

# 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 招募说明书

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：交通银行股份有限公司

财务顾问：中国国际金融股份有限公司



## 重要提示

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2024年8月2日[2024]1121号文《关于准予中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》准予注册。

本基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。

本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册及证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为基础设施基金。基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。基础设施基金80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基础设施基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。本招募说明书中所称基础设施项目是指项目公司、基础设施资产的合称，其中项目公司是指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的法人实体。

本基金主要投资于以园区类基础设施项目为最终投资标的的基础设施资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括基础设施基金的特定风险及基金投资的其他风险。其中，（1）基础设施基金的特定风险，包括但不限于产业园行业相关的风险（宏观经济环境变化可能导致的行业风险；城市规划及基础设施项目周边产业规划、产业园区政策等发生变化的风险；相关政策法规发生变化的风险；行业竞争加剧的风险等），基础设施基金的投资管理风险（基金首次投资的交易风险；基础设施项目运营风险；估值与现金流预测的风险；基础设施项目直接或间接对外融资的风险；基础设施项目收购与出售的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；基础设施

基金利益冲突与关联交易风险等)及其他与基础设施基金相关的特别风险(集中投资风险;流动性风险;募集失败风险;基金管理人的管理风险;外部管理机构的尽职履约风险;计划管理人、托管人尽职履约风险;税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险;专项计划等特殊目的载体提前终止风险;不可抗力风险等);(2)其他一般性风险因素,包括但不限于基金价格波动风险、暂停上市或终止上市风险、相关参与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险等。具体请见本招募说明书第八部分“风险揭示”。

本基金作为基础设施基金,募集、发售和定价方式与投资股票或债券的公募基金有一定差异。传统投资于股票或债券的公募基金的单位基金的初始认购价格一般为人民币1元。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》以及上海证券交易所关于基础设施基金发售相关业务规则的规定,由于需要以募集资金收购基础设施项目,基础设施基金的单位基金份额的认购价格需要在基础设施项目的评估价值的基础上结合网下投资者询价情况最终确定,故单位基金份额的最终认购价格会因为基础设施项目的估值情况,以及基金份额询价情况而有所不同。

自基金合同生效之日起42年为本基金的存续期。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限,则本基金终止运作进入清算。

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、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、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。

投资有风险,投资人在投资本基金之前,请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同和基金产品资料概要等信息披露文件,熟悉基础设施基金相关规则,全面认识本基金的风险收益特征和产品特性,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,并充分考虑自身的风险承受能力,理性判断市场,谨慎做出投资决策。

基金管理人提醒投资人基金投资的“买者自负”原则,在投资人作出投资决策后,基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险,由投资人自行负责。

基金管理人管理的其他基金的业绩不构成对本基金业绩表现的保证。基金的过往业绩并不预示其未来表现。本基础设施基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间基础设施项目真实的现金流分配情况，也不代表基础设施基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金基础设施资产评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

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础设施基金财产，履行基础设施项目运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

## 重要风险提示

### 一、基础设施基金的特有风险

#### （一）产业园行业相关的风险

##### 1. 宏观经济环境变化可能导致的行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，宏观经济的整体增长以及行业相关政策的支持，为产业园区行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。上述潜在外部环境变化可能对产业园区行业的发展趋势、园区租赁市场的需求情况造成重大不利影响。

##### 2. 城市规划及基础设施项目周边产业规划、园区政策等发生变化的风险

随着城市规模的日益扩大，基础设施项目所在地区可能发生城市用地规划、城市道路规划、产业规划、园区政策等的调整，导致基础设施项目周边的产业结构和园区运营发生变化，影响租户需求，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。

##### 3. 相关政策法规发生变化的风险

产业园行业受到大量法律和行政法规的约束和影响，相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府、产业园区管委会对相关政策作出调整，均可能对基础设施项目的运营产生影响。

##### 4. 行业竞争加剧的风险

我国产业园区行业发展迅速，市场供应逐步积累扩大，行业整体竞争情况可能加剧。基础设施项目周边可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响基础设施项目的出租率及租金水平。

## （二）基础设施基金的投资管理风险

### 1. 基金首次投资的交易风险

#### （1）基金首次投资的交割风险

在本次交易中，基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部分额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据项目公司《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100% 股权，专项计划根据《股东借款协议》向项目公司发放股东借款，并作出利润分配及减资（如涉及）的股东决定，形成项目公司对专项计划应付的股东分红款和股东减资款（如有）。根据《债权债务确认协议》，上述股东借款、股东分红款和股东减资款（如有）共同构成专项计划对项目公司的股东债权。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交割的风险。虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

专项计划取得项目公司 100% 股权后，为搭建专项计划对项目公司的债权投资结构，专项计划根据实际情况可能对项目公司进行分红和减资（如需），具体以实际签署的决议为准。如采取减资而未能完成减资，则可能影响基金收益。

#### （2）股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项及合规事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司可能存在不可预见的合规事项、税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

### 2. 基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有基础设施资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于基础设施资产运营情况。

在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。基础设施资产运营过程中租金等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

### **(1) 租赁的相关风险**

1) 租户行业集中度风险：截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目行业涵盖医药制造业、软件和信息技术服务业、通用设备制造业、专用设备制造业、其他制造业等，其中医药制造业对应租赁面积占基础设施资产已租赁面积的 57.95%。若医药制造业发生不利变化，基础设施项目的租金收入可能受到影响。

2) 租约集中到期与招租的风险：截至 2024 年 3 月 31 日，占基础设施项目已租赁面积 67.39%的租赁合同将于 2026 年及以前到期，若未来租约到期且未获续期、未获替代等，基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致基础设施项目的租金收入减少。

3) 提前退租或拒绝履约的风险：本基金存续期内，租户可能因自身生产经营安排、外部市场环境变化等导致自身业务稳定性、租赁需求等发生变化，从而出现提前退租、拒绝履约的情形，如该等租约未获及时续期或替代，可能导致出租率、租金收缴率不及预期，提前退租或违约租户支付的违约金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失，可能对基础设施项目现金流产生较大不利影响。

4) 收缴不及预期的风险：本基金存续期内，基金管理人及外部管理机构建立并执行基础设施项目租金收缴管理安排及针对重点租户的监督与收缴保障措施，但仍可能因租户支付能力或意愿等发生重大不利变化，使得本基金面临运营收入回收不及预期或发生损失的风险，上述潜在不利情况的发生可能导致基金可供分配金额不及预期的风险。

5) 租金水平未能及时反映市场供需变化的风险：与承租人签订的合约期限内租金水平或不调整，若在此期间市场租金水平上涨，本基金或未能及时享受该等市场租金上涨带来的收益。

6) 出租率降低或租金下调的风险：产业园区所在地区或区域市场竞争力有变，导致市场上产业园区或物业供应过剩，或承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租

户，或本产业园区的管理风格、市场定位对承租方缺乏吸引力等，都会影响本项目的出租率和租金水平。

7) 部分租赁合同签约面积《不动产权证书》记载房屋建筑面积(以下简称“证载面积”)不一致风险: 基础设施项目存在部分租户租赁合同签约面积与证载面积不一致的情况, 主要由于项目投入运营初期引入的租户, 由于《不动产权证书》尚在办理中, 租赁合同签约面积暂按照施工许可证或工程规划许可证的证载面积签署, 从而与证载面积存在少量差异。截至2024年3月31日, 基础设施项目已出租的合计合同签约面积, 整体未超出对应房屋建筑的合计证载面积, 面积差异占对应证载面积的比例约0.70%, 影响相对较小。此外, 租赁合同约定的租赁面积在租赁合同条款中已由承租方确认, 且基础设施项目历史运营期间, 承租方针对租赁面积亦未发生过争议或纠纷的情形。就相关面积差异事项, 外部管理机构将于在履行的租赁合同到期后, 协助项目公司在续签及新签署的租赁合同中按照证载面积进行签约。但是对于存在上述不一致情况的存续租赁合同到期前, 基础设施项目仍在一定程度上存在因租赁面积确认问题发生争议或纠纷的可能。

## **(2) 运营支出及相关税费增长进而可能影响基金份额持有人收益的风险**

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

- 1) 直接或间接税务政策、法律法规的变化, 基础设施项目税项及其他法定支出的增加;
- 2) 相关法律法规及政策变动, 导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加;
- 3) 基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加;
- 4) 保险费用上涨, 或不在承保范围内的开支增加;
- 5) 其他不可预见情况导致的支出增长。

项目公司在经营以及在向上分配的过程中, 涉及多种税负, 如果国家税收政策发生调整, 项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化, 如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化, 或者税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负, 基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。由于基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任, 基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品,

如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

### **(3) 维修和改造的相关风险**

为提高租户的入驻体验，增加基础设施资产的吸引力和竞争力，基础设施资产在未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应市场需求。

基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷或短缺、建设事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况。上述事项的发生，可能导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟，使基础设施项目无法在理想状态下运营，从而对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。

基金运作期内，基金管理人和外部管理机构将根据基础设施项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对基础设施项目运营现金流及本基金的收益产生不利影响。

### **(4) 其他运营相关的风险**

1) 安全生产、环境保护和意外事件的风险：在开展基础设施项目运营、维修保养和改造过程中，可能需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致基础设施项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

2) 基础设施资产保险可能无法充分覆盖基础设施资产可能遭受的所有损失的风险：基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保。虽然在基金运作期内，基金管理人与外部管理机构将根据基础设施资产于投保时点的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对基础设施资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖

活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生风险。

3) 未进行租约备案的风险：基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当确保基础设施项目中的物业持续合法合规地经营，如因外部管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，基金管理人将按实际所受经济处罚扣减运营管理费。原始权益人、外部管理机构将积极督促项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求办理房屋租赁登记备案事宜，但仍可能因租约未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到基金投资人利益。

4) 基础设施项目实际投资、税收或运营情况存在经济指标约束的风险：北京大兴科创产业园及北京马坡科技园一期所涉及的恒星意达及亚美耳康科技已签署的各类协议中，不存在未履行完毕的经济指标约束。北京房山奥得赛产业园所涉及的京燕奥得赛已签署的各类协议中，存在需持续满足的产出强度和税收强度的指标承诺，但相关履约责任仅限于京燕奥得赛清退未达到经济指标要求的租户，及督促租户退还已享受的政策资金。就上述指标承诺，北京房山奥得赛产业园已取得主管部门出具的函件，说明北京房山奥得赛产业园不存在项目公司因违反经济指标受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。但如未来因宏观经济波动等因素影响，北京房山奥得赛产业园租户产出及税收未达到相关经济指标要求，京燕奥得赛可能需根据有关主管部门要求清退未达标的租户，从而对基础设施基金的运营造成一定不利影响。联东金园承诺，如未来因上述情况导致相关协议签署方、主管部门追究项目公司法律责任，或要求项目公司追加投资、补缴税款、承担罚款、滞纳金、停业整顿或使其遭受其他任何实际损失的，联东金园将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

### 3. 估值与现金流预测的风险

#### (1) 估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于基础设施资产的评估是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础

设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内基础设施资产价值的变动情况。

## **(2) 基金可供分配金额预测风险**

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

## **4. 基础设施项目直接或间接对外融资的风险**

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

- (1) 基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；
- (2) 基金或项目公司无法进一步获得外部借款；
- (3) 存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；
- (4) 基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等基础设施资产等措施；

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

## 5. 基础设施项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置基础设施项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

基础设施基金通过专项计划受让项目公司 100% 股权并间接持有基础设施资产之前，基金管理人及其他尽职调查实施主体将根据法律法规及相关监管规定的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。联东金园及其控股股东、实际控制人根据相关规定已承诺所提供文件资料的真实性，并承诺相关的损失补偿。尽管如此，由于尽职调查技术以及信息资料的局限性，在本次收购中，尽调实施主体无法完全保证基础设施项目不存在未发现的瑕疵，或联东金园可以充分履行相关承诺。

基础设施基金存续期内，如若发生基础设施资产或项目公司股权的转让，鉴于基础设施资产所在地的地方性法规及政策或土地出让合同等手续或协议中存在关于基础设施资产或项目公司股权转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求，在未来收购或处置相关基础设施资产或项目公司股权的过程中，可能存在因为无法按时完

成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产或项目公司股权的风险。

基础设施基金存续期内，如若发生须进行基础设施资产或项目公司股权的转让的，外部管理机构将积极协助基金管理人及项目公司沟通有关主管部门，尽早取得有关主管部门的批准同意意见，或者按照届时有效的其他规定履行前置手续（如有）。

本基金存续期为 42 年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，本基金面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置、或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

## 6. 土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《城市房地产管理法》（2019 年修正）、《土地管理法》（2019 年修正）及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

基础设施资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2062-2065 年之间，存在于基础设施基金到期前基础设施资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前各基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回且获得的补偿金不足以覆盖基

基础设施项目估值或弥补经营损失的情况，基金及基础设施项目将受到重大不利影响。

## **7. 基础设施基金利益冲突与关联交易风险**

### **(1) 关联交易风险**

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

本基金发行后，原始权益人联东金园将作为外部管理机构提供基础设施项目的运营管理服务，存在一定的关联交易风险。

### **(2) 利益冲突风险**

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人、外部管理机构之间的潜在同业竞争。本基金原始权益人和/或实际控制的关联方同时持有和/或运营竞争性项目，原始权益人作为外部管理机构可能持续为竞争性项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

### **(三) 其他与基础设施基金相关的特别风险**

#### **1. 集中投资风险**

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

#### **2. 流动性风险**

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 42 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

### 3. 募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内退还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

### 4. 基金管理人的管理风险

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

### 5. 外部管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责。在已建立相关机制防范外部管理机构履约风险的情况下（见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”部分内容），如外部管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致基础设施项目运营情况不善、租金下降等风险。

### 6. 计划管理人、托管人尽职履约风险

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

### 7. 专项计划等特殊目的载体提前终止风险

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

## 8. 不可抗力风险

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

## 二、其他一般性风险因素

### （一）基金价格波动风险

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

### （二）暂停上市或终止上市风险

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

### （三）相关参与机构的操作及技术风险

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

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

#### **(四) 基金运作的合规性风险**

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

#### **(五) 证券市场风险**

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

##### **1. 政策风险**

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

##### **2. 经济周期风险**

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

##### **3. 利率风险**

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

##### **4. 收益率曲线风险**

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

## 5. 购买力风险

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

## 6. 再投资风险

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

## 7. 信用风险

信用风险主要指债券发行人因经营情况恶化等因素发生违约，或债券发行人拒绝履行还本付息义务，或由于债券发行人或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

## 8. 其他风险

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

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

## 目 录

重要提示 .....	1
重要风险提示 .....	4
目 录 .....	18
第一部分 绪言 .....	20
第二部分 释义 .....	22
第三部分 基础设施基金整体架构 .....	39
第四部分 基础设施基金治理 .....	78
第五部分 基金管理人 .....	107
第六部分 基金托管人 .....	119
第七部分 相关参与机构 .....	124
第八部分 风险揭示 .....	128
第九部分 基金的募集 .....	142
第十部分 基金合同的生效 .....	153
第十一部分 基金份额的上市交易和结算 .....	155
第十二部分 基金的投资 .....	161
第十三部分 基金的财产 .....	168
第十四部分 基础设施项目基本情况 .....	171
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析 .....	303
第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望 .....	314
第十七部分 原始权益人 .....	330
第十八部分 基础设施项目运营管理安排 .....	367
第十九部分 利益冲突与关联交易 .....	386
第二十部分 新购入基础设施项目与基金的扩募 .....	395
第二十一部分 基金资产的估值 .....	399
第二十二部分 基金的收益分配 .....	408
第二十三部分 基金的费用与税收 .....	411

---

第二十四部分	基金的会计与审计 .....	423
第二十五部分	基金的信息披露 .....	426
第二十六部分	基金的终止与清算 .....	436
第二十七部分	基金合同的内容摘要 .....	439
第二十八部分	基金托管协议的内容摘要 .....	462
第二十九部分	对基金份额持有人的服务 .....	490
第三十部分	其他应披露事项 .....	492
第三十一部分	招募说明书的存放及查阅方式 .....	493
第三十二部分	备查文件 .....	494
第三十三部分	招募说明书附件 .....	495

## 第一部分 绪言

《中金联东科技创新产业园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”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（以下简称“《通知》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》（以下简称“《基础设施基金业务办法》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》（以下简称“《基础设施基金审核关注事项指引》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》（以下简称“《基础设施基金发售指引》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《新购入基础设施项目指引》”）、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等法律法规以及《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基金”或“本基金”）是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或授权任何其他人员提供未在本招募说明书中载明的信息，或对本招募说明书作任何解释或者说明。

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

担义务。基金投资人欲了解基金份额持有人的权利和义务,应详细查阅基金的基金合同。

## 第二部分 释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

### 一、基金层面涉及的定义

1. 基金、基础设施基金或本基金：指“中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金”。

2. 基金管理人：指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）。

3. 托管人：指基金托管人和计划托管人的合称。

4. 基金托管人：指交通银行股份有限公司（以下简称“交通银行”）。

5. 本次交易：指本基金首次发售募集资金投资“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划”的资产支持证券并作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过专项计划和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利的行为。

6. 原始权益人：指基础设施基金持有的基础设施项目的原所有人，本基金首次发售时，指北京联东金园管理科技有限公司（以下简称“联东金园”）。

7. 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，对基础设施项目进行尽职调查、出具财务顾问报告（如需）或受托办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。本基金首次发售时，指中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）。

8. 外部管理机构：指根据运营管理服务协议为基金及基础设施项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售时，指联东金园。

9. 参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、外部管理机构等专业机构。

10. 首次发售：本基金依法进行首次发行募集资金，用于投资“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营

权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。

11. 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，原则上不超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月。

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

13. 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。

14. 存续期、封闭期：指基金合同生效之日起 42 年，但基金合同另有约定的除外。

15. 基金合同：指《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

16. 基金托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

17. 账户监管协议：指基金管理人、计划管理人、项目公司及监管银行就本基金签订之《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金之账户监管协议》及对该账户监管协议的任何有效修订和补充。

18. 运营管理服务协议：指基金管理人、外部管理机构与项目公司就本基金签订之《基础设施项目运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

19. 招募说明书或本招募说明书：指《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

20. 基金份额发售公告：指《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》。

21. 基金产品资料概要：指《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新。

22. 询价公告：指《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金询价公告》。

23. 基金份额上市交易公告书：指《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

24. 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。

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人。

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

27. 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。

28. 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。

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

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

31. 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。

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

33. 网下投资者：指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，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、商业银行及其理财子公司、政策性银行、符合规定

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

34. 关联方：本基金的关联方包括关联法人和关联自然人。

(1) 具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

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、计划管理人、外部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、计划管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

5) 由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

6) 根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

(2) 具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

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、计划管理人、外部管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

3) 本条第 1) 项和第 2) 项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

4) 根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其进行倾斜的自然人。

35. 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：

(1) 基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构等；

(2) 资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

(3) 项目公司层面：基础设施项目购入与出售、基础设施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《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。

关联交易具体包括如下事项：

- 1) 购买或者出售资产；
- 2) 对外投资（含委托理财、委托贷款等）；
- 3) 提供财务资助；
- 4) 提供担保；
- 5) 租入或者租出资产；
- 6) 委托或者受托管理资产和业务；
- 7) 赠与或者受赠资产；
- 8) 债权、债务重组；
- 9) 签订许可使用协议；
- 10) 转让或者受让研究与开发项目；
- 11) 购买原材料、燃料、动力；
- 12) 销售产品、商品；

- 13) 提供或者接受劳务;
- 14) 委托或者受托销售;
- 15) 在关联人的财务公司存贷款;
- 16) 与关联人共同投资;
- 17) 根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项;
- 18) 法律法规规定的其他情形。

36. 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。

37. 销售机构：指中金基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。

38. 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。

39. 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。

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

41. 登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人开放式基金账户和/或上海证券账户的建立和管理、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。

42. 登记机构：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。

43. 登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统，

通过场外销售机构认购的基金份额登记在本系统。

44. 证券登记系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统，通过场内会员单位认购、买入的基金份额登记在本系统。

45. 上海证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有上海证券账户。

46. 基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国登记结算有限责任公司注册的、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账户。

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

48. 上市交易：指投资者通过上海证券交易所会员单位以集中竞价等方式买卖基金份额的行为。

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

50. 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。

51. 系统内转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间进行转托管的行为或在证券登记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。

52. 跨系统转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统和证券登记系统之间进行转托管的行为。

53. 基金资产总值或基金总资产：指基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、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。

54. 基金资产净值或基金净资产：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。

55. 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的价值。

56. 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。

57. 估值日：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。

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

59. 基金收益：指基金投资所得基础设施资产支持证券投资收益、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。

60. 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。

61. 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基础设施项目的交易；具体扩募安排根据前述基金份额持有人大会决议确定。

62. 《基金可供分配金额测算报告》：基金管理人根据《基础设施基金指引》及《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，编制的《基金可供分配金额测算报告》。本基金首次发售时，指自 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止及自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止（以下简称“预测期”）的基金模拟可供分配金额测算报告。毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)（以下简称“毕马威”）对上述报告进行了审核并出具了可供分配金额测算报告及审核报告。

63. 《法律意见书》：指由北京市海问律师事务所（以下简称“海问律所”）出具的《北京市海问律师事务所关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》。

## 二、资产支持专项计划层面涉及的定义

1. 基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：指根据《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》及其他中国法律的规定，由计划管理人设立的“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划”。

2. 基础设施资产支持证券/资产支持证券：指计划管理人依据资产管理合同向投资者发行的一种证券，基础设施资产支持证券持有人根据其所拥有的专项计划的基础设施资产支持证券及其条款条件享有专项计划利益、承担专项计划的风险。本基金初始设立时拟投资的基础设施资产支持证券为中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划的资产支持证券。

3. 计划管理人：指根据《专项计划标准条款》担任计划管理人的中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”），或根据《专项计划标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。

4. 计划托管人：指根据《专项计划托管协议》担任计划托管人的交通银行股份有限公司北京市分行，或根据该协议任命的作为计划托管人的继任机构。为免疑义，计划托管人与基金托管人应当为同一主体。

5. 专项计划认购：指基金管理人（代表基金的利益）在专项计划设立时交付认购资金购买基础设施资产支持证券的行为。

6. 专项计划认购人：指签署《专项计划认购协议》并交付其合法所有或管理的人民币资金购买基础设施资产支持证券，并按照其取得的基础设施资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划风险的投资者。本专项计划的初始认购人为基金管理人（代表基金的利益）。

7. 专项计划认购资金：指在专项计划发行期，基金管理人（代表基金的利益）为认购基础设施资产支持证券而向计划管理人交付的资金。

8. 基础设施资产支持证券持有人：指任何持有基础设施资产支持证券的投资者；于专项计划设立之日，基金管理人（代表基金的利益）持有专项计划的全部基础设施资产支持证券份额，系专项计划的单一基础设施资产支持证券持有人。

9. 专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于基础设施资产支持证券持有人享有的利益。

10. 《标准条款》/《专项计划标准条款》：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划标准条款》及对该协议的任何有效修改或补充。

11. 《认购协议》/《专项计划认购协议》：指计划管理人与认购人签署的《中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

12. 《计划说明书》/《专项计划计划说明书》：指计划管理人签署的《中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划计划说明书》及对该协议的任何有效修改或补充。

13. 资产管理合同：《专项计划标准条款》《专项计划认购协议》和《专项计划计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同。

14. 《专项计划托管协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与计划托管人签署的《中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

15. 《股权转让协议》：指计划管理人以自己的名义，代表专项计划的利益，与各项目公司股东向专项计划转让其持有的项目公司股权的《恒星意达股权转让协议》《亚美耳康科技股权转让协议》《京燕奥得赛股权转让协议》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。

16. 《股东借款合同》：指计划管理人（代表专项计划的利益）分别与各项目公司签署的《恒星意达股东借款合同》《亚美耳康科技股东借款合同》《京燕奥得赛股东借款合同》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

17. 《债权债务确认协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）在成为各项目公司股东后，拟分别与各项目公司签署的《债权债务确认协议》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

18. 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《专项计

划标准条款》《专项计划认购协议》《专项计划计划说明书》《专项计划托管协议》《股权转让协议》《股东借款合同》和《债权债务确认协议》。为免疑义，专项计划文件不包括《基金合同》《基金托管协议》《账户监管协议》及《运营管理服务协议》。

19. 专项计划资产：指《专项计划标准条款》约定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

20. 专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于基础设施资产支持证券持有人享有的利益。

21. 专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

22. 募集资金专户：指计划管理人开立的专门用于接收、存放认购人交付的认购资金的人民币资金账户。

23. 专项计划账户：指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处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、接收项目公司偿付的股东债权本息、项目公司分配的股东利润（如有）、接收处分价款、接收项目公司因减资而向专项计划支付的减资款（如涉及）以及其他应属专项计划的款项，支付项目公司股权转让价款、向项目公司发放股东借款、支付专项计划利益及专项计划费用以及合格投资，均须通过专项计划账户进行。

24. 专项计划设立日：指计划管理人根据《专项计划标准条款》约定宣布的专项计划设立之日。

25. 专项计划终止日：指以下任一情形发生之日：i) 专项计划完成完全处分，且已完成相应的处分分配，同时合格的专项计划决定决议专项计划提前终止的；ii) 合格的专项计划决定同意终止专项计划；iii) 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，或者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。

26. 专项计划存续期间：指专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止之间的不定期期间。

27. 专项计划直接决议：指在专项计划的基础设施资产支持证券持有人为单一投资人（“单一基础设施资产支持证券持有人”）的期间内，该单一基础设施资产支持证券持

有人以书面的形式直接作出的基础设施资产支持证券持有人会议决议。为免疑问，基金管理人(代表基金的利益)在作为专项计划单一基础设施资产支持证券持有人的期间内，是由基金管理人以书面的形式作出专项计划直接决议。

28. 合格的专项计划决定：指基础设施资产支持证券持有人会议的决议（适用于专项计划的基础设施资产支持证券持有人并非单一基础设施资产支持证券持有人的情形）或专项计划直接决议（适用于专项计划的基础设施资产支持证券持有人为单一基础设施资产支持证券持有人的情形），视上下文而定。

29. 基础资产：指：i) 由计划管理人代表专项计划的利益，向原始权益人收购的各项项目公司的 100%股权，以及 ii) 于《债权债务确认协议》生效日后，计划管理人代表专项计划的利益对各项目公司享有的股东债权。

30. 前期费用：包括为专项计划设立之目的及基础设施资产支持证券发行之目的而发生的聘请法律顾问的律师费、聘请评估机构对基础设施资产进行评估的初始评估费、聘请会计师事务所出具专业意见所应付的报酬等相关费用。

31. 专项计划费用：指计划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，包括但不限于因其收购、管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其收取的专项计划管理费（如有）而应承担的税收除外）和政府收费、证券登记费、计划管理人的管理费（如有）、计划托管人的托管费（如有）、聘请法律顾问的律师费（属于前期费用的律师费除外）、专项计划审计费（属于前期费用的审计费除外）、资金汇划费、验资费、银行询证费、发行信息披露费用、执行费用、召开基础设施资产支持证券持有人会议（如有）的会务费、专项计划清算费用、项目公司交割审计费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划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。

32. 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。

33. 项目公司支付价款：指专项计划存续期间内，专项计划账户收到的各项目公司偿付的股东债权本息及各项目公司分配的股东利润，但不包括项目公司因处分所收取的处分价款。

34. 投资剩余资金：指在任一《股权转让协议》被解除的情况下，专项计划账户内等额于相应《股权转让协议》项下尚未实际支付或已实际收回的股权转让价款及尚未根据《股东借款合同》向相应项目公司实际发放的股东借款的资金。

35. 专项计划划款指令：指计划管理人向计划托管人发出的资金划付指令。

36. 专项计划合格投资：指在《专项计划标准条款》允许的范围内，计划管理人（代表专项计划的利益）可以在有效控制风险、保持流动性、不影响当期分配的前提下，以现金管理为目的，将专项计划资金投资于国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债、货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款等法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

37. 处分：指向任意第三方出售或变现全部或部分处分标的。为免疑义，处分股东债权的，可以通过债权转让的方式进行，也可以通过该第三方向项目公司发放一笔借款并由项目公司以该笔款项偿还股东债权的方式进行；在发生处分的情况下，专项计划应当根据《专项计划标准条款》的约定进行处分分配。

38. 完全处分：指专项计划已完成对其所持有的全部专项计划资产的处分。

### 三、基础设施项目层面涉及的定义

1. 基础设施项目：指基金拟通过专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。本基金初始设立时的基础设施项目为通过中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。

2. 基础设施资产：指北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园的合称。基础设施资产具体包括：（1）北京大兴科创产业园范围内产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；（2）北京马坡科技园一期范围内产证证载建筑面积共计为 61,898.26 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；（3）北京房山奥得赛产业园范围内产证证载建筑面积共计为 52,337.51 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。

3. 项目公司/目标公司：指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的法人实体。基金首次发售时，项目公司系指恒星意达、亚美耳康科技及京燕奥得赛的合称或单称（视上下文义而定）。

4. 恒星意达：指持有北京大兴科创产业园的北京恒星意达科技有限公司。
5. 亚美耳康科技：指持有北京马坡科技园一期的北京亚美耳康科技发展有限公司。
6. 京燕奥得赛：指持有北京房山奥得赛产业园的北京京燕奥得赛化学有限公司。
7. 项目公司股权：指计划管理人（代表专项计划的利益）直接持有的各项目公司的100%股权。
8. 股东借款：指计划管理人（代表专项计划的利益）根据《股东借款合同》的约定向项目公司发放的借款。
9. 股东借款债权：指计划管理人（代表专项计划的利益）在成为各项目公司股东后，根据《股东借款合同》的约定向项目公司享有的股东借款债权。
10. 股东分红款：指在计划管理人（代表专项计划的利益）成为各项目公司股东后，项目公司根据股东决定及《债权债务确认协议》的约定应当向计划管理人（代表专项计划的利益）支付的股东利润。
11. 股东减资款：指在计划管理人（代表专项计划的利益）成为各项目公司股东后，项目公司根据股东决定及《债权债务确认协议》的约定应当向计划管理人（代表专项计划的利益）支付的减资款。
12. 股东债权：指计划管理人（代表专项计划的利益）根据《债权债务确认协议》的约定对项目公司享有的股东借款、股东分红款、股东减资款的全部及/或任何债权。
13. 监管银行：指根据《账户监管协议》的约定，受基金管理人、计划管理人委任为项目公司相关资金账户进行资金监管的交通银行股份有限公司北京通州分行（以下简称“交通银行北京通州分行”），或根据《账户监管协议》任命的监管银行的继任机构。
14. 监管账户：指各项目公司根据《账户监管协议》在监管银行开立的人民币银行账户的合称，主要用于收取《股东借款合同》《债权债务确认协议》项下发放的股东借款、归集项目公司各类现金资产、收取项目公司运营收入（包括项目公司因持有基础设施资产而取得所有租金等及基础设施资产的租户、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》及协议约定的其他款项，包括但不限于

向项目公司基本账户拨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》项下运营管理费、偿还股东债权本金和利息、向股东分配股息红利、进行合格投资等。

15. 交割日：指专项计划设立日，自该日起计划管理人（代表专项计划的利益）即成为项目公司股权的所有权人，即各项目公司的唯一股东，享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

16. 交割审计基准日：为交割日前一日的 24:00 时整，在专项计划设立日后的 15 个工作日内，由受聘的具备证券期货业务资质的审计机构按照基金管理人及计划管理人的要求对项目公司截至专项计划设立日前一日的 24:00 时（含）的资产负债等财务情况进行专项交割审计并出具审计报告。

17. 恒星意达存量银行贷款：指本基金发行前恒星意达与交通银行北京通州分行签署的《固定资产贷款合同》对应发放的银行贷款，包括：i) 编号为 29710003 的《固定资产贷款合同》，约定交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额为人民币 130,000,000 元的借款，借款期限自 2017 年 3 月 21 日至 2027 年 3 月 17 日；ii) 编号为 29810022 的《固定资产贷款合同》，约定交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额为人民币 170,000,000 元的借款，借款期限自 2018 年 8 月 30 日至 2028 年 8 月 21 日。

18. 亚美耳康科技存量银行贷款：指本基金发行前亚美耳康科技与兴业银行股份有限公司北京分行（以下简称“兴业银行北京分行”）签署的编号为兴银京三总（2022）中长期字第 7 号的《项目融资借款合同》，约定兴业银行北京分行向亚美耳康科技提供本金金额为人民币 117,000,000 元的借款，借款期限自 2022 年 4 月 29 日至 2029 年 4 月 28 日。

19. 存量银行贷款：指恒星意达、亚美耳康科技存量银行贷款的合称。

20. 《估价报告》：指评估机构为基础设施基金发行之目的而针对各基础设施资产分别出具的《房地产估价报告》。

21. 租赁平台：指北京联东金赫科技有限公司（以下简称“联东金赫”）及北京联东世纪房地产租赁有限公司（以下简称“世纪租赁”）的合称。

22. 联东集团：指原始权益人控股股东，北京联东投资（集团）有限公司。

23. 联东物业：指北京联东物业管理股份有限公司。
24. 联东物业第三分公司：指北京联东物业管理股份有限公司第三分公司。
25. 联东物业第四分公司：指北京联东物业管理股份有限公司第四分公司。
26. 联东物业第六分公司：指北京联东物业管理股份有限公司第六分公司。
27. 联东金泰：指北京联东金泰科技有限公司（曾用名：北京联东金泰投资有限公司）。
28. 东兴腾宇：指北京东兴腾宇投资管理有限公司。

#### 四、其他定义

1. 法律法规/中国法律：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. 《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会员第十四次会议《全国人民代表大会常务委会员关于修改<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。

3. 《基础设施基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

4. 《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。

5. 《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。

6. 《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。

7. 《管理规定》：指中国证监会公布并于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。

8. 中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

9. 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。

10. 中国基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

11. 《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、中金基金管理有限公司、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基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号—发售业务（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。

12. 《业务办法》：指《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》。

13. 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。

14. 不可抗力：指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。

15. 工作日或交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

16. 元：指人民币元。

17. 报告期：指2021年1月1日至2024年3月31日。

### 第三部分 基础设施基金整体架构

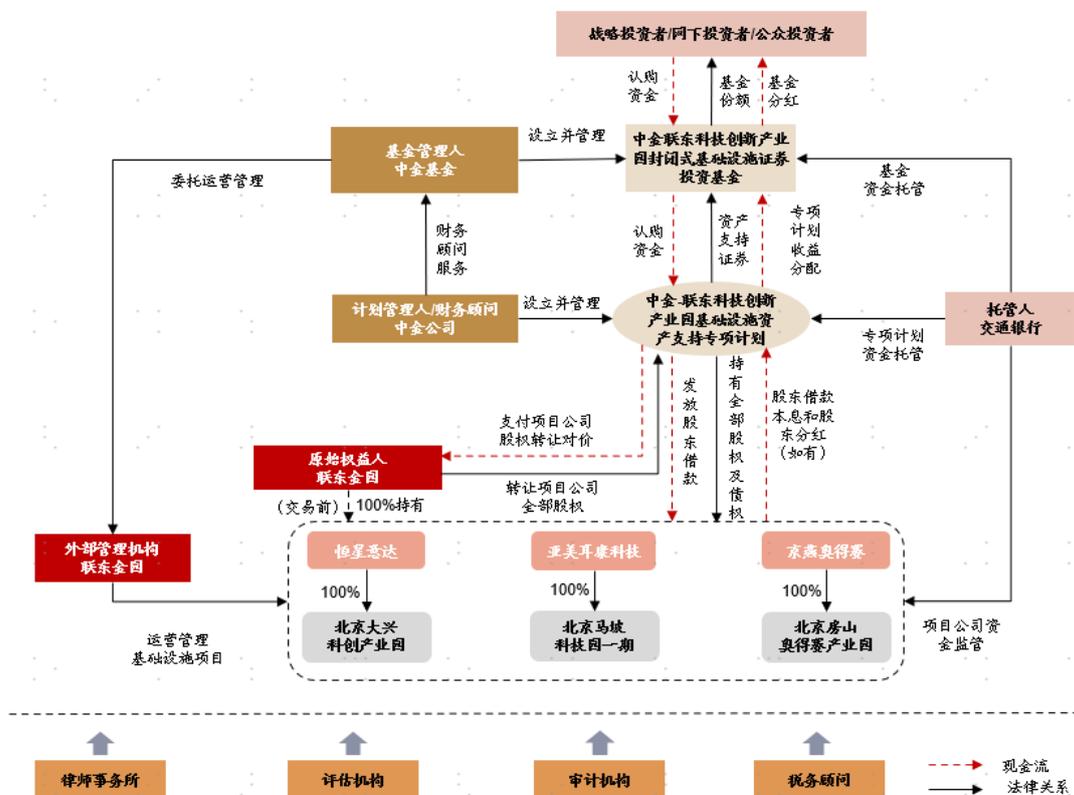
#### 一、基金整体架构及涉及的交易安排

##### (一) 交易结构图

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，并将通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有基础设施资产北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园所属的项目公司恒星意达、亚美耳康科技及京燕奥得赛的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权。本基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司由联东金园全资持有。

基金整体交易架构如下图所示：

图【3-1-1-1】基础设施基金交易架构示意图



## （二）交易安排

### 1、基金合同成立、生效与基金投资

（1）计划管理人中金公司获得上海证券交易所关于同意基础设施资产支持证券挂牌的无异议函，基金管理人中金基金获得上海证券交易所关于同意基础设施基金上市的无异议函以及中国证监会关于准予基础设施基金注册的批文；

（2）基金管理人委托中金公司担任基础设施基金财务顾问，办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。基础设施基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。网下询价结束后，中金基金向投资者公告基金份额认购价格。投资者以询价确定的认购价格参与基础设施基金份额认购。原始权益人或其受同一实际控制的关联方参与战略配售比例不低于基金发售数量的 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；

（3）基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效；否则基金合同不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对基金合同生效事宜予以公告。基金合同生效后，本基金募集资金扣除募集期的认购资金利息以及基金成立初期必要税费（如有）外，全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，基金管理人（代表基金的利益）成为该基础设施资产支持证券单一持有人。“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划”设立之日即本基金首次发售对应的交割日，自交割日起，计划管理人（代表专项计划的利益）即成为目标股权的所有权人，即项目公司的唯一股东。本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权和对项目公司的全部股东债权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

