浙高速公路在生态环境保护、水土保持、景观建设、污水处理、噪声防治等方面很好地落实了环评报告书及批复的要求，满足竣工环境保护验收条件，同意通过竣工环境保护验收。

鉴上，沪苏浙高速公路已按原中华人民共和国交通部颁布的《公路建设监督管理办法》完成公路建设基本程序。

4、工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况

2007 年 12 月，江苏省交通运输厅、江苏省高速公路建设指挥部（即江苏省交通工程建设局前身）会同有关部门，根据有关规定对沪苏浙高速公路进行了交工验收，经交工验收委员会评审确认，沪苏浙高速公路全线 82 个单位工程，优良率 100%，质量鉴定总分 96.16 分，质量等级为优良。

2010 年 4 月，江苏省交通运输厅工程质量监督局对沪苏浙高速公路进行了竣工验收前的质量检测和鉴定，质量鉴定总分 95.58 分，质量等级为优良。

2010 年 9 月，江苏省发改委组织了省市有关部门并邀请专家，对沪苏浙高速公路江苏段项目进行了竣工验收。项目竣工验收委员会在全面听取了建设、设计、监理、质量监督、交工验收、工程竣工决算审计报告的基础上，分成路面桥梁、交通工程和档案三个检查小组，进行了实地检查，并查阅有关资料。按照《公路工程竣交工验收办法》，竣工验收委员会对该工程进行了质量评定，沪苏浙高速公路工程质量总评分为 95.75 分，工程质量等级为优良。

2011 年 1 月，江苏省发改委下发了《省发展改革委关于印发沪苏浙高速公路江苏段竣工验收鉴定书的通知》（苏发改基础发〔2011〕7 号），该工程符合设计和使用要求，并按国家有关规定完成了项目环保、档案验收、竣工决算和审计工作，竣工文件资料完整，符合归档要求，同意该项目通过竣工验收。

根据上述结论意见，沪苏浙高速公路的工程建设质量及安全标准符合相关要求。

5、不动产项目的运营情况

沪苏浙高速公路自 2011 年 11 月 4 日起投入正式运营，已对外出租沪苏浙高速公路的广告设施、平望服务区加油站、平望服务区南、北区。

（1）沪苏浙高速公路的通行收费

1）根据《省发展改革委关于印发沪苏浙高速公路江苏段竣工验收鉴定书的通知》及其附件《沪苏浙高速公路竣工验收鉴定书》，沪苏浙高速公路自 2011 年 11 月 4 日（即竣工验收之日）起投入正式运营。

2）就沪苏浙高速公路收费权事宜，沪苏浙公司已取得以下批准：

（a）江苏省政府于 2008 年 1 月 2 日向江苏交控作出了“苏政复〔2008〕1 号”《省政府关于同意沪苏浙高速公路江苏段开征车辆通行费的批复》，同意沪苏浙高速公路设苏沪主线、汾湖、北厍、黎里、平望、横扇、七都、苏浙主线 8 个收费站，由沪苏浙公司负责收费经营和管理维护工作，纳入苏南高速公路网实行联网收费。

（b）江苏省物价局、江苏省财政厅及江苏省交通厅于 2008 年 1 月 3 日作出了“苏价服〔2008〕9 号、苏财综〔2008〕1 号、苏交财〔2008〕1 号”《关于沪苏浙高速公路江苏段开

征车辆通行费的通知》，同意根据苏政复〔2008〕1 号批复设立苏沪主线、汾湖、北厍、黎里、平望、横扇、七都、苏浙主线 8 个收费站，从通车之日起实施收费；核定收费年限为 25 年。

（c）根据《国务院办公厅关于印发深化收费公路制度改革取消高速公路省界收费站实施方案的通知》（国办发〔2019〕23 号）及《江苏省人民政府办公厅关于印发<江苏省深化收费公路制度改革取消高速公路省界收费站实施方案>的通知》（苏政办发〔2019〕54 号），江苏省高速公路省界收费站应于 2019 年取消。据此，沪苏浙高速公路的沪苏主线收费站及苏浙主线收费站已予以拆除。

鉴上，截至本招募说明书出具之日，沪苏浙高速公路设汾湖、北厍、黎里、平望、横扇、七都 6 个收费站。

（2）广告经营

根据《江苏省高速公路条例（2014 修订）》第二十二条[8]及《江苏省广告条例（2019 修订）》第三十条[9]，在高速公路收费站区、互通区和服务区内设置广告设施应取得江苏省交通厅许可。截至本招募说明书出具之日，沪苏浙高速公路上的广告设施尚未取得江苏省交通厅的相关设置许可。根据《沿江高速公司及沪苏浙公司承诺及声明函》，沪苏浙公司正在补办相关许可，且江苏省交通厅已出具《江苏省交通厅说明》确认沪苏浙高速公路上的广告设施系按照相关法律法规设置，符合高速公路收费站区、互通区和服务区内设置广告设施的相关要求。

（3）服务设施经营情况

1）平望服务区南、北区经营

沪苏浙公司（甲方）与经公开招标方式选定的上海四次元文化集团有限公司（简称“上海四次元”）签订了《江苏沪苏浙高速公路有限公司平望服务区整体外包租赁合同》及补充

[8]《江苏省高速公路条例（2014 年修订）》第二十二条：“除高速公路收费站区、互通区和服务区外，禁止在高速公路、公路用地、建筑控制区范围内设置广告设施。在高速公路收费站区、互通区和服务区内设置广告设施的，应当经省高速公路管理机构批准，并依法办理其他审批手续。在高速公路用地外缘起一百米范围内的区域（不含高速公路建筑控制区）设置广告设施的，应当符合高速公路沿线广告设施设置规划，并依照户外广告管理等法律、法规的规定办理审批手续。本条规定的广告设施设置许可有效期为三年；期满需要延续且符合设置条件的，应当在有效期届满三十日前向作出许可决定的行政机关办理延期手续。”

[9]《江苏省广告条例（2019 修订）》第三十条：“建造用于发布户外广告的专用设施，应当符合户外广告设置规划，并按照法律、法规的规定办理相关审批手续。不符合户外广告设置规划的，有关审批部门不得批准。城市管理行政主管部门负责城市和镇的建成区内户外广告设施的设置管理工作。交通运输主管部门负责公路收费站区、互通区、服务区以及港口、码头等控制范围内户外广告设施的设置管理工作。水行政主管部门负责河道管理范围内户外广告设施的设置管理工作。其他区域的户外广告设施的设置管理工作，由法律、法规规定的部门或者所在地县级以上地方人民政府指定的部门负责。”

协议，由沪苏浙公司将平望服务区南、北区（不含加油站、广告、汽修、充电桩）租赁给上海四次元。

2）平望服务区加油站经营

就平望服务区加油站经营事宜，沪苏浙公司已与江苏高速公路石油发展有限公司（简称“石油公司”）签署了《高速公路服务区加油站租赁合同》及《高速公路服务区加油站租赁合同补充协议》，约定石油公司租赁经营沪苏浙公司平望服务区加油站，租赁期限自2020年1月1日起至2022年12月31日。根据沪苏浙公司提供的资料及《沿江高速公司及沪苏浙公司承诺及声明函》，实际经营平望服务区加油站为江苏高速公路石油发展有限公司平望加油站母站（简称“石油公司母站分公司”）、江苏高速公路石油发展有限公司平望加油站子站（简称“石油公司子站分公司”）。

经查，石油公司母站分公司现持有苏州市商务局于2018年8月21日核发的“油零售证书第2018050273号”《成品油零售经营批准证书》，苏州市商务局批准石油公司母站分公司在沪苏浙高速公路平望服务区南区从事汽油、柴油零售业务；有效期自2018年8月21日至2023年8月20日。石油公司母站分公司现持有苏州市应急管理局于2020年5月6日核发的“苏（苏）危化经字01080”《危险化学品经营许可证》，经营方式：加油站经营，许可范围：危险化学品经营，有效期限：2020年5月30日至2023年5月29日。

石油公司子站分公司现持有苏州市商务局于2018年8月21日核发的“油零售证书第2018050274号”《成品油零售经营批准证书》，苏州市商务局批准石油公司子站分公司在沪苏浙高速公路平望服务区北区从事汽油、柴油零售业务；有效期自2018年8月21日至2023年8月20日。石油公司子站分公司现持有苏州市应急管理局于2020年5月6日核发的“苏（苏）危化经字01079”《危险化学品经营许可证》，经营方式：加油站经营，许可范围：危险化学品经营，有效期限：2020年5月30日至2023年5月29日。

（4）现金流情况

本项目法律顾问已在法律意见书“十、不动产项目的合法合规性”之“10.3.4现金流情况”中发表如下意见：“如本法律意见书第3.2.2（10）条所述，江苏省发改委于2011年1月4日向江苏省交通厅作出了“苏发改基础发〔2011〕7号”《省发展改革委关于印发沪苏浙高速公路江苏段竣工验收鉴定书的通知》，同意沪苏浙高速公路投入正式运营。不动产项目已运营满3年。

经查沪苏浙公司提供的不动产项目的《营业收入-2019年度通行费收入（沪苏浙公司）》《沪苏浙通行费现金收入确认表-2020年度》《确认收入汇总表（2021）》《确认收入汇总表（2022）》（2022年1-6月），中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《江苏沪苏浙高速公路有限公司审计报告》（中兴华审字[2020]第020205号）、《江苏沪苏浙高速公路有限公司审计报告》（中兴华审字[2021]第020444号）、《江苏沪苏浙高速公路有限公司审计报告》（中兴华审字[2022]第020027号）、《江苏沪苏浙高速公路有限公司审计

报告》[中兴华审字（2022）第 022151 号]及《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金 2022 年 10 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日期间、2023 年度可供分配金额测算报告及审核报告》（中兴华核字（2022）第 020058 号），并经与原始权益人确认，基于本所律师作为非财务专业人员的理解和判断，除 2020 年疫情期间施行免收通行费政策影响外，不动产项目已产生持续、稳定现金流，投资回报良好，具有持续经营能力、较好增长潜力，不存在影响持续经营的法律障碍。”

（5）委托贷款安排

1）委托贷款业务的基本情况

根据沪苏浙公司提供的《委托贷款合同》，截至 2022 年 8 月 14 日，沪苏浙公司作为委托人参与的委托贷款业务共 8 笔，均为通过江苏交通控股集团财务有限公司（简称“财务公司”）向其关联公司提供的委托借款。报告期内沪苏浙公司发放委托贷款均通过财务公司进行，即财务公司接受沪苏浙公司的委托，向借款人发放贷款，沪苏浙公司（作为委托人）与财务公司（作为受托人）及借款人签订《委托贷款合同》。整个委托贷款业务中，沪苏浙公司作为委托方，不直接开展资金贷款业务，相关金融服务由财务公司作为受托方提供。

经核查，截至 2022 年 9 月 16 日，沪苏浙公司已收回全部对外委托贷款。

2）财务公司可从事委托贷款业务

经查，财务公司现持有中国银行保险监督管理委员会江苏监管局于 2021 年 8 月 31 日核发的《金融许可证》（机构编码：L0142H232010001），为非银行金融机构，其业务范围包括“办理成员单位之间的委托贷款及委托投资”，具有从事委托贷款的业务资质。另根据《商业银行委托贷款管理办法》（简称“《委贷管理办法》”）第二条、第三条及第三十一条规定，商业银行及其他由银保监会依法批准设立的具有贷款业务资格的其他金融机构可以作为受托人，适用《委贷管理办法》办理委托贷款业务。

3）沪苏浙公司可以自有资金通过财务公司向关联方发放委托贷款

《委贷管理办法》第三条第二款和第七条第二款规定，委托人是指提供委托贷款资金的法人、非法人组织、个体工商户和具有完全民事行为能力的自然人，不得为金融资产管理公司和经营贷款业务机构。沪苏浙公司为依法设立且合法存续的有限责任公司，并非金融资产管理公司和经营贷款业务机构，有权作为委托人申请办理委托贷款业务。根据沪苏浙公司于 2022 年 8 月 15 日出具的《江苏沪苏浙高速公路有限公司承诺及说明函》（简称“《沪苏浙公司承诺函》”），沪苏浙公司作为委托人提供的委托贷款资金主要来源于资本金及业务经营收入等自有资金，委托贷款资金来源合法合规且沪苏浙公司有权自主支配，不属于《委贷管理办法》第十条规定的不得用于委托贷款的资金来源的情形。

根据《委贷管理办法》第七条、第八条规定，借款人由委托人自行确定并审查，委托人与借款人需就委托贷款条件达成一致。经核查沪苏浙公司（作为委托人）、财务公司

（作为受托人）及借款人签署的《委托贷款合同》及《沪苏浙公司承诺函》，借款人系由沪苏浙公司自行确定，均为沪苏浙公司的关联公司，符合《委贷管理办法》的规定。

4）委托贷款用途符合法律规定

《委贷管理办法》第十一条规定，商业银行受托发放的贷款应有明确用途，资金用途应符合法律法规、国家宏观调控和产业政策。资金用途不得为以下方面：（一）生产、经营或投资国家禁止的领域和用途；（二）从事债券、期货、金融衍生品、资产管理产品等投资；（三）作为注册资本金、注册验资；（四）用于股本权益性投资或增资扩股（监管部门另有规定的除外）；（五）其他违反监管规定的用途。根据沪苏浙公司提供的《委托贷款合同》及《沪苏浙公司承诺函》，委托贷款资金用途主要为归还借款及日常经营周转，符合《委贷管理办法》关于贷款资金用途的规定。

综上，沪苏浙公司、财务公司及其关联方有权作为委托贷款合同的委托人、受托人及借款人，贷款资金来源及用途不属于《委贷管理办法》第十条和第十一条规定的禁止性情形，沪苏浙公司相关的委托贷款行为符合《委贷管理办法》的规定，合法合规。

鉴上，沪苏浙公司已取得沪苏浙高速公路收费权所需的批准，有权向通行车辆收取通行费；沪苏浙公司广告设施经营、服务设施经营安排、委托贷款业务不违反中国法律的强制性规定。

6、不动产项目的权利限制情况

经基金管理人查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统[10]并根据出具的《江苏沪苏浙高速公路有限公司承诺及说明函》（简称“《沪苏浙公司承诺函》”），沪苏浙公司不存在处于有效状态的动产融资登记信息，沪苏浙高速公路及沪苏浙高速公路的收费公路权益不存在抵押、查封、扣押、冻结。

鉴上，沪苏浙公司合法拥有沪苏浙高速公路的收费公路权益，经许可收取公路通行费。沪苏浙高速公路及项目公司的收费公路权益不存在抵押、查封、扣押、冻结。

7、沪苏浙高速公路的保险情况

经基金管理人核查项目公司提供的《江苏沪苏浙高速公路有限公司财产一切险保险单》（PQYC202232010000003403），项目公司已向中国人民财产保险股份有限公司南京市分公司以项目公司作为被保险人投保了财产一切险，保险金额为人民币 44,495,844.44 元，保险项目为服务区、加油站，保险期限为从 2022 年 7 月 30 日零时起至 2023 年 7 月 29 日 24 时止。

经基金管理人核查项目公司提供的《江苏沪苏浙高速公路有限公司公众责任险保险单》（PZCG202232010000000944），项目公司已向中国人民财产保险股份有限公司南京市分公司以项目公司作为被保险人投保了公众责任险，每次事故及累计赔偿限额为人身伤亡及财

[10]网址：https://www.zhongdengwang.org.cn，最后查询日期：2022 年 4 月 28 日。

产损失合计人民币 2,000 万元，每人赔偿限额人民币 100 万元，保险期限为从 2022 年 7 月 30 日零时起至 2023 年 7 月 29 日 24 时止。

截至本招募说明书出具之日，不动产项目保险额度较低，可能存在保险理赔不足，导致不动产项目价值损失的风险。

针对上述风险，《基金合同》生效前，基金管理人将敦促项目公司为不动产项目补充购买足够的财产保险和公共责任险，保险合同生效期不晚于《基金合同》生效日。资产评估机构在进行不动产项目评估，基金管理人在编制《可供分配金额测算报告》时均已充分考虑购买补充保险的保费带来的现金流出。

《基金合同》生效后，基金管理人将委托运营管理机构为不动产项目选择并购买以项目公司为唯一受益人的足额的财产保险和公众责任保险等保险，在保险期限届至前，配合项目公司办理不动产资产商业保险的续保，确保不动产项目商业保险不发生中断。

8、小结

综上所述，基金管理人认为，沪苏浙高速公路的固定资产投资建设符合其投资建设时所适用的基本程序，并已取得运营批准及收费批准。

三、未入池资产的相关情况

本不动产项目不存在未入池资产。

四、关于共用资产的相关情况

本项目不存在与其他方存在共用、共有资产的情形。

五、不动产转让相关事项

（一）不动产项目转让的内容

（1）转让行为

为发行不动产 REITs，沿江高速公司拟将其持有的基础资产转让予不动产 REITs 项下的不动产资产支持专项计划（简称“转让行为”）。上述交易完成后，本基金将通过投资并持有资产支持证券穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权。

就前述转让行为：（1）自资产支持证券管理人（代表专项计划）取得项目公司股权变更后的公司章程、项目公司制备以资产支持证券管理人（代表专项计划）为新股东的股东名册和出资证明书之日为标的股权的交割日（简称“交割日”，如无任何一方当日提出书面异议，应与专项计划成立日为同一日），资产支持证券原始权益人及项目公司应不晚于交割日向资产支持证券管理人履行各项标的股权的交割义务；（2）资产支持证券原始权益人须于专项计划设立日将与减资款债权相关的法律文件、相关凭证等材料交付给资产支持证券管理人，如无任何一方于专项计划成立日书面提出异议，应视为受让方在专项计划成立日收到了上述全部减资款债权材料。项目公司原股东应当配合资产支持证券管理人（代表专项计划）及项目公司在专项计划设立日起 10 个工作日内向市监局提交股权变更登记所需

的全部申请资料，并于专项计划设立日起 30 个工作日内至市场监督管理部门完成股权变更登记。

就标的股权转让事项，《公司法》第三十二条规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利，公司应当将股东的姓名或者名称向公司登记机关登记；登记事项发生变更的，应当办理变更登记。未经登记或者变更登记的，不得对抗第三人。”因此，资产支持证券管理人（代表专项计划）自其被记载于项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为项目公司股东可对抗第三人。

就减资款债权转让事项，《中华人民共和国民法典》第五百四十六条第一款规定：“债权人转让债权，未通知债务人的，该转让对债务人不发生效力。”沿江高速公司、华泰资管（代表专项计划）、项目公司拟签订《基础资产转让协议》通知项目公司减资款债权转让事项，同时，华泰资管（代表专项计划）和项目公司拟签订《债务清偿协议》，明确自沿江高速公司依据《基础资产转让协议》约定向华泰资管（代表专项计划）交付全部减资款债权材料之日（即专项计划设立日，如无任何一方于专项计划成立日书面提出异议，应视为受让方在专项计划成立日收到了上述全部减资款债权材料）起，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为新的债权人对项目公司享有债权（简称“标的债权”）。

（2）转让价款的支付及公允性

根据《基础资产转让协议》，在以沪苏浙高速公路为底层不动产项目发行基础设施领域不动产投资信托基金后，各方同意根据不动产基金的认购价格确定受让方就受让标的股权、减资款债权应支付的转让价款。华泰资管（代表专项计划）就项目公司的资产负债等财务情况聘请审计师进行以交割日为基准日的交割审计（简称“交割审计”），并根据交割审计结果计算基础资产转让价款。《基础资产转让协议》约定了基础资产转让价款的计算公式。同时，《基础资产转让协议》约定，若经交割审计确认的项目公司股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则协议自动解除。

根据《基础设施基金指引》，不动产基金的询价、定价发行规定按照公开、公平、公正的原则制定，由基金管理人按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，鉴此，基金管理人认为，基于不动产基金认购价格的定价程序符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，以不动产基金认购价格确定的基础资产转让价款具有公允性。

1）法定或约定的限制转让或限制抵押、质押的情况

（3）中国法律关于资产转让的规定和限制

1）中国法律关于公路收费权转让的规定和限制

《江苏省收费公路管理条例》第十八条第一款及第三款规定：“转让国道（包括国道主干线和国家高速公路网项目）收费权，应当报国务院交通运输主管部门批准。转让国道以

外的其他公路收费权，应当经省交通运输主管部门审核同意，报省人民政府批准。[…]转让经营性公路收费权的，转让方应当征得签订原投资经营协议或者转让协议的交通运输主管部门同意。”

但根据《中华人民共和国公路法》（简称“《公路法》”）第六十一条第一款“本法第五十九条第一款第一项规定的公路中的国道收费权的转让，应当在转让协议签订之日起三十个工作日内报国务院交通主管部门备案；国道以外的其他公路收费权的转让，应当在转让协议签订之日起三十个工作日内报省、自治区、直辖市人民政府备案”及《交通运输部、国家发展改革委、财政部关于做好公路收费权转让备案工作的通知》（交财审函〔2018〕782号，简称“《公路收费权转让备案通知》”）第一条第一款“公路收费权转让由审批制改为备案制，各级交通运输主管部门不得以任何理由继续保留该审批事项或者为备案设置前置条件”，在高速公路收费权转让由审批制改为备案制后，项目公司高速公路收费权转让无需交通主管部门审批，但应报江苏省政府备案。

就转让行为，江苏省交通厅已于 2021 年 4 月 7 日作出《江苏省交通运输厅关于沪苏浙高速公路申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目有关事项的复函》（苏交财函[2021]24 号，简称“《江苏省交通厅复函》”），江苏省交通厅对沿江高速公司按相关规定以转让沪苏浙公司 100%股权方式发行基础设施公募 REITs 无异议。就《公路法》《公路收费权转让备案通知》规定的高速公路收费权转让需报江苏省政府备案事宜，项目公司可以在股权转让完成后向江苏省政府申请备案。

2）中国法律关于国有资产转让的规定和限制

沪苏浙公司的唯一股东为沿江高速公司，沿江高速公司为江苏交控控股的子公司，而江苏交控为一家由江苏省人民政府 100%出资的企业；据此，沿江高速公司转让沪苏浙公司股权属于《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号）项下国有控股企业转让其对企业各种形式出资所形成权益的行为，应按上述法规的要求履行企业国有产权转让的相关程序。《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第（四）条及《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规[2022]39 号）第三条进一步规定，国有企业发行不动产 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。

就转让行为，江苏省国资委已于 2021 年 11 月 25 日出具了《关于江苏交通控股有限公司下辖沪苏浙高速公路项目申报基础设施 REITs 试点有关产权转让事项的复函》（苏国资函〔2021〕100 号，简称“《江苏省国资委复函》”），支持沪苏浙高速公路项目申报不动产 REITs 试点，所涉及的产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施。

3）中国法律关于土地使用权转让的规定和限制

就沪苏浙高速公路占用范围内的划拨用地而言，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条，划拨土地使用权在满足如下条件且经过市县人

民政府土地管理部门和房产管理部门批准后，方可转让：（a）土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；（b）领有国有土地使用证；（c）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；（d）签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

根据《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34 号）第（六）项的规定，以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理；不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。根据国土资源部《不动产登记操作规范（试行）》（国土资规〔2016〕6 号）第 8.3.3 条，申请划拨取得国有建设用地使用权转移登记的，应当提交有批准权的人民政府的批准文件。另据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十三条，有批准权的人民政府系指批准土地使用权划拨的县级以上人民政府[11]。

本次不动产 REITs 发行通过将持有不动产项目的沪苏浙公司 100%股权转让予不动产 REITs 的方式进行，不涉及划拨土地使用权的转让登记，且根据沿江高速公司和华泰资管分别于 2021 年 11 月 15 日出具的《关于以沪苏浙高速公路申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》，不动产项目估值中不包含不动产项目使用土地的土地使用权市场价值，不动产 REITs 存续期间不转移不动产项目涉及土地的使用权（政府相关部门另有要求的除外）。鉴此，本项目无需办理土地使用权变更登记相关的批准手续，不动产项目转让不涉及违反土地管理的相关法律法规或协议约定。

（4）基础资产转让的批准及授权

原始权益人的董事会、股东会已作出《沿江高速公司董事会决议》《沿江高速公司股东会决议》，同意在经江苏交控董事会决议，按照适用法律完成需履行的全部审批、决策程序且不动产项目纳入不动产 REITs 试点项目后，对沪苏浙公司及不动产项目实施重组，并根据适用法律确定的程序、价格等将沪苏浙公司 100%股权转让予不动产 REITs 项下公开募集不动产证券投资基金及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体（视最终交易结构而定），签署并适当履行股权转让协议，办理股权转让的工商变更登记手续。

江苏交控已于 2022 年 3 月 25 日作出《江苏交通控股有限公司 2022 年第三次董事会决议》（简称“《江苏交控董事会决议》”），会议同意沪苏浙高速 REITs 项目相关的资产重组事项，包括：（1）减少沪苏浙公司注册资本不超过 40 亿元且不低于 35 亿元，并依法合规办理相关减资手续；（2）原则同意沿江高速公司将沪苏浙公司 100%股权和因减资对其形成的债权转让给不动产 REITs，所涉及的产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议

[11]《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十三条：“土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为”。

方式实施。会议要求资产重组事项待沪苏浙高速 REITs 项目被推荐至中国证监会之后实施，转让协议签署工作待资产重组事项完成后实施并按规定另行履行相应决策程序。

江苏交控董事会已于 2022 年 8 月 22 日作出《江苏交通控股有限公司 2022 年第八次董事会决议》，会议同意沿江高速公司将沪苏浙公司 100%股权和因减资对其形成的债权转让给不动产 REITs 项下公募基金及其下设资产支持专项计划等特殊目的载体（视最终交易结构而定），所涉及的产权转让事项通过相关方直接签署转让协议方式实施。

江苏省国资委已于 2021 年 11 月 25 日出具了《关于江苏交通控股有限公司下辖沪苏浙高速公路项目申报基础设施 REITs 试点有关产权转让事项的复函》（苏国资函〔2021〕100 号），支持沪苏浙高速公路项目申报不动产 REITs 试点，所涉及的产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施。

基金管理人认为，《基础资产转让协议》关于基础资产转让事宜的约定合法有效，原始权益人已经就基础资产转让事宜取得必要的内部批准，原始权益人有权按照《基础资产转让协议》的约定转让基础资产。

1）小结

鉴上，基金管理人认为，沪苏浙公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，原始权益人合法持有沪苏浙公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。沿江高速公司已分别作出《沿江高速公司董事会决议》及《沿江高速公司股东会决议》同意重组及转让事项，江苏交控董事会已作出《江苏交控董事会决议》同意转让项目公司股权。

就上述转让行为，江苏省交通厅已作出《江苏省交通厅复函》，江苏省交通厅对沿江高速公司按相关规定以转让沪苏浙公司 100%股权方式发行不动产公募 REITs 无异议。就《公路法》《公路收费权转让备案通知》规定的高速公路收费权转让需报江苏省政府备案事宜，项目公司可以在股权转让完成后向江苏省政府申请备案。此外，江苏省国资委已作出《江苏省国资委复函》，支持沪苏浙高速公路项目申报不动产 REITs 试点，所涉及的产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施。最后，沿江高速公司根据融资文件的约定已取得相关债权人关于项目公司股权转让等相关事宜的书面同意。

鉴上，基金管理人认为，项目公司股权转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。本项目法律顾问已在《法律意见书》中列明所有有关转让的限制条件或特殊规定、有权机构同意情况、采取的处理措施及转让合法性判断，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述。

六、资产到期移交安排

根据《收费公路权益转让办法》第三十五条的规定：“受让方依法拥有转让期限内的公路收费权益，转让收费公路权益的公路、公路附属设施的所有权仍归国家所有。”和第三十六条的规定：“收费公路权益转让合同约定的转让期限届满，转让收费公路权益的公路、公

路附属设施以及服务设施应当处于良好的技术状态，由国家无偿收回，由交通运输主管部门管理。”当公路收费经营权期限届满时，国家将无偿收回。

根据江苏沿江高速公路有限公司与华泰证券（上海）资产管理有限公司签订的《基础资产转让协议》约定，在不动产项目的服务期和/或收费期届满后，江苏交通控股有限公司或其指定关联方有权根据基金合同约定无偿受让不动产项目、项目公司股权。

七、项目公司基本情况

（一）项目公司基本情况

沪苏浙公司的基本情况如下：

表15：项目公司基本信息（基金设立前）

名称	江苏沪苏浙高速公路有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	吴江区黎里镇浦北工业开发区
法定代表人	阚有俊
注册资本	95,900 万元人民币
成立日期	2004 年 11 月 03 日
营业期限	2004 年 11 月 03 日至 2034 年 11 月 02 日
经营范围	高速公路建设、管理、养护及相关技术咨询，按章对通行车辆收费；承接广告业务；销售：日用百货、针纺织品、农副产品、水产品；以下限分支机构经营：餐饮、定型包装食品、饮料、酒、卷烟（雪茄烟）、报刊杂志、音像制品、成品油；汽车修理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

表16：项目公司基本信息（基金设立后）

名称	江苏沪苏浙高速公路有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	吴江区黎里镇浦北工业开发区
法定代表人	陈宇峰
注册资本	95,900 万元人民币
成立日期	2004 年 11 月 03 日
营业期限	2004 年 11 月 03 日至 2034 年 11 月 02 日
经营范围	高速公路建设、管理、养护及相关技术咨询，按章对通行车辆收费；承接广告业务；销售：日用百货、针纺织品、农副产品、水产品；以下限分支机构经营：餐饮、定型包装食品、饮料、酒、卷烟（雪茄烟）、报刊杂志、音像制品、成品油；汽车修理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1、历史沿革情况

（1）2004 年，沪苏浙公司设立

2004 年 7 月 26 日，沪苏浙公司（筹）股东会作出了《江苏沪苏浙高速公路有限公司第一次股东会决议》，同意签署《公司章程》（简称“《初始章程》”），同意委派孙宏宁、翟刚、莫林根、莫林弟等四人组建首届董事会，同意江苏交控委派解华、查全珍等 2 人为首届监事。沪苏浙公司董事会于 2004 年 7 月 26 日作出了《江苏沪苏浙高速公路有限公司一届一次董事会决议》，孙宏宁为沪苏浙公司董事长兼总经理、莫林根为沪苏浙公司副董事长。

同日，江苏交控及永鼎集团有限公司（简称“永鼎集团”）签署《初始章程》。根据《初始章程》，沪苏浙公司注册资本一亿元，股东为江苏交控及永鼎集团，其中江苏交控认缴 7,000 万元，永鼎集团有限公司认缴 3,000 万元。

表17：沪苏浙公司成立时的董事、监事及高管名单

序号	职位	姓名
1	董事长兼总经理	孙宏宁
2	董事	翟刚
3	副董事长	莫林根
4	董事	莫林弟
5	监事	解华
6	监事	查全珍

2004 年 8 月 25 日，江苏富华会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（苏富会验[2004]13 号），根据该《验资报告》，截至 2004 年 8 月 25 日，沪苏浙公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币一亿元，全部为货币出资，其中江苏交控认缴 7,000 万元实缴 7,000 万元，永鼎集团有限公司认缴 3,000 万元实缴 3,000 万元。

根据编号为“（1029）公司设立[2004]第 11010002 号”的《江苏省工商行政管理局公司设立核准通知书》，江苏省工商行政管理局（简称“江苏省工商局”）已于 2004 年 11 月 3 日核准设立沪苏浙公司。

2004 年 11 月 3 日，江苏省工商局向沪苏浙公司签发了营业执照。

表18：沪苏浙公司设立时的股权结构

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	股权比例
江苏交控	7,000 万元	7,000 万元	70%
永鼎集团	3,000 万元	3,000 万元	30%
合计	**10,000 万元**	**10,000 万元**	**100%**

（2）2005 年，住所变更

2005 年 11 月 15 日，沪苏浙公司向江苏省工商局申请将公司住所由“南京市建邺区石鼓路 69 号”变更为“江苏省吴江市松陵镇交通路 3265 号”。

2005 年 11 月 18 日，江苏省工商局核准沪苏浙公司注册地由南京迁移至吴江。

（3）2006 年，董事长及法定代表人变更

2006 年 2 月 24 日，沪苏浙公司召开一届三次董事会会议，会议应到董事 4 人，实到 4 人，形成如下决议：同意推选秦雁为董事长。

同日，沪苏浙公司召开第三次股东会，会议应到股东代表两人，实到两人，形成决议如下：同意孙宏宁同志不再担任公司董事、董事长一职，同意秦雁同志担任公司董事。调整后的董事会成员为秦雁、翟刚、莫林根、莫林弟等 4 人。

2006 年 3 月 18 日，沪苏浙公司向苏州市吴江区工商行政管理局（简称“吴江工商局”）申请将公司法定代表人由“孙宏宁”变更为“秦雁”。

2006 年 4 月 3 日，吴江工商局作出“（05840019）公司变更[2006]第 04030004 号”《公司变更核准通知书》，核准沪苏浙公司的法定代表人变更。

表19：该次变更完成后，沪苏浙公司的董事、监事名单

序号	职位	变更前	变更后
1	董事长	孙宏宁	秦雁
2	董事	翟刚	翟刚
3	副董事长	莫林根	莫林根
4	董事	莫林弟	莫林弟
5	监事	解华	解华
6	监事	查全珍	查全珍

（4）2006 年，股东变更

2006 年 4 月 25 日，永鼎集团与江苏永鼎股份有限公司（简称“永鼎股份”）签署了《股权转让协议》，约定永鼎集团以人民币 3000 万元的股权转让价格向永鼎股份转让其持有的沪苏浙公司 30%的股权。永鼎股份系永鼎集团旗下上市公司，也是沪苏浙高速公路所在地吴江区的注册企业，主要从事光通信产业。沪苏浙高速公路建设初期由江苏交控和吴江区当地企业合资进行项目建设。

2006 年 6 月 26 日，沪苏浙公司召开股东会会议，会议决议：1.同意永鼎集团将其所持公司 30%的股权以 3000 万元人民币的价格转让给永鼎股份，江苏交控同意放弃优先受让权。2.转让后公司注册资本为 10000 万元，其中江苏交控出资 7000 万元，持股 70%；永鼎股份出资 3000 万元，持股 30%。3.修改公司章程。4.公司董事会、监事会成员不变。

2006 年 6 月 26 日，沪苏浙公司向吴江工商局申请变更公司股东。

2006 年 7 月 10 日，吴江工商局下发“（05840193）公司变更[2006]第 07100011 号”《公司准予变更登记通知书》，准予了公司此次变更。

表20：该次变更完成后，沪苏浙公司的股权结构

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	股权比例
江苏交控	7,000 万元	7,000 万元	70%
永鼎股份	3,000 万元	3,000 万元	30%
合计	**10,000 万元**	**10,000 万元**	**100%**

（5）2007 年，注册资本及经营范围变更

2007 年 9 月 5 日，沪苏浙公司召开股东会会议，会议一致同意：1.沪苏浙公司的注册资本由原来的 1 亿元人民币增加为 74,680 万元人民币，江苏交控持股 70%，出资额为 52,276 万元人民币；永鼎股份持股 30%，出资额为 22,404 万元人民币；公司本次以资本公积 64,680 万元转增资本。2.调整沪苏浙公司的经营范围，调整后的公司经营范围为：“高速公路建设、管理、养护及相关技术信息咨询；按章对通行车辆收费；公路货物运输，仓储，物流配送；广告经营；日用百货、针纺织品销售；农副产品，水产品销售。（以下范围限分支机构按许可证规定经营），餐饮制作销售；包装食品，包装酒类、饮料，卷烟（雪茄烟）销售；报刊杂志音像制品销售；汽车修理业务；成品油销售”。3.对公司章程进行相应的修改。

就上述增资，江苏富华会计师事务所有限公司于 2007 年 9 月 6 日出具了《验资报告》（苏富会验[2007]53 号），根据该验资报告，截至 2007 年 8 月 31 日，沪苏浙公司变更后的累计注册资本为人民币 74,680 万元，实收资本 74,680 万元，新增注册资本均由资本公积转增。

2007 年 10 月 19 日，沪苏浙公司向吴江工商局申请变更公司注册资本、经营范围。

2007 年 10 月 19 日，吴江工商局下发“（05840320）公司变更[2007]第 10190007 号”《公司准予变更登记通知书》，准予公司变更注册资本、实收资本、经营范围。

表21：该次变更完成后，沪苏浙公司的股权结构

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	股权比例
江苏交控	52,276 万元	52,276 万元	70%
永鼎股份	22,404 万元	22,404 万元	30%
合计	**74,680 万元**	**74,680 万元**	**100%**

（6）2008 年，董事长及法定代表人变更

2008 年 9 月 27 日，沪苏浙公司召开二届二次董事会会议，决议由杨飞担任公司董事长。

同日，沪苏浙公司召开临时股东会会议，会议实到股东代表 3 人，代表股权占公司总股本的 100%。会议一致同意推选杨飞为公司董事。

2008 年 11 月 3 日，沪苏浙公司向吴江工商局申请变更公司董事长及法定代表人。

2008 年 11 月 18 日，吴江工商局下发“（05840012）公司变更[2008]第 11180001 号”《公司准予变更登记通知书》，准予公司变更法定代表人，董监事完成备案。

表22：该次工商变更完成后，沪苏浙公司的董事、监事名单

序号	职位	变更前	变更后
1	董事长	秦雁	杨飞
2	董事	翟刚	翟刚
3	副董事长	莫林根	莫林根
4	董事	莫林弟	莫林弟
5	监事	解华	解华
6	监事	查全珍	查全珍

（7）2009 年，注册资本及股东、董事、监事变更

沪苏浙公司于 2009 年 3 月 25 日召开了职工代表大会，选举庞勇为公司职工代表监事，进入公司监事会。沪苏浙公司于同日召开监事会会议，决议选举解华为公司监事会主席。

2009 年 3 月 25 日，沪苏浙公司召开第六次股东会会议，决议：1）同意永鼎集团以人民币 800 万元投资沪苏浙公司。2）沪苏浙公司增资 43,620 万元人民币，增资后的股权结构为：江苏交控出资 92,300 万元，持股 78.02%；永鼎股份出资人民币 25,200 万元，持股 21.3%；永鼎集团出资人民币 800 万元，持股 0.68%。3）同意制定并确认公司新的章程。4）同意调整公司董事会，董事会由杨飞、翟刚、王江闽、莫林弟、莫林根五位董事组成，其中王江闽为新委派董事。5）同意公司成立监事会，监事会由解华、查全珍、庞勇三名监事组成，其中庞勇为新任的职工监事。

表23：该次工商变更完成后，沪苏浙公司的董事、监事名单

序号	职位	变更前	变更后
1	董事长	杨飞	杨飞
2	董事	翟刚	翟刚
3	副董事长	莫林根	莫林根
4	董事	莫林弟	莫林弟
5	董事	-	王江闽
6	监事	解华	解华
7	监事	查全珍	查全珍
8	职工监事	-	庞勇

就上述增资，江苏富华会计师事务所有限公司于 2009 年 3 月 31 日出具了《验资报告》（苏富会验[2009]19 号），截至 2009 年 3 月 27 日，沪苏浙公司变更后的累计注册资本为人民币 118,300 万元，实收资本 118,300 万元，新增注册资本均由资本公积转增。

2009 年 4 月 3 日，沪苏浙公司向吴江工商局申请变更注册资本、实收资本、股东。

2009 年 4 月 3 日，吴江工商局作出“（05840199）公司变更[2009]第 04030017 号”《公司准予变更登记通知书》，核准沪苏浙公司变更注册资本、实收资本、股东，完成董监事备案。

表24：该次变更完成后，沪苏浙公司的股权结构

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	股权比例
江苏交控	92,300 万元	92,300 万元	78.02%
永鼎股份	25,200 万元	25,200 万元	21.30%
永鼎集团	800 万元	800 万元	0.68%
合计	**118,300 万元**	**118,300 万元**	**100%**

（8）2011 年，董事、总经理变更

2011 年 4 月 1 日，沪苏浙公司召开第八次股东会会议，会议决议：同意伍育钧、卢志农为董事，王江闽、翟刚不再担任董事。同日，沪苏浙公司召开了二届五次董事会会议，会议决议，同意聘任伍育钧为公司总经理，解聘王江闽的总经理职务。上述董监事变更于 2011 年 7 月 7 日完成工商备案。

表25：该次工商变更完成后，沪苏浙公司的董事、监事及高管名单

序号	职位	变更前	变更后
1	董事长	杨飞	杨飞
2	董事	翟刚	卢志农
3	副董事长	莫林根	莫林根
4	董事	莫林弟	莫林弟
5	董事兼总经理	王江闽	伍育钧
6	监事	解华	解华
7	监事	查全珍	查全珍
8	职工监事	庞勇	庞勇

（9）2012 年，企业类型、股东、经营范围、董事、监事、高管变更

2012 年 6 月 27 日，江苏省人民政府国有资产监督管理委员会作出编号为“苏国资函〔2012〕38 号”的《对省政府办公厅[2012]政字 581 号办文单办理意见的函》，同意江苏交控按照国家规定以经评估的价格为依据收购永鼎集团、永鼎股份所持沪苏浙公司的股权。

2012 年 8 月 30 日，沪苏浙公司召开了股东会会议，决议：1）同意永鼎股份将所持沪苏浙公司 21.3%的股权转让给江苏交控，同意永鼎集团将所持沪苏浙公司 0.68%的股权转让给江苏交控，同意江苏交控受让上述股权； 2）同意股东共同委托的评估机构中通诚资产评估有限公司以 2012 年 5 月 31 日为基准日，对拟转让股权价值进行评估。3）同意以评估报告“中通苏评报字【2012】第 056 号”的评估值即每股净资产价值 0.62 元为转让价款的

确定依据； 4）同意以评估基准日至沪苏浙公司工商变更登记完成日的损益值（该损益值以审计数为准）对评估值进行调整，以确定最终转让成交价。如评估基准日至沪苏浙公司工商变更登记完成日的损益值对评估值调整后的价值高于或等于每股 0.55 元，则最终转让成交价即为每股 0.55 元。如评估基准日至沪苏浙公司工商变更登记完成日的损益值对评估值调整后的价值低于每股 0.55 元，则最终转让成交价按调整后的实际价值计算。

2012 年 8 月 31 日，江苏交控、永鼎股份、永鼎集团签订《股权转让协议》。永鼎股份、永鼎集团分别持有的沪苏浙公司 21.3%、0.68%的股权在评估报告中的每股净资产为 0.62 元。但《股权转让协议》约定如评估基准日至沪苏浙公司工商变更登记完成日的损益值对评估值调整后的价值高于或等于每股 0.55 元，则最终转让成交价即为每股 0.55 元。如评估基准日至沪苏浙公司工商变更登记完成日的损益值对评估值调整后的价值低于每股 0.55 元，则最终转让成交价按调整后的实际价值计算。

2012 年 9 月 6 日，沪苏浙公司唯一股东江苏交控出具《股东决定》，决定： 1）修改公司章程； 2）任命杨飞为董事长； 3）根据修订后的章程，沪苏浙公司的董事会由 3 人组成，杨飞任为董事长，卢志农、伍育钧为董事； 4）监事会由三人组成，解华任监事会主席，吴尚岗为公司监事，庞勇为公司职工监事。

2012 年 9 月 6 日，沪苏浙公司召开二届六次董事会会议，会议应到董事 3 人，实到 3 人，会议同意聘任伍育钧为公司总经理。

同日，沪苏浙公司召开二届六次监事会会议，会议应到监事 3 人，实到 3 人，会议同意选举解华为公司监事会主席。

2012 年 9 月 10 日，公司向吴江工商局递交《公司变更登记申请书》。

2012 年 9 月 11 日，吴江工商局作出“（05841006）公司变更[2012]第 09110007 号”《公司准予变更登记通知书》，核准：1）沪苏浙公司的企业类型由“有限公司”变更为“有限公司（法人独资）内资”。2）股东由“江苏交控”“永鼎股份”“永鼎集团”变更为“江苏交控”。3）经营范围由“高速公路建设、管理、养护及相关技术咨询，按章对通行车辆收费；公路货物运输，仓储，物流配送；承接广告业务；销售：日用百货、针纺织品、农副产品、水产品；以下限分支机构经营：餐饮、定型包装食品、饮料、酒、卷烟（雪茄烟）、报刊杂志、音像制品、成品油；汽车修理。”变更为“高速公路建设、管理、养护及相关技术咨询，按章对通行车辆收费；承接广告业务；销售：日用百货、针纺织品、农副产品、水产品；以下限分支机构经营：餐饮、定型包装食品、饮料、酒、卷烟（雪茄烟）、报刊杂志、音像制品、成品油；汽车修理。”。沪苏浙公司于同日完成了董监事、章程的工商备案。

表26：该次工商变更完成后，沪苏浙公司的董事、监事及高管名单

序号	职位	变更前	变更后
1	董事长	杨飞	杨飞
2	董事	卢志农	卢志农

序号	职位	变更前	变更后
3	董事兼总经理	伍育钧	伍育钧
4	监事	解华	解华
5	监事	查全珍	吴尚岗
6	职工监事	庞勇	庞勇

表27：该次变更完成后，沪苏浙公司的股权结构

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	股权比例
江苏交控	118,300 万元	118,300 万元	100%
合计	**118,300 万元**	**118,300 万元**	**100%**

（10）2013 年，增资

2012 年 12 月 18 日，沪苏浙公司股东作出决定：1）同意《江苏沪苏浙高速公路有限公司章程修正案》关于公司章程第三条和第九条的修改；2）同意公司增资方案，由江苏交控对公司增资 8 亿元人民币（其中 2012 年到位 4 亿元、2013 年到位 4 亿元），增资后公司注册资本为 19.83 亿元人民币，江苏交控持股 100%。

根据《江苏沪苏浙高速公路有限公司章程修正案》，章程第三条修改为“公司注册资本：19.83 亿元人民币；公司经营期限：30 年”，章程第九条修改为“公司资本金方案与股东出资比例、出资方式：江苏交控以货币出资 19.83 亿元人民币，占注册资本的 100%”。

就上述增资，江苏富华会计师事务所有限公司于 2013 年 8 月 22 日出具了《验资报告》（苏富会验[2013]32 号），截至 2013 年 8 月 22 日，沪苏浙公司变更后的累计注册资本为人民币 198300 万元，实收资本 198300 万元，新增注册资本均为货币出资。

2013 年 7 月 3 日，沪苏浙公司向吴江工商局申请变更公司注册资本。

2013 年 8 月 29 日，吴江工商局作出“（05841024）公司变更[2013]第 08270011 号”《公司准予变更登记通知书》，核准公司注册资本由 118300 万元变更为 198300 万元，增资部分由江苏交控认缴、实缴。

表28：该次变更完成后，沪苏浙公司的股权结构

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	股权比例
江苏交控	198,300 万元	198,300 万元	100%
合计	**198,300 万元**	**198,300 万元**	**100%**

（11）2013 年，变更住所

2013 年 11 月 28 日，沪苏浙公司股东江苏交控作出了《江苏沪苏浙高速公路有限公司股东的决定》，决定公司注册地址由“吴江市松陵镇交通南路 3265 号”变更为“吴江区黎里镇浦北工业开发区”，并相应修改公司章程。

2013 年 12 月 8 日，公司向吴江工商局申请变更公司住所。

2013 年 12 月 10 日，吴江工商局作出“（fh05840144）公司变更[2013]第 12100014 号”《公司准予变更登记通知书》，核准变更公司住所。

（12）2016 年，股东变更

2016 年 9 月 27 日，江苏交控召开董事会，形成如下决议：同意沿江高速公司合并沪苏浙公司，同意江苏交控所持沪苏浙公司全部股权以评估价协议转让给沿江高速公司，沪苏浙公司成为沿江高速公司的全资子公司；同时沿江高速公司承接沪苏浙公司全部有息债务，转为对沪苏浙公司的股权，并对沪苏浙公司再进行增资。同意合并重组组织机构设置和岗位人员配置方案。

根据北京天健兴业资产评估有限公司于 2016 年 11 月 18 日出具的编号为“天兴苏评报字（2016）第 0131 号”以及“天兴苏评报字（2016）第 0132 号”的《江苏沿江高速公路有限公司拟合并江苏沪苏浙高速公路有限公司所涉及的江苏沪苏浙高速公路有限公司股权项目评估说明》，截至 2016 年 9 月 30 日，沪苏浙公司的股东全部权益价值在持续经营条件下的评估价值为 95,058.78 万元。

2016 年 11 月 28 日，沿江高速公司作出股东决定，决定变更沪苏浙公司股东及出资情况，并相应修改章程相关条款，公司董事、监事、经理职务不变。

江苏交控与沿江高速公司于 2016 年 11 月 28 日签署《股权转让协议》，沿江高速公司以人民币 95,058 万元的价款受让江苏交控持有的沪苏浙公司的全部股权。沿江高速公司应付的股权转让对价，由作为沿江高速公司股东的江苏交控将该转让对价作为沿江高速公司增加注册资本金而认缴的增资，无需沿江高速公司另行向江苏交控缴纳现金。

2016 年 12 月 15 日，公司向吴江工商局申请变更公司股东。

2016 年 12 月 19 日，沪苏浙公司出具《关于沿江高速公司与沪苏浙公司合并重组的情况说明》，经江苏交控董事会研究决定、江苏省国资委批准同意，沿江高速公司与沪苏浙公司进行控股系统内企业合并重组，沪苏浙公司成为沿江高速公司的全资子公司，仍属于国有控股企业，本次股权转让已由国有企业江苏交控审核通过。

2016 年 12 月 19 日，吴江工商局作出“（fh05840144）公司变更[2016]第 12150032 号”《公司准予变更登记通知书》，核准变更公司股东。

表29：该次变更完成后，沪苏浙公司的股权结构

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	股权比例
沿江高速公司	198,300 万元	198,300 万元	100%
合计	**198,300 万元**	**198,300 万元**	**100%**

（13）2017 年，增资（债转股）

2016 年 11 月 28 日，沿江高速公司召开第十九次股东会，会议应到股东 6 人，实到股东 6 人，同意：1）变更注册资本为 397,645.3357 万元人民币，本次增资 52,302.3357 万元，增资部分由江苏交控出资认缴，其他股东放弃优先购买权。江苏交控以其转让沪苏浙公司

100%股权作为支付本次增资的全部对价。2）公司承继沪苏浙公司有息债务，并将该部分承继债务转为对沪苏浙公司的资本金。以沪苏浙公司 2016 年 12 月 20 日有息债务的余额数 21.36 亿元为准，公司承继其债务，并在承继后以增资的方式全部转为对沪苏浙公司的股权，双方签订债转股协议。3）在前述 1）2）项工作完成后，公司向沪苏浙公司现金增资 6 亿元。4）全体股东一致表决同意按本决议相应修改公司章程。

2016 年 12 月 20 日，沪苏浙公司股东沿江高速公司作出《股东决定》：1）批准沪苏浙公司与沿江高速公司签署的债转股协议，同意沿江高速公司承继的沪苏浙公司 21.36 亿元债务以增资的方式全部转为沪苏浙公司资本金。2）沿江高速公司向沪苏浙公司现金增资人民币 6 亿元。3）增加沪苏浙公司注册资本金，增资后的沪苏浙公司注册资本为人民币 47.19 亿元，沿江高速公司占公司注册资本的 100%。4）同意 2017 年 1 月 31 日前完成增资款项的缴付。5）同意按本决议相应修改公司章程。

2016 年 12 月 20 日，沿江高速公司与沪苏浙公司签署《债权转股权协议》，约定沿江高速公司对沪苏浙公司截至 2016 年 12 月 20 日待转股的债权总额 21.36 亿元转化为对沪苏浙公司的增资，债转股完成后，沪苏浙公司的注册资本为 41.19 亿元，全部由沿江高速公司持有。根据 2016 年 12 月 20 日沿江高速公司作出的《股东决定》，沿江高速公司向沪苏浙公司现金增资人民币 6 亿元，现金增资后沪苏浙公司的注册资本变更为 47.19 亿元。沿江高速公司于 2017 年 1 月 24 日完成对沪苏浙公司 21.36 亿元债转股增资及 6 亿元现金增资。

根据北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（简称“北方亚事”，现名称：北京北方亚事资产评估有限责任公司）于 2020 年 10 月 10 日出具的编号为“北方亚事评报字[2020]第 16-087 号”的《江苏沿江高速公路有限公司增资江苏沪苏浙高速公路有限公司涉及的债权市场价值资产评估报告》，沿江高速公司在评估基准日（2016 年 12 月 20 日）对沪苏浙公司的债权市场价值为 213,600.00 万元人民币（大写为贰拾壹亿叁仟陆佰万元整）。

2016 年 12 月 20 日，沪苏浙公司向吴江区市场监督管理局（简称“吴江市监局”）申请变更公司注册资本。

2017 年 1 月 19 日，吴江市监局作出“（fh05840144）公司变更[2017]第 01170035 号”《公司准予变更登记通知书》，准予沪苏浙公司将注册资本由“198,300 万元”变更为“471,900 万元”，同意章程备案。

表30：该次变更完成后，沪苏浙公司的股权结构

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	股权比例
沿江高速公司	471,900 万元	471,900 万元	100%
合计	**471,900 万元**	**471,900 万元**	**100%**

（14）2018 年，董事、监事、法定代表人变更

沪苏浙公司股东沿江高速公司于 2017 年 12 月 25 日出具了《江苏沪苏浙高速公路有限公司股东决定》，决定解散沪苏浙公司董事会，免去杨飞、伍育钧、卢志农董事职务，重

新任命伍育钧为执行董事；决定解散沪苏浙公司监事会，免去解华、吴尚岗、庞勇监事职务，重新任命陶关生为监事；同意沪苏浙公司新公司章程。

2017 年 12 月 25 日，沿江高速公司作出股东决定：1）解散沪苏浙公司董事会，免去杨飞、伍育钧、卢志农董事职务，重新任命伍育钧为执行董事。2）解散沪苏浙公司监事会，免去解华、吴尚岗、庞勇监事职务，重新任命陶关生为监事。3）通过沪苏浙公司新章程。

同日，沪苏浙公司向吴江市监局申请变更公司法定代表人、董事、监事、章程。

2018 年 1 月 3 日，吴江市监局作出“（fh05840144）公司变更[2018]第 01030019 号”《公司准予变更登记通知书》，同意沪苏浙公司变更法定代表人、董事、监事及章程。

表31：该次变更完成后，沪苏浙公司的董事、监事及高管名单

序号	职位	变更前	变更后
1	董事长	杨飞	伍育钧（法定代表人、执行董事、总经理）
2	董事	卢志农	-
3	董事兼总经理	伍育钧	-
4	监事	解华	陶关生
5	监事	吴尚岗	-
6	职工监事	庞勇	-

（15）2022 年，董事、监事、法定代表人变更

沪苏浙公司股东沿江高速公司于 2022 年 3 月 28 日出具了《江苏沪苏浙高速公路有限公司股东决定》，决定免去伍育钧法定代表人、执行董事职务，任命阚有俊为法定代表人、执行董事；决定免去陶关生监事职务，任命卜亦兴为监事；同意《江苏沪苏浙高速公路有限公司章程修正案》。

2022 年 3 月 31 日，吴江市监局作出“（05840406）公司变更[2022]第 03310115 号”《公司准予变更登记通知书》，同意沪苏浙公司变更登记。

本次工商变更完成后，沪苏浙公司的董事、监事及高管名单如下：

表32：该次变更完成后，沪苏浙公司的董事、监事及高管名单

序号	职位	变更前	变更后
1	执行董事兼总经理	伍育钧	阚有俊（法定代表人、执行董事、总经理）
2	监事	陶关生	卜亦兴

（16）2022 年，减资

2022 年 4 月 27 日，沿江高速公司分别召开股东会及董事会，均同意减少沪苏浙公司注册资本 37.6 亿元，减资后沪苏浙公司的注册资本为 9.59 亿元。

2022 年 5 月 12 日，沪苏浙公司股东沿江高速公司作出《江苏沪苏浙高速公路有限公司股东决定》，同意将沪苏浙公司的注册资本减少 376,000 万元，减资后沪苏浙公司的注册资本 95,900 万元。

2022 年 7 月 14 日，苏州市吴江区行政审批局作出“（SPJ05842015）登字[2022]第07140307 号”《登记通知书》，同意沪苏浙公司提交的变更登记申请。

（17）2022 年，股东变更，董事、监事、法定代表人变更

2020 年 8 月 26 日，沿江高速公司分别召开股东会及董事会，均同意在经江苏交控董事会决议，按将沪苏浙公司 100%股权转让予不动产 REITs。2022 年 3 月 25 日，江苏交控召开董事会，同意沿江高速公司将沪苏浙公司 100%股权和因减资对其形成的债权转让给不动产 REITs。

2022 年 11 月 4 日，华泰资管（代表“华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划”）向沿江高速公司支付沪苏浙公司 100%股权转让价款 123,168 万元。

2022 年 11 月 4 日，华泰资管出具《江苏沪苏浙高速公路有限公司股东决定》，决定免去阚有俊法定代表人、执行董事职务，任命陈宇峰为法定代表人、执行董事；决定免去卜亦兴监事职务，任命张亮为监事；同意江苏沪苏浙高速公路有限公司新公司章程。

2022 年 11 月 7 日，苏州市吴江区行政审批局核准变更沪苏浙公司股东，同意沪苏浙公司提交的变更登记申请。

2、股权结构

（1）基金成立前项目公司出资情况

根据沪苏浙公司提供的工商资料以及在国家企业信用信息公示系统查询的信息，截至本招募说明书出具日，沪苏浙公司的股权结构如下。根据沪苏浙公司提供的工商资料、在国家企业信用信息公示系统查询的信息以及沪苏浙公司提供的《江苏沿江高速公路有限公司江苏沪苏浙高速公路有限公司承诺及声明函》，沪苏浙公司股权不存在质押以及冻结等权利受到限制的情况。

表33：基金成立前，沪苏浙公司的股权结构

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	股权比例	出资方式
江苏沿江高速公路有限公司	95,900 万元	95,900 万元	100%	货币
合计	**95,900 万元**	**95,900 万元**	**100%**	**-**

基金成立前，沪苏浙公司股权结构图如下：

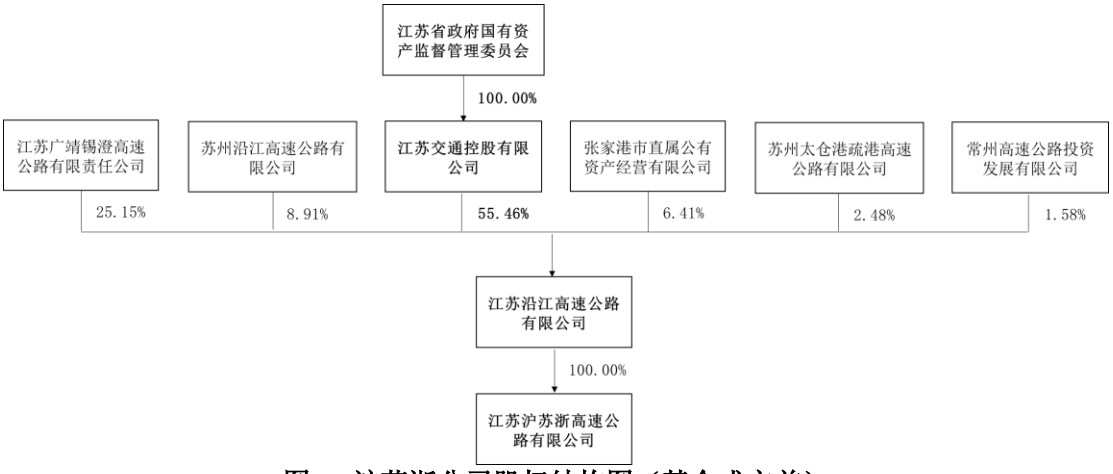


图2：沪苏浙公司股权结构图（基金成立前）

（2）基金成立后项目公司出资情况

2022 年 11 月 7 日，沪苏浙公司股东由沿江高速公司变更为华泰证券(上海)资产管理有限公司（代表“华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划”），注册资本为 95,900 万元。

截至 2025 年 9 月 30 日，沪苏浙公司股权结构如下：

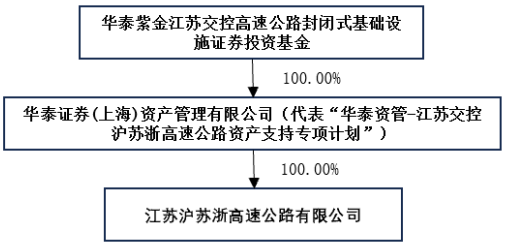


图3：沪苏浙公司股权结构图（基金成立后）

3、重组情况

为优化江苏交控体系内的股权架构，江苏交控与沿江高速公司于 2016 年 11 月 28 日签署《股权转让协议》，沿江高速公司以人民币 95,058 万元的价款受让江苏交控持有的沪苏浙公司的全部股权。沿江高速公司应付的股权转让对价，由作为沿江高速公司股东的江苏交控将该转让对价作为沿江高速公司增加注册资本金而认缴的增资，无需沿江高速公司另行向江苏交控缴纳现金。

2016 年 12 月 19 日，沪苏浙公司出具《关于沿江高速公司与沪苏浙公司合并重组的情况说明》，经江苏交控董事会研究决定、江苏省国资委批准同意，沿江高速公司与沪苏浙公司进行江苏交控系统内企业合并重组，沪苏浙公司成为沿江高速公司的全资子公司，仍属于国有控股企业，本次股权转让已由国有企业江苏交控审核通过。

经核查及沪苏浙公司的说明，除上述重组以外，沪苏浙公司自设立以来未发生重大重组情形。

4、组织结构与内部控制情况

根据沪苏浙公司提供的现行有效的《公司章程》，沪苏浙公司的股东、执行董事及法定代表人、监事、总经理的职权如下：

表34：沪苏浙公司《公司章程》有关规定

治理机构	职权
股东	第十三条公司不设股东会，股东是公司的权利人，股东行使下列职权： 决定公司的经营方针和投资计划； 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案； 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案； 对公司增加和减少注册资本作出决议； 对公司的对外投资做出决议； 对发行公司债券作出决议； 对股东向股东以外的人转让出资做出决议； 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议； 修改公司章程。
执行董事、法定代表人	第十七条执行董事为公司法定代表人，行使下列职权： 负责向股东报告工作； 执行股东的决议； 审定公司的经营计划和投资方案； 制订公司的年度财务预算方案、决算方案； 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案； 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案； 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案； 决定公司内部管理机构的设置； 聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项； 制定公司的基本管理制度。
监事	第十九条公司不设监事会，设监事一名，由股东委派和更换，每届任期3年。监事保护公司股东利益，保护公司职工的利益。 第二十条监事行使下列职权： 检查公司财务； 对执行董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督； 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正； 向股东提出提案； 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对公司执行董事、高级管理人员提起诉讼。
总经理	第十八条公司设总经理一名，由执行董事决定聘任或者解聘，也可以由执行董事兼任总经理。总经理对执行董事负责，行使下列职权： 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决议； 组织实施公司年度经营计划和投资方案； 拟订公司内部管理机构设置方案； 拟订公司基本管理制度； 制定公司的具体规章； 提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人； 聘任或者解聘除总经理以外的负责管理人员； 公司章程和股东授予的其他职权。

截至 2025 年 9 月 30 日，根据国家企业信用信息公示系统公示的信息，沪苏浙公司设有 1 名执行董事、1 名监事，并设有 1 名总经理：

表35：沪苏浙公司董监高信息

职位	姓名
执行董事兼总经理、法定代表人	陈宇峰
监事	张亮

本基金设立后，项目公司将保留 3 名人员，分别为执行董事/总经理、监事和财务负责人。

根据《江苏沿江高速公路有限公司组织机构设置管理规范》，《江苏沿江高速公路有限公司组织机构设置方案（2019 版）》及沪苏浙公司的《说明》，沿江高速公司下设沪苏浙管理中心对沪苏浙高速的日常经营进行管理。沪苏浙高速的综合管理、运营安全、工程养护、经营开发等工作由沿江高速公司的相关职能部门对接与负责，并安排专人负责沪苏浙公司的财务管理工作，开立沪苏浙公司的银行账户，进行独立纳税，独立开展沪苏浙高速的财务核算。

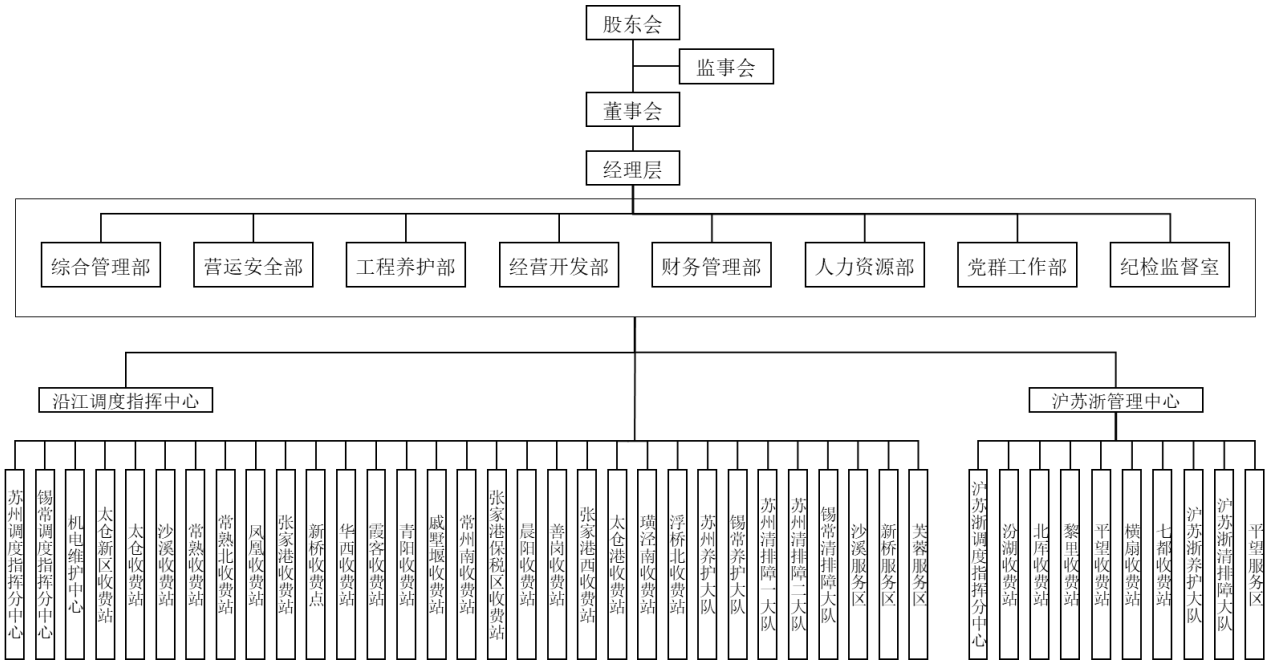


图4：沿江高速公司组织架构图（含沪苏浙公司）

根据江苏省人民政府（简称“江苏省政府”）于 2018 年 1 月 2 日发布的《省政府关于同意沪苏浙高速公路江苏段开征车辆通行费的批复》（苏政复〔2008〕1 号），沪苏浙公司负责沪苏浙高速公路的收费经营和管理维护工作。沪苏浙公司下设 1 处管理中心，6 处收费站，1 处养护大队，1 处清排障大队，1 处调度指挥分中心和 1 处服务区。

（1）沪苏浙管理中心

沪苏浙管理中心负责沪苏浙高速公路运行监督与管理、突发事件应急处置、一路多方协调和地方投诉处理等。沪苏浙管理中心设管理中心主任一名，总支书记一名、主任助理一名、其他管理人员六名、业务员一名、驾驶员若干名。

（2）收费站

沪苏浙高速公路现有汾湖、北厍、黎里、平望、横扇和七都共 6 个收费站，主要负责沪苏浙高速公路的通行费征收及日常管理。各收费站设站长一名，管理员两名，收费员若干名。

（3）沪苏浙养护大队

沪苏浙养护大队负责沪苏浙高速公路的日常养护管理、应急处置、大中修养护项目的监督管理等。沪苏浙养护大队设有大队长、副大队长各一名，养护员一名，管理员一名和驾驶员一名。

（4）沪苏浙清排障大队

沪苏浙清排障大队负责沪苏浙高速公路的日常清排障工作及业务管理等。沪苏浙清排障大队设有大队长一名，管理员两名，内业后勤一名。

（5）沪苏浙调度指挥分中心

沪苏浙调度指挥分中心负责沪苏浙高速公路的指挥调度、技术维护、处置突发事件、协调服务等。沪苏浙调度指挥分中心设有主任一名，管理员两名，调度员、水电工若干名。

（6）平望服务区

服务区管理人员主要负责平望服务区经营管理及现场服务管理。平望服务区设有服务区主任一名，管理员一名，业务员两名，生产岗三名。

八、不动产项目经营模式

（一）经营模式

按照《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017）标准，项目公司所属行业为“G 交通运输、仓储和邮政业”下的道路运输业。沪苏浙高速公路收入主要来源于收费业务、清障业务和经营租赁，具体为车辆通行费收入、清排障业务收入、广告牌租赁和服务设施租赁收入。

2008 年 1 月 2 日，江苏省政府作出《省政府关于同意沪苏浙高速公路江苏段开征车辆通行费的批复》（苏政复〔2008〕1 号），同意由沪苏浙公司负责沪苏浙高速公路江苏段的收费经营和管理维护工作。

2008 年 1 月 3 日，江苏省物价局、江苏省财政厅和江苏省交通厅下发了《关于沪苏浙高速公路江苏段开征车辆通行费的通知》（苏价服〔2008〕9 号苏财综〔2008〕1 号苏交财〔2008〕1 号），同意沪苏浙高速公路从通车之日起实施收费，核定收费年限为 25 年。

2020 年 8 月 21 日，江苏省交通运输厅（简称“江苏省交通厅”）出具《省交通运输厅关于沪苏浙高速公路江苏段相关情况的说明》，确认沪苏浙公司负责沪苏浙高速公路的收费经营和管理维护工作，享有沪苏浙高速公路的收费公路权益，即《中华人民共和国收费公路管理条例》（国务院令 2004 第 417 号，简称“《收费公路管理条例》”）第二十条所规定的收费权、广告经营权、服务设施经营权。

（1）通行费收入

沪苏浙高速公路于 2008 年 1 月 12 日通车试运营，核定收费年限 25 年。近三年，通行费收入在不动产项目收入占比中都高达 96%以上。沪苏浙高速公路的通行费收入有三种收取形式，分别为现金交易、移动支付交易和 ETC 交易。现金交易和移动支付交易的通行费结算管理根据《江苏联网收费公路其他交易通行费结算管理规则（2021 年版）》的要求进行清算、数据审核、拆分、资金划拨及退费等。ETC 交易的通行费结算管理根据《江苏联网收费高速公路 ETC 交易结算管理规则（2021 年版）》的要求进行清算、数据审核、争议处理、退费、拆分及资金划拨等结算业务管理。

1）现金交易

就现金交易，各个收费站每日由银行上门解缴并将现金通行费（含省内和省外）存入沪苏浙公司为各个收费站开立的账户并汇总归集到沪苏浙公司开立的现金收款账户（开户行为交通银行苏州分行营业部）。省联网公司对现金交易进行拆分。财务公司按照拆分报表在拆分当日将沪苏浙公司现金收款账户的资金归集到财务公司指定账户并将归属于沪苏浙公司的现金收入划拨到沪苏浙公司在财务公司的账户。

2）移动支付交易

就移动支付交易，沪苏浙公司将移动交易数据（含省内和省外）上传省联网公司，与通行宝公司进行清分结算确认，由省联网公司对移动支付交易进行拆分。通行宝公司将资金划拨至省联网公司在财务公司开立的指定账户。省联网公司待通行宝公司资金到账后将归属于沪苏浙公司的移动支付收入划拨到沪苏浙公司在财务公司的账户。

3）ETC 交易

就 ETC 交易，沪苏浙公司将 ETC 交易数据（含省内和省外）上传至省联网公司，与通行宝公司进行清分结算确认，由省联网公司对 ETC 交易进行拆分。通行宝公司将资金划拨至省联网公司在财务公司开立的指定账户。省联网公司待通行宝公司资金到账后将归属于沪苏浙公司的 ETC 交易收入划拨到沪苏浙公司在财务公司的账户。

（2）清排障收入

清排障收入主要是沪苏浙公司为保持高速公路畅通提供的清除障碍服务所收取的服务费。沪苏浙公司于 2022 年 4 月与苏州市连帮交通救援服务中心签署了《G50 沪苏浙路段清排障业务外包项目合同书》，将沪苏浙高速公路的清排障业务外包给苏州市连帮交通救援

服务中心，外包期限 2022 年 4 月 10 日至 2024 年 4 月 9 日，沪苏浙公司提供清障车辆，苏州市连帮交通救援服务中心承担车辆维修、燃油等费用。

（3）广告牌租赁收入和服务设施租赁收入

沪苏浙公司在高速公路范围内按照相关法律法规设置了广告设施，获得广告牌租赁收入。

沪苏浙公司与经公开招标方式选定的上海四次元文化集团有限公司（简称“上海四次元”）签订了《江苏沪苏浙高速公路有限公司平望服务区整体外包租赁合同》及补充协议，由沪苏浙公司将平望服务区南、北区（不含加油站、广告、汽修、充电桩）租赁给上海四次元。就平望服务区加油站经营事宜，沪苏浙公司已与江苏高速公路石油发展有限公司（简称“石油公司”）签署了《高速公路服务区加油站租赁合同》及《高速公路服务区加油站租赁合同补充协议》，约定石油公司租赁经营沪苏浙公司平望服务区加油站，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日。