### 2、资产支持专项计划设立与投资

#### （1）专项计划的设立

专项计划发行期届满前，若基金管理人（代表基金的利益）支付的认购资金支付至专项计划募集资金专户内，则届时应由受聘的会计师事务所对认购资金进行验资。验资

完成后，计划管理人应在 2 个工作日内将专项计划募集资金（代扣银行手续费）全部划转至已开立的专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。计划管理人于该日宣布专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有专项计划认购人，并在专项计划设立日起 5 个工作日内向计划托管人提交验资报告。专项计划设立后，认购资金在专项计划认购人缴款日（含）至专项计划设立日前一日（含）期间不计息。

## **（2）专项计划的投资**

专项计划所募集的认购资金只能根据《专项计划认购协议》及《专项计划标准条款》的约定，用于：（1）支付必要的专项计划费用（包括交割审计费用、资金汇划费、向登记托管机构支付证券登记费、验资费、缴纳《股权转让协议》项下应由买方承担的印花税等）；（2）向原始权益人购买项目公司股权，并在成为项目公司股东后向项目公司发放股东借款。

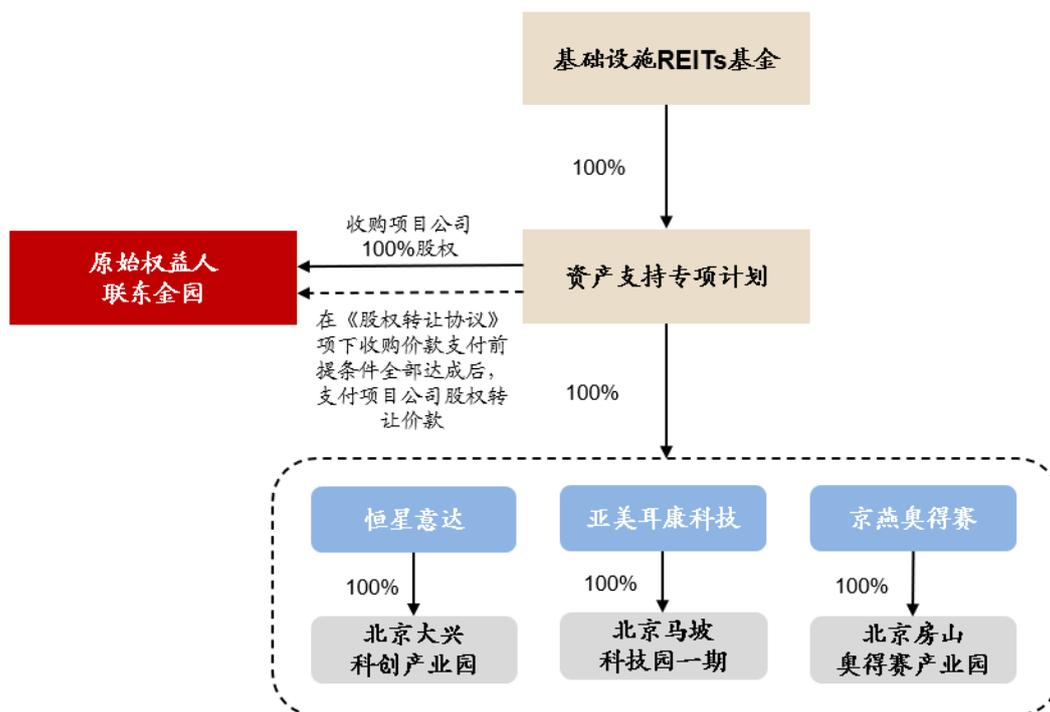
### **1) 专项计划基础资产投资安排**

#### **1. 计划管理人（代表专项计划的利益）向原始权益人收购项目公司全部股权：**

根据《股权转让协议》的约定，自专项计划设立之日起，计划管理人（代表专项计划的利益）即成为项目公司股权的所有权人，即项目公司的唯一股东，享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

在《股权转让协议》项下收购价款支付前提条件满足或被计划管理人（代表专项计划的利益）豁免后的 5 个工作日内，计划管理人（代表专项计划的利益）应根据《股权转让协议》的约定，将项目公司的股权转让价款全额支付至原始权益人指定的账户，用于购买项目公司的 100%股权。

图【3-1-1-2】计划管理人（代表专项计划的利益）向原始权益人收购项目公司全部股权

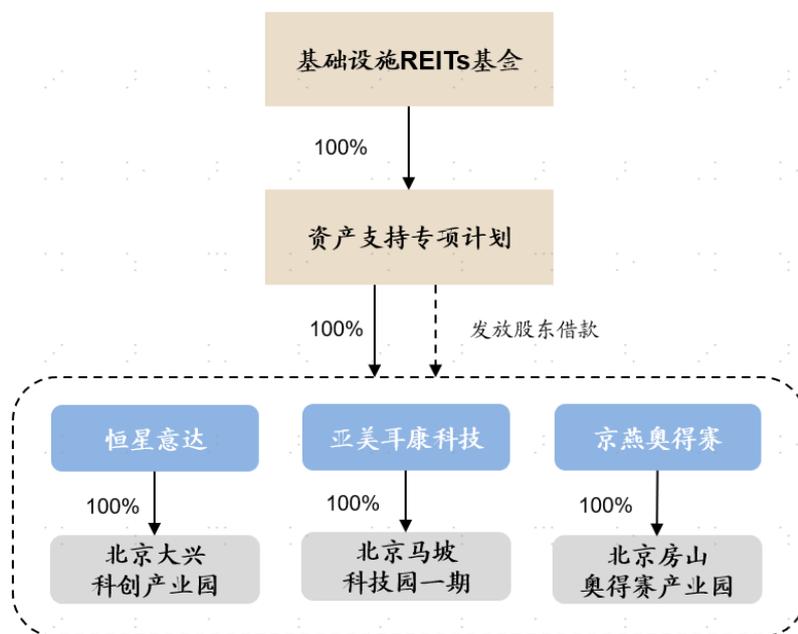


2. 计划管理人（代表专项计划的利益）取得项目公司 100%股权后：

A. 计划管理人（代表专项计划的利益）向项目公司发放股东借款

计划管理人（代表专项计划的利益）根据《股东借款协议》的约定向项目公司发放股东借款，用于偿还项目公司除递延所得税负债以外全部负债以及其他计划管理人（根据基金管理人指示）同意、且不违反相关法律法规强制性规定的用途。项目公司银行贷款及利息偿还完毕后，相应银行贷款项下的权利限制随之解除。

图【3-1-1-3】计划管理人（代表专项计划的利益）向项目公司发放股东借款



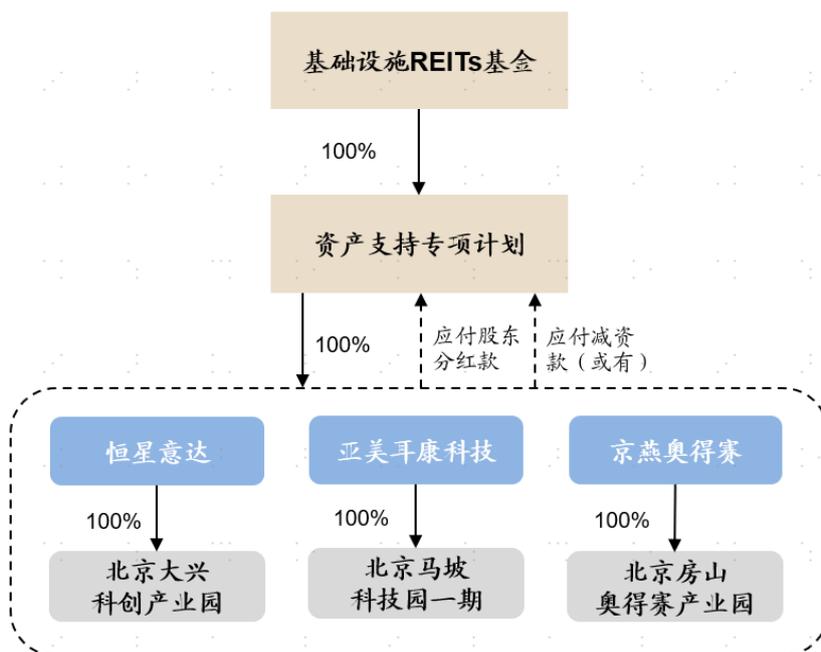
B. 计划管理人（代表专项计划的利益）出具股东决定构建债权

计划管理人（代表专项计划的利益）将出具项目公司股东决定（根据基金管理人指示），将项目公司投资性房地产由成本法变更为公允价值法计量，以资产增值规模形成项目公司对计划管理人（代表专项计划的利益）的应付股东分红款。

同时，计划管理人（代表专项计划的利益）将根据交割审计结果，有权决定通过减资形成项目公司对计划管理人（代表专项计划的利益）的应付减资款。

计划管理人（代表专项计划的利益）依据与各项目公司分别签订的《债权债务确认协议》，就前述股东借款、股东分红款和股东减资款共同构成专项计划对项目公司的股东债权。上述减资、利润分配等操作具体金额将根据交割审计情况确认。

图【3-1-1-4】计划管理人（代表专项计划的利益）出具股东决定构建债权



## 2) 合格投资

在《专项计划标准条款》允许的范围内，计划管理人（代表专项计划的利益）可以在有效控制风险、保持流动性、不影响当期分配的前提下，以现金管理为目的，指示计划托管人将专项计划资金进行合格投资。

## 3、项目公司股权交割安排

### (1) 股权交割及损益归属安排

根据《股权转让协议》的约定，自专项计划设立日起，计划管理人（代表专项计划的利益）将成为项目公司股权的所有权人，即项目公司的唯一股东，享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

### (2) 工商变更登记及其他相关手续

根据《股权转让协议》的约定，项目公司应在计划管理人（代表专项计划的利益）支付项目公司股权收购价款之前办理完成项目公司股权变更至计划管理人（代表专项计划的利益）名下的工商变更登记手续。

### (3) 交割审计及股权转让价款确定方式

根据《股权转让协议》的约定，自专项计划设立之日起即自项目公司股权转让的交割日之日起，计划管理人（代表专项计划的利益）将成为项目公司股权的所有权人，即项目公司的唯一股东，享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务，在此之前由原始权益人享有和承担。交割日后的 15 个工作日内，计划管理人（代表专项计划的利益）将聘请具备证券期货业务资质的审计机构按照基金管理人及计划管理人的要求及项目交易安排，基于目标公司已于 2024 年 1 月 1 日转变投资性房地产计量方式为公允价值计量的假设对项目公司截至交割审计基准日的资产负债等财务情况进行交割审计并出具审计报告（以下简称“交割审计报告”），交割审计报告中应明确列示项目公司模拟资产负债表中的货币资金、交易性金融资产、其他流动资产（如有）、应收账款/其他应收账款、各项负债。相关交割审计费用将作为专项计划费用。

股权转让价款按照如下方式确定：

收购价款=（基础设施基金的最终募集资金规模-基础设施基金预留资金-专项计划预留资金）×目标公司权重-专项计划向目标公司发放的股东借款金额。

上述“基础设施基金的最终募集资金规模”指基础设施基金募集期结束后认购基础设施基金份额的资金总额。

上述“基础设施基金预留资金”包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准。

上述“专项计划预留资金”包括但不限于交割审计费用、为本期资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的资金汇划费、登记托管服务费、认购资金的验资费等必要费用，及因项目公司股权转让和向项目公司发放股东借款事宜需由专项计划缴纳的印花税等必要费用。具体金额以计划管理人的计算为准。

上述目标公司权重计算方式为：目标公司权重=基础设施资产估值/全部基础设施资产估值×100%。其中：

基础设施资产指《股权转让协议》附件所列示的土地资产、房屋资产及其附属设备，全部基础设施资产指全部项目公司于《股权转让协议》签署日拥有的土地资产、房屋资

产及其附属设备。上述资产估值均以受聘的评估机构为基础设施基金本次发行所针对各基础设施资产分别出具的《估价报告》为准。

专项计划向项目公司发放的股东借款金额=目标公司负债总额-目标公司递延所得税负债-目标公司流动资产+目标公司其他流动资产+目标公司应收账款+目标公司其他应收款+目标公司预留资金

上述各项明细金额以交割审计报告及其附注记载为准。

根据本招募说明书已披露的交易安排，基础设施项目的成本收益自交割日（即专项计划设立之日）起归属于基础设施基金，在此之前归属于原始权益人。特别的，本招募说明书所披露的基础设施项目估值以 2024 年 3 月 31 日作为评估基准日，自评估基准日（不含）至交割日（不含）（以下称“过渡期”）的基础设施项目成本收益归属于原始权益人。基于上述过渡期成本收益归属安排及评估基准日与交割日的差异，基础设施项目截至交割日的资产价值与截至招募说明书所载评估基准日的评估价值可能存在差异，特此提示如下：

（1）根据本基金已披露的《基金可供分配金额测算报告》，本基金 2024 年 4-12 月的预测可供分配金额为 5,939.62<sup>1</sup>万元；假设预计交割日<sup>2</sup>为 2024 年 10 月 18 日，按天数进行折算，过渡期（2024 年 4 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日）预测可供分配金额为 4,319.73 万元，自预计交割日 2024 年 10 月 18 日至 2024 年 12 月 31 日实际归属于基金的预测可供分配金额为 1,619.90 万元。

（2）上述过渡期成本收益归属安排可能导致基础设施项目截至交割日的资产价值与截至招募说明书所载评估基准日的评估价值存在差异。对此，经基金管理人、计划管理人及原始权益人协商确定，拟委托评估机构于基金成立后以交割日为评估基准日出具基础设施项目资产评估报告（“交割评估报告”），交割评估费用由原始权益人承担，并于《股权转让协议》及其补充协议中约定：若交割评估报告所载明的基础设施项目估值低于本招募说明书载明的基础设施项目估值，估值差异金额将自资产支持专项计划向原始权益人支付的股权转让价款中扣除，用于后续向基金份额持有人分配及其他合理用途；若交割评估报告所载明的基础设施项目估值等于或高于招募说明书载明的基

<sup>1</sup> 由于四舍五入原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差。

<sup>2</sup> 此处假设预计交割日为 2024 年 10 月 18 日，实际交割日根据基金募集成立及资产支持专项计划设立情况确定。

基础设施项目估值，则不调整上述股权转让价款。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2024 年 9 月 18 日出具的预评估意见函，以预计交割日 2024 年 10 月 18 日作为评估基准日的基础设施项目估值预评估结果为 16.11 亿元，较本招募说明书所披露的基础设施项目估值下降 600 万元。

上述预评估结果已考虑原始权益人提供之基础设施项目截至 2024 年 9 月 11 日已签约租赁合同的相关影响，未考虑于 2024 年 9 月 11 日至预评估时点 2024 年 10 月 18 日可能存在的项目及经营状况变动与市场变动的的影响。除预评估意见函假设另有说明外，预评估的相关假设前提与本招募说明书所披露的基础设施项目评估报告保持一致。预评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让，以交割日为评估基准日的基础设施项目估值将以交割评估报告载明为准。

#### （4）股权转让价款支付安排

专项计划应在《股权转让协议》约定的收购价款支付前提条件满足或被计划管理人（代表专项计划的利益）豁免后的 5 个工作日内向联东金园支付项目公司股权收购价款，《股权转让协议》约定的收购价款支付条件主要包括：

- 1) 基础设施基金及专项计划已完成募集并设立；
- 2) 计划管理人（代表专项计划的利益）已经与原始权益人及其他相关方分别签署形式与内容令基金管理人认可且有效的《股权转让协议》；
- 3) 受聘的具备证券期货业务资质的审计机构已按照《股权转让协议》第 2.3 条的要求出具交割审计报告；
- 4) 项目公司的银行贷款以及应付关联方往来款均已全部清偿，并已办理完毕相关抵押登记注销手续；项目公司股权及基础设施资产不存在抵押、质押、被查封、冻结或任何第三方权利限制；
- 5) 项目公司 100%股权已经工商变更登记至计划管理人（代表专项计划的利益）名下，且项目公司的法定代表人已工商变更登记为基金管理人指定人员，董事/执行董事、监事、经理（如设经理）任命事宜，以及形式与内容令基金管理人认可的项目公司新公司章程亦已提交市场监管局完成备案。

#### 4、基金与资产支持专项计划的投资运作

(1) 基金管理人及计划管理人根据基金和专项计划相关文件的约定，承担资产管理责任。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的，并将 90%以上合并后基金年度可供分配金额向基金份额持有人进行分红，每年不得少于 1 次。计划管理人执行基金管理人（代表基金的利益）作为资产支持证券单一持有人的决定；

(2) 基金管理人委托联东金园担任基础设施基金的外部管理机构，在法律、法规允许的范围内负责基础设施项目的日常运营管理、制定及落实产业园区运营策略等；

(3) 交通银行及交通银行北京分行分别受托担任基金托管人和计划托管人，主要负责保管基金财产、权属文件、监督重要资金账户及资金流向、监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买情况等；交通银行北京通州分行担任项目公司账户的监管银行，负责监督项目公司运营收入、支出及借入款项资金安排等。

## 二、基金拟持有特殊目的载体情况

### (一) 资产支持证券概况

#### 1、基础设施资产支持证券的基本情况

专项计划的基础设施资产支持证券不分级。每一基础设施资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《专项计划认购协议》和《专项计划标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

#### (1) 基础设施资产支持证券名称

中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券。

#### (2) 计划管理人

中国国际金融股份有限公司。

#### (3) 基础设施资产支持证券的发行规模

基础设施资产支持证券的目标发行规模根据基础设施基金询价发行结果，由计划管

理人和基金管理人届时共同签署的《专项计划认购协议》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《专项计划认购协议》中确认的金额为准。

#### **(4) 发行方式**

按照每份基础设施资产支持证券的面值发行。

#### **(5) 基础设施资产支持证券面值**

每份基础设施资产支持证券的面值为 100 元。

#### **(6) 产品期限**

自专项计划成立之日起 42 年，但可根据合格的专项计划决定的要求延期或提前终止。为免疑问，如基础设施基金存续期限发生顺延的，除届时基金管理人（代表基金的利益）另有决议外，专项计划期限亦自动顺延至基础设施基金存续期限终止日。

#### **(7) 信用级别**

基础设施资产支持证券不参与信用评级。

#### **(8) 权益登记日**

收益分配的权益登记日为每个分配兑付日的前一个工作日。权益登记日结束时在登记托管机构登记在册的基础设施资产支持证券持有人有权取得基础设施资产支持证券在当期的收益分配。

#### **(9) 预期收益率**

基础设施资产支持证券不设预期收益率。

#### **(10) 分层情况**

基础设施资产支持证券不分层。

### **2、专项计划资产的构成及其管理、运用和处分**

#### **(1) 专项计划资产的构成**

专项计划资产包括但不限于以下资产：

1) 认购人根据《专项计划认购协议》及《专项计划标准条款》第三条交付的认购资金;

2) 专项计划设立后, 计划管理人按照《专项计划标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益(包括但不限于持有的项目公司股权及股东债权、因持有股东债权而获得的还款本息、因持有项目公司股权而获得的股东利润、投资剩余资金及其在专项计划账户内产生的孳息(如有)、处分处分标的取得的处分价款、预留费用、合格投资收益以及其他根据专项计划文件的约定属于专项计划资产的资产)。

## **(2) 专项计划费用**

专项计划费用指计划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, 包括但不限于因其收购、管理和处分专项计划资产而承担的税收(但计划管理人就其收取的专项计划管理费(如有)而应承担的税收除外)和政府收费、证券登记费、计划管理人的管理费(如有)、计划托管人的托管费(如有)、聘请法律顾问的律师费(属于前期费用的律师费除外)、专项计划审计费(属于前期费用的审计费除外)、资金汇划费、验资费、银行询证费、发行信息披露费用、执行费用、召开基础设施资产支持证券持有人会议(如有)的会务费、专项计划清算费用、项目公司交割审计费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用(如有)以及计划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。

为专项计划的设立而发生的前期费用, 不由专项计划承担。

除《专项计划标准条款》另有明确认定外, 在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付, 列入专项计划费用。计划管理人以固有财产先行垫付的, 有权从专项计划资产中优先受偿。

计划管理人、计划托管人因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失, 以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。

## **(3) 专项计划资金的运用**

专项计划资金的运用安排详见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”之

“一、基金整体架构及涉及的交易安排”之“（二）交易安排”。

#### **（4）专项计划资产的处分**

1) 专项计划资金由计划托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、计划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) 原始权益人、计划管理人、计划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) 计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、计划托管人、基础设施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。计划管理人管理、运用和处分不同资产支持专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

4) 计划管理人可根据合格的专项计划决定对专项计划的资产进行处分。在经合格的专项计划决定批准或指示的情形下，计划管理人应当在收到基金管理人发出的处分方案及对应的分配方案后，自行或指示项目公司根据处分分配决议确定的处分方案对处分标的进行处分。

5) 除依《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》及其他有关规定和《专项计划标准条款》第 5.4.4 之约定进行处分外，专项计划资产不得被处分。

### **3、专项计划的设立、终止等事项**

#### **（1）专项计划的设立**

专项计划的设立过程详见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”之“一、基金整体架构及涉及的交易安排”之“（二）交易安排”。

#### **（2）专项计划的终止**

专项计划不因基础设施资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或计划管理人的解任或辞任而终止；基础设施资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任计划管理人承担并享有《专项计划标准条款》的相应权利义务。

专项计划于以下任一情形发生之日终止：

1) 专项计划完成完全处分, 且已完成相应的处分分配, 同时合格的专项计划决定决议专项计划提前终止的;

2) 合格的专项计划决定同意终止专项计划;

3) 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, 或者专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止。

#### **4、信息披露安排**

专项计划存续期间, 计划管理人应按照《专项计划标准条款》《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》(以下简称“《资产证券化业务规定》”)等相关法律、法规的规定向基础设施资产支持证券持有人进行信息披露。

#### **5、专项计划主要交易文件摘要**

##### **(1) 《专项计划标准条款》**

《专项计划标准条款》约定了专项计划的基本要素、专项计划资金的运用和收益、计划管理人的权利和义务、基础设施资产支持证券持有人的权利和义务、专项计划账户、专项计划的分配、信息披露、合格的专项计划决定、计划管理人的解任和辞任、专项计划费用、风险揭示、资产管理合同和专项计划的终止、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决等内容。

##### **(2) 《专项计划认购协议》**

《专项计划认购协议》按照《专项计划标准条款》约定的原则, 约定了专项计划资产支持证券具体的认购份数、认购价格以及认购资金数额等内容。

##### **(3) 《专项计划托管协议》**

《专项计划托管协议》约定了计划托管人的委任、计划管理人的陈述和保证、计划托管人的陈述和保证、计划管理人的权利和义务、计划托管人的权利和义务、与专项计划有关的账户的开立和管理、划款指令的发送、确认和执行、资金的保管和运用、专项计划的会计核算和账户核对、信息披露、计划托管人和计划管理人之间的业务监督、计划托管人的解任和计划管理人的更换、计划托管人的托管费等内容。

#### （4）《股权转让协议》

《股权转让协议》约定了交易安排、收购价款及支付前提条件、收购价款的支付、交割日前的义务、交割日及之后的义务、陈述和保证、违约和终止、适用法律和争议解决等内容。

#### （5）《股东借款协议》

《股东借款协议》约定了股东借款安排、借款用途、借款期限、借款利率及利息、借款的偿还、双方的权利和义务、项目公司的陈述与保证、违约责任、协议的生效、转让、变更与解除、法律适用和争议解决、税费承担等内容。

#### （6）《债权债务确认协议》

《债权债务确认协议》约定了股东债权的金额、股东债权期限、股东债权利率及利息、股东债权的偿还、双方的权利和义务、项目公司的陈述与保证、违约责任、协议的生效、转让、变更与解除、法律适用和争议解决、税费承担等内容。《债权债务确认协议》约定的股东债权包括计划管理人（代表专项计划的利益）按照《股东借款协议》约定向项目公司发放股东借款而享有的股东借款债权、计划管理人（代表专项计划的利益）作为项目公司唯一股东作出项目公司分红及/或减资决定而享有的股东分红款及/或股东减资款的全部债权。

### （二）项目公司概况

本基金拟通过资产支持专项计划持有项目公司的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权，项目公司持有基础设施资产的完全所有权和经营权利。

#### 1、北京恒星意达科技有限公司

##### （1）恒星意达的基本情况

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，恒星意达作为持有北京大兴科创产业园完全所有权的载体，为依法设立并合法存续的有限责任公司（法人独资），已完成工商注册登记，恒星意达基本信息如下表所示：

表【3-2-2-1】项目公司基本信息

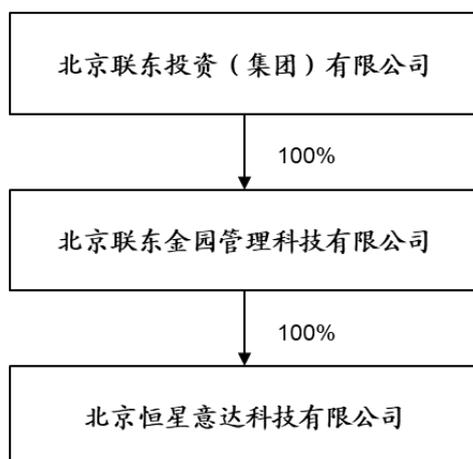
公司名称	北京恒星意达科技有限公司
------	--------------

企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110112587677570G
成立日期	2011年12月2日
法定代表人	李立华
注册资本	15,000 万元人民币
实缴资本	15,000 万元人民币
注册地址	北京市大兴区华佗路 50 号院 1 号楼 1 层 101
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机系统服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
经营期限	2011年12月2日至长期

## （2）恒星意达股权结构及股东出资情况

本基金通过资产支持专项计划受让恒星意达股权前，恒星意达由联东金园全资持有。具体持股情况如下图所示：

图【3-2-2-1】本基金首次发售前恒星意达股权结构图



经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，恒星意达股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。

## （3）恒星意达历史沿革

## 1) 设立情况

恒星意达成立于 2011 年 12 月 2 日，注册资本 1,000 万元，由刘木同、天津荣平达商贸有限公司（以下简称“天津荣平达”）以货币方式出资设立。就此，北京市工商行政管理局通州分局于 2011 年 12 月 2 日向恒星意达核发了《企业法人营业执照》。

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，恒星意达为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，恒星意达的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

## 2) 重大股权变动

根据联东金园说明并经核查，恒星意达自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

### 1. 2015 年 10 月，股权转让

2015 年 10 月 27 日，东兴腾宇与刘木同签订《股权转让协议》，约定刘木同将其持有的恒星意达 1%（对应出资额 10 万元）的股权转让给东兴腾宇；2015 年 10 月 27 日，联东金泰与天津荣平达签订《股权转让协议》，约定天津荣平达将其持有的恒星意达 99%（对应出资额 990 万元）股权转让给联东金泰。本次股权转让完成后，恒星意达的股东变更为东兴腾宇及联东金泰。就此，北京市工商行政管理局通州分局于 2015 年 10 月 29 日向恒星意达核发了《营业执照》。

### 2. 2016 年 7 月，增资

2016 年 7 月 14 日，恒星意达的注册资本由 1,000 万元增加至 10,000 万元，由东兴腾宇以货币方式增资 90 万元，联东金泰以货币方式增资 8,910 万元。本次增资完成后，东兴腾宇持有恒星意达 1%股权（对应出资额 100 万元），联东金泰持有恒星意达 99%股权（对应出资额 9,900 万元）。就此，北京市工商行政管理局大兴分局于 2016 年 7 月 14 日向恒星意达核发了《营业执照》。

### 3. 2018 年 3 月，增资

2018 年 3 月 19 日，恒星意达的注册资本由 10,000 万元增加至 15,000 万元，由联东金泰以货币方式增资 5,000 万元。本次增资完成后，东兴腾宇持有恒星意达 0.67%股权（对应出资额 100 万元），联东金泰持有恒星意达 99.33%股权（对应出资额 14,900 万元）。就此，北京市工商行政管理局大兴分局于 2018 年 3 月 19 日向恒星意达核发了

《营业执照》。

#### 4. 2020年7月，股权转让

2020年7月14日，东兴腾宇与联东集团签订《转让协议》，约定东兴腾宇将其持有的恒星意达0.67%股权（对应出资额100万元）转让给联东集团；2020年7月14日，联东金泰与联东集团签订《转让协议》，约定联东金泰将其持有的恒星意达99.33%股权（对应出资额14,900万元）转让给联东集团。本次股权转让完成后，恒星意达的股东变更为联东集团。就此，北京市大兴区市场监督管理局于2020年7月29日向恒星意达核发了《营业执照》。

#### 5. 2022年12月，股权转让

2022年12月8日，联东集团与联东金园签订《转让协议》，约定联东集团将其持有的恒星意达100%股权（对应出资额15,000万元）转让给联东金园。本次股权转让完成后，恒星意达的股东变更为联东金园。就此，北京市大兴区市场监督管理局于2022年12月8日向恒星意达核发了《营业执照》。

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，恒星意达上述股权变动符合当时适用的《公司法》的规定；除上述增资事项外，恒星意达自设立以来至本招募说明书出具日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换北京大兴科创产业园的情况。

### **（4）其他事项**

#### **1) 恒星意达治理结构与组织架构**

##### 1. 组织架构

根据《北京恒星意达科技有限公司章程》，恒星意达设执行董事一名，由股东选举产生，执行董事任期3年，任期届满，可连选连任；设经理一名，由执行董事聘任或者解聘，经理对执行董事负责；设监事一名，由股东选举产生，监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。

##### 2. 治理结构

根据《北京恒星意达科技有限公司章程》，恒星意达设立了包括执行董事、监事和经理在内的健全有效的法人治理结构。其中，执行董事对公司股东负责；监事对公司财

务等实施监督，对股东负责；经理对执行董事负责。

#### A. 股东

股东行使下列职权：

- ① 决定公司的经营方针和投资计划；
- ② 选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事报酬事项；
- ③ 审议批准执行董事的报告；
- ④ 审议批准监事的报告；
- ⑤ 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- ⑥ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- ⑦ 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- ⑧ 对发行公司债券作出决议；
- ⑨ 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- ⑩ 修改公司章程。

#### B. 执行董事

执行董事行使下列职权：

- ① 负责向股东报告工作；
- ② 执行股东决议；
- ③ 审定公司的经营计划和投资方案；
- ④ 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- ⑤ 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- ⑥ 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

⑦ 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

⑧ 决定公司内部管理机构的设置；

⑨ 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

⑩ 制定公司的基本管理制度。

### C.经理

经理行使下列职权：

① 主持公司的生产经营管理工作；

② 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③ 拟订公司内部管理机构设置方案；

④ 拟订公司的基本管理制度；

⑤ 制定公司的具体规章；

⑥ 提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；

⑦ 决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

### D.监事

监事行使下列职权：

① 检查公司财务；

② 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

③ 当执行董事和高级管理人员的行为损害公司利益时，要求执行董事和高级管理人员予以纠正；

④ 提议召开临时股东大会，在执行董事不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

- ⑤ 向股东提出提案；
- ⑥ 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

## 2) 北京大兴科创产业园的权属情况

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，截至本招募说明书出具日，恒星意达合法持有北京大兴科创产业园，拥有北京大兴科创产业园的不动产权属证书；恒星意达独立拥有北京大兴科创产业园的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租北京大兴科创产业园。

## 3) 恒星意达经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心北京分中心于 2024 年 5 月 31 日出具的恒星意达的《企业信用报告》（自主查询版），恒星意达不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至 2024 年 5 月 21 日，在前述网站公布的信息中，恒星意达报告期内不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证券监督管理委员会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局（网址：<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<https://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（网址：<https://www.mps.gov.cn/>）、国家税务总局网站（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局北京市税务局网站（网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/index.shtml>）、国家税务总局北京市大兴区网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104699/shouye\\_dx.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104699/shouye_dx.shtml)）、北京市应急管理局网站（网址：<http://yjglj.beijing.gov.cn/>）、北京市生态环境局网站（网址：

<http://sthjj.beijing.gov.cn/>)、北京市规划和自然资源委员会网站(网址:<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/>)、中国证券监督管理委员会北京监管局网站(网址:<http://www.csrc.gov.cn/beijing/>)、北京市市场监督管理局网站(网址:<http://scjgj.beijing.gov.cn/>)、北京市发展和改革委员会网站(网址:<http://fgw.beijing.gov.cn/>)、北京市财政局网站(网址:<http://czj.beijing.gov.cn/>)、北京市住房和城乡建设委员会网站(网址:<http://zjw.beijing.gov.cn/>)、北京市公安局网站(网址:<http://gaj.beijing.gov.cn/>)、大兴区人民政府网站(网址:<https://www.bjdx.gov.cn/>)、信用中国网站(网址:<http://www.creditchina.gov.cn/>)、信用中国(北京)网站(网址:<http://creditbj.jxj.beijing.gov.cn/credit-portal/>)、信用中国(北京大兴)网站(网址:<https://credit.bjdx.gov.cn/>)、信用能源网站(网址:<http://xyny.nea.gov.cn/main>)、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站(网址:<http://www.ccgp.gov.cn/>)、全国建筑市场监管公共服务平台网站(网址:<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>)、中国裁判文书网(网址:<https://wenshu.court.gov.cn/>)和国家企业信用信息公示系统(网址:<http://www.gsxt.gov.cn>)，截至2024年5月21日，在前述网站公布的信息中，恒星意达在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据联东金园说明并经核查，在报告期内，恒星意达不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；截至本招募说明书出具日，恒星意达的经营业务为将北京大兴科创产业园对外出租，恒星意达的前述经营业务符合中国法律的规定。

#### 4) 恒星意达股权转让行为的合法性

恒星意达、联东金园与中金公司(代表专项计划的利益)已签署《恒星意达股权转让协议》，约定联东金园根据《恒星意达股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的恒星意达100%股权转让予中金公司(代表专项计划的利益)。

##### ① 项目公司股权转让限制及对应措施

详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“五、基础设施项目合规情况”之“(四)基础设施项目转让合法性”。

##### ② 项目公司股东需履行的内部授权

根据联东集团现行有效的公司章程以及天津市联东模板有限公司、东兴腾宇及刘振东于 2023 年 6 月 8 日签署的《北京联东投资（集团）有限公司股东会决议》，“同意联东金园将项目公司 100%股权和对项目公司的其他权益（如债权等，如涉及）转让予基础设施 REITs 下设的资产支持专项计划，并办理相关转让登记等其他相关手续”；联东集团已就项目公司股权转让取得了合法、有效的内部授权。

根据联东金园现行有效的公司章程以及联东集团于 2023 年 6 月 8 日签署的《股东决定》，“同意公司将项目公司 100%股权和对项目公司的其他权益（如债权等，如涉及）转让予基础设施 REITs 下设的资产支持专项计划，并办理相关转让登记等其他相关手续”；联东金园已就项目公司股权转让取得了合法、有效的内部授权。

经审阅《恒星意达股权转让协议》，《恒星意达股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，联东金园已就签署《恒星意达股权转让协议》取得了所需的内部授权及有关主管部门的无异议函，前述《恒星意达股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

## 5) 恒星意达的运营管理安排

截至本招募说明书出具日，恒星意达主要由联东金园进行统筹管理。

本基金首次发售后，本基金将通过持有资产支持证券和恒星意达等特殊目的载体获得北京大兴科创产业园完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及北京大兴科创产业园完全的控制权和处置权。本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行北京大兴科创产业园运营管理职责，同时，基金管理人拟委托联东金园作为外部管理机构负责北京大兴科创产业园的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。具体安排请见本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”之“三、项目公司层面治理安排”。

## 2、北京亚美耳康科技发展有限公司

### (1) 亚美耳康科技的基本情况

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，亚美耳康科技作为持有北京马坡科技园一期完全所有权的载体，为依法设立并合法存续的有限责任公司（法人独资），已完成工商注册登记，亚美耳康科技基本信息如下表所示：

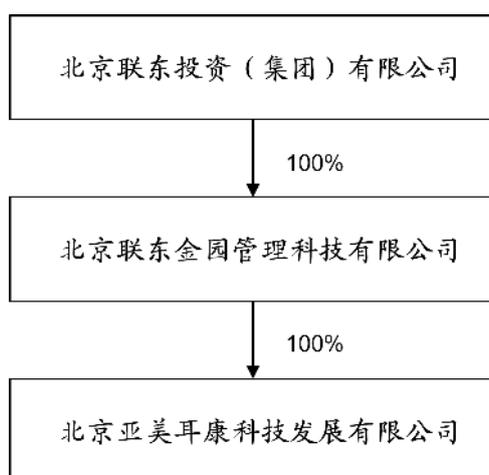
表【3-2-2-2】亚美耳康科技基本信息

公司名称	北京亚美耳康科技发展有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	911101135960045384
成立日期	2012年5月25日
法定代表人	张立凯
注册资本	14,000 万元人民币
实缴资本	14,000 万元人民币
注册地址	北京市顺义区聚源中路12号院6号楼1至4层101内1层102室
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；计算机软硬件及外围设备制造；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；规划设计管理；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
经营期限	2012年5月25日至长期

## （2）亚美耳康科技股权结构及股东出资情况

本基金通过资产支持专项计划受让亚美耳康科技股权前，亚美耳康科技由联东金园全资持有。具体持股情况如下图所示：

图【3-2-2-2】本基金首次发售前亚美耳康科技股权结构图



经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，亚美耳康科技股东人数、住所、出

资比例符合《公司法》的规定。

### **(3) 亚美耳康科技历史沿革**

#### **1) 设立情况**

亚美耳康科技成立于 2012 年 5 月 25 日，注册资本 100 万元，由北京美尔斯通科技发展股份有限公司（以下简称“美尔斯通股份”）以货币方式出资设立。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于 2012 年 5 月 25 日向亚美耳康科技核发了《企业法人营业执照》。

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，亚美耳康科技为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，亚美耳康科技的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

#### **2) 重大股权变动**

根据联东金园说明并经核查，亚美耳康科技自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

##### **1. 2013 年 2 月，增资**

2013 年 2 月 17 日，亚美耳康科技的注册资本由 100 万元增加至 500 万元，由美尔斯通股份以货币方式增资 400 万元。本次增资完成后，美尔斯通股份持有亚美耳康科技 100% 股权（对应出资额 500 万元）。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于 2013 年 2 月 17 日向亚美耳康科技核发了《企业法人营业执照》。