（二）盈利模式

高速公路行业的盈利主要来源于通行费收入，通行费的收费标准由国务院和地方政府主导，因此通行费收入主要取决于车流量。

（1）收费标准

根据江苏省交通运输厅、江苏省发展和改革委员会和江苏省财政厅《关于印发江苏省收费公路车辆通行费收费标准调整方案的通知》（苏交财〔2019〕124 号）、《关于对高速公路六轴货车通行费实行差异化收费的通知》（苏交财〔2020〕4 号）和《关于对联网收费高速公路 2-5 轴货车通行费实行差异化收费的通知》（苏交财〔2020〕8 号），沪苏浙高速公路江苏段现行车辆通行费标准为：一类客车 0.55 元/车公里；货车按车（轴）型收费，一类货车 0.45 元/车公里。根据交通运输部办公厅印发《关于大力推动高速公路 ETC 发展应用工作的通知》要求，从 2019 年 7 月 1 日起正式实施，将严格落实对 ETC 用户不低于 95 折的通行优惠政策。沪苏浙高速公路现行客、货车通行费收费标准见下表：

表36：沪苏浙高速公路通行费收费标准

车型类别	MTC 收费标准		ETC 收费标准	
	客车（元/车公里）	货车（元/车公里）	客车（元/车公里）	货车（元/车公里）
一类	0.55	0.45	0.523	0.428
二类	0.825	0.977	0.784	0.928
三类	1.1	1.35	1.045	1.283
四类	1.1	1.805	1.045	1.715
五类	/	1.843	/	1.751
六类	/	2.204	/	2.094

（2）车流量

高速公路的车流量的多少主要取决于地理位置、宏观经济和有竞争关系的交通线路分流情况。沪苏浙高速公路所在的长三角地区是我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，优越的地理位置和经济发展水平支撑了车流量增长的潜力。从竞争关系看，沪苏浙高速公路在其所处区域高速路网中功能较为独立，暂无其他替代道路分担其交通压力，铁路等交通线路在一段时间内也不会对沪苏浙高速公路的车流量产生巨大影响。

通行费收入之外，沪苏浙高速公路的其他收入主要为与高速公路相关的清排障业务和经营租赁业务收入，占比较低且收入稳定性较高。沪苏浙高速公路的成本支出主要为无形资产摊销、固定资产折旧、人工成本、养护成本、管理费用等。

总体上看，沪苏浙高速公路的盈利模式清晰，可预测性强。

九、重要现金流提供方

不动产项目收入来源主要为通行费收入，分散度极高，市场化程度较高，无重要现金流提供方。

十、行业及竞争情况

（一）行业主要法律法规政策及其对不动产项目运营的影响

1、行业监管体制

在我国，全国人民代表大会及其常委会负责制定国家交通法律，国务院负责制定全国交通法规及审批全国公路的规划，现有行业法律、法规主要有《公路法》和《收费公路管理条例》。交通运输部作为国务院职能机构负责全国公路管理工作，并依照相关法律、法规负责制定国家有关公路行业的规章和政策，并对收费公路和桥梁的技术标准作出规定。各地区公路、水路等交通行业由地区内省级人民政府主管，省级人民政府负责审查批准本地区收费公路及桥梁的收费标准和收费道路上设立收费站的审批等工作。各省、市、自治区均设有交通厅，是省级人民政府的职能部门，在省级人民政府和交通运输部领导及指导下统筹本地区公路管理工作、制定公路发展规划和具体实施方针，以及负责全国及省级公路的发展、建设、养护和管理。此外，交通运输部除负责制定政策及监管外，也直接参与若干重要的全国公路项目的建设和投资。收费公路及桥梁的收费标准的制定及调整由交通厅会同同级价格主管部门审核后，报本级人民政府审查批准。公路管理机构对收费公路行使行业管理和路政执法职能。

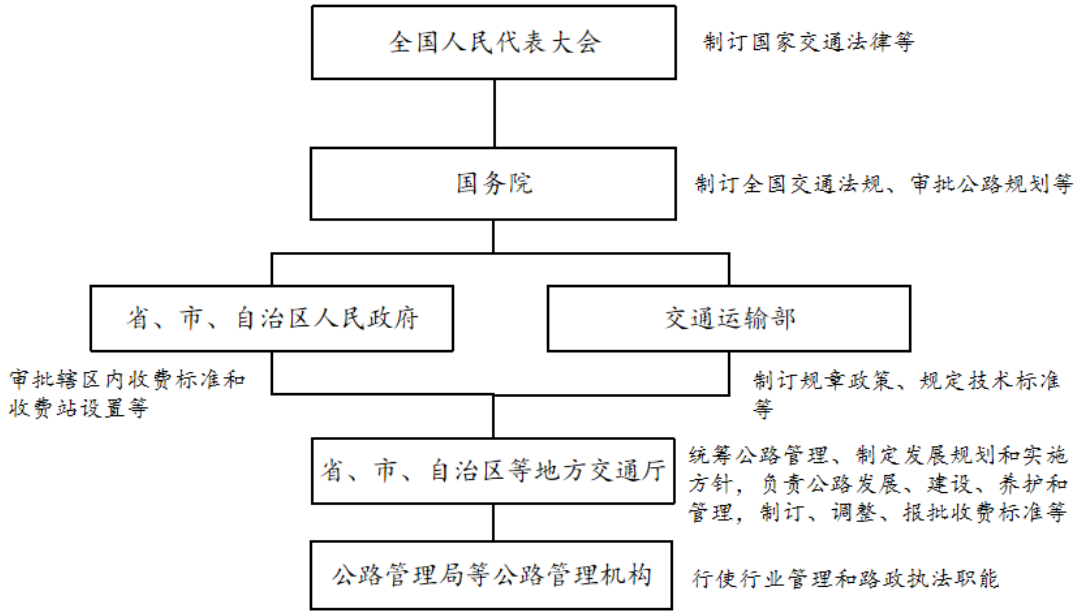


图5：我国高速公路行业监管体制

2、主要法律法规及影响

近年来我国高速公路行业发布法律法规主要如下：

表37：我国高速公路法律法规一览表

相关法规	出文部门	颁布日期
《中华人民共和国公路法》	全国人民代表大会	1997 年 7 月 3 日
《超限运输车辆行驶公路管理规定》	交通部	2000 年 2 月 13 日
《中华人民共和国路政管理规定》	交通部	2003 年 1 月 27 日
《中华人民共和国道路交通安全法》	全国人民代表大会	2003 年 10 月 28 日
《收费公路管理条例》	国务院	2004 年 9 月 13 日
《关于收费公路试行计重收费指导意见》	交通部	2005 年 11 月 28 日
《收费公路权益转让办法》	交通运输部、国家发改委、财政部	2008 年 8 月 20 日
《关于转发逐步有序取消政府还贷二级公路收费实施方案的通知》	国务院	2009 年 2 月 17 日
《中华人民共和国公路管理条例实施细则》	交通运输部	2009 年 6 月 13 日
《关于进一步完善和落实鲜活农产品运输绿色通道政策的通知》	交通运输部	2009 年 12 月 22 日
《公路安全保护条例》	国务院	2011 年 3 月 7 日
《关于批转交通运输部等部门重大节假日免收小型客车通行费实施方案的通知》	国务院	2012 年 7 月 24 日
《关于在收费公路领域推广运用政府和社会资本合作模式的实施意见》	财政部	2015 年 4 月 20 日
《收费公路管理条例（修订征求意见稿）》	交通运输部	2015 年 7 月 21 日
《收费公路管理条例（修订草案）》	交通运输部	2018 年 12 月 20 日

相关法规	出文部门	颁布日期
《产业结构调整指导目录（2019 年本，征求意见稿）》	国家发改委	2019 年 4 月 8 日
《交通运输部关于新冠肺炎疫情防控期间免收收费公路车辆通行费的通知》	交通运输部	2020 年 2 月 16 日
《交通运输部关于恢复收费公路收费的公告》	交通运输部	2020 年 4 月 28 日

（1）《国家公路网规划（2013-2030 年）》

根据交通运输部于 2013 年 6 月 20 日公布的《国家公路网规划（2013-2030 年）》，我国高速公路网络由 7 条首都放射线、11 条南北纵向线和 18 条东西横向线，以及地区环线、并行线、联络线等组成，约 11.8 万公里，另规划远期展望线约 1.8 万公里。按照“实现有效连接、提升通道能力、强化区际联系、优化路网衔接”的思路，补充完善国家高速公路网。

（2）《推进智慧交通发展行动计划（2017-2020 年）》

根据交通运输部于 2017 年 1 月 22 日印发的《推进智慧交通发展行动计划（2017-2020 年）》，我国计划深化建筑信息模型（BIM）技术在公路、水运领域应用。在公路领域选取国家高速公路、特大型桥梁、特长隧道等重大基础设施项目，在水运领域选取大型港口码头、航道、船闸等重大基础设施项目，鼓励企业在设计、建设、运维等阶段开展 BIM 技术应用；推进交通基础设施智能化管理，加快云计算、大数据等现代信息技术的集成创新与应用，加强公路养护决策、路网运行监测、应急调度指挥等核心业务系统建设和应用，有效提升路网建管养智能化水平。

（3）《江苏省高速公路网规划（2017-2035 年）》

根据江苏省交通厅于 2018 年 10 月印发的《江苏省高速公路网规划（2017-2035 年）》，预计到 2035 年，江苏省全社会公路客运量、旅客周转量将增至当前的 2.5-3 倍，货运量和货物周转量将增至 2-2.5 倍。预计到 2035 年，江苏省人均汽车保有量将达到约 380 辆/千人，私人汽车保有量突破 3000 万。全省高速公路平均交通量将增至当前的 2-3 倍，过江交通量将增至 2-3.5 倍，与周边省市的交通联系将增至 3 倍左右。到 2035 年，江苏省高速公路网的合理规模为 6,000-7,000 公里。全省高速公路网采用放射线与纵横网格相结合的布局方案，总体上形成“十五射六纵十横”的布局形态。

（4）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

根据第十三届全国人大四次会议于 2021 年 3 月通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，我国将加快建设交通强国，建设现代化综合交通运输体系，推进各种运输方式一体化融合发展，提高网络效应和运营效率。推进城市群都市圈交通一体化，构建高速公路环线系统。构建多层级、一体化综合交通枢纽

体系，优化枢纽场站布局、促进集约综合开发，完善集疏运系统，发展旅客联程运输和货物多式联运，推广全程“一站式”、“一单制”服务。推动公路收费制度和养护体制改革。

（5）《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》

根据国务院于 2021 年 12 月 9 日印发的《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》，为“十四五”期间高速公路行业的发展做出了总体规划，首先，我国拟实现 7 条首都放射线、11 条北南纵线、18 条东西横线，以及地区环线、并行线、联络线等组成的国家高速公路网的主线基本贯通，普通公路质量进一步提高的总体发展目标，高速公路建设里程由 2020 年的 16.1 万公里发展至 2025 年的 19 万公里。其次，稳步推进集监测、调度、管控、应急、服务等功能于一体的智慧路网云控平台建设。再次，积极建设城际充电网络和高速公路服务区快充站配套设施，实现国家生态文明试验区、大气污染防治重点区域的高速公路服务区快充站覆盖率不低于 80%、其他地区不低于 60%。大力推进停车场与充电设施一体化建设，实现停车和充电数据信息互联互通。最后，加强现代化治理能力建设，深化重点领域改革，推进公路收费制度和养护体制改革，推广高速公路差异化收费。

（6）其他重要政策文件

交通运输部于 2018 年 12 月 20 日发布了《收费公路管理条例（修订草案）》（简称“《条例草案》”），为解决公路事业可持续发展的问题，《条例草案》在建设规模、收费期限、费率、补偿机制等方面，都做了新的调整：费率方面，对于经营性高速在经营期内的收费，主要按照社会资本投资合理回报等原则确定。此外，收费公路可以根据车辆类型、通行路段、通行时段、支付方式、路况水平、服务质量、交通流量等因素实行差异化收费，并建立收费公路收费标准动态评估调整机制；收费期限方面，对于投资规模大的经营性公路，收费期可以超过 30 年，且确认了改扩建可延长收费期。新建高速公路回报率得以保障，有利于可持续发展；严控建设规模、防范债务风险：一方面，新建高速应当根据公路发展规划，综合考虑经济社会发展实际需求、财政承受能力、债务规模、收支状况等因素，科学合理确定本行政区域内收费公路规模。且收费公路的车辆通行费收入无法满足债务利息和养护管理支出需求的省份不得新建收费公路。另一方面，新建政府收费公路，举债主体由交通主管部门变为政府，举债渠道将统一调整为政府专项债，实施总量控制。因此，由于各省级政府财政压力较紧，未来新建高速公路规模可能将得以控制，现有高速公路运营方的利益可能得到更好保障；补偿机制方面，基于公共利益需要，政府提前终止经营合同、实施通行费减免、降低收费标准等政策，给经营管理者合法收益造成损失的，应当通过延长经营期限、给予财政补贴等方式予以补偿。

综上，从政策趋势来看，未来收费公路的政策趋势主要包括以下几点：首先，国家和江苏省范围内的客运需求和货运需求将会持续增加，各级政府将优先保障民生需求，完善国家及区域的路网建设；其次，推进智慧交通建设，为高速公路运营引入科技因素；最后，定价模式可能会更加市场化，高速公路持有方和运营方的权益可能会得到更好的保障。

（二）行业发展情况和未来发展趋势

1、行业发展情况

我国高速公路行业大致经历了“起步-高速增长-平稳发展”三个阶段。起步阶段（1988-1995）：此阶段高速公路每年新增里程小于 500 公里，但由于基数较小，通车总里程年复合增长率达 46.31%；高速增长阶段（1996-2007）：该阶段高速公路年均新增里程达 4,318 公里，通车总里程年复合增长率达 25.90%；平稳发展阶段（2008-至今）：除因“四万亿计划”刺激，2010-2012 年同比增长较高（高速公路建设周期一般在 3-5 年）外，此阶段，其余各年份增速均不超过 10%。

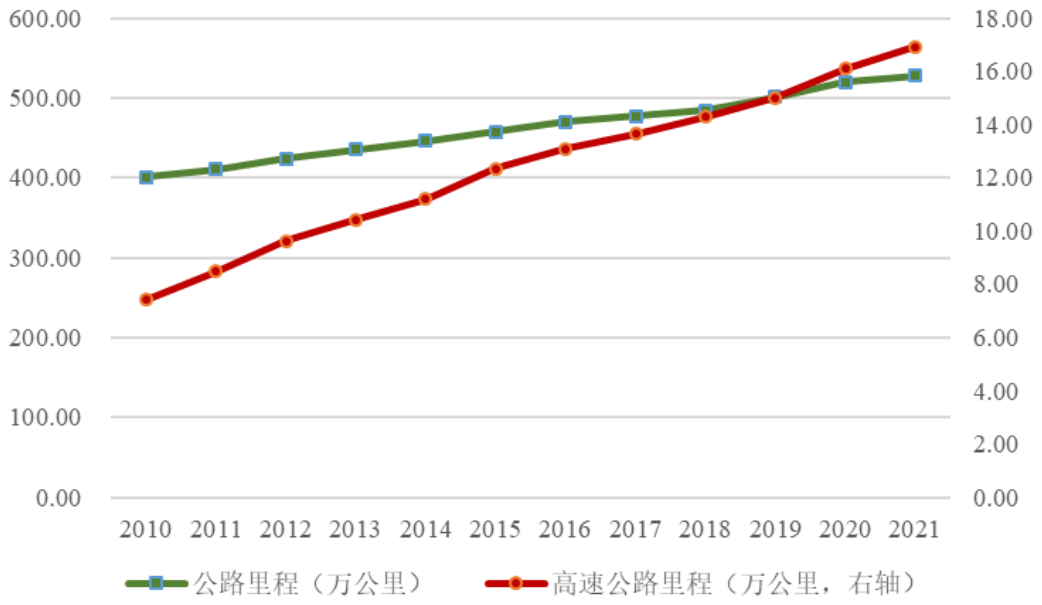


图6：全国公路里程及高速公路里程数

数据来源：交通运输部

（1）市场环境

1）公路运输在综合运输体系中占据重要地位

公路运输作为地区间最直接、最有效的运输方式，是我国综合运输体系的重要组成部分，在全国客货运输中占据重要地位。

根据交通运输部发布的《2021 年交通运输行业发展统计公报》统计数据，在路网建设方面，截至 2021 年底，全国公路通车总里程达 528.07 万公里，其中高速公路里程 16.91 万公里，同比增加 0.81 万公里，全年完成公路固定资产投资 25,995 亿元，比上年增长 6%。其中，高速公路完成 15,151 亿元，增长 12.4%。

在客、货运量方面，2021 年我国完成营业性公路客运量 50.87 亿人、旅客周转量 3,627.54 亿人公里，完成公路货运量 391.39 亿吨、货物周转量 69,087.65 亿吨公里；公路客运量、货运量在综合运输体系中所占比重分别为 61.30%和 75.00%，较铁路、航空及水路运输具有明显优势。

2）高速公路行业发展增速显著，新增里程稳步增加

随着“五纵五横十联”综合运输大通道的基本贯通及“7918”国家高速公路网规划基本建成，我国高速公路网络不断延伸，行业发展增速显著。根据交通部统计数据，2010 年至 2021 年，我国高速公路里程由 7.41 万公里增加至 16.91 万公里，年均复合增长率达 7.79%；高速公路里程占全国公路总里程比重由 1.85%增加至 3.20%。

（2）市场容量

虽然我国高速公路近年来发展迅速，高速公路主干线已初具规模，但在便捷性和通畅性方面，与世界发达国家尚有一定的差距。中国高速公路建设初期以连接主要城市为主，最近几年才转向大规模跨省贯通，我国部分人口和经济总量已达到相当规模的地级城市与省会城市之间以及地级城市之间尚缺乏高速公路直接的有效衔接。随着我国经济发展进入新常态，国民经济不断增长，社会运行对高速公路的配套服务需求不断增加，以及国家一系列推动基础设施建设、完善交通运输行业发展政策的实施，后交通服务市场逐渐形成，未来我国高速公路仍然具有较大的发展空间。

具体到沪苏浙高速公路项目而言，沪苏浙高速公路所处的江苏省高速公路路网较密集，已形成较为完善的高速公路网络。根据《江苏省高速公路网规划（2017-2035）》目标：到 2035 年，节点连通度提高至 2.0，总体上实现四路连通。

（3）市场细分

我国高速公路行业区域性较强，一般由各省份的国资委下属的交通集团负责经营管理，如江苏省的江苏交控等。一般各省份的国资交通集团负责省内绝大部分主要高速公路的建设和管理运营。

我国的高速公路主要有两种模式：政府还贷高速公路和经营性高速公路。政府还贷高速公路是指县级以上地方人民政府交通主管部门利用贷款或者向企业有偿集资建设的高速公路，该种模式下，政府只是依托企业来进行投资建设和运营，投资与后期运营资金均来源于政府，运营收入也需要由企业上收后解缴地方财政。经营性高速公路是指国内外经济组织投资建设或者依法受让获得收费权并运营的高速公路。根据《2020 年全国收费公路统计公报》，截至 2020 年末，我国政府还贷公路总里程 8.36 万公里，其中高速公路 6.61 万公里；全国经营性公路总里程为 9.57 万公里，其中高速公路 8.68 万公里。

（4）市场化程度

目前，我国高速公路行业 A 股及 H 股上市公司有 30 余家，主要包括宁沪高速、山东高速、吉林高速、粤高速、深高速、招商公路、四川成渝、龙江交通等，具体情况如下：

表38：我国高速公路行业上市公司基本情况（部分）

序号	证券代码	证券简称	总市值（亿元）	上市时间
1	0177.HK	江苏宁沪高速公路	478.92	1997/6/27

序号	证券代码	证券简称	总市值（亿元）	上市时间
2	001965.SZ	招商公路	471.40	2017/12/25
3	600377.SH	宁沪高速	409.57	2001/1/6
4	0576.HK	浙江沪杭甬	314.44	1997/5/15
5	600350.SH	山东高速	252.59	2002/3/18
6	0548.HK	深圳高速公路股份	220.81	1997/3/12
7	600548.SH	深高速	188.83	2001/12/25
8	000429.SZ	粤高速 A	158.43	1998/2/20
9	0995.HK	安徽皖通高速公路	133.07	1996/11/13
10	0107.HK	四川成渝高速公路	117.87	1997/10/7
11	600012.SH	皖通高速	113.80	2003/1/7
12	000828.SZ	东莞控股	106.55	1997/6/17
13	601107.SH	四川成渝	100.80	2009/7/27
14	600269.SH	赣粤高速	81.04	2000/5/18
15	0737.HK	湾区发展	77.04	2003/8/6
16	600033.SH	福建高速	76.02	2001/2/9
17	1052.HK	越秀交通基建	75.79	1997/1/30
18	600020.SH	中原高速	70.12	2003/8/8
19	000900.SZ	现代投资	62.53	1999/1/28
20	000755.SZ	山西路桥	61.33	1997/6/27
21	600106.SH	重庆路桥	56.75	1997/6/18
22	600035.SH	楚天高速	52.65	2004/3/10
23	1576.HK	齐鲁高速	51.80	2018/7/19
24	00886.SZ	海南高速	46.97	1998/1/23
25	600368.SH	五洲交通	43.22	2000/12/21
26	601188.SH	龙江交通	42.50	2010/3/19
27	601518.SH	吉林高速	36.06	2010/3/19
28	1785.HK	成都高速	31.96	2019/1/15
29	000548.SZ	湖南投资	22.96	1997/6/27
30	1823.HK	华昱高速	9.28	2009/12/23
31	0269.HK	中国资源交通	1.60	1973/3/19

注：市值统计时间为 2022 年 6 月 30 日

根据各上市公司业务概况，中国高速公路行业上市公司业务布局呈现非常明显的地域性，主要系中国地理环境差异、区域间经济发展不平衡以及省际规划步调不一等因素造成。

根据交通运输部于 2015 年 7 月 21 日印发的《〈收费公路管理条例〉（修订征求意见稿）》和 2018 年 12 月 20 日印发的《收费公路管理条例（修订草案）》，未来收费公路运营模式的市场化程度可能会进一步提升。

具体到沪苏浙高速公路项目而言，高速公路行业的运营收入来源主要为通行费收入，分散度极高，市场化程度较高。

（5）行业壁垒

1）政策壁垒

一方面高速公路属于社会公共基础设施，其规划决策、立项审批、征地拆迁等各个环节都需政府部门严格审批，地方政府通常以特许经营的方式控制当地公路企业的数量，高速公路企业在一定区域内处于垄断经营地位；另一方面，虽然我国法律上并未对高速公路的投资主体进行明确限制，但由于我国高速公路基本属于国家级或省级规划，一般由政府相关部门等主导进行公开招标，对投标人的资产状况、资信能力、纳税情况、项目管理能力等均设定了高标准，并最终选择综合实力强的主体担任。因此，行业准入政策性壁垒高。

2）资金壁垒

高速公路行业属于资本密集型行业，投资规模大、建设周期长、技术标准高，新建或收购高速公路需要大量资金来完成。从前期的高速公路征地拆迁费用，到高速公路施工时的路线规划与建筑施工材料，以及后期的通讯监控等交通设施费用的造价都较高，有着严格的要求和标准。同时，高速公路资产从建设完毕到进入稳定盈利的成熟期周期时间长，资金压力成本较大。因此，前期较大的资金规模和较长的资本回收周期形成了高速公路行业的资金壁垒。

3）运营管理壁垒

高速公路路产的投资运营对管理团队的政策解读能力、市场掌握能力、竞标能力、投融资能力以及经营养护能力有较高的要求。行业公司需要经过长期的业务探索，才能确保高效率、低成本的平稳运营，降低管理成本并优化社会资源。因此，高速公路行业存在较高的运营管理壁垒。

（6）供求状况

供给方面，从高速公路投资建设角度来看，根据交通运输部发布的《2020 年全国收费公路统计公报》，2020 年末，全国收费公路累计建设投资总额 108,075.1 亿元，比上年末净增 12,979.0 亿元，增长 13.6%。其中，高速公路累计建设投资总额 100,917.9 亿元，一级公路 4,077.7 亿元，二级公路 425.8 亿元，独立桥梁及隧道 2,653.9 亿元，占比分别为 93.4%、3.8%、0.4%和 2.5%。总体来看，我国公路运输体系逐步完善，高速公路建设是公路运输体系建设工作的重点。

需求方面，尽管我国经济进入中高速增长阶段，中国经济持续发展大趋势未改变，我国公路客运需求增长加快，货物运输总量维持稳定，我国高速公路市场总体规模保持持续

增长。根据国家统计局统计数据，2011 年至 2020 年，我国公路客运平均运输距离由 51.00 公里增加为 67.32 公里，年均复合增长率 3.13%。同期，我国公路货运平均运输距离维持在 175 公里以上，随经济周期有细微波动，总量基本保持稳定，市场需求相对稳定。

（7）竞争状况

高速公路行业由于其特殊的产品特性具有不可移动的典型特征，从而具有较强的区域性，不同区域以及不同路线的高速公路之间不可相互替代。高速公路行业主要受不同区域的经济发展水平、工业化程度、消费水平等因素的影响。

从整个交通运输行业来看，高速公路起着重要的通行及连接作用，其他交通设施的完善和升级一定程度上会对高速公路行业带来竞争与挑战。航空运输业在长途运输中有着速度快、不受地形条件限制等优点，但短途运输成本高、受天气环境限制较多；高速公路行业在短途运输中具有快捷、省时、服务设施齐全等优势，因此航空运输行业对高速公路不会产生实质性影响。铁路运输业在长途运输中具有连续性强、运输速度快、运输量大等优点，与高速公路行业的承运服务对象和市场有一定的重合与差异，因此铁路运输与高速公路存在一定的竞争关系，特别是近年来迅速发展的高速铁路对高速公路客运有所分流，但截至目前对高速公路货运影响较小。城际轨道，又称城际客运专线铁路，是指专门服务于相邻城市或城市群内部之间的旅客运输专线铁路，具有运量大、速度快、安全、准点、保护环境、节约能源和用地等特点，给市民提供了另一种更方便、更快捷的出行方式，未来随着城际轨道的普及，将对高速公路客运有所分流，但是对高速公路的货运影响较小。高速公路相比普通公路具有快捷安全、省时省油、服务设施齐全等优势，但普通公路免费通行也给高速公路带来一定影响。

（8）行业利润水平

高速公路行业的收入及利润主要来源于过往高速公路车辆的通行费，其收费标准根据《收费公路管理条例》严格执行。因此行业利润水平的变动主要受政策变动影响。车辆通行费的收费标准，应当根据公路的技术等级、投资总额、当地物价指数、偿还贷款或者有偿集资款的期限和收回投资的期限以及交通量等因素计算确定，行业利润水平的变动幅度较小。

经核查高速公路行业的相关上市公司的盈利情况，总体来看，高速公路行业的营业收入和利润水平受疫情等因素影响较大，但毛利率相对稳定。

表39：高速公路行业上市公司近三年净利润水平（部分）

序号	代码	名称	营业收入（亿元）			净利润（亿元）			毛利率（%）		
			2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
1	000429.SZ	粤高速 A	52.88	37.90	30.58	24.27	13.64	14.50	63.51%	56.15%	55.64%
2	000548.SZ	湖南投资	4.29	4.36	2.88	0.52	0.84	0.46	38.93%	35.74%	61.57%

序号	代码	名称	营业收入（亿元）			净利润（亿元）			毛利率（%）		
3	000885.SZ	城发环境	56.31	33.93	22.63	9.99	6.30	6.29	34.09%	38.12%	57.92%
4	000900.SZ	现代投资	157.74	140.31	123.25	5.97	5.61	9.68	10.24%	10.98%	15.29%
5	001965.SZ	招商公路	86.26	70.69	81.85	55.41	25.77	48.65	41.45%	34.91%	42.95%
6	200429.SZ	粤高速 B	52.88	37.90	30.58	24.27	13.64	14.50	63.51%	56.15%	55.64%
7	600012.SH	皖通高速	39.21	26.33	29.46	15.45	8.66	10.59	59.69%	50.52%	56.81%
8	600033.SH	福建高速	29.77	23.26	29.04	10.57	5.78	10.81	58.93%	50.31%	62.69%
9	600269.SH	赣粤高速	64.30	50.66	50.39	9.96	5.45	10.75	38.95%	28.47%	35.80%
10	600350.SH	山东高速	162.04	113.65	74.45	39.18	21.39	30.66	43.32%	33.48%	53.03%
11	600368.SH	五洲交通	18.31	17.23	21.47	7.00	5.61	8.64	52.75%	40.31%	45.16%
12	600377.SH	宁沪高速	137.93	80.32	100.78	41.33	25.19	43.00	36.33%	41.65%	54.59%
13	600548.SH	深高速	108.72	80.27	61.86	27.06	22.36	25.36	34.87%	35.04%	43.43%
14	601107.SH	四川成渝	90.95	54.59	64.08	19.46	7.31	11.30	25.83%	35.65%	38.94%

数据来源：Wind 资讯

（9）行业未来变动情况

高速公路行业的主营收入来源于通行费收入，高速公路企业需要保证良好的路况水平、高效的通行效率、优质的服务水准以满足客户需要。客户需求、习惯等方面的变化，也进一步促进高速公路业在经营模式、技术水平、配套服务等方面发生与之相适应的发展变化。

1）高速公路经营市场化程度有望加强

高速公路经营市场化程度变动趋势情况详见本招募说明书“第四章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“行业及竞争情况”之“行业主要法律法规政策及其对不动产项目运营的影响”之“主要法律法规及影响”。

2）高速公路经营朝着信息技术化的方向发展

2021 年 10 月 25 日，交通运输部印发《数字交通“十四五”发展规划》，要求按照加快建设交通强国要求，大力推进交通新型基础设施建设，统筹交通基础设施与信息基础设施融合发展，通过先进信息技术赋能，推动交通基础设施全要素、全周期数字化，建设现代化高质量国家综合立体交通网，促进交通运输提效能、扩功能、增动能。

近年来，高速公路运营趋向技术化，推动公众出行交通信息服务平台、交通监控中心、交通政务服务平台、城市智能交通试点等平台建设，运用现代技术全方面推进交通信息化进程，提升管理效能。

3）服务区、户外广告成为高速公路业务拓展点

高速公路相对于普通公路，具有一定特殊性，具有全线封闭、出入口控制等特征，运行车辆只能在规定的立体交叉口进出高速公路。作为高速公路的附属行业，其沿线服务区运营具有独特优势，是来往乘客停车休息、餐饮活动的唯一选择，属于高速公路的重要拓

展业务。对于广告业务，高速公路沿线景致单调、重复、周边视觉障碍物少，是户外广告投放的理想地点，而且高速公路沿线户外广告能够全天候无间断地向不断变化着的消费对象们传递发布相应信息，具有较高经济效益，因此，各大高速公路企业正逐步全面开展户外广告业务的运营。

2、行业未来发展趋势

高速公路行业的主营收入来源于通行费收入，高速公路企业需要保证良好的路况水平、高效的通行效率、优质的服务水准以满足客户需要。客户需求、习惯等方面的变化，也进一步促进高速公路业在经营模式、技术水平、配套服务等方面发生与之相适应的发展变化。

根据《国家公路网规划（2013 年-2030 年）》中的规划，国家高速公路网由 7 条首都放射线、11 条北南纵线、18 条东西横线，以及地区环线、并行线、联络线等组成，约 11.8 万公里，另规划远期展望线约 1.8 万公里。截至 2021 年底，高速公路里程 16.91 万公里，同比上年增加 0.81 万公里，其中，国家高速公路里程 11.70 万公里，“71118”高速公路网将要建成，整体发展进入平稳阶段。

高速公路行业未来发展的有利和不利因素梳理如下：

（1）有利因素

1）国民经济持续增长是高速公路行业持续发展的有力保证

中国宏观经济持续快速的发展是高速公路行业发展的基础，是公路车流量增长的原动力。我国高速公路里程数、交通增长率与国内生产总值存在一定程度的正相关性。我国经济蓬勃发展的势头以及国内生产总值质量上的提高为高速公路行业的发展提供了坚实的基础。

根据国家统计局数据显示，2021 年我国实现国内生产总值 114.37 万亿元，较 2020 年增长 6.1%。根据《2021 年度政府工作报告》中提出的“2022 年，国内生产总值增长 5.5%左右”的发展目标，中国经济未来仍将保持一定的发展增速。

表40：2012-2021 年国内生产总值

单位：万亿元

年份	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GDP	54.0	59.5	64.4	68.9	74.4	82.7	90.0	99.1	101.6	114.4

2）国家政策的大力持续支持

高速公路属于公用事业，是国家经济政策及产业政策重点扶植的基础产业之一。根据交通运输部《2021 年交通运输行业发展统计公报》统计数据，2021 年完成公路固定资产投资 25,995 亿元，比上年增长 6.0%，其中高速公路完成 15,151 亿元，增长 12.4%，高速公路投资占全国公路固定资产投资总额的比例为 58.28%，处于较高水平。根据国务院发布的《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》，目标到 2025 年，我国公路通车里程达到 550 万公里，其中高速公路建成里程 19 万公里。

3）汽车保有量快速增长

高速公路运输量与汽车保有量有着非常高的正相关性。随着居民生活水平的不断提高，居民汽车消费也随之增长，从而为高速公路行业的发展提供了持续的增长动力。根据中国国家统计局的统计，截至 2021 年底，全国民用汽车保有量达到 29,418 万辆，较 2020 年上涨了 7.6%。虽然我国汽车保有量增速有所放缓（2008 年至 2018 年年增速均在 10%以上），但是年均增长率仍然处于较高水平，特别是中部、西部地区和农村市场有着较大的发展空间，高速公路快捷、舒适的通行特点促使高速公路行业获得进一步发展契机。

4）路网效应逐步体现

高速公路具有较强的网络化特征，当网络布局合理，高速公路将形成显著的运输效益优势。《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》明确指出完善公路网结构功能。提升国家高速公路网络质量，实施京沪、京港澳、京昆、长深、沪昆、连霍、包茂、福银、泉南、广昆等国家高速公路主线繁忙拥挤路段扩容改造，加快推进并行线、联络线以及待贯通路段建设。合理引导地方高速公路有序发展。同时，随着《国家公路网规划（2013-2030）》高速公路网络的逐步建成，我国高速公路网络效应将不断得到增强，车流量将不断受益于路网贯通效应而呈现快速增长态势，“网络效应”将是未来我国高速公路车流量高速增长的重要推动力，也是高速公路行业快速增长的重要驱动因素。

5）网络科技发展推动高速公路行业全面升级

大数据分析及其应用、“互联网+”以及智能交通的发展为高速公路行业的转型和发展提供了全面的升级。一方面，随着居民生活水平的不断提高，民众对高速公路路况和综合服务的要求也不断提升；另一方面随着智能化、数字化、互联网化的不断普及，通过相关科技的全面应用，能够实现智能化、自动化的实时管理，形成高速公路与信息高速公路同轨同步，从而对客、货车辆的出行带来便捷。

（2）不利因素

1）政策变化因素影响较大

高速公路前期投入巨大，投资效益增长缓慢，投入产出存在明显滞后效应。国家政策的支持是高速公路行业持续、快速发展的重要因素。国家政策的变化，直接影响到公司的主要业务收入和经营目标的实现。根据国务院令第 417 号颁布的《中华人民共和国收费公路管理条例》，我国经营性公路的收费期限，最长不得超过 30 年。因此，在现有公路收费期限届满前，高速公路公司只有通过新建及收购等形式不断取得新的具有较好经济效益的高速公路和桥梁的收费经营权，才能化解这种政策风险，实现资金和项目的滚动发展。同时，近年实施的“绿色通道免费政策”、各省市政府还贷二级公路的收费的取消、未来收费体制改变及收费标准调整等，均会对公路的通行费收入造成一定的影响。

2）建设培育期长融资困难

高速公路行业作为资本密集型行业，具有建设周期长、初始投资规模大、要求的配套设施多、回收周期长等特点，且其资产的流动性较差、培育期长并多处于亏损状态。投入资金渠道主要来源于财政投资和银行贷款，融资渠道少，存在资金融资难的问题。同时，高速公路还本付息支出占支出总额比重较大，增加了公路建设的融资成本和债务压力。

2017 年 7 月 12 日，财政部印发了《地方政府收费公路专项债券管理办法（试行）》，表明将在今年开展政府收费公路领域的试点，推出收费公路专项债券。虽然此专项债券在一定程度上可以缓解行业融资难等问题，但是债券期限应与政府收费公路收费期限相适应，原则上单次发行不超过 15 年，同时也要求发债主体考虑提高其品种的流动性，从而降低流动性溢价等发债成本问题。

3）其他交通运输方式的分流效应

随着航空、铁路、水路等综合运输系统的不断完善，尤其是城际轨道交通、高铁的建成，高速公路将面临客户分流的情况。从经济替代品的角度来看，作为同样具有满足社会交通运输需求功能的行业，高速公路无可避免地与航空、铁路、水路等其他运输方式形成了替代关系，高速公路将有可能面临原有客户选择其他运输方式而导致客户流失。

十一、不动产项目所在地区竞争情况

区域路网发展情况

沪苏浙高速公路全线位于苏州市吴江区。截至 2021 年末，苏州全市国省干线公路里程为 1,837.37 公里，其中高速公路 614.5 公里。苏州市高速公路主要有沪宁高速（G42）、常台高速（G1522）、常嘉高速（G1521）、沪常高速（S58）和沪苏浙高速公路（G50 沪渝高速）等；在苏州市域内，国省普通干线有 G318 等。项目所在区域内主要公路情况如下表所示：

表41：区域主要公路基本情况统计表

线路编号	线路名称	技术等级	车道数
G42	沪宁高速	高速	8
G1522	常台高速	高速	4
G1521	常嘉高速	高速	6
S58	沪常高速	高速	6
G50	沪苏浙高速公路	高速	6
G318	沪聂线	一级	4
S230	环湖线	一级	4

1、周边高速公路竞争情况

区域范围内对沪苏浙高速公路交通运行存在潜在影响的高速公路主要有沪宁高速和沪常高速，分别由江苏宁沪高速公路股份有限公司、苏州绕城高速公路有限公司经营。江苏宁沪高速公路股份有限公司为江苏交通控股有限公司的子公司。

表42：沪苏浙高速公路周边高速情况

线路编号	线路名称	通车时间	技术等级	车道数	与沪苏浙高速公路关系	与沪苏浙高速公路相距	道路控股方
G42	沪宁高速	1996年	高速	8	平行	直线距离34km	江苏宁沪高速公路股份有限公司
G1522	常台高速	2003年	高速	4	相交	相交于平望枢纽	苏州市高速公路管理有限公司
G1521	常嘉高速	2016年	高速	6	相交	相交于汾湖枢纽	苏州市高速公路管理有限公司
S58	沪常高速	2005年	高速	6	平行	直线距离20km	苏州绕城高速公路有限公司



图7：沪苏浙高速公路周边高速公路

沪宁高速为国家高速 G2 京沪高速和 G42 沪蓉高速共线部分，为我国东部地区的主要交通干道，日均流量已达到设计通行能力，为南京至上海之间的主要交通通道，承接了苏南五市之间的经济交流，与沪苏浙高速公路竞争关系较弱；S58 沪常高速现主要承担苏州

市南部交通任务，2021 年底与苏锡常高速公路贯通，届时将作为沪宁高速的主要分流通道，缓解沪宁高速无锡段与苏州段的交通压力；常台高速与常嘉高速为 G15 沈海高速联络线，为苏州地区南北方向的重要通道，与沪苏浙高速公路并不平行，且流量已达到饱和状态。虽然沪宁高速、沪常高速与沪苏浙高速公路平行，但是路网运输中各自的定位和作用并不相同，利益冲突风险较小。综上，原始权益人控股股东江苏交控持有并运营的沪宁高速与沪苏浙高速公路有同业竞争的可能性，但存在实质性竞争关系的可能性较小。

根据高速公路行业的特性及国内通行的收费公路两点间车辆通行费收入归较短路径所得的拆账原则，只有等级相同、起点、终点相同或相似、路线走向基本平行且间隔较近的公路之间才会产生同业竞争。沪苏浙高速公路在其所处区域高速路网中功能较为独立，暂无其他替代道路分担其交通压力。

第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析

投资者认购本基金时，应认真阅读不动产项目公司审计报告全文。基金合同生效后，本基金及不动产项目经营业绩及财务状况详见本基金已披露的各期定期报告，特此提示投资者阅读有关定期报告及审计报告全文。

一、不动产项目公司报表

下文中，2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-6 月的财务数据分别引自项目公司 2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-6 月经审计的财务报告，除特别说明外，所涉及的财务数据的表述口径均为合并财务报表口径。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对项目公司 2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-6 月的财务报表进行了审计，并分别出具了编号为“中兴华审字（2020）第 020205 号”、“中兴华审字（2021）第 020444 号”、“中兴华审字（2022）第 020027 号”和“中兴华审字（2022）第 022151 号”的审计报告。审计意见为：项目公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了项目公司的财务状况、经营成果和现金流量。沪苏浙公司近三年及一期的财务数据如下表所示：

表43：沪苏浙公司最近三年及一期经审计的资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产				
流动资产：				
货币资金	45,654.80	17,524.50	463.88	13,334.59
应收账款	1,631.09	1,586.77	1,712.32	1,521.94
预付款项	59.95	39.99	51.79	367.99
其他应收款	199.36	336.02	1,417.63	194.38
存货	78.31	79.73	86.62	80.75

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他流动资产	152,135.14	175,761.57	163,000.00	131,500.00
流动资产合计	**199,758.65**	**195,328.57**	**166,732.25**	**146,999.66**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	1,573.00	1,573.00
其他权益工具投资	1,573.00	1,573.00	-	-
固定资产	13,541.64	14,231.62	15,214.47	11,127.87
在建工程	401.03	516.65	3.46	4,956.41
无形资产	198,652.90	203,856.90	219,516.75	238,242.74
递延所得税资产	2,608.75	2,633.99	3,183.16	4,004.63
其他非流动资产	2,300.00	2,300.00	2,300.00	-
非流动资产合计	**219,077.32**	**225,112.16**	**241,790.84**	**259,904.65**
资产总计	**418,835.97**	**420,440.73**	**408,523.08**	**406,904.31**
流动负债：				
应付账款	9,998.88	16,446.72	190.75	344.59
预收款项	157.34	167.84	204.63	208.72
应付职工薪酬	460.61	390.40	291.65	376.47
应交税费	297.58	313.24	249.35	274.98
其他应付款	810.44	810.83	11,262.69	8,784.17
流动负债合计	**11,724.85**	**18,129.03**	**12,199.07**	**9,988.94**
非流动负债：				
递延收益	647.40	706.26	823.97	-
非流动负债合计	**647.40**	**706.26**	**823.97**	**-**
负债合计	**12,372.26**	**18,835.29**	**13,023.04**	**9,988.94**
所有者权益：				
实收资本	471,900.00	471,900.00	471,900.00	471,900.00
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-65,436.29	-70,294.55	-76,399.96	-74,984.63
所有者权益合计	**406,463.71**	**401,605.45**	**395,500.04**	**396,915.37**
负债和所有者权益总计	**418,835.97**	**420,440.73**	**408,523.08**	**406,904.31**

表44：沪苏浙公司最近三年及一期经审计的利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	**13,638.69**	**40,241.92**	**35,536.39**	**41,733.54**
减：营业成本	9,253.24	35,876.74	35,825.01	26,769.26
税金及附加	56.55	251.80	125.78	532.28
销售费用	-	-	-	-
管理费用	335.48	980.39	557.70	860.07
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-51.51	-331.52	-213.00	-119.02
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	51.90	332.37	213.76	119.56
加：其他收益	62.56	121.74	157.95	0.20
投资收益（损失以“-”号填列）	2,516.12	5,049.93	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失	-151.52	-197.63	-	-
资产减值损失	-	-	-28.52	-2,309.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.47	-	3.92	-97.19
二、营业利润	**6,472.57**	**8,438.54**	**-625.75**	**11,284.67**
加：营业外收入	5.11	74.14	278.44	39.27
减：营业外支出	-	89.38	246.54	179.29
三、利润总额	**6,477.68**	**8,423.30**	**-593.85**	**11,144.64**
减：所得税费用	1,619.42	2,317.90	821.47	2,862.17
四、净亏损/净利润（亏损总额以“-”号填列）	**4,858.26**	**6,105.40**	**-1,415.33**	**8,282.47**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**4,858.26**	**6,105.40**	**-1,415.33**	**8,282.47**

表45：沪苏浙公司最近三年及一期经审计的现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	13,826.59	45,817.61	39,790.73	45,903.34
收到其他与经营活动有关的现金	155.03	3,543.62	1,757.80	2,672.87
经营活动现金流入小计	**13,981.62**	**49,361.23**	**41,548.53**	**48,576.21**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,503.40	5,899.45	7,937.32	5,055.33

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	2,632.75	6,114.84	5,818.56	6,224.37
支付的各项税费	1,646.12	3,995.68	1,535.37	2,078.67
支付其他与经营活动有关的现金	270.38	6,802.44	37,909.97	27,002.55
经营活动现金流出小计	**11,052.65**	**22,812.41**	**53,201.22**	**40,360.91**
经营活动产生的现金流量净额	**2,928.98**	**26,548.82**	**-11,652.69**	**8,215.29**
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	2,696.57	5,363.41	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	5.60	4.09	6.21
收到其他与投资活动有关的现金	40,000.00	163,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	**42,696.57**	**168,369.01**	**4.09**	**6.21**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	495.25	2,857.22	1,222.10	55.11
支付其他与投资活动有关的现金	17,000.00	175,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	**17,495.25**	**177,857.22**	**1,222.10**	**55.11**
投资活动产生的现金流量净额	**25,201.32**	**-9,488.20**	**-1,218.01**	**-48.90**
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-	-
筹资活动的现金流量净额	-	-	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**28,130.30**	**17,060.62**	**-12,870.71**	**8,166.39**
加：年初现金及现金等价物余额	17,524.50	463.88	13,334.59	5,168.19
六、年末现金及现金等价物余额	**45,654.80**	**17,524.50**	**463.88**	**13,334.59**

二、财务报表的编制基础

项目公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

三、重要会计政策和会计估计

（一）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资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。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

表46：固定资产折旧年限、残值率及年折旧率

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	10-30		10-3.33
安全设施	直线法	10	3	9.70
三大系统	直线法	8	3	12.13
机器设备	直线法	10	3	9.7
运输设备	直线法	8	3	12.13
电子设备	直线法	5	3	19.40
家具及其他	直线法	5	3	19.40

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（二）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

（三）无形资产

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

高速公路收费经营权的摊销按照车流量法计提，即特定年度实际标准车流量与经政府部门批准的经营期限内预计总标准车流量的比例计算年度摊销总额。当实际标准车流量与预估总标准车流量产生重大差异时，重新预估总标准车流量。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

四、主要报表科目分析

（一）利润表分析

1、分析报告期内各期营业收入与营业成本的构成及比例，分析营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因。

（1）营业收入

1）营业收入构成

2019-2021 年，沪苏浙公司分别实现营业收入 41,733.54 万元、35,536.39 万元和 40,241.92 万元[12]，2022 年 1-6 月营业收入为 13,638.69 万元，其中以收费业务收入（即通行费收入）为主，占比分别为 86.41%、83.27%、97.85%和 98.11%。2019-2022 年 6 月末，沪苏浙公司清障业务、委贷利息收入及经营租赁收入占比保持稳定。清障业务主要是及时、快速、安全的清除事故现场和故障车辆，保障高速公路运营效益；委贷利息收入均为沪苏浙公司通过财务公司向其关联公司提供的委托借款产生的利息收入，在不动产 REITs 发行前，沪苏浙公司将全部委托贷款收回；经营租赁业务包括服务区租赁和广告牌租赁。

表47：沪苏浙公司近三年及一期的营业收入

[12]注：因公司内部财务制度要求，2021 年及以后委贷利息收入不再计入营业收入，计入投资收益。

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
收费业务	13,380.96	98.11	39,375.48	97.85	29,592.50	83.27	36,062.87	86.41
清障业务	15.52	0.11	37.32	0.09	37.07	0.10	36.31	0.09
委贷利息收入	-	-	-	-	5,023.09	14.14	4,797.59	11.50
经营租赁	242.21	1.78	829.13	2.06	883.73	2.49	836.78	2.01
合计	**13,638.69**	**100.00**	**40,241.92**	**100.00**	**35,536.39**	**100.00**	**41,733.54**	**100.00**

2）营业收入变动

2019-2021 年，沪苏浙公司的通行费收入分别为 36,062.87 万元、29,592.50 万元和 39,375.48 万元。其中，2020 年通行费收入同比下降 17.94%，主要系受新冠肺炎疫情影响，沪苏浙公司根据国家政策于 2020 年 2 月 17 日至 2020 年 5 月 5 日高速公路免收通行费 79 天；2021 年通行费收入同比增长 33.06%，较 2019 年上涨了 9.19%，主要系疫情影响减弱，区域经济发展向好，车流量有所增加。

2019-2021 年，沪苏浙公司的清障业务收入分别为 36.31 万元、37.07 万元和 37.32 万元，总体上保持稳定，系为保持高速公路畅通提供的清除障碍服务获得的收入。

2019-2021 年，沪苏浙公司的经营租赁收入分别为 836.78 万元、883.73 万元和 829.13 万元，主要包括广告牌租赁和服务区资产租赁。2020 年，沪苏浙公司租赁收入同比增长 5.61%，主要系根据租约收取的租金收入正常增长；2021 年租赁收入同比下降 6.18%，主要系根据租约，服务区资产承租方对服务区设施进行改造升级，出租方沪苏浙公司对租金进行一定减免。

2022 年 1-6 月，受上海市新冠疫情影响，沪苏浙高速公路车流量整体下滑，共实现营业收入 13,638.69 万元，其中通行费收入 13,380.96 万元。

（2）营业成本

1）营业成本构成

2019-2021 年，沪苏浙公司的营业成本分别为 26,769.26 万元、35,825.01 万元和 35,876.74 万元，2022 年 1-6 月营业成本为 9,253.24 万元，其中以收费业务成本为主，占比分别为 96.02%、97.12%、88.55%和 95.51%。

表48：沪苏浙公司近三年及一期的营业成本

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
收费业务	8,837.34	95.51	31,770.64	88.55	34,794.65	97.12	25,704.67	96.02
清障业务	180.01	1.95	715.90	2.00	580.31	1.62	553.83	2.07

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
经营租赁	235.90	2.55	3,390.21	9.45	450.05	1.26	510.77	1.91
合计	**9,253.24**	**100.00**	**35,876.74**	**100.00**	**35,825.01**	**100.00**	**26,769.26**	**100.00**

沪苏浙公司收费业务成本主要包括无形资产摊销、计入收费业务成本的职工薪酬、道路养护成本、其他收费业务成本（主要包括折旧、差旅费、办公费、保险费、维修费等）。

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司收费业务成本中的无形资产摊销金额分别为 14,436.48 万元、18,725.99 万元、15,659.85 万元和 5,014.78 万元，占收费业务成本的比例分别为 56.16%、53.82%、49.29%和 57.99%。2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司计入收费业务成本的职工薪酬分别为 5,399.68 万元，4,671.61 万元、5,118.33 万元和 2,287.49 万元，呈小幅波动趋势。

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司道路养护成本分别为 1,500.96 万元、8,557.70 万元、8,403.03 万元和 595.00 万元。2020 年对公路沉降进行处治并进行桥梁大修增加了养护支出，2021 年开展交安设施提质升级专项行动（简称“交安设施提质项目”）增加支出 6,798.74 万元，导致 2020 年和 2021 年的道路养护成本支出较高。

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司其他收费业务成本分别为 4,367.55 万元、2,839.35 万元、2,589.43 万元和 750.84 万元。2019 年公司其他收费业务成本高的原因系维修费较高。

表49：沪苏浙公司近三年及一期收费业务成本构成

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
无形资产摊销	5,014.78	57.99	15,659.85	49.29	18,725.99	53.82	14,436.48	56.16
计入收费业务成本的职工薪酬	2,287.49	26.45	5118.33	16.11	4671.61	13.43	5399.68	21.01
道路养护成本（含交安设施提质项目）	595.00	6.88	8,403.03	26.45	8,557.70	24.59	1,500.96	5.84
其他收费业务成本	750.84	8.68	2,589.43	8.15	2,839.35	8.16	4,367.55	16.99
合计	**8,648.11**	**100.00**	**31,770.64**	**100.00**	**34,794.65**	**100.00**	**25,704.67**	**100.00**

2）营业成本变动

2020 年度，沪苏浙公司营业成本相对于 2019 年增加 9,055.75 万元，增幅为 33.83%，增长原因主要系收费业务成本的大幅增加，具体原因如下：（1）2020 年因疫情影响，沪苏浙公司根据国家政策延长免费期间 79 天，全年车流量上升明显，按照车流量摊销法计算的无形资产摊销上升。沪苏浙公司当期摊销额=期初公路及构筑物资产净值×本期实际车流量 /（上期剩余总预测车流量－本期预测车流量+本期实际车流量）。2019 年、2020 年、

2021 年和 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司用于计算摊销的实际车流量分别为 15,017,928 辆、21,909,492 辆、18,482,730 辆和 6,931,224 辆。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月，项目公司无形资产摊销分别为 14,436.48 万元、18,725.99 万元、15,659.85 万元和 5,014.78 万元，2020 年无形资产摊销同比增长 29.71%；（2）2020 年，沪苏浙公司对公路沉降进行处治并进行桥梁大修增加了养护支出。沪苏浙高速公路的道路养护成本支出包括日常维护、路面专项整治和交安设施提质项目等。2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙高速公路的道路养护成本分别为 1,500.96 万元、8,557.70 万元、8,403.03 万元和 595.00 万元。2020 年对公路沉降进行处治并进行桥梁大修增加了养护支出，2021 年开展交安设施提质升级专项行动增加支出 6,798.74 万元，导致 2020 年和 2021 年的道路养护成本支出较高。根据江苏交控集团的《企业会计制度》，收费业务成本包括了安全设施维护、路面维护等支出，因此沉降治理和交安提质支出直接计入当期成本，而非计入资本性支出，因此导致项目公司营业成本大幅增加。

2021 年度，沪苏浙公司营业成本与 2020 年基本持平，其中：收费业务成本相对于 2020 年下降 3,024.01 万元，主要原因是 2020 年免征通行费期间沪苏浙高速公路车流量大增，2021 年车流量同比下降，按照车流量摊销法计算的无形资产摊销下降；经营租赁成本相对于 2020 年上升 2,940.16 万元，主要原因是 2020 年沪苏浙公司对平望服务区进行了改造升级。

3）道路养护成本分析

沪苏浙高速公路的道路养护成本支出包括日常维护、路面专项整治和交安设施提质项目等。2019-2021 年及 2022 年 1-6 月沪苏浙高速公路的道路养护成本分别为 1,500.96 万元、8,557.70 万元、8,403.03 万元和 595.00 万元。2020 年对公路沉降进行处治并进行桥梁大修增加了养护支出，2021 年开展交安设施提质升级专项行动增加支出 6,798.74 万元，导致 2020 年和 2021 年的道路养护成本支出较高。

沪苏浙高速 2019-2021 年道路养护成本情况如下：

表50：沪苏浙高速公路道路养护成本明细

项目（公里、万元）	2021 年	2020 年	2019 年
里程	49.947	49.947	49.947
道路养护成本（含交安设施提质项目）	8,403.03	8,557.70	1,500.96
道路养护成本（不含交安设施提质项目）	1,604.29	6,718.12	1,500.96
营业收入	40,241.92	35,536.39	41,733.54
每公里养护成本（含交安设施提质项目）	168.24	171.34	30.05
每公里养护成本（不含交安设施提质项目）	32.12	134.50	30.05

项目（公里、万元）	2021 年	2020 年	2019 年
养护成本占营业收入的比重（含交安设施提质项目）	20.88%	24.08%	3.60%
养护成本占营业收入的比重（不含交安设施提质项目）	3.99%	18.90%	3.60%

高速公路的道路养护成本因区域位置、道路级别、建造标准、交通量、桥隧比、大修安排的不同，道路养护支出存在明显差异。通过与江苏省内同行业上市公司宁沪高速（证券代码：600377.SH）的对比，可以看出本项目的道路养护成本属于正常水平。在 2020 年和 2021 年投入的沉降处治、桥梁大修和交安设施提质项目也能够为不动产 REITs 存续期道路的稳定运营奠定良好基础。

根据宁沪高速披露的年报数据，过往 10 年其道路养护成本情况如下所示：

表51：宁沪高速近 10 年道路养护成本

项目（公里、万元）	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年
里程	910	850	840	840	850
道路养护成本	69,601.19	55,188.94	53,110.94	36,281.17	20,562.62
营业收入	1,379,258.72	803,246.67	1,007,818.12	996,901.12	945,568.04
每公里养护成本	76.48	64.93	63.23	43.19	24.19
养护成本占营业收入的比重	5.05%	6.87%	5.27%	3.64%	2.17%
项目	**2016 年**	**2015 年**	**2014 年**	**2013 年**	**2012 年**
里程	820	820	850	850	850
道路养护成本	17,598.12	28,700.94	17,450.33	15,757.90	13,653.00
营业收入	920,129.71	876,132.12	787,907.63	761,422.67	779,594.27
每公里养护成本	21.46	35.00	20.53	18.54	16.06
养护成本占营业收入的比重	1.91%	3.28%	2.21%	2.07%	1.75%

从上述数据可以看出，沪苏浙高速公路在剔除沉降处治、桥梁大修和交安设施提质后，养护成本占营业收入的比重与宁沪高速相近，但由于沪苏浙高速公路车流小于宁沪高速，因此每公里养护成本低于宁沪高速。

（3）毛利率

1）毛利率变动分析

2019-2021 年，沪苏浙公司的毛利分别为 14,964.28 万元、-288.62 万元和 4,365.18 万元，2022 年 1-6 月毛利为 4,385.45 万元，毛利率分别为 35.86%、-0.81%、10.85%和 32.15%。

2020 年度，受疫情影响，沪苏浙公司营业收入下滑。同时，因无形资产摊销上升及相关支出增加，沪苏浙公司的营业成本上升。沪苏浙公司 2020 年的毛利下降至-288.62 万元，毛利率降至-0.81%。

2021 年度，因车流量相对 2019 年有所增长，沪苏浙公司收费业务收入有所上升。同时，因 2021 年路桥养护和维修护理费用等增加，导致收费业务成本相对 2019 年上升明显，收费业务毛利相对 2019 年下滑。加之 2021 年，委贷利息收入不再计入营业收入，沪苏浙公司 2021 年的毛利相对 2019 年下滑。

2022 年 1-6 月，沪苏浙公司毛利、毛利率较 2020 年、2021 年均有所提升。

表52：沪苏浙公司近三年及一期的毛利率

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
收费业务	4,543.62	33.96	7,604.84	19.31	-5,202.15	-17.58	10,358.20	28.72
清障业务	-164.48	-1,059.63	-678.58	-1,818.27	-543.24	-1,465.44	-517.52	-1,425.28
委贷业务	-	-	-	-	5,023.09	100.00	4,797.59	100.00
经营租赁	6.31	2.60	-2,561.08	-308.89	433.68	49.07	326.01	38.96
合计	**4,385.45**	**32.15**	**4,365.18**	**10.85**	**-288.62**	**-0.81**	**14,964.28**	**35.86**

下表中已列示宁沪高速、浙江沪杭甬、招商公路、山东高速四家上市公司的毛利率数据。经比较，高速公路由于区域、设计标准、车流量、养护标准等存在差异，毛利率数据存在较大差异。沪苏浙公司 2019 年毛利率为 35.86%，2020-2021 年毛利率出现较大程度下滑，系 2020 年疫情期间免通行费导致 2020 年营业收入下滑，且由于项目公司 2020 年与 2021 年进行交安设施提质项目，以及 2020 年进行道路大修，导致近两年养护成本偏高，进而总体营业成本提升。后续随着疫情的进一步缓解以及道路养护成本的稳定，项目公司毛利率预计能不断提升恢复至正常水平。

表53：同行业上市公司毛利率对比

单位：万元

宁沪高速（江苏宁沪高速公路股份有限公司）				
项目	2019	2020	2021	2022 上半年
营业收入	1,007,818.12	803,246.67	1,379,258.72	455,362.72
营业成本	457,600.95	468,689.00	878,165.97	263,609.77
毛利率	54.59%	41.65%	36.33%	42.11%
浙江沪杭甬（浙江沪杭甬高速公路股份有限公司）				
项目	2019	2020	2021	2022 上半年
营业收入	1,195,526.60	1,194,277.50	1,626,260.10	710,588.90
营业成本	668,096.50	730,365.10	952,148.20	429,829.30
毛利率	44.12%	38.84%	41.45%	39.51%
招商公路（招商局公路网络科技控股股份有限公司）				

宁沪高速（江苏宁沪高速公路股份有限公司）				
项目	2019	2020	2021	2022 上半年
营业收入	818,507.39	706,891.87	862,603.16	356,210.95
营业成本	466,930.48	460,102.53	505,093.21	221,526.81
毛利率	42.95%	34.91%	41.45%	37.81%
山东高速（山东高速股份有限公司）				
项目	2019	2020	2021	2022 上半年
营业收入	744,476.84	1,136,516.48	1,620,357.84	802,912.88
营业成本	349,676.69	756,047.70	918,381.62	447,286.92
毛利率	53.03%	33.48%	43.32%	44.29%

2）关于清障业务的分析

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司清障业务的毛利率分别为-1,425.28%、-1,465.44%、-1,818.27%和-1,059.63%，处于持续亏损状态，主要系沪苏浙公司履行了不动产项目的清障职能，该项职能并非以盈利为目的。高速公路作为一种现代公路运输的不动产，为社会的经济建设起着重要的作用。由于高速公路是封闭式的管理，一旦高速公路发生交通事故，常会造成人员伤亡、车辆损坏、路面及公路附属设施损坏等结果，而且，事故车辆和散落的货物极易引发二次事故，严重影响高速公路安全畅通。所以，公路管理机构实施清障的主要目的是及时、快速、安全的清除事故现场和故障车辆，及时抢救伤员和国家财产，努力降低事故发生率，确保道路安全、畅通，为大众提供安全、快捷、舒适的行车环境，保障高速公路运营效益。

鉴于清障业务占不动产项目的收入比例较低，该项业务亏损不会对本基金产生明显不利影响。

a、各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

管理费用为公司日常管理发生的各项费用支出，包括公司管理部门计提的折旧、管理人员的工资、车辆使用费等。2019-2021 年，沪苏浙公司的管理费用分别为 860.07 万元、557.70 万元和 980.39 万元，2022 年 1-6 月管理费用 335.48 万元，占营业收入的比例分别为 2.06%、1.57%、2.44%和 2.46%。2020 年，沪苏浙公司管理费用同比下降 35.16%，主要原因是管理部门职工薪酬下降；2021 年，沪苏浙公司管理费同比上升 75.79%，主要原因是管理部门职工薪酬、咨询及聘请中介机构费上升。

财务费用为企业经营过程中发生的利息支出、利息收入和银行手续费。2019-2021 年，沪苏浙公司的财务费用分别为-119.02 万元、-213.00 万元和-331.52 万元，2022 年 1-6 月财务费用-51.51 万元，主要原因系公司流动资金充裕且无外部有息负债，有利息收入而无利息支出。

表54：沪苏浙公司近三年及一期的期间费用构成

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
管理费用	335.48	2.46	980.39	2.44	557.70	1.57	860.07	2.06
财务费用	-51.51	-0.38	-331.52	-0.82	-213.00	-0.60	-119.02	-0.29
合计	**283.96**	**2.08**	**648.87**	**1.61**	**344.70**	**0.97**	**741.05**	**1.77**

表55：沪苏浙公司近三年及一期的管理费用

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
职工薪酬费用	272.16	650.14	428.85	713.65
差旅费	0.36	2.68	2.05	3.72
办公费	0.62	1.31	1.17	2.29
车辆使用费	7.67	23.38	26.47	47.24
通讯费	3.36	7.29	6.81	5.97
广告宣传费	-	1.09	0.07	0.10
业务招待费	0.74	3.46	3.45	3.41
折旧费	15.39	25.67	28.30	30.02
日常维护修理费	0.52	3.28	1.44	1.76
其他劳动保护费	-	1.75	0.97	1.24
咨询及聘请中介机构费	7.70	206.60	16.00	17.00
低值易耗品摊销	1.06	22.00	0.84	0.78
环保费	0.17	1.38	1.32	0.63
物业管理费	-	27.30	-	-
其他	25.74	3.06	39.97	32.24
合计	**335.48**	**980.39**	**557.70**	**860.07**

表56：沪苏浙公司近三年及一期的财务费用

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息支出	-	-	-	-
减：利息收入	51.90	332.37	213.76	119.56
手续费	0.38	0.85	0.76	0.55

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
合计	-51.51	-331.52	-213.00	-119.02

b、各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

（4）投资收益

2019-2021 年，沪苏浙公司投资收益分别为 0 万元、0 万元和 5,049.93 万元，2022 年 1-6 月投资收益 2,516.12 万元，主要原因系 2021 年公司将委贷利息收入计入投资收益。

表57：沪苏浙公司近三年及一期的投资收益

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
持有债权投资期间取得的投资收益	2,516.12	5,049.93	-	-
合计	2,516.12	5,049.93	-	-

（5）计入当期损益的政府补助情况

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司的政府补助分别为 0 万元，402.19 万元，117.71 万元和 58.85 万元。波动较大的原因为：

1）2020 年沪苏浙公司获得了省界收费站拆除专项补助资金，其中 358.58 万元计入当期损益，其余计入递延收益，并逐年结转至其他收益。此外，2020 年，沪苏浙公司还取得了 43.61 万元的其他政府补助，主要包括：报废车辆环保奖励、吴江区 2019 年度旅游厕所项目建设中央和省级专项资金补助及稳岗补贴。

2）2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司的政府补助 117.71 万元、58.85 万元均为计入递延收益的“省界收费站拆除专项补助资金”结转而来。

表58：沪苏浙公司近三年及一期的政府补助

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
省界收费站拆除专项补助资金	58.85	117.71	358.58	-
其他政府补助	-	-	43.61	-
合计	58.85	117.71	402.19	-

（二）资产负债表分析

1、各期末主要资产情况及重大变动分析

表59：沪苏浙公司近三年及一期的资产结构

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
货币资金	45,654.80	10.90	17,524.50	4.17	463.88	0.11	13,334.59	3.28
应收账款	1,631.09	0.39	1,586.77	0.38	1,712.32	0.42	1,521.94	0.37
预付款项	59.95	0.01	39.99	0.01	51.79	0.01	367.99	0.09
其他应收款	199.36	0.05	336.02	0.08	1,417.63	0.35	194.38	0.05
存货	78.31	0.02	79.73	0.02	86.62	0.02	80.75	0.02
其他流动资产	152,135.14	36.32	175,761.57	41.80	163,000.00	39.90	131,500.00	32.32
流动资产合计	**199,758.65**	**47.69**	**195,328.57**	**46.46**	**166,732.25**	**40.81**	**146,999.66**	**36.13**
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	0.00	1,573.00	0.39	1,573.00	0.39
其他权益工具投资	1,573.00	0.38	1,573.00	0.37	-	0.00	-	0.00
固定资产	13,541.64	3.23	14,231.62	3.38	15,214.47	3.72	11,127.87	2.73
在建工程	401.03	0.10	516.65	0.12	3.46	0.00	4,956.41	1.22
无形资产	198,652.90	47.43	203,856.90	48.49	219,516.75	53.73	238,242.74	58.55
递延所得税资产	2,608.75	0.62	2,633.99	0.63	3,183.16	0.78	4,004.63	0.98
其他非流动资产	2,300.00	0.55	2,300.00	0.55	2,300.00	0.56	-	0.00
非流动资产合计	**219,077.32**	**52.31**	**225,112.16**	**53.54**	**241,790.84**	**59.19**	**259,904.65**	**63.87**
资产总计	**418,835.97**	**100.00**	**420,440.73**	**100.00**	**408,523.08**	**100.00**	**406,904.31**	**100.00**

截至 2019-2021 年末，沪苏浙公司的总资产规模分别为 406,904.31 万元、408,523.08 万元和 420,440.73 万元，呈小幅上升趋势。截至 2019-2021 年末，沪苏浙公司流动资产占比分别为 36.13%、40.81%和 46.46%，非流动资产占比分别为 63.87%、59.19%和 53.54%。截至 2022 年 6 月 30 日，公司总资产为 418,835.97 万元，其中流动资产占比 47.69%，非流动资产占比 52.31%。公司非流动资产占比较高，但比例逐步下降，主要是由于无形资产逐年摊销。

（1）流动资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司的流动资产规模分别为 146,999.66 万元、166,732.25 万元、195,328.57 万元和 199,758.65 万元，呈上升趋势，主要系委托贷款规模提升，其他流动资产增加所致。沪苏浙公司的流动资产中占比较高的为货币资金和其他流动资产。

1）货币资金

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司的货币资金规模分别为 13,334.59 万元、463.88 万元、17,524.50 万元和 45,654.80 万元，占总资产的比例分别为 3.28%、0.11%、4.17%和 10.90%。

2020 年末沪苏浙公司的货币资金较 2019 年末减少 12,870.71 万元，降幅达 96.52%，主要是因为受疫情影响，公司 2020 年经营性净现金流下降较大及委贷规模上升。2021 年沪苏浙公司的货币资金较 2020 年末增加 17,060.62 万元，2022 年 6 月末沪苏浙公司的货币资金较 2021 年末增加 28,130.30 万元，主要系疫情影响减弱经营性现金流增加及收回部分委托贷款。

2）应收账款

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司应收账款规模分别为 1,521.94 万元、1,712.32 万元、1,586.77 万元和 1,631.09 万元，占总资产的比例分别为 0.37%、0.42%、0.38%和 0.39%。公司应收账款账龄均在 2 年以内，主要为应收江苏高速公路联网营运管理有限公司的通行费拆账款项、以及服务区、加油站及广告牌租赁方的租金。

经核查应收账款凭证及相关协议，沪苏浙公司的应收账款真实有效，并不存在质押等权利限制情形。

3）预付款项

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司预付款项规模分别为 367.99 万元、51.79 万元、39.99 万元和 59.95 万元，占总资产的比例分别为 0.09%、0.01%、0.01%和 0.01%，主要为预付电力、通信、加油站油品等款项。

4）其他应收款

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司其他应收款规模分别为 194.38 万元、1,417.63 万元、336.02 万元和 199.36 万元，占总资产的比例分别为 0.05%、0.35%、0.08%和 0.05%，主要为往来款、主线收费站物理拆除项目款和委托贷款利息。公司其他应收款规模波动的原因主要为业务往来款变动。

5）其他流动资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司其他流动资产规模分别为 131,500.00 万元、163,000.00 万元、175,761.57 万元和 152,135.14 万元，占总资产的比例分别为 32.32%、39.90%、41.80%和 36.32%，主要为委托贷款。公司其他流动资产规模持续扩大，主要为委托贷款规模扩大。

（2）非流动资产

1）可供出售金融资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司可供出售金融资产规模分别为 1,573.00 万元、1,573.00 万元、0 万元和 0 万元，主要为公司持有的江苏现代路桥有限责任公司和江苏高速公路联网营运管理有限公司的股权。2021 年，公司将该部分资产归入“其他权益工具”。因此同期，沪苏浙公司其他权益工具投资规模分别为 0 万元、0 万元、1,573.00 万元和 1,573.00 万元。

经核查，沪苏浙公司持有的股权不存在质押等权利限制情况。根据项目重组安排，不动产 REITs 发行前，项目公司将持有的股权全部转让给原始权益人，截至本招募说明书出具日，该转让行为已完成。

2）固定资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司固定资产规模分别为 11,127.87 万元、15,214.47 万元、14,231.62 万元和 13,541.64 万元，占总资产的比例分别为 2.73%、3.72%、3.38%和 3.23%，主要为房屋及建筑物、安全设施、三大系统、机械设备、电子设备、交通工具和家具及其他。

3）无形资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司无形资产规模分别为 238,242.74 万元、219,516.75 万元、203,856.90 万元和 198,652.90 万元，占总资产的比例分别为 58.55%、53.73%、48.49%和 47.43%，为沪苏浙公司依法享有的沪苏浙高速公路的收费经营权。无形资产按照车流量法逐年摊销，因此规模逐渐下降。

经核查，沪苏浙公司持有的无形资产不存在质押等权利限制情况。

4）递延所得税资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司递延所得税资产分别为 4,004.63 万元、3,183.16 万元、2,633.99 万元和 2,608.75 万元。

5）其他非流动资产

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司其他非流动资产分别为 0 万元、2,300.00 万元、2,300.00 万元和 2,300.00 万元，主要为长期限的委托贷款。2020 年沪苏浙公司向盐城云杉光伏发电有限公司发放了一笔委托贷款，期限为 36 个月，规模为 2,300.00 万元。

（3）营运能力

沪苏浙公司属于交通基础设施行业，为重资产行业，项目总资产周转率相对较低，又由于应收账款及存货金额较低，应收账款周转率及存货周转率处于较高水平，符合项目公司所处的行业特点。

项目公司当前运营指标表现较好，2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，应收账款周转率分别为 25.22、21.97、24.40 和 8.30，总资产周转率分别为 0.10、0.09、0.10 和 0.03，应收账款周转率及总资产周转率近三年保持在相对稳定的水平；同期内，存货周转率分别为 305.90、428.09、431.34 和 113.47，近三年存货周转率不断提升。受疫情影响，2022 年 1-6 月项目公司的主营业务收入及主营业务成本均有不同程度下降。

表60：资产运营能力指标表

指标	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月

指标	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-6 月
应收账款周转率	25.22	21.97	24.40	8.30
存货周转率	305.90	428.09	431.34	113.47
总资产周转率	0.10	0.09	0.10	0.03

注：应收款项周转率=主营业务收入净额÷平均应收账款余额；
平均应收账款余额=(应收款项年初数+应收款项年末数)÷2；

存货周转率=主营业务成本÷存货平均余额；

存货平均余额=(存货年初数+存货年末数)÷2；

总资产周转率=主营业务收入净额÷平均资产总额；

平均资产总额=(期初资产总额+期末资产总额)÷2。

2、各期末主要负债情况及重大变动分析

表61：沪苏浙公司近三年及一期末负债结构

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	9,998.88	80.82	16,446.72	87.32	190.75	1.46	344.59	3.45
预收款项	157.34	1.27	167.84	0.89	204.63	1.57	208.72	2.09
应付职工薪酬	460.61	3.72	390.40	2.07	291.65	2.24	376.47	3.77
应交税费	297.58	2.41	313.24	1.66	249.35	1.91	274.98	2.75
其他应付款	810.44	6.55	810.83	4.30	11,262.69	86.48	8,784.17	87.94
流动负债合计	**11,724.85**	**94.77**	**18,129.03**	**96.25**	**12,199.07**	**93.67**	**9,988.94**	**100.00**
递延收益	647.40	5.23	706.26	3.75	823.97	6.33	-	-
非流动负债合计	**647.40**	**5.23**	**706.26**	**3.75**	**823.97**	**6.33**	**-**	**-**
负债合计	**12,372.26**	**100.00**	**18,835.29**	**100.00**	**13,023.04**	**100.00**	**9,988.94**	**100.00**

截至 2019-2021 年末，沪苏浙公司的总负债规模分别为 9,988.94 万元、13,023.04 万元和 18,835.29 万元，呈上升趋势。截至 2019-2021 年末，沪苏浙公司的负债以流动负债为主，占比分别为 100.00%、93.67%和 96.25%，同期非流动负债的占比分别为 0.00%、6.33%和 3.75%。截至 2022 年 6 月 30 日，公司总负债为 12,372.26 万元，其中流动负债占比 94.77%，非流动负债占比 5.23%。公司的流动负债主要由应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款组成。非流动负债全部为递延收益。

（1）流动负债

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司的流动负债规模分别为 9,988.94 万元、12,199.07 万元、18,129.03 万元和 11,724.85 万元。

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司的应付账款规模分别为 344.59 万元、190.75 万元、16,446.72 万元和 9,998.88 万元，占总负债的比例分别为 3.45%、1.46%、87.32%和 80.82%。自 2021 年起，公司应付账款规模大幅上升的原因包括：（1）自 2021 年起，沪苏浙公司将原计入“其他应付款”的“应付工程款及劳务款”计入到“应付账款”科目；（2）自 2021 年起，沪苏浙公司增加了工程养护支出，应付工程款及劳务款上升。

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司的预收款项规模分别为 208.72 万元、204.63 万元、167.84 万元和 157.34 万元，主要为预收租金。同期，沪苏浙公司的应付职工薪酬规模分别为 376.47 万元、291.65 万元、390.40 万元和 460.61 万元，应交税费规模分别为 274.98 万元、249.35 万元、313.24 万元和 297.58 万元。

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司的其他应付款规模分别为 8,784.17 万元、11,262.69 万元、810.83 万元和 810.44 万元，占总负债的比例分别为 87.94%、86.48%、4.30%和 6.55%。自 2021 年起，沪苏浙公司将原计入“其他应付款”的“应付工程款及劳务款”计入到“应付账款”科目后，其他应付款规模下降明显。

（2）非流动负债

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月 30 日，沪苏浙公司的非流动负债规模分别为 0.00 万元、823.97 万元、706.26 万元和 647.40 万元，占总负债的比例分别为 0.00%、6.33%、3.75%和 5.23%。公司的非流动负债全部由递延收益构成，系省界收费站拆除专项补助资金。

3、对外借款及不动产基金成立后保留对外借款的情况

经核查，项目公司不存在对外借款，不存在逾期未偿还债项。不动产基金成立后，项目公司也不保留对外借款。

（三）现金流量表分析

1、经营活动现金流

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司经营活动产生的现金流入分别为 48,576.21 万元、41,548.53 万元、49,361.23 万元和 13,981.62 万元，主要系受疫情影响，公司 2020 年与 2022 年 1-6 月经营活动现金流入同比下滑明显。2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司销售商品、提供劳务收到的现金占经营活动现金流入的 91%以上。

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司经营活动产生的现金流出分别为 40,360.91 万元、53,201.22 万元、22,812.41 万元和 11,052.65 万元。产生波动的主要原因为：（1）2020 年公司委贷业务的现金流出增加导致“支付其他与经营活动有关的现金”上升明显；（2）自 2021 年起，沪苏浙公司将原计入“支付其他与经营活动有关的现金”中的委贷业务的现金流出计入到“投资活动产生的现金流量”中。

表62：沪苏浙公司近三年及一期经营活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	13,826.59	45,817.61	39,790.73	45,903.34
收到其他与经营活动有关的现金	155.03	3,543.62	1,757.80	2,672.87
经营活动现金流入小计	13,981.62	49,361.23	41,548.53	48,576.21
购买商品、接受劳务支付的现金	6,503.40	5,899.45	7,937.32	5,055.33
支付给职工以及为职工支付的现金	2,632.75	6,114.84	5,818.56	6,224.37
支付的各项税费	1,646.12	3,995.68	1,535.37	2,078.67
支付其他与经营活动有关的现金	270.38	6,802.44	37,909.97	27,002.55
经营活动现金流出小计	11,052.65	22,812.41	53,201.22	40,360.91
经营活动产生的现金流量净额	**2,928.98**	**26,548.82**	**-11,652.69**	**8,215.29**

2、投资活动现金流

2019-2021 年，沪苏浙公司投资活动产生的现金流入分别为 6.21 万元、4.09 万元和 168,369.01 万元。同期，公司投资活动产生的现金流出分别为 55.11 万元、1,222.10 万元和 177,857.22 万元。2022 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流入为 42,696.57 万元，现金流出为 17,495.25 万元。

2019 年-2020 年，沪苏浙公司投资活动现金流入全部来自于处置固定资产、无形资产和其他长期资产，投资活动现金流出全部来自于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

自 2021 年起，因沪苏浙公司将委贷业务产生的现金流从“经营活动产生的现金流量”调整到“投资活动产生的现金流量”中披露，公司投资活动现金流入和流出均有明显波动。

表63：沪苏浙公司近三年及一期投资活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
取得投资收益收到的现金	2,696.57	5,363.41	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	5.60	4.09	6.21
收到其他与投资活动有关的现金	40,000.00	163,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	42,696.57	168,369.01	4.09	6.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	495.25	2,857.22	1,222.10	55.11
支付其他与投资活动有关的现金	17,000.00	175,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	17,495.25	177,857.22	1,222.10	55.11
投资活动产生的现金流量净额	**25,201.32**	**-9,488.20**	**-1,218.01**	**-48.90**

3、筹资活动现金流

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，沪苏浙公司无筹资活动相关的现金流。

（四）日后事项、或有事项及其他重要事项

经核查，截至本招募说明书出具日，公司无需要披露的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项。

1、诉讼或仲裁、担保等事项

经核查，截至本招募说明书出具日，沪苏浙公司未涉及诉讼或仲裁，无对外担保。

2、担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重 10%以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况

经核查，截至本招募说明书出具日，沪苏浙公司无对外担保。

3、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

经核查，截至本招募说明书出具日，沪苏浙公司不存在资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排。

4、其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

经核查，截至本招募说明书出具日，沪苏浙公司不存在其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（五）期后事项

1、项目公司人员、财务、运营期后安排

（1）项目公司人员安排

项目公司纳入不动产基金后，基金管理人（代表不动产基金）将聘请沿江高速公司作为不动产运营管理机构对不动产项目进行运营管理。

不动产基金成立前，沿江高速公司将设立专门的沪苏浙管理中心作为独立的运营管理部门，沪苏浙公司将现有的运营管理人员全部剥离至沿江高速公司。沪苏浙公司与已签订劳动合同的既有员工合法解除劳动关系，并由沿江高速公司作为雇主与相关员工签署劳动合同并履行相关法律手续（如需）。

不动产基金成立后，项目公司不设董事会，设执行董事一名，执行董事由基金管理人委派，为公司法定代表人，行使公司章程和基金管理人授予的职权，参与项目公司的章证管理、协议签署等事宜。执行董事不从项目公司收取劳动报酬。

项目公司不设监事会，设监事一名，由基金管理人委派和更换，每届任期 3 年，行使公司章程和基金管理人授予的职权。监事不从项目公司收取劳动报酬。

项目公司设总经理一名，由基金管理人委派，并经执行董事签署决定聘任，总经理可由执行董事兼任。

项目公司设财务负责人一名，由基金管理人委派和更换，负责项目公司财务的监督与核算。财务总监不从项目公司收取劳动报酬。

（2）项目公司财务安排

不动产运营管理机构沿江高速公司应协助并监督项目公司进行具体的财务管理事项，包括但不限于日常记账、报表编制、凭证维护、现金盘点、银行余额调节、往来对账、付款申请等。

基金管理人将委派 1 名财务人员负责执行并监督项目公司的财务管理工作。

（3）项目公司运营安排

不动产基金成立前，沪苏浙公司的运营由其自行负责。不动产基金成立后，在运营管理服务期内，基金管理人将委托沿江高速公司按照《运营管理服务协议》的约定，负责不动产项目的运营、管理工作，确保项目公司的运营符合有关法律法规规定。

2、重组安排

本项目重组安排的具体实施步骤如下：

第一步，收回对外股权和债权投资，清偿其他应付款。沪苏浙公司将其对外的委托贷款收回，将对江苏现代路桥有限责任公司和对江苏高速公路联网营运管理有限公司的股权投资转让给沿江高速公司。

第二步，项目公司减资。沪苏浙公司减资，将账上留存的部分现金向股东进行减资款的支付，剩余未支付的减资款形成沪苏浙公司对其股东的应付款项。

除此之外，本项目在发行前不存在其他重组情况，截至本招募说明书出具之日，上述人员安排与资产重组工作均已完成。

五、不动产项目历史经营数据分析

1、车流量

沪苏浙高速公路自 2008 年 1 月通车以来，得益于区位优势条件以及周边经济社会和产业的发展，具有较为独立的功能定位，车流量持续增长，2014-2021 年自然车流量增长率达 11.48%，标准车流量复合增长率达 11.28%。

表64：沪苏浙高速公路 2014 年以来车流量情况

年份	自然车流量（辆/日）		标准车流量（pcu/d）	
	流量	增长率	流量	增长率
2014	17,222	-	21,937	-
2015	18,371	6.67%	22,899	4.39%
2016	23,113	25.81%	28,956	26.45%
2017	26,211	13.40%	33,128	14.41%
2018	28,429	8.46%	36,232	9.37%

年份	自然车流量（辆/日）		标准车流量（pcu/d）	
2019	30,989	9.00%	39,293	8.45%
2020	38,839	25.33%*	50,002	27.25%
2021	36,849	-5.12%	46,344	-7.32%
复合增长率		**11.48%**		**11.28%**

数据来源：江苏省高速公路联网运营管理中心

注*：2020 年沪苏浙高速公路根据国家政策 2020 年 2 月 17 日至 2020 年 5 月 5 日高速公路免收通行费，车流量大幅上升。

沪苏浙高速公路交通流量以客车为主，以 2021 年为例，客车占总量的 79.87%，货车占总量的 20.13%。在流量增长率方面，项目路段流量逐年增加，近 5 年（2017-2021 年）复合增长率为 8.89%，符合上海、苏州、湖州等地经济增长趋势，随着长三角一体化建设的加快，未来经济与交通会保持高速增长。

表65：沪苏浙高速公路各断面自然车流量情况

单位：辆/日

断面名称	年限	合计	客车	货车	断面名称	年限	合计	客车	货车
沪苏浙全程	2014	17222	13408	3814	平望枢纽->黎里	2014	19335	15143	4192
	2015	18371	14644	3727		2015	20435	16452	3983
	2016	23113	18464	4649		2016	22812	18308	4504
	2017	26211	20817	5394		2017	32870	24900	7970
	2018	28429	22568	5861		2018	34735	26430	8305
	2019	30989	25066	5923		2019	36706	28675	8031
	2020	38839	31128	7711		2020	48707	37937	10770
	2021	36849	29431	7418		2021	44732	35489	9243
	2022.1-6	24306	17079	7226		2022.1-6	29104	20636	8469
苏浙省界->七都	2014	16237	11999	4238	黎里->北厍	2014	18125	14614	3511
	2015	17676	13243	4433		2015	19008	15672	3336
	2016	20299	15198	5101		2016	21176	17425	3751
	2017	23581	18241	5340		2017	31525	24113	7412
	2018	26081	20021	6060		2018	33162	25369	7793
	2019	29360	23059	6301		2019	35095	27591	7504

断面名称	年限	合计	客车	货车	断面名称	年限	合计	客车	货车
	2020	35608	28506	7102		2020	46802	36753	10049
	2021	34015	26960	7055		2021	44028	35066	8962
	2022.1-6	24141	16918	7223		2022.1-6	28549	20250	8299
七都->横扇	2014	16527	12804	3723	北厍->汾湖枢纽	2014	17259	13916	3343
	2015	17780	14150	3630		2015	18122	14988	3134
	2016	20562	16439	4123		2016	20398	16860	3538
	2017	24664	20026	4638		2017	31274	23988	7286
	2018	27542	22303	5239		2018	32950	25282	7668
	2019	30707	25195	5512		2019	34807	27425	7382
	2020	38104	30761	7343		2020	48051	37463	10588
	2021	36520	29354	7166		2021	44085	34925	9160
	2022.1-6	24433	17270	7164		2022.1-6	28302	19953	8349
横扇->平望	2014	17256	13219	4037	汾湖枢纽->汾湖	2014	17259	13916	3343
	2015	18394	14507	3887		2015	18122	14988	3134
	2016	21163	16818	4345		2016	19360	15589	3771
	2017	25154	20307	4847		2017	23199	19409	3790
	2018	27727	22293	5434		2018	24571	20738	3833
	2019	30849	25134	5715		2019	25943	22237	3706
	2020	38398	30772	7626		2020	28361	23936	4425
	2021	36804	29380	7424		2021	27700	22450	5250
	2022.1-6	24804	17287	7517		2022.1-6	16834	11878	4956
平望->平望枢纽	2014	18585	14219	4366	汾湖->苏沪主线	2014	18031	14598	3433
	2015	19777	15612	4165		2015	18981	15790	3191
	2016	22859	18169	4690		2016	21157	17728	3429
	2017	27350	22100	5250		2017	24235	20571	3664
	2018	30279	24489	5790		2018	25357	21700	3657
	2019	33351	27359	5992		2019	26441	22904	3537

断面名称	年限	合计	客车	货车	断面名称	年限	合计	客车	货车
	2020	41992	33681	8311		2020	28282	24027	4255
	2021	39417	31541	7876		2021	27936	22657	5279
	2022.1-6	25635	17757	7879		2022.1-6	15133	10255	4878

表66：沪苏浙高速公路历年车型比例

年份	客车	货车	客 1	客 2	客 3	客 4	货 1	货 2	货 3	货 4	货 5	货 6
2014	77.85%	22.15%	72.27%	1.32%	0.46%	3.80%	6.93%	6.29%	2.45%	0.67%	5.81%	-
2015	79.71%	20.29%	74.15%	1.43%	0.53%	3.60%	6.05%	6.18%	2.37%	0.75%	4.94%	-
2016	79.89%	20.11%	75.01%	1.17%	0.53%	3.18%	5.48%	6.16%	2.48%	0.90%	5.09%	-
2017	79.42%	20.58%	75.30%	1.03%	0.50%	2.59%	5.37%	6.31%	2.35%	0.98%	5.56%	-
2018	79.38%	20.62%	75.89%	0.85%	0.51%	2.13%	5.01%	6.29%	2.29%	1.03%	6.00%	-
2019	80.89%	19.11%	77.79%	0.71%	0.50%	1.89%	4.19%	5.80%	2.18%	0.94%	6.01%	-
2020	80.15%	19.85%	78.83%	0.32%	0.27%	0.73%	4.30%	4.87%	2.61%	1.55%	1.46%	5.06%
2021	79.87%	20.13%	78.47%	0.27%	0.31%	0.82%	5.71%	4.91%	2.45%	1.41%	0.90%	4.75%
2022.1-6	71.43%	28.57%	70.74%	0.15%	0.13%	0.42%	5.36%	5.75%	3.23%	2.51%	2.79%	8.93%

表67：沪苏浙高速公路历年车流量增长率

年份	标准车流量	自然车流量	客车（自然车流量）	货车（自然车流量）
2015	4.39%	6.67%	9.22%	-2.28%
2016	26.45%	25.81%	26.09%	24.74%
2017	14.41%	13.40%	12.74%	16.02%
2018	9.37%	8.46%	8.41%	8.66%
2019	8.45%	9.00%	11.07%	1.06%
2020	27.25%	25.33%	24.18%	30.19%
2021	-7.32%	-5.12%	-5.45%	-3.80%
2022.1-6	-23.45%	-34.04%	-41.97%	-2.58%

2、收入与现金流

（1）收入情况

沪苏浙高速公路的收入来源主要包括收费业务、清障服务、广告发布、经营租赁和其他业务等。最近三年及一期的收入结构如下表：

表68：沪苏浙高速公路收入结构

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入*	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
收费业务	13,380.96	98.11	39,375.48	97.85	29,592.50	96.98	36,062.87	97.64
清障业务	15.52	0.11	37.32	0.09	37.07	0.12	36.31	0.10
经营租赁	242.21	1.78	829.13	2.06	883.73	2.90	836.78	2.27
合计	**13,638.69**	**100.00**	**40,241.93**	**100.00**	**30,513.30**	**100.00**	**36,935.96**	**100.00**

注*：不包含项目公司委托贷款收入。

从收入结构看，收费业务是沪苏浙高速公路最重要的收入来源，在近三年及最近一期的业务收入占比中都高达 96%以上。收费业务的收费对象为高速公路上通行的车辆，车流量的递增是沪苏浙高速公路收费业务不断增长的主要原因，下图列示了近年来沪苏浙高速公路全线的自然车流量，可以看出，沪苏浙高速公路车流量整体呈增长趋势，收入来源分散度极高，主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入。同时，沪苏浙高速公路单独设有固定的通行费收入账户，保证了现金流的独立性、稳定性。

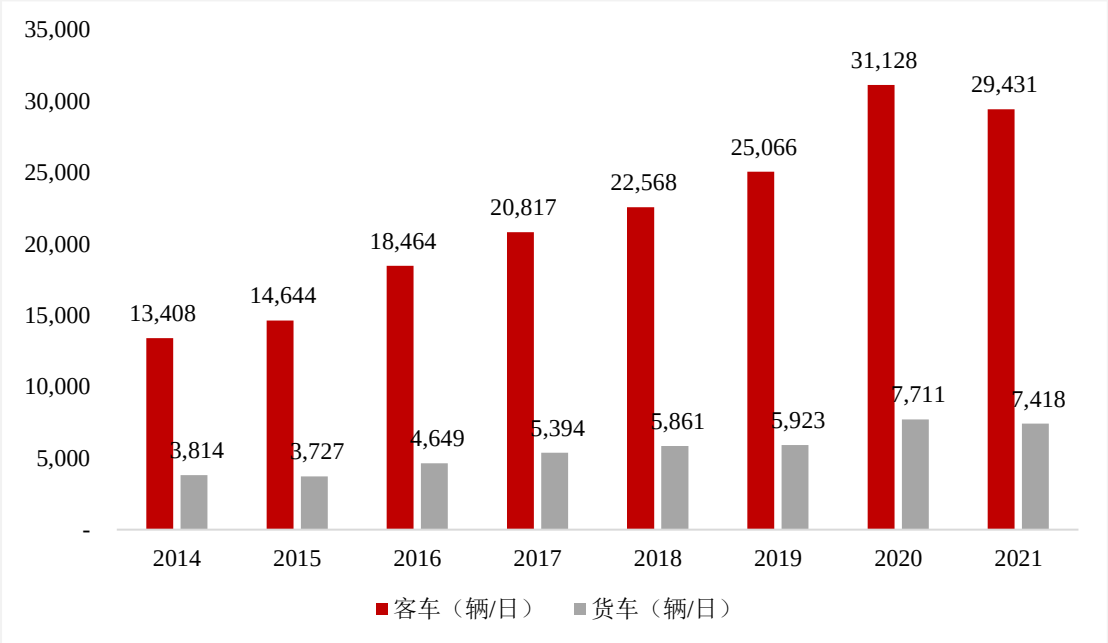


图8：沪苏浙高速公路全线自然车流量（辆/日）

数据来源：江苏省高速公路联网运营管理中心

（2）现金流情况

沪苏浙高速项目的现金流入端主要包括通行费收入及清障服务、广告牌租赁和服务区资产租赁等业务收入，现金流出端主要包括项目运营支出、员工薪酬、购建固定资产和无形资产支付的现金、各项税费等。

沪苏浙高速公路近三年及一期的经营情况如下：

表69：沪苏浙高速公路近三年及一期经营情况

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入*	13,638.69	40,241.92	30,513.30	36,935.95
净利润	2,342.14	1,055.47	-6,438.42	3,484.89
息税摊销折旧前利润（EBITDA）	9,938.96	20,318.00	13,981.07	21,915.90

注*：营业收入不包含委托贷款收入，仅体现不动产项目收入。

沪苏浙公司 2020 年净利润为负、息税摊销折旧前利润（EBITDA）下滑主要系以下原因：（1）受新冠疫情影响，根据国家政策 2020 年 2 月 17 日至 2020 年 5 月 5 日高速公路免收通行费，收入下降，而保障道路正常通行相关的经营成本正常发生；（2）沪苏浙公司 2020 年增加了交安设施提质和沉降治理等相关支出。

恢复收费后，2020 年下半年至 2021 年，沪苏浙高速公路的车流量和通行费收入都有明显增长。

3、2022 年新冠疫情影响

（1）2022 年上海市新冠疫情影响情况

作为连接上海市与浙江省湖州市的交通要道，沪苏浙高速公路经营情况受上海市新冠疫情影响较大。2022 年 1-6 月，沪苏浙高速公路车流量大幅下滑，上半年全线自然车流量为 24,306 辆/日，相对 2021 年自然车流量下降 34.03%。2022 年 1-6 月，沪苏浙高速公路实现通行费收入 13,380.96 万元，同比下降 30.97%。具体如下表所示：

表70：2022 年 1-6 月沪苏浙高速公路自然车流量和通行费收入情况

月份	自然车流量（辆/日）			通行费收入（万元）		
	2021 年	2022 年	同比变动	2021 年	2022 年	同比变动
1 月	32,825	40,833	24.40%	3,328.63	3,364.06	1.06%*
2 月	33,083	40,170	21.42%	1,844.05	2,269.43	23.07%
3 月	36,136	19,016	-47.38%	3,811.10	2,274.13	-40.33%
4 月	38,615	8,146	-78.90%	3,449.36	1,075.58	-68.82%
5 月	46,009	14,462	-68.57%	3,302.54	1,829.64	-44.60%
6 月	37,800	23,207	-38.61%	3,649.04	2,568.12	-29.62%
整体**	**37,411**	**24,306**	**-35.03%**	**19,384.72**	**13,380.96**	**-30.97%**

数据来源：江苏省高速公路联网运营管理中心、项目公司

注*：2022 年 1 月通行费收入同比上升幅度低于车流量上升幅度，主要系 2022 年 1 月 31 日为除夕，节假日期间车流量上升明显但通行费有所减免。

注**：此处整体的自然车流量取月度车流量的算术平均值。

2022 年 1-2 月，沪苏浙高速公路车流量和通行费收入水平同比增长明显，2 月中下旬发生的苏州市新冠疫情并未明显影响到沪苏浙高速公路的经营情况。



图9：2022 年 1-3 月江苏省苏州市新冠疫情统计数据

数据来源：Wind 资讯

2022 年 3-6 月，受上海市新冠疫情影响，沪苏浙高速公路车流量和通行费同比下降明显，其中：（1）3 月上海市新冠疫情本土新增病例上升，自然车流量同比-47.38%，通行费收入同比-40.33%；（2）4 月上海市新冠疫情逐步加剧，自然车流量同比-78.90%，通行费收入同比-68.82%；（3）5 月上海市新冠疫情本土新增病例逐渐下降，自然车流量同比-68.57%，通行费收入同比-44.60%；（4）6 月上海市新冠疫情形势进一步好转，车流量和通行费收入下滑幅度收窄，自然车流量同比-38.61%，通行费收入同比-29.62%。

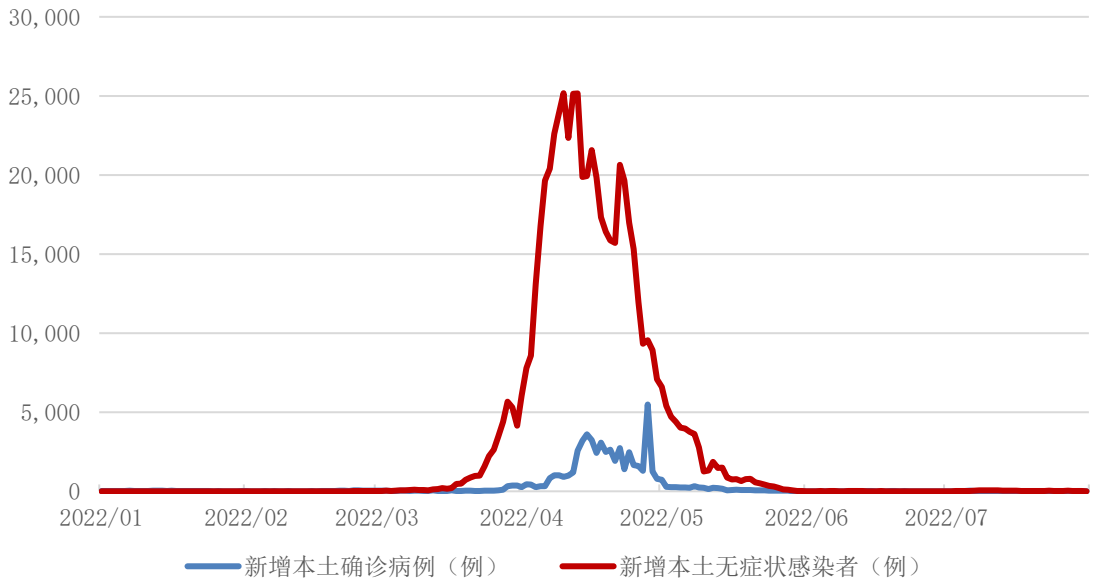


图10：2022 年 1-7 月上海市新冠疫情统计数据

数据来源：Wind 资讯

（2）考虑新冠疫情影响对估值的调整

在资产评估和车流量预测中，本项目假设 2022 年下半年和 2023 年仍存在区域性出现新增病例并影响区域经济和交通发展的可能，假设 2022 年下半年通行费收入相对于不考虑疫情影响情形下调 12%，2023 年通行费收入相对于不考虑疫情影响情形下调 7%，详见本招募说明书“第五章 资产评估与现金流测算”之“第一节 资产评估情况”之“一、不动产项目的评估情况”之“（四）评估参数设置依据”之“6、主营业务收入的预测”。

（3）针对存续期间新冠疫情影响的缓释措施

原始权益人沿江高速公司是江苏交控的控股子公司，江苏交控是江苏省内最大的高速公路运营主体，在江苏省内具有良好的沟通渠道和能力。基金管理人将积极敦促原始权益人或其关联方积极争取相关部门出台相关补偿政策或措施。补偿政策或措施包括但不限于相关部门通过延长收费期或财政补贴方式给予项目公司补偿。

基金管理人将与运营管理机构通过减免部分管理费/服务费或其他方式予以一定缓释。具体而言，《基础资产转让协议》《运营管理服务协议》等协议已明确，基金管理人减免对应期间起的基金管理费，运营管理机构同比例减免对应期间起的浮动服务费。减免金额上限以“对应期限内项目公司的运营净现金流相较于上一年度同一时期的运营净现金流差额部分”或“剩余收费期间内基金管理人应收取的基金管理费和运营管理机构应收取的浮动服务费之和”（孰低）为准。

六、同业竞争情况

原始权益人、运营管理机构持有或运营管理的同类资产情况及避免利益冲突的措施详见本招募说明书“第七章 不动产基金”之“第五节 利益冲突与关联交易”之“六、利益冲突”。

第三节 原始权益人

一、原始权益人基本信息

不动产项目的原始权益人为江苏沿江高速公路有限公司。

（一）设立和存续情况

1、基本信息

注册名称：江苏沿江高速公路有限公司

法定代表人：阚有俊

成立日期：2001 年 8 月 17 日

注册资本：397,645.3357 万元人民币

注册地址：南京市中山东路 291 号

经营范围：以下限分支机构经营：汽车维修及养护、餐饮服务，食品销售，卷烟（雪茄烟）、成品油零售，（上述经营范围按许可证所列经营范围经营）；高速公路建设、管

理、养护及相关技术咨询，按章对通行车辆收费，仓储，物流配送，百货、针纺织品、日用杂品、五金、交电、化工产品、汽车零配件、摩托车零配件、水产品销售，设计、制作、代理影视、报刊、广播广告，设计、制作、代理、发布户外、印刷品、礼品广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、设立及重大历史沿革情况

2014 年 12 月 16 日，江苏沿江高速公路有限公司完成注册资本与投资人变更。变更前注册资本为 335,500.00 万元人民币，变更后注册资本为 345,343.00 万元人民币；变更前投资人为江苏交通控股有限公司、张家港市直属公有资产经营有限公司、江苏广靖锡澄高速公路有限责任公司、苏州沿江高速公路有限公司、常州高速公路投资发展有限公司，变更后投资人为江苏交通控股有限公司、张家港市直属公有资产经营有限公司、江苏广靖锡澄高速公路有限责任公司、苏州沿江高速公路有限公司、常州高速公路投资发展有限公司与苏州太仓港疏港高速公路有限公司。

2015 年 8 月 25 日，江苏沿江高速公路有限公司完成法定代表人变更，变更前法定代表人为杨飞，变更后法定代表人为靳向东。

2016 年 12 月 10 日，江苏沿江高速公路有限公司完成注册资本变更，变更前注册资本为 345,343.00 万元人民币，变更后注册资本为 397,645.3357 万元人民币。

2017 年 8 月 15 日，江苏沿江高速公路有限公司法定代表人变更，变更前法定代表人为靳向东，变更后法定代表人为伍育钧。

2022 年 3 月 23 日，江苏沿江高速公路有限公司法定代表人变更，变更前法定代表人为伍育钧，变更后法定代表人为阚有俊。

（二）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1、股权架构

截至 2022 年 6 月 30 日，江苏交控持有原始权益人沿江高速公司 55.46%的股权，江苏省人民政府持有江苏交控 100%的股权，原始权益人股权结构如下图所示：

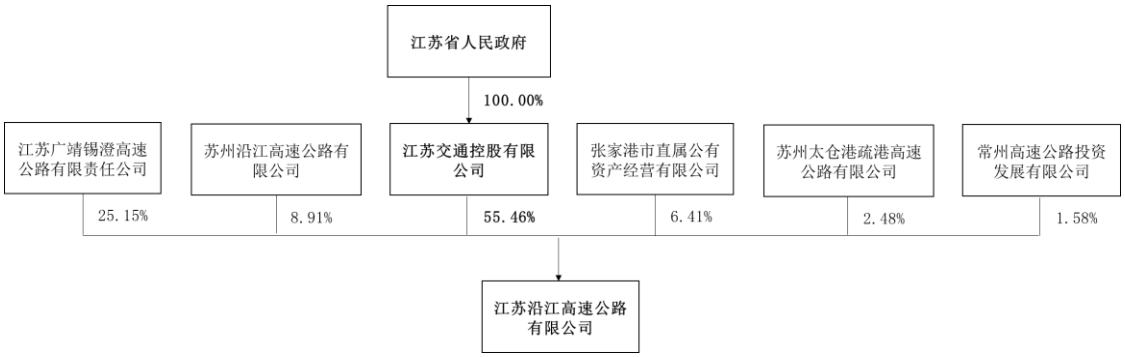


图11：沿江高速公司股权结构图

2、控股股东和实际控制人情况

沿江高速公司的控股股东为江苏交控，实际控制人为江苏省人民政府。江苏交控坚持以收费公路为主业的发展战略，在江苏省投资、管理的高速公路，占江苏省高速公路通车里程的 85.93%。

（三）组织架构、治理结构和内部控制情况

1、组织架构

沿江高速公司的组织架构图如下图所示：

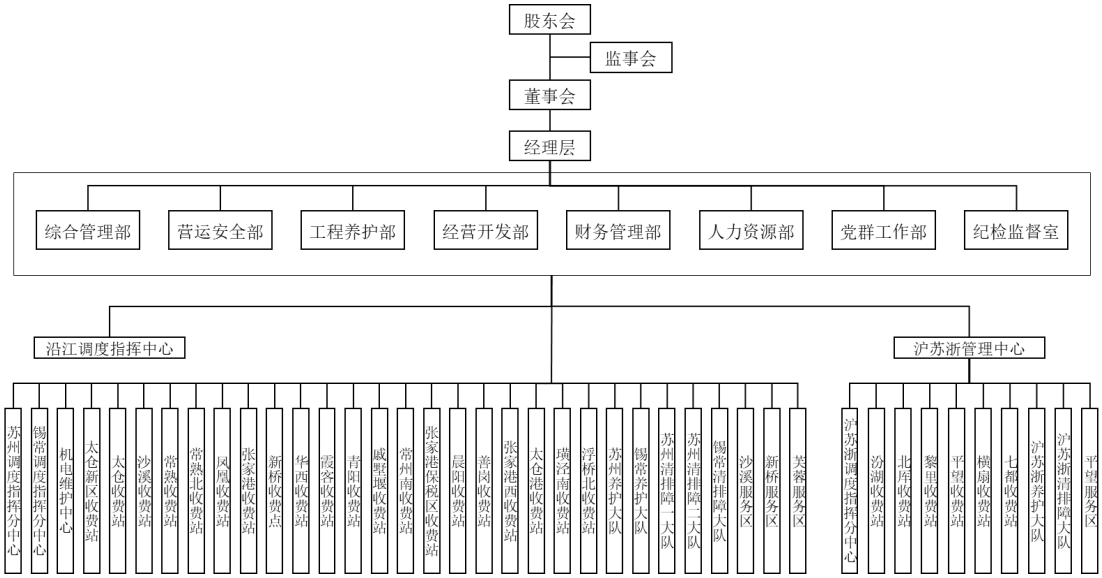


图12：原始权益人组织架构图

2、治理结构

沿江高速公司根据《公司法》《中华人民共和国公司登记管理条例》等法律法规，制订了《江苏沿江高速公路有限公司章程》（2019 年 6 月 13 日，简称“《沿江高速公司章程》”），《沿江高速公司章程》规定公司设股东会、董事会、监事会和总经理。股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构。董事会由 9 名董事组成，其中江苏交控委派 4 人，江苏广靖锡澄高速公路有限责任公司委派 2 人、苏州沿江高速公路有限公司委派 1 人、常州高速公路投资发展有限公司委派 1 人、张家港市直属公有资产经营有限公司委派 1 人。董事每届任期为三年，董事任期届满，可以连派连任。董事会设董事长一名，由江苏交控推荐并由董事会选举产生。公司设立监事会，由 3 名监事组成，包括 2 名股东代表监事与 1 名职工代表监事。股东代表监事由江苏交控委派 1 名、苏州沿江高速公路有限公司委派 1 名，职工代表监事由沿江高速公司经职工民主选举产生 1 名。监事保护公司股东利益，保护公司职工的利益，并在其组成人员中产生 1 名监事会主席，监事会主席由全体监事过半数选举产生。公司设总经理一人，由江苏交控推荐，董事会聘任或解聘。

（1）董事会职权

1）负责召集股东会，并向股东会报告工作；

2）执行股东会的决议；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的上年度财务预算方案、决算方案；

5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）制订公司增加或减少注册资本的方案；

7）拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算的方案；

8）决定公司内部常设机构的设置；

9）聘任或解聘公司总经理。根据总经理提名，聘任或解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；

10）制订公司的基本管理制度；

11）拟订公司章程修改方案；

12）拟订发行公司债券方案。

（2）监事会职权

1）检查公司财务；

2）对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

3）当董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事和经理予以纠正；

4）提议召开临时股东会。

（3）总经理职权

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）提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人；

7）聘任或解聘除由董事会聘任或解聘以外的经营管理人员。

3、内部控制情况

根据沿江高速公司已提供的《江苏沿江高速公路有限公司规章制度汇编（2021 年 10 月）》，并根据沿江高速公司的书面承诺，在内控制度制定上，沿江高速公司结合公司工作实际，梳理了公司招标、采购、合同、固定资产、总账核算、投融资等业务流程，制定了完善的内控制度体系；在内控制度执行上，沿江高速公司注重内控监督检查，促使公司领导和员工树立风险防范意识，确保公司内控体系长效运行。公司内部控制制度包括：

（1）财务管理

在财务管理方面公司制订了《江苏沿江高速公路有限公司财务管理制度》《江苏沿江高速公路有限公司资产损失财务核销工作管理办法》《江苏沿江高速公路有限公司财务安全管理办法》《江苏沿江高速公路有限公司财务信息系统管理办法》等规定，并根据公司业务的实际情况和经营管理要求建立了相关的财务管理制度和独立的财务核算体系。

（2）安全生产

为加强公司安全生产管理，防止和减少生产安全事故，根据国家、省和相关行业的安全生产有关法律、法规和政策规定，结合工作实际，沿江高速公司制定了一系列的安全生产制度，包括《江苏沿江高速公路有限公司安全生产责任管理体系》《江苏沿江高速公路有限公司安全手册》《江苏沿江高速公路有限公司安全生产标准化管理系统管理制度》等一些安全生产管理制度，对包括高速公路建设、营运在内的一些生产经营活动进行指导、监督和规范，确保公司安全运行。其中，《江苏沿江高速公路有限公司安全生产责任管理体系》包括《安全生产责任制》《安全生产制度汇编》《突发事件应急预案》三大版块。

（3）人事管理

公司为加强公司经营管理，建立了一套与现代企业制度相适应的人力资源管理制度，包括《江苏沿江高速公路有限公司管理人员管理办法》《江苏沿江高速公路有限公司专业技术岗位管理办法》《江苏沿江高速公路有限公司职工教育培训管理制度》《江苏沿江高速公路有限公司人才库管理办法》《江苏沿江高速公路有限公司工资管理办法》《江苏沿江高速公路有限公司企业年金实施办法》《江苏沿江高速公路有限公司职工福利费管理办法》《江苏沿江高速公路有限公司劳动合同管理办法》等。

（4）营运管理

公司针对收费业务的营运，制订了一套较为全面的指导细则，包括《江苏沿江高速公路有限公司收费业务管理办法》《江苏沿江高速公路有限公司收费稽查管理办法》《江苏沿江高速公路有限公司通行卡管理办法》《江苏沿江高速公路有限公司投诉处理管理办法》《江苏沿江高速公路有限公司调度指挥中心信息报送规定》《江苏沿江高速公路有限公司机电系统维护考核管理办法》《江苏沿江高速公路有限公司公路收费系统运行维护管理办法》等。

此外公司还从综合管理、党群工作、纪检监察、经营开发、工程技术等方面制订了相应制度，作为对内控制度的补充和完善。

（四）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

原始权益人所在行业为高速公路行业。

1、所在行业的相关情况

原始权益人所在行业为高速公路行业，具体情况详见本招募说明书“第四章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十 行业及竞争情况”。

2、主营业务、行业地位等情况

沿江高速公司是江苏省内重要的高速公路运营管理主体，地处长三角区域，发达的区域经济为公司的发展奠定了良好基础。截至 2022 年 6 月 30 日，沿江高速公司总资产 110.33 亿元，净资产 87.03 亿元。截至 2022 年 6 月 30 日，沿江高速公司有运营管理人员（含非全日制及劳务派遣人员）1,416 人，运营管理人员分布在 26 个收费站，1 个调度指挥中心，3 个调度指挥分中心，3 个养护大队，4 个清障大队，4 个服务区。上述运营管理人员包括收费员 592 名，ETC 柜员 7 名，调度员 83 名，稽查员 6 人，机电员 3 人，话务专员 17 人，投诉专员 7 人，排障员（含排障内勤）91 名，票据员 31 名，养护员 26 名，业务员 19 名，驾驶员 52 名，辅助岗位劳务派遣协议非全 229 名，管理人员 197 名，水电工 45 名，以及其他 11 人（监控员、仓管、保安），运营管理人员共 1,416 名。

沿江高速公司的核心资产包括沪武高速公路（常州至太仓段）（简称“沿江高速公路”）、沪苏浙高速公路、太仓港疏港高速公路和张家港疏港高速公路，所辖路段总里程超 220 公里。其中，沿江高速公路是江苏省“七纵十横十联”高速公路网布局主骨架网（2017-2030 年规划）的重要组成部分，全长 138.62 公里，匝道约 64 公里，是江苏省与上海市的主要出入通道之一，具有独特的地域优势。在经营管理沿江高速公路的同时，沿江高速公司投资建设的太仓港疏港高速公路与张家港疏港高速公路分别于 2013 年 10 月、2016 年 11 月通车。此外，沿江高速公司于 2016 年年底合并了沪苏浙公司。

3、与不动产项目相关业务情况以及持有或运营的同类资产的规模

除沪苏浙高速公路外，沿江高速公司的核心资产主要为沿江高速公路（常州至太仓段）、太仓港疏港高速公路和张家港疏港高速公路。

表71：沿江高速公司的其他核心资产概况

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态（在建、完工或运营及时间）	资产规模（千米）	决算总投资（亿元）	2021 年通行费收入（万元）	2022 年上半年通行费收入（万元）
沿江高速公路	高速公路	长三角	运营（2004.8）	138.62	59.91	173,966.61	69,581.59
太仓港疏港高速公路	高速公路	长三角	运营（2013.10）	15.411	14.08	2,154.10	1,115.42
张家港疏港高速公路	高速公路	长三角	运营（2013.9）	19.57	29.01	5,541.29	2,089.59
合计	/	/	/	**173.601**	**103.00**	**181,662.00**	**72,786.60**



图13：沿江高速公司持有的高速公路资产

沿江高速公路是 G4221 沪武高速的重要组成部分，2004 年正式通车，连接江苏省的无锡江阴、无锡张家港、苏州常熟、苏州太仓等经济发达市区，最后由嘉定区进入上海。与沪苏浙高速公路直线距离约为 80km。沿江高速公路主要承担由 G2 京沪高速、G15 沈海高速及途经地区前往苏州、上海、安徽等中西部地区的车辆，与沪苏浙高速服务定位重复较低。在其改扩建期间影响较为明显的道路为 G40 沪陕高速、G42 京沪高速、S48 沪宜高速及其并行的普通国省干道，对于沪苏浙高速公路影响甚微；张家港疏港高速公路与太仓港疏港高速公路目前为支线高速，主要服务于港口车辆集散功能，未与沪苏浙高速形成竞争关系。

沿江高速公司管理的其他高速公路位置、交通走向和服务客群与沪苏浙高速公路不同，因此存在不可替代性，为具有不同需求的用户提供服务，与沪苏浙高速公路存在同业竞争的可能性很小。

（五）近三年及一期的主营业务板块情况

沿江高速公司主要从事收费路桥的投资、建设、营运和管理业务。从营业收入看，2019-2021 年度以及 2022 年上半年，沿江高速公司分别实现营业收入 21.44 亿元、17.65 亿元、22.89 亿元和 8.76 亿元，同期毛利率分别为 51.28%、30.36%、44.42%和 59.39%。

公司主营业务收入主要来源于车辆通行费、餐饮服务、百货商品销售、经营租赁等。2019-2021 年度以及 2022 年上半年，车辆通行费收入占公司营业收入的比重分别为 92.85%、93.66%、96.31%和 98.05%，是公司营业收入的最主要来源。

表72：沿江高速公司主营业务收入情况

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
车辆通行费	85,888.66	220,487.16	165,265.82*	199,118.66
餐饮服务	366.53	2,151.53	1,764.13	3,060.28
委贷利息收入	-	-**	3,861.31	4,673.75
经营租赁	1,259.55	6,037.02	5,309.19	7,359.95
清排障	84.33	246.85	250.59	226.76
其他	2.13	4.99	9.66	1.34
合计	**87,601.20**	**228,927.54**	**176,460.70***	**214,440.73**

注*：2020 年沿江高速公司营业收入下滑的主要原因是受疫情影响，根据国家政策 2020 年 2 月 17 日至 2020 年 5 月 5 日高速公路免收通行费。

注**：2021 年沿江高速公司委贷利息收入不再计入营业收入。

（六）原始权益人近三年财务数据及偿债能力分析

1、基本财务数据

下文中，2019 年、2020 年和 2021 年财务数据分别引自原始权益人 2019 年、2020 年及 2021 年经审计的财务报告，2022 年 1-6 月财务数据来自未经审计的财务报表。除特别说明外，所涉及的财务数据的表述口径均为合并财务报表口径。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对原始权益人 2019 年度、2020 年度及 2021 年度的财务报表进行了审计，并分别出具了“中兴华审字（2020）第 020270 号”、“中兴华审字（2021）第 020225 号”和“中兴华审字（2022）第 020024 号”的审计报告。审计意见为：沿江高速公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了沿江高速公司的财务状况、经营成果和现金流量。

表73：沿江高速公司最近三年及一期资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	66,786.15	22,408.71	11,829.40	43,252.49
应收账款	9,018.29	8,083.14	8,966.28	6,296.64
预付款项	21,658.26	21,641.08	207.76	654.04
其他应收款	636.81	610.56	957.21	519.99
存货	178.19	200.76	215.68	249.24
其他流动资产	152,722.28	167,400.61	132,855.94	131,500.00
流动资产合计	**250,999.98**	**220,344.87**	**155,032.27**	**182,472.41**
非流动资产：				

科目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他权益工具投资	4,560.68	4,560.68	4,560.68	4,560.68
固定资产	115,166.58	120,773.12	131,438.50	65,961.35
在建工程	15,330.91	13,619.63	9,966.31	64,404.26
使用权资产	114.21	131.86	-	-
无形资产	709,736.13	725,373.63	783,748.17	847,161.28
递延所得税资产	5,057.27	5,057.27	5,097.87	4,975.93
其他非流动资产	2,300.00	2,300.00	2,300.00	-
非流动资产合计	**852,265.78**	**871,816.19**	**937,111.53**	**987,063.50**
资产总计	**1,103,265.76**	**1,092,161.06**	**1,092,143.79**	**1,169,535.92**
流动负债：				
短期借款	-	-	38,000.00	88,000.00
应付账款	26,971.25	41,371.00	1,010.34	1,492.55
预收款项	628.00	642.03	479.26	411.43
应付职工薪酬	2,468.48	2,227.12	2,002.29	3,060.16
应交税费	3,684.05	1,332.98	1,686.74	448.87
其他应付款	3,751.10	4,688.72	51,217.73	67,842.35
一年内到期的非流动负债	12,504.63	15,663.35	14,100.00	26,120.00
流动负债合计	**50,007.52**	**65,925.19**	**108,496.36**	**187,375.36**
非流动负债：				
长期借款	142,875.00	150,400.00	164,750.00	164,550.00
租赁负债	95.66	130.32	-	-
递延收益	39,992.27	41,137.94	43,429.26	43,230.00
非流动负债合计	**182,962.94**	**191,668.26**	**208,179.26**	**207,780.00**
负债合计	**232,970.45**	**257,593.45**	**316,675.62**	**395,155.36**
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本	362,302.34	397,645.34	397,645.34	397,645.34
资本公积	192,617.66	219,884.66	219,884.66	219,884.66
盈余公积	49,959.03	49,959.03	43,988.51	41,345.62
未分配利润	257,314.08	167,078.59	113,949.67	115,504.93
归属于母公司所有者权益合计	862,193.11	834,567.61	775,468.18	774,380.56
所有者权益合计	**870,295.31**	**834,567.61**	**775,468.18**	**774,380.56**
负债和所有者权益总计	**1,103,265.76**	**1,092,161.06**	**1,092,143.79**	**1,169,535.92**

表74：沿江高速公司最近三年及一期利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**87,601.20**	**228,927.54**	**176,460.70**	**214,440.73**
其中：营业收入	87,601.20	228,927.54	176,460.70	214,440.73
二、营业总成本	**43,681.11**	**147,237.16**	**143,391.22**	**128,015.26**
其中：营业成本	35,577.29	127,246.72	122,895.36	104,472.75
税金及附加	323.59	1,270.55	637.98	1,665.34
销售费用	1,860.12	4,882.52	4,430.06	3,448.44
管理费用	2,679.79	6,282.99	5,101.22	5,616.86
财务费用	3,240.31	7,554.38	10,326.60	12,811.86
资产减值损失	-	-	-80.84	-2,949.02
加：其他收益	1,222.70	2,365.39	2,415.39	1,984.75
投资收益	2,387.00	4,468.72	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.47	0.04	56.14	-290.31
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	**47,530.24**	**88,341.59**	**35,460.17**	**85,170.89**
加：营业外收入	89.03	341.63	660.27	307.65
减：营业外支出	16.46	181.74	1,235.52	3,215.55
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	**47,602.81**	**88,501.48**	**34,884.93**	**82,262.99**
减：所得税费用	11,875.11	22,690.86	9,871.42	20,811.88
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	**35,727.70**	**65,810.62**	**25,013.51**	**61,451.11**
(一)按经营持续性分类				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	35,727.70	65,810.62	25,013.51	61,451.11
(二)按所有权属分类				
1.归属于母公司股东的净利润	38,236.01	65,810.62	25,013.51	61,451.11
2.少数股东损益	-2,508.31	-	-	-
六、综合收益总额	**35,727.70**	**65,810.62**	**25,013.51**	**61,451.11**
归属于母公司所有者的综合收益总额	38,236.01	65,810.62	25,013.51	61,451.11
归属于少数股东的综合收益总额	-2,508.31	-	-	-

表75：沿江高速公司最近三年及一期现金流量表

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	100,937.03	260,887.38	198,322.57	239,225.54
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,226.83	7,209.81	4,802.32	10,986.82
经营活动现金流入小计	**106,163.86**	**268,097.19**	**203,124.89**	**250,212.35**
购买商品、接受劳务支付的现金	23,042.27	33,590.00	25,847.12	17,445.71
支付给职工以及为职工支付的现金	14,239.30	32,592.80	29,778.05	28,730.74
支付的各项税费	11,107.78	32,413.30	17,277.69	28,560.46
支付其他与经营活动有关的现金	12,494.58	27,057.66	21,213.38	52,044.00
经营活动现金流出小计	**60,883.93**	**125,653.76**	**94,116.24**	**126,780.91**
经营活动产生的现金流量净额	**45,279.94**	**142,443.43**	**109,008.65**	**123,431.44**
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	2,548.54	4,720.20	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	5.64	29.03	6.75
收到其他与投资活动有关的现金	30,000.00	131,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	**32,548.54**	**135,725.84**	**29.03**	**6.75**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,410.04	36,561.91	43,566.04	40,160.51
支付其他与投资活动有关的现金	17,000.00	165,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	**19,410.04**	**201,561.91**	**43,566.04**	**40,160.51**
投资活动产生的现金流量净额	**13,138.50**	**-65,836.06**	**-43,537.01**	**-40,153.76**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	1,100.00	57,500.00	126,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	**1,100.00**	**57,500.00**	**126,000.00**
偿还债务支付的现金	10,650.00	52,100.00	119,320.00	152,370.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,391.00	15,028.04	35,074.74	46,427.86

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流出小计	**14,041.00**	**67,128.04**	**154,394.74**	**198,797.86**
筹资活动产生的现金流量净额	**-14,041.00**	**-66,028.04**	**-96,894.74**	**-72,797.86**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**44,377.43**	**10,579.32**	**-31,423.10**	**10,479.83**
加：期初现金及现金等价物余额	22,408.71	11,829.40	43,252.49	32,772.66
六、期末现金及现金等价物余额	**66,786.15**	**22,408.71**	**11,829.40**	**43,252.49**

2、主要财务数据分析

（1）资产结构分析

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，沿江高速公司的资产总额分别为 1,169,535.92 万元、1,092,143.79 万元、1,092,161.06 万元和 1,103,265.76 万元。

从资产结构来看，沿江高速公司的流动资产占比较少，2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，公司流动资产占比分别为 15.60%、14.20%、20.18%和 22.75%。流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产项目。其中，截至 2022 年 6 月末，货币资金占流动资产的比重为 26.61%。其他流动资产占流动资产的比重为 60.85%，主要为一年内到期的委托贷款。

沿江高速公司的非流动资产占比较大，截至 2022 年 6 月末，沿江高速公司的非流动资产总额为 852,265.78 万元，2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，非流动资产占总资产的比重分别为 84.40%、85.80%、79.82%和 77.25%，主要由无形资产、在建工程、固定资产、其他权益工具投资等项目构成。其中，无形资产在非流动资产中的占比最大，近三年及一期的占比分别为 85.83%、83.63%、83.20%和 83.28%，主要为公路收费经营权。近三年及一期在建工程占非流动资产的比重分别为 6.52%、1.06%、1.56%和 1.80%。截至 2022 年 6 月末，沿江高速公司在建工程主要有：沿江高速拓宽工程、监控系统高清及视频加密项目、平望服务区改造场地及配套工程项目等。固定资产占非流动资产的比重也较大，近三年及一期的占比分别为 6.68%、14.03%、13.85%和 13.51%。

（2）负债结构分析

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，沿江高速公司的负债总额分别为 395,155.36 万元、316,675.62 万元、257,593.45 万元和 232,970.45 万元。

负债结构方面，近三年及一期，沿江高速公司流动负债占比分别为 47.42%、34.26%、25.59%和 21.47%，主要由短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、一年内到期的

非流动负债、其他应付款、应交税费构成。截至 2022 年 6 月末，一年内到期的非流动负债占流动负债的比重为 25.01%，其他应付款的占比为 7.50%，应付账款占比为 53.93%。

2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，沿江高速公司的非流动负债占比分别为 52.58%、65.74%、74.41%和 78.53%，最主要由长期借款和递延收益构成。2021 年末，两者占非流动负债的比重分别为 78.47%、21.46%，递延收益较去年减少 2,291.32 万元，减幅为 5.28%，主要为张家港疏港高速公路项目补助本期减少较多以及取消省界收费站专项补助资金。

（3）所有者权益结构分析

所有者权益方面，2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，沿江高速公司所有者权益分别为 774,380.56 万元、775,468.18 万元、834,567.61 万元和 870,295.31 万元。

（4）盈利能力分析

表76：沿江高速公司盈利能力分析

盈利能力指标	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
总资产收益率	5.28%	2.21%	6.03%	6.51%
净资产收益率	8.10%	3.23%	8.18%	8.38%
毛利率	51.28%	30.36%	44.42%	59.39%
净利润率	28.66%	14.18%	28.75%	40.78%
EBIT（万元）	95,701.03	45,785.93	96,794.80	50,970.81
EBITDA(万元)	161,448.74	113,637.11	167,004.15	72,279.92

注：总资产收益率=净利润÷((期初资产总额+期末资产总额)/2)×100%，其中 2022 年上半年的总资产收益率=上半年净利润*2÷((期初资产总额+期末资产总额)/2)×100%

净资产收益率=净利润*2/（期初净资产+期末净资产），其中 2022 年上半年的净资产收益率=上半年净利润*2÷((期初净资产+期末净资产)/2)×100%

毛利率=（营业收入－营业成本）/营业收入×100%

净利润率=（净利润/主营业务收入）×100%

EBIT=净利润+所得税+利息

EBITDA=EBIT+折旧+摊销

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年上半年，沿江高速公司的营业收入分别为 214,440.73 万元、176,460.70 万元、228,927.54 万元和 87,601.20 万元。利润构成方面，近三年及一期，沿江高速公司净利润分别为 61,451.11 万元、25,013.51 万元、65,810.62 万元和 35,727.70 万元。2019-2021 年及 2022 年上半年，沿江高速公司的总资产收益率分别为 5.28%、2.21%、6.03%和 6.51%，同期公司的净资产收益率分别为 8.10%、3.23%、8.18%和 8.38%，整体来看沿江高速公司的盈利能力维持在较好水平。2020 年沿江高速公司收入

及利润有所下滑主要原因是受疫情影响，根据国家政策 2 月 17 日至 5 月 5 日高速公路免收通行费。

（5）偿债能力分析

表77：沿江高速公司偿债能力分析

偿债能力指标	2019 年末/度	2020 年末/度	2021 年末/度	2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月
资产负债率	33.79%	29.00%	23.59%	21.12%
流动比率	0.97	1.43	3.34	5.02
速动比率	0.97	1.43	3.34	5.02
EBITDA 利息保障倍数	12.01	10.42	20.14	21.46

注：资产负债率=负债总额/资产总额

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-库存）/流动负债

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出

从短期偿债指标来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，沿江高速公司的流动比率分别为 0.97、1.43、3.34 和 5.02，速动比率分别为 0.97、1.43、3.34 和 5.02。公司的短期偿债能力有所提高。

从长期偿债指标来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，沿江高速公司的资产负债率分别为 33.79%、29.00%、23.59%和 21.12%，资产负债率较低、债务结构较为合理，长期偿债能力较强。

（6）现金流量分析

经营活动现金流方面，2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年上半年，沿江高速公司经营性活动产生的现金流入分别为 250,212.35 万元、203,124.89 万元、268,097.19 万元和 106,163.86 万元。报告期内，公司经营性活动产生的现金流入主要为销售商品和收到其他与经营活动有关的现金。2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年上半年，沿江高速公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 239,225.54 万元、198,322.57 万元、260,887.38 万元和 100,937.03 万元；收到其他与经营活动有关的现金分别为 10,986.82 万元、4,802.32 万元、7,209.81 万元和 5,226.83 万元。2021 年，经营性现金流入比上年同期增加了 31.99%，主要是由于疫情逐渐缓和，经营情况好转。

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年上半年，沿江高速公司经营性活动产生的现金流出分别为 126,780.91 万元、94,116.24 万元、125,653.76 万元和 60,883.93 万元，2020 年由于受到疫情影响，经营活动现金流出有所下降。其中，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 17,445.71 万元、25,847.12 万元、33,590.00 万元和 23,042.27 万元；支付给职工以及为职工支付的现金分别为 28,730.74 万元、29,778.05 万元、32,592.80 万元和 14,239.30 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 52,044.00 万元、21,213.38 万元、27,057.66 万元和

12,494.58 万元。2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年上半年，沿江高速公司经营活动产生的现金流量净额分别为 123,431.44 万元、109,008.65 万元、142,443.43 万元和 45,279.94 万元。

投资活动现金流方面，沿江高速公司投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，现金流入主要为处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额。2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年上半年，沿江高速公司投资活动净现金流分别为-40,153.76 万元、-43,537.01 万元、-65,836.06 万元和 13,138.50 万元。

筹资活动现金流方面，沿江高速公司筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金，现金流入主要为取得借款收到的现金。2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年上半年，沿江高速公司筹资活动产生的现金流量净额为-72,797.86 万元、-96,894.74 万元、-66,028.04 万元和-14,041.00 万元。

（七）资本市场公开融资情况

1、公开市场融资情况

经核查，沿江高速公司无公开市场融资。

2、银行授信情况

经核查，截至 2022 年 3 月末，沿江高速公司本部共获得各银行综合授信额度为 37 亿元，其中已使用额度 1 亿元，未使用额度为 36 亿元。

3、对外担保状况

经核查，沿江高速公司无对外担保情况。

（八）最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

通过在中国证监会网站（www.csrc.gov.cn）、中国银行保险监督管理委员会网站（www.cbirc.gov.cn）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn）、国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、财政部网站（www.mof.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局江苏省税务局网站（https://jiangsu.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”平台（www.creditchina.gov.cn）、证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun）、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统（zxgk.court.gov.cn/shixin）和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统（zxgk.court.gov.cn/zhixing）进行的公开检索，截至 2022 年 8 月 12 日，于前述信息渠道，

未发现沿江高速公司最近三年存在重大违法违规记录；未发现沿江高速公司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。

（九）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：

1、不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；

2、配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；

3、确保不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

（十）原始权益人或其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺

1.原始权益人控股股东江苏交控、原始权益人沿江高速公司已于 2022 年 4 月 28 日分别出具了《承诺函》，承诺：

“如沿江高速公司、江苏交控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，沿江高速公司、江苏交控承诺购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益”。

2.原始权益人/运营管理机构沿江高速公司已于 2021 年 11 月 15 日出具《江苏沿江高速公路有限公司关于以沪苏浙高速公路申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》，承诺如下：

“（1）截至本函出具之日，沿江高速公司近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，不动产项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

（2）沿江高速公司披露了不动产 REITs 所涉转让事宜相关的所有限定条件，对资产转让限定条件且不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关事项，并承诺承担相应法律责任。

（3）沿江高速公司承诺拟将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于“沪武高速公路太仓至常州段改扩建工程项目（沿江高速改扩建）”，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和沿江高速公司主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。沿江高速公司承诺将以项目资本金方式将募集资金用于拟新投资的项目。

（4）不动产项目估值中不包含不动产项目使用土地的土地使用权市场价值，不动产 REITs 存续期间不转移不动产项目涉及土地的使用权（政府相关部门另有要求的除外），不动产 REITs 清算时或特许经营权等相关权利到期时将按照特许经营权等协议约定以及政府相关部门的要求处理相关土地使用权。

（5）沿江高速公司承诺不动产 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行不动产 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。

（6）运营管理安排中，沿江高速公司承诺采取促进不动产项目持续健康平稳运营的保障措施”。

3.原始权益人控股股东江苏交控、原始权益人沿江高速公司、项目公司沪苏浙公司于 2021 年 11 月 15 日出具了《关于沪苏浙高速公路江苏段及其附属设施土地使用权相关事项的承诺函》，承诺：

“（1）沿江高速公司及江苏交控确认，江苏交控将在江苏省政府作价出资手续办理完成后办理沪苏浙高速公路平望服务区经营性用地的土地使用权证；并与江苏交控并承诺在不动产 REITs 发行前完成上述土地使用权证办理。

（2）在办理沪苏浙高速公路平望服务区经营性用地的使用权证后，江苏交控与沪苏浙公司承诺签署《平望服务区之土地租赁协议》（简称“《土地租赁协议》”），江苏交控将上述经营性用地出租给沪苏浙公司独占、排他性地使用。

（3）江苏交控承诺在不动产 REITs 存续期限内不转让沪苏浙高速公路平望服务区经营性用地的土地使用权；并承诺《土地租赁协议》约定的租赁期限不短于沪苏浙高速公路的剩余收费年限。

（4）如在沪苏浙高速公路收费年限届满，在沿江高速公司优先受让沪苏浙公司股权或沪苏浙高速公路后：沪苏浙公司对于沪苏浙高速公路的划拨用地使用权及项目其他设施，将依法向政府方或其指定机构无偿移交。沿江高速公司将依法依规配合沪苏浙公司办理上述事项中的相关手续”。

4.原始权益人/运营管理机构沿江高速公司于 2022 年 8 月 15 日出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“（1）截至承诺函出具之日，沿江高速公司和沿江高速公司实际控制的关联方不存在直接或通过其他任何方式间接持有或运营其他同一服务区域、走向平行或近乎平行的与沪苏浙高速公路存在直接竞争的收费公路项目（简称“竞争性项目”），不存在直接的同业竞争的情形。

（2）沿江高速公司承诺，沿江高速公司将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。

（3）沿江高速公司承诺，在沿江高速公司作为不动产基金的运营管理机构期间，将针对沪苏浙高速公路内设独立机构，沿江高速公司将确保沪苏浙高速公路的账务、人员与其他高速公路项目相互独立，且通过省级联网结算管理，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

（4）沿江高速公司承诺，沿江高速公司将根据自身针对高速公路项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理服务协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标

准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于沿江高速公司管理的其他同类资产的运营管理水平为沪苏浙高速公路提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的不动产项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

（5）在沿江高速公司作为不动产基金的运营管理机构期间或在沿江高速公司或沿江高速公司同一控制下的关联方持有不动产基金份额期间，如沿江高速公司和/或沿江高速公司实际控制的关联方直接或通过其他任何方式间接持有或运营竞争性项目，沿江高速公司将采取充分、适当的措施，公平对待沪苏浙高速公路和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。沿江高速公司不会将沪苏浙公司所取得或可能取得的优先业务机会授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（6）如因沪苏浙高速公路与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，沿江高速公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

5.原始权益人控股股东江苏交控于 2022 年 4 月 28 日出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“（1）江苏交控将监督沿江高速公司根据其自身针对高速公路项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理服务协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于其管理的其他同类资产的运营管理水平为沪苏浙高速公路提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的不动产项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

（2）在江苏交控或江苏交控同一控制下的关联方持有不动产基金份额期间，如江苏交控和/或江苏交控实际控制的关联方直接或通过其他任何方式间接持有或运营潜在竞争性项目，江苏交控将采取充分、适当的措施，公平对待沪苏浙高速公路和该等潜在竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。江苏交控不会将沪苏浙公司所取得或可能取得的优先业务机会授予或提供给任何其他潜在竞争性项目。

（3）如因沪苏浙高速公路与潜在竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，江苏交控承诺将与基金管理人积极协商解决措施”。

6.原始权益人控股股东江苏交控、原始权益人沿江高速公司于 2022 年 4 月 28 日出具了《关于沪苏浙高速公路合规事项的承诺函》，承诺：

“截至本函出具之日，沪苏浙公司尚未取得[13]平望服务区范围内经营性土地使用权证及房屋所有权证等合规手续，存在被相关主管部门调查、责令整改或受到行政处罚的风险。针对上述风险，沿江高速公司、江苏交控承诺将积极协助沪苏浙公司、基金管理人与相关主管部门沟通协商，争取补办上述缺失的证照、手续或取得合规函（如需）。在《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式不动产证券投资基金基金合同》（以最终签署时的名称为准）生效后，如沪苏浙公司因未办理上述证照或合规手续受到行政处罚、或因上述问题不符合监管要求而被责令整改等情形给不动产基金带来损失的，由沿江高速公司承担相应责任，并赔偿不动产基金受到的相应损失。”

二、回收资金用途

沿江高速公司的净回收资金将全部用于江苏省内沪武高速公路太仓至常州段改扩建工程项目（简称“沿江高速改扩建”），该项目已列入江苏省高速公路网规划（2017-2035）。截至 2022 年 3 月 31 日，沿江高速改扩建项目已取得《省交通运输厅关于沪武高速太仓至常州段改扩建工程项目申请报告的审查意见》（苏交计〔2020〕121 号）、《交通运输部关于 G4221 沪武高速太仓至常州段改扩建工程资金安排的意见》（交规划函〔2020〕554 号）、《省发展改革委关于沪武高速公路太仓至常州段改扩建工程核准的批复》（苏发改基础发〔2021〕1000 号）等文件，并已在开展评审工作。沿江高速改扩建项目真实存在，且前期工作相对成熟。沿江高速改扩建项目于 2022 年 9-10 月开工建设。

表78：回收资金拟投资的固定资产投资项目情况

类别	回收资金拟投资的固定资产投资项目
项目名称	沪武高速公路太仓至常州段改扩建工程项目（沿江高速改扩建）
项目总投资（亿元）	349.9
项目资本金（亿元）	139.96
建设内容和规模	改建的总体方案为：项目沿既有沿江高速公路加宽扩建，其中，新南村至梅港村段约 55 公里采用路基单侧拼宽，其余路段采用路基两侧拼宽。路线起自浏河大桥苏沪界，接沪武高速上海段，向西经太仓、常熟、张家港、江阴、惠山、武进，止于常州南互通，接沪武高速常州至南京段，全长约 134.87 公里。
前期工作进展	沿江高速改扩建项目正在办理项目土地、规划、环评等手续。项目目前已取得的手续如下： 2021 年 10 月 18 日，沿江高速改扩建项目取得了江苏省发展改革委核发的《省发展改革委关于沪武高速公路太仓至常州段改扩建工程核准的批复》（苏发改基础发〔2021〕1000 号），原则同意改扩建总体方案。
募集资金投入项目的具体方式	项目采用经营性高速公路收费模式，项目资本金为 139.96 亿元，占总投资的 40%。净回收资金将以资本金方式投入。

[13]注：截至本招募说明书提交日，沪苏浙公司已取得沪苏浙高速公路《建设项目选址意见书》《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

根据本基金 2025 年中期报告，“原始权益人净回收资金金额 217,724.82 万元，净回收资金计划 100%用于江苏省沪武高速公路太仓至常州段扩建工程项目资本金的补充，实际投向未发生变更。资金使用情况：1、沪武扩建项目 232 省道还建工程：累计支付 73,400.00 万元建设资金给常州市高速公路建设指挥部；2、沪武主体工程扩建项目：累计支付建设资金 140,974.71 万元给江苏省交通工程建设局；3、沪武自主建设扩建项目：累计对外支付建设资金 3,350.11 万元。”原始权益人净回收资金全部使用完毕。

三、平稳运营的安排

（一）运营管理机构承诺

沿江高速公司已于 2021 年 11 月 15 日出具了《江苏沿江高速公路有限公司关于以沪苏浙高速公路申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》，承诺：

沿江高速公司承诺采取促进不动产项目持续健康平稳运营的保障措施，具体如下：1、在基金存续期内受基金管理人委托为不动产项目提供运营管理服务。在《运营管理服务协议》中，明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进不动产项目平稳运营。沿江高速公司将按照有关法律法规进行运营管理。2、严格执行收费业务管理办法、收费稽查管理办法，落实收费管理，降低漏收率，保障沪苏浙高速公路的通行费收入。3、每年编制运营计划、资本性支出计划及运营预算，并提交基金管理人审批，加强现金流出管理。

（二）项目公司承担收费经营和管理维护责任

沪苏浙公司作为沪苏浙高速公路项目的项目公司，按照《省政府关于同意沪苏浙高速公路江苏段开征车辆通行费的批复》（苏政复〔2008〕1 号），负责沪苏浙高速公路江苏段的收费经营和管理维护工作。根据江苏省交通厅于 2021 年 4 月 7 日出具的《江苏省交通厅复函》（苏交财函〔2021〕24 号），试点发行公募 REITs 后，沪苏浙公司在经批复的收费年限内对沪苏浙高速公路江苏段的相关责任和权益不变。

在 REITs 发行后，沪苏浙公司仍然存续，并负责沪苏浙高速公路的收费经营和管理维护工作，职责包括但不限于：（1）按照国家规定的标准和规范，对收费公路及沿线设施进行日常检查、维护，保证收费公路处于良好的技术状态，为通行车辆及人员提供优质服务；（2）按照国家规定的标准，结合公路交通状况、沿线设施等情况，设置交通标志、标线；（3）收费期限届满后，终止收费；（4）按照国务院交通主管部门规定的技术规范和操作规程进行收费公路养护；（5）履行公路绿化和水土保持义务；（6）法律法规规定的其他责任或义务。

（三）促进项目持续健康平稳运营的其他安排

1、现金流入管理

沪苏浙高速公路涉及的经营业务包括车辆通行、清障服务、广告牌租赁、服务区资产租赁和加油站租赁，其中车辆通行业务产生的通行费占沪苏浙高速公路收入的九成以上，是其主要收入来源。基金管理人将按照有关法律法规和《运营管理服务协议》约定，监督运营管理机构尽职履责，严格执行其收费业务管理办法、收费稽查管理办法，落实收费管理，降低漏收率，保障沪苏浙高速公路的通行费收入。

2、现金流出管理

根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应每年编制运营计划、资本性支出计划及运营预算，并提交基金管理人审批。基金管理人委聘审计机构对不动产项目的财务管理状况进行定期审核，加强现金流出管理。

（四）原始权益人及其同一控制下的关联方拟认购基金份额情况

本基金原始权益人及其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售，合计持有战略配售的不动产基金份额不低于其实际发售总规模的 35%，其中原始权益人沿江高速公司持有的份额不低于其实际发售总规模的 20%。

基金管理人将定期对沿江高速公司及其关联方持有的基金份额进行核查，如沿江高速公司和/或其关联方违反上述承诺，违规减持基金份额，或其持有的基金份额以任何方式产生权利限制，基金管理人有权要求其承担相应的责任。其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。