##### **2. 2014 年 3 月，增资**

2014 年 3 月 12 日，联东金泰、美尔斯通股份及亚美耳康科技签署《北京联东金泰投资有限公司与北京美尔斯通科技发展股份有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司之合作协议》（合同编号：顺义收 2014-001），由联东金泰向亚美耳康科技增资。本次增资完成后，联东金泰持有亚美耳康科技 95% 股权（对应出资额 9,500 万元），美尔斯通股份持有亚美耳康科技 5% 股权（对应出资额 500 万元）。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于 2014 年 3 月 24 日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

##### **3. 2014 年 4 月，股权转让**

2014年4月11日，美尔斯通股份与北京奥博永诚科技有限公司（以下简称“奥博永诚”）签订《股权转让协议》，由奥博永诚受让美尔斯通股份持有的亚美耳康科技5%的股权。本次股权转让完成后，联东金泰持有亚美耳康科技95%股权（对应出资额9,500万元），奥博永诚持有亚美耳康科技5%股权（对应出资额500万元）。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于2014年4月17日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

#### 4. 2016年6月，增资

2016年6月20日，亚美耳康科技注册资本由10,000万元增加至14,000万元，由联东金泰以货币方式向亚美耳康科技增资4,000万元。本次增资完成后，联东金泰持有亚美耳康科技96.43%股权（对应出资额13,500万元），奥博永诚持有亚美耳康科技3.57%股权（对应出资额500万元）。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于2016年6月20日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

#### 5. 2020年7月，股权转让

2020年7月15日，联东金泰与奥博永诚签订《转让协议》，约定奥博永诚将其持有的亚美耳康科技500万元出资额转让给联东金泰。本次股权转让完成后，联东金泰持有亚美耳康科技100%股权（对应出资额14,000万元）。就此，北京市顺义区市场监督管理局于2020年7月30日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

#### 6. 2020年9月，股权转让

2020年8月27日，联东金泰与奥博永诚签订《转让协议》，约定联东金泰将其持有的亚美耳康科技500万元出资额转让给奥博永诚。本次股权转让完成后，联东金泰持有亚美耳康科技96.43%股权（对应出资额13,500万元），奥博永诚持有亚美耳康科技3.57%股权（对应出资额500万元）。就此，北京市顺义区市场监督管理局于2020年9月9日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

#### 7. 2022年12月，第一次股权转让

2022年11月23日，联东金泰与奥博永诚签订《股权转让协议》，约定奥博永诚将其持有的亚美耳康科技3.5714%的股权转让给联东金泰。本次股权转让完成后，联东金泰持有亚美耳康科技100%股权（对应出资额14,000万元）。就此，北京市顺义区市场监督管理局于2022年12月7日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

## 8. 2022年12月，第二次股权转让

2022年12月26日，联东金泰与联东金园签订《转让协议》，约定联东金泰将其持有的亚美耳康科技14,000万元的出资额转让给联东金园。本次股权转让完成后，联东金园持有亚美耳康科技100%股权（对应出资额14,000万元）。就此，北京市顺义区市场监督管理局于2022年12月26日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，亚美耳康科技上述股权变动符合当时适用的《公司法》的规定；除上述增资事项外，亚美耳康科技自设立以来至本招募说明书出具日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换北京马坡科技园一期的情况。

### （4）其他事项

#### 1) 亚美耳康科技治理结构与组织架构

##### 1. 组织架构

根据《北京亚美耳康科技发展有限公司章程》，亚美耳康科技不设董事会，设执行董事一名，由股东委派产生，执行董事任期3年，任期届满，可连选连任；设经理一名，由执行董事聘任和解任，经理对执行董事负责；设监事一名，由股东委派，监事的任期每届3年，任期届满可连任。

##### 2. 治理结构

根据《北京亚美耳康科技发展有限公司章程》，亚美耳康科技设立了包括执行董事、监事和经理在内的健全有效的法人治理结构。其中，执行董事对公司股东负责；监事对公司财务等实施监督，对股东负责。经理对执行董事负责。

#### A. 股东

股东行使下列职权：

- ① 决定公司的经营方针和投资计划；
- ② 委派和更换公司执行董事和监事，并决定其报酬事项；
- ③ 审议批准执行董事、监事的报告；

- ④ 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- ⑤ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- ⑥ 对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- ⑦ 对发行公司债券作出决定；
- ⑧ 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项做出决定；
- ⑨ 修改公司章程。

#### B.执行董事：

执行董事行使下列职权：

- ① 制订公司的经营方针和投资方案、决算方案；
- ② 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- ③ 制订公司增加或减少注册资本的方案；
- ④ 制订公司分立、合并、变更公司形式、解散的方案；
- ⑤ 决定公司内部管理机构的设置；
- ⑥ 制订发行公司债券的方案；
- ⑦ 制定公司的基本管理制度；
- ⑧ 审议监事的报告。

#### C.经理

经理行使下列职权：

- ① 主持公司的生产经营管理工作；
- ② 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- ③ 拟订公司内部管理机构设置方案；
- ④ 拟订公司的基本管理制度；

- ⑤ 制定公司的具体规章；
- ⑥ 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- ⑦ 决定聘任或者解聘公司各级管理人员。

#### D. 监事

监事行使下列职权：

- ① 检查公司财务；
- ② 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、法规或者公司章程的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- ③ 当执行董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事和高级管理人员予以纠正；
- ④ 向股东提出提案；
- ⑤ 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
- ⑥ 公司的执行董事、高级管理人员不得兼任监事。

### 2) 北京马坡科技园一期的权属情况

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，截至本招募说明书出具日，亚美耳康科技合法持有北京马坡科技园一期，拥有北京马坡科技园一期的不动产权属证书；亚美耳康科技独立拥有北京马坡科技园一期的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租北京马坡科技园一期。

### 3) 亚美耳康科技经营合法合规性及商业信用情况

根据联东金园的说明并经核查，北京市顺义区水务局已于 2022 年 1 月 4 日作出《北京市顺义区水务局行政处罚决定书》（顺水罚字[2022]第 03 号，以下简称“顺义水务处罚”）<sup>3</sup>，根据亚美耳康科技提供的《行政处罚缴款书》及联东金园的确认，亚美耳康科技上述行政处罚事项已整改完毕并已缴纳相应罚款。

<sup>3</sup> 《北京市顺义区水务局行政处罚决定书》（顺水罚字[2022]第 03 号）载明“你公司水土保持设施未经验收生产建

按照北京市顺义区水务局作出上述行政处罚时适用的《北京市常用水行政处罚裁量基准表》，顺义水务处罚的违法情节及罚款金额对应该类违法情节中较轻的一档，且处罚机关在相应行政处罚决定书中亦明确“从轻处罚”，因此顺义水务处罚不属于重大违法违规情形。

经查阅中国人民银行征信中心北京分中心于 2024 年 5 月 31 日出具的亚美耳康科技的《企业信用报告》（自主查询版），亚美耳康科技不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至 2024 年 5 月 21 日，在前述网站公布的信息中，亚美耳康科技不存在报告期内被纳入失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证券监督管理委员会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局（网址：<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<https://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（网址：<https://www.mps.gov.cn/>）、国家税务总局网站（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局北京市税务局网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104629/shouye\\_fs.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104629/shouye_fs.shtml)）、国家税务总局北京市顺义区网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104678/shouye\\_sy.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104678/shouye_sy.shtml)）、北京市应急管理局网站（网址：<http://yjglj.beijing.gov.cn/>）、北京市生态环境局网站（网址：<http://sthjj.beijing.gov.cn/>）、北京市规划和自然资源委员会网站（网址：<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会北京监管局网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/beijing/>）、北京市市场监督管理局网站（网址：

---

设项目投产使用的行为，……，决定对你公司给予从轻处罚。依据《中华人民共和国水土保持法》第五十四条的规定，对你公司作出处罚款人民币壹拾陆万捌仟贰佰伍拾元整（¥168,250.00）的行政处罚。”

<http://scjgj.beijing.gov.cn/>）、北京市发展和改革委员会网站（网址：<http://fgw.beijing.gov.cn/>）、北京市财政局网站（网址：<http://czj.beijing.gov.cn/>）、北京市住房和城乡建设委员会网站（网址：<http://zjw.beijing.gov.cn/>）、北京市公安局网站（网址：<http://gaj.beijing.gov.cn/>）、顺义区人民政府网站（网址：<http://www.bjshy.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、信用中国（北京）网站（网址：<http://creditbj.jxj.beijing.gov.cn/credit-portal/>）、信用中国（北京顺义）网站（网址：<http://xysy.bjshy.gov.cn/>）、信用能源网站（网址：<http://xyny.nea.gov.cn/main>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：<http://www.ccgp.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、中国裁判文书网（网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>）和国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn>），截至 2024 年 5 月 21 日，在前述网站公布的信息中，亚美耳康科技在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据联东金园说明并经核查，在报告期内，除前述已完结的顺义水务处罚外，亚美耳康科技不存在其他因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形，亚美耳康科技在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；亚美耳康科技的经营业务为将北京马坡科技园一期对外出租，亚美耳康科技的前述经营业务符合中国法律的规定。

#### 4) 亚美耳康科技股权转让行为的合法性

亚美耳康科技、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）已签署《亚美耳康科技股权转让协议》，约定联东金园根据《亚美耳康科技股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的亚美耳康科技 100%股权转让予中金公司（代表专项计划的利益）。

##### ① 项目公司股权转让限制及对应措施

详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“五、基础设施项目合规情况”之“（四）基础设施项目转让合法性”。

##### ②项目公司股东需履行的内部授权

详见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”之“二、基金拟持有特殊目

的载体情况”之“（二）项目公司概况”之“1、北京恒星意达科技有限公司”之“（4）其他事项”之“4）恒星意达股权转让行为的合法性”。

经审阅《亚美耳康科技股权转让协议》，《亚美耳康科技股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，联东金园已就签署《亚美耳康科技股权转让协议》取得了所需的内部授权及有关主管部门的无异议函，前述《亚美耳康科技股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

### 5) 亚美耳康科技的运营管理安排

截至本招募说明书出具日，亚美耳康科技主要由联东金园进行统筹管理。

本基金首次发售后，本基金将通过持有资产支持证券和亚美耳康科技等特殊目的载体获得北京马坡科技园一期完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及北京马坡科技园一期完全的控制权和处置权。本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行北京马坡科技园一期运营管理职责，同时，基金管理人拟委托联东金园作为外部管理机构负责北京马坡科技园一期的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。具体安排请见本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”之“三、项目公司层面治理安排”。

### 3、北京京燕奥得赛化学有限公司

#### （1）京燕奥得赛的基本情况

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，京燕奥得赛作为持有北京房山奥得赛产业园完全所有权的载体，为依法设立并合法存续的有限责任公司（法人独资），已完成工商注册登记，京燕奥得赛基本信息如下表所示：

**表【3-2-2-3】京燕奥得赛基本信息**

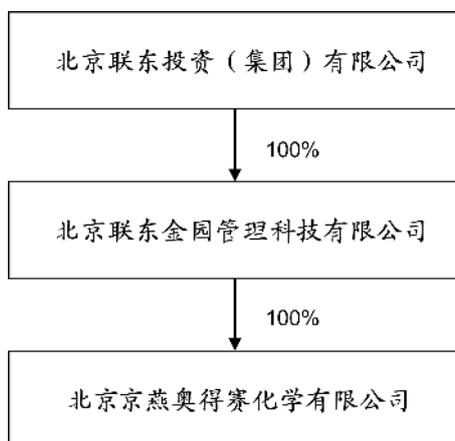
公司名称	北京京燕奥得赛化学有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110304055611765W
成立日期	2012年9月29日
法定代表人	李立华

注册资本	12,000 万元人民币
实缴资本	12,000 万元人民币
注册地址	北京市房山区燕山岗南路东一巷 6 号 C-218
经营范围	一般项目：工程和技术研究和试验发展；医学研究和试验发展；化工产品生产（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
经营期限	2012 年 9 月 29 日至长期

## （2）京燕奥得赛股权结构及股东出资情况

本基金通过资产支持专项计划受让京燕奥得赛股权前，京燕奥得赛由联东金园全资持有。具体持股情况如下图所示：

图【3-2-2-3】本基金首次发售前京燕奥得赛股权结构图



经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，京燕奥得赛股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。

## （3）京燕奥得赛历史沿革

### 1) 设立情况

京燕奥得赛成立于 2012 年 9 月 29 日，注册资本 100 万元，由北京奥得赛化学有限公司（曾用名：北京奥得赛化学股份有限公司，以下简称“奥得赛化学”）以货币方式出

资设立。就此，北京市工商行政管理局于 2012 年 9 月 29 日向京燕奥得赛核发了《企业法人营业执照》。

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，京燕奥得赛为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，京燕奥得赛的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

## 2) 重大股权变动

根据联东金园说明并经核查，京燕奥得赛自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

### 1. 2017 年 11 月，股权转让

2017 年 11 月 6 日，奥得赛化学与联东金泰签订《转让协议》，约定奥得赛化学将其持有的京燕奥得赛 100% 股权（对应出资额 100 万元）转让给联东金泰。本次股权转让完成后，京燕奥得赛的股东变更为联东金泰。就此，北京市工商行政管理局于 2017 年 11 月 6 日向京燕奥得赛核发了《营业执照》。

### 2. 2018 年 6 月，增资

2018 年 6 月 6 日，京燕奥得赛的注册资本由 100 万元增加至 12,000 万元，由联东金泰以货币方式增资 11,900 万元。本次增资完成后，联东金泰持有京燕奥得赛 100% 股权（对应出资额 12,000 万元）。就此，北京市工商行政管理局于 2018 年 6 月 6 日向京燕奥得赛核发了《营业执照》。

### 3. 2022 年 12 月，股权转让

2022 年 12 月 26 日，联东金泰与联东金园签订《转让协议》，约定联东金泰将其持有的京燕奥得赛 100% 股权（对应出资额 12,000 万元）转让给联东金园。本次股权转让完成后，京燕奥得赛的股东变更为联东金园。就此，北京市房山区燕山市场监督管理局于 2022 年 12 月 26 日向京燕奥得赛核发了《营业执照》。

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，京燕奥得赛上述股权变动符合当时适用的《公司法》的规定；除上述增资事项外，京燕奥得赛自设立以来至本招募说明书出具日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换北京房山奥得赛产业园的情况。

## (4) 其他事项

## 1) 京燕奥得赛治理结构与组织架构

### 1. 组织架构

根据《北京京燕奥得赛化学有限公司章程》，京燕奥得赛不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生，执行董事任期3年，任期届满，可连选连任；京燕奥得赛不设监事会，设监事1人，由股东委派产生，监事的任期每届三年，任期届满，可连选连任；公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘，经理对执行董事负责。

### 2. 治理结构

根据《北京京燕奥得赛化学有限公司章程》，京燕奥得赛设立了包括执行董事、监事和经理在内的健全有效的法人治理结构。其中，执行董事对公司股东负责；监事对公司财务等实施监督，对股东负责。经理对执行董事负责。

#### A. 股东

股东行使下列职权：

- ① 决定公司的经营方针和投资计划；
- ② 选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- ③ 审议批准执行董事的报告；
- ④ 审议批准监事的报告；
- ⑤ 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- ⑥ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- ⑦ 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- ⑧ 对发行公司债券作出决定；
- ⑨ 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- ⑩ 修改公司章程。

#### B. 执行董事

执行董事行使下列职权：

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

#### C.经理

经理行使下列职权：

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

#### D.监事

监事行使下列职权：

① 检查公司财务；

② 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

④ 向股东提出提案；

⑤ 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

## 2) 北京房山奥得赛产业园的权属情况

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，截至本招募说明书出具日，京燕奥得赛合法持有北京房山奥得赛产业园，拥有北京房山奥得赛产业园的不动产权属证书；京燕奥得赛独立拥有北京房山奥得赛产业园的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租北京房山奥得赛产业园。

## 3) 京燕奥得赛经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心北京分中心于 2024 年 5 月 31 日出具的京燕奥得赛的《企业信用报告》（自主查询版），京燕奥得赛不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至 2024 年 5 月 21 日，在前述网站公布的信息中，京燕奥得赛在报告期内不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证券监督管理委员会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局（网址：<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、国家市场监督管理总局门户网

站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<https://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（网址：<https://www.mps.gov.cn/>）、国家税务总局网站（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局北京市税务局网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104629/shouye\\_fs.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104629/shouye_fs.shtml)）、国家税务总局北京市顺义区网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104678/shouye\\_sy.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104678/shouye_sy.shtml)）、北京市应急管理局网站（网址：<http://yjglj.beijing.gov.cn/>）、北京市生态环境局网站（网址：<http://sthjj.beijing.gov.cn/>）、北京市规划和自然资源委员会网站（网址：<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会北京监管局网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/beijing/>）、北京市市场监督管理局网站（网址：<http://scjgj.beijing.gov.cn/>）、北京市发展和改革委员会网站（网址：<http://fgw.beijing.gov.cn/>）、北京市财政局网站（网址：<http://czj.beijing.gov.cn/>）、北京市住房和城乡建设委员会网站（网址：<http://zjw.beijing.gov.cn/>）、北京市公安局网站（网址：<http://gaj.beijing.gov.cn/>）、房山区人民政府网站（网址：<http://www.bjfsh.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、信用中国（北京）网站（网址：<http://creditbj.jxj.beijing.gov.cn/credit-portal/>）、信用中国（北京房山）网站（网址：<https://credit.bjfsh.gov.cn/xyfs/>）、信用能源网站（网址：<http://xyyny.nea.gov.cn/main>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：<http://www.ccg.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、中国裁判文书网（网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>）和国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn>），截至 2024 年 5 月 21 日，在前述网站公布的信息中，京燕奥得赛在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据联东金园说明并经核查，在报告期内，京燕奥得赛不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；京燕奥得赛的经营业务为将北京房山奥得赛产业园对外出租，京燕奥得赛的前述经营业务符合中国法律的规定。

#### 4) 京燕奥得赛股权转让行为的合法性

京燕奥得赛、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）已签署《京燕奥得赛股

权转让协议》，约定联东金园根据《京燕奥得赛股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的京燕奥得赛 100%股权转让予中金公司（代表专项计划的利益）。

① 项目公司股权转让限制及对应措施

详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“五、基础设施项目合规情况”之“（四）基础设施项目转让合法性”。

②项目公司及其股东需履行的内部授权

详见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”之“二、基金拟持有特殊目的载体情况”之“（二）项目公司概况”之“1、北京恒星意达科技有限公司”之“（4）其他事项”之“4）恒星意达股权转让行为的合法性”。

经审阅《京燕奥得赛股权转让协议》，《京燕奥得赛股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，联东金园已就签署《京燕奥得赛股权转让协议》取得了所需的内部授权及有关主管部门的无异议函，前述《京燕奥得赛股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

## 5) 京燕奥得赛的运营管理安排

截至本招募说明书出具日，京燕奥得赛主要由联东金园进行统筹管理。

本基金首次发售后，本基金将通过持有资产支持证券和京燕奥得赛等特殊目的载体获得北京房山奥得赛产业园完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及北京房山奥得赛产业园完全的控制权和处置权。本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行北京房山奥得赛产业园运营管理职责，同时，基金管理人拟委托联东金园作为外部管理机构负责北京房山奥得赛产业园的部分运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。具体安排请见本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”之“三、项目公司层面治理安排”。

## 第四部分 基础设施基金治理

基础设施基金采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构。基金管理人(代表基金的利益)通过资产支持证券和项目公司取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

基金层面,通过基金合同约定基金份额持有人大会的决策权限与议事规则、基金合同当事人的权利义务。此外,基金管理人内部设立创新投资部负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等;设立基础设施基金投资决策委员会(以下简称“REITs 投委会”)负责对基础设施基金重大事项的审批决策;设立中金联东科技创新产业园基金运营咨询委员会(以下简称“运营咨询委员会”或“委员会”)负责为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议,以作为基金管理人的决策参考。

专项计划层面,在基金管理人(代表基金的利益)作为单一基础设施资产支持证券持有人期间内,计划管理人根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人(代表基金的利益)事先作出的专项计划直接决议或其他书面形式的指示,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。

基金各层级治理安排具体如下:

### 一、基金层面治理安排

#### (一) 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。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。

基金成立后,经代表基金份额 10%以上(含 10%)的基金份额持有人或基金管理人提请,经基金份额持有人大会决策可设立日常机构,相关设立方案以届时持有人大会决议及有效的法律法规为准。

根据《基金法》第 48 条,基金份额持有人大会日常机构可行使的职权如下:

- (1) 召集基金份额持有人大会;

- (2) 提请更换基金管理人、基金托管人；
- (3) 监督基金管理人的投资运作、基金托管人的托管活动；
- (4) 提请调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- (5) 基金合同约定的其他职权。

## 1、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) 提前终止基金合同或延长基金合同存续期限（包括在基础设施项目权属期限延长的情形下，相应延长基金合同期限）；
- 2) 更换基金管理人；
- 3) 更换基金托管人；
- 4) 解聘（除法定解聘情形外）、更换外部管理机构；
- 5) 转换基金运作方式；
- 6) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- 7) 变更基金类别；
- 8) 本基金与其他基金的合并；
- 9) 变更基金投资目标、范围或策略；
- 10) 变更基金份额持有人大会程序；
- 11) 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；
- 12) 单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；
- 13) 提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市

或因本基金连续 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；

- 14) 决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）超过基金净资产 20%的基础设施项目购入或出售；
- 15) 决定基金扩募；
- 16) 本基金成立后发生金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易；
- 17) 对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于决定基础设施资产根据国家或当地有权机构出台的相关鼓励或倡导性规定、政策减免租金等情形，但基金合同另有约定的除外）；
- 18) 决定修改基金合同的重要内容；
- 19) 法律法规、基金合同或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

（2）在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，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的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用收取；
- 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) 因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关规则发生变动而应当对基金合同进行修改；
- 4) 基金推出新业务或服务；
- 5) 发生基金合同约定的法定情形，基金管理人解聘外部管理机构；
- 6) 对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化；

- 7) 本基金进行基金份额折算；
- 8) 基金管理人在对基金合同无其他实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司；
- 9) 国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但原始权益人或其指定第三方通过协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿、补贴，或者原始权益人或其指定第三方直接对项目公司予以补偿，或者基金管理人、外部管理机构通过减免管理费等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当前收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；
- 10) 按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

## 2、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。

## 3、会议召集人及召集方式

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

(2) 基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

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

(4) 代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金

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

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

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

#### **4、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式**

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 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) 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；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式；

8) 召集人需要通知的其他事项。

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

(3) 如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对书面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、基金份额持有人出席会议的方式

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

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

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。

### (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。

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)到指定地点对书面表决意见及/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书面表决意见及/或网络投票; 基金托管人或基金管理人经通知不参加收取书面表决意见及/或网络投票的, 不影响表决效力;

3) 本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/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); 若本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/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书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票;

4) 上述第 3) 项中直接出具书面表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具书面表决意见/进行网络投票的代理人, 同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面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书符合法律法规、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) 在法律法规和监管机关允许的情况下, 本基金的基金份额持有人大会亦可采用电话等其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开基金份额持有人大会, 会议程序比照现场开会、通讯方式开会的程序进行。

(4) 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、电话、短信或其他方式, 具体方式在会议通知中列明。

## 6、议事内容与程序

### (1) 议事内容及提案权

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

### (2) 议事程序

#### 1) 现场开会

在现场开会的方式下, 首先由大会主持人按照下列第 8 条规定程序确定和公布监票人, 然后由大会主持人宣读提案, 经讨论后进行表决, 并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表, 在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下, 由基金托管人授权其出席会议的代表主持; 如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会, 则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50% 以上 (含 50%) 选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理

人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

## 2) 通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

(2) 特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

- 1) 转换基金运作方式；
- 2) 更换基金管理人或者基金托管人；
- 3) 提前终止基金合同；
- 4) 本基金与其他基金合并；

- 5) 对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整;
- 6) 连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50% 及以上的基础设施项目购入或出售;
- 7) 连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50% 及以上的扩募;
- 8) 本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20% 及以上的关联交易;
- 9) 本基金运作期间内由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形,拟执行减免租金政策的,但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司未因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的除外。

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基金份额持有人所代表的基金份额总数。

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

## 8、计票

### (1) 现场开会

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

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

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

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

## **(2) 通讯开会**

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。

## **9、生效与公告**

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内在规定媒介上公告。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。基金份额持有人会议的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，上述法律意见应与基金份额持有人大会决议一并披露。召开基金份额持有人大会的，信息披露义务机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

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

人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

## 10、其他说明

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。

### （二）基金管理人的权利与义务

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

- （1）依法募集资金；
- （2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；
- （3）按照有关规定运营管理基础设施项目；
- （4）依照基金合同收取基金管理人的管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；
- （5）发行和销售基金份额；
- （6）按照规定召集基金份额持有人大会；
- （7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；
- （8）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；
- （9）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；
- （10）依据基金合同及有关法律、法规规定决定基金收益的分配方案；
- （11）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；
- （12）依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括

但不限于：

1) 基础设施资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容；

2) 项目公司股东享有的权利；

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

(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、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

(16) 选择外部管理机构，并依据基金合同解聘、更换外部管理机构；

(17) 委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，派员负责基础设施项目财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况；

(18) 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、议事规则等详见本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”之“一、基金层面治理安排”的“（三）基金管理人基础设施基金治理机制”部分的内容；

(19) 行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所有关规则未明确行使主体的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20% 及以下的基础设施项目购入或出售事项（不含扩募）、决定基础设施基金直接或间接对外借入款项、决定本基金成立后金额不超过本基金净资产 5% 的关联交易（连续 12 个月内累计发生金额）等；

(20) 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、非交易过户等业务相关规则；

(21) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

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

(1) 制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

(2) 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等；

(3) 办理基金备案手续；

(4) 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；

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

(6) 按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，也可根据《基础设施基金指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

(7) 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；

(8) 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；

(9) 依法接受基金托管人的监督；

(10) 按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表；

(11) 编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

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

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

外；

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

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

(16) 按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，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；

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

(18) 组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

(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规定履行义务，如认为基金托管人违反基金合同及有关法律的规定，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；

(22) 基金在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

(23) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(24) 建立并保存基金份额持有人名册；

(25) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

### (三) 基金管理人基础设施基金治理机制

基金管理人设立创新投资部负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等，并设立 REITs 投委会负责对基础设施基金重大事项的审批决策。考虑到基础设施基金的产品创新性及产业园类资产运营管理的特殊性，为更好地维护本基金基金份额持有人合法权益，更专业化开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立运营咨询委员会，引入具备产业园行业投资或运营管理经验的资深人士，及具备相关审计、法律、评估等专业能力的人士，为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议，以作为基金管理人的决策参考。

#### 1、REITs 投委会

REITs 投委会负责基础设施基金以下重大事项的审批决策：

- (1) 审批项目立项申请；
- (2) 审定项目注册申报方案；
- (3) 决定选聘财务顾问（如需）、评估机构、律师事务所、会计师事务所、技术及商业尽调机构等中介机构；
- (4) 决定选聘、续聘、解聘和更换外部管理机构；
- (5) 决定选聘、更换托管机构；
- (6) 审批基础设施项目购入和出售；
- (7) 审批基金关联交易；
- (8) 审批基金对外借款；
- (9) 审批项目公司股东权利行使的相关事项；
- (10) 审定基金管理人召开基金份额持有人大会需披露的相关文件；
- (11) 审批重大协议的签署，包括但不限于：运营管理服务协议、基金托管协议、资金监管协议、对外借款协议、大额工程改造合同等；
- (12) 审批项目运营过程中重大事项，包括但不限于基金可供分配收益以及收益分

配安排、基金年度经营预算、金额占基金净资产 10%及以上的交易、估值发生重大调整、导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项；

(13) 除投资基础设施资产支持证券外，按规定审批其余基金资产投资决策；

(14) 审阅基础设施基金定期报告；

(15) 其他需经 REITs 投委会审议的与基础设施基金相关的重大事项。

根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，以上事项属于基金管理人董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

REITs 投委会由基金管理人相关高级管理人员、REITs 业务核心骨干等人员组成，REITs 投委会人员构成详见本招募说明书第五部分“基金管理人”。

REITs 投委会设主席一名，负责召集和主持会议。

REITs 投委会分为定期会议和临时会议，定期会议原则上每季度召开一次，临时会议由 REITs 投委会委员在认为有必要的情况下提议，经 REITs 投委会主席批准召开。

REITs 投委会会议应由全体委员的 2/3 以上（含本数）出席且 REITs 投委会主席出席时方可举行。会议由主席负责召集和主持，主席因故缺席时由其指定人员负责召集并主持。

每一委员拥有一票表决权，对会议做出的决议或提议，需经与会委员的过半数通过方为有效。当赞成与反对票数相等时，由 REITs 投委会主席或其授权执行主席作出最终裁决。

## 2、运营咨询委员会

运营咨询委员会提供专业意见的事项包括但不限于：

(1) 基础设施项目购入和出售方案；

(2) 基金或项目公司对外借款；

(3) 外部管理机构代表/协助项目公司签署并执行基础设施项目运营的关联交易协议；

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

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

(6) 基金份额持有人就上述事项提请基金管理人召开基金份额持有人大会；

(7) 基础设施项目经营情况分析、后续经营建议以及信息披露内容；

(8) REITs 投委会认为其他需经运营咨询委员会提供专业意见的与本基金相关的重大事项。

运营咨询委员会由基金管理人指定的资深 REITs 业务人员、原始权益人提名并经基金管理人同意聘请的具备产业园项目投资、运营管理经验的资深人士，以及基金管理人聘请的具备相关审计、法律、评估等专业能力的人士组成。前述经原始权益人提名的委员不得在本基金所涉项目公司任职或领薪，且人数不超过运营咨询委员会委员总数的 50%。运营咨询委员会委员的任免由基金管理人 REITs 投委会决定。

运营咨询委员会执行主席由基金管理人 REITs 投委会指定。执行主席负责召集和主持会议，并应妥善存档保管会议纪要与会议意见等资料。

如发生以上第（1）至（8）项所列事项，基金管理人创新投资部需根据讨论议题制作书面报告，提请运营咨询委员会发表专业意见。运营咨询委员会收到创新投资部的申请后，由召集人召集会议。

会议应由全体委员的 2/3 以上（含本数）出席时方可举行，出席委员应就会议议题发表同意或反对意见，并具体说明理由。会议结果将以书面形式形成运营咨询委员会意见。该意见将作为基金管理人 REITs 投委会的决策参考。

如因同一事项召集运营咨询委员会会议连续两次出席人数未达召开条件的，为确保工作正常推进，基金管理人创新投资部应直接提请 REITs 投委会决议。

REITs 投委会有权根据业务需求及管理需要适时调整运营咨询委员会议事规则。

#### （四）基金托管人的权利与义务

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

- （1）自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产；
- （2）依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；
- （3）监督基金管理人对本基金的投资运作；
- （4）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；
- （5）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；
- （6）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；
- （7）提议召开或召集基金份额持有人大会；
- （8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；
- （9）基金托管人在有权根据实际情况并在符合相关法律法规要求的前提下，将基金合同项下部分或全部运营事项（包括但不限于资产保管、账户管理、资金划转、会计核算、投资监督、托管报告等）交由交通银行股份有限公司其他分支机构处理；
- （10）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

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

- （1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；
- （2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

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

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

(5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

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

(7) 确保基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向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；

(8) 监督、复核基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人违反基金合同及相关法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

(9) 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收益分配、信息披露等；

(10) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

(11) 监督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；

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

(13) 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值；

(14) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(15) 对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金

管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

(16) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

(17) 从基金管理人或其委托的登记机构处接收并保存基金份额持有人名册；

(18) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

(19) 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款项；

(20) 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；

(21) 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；

(22) 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；

(23) 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；

(24) 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；

(25) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(26) 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、专项计划层面治理安排

### (一) 资产支持专项计划持有人职权及行权安排

#### 1、基础设施资产支持证券持有人的权利

(1) 专项计划的基础设施资产支持证券持有人有权按照《专项计划标准条款》的约定，取得专项计划利益。

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

(3) 专项计划的基础设施资产支持证券持有人有权按照《专项计划标准条款》第十三条的约定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

(4) 专项计划基础设施资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人、计划托管人故意或重大过失而受到损害的，有权按照《专项计划标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿。

(5) 基础设施资产支持证券持有人享有按照《专项计划标准条款》第十四条的约定召集或出席基础设施资产支持证券持有人会议并行使表决权、或根据《专项计划标准条款》第 14.2 条的约定作出专项计划直接决议或以其他书面形式向计划管理人发出指示等权利。

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

(7) 在上交所相关规则许可的范围内，基础设施资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处置基础设施资产支持证券，且有权根据上交所的相关规则通过回购进行融资。

## **2、基础设施资产支持证券持有人的义务**

(1) 专项计划的基础设施资产支持证券持有人应根据《专项计划认购协议》及《专项计划标准条款》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

(2) 专项计划的基础设施资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

(3) 基础设施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，基础设施资产支持证券持有人不得要求专项计划回购其取得或受让的基础设施资产支持证券。

(5) 基础设施资产支持证券持有人应认可及履行专项计划文件约定的其作为认购人和基础设施资产支持证券持有人的相关义务，并承担相关的责任和费用。

### 3、基金管理人（代表基金的利益）作为资产支持证券单一持有人的行权安排

基金管理人（代表基金的利益）作为单一基础设施资产支持证券持有人有权以书面的形式直接作出基础设施资产支持证券持有人决议（即专项计划直接决议），而无须另行召集、通知或召开基础设施资产支持证券持有人会议。单一基础设施资产支持证券持有人作出专项计划直接决议的，应当以传真、电子邮件、派员直接送达或速递服务公司递交的方式，将专项计划直接决议送达计划管理人。为免疑问，基金管理人（代表基金的利益）在作为专项计划单一基础设施资产支持证券持有人的期间内，是由基金管理人以书面的形式作出专项计划直接决议。

为免疑问，单一基础设施资产支持证券持有人有权以专项计划直接决议或以其他书面形式向计划管理人发送指示，以专项计划直接决议或其他书面形式向计划管理人发送指示不以计划管理人以书面形式向其发出问询通知（下称“问询通知”）为前提，专项计划直接决议或其他书面形式的指示事项也不限于《专项计划标准条款》第 14.1.3 条约定事项。

如出现下列情形之一的，如单一基础设施资产支持证券持有人未向计划管理人发出专项计划直接决议或其他书面指示的，计划管理人应当以书面形式向单一基础设施资产支持证券持有人发出问询通知，问询关于相关事项的决议意见；该单一基础设施资产支持证券持有人应当在收到问询通知后 5 个工作日内，根据《专项计划标准条款》第 14.2.1 条的约定作出专项计划直接决议或以其他书面形式作出指示并送达计划管理人：

- （1）发生《专项计划标准条款》第 5.5 条约定的情形时；
- （2）计划管理人需要根据《股东借款合同》、《债权债务确认协议》的约定履行债权人权利及/或职责的情形时；
- （3）发生《专项计划标准条款》第 14.1.3 条约定的事项；或者
- （4）计划管理人认为需要由单一基础设施资产支持证券持有人作出专项计划直接决议或其他书面形式的指示的其他事项。

## （二）计划管理人的职权

### 1、计划管理人的权利

（1）计划管理人有权根据《专项计划标准条款》及《专项计划认购协议》的约定将专项计划发行收入用于支付专项计划费用、支付项目公司股权转让价款、向项目公司发放股东借款、进行合格投资，并按照专项计划文件的约定管理专项计划资产、分配专项计划利益。

（2）计划管理人有权收取管理费。

（3）计划管理人有权根据合格的专项计划决定或基金管理人（代表基金的利益）以书面形式发出的指示对计划管理人参与签署的除资产管理合同之外的其他专项计划文件（包括但不限于《专项计划托管协议》《股东借款合同》《债权债务确认协议》和《股权转让协议》等）项下安排与其他相关各方进行接洽、协商及谈判，并有权在经基金管理人（代表基金的利益）事先书面同意的前提下根据协商及谈判结果对该等专项计划文件进行解释、修改、补充或删减。

（4）计划管理人有权根据《专项计划标准条款》第十八条的约定终止专项计划的运作。

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

（6）计划管理人有权根据《专项计划标准条款》的约定召集基础设施资产支持证券持有人会议，或提请基础设施资产支持证券单一持有人就特定事项作出专项计划直接决议或其他书面指示。

（7）当专项计划资产或基础设施资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，计划管理人有权代表专项计划依法向相关责任方追究法律责任。

### 2、计划管理人的义务

（1）计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《专项计划认购协议》及《专项计划标准条款》的约定为基础设施资产支持证券持有人提供服务。

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

(3) 计划管理人应根据《管理规定》的规定以及《专项计划标准条款》的约定，将专项计划发行收入投资于基础资产。

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

(5) 计划管理人应按基金管理人（代表基金的利益）作出的专项计划直接决议或以其他书面形式作出的指示的要求，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。

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

(7) 计划管理人应按照《专项计划标准条款》第十二条的约定向基础设施资产支持证券持有人分配专项计划利益。

(8) 计划管理人应按照《管理规定》及《专项计划标准条款》的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

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

(10) 计划管理人因自身的故意或重大过失造成专项计划资产损失的，应依法向基础设施资产支持证券持有人承担赔偿责任。

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

(12) 计划管理人应监督计划托管人及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代基础设施资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

(13) 基础设施资产支持证券持有人会议表决通过的生效决议及/或基础设施资产支持证券单一持有人作出的专项计划直接决议对其具有法律约束力, 计划管理人应根据上述生效决议履行管理职责。

(14) 计划管理人应当根据《资产证券化业务规定》及上交所对于资产支持证券存续期信用风险管理的相关规定, 建立资产支持证券存续期信用风险管理的制度并履行相应的信用风险管理职责。

### (三) 计划托管人的职权

#### 1、计划托管人的权利

(1) 计划托管人有权依据《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定, 保管专项计划的现金资产。