第四节 运营管理机构

一、基本概况及财务数据

本基金的运营管理机构为江苏沿江高速公路有限公司。

基本信息、股权结构、财务情况等信息详见本招募说明书“第四章不动产项目”之“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本信息”。

二、运管机构与不动产项目相关的业务情况

（一）运营资质

根据沿江高速公司的营业执照显示，其经营范围为“以下限分支机构经营：汽车维修及养护、餐饮服务，食品销售，卷烟（雪茄烟）、成品油零售，（上述经营范围按许可证所列经营范围经营）；高速公路建设、管理、养护及相关技术咨询，按章对通行车辆收费，仓储，物流配送，百货、针纺织品、日用杂品、五金、交电、化工产品、汽车零配件、摩托车零配件、水产品销售，设计、制作、代理影视、报刊、广播广告，设计、制作、代理、

发布户外、印刷品、礼品广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

根据《基础设施基金指引》第四十条规定，运营管理机构应当按照《基金法》规定经中国证监会备案。在《运营管理服务协议》等相关法律文件生效且沿江高速公司按照《基金法》在中国证监会完成备案后，沿江高速公司具备作为运营管理机构的资质，符合《基础设施基金指引》第四十条第（一）项的相关规定。

（二）同类项目运营管理经验

（1）同类项目运营管理情况

除沪苏浙高速公路外，沿江高速公司拥有的核心高速公路资产还包括沿江高速公路（沪武高速公路太仓至常州段）、太仓港疏港高速公路、张家港疏港高速公路。沿江高速公路、太仓港疏港高速公路与张家港疏港高速公路合计总长达 173.601 公里，投资规模合计 103.00 亿，分别于 2004 年 8 月、2013 年 10 月和 2016 年 10 月通车。沿江高速公司及其控股股东江苏交控持有丰富的高速公路资产，积累了丰富的运营管理经验。同类项目具体情况如下表所示：

表79：沿江高速公司同类项目概况

项目	总长（公里）	开工时间	竣工时间	投资规模（亿）	收费年限
沿江高速公路	138.62	2000.11	2004.8	59.91	2004.8-2034.8
太仓港疏港高速公路	15.411	2011.3	2013.9	14.08	2013.10-2038.10
张家港疏港高速公路	19.57	2013.9	2016.10	29.01	2016.10-2041.10
合计	**173.601**	**-**	**-**	**103.00**	**-**

近年来沿江高速公司持有并运营的高速公路运营状况良好，如下表所示。2019-2021 年及 2022 年上半年上述 3 条高速公路的营业收入整体保持平稳，2020 年营业收入有所下滑主要原因是受疫情影响，根据国家政策 2020 年 2 月 17 日至 5 月 5 日共计 79 日的高速公路免收通行费。

表80：最近三年沿江高速公司同类项目通行费收入

单位：万元

项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
沿江高速公路	69,581.59	173,966.61	129,757.99	155,856.65
太仓港疏港高速公路	1,115.42	2,154.10	1,568.73	1,601.14
张家港疏港高速公路	2,089.59	5,541.29	4,940.36	6,325.99

（2）品牌化高速运营管理——苏高速·茉莉花

沿江高速公司对于旗下高速公路资产的运营统一按照江苏交控的“苏高速·茉莉花”品牌标准进行运营标准，倾力打造高速公路营运管理品牌，有效提升江苏省内高速公路运营的辨识度、知名度和美誉度。

2019 年，“苏高速·茉莉花”营运管理品牌在江苏省交通运输行业第八届优质服务品牌评比中拔得头筹，并获评国务院国资委组织评选的 2019 年度全国国有企业品牌建设典型案例，为江苏省内唯一获奖案例。

（3）高质量运营管理——管养、保畅、科技三位一体

沿江高速公司始终保持全国领先的高速运营管理水平，在路桥管养、安全保畅和科技赋能等方面积累了丰富的经验。

1）路桥管养

沿江高速公司采用自主+外包的养护模式，养护巡查、施工监管、计量、验收、路面坑塘维修、应急突发事故处理等责任性较大、技术性高、存在一定隐蔽性和应急性的工作由养护大队人员负责，交安设施维修、绿化保洁等工作则由外包单位实施，该模式既能有效降低养护成本，又能确保养护工作处于受控状态。同时公司积极实践和推广绿色、环保、低碳、可持续的养护理念，运用新材料、新技术和信息化手段，进一步提升养护水平。

2019-2021 年及 2022 年上半年，沿江高速公司旗下公路的高速公路路面状况综合指数（MQI）分别为 96.27、96.56、96.15 和 96.05，路桥品质优良，高于养护质量目标要求。

2）安全保畅

沿江高速公司积极完善路网布局、提升工程质量，以提升车辆通行能力，并且对于路面信息反馈及时，对于调度指令快速响应，应急事件处理能力强。2019-2021 年以及 2022 年上半年 30 分钟到达率与 1 小时通车率稳步提升。

2019-2021 年以及 2022 年上半年的主要安全保畅指标如下表所示：

表81：2019-2021 年及 2022 年上半年沿江高速公司安全保障指标

项目	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年上半年	
	沿江高速公司	沪苏浙公司	沿江高速公司	沪苏浙公司	沿江高速公司	沪苏浙公司	沿江高速公司	沪苏浙公司
30 分钟到达率	75.95%	83.76%	83.64%	93.60%	96.20%	99.31%	99.58%	100.00%
1 小时通车率	79.64%	85.19%	84.57%	90.42%	92.54%	95.47%	91.15%	95.24%

3）科技赋能

沿江高速公司以“互联网+综合交通”为抓手，在高速公路运营管理中运用 GIS 技术、BIM 技术、倾斜摄影技术、三维可视化展示与交互技术等构建高速公路三维空间数据库，为高速公路资产动态管理和决策提供数据支撑。

沿江高速公司参与组建的江苏省数字公路工程研究中心于 2019 年 12 月获得江苏省发改委批准，将利用 5G、BIM+GIS-T 技术、大数据挖掘与 AI 技术研究高速公路的全寿命周期数字化管理，建立智能化、规范化的高速公路资产数字化管控平台，为高速公路数字化转型与创新成果转化提供一体化平台。

在日常运营管理中，沿江高速公司已实现利用无人机进行道路的无人巡检和智慧巡检，提升高速公路运营管理效率。

4）主题化服务区运营——太仓沙溪“海派太仓、绿色田园”主题服务区

沿江高速公司在高速公路配套服务区的运营管理中探索主题服务区建设，在实现高速服务区基本功能的基础上，结合地域特色，赋予服务区更多的功能定位。

沿江高速公司旗下的太仓沙溪服务区围绕“多元业态”和“文化体验”的经营思路，形成一楼重经营、二楼重引流，商业与文旅相融合的完整布局，结合太仓的民俗文化和深厚历史文脉，打造太仓民俗文化仓展览馆和主题科技体验馆，形成文化和旅游的体验空间，为经过的旅客提供更为丰富的出行体验。

2020 年 9 月 20 日，太仓沙溪服务区举办了首届中国高速公路美食节暨第三届高速公路服务区 920 美食品鉴会，以区域特色美食为切入口，探索“交通+”产业深度融合新模式，推进服务区的转型升级，太仓沙溪服务区已成为“特色美食品鉴基地”。

（三）主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验、其他专业人员配备情况

1、主要负责人员情况

截至 2022 年 6 月 30 日，不动产运营管理机构的主要负责人为沿江高速公司法定代表人、董事长及党委书记阚有俊先生。阚有俊，男，汉族，1969 年 12 月出生，2002 年 9 月入党，大学本科学历，正高级工程师、注册安全工程师。曾任职于江苏省扬州市地方海事局、江苏苏通大桥建设指挥部、江苏省长江公路大桥建设指挥部、江苏泰州大桥有限公司和江苏苏通大桥有限责任公司。现任江苏沿江高速公路有限公司党委书记、董事长。阚有俊先生曾荣获江苏省交通运输厅“全省交通建设工程混凝土质量通病治理”和“两创三比”活动先进个人称号，荣获中国公路学会科学技术一等奖、江苏省公路学会科学技术一等奖和全国交通企业管理现代化创新成果一等奖等奖项。

2、其他专业人员配备情况

截至 2022 年 6 月 30 日，沿江高速公司其他核心管理人员拥有丰富的高速公路运营管理经验，详见下表：

表82：运营管理机构其他核心管理人员运营管理经验

姓名	职务	基本情况介绍
曹友祥	江苏沿江高速公路有限	曹友祥，男，汉族，1966 年 12 月出生，1990 年 8 月入党，中央党校研究生学历，高级经济师。曾任职于江苏省

姓名	职务	基本情况介绍
	公司党委副书记、党委委员、总经理、董事	长江驳运公司、江苏广靖高速公路有限责任公司、江苏广靖锡澄高速公路有限责任公司党总支副书记、江苏广靖锡澄高速公路有限责任公司党委副书记、工会主席及副总经理、江苏苏通大桥有限责任公司负责人、副总经理及党委委员、江苏省通沙汽车轮渡管理处处长及党委书记、江苏宁常镇溧高速公路有限公司总经理、董事长及党委书记，现任江苏沿江高速公路有限公司党委副书记、党委委员、总经理。
沈爱民	江苏沿江高速公路有限公司董事	沈爱民，男，汉族，1964 年 9 月出生，江苏东台人，省委党校大学学历，经济师，1987 年 5 月加入中国共产党，1982 年 10 月参加工作。曾任职于东台市税务局、东台市市委办公室助理秘书、秘书及副科长、东台市国家税务局办公室主任、江苏沿江高速公路有限公司综合部副主管及主管秘书、江苏沿江高速公路有限公司人力资源部经理、工会主席及党委委员、江苏沿海高速公路管理有限公司纪委书记及党委委员及工会主席。现任江苏交通控股有限公司控（参）股企业专职董监事。
刘永峰	江苏沿江高速公路有限公司董事	刘永峰，男，汉族，1968 年 5 月出生，2001 年 12 月入党，党校本科学历，经济师。曾任职于江阴长江大桥南岸建设办事处、江苏锡澄公司和江苏广靖锡澄公司。现任江苏扬子江高速通道管理有限公司副总经理、党委委员。
叶军	江苏沿江高速公路有限公司董事	叶军，男，江苏靖江人，1969 年 11 月出生，1990 年 8 月参加工作，1989 年 4 月入党，大学文化，硕士学位，工程师。曾任职于常州市化工局技术改造处和规划技改处、常州市港务局港政管理科、常州市交通局港口管理处、常州市地方海事局、常州市运输管理处、常州交通技师学院。现任常州市交通产业集团有限公司党委书记及董事长、常州高速公路投资发展有限公司董事长。
蔡三龙	江苏沿江高速公路有限公司董事	蔡三龙，男，1964 年 9 月生，江苏常熟人，1981 年 3 月参加工作，2008 年 5 月入党，大专学历，会计师。曾任职于张家港市第一航运有限公司、张家港市交通运输局财务审计科、本钢集团张家港本钢工贸有限公司财务部部长及总经理助理、张家港市交通控股有限公司行政管理部部长。现任张家港市交通控股有限公司董事长、总经理
郭宪利	江苏沿江高速公路有限公司董事	郭宪利，男，汉族，1964 年 5 月出生，陕西临潼人，大学学历，学士学位，高级工程师，2005 年 6 月加入中国共产党，1988 年 7 月参加工作。曾任职于连云港市锦屏磷矿地测处副处长、连云港市宁连公路建设指挥部、高速公路建设指挥部监理处及工程处技术负责人、江苏汾灌高速公路管理有限公司、江苏宿淮盐高速公路管理有限公司营运安全部经理、副总经理及党委委员。现任江苏交通控股有限公司控（参）股企业专职董监事。
许国斌	江苏沿江高速公路有限公司董事	许国斌，男，汉族，1964 年 9 月生，安徽绩溪人，1982 年 10 月参加工作，1985 年 5 月加入中国共产党，在职南京政治学院经济管理专业大学学历。曾任职于武警南京指挥学校、武警江苏省消防总队司令部、江苏扬子大桥股份有限公司纪委书记、工会主席及党委委员。现任江苏扬子江高速通道管理有限公司纪委书记、党委委员。

姓名	职务	基本情况介绍
徐学峰	江苏沿江高速公路有限公司董事	徐学峰，男，汉族，1970 年 4 月生，江苏常熟人。曾任职于常熟市碧溪镇财政所及司法办公室、常熟市新港镇政法办、镇长助理、党委委员、纪委副书记、碧溪管理区党工委书记及副镇长、常熟市碧溪镇党委委员及副镇长、常熟市碧溪镇浒浦管理区党工委书记、常熟市碧溪新区(碧溪街道)党工委委员及浒浦办事处党工委书记、常熟市碧溪新区管委会(碧溪街道办事处)副主任、常熟市碧溪街道政协工委主任、常熟市发展投资有限公司党委书记、副董事长及总经理。现任职于常熟市发展投资有限公司党委书记、董事长、总经理。
刘煜敏	江苏沿江高速公路有限公司监事	刘煜敏，女，汉族，1967 年 4 月出生，1999 年 10 月加入中国共产党，1987 年 8 月参加工作，中央党校大学学历，高级经济师，曾任职于江苏宁沪高速公路股份有限公司、江苏宁靖盐高速公路有限公司和江苏交通控股有限公司。现任江苏交通控股有限公司控（参）股企业专职董监事。刘煜敏曾荣获 2002 年江苏交通控股有限公司先进个人、2004 年全省公路路网交通调度工作先进个人和 2011 年“十一五”全省公路养护管理工作先进个人等荣誉称号。

沿江高速公司拥有完善的高速公路运营管理制度，运营管理人员职责分工明确，具体安排如下：

截至 2022 年 6 月 30 日，沿江高速公司有运营管理人员（含非全日制及劳务派遣人员）1,416 人，运营管理人员分布在 26 个收费站，1 个调度指挥中心，3 个调度指挥分中心，3 个养护大队，4 个清障大队，4 个服务区。上述运营管理人员包括收费员 592 名，ETC 柜员 7 名，调度员 83 名，稽查员 6 人，机电员 3 人，话务专员 17 人，投诉专员 7 人，排障员（含排障内勤）91 名，票据员 31 名，养护员 26 名，业务员 19 名，驾驶员 52 名，辅助岗位劳务派遣协议非全 229 名，管理人员 197 名，水电工 45 名，以及其他 11 人（监控员、仓管、保安），运营管理人员共 1,416 名。

（四）不动产项目运营管理业务制度和流程

为适应公司业务经营战略与发展规划，理顺运营管理工作流程，实现业务管理的规范化、标准化和高效化，沿江高速公司对不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度及财务管理制度等进行了明确规定，确保充分发挥并提升公司经营管理水平

1、不动产运营相关业务流程

针对公司不动产的运营管理，沿江高速公司制定了《公司收费业务管理办法》等管理办法，加强收费业务管理，提升收费业务管理水平。此外，在交易清算、数据审核、拆分、资金划拨及退费等结算业务管理方面，江苏高速公路联网营运管理有限公司（简称“省联网公司”）颁布的《江苏联网收费公路其他交易通行费结算管理规则（2021 年版）》及《江苏联网收费高速公路 ETC 交易结算管理规则（2021 年版）》，确保所辖收费站、门架 ETC 交易及交易辅助数据完整、及时、准确传输，建立路段收费数据 24 小时审核管理机制，

保证完整性、一致性、合法性审核结果发布 1 小时响应，24 小时处理，统筹协调所辖路段各项结算业务工作按时、有序、高质量开展。

沿江高速公司的道路收费系统与省联网公司联网。车辆进入公路在收费站入口选择 MTC 车道或 ETC 车道行驶，在出口收费站缴费，应缴金额按行驶里程计算，相关收费信息即时传至省联网公司。省联网公司负责按照约定周期向沿江高速公司提供通行费拆分结算服务，并通过报表授权的方式由江苏交通控股集团财务有限公司进行拆分资金划拨。

2、管理制度

1) 为加强收费业务管理，提升收费业务管理水平，沿江高速公司制定了一套较为全面的管理制度，包括《公司收费业务管理办法》《公司收费稽查管理办法》《公司临时通行证管理办法》《公司投诉处理办法》《公司收费工作温馨服务考核办法》《公司营运管理工作考核办法》《公司打击偷逃通行费行为奖惩办法》《公司收费车道维修专项资金的通知》等，对收费管理、营改增、外省 ETC、苏通卡、文明服务、清排障、抢险救援、值班室服务等方面进行了明确规范，切实提升公司营运管理长效化、精细化管理水平，促进公司温馨服务的规范化、标准化。

3、风险控制制度

为加强公司安全生产管理，防止和减少生产安全事故，根据国家、省和相关行业的安全生产有关法律、法规和政策规定，结合工作实际，沿江高速公司制定了一系列的安全生产制度，包括《安全生产管理制度》《穿越工程管理办法》《养护、排障机械及车辆设备管理办法》《安全生产标准化管理系统管理制度》《车辆管理办法》《生产安全事故应急预案体系》《机关值班制度》等一些安全生产管理制度，对包括高速公路建设、营运在内的一些生产经营活动进行指导、监督和规范，确保公司安全运行。

为规范公司会计核算，确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规，降低企业财务风险，沿江高速公司制定了《合同管理办法》《存货管理办法》《财务安全管理办法》《财务管理制度》《成本费用支出管理办法》等制度，按照企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定组织会计核算，并根据公司业务的实际情况和经营管理要求建立了相关的财务管理制度和独立的财务核算体系。

4、财务管理制度

为规范公司会计核算，确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规，降低企业财务风险，沿江高速公司制定了《合同管理办法》《存货管理办法》《财务安全管理办法》《财务管理制度》《成本费用支出管理办法》等制度，按照企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定组织会计核算，并根据公司业务的实际情况和经营管理要求建立了相关的财务管理制度和独立的财务核算体系

（五）不动产项目与运营管理机构自有资产或其他受托资产

1、账户及资金独立

项目公司拥有独立的运营收支账户，且其账户资金划转接受基金管理人派驻的财务负责人以及基金托管人的审批和监督，保障了项目公司资金独立于运营管理机构；

2、财务独立

基金管理人向项目公司派驻财务人员，对项目公司日常财务管理事项进行监督和管理。同时，基金管理人每年聘请审计机构对项目公司的财务状况进行审计；

3、人员独立

本基金成立前，沿江高速公司设立专门的沪苏浙管理中心作为独立的运营管理部门，沪苏浙公司将现有的运营管理人员全部剥离至沿江高速公司。沪苏浙公司与已签订劳动合同的既有员工合法解除劳动关系，并由沿江高速公司作为雇主与相关员工签署劳动合同并履行相关法律手续（如需）。

本基金设立后，项目公司拥有相对独立的管理层，运营管理机构人员在为不动产项目提供运营管理服务时，接受基金管理人的监督以及第三方的审计，有效防范了利益冲突，并保证项目公司的独立性；

4、防止利益冲突

原始权益人控股股东和原始权益人出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺根据自身针对高速公路项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理服务协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于公司管理的其他同类资产的运营管理水平为沪苏浙高速公路提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的不动产项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

潜在利益冲突情形及相关防范措施、处理方式详见本招募说明书“第七章 不动产基金”之“第五节 利益冲突与关联交易”之“六、利益冲突”。

（六）项目资金收支及风险管控安排

1、项目公司账户设置

本基金成立后，项目公司将在统一的资金监管体系下开立并管理相关账户。其中，监管账户是指项目公司在监管银行开立的用于接收运营收入及其他收入资金，并对外进行支付的资金账户，包括现金通行费拆分账户、资金运作账户及被监管人的其他资金账户（如有，另行签订补充协议约定）。其中，现金通行费拆分账户主要接收现金通行费、进行现金通行费拆分账并定期向资金运作账户划付现金通行费收入；资金运作账户主要接收不动产项目运营收入及其他收入资金，支付包括因不动产资产的运营而承担的经营成本及费用、

相关税费等支出；用于债务清偿、分配股东红利、支付基础服务费、缴纳统筹发展费、进行合格投资等相关货币资金收入和支出。

2、项目公司的收支管理

自专项计划设立日起，项目公司负责对监管账户内资金的支出与相关划款进行操作安排，包括但不限于向股东偿还股东借款本金及利息、向股东付分红（如有）、偿还银行贷款本息、支付各类运营费用，以及其他符合协议约定支出等。

项目公司各项支出的具体操作、审批权限及划款条件，最终均以《运营管理服务协议》《项目公司资金监管协议》等协议文件的约定为准。

3、风险管控安排

在基金存续期间，为确保项目公司资金安全与监管有效，拟建立全面风险管控安排，包括但不限于：未经基金管理人、计划管理人和监管银行的书面同意，项目公司不得随意变更现协议项下开立的监管账户，或新开立其他接收不动产项目运营收入的收款账户；基金管理人、计划管理人有权对监管银行保管的项目公司账户内资金进行核查；若出现项目公司账户被司法查封、冻结等异常情况，项目公司须立即通知基金管理人，并及时开立新账户以维持监管的连续性，确保风险可控。

第五节 存在重要影响的其他事项

本不动产项目不存在产生重要影响的其他事项。

第五章 资产评估与现金流测算

第一节 资产评估情况

基金存续期最近一期资产评估情况是基金管理人委托深圳市世联资产房地产土地评估有限公司（以下简称“世联资产”）对沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组价值在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。世联资产出具了《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金拟编制年报涉及的江苏沪苏浙高速公路有限公司拥有的沪苏浙高速公路江苏段收费经营权所在资产组市场价值资产评估报告》。

在评估方法的选择上，世联资产选择收益法作为评估方法，资产价值由收益期各期预期收益的现值和收益期之后资产回收价值的现值组成。在评估模型和评估参数的确定上，世联资产分别： （1）对沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组历史业绩、相关业务的经营状况，以及所在区域经济发展趋势的分析，引用车流量和收费预测数据，结合沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组历史成本、费用、税金的分析，预测沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组收益期收益；（2）根据《收费公路权益转让办法》及江苏沿江高速公路有限公司与华泰证券（上海）资产管理有限公司（代表“华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划”）签订的《基础资产转让协议》，预测收益期之后资产回收价值；（3）采用税前加权平均资本成本(WACCBT)作为折现率。

经世联资产按照上述评估方法和评估参数进行评估，沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 2,415,859,800.00 元。

以下为基金发行前的资产评估情况：

一、不动产项目的评估情况

（一）评估基准日

评估基准日为 2022 年 6 月 30 日。

（二）估价结果

根据北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的《资产评估报告》，以 2022 年 6 月 30 日为评估基准日，采用收益法，沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组评估价值为 285,000.00 万元，较评估基准日资产账面增值 72,404.43 万元，增值率 34.06%。

（三）评估报告摘要

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（现名称：北京北方亚事资产评估有限责任公司）接受华泰证券（上海）资产管理有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对沪苏浙高速公路江苏段（简称“沪苏浙高速公路”）收费经营权及相关资产组在 2022 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的

此次评估目的是确定沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组于评估基准日市场价值，为发行不动产 REITs 提供价值参考依据。

2、评估对象和评估范围

评估对象为沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组价值。评估范围为江苏沪苏浙高速公路有限公司的沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组，具体包括固定资产、在建工程、沪苏浙高速公路收费经营权。

3、价值类型

市场价值。

4、评估基准日

2022 年 6 月 30 日。

5、评估方法

收益法。

6、评估假设

（1）一般假设

1）持续经营假设；

2）持续使用假设；

3）交易假设；

4）公开市场假设；

5）资产原地续用假设；

（2）经营假设

1）假设资产组主营业务内容及经营规模不发生重大变化。

2）假设产权持有人提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

3）假设资产组未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

4）在可预见经营期内，未考虑资产组经营可能发生的非经常性损益，包括但不局限于以下项目：处置固定资产、在建工程、无形资产的损益以及其他营业外收入、支出。

5）假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营。

6）假设评估过程中设定的特定经营模式可以延续。

（3）特殊假设

1）假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；此次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2）假设资产组所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3）假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4）假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对资产组重大不利影响。

5）假设此次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6）假设资产组的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

7）假设资产组未来的经营管理人员尽职，资产组继续保持现有的经营管理模式持续经营。

8）假设委托人及产权持有人所提供的有关资产组经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

9）假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

10）假设江苏沪苏浙高速公路有限公司的管理层是负责的，其经营完全遵守现行所有相关的法律和法规，历史经营期内按税法规定申报纳税及缴税。

11）评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有人提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

12）评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。《评估报告》以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

13）没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

14）评估范围以委托人及产权持有人提供的评估申报为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

15）此次评估假设在剩余经营期限内，收费将维持现行的收费标准，不发生变化。

16）此次评估假设沪苏浙高速公路收费经营权到期后，不再延长。

17）此次评估假设资产组未来现金流均匀流入和流出。

7、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组价值采用收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在持续经营假设前提下，评估基准日沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组评估价值为 285,000.00 万元（贰拾捌亿伍仟万元）。

详细计算内容如下表所示：

表83：资产组经营性资产价值测算表

单位：万元

项目	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
EBITDA 现金流	8,194.92	28,627.01	35,090.20	32,653.88	40,986.83	43,698.96
减：资本性支出	1,827.99	2,682.46	20.89	144.95	177.64	88.78
营运资金增加	-2,978.56	1,319.60	1,130.38	-4,694.37	5,004.64	-335.39
加：固定资产回收						
净现金流	9,345.48	24,624.95	33,938.93	37,203.29	35,804.55	43,945.57
折现年限	0.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
税前折现系数	0.9802	0.9233	0.8525	0.7871	0.7267	0.6710
净现金流量现值	9,160.90	22,736.32	28,932.62	29,283.02	26,020.61	29,487.58
项目	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年 1 月 1-11 日**
EBITDA 现金流	47,754.21	51,510.59	47,912.08	58,665.54	60,769.12	1,501.97
减：资本性支出	1,571.95	48.95	216.77	567.50	269.98	-
营运资金增加	433.63	137.20	-7,080.11	7,239.26	-584.38	408.11
加：固定资产回收						
净现金流	45,748.63	51,324.45	54,775.42	50,858.78	61,083.53	1,093.87
折现年限	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	10.52
税前折现系数	0.6195	0.5720	0.5282	0.4876	0.4502	0.4321
净现金流量现值	28,343.07	29,358.78	28,929.72	24,801.00	27,502.50	472.68

（四）评估参数设置依据

1、估值方法

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现资产组的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组盈利能力较好，资产组管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系，评估人员经过和资产组管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

评估中，对沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组的价值的估算是通过对资产未来实现的预期收益的折现值实现的，即以资产未来年度内产生的预期收益作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出资产组的价值。

2、评估模型

资产价值＝资产预期收益折现值=收益期各期预期收益的现值+收益期之后资产回收价值的现值

其中：收益期期间是指从评估基准日至公路收费经营权终止的时间。

$$\boldsymbol{P=\sum_{i=1}^{n}[R_i\times(1+r)^{-i}]+R_n\times(1+r)^{-n}}$$

式中：P：资产价值评估值；

Ri：收益期第 i 年资产预期收益预测值；

Rn: 收益期之后资产回收价值；

i：收益期各期距离评估基准日的时间间隔；

r：年折现率。

3、资产预期收益的确定

（1）收益期收益确定

本次评估采用资产自由现金流量，其计算公式如下：

资产自由现金流量=息税折旧摊销前利润-资本性支出-净营运资本变动

（2）收益期之后资产回收价值的确定

根据《收费公路权益转让办法》第三十五条的规定：“受让方依法拥有转让期限内的公路收费权益，转让收费公路权益的公路、公路附属设施的所有权仍归国家所有。”和第三十六条的规定：“收费公路权益转让合同约定的转让期限届满，转让收费公路权益的公路、公路附属设施以及服务设施应当处于良好的技术状态，由国家无偿收回，由交通运输主管部门管理。”当公路收费经营权期限届满时，国家将无偿收回。

根据江苏沿江高速公路有限公司与华泰证券（上海）资产管理有限公司签订的《基础资产转让协议》约定，在不动产项目的服务期和/或收费期届满后，江苏交通控股有限公司或其指定关联方有权根据基金合同约定无偿受让不动产项目、项目公司股权。因此，本次评估实物资产的回收价值为零，仅考虑营运资金的回收。

4、收益期的确定

本次评估中，评估对象为沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组。2008 年 1 月 3 日江苏省物价局、江苏省财政厅和江苏省交通厅下发的《关于沪苏浙高速公路江苏段开征车辆通行费的通知》[苏价服（2008）9 号、苏财综（2008）1 号和苏交财（2008）1 号]规定：同意沪苏浙高速公路设苏沪主线、汾湖、北厍、黎里、平望、横扇、七都、苏浙主线 8 个

收费站点。以上收费站点，从通车之日起实施收费，核定收费年限为 25 年。经与企业人员沟通，沪苏浙高速公路于 2008 年 1 月 12 日开始收费并实施收费，故沪苏浙高速公路收费经营权自 2008 年 1 月 12 日至 2033 年 1 月 11 日。

本次评估据此确定资产预测收益期自 2022 年 7 月 1 日至 2033 年 1 月 11 日，预测期为 10.54 年。

5、折现率（r）的确定

本次评估中，评估机构充分考虑了资产组组合剩余寿命期间的货币时间价值和其他相关因素，以企业加权平均资金成本（WACC）为基础进行了适当调整，最终以税前加权平均资金成本（WACCBT）作为资产组组合的折现率。

公式：WACCBT=Re×E/[（D+E）×（1－T）]+Rd×D/（D+E）

式中：

Re：权益资本成本；

Rd：债务资本成本；

T：所得税率，按照企业实际情况取 25%；

E/（D+E）：股权占总资本比率；

D/（D+E）：债务占总资本比率。

1）权益资本成本的确定

评估机构北方亚事利用资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）确定权益资本成本。

Re=Rf+β×ERP+Rs

式中：

Re：股权回报率；

Rf：无风险回报率；

β：风险系数；

ERP：市场风险超额回报率；

Rs：资产特有风险超额回报率。

①评估机构选取了到期日距评估基准日 10 年以上的国债到期收益率 3.74%（中位数）作为无风险收益率 Rf；

证券代码	证券简称	剩余期限(年)	发行日期	到期日期	收盘到期收益率%
010706.SH	07 国债 06	15.38	2007-05-17	2037-05-17	4.27
019003.SH	10 国债 03	18.16	2010-03-01	2040-03-01	4.08
019014.SH	10 国债 14	38.39	2010-05-24	2060-05-24	4.03
019018.SH	10 国债 18	18.47	2010-06-21	2040-06-21	4.03

证券代码	证券简称	剩余期限(年)	发行日期	到期日期	收盘到期收益率%
019023.SH	10 国债 23	18.58	2010-07-29	2040-07-29	3.27
019026.SH	10 国债 26	18.62	2010-08-16	2040-08-16	3.96
019037.SH	10 国债 37	38.88	2010-11-18	2060-11-18	4.40
019040.SH	10 国债 40	18.94	2010-12-09	2040-12-09	4.23
019105.SH	11 国债 05	19.15	2011-02-24	2041-02-24	3.22
019112.SH	11 国债 12	39.40	2011-05-26	2061-05-26	3.98
019116.SH	11 国债 16	19.48	2011-06-23	2041-06-23	4.10
019123.SH	11 国债 23	39.86	2011-11-10	2061-11-10	3.93
019206.SH	12 国债 06	10.31	2012-04-23	2032-04-23	4.03
019208.SH	12 国债 08	40.38	2012-05-17	2062-05-17	4.25
019212.SH	12 国债 12	20.49	2012-06-28	2042-06-28	3.93
019213.SH	12 国债 13	20.59	2012-08-02	2042-08-02	4.12
019218.SH	12 国债 18	10.74	2012-09-27	2032-09-27	2.90
019220.SH	12 国债 20	40.87	2012-11-15	2062-11-15	4.35
019309.SH	13 国债 09	11.31	2013-04-22	2033-04-22	2.74
019310.SH	13 国债 10	41.38	2013-05-20	2063-05-20	4.24
019316.SH	13 国债 16	11.61	2013-08-12	2033-08-12	2.64
019319.SH	13 国债 19	21.71	2013-09-16	2043-09-16	3.21
019324.SH	13 国债 24	41.88	2013-11-18	2063-11-18	5.31
019325.SH	13 国债 25	21.94	2013-12-09	2043-12-09	3.65
019409.SH	14 国债 09	12.32	2014-04-28	2034-04-28	4.77
019410.SH	14 国债 10	42.40	2014-05-26	2064-05-26	4.67
019416.SH	14 国债 16	22.56	2014-07-24	2044-07-24	4.76
019417.SH	14 国债 17	12.61	2014-08-11	2034-08-11	4.63
019425.SH	14 国债 25	22.82	2014-10-27	2044-10-27	4.30
019427.SH	14 国债 27	42.90	2014-11-24	2064-11-24	4.22
019508.SH	15 国债 08	13.32	2015-04-27	2035-04-27	3.05
019510.SH	15 国债 10	43.40	2015-05-25	2065-05-25	3.58
019517.SH	15 国债 17	23.57	2015-07-27	2045-07-27	3.25
019521.SH	15 国债 21	13.73	2015-09-22	2035-09-22	3.25
019525.SH	15 国债 25	23.80	2015-10-20	2045-10-20	3.74
019528.SH	15 国债 28	43.90	2015-11-23	2065-11-23	3.49

证券代码	证券简称	剩余期限(年)	发行日期	到期日期	收盘到期收益率%
019536.SH	16 国债 08	24.32	2016-04-25	2046-04-25	3.34
019541.SH	16 国债 13	44.39	2016-05-23	2066-05-23	3.46
019547.SH	16 国债 19	24.64	2016-08-22	2046-08-22	3.26
019554.SH	16 国债 26	44.89	2016-11-21	2066-11-21	3.44
019559.SH	17 国债 05	25.14	2017-02-20	2047-02-20	3.89
019565.SH	17 国债 11	45.39	2017-05-22	2067-05-22	4.08
019569.SH	17 国债 15	25.56	2017-07-24	2047-07-24	3.39
019577.SH	17 国债 22	25.81	2017-10-23	2047-10-23	3.62
019581.SH	17 国债 26	45.89	2017-11-20	2067-11-20	4.37
019588.SH	18 国债 06	26.21	2018-03-19	2048-03-19	4.22
019594.SH	18 国债 12	46.39	2018-05-21	2068-05-21	4.13
019599.SH	18 国债 17	26.56	2018-07-23	2048-07-23	3.42
019606.SH	18 国债 24	26.81	2018-10-22	2048-10-22	3.43
019607.SH	18 国债 25	46.88	2018-11-19	2068-11-19	3.82
019618.SH	19 国债 08	47.48	2019-06-24	2069-06-24	3.49
019620.SH	19 国债 10	27.56	2019-07-22	2049-07-22	3.46
019630.SH	20 国债 04	28.21	2020-03-16	2050-03-16	3.40
019633.SH	20 国债 07	48.40	2020-05-25	2070-05-25	3.44
019642.SH	20 国债 12	28.70	2020-09-14	2050-09-14	3.56
019651.SH	21 国债 03	49.22	2021-03-22	2071-03-22	3.76
019653.SH	21 国债 05	29.28	2021-04-12	2051-04-12	3.41
019662.SH	21 国债 14	29.80	2021-10-18	2051-10-18	3.53
019806.SH	08 国债 06	16.35	2008-05-08	2038-05-08	4.50
019820.SH	08 国债 20	16.81	2008-10-23	2038-10-23	3.91
019905.SH	09 国债 05	17.27	2009-04-09	2039-04-09	4.02
019925.SH	09 国债 25	17.79	2009-10-15	2039-10-15	4.59
019930.SH	09 国债 30	37.92	2009-11-30	2059-11-30	4.30
020005.IB	02 国债 05	10.39	2002-05-24	2032-05-24	2.90
030014.IB	03 国债 14	11.96	2003-12-15	2033-12-15	1.64
070006.IB	07 国债 06	15.38	2007-05-17	2037-05-17	3.25
080006.IB	08 国债 06	16.35	2008-05-08	2038-05-08	3.27
080020.IB	08 国债 20	16.81	2008-10-23	2038-10-23	3.30

证券代码	证券简称	剩余期限(年)	发行日期	到期日期	收盘到期收益率%
090005.IB	09 附息国债 05	17.27	2009-04-09	2039-04-09	3.66
090025.IB	09 附息国债 25	17.79	2009-10-15	2039-10-15	3.46
090030.IB	09 附息国债 30	37.92	2009-11-30	2059-11-30	4.30
100003.IB	10 附息国债 03	18.16	2010-03-01	2040-03-01	3.17
100014.IB	10 附息国债 14	38.39	2010-05-24	2060-05-24	3.40
100018.IB	10 附息国债 18	18.47	2010-06-21	2040-06-21	3.22
100023.IB	10 附息国债 23	18.58	2010-07-29	2040-07-29	3.20
100026.IB	10 附息国债 26	18.62	2010-08-16	2040-08-16	3.30
100037.IB	10 附息国债 37	38.88	2010-11-18	2060-11-18	3.87
100040.IB	10 附息国债 40	18.94	2010-12-09	2040-12-09	3.19
100706.SZ	国债 0706	15.38	2007-05-17	2037-05-17	4.27
100806.SZ	国债 0806	16.35	2008-05-08	2038-05-08	4.50
100820.SZ	国债 0820	16.81	2008-10-23	2038-10-23	3.91
100905.SZ	国债 0905	17.27	2009-04-09	2039-04-09	4.02
100925.SZ	国债 0925	17.79	2009-10-15	2039-10-15	4.18
100930.SZ	国债 0930	37.92	2009-11-30	2059-11-30	4.30
101003.SZ	国债 1003	18.16	2010-03-01	2040-03-01	4.08
101014.SZ	国债 1014	38.39	2010-05-24	2060-05-24	3.95
101018.SZ	国债 1018	18.47	2010-06-21	2040-06-21	4.03
101023.SZ	国债 1023	18.58	2010-07-29	2040-07-29	3.96
101026.SZ	国债 1026	18.62	2010-08-16	2040-08-16	3.96
101037.SZ	国债 1037	38.88	2010-11-18	2060-11-18	4.40
101040.SZ	国债 1040	18.94	2010-12-09	2040-12-09	4.23
101105.SZ	国债 1105	19.15	2011-02-24	2041-02-24	4.31
101112.SZ	国债 1112	39.40	2011-05-26	2061-05-26	4.48
101116.SZ	国债 1116	19.48	2011-06-23	2041-06-23	4.50
101123.SZ	国债 1123	39.86	2011-11-10	2061-11-10	4.33
101206.SZ	国债 1206	10.31	2012-04-23	2032-04-23	4.03
101208.SZ	国债 1208	40.38	2012-05-17	2062-05-17	4.25
101212.SZ	国债 1212	20.49	2012-06-28	2042-06-28	4.07
101213.SZ	国债 1213	20.59	2012-08-02	2042-08-02	4.12
101218.SZ	国债 1218	10.74	2012-09-27	2032-09-27	4.10

证券代码	证券简称	剩余期限(年)	发行日期	到期日期	收盘到期收益率%
101220.SZ	国债 1220	40.87	2012-11-15	2062-11-15	4.35
101309.SZ	国债 1309	11.31	2013-04-22	2033-04-22	3.99
101310.SZ	国债 1310	41.38	2013-05-20	2063-05-20	4.24
101316.SZ	国债 1316	11.61	2013-08-12	2033-08-12	4.32
101319.SZ	国债 1319	21.71	2013-09-16	2043-09-16	4.76
101324.SZ	国债 1324	41.88	2013-11-18	2063-11-18	5.31
101325.SZ	国债 1325	21.94	2013-12-09	2043-12-09	5.05
101409.SZ	国债 1409	12.32	2014-04-28	2034-04-28	4.77
101410.SZ	国债 1410	42.40	2014-05-26	2064-05-26	4.67
101416.SZ	国债 1416	22.56	2014-07-24	2044-07-24	4.76
101417.SZ	国债 1417	12.61	2014-08-11	2034-08-11	4.63
101425.SZ	国债 1425	22.82	2014-10-27	2044-10-27	3.17
101427.SZ	国债 1427	42.90	2014-11-24	2064-11-24	4.24
101508.SZ	国债 1508	13.32	2015-04-27	2035-04-27	4.09
101510.SZ	国债 1510	43.40	2015-05-25	2065-05-25	3.62
101517.SZ	国债 1517	23.57	2015-07-27	2045-07-27	3.94
101521.SZ	国债 1521	13.73	2015-09-22	2035-09-22	3.74
101525.SZ	国债 1525	23.80	2015-10-20	2045-10-20	3.74
101528.SZ	国债 1528	43.90	2015-11-23	2065-11-23	3.56
101608.SZ	国债 1608	24.32	2016-04-25	2046-04-25	3.52
101613.SZ	国债 1613	44.39	2016-05-23	2066-05-23	3.46
101619.SZ	国债 1619	24.64	2016-08-22	2046-08-22	3.26
101626.SZ	国债 1626	44.89	2016-11-21	2066-11-21	3.48
101705.SZ	国债 1705	25.14	2017-02-20	2047-02-20	3.77
101711.SZ	国债 1711	45.39	2017-05-22	2067-05-22	4.08
101715.SZ	国债 1715	25.56	2017-07-24	2047-07-24	4.05
101722.SZ	国债 1722	25.81	2017-10-23	2047-10-23	4.28
101726.SZ	国债 1726	45.89	2017-11-20	2067-11-20	4.37
101806.SZ	国债 1806	26.21	2018-03-19	2048-03-19	4.22
101812.SZ	国债 1812	46.39	2018-05-21	2068-05-21	4.13
101817.SZ	国债 1817	26.56	2018-07-23	2048-07-23	3.97
101824.SZ	国债 1824	26.81	2018-10-22	2048-10-22	4.08

证券代码	证券简称	剩余期限(年)	发行日期	到期日期	收盘到期收益率%
101825.SZ	国债 1825	46.88	2018-11-19	2068-11-19	3.82
101908.SZ	国债 1908	47.48	2019-06-24	2069-06-24	4.00
101986.SZ	国债 1910	27.56	2019-07-22	2049-07-22	3.86
102004.SZ	国债 2004	28.21	2020-03-16	2050-03-16	3.39
102007.SZ	国债 2007	48.40	2020-05-25	2070-05-25	3.73
102012.SZ	国债 2012	28.70	2020-09-14	2050-09-14	3.81
102103.SZ	国债 2103	49.22	2021-03-22	2071-03-22	3.76
102105.SZ	国债 2105	29.28	2021-04-12	2051-04-12	3.72
102114.SZ	国债 2114	29.80	2021-10-18	2051-10-18	3.53
110005.IB	11 附息国债 05	19.15	2011-02-24	2041-02-24	3.22
110012.IB	11 附息国债 12	39.40	2011-05-26	2061-05-26	3.60
110016.IB	11 附息国债 16	19.48	2011-06-23	2041-06-23	3.06
110023.IB	11 附息国债 23	39.86	2011-11-10	2061-11-10	3.41
120006.IB	12 附息国债 06	10.31	2012-04-23	2032-04-23	3.27
120008.IB	12 附息国债 08	40.38	2012-05-17	2062-05-17	3.42
120012.IB	12 附息国债 12	20.49	2012-06-28	2042-06-28	3.25
120013.IB	12 附息国债 13	20.59	2012-08-02	2042-08-02	3.22
120018.IB	12 附息国债 18	10.74	2012-09-27	2032-09-27	2.93
120020.IB	12 附息国债 20	40.87	2012-11-15	2062-11-15	3.75
130009.IB	13 附息国债 09	11.31	2013-04-22	2033-04-22	3.22
130010.IB	13 附息国债 10	41.38	2013-05-20	2063-05-20	4.04
130016.IB	13 附息国债 16	11.61	2013-08-12	2033-08-12	3.00
130019.IB	13 附息国债 19	21.71	2013-09-16	2043-09-16	3.20
130024.IB	13 附息国债 24	41.88	2013-11-18	2063-11-18	3.45
130025.IB	13 附息国债 25	21.94	2013-12-09	2043-12-09	3.34
140009.IB	14 附息国债 09	12.32	2014-04-28	2034-04-28	2.99
140010.IB	14 附息国债 10	42.40	2014-05-26	2064-05-26	3.70
140016.IB	14 附息国债 16	22.56	2014-07-24	2044-07-24	3.60
140017.IB	14 附息国债 17	12.61	2014-08-11	2034-08-11	2.92
140025.IB	14 附息国债 25	22.82	2014-10-27	2044-10-27	3.30
140027.IB	14 附息国债 27	42.90	2014-11-24	2064-11-24	3.73
150008.IB	15 附息国债 08	13.32	2015-04-27	2035-04-27	3.14

证券代码	证券简称	剩余期限(年)	发行日期	到期日期	收盘到期收益率%
150010.IB	15 附息国债 10	43.40	2015-05-25	2065-05-25	4.00
150017.IB	15 附息国债 17	23.57	2015-07-27	2045-07-27	3.36
150021.IB	15 附息国债 21	13.73	2015-09-22	2035-09-22	3.14
150025.IB	15 附息国债 25	23.80	2015-10-20	2045-10-20	3.23
150028.IB	15 附息国债 28	43.90	2015-11-23	2065-11-23	3.87
160008.IB	16 附息国债 08	24.32	2016-04-25	2046-04-25	3.43
160013.IB	16 附息国债 13	44.39	2016-05-23	2066-05-23	3.59
160019.IB	16 附息国债 19	24.64	2016-08-22	2046-08-22	3.30
160026.IB	16 附息国债 26	44.89	2016-11-21	2066-11-21	3.73
170005.IB	17 附息国债 05	25.14	2017-02-20	2047-02-20	3.40
170011.IB	17 附息国债 11	45.39	2017-05-22	2067-05-22	3.82
170015.IB	17 附息国债 15	25.56	2017-07-24	2047-07-24	3.46
170022.IB	17 附息国债 22	25.81	2017-10-23	2047-10-23	3.35
170026.IB	17 附息国债 26	45.89	2017-11-20	2067-11-20	3.66
180006.IB	18 附息国债 06	26.21	2018-03-19	2048-03-19	3.40
180012.IB	18 附息国债 12	46.39	2018-05-21	2068-05-21	3.90
180017.IB	18 附息国债 17	26.56	2018-07-23	2048-07-23	3.39
180024.IB	18 附息国债 24	26.81	2018-10-22	2048-10-22	3.39
180025.IB	18 附息国债 25	46.88	2018-11-19	2068-11-19	3.61
190008.IB	19 附息国债 08	47.48	2019-06-24	2069-06-24	3.44
190010.IB	19 附息国债 10	27.56	2019-07-22	2049-07-22	3.41
200004.IB	20 附息国债 04	28.21	2020-03-16	2050-03-16	3.42
200007.IB	20 附息国债 07	48.40	2020-05-25	2070-05-25	3.44
200012.IB	20 附息国债 12	28.70	2020-09-14	2050-09-14	3.44
210003.IB	21 附息国债 03	49.22	2021-03-22	2071-03-22	3.42
210005.IB	21 附息国债 05	29.28	2021-04-12	2051-04-12	3.42
210014.IB	21 附息国债 14	29.80	2021-10-18	2051-10-18	3.32

数据来源：wind 资讯

②评估机构对沪深 300 各成份股的平均收益率进行了测算分析，测算结果为 17 年（2005 至 2021 年）的市场平均收益率（对数收益率 Rm）为 11.66%，对应 17 年（2005 至 2021 年）无风险报酬率平均值（Rf1）为 3.97%，则本次评估中的市场风险溢价（Rm-Rf）取 7.69%；

序号	年份	市场收益率	无风险收益率	市场超额收益率
1	2005	-5.12%	3.50%	-8.63%
2	2006	1.17%	3.51%	-2.33%
3	2007	27.42%	4.52%	22.90%
4	2008	-6.28%	3.70%	-9.98%
5	2009	18.59%	4.06%	14.54%
6	2010	14.97%	4.08%	10.90%
7	2011	8.33%	4.08%	4.25%
8	2012	10.05%	4.10%	5.95%
9	2013	10.74%	4.23%	6.51%
10	2014	15.38%	4.22%	11.16%
11	2015	14.98%	4.03%	10.95%
12	2016	11.52%	3.94%	7.58%
13	2017	13.89%	4.09%	9.80%
14	2018	10.18%	3.96%	6.22%
15	2019	14.95%	3.91%	11.04%
16	2020	19.79%	3.84%	15.95%
17	2021	17.65%	3.74%	13.91%
18	平均值	11.66%	3.97%	7.69%

③目前中国国内同花顺公司是一家从事 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估公司选取同花顺公司公布的 β 计算器计算的 β 值。（指数选取上证综指）。对比公司含资本结构因素的 β 见下表：

可比上市公司 β 查询表

对比公司名称	股票代码	含资本结构因素的 β（Levered β）	剔除资本结构因素的 β（Unleveredβ）
粤高速 A	000429.SZ	0.5756	0.4407
山东高速	600350.SH	0.6554	0.2410
宁沪高速	600377.SH	0.4951	0.3265
深高速	600548.SH	0.6227	0.3141
平均值			0.3306

可比上市公司剔除资本结构因素的 β（Unlevered β）=0.3306

第四步：确定资产组所在单位的资本结构比率

资产组采用可比上市公司的基准日平均资本结构，经计算：

序号	可比公司	股票代码	付息负债(D)	D/（E+D）	股权公平市场价值(E)	E/（E+D）
1	粤高速 A	000429.SZ	646,563.19	28.98%	1,584,314.87	71.02%
2	山东高速	600350.SH	5,792,331.28	69.63%	2,525,862.07	30.37%
3	宁沪高速	600377.SH	2,819,279.57	40.77%	4,095,678.93	59.23%
4	深高速	600548.SH	2,472,936.36	56.70%	1,888,332.33	43.30%
5	可比公司平均值			49.02%		50.98%

评估机构选取了粤高速 A、山东高速、宁沪高速和深高速四家上市公司作为对比公司，得到剔除资本结构因素的 β（Unlevered β）=0.3306；以上述可比公司数据计算平均资本结构得到 E/（E+D）=50.98%、D/（E+D）=49.02%，从而得到 β（Levered β）=0.5690。

④公司特别风险溢价 Rs 主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，一般认为这些特别风险包括市场集中特别风险、管理者特别风险等。对各项风险调整系数的取值说明如下：

序号	叠加内容	说明	取值（%）
1	企业规模	中型	0.2
2	历史经营情况	除 2020 年外，企业盈利情况较好	0.1
3	企业的财务风险	截至基准日无外部借款，无外部投资	0
4	企业经营业务、产品和地区的分布	主要面对国内客户	0.1
5	企业内部管理及控制机制	内部管理和控制机制比较完善	0.1
6	管理人员的经验和资历	管理人员的经验丰富	0.1
7	对主要客户及供应商的依赖	对主要客户和供应商较依赖	0.3
	合计		0.9

评估机构在合理分析基础上，针对公司考虑了一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，取 Rs=0.90%。

根据上述测算，通过 CAPM 模型计算，最终得到权益资本成本 Re=Rf+β×ERP+Rs=3.74%+0.5790×7.69%+0.9%=9.02%。

2）债务资本成本的确定

评估机构采用评估基准日的 5 年期 LPR，即 4.45%作为债务资本成本 Rd。

3）折现率的计算结果

$$\mathrm{Re}\frac{E}{E+D}+Rd\frac{D}{E+D}(1-T)$$

根据上面测算结果，得到总资本加权平均回报率 9.02%×50.98%+4.45%×49.02%×（1-25%）=6.23%；

税前加权平均资金成本 WACCBT=Re×E/[（D+E）×（1－T）]+Rd×D/（D+E）=6.23%÷（1-25%）=8.31%。

6、主营业务收入的预测

高速公路江苏段收费经营权及相关资产组涉及的经营业务包括车辆通行、清障服务、广告牌租赁和服务区资产租赁。

（1）历史年度通行费收入

2008 年至 2019 年底，沪苏浙高速公路现行的收费标准如下：

收费车型	划分标准		收费系数	收费费率（元/公里）	最低收费（元）
	客车	货车			
1 型	≤7 座		1	0.55	15
		≤2 吨	1.5	0.825	15
2 型	8 座-19 座		1.5	0.825	15
		2 吨-5 吨（含 5 吨）	2	1.1	20
3 型	20 座-39 座		2	1.1	20
		5 吨-10 吨（含 10 吨）	2.5	1.375	20
4 型	≥40 座		2	1.1	20
		10-15 吨（含 15 吨）	3	1.65	30
		20 英尺集装箱车			
5 型		＞15 吨	3.5	1.925	30
		40 英尺集装箱车			

（2）未来年度收入预测

①车辆通行费收入

根据苏交财〔2019〕124 号、苏交财〔2020〕4 号和苏交财〔2020〕8 号，沪苏浙高速公路江苏段现行车辆通行费标准为：一类客车 0.55 元/车公里；货车按车（轴）型收费，一类货车 0.45 元/车公里。根据交通运输部办公厅印发《关于大力推动高速公路 ETC 发展应用工作的通知》要求，从 2019 年 7 月 1 日起正式实施，将严格落实对 ETC 用户不低于 95 折的通行优惠政策。综合考虑现阶段 ETC 通行费优惠政策的阶段性及不确定性，结合未来 ETC 行业发展总体趋势分析，本报告暂按维持现行收费标准不变，标准详见下表：

沪苏浙高速公路江苏段车型分类及收费标准

车型类别	MTC 收费标准		ETC 收费标准	
	客车（元/车公里）	货车（元/车公里）	客车（元/车公里）	货车（元/车公里）
一类	0.55	0.45	0.523	0.428
二类	0.825	0.977	0.784	0.928
三类	1.1	1.35	1.045	1.283
四类	1.1	1.805	1.045	1.715
五类	/	1.843	/	1.751
六类	/	2.204	/	2.094

A.江苏百盛工程咨询有限公司对交通量预测以 2014-2021 年的高速公路流量与 2014-2021 年普通干线公路观测流量为基础，通过本次交通量预测以 2014-2021 年全省互通 OD 为基础数据，将 2014-2021 年观测的区域交通流量进行流量配比，得出现状区域 OD 矩阵，进而分析生成各项目的预测基本交通量，利用弹性系数法得到特征年趋势型交通量。以项目区域路网完善和地区经济社会发展，以及项目周边路网的新建、改扩建为重点考虑转移交通量与新增交通量，得到各年份观测车型交通量。根据高速公路收费标准研究的需要，通过车型转换系数换算为收费交通量。

在预测未来年度车流量时，考虑到 2020 年起长三角一体化建设进度加快，苏州、湖州、上海等地区规划初期三年经济发展速度明显提升，后续趋于平稳。

南沿江高速铁路 2023 年 3 月开通运营，S17 苏台高速苏州段 2023 年 12 月开通运营，通苏嘉高速铁路 2024 年 7 月开通运营，沪苏湖高速铁路 2025 年初开通运营，使得 2023 年至 2025 年车流量增长率下降。

B.评估人员对企业提供的历史年度的通行费收入和周边高速公路通行费收入增长情况进行分析，本次评估采用江苏百盛工程咨询有限公司交通量预测和通行费收入数据。理由如下：

受疫情防控和倡导就地过年等因素叠加影响，综合客运生产恢复步伐放缓。2021 年，江苏省公铁水空四种运输方式累计完成综合客运量 6.6 亿人次，同比下降 22.5%。受此影响，资产组通行费收入增长有所放缓。

评估人员统计了 2015 年至 2019 年所处位置在江苏省内的高速公路的日均收入复合增长率平均值为 6.40%，中位数为 5.95%。资产组 2020 年-2021 年通行费收入平均增长率为 4.59%。

2022 年 5 月 17 日上海市 16 个区已有 15 个区实现社会面清零，上海市新型冠状病毒肺炎疫情防控工作领导小组办公室 20 日下发了《关于我市持续巩固疫情防控成果有序复工复产的实施方案》。2022 年 7 月，上海市本土新冠肺炎确诊病例和无症状感染者再次增加，

2020 年 8 月 7 日上海市卫健委通报，2022 年 8 月 6 日 0—24 时，无新增本土新冠肺炎确诊病例和无症状感染者，7 月份的疫情对沪苏浙通行费收入产生了一定的影响。

江苏百盛工程咨询有限公司出具的报告中分析，随着新冠疫苗接种率和医疗技术的提高，疫情致死率下降；随着各级政府统筹能力提高和大数据技术的深入应用，疫情防控进入常态化、精细化阶段，疫情对人们正常生活的影响逐渐下降。

《新冠疫情对高速公路交通量的影响评价》将新冠疫情危机分为征兆期、爆发期、高峰期、后疫情期 4 个阶段。不考虑收费标准调整、收费减免等国家政策以及局部疫情防控措施对高速公路交通量带来的影响时，后疫情时期随着经济复苏逐步恢复至正常水平，高速公路车流量损失率约为 10%。2020 年武汉疫情的后疫情期约 4 个月（2020 年 4 月 29 日至 2020 年 8 月末），作为统计样本的高速公路交通量于后疫情期开始逐步恢复，至 2020 年 9 月份达到正常水平。该文章聚焦于当年全国疫情最为严重的湖北省某高速公路，疫情对交通流量的影响尤为严重，因而损失率数值较高。考虑到本项目 2022 年上半年受上海疫情直接影响，且 2022 年下半年已进入后疫情期，因此参考该文章预测 2022 年下半年沪苏浙高速公路受疫情冲击的影响。

《新冠疫情下高速公路免费政策对复工复产的影响——基于物流大数据的分析》 的实证结果表明，新冠疫情使得公路货运量较疫情未发生时平均每日下降了 2.7%，且对于长途货运的负面冲击更大。该文章以全国高速公路数据为样本，样本区间更广，在宏观层面反映疫情的影响。考虑到本项目于 2023 年之后再次受疫情直接冲击的可能性较小，因此参考该文章预测 2023 年沪苏浙高速公路在疫情常态化阶段受疫情的影响。

结合前述研究和上海疫情的实际情况，预测假设 2022 年下半年和 2023 年仍存在区域性出现新增病例并影响区域经济和交通发展的可能，而 2024 年及以后，新冠肺炎疫情防控进入常态化、精细化阶段，不会对本项目产生重大影响。基于谨慎预测原则，分析考虑 2022 年下半年收费收入偏差率取-12%（在前述-10%的基础上下调 2%），2023 年收费收入偏差率取-7%（在前述-2.7%的基础上下调约 4%）。

江苏百盛工程咨询有限公司在考虑周边疫情持续对通行费收入的影响的基础上，以国内相关实证研究估算 2022 年下半年和 2023 年通行费收入下降幅度，具有一定的合理性。

考虑到新冠疫情完全控制需要一段时间，以及 2023 年和 2025 年周边高速公路和高速铁路开通，并且考虑 2023 年道路周边新冠疫情对其影响仍然持续，预测 2023 年通行费收入两年平均增长率为 0.87%，比历史年度资产组两年平均增长率要低。随着新冠疫情影响逐步减弱，资产组通行费收入将逐步恢复至疫情之前，2021-2032 年预测通行费收入复合增长率为 5.73%，与江苏省高速公路的日均收入复合增长率中位数相接近，与资产组 2017-2021 年复合增长相接近，考虑到高速公路建成初期车流量增加较快的因素，上述复合增长率较为合理。通过以上分析，江苏百盛工程咨询有限公司预测的 2022 年 7 月至 2033 年沪苏浙高速公路通行费收入增长较为合理。

项目/年份	2015-2019 年通行费收入复合增长率（%）
沪宁高速	3.89
宁常高速	11.79
镇溧高速	8.36
广靖高速	3.24
锡澄高速	5.10
锡宜高速	5.87
无锡环太湖公路	7.83
江阴大桥	6.03
苏嘉杭	5.75
沿江高速	6.13
中位数	**5.95**

a、未来年度高速公路通行费收入预测

2016 年 11 月 28 日江苏交通控股有限公司下发《关于调整高速公路与普通公路统筹发展费解缴要求的通知》（苏交控财〔2016〕273 号），通知要求：“根据江苏省财政厅关于高速公路与普通公路统筹发展费（以下简称“统筹发展费”）上缴办法调整事项的通知（苏财建〔2016〕251 号），根据省交通运输厅、省财政厅关于明确统筹发展费解缴等有关事项的通知（苏交财〔2014〕17 号），为规范统筹发展费解缴流程，明确解缴要求，现将有关事项通知如下：各路桥单位（宁沪高速、广靖锡澄、宁常镇溧除外）应严格按照通行费收入的 10%（扣除相关税费后）作为统筹发展费足额、及时上缴，不得少缴、漏缴、迟缴。”

沪苏浙高速江苏段全长 49.947 公里，考虑到免费车辆比例，漏收率、高速通行费折扣等因素，车辆通行费收入计算公式如下：

车辆通行费收入=日车辆流量×公里里程×标准收费单价×全年天数×（1-通行费折扣率）×（1-漏收率）×（1-统筹发展费率）÷（1+增值税税率）

②清障服务收入

清障服务收入与车流量相关性较大，参照车流量增长比例进行测算。

③广告牌租赁收入

未来年度广告牌租赁收入增长率参考历史年度增长率，预测增长率为 5%。

④服务区资产租赁

本次评估根据服务区租赁合同，确定 2020 年至 2027 年服务区资产租赁收入。参考 2020 年至 2027 年保底收入增长率测算未来年度保底收入增长率。2022 年 6 月 12 日租赁双方签订补充协议，免除承租方 2022 年 3-8 月租金。因房屋加固需要，平望服务区南区暂停

营业，预计加固工期自 8-11 月，故本次评估考虑 3-11 月租金减免及施工补偿。加油站收入增长与车流量增长密切相关，本次评估根据车流量增长率，预测未来年度加油站收入的增长率。未来年度资产组收入如下表：

表84：未来经营期营业收入预测表

单位：万元

序号	项目	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	车辆通行费	17,731.75	40,061.36	45,470.97	48,239.13	51,416.21	54,804.76
2	清障服务	16.21	38.34	43.52	46.09	49.18	52.47
3	广告租赁	53.05	159.92	167.92	176.31	185.13	194.39
4	服务区租赁	223.37	947.98	1,044.25	1,129.24	1,193.09	1,260.76
	合计	18,024.37	41,207.60	46,726.66	49,590.77	52,843.62	56,312.37
序号	**项目**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年 1 月 1-11 日**
1	车辆通行费	58,507.86	62,465.24	66,394.66	69,902.04	72,696.41	2,292.82
2	清障服务	56.03	59.85	63.63	67.02	69.74	2.10
3	广告租赁	204.11	214.31	225.03	236.28	248.09	7.48
4	服务区租赁	1,332.87	1,409.35	1,487.72	1,564.47	1,637.09	49.34
	合计	60,100.86	64,148.75	68,171.05	71,769.81	74,651.33	2,351.73

7、未来年度营业成本预测

资产组营业成本主要包括收费业务成本、广告租赁成本和服务区租赁成本。

（1）历史年度成本

单位：万元

序号	业务项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
1	收费业务	25,704.67	34,794.65	31,770.64	8,837.34
2	清障服务	553.82	580.31	715.90	180.01
3	经营租赁	510.77	450.05	3,390.21	235.90
	合计	26,769.26	35,825.01	35,876.74	9,253.24

（2）未来年度成本预测

1）收费业务成本

收费业务成本主要包括路桥养护成本、三大系统维护成本、征收业务成本。

①路桥养护成本

路桥养护成本主要包括职工薪酬、日常养护成本、无形资产摊销等，具体明细见下表：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
职工薪酬费用	122.72	111.65	120.89	52.89
差旅费	0.93	0.27	0.18	
办公费	0.44	0.99	0.77	0.11
油气费	3.08	-	-	
保险费	-	-	-	
通讯费	0.64	0.54	0.45	0.21
宣传费	2.84	-0.06	-	
折旧费	19.62	30.93	41.80	23.76
路桥养护	1,479.01	6,572.58	1,439.10	544.25
交安设施提质升级项目		1,839.57	6,798.74	
技术服务费		118.95	145.08	35.10
无形资产摊销	14,436.48	18,725.99	15,659.85	5,204.00
低值易耗品摊销	0.05	2.62	0.19	
安全生产费	0.09	0.06	0.48	
其他	8.82	7.96	5.50	-5.09
意外伤害保险	-	-	-	
设备使用费	5.11	16.83	12.73	4.34
合计	**16,079.83**	**27,428.88**	**24,225.77**	**5,859.56**

注：为迎接高速公路国检，2020 年企业对资产组进行了专项养护，使得养护成本大幅增加。

根据交通运输部《关于进一步提升公路安全保障水平的通知》（交公路函〔2018〕756 号）及《交通运输部办公厅、公安部办公厅关于印发《公路安全设施和交通秩序管理精细化提升行动方案》的通知》文件精神，资产组在 2020 年-2022 年开展交安设施提质升级专项行动，使得路桥养护成本大幅增加。

②三大系统维护成本

三大系统维护成本主要包括折旧、维修费用等，具体明细见下表：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
职工薪酬费用	350.63	68.98	-0.04	-
差旅费	1.35	-	-	
办公费	0.31	-	-	

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
通讯费	0.55	-	1.08	0.10
宣传费	1.00	-	-	
折旧费	266.95	206.20	741.91	364.06
维修费	36.01	141.17	153.53	53.23
低值易耗品摊销	41.83	10.45	8.67	4.29
环保费	0.05	-	-	
安全生产费	0.17	-	-	
其他	17.86	6.00	6.00	3.00
保险费	-	-	-	
合计	**716.71**	**432.80**	**911.16**	**424.68**

注：自 2020 年起，沪苏浙将三大系统维护成本中人员调整到征收业务中，故 2020 年中职工薪酬费用下降较大。

③征收业务成本

征收业务成本主要包括职工薪酬、折旧、维修费用、路网管理费等，具体明细见下表：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
职工薪酬费用	4,926.33	4,490.98	4,997.48	2,234.61
差旅费	19.31	16.50	0.63	0.96
办公费	41.06	5.18	5.44	2.04
水费	182.03	165.72	177.77	99.11
油气费	-	-	-	-
保险费	6.67	4.03	2.70	-
通讯费	5.42	4.89	4.48	1.65
宣传费	42.61	30.20	4.00	0.19
业务招待费	0.05	0.50	0.30	-
折旧费	745.56	636.95	619.13	308.48
维修费	2,269.31	808.36	-128.83	-165.02
租赁费	100.75	135.00	143.60	-
低值易耗品摊销	12.26	72.88	4.15	0.87
环保费	5.71	3.85	4.55	1.37
安全生产费	4.83	4.72	102.18	-97.34
技术服务费	132.10	108.84	101.00	50.50

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
委托管理费	2.16	1.51	1.21	0.60
路网管理费	243.64	209.17	258.95	80.14
交警费等	150.00	150.00	150.00	-
车辆使用费			30.53	11.12
其他	-	44.74	44.74	4.84
其他劳动保护费	18.33	38.94	109.68	18.99
合计	**8,908.13**	**6,932.96**	**6,633.69**	**2,553.10**

职工薪酬：本次评估在不考虑通货膨胀的因素的前提下，根据企业未来年度经营及财务计划及现有员工人数，同时考虑沪苏浙高速公路的薪酬政策、未来工资水平的增长变动进行预测，确定未来职工薪酬两年一调，增长率为 3%。

折旧费用：基准日由在建工程转入的固定资产，在未来年度按照折旧政策计提折旧，原有固定资产维持评估基准日的规模，折旧政策保持一致。

无形资产摊销：2020 年江苏省高速公路货车由计重收费改为按车（轴）型收费，按照轴数分为 6 类车型。与 2019 年相比交通量标准量计算方式发生变化，无形资产摊销也发生较大变化，本次评估无形资产采用工作量法，根据 2021 年交通量标准量测算各年无形资产摊销。

差旅费、办公费、车辆使用费等：在分析企业历史数据和未来发展基础上，参照近三年及评估基准日发生额，并考虑增长变动进行预测。

路网管理费，依据收入成本配比原则，在分析企业历史数据和未来发展的基础上，按照相应比例进行预测。

保险费用：本次评估按照保险公司向企业人员报价的金额确定资产组未来保险费用。

养护维修成本：资产组经常性养护维修成本主要包括绿化、保洁、日常养护等；非经常性养护成本主要包括路面专项整治支出；桥梁大修支出；房屋建筑改造支出；交安设施提质项目支出等。具体明细见下表：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
日常维护	460.00	1,026.00	717.08
路面专项整治	604.00	2,950.00	-150.00
桥梁封灌缝	90.00	10.00	-
路侧杂树清理	-	38.00	-
标线出新	28.00	416.00	-
桥梁维修、检查、检测	77.00	79.00	103.00

项目	2019 年	2020 年	2021 年
路面沉降观测	17.00	17.00	17.00
路面养护系统数据录入	2.00	2.00	4.00
安全提升项目	-	9.00	162.00
噪音检测	-	-	-
高速公路数字智能化	-	-	-
称重系统维护	193.00	-	32.00
收费站出新	-	103.00	-
交安设施提质项目	-	1,840.00	6,798.74
河道占用费	7.00	7.00	7.00
桥梁大修	200.00	1,811.00	510.00
房屋建筑改造	1,897.81	872.00	2,886.41
房屋日常维修	93.00	117.00	94.00
养护技术服务费	82.00	119.00	145.00
三大系统维护	36.01	141.17	153.53
工程结算调整项		-76.17	-91.73
合计	**3,786.82**	**9,481.00**	**11,388.03**

A. 交安设施提质项目：根据交通运输部《关于进一步提升公路安全保障水平的通知》（交公路函〔2018〕756 号）及《交通运输部办公厅、公安部办公厅关于印发《公路安全设施和交通秩序管理精细化提升行动方案》的通知》文件精神，资产组在 2020 年-2022 年开展交安设施提质升级专项行动，根据企业概算，该项目预计成本为 10,687.00 万元，截至评估基准日已发生成本为 8,638.74 万元，2022 年尚需发生成本为 2,048.26 万元。2022 年及以后年度该项目无需再进行，未来年度不再考虑该部分支出。

B. 路面专项整治：由于沪苏浙高速公路所处区域路基较软，出现道路沉降等问题，2020 年资产组开展了公路不均匀沉降处治项目，发生成本约 2,000.00 万元。该项目为非经常性支出，考虑到未来年度车流量上升，路面维护支出将加大，本次评估按照每五年进行一次道路沉降治理或其它路面专项整治项目，参照 2020 年发生成本对 2025 年和 2030 年成本进行预测，其余年度参照历史年度平均值进行预测。

C.桥梁大修：桥梁大修包括桥梁伸缩缝更换项目、水下桩基维修加固项目、独柱墩桥梁维修加固项目、栏杆、防撞墙出新工程项目，资产组 2020 年开展了上述项目，为非经常性维护项目，本次评估按照每五年进行一次以上维护项目或其它桥梁专项整治项目，参照 2020 年发生成本对 2025 年和 2030 年成本进行预测，其余年度参照历史年度平均值进行预测。

D.房屋建筑改造：房屋建筑改造主要包括 2019 年对员工宿舍和收费站等维修改造，2020 年对生活设施和收费站改造，2021 年对平望服务区场地、北区配电房、污水管道进行改造。上述项目为非经常性维护项目，本次评估按照每十年进行一次以上维护项目或其它房屋建筑改造项目，参照 2019-2021 年发生成本对 2030 年成本进行预测，其余年度参照历史年度进行预测。

E.其它养护维修成本：对于日常养护成本、桥梁维修、检查、检测、房屋日常维修等日常发生成本，本次考虑企业未来发展规划和维修计划综合确定，参照 2020 年发生成本对 2025 年和 2030 年成本进行预测，其余年度参照历史年度平均值进行预测。对于标线出新、收费站出新等按照企业维护频率进行预测。

以上费用预测期内各年增长幅度参照企业经营规划和建筑施工行业近 10 年成本上涨复合增长率确定，增长率取 3%。

表85：未来经营期养护维修成本预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
养护维修成本	5,552.68	3,426.71	2,416.46	7,441.79	2,299.42	2,772.78
项目	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年 1 月 1-11 日**
养护维修成本	2,439.03	2,435.74	9,985.25	2,526.21	3,231.58	97.39

2）清障业务成本

清障业务成本主要包括职工薪酬、折旧、维护费、设备使用费等。

职工薪酬：在不考虑通货膨胀的因素的前提下，根据企业未来年度经营及财务计划及现有员工人数，同时考虑沪苏浙高速公路的薪酬政策、未来工资水平的增长变动进行预测。

固定资产维持评估基准日的规模，折旧政策保持一致。

维护费、设备使用费等，在分析企业历史数据和未来发展基础上，参照近三年及评估基准日发生额，并考虑增长变动进行预测。

清障外包服务费：江苏沪苏浙高速公路有限公司将资产组所在路段清排障业务外包给苏州市连帮交通救援服务中心，外包期限 2021 年 4 月 10 日至 2022 年 4 月 9 日，江苏沪苏浙高速公路有限公司提供清障车辆，苏州市连帮交通救援服务中心承担车辆维修、燃油等费用。本次评估依据已签订的合同，并考虑增长变动进行预测。

3）经营资产租赁

经营资产租赁成本主要包括职工薪酬、水电煤气费、折旧、日常维护费、土地租金等。

职工薪酬：在不考虑通货膨胀的因素的前提下，根据企业未来年度经营及财务计划及现有员工人数，同时考虑沪苏浙高速公路的薪酬政策、未来工资水平的增长变动进行预测。

固定资产维持评估基准日的规模，折旧政策保持一致。

水电煤气费用，依据收入成本配比原则，在分析企业历史数据和未来发展的基础上，按照相应比例进行预测。

土地租金：根据签订的租赁协议进行预测。

日常维护费等其它费用，在分析企业历史数据和未来发展基础上，参照近三年及评估基准日发生额，并考虑增长变动进行预测。

本次评估按照以上规划测算，预测营业成本如下：

表86：未来经营期营业成本预测表

单位：万元

序号	项目	2022年7-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	收费业务	15,185.31	25,036.97	25,907.31	32,042.12	28,031.68	29,874.95
2	清障服务	451.82	758.93	772.07	794.28	808.22	831.51
3	经营租赁	474.32	1,094.70	1,101.57	1,128.78	1,136.07	1,164.32
	合计	16,111.45	26,890.60	27,780.95	33,965.17	29,975.97	31,870.77
序号	**项目**	**2028年**	**2029年**	**2030年**	**2031年**	**2032年**	**2033年1月1-11日**
1	收费业务	30,844.12	32,408.45	41,343.62	35,254.93	36,963.24	1,520.97
2	清障服务	846.31	870.73	886.43	912.06	928.72	47.79
3	经营租赁	1,172.05	1,201.38	1,209.58	1,240.04	1,248.74	59.48
	合计	32,862.47	34,480.57	43,439.63	37,407.04	39,140.70	1,628.24

8、税金及附加

税金及附加为江苏沪苏浙高速公路有限公司在生产经营过程中因应税业务收入而缴纳的城建税、教育费附加及地方教育费附加、房产税、土地使用税、印花税等。

现场核查得知，资产组所在的江苏沪苏浙高速公路有限公司现阶段采用的税收政策为：沪苏浙高速车辆通行费采用简易办法征税，适用 3%征收率；资产租赁采用简易办法征税，适用 5%征收率；清障使用 6%征收率。城建税、教育费附加、地方教育费附加分别为应缴纳流转税的 5%、3%、2%。房产税根据企业服务区及加油站租赁收入和自用房产历史年度缴纳房产税金额进行预测，土地使用税、印花税和车船使用税参照基准日税负进行测算。根据江苏省人民政府下发《省政府印发关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长若干政策措施的通知》（苏政发（2022）1 号），对受疫情影响严重的交通运输行业纳

税人和增值税小规模纳税人，暂免征收 2022 年房产税、城镇土地使用税。本次评估时，结合企业历史期的实际税负率水平进行预测，如下表：

表87：税金及附加预测表

单位：万元

序号	项目	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	城市维护建设税	26.49	61.36	69.70	74.05	78.95	84.19
2	教育费附加	26.49	61.36	69.70	74.05	78.95	84.19
3	房产税	-	145.39	156.95	167.15	174.81	182.93
4	土地使用税	-	44.14	44.14	44.14	44.14	44.14
5	车船使用税	0.29	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
6	印花税	5.35	5.54	5.54	5.54	5.54	5.54
	合计	58.62	318.95	347.19	366.07	383.55	402.13
序号	**项目**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年 1 月 1-11 日**
1	城市维护建设税	89.90	96.01	102.08	107.51	111.86	3.52
2	教育费附加	89.90	96.01	102.08	107.51	111.86	3.52
3	房产税	191.58	200.76	210.16	219.37	228.09	37.56
4	土地使用税	44.14	44.14	44.14	44.14	44.14	3.68
5	车船使用税	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	0.10
6	印花税	5.54	5.54	5.54	5.54	5.54	0.17
	合计	422.21	443.61	465.15	485.23	502.64	48.55

9、期间费用的预测

期间费用主要是公司发生的管理费用和财务费用，期间费用主要根据企业前几年历史平均水平估算，并随着企业规划略有调整。

表88：近年期间费用情况分析表

单位：万元

序号	内容	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
一	营业收入	36,935.95	30,513.30	40,241.92	13,638.69
二	管理费用	860.07	557.70	980.39	335.48
	占营业收入比例	2.33%	1.83%	2.44%	2.46%
三	财务费用	-119.02	-213.00	-331.52	-51.51
	占营业收入比例	-0.32%	-0.70%	-0.83%	-0.38%

（1）管理费用

管理费用为公司日常管理发生的各项费用支出，包括公司管理部门计提的折旧、管理人员的工资、车辆使用费等。

未来管理费用的预测，是在对公司前几年各明细费用细致分析基础上，根据公司的实际经营需要，考虑企业未来发展规划和成本费用控制计划综合确定。资产组未来几年管理费用预测情况如下表所示：

表89：未来经营期管理费用预测表

单位：万元

序号	项目	2022年7-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	职工薪酬费用	397.48	689.73	689.73	710.43	710.43	731.74
2	差旅费	2.40	2.84	2.93	3.02	3.11	3.20
3	办公费	0.73	1.39	1.43	1.47	1.52	1.56
4	车辆使用费	16.41	24.80	25.55	26.31	27.10	27.92
5	通讯费	4.15	7.73	7.97	8.20	8.45	8.70
6	广告宣传费	1.12	1.16	1.19	1.23	1.26	1.30
7	业务招待费	2.82	3.67	3.78	3.89	4.01	4.13
8	折旧费	15.39	30.77	30.77	30.77	30.77	30.77
9	日常维护修理费	2.86	3.48	3.58	3.69	3.80	3.92
10	其他劳动保护费	-1.33	1.86	1.91	1.97	2.03	2.09
11	咨询及聘请中介机构费	23.43	32.07	33.03	34.02	35.04	36.09
12	低值易耗品摊销	21.60	23.34	24.04	24.76	25.50	26.27
13	环保费	1.25	1.46	1.51	1.55	1.60	1.65
14	其他	23.78	24.86	25.61	26.37	27.16	27.98
15	物业管理费	22.26	45.86	47.23	48.65	50.11	51.61
	合计	534.38	895.03	900.26	926.35	931.90	958.93
序号	**项目**	**2028年**	**2029年**	**2030年**	**2031年**	**2032年**	**2033年1月1-11日**
1	职工薪酬费用	731.74	753.69	753.69	776.30	776.30	66.63
2	差旅费	3.30	3.39	3.50	3.60	3.71	0.12
3	办公费	1.61	1.66	1.71	1.76	1.81	0.06
4	车辆使用费	28.75	29.62	30.51	31.42	32.36	1.00
5	通讯费	8.97	9.23	9.51	9.80	10.09	0.31
6	广告宣传费	1.34	1.38	1.42	1.46	1.51	0.05

序号	项目	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
7	业务招待费	4.26	4.38	4.51	4.65	4.79	0.15
8	折旧费	30.77	30.77	30.77	30.77	30.77	2.56
9	日常维护修理费	4.03	4.16	4.28	4.41	4.54	0.14
10	其他劳动保护费	2.15	2.22	2.28	2.35	2.42	0.08
11	咨询及聘请中介机构费	37.17	38.29	39.44	40.62	41.84	1.30
12	低值易耗品摊销	27.06	27.87	28.71	29.57	30.45	0.95
13	环保费	1.70	1.75	1.80	1.85	1.91	0.06
14	其他	28.82	29.68	30.57	31.49	32.44	1.01
15	物业管理费	53.16	54.75	56.40	58.09	59.83	1.86
	合计	964.83	992.85	999.10	1,028.15	1,034.78	76.27

（2）财务费用

财务费用为企业经营过程中发生的银行利息收入和银行手续费。银行利息收入主要为经营资金利息收入，手续费主要为银行手续费。

银行利息收入与资产经营收入密切相关，依据收入成本配比原则，在分析企业历史数据和未来发展的基础上，按照相应比例进行预测。本评估主要参考 2021 年收入利息比例确定。手续费为偶然发生，无法在未来对其合理预计，故本次对手续费按零考虑。资产未来几年的财务费用情况如下表所示：

表90：未来经营期财务费用预测表

单位：万元

项目	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
财务费用	-148.87	-340.34	-385.93	-409.58	-436.45	-465.10
项目	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年 1 月 1-11 日**
财务费用	-496.39	-529.82	-563.04	-592.76	-616.56	-19.42

10、资产减值损失和投资收益分析

本次评估中，对资产组未来收益的预测是以资产组正常经营为假设前提，假设资产组当年收入在合理期间顺利收回，不考虑呆坏账对资产组未来收益的影响，因此资产组未来年度的资产减值损失按零考虑。

11、营业外收入和营业外支出的分析

营业外收入和营业外支出主要是资产组发生的路产赔偿、路产修复支出、罚款支出及税收滞纳金、处置固定资产等收入和支出。根据江苏沪苏浙高速公路有限公司提供的相关

资料，由于上述收入及支出均为偶然发生，无法在未来对其合理预计，故本次对上述营业外收入及支出按零考虑。

12、所得税预测

江苏沪苏浙高速公路有限公司基准日企业所得税税率为 25%，本次评估所得税税率取25%。

13、追加资本估算

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新支出等。即本报告所定义的追加资本为：

追加资本=资本性支出+资产更新+营运资金增加额

资产更新=持续经营需要的周期性资产投入

（1）资产更新

本次评估中，资产组的经营期为 25 年，为了维持资产组的正常运转，其固定资产达到经济寿命年限后将做更新，结合待估资产情况，房屋建筑、安全设施已在营业成本中考虑，该部分资产在经营期内无需更新。本次评估考虑三大系统、机器设备维护、电子设备和车辆的更新费用。

（2）资本性支出

资本性支出包括公司因持续经营所需要的资产正常更新支出及新增投资支出，按照机器设备、车辆和电子设备达到其经济寿命后，重新购置该类资产预测每年为维持生产能力需投入的更新改造资金。新增投资主要是公司因生产规模扩大或技改需求新购置的固定资产或其他非流动资产支出。

表91：未来经营期资本性支出预测表

单位：万元

费用明细项	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
固定资产购建/更新/改造	1,827.99	2,682.46	20.89	144.95	177.64	88.78
费用明细项	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年 1 月 1-11 日**
固定资产购建/更新/改造	1,571.95	48.95	216.77	567.50	269.98	-

（3）营运资金增加额估算

营运资金增加是指资产组在不改变当前主营业务条件下，为保持资产组的经营能力所需的营运资金增加额，如维持正常生产经营所需保持的现金量、产品存货购置所需资金量、

客户应付而未付的业务款项（应收账款）等所需的资金以及应付的款项等。通过测算基期应收账款周转率、存货周转率和应付账款周转率来预测未来资金的需求情况。经对历史数据的分析和未来经营情况的了解，未来最低现金保有量历史合理平均水平确定。

营运资金追加=本年度营运资金需求-上年度营运资金需求

年度营运资金需求=最低现金保有量+存货+应收款项-应付款项

最低现金保有量=当年营业收入×历史期现金保有量占收入的平均比

存货=当年营业成本÷当年存货周转率

应收款项=当年营业收入÷当年应收款项周转率

应付款项（不含工程款）=当年营业成本÷当年应付款项（不含工程款）周转率

应付工程款=（当年维修费用+新建工程）÷当年应付工程款周转率。

表92：未来经营期营运资金预测表

单位：万元

序号	项目	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	最低现金保有量	1,638.24	1,048.38	969.71	1,411.41	988.07	1,051.12
2	存货	80.89	67.50	69.74	85.26	75.25	80.01
3	应收款项	1,518.00	1,735.24	1,967.64	2,088.25	2,225.22	2,371.29
4	应付款项(不含工程款)	1,284.47	1,071.92	1,107.41	1,353.92	1,194.91	1,270.44
5	应付工程款	4,931.21	3,438.16	2,428.26	7,453.94	2,311.94	2,785.67
6	营运资本	-2,978.56	-1,658.95	-528.58	-5,222.94	-218.31	-553.70
7	营运资本增加额	-2,978.56	1,319.60	1,130.38	-4,694.37	5,004.64	-335.39
序号	**项目**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年 1 月 1-11 日**
1	最低现金保有量	1,028.89	1,053.18	1,688.25	1,092.02	1,156.85	70.81
2	存货	82.49	86.56	109.05	93.90	98.25	4.09
3	应收款项	2,530.82	2,701.28	2,870.66	3,022.20	3,143.54	99.03
4	应付款项（不含工程款）	1,309.97	1,374.47	1,731.60	1,491.12	1,560.23	64.91
5	应付工程款	2,452.31	2,449.42	9,999.34	2,540.72	3,246.52	97.84
6	营运资本	-120.07	17.13	-7,062.98	176.28	-408.11	-
7	营运资本增加额	433.63	137.20	-7,080.11	7,239.26	-584.38	408.11

14、固定资产折旧与摊销的预测

固定资产折旧是在资产组现有固定资产每年计提折旧基础上，考虑资产组未来年度新增固定资产情况综合确定。摊销是资产组现有高速公路收费经营权采用工作量法，按车流量计算摊销额。

资产组的固定资产主要包括房屋建筑、安全设施、机器设备、车辆及电子设备等。固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率。评估中，未来折旧预测主要参照企业现有固定资产折旧政策，以评估基准日固定资产折旧额和未来年度预计的固定资产投资支出、预计使用期、折旧率等估算未来经营期的折旧额，具体见下表：

表93：未来折旧摊销预测表

单位：万元

序号	项目	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	摊销	5,901.22	13,485.20	15,307.57	16,212.68	17,299.75	18,454.90
2	折旧	824.91	1,698.44	1,698.44	1,698.44	1,698.44	1,698.44
	合计	6,726.12	15,183.64	17,006.01	17,911.12	18,998.18	20,153.33
序号	**项目**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年 1 月 1-11 日**
1	摊销	19,708.03	21,050.61	22,383.45	23,573.57	24,529.54	746.39
2	折旧	1,698.44	1,698.44	1,698.44	1,649.81	1,649.81	137.48
	合计	21,406.47	22,749.05	24,081.88	25,223.38	26,179.36	883.88

15、未来年度自由现金流的预测

根据上述分析，资产组未来经营期的经营性净现金流量如下表所示：

表94：资产组未来年度经营性净现金流量预测表

单位：万元

项目	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	18,024.37	41,207.60	46,726.66	49,590.77	52,843.62	56,312.37
营业成本	16,111.45	26,890.60	27,780.95	33,965.17	29,975.97	31,870.77
税金及附加	58.62	318.95	347.19	366.07	383.55	402.13
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	534.38	895.03	900.26	926.35	931.90	958.93
研发费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	-148.87	-340.34	-385.93	-409.58	-436.45	-465.10
营业利润	1,468.79	13,443.37	18,084.19	14,742.76	21,988.65	23,545.62

项目	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
利润总额	1,468.79	13,443.37	18,084.19	14,742.76	21,988.65	23,545.62
加:折旧/摊销	6,726.12	15,183.64	17,006.01	17,911.12	18,998.18	20,153.33
加:利息支出	-	-	-	-	-	-
EBITDA 现金流	8,194.92	28,627.01	35,090.20	32,653.88	40,986.83	43,698.96
项目	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年 1 月 1-11 日**
营业收入	60,100.86	64,148.75	68,171.05	71,769.81	74,651.33	2,351.73
营业成本	32,862.47	34,480.57	43,439.63	37,407.04	39,140.70	1,628.24
税金及附加	422.21	443.61	465.15	485.23	502.64	48.55
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	964.83	992.85	999.10	1,028.15	1,034.78	76.27
研发费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	-496.39	-529.82	-563.04	-592.76	-616.56	-19.42
营业利润	26,347.74	28,761.55	23,830.20	33,442.16	34,589.77	618.10
利润总额	26,347.74	28,761.55	23,830.20	33,442.16	34,589.77	618.10
加:折旧/摊销	21,406.47	22,749.05	24,081.88	25,223.38	26,179.36	883.88
加:利息支出	-	-	-	-	-	-
EBITDA 现金流	47,754.21	51,510.59	47,912.08	58,665.54	60,769.12	1,501.97

注：息税折旧摊销前现金流（EBITDA）=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-研发费用+营业外收入-营业外支出+折旧+摊销+利息支出。

二、期后重大事项

无。

三、估值压力测试

无。

四、账面价值与评估价值的差异情况

根据北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的《资产评估报告》，以 2022 年 6 月 30 日为评估基准日，采用收益法，沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组评估价值为 285,000.00 万元，较评估基准日资产账面增值 72,404.43 万元，增值率 34.06%。

不动产资产为沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组价值。沪苏浙高速公路收费经营权及相关资产组，具体包括固定资产使用权、在建工程使用权、沪苏浙高速公路收费经

营权，根据沪苏浙公司 2022 年 1-6 月审计报告，资产组账面价值合计 212,595.57 万元，详见下表：

表95：不动产资产的账面价值

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	固定资产	13,541.64
2	在建工程	401.03
3	无形资产-沪苏浙高速公路收费经营权	198,652.90
合计		**212,595.57**

评估增值主要原因是收益法评估结果不仅与公司账面实物资产存在一定关联，亦反映的是资产经营能力（获利能力）的大小，沪苏浙高速公路车流量较大，故造成评估增值。下表列示了 2014-2021 年间沪苏浙高速公路实际车流量与“可行性研究报告”中预测的车流量（简称“工可流量”）对比情况，因地区经济发展、安徽宣铜高速通车等因素，沪苏浙高速公路的实际流量增长迅速，从 2020 年起超过了工可流量。

表96：实际流量与工可流量对比分析

单位：pcu/d

类别	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
实际流量	21,937	22,899	28,956	33,128	36,232	39,293	50,002	46,344
工可流量	30,690	33,140	34,767	36,475	38,266	40,145	42,117	43,690

第二节 现金流测算分析及未来经营展望

投资有风险，本章节为可供分配金额测算分析，投资人在投资本基金之前，请仔细阅读《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金 2022 年 10 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日期间、2023 年度可供分配金额测算报告及审核报告》全文。

一、可供分配金额测算

华泰证券（上海）资产管理有限公司编制了该测算报告，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对该测算报告进行了审核并出具了审核报告。

可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

以 28.51 亿元[14]为募集资金底数，本项目存续期内全周期 IRR 约为 6.12%。2022 年 10 月 1 日-2022 年 12 月 31 日和 2023 年度的年化分派率分别约为 5.87%（年化）和 7.90%。

[14]含预留费用 100 万元。

（一）预测报表

1、可供分配测算表

表97：可供分配测算表

单位：万元

项目	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
一、净利润	**1,218.69**	**13,039.57**
折旧和摊销	3,378.59	15,338.42
利息支出		
所得税费用	-844.77	-922.08
二、税息折旧及摊销前利润	**3,752.51**	**27,455.91**
三、其他调整		
调增项：		
不动产基金发行份额募集的资金	285,100.00	
应收项目的减少	186.20	-217.24
调减项：		
购买不动产项目所支付的现金净额	-273,342.90	
其中：收购不动产项目所支付的现金	-285,000.00	
收购项目公司取得的现金	11,657.10	
其他资本性支出	-914.00	-2,682.46
应付项目的减少	-2,137.46	-1,910.46
向基金份额持有人分配支付的现金		-8,361.88
未来合理的相关支出预留		
——预留下一年度运营费用	-4,282.48	-4,415.91
期初现金余额		12,644.36
四、可供分配金额	**8,361.88**	**22,512.32**

2、预测合并利润表

表98：预测合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度

项目	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
一、营业总收入	**9,012.19**	**41,207.60**
其中：营业收入	9,012.19	41,207.60
二、营业总成本	**8,638.27**	**29,090.12**
其中：营业成本	8,071.25	27,045.38
管理费用	292.19	995.03
财务费用	-74.43	-340.34
税金及附加	84.05	432.35
管理人报酬	258.08	936.84
托管费	7.13	20.86
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**373.92**	**12,117.49**
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**373.92**	**12,117.49**
减：所得税费用	-844.77	-922.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**1,218.69**	**13,039.57**
六、综合收益总额	**1,218.69**	**13,039.57**

3、预测合并现金流量表

表99：预测合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 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	9,745.13	42,249.90
收到其他与经营活动有关的现金	-	
经营活动现金流入小计	**9,745.13**	**42,249.90**
购买商品、接受劳务支付的现金	6,461.21	13,628.70
支付的各项税费	832.97	1,355.65
支付管理人报酬和托管费	265.21	957.70
支付其他与经营活动有关的现金	284.50	979.64
经营活动现金流出小计	**7,843.88**	**16,921.69**
经营活动产生的现金流量净额	**1,901.25**	**25,328.21**
二、投资活动产生的现金流量		

项目	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	914.00	2,682.46
收购不动产项目所支付的现金净额	273,342.90	
其中：收购不动产项目所支付的现金	285,000.00	
收购项目公司取得的现金	11,657.10	
投资活动现金流出小计	**274,256.89**	**2,682.46**
投资活动产生的现金流量净额	**-274,256.89**	**-2,682.46**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	285,100.00	
筹资活动现金流入小计	**285,100.00**	
偿还借款支付的现金		
向基金份额持有人分配支付的现金		8,361.88
支付其他与筹资活动有关的现金	100.00	
筹资活动现金流出小计	100.00	**8,361.88**
筹资活动产生的现金流量净额	**285,000.00**	**-8,361.88**
四、现金及现金等价物净增加额	**12,644.36**	**14,283.88**
加：期初现金及现金等价物余额		12,644.36
五、期末现金及现金等价物余额	**12,644.36**	**26,928.24**

（二）编制基础

基金管理人根据《证券投资基金法》《证券法》《企业会计准则》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等，编制可供分配测算报告。

可供分配金额测算报告是本基金管理人华泰资管管理层根据基金所投资的不动产项目历史年度所反映的经营业绩为基础，在充分考虑预测期间的本基金及本基金所投资的不动产项目的经营计划、投资计划、财务预算以及各项基本假设和特定假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。本基金的可供分配金额测算报告按照江苏省苏州市吴江区沪苏浙高速公路（即 G50 沪渝高速江苏段）的相关要求编制。

本基金将按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制财务报表。本基金在编制可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策与项目公司按照企业会计准则编制的 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年 1-6 月的财务报表所应用的主要会计政策无重大差异。

可供分配金额测算报告的预测期间为 2022 年 10 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日期间及 2023 年度（简称“预测期间”）。

可供分配金额测算报告是基于本基金自预计基金成立日即 2022 年 10 月 1 日起合并专项计划及项目公司财务报表而编制的。于 2022 年 10 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日期间及 2023 年度纳入本基金合并范围的主体包括华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金及项目公司。

1、可供分配金额测算报告的基本假设

（1）本基金及本基金所投资的不动产项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化；

（2）本基金及本基金所投资的不动产项目所涉及的税收政策无重大变化；

（3）本基金及本基金所投资的不动产项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；

（4）本基金及本基金所投资的不动产项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

（5）本基金及本基金所投资的不动产项目的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

（6）现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

（7）本基金及本基金所投资的不动产项目经营活动将已经考虑 2020 年新冠疫情的影响；

（8）无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

2、可供分配金额测算报告的特定假设

（1）基础设施基金发行份额募集的资金

本基金为契约型封闭式，设定存续期限为 12 年，本基金基金份额的首次发售分为战略配售、网下配售、公众投资者认购等活动，拟募集金额约为人民币 28.51 亿元[15]。本基金拟在成立后在上海证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为华泰资管，基金托管人为中国建设银行股份有限公司。可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。

（2）企业合并

同一控制下的企业合并：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，沿江高速公司或其同一控制下的关联方将认购本基金发行的一定份额。

沿江高速公司或其同一控制下的关联方合计持有的本基金份额将构成其在本基金层面的控制，本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管

[15]含预留费用 100 万元，下同。

理不动产项目的职责，包括对运营管理机构的履职情况的监督和考核。在上述假设均可满足的前提下，本基金在持有和运营项目公司期间，本基金及项目公司均受江苏交通控股有限公司控制，本基金通过专项计划收购项目公司将构成同一控制下的合并交易。可供分配金额测算报告以此作为假设编制。

（3）本基金购买不动产项目的对价及合并对价分摊

本基金预计募集资金约人民币 28.51 亿元。华泰资管将以约人民币 28.50 亿元对价从原始权益人处取得项目公司 100%的股权及债权。根据沿江高速公司与华泰资管拟签署的《基础资产转让协议》约定，股权的最终转让价格在公募基金成功设立后，将根据公募基金募集资金情况进行调整。不动产基金和专项计划预留费用主要包括不动产基金和专项计划的初始直接交易费用等，乃根据市场数据进行预测，预计金额约为人民币 100 万元。

基于本基金成立后收购项目公司股权将构成同一控制下企业合并的假设，本基金合并方取得的资产和负债均按合并日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账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足以冲减的，调整留存收益。

（4）营业收入

沪苏浙公司主要从事收费路桥的投资、建设、营运和管理业务，主要包括车辆通行、清障服务、经营租赁收入等。

1）车辆通行费收入

预测期的车辆通行费收入乃根据江苏百盛工程咨询有限公司出具的《沪苏浙高速公路江苏段流量预测分析报告》计算，其中于 2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间的车流量按照 2022 年度 7-12 月期间预测车流量的 1/2 计算。

根据江苏省交通运输厅、江苏省发展和改革委员会和江苏省财政厅《关于印发江苏省收费公路车辆通行费收费标准调整方案的通知》（苏交财〔2019〕124 号）、《关于对高速公路六轴货车通行费实行差异化收费的通知》（苏交财〔2020〕4 号）和《关于对联网收费高速公路 2-5 轴货车通行费实行差异化收费的通知》（苏交财〔2020〕8 号），沪苏浙高速公路江苏段现行车辆通行费标准为：一类客车 0.55 元/车公里；货车按车（轴）型收费，一类货车 0.45 元/车公里。根据交通运输部办公厅印发《关于大力推动高速公路 ETC 发展应用工作的通知》要求，从 2019 年 7 月 1 日起正式实施，将严格落实对 ETC 用户不低于 95 折的通行优惠政策。综合考虑现阶段 ETC 通行费优惠政策的阶段性及不确定性，结合未来 ETC 行业发展总体趋势分析，暂按维持现行收费标准不变，标准详见下表：

表100：现行客货车通行费收费标准

车型类别	MTC 收费标准		ETC 收费标准	
	客车（元/车公里）	货车（元/车公里）	客车（元/车公里）	货车（元/车公里）

车型类别	MTC 收费标准		ETC 收费标准	
一类	0.55	0.45	0.523	0.428
二类	0.825	0.977	0.784	0.928
三类	1.1	1.35	1.045	1.283
四类	1.1	1.805	1.045	1.715
五类	/	1.843	/	1.751
六类	/	2.204	/	2.094

本项目预测假设 2022 年下半年和 2023 年仍存在区域性出现新增病例并影响区域经济和交通发展的可能，而 2024 年及以后，新冠肺炎疫情防控进入常态化、精细化阶段，不会对本项目产生重大影响。基于谨慎预测原则，分析考虑 2022 年下半年收费收入偏差率取-12%，2023 年收费收入偏差率取-7%。

考虑上述疫情影响后，沪苏浙高速公路 2022 年 7-12 月和 2023 年度的预计交通量如下：

表101：沪苏浙全线平均交通量预测绝对量

单位：辆/日 pcu/d

年份	沪苏浙全线平均交通量预测绝对量
2022（7.1-12.31）	35,118
2023	40,660

车辆通行费收入=日车辆流量×公里里程×标准收费单价×全年天数×（1-通行费折扣率）×（1-漏收率）×（1-统筹发展费率）÷（1+增值税税率）

2）清障服务收入

清障服务收入与车流量相关性较大，参照车流量增长比例进行测算。

3）广告牌租赁收入

未来年度广告牌租赁收入增长率参考历史年度增长率，预测增长率为 5%。

4）服务区资产租赁

根据服务区租赁合同，确定 2020 年至 2027 年服务区资产租赁收入。参考 2020 年至 2027 年保底收入增长率测算未来年度保底收入。

（5）营业成本

营业成本主要包括固定资产折旧、无形资产摊销、路桥养护费、部分运营管理费及维修费用和其他成本等。

固定资产折旧费用：基准日由在建工程转入的固定资产，在未来年度按照折旧政策计提折旧，原有固定资产维持评估基准日的规模，折旧政策保持一致。

无形资产摊销：采用工作量法，本基金参考江苏百盛工程咨询有限公司出具的《沪苏浙高速公路江苏段流量预测分析报告》中对剩余期限内交通量标准量的预测结果，预测各年无形资产摊销额。

运营管理费由运营管理机构为本项目提供运营管理服务发生的必要成本，主要包括人工成本及必要管理成本。

人工成本包括为保障不动产项目正常运营所支出的薪酬福利等，包括与不动产项目运营管理相关的管理人员、路桥养护人员、三大系统人员、征收业务人员、清障业务人员和经营租赁业务人员的薪酬福利。2021 年全年的人工成本为 6,213.58 万元。2022-2023 年，人工成本按照每年 3%的比例较上一年度进行调增，自 2024 年起，人工成本按照每 2 年 3%的增长率调增。

必要管理成本包括为保障不动产项目正常运营所支出的差旅费、通讯费和劳动保护费等。2021 年全年的必要管理成本为 100.08 万元，自 2022 年起，必要管理成本按照每年 3%的增长率调增。

养护维修成本：资产组经常性养护维修费用主要包括绿化、保洁、日常养护等费用；非经常性养护费用主要包括：路面专项整治费用、桥梁大修费用、房屋建筑改造、交安设施提质项目等。

①交安设施提质项目：根据交通运输部《关于进一步提升公路安全保障水平的通知》（交公路函〔2018〕756 号）及《交通运输部办公厅、公安部办公厅关于印发《公路安全设施和交通秩序管理精细化提升行动方案》的通知》文件精神，资产组在 2020 年-2022 年开展交安设施提质升级专项行动，根据企业概算，该项目预计成本为 10,687.00 万元，截至审计基准日已发生成本为 8,638.74 万元，2022 年尚需发生成本为 2,048.26 万元。2022 年及以后年度该项目无需再进行，未来年度不再考虑该部分支出。

②路面专项整治：由于沪苏浙高速公路所处区域路基较软，出现道路沉降等问题，2020 年资产组开展了公路不均匀沉降处治项目，发生成本约 2,000.00 万元。该项目为非经常性支出，考虑到未来年度车流量上升，路面维护支出将加大，本报告按照每五年进行一次道路沉降治理或其它路面专项整治项目，参照 2020 年发生成本对 2025 年和 2030 年成本进行预测，其余年度参照历史年度平均值进行预测。

③桥梁大修：桥梁大修包括桥梁伸缩缝更换项目、水下桩基维修加固项目、独柱墩桥梁维修加固项目、栏杆、防撞墙出新工程项目，资产组 2020 年开展了上述项目，为非经常性维护项目，本报告按照每五年进行一次以上维护项目或其它桥梁专项整治项目，参照 2020 年发生成本对 2025 年和 2030 年成本进行预测，其余年度参照历史年度平均值进行预测。

④房屋建筑改造：房屋建筑改造主要包括 2019 年对员工宿舍和收费站等维修改造，2020 年对生活设施和收费站改造，2021 年对平望服务区场地、北区配电房、污水管道进行改造。上述项目为非经常性维护项目，本报告按照每十年进行一次以上维护项目或其它房屋建筑改造项目，参照 2019-2021 年发生成本对 2030 年成本进行预测，其余年度参照历史年度进行预测。

⑤其它养护维修费用：对于日常养护费用、桥梁维修、检查、检测、房屋日常维修等日常发生费用，本次考虑企业未来发展规划和维修计划综合确定，参照 2020 年发生成本对 2025 年和 2030 年成本进行预测，其余年度参照历史年度平均值进行预测。对于标线出新、收费站出新等按照企业维护频率进行预测。

（6）税项

税金及附加为江苏沪苏浙高速公路有限公司在生产经营过程中因应税业务收入而缴纳的城建税、教育费附加及地方教育费附加、房产税、土地使用税、印花税等。

本基金及纳入合并范围的专项计划适用的税种及税率如下：

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

专项计划及本基金以契约型的形式存在，其并非企业所得税纳税主体，其从项目公司取得的利息收入或投资收益及分红无需缴纳企业所得税。

项目公司的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

本基金纳入合并范围的项目公司适用的税种及税率如下：

表102：项目公司适用的税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%、5%、6%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	5%
教育费附加	缴纳的增值税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税税额	2%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%、12%

根据《财政部国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》(财税[2008]121 号)规定，项目公司向专项计划支付的利息支出在满足以下条件：（1）接受关联方的债权性投资与权益性投资的比例不超过 2：1；（2）准予扣除的利息支出不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分；（3）该利息支出与项目公司取得收入有关且合理的，则该利息支出可以税前扣除。

本基金假设项目公司的股东借款利率最高不超过中国人民银行授权银行间同业拆借中心发布的五年期贷款市场报价利率(LPR)的 4 倍。

车辆通行费采用简易办法征税，适用 3%征收率；资产租赁采用简易办法征税，适用 5%征收率；清障服务适用 6%征收率。

假设上述税收政策在预测期内均保持不变，该等税费于产生的当期/年支付。

本基金份额持有人投资本基金而产生的纳税义务，由基金份额持有人承担，按照国家现行的有关税收法律、法规，未明确要求本基金履行代扣代缴义务，因此本基金在计算本基金可供分配金额时未扣除基金份额持有人应承担的税收金额。

（7）管理人报酬、托管费

管理人报酬包括基金管理人管理费，专项计划管理人管理费和运营管理机构管理费。托管费包括基金托管人的托管费和专项计划托管人的托管费。管理人报酬和托管费乃根据本招募说明书中的约定计算：

固定管理费：固定管理费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B=A×0.3%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费。

A 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））。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

浮动管理费：基金收取的浮动管理费计算方法如下：

以不动产资产净收入为基数，依据相应费率按年度计提，计算方法如下：

D=C×1.1%

D 为每年度以不动产资产净收入为基数应计提的基金管理费。

C 为年度不动产资产净收入（首次计提时不满一年的，为项目公司股权交割日起至当年度最后一日期间的不动产资产净收入；基金清算当年，为当年度第一日至基金清算前一日期间的不动产资产净收入）。

上述不动产资产净收入应根据项目公司上一年度审计数据进行计算，年度不动产资产净收入=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-外部借款本息（如有）+折旧及摊销。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

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%年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝L×0.01%÷当年天数

H 为按日应计提的基金托管费。

L 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。

基金托管费按日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划付指令，经基金托管人复核后以协商确定的日期及方式从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（8）管理费用

管理费用主要包括不动产项目的各项费用，以及计入管理费用的部分运营管理费，运营管理费由运营管理机构为本项目提供运营管理服务发生的必要成本，主要包括人工成本及必要管理成本，与营业成本的政策计算一致。

专项计划层面和公募基金层面零星费用参考市场数据进行预测。

折旧费采用年限平均法在固定资产使用寿命内计提。

（9）利息收入

利息收入主要为存放银行的存款产生的利息。根据历史数据及未来货币资金的预测，利息收入随未来营业资金的变动而变动。

（10）利息支出

利息支出系借款产生的利息费用，包括存续的银行借款利息费用及公募基金预测未来拟新增的银行借款利息费用，本单位假设不存在借款产生的利息费用，故假设预测期间金额为零。

（11）营业外收入/支出

由于营业外收入和营业外支出的发生具有不确定性，根据公司所处高速公路行业及过往情况，预测不存在重大的营业外收入/支出，故假设预测期间金额为零。

（12）偿还借款支付的现金

由于本单位目前不存在银行借款，且假设未来无新增银行借款的计划，故假设预测期间金额为零。

（13）应收项目的变动

本基金依据现有政策、历史应收账款周转率及其他已知因素对应收项目的变动进行预测。

（14）应付项目的变动

本基金根据项目公司已签订的相关协议、历史应付账款周转率以及未来付款计划对应付项目的变动进行预测。本基金无其他应付项目的变动。

（15）资本性支出的预留和使用

资本性支出包括公司因持续经营所需要的资产正常更新支出及新增投资支出，按照机器设备、车辆和电子设备达到其经济寿命后，重新购置该类资产预测每年为维持生产能力需投入的更新改造资金。新增投资主要是公司因生产规模扩大或技改需求新购置的固定资产或其他非流动资产支出。

本项目的资本性支出假设均在当期/年进行支出，不进行未来年度的预留。

（16）下一年度运营费用的预留及使用

运营费用是指维持项目公司日常生产经营所需的周转资金，按项目公司实际运营水平运营资金进行预计。

（17）不可预见费用及其他预留

由于不可预见费用及其他预留未来合理的相关支出的发生具有不确定性，参考项目公司历史数据，本基金预测未来不可预见费用及其他预留金额不重大，故假设预测期间金额为零。

（18）收购不动产项目所支付的现金净额

不动产项目股权及债权转让对价为人民币约 28.50 亿元，系参考项目公司于 2022 年 6 月 30 日评估价值拟定。

（19）未偿付的股东利息

根据公募基金管理人与项目公司的约定，本基金假设项目公司每年可供分配现金小于股东借款利息时，未偿付的股东借款利息在下一年作为股东借款本金。

（20）基金的收益分配

根据本基金的收益分配政策，本基金应当将 90%以上合并后的基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。在符合分配条件的情况下每年至少分配 1 次。基金成立不满 3 个月可不进行分配。

（三）可供分配金额测算说明

1、营业收入

单位：万元

	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
通行费收入	8,865.87	40,061.36
其他收入	146.31	1,146.24
合计	**9,012.19**	**41,207.60**

2、营业成本

单位：万元

	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
折旧费和摊销费用	3,370.90	15,323.04
路桥养护	1,794.44	3,084.18
维修费	625.16	223.56
其他成本	680.76	1,822.61
合计	**6,471.26**	**20,453.39**

3、管理费用

单位：万元

	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
不动产项目的基本管理费	233.73	773.46
专项计划层面和公募基金层面零星费用	25.00	100.00
折旧费和摊销费用	7.69	15.39
合计	**266.42**	**888.85**

4、运营管理费用

	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
运营管理费（人工成本）	1,600.00	6,591.99
运营管理费（必要管理成本）	25.77	106.18
合计	**1,625.77**	**6,698.17**

5、财务费用

单位：万元

	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
利息收入	-74.43	-340.34

	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
合计	**-74.43**	**-340.34**

6、税金及附加

单位：万元

	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
税金及附加	29.31	318.95
股东借款利息支出附加税	54.75	113.40
合计	**84.05**	**432.35**

7、管理人报酬、托管费

单位：万元

	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
浮动管理费	44.25	311.15
固定管理费	213.83	625.69
基金托管费	7.13	20.86
合计	**265.21**	**957.70**

8、折旧和摊销

单位：万元

	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
折旧和摊销	3,378.59	15,338.42
合计	**3,378.59**	**15,338.42**

9、所得税费用

单位：万元

	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
当期所得税费用		
递延所得税费用	-844.77	-922.08
合计	**-844.77**	**-922.08**

1、资本性支出的预留和使用

单位：万元

	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
预留重大资本性支出期初余额		

	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
加：本期/年预留重大资本性支出	914.00	2,682.46
减：本期/年使用预留的重大资本性支出	914.00	2,682.46
预留重大资本性支出期末余额		

2、收购项目公司取得的现金

单位：万元

	金额
2022 年 6 月 30 日项目公司现金	45,654.80
加：预测 2022 年 6 月 30 日至 2022 年 10 月 1 日期间项目公司现金净增加额	-33,997.70
2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)项目公司现金	11,657.10

2022 年 6 月 30 日至 2022 年 10 月 1 日期间项目公司现金净增加额是基于项目公司为不动产 REITs 发行进行的重组安排以及项目公司本身的经营所得预测。

（四）影响预测结果实现的主要因素

本基金的现金流最终主要来源于本基金所持沪苏浙高速的车辆通行费收入。在基金存续期内，若车流量出现大幅下降、除不可抗力之外的其他因素导致高速公路资产无法正常运营等情况时，可能会对项目公司所持沪苏浙高速通行费收入的现金流产生不利影响。同时，收费标准、收费时限受法律法规及政策影响较大，可能由于相关中央或地方政府政策法规的变化，造成收费标准的降低、收费时限的缩短或减少，如免收通行费的国家法定节假日增加、特殊事件或特殊时期下免费通行政策等，造成不动产项目未来价值的降低，对本基金的基金净值造成负面影响。反之，如未来沪苏浙高速所在区域的经济发展速度较预期更高、竞争性道路对于项目的分流较预期更低，则车流量高于预测值，不动产项目的通行费收入会相应提升，对本基金的基金净值形成积极影响。

（五）敏感性分析

于预测期内，分别采用其他因素保持不变，营业收入上升 5%的乐观方案以及营业收入下降 5%的保守方案进行敏感性分析。而其他因素保持不变，2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间及 2023 年度本基金的可供分配金额将分别为：基金管理人可结合实际情况评估影响未来可供分配金额的主要因素，并进行敏感性分析。

收费收入为乐观方案	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
营业收入	9,462.79	43,267.98
项目公司底层可分配现金	9,883.46	26,695.12

收费收入为乐观方案	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
股东借款利息税及附加税	510.96	1,054.35
各层级托管费及其他费用合计	295.16	1,079.89
公募基金可分派现金	8,361.88	22,512.32

（续）

收费收入为保守方案	2022 年 10 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年度
营业收入	8,561.58	39,147.22
项目公司底层可分配现金	8,442.62	22,561.70
股东借款利息税及附加税	510.96	1,062.43
各层级托管费及其他费用合计	285.25	1,035.51
公募基金可分派现金	7,646.42	20,463.76

（六）评估报告与可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况

根据北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的不动产项目评估报告及中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的可供分配金额测算报告审核报告，2022 年 10 月 1 日-2022 年 12 月 31 日和 2023 年度的项目公司层面不动产项目净收益预测结果对比及差异情况如下表所示，差异比例未超过 5%，具备一定合理性。

表103：评估报告与可供分配金额测算报告预测结果对比

单位：万元

项目	2022 年 10-12 月	2023 年度
评估报告净收益预测结果	9,345.48	24,624.95
可供分配金额测算报告净收益预测结果	9,347.80	24,628.41
差异比例	0.02%	0.01%

二、未来运营展望

沪苏浙高速公路全线位于江苏省苏州市吴江区，东连上海市青浦区，西接浙江省湖州市，是连接“沪”、“苏”、“浙”三地的交通要道之一。得益于所处区域快速发展的经济水平、规划成熟的周边路网和专业高效的运营管理，沪苏浙高速公路自通车以来运营状况良好，车流量和通行费收入持续上升。

（一）“长三角一体化”拉动，增长潜力巨大

沪苏浙高速公路所处的长三角地区是我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，在国家现代化建设大局和全方位开放格局中具有举足轻重的战略地位。未来随着长三角一体化建设初见成效，核心示范区建设加快，可以进一步拉动区域内的公路运输需求，沪苏浙高速公路承载的交通流量有望快速增长。

（二）区域经济增长态势较好，长期增长可期

沪苏浙高速公路位于江苏省的东南部，处于苏州城市圈。根据 2021 年数据，江苏省 GDP 为 116,364.20 亿元，排名第二，同比实际增长 8.6%，高于全国平均水平。2021 年，苏州市全市实现地区生产总值 22,718.34 亿元，位于江苏省第一位，同比实际增长 8.7%。根据《2022 年苏州市政府工作报告》，2022 年苏州 GDP 预期增长为 5.5%。项目所处区域经济的良好稳健发展为项目交通量及通行费收入提供保障，有利于未来项目收益分派的持续性和稳定性。

（三）所处区域路网成熟，出现竞争性路段的可能性较小

沪苏浙高速公路作为上海至重庆 G50 国家重点干线公路的重要路段，完善了长三角地区的交通路网。根据《江苏省高速公路网规划（2017-2035 年）》目标：到 2035 年，节点连通度提高至 2.0，总体上实现四路连通。相关联通路段不断完善拓展，有助于沪苏浙高速公路承接更多地区的车流通过。不动产项目所处的江苏省高速公路路网较密集，已形成较为完善的高速公路网络，未来出现竞争性道路的可能性较小。

（四）运营管理机构经验丰富，有效保障项目健康运营

沪苏浙高速项目的运营管理机构为沿江高速公司，除沪苏浙高速公路外，沿江高速公司运营的其他 3 条高速公路总里程超过 170 公里。沿江高速公司控股股东江苏交控是国内高速公路行业的代表性地方国企，截至 2022 年一季度末，江苏交控共管理高速公路超过 4,400 公里，业务经营具有较强的地域优势。

沿江高速公司和江苏交控丰富的运营管理经验可以有效保障不动产项目的健康运营。此外，江苏交控长期致力于提升高速公路的运营管理水平，其旗下打造的“苏高速·茉莉花”运营品牌和高速公路“苏式养护”等品牌已经在全国范围内形成了良好的示范效应，运营管理水平的提升有望进一步“降本增效”，提升项目综合收益。

第六章 治理机制与运营管理安排

第一节 不动产基金治理机制

一、分层决策机制

（一）不动产项目分层决策机制

本基金成立并通过专项计划持有项目公司 100%股权后，将变更项目公司章程。基金管理人委派董事、监事、总经理、财务负责人将根据《公司法》、更新的公司章程行使其职权。

基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司、运营管理机构一致同意，项目公司董事、总经理、财务负责人根据项目公司章程及内部管理制度（如有）所做出的任何指令或决定，不得违背基金管理人作出的指令或决定，否则应以基金管理人的指令及决定为准。

为提升运营效率，设置三层决策机构，运营管理机构及相关参与方均有不同程度参与不动产项目运营管理。

表104：分层运营决策机制概述

决策机构	审批权限和重要决策程序梗概	章节位置
基金份额持有人大会	1、审批权限：包括更换本基金重要参与角色、金额超过基金净资产 20%的资产购入或出售、扩募等。 2、重要决策程序：现场或通讯开会对一般决议事项和特别决议事项进行投票表决并进行公告。	1、审批权限：详见“第六章基金治理与运营管理安排”之“第一节不动产基金治理机制”之“三、基金份额持有人大会”之“（一）召开事由” 2、重要决策程序：详见“第六章基金治理与运营管理安排”之“第一节不动产基金治理机制”之“三、基金份额持有人大会”之“（五）议事内容与程序”
REITs 投资运营委员会	1、审批权限：包括金额不超过基金净资产 5%的关联交易、不超过净资产 20%的资产购入或出售等。 2、审批程序：由基金管理人投资运营委员会三分之二（含）委员参与现场或线上会议进行表决。	1、审批权限：详见“第六章基金治理与运营管理安排”之“第一节不动产基金治理机制”之“二、REITs 投资运营委员会”之“（三）REITs 投资及运营委员会的决策事项”。 2、审批程序：详见“第六章基金治理与运营管理安排”之“第一节不动产基金治理机制”之“二、REITs 投资运营委员会”之“（四）REITs 投资及运营委员会的议事规则”
运营管理机构与项目公司	1、审批权限：基金管理人、项目公司共同委托运营管理机构负责协助不动产项目日常的租赁管理、收益管理、维修与改造等事项，各项用章、账户、采购等管理审批均由项目公司或基金管理人审批。 2、审批程序：运营管理机构内部	详见“第六章基金治理与运营管理安排”之“第二节运营管理安排”之“一、运营管理协议的主要内容”之“（二）运营管理服务内容”

决策机构	审批权限和重要决策程序梗概	章节位置
	审批后提交项目公司或基金管理人审批。	

（二）基金管理人的权利与义务

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

（1）依法募集资金；

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

（3）依照《基金合同》收取基金管理费（即报酬）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对不动产项目行使相关权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利，包括但不限于：在履行适当程序后行使资产支持证券持有人权利、通过特殊目的载体间接行使对不动产项目所享有的权利、通过委派人员或指定专人等方式实现对不动产项目公司和不动产项目的治理；

（13）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；

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

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、车流量预测机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构，《基金合同》另有约定的除外；

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

（17）按照有关规定运营管理不动产项目，设立专门的子公司或委托运营管理机构承担部分不动产项目运营管理职责，派员负责不动产项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（18）调整运营管理机构的运营管理服务费标准；

（19）遴选符合本基金投资范围和投资策略的不动产项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估工作；对于属于《基金合同》第八部分基金份额持有人大会召开事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据基金份额持有人大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（20）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作；

（21）在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案。

（22）决定金额低于基金净资产 20%的不动产项目或不动产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）；

（23）决定金额低于基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（24）为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定终止或者延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（25）为基金的利益通过专项计划行使对不动产项目公司所享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、审议批准项目公司的发展战略与规划、审议批准项目公司对外投资、借款及融资事项等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（26）决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜；

（27）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》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

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

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

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

（4）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）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（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和对相关事项的复核；

（8）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

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

（10）编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（11）严格按照《基金法》《基金合同》《基础设施基金指引》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》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律、资产评估、财务顾问、运营管理机构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）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；保留路演、定价、配售等过程中的相关资料至少 20 年并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程，法律法规或监管规则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》约定的时间和方式，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，并按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务；

（18）基金清算涉及不动产项目处置的，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；

（19）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；

（20）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；

（21）监督基金托管人按法律法规和《基金合同》约定履行自己的义务，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；

（22）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；

（23）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；

（24）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；

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（26）建立并保存基金份额持有人名册；

（27）本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和《基金合同》约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，包括：

1）及时办理不动产项目、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，有效管理不动产项目租赁、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，妥善管理不动产项目各种印章；

4）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

5）制定及落实不动产项目运营策略；

6）签署并执行不动产项目运营的相关协议；

7）收取不动产项目租赁、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）实施不动产项目维修、改造等；

10）负责不动产项目档案归集管理；

11）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12）依法披露不动产项目运营情况；

13）提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

14）建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

15）按照《基金合同》约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

16）中国证监会规定的其他职责。

（28）基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第（27）条第（4）至（9）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

（29）基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项；

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

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

（32）委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案；

（33）发生法定解聘情形时，基金管理人应当解聘运营管理机构；

（34）本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

1）不动产项目购入或出售；

2）本基金扩募；

3）提前终止《基金合同》拟进行资产处置；

4）不动产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；

（35）不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。

（36）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（三）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》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，依法律法规规定和《基金合同》的约定安全保管基金财产；

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

（3）监督不动产基金资金账户、不动产项目现金通行费拆分账户、资金运作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）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规的行为，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；

（5）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；

（6）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（7）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（8）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

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

（8）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

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

（10）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；

（11）保存基金份额持有人名册；

（12）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（13）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；

（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管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（15）按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；

（16）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；

（17）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（18）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；

（19）按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，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；

（20）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（21）监管本基金资金账户、不动产项目现金通行费拆分账户、资金运作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；

（22）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；

（23）监督本基金借入款项安排，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途；

（24）复核本基金信息披露文件；

（25）复核、审查基金管理人计算的基金净资产、基金份额净值；

（26）复核基金信息披露文件时，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

（27）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）资产支持证券管理人的权利与义务

1、资产支持证券管理人的权利

（1）资产支持证券管理人有权根据《标准条款》及《资产支持证券认购协议》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）资产支持证券管理人有权根据《标准条款》第十八条的规定终止专项计划的运作。

（3）资产支持证券管理人有权委托资产支持证券托管人托管专项计划资金，决定更换资产支持证券托管人，并根据《专项计划托管协议》的约定，监督资产支持证券托管人的托管行为，并针对资产支持证券托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

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

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

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

（7）资产支持证券管理人有权为资产支持证券持有人的利益，在法律顾问、会计师事务所、评估机构等专项计划参与主体不能履职时，聘任相关继任机构。

（8）如专项计划文件的修改对资产支持证券持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及专项计划文件当事人权利义务关系发生重大变化的，资产支持证券管理人亦有权对《标准条款》及《资产支持证券认购协议》等文件进行修改；本约定构成专项计划及资产支持证券持有人对资产支持证券管理人的不可撤销的授权。

2、资产支持证券管理人的义务

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

（2）资产支持证券管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账，切实防范专项计划资产与其他资产混同以及被侵占、挪用等风险。

（3）资产支持证券管理人应根据资产管理合同的规定，将专项计划认购资金用于向资产支持证券原始权益人购买基础资产、支付专项计划费用以及进行合格投资。

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

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

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

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

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

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

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

（11）资产支持证券管理人应监督资产支持证券托管人、项目公司及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则资产支持证券管理人应代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。

（12）资产支持证券管理人应当在资产支持证券存续期履职过程中，遵守交易场所关于资产支持证券存续期信用风险管理的相关要求，履行信用风险管理职责。

（13）在基金管理人（代表不动产基金）成为专项计划的唯一的资产支持证券持有人的情况下，资产支持证券管理人应配合基金管理人根据《基金合同》规定开展联合工作，就根据《基金合同》的约定应召开不动产基金份额持有人大会或由基金管理人决定的涉及专项计划、项目公司的事宜，资产支持证券管理人应行使及履行其作为项目公司股东、依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及职责。

（五）资产支持证券托管人职责

1、资产支持证券托管人的权利

资产支持证券托管人有权根据《资产支持证券托管协议》约定，依法保管专项计划资产。

（1）资产支持证券托管人有权根据《资产支持证券托管协议》及其他有关规定对专项计划账户内的资金运作行使监督权。资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人有违反本《资产支持证券托管协议》约定的行为，应及时以书面形式通知资产支持证券管理人限期纠正，资产支持证券管理人应在收到通知后两个工作日内及时核对确认并以书面形式对资产支持证券托管人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在纠正期限内及时改正。在专项计划存续期间内，资产支持证券托管人有权随时对通知的违规事项进行复查，督促资产支持证券管理人改正。资产支持证券管理人对资产支持证券托管人通知的违规事项未能在纠正限期内纠正的，资产支持证券托管人应当拒绝执行资产支持证券管理人指令，并及时向中国基金业协会报告。

2、资产支持证券托管人的义务

（1）资产支持证券托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金（资产支持证券托管人对非因资产支持证券托管人原因导致资产的灭失不承担责任），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。资产支持证券托管人对于专项计划资金的保管职责始于募集资金专户内的认购资金划付至专项计划账户之时。资产支持证券托管人对存放在专项计划账户之外的资产不承担保管责任。

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

（3）资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人的划款指令金额与《资产支持证券托管协议》和/或《收益分配报告》不符的，应当拒绝执行，要求其改正；发现资产支持证券管理人出具的划款指令违反《计划说明书》和《资产支持证券托管协议》约定的，应当要求其改正，并拒绝执行；资产支持证券管理人未能改正的，资产支持证券托管人应当拒绝执行，并应及时向中国基金业协会报告。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，资产支持证券托管人不承担责任。

（4）专项计划资产应独立于资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他业务参与人的固有财产。资产支持证券托管人必须协助资产支持证券管理人为专项计划资产设立独立的账户，将专项计划资产与资产支持证券托管人自有资产及其他托管资产实行严格的分账管理。

（5）未经资产支持证券管理人出具《资产支持证券托管协议》约定的指令，资产支持证券托管人不得自行运用、处分、分配专项计划资产。

（6）资产支持证券托管人应当设立专门的托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉资产支持专项计划托管业务的专职人员，负责专项计划资产托管事宜；建立健全内部风险监控制度，对负责专项计划资产托管的部门和人员的行为进行事先控制和事后监督，防范和减少风险。

（7）除依据法律规定和《资产支持证券托管协议》约定外，资产支持证券托管人不得委托第三人托管专项计划资产。

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

（9）专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，资产支持证券托管人应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以邮寄和传真的方式通知资产支持证券管理人：

1）发生资产支持证券托管人解任事件；

2）资产支持证券托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；

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

5）资产支持证券托管人应妥善保存与专项计划有关的托管协议、记账凭证、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 20 年。

6）在专项计划到期终止时，资产支持证券托管人应协助资产支持证券管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核资产支持证券管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

7）资产支持证券托管人由于故意或重大过失未按《资产支持证券托管协议》约定执行指令或者错误执行指令进而导致专项计划资产产生损失的，资产支持证券托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失负赔偿责任。

8）资产支持证券托管人应根据《风险管理指引》规定开展资产支持证券信用风险管理工作，在资产支持证券托管人职责范围内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。

（六）资产支持证券持有人职责及行权

1、资产支持证券持有人的权利

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

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

（3）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十三条的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

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

（5）资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让。

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

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

（8）资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处分资产支持证券，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义务

（1）专项计划的资产支持证券持有人应根据《资产支持证券认购协议》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。

3、资产支持证券持有人的职权行权安排

（1）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

除资产管理合同另有约定外，在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，资产支持证券管理人应召开资产支持证券持有人大会：

1) 发生资产支持证券管理人解任事件或资产支持证券托管人解任事件，或资产支持证券管理人或资产支持证券托管人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构；

2)对是否实施临时分配进行审议；

3)发生处分启动事件，对是否启动处分进行审议；

4)对处分方案和/或拍卖方案进行审议；

5)对清算方案进行审议；

6)提前终止或者延长专项计划存续期限，但《标准条款》已明文规定的情形除外；

7)审议批准关联交易事项；

8)当基金管理人（代表不动产基金）为资产支持证券持有人时，根据《基金合同》的规定应召集资产支持证券持有人大会或由基金管理人决定的涉及专项计划、项目公司的事项；

9)资产管理合同约定的，或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。

（3）召集的方式

1）资产支持证券管理人召集

出现《标准条款》第 14.2 条规定的事由，资产支持证券管理人应召集资产支持证券持有人大会，并确定资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

2）资产支持证券持有人召集

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 14.2 条规定的事项认为有必要召开资产支持证券持有人大会的，可向资产支持证券管理人提出书面提议。

② 资产支持证券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，并书面告知提出提议的资产支持证券持有人和资产支持证券托管人。

③资产支持证券管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 10 个工作日内发出会议通知；资产支持证券管理人决定不召集，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。资产支持证券管理人应于提议召开的资产支持证券持有人决定召集之日起 5 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

（4）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、传真、电子邮件或公告方式通知全体资产支持证券持有人，经单独或合计持有资产支持证券份额 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)专项计划的基本情况；

2)召集人、联系人姓名及联系方式；

3)会议时间和地点；

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)会议拟审议议案：议案应当属于资产支持证券持有人大会权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和上交所业务规则的相关规定；

6)会议议事程序：包括会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；

7)有权参加资产支持证券持有人大会的权益登记日（该日不得晚于资产支持证券持有人大会召开之日前 2 个工作日）；

8)委托事项：持有人委托他人参会的，受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行义务。

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

（5）会议的召开

1）资产支持证券持有人大会应当由持有资产支持证券份额 2/3 以上（含 2/3）的资产支持证券持有人出席，方可有效召开。

2）出席大会的资产支持证券持有人应委派至少 1 名授权代表出席会议，并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书。资产支持证券管理人和资产支持证券托管人的授权代表应当列席资产支持证券持有人大会。

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

（6）议事程序

以现场方式开会的，首先由大会主持人按照下文“计票”部分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，大会决议应当于表决截止日次一个工作日内予以公告。大会主持人为资产支持证券管理人授权出席会议的

代表，在资产支持证券管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的资产支持证券持有人以所代表的资产支持证券份额 1/2 以上多数（不含 1/2）选举产生一名资产支持证券持有人的授权代表作为该次资产支持证券持有人大会的主持人。

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

（7）会议的表决

1）资产支持证券持有人所持的每份资产支持证券享有一票表决权。

2）资产支持证券持有人大会决议须经参加会议的资产支持证券持有人所持表决权的 2/3 以上（含 2/3）通过方为有效。

3）资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

（8）计票

1）以现场方式开会的，资产支持证券持有人大会的计票方式为：

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

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

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

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

（9）决议的生效与效力

1）见证律师应当对资产支持证券持有人大会的召集、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（简称“见证法律意见书”）。

2）资产支持证券持有人大会表决通过的大会决议应当在表决截止日次一个工作日内予以公告并一同披露见证法律意见书，且在公告之日起 5 个工作日内由资产支持证券管理人

根据相关法律规定报中国基金业协会备案。资产支持证券持有人大会的大会决议应当自公告之日起生效（简称“生效决议”）。

3）生效决议对全体资产支持证券持有人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、资产支持证券管理人、资产支持证券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资产支持证券份额享有或承担。若发生不当行使而造成资产支持证券管理人、资产支持证券托管人或其他人的一切损失，由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

（10）特别决议

在基金管理人（代表不动产基金）成为专项计划的唯一的资产支持证券持有人的情况下，针对《标准条款》第 14.2 条约定召集资产支持证券持有人大会事由，如不动产基金的基金份额持有人大会已经做出生效决议或者基金管理人已经根据《基金合同》的约定做出决定的，无需召开资产支持证券持有人大会，由基金管理人（代表不动产基金）根据基金份额持有人大会的生效决议或者根据《基金合同》约定就与专项计划相关的事项直接作出书面决议（简称“特别决议”），并在该等决议上签章后发送给资产支持证券管理人，该等决议与召开资产支持证券持有人大会作出的生效决议具有同等法律效力，对全体资产支持证券持有人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人均具有法律约束力。资产支持证券管理人、资产支持证券托管人应当遵守并执行前述生效决议中的相关约定。

（11）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》或其他资产管理合同约定的，资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第 22.2 条约定协商或解决争议。

（七）项目公司治理安排

1、项目公司人员安排

本基金成立后，将通过专项计划间接持有项目公司 100%股权。

根据拟订的项目公司章程，项目公司不设股东会，由股东根据更新的公司章程行使股东权利；项目公司不设董事会，设执行董事一名，执行董事由基金管理人委派，为公司法定代表人，行使公司章程和基金管理人授予的职权，执行董事每届任期三年，任期届满可以连任；项目公司不设监事会，设监事一名，由基金管理人委派和更换，监事每届任期三年，任期届满可以连任。项目公司设总经理一名，由基金管理人委派，并经执行董事签署决定聘任，总经理可由执行董事兼任，总经理每届任期三年，任期届满可以连任。项目公

司设财务负责人一名，由基金管理人委派，财务负责人直接向基金管理人汇报并对基金管理人负责。

2、治理架构及职权

本基金成立并通过专项计划持有项目公司 100%股权后，将变更项目公司章程。基金管理人委派的执行董事、监事、总经理、财务负责人将根据《公司法》、更新的公司章程行使其职权。

基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司、运营管理机构一致同意，项目公司执行董事、总经理、财务负责人根据项目公司章程及内部管理制度（如有）所做出的任何指令或决定，不得违背基金管理人作出的指令或决定，否则应以基金管理人的指令及决定为准。

（八）流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上海证券交易所《上海证券交易所基金业务指南第 2 号——上市基金做市业务（2024 年修订）》及其他相关规定执行。

二、REITs 投资及运营委员会

（一）REITs 投资及运营委员会的职责

1、制定、完善投资及运营决策制度和流程；

2、根据各基金的投资目标、投资策略，确定各基金的投资理念、投资原则以及投资限制标准；

3、对项目组提交的不动产项目投资及交易方案、管理方案进行审议；

4、审定各基金的资产配置方案，根据市场形势调整在类别资产、市场、行业间的分配比例及投资规模范围；

5、决定不动产项目管理工作的深度及具体要求。根据不动产项目管理方案制定投资及运营授权方案，对不动产项目管理的重大事项（包括但不限于超出授权的投资及运营事项）进行审批，对不动产项目管理的期间管理工作进行后续跟踪；

6、评估各基金的业绩表现和风险状况；

7、研究公司经营管理层下设的合规与风险管理委员会对项目投资及运营有关问题的意见和建议。

（二）REITs 投资及运营委员会的组成

REITs 投资及运营决策委员会人员由常任委员和专家委员组成。投资及运营决策委员会主席由总经理担任。常任委员由总经理、不动产投资信托基金分管领导、不动产基金部负责人、运营部负责人、风险管理部负责人组成，常任委员为职务制，如遇人员调整或岗

位变动，常任委员资格自动失效，并由接任者履职。专家委员由经投资及运营决策委员会主席提名并经常任委员审议通过的不动产基金部相关人员担任。督察长、首席风险官、合规稽核部负责人、产品部负责人及前述部门相关人员可列席会议。

（三）REITs 投资及运营委员会会议的议事规则

REITs 投资及运营委员会会议分为定期会议和不定期临时会议。不动产基金部基金经理向 REITs 投资及运营委员会提交资产配置及项目运营管理方案。

1、委员出席会议的方式

REITs 投资及运营委员会委员应亲自现场出席会议，因客观原因不能现场出席的，可采取电话、网络视频、邮件等方式或书面方式参与。

2、表决

REITs 投资及运营决策委员会会议至少常任委员和专家委员总人数的三分之二参加方可视为有效会议。

（1）REITs 投资及运营委员会实行投票表决制，REITs 投资及运营委员会委员一人一票。

（2）REITs 投资及运营委员会的会议议案，必须由三分之二以上的参会委员投票表决同意方能通过。REITs 投资及运营委员会主席具有一票否决权。REITs 投资及运营委员会委员因故不能出席时，可书面或邮件委托其他同事代为行使职权。参会委员对投票行为承担相应责任，不得投弃权票。

存在以下情形之一的 REITs 投资及运营委员会委员，应回避表决：

1）本人或其配偶直接或间接持有原始权益人股份；

2）本人或其配偶在原始权益人或其控股股东、实际控制人处担任董事、监事或高级管理人员；

3）存在其他与原始权益人存在直接利益关系的情形；

4）存在与特定会议议案利益冲突的情形。

如因回避表决情形导致参会委员人数不足常任委员和专家委员总人数三分之二的，由 REITs 投资及运营委员会主席指定人员作为临时委员参会投票表决。指定的人员需不涉及回避表决的情形。

3、决议生效

REITs 投资及运营委员会决议必须经全体参会委员签署意见并签字。参会委员对其投票表决的意见负责。

三、基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

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

（一）召开事由

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

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金的合并；

（3）更换基金管理人；

（4）更换基金托管人；

（5）提前终止《基金合同》；

（6）延长《基金合同》期限（但由于不动产项目收费期限延长，导致《基金合同》期限相应延长的，无需召开基金份额持有人大会）；

（7）对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（8）变更本基金投资范围；

（9）金额超过基金净资产 20%的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（10）本基金进行扩募；

（11）本基金成立后发生的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）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（13）变更基金类别；

（14）变更基金份额持有人大会程序；

（15）提前终止上市，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）除《基金合同》约定的解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人提议解聘、更换运营管理机构的；

（17）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的对《基金合同》当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及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实施和/或修改，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和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用的收取；

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

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

（4）因相关的法律法规、上海证券交易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；

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

（6）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；

（7）基金管理人在发生解聘运营管理机构的法定情形时，解聘运营管理机构，对应修改《基金合同》及相关文件；

（8）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（9）若上海证券交易所、中国结算增加了基金上市、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

（10）在不动产项目文件约定的不动产项目收费期届满后，江苏交控或其指定关联方有权优先无偿受让不动产项目（含项目公司股权、不动产项目资产）。在江苏交控或其指定关联方行使优先收购权时，本基金应按照前述安排进行转让和移交，且无需召开基金份额持有人大会；

（11）不动产项目收费期限延长的，导致《基金合同》期限相应延长；

（12）本基金所持全部资产支持证券或专项计划终止，并完成清算分配的或在《基金合同》期限届满前全部变现，从而终止《基金合同》；

（13）在《基金合同》生效之日起 6 个月内，本基金所持有的专项计划未成功设立，或本基金未成功购入全部资产支持证券，或专项计划未成功购入项目公司的全部股权的，从而终止《基金合同》；

（14）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》；

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

（二）会议召集人及召集方式

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

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

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

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

（三）召开基金份额持有人大会的提案与通知

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

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

4、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。

5、当出现《基金合同》约定的基金份额持有人大会召开事由时，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，可以向基金份额持有人大会提出议案。

6、召集人在发出基金份额持有人大会通知后，不得增加新的提案。

（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和监管机关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《基金合同》约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或《基金合同》约定的其他方式进行表决。召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

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及/或网络投票的计票进行监督。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及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票的，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/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票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/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票；

（4）上述第（3）项中直接出具表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见/进行网络投票的代理人，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

议事内容为本部分“一、召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

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。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条及《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

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，由出席会议的基金托管人授权代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 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需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议

除法律法规规定或《基金合同》约定须以特别决议通过事项以外，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。

2、特别决议

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

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金的合并；

（3）更换基金管理人；

（4）更换基金托管人；

（5）终止《基金合同》；

（6）对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（7）金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产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）；

（8）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（9）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

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

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。

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。

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。

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

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

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。

（八）生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按规定在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

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

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

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

第二节 运营管理安排

一、运营管理协议的主要内容

本项目将由基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司作为委托方共同委托沿江高速公司担任本不动产项目的运营管理机构。

（一）协议各方的主要权利义务

华泰资管担任基金管理人和资产支持证券管理人。

1、基金管理人（同资产支持证券管理人）的权利义务

（1）华泰资管有权制定运营管理制度和决策重要运营管理事项。

（2）华泰资管有权查阅运营管理机构与不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。

（3）华泰资管有权定期（月度或季度）对不动产项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理机构的运营管理服务提出合理建议和意见。运营管理机构应当充分尊重华泰资管的监管及检查权利，并在华泰资管就运营管理服务提出合理建议和意见时予以积极响应，并在合理期限内按照华泰资管的建议和意见进行整改、改进或者完善。

（4）在发生《运营管理服务协议》约定的解聘情形时，华泰资管有权按照《运营管理服务协议》约定的方式解聘运营管理机构。

（5）华泰资管应当按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付浮动服务费，并促使项目公司按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付基础服务费。

（6）华泰资管应当配合运营管理机构履行运营管理职责，并应当派员负责项目公司的财务管理。

（7）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

2、项目公司的权利义务

（1）项目公司有权查阅运营管理机构与不动产资产运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。

（2）项目公司有权取得不动产资产的运营收益（包括通行费收入、服务设施经营收入、广告经营收入及其他收入等）；

（3）项目公司有权定期（月度或季度）对不动产资产的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理机构的运营管理服务提出合理建议和意见。运营管理机构应当充分尊重项目公司的监管及检查权利，并在项目公司就运营管理服务提出合理建议和意见时予以积极响应，并在合理期限内按照项目公司的建议和意见进行整改、改进或者完善。

（4）项目公司应当按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付基础服务费。

（5）项目公司应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（6）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

3、运营管理机构的权利义务

（1）运营管理机构有权按照《运营管理服务协议》的约定履行运营管理相关职权。

（2）运营管理机构有权按照《运营管理服务协议》的约定收取运营管理服务费。

（3）运营管理机构应当按照诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理职责、保守商业秘密、采取适当措施避免可能出现的利益冲突、配合履行信息披露义务。

（4）如运营管理机构为提供《运营管理服务协议》项下的服务需要聘用雇员，运营管理机构应自行负责管理并协调由运营管理机构聘请的雇员的所有雇用条款和条件，并支付该等雇员的所有报酬。

（5）在运营管理服务期限内（含续约期内）保证不动产项目的正常运营与状态良好。

（6）运营管理机构应当合理精心组织项目公司的运营，节省不动产项目的运营成本，避免不必要的费用和成本支出。

（7）加强对运营管理机构运营管理团队的监督管理，如发现不称职者应及时予以撤换；同时为确保不动产项目运营管理的稳定，运营管理机构应尽量保证其派驻主要管理人员的相对稳定。

（8）除了《运营管理服务协议》其他约定和限制，未经华泰资管书面批准，运营管理机构不得：

1）转让、处置不动产项目或项目公司的任何资产，或者在该等资产上设定任何权利负担；

2）代表华泰资管和项目公司提起任何与服务区租户/经营户、广告合作方、司机、乘客等主体之间的诉讼或法律程序之外的其他诉讼或法律程序；

3）以项目公司或自身的名义签署、修改、终止任何与不动产项目运营相关的合同，但《运营管理服务协议》另有约定的除外；

4）代表华泰资管和项目公司商讨、谈判或同意任何合同、交易或付款，但《运营管理服务协议》另有约定的除外；

5）以华泰资管和项目公司的名义对外提供借款或借入相关款项；

6）从事华泰资管书面告知运营管理机构不得从事的其他事项。

（9）运营管理机构拟同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务的，应当提前告知华泰资管并说明是否与运营管理协议项下不动产项目存在同业竞争；未经华泰资管同意，运营管理机构不得为其他与《运营管理服务协议》项下不动产项目存在实质竞争关系的资产提供运营管理服务。

（10）运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时持有其他不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保《运营管理服务协

议》项下的不动产项目独立运营、确保隔离不同不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同不动产项目在运营管理方面的交叉。

（11）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

（二）运营管理服务内容

1、委托给运营管理机构的职责

在《运营管理服务协议》期限内，委托方委托运营管理机构提供以下运营管理服务。

（1）合同谈判及执行

负责谈判并执行不动产资产运营过程中需要签署的所有合同文本，申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记。

为免疑义，除《运营管理服务协议》另有约定外，不动产资产运营过程中需要签署的所有合同文本需经项目公司确认后方可签署。

（2）不动产资产收费管理（包括车辆通行费收入、清排障收入、服务设施经营收入、广告经营收入等收费项目）

负责组织制订收费相关规章制度，认真贯彻执行国家收费政策和收费规章制度；负责收费站人员的聘用、管理、考核、培训、教育工作，负责指导和考核收费管理工作，做到应征不漏、应免不征，杜绝徇私舞弊和贪污行为；负责对业务数据及财务数据的复核和校验；负责收费设施设备的使用、巡检、保养和日常管理工作，负责收费机电系统更新、升级、改造计划方案等的编制与审核工作；负责通行费解缴，票卡和账表的管理，并做好日常收费管理、稽查和考核工作；审核票款卡、清分账等数据资料，负责通行费、量等报表的填报、分析、预测等审核工作；负责组织开展收费营销工作；负责收费人员定期业务培训指导工作；加强对运营的相关收费系统、监控系统、通讯系统、供配电系统等进行必要的升级、改造与完善，提高收费效率；负责应收款的催收等。