(2) 计划托管人有权按照《专项计划托管协议》第十四条的约定收取专项计划的托管费。

(3) 计划托管人发现计划管理人的划款指令违反法律、行政法规、《管理规定》《专项计划托管协议》约定的, 有权拒绝执行, 并要求其改正; 发现计划管理人出具的《收益分配报告》中内容违反《专项计划托管协议》约定, 有权要求其改正, 并拒绝执行收益分配方案; 计划管理人未能改正的, 计划托管人应当拒绝执行, 并应及时向中国基金业协会报告, 同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失, 计划托管人不承担责任(但计划托管人有过错的除外)。

(4) 因计划管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时, 计划托管人有权向计划管理人进行追偿, 追偿所得应归入专项计划资产。

(5) 中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他权利。

#### 2、计划托管人的义务

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

产，以及处于计划托管人实际控制之外的财产不承担保管责任。

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

(3) 计划托管人发现计划管理人的划款指令违反《管理规定》有关规定或者《专项计划托管协议》约定的，如该资金划拨指令未被执行，则应不予执行并立即通知计划管理人限期改正；计划管理人未能改正的，计划托管人应当拒绝执行，并向中国基金业协会、对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构报告。如果该资金划拨指令已经被执行，则应以书面形式通知计划管理人限期改正，并向中国基金业协会、对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构报告。

(4) 专项计划账户收到项目公司支付的当期股东债权应付利息及/或本金、项目公司支付当期股东利润后，计划托管人根据《专项计划托管协议》的约定，对专项计划账户进行核算，并按照相关格式要求向计划管理人提交《专项计划账户核算报告》。

(5) 计划托管人应按《专项计划托管协议》第 11.2 款的约定制作并按时向计划管理人提供有关计划托管人履行《专项计划托管协议》项下义务的专项计划托管报告（包括《当期专项计划托管报告》和《年度专项计划托管报告》）。

(6) 专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，计划托管人应在知道该临时事项发生之日起 1 个工作日内以邮寄、电子邮件或传真的方式通知计划管理人：

- i. 发生计划托管人解任事件；
- ii. 计划托管人的法定名称、营业场所等工商登记事项发生变更；
- iii. 计划托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；
- iv. 计划托管人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；
- v. 计划托管人总行的信用等级发生调整，影响基础设施资产支持证券持有人的利益；
- vi. 其他中国法律及监管要求规定的情形。

(7) 计划托管人应妥善保存与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的交易记录、会计账册等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

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

(9) 计划托管人因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生相关损失的，计划托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的直接经济损失负赔偿责任。除此之外，计划托管人对因正确执行计划管理人的合法指令而对专项计划造成的损失不承担赔偿责任。

(10) 计划托管人应严格遵守《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第4号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的相关规定，在资产支持证券存续期履职过程中履行计划托管人职责。

(11) 中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他义务。

### 三、项目公司层面治理安排

#### (一) 项目公司的股东权责安排

在基金管理人（代表基金的利益）作为唯一资产支持证券持有人的期间内，计划管理人应根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责，包括但不限于以下事项：

- 1、决定项目公司股权的处分，或在项目公司股权上设定任何其他权益负担；
- 2、受制于项目公司章程的规定，行使项目公司的股东权利；
- 3、在项目公司更换董事/监事的情形下，根据项目公司的章程任命项目公司董事及监事；
- 4、以项目公司股东的身份签署所有相关文件（如需要）。

## （二）项目公司的组织架构及人员安排

项目公司纳入本基金后，基金管理人（代表基金的利益）通过资产支持证券和项目公司取得基础设施项目完全所有权或经营权利，有权就项目公司主要人员的安排作出决定或组织市场化招聘，并对项目公司开展审计，项目公司应给予所有必要之配合。

本基金发行前，项目公司现有人员拟剥离至外部管理机构联东金园，项目公司与已签署劳动合同的既有员工解除劳动关系。项目公司在满足业务实际需求的前提下，总体上应以精简、高效的原则配置人员，不设董事会，公司法定代表人由执行董事担任。项目公司法定代表人、执行董事、监事、财务负责人均应由基金管理人指定人员担任。

## （三）项目公司的日常管理

项目公司的运营管理安排，详见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”。

## 第五部分 基金管理人

### 一、基金管理人概况

#### (一) 基本情况

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦B座43层

法定代表人：李金泽

设立日期：2014年2月10日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]97号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币6亿元

存续期限：持续经营

联系人：张显

联系电话：010-63211122

公司的股权结构如下：

表【5-1-1-1】基金管理人股权结构

股东名称	持股比例
中国国际金融股份有限公司	100%

#### (二) 基础设施项目投资管理部门概况

根据《基础设施基金指引》要求，中金基金经董事会决议设立创新投资部作为公司一级部门，负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等。具体职责包括：

- 1、建立健全基础设施基金项目投资及运营管理相关制度；
- 2、组织基础设施基金方案研究与设计、尽职调查、产品申报等工作；
- 3、制定并执行基础设施基金投资管理目标、策略；
- 4、组织完成基础设施基金相关底层资产运营管理工作。

中金基金创新投资部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验。

## 二、主要人员情况

### （一）基金管理人董事会成员

李金泽先生，董事长，法学博士，国际金融博士后。历任中国工商银行股份有限公司法律事务部副处长、处长、副总经理；中国工商银行股份有限公司山西省分行党委委员、副行长；中国工商银行股份有限公司法律事务部（消费者权益保护办公室）副总经理（副主任）、国际业务部副总经理；中国民生银行股份有限公司新加坡分行筹备组负责人；民生商银国际控股有限公司首席执行官兼民银资本控股有限公司董事会主席。现任中国国际金融股份有限公司特殊资产部部门负责人。

徐翌成先生，董事，金融学硕士。历任中国国际金融股份有限公司投资银行部收购兼并和财务顾问组负责人、总裁助理、战略发展部负责人、董事会秘书、综合办公室负责人、资产管理板块负责人。现任中国国际金融股份有限公司管理委员会成员、首席财务官（代为履行）；中国国际金融香港资产管理有限公司董事。

严格先生，董事，管理学学士。历任中国国际金融股份有限公司财务部副总经理、执行总经理；中金佳成投资管理有限公司执行总经理；中金资本运营有限公司执行总经理。现任中国国际金融股份有限公司资产托管部负责人、董事总经理； Krane Funds Advisors LLC 董事等。

宗喆先生，董事，高级经济师，工商管理硕士。历任中国工商银行股份有限公司山东省分行、总行经理、高级经理、副处长；银华长安资本管理（北京）有限公司（原银

华财富资本管理（北京）有限公司）董事总经理；中加基金管理有限公司副总经理、总经理。现任中金基金管理有限公司总经理、财务负责人、上海分公司负责人。

李耀光先生，董事，经济学硕士。历任中国农业银行股份有限公司托管业务部经理，中信证券股份有限公司资产管理部高级经理，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（现“摩根士丹利证券（中国）有限公司”）固定收益部经理和副总裁、全球资本市场部副总裁和执行董事，渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部总经理、金融市场部总经理（兼）、不动产投资管理部总经理（兼）、公司副总经理。现任中金基金管理有限公司副总经理、深圳分公司负责人、基金经理。

冒大卫先生，独立董事，哲学博士。历任北京大学光华管理学院团委书记、党委副书记、党委书记，北京大学医学部副主任、财务部部长，北京大学副总会计师等职务。现任北京神州泰岳软件股份有限公司董事长、总裁；鼎富智能科技有限公司董事长；北京神州泰岳智能数据技术有限公司董事；北京新媒传信科技有限公司执行董事；北京泰岳天成科技有限公司执行董事；北京壳木软件有限责任公司执行董事；安徽臻富智能科技有限公司执行董事兼总经理、财务负责人；北京启天同信科技有限公司董事；北京科兴生物制品有限公司董事；东莞市星辰信息技术有限公司监事等。

杨毓莹女士，独立董事，工商管理硕士。历任毕马威华振会计师事务所审计部经理；中国国际金融股份有限公司董事总经理、人力资源部负责人。现任北京和旭养老服务有限公司董事、经理；北京和颐居民服务中心（有限合伙）执行事务合伙人；合富（中国）医疗科技股份有限公司董事。

庞铁先生，独立董事，高级管理人員工商管理硕士。历任中国人民大学第一分校教师；国家经济委员会经济法规局科长；国家经济体制改革委员会生产司、国务院经济体制改革办公室产业司处长；中国电信股份有限公司董事会办公室主任。

## （二）基金管理人监事

白娜女士，管理学硕士。历任航天信息股份有限公司审计部审计员；长盛基金管理有限公司基金会计；中国国际金融股份有限公司资产管理部高级经理。现任中金基金管理有限公司基金运营部负责人。

### （三）基金管理人高级管理人员

宗喆先生，总经理、财务负责人。简历同上。

李耀光先生，副总经理。简历同上。

席晓峰先生，工学硕士。历任华夏证券研究所金融工程分析师，上投摩根基金管理有限公司风险管理部风险经理，国泰基金管理有限公司稽核监察部总监助理，中国国际金融股份有限公司资产管理部副总经理，华泰证券（上海）资产管理有限公司合规风控部负责人、合规总监、首席风险官、督察长、副总经理，中金基金管理有限公司副总经理。现任中金基金管理有限公司督察长。

夏静女士，理学硕士。历任普华永道（深圳）咨询有限公司北京分公司风险管理及内部控制服务部经理，中国国际金融股份有限公司公司稽核部高级经理；中金基金管理有限公司风险管理部负责人。现任中金基金管理有限公司首席信息官。

### （四）拟任基金经理

尚元先生，理学硕士。历任平安不动产有限公司南京分公司开发助理投资经理、金融产品副经理，安石筑信（上海）建设管理有限公司投资部投资经理，首誉光控资产管理有限公司不动产及基础设施投资事业部投资经理。现任中金基金管理有限公司创新投资部高级经理。尚元先生具备 5 年以上基础设施项目投资或运营管理经验。

吴亚琼女士，管理学硕士，CPA。历任中车建设工程有限公司物资部采购主管、城轨运营部高级主管；神州高铁技术股份有限公司 PPP 事业部项目经理；北京明树数据科技有限公司常务副总经理助理。现任中金基金管理有限公司创新投资部高级经理。吴亚琼女士具备 5 年以上基础设施项目投资或运营管理经验。

马牧野先生，理学硕士。历任华润置地（北京）股份有限公司运营主管和运营经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部经理。马牧野先生具备 5 年以上基础设施项目投资或运营管理经验。

以上人员符合《基础设施基金指引》《证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则》规定的基础设施 REITs 基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。

### （五）3 名以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员情况

本基金基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员为尚元先生、吴亚琼女士和马牧野先生，具体简历详见本节“（四）拟任基金经理”。

### （六）基金管理人不动产研究经验及同类产品或业务的说明

中金基金设有专门的投资研究部门，研究团队中包括具备丰富不动产/基础设施经验的研究人员，覆盖房地产、物流、清洁能源、机场、交通运输等基础设施领域。

中金基金设有开展基础设施基金业务的专门部门创新投资部，团队成员具备丰富的基础设施投资管理及运营管理经验。截至本招募说明书出具日，中金基金共管理 6 只基础设施基金，相关产品运作平稳，不存在重大未决风险事项。

### （七）基础设施基金投资决策委员会成员

中金基金设立 REITs 投委会负责对基础设施基金重大事项的审批。根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，属于公司董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

中金基金管理有限公司 REITs 投委会成员包括：

李耀光先生，经济学硕士，CFA，CPA。简历同上。

夏静女士，理学硕士。简历同上。

闫雯雯女士，管理学硕士，历任泰康资产管理有限责任公司国际投资部信用研究员、信用评估部信用研究员。现任中金基金管理有限公司固定收益部执行总经理。

杨海燕女士，法学硕士，历任北京市第二中级人民法院代理审判员、国金基金管理有限公司合规风控部副总经理。现任中金基金管理有限公司监察稽核部负责人。

张佳倩女士，经济学硕士，历任东方基金管理有限责任公司监察稽核部、风险管理部风险管理专员；中金基金管理有限公司风险管理部高级经理、副总经理。现任中金基金管理有限公司风险管理部执行负责人。

刘立宇先生，工学硕士，CFA。历任中投发展有限责任公司产品管理部工程管理专

员、战略投资部高级分析师、投资主管；西安嘉仁投资管理有限公司投资部投资经理、高级投资经理；天津磐茂企业管理合伙企业（有限合伙）不动产投资部投资经理、投资副总裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部执行总经理。

郭瑜女士，工商管理硕士。历任毕马威华振会计师事务所（上海分所）审计员；安博（中国）管理有限公司高级会计；上海城市地产投资控股有限公司高级经理；皇龙停车发展（上海）有限公司高级经理；新宜（上海）企业管理咨询有限责任公司战略发展副总监；普洛斯投资（上海）有限公司投资并购副总监；现任中金基金管理有限公司创新投资部副总经理。

吕静杰女士，经济学学士，CPA。历任信永中和会计师事务所项目经理；招商局公路网络科技控股股份有限公司财务部高级经理；国金基金管理有限公司投资经理，现任中金基金管理有限公司高级经理。

#### （八）上述人员之间均不存在近亲属关系

### 三、基金管理人的职责

（一）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜等；

（二）办理基金备案手续；

（三）对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账，进行证券投资；

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

（五）进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

（六）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（七）办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项；

（八）按照规定召集基金份额持有人大会；

（九）保存基金财产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料；

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

(十一) 依法开展基础设施项目尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务；

(十二) 主动运营管理基础设施项目；

(十三) 法律法规和中国证监会规定的或基金合同约定的其他职责。

#### 四、基金管理人的承诺

(一) 基金管理人承诺遵守相关法律法规和中国证监会有关规定，建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反上述规定的行为发生；

(二) 基金管理人承诺严格遵守《中华人民共和国证券法》《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》及其他法律法规的规定，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投资；
- 2、不公平地对待管理的不同基金财产；
- 3、利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；
- 4、向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；
- 5、侵占、挪用基金财产；

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

7、玩忽职守，不按照规定履行职责；

8、法律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律法规规定禁止从事的行为。

## 五、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合法利益;

(二) 不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者谋取不当利益;

(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, 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。

## 六、基础设施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合法利益;

(二) 不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者谋取不当利益;

(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, 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。

## 七、基金管理人的内部控制制度

本基金管理人高度重视内部风险控制, 建立了完善的风险管理体系和控制体系, 从

制度上保障本基金的规范运作。

### （一）公司内部控制的总体目标

1、保证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风格；

2、防范和化解经营风险，提高经营管理效率，确保经营业务的稳健运行和受托资产的安全完整，实现公司的持续、稳定、健康发展；

3、确保基金、公司财务和其他信息真实、准确、完整、及时。

### （二）公司内部控制遵守以下原则

1、首要性原则：公司将内部控制工作作为公司经营中的首要任务，以保障公司业务的持续、稳定发展；

2、健全性原则：内部控制工作必须覆盖公司的所有业务部门和岗位，并涵盖到决策、执行、监督、反馈等各项经营业务流程与环节；

3、有效性原则：通过科学的内控手段和方法，建立合理的内控程序，维护内控制度的有效执行；

4、独立性原则：公司必须在精简的基础上设立能充分满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位，各机构、部门和岗位职能上保持相对独立性；

5、相互制约原则：公司内部各部门和岗位的设置权责分明、相互牵制，并通过切实可行的相互制衡措施来消除内部控制中的盲点；

6、防火墙原则：基金资产与公司资产、不同基金的资产和其他委托资产实行独立运作，严格分离，分别核算；

7、成本效益原则：公司运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，力争以合理的控制成本达到最佳的内控效果，保证公司经营管理和基金投资运作符合行业最佳操守；

8、合法合规性原则：公司内控制度应当符合国家法律、法规、规章和各项规定；

9、全面性原则：内部控制制度应当涵盖公司经营管理的各个环节，不得留有制度

上的空白或漏洞；

10、审慎性原则：制定内部控制制度应当以审慎经营、防范和化解风险为出发点；

11、适时性原则：内部控制制度的制定应当随着有关法律法规的调整和公司经营战略、经营方针、经营理念等内外部环境的变化进行及时的修改或完善。

### （三）公司内部控制的体系

#### 1、组织架构

公司实行董事会领导下的总经理负责制，建立以客户服务为核心的业务组织架构，依据战略规划和公司发展需要，对各部门进行创设与调整，强调各部门之间合理分工、互相衔接、互相监督。

公司管理层在总经理领导下，认真执行董事会确定的内部控制战略，为了有效贯彻公司董事会制定的经营方针及发展战略，设立了投资决策委员会、风险管理委员会、产品委员会等专业委员会，分别负责基金投资、风险管理、产品相关的重大决策。

公司根据独立性与相互制约、相互衔接原则，在精简的基础上设立满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位。各机构、各部门必须在分工合作的基础上，明确各岗位相应的责任和职权，建立相互配合、相互制约、相互促进的工作关系。通过制定规范的岗位责任制、严格的操作程序和合理的工作标准，使各项工作规范化、程序化，有效防范和应对可能存在的风险。

#### 2、内控流程

内部控制流程分为事前防范、事中监控与事后完善三个步骤。

（1）事前防范主要是指内部控制的相关责任部门与责任人依照内部控制的原则，针对本部门 and 岗位可能发生的风险制定相应的制度和防范技术措施，并向员工宣导落实；

（2）事中监控主要是指内部控制的相关职能部门依照适用的制度和防范措施进行全面的监督与检查，降低风险发生的可能性；

（3）事后完善主要是指内部控制的相关责任部门对各项制度与业务流程进行持续评估、修订与完善，并推进执行落实。

#### （四）内部控制的主要内容

为确保公司内部控制目标的实现，公司对各环节的经营行为采取一定的控制措施，充分控制相应业务风险。主要包括如下方面：

- 1、投资管理业务控制；
- 2、市场推广及销售业务控制；
- 3、信息披露控制；
- 4、信息技术系统控制；
- 5、会计系统控制；
- 6、监察稽核控制等。

在此基础上，为规范开展基础设施基金业务，加强风险管控，实现专业化管理，保护基金份额持有人合法权益，公司根据《基础设施基金指引》及中国证券投资基金业协会、沪深证券交易所相关配套规则，结合业务实际制订了基础设施基金各项制度流程，主要包括《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理办法》《中金基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险控制制度》等，为基础设施基金的规范设立及运作提供制度基础，明确基础设施基金相关的内部控制要求及流程，管控业务风险。

#### （五）内部控制的监督

公司对内部控制的执行过程、效果以及适时性等进行持续的监督。

监察稽核部定期和不定期对公司的内部控制、重点项目进行检查和评价，出具监察稽核报告，报告报公司督察长、总经理、董事会。

必要时，公司股东、董事会、执行监事、总经理和督察长均可要求公司聘请外部专家就公司内控方面的问题进行检查和评价，并出具专题报告。外部专家可以是律师、注册会计师或相关方面具有专业知识的人士。

在出现新的市场情况、新的金融工具、新技术、新的法律法规等情况，有可能影响

到公司基金投资、正常经营管理活动时，董事会下设的审计委员会、风控与合规委员会可以指导监察稽核部对公司的内部控制进行全面的检查，审查其合法、合规和有效性。如果需要做出一定的调整，则按规定的程序对内部控制制度进行修订。

#### **（六）基金管理人关于内部控制制度的声明**

1、基金管理人确知建立、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、上述关于内部控制的披露真实、准确；

3、基金管理人承诺将根据市场环境的变化及基金管理人不断发展完善内部控制制度。

4、中金基金及其全资股东中金公司具有不动产研究经验，专业研究人员充足；中金基金及中金公司具备同类产品或业务投资管理经验。

5、截至 2024 年 3 月 31 日，基金管理人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。

## 第六部分 基金托管人

### 一、基金托管人基本情况

名称：交通银行股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号

办公地址：上海市长宁区仙霞路 18 号

法定代表人：任德奇

成立时间：1987 年 3 月 30 日

组织形式：股份有限公司（上市、国有控股）

注册资本：7,426,272.6645 万元

存续期间：持续经营

批准设立文号：国务院国发（1986）字第 81 号文和中国人民银行银发 [1987] 40 号文

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]25 号

联系人：方圆

联系电话：95559

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项业务；提供保管箱服务；经各监督管理部门或者机构批准的其他业务（以许可批复文件为准）；经营结汇、售汇业务。【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、基金托管人发展概况及财务状况

交通银行始建于 1908 年，是中国历史最悠久的银行之一，也是近代中国的发钞行之一。1987 年重新组建后的交通银行正式对外营业，成为中国第一家全国性的国有股份制商业银行，总部设在上海。2005 年 6 月交通银行在香港联合交易所挂牌上市，2007 年 5 月在上海证券交易所挂牌上市。交通银行连续 14 年跻身《财富》(FORTUNE)世界 500 强，营业收入排名第 161 位；列《银行家》(The Banker)杂志全球千家大银行一级资本排名第 9 位。

截至 2024 年 3 月 31 日，交通银行资产总额为人民币 14.24 万亿元。2024 年一季度，交通银行实现净利润（归属于母公司股东）人民币 249.9 亿元。

## 三、基金托管人托管业务部的部门设置及员工情况

交通银行总行设资产托管部（下文简称“托管部”）。现有员工具有多年基金、证券和银行的从业经验，具备基金从业资格，以及经济师、会计师、工程师和律师等中高级专业技术职称，员工的学历层次较高，专业分布合理，职业技能优良，职业道德素质过硬，是一支诚实勤勉、积极进取、开拓创新、奋发向上的资产托管从业人员队伍。

交通银行主要人员情况如下：

任德奇先生，董事长、执行董事，高级经济师。

任先生 2020 年 1 月起任交通银行董事长（其中：2019 年 12 月至 2020 年 7 月代为履行行长职责）、执行董事，2018 年 8 月至 2020 年 1 月任交通银行副董事长（其中：2019 年 4 月至 2020 年 1 月代为履行董事长职责）、执行董事，2018 年 8 月至 2019 年 12 月任交通银行行长；2016 年 12 月至 2018 年 6 月任中国银行执行董事、副行长，其中：2015 年 10 月至 2018 年 6 月兼任中银香港（控股）有限公司非执行董事，2016 年 9 月至 2018 年 6 月兼任中国银行上海人民币交易业务总部总裁；2014 年 7 月至 2016 年 11 月任中国银行副行长，2003 年 8 月至 2014 年 5 月历任中国建设银行信贷审批部副总经理、风险监控部总经理、授信管理部总经理、湖北省分行行长、风险管理部总经理；1988 年 7 月至 2003 年 8 月先后在中国建设银行岳阳长岭支行、岳阳市中心支行、岳阳分行，中国建设银行信贷管理委员会办公室、信贷风险管理部工作。任先生 1988 年于

清华大学获工学硕士学位。

刘珺先生，副董事长、执行董事、行长，高级经济师。

刘先生 2020 年 7 月起担任交通银行行长；2016 年 11 月至 2020 年 5 月任中国投资有限责任公司副总经理；2014 年 12 月至 2016 年 11 月任中国光大集团股份公司副总经理；2014 年 6 月至 2014 年 12 月任中国光大（集团）总公司执行董事、副总经理（2014 年 6 月至 2016 年 11 月期间先后兼任光大永明人寿保险有限公司董事长、中国光大集团有限公司副董事长、中国光大控股有限公司执行董事兼副主席、中国光大国际有限公司执行董事兼副主席、中国光大实业（集团）有限责任公司董事长）；2009 年 9 月至 2014 年 6 月历任中国光大银行行长助理、副行长（期间先后兼任中国光大银行上海分行行长、中国光大银行金融市场中心总经理）；1993 年 7 月至 2009 年 9 月先后在中国光大银行国际业务部、香港代表处、资金部、投行业务部工作。刘先生 2003 年于香港理工大学获工商管理博士学位。

徐铁先生，资产托管部总经理。

徐铁先生 2022 年 4 月起任交通银行资产托管部总经理；2014 年 12 月至 2022 年 4 月任交通银行资产托管部副总经理；2000 年 7 月至 2014 年 12 月，历任交通银行资产托管部客户经理、保险与养老金部副高级经理、高级经理、保险保障业务部高级经理、总经理助理。徐先生 2000 年于复旦大学获经济学硕士学位。

#### 四、基金托管业务经营情况

截至 2024 年 3 月 31 日，交通银行共托管证券投资基金 879 只。此外，交通银行还托管了基金公司特定客户资产管理计划、证券公司客户资产管理计划、银行理财产品、信托计划、私募投资基金、保险资金、全国社保基金、养老保障管理基金、企业年金基金、职业年金基金、期货公司资产管理计划、QFI 证券投资资产、QDII 证券投资资产、RQDII 证券投资资产、QDIE、QDLP 和 QFLP 等产品。交通银行具有基础设施 REITs 托管经验，交通银行担任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金托管人。

## 五、基金托管人内部控制制度

### （一）内部控制目标

交通银行严格遵守国家法律法规、行业规章及行内相关管理规定，加强内部管理，托管部业务制度健全并确保贯彻执行各项规章制度，通过对各种风险的识别、评估、控制及缓释，有效地实现对各项业务的风险管控，确保业务稳健运行，保护基金持有人的合法权益。

### （二）内部控制原则

1、合法性原则：托管部制定的各项制度符合国家法律法规及监管机构的监管要求，并贯穿于托管业务经营管理活动始终。

2、全面性原则：托管部建立各二级部自我监控和风险合规部风险管控的内部控制机制，覆盖各项业务、各个部门和各级人员，并渗透到决策、执行、监督、反馈等各个经营环节，建立全面的风险管理监督机制。

3、独立性原则：托管部独立负责受托基金资产的保管，保证基金资产与交通银行的自有资产相互独立，对不同的受托基金资产分别设置账户，独立核算，分账管理。

4、制衡性原则：托管部贯彻适当授权、相互制约的原则，从组织架构的设置上确保各二级部和各岗位权责分明、相互制约，并通过有效的相互制衡措施消除内部控制中的盲点。

5、有效性原则：托管部在岗位、业务二级部和风险合规部三级内控管理模式的基础上，形成科学合理的内部控制决策机制、执行机制和监督机制，通过行之有效的控制流程、控制措施，建立合理的内控程序，保障各项内控管理目标被有效执行。

6、效益性原则：托管部内部控制与基金托管规模、业务范围和业务运作环节的风险控制要求相适应，尽量降低经营运作成本，以合理的控制成本实现最佳的内部控制目标。

### （三）内部风险控制制度及措施

根据《基金法》《中华人民共和国商业银行法》《商业银行资产托管业务指引》等法律法规，托管部制定了一整套严密、完整的证券投资基金托管管理规章制度，确保基

金托管业务运行的规范、安全、高效，包括《交通银行资产托管业务管理办法》《交通银行资产托管业务风险管理办法》《交通银行资产托管业务系统建设管理办法》《交通银行资产托管部信息披露制度》《交通银行资产托管业务商业秘密管理规定》《交通银行资产托管业务从业人员行为规范》《交通银行资产托管业务档案管理暂行办法》等，并根据市场变化和基金业务的发展不断加以完善。做到业务分工科学合理，技术系统管理规范，业务管理制度健全，核心作业区实行封闭管理，落实各项安全隔离措施，相关信息披露由专人负责。

交通银行托管部通过对基金托管业务各环节的事前揭示、事中控制和事后检查措施实现全流程、全链条的风险管理，聘请国际著名会计师事务所对基金托管业务运行进行国际标准的内部控制评审。

## 六、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

基金托管人根据《基金法》《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》、基金合同、托管协议和有关法律法规及规章的规定，对基金的投资运作、基金资产净值计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载的基金业绩表现数据等进行监督和核查。

如基金托管人发现基金管理人违反《基金法》《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》、基金合同和有关法律法规及规章的行为，将及时以书面形式通知基金管理人限期纠正。在限期内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金托管人发现基金管理人重大违规行为或违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人将以书面形式报告中国证监会。

## 第七部分 相关参与机构

### 一、计划管理人/财务顾问

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

成立日期：1995年07月31日

电话：010-65051166

传真：010-65051156

法定代表人：陈亮

联系人：董航、刘展睿、庄园、武韬、陈科迪

### 二、外部管理机构

名称：北京联东金园管理科技有限公司

注册地址：北京市通州区台湖镇京通街9号103-1室

办公地址：北京市通州区台湖镇京通街9号103-1室

成立日期：2022年11月18日

电话：13269898866

法定代表人：刘振东

联系人：闫伟

### 三、基金份额发售机构

#### (一) 场外销售机构

##### 1、直销机构（直销柜台）

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦B座43层

法定代表人：李金泽

电话：010-63211122

传真：010-66159121

联系人：张显

客户服务电话：400-868-1166

网站：[www.ciccfund.com](http://www.ciccfund.com)

##### 2、其他销售机构

其他销售机构详见本基金基金份额发售公告或基金管理人网站。

#### (二) 场内销售机构

1、本基金的场内销售机构为具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位（具体名单可在上海证券交易所网站查询）。

2、本基金募集结束前获得基金销售资格的上海证券交易所会员单位可新增为本基金的场内销售机构。

### 四、注册登记机构

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

成立日期：2001 年 03 月 21 日

电话：010-59378835

传真：010-59378839

法定代表人：于文强

联系人：朱立元

## 五、出具法律意见书的律师事务所

名称：北京市海问律师事务所

注册地址：北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层

成立日期：1992 年 05 月 26 日

电话：010-85606888

传真：010-85606999

事务所负责人：张继平

主要业务负责人：王爻、张绿茵

## 六、基础设施资产的评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

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

办公地址：北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心北楼 14 层

成立日期：2003 年 04 月 07 日

电话：010-85198155

传真：010-85198110

法定代表人：程家龙

主要业务负责人：杨枝

## 七、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）

注册地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

办公地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

成立日期：2012 年 7 月 10 日

电话：010-85085000

传真：010-85085111

执行事务合伙人：邹俊

主要业务负责人：何曙

联系人：何曙

## 第八部分 风险揭示

本基金为基础设施基金，通过主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金等稳定现金流为主要目的。基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

### 一、基础设施基金的特定风险

#### （一）产业园行业相关的风险

##### 1. 宏观经济环境变化可能导致的行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，宏观经济的整体增长以及行业相关政策的支持，为产业园区行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。上述潜在外部环境变化可能对产业园区行业的发展趋势、园区租赁市场的需求情况造成重大不利影响。

##### 2. 城市规划及基础设施项目周边产业规划、园区政策等发生变化的风险

随着城市规模的日益扩大，基础设施项目所在地区可能发生城市用地规划、城市道路规划、产业规划、园区政策等的调整，导致基础设施项目周边的产业结构和园区运营发生变化，影响租户需求，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。

##### 3. 相关政策法规发生变化的风险

产业园行业受到大量法律和行政法规的约束和影响，相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府、产业园区管委会对相关政策作出调整，均可能对基础设施项目的运营产生影响。

##### 4. 行业竞争加剧的风险

我国产业园区行业发展迅速，市场供应逐步积累扩大，行业整体竞争情况可能加剧。基础设施项目周边可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响基础设施项目

的出租率及租金水平。

## （二）基础设施基金的投资管理风险

### 1. 基金首次投资的交易风险

#### （1）基金首次投资的交割风险

在本次交易中，基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据项目公司《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100% 股权，专项计划根据《股东借款协议》向项目公司发放股东借款，并作出利润分配及减资（如涉及）的股东决定，形成项目公司对专项计划应付的股东分红款和股东减资款（如有）。根据《债权债务确认协议》，上述股东借款、股东分红款和股东减资款（如有）共同构成专项计划对项目公司的股东债权。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交割的风险。虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

专项计划取得项目公司 100% 股权后，为搭建专项计划对项目公司的债权投资结构，专项计划根据实际情况可能对项目公司进行分红和减资（如需），具体以实际签署的决议为准。如采取减资而未能完成减资，则可能影响基金收益。

#### （2）股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项及合规事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司可能存在不可预见的合规事项、税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

### 2. 基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有基础设施资产支持

证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于基础设施资产运营情况。

在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。基础设施资产运营过程中租金等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

### **(1) 租赁的相关风险**

1) 租户行业集中度风险：截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目行业涵盖医药制造业、软件和信息技术服务业、通用设备制造业、专用设备制造业、其他制造业等，其中医药制造业对应租赁面积占基础设施资产已租赁面积的 57.95%。若医药制造业发生不利变化，基础设施项目的租金收入可能受到影响。

2) 租约集中到期与招租的风险：截至 2024 年 3 月 31 日，占基础设施项目已租赁面积 67.39%的租赁合同将于 2026 年及以前到期，若未来租约到期且未获续期、未获替代等，基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致基础设施项目的租金收入减少。

3) 提前退租或拒绝履约的风险：本基金存续期内，租户可能因自身生产经营安排、外部市场环境变化等导致自身业务稳定性、租赁需求等发生变化，从而出现提前退租、拒绝履约的情形，如该等租约未获及时续期或替代，可能导致出租率、租金收缴率不及预期，提前退租或违约租户支付的违约金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失，可能对基础设施项目现金流产生较大不利影响。

4) 收缴不及预期的风险：本基金存续期内，基金管理人及外部管理机构建立并执行基础设施项目租金收缴管理安排及针对重点租户的监督与收缴保障措施，但仍可能因租户支付能力或意愿等发生重大不利变化，使得本基金面临运营收入回收不及预期或发生损失的风险，上述潜在不利情况的发生可能导致基金可供分配金额不及预期的风险。

5) 租金水平未能及时反映市场供需变化的风险：与承租人签订的合约期限内租金水平或不调整，若在此期间市场租金水平上涨，本基金或未能及时享受该等市场租金上涨带来的收益。

6) 出租率降低或租金下调的风险：产业园区所在地区或区域市场竞争力有变，导致市场上产业园区或物业供应过剩，或承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或本产业园区的管理风格、市场定位对承租方缺乏吸引力等，都会影响本项目的出租率和租金水平。

7) 部分租赁合同签约面积《不动产权证书》记载房屋建筑面积（以下简称“证载面积”）不一致风险：基础设施项目存在部分租户租赁合同签约面积与证载面积不一致的情况，主要由于项目投入运营初期引入的租户，由于《不动产权证书》尚在办理中，租赁合同签约面积暂按照施工许可证或工程规划许可证的证载面积签署，从而与证载面积存在少量差异。截至2024年3月31日，基础设施项目已出租的合计合同签约面积，整体未超出对应房屋建筑的合计证载面积，面积差异占对应证载面积的比例约0.70%，影响相对较小。此外，租赁合同约定的租赁面积在租赁合同条款中已由承租方确认，且基础设施项目历史运营期间，承租方针对租赁面积亦未发生过争议或纠纷的情形。就相关面积差异事项，外部管理机构将于在履行的租赁合同到期后，协助项目公司在续签及新签署的租赁合同中按照证载面积进行签约。但是对于存在上述不一致情况的存续租赁合同到期前，基础设施项目仍在一定程度上存在因租赁面积确认问题发生争议或纠纷的可能。

## **(2) 运营支出及相关税费增长进而可能影响基金份额持有人收益的风险**

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

- 1) 直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；
- 2) 相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；
- 3) 基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；
- 4) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；
- 5) 其他不可预见情况导致的支出增长。

项目公司在经营以及在向上分配的过程中，涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，

基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。由于基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任,基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品,如果有关法规或政策发生变化,可能对基金运作产生影响。

### **(3) 维修和改造的相关风险**

为提高租户的入驻体验,增加基础设施资产的吸引力和竞争力,基础设施资产在未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级,以适应市场需求。

基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷或短缺、建设事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、自然灾害、环保要求提高等事项的影响,导致成本大幅增加,工程无法按时完成的情况。上述事项的发生,可能导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟,使基础设施项目无法在理想状态下运营,从而对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。

基金运作期内,基金管理人和外部管理机构将根据基础设施项目经营情况和资金需求,合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。尽管如此,仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求,或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况,或对基础设施项目运营现金流及本基金的收益产生不利影响。

### **(4) 其他运营相关的风险**

1) 安全生产、环境保护和意外事件的风险:在开展基础设施项目运营、维修保养和改造过程中,可能需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等,存在若干意外风险,基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件,发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等,并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施,导致基础设施项目经营中断,进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

2) 基础设施资产保险可能无法充分覆盖基础设施资产可能遭受的所有损失的风险:基金管理人将根据法律法规要求,通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保。虽然在基金运作期内,基金管理人与外部管理机构将根据基础设施资产于投保时点的评估价值购买保险,但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因,保险公司对基础设施资产出险时的保险赔付金额设置上限,从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失,但其保险赔付金额低于物业评估值;基础设施项目可

能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生风险。

3) 未进行租约备案的风险：基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当确保基础设施项目中的物业持续合法合规地经营，如因外部管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，基金管理人将按实际所受经济处罚扣减运营管理费。原始权益人、外部管理机构将积极督促项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求办理房屋租赁登记备案事宜，但仍可能因租约未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到基金投资人利益。

4) 基础设施项目实际投资、税收或运营情况存在经济指标约束的风险：北京大兴科创产业园及北京马坡科技园一期所涉及的恒星意达及亚美耳康科技已签署的各类协议中，不存在未履行完毕的经济指标约束。北京房山奥得赛产业园所涉及的京燕奥得赛已签署的各类协议中，存在需持续满足的产出强度和税收强度的指标承诺，但相关履约责任仅限于京燕奥得赛清退未达到经济指标要求的租户，及督促租户退还已享受的政策资金。就上述指标承诺，北京房山奥得赛产业园已取得主管部门出具的函件，说明北京房山奥得赛产业园不存在项目公司因违反经济指标受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。但如未来因宏观经济波动等因素影响，北京房山奥得赛产业园租户产出及税收未达到相关经济指标要求，京燕奥得赛可能需根据有关主管部门要求清退未达标的租户，从而对基础设施基金的运营造成一定不利影响。联东金园承诺，如未来因上述情况导致相关协议签署方、主管部门追究项目公司法律责任，或要求项目公司追加投资、补缴税款、承担罚款、滞纳金、停业整顿或使其遭受其他任何实际损失的，联东金园将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

### 3. 估值与现金流预测的风险

#### (1) 估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于基础设施资产的评估

值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内基础设施资产价值的变动情况。

## **(2) 基金可供分配金额预测风险**

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

## **4. 基础设施项目直接或间接对外融资的风险**

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

风险的发生，包括：

- (1) 基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；
- (2) 基金或项目公司无法进一步获得外部借款；
- (3) 存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；
- (4) 基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等基础设施资产等措施；