（3）信息化管理职责

负责不动产资产全线紧急情况指挥调度指令的传达和发布工作，保障信息上传下达和及时性。负责不动产资产全线的路况信息及各类特殊事件信息的搜集、整理、汇报工作。负责不动产资产全线各类突发事件信息的搜集及上报，按照公司值班领导或安全部门相应指令，启动相应应急预案工作。负责不动产资产全线客服热线、投诉处理受理及通行路径业务稽查和上报工作。负责不动产资产全线的话务值班、应急值班管理工作，及时发现各类异常情况并上报公司领导及相关部门。基金管理人有权对事故及处理情况的及时性和合规性进行检查。

（4）投保事宜

为不动产资产选择并购买以项目公司为唯一受益人的足额的财产保险和公众责任保险等保险，在保险期限届至前，配合项目公司办理不动产资产商业保险的续保，确保不动产资产商业保险不发生中断；代表项目公司进行保险理赔事宜。

不动产资产因发生保险事故影响正常运营的，运营管理机构应协助项目公司采取措施及时恢复正常运营，包括但不限于对事故路段进行清障、施救、维修等修复工作，相关费用按照《运营管理服务协议》约定履行预算外支出审批流程；保险事故所获理赔款项由项目公司所有。

（5）服务区、停车区的管理

根据相关法规要求对服务区、停车区的安全生产、消防、环境卫生、商品质量、文明经营等工作进行监督和检查。依照不动产项目服务区、停车区的管理规定或标准并结合不动产资产特点督促相应承包方开展文明服务、优质服务等文明行业创建活动和行风评议活动。保障不动产项目沿线服务区和停车区良好运转、相关广告设施充分利用。维护良好的绿化和生态环境，并按合同或收费规则及时收取相关费用并催收款项。

（6）不动产资产日常检查、运营、监测与维护等事项

负责不动产资产日常检查、运营、监测与维护等事项。配合高速公路交通安全管理机构、高速公路管理机构等部门做好路政管理和清障施救工作，保证处于良好的技术状态和运营状态，及时发现路损和侵犯路权情况；报告行政执法部门立案调查，实现路产索赔，确保路产路权不受侵犯，相关索赔款项由项目公司所有。相应的，运营管理机构应协助项目公司根据上一年度路产索赔金额结合交通量增长情况，按照《运营管理服务协议》约定，将路产索赔事项专项维修预算列入年度运营预算，并按照《运营管理服务协议》约定执行预算管理。负责日常运营中涉及的安保、消防、通讯及紧急事故管理等事项。

如因自然灾害及其他不可抗力因素、重大交通事故等特殊情形导致不动产资产道路中断、受损等，应配合公安机关高速公路交通安全管理机构、高速公路管理机构等部门及项目公司做好预案（综合预案、专项预案和现场工作方案）制定并按有权部门要求组织应急养护维修工作；相关费用若不属于经华泰资管批准的预算范围内的事项，应依据费用类型，按照《运营管理服务协议》约定履行预算外支出审批流程。

（7）日常养护管理

按照国家和地方规定的技术标准、规范和操作规程，负责不动产资产的养护管理，主要是指为了保持高速公路及其附属设施的正常使用功能，而进行经常性、周期性的养护和维修工作，使高速公路及其附属设施保持完好状态，确保原有道路状态和使用品质不下降的小修保养工程，包括：保洁、绿化、路基、路面、桥涵、隧道、交通工程及沿线设施（系指为保护、养护公路和保障公路安全畅通所设置的公路防护、排水、照明、供水供电、

养护、管理、服务、交通安全、监控、机电、通信、收费等设施、设备以及专用建筑物、构筑物、档案资料和软件等）的维护保养和修补，以及日常养护管理的工程设计、监理、巡查等服务。

（8）在《运营管理服务协议》约定的职责范围内维护与管理运营不动产资产，以及项目公司所持有的土地等其他各项财产及财产权利。

（9）申请、维持、更新或补办（如适用）与不动产资产的建设、运营、养护、绿化与水土保持等事项以及与相关权益、土地、税费等相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料；涉及的相关费用成本按照《运营管理服务协议》约定的预算管理条款执行。

（10）申请相关政府补贴、补助、奖励金或者其他类型的款项。

（11）配合华泰资管对不动产资产和自身管理工作的检查，包括但不限于提供日常管理资料核查，向华泰资管提交审批事项和定期管理。

（12）经各方协商一致的其他与不动产资产运营管理有关的事项。

2、聘请运营管理机构协助的职责

在《运营管理服务协议》期限内，委托方聘请运营管理机构协助支持委托方完成以下运营管理工作。

（1）运营管理手册及制度

运营管理机构应协助项目公司根据不动产资产的项目属性、行业特点及政策法规等要素及时制定、调整、更新或改进各项运营管理手册、制度及流程，并报华泰资管审批完成后实施。各方应严格按照华泰资管与运营管理机构共同认可的运营管理手册及运营管理制度实施不动产项目运营管理的各项工作。

如因政府主管部门要求拟对该等手册或制度进行调整或更新的，运营管理机构应协助项目公司编制调整或更新方案，并在提交华泰资管审批完成后实施。

（2）运营计划

1）运营计划的编制

运营管理机构应协助项目公司于每年 12 月 31 日前完成不动产资产下一自然年度运营计划的编制，并提交华泰资管审批。若华泰资管对年度运营计划有修改意见的，运营管理机构应协助项目公司完成对运营计划的修编、调整，年度运营计划应不晚于下一自然年度的 1 月 31 日前审批完毕。

为免疑义，《运营管理服务协议》生效之日所在自然年度剩余期限内的运营计划应由运营管理机构协助项目公司于《运营管理服务协议》生效之日起 15 日内完成编制，并提交华泰资管审批；若华泰资管对运营计划有修改意见的，运营管理机构应协助项目公司完成对运营计划的修编、调整，该运营计划应不晚于《运营管理服务协议》生效之日起 30 日内完成审批。

年度运营计划审批完成后，如拟对年度运营计划进行调整的，运营管理机构应协助项目公司编制调整方案，并提交华泰资管审批。

2）运营计划的内容

年度运营计划应包括年度运营预算和不动产项目日常养护计划。其中，年度运营预算应包括不动产项目当年的日常支出事项和资本性支出事项。

（3）资本性支出计划

1）资本性支出计划的编制

运营管理机构应协助项目公司于资本性支出项目正式启动前 15 日完成不动产资产资本性支出计划的编制，并提交华泰资管审批。若华泰资管对资本性支出计划有修改意见的，运营管理机构应协助项目公司完成对资本性支出计划的修编、调整，华泰资管应于收到资本性支出计划的 30 日内反馈。

资本性支出计划审批完成后，如拟对资本性支出计划进行调整的，运营管理机构应协助项目公司编制调整方案，并提交华泰资管审批。

2）资本性支出的拨付

资本性支出计划审批完成后，若需进行资本性支出的，运营管理机构应编制《资本性支出申请报告》，载明资金使用计划及申请拨付的具体金额。

若《资本性支出申请报告》申请拨付的资本性支出符合经华泰资管批准的资本性支出计划的，则华泰资管应批准《资本性支出申请报告》，并按运营管理机构申请的金额，在项目公司完成必要的内部审批流程后方可对外支付。

3）资本性支出事项

资本性支出计划项下的管理制度由项目公司制定，并根据项目公司制定的具体制度实施，运营管理机构应予以必要的协助。

同时，华泰资管有权聘请第三方机构对大中型项目招投标文件、方案、可行性研究报告（如有）、设计文件、采购清单及控制价、验收报告等事项进行审核，并提出修改意见。

（4）运营预算编制

运营管理机构应协助项目公司于每年 12 月 31 日前，基于拟批准的运营计划，完成下一年度运营预算的编制，并提交华泰资管审批。若华泰资管对年度运营预算有修改意见的，运营管理机构应协助项目公司完成对年度运营预算的修编、调整，年度运营预算应不晚于下一自然年度的 1 月 31 日前审批完毕。单个自然年度的年度预算应按照拨付预算的频率细化至每季度，年度运营预算应列明不动产项目当年计提的大修改造费用。

为免疑义，《运营管理服务协议》生效之日所在自然年度剩余期限内的运营预算应由运营管理机构协助项目公司于《运营管理服务协议》生效之日起 15 日内完成编制，并提交华泰资管审批；若华泰资管对运营预算有修改意见的，运营管理机构应协助项目公司完成对运营预算的修编、调整，该运营计划应不晚于《运营管理服务协议》生效之日起 30 日内

完成审批。若华泰资管对年度运营预算中基础服务费、不动产项目当年的日常支出事项和资本性支出事项存在疑问，运营管理机构应协助提供相应说明材料证明合理性。对于合理的基础服务费、不动产项目当年的日常支出事项和资本性支出事项，华泰资管不应否决。

年度运营预算审批完成后，如拟对年度运营预算进行调整的，运营管理机构应协助项目公司编制调整方案，并提交华泰资管审批。

（5）预算管理

1）预算内支出管理

每个自然季度的最后一个工作日前的第 5 个工作日前，运营管理机构应编制下一季度的《季度预算申请报告》，载明资金使用计划及申请的季度预算金额。为免疑义，不动产基金设立后的 5 个工作日内且不晚于不动产基金设立日所在自然季度的最后一个工作日，运营管理机构应编制不动产基金设立日所在季度及下一季度的《季度预算申请报告》，载明资金使用计划及申请的季度预算金额。

如当年度的年度运营预算审批尚未完成，如项目公司因经营需要确需开支，华泰资管可按照最近一自然年度对应季度的《季度资金计划执行报告》中所列明的预算实际发生数先行支付。

在年度运营预算内的支付事项，运营管理机构协助项目公司在完成必要的内部审批流程后方可对外执行支付。项目公司应在完成必要内部审批流程后 3 个工作日内履行完毕付款审批流程。特别地，如在年度运营预算内发生无合同付款依据的 50 万元以上的支付事项，运营管理机构应协助项目公司向华泰资管提出申请，并提交详细资金使用说明，华泰资管应在收到书面申请后 15 日内完成审批，并将审批结果书面通知运营管理机构。项目公司应在华泰资管审批后 3 个工作日内履行完毕付款审批流程。

2）预算外支出管理

如某一季度所在自然年度内截至该季度已累计对外支付的运营支出超过了年度运营预算中截至该季度的累计预算，如需继续对外支付的，运营管理机构应协助项目公司提前 5 个工作日向华泰资管提出书面申请，并提交相关的付款证明材料；华泰资管应在收到书面申请后 15 日内完成审批，并将审批结果书面通知运营管理机构。对外支付的预算外费用需经过华泰资管的审批同意后，方可由项目公司执行后续支付安排。

就预算外支出而言，若某一笔预算外支出属于紧急临时事项项下需支付的金额，运营管理机构首先应按安全第一的原则及时制定现场处治方案并将处治方案和预估的处治费用报备华泰资管，保存好现场的影像资料，并先行垫付相关支付费用及同类存款利息；在保证现场安全后，加快组织制定详细的处治方案和已垫付的费用支出明细报华泰资管审批，华泰资管应在运营管理机构提起申请后 10 个工作日内完成审核和支付流程。

项目公司按照年度预算计提的大修改造费用，在需要实际对外支付时，参照上述预算外支出审批流程执行。

3）预算执行报告

运营管理机构应协助项目公司编制年度运营预算并监控资金计划执行情况，每季度编制包括年度预算中当季度的预计发生数、实际发生数和差异分析内容、资本性支出情况（包括资金使用、合同签订及履行情况、招投标情况等）的《季度资金计划执行报告》，并附随该季度的项目公司财务报表，不晚于每季度结束后 15 个工作日内向华泰资管提供。华泰资管可自行或聘请审计师对项目公司的资金执行情况进行检查。

（6）证章管理

1）项目公司公章、法定代表人名章、营业执照（正副本）、财务专用章、发票专用章、其他经印章管理制度确认有权对外代表项目公司的印鉴、不动产项目相关权证以及其他与项目公司主体或不动产项目资质相关的档案资料原件，除非华泰资管另有指令，否则均由华泰资管专人保管。华泰资管委托运营管理机构进行监督，使用前需按照证章管理制度确定的流程进行审批。经项目公司内部流程审批后，运营管理机构应协助项目公司通过电子邮件、OA 系统等形式将需用印文件以及相关资料提交华泰资管进行审核，华泰资管应在 5 个工作日内进行审核，经华泰资管审核同意后，方可由项目公司印章保管员配合进行使用。

2）对于公章、法定代表人名章、财务专用章、发票专用章、其他经印章管理制度确认有权对外代表项目公司的印鉴的用章事项，经相关流程审批后，方可由证章保管人员配合完成用印。

3）对于营业执照（正副本）、不动产资产相关权证以及其他与项目公司主体或不动产资产相关的档案资料原件的使用、借出等事项，经相关流程审批后，方可由保管人员取出使用。

4）运营管理机构应当协助项目公司在每个自然月度结束后 5 个工作日内向华泰资管提供项目公司当月用印台账记录。华泰资管有权随时调阅查看项目公司的章证照使用审批流程记录、台账记录等，对项目公司的章证照使用进行监督管理。

5）华泰资管应建立证章管理、使用机制，妥善管理项目公司的各种证章，项目公司应予遵守及配合。

6）运营管理机构不可撤销地向华泰资管承诺，其将协助项目公司按照《运营管理服务协议》有关约定使用相关证章。

（7）账户及财务管理

1）账户开立

项目公司应确保在不动产基金成立后 15 个工作日内完成《运营管理服务协议》附件二所列账户的注销手续。

项目公司原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经华泰资管同意后，由华泰资管或授权运营管理机构协助项目公司完成开户流程并按照《运营管理服务协议》

的约定管理该等账户。项目公司应当就项目公司的全部账户为华泰资管开通网银查询权限。特别地，各方对于包括现金通行费拆分账户、资金运作账户的使用约定如下：

（a）现金通行费拆分账户

现金通行费拆分账户包括现金通行费拆分账户（汇总账户）、现金通行费拆分账户（汾湖收费口）、现金通行费拆分账户（北厍收费口）、现金通行费拆分账户（黎里收费口）、现金通行费拆分账户（平望收费口）、现金通行费拆分账户（横扇收费口）、现金通行费拆分账户（七都收费口）等账户[其中，除通行费拆分账户（汇总账户）之外的现金通行费拆分账户统称为“现金通行费拆分账户（收费口账户）”]。现金通行费拆分账户（汇总账户）主要用于接收自现金通行费拆分账户（收费口账户）划转的现金通行费、进行现金通行费拆分账并定期向资金运作账户划付现金通行费收入的账户。现金通行费拆分账户（收费口账户）主要用于接收现金通行费收入，并定期向现金通行费拆分账户（汇总账户）划分现金通行费收入的账户。

现金通行费拆分账户对外划款时，应根据华泰资管、项目公司以及中国建设银行股份有限公司江苏省分行（“监管银行”）签署的《江苏沪苏浙高速公路有限公司资金监管协议》（“《项目公司资金监管协议》”）的约定执行。

（b）资金运作账户

资金运作账户主要接收不动产项目运营收入及其他收入资金，支付包括因不动产资产的运营而承担的经营成本及费用、相关税费等支出；用于债务清偿、分配股东红利、支付基础服务费、缴纳统筹发展费、进行合格投资等相关货币资金收入和支出。

资金运作账户对外划款时，应根据《项目公司资金监管协议》的约定执行。

2）财务管理

运营管理机构应协助并监督项目公司进行具体的财务管理事项，包括但不限于日常记账、报表编制、凭证维护、现金盘点、银行余额调节、往来对账、付款申请等。

华泰资管应当委派 1 名财务人员负责执行并监督项目公司的财务管理工作。运营期间内，按《运营管理服务协议》约定需报送华泰资管审核的相关财务事项，需首先由华泰资管委派的财务人员审核同意，再报送华泰资管审批。项目公司应为华泰资管委派的财务人员在相关 OA 流程及账务系统中开通财务审核权限。华泰资管委派财务人员的其他岗位职责以项目公司内部管理制度的规定为准。

3）财务核算审核

华泰资管应当委聘审计师对不动产项目的财务管理进行定期审核。

华泰资管有权委托第三方专业机构定期或者在华泰资管认为有必要时对项目公司的财务核算情况进行审阅复核，运营管理机构有义务协助项目公司将财务复核所需的资料提供给华泰资管并配合相关工作，第三方专业机构的费用由项目公司承担。

运营管理机构有义务协助项目公司配合华泰资管及其聘请的第三方专业机构查询、审阅财务项目公司账簿和财务资料，包括向华泰资管及其聘请的第三方专业机构提供财务复核所需的必要资料，包括但不限于银行账户查询权限、银行对账单、财务报表、科目余额表、序时账、合同台账、租赁合同、会计凭证、按客户核算的收入/预收账款/应收账款等。

运营管理机构应协助并监督项目公司于每个季度首月（即 4 月、7 月、10 月和次年 1 月）的一个月内向华泰资管提交上一季度资金运作账户的收支记录，并将税金计算表、纳税申报表、完税凭证等资料的扫描件发送给华泰资管。

4）收入监管

资金运作账户开立且《运营管理服务协议》生效后五个工作日内，项目公司其他账户内的资金（如有）应当全部划转至资金运作账户（按《运营管理服务协议》另有约定的除外）。

（8）档案管理

运营管理机构应建立完整的项目建设、运营档案，在项目运营过程中将档案相关资料等进行定期整理、汇编；

华泰资管监督项目公司建立档案归集管理机制，确保不动产项目运营过程中的各项资料、文档、档案等及时归集和保管。

（9）纠纷及争议解决

运营管理机构应协助项目公司解决、处理不动产项目经营过程中产生的与服务区租户/经营户、广告合作方、司机、乘客等主体之间的纠纷。如需对前述主体提起诉讼、仲裁或启动其他相关司法程序时，应协助项目公司及时提起诉讼、仲裁、申请强制执行或启动其他相关司法程序，通过前述程序维护项目公司和不动产项目的利益。协助处理相关纠纷时，应不影响项目公司和不动产项目的正常运营。

（10）政府沟通协调

运营管理机构应协助项目公司进行不动产资产建设、运营、维护、管理过程中与政府部门的沟通、协调。经项目公司授权后代表项目公司出席各类活动，例如各类政府部门举办的活动、行业内活动、各项接待、各类客户活动。

运营管理机构应代表基金投资者及华泰资管的利益和地方政府和相关部门主动协调沟通，最大程度实现基金及华泰资管的目标。

（11）合规经营

在《运营管理服务协议》约定的职责范围内维持不动产项目合法合规经营，协助项目公司遵守国家及项目公司所在地区关于道路交通管理的各项规定和统一安排。

12）运营管理机构履行前述协助职责时，如因其故意或重大过失给项目公司、华泰资管、基金份额持有人造成损失的，运营管理机构需要承担相应的赔偿责任。

3、没有约定或约定不明确的职责

在不动产项目运营管理过程中，当出现《运营管理服务协议》中没有约定或约定不明确的事项的，各方应当尽快协商签署补充协议，作为《运营管理服务协议》的组成部分。

补充协议签署前，上述事项可由运营管理机构协商华泰资管共同或先行处理。上述事项属于重大突发或紧急情况的，运营管理机构应当秉承基金份额持有人利益优先原则首先予以处理和应对，并及时将相关情况及进展报告华泰资管。因处理前述重大突发或紧急情况所产生的合理费用由项目公司向运营管理机构或实际处理主体进行结算。

运营管理机构履行没有约定或约定不明的职责时，如因运营管理机构的故意或重大过失导致相应职责的履行违反现有法律法规和其他监管政策的要求或者明显与不动产项目的正常经营需求相悖，给项目公司、华泰资管、基金份额持有人造成损失的，运营管理机构需要承担相应的赔偿责任。

4、如国家和地方政府对不动产项目的运营管理另有监管要求的，运营管理机构应在符合该等要求的前提下运营管理不动产项目，确保不动产项目的合法合规。

5、转委托限制

运营管理机构不得将《运营管理服务协议》约定的受委托运营管理主要职责转委托给其他机构。

（三）业务移交和返还

1、移交

受限于法律法规的相关规定及为履行《运营管理服务协议》项下运营管理相关职责所需，不动产基金设立后 10 个工作日内，华泰资管、项目公司及运营管理机构应签署形式和内容符合华泰资管要求的书面移交清单，并由华泰资管、项目公司向运营管理机构移交与《运营管理服务协议》项下委托运营管理事项相关的各项资料、文件、记录，并办理委托运营事项的移交手续。

自移交之日起，运营管理机构应妥善保管并使用所移交的各项资料、文件、记录等，若因运营管理机构原因导致前述资料、文件遗失、损坏、灭失，或因运营管理机构不当使用该等资料、文件等致使委托方或不动产项目遭受任何损失的，运营管理机构应积极补救并承担相应的赔偿责任。

2、返还义务

《运营管理服务协议》终止后，运营管理机构应当在华泰资管合理指定的时间内：（1）立即签署并交付形式和内容符合华泰资管要求的书面文件，向华泰资管指定主体完全转让其在《运营管理服务协议》项下的全部权利、权力、职责和义务；（2）向华泰资管指定主

体转让并交付其取得或持有的一切与项目公司、不动产资产及《运营管理服务协议》有关的资料、文件、记录；以及（3）办理其他必要的、合理的交接手续。

在办理完毕全部交接手续前，若因运营管理机构原因导致前述资料、文件遗失、损坏、灭失，或因运营管理机构不当使用该等资料、文件等致使委托方或不动产资产遭受任何损失的，运营管理机构应积极补救并承担相应的赔偿责任。在办理完毕全部交接手续后，相关资料、文件遗失、损坏、灭失，或因华泰资管不当使用该等资料、文件等致使华泰资管或不动产资产遭受任何损失的，由华泰资管自行承担相关责任。

3、后合同义务

《运营管理服务协议》终止后，第 2 条约定的返还义务履行完毕前，运营管理机构应继续履行不动产项目运营管理职责，努力确保经营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租约问题、纠纷、诉讼等），华泰资管、项目公司应积极配合运营管理机构的移交和交接工作。

（四）安全生产职责

1、在不动产项目运营管理过程中，各方应共同加强对不动产资产的安全生产管理，接受政府有关部门和上级的监管，严格按照《中华人民共和国安全生产法》中“管行业必须管安全、管业务必须管安全和管生产经营必须管安全”的要求，压实各级的安全生产责任，提高项目安全生产水平，确保安全生产。

2、运营管理机构应当协助项目公司确保具备《中华人民共和国安全生产法》和有关法律、行政法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产条件；不具备安全生产条件的，不得从事生产经营活动。

3、运营管理机构应当协助项目公司建立相应的机制，加强对全员安全生产责任制落实情况的监督考核，保证全员安全生产责任制的落实。

4、运营管理机构必须对安全设备进行经常性维护、保养，并定期检测，保证正常运转。维护、保养、检测应当作好记录，并由有关人员签字。

5、运营管理机构应当教育和督促运营管理人员严格执行项目公司的安全生产规章制度和安全操作规程。

6、基金管理人应确保项目公司应当具备的安全生产条件所必需的资金投入，并对由于安全生产所必需的资金投入不足导致的后果承担责任。

7、基金管理人应当安排用于不动产项目配备劳动防护用品、进行安全生产培训的经费。

8、若项目公司发生安全生产责任事故的，各方应依据国家有关安全生产法律、法规及行业、监管规定、项目公司相关安全管理制度等，并结合具体事故中各方主体的过错程度，承担相应的安全生产责任。

（五）解聘情形和程序

1、法定解聘情形

若发生以下事件之一的，则华泰资管有权直接解聘运营管理机构而无需召开基金份额持有人大会投票表决，《运营管理服务协议》在华泰资管发出的解聘通知中载明的终止日期终止：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失（重大损失是指超过基金净资产 10%及以上的经济损失）；

（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无法继续履职。

2、解聘的程序

（1）发生上述解聘情形之外的其他情形的，华泰资管认为需要解聘、更换运营管理机构的，则应当提交基金份额持有人大会投票表决；与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决。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的，可进行运营管理机构的解聘和更换。

（2）在解聘通知中载明的终止日期前，华泰资管应重新选聘一家继任运营管理机构继续提供运营管理服务，并履行不动产基金、专项计划的相关流程；继任运营管理机构应具备优于原运营管理机构的运营管理能力（项目运营管理经验、配备运营管理人员数量及经验、公司治理能力与财务状况等），包括但不限于：独立的法人机构，投资、建设或运营管理的高速公路收费里程合计不低于 100 公里（不得持有或管理与不动产项目资产平行、方向相同且构成车辆实质性分流的竞争性收费公路）；华泰资管应按照与《运营管理服务协议》条款和条件实质相同的原则与其签订新的《运营管理服务协议》，并由继任的运营管理机构享有并承担运营管理机构在《运营管理服务协议》项下实质相同的全部权利、权力、职责和义务，同时继任的运营管理机构应承担并履行原运营管理机构对外部各方的承诺、责任和义务。

（3）华泰资管发出运营管理机构解任通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，并接受华泰资管的监督，直至下列日期中的较晚者：1）华泰资管任命继任运营管理机构生效之日；2）运营管理机构解任通知中确定的日期。

（4）在继任运营管理机构被任命后，被解任的运营管理机构应协助委托方向继任运营管理机构移交与标的公路及相应标的公路权益运营管理有关的全部资料。因运营管理机构原因而被解任所发生的费用应由运营管理机构承担。

（六）协议违约、终止和争议解决方式

1、违约责任

（1）各方应严格遵守《运营管理服务协议》的约定，任何一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施并赔偿损失等违约责任。

（2）运营管理机构的违约情形包括：

1）运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、不动产基金造成损失的；

2）运营管理机构未配合华泰资管等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的；

3）运营管理机构违反保密义务的；

4）运营管理机构未采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，给项目公司、不动产基金造成损失的；

5）运营管理机构违反相关法律法规、《运营管理服务协议》约定的其他事项。

（3）若一方违反《运营管理服务协议》明确规定的承诺或义务导致其他方造成直接实际损失，违约方应向守约方作出赔偿并使之免受损害。对于归因于违约方而引起的针对守约方提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果守约方被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费）而付出任何款项，违约方应向守约方偿付或赔偿该等款项。尽管有上述规定，如果委托方已经从运营管理机构之外的其他方获得补偿的，运营管理机构无须就该等索赔向委托方承担责任，且对于保单可实际理赔金额之内的委托方受偿事项，运营管理机构亦无须向委托方承担责任。

运营管理机构发生违约情形的，运营管理机构应向委托方作出赔偿并使之免受损害。

（4）就《运营管理服务协议》中约定的由华泰资管、项目公司最终作出决策的运营管理事项而言，运营管理机构仅按照《运营管理服务协议》履行相关职责和义务，相关运营活动的最终决策权（包括但不限于运营计划、运营预算审批、证章管理、账户与财务管理等）均由华泰资管或项目公司作出。因华泰资管或项目公司怠于作出、未能及时作出相关决策，或作出的决策错误最终导致项目公司运营活动中出现纠纷和由此造成第三方损失的，运营管理机构不承担相关责任。

（5）如项目公司未按照《运营管理服务协议》约定按期足额向运营管理机构支付运营管理成本的，项目公司每日按应付未付运营管理成本的 0.05%向运营管理机构支付违约金。

2、协议的终止

发生以下终止情形时，《运营管理服务协议》终止：

（1）《运营管理服务协议》期限届满而未延期；

（2）《运营管理服务协议》各方当事人协商一致终止；

（3）发生运营管理机构解聘情形的。

3、争议解决

凡与《运营管理服务协议》有关的任何争议，由各方协商解决。当一方向另一方发出书面协商通知，协商应立即开始进行。如果在该通知发出后 30 个自然日内争议仍无法得到解决，任何一方有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会（仲裁地点为苏州）按照仲裁时该会届时有效的仲裁规则和程序进行仲裁。各方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决为最终裁决，对各方均具有约束力。

二、运营管理服务费情况

（一）基础服务费

基础服务费对应运营管理机构为本项目提供运营管理服务所发生的必要成本，主要包括人工成本及必要管理成本。

人工成本包括为保障不动产项目正常运营所支出的薪酬福利等。2021 年全年的人工成本为 6,213.58 万元。2022-2023 年，人工成本按照每年 3%的比例较上一年度进行调增，自 2024 年起，人工成本按照每两年 3%的增长率调增，其中的年均指自然年。

必要管理成本包括为保障不动产项目正常运营所支出的差旅费、通讯费和劳动保护费等。2021 年全年的必要管理成本为 100.08 万元，自 2022 年起，必要管理成本按照每年 3%的增长率较上一年度调增。

（二）浮动服务费

浮动服务费=该年度不动产资产净收入×1.1%。其中：（1）首次计提时不满一年的，年度不动产资产净收入为项目公司股权交割日起至当年度最后一日期间的不动产资产净收入；（2）不动产资产净收入需根据项目公司年度审计报告数据进行计算，年度不动产资产净收入=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-外部借款本息（如有）+折旧及摊销，若该公式因为项目公司财务报表科目发生变化需要调整的，需由项目公司、运营管理机构、华泰资管书面达成一致意见。

（三）服务费减免

若国家或相关部门基于新冠疫情原因出台相关规定、政策等要求、鼓励、倡导沪苏浙高速公路进行高速公路收费减免，且沪苏浙高速公路最终实施高速公路减免政策的，运营管理机构将减免浮动服务费，基金管理人将同比例减免基金管理费[减免金额上限以“对应期间内项目公司的运营净现金相较于上一年度同一时期的运营净现金流差额部分”或“剩余收费期间内基金管理人应收取的基金管理费和运营管理机构应收取的浮动服务费之和”（孰低）为准]，以缓释对应期间项目公司因收费减免政策使得收入减少进而导致不动产基金可供分配金额下降的风险。

此外，运营管理机构已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺将采取充分、适当的措施，公平对待《运营管理服务协议》项下受托运营管理的不动产项目和相关竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。因运营管理机构违反《关于避免同业竞争的承诺函》项下承诺内容的原因导致不动产项目收费下降的，基金管理人有权不予支付运营管理机构浮动服务费。

（四）运营管理机构收费的合理性

根据有关法律法规及《运营管理服务协议》，运营管理机构应以不低于运营管理机构管理的其他同类资产的运营管理水平以及不低于行业内同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务，服务内容包括委托的职责、协助的职责以及未在运营管理协议中约定或约定不明的职责。

为履行上述职责，运营管理机构发生的主要成本为人工成本及必要管理成本。本项目运营管理机构收取的费用根据历史实际发生的费用为基础进行确定。因此，基础服务费可以覆盖运营管理机构必备的成本。根据实际运营需要，《运营管理服务协议》中明确约定人工成本、必要管理成本基于历史发生情况按照一定比例增长，增长变化与苏州市吴江区的通胀水平、职工工资水平和运营管理业务开展情况因素相关。

浮动服务费是运营管理机构的报酬，激励运营管理机构勤勉尽责并努力提升不动产项目运营水平，因此浮动服务费通常与不动产项目的运营业绩表现挂钩。

综上，运营管理机构收取的费用可以有效覆盖其成本支出，并对其形成一定的激励，费用收取水平合理。

三、现金流归集安排

（一）账户开立安排

基金托管账户：基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照《基金合同》及托管协议等的约定进行管理。

专项计划账户：资产支持证券管理人以专项计划的名义在资产支持证券托管人开立独立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金专户划付的认购资金、接收回收款、处分收入及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付专项计划利益及专项计划费用以及进行合格投资等，均必须通过该账户进行。

项目公司监管账户：项目公司监管账户系指项目公司在监管银行开立的用于接收运营收入及其他收入资金，并对外进行支付的资金账户，包括现金通行费拆分账户、资金运作账户及被监管人的其他资金账户（如有，另行签订补充协议约定）。其中，现金通行费拆分账户主要接收现金通行费、进行现金通行费拆分账并定期向资金运作账户划付现金通行费收入；资金运作账户主要接收不动产项目运营收入及其他收入资金，支付包括因不动产

资产的运营而承担的经营成本及费用、相关税费等支出；用于债务清偿、分配股东红利、支付基础服务费、缴纳统筹发展费、进行合格投资等相关货币资金收入和支出。

（二）项目公司收入归集安排

（1）通行费收入

通行费收入有三种收取形式，分别为现金交易、移动支付交易和 ETC 交易。目前，江苏省内高速公路的现金交易和移动支付交易的通行费结算管理根据《江苏联网收费公路其他交易通行费结算管理规则（2021 年版）》的要求进行清算、数据审核、拆分、资金划拨及退费等。ETC 交易的通行费结算管理根据《江苏联网收费高速公路 ETC 交易结算管理规则（2021 年版）》的要求进行清算、数据审核、争议处理、退费、拆分及资金划拨等结算业务管理。

江苏高速公路联网营运管理有限公司（简称“省联网公司”）负责组织开展江苏省现金交易、移动支付和 ETC 结算业务的管理工作。江苏通行宝智慧交通科技股份有限公司（简称“通行宝公司”）作为江苏省 ETC 总发行服务机构，负责参与 ETC 和移动支付交易清算及相关业务处理，按照约定周期做好省际轧差资金并与省联网公司对接省内拆分资金的划拨工作。江苏交通控股集团财务有限公司（简称“财务公司”）根据省联网公司提供的拆分数据进行资金的统一清算划拨。

1）现金交易

就现金交易的通行费，沪苏浙公司与监管银行签署《上门收款协议》，各收费站收取的现金通行费每天由监管银行上门解款统一存入现金通行费拆分账户。每周一、周四（节假日顺延）沪苏浙公司根据省联网公司提供的轧差结算报表，对资金进行归集与划拨，将通行费轧差款（如有）划付至财务公司指定账户进行拆分。

在现金通行费拆分账户划拨完成后的 2 个工作日内，监管银行根据有效划款指令将现金通行费自现金通行费拆分账户划付至资金运作账户。

2）移动支付交易

就移动支付的通行费，沪苏浙公司将移动交易数据上传省联网公司，与通行宝公司提供的移动交易对账文件进行勾兑，由省联网公司对移动支付交易进行拆分。通行宝公司将资金划拨至省联网公司在财务公司开立的指定账户。财务公司待通行宝公司资金到账后将归属于沪苏浙公司的移动支付收入划拨到资金运作账户。

3）ETC 交易

就 ETC 交易的通行费，沪苏浙公司将 ETC 交易数据上传至省联网公司，与通行宝公司进行清分结算确认，由省联网公司对 ETC 交易进行拆分。通行宝公司将资金划拨至省联网公司在财务公司开立的指定账户。财务公司待通行宝公司资金到账后将归属于沪苏浙公司的 ETC 交易收入划拨到资金运作账户。

（2）服务设施经营收入、广告经营收入

就服务设施经营租赁收入，承租方直接将租金等收入按照协议约定的频率定期支付至资金运作账户；就广告经营收入，付款方直接将广告经营收入支付至资金运作账户。

（三）项目公司支出及分配安排

现金通行费拆分账户用于：（1）定期划付现金通行费轧差款；（2）定期向资金运作账户划付运作资金。

资金运作账户用于：（1）支付不动产项目承担的费用、税费等支出；（2）债务清偿；（3）分配股东分红；（4）支付基础服务费；（5）支付统筹发展费；（6）进行合格投资等。

第七章 不动产基金

第一节 相关参与机构

一、基金管理人

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

办公地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 21 楼

法定代表人：江晓阳

联系人：司晓彬、朱刚、王轶、陈宇峰、周南、张亮、肖如嘉、魏蓉蓉、王雨川、王若冰、孙志超、孙恺、陆梦琦、国石、刘訢、王海帆、沈天桐、陈海鲲、周维佳

联系电话：400-8895597

二、资产支持证券管理人

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

办公地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 21 楼

法定代表人：江晓阳

联系人：邢曚、吴重骐、汪李平、孙小雯

联系电话：021-68984279

三、基金管理人财务顾问

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王焱、葛馨、刘顿、胡佳尧、屈达、周思杰、黄钰文、王伟同、徐大禹、观淦壬、花放

联系电话：010-60833796、010-60833283、010-60834848

传真：010-60833504

四、基金托管人

名称：中国建设银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

注册资本：556.4516 亿元人民币

法定代表人：张金良

电话：021-60637103

五、基金份额发售机构

（一）直销机构

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

办公地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 21 楼

法定代表人：江晓阳

联系人：孙晶晶

电话：025-83387046

（二）基金管理人可根据有关法律法规的要求，选择其他符合要求的机构销售本基金，并在基金管理人网站公示

基金销售机构的具体名单见基金份额发售公告，基金管理人可依据实际情况增减、变更基金销售机构，并在基金管理人网站公示。

六、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：于文强

联系人：陈文祥

联系电话：（021）68419095

七、出具法律意见书的法律顾问

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

办公地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场 C1 座 9 层

负责人：李卓蔚

联系人：方榕

联系电话：13699275399

八、审计项目公司/审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

办公地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHOB 座 20 层

执行事务合伙人：李尊农、乔久华

联系电话：025-83200662

传真：025-83200662

联系人：龚秋月

经办注册会计师：徐紫明、刘程（审计项目公司）/徐紫明、龚秋月（审阅基金可供分配金额测算报告）

九、不动产项目评估机构/现金流预测机构

1、原评估机构/现金流预测机构

名称：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（现名称：北京北方亚事资产评估有限责任公司）

住所：北京市东城区东兴隆街 56 号 6 层 615

办公地址：北京市大兴区西红门镇鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层

负责人：闫全山

电话：010-83549216

传真：010-83543089

联系人：李德沁

2、新任评估机构

名称：深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

住所：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B 座 B 单元 19 层 1905

办公地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场 19 楼

法定代表人：王卓

电话：18918521166

联系人：宋秋红、张娇、李银昌、谭显会

十、车流量预测机构

1、基金成立前

名称：江苏百盛工程咨询有限公司

住所：南京市江北新区团结路 99 号孵鹰大厦 C 座 12 楼

办公地址：南京市江北新区团结路 99 号孵鹰大厦 C 座 12 楼

法定代表人：方青青

电话：025-8479 1280

联系人：孟倩、田丽娟

2、基金成立后原车流量预测机构

名称：江苏纬信工程咨询有限公司

住所：江苏省南京市秦淮区紫云大道 9 号华设集团 c 幢 8 楼

办公地址：江苏省南京市秦淮区紫云大道 9 号华设集团 c 幢 8 楼

法定代表人：刘鹏

电话：025-86530977

联系人：王相倩

3、基金成立后新任车流量预测机构

名称：重庆交通大学工程设计研究院有限公司

住所：重庆市南岸区学府大道 66 号 25 栋（红楼）

办公地址：重庆市南岸区学府大道 66 号产业楼二楼

法定代表人：赵忠娅

电话：13951033506

联系人：吴其龙

十一、进行验资/审计基金财产/审计项目公司的会计师事务所

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

办公地址：中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

执行事务合伙人：邹俊

联系电话：010-85085000

传真：010-85185111

联系人：倪益

经办注册会计师：王国蓓、倪益

十二、不动产项目运营管理机构

名称：江苏沿江高速公路有限公司

住所：南京市中山东路 291 号

办公地址：苏州市常熟市海虞北路 518 号

法定代表人：阚有俊

联系人：徐长军

联系电话：0512-52333208

第二节 基金管理人

一、基金管理人概况

（一）基本情况

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

办公地址：上海市浦东新区东方路 18 号 21 楼

法定代表人：江晓阳

成立时间：2014 年 10 月 16 日

注册资本：26 亿元人民币

存续期间：持续经营

联系人：王轶

联系电话：400-8895597

华泰证券（上海）资产管理有限公司是经中国证监会证监许可［2014］679 号文批准，由华泰证券股份有限公司设立的全资资产管理子公司；公司经中国证监会证监许可［2016］1682 号文批准，获得公开募集证券投资基金管理业务资格。2014 年 10 月成立时，注册资本 3 亿元人民币。2015 年 10 月增加注册资本至 10 亿元人民币。2016 年 7 月增加注册资本至 26 亿元人民币。

（二）不动产基金业务主办部门情况

基金管理人已设置独立的不动产基金业务主办部门，不动产基金部，部门主要负责不动产基金产品开发的牵头工作，并统筹协调公司其他业务部门的参与工作。目前已配备超过 15 名具备不动产项目运营或不动产项目投资管理经验人员；其中，超过 15 人具备 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验，在人员数量和经验上满足要求。

二、主要人员情况

（一）基金管理人董事、经理及其他高级管理人员

1、基金管理人董事会成员

江晓阳先生，董事长，毕业于河海大学技术经济及管理专业，获硕士学历。曾任华泰证券资产管理总部高级经理、证券投资部投资策划员、金融创新部投资策划员、广州体育东路证券营业部副总经理、北京月坛南街证券营业部总经理、金融创新部总经理、证券投资部总经理。2024 年 1 月加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司董事长。

朱前女士，董事，毕业于复旦大学经济学院世界经济专业，获硕士学位。曾在东方证券有限责任公司、富通基金管理公司、海富通基金管理有限公司任职，曾任中国国际金融有限公司资产管理部机构事业部负责人、执行总经理。2015 年 3 月加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司总经理。

陈天翔先生，董事，毕业于武汉理工大学通信工程专业，获学士学位。曾任东方通信股份有限公司工程师、南京欣网视讯科技股份有限公司项目经理。2007 年加入华泰证券，现任华泰证券股份有限公司执行委员会委员。

焦晓宁女士，董事，毕业于美国乔治华盛顿大学会计学专业，获硕士学位。曾任财政部会计司调研员、证监会会计部副主任，2020 年 1 月加入华泰证券，现任华泰证券股份有限公司执行委员会委员、首席财务官。

王宇捷先生，董事，毕业于法兰克福财经管理大学国际商务专业及银行管理专业，获硕士学位。2013 年加入华泰证券，曾任嘉兴纺工路证券营业部总经理、杭州解放东路证券营业部总经理、泰州分公司总经理，现任华泰证券执行委员会委员，兼任华泰证券北京分公司总经理。

罗新宇先生，男，本科学历，硕士学位，曾任湖南省邵东市委宣传部记者、中国青年报记者、新华社上海分社记者、上海联合产权交易所会员部总经理，后进入上海国盛集团历任集团董事会办公室副主任、战略委副主任、董事会战略与投资决策委员会副主任，现任上海国有资本运营研究院有限公司院长职务。2022 年 12 月起兼任华泰证券（上海）资产管理有限公司独立董事。

张俊杰先生，男，博士研究生学历，曾在美国加州大学圣地亚哥分校全球政策与战略学院历任环境经济学助理教授、环境经济学副教授，2016 年 7 月至今在美国杜克大学尼古拉斯环境学院任环境经济学教授，在昆山杜克大学任环境研究中心主任、环境政策硕士项目主任、可持续投资项目主任等职务。2022 年 12 月起兼任华泰证券（上海）资产管理有限公司独立董事。

曾庆生先生，男，博士研究生学历，曾在上海交通大学安泰经济与管理学院历任讲师、副教授，2010 年 3 月至今在上海财经大学会计学院任副教授，教授，现任上海财经大学会计学院副院长兼任高级会计审计学院副院长、讲席教授、博士生导师。同时，目前兼任全国审计专业教育联盟首届理事会副理事长、中国金融会计学会理事、上海市会计学会理事、海通恒信国际融资租赁股份有限公司独立董事、江苏恒瑞医药股份有限公司独立董事，2025 年 12 月起兼任华泰证券（上海）资产管理有限公司独立董事。

贺香彬女士，女，职工董事，毕业于南京大学行政管理专业，硕士学位。2011 年 7 月至 2015 年 8 月，曾在南京紫金投资集团有限责任公司任职。2015 年 9 月进入华泰证券（上海）资产管理有限公司工作。现任华泰证券（上海）资产管理有限公司工会主席、战略发展部（资管）总经理。2025 年 12 月起兼任华泰证券（上海）资产管理有限公司职工董事。

2、高级管理人员

朱前女士，总经理。（简历请参照上述董事会成员介绍）

司晓彬先生，副总经理，毕业于北京大学教育经济与管理专业，获博士学位。曾在中国建银投资证券、中国中投证券、中国民族证券等机构任职。2016 年 2 月进入华泰证券（上海）资产管理有限公司，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司副总经理、不动产基金部总经理。

刘博文先生，合规总监、督察长、首席风险官、董事会秘书，毕业于天津大学管理科学与工程专业，获硕士学位。曾任华泰证券股份有限公司资产管理总部产品团队负责人，2015 年加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司合规总监、督察长、首席风险官、董事会秘书。

张艳女士，首席信息官，毕业于东南大学计算机系统结构专业，获硕士学位。曾任华泰证券股份有限公司信息技术部机构产品中心负责人。2022 年加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司首席信息官。

（二）为管理不动产基金配备的主要负责人员情况

1、基金经理情况

本基金的基金经理为王轶先生、张亮先生和陈宇峰先生，基金经理的具体专业背景、管理经验介绍如下：

王轶先生，南京大学工业工程专业硕士。2014 年加入管理人华泰资管，从事基础设施与不动产相关的投资工作，曾参与葛洲坝水电收费权项目、顺丰产业园项目、四川高速隆纳高速项目等，涵盖了能源、仓储物流、高速公路等资产类型，具备 10 年以上不动产投资经验。

张亮先生，长安大学桥梁与隧道工程硕士学位，清华大学工程管理硕士学位，高级工程师、中级经济师（金融）、咨询工程师（投资）、国家法律职业资格，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经理。曾任职于广东省南粤交通投资建设有限公司，自 2014 年 7 月参加工作以来，从事高速公路的投资、建设和运营管理以及不动产 REITs 相关工作，具有 10 年以上不动产投资、运营管理经验，现任华泰江苏交控 REIT 基金经理。

陈宇峰先生，中级经济师、中级工程师，东华大学工程管理专业。2010 年至 2013 年曾任职于上海神剑精密机械科技有限公司投资建设处，主要负责园区基础设施及固定资产投资管理工作。2013 年至 2018 年任职于上海市体育俱乐部总务科，主要负责崇明体育训练基地建设，市属体育场馆改造、修缮和运营工作。2018 年至 2020 年任职于上海市长宁区发展和改革委员会，投资管理科，主要负责固定资产投资项目管理工作，包括辖区内市政道路、项目水电气、保障性租赁房等建设项目。2020 年 9 月底加入华泰资管，具备 10

年以上不动产项目运营管理经验。

从上述专业背景、管理经验来看，本基金经理组合具备不动产项目投资或运营管理相关经验，具备担任本基金投资或运营基金经理的专业胜任能力。

2、基金经理兼任情况及兼任安排合理性

截至 2026 年 10 月 30 日，王轶先生和陈宇峰先生已担任管理人管理的华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 的基金经理，张亮先生已担任本公司管理的华泰华住安住 REIT 的基金经理。

综合考量基金管理人管理经验、王轶先生、张亮先生和陈宇峰先生的专业能力、资产类别的差异性、制度安排等方面因素，基金管理人认为王轶先生、张亮先生和陈宇峰先生兼任基金经理具有合理性。具体说明如下：

（1）截至 2026 年 10 月 30 日，华泰资管作为基金管理人管理 6 只已成立的公募 REITs 项目，分别是华泰江苏交控 REIT、华泰宝湾物流 REIT、华泰南京建邺 REIT、华泰苏州恒泰租赁住房 REIT、华泰三峡新能源 REIT 和华泰华住安住 REIT，积累了较为丰富的不动产基金管理和运营经验，在合法合规的前提下可做好各项资源的有效调配。

（2）张亮先生和陈宇峰先生在担任华泰江苏交控 REIT 的基金经理之前，从事多年的产权类不动产项目相关运营管理工作，具备丰富的产权类资产的专业运营能力；王轶先生在担任华泰江苏交控 REIT 的基金经理之前，从事多年的产权类不动产项目相关投资管理工作，具备丰富的产权类资产的投资管理能力。

（3）本基金所投的高速公路资产与华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 所投的租赁住房资产，两只基金所投资的不动产项目类型不同，两只基金的基金经理兼任不存在潜在利益冲突风险；本基金所投的高速公路资产与华泰华住安住 REIT 所投的酒店资产，两只基金所投资的不动产项目类型不同，两只基金的基金经理兼任不存在潜在利益冲突风险。

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

a.内部制度层面

针对公募 REITs 业务，管理人还制定了《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营与管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资及运营决策委员会议事规则（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度（2026 年修订）》（以下简称《公平交易制度》）、《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金

业务工作底稿管理制度（2026 年修订）》以及《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务租赁住房类项目管理制度（2026 年修订）》等，建立了不动产投资信托基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

b.不动产基金的运营管理层面

根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务公平交易制度》（以下简称《公平交易制度》（2026 年修订）），基金管理人管理的不同的不动产基金应聘请不同的运营管理机构，且不同不动产基金的运营管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了各不动产基金项目公司的年度计划及预算原则上应由运营管理机构制定初稿，经基金管理人审批通过后执行，必要情况下，可以聘请外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，《公平交易制度》还明确禁止不同不动产基金之间相互投资和资金拆借行为，上述规定能够直接有效防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，华泰资管已建立了成熟的关联交易审批和检查机制。根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》，公募投资组合的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5%的关联交易，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。同时，基金管理人须对不动产基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

c.项目公司的经营管理层面

管理人委托运营管理机构为底层资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经 REITs 投资运营委员会授权后进行决策，或由基金经理提出项目运营管理方案报管理人相关部门会签或经 REITs 投资运营委员会审议通过后执行。基金经理需要定期向 REITs 投资运营委员会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突或关联交易风险。

d.不动产基金的投资扩募阶段

管理人在《公平交易制度》中约定，不动产基金通过信息隔离、人员隔离和决策流程独立等方式来防范利益冲突。

e.管理人已建立有效运营管理机制，将合理安排华泰苏州恒泰租赁住房 REIT、华泰华住安住 REIT 与本基金的各基金经理的职责与分工，确保王轶先生、张亮先生和陈宇峰先生的工作职责安排合理、有效，确保王轶先生、张亮先生和陈宇峰先生具有充足的时间和能力，可同时胜任其在两只基金中承担的工作职责。

除基金经理以外，管理人的 REITs 投资及运营决策委员会负责对公募 REITs 业务的重大事项进行决策，公司中后台部门为 REITs 业务提供风险控制、合规管理、数字化运营等系统服务。

综上所述，管理人认为本基金的基金经理组合具备专业胜任能力，王轶先生和陈宇峰先生兼任华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 与本基金的基金经理及张亮先生兼任华泰华住安住 REIT 与本基金的基金经理具备合理性，上述兼任安排符合《审核关注事项》第五十八条相关规定。

3、主要不动产专业研究人员

郑武，22 年证券从业经验，同济大学机械本科，复旦大学经济学硕士。2022 年 2 月起任华泰证券资产管理权益研究总监。2004 年-2005 年平安证券策略与债券研究，2006 年-2009 年平安证券交运首席，2009 年-2013 年国信证券交运首席，后兼任机械首席。2013 年-2021 年国泰君安交运首席。2006 年通过 CFA 三级考试，2007 年起连续十多年分析师新财富、金牛奖、水晶球奖等奖项，曾入选深圳地方级领军人才。

4、REITs 投资运营委员会成员

主席：朱前（总经理）

常任委员及专家委员：司晓彬（副总经理，不动产基金部总经理）、孟岩（风险管理部总经理）、白海燕（运营部总经理）、朱刚（不动产基金部总监）。

上述人员之间不存在近亲属关系。

三、基金管理人的承诺

（一）基金管理人承诺不从事违反《中华人民共和国证券法》的行为，并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；

（二）基金管理人承诺不从事违反《基金法》的行为，并承诺建立健全内部风险控制制度，采取有效措施，防止下列行为的发生：

1、将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资；

2、不公平地对待管理的不同基金财产；

3、承销证券；

4、违反规定向他人贷款或者提供担保；

5、从事可能使基金财产承担无限责任的投资；

6、利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；

7、向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

8、侵占、挪用基金财产；

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

10、玩忽职守，不按照规定履行职责；

11、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他行为。

（三）基金管理人承诺严格遵守《基金合同》，并承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《基金合同》行为的发生；

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

（五）基金管理人承诺不从事其他法规规定禁止从事的行为。

四、基金经理承诺

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

（二）不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者牟取利益；

（三）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；

（四）不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

五、不动产项目管理部门主要负责人承诺

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

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

（三）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。

六、基金管理人的内部控制制度

（一）内部控制制度概述

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

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

（二）内部控制目标

1、确保公司经营运作严格遵守国家有关法律、法规和行业监管规则，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营理念。

2、防范和化解经营风险，提高经营管理效益，实现公司资产管理业务的持续、稳定、健康发展。

3、建立行之有效的风险控制系统，保障公司资产及客户资产的安全完整，维护公司股东的合法权益，并最大限度地保护投资人的合法权益。

4、确保公司业务记录、财务信息和其它信息真实、准确、完整、及时。

5、保证公司内部规章制度的贯彻执行，提高公司经营效益。

（三）内部控制原则

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

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

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

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

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

（四）内部控制环境

内部控制环境主要包括公司所有权结构、经营理念与风险意识、治理结构、组织架构与决策程序、内部控制体系、员工的诚信和道德价值观、人力资源政策等。

（五）内部控制措施

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

控制活动主要包括：授权控制、内幕交易控制、关联交易控制和法律风险控制等。

内部控制的主要内容包括：市场开发业务控制、投资管理业务控制、信息披露控制、信息技术系统控制、会计系统控制和人力资源控制等。

（六）不动产基金业务相关内部制度

为开展不动产证券投资基金业务，落实项目的尽职调查、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，基金管理人已制定相关内部规章制度，包括：《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营与管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资及运营决策委员会议事规则（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务工作底稿管理制度（2026 年修订）》以及《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务租赁住房项目管理制度（2026 年修订）》。

投资管理

《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资及运营决策委员会议事规则（2026 年修订）》明确了公开募集不动产投资信托基金投资及运营决策委员会的职责，对人员组成、权利与义务、会议制度、投票表决、投资及运营授权、会议纪要和决议、紧急情况的处理提出具体要求。

尽职调查

《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查管理制度（2026 年修订）》明确了尽职调查工作的原则和负责部门，对尽职调查的工作形式、人员任职资格、初步/全面/持续管理尽职调查的内容、尽职调查工作底稿提出具体要求。

项目运营

《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营与管理制度（2026 年修订）》明确了公开募集不动产证券投资基金项目运营管理职责和负责部门，对项目运营及管理人员组成、项目运营管理操作流程等提出具体要求。

（七）基金管理人关于内部控制的声明

1、基金管理人明确建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任；

2、基金管理人承诺以上关于内部控制的披露真实、准确；

3、基金管理人承诺根据市场变化和基金管理人发展不断完善内部控制制度。

七、基金管理人不动产研究经验以及业务风险情况

华泰资管具备同类产品或业务投资管理经验，包括丰富的仓储物流、收费公路铁路等交通设施、生态环保、水电气热等市政设施、产业园区、房地产等行业的研究经验、投资管理和运营专业经验。

公司已发起设立多只公募 REITs，2022 年 11 月，华泰江苏交控 REIT 在上海证券交易所上市，苏交 REIT 为江苏省首单高速公路公募 REITs 项目，募集资金 30.5 亿元；华泰宝湾物流 REIT、华泰南京建邺 REIT 以及华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 分别于 2024 年 10 月、2024 年 12 月以及 2025 年 5 月上市。截至本招募说明书出具日，相关项目及业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

此外，不动产基金部与公司研究中心团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握基础设施与不动产领域各企业资质情况。华泰资管研究中心宏观和行业研究团队共 30 余人，主要成员具有多年以上的宏观和行业研究经验，研究领域覆盖宏观经济和地产、钢铁、煤炭、建筑、高速公路、公用事业、商业不动产等主要行业，其中交通运输领域研究员具有超过 10 年以上研究经验。

第三节 基金托管人

一、基金托管人概况

（一）基本情况

名称：中国建设银行股份有限公司(简称：中国建设银行)

住所：北京市西城区金融大街25号

办公地址：北京市西城区闹市口大街1号院1号楼

法定代表人：张金良

成立时间：2004年09月17日

组织形式：股份有限公司

注册资本：贰仟陆佰壹拾陆亿零叁拾捌万壹仟肆佰伍拾玖元整

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]12号

联系人：王小飞

联系电话：(021)60637103

二、主要人员情况

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

三、基金托管业务经营情况

作为国内首批开办证券投资基金托管业务的商业银行，中国建设银行一直秉持“以客户为中心”的经营理念，不断加强风险管理和内部控制，严格履行托管人的各项职责，切实维护资产持有人的合法权益，为资产委托人提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，中国建设银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、社保基金、保险资金、基本养老个人账户、(R)QFII、(R)QDII、企业年金、存托业务等产品在内的托管业务体系，是目前国内托管业务品种最齐全的商业银行之一。中国建设银行

是最早参与我国资产证券化业务的托管机构之一，具有丰富的不动产领域资产管理产品托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。截至2025年末，中国建设银行已托管1,536只证券投资基金，其中含4只公募REITs。中国建设银行在市政交通、水电气热、保障房、能源等不动产领域先后托管了多只资产证券化项目，累计托管规模超700亿元。

四、基金托管人的内部控制制度

（一）内部控制目标

作为基金托管人，中国建设银行严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和本行内有关管理规定，守法经营、规范运作、严格检查，确保业务的稳健运行，保证基金财产的安全完整，确保有关信息的真实、准确、完整、及时，保护基金份额持有人的合法权益。

（二）内部控制组织结构

中国建设银行设有风险内控管理委员会，负责全行风险管理与内部控制工作，对托管业务风险管理和内部控制的有效性进行指导。资产托管业务部配备了专职内控合规人员负责托管业务的内控合规工作，具有独立行使内控合规工作职权和能力。

（三）内部控制制度及措施

资产托管业务部具备系统、完善的制度控制体系，建立了管理制度、控制制度、岗位职责、业务操作流程，可以保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员具备从业资格；业务管理严格实行复核、审核、检查制度，授权工作实行集中控制，业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，制约机制严格有效；业务操作区专门设置，封闭管理，实施音像监控；业务信息由专职信息披露人负责，防止泄密；业务实现自动化操作，防止人为事故的发生，技术系统完整、独立。

五、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

（一）监督方法

依照《基金法》及其配套法规和基金合同的约定，监督所托管基金的投资运作。利用自行开发的“新一代托管应用监督子系统”，严格按照现行法律法规以及基金合同规定，对基金管理人运作基金的投资比例、投资范围、投资组合等情况进行监督。在日常为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，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开支情况进行检查监督。

（二）监督流程

1.每工作日按时通过新一代托管应用监督子系统，对各基金投资运作比例控制等情况进行监控，如发现投资异常情况，向基金管理人进行风险提示，与基金管理人进行情况核实，督促其纠正，如有重大异常事项及时报告中国证监会。

2.收到基金管理人的划款指令后，对指令要素等内容进行核查。

3.通过技术或非技术手段发现基金涉嫌违规交易，电话或书面要求基金管理人进行解释或举证，如有必要将及时报告中国证监会。

第四节 不动产基金的交易安排

一、整体架构

本基金通过不动产资产支持证券与项目公司穿透取得不动产项目的所有权。本基金的整体架构如下图所示：

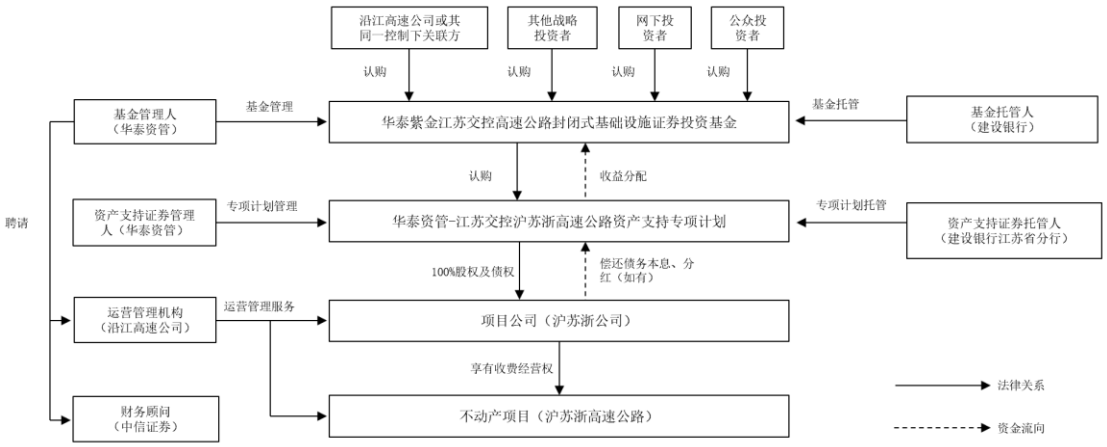


图14：不动产基金整体架构示意图

二、交易流程及交易结构

（一）基金合同生效与基金投资

1、投资人交纳认购本基金基金份额的款项，本基金募集达到基金备案条件，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》正式生效。本基金《基金合同》已于 2022 年 11 月 3 日生效。

2、基金管理人通过与资产支持证券管理人签订《华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》，将认购资金委托资产支持证券管理人管理，当认购资金总额不低于资产支持证券目标发售规模，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，资产支持证券管理人宣布专项计划设立，基金管理人取得资产支持证券，成为资产支持证券 100%的持有人。专项计划设立日起 5 个工作日内，资产支持证券管理人应将专项计划的设立情况报基金业协会备案。本基金成立后，若根据本基金相关合同约定进行扩募后，扩募资金可投资于扩募目标不动产资产支持证券。

（二）专项计划的投资、项目公司股权与债权安排

本项目拟由沿江高速公司作为专项计划层面的原始权益人并参与后续交易安排，具体实施步骤如下：

1、项目公司减资

沪苏浙公司股东沿江高速公司同意沪苏浙公司减资 376,000 万元，并向苏州市吴江区市场监督管理局递交正式的减资申请相关文件，完成 376,000 万元减资，沪苏浙公司于 2022 年 7 月 14 日完成工商变更，注册资本变更为 95,900 万元。沪苏浙公司将账上留存的部分现金向股东沿江高速公司进行减资款的支付，剩余未支付的减资款 182,132 万元形成沪苏浙公司对其股东的应付款项，即构建减资款债权。沿江高速公司与沪苏浙公司就减资款债权签署《债权债务确认协议》。

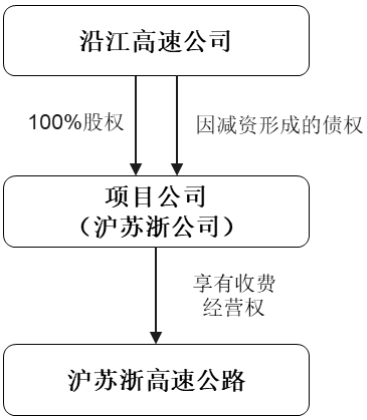


图15：沪苏浙公司减资

2、不动产 REITs 发行

华泰资管作为基金管理人，成立不动产基金。华泰资管作为资产支持证券管理人设立专项计划，由不动产基金认购专项计划项下的全部资产支持证券份额，专项计划设立，不动产基金成为资产支持证券持有人。

3、《基础资产转让协议》生效

沿江高速公司与资产支持证券管理人华泰资管（代表专项计划）就沪苏浙公司股权和减资款债权的转让签署《基础资产转让协议》，协议于专项计划设立日生效。

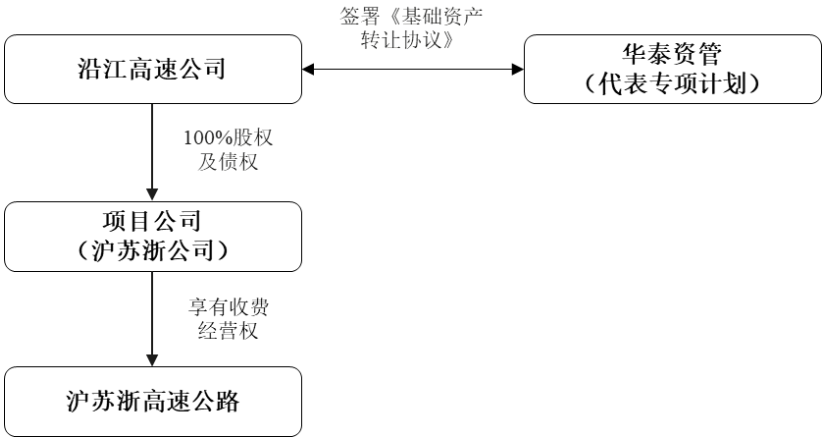


图16：项目公司股权及债权转让

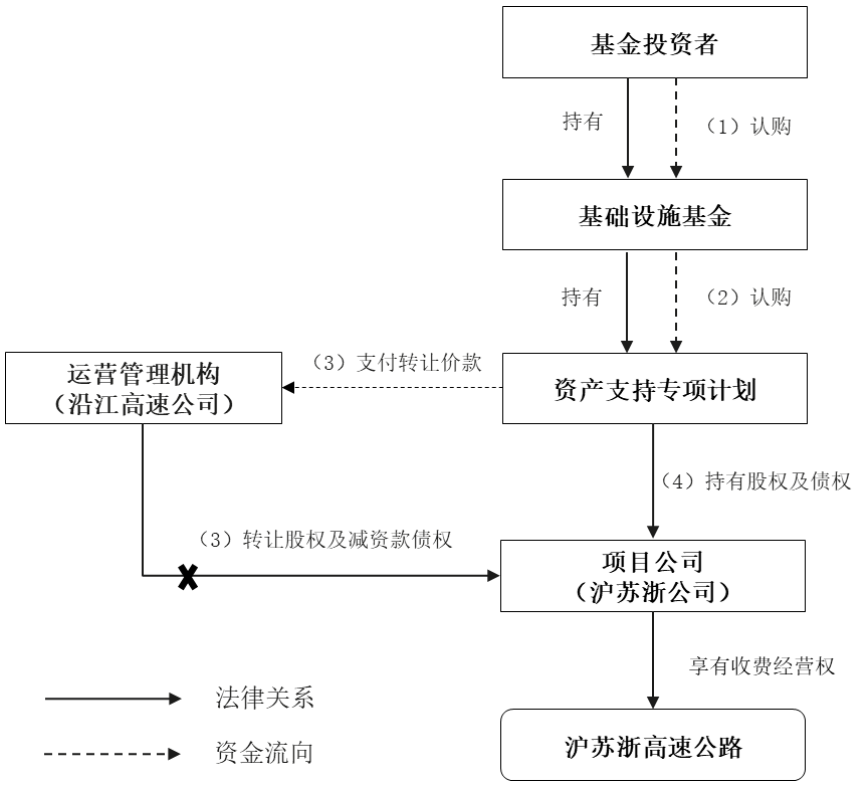


图17：项目公司股权及债权转让完成

（三）项目公司股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记安排等

根据《基础资产转让协议》，具体安排如下：

1、转让价款

华泰资管（代表专项计划）（简称“受让方”）投资于项目公司股权和减资款债权所支付的基础资产的最终转让价款=不动产基金募集资金总额-不动产基金及专项计划预留费用，其中，不动产基金及专项计划预留费用合计 100 万元。

根据项目资产重组安排，减资款债权的最终债权转让价款为人民币 182,132 万元；沪苏浙公司股权的最终股权转让价款=基础资产最终转让价款-减资款债权的最终债权转让价款。

2、转让价款支付安排

受让方应不晚于专项计划设立日后 1 个工作日向沿江高速公司（简称“转让方”）指定账户一次性支付基础资产的最终转让价款。

3、交割审计安排

由具有相应资质的审计机构以交割审计基准日为价值时点，按照符合中国法律的程序与方式对项目公司进行专项审计（简称“交割审计”），并出具专项的审计报告。相关交割审计费用由受让方承担。

项目公司股权自评估基准日起对应的全部权益、利益及风险（含风险费用、成本、税费、支出等）于交割日转移至受让方，在评估基准日之前的全部权益、利益及风险（含风险费用、成本、税费、支出等）归属于转让方。

转让方与受让方在交割审计报告出具后 10 个工作日内进行确认于评估基准日至交割审计基准日之间项目公司是否存在审计调整事项。如存在审计调整事项的，转让方在各方确认后 10 个工作日内向项目公司予以等额补足或从转让价款中向受让方等额退还调整资金。

受让方实际需支付的转让价款不因交割审计确认的项目公司净资产价值高于评估基准日股权净资产金额而进行调整。如交割审计确认的项目公司净资产价值低于评估基准日股权净资产金额，转让方在各方确认后 10 个工作日内从转让价款中向受让方等额退还调整评估基准日股权净资产金额项目公司净资产价值之前差额对应的资金。

4、工商变更登记安排

专项计划设立日起 10 个工作日内各方向市场监督管理局提交股权变更登记所需的全部申请资料，并于专项计划设立日起 30 个工作日内完成股权变更登记。

5、提前终止或解除情形

《基础资产转让协议》约定的提前终止或解除情形如下：

（1）如专项计划根据《标准条款》第 4.5 条的规定未成功设立，则《基础资产转让协议》自动终止，任何一方无需就前述终止向其他方承担任何责任。

（2）各方同意，若经交割审计确认的项目公司股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则《基础资产转让协议》自动解除。

（3）各方一致同意提前终止《基础资产转让协议》。

（4）因违约方的持续违约行为导致《基础资产转让协议》继续履行不可能或没有意义的，守约方有权提前终止《基础资产转让协议》。

（5）如非因任何一方的过错导致股权变更登记未能于专项计划设立日起 30 个工作日内完成，任何一方有权提前终止《基础资产转让协议》。

6、本基金成立后的交易情况说明

本基金基金合同自 2022 年 11 月 3 日起生效。根据法律法规及本基金《基金合同》、招募说明书的约定，本基金已认购“华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）项下的全部资产支持证券份额，华泰证券（上海）资产管理有限公司代表专项计划已购买沪苏浙公司全部股权和减资款债权，沪苏浙公司股东变更工商登记手续已完成。

三、资产支持证券、项目公司基本情况

（一）资产支持证券的基本情况

本基金主要投资于由华泰证券（上海）资产管理有限公司设立的华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划。

1、资产支持证券名称

华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划资产支持证券。

2、资产支持证券管理人

华泰证券（上海）资产管理有限公司。

3、规模

资产支持证券的目标发售规模根据不动产基金的询价发行结果，由资产支持证券管理人和基金管理人共同出具确认函的方式予以确定，具体以资产支持证券管理人和基金管理人届时共同出具的书面确认函中确认的金额为准。

4、发行方式

面值发行。

5、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。资产支持证券在专项计划设立日的总面值为：每份资产支持证券的单位面值×资产支持证券发行的份数总和。

6、专项计划期限及预期到期日

自专项计划设立日起至专项计划法定到期日，但资产支持证券可根据《标准条款》的约定提前终止。

专项计划法定到期日系指专项计划最晚结束的日期，为专项计划预计到期日之日起一年届满之日（若该日为非工作日，则为该日后的第一个工作日）；或经资产支持证券持有人大会决议延长的其他日期。

专项计划预期到期日系指专项计划预计结束的日期，为 2033 年 1 月 11 日（若该日为非工作日，则为该日后的第一个工作日）；或经资产支持证券持有人大会决议延长的其他日期。

7、预期收益率

资产支持证券不设预期收益率，各次分配的收益分配金额具体以资产支持证券管理人制作的《收益分配报告》为准。

8、利益分配及分配方式

资产支持证券持有人有权根据《标准条款》第 12.3.1 条、第 12.3.2 条、第 12.3.3 条、第 18.2.5 条的约定在普通分配、临时分配、处分分配、清算分配中取得专项计划利益。

按照《标准条款》第十二条和第十八条的规定进行分配。

9、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个权益登记日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券的利益。

10、资产支持证券的取得

投资者于专项计划设立日根据其签署的《资产支持证券认购协议》所支付的认购资金取得资产支持证券。

专项计划存续期间，其他投资者可以通过交易所批准的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资者受让该资产支持证券时，一并承继其受让的资产支持证券所对应的资产管理合同项下的权利和义务。

11、资产支持证券的登记

认购人于专项计划设立日根据其签署的《资产支持证券认购协议》所支付的认购资金取得资产支持证券。

专项计划存续期间，其他投资人可以通过交易场所批准的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资人受让该资产支持证券时，一并承继其受让的资产支持证券所对应的资产管理合同项下的权利和义务。

12、资产支持证券的登记

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

资产支持证券管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确资产支持证券管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

13、资信评级

未评级。

（二）专项计划资产的构成、运用和处分

1、专项计划资产

专项计划资产包括但不限于以下资产：

（1）投资者根据《资产支持证券认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；

（2）专项计划设立后，资产支持证券管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、合格投资、回收款、不可预见费用以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）；

（3）其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得的财产。

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

2、专项计划资产的运用

（1）基础资产投资

在专项计划设立后，且《基础资产转让协议》项下付款条件全部满足的情况下，资产支持证券管理人应于专项计划设立日向资产支持证券托管人发出付款指令，指示资产支持证券托管人将付款指令载明金额作为基础资产转让价款划拨至资产支持证券原始权益人指定的账户，用于购买基础资产。资产支持证券托管人应根据《基础资产转让协议》及《专项计划托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《标准条款》与《专项计划托管协议》的约定予以划款。

资产支持证券管理人于专项计划设立日取得资产支持证券原始权益人持有的基础资产，资产支持证券原始权益人应根据《基础资产转让协议》完成基础资产的交付。

（2）合格投资

1）在《标准条款》允许的范围内，资产支持证券管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示资产支持证券托管人将专项计划账户中待分配的资金（不包括不可预见费用）进行合格投资，即资产支持证券管理人以专项计划账户内的资金购买基础资产后剩余资金投资于银行存款、结构性存款、大额存单、货币市场基金、国债、收益凭证及中国证监会认可的其他投资品种，包括但不限于资产支持证券管理人、资产支持证券托管人或其各自关联方发行或管理的合格投资产品（简称“合格投资”）。

2）合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户核算日之前到期。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分，资产支持证券托管人应根据资产支持证券管理人的划款指令将投资收益直接转入专项计划账户，如果资产支持证券管理人收到该投资收益的退税款项，应将该款项作为专项计划资产转入专项计划账户。

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

（3）专项计划资产的处分

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

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

3）资产支持证券管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权（如有），不得与资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。资产支持证券管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

4）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。

3、专项计划的设立

（1）专项计划设立

1）专项计划发行期结束或根据《标准条款》第 3.2 条规定发行期提前结束时，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）达到或超过资产支持证券目标募集规模的 100%，则资产支持证券管理人应不晚于资产支持证券缴款截止日后的第一个工作日内将专项计划认购资金（不包括认购资金在募集资金专户中产生的利息）扣除银行手续费后全部划转至已开立的专项计划账户。资产支持证券管理人宣布专项计划设立，宣布设立之日即为专项计划设立日，并于该日或其后第一个工作日通知所有投资者。专项计划募集账户中的认购资金应经会计师事务所进行验资并在专项计划设立日后 5 个工作日内出具验资报告。

2）专项计划设立后，认购资金在投资者实际缴付认购资金之日（含该日）至专项计划设立日前一日（含该日）期间不计息。

（2）专项计划未成功设立

1）发行期结束时，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）低于资产支持证券目标募集规模，则专项计划未成功设立。资产支持证券管理人将在发行期结束后 10 个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向投资者退还其所交付的认购资金，并加算该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间的银行同期活期存款利息（按募集资金专户的开户银行规定的活期存款利率计算）。

2）上条约定为《标准条款》特别条款，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力，如专项计划未成功设立，上条约定仍对专项计划当事人具有约束力。

4、专项计划的终止与清算

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

（2）以下事件为专项计划终止事件，如发生以下第 1）-5）项任一事件的，专项计划于该等任一事件发生之日终止；如发生以下第 6）-8）项任一事件的，资产支持证券管理人有权宣布专项计划终止，专项计划自资产支持证券管理人宣布的专项计划终止之日终止；如发生以下第 9）项情形的，由资产支持证券管理人按照资产管理合同的约定执行：

1）专项计划存续期至法定到期日；

2）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；

3）发生处分启动事件，且完成处分分配的；

4）全体资产支持证券持有人一致同意专项计划终止的（且无需召集资产支持证券持有人大会）；

5）专项计划设立日后 60 个工作日届满资产支持证券管理人尚未按照《基础资产转让协议》的规定被登记为项目公司 100%股权的股东，资产支持证券管理人决定终止专项计划；

6）发生火灾、不可抗力事件（如地震、政府征收等），使不动产项目的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化，资产支持证券管理人在征得资产支持证券持有人书面同意后决定终止专项计划；

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

8）当基金管理人（代表不动产基金）作为资产支持证券持有人时，根据《基金合同》的约定发生应终止专项计划的事项，资产支持证券管理人决定终止专项计划；

9）资产管理合同约定的其他专项计划终止事由。

（3）清算小组

1）自专项计划终止之日起 3 个工作日内由资产支持证券管理人组织成立清算小组。

2）清算小组成员由资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、会计师事务所和律师事务所组成，清算小组的会计师事务所和律师事务所由资产支持证券管理人聘请。

3）清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

4）清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，如专项计划资产不足以支付的，由资产支持证券管理人负责支付。

（4）清算程序

专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

清算小组应当在专项计划终止日后 15 个工作日内或资产支持证券管理人认可的合理期限内完成清算方案的编制。

资产支持证券管理人应按照《标准条款》第十四条的约定召集资产支持证券持有人大会，对清算方案进行审议。

资产支持证券持有人大会审议通过清算方案的，清算小组应按照经审议通过的清算方案对专项计划资产进行清理、处分、变现；资产支持证券持有人大会审议未通过清算方案的，应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反《标准条款》的约定），清算小组将按照资产支持证券持有人大会的意见修改清算方案，并执行修改后的清算方案。

资产支持证券管理人应当自专项计划清算变现完成日起 10 个工作日内，向资产支持证券托管人、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第十三条规定的方式进行披露），并将清算结果向中国基金业协会报告。清算报告需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具审计意见。资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但资产支持证券管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后 15 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，资产支持证券管理人和资产支持证券托管人就清算报告所列事项解除责任。

（5）专项计划资产的清算分配顺序

专项计划终止后，专项计划资产按下列顺序清偿（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付）：

1）支付清算费用（含中介机构服务费）；

2）交纳专项计划所欠税款（如有）；

3）清偿未受偿的其他专项计划费用；

4）将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）作为专项计划利益支付给资产支持证券持有人。

（6）清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由资产支持证券管理人和资产支持证券托管人保存二十年以上。

（三）信息披露安排

1、信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站（简称“披露网站”）上公告：

（1）华泰证券（上海）资产管理有限公司：https://www.htscamc.com/

（2）上海证券交易所网站：http://www.sse.com.cn/

（3）中国基金业协会指定的其他网站。

2、信息披露的内容及时间

（1）定期公告

1）《资产管理报告》

资产支持证券管理人应于专项计划存续期间内每个公历年度 3 月 31 日前向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》，并向中国基金业协会报告。如专项计划设立日至该年度应当披露的《年度资产管理报告》的报告期末不足 2 个月或者每年 3 月 31 日之前专项计划所有挂牌证券全部被摘牌的，资产支持证券管理人可不编制和披露该年度的《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产运行情况；资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等业务参与人的履约情况；专项计划账户资金收支情况；各档次资产支持证券的兑付情况；资产支持证券管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

2）《审计报告》

资产支持证券管理人应聘请具备证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具审计意见。会计师事务所应不晚于资产支持证券管理人发布《年度资产管理报告》之日的前 3 个工作日向资产支持证券管理人提供专项计划的《审计报告》。

3）《托管报告》

资产支持证券托管人应于每个资产支持证券托管人报告日向资产支持证券管理人提供一份专项计划的《当期托管报告》，并于专项计划存续期间内每个公历年度 3 月 31 日前向资产支持证券管理人提供专项计划的《年度托管报告》，资产支持证券管理人应向资产支持证券持有人披露，并向中国基金业协会报告。如专项计划设立日至该年度应当披露的《年度托管报告》的报告期末不足 2 个月或者每年 3 月 31 日之前专项计划所有挂牌证券全部被摘牌的，资产支持证券托管人可不编制和披露该年度的《年度托管报告》。

《当期托管报告》和《年度托管报告》内容包括但不限于：专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、资产支持证券托管人履责情况等；对资产支持证券管理人的监督情况，包括资产支持证券管理人的管理指令遵守《标准条款》《计划说明书》或者《专项计划托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

4）《收益分配报告》

资产支持证券管理人应于收益分配报告提交日按照中国证监会规定的方式向交易场所和登记托管机构提交《收益分配报告》，并于专项计划每个兑付日的 4 个工作日前按照中国证监会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

5）《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，资产支持证券管理人应向资产支持证券托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

（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下述重大事件时，资产支持证券管理人应在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工作日内按照《管理规定》《上海证券交易所资产支持证券临时报告信息披露指引》等适用法律及中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向交易场所、中国基金业协会报告：

1）未按照专项计划文件约定的时间、金额、方式分配资产支持证券收益；

2）专项计划资产发生超过资产支持证券未偿还本金余额 10%以上（含 10%）的损失；

3）基础资产的运行情况、产生现金流的能力或现金流重要提供方发生重大变化；

4）资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与人或者基础资产涉及法律纠纷，且可能影响资产支持证券按时分配利益；

5）基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降 20%以上（含 20%），或最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20%以上（含 20%）；

6）资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构等资产证券化业务参与人违反专项计划文件约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；

7）资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构等资产证券化业务参与人的资信状况或经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚等，且可能影响资产支持证券持有人利益；

8）资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构等资产证券化业务参与人发生变更；

9）资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构等资产证券化业务参与人（或其总公司）信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，且可能影响资产支持证券持有人利益；

10）发生资产支持证券管理人解任事件或资产支持证券托管人解任事件；

11）专项计划文件的主要约定发生变化；

12）专项计划文件约定在专项计划设立后完成相关资产抵质押登记、解除相关资产权利负担，或承诺履行其他事项的，前述约定或承诺事项未在相应期限内完成；

13）不动产项目和/或基础资产权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；

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

15）市场上出现关于专项计划或资产支持证券原始权益人等资产证券化业务参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券投资者利益；

16）可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

（3）澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向交易场所、中国基金业协会报告。

（4）信息披露文件的存放与查阅

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

资产支持证券管理人和资产支持证券托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，资产支持证券管理人和资产支持证券托管人应保证与所公告的内容完全一致。

（5）向监管机构的备案及信息披露

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

2）《标准条款》第十三条所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由资产支持证券管理人向中国基金业协会备案。

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

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

5）监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

（四）专项计划主要交易文件摘要

1、《标准条款》

《标准条款》指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充，由资

产支持证券管理人订立，明确专项计划的资产支持证券管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务关系。

2、《资产支持证券认购协议》

认购人认购相应类别的资产支持证券，应与资产支持证券管理人签订《资产支持证券认购协议》，《资产支持证券认购协议》主要约定了资产支持证券认购人认购资产支持证券的相关事宜。

资产支持证券管理人制订了《风险揭示书》作为《资产支持证券认购协议》的附件，《风险揭示书》向认购人揭示专项计划投资风险，如与专项计划管理相关的风险；与不动产项目有关的风险及其他风险等，供认购人签署确认。

3、《专项计划托管协议》

资产支持证券管理人就委托资产支持证券托管人托管专项计划资金事宜拟与资产支持证券托管人签订《华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划托管协议》（简称“《专项计划托管协议》”）。《专项计划托管协议》主要约定了定义；资产支持证券托管人的委任；资产支持证券管理人的陈述和保证；资产支持证券托管人的陈述和保证；资产支持证券管理人的权利和义务；资产支持证券托管人的权利和义务；与专项计划有关的账户的开立和管理；划款指令的发送、确认和执行；资金的保管和运营；专项计划的会计核算和账户核对；托管报告；资产支持证券托管人和资产支持证券管理人之间的业务监督；资产支持证券托管人的解任和资产支持证券管理人的更换；协议终止；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决；其他等事宜。

4、《基础资产转让协议》

就原始权益人向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让所持基础资产的事宜，原始权益人、资产支持证券管理人（代表专项计划）与项目公司拟签署《基础资产转让协议》，《基础资产转让协议》主要约定了定义与解释、基础资产的转让、转让价款和支付、签订日后安排、陈述及保证、违约及提前终止、合同成立与生效、移交、其他等事宜。

5、《债权债务确认协议》

就确认沿江高速公司享有的因依法减资对项目公司享有的减资款债权事宜，沿江高速公司、项目公司拟签署《债权债务确认协议》，《债权债务确认协议》主要约定了减资款债权金额，债务人对减资款债权的承诺事项，债权人转让减资款债权的权利等事宜。

6、《债务清偿协议》

指资产支持证券管理人（代表专项计划）、项目公司就《债权债务确认协议》《基础资产转让协议》项下标的债权的清偿签订的《债务清偿协议》

7、《项目公司监管协议》

就委托监管银行监管项目公司的资金账户事宜，资产支持证券管理人、监管银行拟与项目公司签订《江苏沪苏浙高速公路有限公司资金监管协议》（简称“《项目公司监管协议》”）。《项目公司监管协议》主要约定了监管银行的资质，监管银行的委任，华泰资管和被监管人的陈述和保证，监管银行的陈述和保证，监管账户的开立与管理，监管内容及方式，监管账户资金的运用，监管费，账户核对，业务监督，监管银行的解任，协议的生效及终止，违约责任，不可抗力，保密义务，法律适用和争议解决及其他等事宜。

（五）项目公司的基本情况

项目公司的基本情况详见本材料之“第四章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“七 项目公司基本情况”。

四、对外借款

项目公司无外部借款。

第五节 利益冲突与关联交易

一、关联方的界定

根据《基金法》《基金指引》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《企业会计准则第 36 号——关联方披露》及《基金管理公司年度报告内容与格式准则》第二十七条等有关关联方的相关规定，本基金关联方应当区分为关联法人与关联自然人。

（一）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不动产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。

（二）关联自然人

1. 直接或者间接持有本基金 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 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进行倾斜的自然人。

二、本基金关联交易的定义

本基金的关联交易，是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除传统基金中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：

（一）基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构等；

（二）资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

（三）项目公司层面：不动产项目购入与出售、不动产项目运营及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：

（一）购买或者出售资产；

（二）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

（三）提供财务资助；

（四）提供担保；

（五）租入或者租出资产；

（六）委托或者受托管理资产和业务；

（七）赠与或者受赠资产；

（八）债权、债务重组；

（九）签订许可使用协议；

（十）转让或者受让研究与开发项目；

（十一）购买原材料、燃料、动力；

（十二）销售产品、商品；

（十三）提供或者接受劳务；

（十四）委托或者受托销售；

（十五）在关联人的财务公司存贷款；

（十六）与关联人共同投资；

（十七）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；

（十八）法律法规规定的其他情形。

三、本基金的初始关联交易

根据关联方和关联交易的定义，本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表105：本基金的初始关联交易

关联方名称	关联关系	关联交易
华泰资管	华泰资管为本基金的资产支持证券管理人	本基金 80%以上基金资产投资于华泰资管作为资产支持证券管理人而设立的不动产资产支持专项计划
沿江高速公司	沿江高速公司为本基金首次募集时原始权益人和运营管理机构	本基金持有的不动产资产支持专项计划受让沿江高速公司持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权；本基金聘请沿江高速公司担任不动产资产的运营管理机构

四、本基金关联交易情况

（一）关联方

1、原始权益人

名称	注册地	企业性质	注册资本	控股股东对沪苏浙公司的持股比例	控股股东对沪苏浙公司的表决权比例
江苏沿江高速公路有限公司	南京市	交通运输业	397,645.3357 万元	100%	100%

1、原始权益人的控股股东

名称	注册地	企业性质	注册资本	控股股东对沿江高速公司的持股比例	控股股东对沿江高速公司的表决权比例
江苏交通控股有限公司	南京市	交通运输业	1,680,000 万元	55.46%	88.48%

2、江苏交控控制的企业

表106：截至 2021 年末江苏交控控制的企业

序号	其他关联方名称	其他关联方与项目公司关系
1	江苏东部高速公路管理有限公司	江苏交控子公司
2	江苏宿淮盐高速公路管理有限公司	江苏交控子公司
3	江苏宁沪高速公路股份有限公司	江苏交控子公司
4	江苏广靖锡澄高速公路有限责任公司	江苏交控子公司

序号	其他关联方名称	其他关联方与项目公司关系
5	无锡市靖澄广告有限公司	江苏交控子公司
6	江苏宁沪投资发展有限责任公司	江苏交控子公司
7	江苏宁沪置业有限责任公司	江苏交控子公司
8	昆山丰源房地产开发有限公司	江苏交控子公司
9	宁沪置业(昆山)有限公司	江苏交控子公司
10	宁沪置业(苏州)有限公司	江苏交控子公司
11	江苏同城时代物业管理有限公司	江苏交控子公司
12	江苏镇丹高速公路有限公司	江苏交控子公司
13	江苏五峰山大桥有限公司	江苏交控子公司
14	江苏常宜高速公路有限公司	江苏交控子公司
15	江苏宜长高速公路有限公司	江苏交控子公司
16	南京瀚威房地产开发有限公司	江苏交控子公司
17	宁沪商业保理(广州)有限公司	江苏交控子公司
18	江苏扬子江高速通道管理有限公司	江苏交控子公司
19	江苏龙潭大桥有限公司	江苏交控子公司
20	江苏宁沪国际（香港）有限公司	江苏交控子公司
21	江苏长江商业能源有限公司	江苏交控子公司
22	江苏京沪高速公路有限公司	江苏交控子公司
23	江苏宁扬高速公路有限公司	江苏交控子公司
24	江苏和泰高速公路经营管理有限公司	江苏交控子公司
25	江苏和泰置业有限公司	江苏交控子公司
26	江苏扬子大桥股份有限公司	江苏交控子公司
27	江苏沪通大桥有限责任公司	江苏交控子公司
28	江苏锡泰隧道有限责任公司	江苏交控子公司
29	江苏宁杭高速公路有限公司	江苏交控子公司
30	江苏溧马高速公路有限责任公司	江苏交控子公司
31	江苏溧芜高速公路有限公司	江苏交控子公司
32	江苏溧高高速公路有限公司	江苏交控子公司
33	江苏宁杭文化旅游发展有限公司	江苏交控子公司
34	江苏连徐高速公路有限公司	江苏交控子公司
35	江苏沿江高速公路有限公司	江苏交控子公司
36	江苏沪苏浙高速公路有限公司	江苏交控子公司
37	江苏宁宿徐高速公路有限公司	江苏交控子公司

序号	其他关联方名称	其他关联方与项目公司关系
38	江苏通宁和泰置业有限公司	江苏交控子公司
39	江苏连宿高速公路有限公司	江苏交控子公司
40	江苏宁靖盐高速公路有限公司	江苏交控子公司
41	江苏苏通大桥有限责任公司	江苏交控子公司
42	苏州苏通大桥经营开发有限公司	江苏交控子公司
43	江苏洋通高速公路有限公司	江苏交控子公司
44	江苏润扬大桥发展有限责任公司	江苏交控子公司
45	江苏润扬环龙酒店有限公司	江苏交控子公司
46	江苏常泰大桥有限公司	江苏交控子公司
47	江苏交控人力资源发展有限公司	江苏交控子公司
48	江苏泰州大桥有限公司	江苏交控子公司
49	江苏泰高高速公路有限公司	江苏交控子公司
50	江苏兴泰高速公路有限公司	江苏交控子公司
51	江苏大丰港疏港高速公路有限公司	江苏交控子公司
52	江苏苏锡常南部高速公路有限公司	江苏交控子公司
53	江苏建兴高速公路有限公司	江苏交控子公司
54	江苏高速公路石油发展有限公司	江苏交控子公司
55	泰兴市和畅油品销售有限公司	江苏交控子公司
56	江苏金融租赁股份有限公司	江苏交控子公司
57	汇通(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
58	汇达(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
59	汇之(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
60	汇道(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
61	源澜(上海)船舶租赁有限公司	江苏交控子公司
62	源宁(上海)船舶租赁有限公司	江苏交控子公司
63	源津(上海)船舶租赁有限公司	江苏交控子公司
64	源道(上海)船舶租赁有限公司	江苏交控子公司
65	汇澜(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
66	汇清(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
67	汇海(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
68	汇鸿(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
69	汇津(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
70	汇逸(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司

序号	其他关联方名称	其他关联方与项目公司关系
71	汇和(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
72	汇翔(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
73	汇育(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
74	汇顺(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
75	汇隽(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
76	汇鼎(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
77	汇容(天津)航运租赁有限公司	江苏交控子公司
78	江苏交通控股集团财务有限公司	江苏交控子公司
79	江苏云杉资本管理有限公司	江苏交控子公司
80	云杉国际控股有限公司	江苏交控子公司
81	南京协立创业投资有限公司	江苏交控子公司
82	镇江君鼎协立创业投资有限公司	江苏交控子公司
83	协立投资咨询管理公司	江苏交控子公司
84	常州金坛协立创业投资有限公司	江苏交控子公司
85	苏州协立创业投资有限公司	江苏交控子公司
86	苏州君实协立创业投资有限公司	江苏交控子公司
87	宁波镇海君鼎协立创业投资有限公司	江苏交控子公司
88	江苏交控云杉投资基金管理有限公司	江苏交控子公司
89	江苏省铁路集团有限公司	江苏交控子公司
90	江苏省铁路发展股份有限公司	江苏交控子公司
91	江苏高速铁路有限公司（原名为“苏北铁路有限公司”）	江苏交控子公司
92	江苏南沿江城际铁路有限公司	江苏交控子公司
93	新长铁路有限责任公司	江苏交控子公司
94	丰沛铁路股份有限公司	江苏交控子公司
95	江苏省紫金铁路有限责任公司	江苏交控子公司
96	江苏省铁路集团融发管理有限公司	江苏交控子公司
97	淮安市融发土地开发有限公司	江苏交控子公司
98	江苏苏铁现代传媒有限公司	江苏交控子公司
99	江苏省铁路集团城际铁路有限公司（原名为“江苏宁淮城际铁路有限公司”）	江苏交控子公司
100	江苏省铁路集团铁路运营有限公司	江苏交控子公司
101	江苏省铁路建设管理有限公司	江苏交控子公司
102	江苏高速公路联网营运管理有限公司	江苏交控子公司

序号	其他关联方名称	其他关联方与项目公司关系
103	江苏通行宝智慧交通科技股份有限公司	江苏交控子公司
104	南京感动科技有限公司	江苏交控子公司
105	苏州市惠尔保险代理有限公司	江苏交控子公司
106	深圳宝溢交通科技有限公司	江苏交控子公司
107	江苏交控数字交通研究院有限公司	江苏交控子公司
108	江苏高速公路工程养护技术有限公司	江苏交控子公司
109	江苏现代路桥有限责任公司	江苏交控子公司
110	江苏现代工程检测有限公司	江苏交控子公司
111	江苏高速公路工程养护有限公司	江苏交控子公司
112	江苏华通工程检测有限公司	江苏交控子公司
113	江苏华汇工程科技有限公司	江苏交控子公司
114	江苏航空产业集团有限责任公司	江苏交控子公司
115	南京大通油品销售有限公司	江苏交控子公司
116	江苏省交通建设集团有限公司	江苏交控子公司
117	江苏通昌置业投资有限公司	江苏交控子公司
118	通昌置业南通有限公司	江苏交控子公司
119	江苏交通文化传媒有限公司	江苏交控子公司
120	江苏云杉清洁能源投资控股有限公司	江苏交控子公司
121	苏交控清洁能源徐州有限公司	江苏交控子公司
122	溧阳市优科能源有限公司	江苏交控子公司
123	苏交控清洁能源铜山有限公司	江苏交控子公司
124	苏交控丰县再生能源有限公司	江苏交控子公司
125	苏交控新能源科技丰县有限公司	江苏交控子公司
126	苏交控丰县农业科技有限公司	江苏交控子公司
127	苏交控清洁能源江苏有限公司	江苏交控子公司
128	苏交控如东海上风力发电有限公司	江苏交控子公司
129	盐城云杉光伏发电有限公司	江苏交控子公司
130	常州金坛禾一新能源科技有限公司	江苏交控子公司
131	江苏快鹿汽车运输股份有限公司	江苏交控子公司
132	江苏快鹿汽车销售有限责任公司	江苏交控子公司
133	南京飞鹿信息咨询服务有限公司	江苏交控子公司
134	江苏交控商业运营管理有限公司	江苏交控子公司
135	江苏镇扬汽渡有限公司	江苏交控子公司

序号	其他关联方名称	其他关联方与项目公司关系
136	江苏通沙汽渡有限公司	江苏交控子公司
137	南通通沙沥青科技有限公司	江苏交控子公司
138	南通通沙港务有限公司	江苏交控子公司
139	江苏高速新材料科技有限公司	江苏交控子公司
140	江苏路得沥环保材料有限公司	江苏交控子公司
141	江苏东方路桥建设养护有限公司	江苏交控子公司
142	江苏东方高速公路经营管理有限公司	江苏交控子公司
143	江苏翠屏山宾馆管理有限公司	江苏交控子公司
144	江苏扬子公路沥青有限公司	江苏交控子公司
145	东部机场集团有限公司	江苏交控合营与联营企业
146	富安达基金管理有限公司	江苏交控合营与联营企业
147	沪宁城际铁路股份有限公司	江苏交控合营与联营企业
148	南京白鹭高速客运股份有限公司	江苏交控合营与联营企业
149	南京协立创业投资管理有限公司	江苏交控合营与联营企业
150	宁杭铁路有限责任公司	江苏交控合营与联营企业
151	南通天生港发电有限公司	江苏交控合营与联营企业
152	利安人寿保险股份有限公司	江苏交控合营与联营企业
153	江苏省联合征信有限公司	江苏交控合营与联营企业
154	江苏盐射高速公路有限公司	江苏交控合营与联营企业
155	江苏省国际人才咨询服务有限公司	江苏交控合营与联营企业
156	江苏省港口集团有限公司	江苏交控合营与联营企业
157	京沪高速铁路股份有限公司	江苏交控合营与联营企业
158	南京银行股份有限公司	江苏交控合营与联营企业
159	南通绕城高速公路有限公司	江苏交控合营与联营企业
160	江苏快鹿商旅汽车服务有限公司	江苏交控合营与联营企业
161	江苏快鹿徐州汽车运输有限公司	江苏交控合营与联营企业
162	江苏快鹿汽车维修有限责任公司	江苏交控合营与联营企业
163	上海中交海德交通科技股份有限公司	江苏交控合营与联营企业
164	江苏苏美达资本控股有限公司	江苏交控合营与联营企业
165	江苏高速公路信息工程有限公司	江苏交控合营与联营企业
166	中国大地财产保险股份有限公司	江苏交控合营与联营企业
167	南京协立投资管理有限公司	江苏交控合营与联营企业
168	苏州高速公路管理有限公司	江苏交控合营与联营企业

序号	其他关联方名称	其他关联方与项目公司关系
169	江苏协鑫宁沪天然气有限公司	江苏交控合营与联营企业
170	江苏洛德股权投资基金管理有限公司	江苏交控合营与联营企业
171	苏州金陵南林饭店有限责任公司	江苏交控合营与联营企业
172	沪宁城际铁路股份有限公司	江苏交控合营与联营企业
173	宁杭铁路有限责任公司	江苏交控合营与联营企业
174	淮安新港铁路有限公司	江苏交控合营与联营企业
175	新陆桥(连云港)码头有限公司	江苏交控合营与联营企业
176	龙源东海风力发电有限公司	江苏交控合营与联营企业
177	江苏能投新城光伏发电有限公司	江苏交控合营与联营企业
178	三峡新能源南通有限公司	江苏交控合营与联营企业
179	交通银行股份有限公司	江苏交控合营与联营企业
180	华泰证券股份有限公司	江苏交控合营与联营企业
181	徐州东部绕越高速公路项目管理有限公司	江苏交控合营与联营企业
182	紫金信托有限责任公司	江苏交控合营与联营企业
183	苏州市高速公路管理有限公司	江苏交控子公司之联营企业
184	江苏博瑞杰公交客运有限公司	江苏交控子公司之联营企业
185	苏州金陵南林饭店有限责任公司	江苏交控之联营企业
186	江苏高速公路信息工程有限公司	江苏交控之联营企业
187	南通天生港发电有限公司	江苏交控之联营企业
188	东部机场集团有限公司	江苏交控之联营企业
189	江苏明润能源有限公司	南通天生港发电有限公司之子公司
190	南通天电供热有限公司	南通天生港发电有限公司之子公司
191	南通天生港务有限公司	南通天生港发电有限公司之子公司
192	南通天电新兴能源有限公司	南通天生港发电有限公司之子公司
193	江苏远泰海运有限公司	南通天生港发电有限公司之子公司
194	江苏省高速公路经营管理中心	江苏交控管理的事业单位
195	江苏省高速公路营运管理协会	江苏交控组织成立的协会
196	镇江港务集团有限公司	江苏交控联营企业之子公司
197	江苏远东国际船舶代理有限公司	江苏交控联营企业之子公司
198	江苏远东海运有限公司	江苏交控联营企业之子公司
199	江苏远洋运输有限公司	江苏交控联营企业之子公司

（二）最近三年及一期关联交易情况

沪苏浙公司与江苏交通控股有限公司及其控制的相关方发生的关联交易主要包括四个方面：（1）购销商品和接受劳务的关联交易；（2）委托贷款相关的关联交易（项目公司作为贷款方）；（3）关联租赁交易（项目公司作为出租方）；（4）存款利息收取。

2019-2021 年度以及 2022 年上半年，沪苏浙公司发生的关联交易明细如下：

1、2019 年度关联交易情况

（1）购销产品，提供和接受劳务的关联交易

表107：2019 年沪苏浙公司购销产品，提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	本期金额
江苏现代路桥有限责任公司	接受劳务	公路养护	1,583.05
江苏华通工程检测有限公司	接受劳务	桥梁维护检测	203.70
江苏省高速公路联网营运管理有限公司	接受劳务	路网管理费	142.10
江苏通行宝智慧交通科技有限公司	接受劳务	路网管理费	141.40
江苏高速公路工程养护技术有限公司	接受劳务	养护技术服务费	81.90
江苏高速公路信息工程有限公司	接受劳务	系统维护	1,227.26
江苏现代工程检测有限公司	接受劳务	大桥检测	77.15

（2）委托贷款情况（沪苏浙公司作为贷款方）

表108：2019 年沪苏浙公司委托贷款情况

单位：万元

资金需求方	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	本期利息收入
江苏交通控股有限公司	46,000	80,000	46,000	80,000	2,387
江苏沿江高速公路有限公司	10,000	-	10,000	-	135
江苏宁靖盐高速公路有限公司	23,000	25,000	23,000	25,000	1,074
江苏宁杭高速公路有限公司	16,000	-	16,000	-	173
江苏连徐高速公路有限公司	12,000	8,000	12,000	8,000	348
江苏大丰港疏港高速公路有限公司	3,000	-	3,000	-	122
江苏溧芜高速公路有限公司	-	5,000	-	5,000	195
江苏苏通大桥有限责任公司	-	7,000	7,000	-	106
江苏泰高高速公路有限公司	-	13,500	-	13,500	207
南通天生港发电有限公司	-	6,000	6,000	-	60
合计	**110,000**	**144,500**	**123,000**	**131,500**	**4,807**

（3）关联租赁情况（沪苏浙公司作为出租方）

表109：2019 年沪苏浙公司关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收入
江苏高速公路石油发展有限公司	加油站房屋建筑物、机械设备	根据加油量收取租赁费	222.23

（4）存款利息收取

表110：2019 年沪苏浙公司存款利息收取情况

单位：万元

存款利息支付方名称	本期收到的存款利息
江苏交通控股集团财务有限公司	115.28

2、2020 年度关联交易情况

（1）购销产品，提供和接受劳务的关联交易

表111：2020 年沪苏浙公司购销产品，提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	本期金额
江苏现代路桥有限责任公司	接受劳务	公路养护	5,611.39
江苏华通工程检测有限公司	接受劳务	桥梁检测维护	1,267.36
江苏省高速公路联网营运管理有限公司	接受劳务	路网管理费	111.44
江苏通行宝智慧交通科技有限公司	接受劳务	路网管理费、云系统服务费	188.57
江苏高速公路工程养护技术有限公司	接受劳务	养护技术服务费	112.22
江苏高速公路信息工程有限公司	接受劳务	系统维护	-5.89
江苏现代工程检测有限公司	接受劳务	大桥检测	75.50

（2）委托贷款情况（沪苏浙公司作为贷款方）

表112：2020 年沪苏浙公司委托贷款情况

单位：万元

资金需求方	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	本期利息收入
江苏交通控股有限公司	80,000.00	70,000.00	98,000.00	52,000.00	2,041.33
江苏沿江高速公路有限公司	-	58,000.00	26,000.00	32,000.00	1,161.78
江苏宁靖盐高速公路有限公司	25,000.00	35,000.00	25,000.00	35,000.00	959.19
江苏宁杭高速公路有限公司	-	13,000.00	-	13,000.00	9.68
江苏连徐高速公路有限公司	8,000.00	-	8,000.00	-	256.71
江苏溧芜高速公路有限公司	5,000.00	12,500.00	5,000.00	12,500.00	170.48
江苏泰高高速公路有限公司	13,500.00	8,500.00	13,500.00	8,500.00	390.42

资金需求方	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	本期利息收入
江苏广靖锡澄高速公路有限责任公司	-	10,000.00	-	10,000.00	28.43
盐城云杉光伏发电有限公司	-	2,300.00	-	2,300.00	5.06
合计	**131,500.00**	**209,300.00**	**175,500.00**	**165,300.00**	**5,023.09**

（3）关联租赁情况（沪苏浙公司作为出租方）

表113：2020 年沪苏浙公司关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收入
江苏高速公路石油发展有限公司	加油站房屋建筑物、机械设备	根据加油量收取租赁费	446.71

（4）存款利息收取

表114：2020 年沪苏浙公司存款利息收取情况

单位：万元

存款利息支付方名称	本期收到的存款利息
江苏交通控股集团财务有限公司	211.50

3、2021 年度关联交易情况

（1）购销产品，提供和接受劳务的关联交易

表115：2021 年沪苏浙公司购销产品，提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	本期金额
江苏现代路桥有限责任公司	接受劳务	公路养护	7,464.91
江苏华通工程检测有限公司	接受劳务	桥梁检测维护	121.38
江苏省高速公路联网营运管理有限公司	接受劳务	路网管理费	126.60
江苏通行宝智慧交通科技有限公司	接受劳务	路网管理费、云系统服务费	213.11
江苏高速公路工程养护技术有限公司	接受劳务	养护技术服务费	136.87
江苏高速公路信息工程有限公司	接受劳务	系统维护	28.13
江苏现代工程检测有限公司	接受劳务	大桥检测	98.28
江苏快鹿汽车运输股份有限公司	接受劳务	通勤班车租赁费用	69.34
南京感动科技有限公司	接受劳务	黑名单、云平台	7.55
江苏交通文化传媒有限公司	接受劳务	广告牌	128.55

（2）委托贷款情况（沪苏浙公司作为贷款方）

表116：2021 年沪苏浙公司委托贷款情况

单位：万元

资金需求方	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	本期利息收入
江苏交通控股有限公司	52,000.00	120,000.00	52,000.00	120,000.00	2,189.40
江苏沿江高速公路有限公司	32,000.00	10,000.00	32,000.00	10,000.00	580.58
江苏宁靖盐高速公路有限公司	35,000.00	19,000.00	35,000.00	19,000.00	990.94
江苏宁杭高速公路有限公司	13,000.00	5,000.00	13,000.00	5,000.00	110.83
江苏溧芜高速公路有限公司	12,500.00	-	12,500.00	-	276.57
江苏泰高高速公路有限公司	8,500.00	-	8,500.00	-	259.35
江苏广靖锡澄高速公路有限责任公司	10,000.00	-	10,000.00	-	305.42
盐城云杉光伏发电有限公司	2,300.00	-	-	2,300.00	87.84
江苏溧马高速公路有限责任公司	-	6,000.00	-	6,000.00	202.21
江苏宁扬高速公路有限公司	-	5,000.00	-	5,000.00	17.38
江苏大丰港疏港高速公路有限公司	-	10,000.00	-	10,000.00	29.42
合计	**165,300.00**	**175,000.00**	**163,000.00**	**177,300.00**	**5,049.93**

（3）关联租赁情况（沪苏浙公司作为出租方）

表117：2021 年沪苏浙公司关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收入
江苏高速公路石油发展有限公司	加油站房屋建筑物、机械设备	根据加油量收取租赁费	320.61

（4）存款利息收取

表118：2021 年沪苏浙公司存款利息收取情况

单位：万元

存款利息支付方名称	本期收到的存款利息
江苏交通控股集团财务有限公司	331.20

4、2022 年上半年关联交易情况

（1）购销产品，提供和接受劳务的关联交易

表119：2022 年上半年沪苏浙公司购销产品，提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	本期金额
江苏现代路桥有限责任公司	接受劳务	公路养护	278.43

关联方	关联交易类型	关联交易内容	本期金额
江苏华通工程检测有限公司	接受劳务	桥梁检测维护	124.01
江苏高速公路联网营运管理有限公司	接受劳务	路网管理费	42.47
江苏通行宝智慧交通科技股份有限公司	接受劳务	路网管理费、云系统服务费	80.82
江苏高速公路工程养护技术有限公司	接受劳务	养护技术服务费	32.20
江苏高速公路信息工程有限公司	接受劳务	系统维护	13.40
江苏现代工程检测有限公司	接受劳务	大桥检测	-0.37
江苏交通文化传媒有限公司	接受劳务	广告牌	44.30

（2）委托贷款情况（沪苏浙公司作为贷款方）

表120：2022 年上半年沪苏浙公司委托贷款情况

单位：万元

资金需求方	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	本期利息收入
江苏交通控股有限公司	120,000.00	-	-	120,000.00	1,713.21
江苏沿江高速公路有限公司	10,000.00	-	10,000.00	-	129.13
江苏宁靖盐高速公路有限公司	19,000.00	-	19,000.00	-	136.76
江苏宁杭高速公路有限公司	5,000.00	-	5,000.00	-	24.65
盐城云杉光伏发电有限公司	2,300.00	-	-	2,300.00	43.78
江苏溧马高速公路有限责任公司	6,000.00	-	6,000.00	-	6.31
江苏宁扬高速公路有限公司	5,000.00	17,000.00	-	22,000.00	286.20
江苏大丰港疏港高速公路有限公司	10,000.00	-	-	10,000.00	176.08
合计	**177,300.00**	**17,000.00**	**40,000.00**	**154,300.00**	**2,516.12**

（3）关联租赁情况（沪苏浙公司作为出租方）

表121：2022 年上半年沪苏浙公司关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收入
江苏高速公路石油发展有限公司	加油站房屋建筑物、机械设备	根据加油量收取租赁费	94.74

（1）存款利息收取

表122：2022 年上半年沪苏浙公司存款利息收取情况

单位：万元

存款利息支付方名称	本期收到的存款利息
江苏交通控股集团财务有限公司	51.42

（三）关联交易的内容符合相关法律法规的规定

1、购销商品和接受劳务的关联交易

根据《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》（省政府令第 120 号）的第九条规定：国有企业使用非财政性资金建设的经营性项目，建设单位控股或者被控股的企业具备相应资质且能够提供设计、施工、材料设备和咨询服务的，建设单位可以直接发包给其控股或者被控股的企业。

根据《江苏交通控股有限公司采购管理办法》（苏交控〔2021〕157 号）中对于“内部供应”的规定，“内部供应项目纳入江苏交控集中采购范围，各单位在同等条件下优先采购。江苏交控控股企业具备相应资格能力，能够为系统内其他单位提供相关工程、货物和服务的，可申报参与内部供应项目评审。”

作为江苏交通控股有限公司控股的高速公路项目企业，沪苏浙高速公司关于公路养护、桥梁维修检测、养护技术服务、系统维护等服务均能在江苏交通控股有限公司体系内找到具备相应资质的服务单位。因此与江苏交控系统内单位关于高速公路运营相关的关联交易符合《江苏省国有资金投资工程建设项目招标投标管理办法》（省政府令第 120 号）的相关规定。

沪苏浙公司关联采购金额中，占比最高的为现代路桥公司提供的公路养护服务。沪苏浙公司 2020 年和 2021 年由于沉降改造、交安设施提质项目等支出增加了关联方采购的金额，现代路桥公路养护金额占关联采购的比例分别为 45.80%、76.24%和 88.92%，占比上升。现代路桥是江苏交控实际控制的专业养护单位，主要负责长江南片业务。因此，沪苏浙公司采购现代路桥公路养护费用符合江苏交控有关规定。

2、委托贷款和收取利息相关的关联交易

沪苏浙项目公司利用自身的富余资金通过江苏交通控股集团财务有限公司向江苏交控系统内成员单位发放委托贷款，该事项已经江苏沪苏浙高速公路有限公司股东决定通过，利率原则上参照人民币贷款市场报价利率（LPR）。沪苏浙项目公司（作为委托人）就委托贷款事宜与江苏交通控股集团财务有限公司（作为受托人）和借款人签订了委托贷款合同。因此关联方委托贷款的程序和内容符合相关法律法规的要求。

3、关联租赁交易

沪苏浙项目公司作为出租方与江苏高速公路石油发展有限公司根据《中华人民共和国合同法》及有关法律法规的规定，签订了《高速公路服务区加油站租赁合同》，将加油站租赁给江苏高速公路石油发展有限公司经营，江苏高速公路石油发展有限公司自主经营，自负盈亏。沪苏浙项目公司依法享有服务区加油站的相关权益，且承租方江苏高速公路石

油发展有限公司已取得《成品油零售经营批准证书》和《危险化学品经营许可证》，因此高速公路服务区加油站的租赁内容符合相关法律法规的要求。

4、存款利息收取

江苏交通控股集团财务有限公司是经中国银行业监督管理委员会批准成立的非银行金融机构，能够为江苏交通控股有限公司的成员单位提供存款业务。

（四）关联交易的定价依据

1、购销商品和接受劳务的关联交易

沪苏浙项目公司接受劳务的关联交易包括公路养护、桥梁维修检测、养护技术服务、系统维护等服务，是沪苏浙高速开展正常运营下所签订的合同项目，定价参考江苏交通控股有限公司制定的大中修工程费用指导价格。

根据《关于调整苏南路网沥青路面大中修工程费用标准的通知》（苏交控工程【2018】154 号），江苏交通控股有限公司为苏南路网高速公路的养护和工程费用制定了指导价格，该价格结合江苏省高速公路苏南路网沥青路面大中修工程养护特点的原则进行制定。购销商品和接受劳务的关联交易均为保障高速公路项目正常运营所需的支出，存在一定的必要性，且定价合理公允，对不动产项目的市场化运营的影响较小。

2、委托贷款和收取利息相关的关联交易

沪苏浙项目公司发放的委托贷款制定的利率水平原则上参照人民币贷款市场报价利率（LPR），符合市场公允水平。

3、关联租赁交易

沪苏浙项目平望服务区加油站的承租方江苏高速公路石油发展有限公司为江苏交通控股有限公司（持股 51.17%）与中国石化销售有限公司（持股 40%）和中国石油天然气股份有限公司（持股 8.83%）合资设立进行高速公路成品油零售经营的主体。尽管江苏交通控股有限公司持有最大份额的股权，但租赁定价并非江苏交通控股单方决定，而是江苏交通控股与市场合作方共同决定的。

根据江苏交通控股有限公司《关于调整服务区加油站租赁费标准的通知》（苏交控【2020】222 号）规定，从 2020 年 4 月 1 日起，按每对加油站年加油量为依据，1 万吨/年及以下站点 240 元/吨；1-2 万吨/年（含 2 万吨）站点 250 元/吨；2-3 万吨/年（含 3 万吨）站点 260 元/吨；3-4 万吨/年（含 4 万吨）站点 270 元/吨；4 万吨/年以上站点 280 元/吨。上述价格适用于江苏省内各路桥单位，因此该价格体现江苏省高速公路市场的公允水平，并且能够根据市场情况进行价格的调整。

（五）不动产项目现金流来源中来源于关联方的比例，对不动产项目市场化运营的影响

沪苏浙公司通过向关联方采购劳务的方式保障高速公路项目的正常运营，2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年上半年，沪苏浙公司关联采购占总成本的比例分别为 12.91%、20.55%、23.40%和 6.65%，2019-2021 年三年平均比例为 19.51%。

根据与宁沪高速、浙江沪杭甬、招商公路、山东高速四家上市公司的关联方采购占总成本比重的对比分析，省级交通平台由于在省内有较多的关联方能够提供道路养护等日常服务，整体关联采购占比较高，跨区域经营的高速公路企业整体关联采购占比较低。整体上看沪苏浙公司关联采购的占比与已发行的不动产 REITs 项目公司以及同行业上市公司相比无明显偏差。

表123：关联方采购对比

沪苏浙公司				
项目	2019	2020	2021	平均
关联采购	3,456.55	7,360.58	8,394.72	6,403.95
总成本	26,769.26	35,825.01	35,876.74	32,823.67
占比	12.91%	20.55%	23.40%	19.51%
宁沪高速（江苏宁沪高速公路股份有限公司）				
项目	2019	2020	2021	平均
关联采购	64,227.19	77,432.86	83,948.54	75,202.86
总成本	457,600.95	468,689.00	878,165.97	601,485.31
占比	14.04%	16.52%	9.56%	12.50%
浙江沪杭甬（浙江沪杭甬高速公路股份有限公司）				
项目	2019	2020	2021	平均
关联采购	138,997.90	94,813.10	73,633.20	102,481.40
总成本	668,096.50	730,365.10	952,148.20	783,536.60
占比	20.81%	12.98%	7.73%	13.08%
招商公路（招商局公路网络科技控股股份有限公司）				
项目	2019	2020	2021	平均
关联采购	2,604.24	17,574.29	24,606.19	14,928.24
总成本	466,930.48	460,102.53	505,093.21	477,375.41
占比	0.56%	3.82%	4.87%	3.13%
山东高速（山东高速股份有限公司）				
项目	2019	2020	2021	平均

沪苏浙公司				
关联采购	340,959.93	272,816.86	468,868.97	360,881.92
总成本	349,676.69	756,047.70	918,381.62	674,702.00
占比	97.51%	36.08%	51.05%	53.49%

高速公路项目的现金流的主要来源是通行费收入，该部分现金流高度分散。沪苏浙高速来源于关联方的收入为委托贷款利息收入和加油站租赁收入。

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年上半年，沪苏浙公司确认委贷利息收入分别为 4,797.59 万元、5,023.09 万元、5,049.93 万元和 2,516.12 万元，占当年总收入的比重分别为 11.50%、14.14%、12.55%和 18.45%，整体占比较低，2020 年受高速公路免收通行费影响，导致委贷利息收入占比上升。由于不动产 REITs 发行前，沪苏浙公司将收回委贷，项目发行后，委贷利息收入不属于不动产项目产生的现金流来源。

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年上半年，沪苏浙公司确认加油站租赁收入分别为 222.23 万元、446.71 万元、320.61 万元和 94.74，占当年总收入的比重分别为 0.53%、1.26%、0.80%和 0.69%，占比极低。

综上，沪苏浙项目现金流来源中来源于关联方的比例较低，且在不动产 REITs 发行前委托贷款将全部收回，因此不会影响 REITs 存续阶段不动产项目的市场化运营。

五、关联交易的决策与审批

为切实保障投资人，尤其是广大中小投资人的合法权益，确保本基金运作各环节的交易公允性和运作独立性，本基金建立了如下关联交易决策与审批机制。

（一）有权决策主体及审批程序

不动产基金成立后，本基金与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，除应当及时披露外，还应由基金管理人履行内部审批程序或提交基金份额持有人大会审议：

1、交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 5%及以下的关联交易，按照《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》，由基金经理发起关联交易审批流程，不动产基金部负责人、合规稽核部、风险管理部对交易的合规性、公允性进行关联交易审批；

2、交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%且低于基金净资产 20%的重大关联交易，由基金份额持有人大会进行审议表决，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的 1/2 以上表决通过后方可实施；

3、交易金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%及以上的重大关联交易，由基金份额持有人大会进行审议表决，经参加大会的基金份额持有人所持表决权的 2/3 以上表决通过后方可实施。

本基金进行下列关联交易的，应当按照连续十二个月内累计计算的原则，计算关联交易金额，适用上述常规审批的相关规定：a)与同一关联人进行的交易；b)与不同关联人进

行的交易标的类别相关的交易。上述同一关联人，包括与该关联人受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制的，或相互存在股权控制关系；以及由同一关联自然人担任董事或高级管理人员的法人或其他组织。已经按照累计计算原则履行持有人大会决策程序的，不再纳入相关的累计计算范围。本基金份额持有人大会审议关联交易事项时，与表决事项存在关联关系的基金份额持有人应当回避表决，也不得代理其他份额持有人行使表决权。

（二）无需另行决策与审批的关联交易事项

1. 就《基金合同》、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，该等关联交易事项无需另行进行决策与审批，但在发生后应及时进行信息披露。

（三）关联交易的信息披露

1、基金设立阶段的信息披露

基金管理人已依法核查并披露基金设立前项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间的关联交易情况。

2、基金存续阶段的信息披露

项目公司提交关联交易至关联交易控制委员会或基金份额持有人大会审议时，应提交交易标的真实状况、交易对手方资信状况和履约能力、交易价格和定价依据等情况说明及相应证明文件，并一并提交中介机构就交易标的出具的审计或评估报告（如有）。

关联交易控制委员会或基金份额持有人大会根据《基金合同》的约定审议关联交易事项后方可实施。基金管理人应依法在定期报告或临时报告中披露存续期间发生的关联交易。

（1）信息披露的豁免

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向上海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

六、利益冲突

（一）基金存在的或可能存在利益冲突的情形

1、基金管理人管理的其他同类型不动产基金、不动产项目的情况

本基金为基金管理人管理的首支不动产证券投资基金，基金管理人无其他在管理的同类型不动产基金、不动产项目。

基金管理人后续若同时管理其他投资于高速公路类不动产项目的不动产基金，如该等不动产基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他不动产基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

2、运营管理机构管理的其他同类型不动产基金、不动产项目的情况

截至本招募说明书出具之日，运营管理机构除为本基金提供运营管理服务外，目前不存在为其他同类型不动产基金提供运营管理服务的情形，未向其他机构提供不动产项目运营管理服务。

除沪苏浙高速公路外，运营管理机构还持有并运营了其他高速公路项目，包括沿江高速公路（常州至太仓段）、太仓港疏港高速公路和张家港疏港高速公路。

表124：运营管理机构持有并运营的其他高速公路资产概况

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态（在建、完工或运营及时间）	资产规模（公里）	决算总投资（亿元）	2021年通行费收入（万元）	2022上半年通行费收入（万元）
沿江高速公路	高速公路	长三角	运营（2004.8）	138.62	59.91	173,966.61	69,581.59
太仓港疏港高速公路	高速公路	长三角	运营（2011.3）	15.411	14.08	2,154.10	1,115.42
张家港疏港高速公路	高速公路	长三角	运营（2013.9）	19.57	29.01	5,541.29	2,089.59
合计	/	/	/	**173.601**	**103.00**	**181,662.00**	**72,786.60**

沿江高速公司持有的其他高速公路与沪苏浙高速公路的相对位置图如下：



图18：运营管理机构持有并运营的其他高速公路资产

沿江高速公路是 G4221 沪武高速的重要组成部分，2004 年正式通车，连接江苏省的无锡江阴、无锡张家港、苏州常熟、苏州太仓等经济发达市区，最后由嘉定区进入上海。与沪苏浙高速公路直线距离约为 80km。沿江高速公路主要承担由 G2 京沪高速、G15 沈海高速及途经地区前往苏州、上海、安徽等中西部地区的车辆，与沪苏浙高速服务定位重复较低。在其改扩建期间影响较为明显的道路为 G40 沪陕高速、G42 京沪高速、S48 沪宜高速及其并行的普通国省干道，对于沪苏浙高速公路影响甚微；张家港疏港高速公路与太仓港疏港高速公路目前为支线高速，主要服务于港口车辆集散功能，未与沪苏浙高速公路形成竞争关系。

沿江高速公司管理的其他高速公路位置、交通走向和服务客群与沪苏浙高速公路不同，因此存在不可替代性，为具有不同需求的用户提供服务，与沪苏浙高速公路存在同业竞争的可能性很小。

3、原始权益人及其控股股东持有的不动产项目的情况

本项目的原始权益人和运营管理机构为沿江高速公司。沿江高速公司的控股股东为江苏交控。江苏交控是江苏省内最大的高速公路运营主体，承担了江苏省内大部分高速公路的投融资任务，在江苏省高速公路建设与运营业务中优势明显。目前江苏交控从事路桥业务的下属公司主要包括宁沪高速、京沪高速、扬子大桥、连徐高速、沿江高速、宁靖盐高

速等。截至 2022 年一季度末，江苏交控共管理高速公路 4,409 公里，占江苏省高速公路通车里程约 5,029.24 公里的 87.7%，业务经营具有较强的地域优势。

截至 2022 年一季度末，江苏交控所经营的主要高速公路具体情况如下表所示：

表125：截至 2022 年一季度末江苏交控（含下属单位）经营的主要高速公路情况

序号	收费项目名称	里程（公里）	起始	终点
1	沪宁高速	258.46	南京	昆山
2	锡澄高速公路	34.99	江阴	无锡
3	广靖高速公路	17.22	泰州	靖江
4	江阴长江公路大桥	5.18	靖江	江阴
5	京沪高速公路江苏段	261.47	新沂	昆山
6	连徐高速公路	236.78	连云港	徐州
7	宁宿徐高速宿盱段	118.74	淮安	宿迁
8	盐靖高速公路一期	84.82	盐城	泰州
9	汾灌高速公路	85.70	连云港	日照
10	盐靖高速公路二期	68.50	泰州	泰州
11	京福东绕城高速公路	43.50	徐州	徐州
12	宁杭高速公路一期	34.00	苏州	苏州
13	宁宿徐高速徐宿段	94.70	宿迁	徐州
14	锡宜高速公路	62.33	无锡	宜兴
15	扬州西北绕城高速公路	34.96	扬州	扬州
16	沿江高速江阴至太仓段	103.80	江阴	太仓
17	沿江高速常州至江阴段	30.80	常州	江阴
18	宁杭高速公路二期	80.00	溧阳	溧阳
19	沿海高速公路盐通段	166.80	盐城	南通
20	宿淮盐高速公路宿淮段	109.72	宿迁	淮安
21	润扬长江公路大桥	34.71	扬州	镇江
22	沿海高速公路连盐段	151.61	连云港	盐城
23	宿淮盐高速公路淮盐段	104.01	淮安	盐城
24	环太湖高速公路	21.45	无锡	无锡
25	京福西绕城高速公路	51.10	徐州	徐州
26	宁常高速公路	90.00	南京	常州
27	镇溧高速公路	66.00	镇江	溧阳
28	宁杭高速公路三期	38.00	南京	南京
29	宁宿徐高速盱眙南段	27.35	盱眙	盱眙

序号	收费项目名称	里程（公里）	起始	终点
30	盐靖高速盐城北段	15.30	盐城	盐城
31	沪苏浙高速公路	49.90	苏州	苏州
32	苏通长江公路大桥	32.43	南通	苏州
33	徐济高速公路江苏段	62.20	徐州	徐州
34	连临高速公路江苏段	51.33	连云港	连云港
35	启扬高速公路江海段	99.80	扬州	海安
36	锡张高速公路	51.10	无锡	张家港
37	新扬高速公路宿新段	66.71	新沂	宿迁
38	泰州长江公路大桥	61.98	泰州	常州
39	江六高速公路	75.24	江都	六合
40	太仓港疏港高速公路	15.42	太仓	太仓
41	常合高速公路溧水至马鞍山段（江苏段）	37.47	溧水	马鞍山
42	溧芜高速公路高淳至芜湖段（江苏段）	29.38	高淳	芜湖
43	阜宁至建湖段高速公路	36.26	阜宁	建湖
44	通洋高速	36.70	南通	洋口港
45	张家港疏港高速公路	20.69	张家港	张家港
46	泰高高速公路	27.81	泰州	高港
47	大丰港疏港高速公路	36.60	大丰港	盐城
48	阜兴泰高速公路兴化至泰州段	35.80	兴化	泰州
49	宿州至扬州高速公路江苏段	34.48	扬州	扬州
50	徐明高速公路江苏段	5.39	徐州	徐州
51	镇丹高速公路	21.63	镇江	丹阳
52	海启高速公路	130.75	南通	启东
53	通锡高速公路南北接线段	32.01	无锡	南通
54	沪苏通长江公铁大桥	11.07	苏州	南通
55	溧高高速公路	33.98	溧阳	广德
56	常宜高速公路	17.71	常州	宜兴
57	宜长高速公路	25.46	宜兴	长兴
58	五峰山大桥	35.88	镇江	镇江
59	苏锡常南部高速	43.90	常州	无锡

以两条高速公路相交或平行且直线距离在 50 公里以内，作为判断两条高速公路运行是否互相具有较大影响的依据，江苏交控及其下属单位所经营的主要高速公路与沪苏浙高速

公路在同一区域内的主要有沪宁高速。沪宁高速与沪苏浙高速公路利益冲突的分析详见“（四）沪苏浙高速公路周边其他高速公路情况”。

4、沪苏浙高速公路周边其他高速公路情况

区域范围内对沪苏浙高速公路交通运行存在潜在影响的高速公路主要有沪宁高速和沪常高速，分别由江苏宁沪高速公路股份有限公司、苏州绕城高速公路有限公司经营。江苏宁沪高速公路股份有限公司为江苏交通控股有限公司的子公司。

表126：沪苏浙高速公路周边其他高速公路情况

线路编号	线路名称	通车时间	技术等级	车道数	与沪苏浙高速公路关系	与沪苏浙高速公路相距	道路控股方
G42	沪宁高速	1996 年	高速	8	平行	直线距离 34km	江苏宁沪高速公路股份有限公司
G1522	常台高速	2003 年	高速	4	相交	相交于平望枢纽	苏州市高速公路管理有限公司
G1521	常嘉高速	2016 年	高速	6	相交	相交于汾湖枢纽	苏州市高速公路管理有限公司
S58	沪常高速	2005 年	高速	6	平行	直线距离 20km	苏州绕城高速公路有限公司



图19：沪苏浙高速公路周边高速公路情况

沪宁高速为国家高速 G2 京沪高速和 G42 沪蓉高速共线部分，为我国东部地区的主要交通干道，日均流量已达到设计通行能力，为南京至上海之间的主要交通通道，承接了苏南五市之间的经济交流，与沪苏浙高速公路竞争关系较弱；S58 沪常高速现主要承担苏州

市南部交通任务，2021 年底与苏锡常高速公路贯通，届时将作为沪宁高速的主要分流通道，缓解沪宁高速无锡段与苏州段的交通压力；常台高速与常嘉高速为 G15 沈海高速联络线，为苏州地区南北方向的重要通道，与沪苏浙高速公路并不平行，且流量已达到饱和状态。虽然沪宁高速、沪常高速与沪苏浙高速公路平行，但是路网运输中各自的定位和作用并不相同，利益冲突风险较小。

综上，原始权益人控股股东江苏交控的子公司持有并运营的沪宁高速与沪苏浙高速公路有同业竞争的可能性，但存在实质性竞争关系的可能性较小。

因此，不动产项目和原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产存在实质同业竞争的可能性较小。沿江高速公司作为原始权益人将不动产项目出售予本基金后，原始权益人或其同一控制下的关联方将按照法律法规规定参与本基金战略配售并持有本基金不低于 20%的基金份额。特别的，如本基金在存续期间通过扩募等法律法规允许的方式继续购买原始权益人或其关联方拥有的其他优质高速公路类型的不动产项目的，则构成本基金与原始权益人之间的关联交易，鉴于不动产项目买卖双方处于不同的法律地位，本基金与原始权益人届时亦将存在潜在利益冲突。

5、周边路网规划及未来路网新增竞争性道路的情况

（1）高速公路网规划及未来路网新增竞争性道路的情况

根据《江苏省高速公路网规划（2017-2035）》目标：到 2035 年，总体上形成“十五射六纵十横”的布局形态，全省高速公路网总里程约 6666 公里，面积密度增加至约 6.2 公里/百平方公里。10 万人口以上城镇、运输机场、沿江沿海重点港区、国家级开发区以及 5A 级景区覆盖率将达到 95%，节点连通度提高至 2.0，总体上实现四路连通。

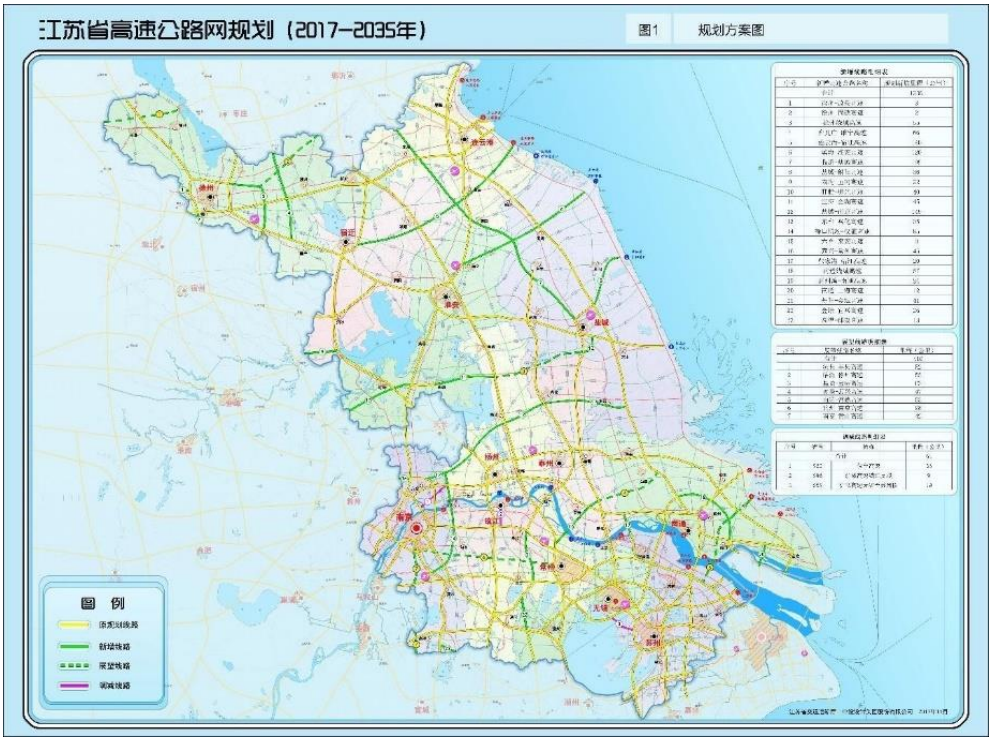


图20：江苏省高速公路网规划（2017-2035 年）

从交通规划上来看，未来路网新增竞争性道路为 S17 苏州至台州高速公路苏州段（简称“S17 苏台高速苏州段”）。S17 苏台高速苏州段起自吴中区境内的 S58 沪常高速，自北向南经吴中区、吴江区，止于苏浙省界，终点顺接待建的苏台高速公路浙江南浔至桐乡段。S17 苏台高速苏州段 2023 年 12 月开通运营，为苏州市高速公路管理有限公司所辖路段。预测 2025 年正常运营后，苏台高速断面流量约 1.9 万辆/日，其与沪苏浙高速相交于七都互通附近，预测 2025 年苏台高速南北线路贯通后，将转移约 0.2 万辆/日至沪苏浙高速公路，其中苏浙省界至七都段约 0.28 万辆/日，占断面流量约 5%。

综上所述，苏台高速苏州段将对沪苏浙高速公路产生正面影响。



图21：S17 苏台高速苏州段路线图

（2）铁路网规划及未来路网新增竞争性道路的情况

根据《江苏省“十四五”铁路发展暨中长期路网布局规划》，形成“六纵六横”高速铁路网和“三纵三横”普速铁路网，到 2035 年，高速铁路约 4800 公里，普速铁路约 2100 公里；城市群城际和市域（郊）铁路重点围绕沿江城市群以及南京、苏锡常、徐州三大都市圈，以区域一体、功能匹配、便捷高效为重点，形成“拥江环湖环沪”的城际铁路网和中心放射的市域（郊）铁路网，到 2035 年，城市群城际和市域（郊）铁路约 1400 公里。

根据《江苏省沿江城市群城际铁路建设规划（2019－2025 年）》，按照网络布局，有序建设一批城际铁路项目。近期规划建设南京至淮安、南京至宣城等城际铁路项目，其中江苏省内总里程约 980 公里。

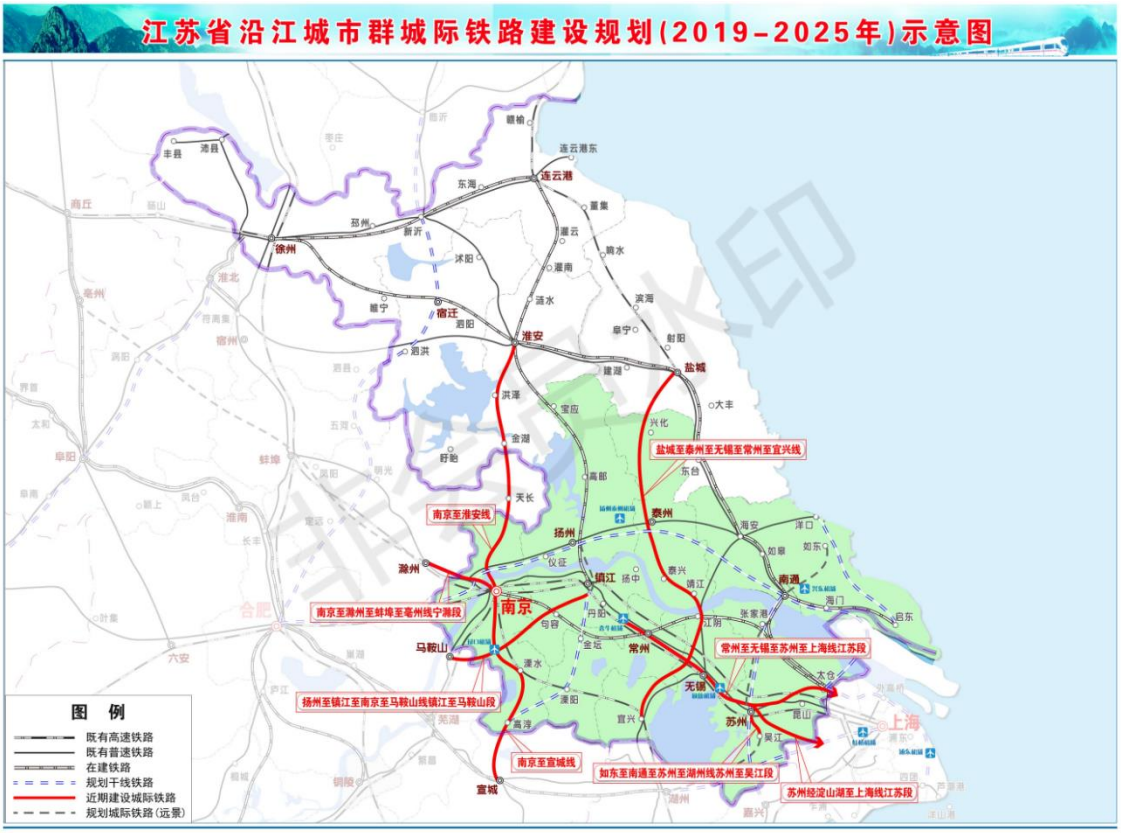


图22：江苏省沿江城市群城际铁路建设规划（2019－2025 年）示意图

从交通规划上来看，根据《中长期铁路网规划（2016-2030）》、《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》、《长江三角洲城市群发展规划》和《江苏省沿江城市群城际铁路建设规划（2019－2025 年）》，沪苏浙高速公路所在区域内在建的铁路有南沿江城际铁路、通苏嘉甬高速铁路和沪苏湖高速铁路。



图23：南沿江高速铁路、通苏嘉甬高速铁路和沪苏湖高速铁路路线图

1）南沿江高速铁路

南沿江高速铁路由江苏南沿江城际铁路有限公司负责建设，其中江苏高速铁路有限公司持股比例为 79.08%。南沿江高速铁路与沪苏浙高速公路平行，将于 2023 年 3 月开通运营，其距沪苏浙高速公路约 70 公里，服务范围与功能定位并不重复，对沪苏浙高速公路基本无分流影响。

2）通苏嘉甬高速铁路

通苏嘉甬铁路是国家“八纵八横”高速铁路网沿海铁路客运通道的重要组成部分，是长三角城市群城际铁路网的骨干线路，实际控制人为中国国家铁路集团有限公司。通苏嘉高速铁路南北走向，与沪苏浙高速公路相交，将于 2024 年 7 月开通运营，其服务范围与功能定位与沪苏浙高速公路不同，对沪苏浙高速公路基本无分流影响。

3）沪苏湖高速铁路

沪苏湖高速铁路由中国国家铁路集团有限公司和上海市、江苏省、浙江省人民政府共同出资建设。参照京沪高铁开通对沪宁高速流量影响，沪宁高速流量增速由 9.8%降至 4.5%，增速降幅约 5%。考虑到：1）京沪高铁、沪宁高速相距更近，相互之间最短间距小于 1km，而沪苏湖高速铁路与沪苏浙高速公路最短间距大于 5km；2）沪宁高速苏州段高速里程长，约 68 公里，而沪苏浙高速苏州段里程为 49.947 公里；3）所在区位经济发展程度

不同，沪宁高速苏州段经过昆山、苏州城区，沿线建成度高，高铁站点为苏州北站、昆山南站，站点吸引客流多。而沪苏浙高速公路经过的是苏州市吴江区，高铁站点为汾湖站、盛泽站，站点吸引客流相对较小。综合以上因素，预测 2025 年沪苏湖高速铁路开通运营后，将对沪苏浙高速公路产生 3%左右的转移交通量，即预测 2025 年沪苏浙流量增速从 7.57%降至 4.59%，自然量预测从 49,890 辆/日降至 48,506 辆/日，减少约 0.14 万辆/日。

表127：京沪高铁开通对沪宁高速影响比例

单位：辆/日

高速公路	通车高铁	影响比例 （通车后一年车流量同比增加）
沪宁高速	京沪高铁	4.5%

综上所述，沪苏湖高速铁路将对沪苏浙高速公路产生负面影响。

（二）利益冲突的防范及披露安排

1、利益冲突的防范措施

（1）基金管理人

基金管理人将严格做到风险隔离、基金财产隔离、防范利益冲突。

1）在内部制度层面，基金管理人制定了《华泰证券（上海）资产管理有限公司风险管理基本制度》《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》和《华泰证券（上海）资产管理有限公司信息隔离墙管理制度》等，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，管理人还制定了《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营与管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资及运营决策委员会议事规则（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度（2026 年修订）》（以下简称《公平交易制度》）、《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务工作底稿管理制度（2026 年修订）》等，建立了不动产投资信托基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

2）在不动产基金的运营管理层面，根据《公平交易制度》，基金管理人管理的不同的不动产基金应聘请不同的运营管理机构，且不同不动产基金的运营管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了各不动产基金项目公司的年度计划及预算原则上应由运营管理机构制定初稿，经基金管理人审批通过后执行，必要情况下，可以聘请

外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，《公平交易制度》还针对不同不动产基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，上述规定能够直接有效地防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，基金管理人已建立了成熟的关联交易审批和检查机制。根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》，公募投资组合的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5%的关联交易，还应当提交基金份额持有人大会表决。

完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。

同时，基金管理人须对不动产基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

3）在项目公司经营管理层面，基金管理人委托运营管理机构为底层资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经 REITs 投资运营委员会授权后进行决策，或由基金经理提出项目运营管理方案报基金管理人相关部门会签或经 REITs 投资运营委员会审议通过后执行。基金经理需要定期向 REITs 投资运营委员会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。基金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突或关联交易风险。

4）在人员配备方面，基金管理人设置的不动产基金部已配备超过 15 名具备不动产项目运营或不动产项目投资管理经验人员；其中，超过 15 名具备 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验。专业人员配备充足，有利于不同不动产基金独立运作，防范利益冲突。

5）不动产基金的投资扩募方面，基金管理人在《公平交易制度》中约定，不动产基金通过信息隔离、人员隔离和决策流程独立等方式来防范利益冲突。

（2）运营管理机构

运营管理机构在运营管理不动产项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

根据沿江高速公司出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，沿江高速公司承诺：

1）沿江高速公司及其实际控制的关联方不存在直接或通过其他任何方式间接持有或运营其他同一服务区域、走向平行或近乎平行的与沪苏浙高速公路存在直接竞争的收费公路项目（简称“竞争性项目”），不存在直接的同业竞争的情形；

2）沿江高速公司将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定；

3）在作为不动产基金的运营管理机构期间，沿江高速公司将针对沪苏浙高速公路内设独立机构，并将确保沪苏浙高速公路的账务、人员与其他高速公路项目相互独立，且通过省级联网结算管理，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险；

4）沿江高速公司将根据自身针对高速公路项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理服务协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于公司管理的其他同类资产的运营管理水平为沪苏浙高速公路提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的不动产项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益；

5）在作为不动产基金的运营管理机构期间或在沿江高速公司或沿江高速公司同一控制下的关联方持有不动产基金份额期间，如沿江高速公司和/或沿江高速公司实际控制的关联方直接或通过其他任何方式间接持有或运营竞争性项目，沿江高速公司将采取充分、适当的措施，公平对待沪苏浙高速公路和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。沿江高速公司不会将沪苏浙公司所取得或可能取得的优先业务机会授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；

6）如因沪苏浙高速公路与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，沿江高速公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

此外，沿江高速公司作为运营管理机构，于《运营管理服务协议》中明确：

1）运营管理机构应根据自身针对同类资产的既有管理规范和标准以及本协议生效后自身针对同类资产制定的新的管理规范和标准，以不低于运营管理机构管理的其他同类资产的运营管理水平以及不低于行业内同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务；

2）运营管理机构应当按照诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理职责、保守商业秘密、采取适当措施避免可能出现的利益冲突、配合履行信息披露义务；运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时持有其他不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保运营管理协议项下的不动产项目独立运营、确保隔离不同不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同不动产项目在运营管理方面的交叉。

3）因运营管理机构违反《关于避免同业竞争的承诺函》项下承诺内容的原因导致不动产项目收费下降的，基金管理人有权不予支付运营管理机构浮动服务费。

（3）原始权益人及其控股股东

沿江高速公司已出具《关于避免同业竞争的承诺函》。

根据沿江高速公司的控股股东、实际控制人江苏交通控股有限公司出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，江苏交通控股有限公司承诺：