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

## 5. 基础设施项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置基础设施项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

基础设施基金通过专项计划受让项目公司 100% 股权并间接持有基础设施资产之前，基金管理人及其他尽职调查实施主体将根据法律法规及相关监管规定的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。联东金园及其控股股东、实际控制人根据相关规定已承诺所提供文件资料的真实性，并承诺相关的损失补偿。尽管如此，由于尽职调查技术以及信息资料的局限性，在本次收购中，尽调实施主体无法完全保证基础设施项目不存在未发现的瑕疵，或联东金园可以充分履行相关承诺。

基础设施基金存续期内，如若发生基础设施资产或项目公司股权的转让，鉴于基础设施资产所在地的地方性法规及政策或土地出让合同等手续或协议中存在关于基础设施资产或项目公司股权转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求，在未来收购或处置相关基础设施资产或项目公司股权的过程中，可能存在因为无法按时完

成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等基础设施资产或项目公司股权的风险。

基础设施基金存续期内，如若发生须进行基础设施资产或项目公司股权的转让的，外部管理机构将积极协助基金管理人及项目公司沟通有关主管部门，尽早取得有关主管部门的批准同意意见，或者按照届时有效的其他规定履行前置手续（如有）。

本基金存续期为 42 年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，本基金面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置、或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

## 6. 土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《城市房地产管理法》（2019 年修正）、《土地管理法》（2019 年修正）及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

基础设施资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2062-2065 年之间，存在于基础设施基金到期前基础设施资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前各基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回且获得的补偿金不足以覆盖基

基础设施项目估值或弥补经营损失的情况，基金及基础设施项目将受到重大不利影响。

## **7. 基础设施基金利益冲突与关联交易风险**

### **(1) 关联交易风险**

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

本基金发行后，原始权益人联东金园将作为外部管理机构提供基础设施项目的运营管理服务，存在一定的关联交易风险。

### **(2) 利益冲突风险**

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人、外部管理机构之间的潜在同业竞争。本基金原始权益人和/或实际控制的关联方同时持有和/或运营竞争性项目，原始权益人作为外部管理机构可能持续为竞争性项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

### **(三) 其他与基础设施基金相关的特别风险**

#### **1. 集中投资风险**

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

#### **2. 流动性风险**

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 42 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

### 3. 募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内退还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

### 4. 基金管理人的管理风险

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

### 5. 外部管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责。在已建立相关机制防范外部管理机构履约风险的情况下（见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”部分内容），如外部管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致基础设施项目运营情况不善、租金下降等风险。

### 6. 计划管理人、托管人尽职履约风险

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

### 7. 专项计划等特殊目的载体提前终止风险

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

## 8. 不可抗力风险

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

## 二、其他一般性风险因素

### （一）基金价格波动风险

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

### （二）暂停上市或终止上市风险

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

### （三）相关参与机构的操作及技术风险

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

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

#### **(四) 基金运作的合规性风险**

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

#### **(五) 证券市场风险**

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

##### **1. 政策风险**

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

##### **2. 经济周期风险**

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

##### **3. 利率风险**

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

##### **4. 收益率曲线风险**

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

## 5. 购买力风险

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

## 6. 再投资风险

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

## 7. 信用风险

信用风险主要指债券发行人因经营情况恶化等因素发生违约，或债券发行人拒绝履行还本付息义务，或由于债券发行人或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

## 8. 其他风险

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

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

## 第九部分 基金的募集

本基金由基金管理人按照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定募集，募集申请于 2024 年 8 月 2 日经中国证监会证监许可[2024]1121 号文注册。

基金管理人聘请中金公司担任本基金的财务顾问，受托办理本基金的基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

具体发售方案以本基金的基金份额发售公告为准，请投资人就发售和认购事宜仔细阅读本基金的基金份额发售公告。

### 一、基金类型和运作方式

#### （一）基金的类别

基础设施证券投资基金。

#### （二）基金的运作方式

契约型、封闭式。

自基金合同生效之日起 42 年为本基金的存续期。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金终止运作进入清算。

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、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。

## 二、基金存续期限

自基金合同生效之日起 42 年，但基金合同另有约定的除外。

存续期期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

## 三、封闭式基金核准规模

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 5 亿份。

## 四、发售方式

本基金将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行，发售方式包括通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构进行发售，认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。其中：

（一）战略投资者需根据事先签订的配售协议进行认购。

（二）对网下投资者进行询价发售，如对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例应当相同。

（三）对于公众投资者，待网下询价结束后，基金份额通过各销售机构以询价确定的认购价格公开发售。公众投资者可通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。

除法律法规另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得提前发售基金份额。

## 五、发售时间

本基金募集期原则上不超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月。具体发售时间见本基金询价公告及基金份额发售公告。

## 六、发售对象

本基金发售对象包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。其中：

（一）战略投资者包括基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其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。

参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值，包括：

1、与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；

2、具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；

3、主要投资策略包括投资长周期、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；

4、具有丰富基础设施项目投资经验的基础设施投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；

5、原始权益人及其相关子公司；

6、原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划；

7、其他具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值的专业机构投资者。

（二）网下投资者指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，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基金网下询价。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在

利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

（三）公众投资者为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人。

## 七、战略配售数量、比例及持有期限安排

原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售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。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的基础设施基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

基础设施项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。

基础设施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参与本基金份额战略配售的，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有本基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

本基金战略配售情况详见招募说明书及届时披露的基金份额发售公告等文件。

## 八、网下投资者的发售数量、配售原则及配售方式

本基金向网下投资者的发售比例不低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例相同，法律法规另有规定或监管机构认可的情形除外。

本基金网下发售的具体配售方式、限售安排（如有）等情况详见届时披露的询价公告等文件。

## 九、募集场所

本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位进行。

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，其他销售机构的具体名单请参见基金份额发售公告或基金管理人网站。

## 十、基金的定价方式、份额计算公式、认购费用

### （一）定价方式

本基金首次发售的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，询价机制见询价公告。扩募发行的定价原则和定价方法详见本招募说明书第二十部分“新购入基础设施项目与基金的扩募”。

基金份额认购价格确定后，由基金管理人在届时发布的基金份额发售公告中载明。

### （二）认购费用

投资人在募集期内可以多次认购基金份额，基金份额的认购费按每笔基金份额认购申请单独计算。本基金的场外认购费率如下：

**表【9-9-2-1】认购费率**

单笔认购金额 (M)	认购费率
M < 500 万元	0.40%
M ≥ 500 万元	1,000 元/笔

对于网下投资者和战略投资者，本基金不收取认购费。

基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。

本基金的认购费用应在投资人认购基金份额时收取。基金认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记结算等募集期间发生的各项费用。

### （三）认购份额/金额的计算

#### 1、战略投资者和网下发售认购金额的计算

本基金的网下投资者、战略投资者认购采取份额认购的方式。

认购金额的计算方法如下：

认购金额=认购价格×认购份额

认购费用=0

## 2、公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者认购采取金额认购的方式。

(1) 认购费用适用比例费率时，计算公式为：

净认购金额=认购金额/(1+认购费率)

认购费用=认购金额-净认购金额

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

(2) 认购费用适用固定金额时，计算公式为：

认购费用=固定金额

净认购金额=认购金额-认购费用

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

净认购金额、认购费用的计算按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。认购份额的计算按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，采用截位法保留到整数，小数部分对应的金额将退还给投资者。

## 十一、投资者对基金份额的认购

### (一) 认购时间安排

投资者可在募集期内前往本基金的销售网点办理基金份额认购手续，具体的业务办理时间详见基金份额发售公告或各其他销售机构相关业务办理规则。

## （二）投资者认购应提交的文件和办理的手续

### 1、公众投资者

投资者办理场内认购时，需具有上海人民币普通股票账户或证券投资基金账户。

投资者办理场外认购时，需具有登记机构的开放式基金账户。

投资者认购本基金所应提交的文件和具体办理手续详见基金份额发售公告或其他各销售机构相关业务办理规则。

### 2、网下投资者

基金份额认购价格确定后，询价阶段提供有效报价的投资者方可参与网下认购。

网下投资者通过上海证券交易所“REITs 询价与认购系统”向基金管理人提交认购申请后，应通过基金管理人直销渠道缴纳认购款项，并通过中国证券登记结算有限责任公司（以下简称“中国结算”）登记份额。网下投资者应当使用上海证券账户参与网下认购，不持有上述账户的，可使用开放式基金账户参与认购。

## （三）认购的方式及确认

### 1、认购的方式

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位进行。具体名单详见发售公告或相关业务公告。

#### （1）战略投资者的认购方式

战略投资者根据事先签订的战略配售协议进行认购。战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。

#### （2）网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过上海证券交易所“REITs 询价与认购系统”向基金管理人提交认

购申请，参与基金份额的网下配售，且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，由登记机构登记份额。

### （3）公众投资者的认购方式

公众投资者可以通过场内认购或场外认购两种方式认购基金份额。

场内认购是指通过本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位认购基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在证券登记系统投资人的上海证券账户下。

场外认购是指通过基金管理人的直销网点及基金场外销售机构的销售网点认购或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式认购基金份额的行为（具体名单详见基金份额发售公告或基金管理人网站）。通过场外认购的基金份额登记在登记结算系统投资人的开放式基金账户下。

2、基金募集期内，投资者可多次认购基金份额，但已受理的认购申请不允许撤销。

3、投资者在 T 日规定时间内提交的认购申请，通常应在 T+2 日到原销售网点查询认购申请的受理情况。

### 4、回拨份额的发售和配售

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

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

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

5、基金销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构

已经接收到认购申请，认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利。否则，由此产生的任何损失，由投资者自行承担。

对在基金管理人最终确认中被全部确认失败的场外认购申请，场外认购资金及经基金管理人确认的相关利息将退还投资者。对部分确认失败的场外认购申请，仅将确认失败部分的认购资金(本金)退还投资者，对确认失败部分认购资金产生的利息不予退还，登记机构将经基金管理人确认的全部认购资金(包含认购失败部分的认购资金)利息归入基金财产。

投资者认购前，应认真阅读基金管理人及其他销售机构的业务规则，一旦选择在某销售机构提出认购申请，即视为投资者已完全阅读、理解并认可该销售机构的业务规则，并接受该规则的约束。

#### (四) 认购的限制

##### 1、网下投资者

(1) 网下投资者认购时，应当按照确定的认购价格填报一个认购数量，其填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，也不得高于基金管理人、财务顾问确定的每个配售对象认购数量上限，且不得高于网下发售份额总数量。

(2) 参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。配售对象关联账户是指与配售对象证券、基金账户注册资料中的“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的账户。证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的，不受上述限制。

(3) 如基金管理人网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得配售比例应当相同。

##### 2、公众投资者

(1) 通过基金管理人的直销柜台进行认购，单个基金账户单笔首次认购最低金额为1,000元，追加认购最低金额为单笔100元；

(2) 通过本基金其他场外销售机构进行认购，首次认购最低金额为 1,000 元，追加认购的最低金额为 100 元；各销售机构对最低认购金额及交易级差有其他规定的，以各销售机构的业务规定为准；

(3) 投资者通过场内销售机构认购本基金，单笔认购申请的最低金额为 1,000 元且认购金额必须为 1 元的整数倍。

### (五) 超过募集目标的约定

本基金募集规模超过募集目标的情况下，对于回拨和比例配售的安排，详见基金管理人届时发布的基金份额发售公告。

战略投资者不参与比例配售。

## 十二、募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产。

## 十三、基金发售、预期上市时间表

本基金发售、预期上市时间表如下：

**表【9-13-1】发售及预期上市时间表**

日期	发售安排
X-3 日 (2024 年 9 月 20 日)	披露《询价公告》《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品概要》等相关公告和文件 网下投资者提交核查文件
X 日 询价日 (2024 年 9 月 25 日)	询价日，网下投资者询价时间为 9:00-15:00
T-3 日之前(自然日) (2024 年 9 月 27 日，预计)	披露基金份额发售公告、基金管理人关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见
T 日 募集期首日 (2024 年 10 月 8 日，预计)	网下基金份额认购日(9:00-15:00)及缴款日 公众认购日及缴款日(场内认购时间为 9:30-11:30, 13:00-15:00; 场外认购时间以相关销售机构规定为准)
L 日 募集期结束日 (2024 年 10 月 11 日，预计)	网下认购日(9:00-15:00)及缴款截止日(17:00 截止) 公众认购及缴款截止日(场内认购时间为 9:30-11:30, 13:00-

日期	发售安排
	15:00；场外认购时间以相关销售机构规定为准） 战略投资者缴款截止日（17:00 截止）
L+1 日 （2024 年 10 月 14 日，预计）	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众发售的 基金份额数量及配售比例
L+1 日后	会计师事务所验资、中国证监会募集结果备案后，披露《基 金合同生效公告》，在符合相关法律法规和基金上市条件后 尽快办理

注 1：X 日为询价日，T 日为募集期首日，L 日为募集期结束日；询价日后的具体时间安排以基金管理人发布的《发售公告》及后续公告公示的日期为准；

注 2：除特殊说明外上述日期为交易日，因特别事项影响本次发售的，基金管理人将及时公告，修改发售日程；

注 3：本基金发售及上市时间安排最终以基金管理人发布的基金份额发售公告、基金合同生效公告、上市交易公告书等为准。

## 十四、发售的中止

网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量的，基金管理人、财务顾问应当中止发售，并发布中止发售公告。

发生其他特殊情况，基金管理人可决定中止发售。

中止发售後，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

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

## 第十部分 基金合同的生效

### 一、基金备案的条件

本基金募集期限届满时，同时满足下述情形，本基金达到备案条件：

- （一）基金份额总额不低于准予注册规模的 80%；
- （二）募集资金规模达到 2 亿元且基金认购人数不少于 1000 人；
- （三）原始权益人或其同一控制下的关联方按规定参与战略配售；
- （四）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例不低于本次公开发售数量的 70%。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，并在 10 日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

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

### 二、基金合同不能生效时募集资金的处理方式

如果募集期限届满，未满足基金备案条件，应按照如下方式处理：

（一）募集期间产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付；

（二）基金管理人应当在基金募集期限届满后 30 日内退还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息；

（三）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得向投资人请求报

酬。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

## 第十一部分 基金份额的上市交易和结算

基金合同生效后,在本基金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,基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。

### 一、上市交易的地点

上海证券交易所。

### 二、上市交易的时间

在符合上市条件的前提下,基金管理人可依据《上市规则》,向上海证券交易所申请本基金份额上市交易。

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。

### 三、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》《上市规则》《业务办法》等相关规定。

基金份额上市交易后,投资者使用场内证券账户认购的基金份额,可直接参与上海证券交易所场内交易;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。

本基金上市期间,基金管理人选定做市商为基础设施基金提供双边报价等服务的,基金管理人及做市商开展基金做市服务业务按照上海证券交易所相关业务规则执行。

## 四、上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照上海证券交易所的有关规定办理。

## 五、上市交易的行情揭示

本基金在上海证券交易所上市交易，交易行情通过行情发布系统揭示。

## 六、上市交易的停复牌和终止上市

本基金的停复牌和终止上市按照相关法律法规、中国证监会及上海证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

## 七、基础设施基金所采用的交易、结算方式

基础设施基金可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。

基础设施基金竞价、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，上海证券交易所另有规定的除外。

基础设施基金交易实行价格涨跌幅限制，基础设施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%，上海证券交易所另有规定的除外。

基础设施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)

基础设施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；基础设施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。

基础设施基金申报价格最小变动单位为0.001元。

基础设施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。

本基金结算方式根据《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资

基金登记结算业务实施细则（试行）》及其他有关规定执行。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。

## 八、基础设施基金收购及相关权益变动事项

基础设施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拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 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，不得再行买卖基础设施基金的份额。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 10% 后，其后续每增加或减少 5%，应当依照前述规定进行通知和公告；在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖基础设施基金的份额。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，如投资者及其一致行动人违反前述两款约定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 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。

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

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

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

投资者及其一致行动人通过首次发售方式拥有权益的基金份额达到或超过基础设施基金份额 50% 的, 继续增持基础设施基金份额的, 适用前述规定。

如基础设施基金被收购, 基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定, 编制并公告管理人报告书, 聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

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

以要约方式进行基础设施基金收购的, 当事人应当参照上海证券交易所和登记机构上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

(五) 投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 2/3 的, 继续增持基础设施基金份额的, 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基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的 50% 的, 且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的, 可免于发出要约。

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

## 九、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、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。

## 十一、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基础设施基金战略配售份额进行限售管理。限售安排应当符合《基础设施基金指引》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。

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

## 十二、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。

十三、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。

十四、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。

## 第十二部分 基金的投资

### 一、投资目标

本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施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，并争取提升基础设施项目价值。

### 二、投资范围及比例

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票（含存托凭证），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。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、资产支持证券收益分配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。

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。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

### 三、投资策略

#### （一）基础设施项目投资策略

##### 1、初始基金资产投资策略

基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、基础设施项目具体情况等详见本招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”及第十四部分“基础设施项目基本情况”。

##### 2、运营管理策略

本基金管理人将主动履行基础设施项目运营管理职责，并聘请具备先进产业园区基础设施运营管理经验的外部管理机构根据基金合同、运营管理服务协议约定承担部分基础设施项目运营管理职责。通过主动管理，积极提升基础设施项目的运营业绩表现，包括拓展租户租赁需求，持续优化租户和租约期限组合，力争在维持高出租率的同时提高租金价格，努力控制项目运营成本开支等。本基金关于基础设施项目的具体运营管理安排详见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”。

##### 3、资产收购策略

基金合同生效后，本着基金份额持有人利益最大化原则，结合本基金运营管理情况，基金管理人将积极开展研究、尽职调查并借助外部管理机构项目资源，积极挖掘并新增收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理法规制度的优质、具有稳定现金流的园区类基础设施项目。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定基础设施项目收购方案。

##### 4、更新改造策略

基金合同生效后,将视情况对基础设施项目进行更新改造,维持基础设施项目硬件标准,为租户提供有竞争力的服务。在依法合规的前提下,基金管理人聘请的外部管理机构可负责实施基础设施项目的更新改造方案。相关更新改造事项应提交基金份额持有人大会审议的,将根据基金合同约定提请基金份额持有人大会审议。

## 5、出售及处置策略

本着维护基金份额持有人合法权益的原则,结合市场环境及基础设施项目运营情况,基金管理人将适时制定基础设施项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下,基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定基础设施项目出售方案。

## 6、对外借款策略

本基金直接或间接对外借入款项的,应当遵循基金份额持有人利益优先原则,不得依赖外部增信,借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等,且基金总资产不得超过基金净资产的140%。其中,用于基础设施项目收购的借款应当遵守基金合同关于借款的条件和限制。

### (二) 债券及货币市场工具的投资策略

本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售基础设施项目获得的资金等,将主要投资于利率债、AAA级信用债及货币市场工具等,在保障基金财产安全性的前提下,本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

## 四、投资限制

### (一) 组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制:

1、本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的80%,但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、资产支持证券收益分配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、本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

(1) 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%；

(2) 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%；

3、进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

4、本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

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

6、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

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

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

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。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，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或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。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。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

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

## 五、借款限制

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

- （一）借款金额不得超过基金净资产的 20%；
- （二）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

(三)本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求, 偿付安排不影响基金持续稳定运作;

(四)本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出, 并能保障基金分红稳定性;

(五)本基金具有完善的融资安排及风险应对预案;

(六)中国证监会规定的其他要求。

本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。

## 六、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。

## 七、风险收益特征

本基金为基础设施证券投资基金, 在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利, 通过积极运营管理以获取基础设施项目租金等稳定现金流。一般市场情况下, 本基金预期风险收益低于股票型基金, 高于债券型基金、货币市场基金。

## 八、基金管理人代表基金行使相关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股东、债权人等相关权利, 保护基金份额持有人的利益;

(二) 有利于基金财产的安全与增值;

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

## 第十三部分 基金的财产

### 一、基金资产总值/基金总资产

基金资产总值/基金总资产是指基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、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。

### 二、基金资产净值/基金净资产

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。

### 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。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

本基础设施基金涉及的相关账户各层级账户的设置、使用和监管，详见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”之“五、项目资金收支及风险管控安排”。

### 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、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部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。基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部管理机构及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和基金合同的规定处分外，基金财产不得被处分。

基金管理人、基金托管人因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。

基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部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财产。

本基金的债权，不得与基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部管理机构及其他参与机构的固有资产产生的债务相互抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销；基金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相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

## 五、基础设施项目的处置安排

### （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，结合市场环境及基础设施项目运营情况，基金管理人将适时制定基础设施项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可协助、配合制定基础设施项目出售方案。

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%的基础设施项目进行出售（如本基金投资于多个基础设施项目的，可以对基础设施项目中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基础设施项目，并按照基金份额持有人大会确定的用途使用基础设施项目出售所得收入。

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%的基础设施项目或其他根据法律法规规定基金管理人有权自行决定基础设施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基础设施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,如本基金持有的基础设施项目尚未变现的,基金管理人应当及时对基础设施项目进行处置。

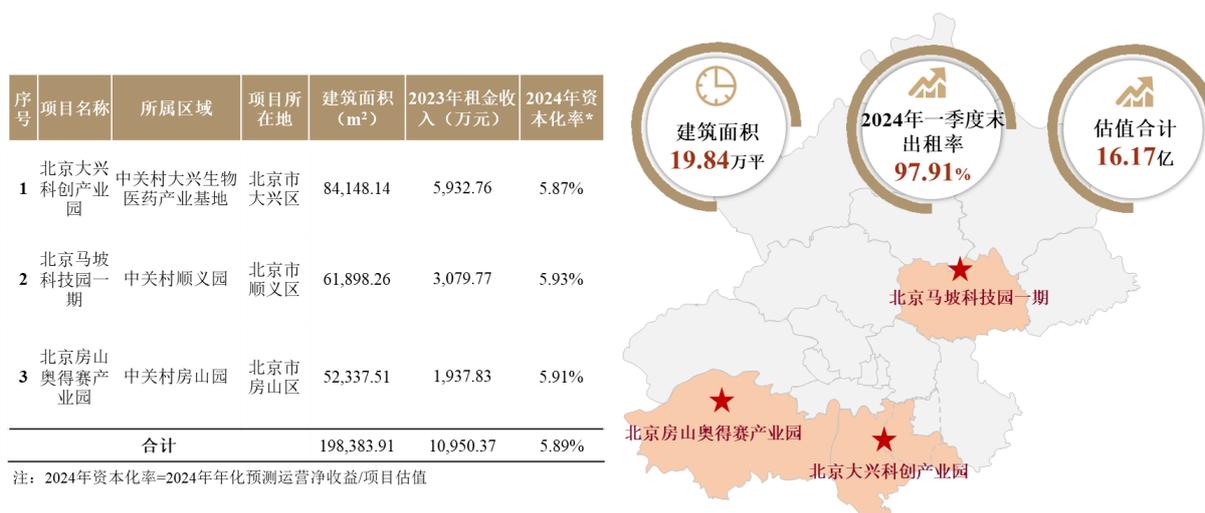
## 第十四部分 基础设施项目基本情况

### 一、基础设施项目概况及运营数据

#### (一) 基础设施资产概况

基础设施资产包括位于北京市大兴区华佗路 50 号院的北京大兴科创产业园、位于北京市顺义区聚源中路 12 号院的北京马坡科技园一期，以及位于北京市房山区燕新南路 18 号院的北京房山奥得赛产业园。具体来看，3 个产业园区项目均位于北京中关村国家自主创新示范区，具有良好的区位优势，产业聚集效应和政策支持力度。

图【14-1-1-1】基础设施资产概况



基础设施项目均为多层、钢混结构的新型标准工业厂房产业园，定位于服务战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小生产型企业，为企业生产、研发试验及经营等提供重要的物理空间，其与传统工业厂房产业园在业态类型、运营模式、租户类型、实际用途及定位区别主要如下：

表【14-1-1-1】基础设施项目定位对比

资产类型	基础设施项目 (新型标准工业厂房产业园)	传统工业厂房产业园
业态类型	生产、研发试验等	生产车间、制造用房等
建筑特征	钢混结构，多层、分栋，单个出租单元面积灵活	多为轻钢结构，单层为主，单个出租单元面积较大

资产类型	基础设施项目 (新型标准工业厂房产业园)	传统工业厂房产业园
运营模式	面向相对分散的中小企业出租，可独栋、单层出租或两个租户拼租，毛坯交付	面向相对集中的规模化制造业企业出租，以独栋出租为主，多以毛坯或简单装修交付
产业类型	医药制造业（包括医药、医疗器械等）、通用设备制造业及专用设备制造业（包括电子信息、新能源、新材料、高端装备、精密仪器制造等）等战略性新兴产业、高精尖产业	汽车零部件、汽车电子、新能源、智能装备制造精密压铸等传统及新兴制造业
租户客群	中小、生产、科创型企业（以产值介于1,000万元至3亿元之间的企业为主），其中含有高新技术标签或资质的租户占比达62% <sup>4</sup>	大中型生产企业
实际用途	租户用于生产、研发试验及经营一体化用途，其中首层可用于有重型设备的生产，其余层可用于无重型设备的生产、研发试验及经营空间	租户用于有大型机器设备或有重型起重运输设备的生产及制造用途
园区定位	服务战略性新兴产业、高精尖产业领域的中小生产型企业，为企业生产、研发试验及经营提供园区物理空间	服务规模化制造业企业为主，以为企业提供独立的生产、制造车间为主

基于上述定位特点，基础设施项目在工业用地利用效率、租户客群、租户集中度等方面与传统工业厂房产业园存在较大差异，基础设施项目的定位特点与联东金园的运营管理优势，为项目的租赁稳定性提供了良好保障：

**（1）多层厂房业态用地效率及租赁灵活度较高，符合政策鼓励方向：**基础设施项目为多层、钢混结构的新型标准工业厂房，与传统工业厂房相比，容积率相对较高，各层厂房的建筑指标可满足基础设施项目的目标租户客群的生产、研发试验空间需求，分层、分户租赁模式灵活度相对较高，亦符合目标租户客群的实际租赁需求；与传统工业厂房相比，基础设施项目整体用地效率相对较高，符合国家及北京市关于集约利用工业用地、发展“工业上楼”的政策导向。

**（2）租户客群定位于战略性新兴产业、高精尖产业，企业资质及发展前景较好，租赁波动风险相对较小：**与传统工业厂房相比，基础设施项目租户客群定位于战略性新

<sup>4</sup> 截至2024年3月31日，3个项目入园企业自身或控股股东含有国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的企业合计共74家，占比达62%；其中国家高新技术企业数量达60家，占比50%。

兴行业、高精尖产业领域的中小生产型企业，符合国家、北京市和所在区域的产业规划方向，行业发展态势及目标租户客群发展前景相对较好，项目入园企业资质良好、科技属性较强，能够有效保障租金收缴，降低租赁波动风险。

**(3) 租户分散程度高、单一租户变动影响可控：**与传统工业厂房相比，基础设施项目面向相对分散的中小企业出租，租户分散度相对较高，基础设施项目受单一租户租赁变动影响相对可控，可有效保障项目的租赁稳定性；同时，与传统工业厂房相比，基础设施项目面向中小企业出租的租金议价能力相对较强，可进一步保障项目现金流的稳定性。

**(4) 与基础设施项目业态相近的产业园项目经营情况良好：**根据公开市场数据及原始权益人的市场调研，基于面向生产型、科创型企业的定位特点，除联东集团（以下简称“联东”）运营的产业园项目以外，一线城市及强二线城市与基础设施项目业态相近的产业园项目，经营情况良好、出租率相对较高，除少量近两年入市项目因 2023 年尚在爬坡期出租率提升较快以外，其他业态相近产业园项目出租率均与 2023 年初持平或上下小幅波动，出租率较为稳定，具体见下表：

**表【14-1-1-2】与基础设施项目业态相近的产业园项目出租率情况<sup>5</sup>**

项目名称	项目区位	项目形态	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	最新出租率 <sup>6</sup>	较 2022 年末出租率变动情况
北京亦庄某产业园	北京市经开区	独栋+多层厂房	26	95%	提升 5%
北京亦庄某产业园	北京市经开区	独栋+多层厂房	22	96%	小幅下降 2%
上海闵行某产业园一期	上海市闵行区	独栋+多层厂房	20	94%	提升 24% <sup>7</sup>
上海宝山某产业园	上海市宝山区	独栋+多层厂房	10	94%	提升 34% <sup>8</sup>
凯德·腾飞新苏坊	苏州工业园区	研发办公、单层及多层厂房	37.3	97.5%	小幅提升 1.1%
南山控股·新都科技园	成都市新都区	单层厂房	19.9	100%	基本持平
南山控股·西安智造园	西安市经开区	单层及多层厂房	7.1	100%	基本持平

**(5) 联东在产业园区领域拥有丰富的运营管理经验及招商运营能力优势，能够保**

<sup>5</sup> 凯德·腾飞新苏坊、南山控股·新都科技园、南山控股·西安智造园经营数据基于持有主体已披露的 2023 年报数据，其余项目经营数据基于原始权益人调研。

<sup>6</sup> 凯德·腾飞新苏坊、南山控股·新都科技园、南山控股·西安智造园出租率为截至 2023 年末数据，其余为截至 2024 年 3 月 31 日数据。

<sup>7</sup> 上海闵行某产业园一期为 2021 年入市，2023 年尚在运营爬坡期，出租率提升较快。

<sup>8</sup> 上海宝山某产业园为 2022 年入市，2023 年尚在运营爬坡期，出租率提升较快。

**障旗下运营管理的园区出租率稳定：**联东作为业内领先、全国布局的产业园区运营服务商，从招商能力、品牌优势、产品优势、园区服务等方面，均具有明显优势，可吸引中小创类型租户优先考虑入驻，保障旗下运营管理园区出租率稳定。

#### ①联东的招商优势

联东通过“天上一张网”，即招商数字化系统实现对全国中小企业的信息获取收集、分析、运算和运用，极大提升了产业园区招商效率，能够对符合园区定位、资质优良、租赁需求稳定的产业租户进行有效定位；通过“地上一张网”，即全国招商团队联动机制及充足的项目招商人员配备，实现对中小生产企业客群充分覆盖，对招商数字化系统所筛选、推荐的优质租户进行有效引进。依托“天上一张网，地上一张网”的招商模式，联东所运营的产业园区项目出租率提升效率较高、出租率相对稳定。同时，由于租赁型产业园中符合中小企业一般性经营需求的标准化多层厂房相对稀缺，联东挖掘、筛选中小租户的招商能力壁垒较高，较周边及同业态园区优势明显。

#### ②联东的品牌优势

联东是国内领先的产业园区专业运营企业，于 2003 年起进入产业园区运营行业，至今已深耕该行业长达 21 年，并连续 13 年蝉联“中国产业园区运营优秀企业”第一名，联东集团旗下核心品牌“联东 U 谷”连续 13 年蝉联“中国产业园区运营商优秀品牌”第一名，园区品牌价值凸显，得到众多中小企业租户的信任。联东良好的口碑能够为基础设施资产出租率提升提供保障，为项目持续引入优质租户。

#### ③项目的产品优势

基础设施项目是联东经过多年积累和迭代，形成的符合目标租户群体需求的多层、钢混结构的新型标准工业厂房产品，园区品质较高。园区可面向各发展阶段租户、满足多方位需求，且厂房均采用标准化装修毛坯交付、毛坯换租，园区均不局限于单一企业或单一行业租户的使用需求，通用性强、新租户入驻成本低、换租周期较短，从而能够保障出租率稳定。

#### ④联东的园区服务优势

联东可为租户提供标准化采购、统一政府关系对接、金融服务等多元化服务，相较周边园区具有行业独特的竞争优势，优质的增值服务政策，可为中小型企业发展提供助

力，吸引更多中小企业入驻，进一步提升项目租赁稳定性。

综上所述，基础设施项目定位于服务战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小生产型企业，为企业生产、研发试验及经营提供园区物理空间。与传统工业厂房相比，基础设施项目的目标租户客群范围较为广泛、租户分散度较高，项目建筑产品及业态灵活度较高，可面向各类型的产业租户、满足多方位需求。基础设施项目的业态特点为项目出租及现金流稳定性提供了良好支撑。同时，联东在产业园区领域拥有丰富的运营管理经验及招商运营能力优势，能够进一步保障旗下运营管理的园区实现稳定较高的出租率水平。

图【14-1-1-2】北京大兴科创产业园外景图



图【14-1-1-3】北京马坡科技园一期外景图



图【14-1-1-4】北京房山奥得赛产业园外景图



基础设施资产范围内国有建设用地的土地用途均为工业用地，建筑面积合计约198,383.91平方米，可租赁面积合计约194,399.47平方米，截至2024年3月31日，基

基础设施资产运营时间均超过 3 年，且运营情况良好。截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产整体出租率为 97.91%，估值合计 16.17 亿元。

## （二）基础设施资产估值概览

根据戴德梁行出具的《估价报告》，截至价值时点 2024 年 3 月 31 日（下文价值时点均指 2024 年 3 月 31 日），基础设施资产估值合计 16.17 亿元。基础设施资产采用收益法估价，就运营净收益采用适当折现率进行折现以计算基础设施资产的市场价值。由于基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。

基础设施资产估值及涉及的重要参数详见下表：

表【14-1-2-1】基础设施资产估值情况

序号	项目名称	所属区域	项目所在地	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可租赁面积 (m <sup>2</sup> )	历史期出租率 (%)				收益法折现率假设	截至 2024 年 3 月 31 日估值 (亿元)	估值单价 (元/m <sup>2</sup> ) <sup>9</sup>	2024 年资本化率 <sup>10</sup>
						2021 年末出租率	2022 年末出租率	2023 年末出租率	2024 年一季度末出租率				
1	北京大兴科创产业园	中关村大兴生物医药产业基地	北京市大兴区	84,148.14	82,499.86	77.16%	98.86%	97.85%	96.60%	7.50%	8.77	10,422.10	5.87%
2	北京马坡科技园一期	中关村顺义园	北京市顺义区	61,898.26	60,612.89	92.19%	97.26%	98.66%	98.66%	7.50%	4.45	7,189.22	5.93%
3	北京房山奥得赛产业园	中关村房山园	北京市房山区	52,337.51	51,286.72	80.90%	95.93%	98.09%	99.13%	7.75%	2.95	5,636.49	5.91%
合计				<b>198,383.91</b>	<b>194,399.47</b>	<b>82.90%</b>	<b>97.59%</b>	<b>98.17%</b>	<b>97.91%</b>	-	<b>16.17</b>	<b>8,150.86</b>	<b>5.89%</b>

## （三）基础设施资产所处区位与建设规划

### 1、北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园位于北京市大兴区，大兴区位于北京市南部，全区南北长 42.7 千米，东西宽 45.0 千米，大兴区总面积 1,036.33 平方公里，下辖黄村、西红门、旧宫、亦庄、瀛海、青云店等 14 个镇和清源、兴丰等 8 个街道办事处。大兴区东临通州区，南临河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。

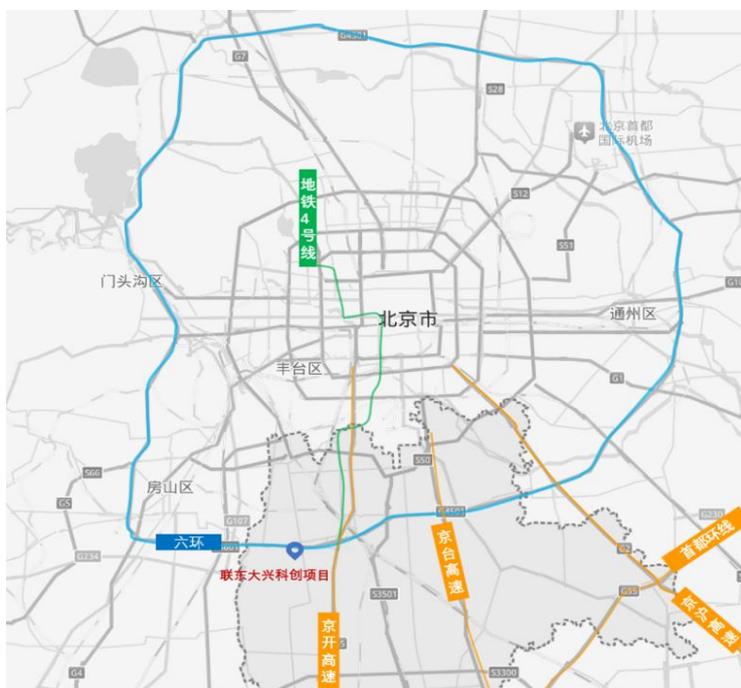
<sup>9</sup> 估值单价=估值/建筑面积

<sup>10</sup> 2024 年资本化率=2024 年年化预测运营净收益/项目估值

图【14-1-3-1】北京大兴科创产业园四至图



图【14-1-3-2】北京大兴科创产业园地理位置



北京大兴科创产业园位于中关村大兴生物医药产业基地，大兴生物医药基地是中关村国家自主创新示范区生物医药产业专属发展空间，拥有“北京国家生物产业基地”、“国家新型工业化产业示范基地”、“首批战略性新兴产业集群”、“中国健康产业联盟领军品

牌”、“中国生物医药最佳园区”等一系列荣誉称号。承担着科技创新、成果转化、产业发展、健康服务一系列主要任务，肩负着振兴生物医药产业和推动高精尖产业聚集的重大使命。随着医药健康成为大兴区主导产业，北京大兴国际机场的通航，自贸区大兴机场片区的获批，生物医药基地迎来重要的历史发展机遇。近年来，医药基地不断加快“高精尖”项目引进，承接“三城一区”项目成果转化。北京大兴科创产业园入园企业均为医药制造行业优质企业，符合大兴区“十四五”期间以医药健康为核心产业的发展规划以及大兴生物医药基地的产业定位。

北京大兴科创产业园周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国农业银行、中国民生银行、中国邮政储蓄银行等，医疗配套主要有北京市利康医院、大兴区心康医院、庞各庄镇中心卫生院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