1）江苏交通控股有限公司将监督沿江高速公司根据其自身针对高速公路项目同类资产的既有管理规范和标准以及《运营管理服务协议》生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于沿江高速公司管理的其他同类资产的运营管理水平为沪苏浙高速公路提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的不动产项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益；

2）在江苏交通控股有限公司或江苏交通控股有限公司同一控制下的关联方持有不动产基金份额期间，如江苏交通控股有限公司和/或江苏交通控股有限公司实际控制的关联方直接或通过其他任何方式间接持有或运营竞争性项目，江苏交通控股有限公司将采取充分、适当的措施，公平对待沪苏浙高速公路和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。江苏交通控股有限公司不会将沪苏浙公司所取得或可能取得的优先业务机会授予或提供给任何其他竞争性项目；

3）如因沪苏浙高速公路与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，江苏交通控股有限公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

2、披露方式

基金管理人或运营服务机构存在利益冲突情形的，基金管理人在定期报告中进行披露。

3、披露内容

基金管理人在定期报告中将披露基金管理人管理同类型基金的相关安排以及运营管理机构自持或委托管理同类型不动产基金、不动产项目的情况。

4、披露频率

基金管理人将按定期报告披露的频率披露利益冲突的情形。

第六节 基金运作

一、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》《基金指引》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》、上海证券交易所业务规则、《基金合同》及其他有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

本基金应当充分披露与产品特征相关的重要信息。确不适用的常规基金信息披露事项，可不予披露，包括但不限于：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。

（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、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊（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、法人或者其他组织的祝贺性、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：

1、《基金合同》《招募说明书》《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）《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等内容。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。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

（5）基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的 3 日前，将基金份额发售公告、招募说明书提示性公告、《基金合同》提示性公告登载在规定媒介上；将基金份额发售公告、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》登载在网站上。

2、基金份额询价公告

基金管理人应当就本基金询价的具体事宜编制基金份额询价公告，上海证券交易所对发售申请无异议的，连同《基金合同》、招募说明书及产品资料概要登载于规定媒介。

3、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，并在基金份额发售首日的 3 日前登载于规定媒介上。

4、《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（若遇法定节假日规定报刊休刊，则顺延至法定节假日后首个出报日。下同）在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。

5、基金份额上市交易公告书

本基金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 3 个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载于规定媒介上。

6、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，将年度报告正文登载于规定网站上，并将年度提示性报告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金合同生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，还应当设立专门章节详细披露下列信息：

（1）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）基金所持有的不动产项目明细及相关运营情况；

（3）基金财务报告及不动产项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

（4）基金所持有的不动产项目现金流归集、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）基金所持有的项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基金指引》借款要求的情况说明；

（6）不动产基金与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）不动产基金与资产支持证券管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

（8）报告期内购入或出售不动产项目情况；

（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，并说明关联方持有不动产基金份额及变化情况；

（11）浮动运营管理费每年的考核基数、考核指标说明、考核结果以及据此确定的浮动运营管理费金额；

（12）可能影响投资者决策的其他重要信息。

前款第（11）项仅在本基金年度报告中披露，基金季度报告披露内容可不包括前款第（3）、（6）、（9）、（10）、（11）项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。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。

基金信息披露文件涉及评估报告相关事项的，应在显著位置特别声明相关评估结果不代表不动产资产的真实市场价值，也不代表不动产资产能够按照评估结果进行转让。

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

7、临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当在 2 日内编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

（1）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

（2）基金终止上市交易、《基金合同》终止、基金清算；

（3）基金扩募、延长《基金合同》期限；

（4）转换基金运作方式、基金合并；

（5）更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，更换会计师事务所、律师事务所、评估机构、运营管理机构等专业服务机构；

（6）基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

（7）基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

（8）基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、变更基金管理人的实际控制人；

（9）基金份额回拨、基金中止发售、基金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严重行政处罚、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，或者从事其它重大关联交易事项，中国证监会另有规定的情形除外；

（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）不动产基金交易价格发生较大波动、基金停复牌；

（20）投资者及一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的 10%时；

（21）投资者及一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的 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份额的比例每增加或者减少 5%时；

（22）基金发生重大关联交易；

（23）基金持有的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%；

（24）金额占基金净资产 10%及以上的交易；

（25）金额占基金净资产 10%及以上的损失；

（26）不动产项目购入或出售；

（27）不动产项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生变动；

（28）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或管理不动产基金的主要负责人员发生变动；

（29）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

（30）战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件；

（31）出现要约收购情形时；

（32）出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或报道；

（33）可能对不动产基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项

（34）基金清算期，在不动产项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务；

（35）发生以下第（10）项约定需进行权益变动公告的情形；

（36）中国证监会规定以及可能对不动产基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项。

8、澄清公告

在基金存续期内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告中国证监会、基金上市交易的证券交易所。

9、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。

10、权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

（1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（2）投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过上交所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

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

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

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

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 50%时，继续增持不动产基金份额的，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《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》规定情形的可免于发出要约；被收购不动产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。

11、回拨份额公告

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。

12、战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向上交所提交基金份额解除限售的提示性公告。

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。

13、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。

14、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、基金定期报告和更新的招募说明书、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者电子确认，基金管理人应在信息披露时说明基金托管人所复核的数据和信息。

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交易的证券交易所披露信息，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）暂缓或延迟披露基金信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂缓或延迟披露基金相关信息：

1. 基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

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。

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有上海证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且符合以下条件的，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

1. 拟披露的信息未泄露；

2. 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3. 不动产基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

（九）法律法规或监管部门对信息披露另有规定的，从其规定。

二、基金合同及托管协议相关情况

本基金基金合同及托管协议及其他重要事项相关情况包括基金的募集、基金合同的生效、基金份额的交易、基金的投资、基金的财产、不动产基金的扩募、基金资产的估值、基金的收益与分配、基金的费用与税收、基金的会计与审计、基金的终止与清算、基金合同的内容摘要、基金托管协议的内容摘要等。

上述内容详见本招募说明书之“第八章招募说明书附件”之“附件、基金合同和托管协议有关情况”。

三、主要财务指标和项目公司运营财务数据

以下内容摘自本基金 2026 年第三季度报告。

（一）基金主要财务指标

表128：基金主要会计数据和财务指标[16]

金额单位：元

主要财务指标	报告期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	146,921,652.52
2.本期净利润	43,899,360.87
3.本期经营活动产生的现金流量净额	97,084,747.45
4.本期现金流分派率（%）	4.27
5.年化现金流分派率（%）	16.04

[16]注：1、本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。2、本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流 量净额”均指合并财务报表层面的数据。3、基金管理人的浮动管理费根据项目公司年度审计数据进行计算，因截至报告期末财务数据未经审计，本表中的“本期净利润”未扣减相应浮动管理费；4、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值；年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

（二）重要不动产项目运营情况的说明

1、报告期内不动产项目的运营情况

（1）对报告期内不动产项目运营情况的整体说明

沪苏浙高速公路的核定收费年限为 25 年，收费期限为 2008 年 1 月 12 日至 2033 年 1 月 11 日。截至报告期末，沪苏浙高速公路已运营超过 18 年。

项目公司 2026 年第三季度实现通行费收入（不含税，不含统筹发展费）13,092.18 万元，较 2025 年同期增长 7.95%。2026 年第三季度，沪苏浙高速公路日均自然车流量为 53,928 辆，较 2025 年同期增长 8.01%。其中，日均收费自然车流量 53,928 辆，较 2025 年同期增长 8.01%。2026 年第三季度无涉及免费的重大节假日。注：按照《收费公路车辆通行费车型分类》（JT/T489-2019)规定，1 类客车指车长小于 6000mm 且核定载人数不大于 9 人的载客汽车，法定节假日免费通行指 1 类客车中 7 座以下（含 7 座）载客车辆免费通行。以上数据来源江苏省高速公路联网运营管理中心。

报告期内，基金管理人与运营管理机构密切协作，多措并举，切实保障道路通行安全，提升通行效率。营运方面，以数字化转型为核心，统筹推进数字化改造与网络安全保障工作。一是扎实推进数字化改造项目。聚焦沪苏浙高速数字化改造项目落地实施，抓实全流程管控，规范主要设备开箱验收，强化施工现场全过程监管，紧盯设备接入关键节点，保障收费车道通行有序；二是强化运营设备安全保障。完成全线 UPS 电池检测，横扇站低压总开关进行开关维修等工作，保证运营设备用电安全。三是完成网络安全专项工作。先后完成收费网、监控网、办公网的网络安全升级改造及项目竣工验收工作，组织参加公司组织的年度网络安全专题培训与应急预案演练，提升整体防护和应急处置能力；工程方面，加强道路管养力度。一是日常养护。累计开展道路巡查 93 次，桥梁经常性检查 219 座次、涵洞经常性检查 266 次；响应汛期红橙预警“叫应”，完成巡查 94 次，出动车辆 94 台班、人员 188 人次；组织工区及外协安全培训 6 次。二是设施修复。累计修补坑槽达 236.056 平方米，更换护栏 255 块 1020 延米、隔离栅 636 处。三是养护工程。路面专项整治三季度完成单车道 7.7 公里，进度为 80%；桥梁定检、水下桩基检测均完成 75%；经营方面，一是联合高速交警开展夏日送清凉活动，为旅客、货车司机发放消暑饮品、扇子，宣讲行车安全知识。二是完成保罗多维度、汉鞋、北区猫屎咖啡店升级改造，完善业态、激发活力。三是建成北区 6 个充电车位，完成年度 20%建桩目标，完善新能源配套；综合方面，三季度统筹推进各项重点任务，服务保障作用有效发挥。一是按时保质完成信息披露。做好 2026 年基金半年度报告披露工作，严格对照时间节点核对相关数据与事项，确保报告内容真实、准确、完整。二是推进资产修复与保险理赔。结合实际，全面摸排台风受损资产情况，建立清单、明确责任，有序推进受损设施修复。同步对接保险机构，跟进理赔申报与定损进度，最大限度降低灾害损失。三是积极做好沟通保障。开展上半年业绩说明会，梳

理运营数据与重点事项，做好投资者沟通交流工作；开展半年度运营工作检查，推动各项检查要求落地。

（2）报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026年7月1日-2026年9月30日）/报告期末（2026年9月30日）	上年同期（2025年7月1日-2025年9月30日）/上年同期末（2025年9月30日）	同比（%）
1	日均自然车流量	日均自然车流量=当年总车流量/当年自然天数	辆次	53,928.00	49,931.00	8.01
2	日均收费自然车流量	日均收费自然车流量=当年总收费车流量/当年自然天数	辆次	53,928.00	49,931.00	8.01
3	客车日均自然车流量	客车日均自然车流量=当年总客车流量/当年自然天数	辆次	44,494.00	41,437.00	7.38
4	客车日均收费自然车流量	客车日均收费自然车流量=当年总收费客车流量/当年自然天数	辆次	44,494.00	41,437.00	7.38
5	货车日均自然车流量/货车日均收费自然车流量	法定节假日货车不免通行费，货车日均自然车流量等于货车日均收费自然车流量。货车日均收费自然车流量=当年总收费货车流量/当年自然天数	辆次	9,434.00	8,494.00	11.07
6	通行费收入（不含税和统筹发展费）	/	万元	13,092.18	12,128.19	7.95
7	客车通行费收入（不含税和统筹发展费）	/	万元	9,264.94	8,581.71	7.96
8	货车通行费收入（不含	/	万元	3,824.29	3,545.74	7.86

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026年7月1日-2026年9月30日）/报告期末（2026年9月30日）	上年同期（2025年7月1日-2025年9月30日）/上年同期末（2025年9月30日）	同比（%）
	税和统筹发展费）					

注：1）数据来源于江苏省高速公路联网运营管理中心，存在通行费追缴退费，与财务口径的通行费收入存在差异。上表中数据均为时段数据；

2）自然车流量、收费车流量口径说明：均为断面自然车流（veh）口径；

3）按照《收费公路车辆通行费车型分类》（JT/T489-2019)规定，1 类客车指车长小于6000mm 且核定载人数不大于 9 人的载客汽车，法定节假日免费通行指 1 类客车中 7 座以下（含 7 座）载客车辆免费通行。考虑 1 类客车中 8-9 座的载客车辆法定节假日通行情况较少，本处收费自然车流量由自然车流量扣除法定节假日通行的 1 类客车计算得到；

4）日均收费自然车流量客货比=客车日均收费自然车流量：货车日均收费自然车流量。报告期内日均收费自然车流量客货比为 83:17，上年同期日均收费自然车流量客货比为83:17；

5）2026 年第三季度、2025 年第三季度通行费收入不等于客车通行费收入与货车通行费收入之和，原因是存在通行费追缴退费，分别为 2.95 万元、0.74 万元；

6）通行费收入客货比=客车通行费收入：货车通行费收入。报告期内通行费收入客货比为 71:29，上年同期通行费收入客货比为 71:29；

7）2026 年第三季度日均车流量和路费收入同比增长较快的主要原因是：①区域经济持续恢复，周边路网持续改善，道路品质提高，配套设施和服务不断优化，天气整体情况良好；②2026 年中秋与国庆假期仅间隔 3 天，公众“拼假”出行、分段出游增多，形成了“中秋短途探亲+国庆长线旅游”的叠加客流，导致出行需求集中释放；③上海往安徽方向李家巷枢纽至浙皖省界主线于 2026 年 9 月 21 日完成施工并开放通行。

（3）报告期及上年同期不动产项目运营指标

不动产项目公司名称：江苏沪苏浙高速公路有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026年7月1日-2026年9月30日）/报告期末（2026年9月30日）	上年同期（2025年7月1日-2025年9月30日）/上年同期末（2025年9月30日）	同比（%）
1	日均自然车流量	日均自然车流量=当年总车	辆次	53,928.00	49,931.00	8.01

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026年7月1日-2026年9月30日）/报告期末（2026年9月30日）	上年同期（2025年7月1日-2025年9月30日）/上年同期末（2025年9月30日）	同比（%）
		流量/当年自然天数				
2	日均收费自然车流量	日均收费自然车流量=当年总收费车流量/当年自然天数	辆次	53,928.00	49,931.00	8.01
3	客车日均自然车流量	客车日均自然车流量=当年总客车流量/当年自然天数	辆次	44,494.00	41,437.00	7.38
4	客车日均收费自然车流量	客车日均收费自然车流量=当年总收费客车流量/当年自然天数	辆次	44,494.00	41,437.00	7.38
5	货车日均自然车流量/货车日均收费自然车流量	法定节假日货车不免通行费，货车日均自然车流量等于货车日均收费自然车流量。货车日均收费自然车流量=当年总收费货车流量/当年自然天数	辆次	9,434.00	8,494.00	11.07
6	通行费收入（不含税和统筹发展费）	/	万元	13,092.18	12,128.19	7.95
7	客车通行费收入（不含税和统筹发展费）	/	万元	9,264.94	8,581.71	7.96
8	货车通行费收入（不含税和统筹发展费）	/	万元	3,824.29	3,545.74	7.86

注：报告期内，本不动产基金只有一个不动产项目。本表统计口径与“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”统计口径一致。

（4）可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

2、不动产项目公司运营财务数据

（1）不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,596,687,459.88	1,735,924,775.50	-8.02
2	总负债	1,760,730,773.37	1,874,394,641.13	-6.06
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	146,056,481.86	123,161,680.44	18.59
2	营业成本/费用	153,098,173.19	164,162,439.09	-6.74
3	EBITDA	98,781,363.35	61,435,316.76	60.79

注：1）上表中数据均为财务口径数据；

2）根据项目公司主管税务机关的建议，自 2026 年第二季度起，统筹发展费计入通行费收入，营业收入对应增加。同时，营业成本中同时增加规费（规费是不含增值税及税金及附加的统筹发展费），利润表中的税金及附加增加了统筹发展费对应的税金及附加。2026 年第二季度起披露的财务口径通行费收入均含统筹发展费；

3）扣除统筹发展费、规费的第三季度营业收入、营业成本/费用分别为 131,621,197.56 元、84,003,442.21 元，同比增长 6.87%、下降 22.91%。

4）EBITDA 同比增长 60.79%，具体原因是：项目公司 2026 年第三季度营业收入（不含税和统筹发展费）同比增长的同时，营业成本大幅下降。

（2）重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

不动产项目公司名称：江苏沪苏浙高速公路有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	无形资产	1,283,931,727.10	1,431,578,138.05	-10.31
主要负债科目				
1	其他应付款	1,677,815,114.26	1,778,958,182.28	-5.69

注：主要资产科目指占期末总资产 10%以上的资产科目，主要负债科目指占期末总负债 10%以上的负债科目。

（3）不动产项目公司的营业收入分析

不动产项目公司名称:江苏沪苏浙高速公路有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	通行费收入	144,352,842.99	98.83	121,487,923.00	98.64	18.82
2	清障收入	0.00	0.00	84,155.67	0.07	-100.00
3	经营租赁收入	1,703,638.87	1.17	1,589,601.77	1.29	7.17
4	其他收入	-	-	-	-	-
5	合计	146,056,481.86	100.00	123,161,680.44	100.00	18.59

注：1）上表中数据均为财务口径数据；

2）营业收入增长的主要原因是：（1）自 2026 年第二季度起，统筹发展费计入通行费收入，营业收入对应增加；（2）通行费收入的增长，通行费收入增长的原因详见“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”；

3）2025 年 8 月 14 日，江苏省发展改革委、江苏省交通运输厅官网发布通知，自 2025 年 9 月 1 日起，江苏省免收高速公路车辆救援服务拖车、吊车费用。故 2025 年 9 月 1 日起，不动产项目不再收取清障收入。考虑到清障收入占营业收入的比例非常低，前述通知的影响较小；

4）2026 年第三季度的通行费收入、营业收入包含了统筹发展费，去年同期不含。扣除统筹发展费的第三季度通行费收入、营业收入分别为 129,917,558.69 元、131,621,197.56 元，同比增长 6.94%、6.87%。

（4）不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销	51,299,217.53	33.51	46,531,675.29	28.34	10.25
2	路桥养护费	7,914,462.09	5.17	37,703,280.81	22.97	-79.01
3	基础服务费	17,264,416.95	11.28	17,255,968.89	10.51	0.05
4	其他运营成本	21,917,183.28	14.32	7,473,905.71	4.55	193.25
5	税金及附加	765,965.31	0.50	704,585.07	0.43	8.71
6	财务费用	53,633,071.84	35.03	54,204,535.70	33.02	-1.05
7	管理费用	303,856.19	0.20	288,487.62	0.18	5.33
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/	153,098,173	100.00	164,162,439	100.00	-6.74

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
	费用合计	.19		.09		

注：1）上表中数据均为财务口径数据；

2）2026 年第三季度路桥养护费同比减少 79.01%，主要原因是：为落实交通运输部、江苏省交通运输厅关于做好 2025 年汛期隐患排查整治、风险防控、交通运输部 2025 年度国省干线公路网技术状况监测和“十四五”全国干线公路养护管理评价等系列专项工作，项目公司 2025 年工程养护预算增加，增加的预算主要发生在 2025 年第三季度，2026 年第三季度不涉及相关费用；

3）其他运营成本为规费、收费业务成本、清障成本、经营租赁成本扣除了折旧摊销、路桥养护费和基础服务费后的成本。通行费收入的增长，导致收费业务成本和清障成本均有所增长；

4）2026 年第三季度其他运营成本包含了规费，税金及附加包含了统筹发展费对应的税金及附加，去年同期不含，故同比增幅大；

5）财务费用主要为股东借款利息支出；

6）扣除规费的第三季度其他运营成本、营业成本/费用合计分别为 7,525,345.64 元、138,706,335.55 元，同比增长 0.69%、下降 15.51%。

（5）不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

不动产项目公司名称:江苏沪苏浙高速公路有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%	%	32.63%	11.53%
2	净利率	净利率=净利润/营业收入*100%	%	-4.26%	-32.87%
3	息税折旧摊销前净利率	息税折旧摊销前净利率=（利润总额+利息支出+折旧摊销）/营业收入×100%	%	67.63%	49.88%

注：1）上表中数据均为财务口径数据；

2）根据江苏交通控股有限公司的《企业会计制度》，收费业务成本包括了安全设施维护、路面维护等支出，养护支出直接计入当期成本，而非计入资本性支出，导致项目公司营业成本偏高，直接影响当期损益；

3）2026 年第三季度毛利率、净利率和息税折旧摊销前净利率均同比上升，具体原因是：项目公司 2026 年第三季度营业收入（不含税和统筹发展费）同比增长的同时，营业成本大幅下降；

4）扣除统筹发展费、规费的 2026 年第三季度毛利率、净利率、息税折旧摊销前净利率分别为 36.18%、-4.72%、75.05%；

5）项目公司 2026 年第三季度、2025 年第三季度净利润扣除了专项计划的股东借款利息支出，若不考虑该项安排和统筹发展费、规费的影响，则项目公司 2026 年第三季度、2025 年第三季度净利率分别为 36.03%、11.32%。

（6）不动产项目公司经营现金流

1）经营活动现金流归集、管理、使用情况

不动产项目公司的通行费收入、经营租赁收入等收入最终归集至资金运作账户，并由该账户向专项计划归集资金，支付基础服务费、统筹发展费以及因不动产资产的运营而承担的经营成本及费用、相关税费等支出。

去年可比报告期内（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日），期初不动产项目公司银行余额 186,233,280.36 元，累计收到高速公路通行费收入及从其他账户转入资金合计 142,924,575.75 元，累计支出 59,055,968.11 元（不含购买货币基金的支出 112,500,000.00 元），归集至专项计划资金 152,781,136.66 元。期末不动产项目银行余额 4,820,751.34 元。

本报告期内（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日），期初不动产项目公司银行余额 17,475,728.35 元，货币基金余额 201,500,000.00 元（不含投资收益），累计收到高速公路通行费收入及从其他账户转入资金合计 151,603,840.18 元（不含货币基金的赎回 156,500,000.00 元），累计支出 54,375,746.70 元（不含购买货币基金的支出 65,500,000.00 元），归集至专项计划资金 174,565,301.92 元。期末不动产项目公司银行余额 5,638,519.91 元，货币基金余额 136,000,000.00 元（不含投资收益）。

2）来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

3）对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

（三）除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

1、报告期末基金资产组合情况如下：

序号	项目	金额(元)	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
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	-	-

序号	项目	金额(元)	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
3	银行存款和结算备付金合计	2,526,896.72	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,526,896.72	100.00

2、其他投资情况说明

无。

第七节 其他应披露事项

本基金的其他应披露事项将严格按照《基金法》《运作办法》《销售办法》《信息披露办法》等相关法律法规规定的内容与格式进行披露，并在规定媒介上公告。

表129：其他披露事项情况

序号	公告事项	披露时间
1	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二五年九月主要运营数据暨二零二五年第三季度经营情况的临时公告	2025-10-21
2	华泰证券（上海）资产管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	2025-10-24
3	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 季度报告	2025-10-28
4	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	2025-10-31
5	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）	2025-10-31
6	华泰证券（上海）资产管理有限公司关于华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	2025-11-3
7	华泰证券（上海）资产管理有限公司关于华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	2025-11-10
8	华泰证券（上海）资产管理有限公司关于华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	2025-11-17
9	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二五年十月主要运营数据的公告	2025-11-21
10	华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	2025-12-17
11	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二五年十一月主要运营数据的公告	2025-12-20
12	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二五年十二月主要运营数据的公告	2026-1-21
13	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	2026-1-22
14	华泰证券（上海）资产管理有限公司高级管理人员变更公告	2026-1-24
15	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二六年一月主要运营数据的公告	2026-2-26
16	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二六年二月主要运营数据的公告	2026-3-20
17	华泰证券（上海）资产管理有限公司高级管理人员变更公告	2026-3-21
18	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金 2025 年评估报告	2026-3-31
19	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告	2026-3-31
20	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	2026-3-31
21	关于华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年度业绩说明会的公告	2026-4-3
22	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二六年三月主要运营数据的公告	2026-4-21

序号	公告事项	披露时间
23	华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	2026-4-22
24	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	2026-4-22
25	关于华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金举办投资者开放日活动的公告	2026-5-8
26	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二六年四月主要运营数据的公告	2026-5-21
27	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二六年五月主要运营数据的公告	2026-6-23
28	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 2 季度报告	2026-7-21
29	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二六年六月主要运营数据的公告	2026-7-21
30	华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	2026-8-20
31	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二六年七月主要运营数据的公告	2026-8-20
32	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期报告	2026-8-31
33	关于华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金召开 2026 年中期业绩说明会的公告	2026-9-8
34	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二六年八月主要运营数据的公告	2026-9-22
35	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于二零二六年九月主要运营数据的公告	2026-10-21

第八节 其他事项

一、对基金份额持有人的服务

对本基金份额持有人的服务主要由基金管理人、基金销售机构提供。以下是基金管理人提供的主要服务内容，基金管理人根据基金份额持有人的需要和市场的变化，有权增加和修改相关服务项目。

（一）客户服务中心电话服务

投资人拨打基金管理人客服热线 4008895597（国内免长途话费）可享有如下服务：

1. 自助语音服务：提供 7×24 小时基金净值信息、基金产品、最新公告信息等自助查询服务。

2. 人工座席服务：提供每周五天，每个交易日不少于 8 小时的人工座席服务（法定节假日除外）。

（二）客户投诉及建议受理服务

投资人可以通过基金管理人客户服务中心人工热线、在线客服、书信、电子邮件、短信、传真等渠道对基金管理人和销售渠道提供的服务进行投诉或提出建议。

（三）网站资讯服务

基金管理人网站[17]为投资人提供理财刊物查阅、热点问答、市场波动点评、研究资讯等信息服务。同时，网站还设有在线客服、客服电子邮箱等，投资人可在线提问或留言。

（四）如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述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。

二、招募说明书存放及查阅方式

本招募说明书存放在本基金管理人、基金托管人、基金销售机构的办公场所，投资人可在办公时间免费查阅；也可按工本费购买本招募说明书复制件或复印件，但应以招募说明书正本为准。

基金管理人和基金托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

三、备查文件目录

（一）中国证监会准予注册华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金的文件

（二）《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

（三）《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

（四）《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金法律意见书》

（五）基金管理人业务资格批件、营业执照

（六）基金托管人业务资格批件、营业执照

（七）中国证监会要求的其他文件

四、存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

五、查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

[17]网址：https://www.htscamc.com

第八章 招募说明书附件

附件、基金合同及托管协议相关情况

第一节 基金的募集

基金管理人按照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基金指引》《基金合同》及其他有关规定募集本基金，并于 2022 年 10 月 10 日经中国证监会证监许可〔2022〕2396 号文准予注册。

一、基金募集情况

基金管理人根据询价报价情况，审慎合理确定本基金的份额发售价格为 7.635 元/份。本基金自 2022 年 10 月 28 日至 2022 年 10 月 31 日进行发售。其中，公众投资者的募集期为 2022 年 10 月 28 日，战略投资者及网下投资者的募集期为 2022 年 10 月 28 日至 2022 年 10 月 31 日。经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本次募集期间本基金共募集 400,000,000.00 份基金份额，有效认购户数为 97,321 户。

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 4 亿份。本基金初始战略配售发售份额为 3 亿份，占本次基金份额发售总量的 75%。网下发售的初始基金份额数量为 7000 万份，占发售份额总数的比例为 17.5%。公众投资者认购的初始基金份额数量为 3000 万份，占发售份额总数的比例为 7.5%。

投资者类型	获配基金份额数量（份）	占募集总份额比例
战略投资者	300,000,000	75.00%
网下投资者	70,000,000	17.50%
公众投资者	30,000,000	7.50%
合计	**400,000,000**	**100.00%**

二、基金类型和运作方式

（一）基金的类别

公开募集不动产投资信托基金

（二）基金的运作方式

契约型、封闭式。

本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购（扩募基金份额发售不属于申购情形）、赎回。基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。

本基金在上海证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

第二节 《基金合同》的生效

根据有关法规规定，本基金满足基金合同生效条件，基金合同于 2022 年 11 月 3 日正式生效。自基金合同生效日起，本基金管理人正式开始管理本基金。

第三节 基金份额的上市交易与结算

一、基金份额的上市交易

在符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，根据《基金法》的规定，经向上海证券交易所申请，本基金自 2022 年 11 月 15 日起在上海证券交易所上市交易。

本基金上市交易后，登记在证券登记结算系统中的基金份额可直接在上海证券交易所上市；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基金通等相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国结算规则办理。

二、上市交易的地点

上海证券交易所。

三、上市交易的时间

在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介刊登基金份额上市交易公告书。

四、上市交易的规则

本基金上市交易遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《业务办法》等相关规定及其不时修订和补充。

本基金上市交易后，除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外，登记在证券登记结算系统中的基金份额可直接在上交所上市；登记在登记结算系统中的基金份额可通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管在证券登记结算系统中后，再上市交易。

五、不动产基金所采用的交易、结算方式

不动产基金可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上交所认可的交易方式交易。

不动产基金竞价、大宗交易适用基金交易的相关规定，报价、询价、指定对手方和协议交易等参照适用债券交易的相关规定，上交所另有规定的除外。

不动产基金交易实行价格涨跌幅限制，不动产基金上市首日涨跌幅限制比例为 30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 10%，上交所另有规定的除外。

不动产基金涨跌幅价格的计算公式为：涨跌幅价格＝前收盘价×（1±涨跌幅比例）

不动产基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过 1 亿份；不动产基金采用询价和大宗交易的，单笔申报数量应当为 1,000 份或者其整数倍。

不动产基金申报价格最小变动单位为 0.001 元。不动产基金的基金份额上市交易时产生的费用，由基金份额持有人依法缴纳。

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。中国证券登记结算有限责任公司为本基金的交易提供多边净额清算、逐笔全额结算等结算服务。

六、上市交易的费用

上市交易的费用按照上海证券交易所有关规定办理。

七、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》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》及其他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。

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

（一）不再具备法律法规和上海证券交易所规定以及本基金合同约定的上市交易条件；

（二）基金存续期限届满未予以续期的；

（三）基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；

（四）基金份额相关上市交易规则规定的终止上市交易的其他情形。

当本基金发生上海证券交易所相关业务规则规定的因不再具备上市条件而应当终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金变更并终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

八、基金份额收购及份额权益变动

不动产基金的收购及份额权益变动活动，投资者应当按照《业务办法》履行相应的程序或者义务；《业务办法》未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

投资者及其一致行动人应当参照中国证监会《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有关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。

（一）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下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，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。

2．投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的 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，但另有规定的除外。

3．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。

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

5．原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得本基金的不动产基金份额导致份额权益发生前述变动的，应当按前述规定履行相应的通知、公告等义务。

（二）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 50%时，继续增持该不动产基金份额的，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《业务办法》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不动产基金份额 50%的，继续增持该不动产基金份额的，适用前述规定。

本基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，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。

以要约方式进行不动产基金收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，不动产基金应当停牌。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。

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

（三）免于发出要约的情形

投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 2/3 的，继续增持该不动产基金份额的，可免于发出要约。

除符合上述规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 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不动产基金份额。

九、扩募基金份额的上市

不动产基金存续期间购入不动产项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照《业务办法》向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

十、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为本基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上海证券交易所《上海证券交易所证券投资基金业务指引第 2 号——流动性服务（2024 年修订）》及其他相关规定执行。

十一、基金份额折算与变更登记

基金合同生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。

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

如果基金份额折算过程中发生不可抗力，基金管理人可延迟办理基金份额折算。基金份额折算的具体方法见基金管理人届时公告。

十二、基金份额的冻结和解冻

登记机构只受理国家有权机关依法要求的基金份额的冻结与解冻，以及登记机构认可、符合法律法规的其他情况下的冻结与解冻。开放式基金账户/上海证券账户或基金份额被冻结的，被冻结基金份额所产生的权益一并冻结，法律法规、中国证监会或法院判决、裁定另有规定的除外。

十三、基金份额的转让

在法律法规允许且条件具备的情况下，基金管理人可受理基金份额持有人通过中国证监会认可的交易场所或者交易方式进行份额转让的申请并由登记机构办理基金份额的过户登记。基金管理人拟受理基金份额转让业务的，将提前公告，基金份额持有人应根据基金管理人公告的规则办理基金份额转让业务。

基金管理人应当对战略投资者持有的不动产基金战略配售份额进行限售管理。限售安排应当符合《基金指引》关于基金战略配售份额最低持有期限的规定以及相关约定。

十四、其他业务

在不违反法律法规及中国证监会规定的前提下，基金管理人可在对基金份额持有人利益无实质性不利影响的情形下，办理基金份额的质押业务或其他基金业务，基金管理人可制定相应业务的规则，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。

若相关法律法规、中国证监会、上海证券交易所及登记机构对基金上市交易的规则等相关规定内容进行调整的，本基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。

若上海证券交易所、登记机构增加了基金上市交易、份额转让等新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

第四节 基金的投资

一、投资目标

本基金主要投资于不动产资产支持证券的全部份额，通过不动产资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

二、投资范围及比例

（一）投资范围

本基金存续期内按照《基金合同》的约定主要投资于高速公路类不动产资产支持证券份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据等）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括银行存款、债券回购、同业存单）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。

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

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

（二）投资比例

除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

三、本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为华泰资管，不动产资产支持证券拟对不动产项目公司江苏沪苏浙高速公路有限公司进行 100%股权及相关债权，不动产资产为位于江苏省苏州市吴江区沪苏浙高速公路（即 G50 沪渝高速江苏段）。不动产项目的原始权益人为江苏沿江高速公路有限公司。

（一）投资比例超限的处理方式和流程

因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产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。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 个工作日内进行调整。

（二）投资策略

1、初始投资策略

基金合同生效后，本基金全部募集资金在扣除预留费用后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，存续期将 80%及以上的初始基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。

项目公司情况、不动产项目情况、交易结构情况、基金可供分配金额测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。

2、不动产项目的购入策略

基金存续期内，基金管理人在基金份额持有人利益优先的基本原则下，积极审慎进行优质收费公路类型的不动产项目的购入，通过资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

3、不动产项目的出售及处置策略

基金存续期内，若出现基金原有部分或全部资产持有期收益率下降、资产运营质量下降或有更好的收购标的等情况时，基金管理人将寻求机会出售资产。基金管理人将积极寻

求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置。

无论是何种情形下的资产出售及处置，原始权益人及其关联方均享有同等条件下的优先购买权。特别地，在不动产项目文件约定的不动产项目收费期届满后，江苏交控或其指定关联方有权优先无偿受让不动产项目（含项目公司股权、不动产项目资产）。

4、融资策略

基金存续期内，在控制基金风险的前提下，基金管理人将综合使用各项杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

基金管理人将确保杠杆比例、融资条件、资产用途符合相关法律法规允许的范围规定。

5、不动产项目的运营管理策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、不动产项目行业周期等因素来判断不动产项目当前的投资价值以及未来的发展空间，对不动产项目进行主动运营管理。同时，基金管理人可以委托在公路运营和管理方面有丰富经验的运营管理机构负责不动产项目的部分运营管理职责，提升公路管理能力和运营管理效率，力争获取稳定的运营收益，具体以运营管理服务协议的约定为准。

6、权属到期后的安排

根据相关法律法规、不动产项目权属材料，本基金成立时拟投资的不动产项目的收费年限将于 2033 年到期。项目公司将根据实际情况于不动产项目收费年限届满前申请收费期限续期。不动产项目收费期限续期受制于相关政府部门的批准，可能需要满足其他条件，基金管理人不保证收费期限一定能够续期。

7、固定收益投资策略

本基金债券投资将采取久期策略、收益率曲线策略、骑乘策略、息差策略、个券选择策略、信用债投资策略等积极投资策略，自上而下地管理组合的久期，灵活地调整组合的券种搭配，同时精选个券，以增强组合的持有期收益。本基金投资于 AAA 级别的信用债，信用评级为债项评级，若无债项评级或债项评级为短期信用评级的，依照其主体评级。评级信息参照资信评级机构发布的最新评级结果。

四、业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。

五、风险收益特征

本基金为不动产证券投资基金，通过主动运营管理不动产项目，以获取不动产项目车辆通行费等稳定的现金流为主要目的，其风险收益特征与股票型基金、债券型基金和货币市场基金不同；一般市场情况下，长期风险和收益高于货币市场基金、债券型基金，低于股票型基金。

六、投资限制

（一）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

1. 在存续期内，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产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；

2. 除基金合同另有约定外，本基金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%；

3. 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%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

4. 本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于不动产项目日常运营、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%；

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

6. 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

除上述第 1、5 项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

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

本基金不主动投资于信用级别评级为 AAA 级（不含）以下的信用债，基金持有信用债期间，如果其信用等级下降、不再符合投资标准，基金管理人原则上应在评级报告发布之日起 3 个月内予以全部卖出。

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。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

（二）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1. 承销证券；

2. 违反规定向他人贷款或者提供担保；

3. 从事承担无限责任的投资；

4. 买卖其他基金份额，但是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。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

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

（三）对外借款限制

不动产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，借款用途限于不动产项目日常运营、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，本基金用于不动产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. 不动产基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3. 不动产基金已持不动产和拟收购不动产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. 不动产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. 不动产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。

七、基金管理人代表基金行使股东或债权人权利的处理原则及方法

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

（二）有利于基金财产的安全与增值；

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

第五节 基金的财产

一、基金资产总值

基金资产总值是指基金合并财务报表层面计量的总资产，指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和。

二、基金资产净值

基金资产净值是指基金合并财务报表层面计量的净资产，指基金总资产减去基金负债后的价值。

三、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照本基金合同及托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构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。

资产支持证券托管人根据相关法律法规、规范性文件以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由资产支持证券托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收资产支持证券认购者的认购资金、股东借款本息及其他款项、接收所转付的不动产项目收入及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、进行基础资产追加投资、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资，均必须通过该账户进行。

项目公司的监管账户由基金管理人、资产支持证券管理人共同聘请的资金监管银行按照项目公司监管协议的约定开立的人民币资金账户，专门用于收取 SPV 发放的股东借款、

SPV 支付的增资款（如涉及）、归集项目公司现金资产、收取项目公司运营收入（包括项目公司因持有不动产项目而取得所有租金、物业管理费、广告收入等及不动产项目的租户、转租人、被许可人及受让人应支付的其它款项与费用，及其他合法经营业务而产生的收入）、收取外部借款（如有）、收取处分收入（如有），支付《运营管理服务协议》及本协议项下其他款项，包括但不限于支付项目公司运营资金及应退押金所需要的支出款项、支付《运营管理服务协议》项下运营服务费、偿还股东借款本金和利息、向股东分配股息红利、进行合格投资及支付基金管理人认可的其他款项。

基金托管人依据基金管理人发送的划款指令，在确保符合相关协议约定的情况下划拨资金，并依据基金管理人提供的相关交易凭证、合同等资料进行账务处理。基金托管人对本基金资金账户、资产支持专项计划资金账户、监管账户等重要资金账户及资金流向进行监督，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。

四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金份额持有人、原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体的财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人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、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人因依法解散、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；不动产基金财产的债权，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销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

五、不动产项目的处置安排

（一）基金合同存续期间的处置

本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及不动产项目运营情况，基金管理人将适时制定不动产项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可协助、配合制定不动产项目出售方案。

经基金份额持有人大会决议，可以对金额（指连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 20%的不动产项目进行出售（如本基金投资于多个不动产项目的，可以对不动产项目重的一个或多个项目进行出售，下同）。基金管理人应按照基金份额持有人大会确定的

出售方案出售相应的不动产项目，并按照基金份额持有人大会确定的用途使用不动产项目出售所得收入。

对于金额（指连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 20%的不动产项目或其他根据法律法规规定基金管理人有权自行决定不动产项目的出售而无需召开基金份额持有人大会决议的，基金管理人有权为了基金份额持有人的利益决定对不动产项目中的一个或多个项目进行出售、决定出售所得收入用途等事项。

（二）基金合同终止情形下的处置

出现基金合同约定的基金合同终止事由的，如本基金持有的不动产项目尚未变现的，基金管理人应当及时对不动产项目进行处置。

第六节 不动产基金的扩募

一、新购入不动产项目的条件

在符合下述条件及法律法规规定的其他条件的情况下，本基金可进行扩募：

（一）符合《基金法》《运作办法》《基金指引》《业务办法》及相关规定的要求；

（二）不动产基金投资运作稳健，运作时间原则上满 12 个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

（三）持有的不动产项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

（四）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

（五）相关法律法规规定的其他条件。

二、新购入不动产项目与扩募的程序

本基金新购入不动产项目的，可以单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入不动产项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

（一）初步磋商

基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，

基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

（二）尽职调查

基金管理人应当按照《基金指引》等相关规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或享有不动产项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设不动产资产支持证券的，基金管理人应当与不动产资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入不动产项目出具意见。

（三）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后 2 日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产品变更方案、扩募方案等。

（四）向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券相关申请确认程序（简称“变更注册程序”）。对于不动产项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布新购入不动产项目临时公告至提交基金变更注册申请之前，应当定期发布进展公告，说明本次购入不动产项目的具体进展情况。若本次购入不动产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。

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上交所提交不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，以及《业务办法》第十二条、第五十二条规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

（五）其他

1. 经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

2. 基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原不动产基金持有人配售份额（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

三、扩募定价原则、定价方法

（一）向原持有人配售

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

（二）公开扩募

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

（三）定向扩募

1. 定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

2. 定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

（1）持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人的投资者；

（2）新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

（3）通过本次扩募拟引入的战略投资者。

3. 定向扩募的发售对象属于“新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方”以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

四、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告。

五、若法律法规、业务规则就不动产基金扩募另有规定的，按照届时有效的规定执行。

第七节 基金资产的估值

一、估值日

本基金的估值日为基金合同生效后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。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

二、估值对象

本基金及纳入合并及个别财务报表范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于不动产资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项及其他投资等。

三、核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产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特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（一）基金管理人在编制不动产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》的要求，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。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，应当按照《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。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（二）基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，不动产项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经公司内部审议批准，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。

（三）基金管理人和评估机构在确定不动产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。基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不能简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

（四）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。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对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（五）不动产资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（六）不动产项目资产的估值

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

（七）证券交易所上市的有价证券的估值

1、 交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

2、 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。交易所上市的资产支持证券（不包括本基金投资的不动产项目对应的不动产资产支持证券），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。

（八）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。对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为计量日的公允价值进行估值；对于活跃市场报价未能代表计量日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认计量日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，则采用估值技术确定公允价值。

（九）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价估值。对于含投资者回售权的固定收益品种，回售登记截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

（十）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（十一）如有确凿证据表明按上述第（六）至（九）项进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（十二）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见本基金合同第二十部分。

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核算及估值方法、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，基金净资产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，按照基金管理人对不动产基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。基金托管人对未达成一致意见的基金净值计算结果不承担任何责任，由此给基金份额持有人和基金造成的损失以及因该交易日基金资产净值计算顺延而引起的损失，由基金管理人负责赔付。

四、核算及估值程序

（1）基金份额净值是按照估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

（2）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（3）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本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。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（一）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资者自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资者的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（二）估值错误处理原则

1. 估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

2. 估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3. 因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人（“受损方”）的利益损失，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；

5. 按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1. 查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2. 根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3. 根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4. 根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

（四）基金份额净值估值错误处理的方法

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.当基金份额净值计算差错给本基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

（1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付。

（2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人和基金财产造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或本基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

（3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付。

（4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4.前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

六、暂停估值的情形

（一）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（二）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

（三）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

基金净值的确认

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程发送给基金托管人。基金托管人对计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

特殊情况的处理

（一）基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第（十一）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（二）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误或未能避免错误发生或即使发现错误但因前述原因无法及时更正的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

七、不动产项目资产的评估

不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

（一）不动产项目资产评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对不动产项目进行评估：

1. 基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；

2. 本基金扩募；

3. 提前终止基金合同拟进行资产处置；

4. 不动产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不动产项目等情形时，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。

评估报告的内容

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. 不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益和支出情况及其他相关事项；

4. 不动产项目的市场情况，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、主要固定资产的使用寿命、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

6. 评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

7. 调整所采用评估方法或重要参数及理由（如有）；

8. 可能影响不动产项目评估的其他事项。

（二）评估报告的使用

根据《基金指引》的有关规定，不动产基金将于年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（三）更换评估机构程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

第八节 基金的收益与分配

一、基金可供分配金额的计算方式

可供分配金额是在合并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不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，具体由中国证券投资基金业协会另行规定。

基金管理人计算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。相关计算调整项请参见本基金招募说明书。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

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：

1. 折旧和摊销；

2. 利息支出；

3. 所得税费用。

4. 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：

5. 当期购买不动产项目等资本性支出；

6. 取得借款收到的本金；

7. 偿还借款本金支付的现金；

8. 不动产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）；

9. 不动产项目资产减值准备的变动；

10. 不动产项目资产的处置利得或损失；

11. 支付的利息及所得税费用；

12. 应收和应付项目的变动；

13. 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；

14. 其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

二、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

（一）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

（二）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

三、基金收益分配原则

（一）本基金收益分配采取现金分红方式。

（二）若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。

（三）本基金应当将 90%以上合并后年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

（四）每一基金份额享有同等分配权。

（五）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

四、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、截至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。

五、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

六、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

第九节 基金的费用与税收

一、基金费用的种类

（一）基金管理人的管理费；

（二）基金托管人的托管费；

（三）基金上市初费及年费、登记结算费用；

（四）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

（五）基金合同生效后，为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；

（六）基金份额持有人大会费用；

（七）基金的证券交易费用；

（八）基金的银行汇划费用；

（九）基金相关账户的开户及维护费用；

（十）基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；

（十一）专项计划的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费及其他相关费用；

（十二）按照国家有关规定、基金合同、专项计划法律文件等，在专项计划、不动产项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（一）基金管理费

本基金的基金管理费为固定管理费，以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）]，依据相应费率按日计提，按年支付。其中 80%由基金管理人收取，20%由资产支持证券管理人收取。计算方法如下：

B＝A×0.3%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 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）]

固定管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（二）基金的托管费用

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%年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝L×0.01%÷当年天数

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的基金托管费。

L 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]。

基金托管费按日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划付指令，经基金托管人复核后以协商确定的日期从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类中第（三）－（十二）项费用”，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

（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；

4、不动产基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支；如不动产基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（四）基金税收

本基金的管理费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。基金份额持有人须自行缴纳的相关税收，由基金份额持有人自行负责，基金管理人和基金托管人不承担代扣代缴或纳税义务。

对于基金份额持有人必须自行缴纳的税款，由基金份额持有人自行负责，基金管理人和基金托管人不承担代扣代缴或纳税的义务。

第十节 基金的会计与审计

一、基金会计政策

（一）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

（二）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

（三）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（四）会计制度执行国家有关会计制度；

（五）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面各项可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产、应收账款等，可辨认负债主要是金融负债，后续计量模式如下：

1、投资性房地产

投资性房地产是指本基金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、已出租的建筑物等。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。否则，于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，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/摊销。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项

目资产公允价值显著高于账面价值时，经履行相关决策程序，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

2、金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3、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。

4、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（六）本基金独立建账、独立核算；

（七）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定至少于自然半年与年度结束后编制基金合并及单独财务报表。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；

（八）基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

（九）基金管理人应按照法律法规、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，编制不动产合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

二、基金的年度审计

（一）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

（二）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（三）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

（四）会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

第十一节 基金合同的变更、终止与清算

一、《基金合同》的变更

（一）变更《基金合同》涉及法律法规规定或《基金合同》约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，或对基金合同当事人权利、义务产生重大影响的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和《基金合同》约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

（二）关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

二、《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

（一）《基金合同》期限届满，且未延长《基金合同》有效期限；

（二）基金份额持有人大会决定终止的；

（三）在《基金合同》生效之日起 6 个月内华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；

（四）本基金投资的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目；

（五）本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他不动产资产支持证券；

（六）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

（七）本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

（八）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；

（九）本基金连续两年未按照法律法规进行收益分配；

（十）《基金合同》约定的其他情形；

（十一）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

三、基金财产的清算

（一）基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（二）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（三）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（四）基金财产清算程序：

1.《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2. 对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3. 对基金财产进行会计核算和变现；

4. 制作清算报告；

5. 聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6. 将清算报告报中国证监会备案并公告；

7. 对基金剩余财产进行分配。

（五）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持不动产资产支持证券或其他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，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

（六）基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，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律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。

四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后按照《信息披露办法》的规定由基金财

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的规定。

第十二节 《基金合同》的内容摘要

一、基金管理人、基金托管人和基金份额持有人的权利、义务

（一）基金管理人的权利与义务

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

（1）依法募集资金；

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

（3）依照《基金合同》收取基金管理费（即报酬）以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（4）发行和销售基金份额；

（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）选择运营管理机构，发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；在运营管理机构更换时，提名并聘任新的运营管理机构；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；

（11）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）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；

（13）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；

（14）选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构，本《基金合同》另有约定的除外；

（15）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务规则；

（16）基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会，关于本基金运营咨询委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本基金招募说明书；

（17）按照有关规定运营管理不动产项目，设立专门的子公司或委托运营管理机构承担部分不动产项目运营管理职责，派员负责不动产项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（18）调整运营管理机构的报酬标准；

（19）遴选符合本基金投资范围和投资策略的不动产项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估工作；对于属于本《基金合同》第八部分基金份额持有人大会召开事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据基金份额持有人大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（20）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作；

（21）在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案；

（22）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，包括决定金额低于基金净资产 20%的不动产项目或不动产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）、决定金额低于基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）等（基金合同另有约定的除外）；

（23）决定金额低于基金净资产 20%的不动产项目或不动产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）；

（24）决定金额低于基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（25）依照法律法规为基金的利益对不动产项目行使相关权利，包括但不限于：在履行适当程序后行使资产支持证券持有人权利、通过特殊目的载体间接行使对不动产项目所享有的权利、通过委派人员或指定专人等方式实现对不动产项目公司和不动产项目的治理；

（26）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定终止或者延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（27）依照法律法规为基金的利益通过专项计划行使对 SPV 及/或项目公司所享有的权利，包括但不限于：决定 SPV 及/或项目公司的经营方针和投资计划、审议批准 SPV 及/或项目公司的发展战略与规划、审议批准 SPV 及/或项目公司对外投资、借款及融资事项等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（28）根据法律法规规定履行相关程序后，决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜；

（29）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发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜；

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

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

（4）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）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

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

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

（8）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

（9）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

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

（11）编制基金定期与临时报告；

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

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

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

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

（16）将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

（17）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；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料至少 20 年并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程，法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

（18）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约定的时间和方式，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；

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

（20）基金清算涉及不动产项目处置的，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；

（21）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；

（22）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；

（23）监督基金托管人按法律法规和基金合同约定履行自己的义务，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；

（24）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；

（25）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；

（26）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；

（27）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（28）建立并保存基金份额持有人名册；

（29）本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，包括：

1）及时办理不动产项目、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，有效管理不动产项目租赁、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，妥善管理不动产项目各种印章；

4）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

5）制定及落实不动产项目运营策略；

6）签署并执行不动产项目运营的相关协议；

7）收取不动产项目租赁、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）实施不动产项目维修、改造等；

10）负责不动产项目档案归集管理；

11）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12）依法披露不动产项目运营情况；

13）提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

14）建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

15）按照《基金合同》约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

16）中国证监会规定的其他职责。

（30）基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第（29）条第 4）至 9）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

（31）基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项；

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

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

（34）委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案；

（35）发生法定解聘情形时，基金管理人应当解聘运营管理机构；

（36）本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

1）不动产项目购入或出售；

2）本基金扩募；

3）提前终止《基金合同》拟进行资产处置；

4）不动产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。

（37）不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

（38）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）基金托管人的权利与义务

1. 根据《基金法》《运作办法》《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，依法律法规规定和《基金合同》的约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）监督不动产基金资金账户、不动产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，保证基金资产在账户内封闭运行；

（4）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规的行为，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；

（5）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；

（6）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（7）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（8）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

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

（8）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

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

（10）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；

（11）保存基金份额持有人名册；

（12）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（13）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；

（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管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（15）按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；

（16）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；

（17）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（18）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；

（19）按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，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；

（20）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（21）监督不动产项目监管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；

（22）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；

（23）监督本基金借入款项安排，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途；

（24）复核本基金信息披露文件；

（25）复核、审查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，并向基金管理人进行书面或电子确认。

（26）复核基金信息披露文件时，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

（27）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）基金份额持有人的权利与义务

1. 根据《基金法》《运作办法》《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、基金份额发售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；原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押；

（10）基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务办法》《业务规则》有关权益变动的管理及披露要求。原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

（11）拥有权益的基金份额达到特定比例和后续增加或减少时，按照《业务办法》等法律法规规定履行收购及份额权益变动活动相应的程序或者义务；

（12）拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该不动产基金份额的，按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务；

（13）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。

3. 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，如投资者及其一致行动人违反《业务办法》第五十六条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 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。

4. 作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务，包括以下内容：

（1）不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；

（3）确保不动产项目真实、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不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

（5）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不动产项目权益；

（6）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不动产项目权益；

（7）法律法规及相关协议约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除《基金合同》另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

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

（一）召开事由

1. 除法律法规或中国证监会另有规定或《基金合同》另有约定外，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：

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金的合并；

（3）更换基金管理人；

（4）更换基金托管人；

（5）提前终止《基金合同》，但因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请基金终止上市的除外；

（6）延长《基金合同》期限（但由于不动产项目权属期限延长，导致《基金合同》期限相应延长的，无需召开基金份额持有人大会）；

（7）对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（8）变更本基金投资范围；

（9）金额超过基金净资产 20%的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（10）本基金进行扩募；

（11）本基金成立后发生的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）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（13）变更基金类别；

（14）变更基金份额持有人大会程序；

（15）提前终止上市，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）决定修改《基金合同》的重要内容；

（17）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（18）除《基金合同》约定的解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人提议解聘、更换运营管理机构的；

（19）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的对《基金合同》当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及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决定，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和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用的收取；

（2）在法律法规和《基金合同》规定的范围内调整本基金收费方式；

（3）按照法律法规的规定，调整有关基金询价、定价、认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务相关规则；

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

（5）因相关的法律法规、上海证券交易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；

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

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

（8）基金管理人在发生解聘运营管理机构的法定情形时，解聘运营管理机构，对应修改《基金合同》及相关文件；

（9）本基金进行基金份额折算；

（10）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（11）若上海证券交易所、中国结算增加了基金上市、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；

（12）不动产项目权属期限延长的，导致《基金合同》期限相应延长；

（13）本基金所持全部资产支持证券或专项计划终止，并完成清算分配的或在《基金合同》期限届满前全部变现，从而终止《基金合同》；

（14）在《基金合同》生效之日起 6 个月内，本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划未成功设立，或本基金未成功购入全部资产支持证券，或专项计划未成功购入项目公司的全部股权或基金投资的所有专项计划发生专项计划相应文件中约定的事件导致专项计划终止且本基金在投资的所有专项计划终止后的 6 个月内仍未能成功买入其他专项计划的，从而终止《基金合同》；

（15）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》；

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

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

（二）会议提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）会议召集人及召集方式

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

2. 基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

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

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

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

（四）召开基金份额持有人大会的提案与通知

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. 基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：

交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

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

4. 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。

5. 当出现本《基金合同》约定的基金份额持有人大会召开事由时，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，可以向基金份额持有人大会提出议案。

6. 召集人在发出基金份额持有人大会通知后，不得增加新的提案。

（五）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关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。通讯开会指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或《基金合同》约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或《基金

合同》约定的其他方式进行表决。召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

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及/或网络投票的计票进行监督。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及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票的，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/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票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/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票；

（4）上述第（3）项中直接出具表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见/进行网络投票的代理人，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。

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为《基金合同》中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

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。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

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，由出席会议的基金托管人授权代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 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

（七）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需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议

一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。除法律法规规定或本《基金合同》下列第 2 项规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2、特别决议

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

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金的合并；

（3）更换基金管理人；

（4）更换基金托管人；

（5）终止《基金合同》；

（6）对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（7）金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产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）；

（8）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（9）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

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。

（八）计票

1、现场开会

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。

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。

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。

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

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

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

（九）生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按规定在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

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

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

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

（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、网络投票方式等规定，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，基金管理人提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

三、不动产项目运营管理

基金管理人委托沿江高速公司作为运营管理机构对不动产项目进行运营管理，为此基金管理人、沿江高速公司、项目公司应签订《运营管理服务协议》。

运营管理机构的基本情况、运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营服务费用计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容具体见运营管理服务协议。

（一）运营管理机构解聘情形

有下列情形之一的，运营管理机构职责终止：

1. 运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失（重大损失是指超过基金净资产 10%及以上的经济损失）；

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。

上述 1-3 项情形合称为“解聘运营管理机构的法定情形”，为避免歧义，运营管理机构任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

1. 发生运营管理服务协议约定的除上述情形以外的其他运营管理机构解聘情形（如有）且被基金份额持有人大会决议解任的。

2. 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

（二）新任运营管理机构的选任程序

1、运营管理机构的解聘流程

（1）因法定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构的法定情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，且无需提交基金份额持有人大会投票表决。

基金管理人应在上述法定情形发生之后 6 个月内提名新任运营管理机构，并根据以下第（二）项“新任运营管理机构的选任流程”召集基金份额持有人大会，由基金份额持有人大会选任新任运营管理机构。

（2）因约定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构的约定情形的，基金管理人或基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人有权根据“新任运营管理机构的选任流程”召集基金份额持有人大会，提请基金份额持有人大会解聘运营管理机构并选任新任运营管理机构。基金管理人或基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人应在提请解聘运营管理机构的同时提名新任运营管理机构，方可召集基金份额持有人大会。

2、新任运营管理机构的选任流程

（1）提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名，被提名的新任运营管理机构需要满足法律法规相关资质要求；基金管理人应当对提名的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

（2）决议：基金份额持有人大会在运营管理机构职责终止后 6 个月内对被提名的运营管理机构形成决议，该决议需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（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

（3）临时运营管理机构：新任运营管理机构产生之前，由基金管理人指定临时运营管理机构；

（4）备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

（5）公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构或者临时运营管理机构应当及时接收。

四、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金可供分配金额的计算方式

可供分配金额是在合并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不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，具体由中国证券投资基金业协会另行规定。

基金管理人计算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。相关计算调整项请参见本基金招募说明书。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

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：

1．折旧和摊销；

2．利息支出；

3．所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

1．当期购买不动产项目等资本性支出；

2．取得借款收到的本金；

3．偿还借款本金支付的现金；

4．不动产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）；

5．不动产项目资产减值准备的变动；

6．不动产项目资产的处置利得或损失；

7．支付的利息及所得税费用；

8．应收和应付项目的变动；

9．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；

10．其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1．根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2．除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（三）基金收益分配原则

1．本基金收益分配采取现金分红方式。

2．若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。

3．本基金应当将 90%以上合并后年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

4．每一基金份额享有同等分配权。

5．法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

（四）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、截至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。

（五）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（六）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

五、与基金财产管理、运营有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金费用的种类

1、基金管理人的管理费；

2、基金托管人的托管费；

3、基金上市初费及年费、登记结算费用；

4、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

5、《基金合同》生效后，为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；

6、基金份额持有人大会费用；

7、基金的证券交易费用；

8、基金的银行汇划费用；

9、基金相关账户的开户及维护费用；

10、基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、车流量预测费、审计费、诉讼费等相关中介费用；

11、专项计划的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费及其他相关费用；

12、按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划法律文件等，在专项计划、不动产项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金管理费

基金的管理费分为两个部分，固定管理费与浮动管理费。

（1）固定管理费

固定管理费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B=A×0.3%÷当年天数。

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费。

A 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））。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）浮动管理费

基金收取的浮动管理费计算方法如下：

以不动产资产净收入为基数，依据相应费率按年度计提，计算方法如下：

D=C×1.1%

D 为每年度以不动产资产净收入为基数应计提的基金管理费。

C 为年度不动产资产净收入（首次计提时不满一年的，为项目公司股权交割日起至当年度最后一日期间的不动产资产净收入；基金清算当年，为当年度第一日至基金清算前一日期间的不动产资产净收入）。

上述不动产资产净收入应根据项目公司年度审计数据进行计算，年度不动产资产净收入=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-外部借款本息（如有）+折旧及摊销。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、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%年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝L×0.01%÷当年天数

H 为按日应计提的基金托管费

L 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））

基金托管费按日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划付指令，经基金托管人复核后以协商确定的日期及方式从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“（一）基金费用的种类中第 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。

（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；

4．不动产基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支；如不动产基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

5．其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（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。

六、《基金合同》解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（一）《基金合同》的变更

1. 变更《基金合同》涉及法律法规规定或本《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，或对《基金合同》当事人权利、义务产生重大影响的，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自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（二）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1.《基金合同》期限届满，且未延长《基金合同》有效期限；

2. 基金份额持有人大会决定终止的；

3. 基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4.本基金所持全部资产支持证券或专项计划终止，并完成清算分配的；

5.本基金所持有的资产支持证券在《基金合同》期限届满前全部变现的；

6.本基金所持有的专项计划在《基金合同》生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未成功购入资产支持证券的；

7.本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

8.本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

9.《基金合同》约定的其他情形；

10.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。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责《基金托管协议》。

2. 基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3. 基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4. 基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行评估；

（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 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

6. 基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后按照《信息披露办法》的规定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的规定。

七、争议解决及法律适用

各方当事人同意，对于因《基金合同》的订立、内容、履行和解释或与《基金合同》有关的争议，《基金合同》当事人应尽量通过协商、调解途径解决。如经友好协商未能解决的，任何一方有权将争议提交至被告方所在地有管辖权的法院解决。

争议处理期间，《基金合同》当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律（为《基金合同》之目的，在此不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖并从其解释。

第十三节 《基金托管协议》的内容摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

法定代表人：江晓阳

成立时间：2014 年 10 月 16 日

批准设立机关：中国证券监督管理委员会

批准设立文号：证监许可〔2014〕679 号

组织形式：一人有限责任公司（法人独资）

注册资本：人民币 260,000 万元

存续期间：持续经营

经营范围：证券资产管理业务，公开募集证券投资基金管理业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）基金托管人

名称：中国建设银行股份有限公司（或简称“中国建设银行”）

住所：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

邮政编码：100033

法定代表人：张金良

成立日期：2004 年 09 月 17 日

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]12 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：贰仟伍佰亿壹仟零玖拾柒万柒仟肆佰捌拾陆元整

存续期间：持续经营

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金存续期内按照《基金合同》的约定主要投资于高速公路类不动产资产支持证券份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据等）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括银行存款、债券回购、同业存单）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。

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

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

（二）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金投资、借款、融资比例进行监督

1. 在存续期内，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩

募资金但尚未完成不动产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；

2. 除基金合同另有约定外，本基金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%；

3. 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%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

4. 本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于不动产项目日常运营、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%；

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

6. 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

除上述第 1、5 项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

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

本基金不主动投资于信用级别评级为 AAA 级（不含）以下的信用债，基金持有信用债期间，如果其信用等级下降、不再符合投资标准，基金管理人原则上应在评级报告发布之日起 3 个月内予以全部卖出。

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。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人有权对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设并监督基金财产的资金账户、证券账户、不动产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，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；复核基金管理人编制的基金资产财务信息；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；监督不动产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；根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》《基金合同》、本协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到通知后应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，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证。

（三）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

四、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

1. 基金财产应独立于原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、计划托管人、运营管理机构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资产。不动产基金的债权，不得与原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得互相抵消。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2. 基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

3. 基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户及投资所需的其他账户；监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规和《基金合同》的约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行。

4. 基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，独立核算，分账管理，确保基金财产的完整与独立。

5. 基金托管人按照《基金合同》和本协议的约定保管基金财产，如有特殊情况双方可另行协商解决。基金托管人未经基金管理人的合法合规指令，不得自行运用、处分、分配本基金的任何资产（不包含基金托管人依据中国证券登记结算有限责任公司结算数据完成场内交易交收、托管资产开户银行扣收结算费和账户维护费等费用）。

6. 对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应予以必要的协助与配合，但对基金财产的损失不承担相应责任。

7. 除依据法律法规和《基金合同》的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

8. 基金托管人仅对托管账户内的基金财产承担保管职责，对于该账户之外的财产或已从该托管账户支付出去的财产的损失不承担任何责任，但基金托管人原因划出托管账户的除外。

（二）基金募集期间及募集资金的验资

1. 基金募集期间募集的资金应存于基金管理人在具备基金销售业务资格的商业银行或者从事客户交易结算交易资金存管的商业银行等营业机构开立的“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2. 基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数等条件符合《基金法》《运作办法》《基金指引》《基金合同》等有关规定后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人开立的基金银行账户，同时在规定时间内，聘请具有符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。基金托管人收到有效认购资金当日以书面形式确认资金到账情况，并及时将资金到账凭证传真给基金管理人，双方进行账务处理。

3. 若基金募集期限届满，未能达到《基金合同》备案的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜，基金托管人应提供充分协助。

4. 基金扩募时的募集期限及验资参照基金设立时的募集期限及募集资金的验资处理。

（三）基金银行账户的开立和管理

1. 基金托管人为本基金单独开立托管资金账户。托管资金账户的名称应当包含本基金名称，具体名称以实际开立为准。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金分红、收取认购款，均需通过该托管资金账户进行。

2. 托管资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用本基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

3. 托管资金账户的管理应符合《人民币银行结算账户管理办法》《现金管理暂行条例》《人民币利率管理规定》《利率管理暂行规定》《支付结算办法》等有关法律法规的规定。

（四）定期存款账户

基金财产投资定期存款在存款机构开立的银行账户，包括实体或虚拟账户，其预留印鉴经各方商议后预留。对于任何的定期存款投资，基金管理人都必须和存款机构签订定期存款协议，约定双方的权利和义务，该协议作为划款指令附件。该协议中必须有如下明确条款：“存款证实书不得被质押或以任何方式被抵押，并不得用于转让和背书；本息到期归还或提前支取的所有款项必须划至托管专户（明确户名、开户行、账号等），不得划入其他任何账户”。如定期存款协议中未体现前述条款，基金托管人有权拒绝定期存款投资的划款指令。在取得存款证实书后，基金托管人保管证实书正本或者复印件。基金管理人应该在合理的时间内进行定期存款的投资和支取事宜，若基金管理人提前支取或部分提前支取定期存款，若产生息差（即本基金已计提的资金利息和提前支取时收到的资金利息差额），该息差的处理方法由基金管理人和基金托管人双方协商解决。

（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、银行间市场登记结算机构的有关规定，以本基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户、资金结算账户，持有人账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。基金托管人协助基金管理人完成银行间债券市场准入备案。

（六）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管理人与基金联名的证券账户。

2. 基金证券账户的开立和使用，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3. 基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4. 基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金、交收价差资金等的收取按照中国

证券登记结算有限责任公司的规定和基金托管人为履行结算参与人的义务所制定的业务规则执行。

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，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。

（七）其他账户的开设和管理

1.因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规、《基金合同》及账户监管协议的规定，在基金管理人和基金托管人协商一致后开立。新账户按有关规定使用并管理

2.如基金管理人需要以项目公司名义在基金托管人分支机构开立账户的，基金托管人应当予以配合或协调相关分支机构。

3.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。

（八）基金财产投资的有关实物证券等有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证由基金托管人存放于基金托管人的保管库，也可存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，保管凭证由基金托管人持有。有价凭证的购买和转让，由基金管理人和基金托管人共同办理。属于基金托管人实际有效控制下的资产在基金托管人保管期间因基金托管人原因导致的损坏、灭失，由此产生的责任应由基金托管人承担。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制的资产不承担保管责任。

（九）基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人对不动产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。基金托管人应将该等权属证书及相关文件存放于基金托管人营业机构并按照法律法规和内部控制制度进行妥善保管。

不动产项目涉及的文件类型包括但不限于：各投资层级上相关确权文件，以及不动产权证、土地出让合同。

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邮寄至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。

基金托管人对于上述文件将根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及进行建档规范管理。在项目存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成基金权属证书灭失、损毁给基金造成的损失，基金托管人应当承担相应责任，但基金权属证书因办理抵质押、行政审批、备案、登记等手续必须移交贷款银行或行政管理机关保管的，基金托管人仅负责保管接收凭证，由实际保管人承担权属证书原件的

保管责任。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。除托管协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同包括但不限于基金年度审计合同、基金信息披露文件及基金投资业务中产生的重大合同，基金管理人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为《基金合同》终止后不少于 20 年。

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与合同原件核对一致的并加盖基金管理人公章的合同传真件或复印件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。

（十）与基金财产有关的重大合同的保管

与基金财产有关的重大合同的签署，由基金管理人负责。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包括但不限于基金年度审计合同、基金信息披露协议及基金投资业务中产生的重大合同。基金管理人应尽可能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，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与合同原件核对一致的并加盖基金管理人公章的合同传真件或复印件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。基金管理人应在重大合同签署后及时以加密方式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（如有）通过邮递方式送达基金托管人处。基金管理人和基金托管人应各自妥善保管与基金财产有关的重大合同，保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

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授权业务章的合同传真件并保证其真实性及其与原件的完全一致性，未经双方协商或未在合同约定范围内，合同原件不得转移。

五、基金净资产计算、估值和会计核算

（一）不动产基金的资产净值

1. 基金资产总值/基金总资产是指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

2. 基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

3. 基金份额净值是按照每个估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算的价值。基金份额净值的计算精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

（二）不动产基金的估值日和估值对象

1. 本基金的估值日为基金合同生效后每年 6 月 30 日及 12 月 31 日，以及法律法规规定的其他日期。

2. 本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于不动产资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

（三）不动产基金的核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产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特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产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. 基金管理人在编制不动产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》的要求，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。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，应当按照《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。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产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. 不动产基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，即以购买日确定的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销、减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，经公司内部审议批准，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。

基金管理人和评估机构在确定不动产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。基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，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。

3. 基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并决定是否计提资产减值准备。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。

4. 不动产资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在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。

5. 不动产项目资产的估值

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

6. 证券交易所上市的有价证券的估值

（1）交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

（2）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。交易所上市的资产支持证券，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。

7. 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。对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为计量日的公允价值进行估值；

对于活跃市场报价未能代表计量日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认计量日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，则采用估值技术确定公允价值。

8. 对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，回售登记截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

9. 同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

10. 如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

11. 相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

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核算及估值方法、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，基金净资产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，按照基金管理人对不动产基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

（四）不动产基金的核算及估值程序

1. 基金份额净值是按照每个估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

2. 基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

3. 不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产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、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

（五）基金资产的会计核算、复核完成的时间

基金管理人应不少于每月一次根据上述主要会计原则对个别财务报表的基金资产进行会计核算，并按规定编制合并及个别财务报表，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停核算时除外。基金管理人和托管人于每季度进行财务数据核对，基金管理人对基金资产会计核算后，将基金财务指标结果以双方约定的方式发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按约定对外公布。如遇特殊情况，经中国证监会同意，可以适当延迟计算或公告。

如基金管理人或基金托管人发现基金会计核算违反基金合同订明的会计核算方法、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。

（六）估值错误的处理方式

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。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1、估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人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。

（5）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

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）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

a、本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

b、若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

c、如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

d、由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

（4）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（七）暂停估值的情形

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. 因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

3. 法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

（八）基金净值的确认

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

（九）特殊情况的处理方法

1. 基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第 10 项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

2. 由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（十）不动产项目的评估

1. 不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

2. 不动产项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对不动产项目进行评估：

(1) 基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；

(2) 本基金扩募；

(3) 提前终止基金合同拟进行资产处置；

(4) 不动产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不动产项目等情形时，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。

1. 评估报告的内容

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) 不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、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) 不动产项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；

(5) 影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

(6) 评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

(7) 调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；

(8) 可能影响不动产项目评估的其他事项。

4、更换评估机构程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

（十一）基金的会计政策

1. 基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

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、应收款项等，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

（1）长期股权投资的计量：长期股权投资包括本基金对资产支持证券份额、项目公司的权益性投资。基金管理人应当按照投资成本将本基金持有的资产支持证券份额在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。

（2）固定资产的计量：固定资产按照成本进行初始计量，并按照成本模式进行后续计量。与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠地计量时，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

（3）在建工程成本按实际工程支出确定并进行后续计量，包括在建期间发生的各项必要工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程在完工及达到预定可使用状态前不计提折旧。

（4）无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但本基金合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值进行初始计量并按成本法进行后续计量。无形资产按照其能为本基金带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本基金带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。与道路相关的特许经营权采用车流量法摊销。本基金至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

（5）递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

（6）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，按照有关规定至少于自然半年与年度结束后编制基金合并及单独财务报表。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；

8. 基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

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，编制不动产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。

（十二）基金财务报表的编制和复核时间要求

1、报表的编制

基金管理人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制；在上半年结束之日起两个月完成基金中期报告的编制；在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制。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。基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

2、报表的复核

基金管理人应及时完成报表编制，将有关报表提供基金托管人复核；基金托管人在复核过程中，发现双方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。

基金管理人应留足充分的时间，便于基金托管人复核相关报表及报告，基金托管人复核后应及时向基金管理人确认。

（十三）基金的年度审计

1. 基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

2. 会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3. 基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

基金管理人应在编制中期报告或者年度报告之前及时向基金托管人提供基金业绩比较基准的基础数据和编制结果（如有）。如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在报中国证监会备案后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无需召开基金份额持有人大会。

华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026 年 10 月