北京大兴科创产业园周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利到达北京大兴科创产业园。

## **2、北京马坡科技园一期**

北京马坡科技园一期位于北京市顺义区。顺义区位于北京市东北部，距市区 30 公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，总面积 1,021 平方公里，其中平原面积占 95.7%。顺义区下辖 19 个建制镇和 6 个街道办事处，共 426 个村民委员会、127 个社区居委会。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。顺义区 2022 年常住人口为 132.5 万人，其中，城镇人口 87.8 万人，乡村人口 44.7 万人。

图【14-1-3-3】北京马坡科技园一期四至图



图【14-1-3-4】北京马坡科技园一期地理位置



北京马坡科技园一期位于马坡镇聚源工业区，该工业区于1994年批准设立，位于顺义马坡镇西部，西至陈衙路，北起毛洼路，南至东西向京密路北侧，规划总用地448.5公顷。根据《顺义分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》马坡镇聚源工业区

定位为产城融合的高端功能区，重点发展产业包括金融、新一代信息技术及智能装备。马坡镇聚源工业区规划建设成为一座以高新技术产业为主，集外向型、内向型综合服务为一体、协调发展的、市政基础设施完备、生活配套设施健全的新兴工业区。

北京马坡科技园一期亦属于中关村顺义园政策范围，园区入驻企业以医药制造、智能制造与装备行业为主，符合所在区域“十四五”期间大力培育“信息技术、医药健康、智能制造及装备”三大战略性新兴产业的产业发展规划。

北京马坡科技园一期周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国工商银行、中国建设银行、北京银行等，医疗配套主要有北京中医医院（顺义医院）、蓝家营社区卫生服务站、顺义区马坡镇卫生院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

北京马坡科技园一期周边交通较为便捷，自驾和公交出行均可便利到达北京马坡科技园一期。

### **3、北京房山奥得赛产业园**

北京房山奥得赛产业园位于北京市房山区，房山区地处北京西南，辖区总面积 2,019 平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖 28 个乡镇（街道）、459 个行政村、210 个社区居委会。房山区北临门头沟区，东北与丰台区毗连，东隔永定河与大兴区相望，南部和西部分别与河北省涿州市和涞水县、易县接壤。

图【14-1-3-5】北京房山奥得赛产业园四至图



图【14-1-3-6】北京房山奥得赛产业园地理位置



北京房山奥得赛产业园所在燕山北京石化新材料产业基地，是全国首批 62 家新型工业化产业示范基地之一，是北京市和中石化进行战略合作的重要载体，也是房山区重点规划建设的五大产业基地之一。2009 年，北京市委、市政府做出了深化燕房合作、建

设北京石化新材料科技产业基地的战略部署。加快建设石化新材料基地，发展高附加值、高科技含量、低污染的石化新材料产业，吸引重大项目落户首都，是贯彻落实国务院石化产业调整振兴规划，加快首都产业结构调整，推动基础产业优化升级，深化燕山石化公司与房山区紧密合作，统筹区域经济协调发展的重要举措，也是应对国际金融危机影响，服务中央在京企业，有效扩大投资需求，促进首都经济平稳较快发展的重要内容。

北京房山奥得赛产业园亦属于中关村房山园范围，入园企业集中于智能制造、能源环保、新材料、信息技术、医药制造行业的成长型企业，符合房山区“十四五”期间重点聚焦新能源、新材料、医药健康、智能制造的产业定位及发展新一代信息技术融合赋能的产业发展规划，亦符合中关村房山园围绕“2+1”（高端制造业、新材料、医药健康）发展高精尖产业的园区定位。

北京房山奥得赛产业园周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有建设银行、工商银行等，医疗配套主要有北京市房山区燕山医院、北京市房山区第一医院、北京燕化医院等，为区域内提供基本医疗服务。

北京房山奥得赛产业园周边交通较为便捷，自驾和公交出行可到达北京房山奥得赛产业园。

#### （四）基础设施项目运营情况

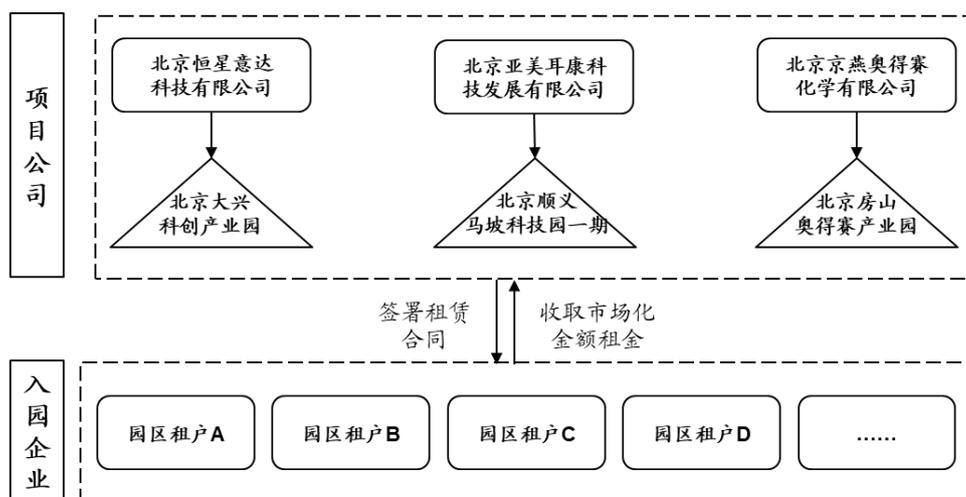
##### 1、运营模式

基础设施资产为产业园项目，其运营基础设施资产的方式主要为将基础设施资产对外出租，运营收入主要为经营租赁收入。

鉴于联东集团旗下项目统筹管理需要，前期项目租约均通过联东集团旗下统一的租赁平台签约。基于联东集团原有的租约统一签署安排，项目公司在过去经营过程中未直接取得基础设施项目对外租赁收入，为确保项目公司收入完整性，截至本招募说明书出具日，对本次 REITs 项目涉及的基础设施项目租赁合同已由项目公司签署并直接向租户收取租金或取得合同期内全部预缴租金<sup>11</sup>，截至本招募说明书出具日，基础设施项目对应业务合同项下全部收益均由项目公司直接收取。

<sup>11</sup> 截至本招募说明书出具日，基础设施项目涉及的租赁合同均已换签或取得租户回执确认，出租方均已变更为项目公司。

图【14-1-4-1】REITs项目发行前项目公司的业务签约模式（换签后）



## 2、运营年限

基础设施资产运营成熟稳定，截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产运营时间均已超过 3 年，其中最长运营年限为 5.8 年，最短运营年限为 3.8 年。

表【14-1-4-1】基础设施资产运营时间（截至 2024 年 3 月 31 日）

项目名称	运营起始时间	已运营期限（年）
北京大兴科创产业园	一期：2018 年 11 月 二期：2019 年 11 月	一期：5.4 年 二期：4.4 年
北京马坡科技园一期	2018 年 7 月	5.8 年
北京房山奥得赛产业园	2020 年 6 月	3.8 年

## 3、基础设施项目现金流真实性

基础设施资产取得的运营收入为依据项目租赁合同产生的租金收入。

项目公司作为基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人，以合法形式根据其与客户签署的租赁合同或其他法律协议收取租金，基础设施资产现金流基于真实、合法的经营产生，基础设施项目现金流真实有效。

经基金管理人及计划管理人核查，截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产正在履行的租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。基础设施资产以现状用途使用符合相关

规定及政策，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

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

#### 4、基础设施项目现金流稳定性

基础设施资产运营收入为经营租赁收入，均基于市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。基础设施资产历史运营整体情况如下：

表【14-1-4-2】基础设施资产历史运营情况

单位：万元

指标	2024 年一季度	2023 年度	2022 年度	2021 年度
期末出租率	97.91%	98.17%	97.59%	82.90%
营业收入	2,830.07	10,950.37	9,534.06	7,778.25
职工薪酬费用	143.87	868.99	996.35	963.40
税金及附加	352.28	1,368.53	1,196.81	1,081.72
其他费用	26.08	86.61	90.77	122.39
历史运营净收益 <sup>12</sup>	2,307.84	8,626.23	7,250.12	5,610.74

近三年及一期，基础设施资产出租率分别为 82.90%、97.59%、98.17%和 97.91%，平均签约日租金分别为 1.59 元/平方米/日、1.68 元/平方米/日、1.74 元/平方米/日和 1.78 元/平方米/日，报告期内平均签约日租金的复合增长率为 3.58%，报告期内平均签约日租金的增幅保持稳定。基础设施资产的营业收入分别为 7,778.25 万元、9,534.06 万元、10,950.37 万元和 2,830.07 万元，历史运营净收益分别为 5,610.74 万元、7,250.12 万元、8,626.23 万元和 2,307.84 万元，各项核心运营指标均呈稳定增长趋势，整体来看基础设施资产历史运营情况较好，主要系 3 个产业园区项目投入运营后，经过园区培育期，出租率稳步上升，带动营业收入实现增长。3 个项目的营业收入均全部来源于向租户收取的租金收入。

<sup>12</sup> 历史运营净收益=营业收入-职工薪酬费用-税金及附加-其他费用，下同。

表【14-1-4-3】基础设施资产历史出租率变化情况

序号	项目名称	2021 年末		2022 年末		2023 年末		2024 年一季度末	
		出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动
1	北京大兴科创产业园	77.16%	27.40%	98.86%	21.70%	97.85%	-1.01%	96.60%	-1.25%
2	北京马坡科技园一期	92.19%	0.94%	97.26%	5.07%	98.66%	1.40%	98.66%	0.00%
3	北京房山奥得赛产业园	80.90%	28.34%	95.93%	15.03%	98.09%	2.15%	99.13%	1.04%
	平均	<b>82.90%</b>	<b>19.28%</b>	<b>97.59%</b>	<b>14.69%</b>	<b>98.17%</b>	<b>0.58%</b>	<b>97.91%</b>	<b>-0.26%</b>

表【14-1-4-4】基础设施资产历史期间平均签约日租金<sup>13</sup>变化情况

单位：元/平方米/日

序号	项目名称	2021 年度		2022 年度		2023 年度		2024 年 1-3 月	
		期间平均签约日租金	较上年末变动	期间平均签约日租金	较上年末变动	期间平均签约日租金	较上年末变动	期间平均签约日租金	较上年末变动
1	北京大兴科创产业园	1.98	0.51%	2.08	5.29%	2.21	5.95%	2.29	3.62%
2	北京马坡科技园一期	1.50	0.00%	1.53	1.85%	1.53	0.02%	1.55	1.31%
3	北京房山奥得赛产业园	1.13	-0.88%	1.18	4.62%	1.22	3.40%	1.26	3.28%
	平均 <sup>14</sup>	<b>1.59</b>	<b>1.06%</b>	<b>1.68</b>	<b>5.25%</b>	<b>1.74</b>	<b>3.45%</b>	<b>1.78</b>	<b>2.44%</b>

本次入池项目中北京马坡科技园一期项目起始运营时间相对较早，报告期内出租率基本保持稳定较高的水平。北京大兴科创产业园及北京房山奥得赛产业园项目由于完整投入运营的时间在 2019-2020 年之间，报告期内仍处于租户引入的经营爬坡期，因此项目出租率变化较大，相应项目的出租率提升是基于市场需求以及联东的招商、运营能力，随着新增租户持续入驻而自然形成的，项目经营爬坡期与联东旗下位于北京市的同类项目基本一致，在经营爬坡期后项目出租率亦保持基本稳定。

<sup>13</sup> 基础设施资产期间平均签约日租金=基础设施资产期间租赁收入（含税）/Σ（期间租户签约面积\*实际租赁天数）。

<sup>14</sup> 三个项目期间平均签约日租金的平均值为按照项目期末已出租面积的加权平均值（表内该数值四舍五入取两位小数，较上年末变动百分比可能存在尾差影响）。

近三年及一期,北京大兴科创产业园营业收入分别为3,699.09万元、4,986.28万元、5,932.76万元和1,519.73万元。该项目一期于2018年11月投入运营,二期于2019年11月投入运营,近三年及一期末,出租率分别为77.16%、98.86%、97.85%和96.60%,随着入园企业快速导入,出租率快速提升。从项目完整投入运营至项目整体出租率达到90%以上,项目整体经营爬坡期约为2.5年。近三年及一期,平均签约日租金分别为1.98元/平方米/日、2.08元/平方米/日、2.21元/平方米/日和2.29元/平方米/日。截至2024年3月末,北京大兴科创产业园租户数量合计为43户,租户主要属于医药制造业。

近三年及一期,北京马坡科技园一期营业收入分别为2,729.98万元、2,867.02万元、3,079.77万元和784.64万元。该项目于2018年7月投入运营,近三年及一期末,出租率分别为92.19%、97.26%、98.66%和98.66%,2020年随着入园企业进一步导入,出租率进一步提升,2022年以来持续稳定在95%以上。近三年及一期,平均签约日租金分别为1.50元/平方米/日、1.53元/平方米/日、1.53元/平方米/日和1.55元/平方米/日。截至2024年3月末,北京马坡科技园一期租户数量合计为48户,租户主要属于医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业及其他制造业。

近三年及一期,北京房山奥得赛产业园营业收入分别为1,349.18万元、1,680.76万元、1,937.83万元和525.70万元。该项目于2020年6月完工并投入运营,近三年及一期末,出租率分别为80.90%、95.93%、98.09%和99.13%。随着入园企业快速导入,出租率快速提升。从项目投入运营至项目整体出租率达到90%以上,项目整体经营爬坡期约为2.5年。近三年及一期,平均签约日租金分别为1.13元/平方米/日、1.18元/平方米/日、1.22元/平方米/日和1.26元/平方米/日。截至2024年3月末,北京房山奥得赛产业园租户数量合计为29户,租户主要属于专用设备制造业、通用设备制造业、医药制造业、软件和信息技术服务业及其他制造业。

## 5、基础设施项目现金流分散性

### (1) 租户数量

截至2024年3月31日,基础设施项目在执行租约共涉及租户120家,其中北京大兴科创产业园43家,北京马坡科技园一期48家,北京房山奥得赛产业园29家,具有良好的现金流分散度。

### (2) 租户行业分布

截至 2024 年 3 月 31 日，3 个基础设施项目资产的租户合计为 120 个，租户所在行业主要包括医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业和其他制造业，不存在政府类机构、整租租户及孵化器<sup>15</sup>租户，与基础设施资产定位及产业规划高度匹配、与区域规划一致。

**表【14-1-4-5】基础设施项目租户行业分布<sup>16</sup>（截至 2024 年 3 月 31 日）**

序号	租户所在行业	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
1	医药制造业	110,310.24	57.95%
2	专用设备制造业	28,073.27	14.75%
3	通用设备制造业	19,133.56	10.05%
4	软件和信息技术服务业	2,959.71	1.55%
5	其他制造业	27,584.79	14.49%
6	其他	2,278.32	1.20%
合计		<b>190,339.89</b>	<b>100.00%<sup>17</sup></b>

截至 2024 年 3 月 31 日，北京大兴科创产业园租户所在行业以医药制造业为主，占已租赁面积比例达 92.94%，与所在的北京大兴生物医药产业基地规划高度匹配。

**表【14-1-4-6】北京大兴科创产业园租户行业分布（截至 2024 年 3 月 31 日）**

序号	租户所在行业	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
1	医药制造业	74,069.99	92.94%
2	其他制造业	4,126.54	5.18%
3	其他	1,498.00	1.88%
合计		<b>79,694.53</b>	<b>100.00%</b>

截至 2024 年 3 月 31 日，北京马坡科技园一期租户所在行业租户租赁面积较为分散，行业涵盖医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业及其他制造业，其中医药制造业租户租赁面积占已租赁面积比例达 53.05%。

**表【14-1-4-7】北京马坡科技园一期租户行业分布（截至 2024 年 3 月 31 日）**

序号	租户所在行业	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
1	医药制造业	31,724.68	53.05%
2	专用设备制造业	9,414.50	15.74%
3	通用设备制造业	3,893.86	6.51%

<sup>15</sup> 报告期内北京房山奥得赛产业园存在一户租户为孵化器企业，2023 年 9 月 30 日，原孵化器企业租赁合同分别续签为由 4 家被孵化企业直接和项目公司签署的租赁合同，原孵化器企业不再承租。

<sup>16</sup> 租赁面积按照实测面积统计，下同。

<sup>17</sup> 由于四舍五入原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差，下同。

序号	租户所在行业	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
4	软件和信息技术服务业	830.87	1.39%
5	其他制造业	13,938.45	23.31%
	<b>合计</b>	<b>59,802.36</b>	<b>100.00%</b>

截至 2024 年 3 月 31 日，北京房山奥得赛产业园租户所在行业租户租赁面积较为分散，行业涵盖专用设备制造业、通用设备制造业、医药制造业、软件和信息技术服务业及其他制造业等，其中专用设备制造业租户租赁面积占已租赁面积比例达 36.70%。

**表【14-1-4-8】北京房山奥得赛产业园租户行业分布（截至 2024 年 3 月 31 日）**

序号	租户所在行业	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
1	专用设备制造业	18,658.77	36.70%
2	通用设备制造业	15,239.70	29.97%
3	医药制造业	4,515.57	8.88%
4	软件和信息技术服务业	2,128.84	4.19%
5	其他制造业	9,519.80	18.72%
6	其他	780.32	1.53%
	<b>合计</b>	<b>50,843.00</b>	<b>100.00%</b>

基础设施项目包括位于产业聚集地、面向重点鼓励行业的聚焦型的产业园区，也包括位于综合型产业基地、面向高精尖产业的多元化产业园区：

北京大兴科创产业园属于位于生物医药基地的聚焦型产业园区，以医药制造业优质企业为主，与北京市及其所在的中关村大兴生物医药产业基地重点产业发展方向相契合，具有良好的发展前景。

北京马坡科技园一期及北京房山奥得赛产业园属于位于综合型产业基地内多元化产业园区，租户行业涵盖医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业和其他制造业等，租户行业分布相对分散。

### （3）租户合同期限分布

截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目租赁合同期限为 3 年-5 年的租赁面积占已租赁面积比例达 50.75%，期限 5 年以上租赁面积占已租赁面积比例达 35.89%。

**表【14-1-4-9】租赁合同期限分布（截至 2024 年 3 月 31 日）**

租赁合同期限（年）	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
(0,3]	25,433.13	13.36%
(3,5]	96,597.32	50.75%

租赁合同期限（年）	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
（5,10）	51,496.46	27.06%
10年及以上	16,812.98	8.83%
<b>合计</b>	<b>190,339.89</b>	<b>100.00%</b>

根据联东集团的业务策略，租赁合同期限以3年-5年的中短期合同为主。基础设施项目租赁合同到期前，外部管理机构将提前3-6个月与租户洽谈续租意向，最大程度保障租户续约率，若出现换租的情况，亦会最大限度保障新租约于现有租约到期前1-3个月完成签署。在租约主动管理措施之外，项目租户以生产型企业为主，租户更换生产场所成本较高，因此租户租赁粘性亦相对较高。根据联东集团旗下运营的经营年限相对较长的北京及周边地区同类产业园区项目的租户续租情况，大部分租户选择了续约，具备较强的租户粘性。

#### （4）租户合同到期日分布

截至2024年3月31日，基础设施项目租赁合同到期日在2026年及之后的占已租赁面积比例为61.79%，占比较高。

表【14-1-4-10】租赁合同到期日分布（截至2024年3月31日）

租赁合同到期年份（年）	租赁面积 <sup>18</sup> （平方米）	占已租赁面积比例
2024年	29,834.68	15.67%
2025年	42,891.47	22.53%
2026年	55,537.72	29.18%
2027年及以后	62,076.02	32.61%
<b>合计</b>	<b>190,339.89</b>	<b>100.00%</b>

针对拟到期的租赁合同，联东金园将提前与租户沟通续租意愿，如不续租，则联东金园将前置招商，缩短换租带来的空闲期。

#### （5）前十大租户情况

截至2024年3月31日，基础设施项目前十大租户租赁面积占已租赁面积比例为29.75%。

表【14-1-4-11】前十大租户租赁情况（截至2024年3月31日）

租户	行业	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
租户1	医药制造业	13,927.15	7.32%

<sup>18</sup> 已考虑于价值时点后换租及续租租期之影响。

租户	行业	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
租户 2	专用设备制造业	9,806.69	5.15%
租户 3	医药制造业	4,811.35	2.53%
租户 4	医药制造业	4,701.63	2.47%
租户 5	医药制造业	4,427.73	2.33%
租户 6	其他制造业	4,126.54	2.17%
租户 7	医药制造业	4,118.84	2.16%
租户 8	其他制造业	3,716.76	1.95%
租户 9	专用设备制造业	3,606.20	1.89%
租户 10	医药制造业	3,391.16	1.78%
合计		<b>56,634.05</b>	<b>29.75%</b>

基础设施项目前十大租户租赁面积占比较低，且细分行业具有一定分散性，集中换租风险低，能够有效保障租赁稳定性。前十大租户具备一定的主体实力和行业地位，租赁稳定性较强。

#### （6）新入驻租户租金优惠

根据行业惯例，新入驻租户在入驻产业园区前，存在必要的装修及入驻手续办理时间，根据项目运营管理及签约安排，基础设施项目会针对新入驻租户提供首年租金优惠，租金优惠金额通常根据租户行业情况、租赁面积、产业影响力等因素确定，租金优惠金额一般为对应租户租赁面积的 30-60 天租金，并在与新入驻租户所签署的租赁合同中对优惠后的首年租金水平予以明确和体现。

基于上述新入驻租户签约的首年租金优惠安排，基础设施项目不存在额外为租户提供免租期优惠或其他租金优惠的约定。

#### （7）租户行业集中分析

北京大兴科创产业园项目、北京马坡科技园一期项目不存在对租户行业、规模、经营范围等限制性要求；北京房山奥得赛产业园项目存在租户引进的方向要求，但相关租户引进方向涵盖行业范围相对较广，并未对具体租户规模、经营范围提出限制性要求。基础设施项目租户行业属性均符合所在区域的产业规划，或已取得主管部门关于项目及租户产业属性的认可，项目主要租户不存在与园区规划不一致的情况。

基础设施项目医药制造业租户占比较高，主要系北京大兴科创产业园的医药制造业租户相对集中，主要是受益于北京市和大兴区的产业导向和支持政策，医药产业集群效应良好，属产业集聚发展的市场化表现，北京马坡科技园一期和北京房山奥得赛产业园的租户行业分布相对分散。

从租户行业分布占比较高的医药制造业来看，受益于良好的经济环境和产业支持政策，行业发展态势良好，行业周期性波动风险可控，未对项目可持续经营能力产生不利影响，原始权益人和外部管理机构也针对行业集中情况设置了相应风险缓释安排，降低行业集中风险。具体如下：

### 1) 基础设施项目所在行业及产业规划情况

基础设施项目中，北京大兴科创产业园位于大兴生物医药基地，产业集群效应明显，租户行业分布较为集中。北京马坡科技园一期和北京房山奥得赛产业园受所在地的产业规划及发展情况影响，租户行业相对分散。

#### ①北京市及各区产业规划对生物医药等高精尖行业形成了有力支持

根据《北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划》，“十四五”期间，北京市要积极培育形成两个国际引领支柱产业、四个特色优势的“北京智造”产业、四个创新链接的“北京服务”产业以及一批未来前沿产业，构建“2441”高精尖产业体系。其中，医药健康作为国际引领支柱产业之一，根据规划，南部地区重点布局大兴区、北京经济技术开发区。

根据《北京市大兴区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，支持生物医药产业在生物医药基地、临空经济区集中布局，聚焦医药健康、数字经济等重点优势产业。

其中，大兴生物医药基地是中关村国家自主创新示范区生物医药产业专属发展空间，园区目前集聚了多家国家级药政检测与药物研发机构，吸引了世界五百强和全球领先技术的高科技企业入驻园区，入区企业已达 4,000 余家，已成为国家发展高端医药健康产业、科技创新的重要承载区。拥有“北京国家生物产业基地”、“国家新型工业化产业示范基地”、“首批战略性新兴产业集群”、“中国健康产业联盟领军品牌”、“中国生物医药最佳园区”等一系列荣誉称号。

根据《顺义区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，顺义区要重点发展和打造新能源智能汽车、第三代半导体、航空航天三大产业集群。着力培育新一代信息技术产业、智能装备、医药健康产业三大新兴产业，建设北京创新产业集群示范区。

根据《北京市房山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，房山区要深化与中关村核心区对接，围绕做强新材料、高端制造和医药健康产业，加快构建以高端制造、新材料为主导产业，医药健康为潜力产业，特色金融为重要支撑的现代产业体系。

## ②基础设施项目行业分布充分受益于地区产业发展规划

3 个基础设施项目均位于北京中关村国家自主创新示范区，具有良好的区位优势，产业聚集效应和政策支持力度。从项目业态和运营模式来看，基础设施项目均为生产型标准工业厂房，通用性较强，满足广泛企业生产和经营的一体化需求，重点面向符合国家和地方产业规划导向、租赁需求旺盛的中小型、生产型、科创型企业，是助力地区实体经济发展的重点产业载体，所服务的重点产业均为符合北京市及中关村园区高精尖产业规划的支柱及优势产业。

其中，北京大兴科创产业园入园企业绝大部分为医药制造行业企业，符合大兴区“十四五”期间以医药健康为核心产业的发展规划以及大兴生物医药基地的产业定位；北京马坡科技园一期入驻企业以医药制造、智能制造与装备行业为主，符合顺义区“十四五”期间大力培育“信息技术、医药健康、智能制造及装备”三大战略性新兴产业的产业发展规划；北京房山奥得赛产业园入园企业集中于智能制造、能源环保、新材料、信息技术、医药制造行业的成长型企业，符合房山区“十四五”期间重点聚焦新能源、新材料、医药健康、智能制造的产业定位及发展新一代信息技术融合赋能的产业发展规划，亦符合中关村房山园发展高精尖产业的园区定位。

北京大兴科创产业园的租户行业分布较为集中在医药制造业，主要是因为北京大兴科创产业园位于大兴生物医药基地，生物医药产业规划明确、政策支持力度大，产业集群密集，形成了较为完备的上下游产业链所致，属于产业布局的正常现象，且园区虽然大的行业分类上有一定集中度，但园区租户细分行业相对分散，包括医疗器械、检验检测、制药等细分行业。北京马坡科技园一期和北京房山奥得赛产业园的租户行业分散度相对较高。因此从整体上看，基础设施项目整体租户分布呈现出一定的集中态势，但行业集中的风险可控。

从产业规划角度来看，基础设施项目重点服务于医药制造、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业，相关产业规划已被写入北京市及基础设施项目所在各区“十四五”规划及相关支持政策中，对园区的医药制造及其他战略性新兴产业企业形成了稳定的政策支持。报告期内，基础设施项目整体出租率分别为 82.90%、97.59%、98.17%和 97.91%，呈现快速爬升至成熟期保持稳定的态势，未受到产业集中度较高的影响。

## 2) 基础设施项目租户所在行业周期性波动风险可控

### I. 医药制造类租户细分行业具备较好的稳定性和可持续性

从基础设施项目中医药制造类租户的细分行业来看，主要为医疗器械制造及医药配套服务行业，此类租户所处细分行业的产能转化效率较高，同时对于生产空间依赖度较强，能够对基础设施项目经营稳定性起到一定支撑作用。

#### ①医药制造类租户细分行业分布与基础设施项目招商定位相符

从基础设施项目的医药制造类租户细分行业分布情况来看，主要为医疗器械制造、医药配套服务和药品研发与制造等三个细分行业，截至 2024 年一季度末，医疗器械制造行业租户共计 35 家，占医药制造类租户比重为 51.47%；医药配套服务行业租户共计 18 家，占医药制造类租户比重为 26.47%；药品研发与制造行业租户共计 15 家，占医药制造类租户比重为 22.06%；其中医疗器械制造行业租户占比较高，该类租户主要以生产制造业务为主，对生产型厂房的需求明确，符合基础设施项目面向战略性新兴产业中小生产型企业的招商客群定位以及服务生产制造、研发试验等一体化用途的业态功能定位。

#### ②主力细分行业处于成长周期，市场需求保持稳定增长

主力细分行业中，医疗器械制造与医药配套服务均属于医药制造行业产业链中重要的配套支持型产业，其行业周期与整体医药行业紧密相关。

国家卫健委发布的数据显示，2023 年 1-9 月，我国医疗卫生机构总的诊疗人次达 51.1 亿，同比增长 6%，与 2019 年同期相比增长 12.4%，国内医疗服务需求进一步释放并持续增长，同步带动对医疗器械使用及制造的需求。2023 年，国家药监局受理医疗器械首次注册、延续注册和变更注册申请共计 13,260 项，与 2022 年相比增加 25.4%，其中批准创新医疗器械 61 个，优先审批医疗器械 12 个，创新医疗器械批准数量再创新高，同比 2022 年增加 11%<sup>19</sup>。由此可见，医疗器械制造行业正处于快速成长期，市场需求和技术创新的双重驱动使其具备良好的发展前景；宏观政策环境进一步优化，也为行业提供了良好的外部条件。

基础设施项目的医药配套服务行业租户主要围绕药材加工、日化及辅料生产、医疗检测服务<sup>20</sup>等细分领域。国家统计局数据显示，截至 2022 年末，我国人口自然增长率为 -0.60%，这是我国 61 年来人口首次出现的负增长，2023 年人口自然增长率持续下滑至 -1.5%，伴随人口结构的变化，人口老龄化、慢性病增多等社会现象为医养健康配套服务打开了广阔的市场空间。同时，基因检测、微生物检测、生物标志物检测等新技术不

<sup>19</sup> 数据来源于国家药品监督管理局发布《2023 年度医疗器械注册工作报告》

<sup>20</sup> 主要为过敏原筛查检测、食品卫生安全检测、重疾早期筛查检测等领域服务

断涌现,提高了检验检测技术的准确性和效率,推动了医疗检测服务的个性化和精准化,展现了该细分行业较好的成长性和持续性。

### ③主力细分行业租户产能转化效率较高,租户稳定性较强

基础设施项目的医药制造类租户主要为生产制造型企业,其中北京大兴科创产业园项目位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地,属于国家级生物医药产业基地,产业定位主力是承接亦庄、昌平等区域大量生物医药研发成果的产业转化的市场稀缺载体,实现了研发产能的快速转化。此外,从基础设施项目的厂房设计定位来看,有生产制造型企业所需必要的层高、承重、环评、用电等等空间要素,医疗器械制造类企业固定资产投资较高,普遍需要建设 GMP 洁净车间,搬迁难度大,对生产空间需求依赖度较强、租约稳定性较高。

## II. 整体经济增长发展态势良好,为园区企业发展创造良好环境

初步核算,2023 年全年国内生产总值(GDP)1,260,582 亿元,按不变价格计算,比上年增长 5.2%。北京市 2023 年全年实现地区生产总值 43,760.7 亿元,按不变价格计算,比上年增长 5.2%。整体经济回升态势良好,创新驱动发展战略深入实施,创新投入稳步增加,为园区企业持续发展提供了良好的外部经济环境。

### 3) 管理人和外部管理机构已针对租户行业集中充分设置风险缓释措施

针对可能产生的产业集中风险对基础设施项目出租率的影响,管理人及外部管理机构联东金园已设置了以下风险缓释措施:

①利用全链条产业园区数字化运营体系持续跟踪行业动态。联东金园通过将联东产业研究院与产业大数据、联东全国产业资源相结合,将公司的产业服务经验与产业研究成果数字化、可视化,通过“空间布局、产业图谱、资本动态、创新成果”四个维度进行产业数据分析,充分把握行业动态和企业的经营态势。管理人和外部管理机构将积极关注行业发展动态,并对租户行业变化进行充分的信息披露。

②基础设施项目均为多层标准化厂房,具有通用性、周转性较强的特点,不单一适配特定行业。如租户所在行业存在周期性波动,外部管理机构可适当调整招商策略,积极引入其他战略性新兴行业的租户实现平稳过渡,保障基础设施项目运营的稳定性。

③产业导入优势明显,客户储备丰富。联东在全国范围内积累了大量的产业客户,截至 2024 年一季度末,联东产业园入驻企业中包括 466 家上市企业、3,172 家高新技术企业、1,164 家专精特新企业。联东金园的运营管理能力和产业服务能力为入园企业发展提供有力支持,形成了获得外部认可的品牌优势,具有引入各个战略新兴行业及高精

尖产业租户的能力。且基础设施项目面向产值介于1千万-3亿元、符合国家和地方产业规划导向的中小型、生产型企业，是数量最多、分布最广泛的产业租户群体。外部管理机构通过招商数字化系统和全国招商团队联动机制及充足的项目招商人员配备，实现了对中小生产企业客群充分覆盖。

④原始权益人可通过扩募方式购入其持有的全国范围内、租户行业多元化的产业园区项目，进一步缓释行业集中风险。联东集团作为产业园区专业运营企业，截至2024年一季度末，在全国94座城市已布局548个产业园区，服务入园企业达到21,000家，产业园区合计可租赁面积约655万平方米。联东集团产业园区项目重点布局于环渤海、长三角、珠三角、中西部核心城市等经济水平发达、工业基础雄厚的区域。租户行业分布于生物医药、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业。原始权益人未来可通过扩募购入其持有的运营成熟、园区产业类型多元的产业园区，进一步缓释行业集中的风险。

## （8）租户集中换租分析

### 1) 基础设施项目租约期限、续租意向及落实情况

#### I. 基础设施项目租约期限情况

从基础设施项目租赁合同签约期限看，截至2024年3月31日，基础设施项目租赁合同期限为3年-5年的租赁面积占已租赁面积比例达50.75%，期限5年以上租赁面积占已租赁面积比例达35.89%。

从基础设施项目租约到期情况看，基础设施项目租赁合同到期日在2026年及之后的占已租赁面积比例为61.79%，未来各年度租约到期分布相对平均。

#### II. 基础设施项目续租意向及落实情况

截至2024年3月31日，根据租赁合同统计，基础设施项目将于2024年度到期的租赁合同面积合计29,834.68平方米，占已租赁面积的15.67%。根据原始权益人的说明并经核查租赁合同，2024年到期租户合计20户，除1户租户尚在商谈续租安排中，其余租户均已续租或明确反馈续租意向，项目整体续租落实情况良好。

具体续租洽谈/租约落实情况如下：

表【14-1-4-12】北京大兴科创产业园项目2024年到期租户的续租洽谈情况

租户	到期租约面积 (平方米)	占已租赁面积比例	续租洽谈/租约落实情况
租户1	1,039.54	1.30%	到期已续租

租户	到期租约面积 (平方米)	占已租赁面积比例	续租洽谈/租约落实情况
租户 2	796.88	1.00%	未到期, 有续租意向
租户 3	796.82	1.00%	未到期, 有续租意向
<b>合计</b>	<b>2,633.24</b>	<b>3.30%</b>	-

表【14-1-4-13】北京马坡科技园一期项目 2024 年到期租户的续租洽谈情况

租户	到期租约面积 (平方米)	占已租赁面积比例	续租洽谈/租约落实情况
租户 1	3,606.20	6.03%	未到期, 有续租意向
租户 2	1,238.07	2.07%	未到期, 有续租意向
租户 3	1,238.05	2.07%	未到期, 有续租意向
租户 4	1,230.69	2.06%	未到期, 有续租意向
租户 5	1,105.57	1.85%	未到期, 有续租意向
租户 6	1,046.99	1.75%	未到期, 有续租意向
租户 7	1,034.41	1.73%	未到期, 有续租意向
租户 8	830.98	1.39%	未到期, 有续租意向
租户 9	830.97	1.39%	未到期, 有续租意向
租户 10	830.97	1.39%	未到期, 有续租意向
租户 11	830.95	1.39%	未到期, 有续租意向
租户 12	810.60	1.36%	未到期, 有续租意向
租户 13	810.55	1.36%	未到期, 有续租意向
租户 14	810.48	1.36%	未到期, 有续租意向
租户 15	810.46	1.36%	未到期, 商谈续租安排中
租户 16	328.81	0.55%	未到期, 有续租意向
<b>合计</b>	<b>17,394.75</b>	<b>29.09%</b>	-

表【14-1-4-14】北京房山奥得赛产业园项目 2024 年到期租户的续租洽谈情况

租户	到期租约面积 (平方米)	占已租赁面积比例	续租洽谈/租约落实情况
租户 1	9,806.69	19.29%	未到期, 已续租
<b>合计</b>	<b>9,806.69</b>	<b>19.29%</b>	-

2) 原始权益人同类产业园区和可比竞品续租率

根据原始权益人确认, 除基础设施项目之外, 原始权益人持有的位于北京的同类、已投入运营的成熟产业园区 2023 年度续租情况如下:

表【14-1-4-15】原始权益人位于北京的同类成熟资产续租率情况

下属产业园区项目公司	可租赁面积 (万平方米)	产业园区具体位置	续租率 (2023 年度)
北京光捷科技有限公司	4.14	北京大兴区	92%
北京友联环球经贸有限公司	9.27	北京顺义区	100%
北京华成祥升科技有限公司	1.63	北京顺义区	93%
北京中盛华维科技有限公司	5.93	北京顺义区	91%
北京空港日住物业管理有限公司	4.60	北京顺义区	无到期合同
北京裕新特房地产开发有限公司	1.99	北京顺义区	100%
北京光联投资管理有限公司	9.59	北京通州区	94%
北京联东金强科技有限公司	9.22	北京通州区	88%
北京金信瑞达科技有限公司	2.05	北京通州区	89%
北京润谷兴贸科技有限公司	1.03	北京通州区	90%
北京北玻安全玻璃有限公司	2.03	北京通州区	89%
北京亨讯达科技有限公司	6.36	北京密云区	96%
北京长赢企业汇投资有限公司	7.70	北京经开区	100%
北京联东金木科技有限公司	1.64	北京平谷区	无到期合同

联东金园在北京市的其他产业园区整体续租情况表现较好。2023 年度原始权益人持有的同类资产平均续租率达 94%，其中北京友联环球经贸有限公司、北京长赢企业汇投资有限公司等多个产业园区续租率达 100%，同类资产良好的续租率亦展现了联东金园较好的园区招商运营能力和稳定的资产经营水平。

根据原始权益人提供的市场数据及调研情况，基础设施项目所在区位周边可比竞品项目 2023 年度续租情况如下：

表【14-1-4-16】基础设施项目周边可比竞品续租率情况

可比竞品项目名称	总建筑面积 (万平方米)	产业园区具体位置	续租率 (2023 年度)
中关村医疗器械产业园一期	18.6	北京大兴区	85%-90%
华润生命科学园一期	8.5	北京大兴区	80%-85%
北京药谷一号产业园	12.8	北京大兴区	85%-90%
茂华工厂	8.5	北京顺义区	80%-85%
尚唐文创科技园	4.5	北京顺义区	85%-90%
中粮健康科技园	25.0	北京房山区	80%-85%

可比竞品项目名称	总建筑面积 (万平方米)	产业园区具体位置	续租率 (2023 年度)
中关村前沿技术研究院	36.0 <sup>21</sup>	北京房山区	80%-85%

基于上述位于基础设施项目周边、业态及运营成熟度相对可比的项目续租率调研情况，各项目 2023 年度续租率大多保持在 80%-90% 区间范围内，续租率水平整体稳定，体现了区域良好的产业聚集效应。

因此，基于联东产业园项目的客群特点以及联东集团的招商、运营管理优势，基础设施项目及原始权益人持有的其他同类资产的续租率通常高于区域内可比项目的平均续租率水平，进一步为基础设施项目未来的长期稳定运营提供了有效保障。

3) 基础设施项目租约到期情况稳定、租户续租落实情况较好，集中换租风险可控

I. 基础设施项目租约到期情况稳定，集中换租风险可控

基于前述基础设施项目租约期限分析，从签约期限看，截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目租赁合同期限为 3 年-5 年的租赁面积占已租赁面积比例达 50.75%，期限 5 年以上租赁面积占已租赁面积比例达 35.89%。从到期情况看，基础设施项目租赁合同到期日在 2026 年及之后的占已租赁面积比例为 61.79%，未来各年度租约到期分布相对平均。因此，基础设施项目租约到期情况相对稳定。

从基础设施项目租户分散度看，截至 2024 年一季度末，基础设施项目前十大租户租赁面积占已租赁面积比例为 29.75%，单一租户租赁面积最高占比为 7.32%。基础设施项目前十大租户租赁面积占比较低，能够有效保障租赁稳定性。

综上所述，基础设施项目租约合同期限以 3-5 年为主，分布合理稳定、租户分散度良好、年内到期租户续约落实情况较好，短期内基础设施项目出现集中换租的风险相对较低，对基础设施项目现金流影响相对可控。

II. 联东金园多措并举，有效降低基础设施项目出现集中换租的可能性

①合理安排租赁合同期限，保持 3-5 年为主的合同签约安排，严格控制 3 年以内的短期合同占比

根据联东金园的业务策略，与租户签订的租赁合同期限以 3 年-5 年的中短期合同为主，严格控制 3 年以内租赁合同占比，有效避免了因租赁合同期限较短带来的租户频繁更换、招商支出压力较大的风险。

②提前开展续租洽谈工作，为租约到期过渡预留充足时间

<sup>21</sup> 其中实际生产空间约 13 万平方米。

基础设施项目租赁合同到期前，联东金园作为外部管理机构将提前 3-6 个月与租户洽谈续租意向，及时做好续租扩租等客户服务，针对拟到期租户提前开展客户维护及续租的沟通工作，最大程度保障租户续约率。若出现换租的情况，将通过多种渠道积极拓展潜在租户储备，提前开展续租意向沟通，亦会最大限度保障新租约于现有租约到期前 1-3 个月完成签署。

### ③把握租户产业结构，提高租户租赁粘性

在租约主动管理措施之外，联东金园在租户类型的选择上亦充分考虑了租户结构和需求的稳定性。项目租户以生产型企业为主，租户更换生产场所成本较高，因此租户租赁粘性相对较高。同时，联东金园凭借成熟的运营管理体系，力争提高园区品质与客户服务，聚焦中小型、生产型企业，构建科技创新和产业创新的园区氛围，提升产业资源的汇聚能力，良好的产业聚集效应也进一步增强了园区服务粘性。根据联东旗下运营的经营年限相对较长的北京及周边地区同类产业园区项目的租户续租情况，大部分租户选择了续约，具备较强的租户粘性。

## 6、基础设施项目收缴情况及关于欠缴租金的应对处置安排

### (1) 历史租金收缴率<sup>22</sup>

表【14-1-4-17】基础设施资产历史租金收缴率

单位：%

2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-3 月
100.00	100.00	100.00	100.00

近三年一期，基础设施项目租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本招募说明书出具日，基础设施资产报告期内租金收缴率均为 100%。2024 年以来，存在 6 户新签租户尚处装修或预备投产阶段并发生延迟支付租金等情况，外部管理机构及相关租户已出具相应说明确认其真实租赁需求。截至本招募说明书出具日，上述租户已足额缴纳全部应付款项。外部管理机构已敦促上述租户严格履行后续租金缴纳义务，并承诺在租期内采取有效措施进行租金催缴，保障租金收入。

### (2) 关于欠缴租金的应对处置安排

<sup>22</sup> 截至本招募说明书出具日，报告期内已收当期金额/应收当期金额，当期金额包含租户应缴纳的各项费用。

针对可能发生的租金欠缴情况，基金管理人和外部管理机构已制定合理有效的缓释措施，包括严格执行租金预付及租赁保证金制度、租金催收制度，设置与租金回收情况挂钩的运营管理费收费安排，多维度促进外部管理机构加强日常催收管理等，具体如下：

### ①通过租金预付及租赁保证金制度防范欠缴损失

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金，同时根据招商实际情况，通常收取租户三个月的租赁保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险。首期租金同租赁保证金一同支付，如租户欠缴租金或提前解约，项目公司可从中抵扣拖欠款项。

### ②严格执行租金催收制度，持续加强租金收缴管理

根据外部管理机构联东金园的收款制度，其自助缴费平台会在租赁合同约定的最迟租金缴款日前 15 日提示租赁合同即将到达租金缴款日，如果发生逾期，系统将提示租户缴款逾期天数，以上信息均可通过电话或纸质催收函推送至租户的行政负责人或主要负责人。在租金催缴过程中，一般在逾期 1 个月送达租金催缴函，项目公司在租户逾期超过 60 天后有权利按照合同约定向租户发送单方解约函。以上措施执行后，外部管理机构将积极与承租单位进行一对一深入沟通和谈判，在判断确认承租单位具备还款意愿和长期还款能力、仅为短期资金流动性或因技术性问题导致还款时点后置的前提下，可由承租单位出具外部管理机构认可的还款承诺，视承诺执行情况决定是否采取诉讼措施。还款承诺原则上应安排在两个租金缴款账期内（即 6 个月内）缴清历史欠款。除以上出具还款承诺的情况外，逾期超过 3 个月的，外部管理机构将通过诉讼等方式加速欠缴款项的回收。

### ③设置与租金回收情况挂钩的运营管理费收费安排，有效激励外部管理机构加强日常催收管理

外部管理机构的运营管理费用与基础设施项目运营管理业绩挂钩，包括以项目公司当年实现的营业收入为收费基数的基础管理费用，以及根据项目公司当年实现的经营净现金流与经营净现金流目标值的差值作为收费基数计算的浮动管理费用，租金回收情况将影响外部管理机构的浮动管理费用。

前述运营管理费用的设置可有效激励外部管理机构加强日常催收管理，缓释租金欠缴风险。

## 7、关联交易情况

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，截至本招募说明书出具日，项目公司与联东金园及关联方存在关联交易的情形，关联交易系基础设施项目正常运营产生，未违反相关法律法规的规定和公司内部管理制度，关联交易相关合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效，关联交易定价不存在显失公允的情形。

### (1) 关联交易的内容

#### 1) 项目公司在履行的关联交易情况

项目公司在履行的关联交易涉及对手方包括联东集团、世纪租赁、联东金赫、联东物业，均与原始权益人联东金园归属于同一最终控制方。

根据联东金园说明并经核查，各项目公司截至 2024 年 3 月 31 日仍正在履行的与关联方签署的合同<sup>23</sup>如下：

##### a. 恒星意达

i. 恒星意达与北京联东物业管理股份有限公司（以下简称“联东物业”）于 2023 年 9 月 30 日签署的《物业服务委托合同》（“恒星意达物业服务合同”），约定恒星意达委托联东物业为北京大兴科创产业园项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。恒星意达物业服务合同将于恒星意达三方物业服务合同<sup>24</sup>生效之日终止；

ii. 联东集团与交行通州分行于 2017 年 3 月 10 日签署的《保证合同》（编号：29710003），恒星意达、联东集团与交行通州分行于 2017 年 3 月 10 日签署的《监管协议》（编号：29710003），及联东集团与交行通州分行于 2018 年 8 月 27 日签署的《保证合同》（编号：29810022），恒星意达、联东集团与交行通州分行于 2018 年 8 月 27 日签署的《监管协议》（编号：29810022），约定联东集团为恒星意达特定债务提供连带责任保证担保。在恒星意达偿还完毕恒星意达特定债务后，前述《保证合同》及《监管协议》即终止；

<sup>23</sup>根据联东金园说明，各项目公司应收关联方往来款将于本次发行前清理，各项目公司应付关联方往来款将于本次发行后的交割阶段予以清理。故暂未披露各项目公司与其关联方的往款的相关情况，下同。

<sup>24</sup> 恒星意达、联东金园与联东物业已签署的《物业服务委托合同》（简称“恒星意达三方物业服务合同”），约定恒星意达及联东金园委托联东物业为北京大兴科创产业园项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。

iii. 恒星意达与北京联东物业管理股份有限公司第四分公司于 2023 年 3 月 15 日签署的编号为 U 谷-北京大兴科创项目（恒星意达）-租赁-2023-00163《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，约定恒星意达将北京大兴科创产业园项目的房屋出租予北京联东物业管理股份有限公司第四分公司，租赁面积共计 1,498 平方米，租赁到期日为 2026 年 3 月 30 日。

#### b. 亚美耳康科技

i. 亚美耳康科技与联东物业签署的《物业服务委托合同》（“亚美耳康科技物业服务合同”），约定亚美耳康科技委托联东物业为北京马坡科技园一期项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。亚美耳康科技物业服务合同将于亚美耳康科技三方物业服务合同<sup>25</sup>生效之日终止；

ii. 世纪租赁与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）应收质字第 7-3 号的《应收账款质押合同》、联东金赫与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）应收质字第 7-4 号的《应收账款质押合同》，约定世纪租赁及联东金赫分别以北京马坡科技园一期项目租金收入的应收账款为亚美耳康科技特定债务提供质押担保。在亚美耳康科技偿还完毕亚美耳康科技特定债务后，前述《应收账款质押合同》即终止；

iii. 联东集团与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）保字第 7-5 号的《保证合同》、刘振东<sup>26</sup>与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）保字第 7-6 号的《保证合同》，以及周翠敏<sup>27</sup>与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）保字第 7-7 号的《保证合同》，约定联东集团、刘振东及周翠敏分别为亚美耳康科技特定债务提供连带责任保证担保。在亚美耳康科技偿还完毕亚美耳康科技特定债务后，前述《保证合同》即终止。

#### c. 京燕奥得赛

<sup>25</sup> 亚美耳康科技、联东金园与联东物业已签署的《物业服务委托合同》（简称“亚美耳康科技三方物业服务合同”），约定亚美耳康科技、联东金园委托联东物业为北京马坡科技园一期项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。

<sup>26</sup> 根据联东金园说明，截至本招募说明书出具日，刘振东系亚美耳康科技实际控制人。

<sup>27</sup> 根据联东金园说明，截至本招募说明书出具日，周翠敏系亚美耳康科技实际控制人刘振东的配偶。

i.京燕奥得赛与联东物业签署的《物业服务委托合同》（“京燕奥得赛物业服务合同”），约定京燕奥得赛委托联东物业为北京房山奥得赛产业园项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用；京燕奥得赛物业服务合同将于京燕奥得赛三方物业服务合同<sup>28</sup>生效之日终止；

ii.京燕奥得赛与北京联东物业管理股份有限公司第六分公司（以下简称“联东物业第六分公司”）于2023年3月15日签署的编号为U谷-北京房山奥得赛项目-租赁-2023-0160《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，约定京燕奥得赛将北京房山奥得赛产业园项目的房屋出租予联东物业第六分公司，租赁面积共计265.47平方米，租赁到期日为2026年3月30日；

iii.京燕奥得赛与联东物业第六分公司于2023年3月15日签署的编号为U谷-北京房山奥得赛项目-租赁-2023-0161《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，约定京燕奥得赛将北京房山奥得赛产业园项目的房屋出租予联东物业第六分公司，租赁面积共计458.27平方米，租赁到期日为2026年3月30日；

iv.京燕奥得赛与联东物业第六分公司于2023年3月15日签署的编号为U谷-北京房山奥得赛项目-租赁-2023-0162《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，约定京燕奥得赛将北京房山奥得赛产业园项目的房屋出租予联东物业第六分公司，租赁面积共计56.58平方米，租赁到期日为2026年3月30日。

根据联东金园说明，并经核查，上述关联交易相关合同内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效。

在本基金存续期内,联东物业将根据与项目公司拟签署的《物业服务委托合同》约定为目标基础设施资产提供物业管理服务。联东物业第四分公司、联东物业第六分公司将根据与项目公司已签署的租赁合同继续承租目标基础设施资产的该部分房屋作为园区配套用途。

## 2) 报告期内基础设施项目的关联交易金额

<sup>28</sup> 京燕奥得赛、联东金园与联东物业已签署的《物业服务委托合同》（简称“京燕奥得赛三方物业服务合同”），约定京燕奥得赛、联东金园委托联东物业为北京房山奥得赛产业园项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。

根据审计机构出具的编号为毕马威华振审字第 2413444 号的《由北京联东金园管理科技有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的三家项目公司的模拟汇总财务报表》、项目公司出具的《承诺及说明函》及其他相关资料，并经核查，报告期内，基础设施项目与原始权益人及其关联方之间存在的关联交易金额如下：

**表【14-1-4-18】报告期内基础设施项目关联交易金额**

单位：元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
房屋租赁收入	341,840.72	991,114.88	-	-
取得担保	-	-	112,000,000.00	-
(接受)/提供往来款项	48,125,574.43	-92,431,289.12	84,945,493.20	-166,336,264.42

报告期内，关联交易涉及的对手方包括联东集团、联东金泰、东兴腾宇、世纪租赁、联东金赫、北京联东金桥置业有限责任公司、联东物业、北京中盛华维科技有限公司、廊坊鑫中福食品有限公司，均与原始权益人归属于同一最终控制方。

报告期内，基础设施项目涉及的关联交易收入主要系与关联租户产生的租金收入，具体金额及占比如下：

**表【14-1-4-19】报告期内基础设施项目关联交易金额及占比情况**

单位：元、%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	交易金额	占比	交易金额	占比	交易金额	占比	交易金额	占比
房屋租赁收入	341,840.72	1.21	991,114.88	0.91	-	-	-	-

基础设施项目在 2023 年度及 2024 年 1-3 月产生的关联收入涉及 2 个关联租户，包括联东物业第四分公司和联东物业第六分公司，交易金额合计 99.11 万元，占 2023 年度项目公司营业收入的 0.91%，占比较低，以上关联租赁主要用于联东物业下属分公司为基础设施项目提供食堂配套服务及库房等配套设施。基础设施项目在 2024 年 1-3 月产生的关联收入合计 34.18 万元，占 2024 年 1-3 月项目公司营业收入的 1.21%。

最近三年及一期末，基础设施项目涉及与关联方之间的交易余额如下：

**表【14-1-4-20】报告期内基础设施项目关联交易余额**

单位：元

项目	2024年3月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
应收账款	56,698.48	-	-	-
其他应收款	110,874,742.84	66,936,572.29	129,412,095.26	63,612,753.73
其他应付款	72,647,406.66	76,834,810.54	231,741,622.63	250,887,774.36
预收款项	-	187,370.43	-	-
长期应付款	359,051.25	359,051.25	-	-
取得担保余额	256,770,000.00	284,770,000.00	347,649,333.33	470,000,000.00

基础设施项目在报告期内产生的应收及应付关联方往来款项均为无息款项，上述应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于本次项目发行后的交割阶段予以清理。

## (2) 关联交易的合法合规性

上述关联交易系基础设施项目正常运营产生，未违反相关法律法规的规定和公司内部管理制度，关联交易相关合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效。

## (3) 关联交易的定价公允性

根据审计机构出具的编号为毕马威华振审字第 2413444 号的《由北京联东金园管理科技有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的三家项目公司的模拟汇总财务报表》、项目公司出具的《承诺及说明函》及其他相关资料，并经核查，前述关联交易基于基础设施项目正常经营活动需要而开展，具有合理性与必要性。该等关联交易符合法律法规的规定及公司内部管理控制要求，交易定价与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异。该等关联交易定价公允，不影响基础设施项目的市场化运营，不存在利用关联交易损害项目公司合法权益的情形，不影响基础设施项目市场化运营的独立性和稳定性。

## 二、基础设施资产估值情况

### (一) 基础设施资产评估结果

戴德梁行作为资产评估机构对基础设施资产进行了评估，就基础设施资产于价值时点 2024 年 3 月 31 日的市场价值出具了《估价报告》。

## 1、基础设施资产评估结果

截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产估值合计 16.17 亿元。估值结果具体如下表所示：

表【14-5-1-1】基础设施资产估值情况

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	截至2024年3月31日 估值 (万元)	估值单价 (元/平方米)	估值占比
1	北京大兴科创产业园	84,148.14	87,700.00	10,422.10	54.24%
2	北京马坡科技园一期	61,898.26	44,500.00	7,189.22	27.52%
3	北京房山奥得赛产业园	52,337.51	29,500.00	5,636.49	18.24%
	<b>合计</b>	<b>198,383.91</b>	<b>161,700.00</b>	<b>8,150.86</b>	<b>100.00%</b>

## 2、评估结果与账面价值的差异情况

截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产账面价值合计 6.39 亿元，评估结果较该账面价值增值合计 9.78 亿元，增值率 152.95%；其中基础设施资产账面原值合计 7.85 亿元，累计折旧合计 1.46 亿元。基础设施资产评估结果与账面价值的比较情况详见下表：

表【14-5-1-1】基础设施资产评估结果与账面价值的差异情况

项目名称	截至 2024 年 3 月 31 日评估值 (亿元)	截至 2024 年 3 月 31 日 账面价值 <sup>29</sup> (亿元)	账面原值 (亿元)	截至2024年3月 31日累计折旧 (亿元)	增值 (亿元)	增值率 <sup>30</sup>	2024 年 资本化率 <sup>31</sup>
北京大兴科创产业园	8.77	2.73	3.37	0.64	6.04	221.30%	5.87%
北京马坡科技园一期	4.45	1.61	2.03	0.42	2.84	176.45%	5.93%
北京房山奥得赛产业园	2.95	2.05	2.45	0.40	0.90	43.67%	5.91%
<b>合计</b>	<b>16.17</b>	<b>6.39</b>	<b>7.85</b>	<b>1.46</b>	<b>9.78</b>	<b>152.95%</b>	<b>5.89%</b>

### (二) 基础设施资产评估方法

根据《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》以及《基础设施基金指引》规

<sup>29</sup> 账面价值指账面净值，即账面原值-累计折旧。

<sup>30</sup> 增值率=(截至 2024 年 3 月 31 日评估值-截至 2024 年 3 月 31 日账面价值)/截至 2024 年 3 月 31 日账面价值

<sup>31</sup> 2024 年资本化率=2024 年年化预测运营净收益/项目估值

定，评估机构深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了评估机构所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价过程中评估机构将基础设施资产按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

### （三）基础设施资产评估参数选取

#### 1、经营收入假设

##### （1）租金收入预测

基础设施项目资产可租赁面积合计 194,399.47 平方米。截至 2024 年 3 月 31 日，已租赁面积合计 190,339.89 平方米，时点平均出租率为 97.91%。对于已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金），租赁期外按照市场租金水平计算租金收入。

评估机构对基础设施资产的比准市场租金单价进行了测算。测算采用比较法，通过选择三个较为接近基础设施资产情况的产业园区项目作为可比实例，参照考虑各物业在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出基础设施资产的比准市场租金，测算情况详见评估机构出具的《估价报告》。

截至 2024 年 3 月 31 日，已签约平均租金及比准市场租金情况如下：

**表【14-5-3-1】基础设施资产已签约平均租金及经评估机构测算的比准市场租金情况表**

项目名称	已签约平均租金 (元/平方米/日)	比准市场租金 (元/平方米/日)
北京大兴科创产业园	2.27	2.20-2.32
北京马坡科技园一期	1.57	1.39-1.73
北京房山奥得赛产业园	1.26	0.92-1.53

北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园已签约平均租金较经评估机构测算的比准市场租金基本一致或相差不大。

## (2) 租金增长率预测

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园项目当前已签约租户租期内租金增长率基本为 3%-5%/年，北京马坡科技园一期项目当前已签约租户租期内租金增长率基本为 3%/年。

根据市场调研，北京大兴科创产业园所在大兴生物医药基地、北京马坡科技园一期所在马坡镇及聚源工业区、北京房山奥得赛产业园所在房山区均为产业聚集区，标准工业厂房需求稳定。北京大兴科创产业园项目及所在区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为 3%-5%/年，北京马坡科技园一期项目及所在区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为 2.5%-4%/年，北京房山奥得赛产业园项目及所在区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为 3%/年。

根据基础设施项目资产历史租约期内租金增长情况、北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园 3 个项目所在区域内标准工业厂房的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计 3 个项目预测期内租金年增长率为 2.75%。

## (3) 出租率假设

### 1) 基础设施出租率假设

综合考虑基础设施项目所在区位及实际运营情况，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园项目预测期内出租率按 94% 测算，具体如下：

**北京大兴科创产业园：**根据评估机构市场调研，北京大兴科创产业园依托所在大兴生物医药基地产业集聚、产业基础较好等优势，标准工业厂房需求稳定，标准工业厂房出租率处于稳定水平。截至 2024 年 3 月 31 日，北京大兴科创产业园签约租户共计 43 个，出租率约为 96.60%，高于预测期内出租率假设的 94%。

**北京马坡科技园一期：**根据评估机构市场调研，北京马坡科技园一期依托着所在马坡镇及聚源工业区产业集聚、交通便利、产业基础较好等优势，标准工业厂房需求稳定，标准工业厂房出租率处于稳定水平。截至 2024 年 3 月 31 日，北京马坡科技园一期签约租户共计 48 个，出租率约为 98.66%，高于预测期内出租率假设的 94%。

**北京房山奥得赛产业园：**根据评估机构市场调研，北京房山奥得赛产业园依托着所在区域内标准工业厂房存量项目较少等优势，标准工业厂房需求稳定。截至 2024 年 3 月 31 日，北京房山奥得赛产业园签约租户共计 29 个，出租率约为 99.13%，高于预测期内出租率假设的 94%。

基础设施项目租户主要为医药制造业、软件和信息技术服务业、通用设备制造业、专用设备制造业等行业，对于建筑物及园区有更专业、更系统的配套设备设施及服务要求，租户入驻后装修及设备投入较高、标准厂房租赁需求旺盛、市场可选择的同类项目供应有限等因素使得签约租户有较强的续约意向，因此预测期内出租率假设具备较高的可实现性。

## 2) 基础设施项目出租率假设合理性分析

本次评估过程中，基础设施项目北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园项目预测期内出租率按 94% 测算。结合外部管理机构招商运营能力、区域内政策及竞品情况、基础设施项目经营情况等因素，对基础设施项目出租率假设合理性分析如下：

### I. 基础设施项目出租率的保障因素

**A. 客群基数、招商能力、园区通用性及租赁灵活度为基础设施项目维持较高水平出租率提供保障**

#### a) 基础设施项目客群基数相对较大

基础设施项目的建筑结构、租赁面积单元、层高及承重、功能用途及园区环境配置，可适配相对广泛的租户类型的实际租赁需求，根据基础设施项目的招商策略，项目重点面向产值介于 1 千万-3 亿元、符合国家和地方产业规划导向的中小型、生产型、科创型企业招商，项目的目标客群是数量最多、分布最广泛的产业租户群体。根据原始权益人提供数据，截至 2023 年末，北京市工业企业以及科学研究和技术服务企业数量约为 65 万家，基础设施项目可适配的客群基数相对较大。

#### b) 联东强大的招商能力是基础设施项目持续稳定的客户来源

联东于 2003 年起进入产业园区运营行业，至今已深耕该行业长达 21 年，对于中小型、生产型、科创型企业的租赁需求理解深刻，根据产业园区的经营特点，从产值税收、

专利情况、参与招拍挂情况等多个维度建立了相对完善的租户筛选标准，并通过数字化赋能建立了“天上一张网，地上一张网”的招商模式，为项目提供持续稳定的招商保障。

通过“天上一张网”，即招商数字化系统，基础设施项目及外部管理机构可实现对全国范围内目标客群企业信息的获取收集、分析、运算和运用，并有效筛选出目标区域内经营优质、租赁需求较高的潜在客户，有效提升招商效率；通过“地上一张网”，即全国招商团队联动机制及超过 1,000 人的经验丰富的招商团队，实现对目标客户的有效触达和引入。

依托“天上一张网，地上一张网”的招商模式，联东在全国范围内管理园区数量超过 548 个，管理面积约 3,078 万平方米，并连续 13 年蝉联“中国产业园区运营优秀企业”第一名，从而有效保障基础设施项目招商效率，有效提升出租率水平。

#### **c) 基础设施项目通用性强、标准化程度高，租户品牌认可度高**

基础设施资产业态为多层标准厂房项目，通用性强、标准化程度较高，厂房均毛坯交付，租户可自行装修满足个性化需求，入驻成本相对较低。较高的园区品质也为园区品牌积累了良好的客户口碑，企业入驻意愿相对较高，基础设施项目园区品牌“联东 U 谷”已连续 13 年蝉联“中国产业园区运营商优秀品牌”第一名。

#### **d) 联东园区租赁单位小、租赁空间利用率及灵活度高**

联东的多层厂房项目可分层分户租赁，最小租赁单元为 500 平方米，单层面积约为 1,000 平方米，整栋面积约为 3,500 平方米至 5,000 平方米，从而能够满足租赁面积需求范围更广的租户的实际需求，租赁空间利用率及灵活度高，空间浪费相对较少，从而可进一步提升出租率。

### **B. 基础设施项目出租率稳定的保障因素**

#### **a) 入园企业装修投入高且租金占成本比例低、租赁稳定**

基础设施项目租户行业主要为医药制造业、通用设备及专用设备制造业，该类企业入驻后装修成本及固定资产投资成本较高，而根据租赁合同要求，租户需将厂房还原后方可退租，因此租赁粘性相对较高。根据原始权益人的调研，基础设施项目重点租户的装修成本及固定资产投入（主要为设备安装投入）普遍在 1,000 万元以上，远高于厂房租金成本。同时，根据原始权益人调研，基础设施项目入园企业租金占总运营成本比例

一般在 10%以下，租金变化对于企业经营成本影响相对较小。

因此，基础设施项目入园企业换租成本的前期成本较高，对租金变动的敏感性低，具有较强的租赁粘性。

#### **b) 联东产业园产品标准化程度高、新租户入驻成本低、换租周期较短**

基础设施项目是联东经过多年积累和迭代，形成的符合目标租户群体需求的多层、钢混结构的新型标准工业厂房产品，园区品质较高。园区可面向各发展阶段租户、满足多方位需求，且厂房均采用标准化装修毛坯交付、毛坯换租，园区均不局限于单一企业或单一行业租户的使用需求，通用性强、新租户入驻成本低、换租周期较短，保障出租率稳定。

#### **c) 联东运营能力优势为园区经营稳定提供保障**

联东依托数字化智慧园区平台，能够及时掌握园区内的水电消费、车辆进出等实时经营数据，为产业园区的租户管理和主动调整提供参考，在租户经营出现显著变化的情况下，提前启动预招商工作，有效降低空置和租金损失。

#### **d) 多元化配套服务提升租户租赁粘性**

联东作为产业园区行业领军运营服务和产业服务企业，服务企业数量超过 21,000 家，拥有业内领先的园区服务经验。联东可为租户提供标准化采购、统一政府关系对接、金融服务等多元化服务，具有行业独特的竞争优势，优质的增值服务政策，可为中小型企业发展提供助力，吸引更多中小企业入驻。

#### **e) 潜在租户储备丰富**

基础设施项目客户储备丰富，根据原始权益人统计，截至本招募说明书出具日，基础设施项目已表达租赁意向的储备租户已达到 60 家，意向租赁面积超 6 万平方米，具体储备租户情况见下表：

**表【14-5-3-2】基础设施项目储备租户情况**

项目名称	意向租户个数	意向租赁面积 (m <sup>2</sup> )	储备客户行业
北京大兴科创产业园	20	19,328.59	医药制造业

项目名称	意向租户个数	意向租赁面积 (m <sup>2</sup> )	储备客户行业
北京马坡科技园一期	20	22,330.97	医药制造业、通用设备制造业、专用设备制造业
北京房山奥得赛产业园	20	19,259.04	通用设备制造业、专用设备制造业、其他制造业等
<b>合计</b>	<b>60</b>	<b>60,918.60</b>	-

## II. 从基础设施项目历史经营情况看，项目出租率假设具有合理性

基础设施项目中，北京马坡科技园一期项目起始运营时间相对较早，报告期内出租率基本保持稳定较高的水平。北京大兴科创产业园及北京房山奥得赛产业园项目由于完整投入运营的时间在 2019-2020 年之间，报告期内仍处于租户引入的经营爬坡期，因此项目出租率变化较大，相应项目的出租率提升是基于市场需求以及联东的招商、运营能力，随着新增租户持续入驻而自然形成的，项目经营爬坡期与联东旗下位于北京市的同类型项目基本一致，在经营爬坡期后项目出租率亦保持基本稳定。

表【14-5-3-3】基础设施资产历史出租率变化情况

序号	项目名称	2021 年末		2022 年末		2023 年末		2024 年一季度末	
		出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动
1	北京大兴科创产业园	77.16%	27.40%	98.86%	21.70%	97.85%	-1.01%	96.60%	-1.25%
2	北京马坡科技园一期	92.19%	0.94%	97.26%	5.07%	98.66%	1.40%	98.66%	0.00%
3	北京房山奥得赛产业园	80.90%	28.34%	95.93%	15.03%	98.09%	2.15%	99.13%	1.04%
	<b>平均</b>	<b>82.90%</b>	<b>19.28%</b>	<b>97.59%</b>	<b>14.69%</b>	<b>98.17%</b>	<b>0.58%</b>	<b>97.91%</b>	<b>-0.26%</b>

2024 年 1-5 月，基础设施项目出租率保持稳定且均维持在 94%以上，具体如下：

表【14-5-3-4】基础设施项目 2024 年 1-5 月逐月出租率情况

北京大兴科创产业园				
2024 年 1 月	2024 年 2 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2024 年 5 月
97.85%	97.85%	96.60% <sup>32</sup>	97.85%	98.86%
北京马坡科技园一期				

<sup>32</sup> 6 号楼 2 层租户已于 2024 年 2 月 29 日到期退租导致出租率下降，新租户已于 2024 年 4 月起租，故 3 月份出租率短暂下降后于 4 月份恢复。

2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月
98.66%	98.66%	98.66%	98.66%	98.66%
北京房山奥得赛产业园				
2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月
98.09%	99.13%	99.13%	99.13%	99.13%

### III. 从基础设施项目行业政策及区域市场情况看，项目出租率假设具有合理性

#### ① 北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园项目所处的大兴生物医药产业基地为承接“三城一区”成果转化项目的主要区域，是北京市唯一获批的全国先进制造业和现代服务业“两业融合”试点区域，其对入园企业的扶持政策覆盖了财税优惠、项目建设、研发创新、人才引进、市场流通等各个环节，并享有国家级重点研发计划、重大新药创制、国家科技重大专项相关政策，对于园区企业具有较强政策吸引力。

根据市场调研，截至2023年末，北京市大兴区成熟稳定运营的标准厂房项目平均出租率为90%-95%，整体市场情况良好、出租率稳定。

北京大兴科创产业园项目周边，业态及运营成熟度相对可比的项目，主要包括中关村医疗器械园一期、华润生命科学园一期及北京药谷一号产业园，周边竞品项目出租率在85%以上，其中建成年代与北京大兴科创产业园项目相近，且已达到稳定出租状态的中关村医疗器械产业园一期项目出租率为95%以上，区域整体产业园市场情况良好、出租率稳定。

表【14-5-3-5】大兴科创产业园项目与周边竞品对比情况<sup>33</sup>

项目名称	项目形态	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>34</sup>	较2022年末出租率变动情况
北京大兴科创产业园	25栋厂房、1栋地下车库及设备间	8.4万	一期：2018年11月 二期：2019年11月	97.85%	小幅下降0.99%
中关村医疗器械产业园一期	研发办公孵化器及产品 服务楼中心、标准厂房、 配套服务	18.6万	2017年	95%-97%	基本持平
华润生命科学	6栋生产研发独栋	8.5万	2020年	85%-90%	基本持平

<sup>33</sup> 中关村医疗器械产业园二期及华润生命科学园二期入市时间较晚，仍处于租赁爬坡期，与基础设施资产的可比性及竞争关系相对有限，故未算入竞品项目。

<sup>34</sup> 北京大兴科创产业园出租率为截至2023年12月31日数据，周边竞品出租率区间为根据2023年年末市场调研数据估算。

项目名称	项目形态	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>34</sup>	较 2022 年末出租率变动情况
园一期					
北京药谷一号产业园	8 栋独立厂房、4 栋研发办公楼	12.8 万	2008 年	85%-90%	基本持平

综合考虑北京大兴科创产业园项目进入成熟稳定阶段后各期末出租率均高于 94%，结合行业政策、经营情况、园区所处生命周期及区域内竞品等情况，当前评估测算采用 94% 的出租率假设具备合理性。

## ② 北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期项目位于中关村顺义园政策范围的马坡工业区，入园企业可同时享受北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、顺义新城及马坡聚源工业基地的多重产业支持政策，对于园区企业具有较强政策吸引力。

根据市场调研，截至 2023 年末，北京市顺义区成熟稳定运营的标准厂房项目平均出租率为 90%-95%，整体市场情况良好、出租率稳定。

北京马坡科技园一期项目周边，业态及运营成熟度相对可比的项目，主要包括茂华工厂、尚唐文创科技园及马坡科技园二期，周边竞品项目出租率在 90%-100% 区间，除蓝贝产业园、尚唐文创科技园、联东 U 谷·马坡科技园二期仍在爬坡期出租率提升较快外，区域整体产业园市场情况良好、出租率稳定。

表【14-5-3-6】北京马坡科技园一期项目与周边竞品对比情况

项目名称	项目形态	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>35</sup>	较 2022 年末出租率变动情况
北京马坡科技园一期	13 栋厂房	6.2 万	2018 年 7 月	98.66%	小幅提升 1.4%
茂华工厂	标准工业厂房、配套商务中心、员工宿舍及员工餐厅	8.5 万	2005 年	100%	基本持平
联东 U 谷·蓝贝产业园	19 栋厂房	9.5 万	2019 年 3 月	96.83%	提升 9.83%
尚唐文创科技园	独栋或双拼厂房、员工宿舍、食堂	4.5 万	2020 年	90%-95%	提升 20%

<sup>35</sup> 北京马坡科技园一期项目出租率为截至 2023 年 12 月 31 日数据，周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末市场数据估算。

项目名称	项目形态	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>35</sup>	较 2022 年末出租率变动情况
联东 U 谷·马坡科技园二期	多层框架厂房，宿舍楼，地下车库	5.9 万	2022 年	90%-95%	提升 20%

综合考虑北京马坡科技园一期项目进入成熟稳定阶段后各期末出租率均高于 94%，结合行业政策、经营情况、园区所处生命周期及区域内竞品等情况，当前评估测算采用 94% 的出租率假设具备合理性。

### ③ 北京房山奥得赛产业园项目

北京房山奥得赛产业园位于中关村科技园区房山园，入园企业可同时享受北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、房山区对于新材料产业基地的产业支持政策，对于园区企业具有较强政策吸引力。同时，北京房山奥得赛产业园所在区域内存量工业厂房有限，尤其是生产型标准厂房更为稀缺，生产型标准厂房产品对于相关企业有较强的吸引力。

北京房山奥得赛产业园项目周边工业用地以大中型石化、新材料企业的自用厂房为主，暂无与北京房山奥得赛产业园可比的已成熟运营的同类园区项目。

从北京市房山区整体来看，包含厂房业态的产业园项目为中粮健康科技园及中关村前沿技术研究院，但前述两个项目业态实际以研发办公为主，与基础设施项目可比性较低。

综合考虑北京房山奥得赛产业园项目进入成熟稳定阶段后各期末出租率均高于 94%，结合行业政策、经营情况、园区所处生命周期等情况，当前评估测算采用 94% 的出租率假设具备合理性。

## IV. 从整体市场来看，与基础设施项目业态相近的产业园项目出租率均维持较高且稳定的水平

### A. 与基础设施项目业态相近的产业园项目经营情况良好

除联东运营的产业园区外，根据公开市场数据及原始权益人的市场调研，一线城市及强二线城市与基础设施项目业态相近的代表性产业园项目经营情况良好、出租率相对较高，除少量近两年入市项目因 2023 年尚在爬坡期出租率提升较快以外，其他业态相近产业园项目出租率均与 2023 年初持平或上下小幅波动，出租率较为稳定，具体见下

表:

表【14-5-3-7】与基础设施项目业态相近的产业园项目出租率情况<sup>36</sup>

项目名称	项目区位	项目形态	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	最新出租率 <sup>37</sup>	较 2023 年初出租率变动情况
北京亦庄某产业园	北京市经开区	独栋+多层厂房	26	95%	提升 5%
北京亦庄某产业园	北京市经开区	独栋+多层厂房	22	96%	下降 2%
上海闵行某产业园一期	上海市闵行区	独栋+多层厂房	20	94%	提升 24% <sup>38</sup>
上海宝山某产业园	上海市宝山区	独栋+多层厂房	10	94%	提升 34% <sup>39</sup>
凯德·腾飞新苏坊	苏州工业园区	研发办公、单层及多层厂房	37.3	97.5%	提升 1.1%
南山控股·新都科技园	成都市新都区	单层厂房 (部分夹层)	19.9	100%	基本持平
南山控股·西安智造园	西安市经开区	单层及多层厂房	7.1	100%	基本持平

### B. 联东旗下产业园能够在同业内维持较高运营水平

联东在产业园区领域拥有丰富的运营管理经验及招商运营能力优势，能够保障旗下运营管理的园区出租率水平良好、经营稳定。根据原始权益人提供的数据，截至 2023 年末，联东运营成熟的一线城市产业园平均出租率超 97%。

同时，从较长周期来看，联东管理的同区域内同类成熟产业园区的出租率水平良好、经营稳定，联东金园旗下运营管理的产业园区中，投入运营时间最早且以自持为主的为位于北京经开区的光联产业园、金桥产业园，首期分别于 2003 年及 2006 年投入运营，后续分期开发并投入运营，近 10 年来即使受到宏观经济波动因素影响，出租率仍均保持稳定在 94%以上，具体见下表：

表【14-5-3-8】金桥产业园、光联产业园近 10 年来出租率情况

联东光联产业园近 10 年来出租率情况	
年份	出租率
2014	100.00%
2015	95.99%
2016	98.86%

<sup>36</sup> 凯德·腾飞新苏坊、南山控股·新都科技园、南山控股·西安智造园经营数据基于持有主体已披露的 2023 年报数据，其余项目经营数据基于原始权益人调研。

<sup>37</sup> 凯德·腾飞新苏坊、南山控股·新都科技园、南山控股·西安智造园出租率为截至 2023 年末数据，其余为截至 2024 年 3 月 31 日数据。

<sup>38</sup> 上海闵行某产业园一期为 2021 年入市，2023 年尚在运营爬坡期，出租率提升较快。

<sup>39</sup> 上海宝山某产业园为 2022 年入市，2023 年尚在运营爬坡期，出租率提升较快。

联东光联产业园近 10 年来出租率情况	
年份	出租率
2017	96.84%
2018	98.86%
2019	98.04%
2020	98.25%
2021	98.22%
2022	99.37%
2023	99.78%

联东金桥产业园近 10 年来出租率情况	
年份	出租率
2014	95.79%
2015	97.10%
2016	96.52%
2017	98.42%
2018	98.60%
2019	97.03%
2020	96.33%
2021	97.06%
2022	98.14%
2023	99.50%

基于业态相近的产业园项目整体高且稳定的出租率及联东园区的高水平运营能力，基础设施项目采用 94% 的出租率假设审慎合理。

## V. 基础设施项目租户客群及分散度有利于缓释出租率波动风险

### ①基础设施项目租户客群的租赁粘性相对较高

从租户客群上看，基础设施项目的租户客群定位为战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小生产型企业，相对于服务型企业，生产型企业用于生产的物理空间是刚需。

从北京市工业用地供应趋势来看，2021 年工业用地供应峰值后，政府从土地集约化利用、土地财政、单位产出、产业导向等角度出发，进一步收紧一手土地资源供给。同时，随着北京市高精尖产业转型的持续推进，北京市高新技术企业数量亦不断攀升，在全国位于前列。高精尖产业领域的中小生产型企业往往需要一定体量及稳定的生产空间来支持其研发和生产活动，但工业用地成本高且获取难度大，其体量不足以独立拿地。

因此，在鼓励实体经济及上述背景下，北京市科创及制造业企业对于基础设施项目所提供的标准生产空间有长期稳定的租赁需求。此外，生产型企业更换生产场所的成本较高，因此更倾向于选择长期租赁，以确保生产的稳定性和连续性。因此基础设施项目租户客群的租赁粘性相对较高。

## ②租户资质良好、分散度较高，可进一步缓释出租率波动风险

从租户资质上看，基础设施项目租户资质良好，截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目入园租户合计 120 家，通过公开渠道查询，租户自身或控股股东含有国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的企业合计共 74 家，占比达 62%；其中国家高新技术企业数量达 60 家，占比 50%，租户质量为基础设施项目出租率稳定提供良好基础。

从租户分散度上看，基础设施项目租户相对分散，截至 2024 年 3 月 31 日，前十大租户合计面积占已租赁面积比例仅为 29.75%，第一大租户租赁面积占已租赁面积比例仅为 7.32%，基础设施项目受单一租户租赁情况变化影响较小。

综上所述，基础设施项目租户客群特点、入园租户质量以及租户分散度有利于缓释出租率波动风险。

## （4）空闲期及优惠期假设

### 1) 空闲期及优惠期假设

根据基础设施项目所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻优惠期等因素存在都有可能带来租金损失。根据评估机构对运营团队的访谈和对市场的调研，基础设施项目资产所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、空闲期及优惠期长度后，基础设施项目每次更新租期时有效的年均空闲期及优惠期设置为 5 天。

### 2) 空闲期及优惠期假设合理性分析

考虑到基础设施项目的出租率均维持在高位，后续运营过程中涉及的空闲期及优惠期主要受到以下因素的影响：

#### ① 租户到期后的续租率；

② 换租过程中寻找新租户、租户资质审核所需空闲期时间；

③ 新租户入驻给予租户的租金优惠折算租期。

在租户到期后的续租率方面，基础设施项目租户以生产型企业为主，租户更换生产场所成本较高，因此租赁粘性相对较高。根据原始权益人提供数据显示，联东已运营的环京区域内的租赁型产业园区项目，2021-2023 年平均续租率<sup>40</sup>均为 90%以上，考虑到基础设施项目达到经营稳定阶段后换租情形较少，参考同片区项目过往续租率情况，基础设施项目换租空置及优惠期测算过程中，按照平均续租率假设为 80%进行审慎测算。

在换租空闲期及优惠期方面，外部管理机构的招商团队通常会提前进行租户储备，根据联东对新入驻租户的租金优惠原则及历史租赁情况，一般给予新入驻租户租金优惠可折算对应租户租赁面积的 30-60 天租金，具体视租户租赁面积、所属产业、房源使用状况等情形而定。考虑租户审批、资质审核等预留时间及相关优惠期，基础设施项目换租空置及优惠期测算过程中，按照 120 天-125 天考虑换租租户的空闲及优惠期。同时，根据基础设施项目租户的加权平均租期情况，租户按租赁面积加权平均的租期约为 5 年-7 年，基础设施项目换租空置及优惠期测算过程中，按照平均租期为 5 年进行审慎测算。

综合考虑上述续租率假设、换租租户的空闲及优惠期假设，以及平均租期假设，经测算，基础设施项目平均每个租户每年的空闲期及优惠期约为：（换租租户的空闲及优惠期 120 天-125 天）/平均租期 5 年\*（1-续租率 80%）= 4.8 天/年-5 天/年。

综上所述，基础设施项目估值测算过程中，每个租户年平均的空闲期及优惠期假设设置为 5 天/年，相对审慎合理。

## （5）收缴率假设

### 1) 基础设施项目收缴率假设

根据原始权益人提供资料，基础设施项目历史租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本招募说明书出具日，项目报告期内租金收缴率均为 100%。

综上，截至本招募说明书出具日，基础设施项目报告期内历史收缴率良好，且基础

<sup>40</sup> 续租率=期间内客户续租面积/期间内到期总租赁面积，其中期间内到期总租赁面积为租赁合同正常到期租赁面积，平均续租率为算数平均。

设施项目在签署合同中会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。出于审慎考虑本次评估收缴率按照 99% 计算。

## 2) 收缴率假设合理性分析

项目主要采用“三个月押金+季度预付制”租金收缴模式，可有效保障项目租金收缴水平。基础设施项目租户资质良好，具有科技资质的企业占比较高，各个基础设施项目的重点租户均处于良好的经营状况，截至本招募说明书出具日，报告期内，基础设施项目历史租金收缴率均为 100%。

基于对市场不利情形的审慎考虑，评估机构在估值模型中对租金收缴率假设参数进行了调整，将全周期预测租金收缴率由 100% 下调至 99%，即每年租金收入中扣减 1% 的租金损失，为未来租赁市场不利情形下的租金收入波动提供缓释。

### A. 项目主要采用“三个月押金+季度预付制”租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金，同时根据招商实际情况，通常收取租户三个月的租赁保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险。首期租金同租赁保证金一同支付，如租户欠缴租金或提前解约，项目公司可从中抵扣拖欠款项。若租户欠缴租金，联东可从其预付的租金及押金中扣除欠缴租金，并可启动换租招商工作清退欠租租户。

因此，基础设施项目的租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平，降低租金损失风险。

### B. 基础设施项目租户结构及租户经营状况良好，收缴率有保障

基础设施项目入园企业均资质良好，具有良好的经营前景：截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目入园租户合计 120 家，通过公开渠道查询，租户自身或控股股东含有国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的企业合计共 74 家，占比达 62%；其中国家高新技术企业数量达 60 家，占比 50%。

基础设施项目入园企业均经过联东的多层次审核，企业经营质量得到有效把控：根

据原始权益人的确认，截至 2024 年 5 月 16 日，3 个基础设施项目资产于报告期末分别的前十大租户均处于在租状态且经营状况稳定，均不存在因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

### C. 基础设施项目历史收缴率情况良好

近三年一期，基础设施项目租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本招募说明书出具日，基础设施资产报告期内租金收缴率均为 100%。2024 年以来，存在 6 户新签租户尚处装修或预备投产阶段并发生延迟支付租金等情况，外部管理机构及相关租户已出具相应说明确认其真实租赁需求。截至本招募说明书出具日，上述租户已足额缴纳全部应付款项。外部管理机构已敦促上述租户严格履行后续租金缴纳义务，并承诺在租期内采取有效措施进行租金催缴，保障租金收入。

表【14-5-3-9】基础设施资产历史租金收缴率<sup>41</sup>

单位：%

2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-3 月
100.00	100.00	100.00	100.00

从同类项目历史收缴情况看，根据原始权益人提供的资料，原始权益人下属同区域、同类型的成熟期产业园近三年租金收缴率亦均为 100%，具体情况如下：

表【14-5-3-10】原始权益人同区域同类成熟期产业园租金收缴率情况

园区项目公司	可租赁面积 (万平方米)	园区位置	租金收缴率		
			2021	2022	2023
北京光捷科技有限公司	4.14	北京大兴区	100%	100%	100%
北京友联环球经贸有限公司	9.27	北京顺义区	100%	100%	100%
北京华成祥升科技有限公司	1.63	北京顺义区	100%	100%	100%
北京中盛华维科技有限公司	5.93	北京顺义区	100%	100%	100%
北京空港日住物业管理有限公司	4.60	北京顺义区	100%	100%	100%
北京裕新特房地产开发有限公司	1.99	北京顺义区	未运营	100%	100%
北京光联投资管理有限公司	9.59	北京通州区	100%	100%	100%
北京联东金强科技有限公司	9.22	北京通州区	100%	100%	100%
北京金信瑞达科技有限公司	2.05	北京通州区	100%	100%	100%

<sup>41</sup>截至本招募说明书出具日报告期内已收当期金额/应收当期金额，当期金额包含租户应缴纳的各项费用。

园区项目公司	可租赁面积 (万平方米)	园区位置	租金收缴率		
			2021	2022	2023
北京润谷兴贸科技有限公司	1.03	北京通州区	100%	100%	100%
北京北玻安全玻璃有限公司	2.03	北京通州区	100%	100%	100%
北京亨讯达科技有限公司	6.36	北京密云区	100%	100%	100%
北京长赢企业汇投资有限公司	7.70	北京经开区	100%	100%	100%
北京联东金木科技有限公司	1.64	北京平谷区	100%	100%	100%

#### D. 项目收缴率假设为未来租赁市场不利情形下的租金收入波动提供缓释

截至本招募说明书出具日，基础设施项目报告期内租金收缴率均为 100%，就本次基础设施项目而言，以下因素可进一步保障基础设施项目租金收缴稳定性：

①项目租户客群特征方面，基础设施项目主要服务于战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小生产型企业，其经营已进入相对稳定期，科技创新属性较强，且入园企业均要求具备一定收入及税收体量，因此租户客群租金支付能力较强，租金欠缴或真正形成租金损失的风险相对较小；

②项目入园企业资质方面，本次项目入园企业经过联东的多方位筛选，企业资质及科技属性更强，入园企业及其控股股东含有前述科技标签或资质的企业占比达 62%；其中国家高新技术企业占比 50%，企业资质对租金收缴形成良好保障；

③历史收缴情况方面，基础设施项目及联东在管同类型园区历史三年租金收缴率均为 100%，亦体现出联东通过多层次的租户筛选及背景核查、完善的租赁合同条款、预付及保证金等租金收缴模式等一系列管理措施，可最大程度确保租金的及时、足额收缴；

④租赁模式保障方面，“三个月押金+季度预付制”的租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平。

综上所述，考虑到基础设施项目的租户客群特点及资质情况、历史收缴情况及联东的管理措施，基础设施项目由于租户欠缴引发实质租金损失及坏账的风险相对较小。

基于审慎原则，考虑未来租赁市场的不确定性及市场不利情形下可能发生的变动及风险，评估机构在估值模型中对基础设施项目全周期的租金收缴率假设参数下调至 99%，即每年租金收入中额外扣减 1%的租金损失，根据估值测算，基础设施项目前 10 年合计扣减的租金损失金额预计约为 1,305 万元，为风险情形下的租金收入波动提供缓释。

## 2、经营支出及非运营支出假设

预测期内成本费用包括综合管理费、保险费、资本性支出，税金及附加包括增值税及附加、房产税、土地使用税及印花税等。

根据评估机构出具的《估价报告》，各项支出的测算逻辑为：

### (1) 运营期间成本费用

基础设施项目运营期间成本费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用、保险费用等间接费用。基础设施项目由联东物业第三分公司、联东物业第四分公司及联东物业第六分公司提供物业管理服务，并对租户收取物业管理费收入，同时承担相应的物业管理费成本，故本次测算基础设施项目在收益期内不考虑物业管理费收入及相关成本。待本基金设立后基础设施项目费用构成主要如下：

#### 1) 综合管理服务费

未来基础设施项目公司拟将综合管理服务委托予外部管理机构，由外部管理机构对基础设施项目进行日常管理及招商运营。

基础设施项目报告期综合管理服务支出包含项目公司人员承担的为区域内其他项目提供服务的成本，未来项目公司人员剥离后，基础设施项目将不再承担该成本，根据管理口径分摊后，报告期内基础设施项目与资产经营直接相关的招商及管理人员成本具体金额如下：

**表【14-5-3-11】 报告期内基础设施项目招商、管理人员成本<sup>42</sup>拆分**

单位：万元

	2024年1-3月	2023年	2022年	2021年
职工薪酬费用（备考审计口径）	143.87	868.99	996.35	963.40
其中：服务于项目的招商、管理人员成本	37.49	201.10	308.03	474.94
服务于其他项目公司的招商、管理人员成本	106.38	667.90	688.33	488.45

报告期内，服务于基础设施项目的人员成本主要包括招商人员成本及管理人员成本，

<sup>42</sup> 为不含增值税金额。

管理人员成本主要包括行政管理、财务管理、工程拓展等职能部门人员成本，其中招商人员成本占比最高。报告期内，基础设施项目处于逐步运营成熟、陆续接近满租的状态，随着基础设施项目平稳度过爬坡期、进入运营稳定期后，工程建造和拓展的实际需求显著减少、招商去化压力逐步降低，具体负责 3 个基础设施项目的招商、管理人员成本也相应呈现逐年稳步下降的趋势。2023 年度服务于项目的招商、管理人员成本合计为 201.10 万元，其中招商人员成本 155.29 万元，2024 年一季度服务于项目的招商、管理人员成本合计为 37.49 万元，其中招商人员成本 28.61 万元，符合基础设施项目当年接近满租的稳定运营趋势。

结合评估机构对基础设施项目历史运营成本情况的分析、外部管理机构的运营能力分析以及同类不动产项目运营成本的调研，本次测算按照当年不含税营业收入的固定费率计算管理服务费成本。

表【14-5-3-12】基础设施项目综合管理服务费<sup>43</sup>情况表

项目名称	2024 年 4-12 月综合管理服务费率（元/年）	2025 年综合管理服务费率（元/年）	取费标准
北京大兴科创产业园	932,302	1,226,461	预测期内为当年不含税营业收入的 2%
北京马坡科技园一期	479,316	627,261	
北京房山奥得赛产业园	320,781	423,475	

## 2) 保险费

基础设施项目在投保险种为财产一切险及公众责任险，其中财产一切险按照估值足额投保，费率为 0.0055%，即北京大兴科创产业园项目 48,235 元、北京马坡科技园一期项目 24,475 元、北京房山奥得赛产业园项目 16,225 元，公众责任险按照 1,500 元/年计算。

表【14-5-3-13】基础设施项目资产保险费<sup>44</sup>情况表

项目名称	2024 年 4-12 月保险费（元/年）	2025 年保险费（元/年）
北京大兴科创产业园	37,301	49,735
北京马坡科技园一期	19,517	25,975
北京房山奥得赛产业园	13,318	17,725

<sup>43</sup> 为含增值税金额。

<sup>44</sup> 为含增值税金额。

### 3) 资本性支出

#### A. 基础设施项目资本性支出假设

在基础设施项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及调整升级。基础设施项目自价值时点起每年计提资本性支出，计提资本性支出单价为前五年 6 元/平方米（建筑面积）/年，2029 年起为不含税运营收入的 2%。

#### B. 资本性支出假设合理性

在项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。基础设施项目资产自价值时点（2024 年 3 月 31 日）起每年计提资本性支出，资本性支出计提单价假设为前五年 6 元/平方米/年，2029 年起为不含税运营收入的 2%，2024 年 4-12 月、2025 年资本性支出金额及占预测收入比例列示见下表：

**表【14-5-3-14】基础设施项目资本性支出金额及占预测收入比例情况**

年份	资本性支出单价 (元/平方米/年)	资本性支出总额 (元)	占预测收入比例
2024 年 4-12 月	6	893,664	1.04%
2025 年	6	1,190,303.46	1.06%

资本性支出计提单价假设主要考虑以下 3 个因素：

#### ① 与基础设施项目历史资本性支出水平匹配

三个项目投入运营时间为 2018-2020 年，报告期内项目公司存在部分在项目开发及内外部验收阶段的资本性支出<sup>45</sup>，如验收阶段改造和蒸汽管道布置优化等事宜，根据原始权益人的说明，剔除该等投入运营前期产生的、与项目开发建设阶段相关的一次性资本性支出的影响，基础设施项目 2020 年完全投入运营以来的资本性支出水平统计如下表所示：

**表【14-5-3-15】基础设施项目投入运营以来资本性支出情况**

单位：万元、元/平方米

单位：元	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	平均值
三个项目总计	31.03	59.19	116.95	92.34	74.87

<sup>45</sup> 根据项目的项目公司《股权转让协议》，专项计划设立日前，项目公司存在的相关事项（包括开发阶段的建设瑕疵、手续缺漏）等造成的资本性支出和罚款，将由原始权益人承担。

单位：元	2020年	2021年	2022年	2023年	平均值
单位面积资本性支出	1.56	2.98	5.90	4.65	3.77

根据上述统计，项目公司 2020-2023 年单位面积资本性支出平均为 3.77 元/平方米/年，低于评估假设中 6 元/平方米/年及不含税运营收入的 2%，2020-2023 年各年单位面积资本性支出亦均低于评估假设中 6 元/平方米/年及不含税运营收入的 2%，预计前五年 6 元/平方米/年，2029 年起为不含税运营收入的 2% 的资本性支出假设能够覆盖基金存续期间的实际支出。

### ② 与联东同区域运营成熟项目的实际资本性支出水平基本一致

根据原始权益人提供的资料，联东在基础设施项目同区域运营成熟的产业园区项目，历史十年的实际资本性支出的折算单价约为 4 元/平方米/年，因此，项目的资本性支出假设为前五年 6 元/平方米/年，2029 年起为不含税收入的 2%，相对审慎合理。

### ③ 运营管理协议对基础设施项目资本性支出进行严格的预算管理约定

在本次项目《运营管理协议》中，基金管理人和外部管理机构已就资本性支出的预算确定方式和支付责任进行了明确约定：

“2024 年以后，经协商一致，基金存续期内基金管理人与外部管理机构可对项目公司资本预算上限进行更新，并通过各方认可的书面方式予以确认，原则上 2028 年及以前每年新增资本性支出预算不超过 120 万元/年，自 2029 年起每年新增资本性支出预算不超过不含税运营收入的 2%，当年度资本性支出预算为往期年度已计入资本性支出预算但未使用的额度与当年度新增资本性支出预算之和。外部管理机构负责实施基础设施项目的维修改造等事项，并使之维持基础设施项目具有可供正常租赁的物业品质；若资本预算上限不足以支付对应资本性支出的，外部管理机构需出具详细报告论证支出的必要性，经基金管理人同意后方可实施，相关费用由项目公司承担。”

上述约定对基础设施项目的资本性支出预算进行了有效管控，同时，对于项目实际资本性支出未达到预算的年度，其资本性支出预算额度将作为后续年度的资本性支出的预留资金，从而有效覆盖基础设施项目的长期资本性支出水平。

因此，基金存续期间，基金管理人和外部管理机构将严格按照约定执行资本性支出的预算管理，控制项目的资本性支出水平。

## (2) 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

### 1) 增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园项目适用增值税一般征收，每期应纳增值税计算公式为：

$$\text{应纳税额} = \text{当期销项税额} - \text{当期进项税额}$$

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园项目预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为 9%，故按照上述税率计算每期租金收入销项税额。

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园项目预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付综合管理服务费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

北京马坡科技园一期项目增值税简易征收，税率为 5%。

### 2) 增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园项目所在地的附加税率为城建税 7%、

教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

北京马坡科技园一期项目所在地的附加税率为城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 10%计算增值税附加。

### 3) 房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，从价计征房产税依照房产原值一次减除 10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

基础设施项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为 12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%，取费基数为计价部分房产原值。

### 4) 城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

基础设施项目所在地的土地使用税为 1.5 元/平方米/年。

### 5) 印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税法税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

基础设施项目按照运营期内每期取得的租金金额（含增值税）的 1‰估算租赁合同印花税。

除前述已提及税收政策外，基础设施项目不涉及其他税收优惠政策。

## 3、其他重要参数及折现率假设

### (1) 收益年期

基础设施项目资产土地使用权终止年限为 2062 年-2065 年，于 2024 年 3 月 31 日剩余土地使用权年限为 38.4 年-41.6 年。基础设施项目设计使用年限为 50 年，于 2024

年3月31日，基础设施项目剩余经济耐用年限约为44年-46年；根据孰短原则，本次评估收益年期按照剩余土地使用权年限计算，已充分考虑剩余期限影响。

## （2）折现率（报酬率）

### 1) 基础设施项目折现率设置

基础设施资产采用收益法估价时，就运营净收益采用适当折现率进行折现以计算基础设施资产的市场价值。在本次评估测算中，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期项目资产估价测算采用7.50%的折现率，北京房山奥得赛产业园项目资产估价测算采用7.75%的折现率。

折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为折现率，即将折现率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

折现率（报酬率）=无风险报酬率+风险报酬率，其中：

无风险报酬率按照评估基准日时点中债十年期国家债券的收益率即2.29%进行确定；

风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：1) 投资不动产的风险补偿；2) 缺乏流动性风险补偿；3) 区位风险补偿；4) 行业及管理负担风险补偿；5) 合规风险补偿；6) 增长风险补偿；7) 特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，本次测算采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期项目在前述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上，上调1.625%，综合风险报酬率取值为5.125%，北京房山奥得赛产业园项目在前述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上，上调1.875%，综合风险报酬率取值为5.375%。

最后，风险报酬率与无风险报酬率相加确定北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一

期、北京房山奥得赛产业园折现率<sup>46</sup>分别为 7.50%、7.50%、7.75%。

## 2) 折现率合理性说明

基础设施项目在建筑结构、租赁形态、功能配置、园区环境等方面与传统工业厂房产业园存在显著差异，与传统工业厂房产业园相比，基础设施项目的普适性和通用性更强、租户分散度更高，因此行业及管理负担风险低于传统工业厂房产业园，其折现率设置低于传统工业厂房产业园具有合理性。具体如下：

### I. 基础设施项目与传统工业厂房产业园的报酬率取值差异主要在于行业及管理负担风险差异

根据基础设施资产评估方法，报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率，其中：

(1) 无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率进行确定，本次基础设施项目无风险报酬率取值为 2.29%；

(2) 风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：  
1) 投资不动产的风险补偿；2) 缺乏流动性风险补偿；3) 区位风险补偿；4) 行业及管理负担风险补偿；5) 合规风险补偿；6) 增长风险补偿；7) 特殊经营风险补偿。

基于上述报酬率取值逻辑，无风险报酬率主要取决于市场利率情况，投资不动产的风险补偿通常按照投资不动产行业整体均值确定，流动性风险主要反映大类资产交易活跃度及市场成熟度，合规风险、增长风险、特殊经营风险亦不存在显著差异。基础设施项目与传统工业厂房产业园在前述风险因素方面整体不存在明显差异，而影响基础设施项目与传统工业厂房产业园报酬率取值的主要因素为行业及管理负担风险。

### II. 基于建筑结构、租赁形态、功能配置、园区环境等方面的差异，基础设施项目普适性和通用性更强、分散度更高，行业及管理负担风险更低

<sup>46</sup> 按照 0.25%归整。

## A. 基础设施项目与传统工业厂房的区别

### a) 钢混建筑结构能够满足更高的使用标准

基础设施项目为钢混框架结构厂房，传统工业厂房为单层轻钢厂房，钢混框架建筑结构能够满足更高的租户使用标准：

- 钢混结构耐用性及抗老化属性更强；
- 钢混结构耐火性能更好，可以满足更高的防火要求；
- 钢混结构稳定性及安全性更高，可满足高安全标准的生产、研发环境。

图【14-5-3-1】基础设施项目与传统工业厂房建筑结构对比



基础设施项目建筑结构



传统工业厂房建筑结构

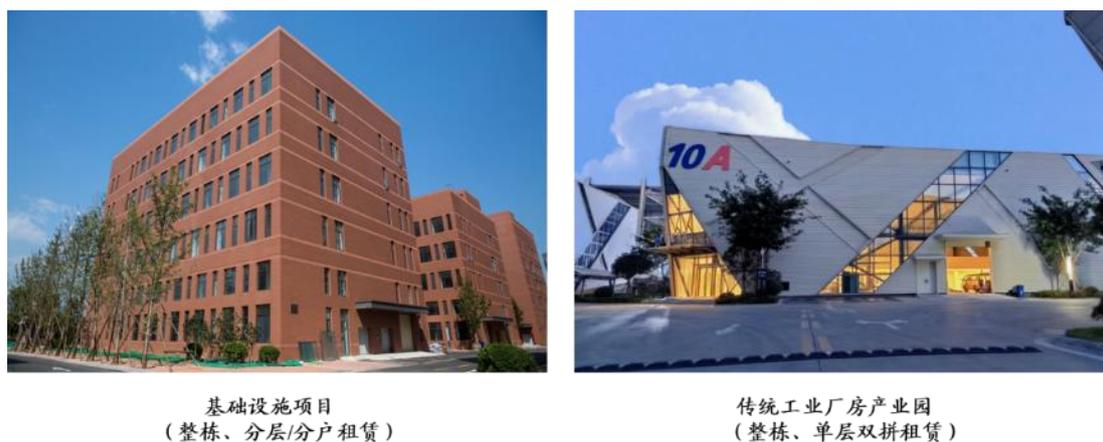
### b) 多层厂房可分层、分户租赁，面积段更灵活，需求更广泛

基础设施项目为多层厂房，每层每户均具备独立的使用功能及客、货进出口，可分层、分户租赁，租赁面积更灵活，可以适配各种体量租户，而传统工业厂房产业园仅适配大体量租户。

表【14-5-3-16】基础设施项目与传统工业厂房租赁单元对比

	基础设施项目	传统工业厂房
层数	多层	单层
租赁方式	可整栋租赁、单层出租，或单层两个租户拼租	独栋整体租赁，或至多两个租户拼租（受出入口限制）
单栋建筑面积	3,500-5,000平方米	3,000-10,000 平方米
最小租赁单元	500平方米	~1,500 平方米

图【14-5-3-2】基础设施项目与传统工业厂房租赁单元对比



**c) 层高、承重选择多样，更有利于满足租户不同生产经营场景**

传统工业厂房层高相对较高，适配大型生产设备的布置高度，但该层高不便于租户基于研发试验或小规模生产分隔出封闭的功能分区的需求。对比而言，基础设施项目层高范围覆盖 4.2-7.2 米，各层承重范围亦可满足不同类型设备的安装需求，可适用于企业不同的生产、研发和经营场景。

表【14-5-3-17】基础设施项目与传统工业厂房层高及承重对比

	基础设施项目	传统工业厂房
层高	首层层高7.2米 其余楼层层高4.2~5米	8-10 米
承重	首层1-5吨/平方米 其余楼层0.5-0.8吨/平方米	2 吨-5 吨/平方米

**d) 可适配的功能用途多样**

基于上述建筑特性差异，基础设施项目的建筑标准可满足生产、研发试验及经营一体化用途，租户可根据实际需求选择层高、承重较高的首层厂房，以及符合研发试验及企业经营需求的楼上空间，并可根据租户实际需要在框架结构内部装修形成独立、封闭的功能分区，从而全方位满足租户完整的生产、经营需求。而传统工业厂房的单层、大跨度、大层高的资产特点，用途适配范围有限，主要满足中大型企业重型生产空间需求<sup>47</sup>。

<sup>47</sup> 部分传统工业厂房产业园设置独立的配套办公楼，但可适配的功能相对单一，无法满足研发试验、轻生产等需求，且作为传统工业厂房产业园内的配套办公区域，独立出租难度较大。

图【14-5-3-3】基础设施项目与传统工业厂房项目适配功能对比



基础设施项目重生产空间



基础设施项目轻生产空间



基础设施项目研发试验/经营空间



传统工业厂房主要服务于重生产空间

### e) 外立面及园区环境优于传统工业厂房产业园

基础设施项目外立面设计、楼内公共区域及园区环境优于传统工业厂房产业园项目，可更好满足租户除生产空间外的日常经营需求。

表【14-5-3-18】基础设施项目与传统工业厂房装修配置对比

	基础设施项目	传统工业厂房
配置	配备相同标准的客梯、货梯、标准配电设备、消防栓系统等	未配备电梯
出入口设置	根据分层分户租赁需求为每个租户配备单独出入口	设置两个出入口，仅可满足双拼租赁需求
装修	公区、电梯精装，其余毛坯	纯毛坯交付

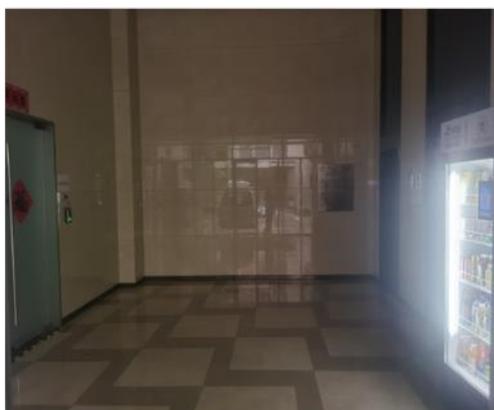
图【14-5-3-4】基础设施项目与传统工业厂房项目环境对比



基础设施项目环境  
(经营生产一体化)



基础设施项目电梯装修



基础设施项目公区装修



传统工业厂房环境  
(纯生产)

## **B. 基础设施项目普适性和通用性更强、租户分散度更高，整体行业及管理负担风险低于传统工业厂房产业园**

### **a) 基础设施项目可适配的租户体量、使用标准、功能需求、环境要求范围更广泛**

基于前述建筑结构、租赁面积单元、层高及承重、功能用途及园区环境方面的差异，与传统工业厂房产业园主要适配大中型企业较低使用标准的重型生产车间相比，基础设施项目可适配的企业体量、使用标准、功能需求、环境要求范围更加广泛。

因此，基础设施项目的普适性和通用性相对较高，行业及管理负担风险低于传统工业厂房产业园。

### **b) 基础设施项目可适配的客群数量更大**

基于基础设施项目的普适性和通用性特点，园区的招商策略重点定位于生产、研发试验及经营一体化需求明显的中小、生产、科创型企业，同时亦可整栋租赁满足大中型企业的租赁需求。根据原始权益人统计，截至 2023 年末，北京市工业企业，以及科学研究和技术服务企业数量约为 65 万家，其中主营业务收入在 3 亿元以上的大型企业数量仅约 0.34 万家。基础设施项目的目标客群规模为 65 万家，远高于同区域大型企业客群数量，目标客群范围的明显差异使得基础设施项目的行业及管理负担风险低于传统工业厂房产业园。

### **c) 基础设施项目租户分散度高、管理风险较低**

基于基础设施项目与传统工业厂房产业园的租赁面积、功能用途和招商策略差异，基础设施项目园区租户数量相对较多、分散度较高，可适配的租户行业范围包括生物医药、智能装备、新能源及新材料等多个行业，与传统工业厂房产业园大型租户相对集中、租户行业范围相对有限的特征相比，基础设施项目受单一租户、单一行业租赁变动影响相对较小，行业及管理负担风险亦相对较低。

## **III. 基础设施项目报酬率取值与市场已发行项目的对比**

### **A. 基于较低的行业及管理负担风险，基础设施项目报酬率取值低于传统工业产业园**

基于前述资产和经营特性的差异，基础设施项目具有相对较低的行业及管理负担风

险，根据行业惯例及评估机构的审慎判断，相关风险差异对基础设施项目与传统工业厂房产业园的风险报酬率影响约为 0.5%。因此，参考已发行基础设施 REITs 的一线城市传统工业厂房产业园项目 8%的报酬率取值水平，北京大兴科创产业园与北京马坡科技园一期项目的报酬率取值为 7.5%。

而北京房山奥得赛产业园项目区位风险略高于北京大兴科创产业园与北京马坡科技园一期项目，区位风险因素对其风险报酬率影响约 0.25%，因此报酬率取值为 7.75%。

**B. 与已发行的混合业态产业园区项目相比，基础设施项目报酬率取值介于一线及强二线城市办公、研发试验混合业态产业园与以单层生产厂房为主的混合业态产业园区之间**

根据公开信息，与基础设施项目业态存在一定重合的产业园区主要包括：厂房及研发混合业态的园区项目（深圳光明科技园、天津大陆汽车厂房）、研发试验占比较高的研办园区项目（和达药谷一期项目）。

结合基础设施项目的区位情况以及与上述产业园区项目报酬率参数对比，基础设施项目的报酬率选取结果相对审慎合理，具体对比如下：

**表【14-5-3-19】与基础设施项目业态存在一定重合的产业园区项目报酬率对比情况**

项目名称	区位情况	资产业态	报酬率假设
本次基础设施项目	北京市	生产制造及研发试验业态的多层标准工业厂房	7.50%-7.75%
光明科技园	深圳市	1栋研发办公楼及3栋多层研发厂房（多层研发厂房建筑面积合计占比约56%）	6.25%
大陆汽车厂房	天津市	1栋办公实验楼、1栋研发生产中心、多栋单层局部2层的生产厂房及配套（生产厂房、研发和生产中心建筑面积占比约86%）	8.0%
和达药谷一期	杭州市	办公、研发试验混合业态的多层厂房（其中医药研究院、研究和试验发展、医药制造业、专用设备制造业租户截至2022年6月末租赁面积占比合计约53%）	6.5%

因此，鉴于基础设施项目位于北京市，区位优势良好，与上述业态存在一定重合的产业园区项目对比，基础设施项目报酬率选取高于位于一线及核心二线城市办公、研发

试验混合业态的产业园区，略低于以单层生产厂房为主的混合业态产业园区，具有审慎合理性。

综上所述，基础设施项目报酬率选取 7.50%-7.75%，已充分考虑基础设施项目与传统工业厂房的经营特性差异，通过合理评估基础设施项目的行业及管理负担风险水平，相对审慎、合理地设置了项目的报酬率参数。

### （3）长期增长率

基础设施项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2.75%，长期增长率根据类似物业的发展经验及项目所在区域的市场状况综合分析得出。

#### 1) 北京市宏观经济发展情况分析

基础设施项目位于北京，宏观经济发展稳健、韧性较强，依靠首都优势，其未来经济发展态势良好。此外，北京市规上工业企业保持着良好的经营态势，在营业收入及利润规模上均呈现出稳健的增长表现。新型工业厂房产业园作为工业制造业及高精尖产业企业研发、生产的重要载体，其长期收益增长率通常略高于通胀水平且低于经济及相关企业营收的整体增长率，因此从北京市宏观情况来看，当前长期增长率设定符合所在城市宏观经济发展情况。

#### 2) 基础设施项目自身情况分析

**北京大兴科创产业园：**从历史经营情况来看，北京大兴科创产业园项目历史及当前在执行的租约年限较长，加权平均租赁年限约为 7 年，且在租约合同期内签约租金增长率在 3%/年或以上。考虑到北京大兴科创产业园项目租户以医药制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。此外，北京大兴科创产业园项目位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地，区域产业扶持力度较大，入园企业可同时申请多重优惠政策，对优质制造业企业吸引力度大，可一定程度缓解入园企业的经营压力，实现长期稳定经营。

**北京马坡科技园一期：**从历史经营情况来看，北京马坡科技园一期项目历史及当前在执行的租约年限较长，加权平均租赁年限约为 5 年，且在租约合同期内签约租金增长率在 3%/年左右。考虑到北京马坡科技园一期项目租户以医药、专用设备等制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定

保障。此外，北京马坡科技园一期项目位于中关村顺义园政策范围的马坡工业区，区域产业扶持力度较大，入园企业可同时申请多重优惠政策，对优质制造业企业吸引力度大，可一定程度缓解入园企业的经营压力，实现长期稳定经营。

**北京房山奥得赛产业园：**从历史经营情况来看，北京房山奥得赛产业园项目历史及当前在执行的租约年限较长，加权平均租赁年限约为 5 年，且在租约合同期内签约租金增长率在 3%-5%/年。考虑到北京房山奥得赛产业园项目租户以专业及通用设备等制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。此外，北京房山奥得赛产业园项目位于中关村科技园区房山园，区域产业扶持力度较大，入园企业可同时申请多重优惠政策，对优质制造业企业吸引力度大，可一定程度缓解入园企业的经营压力，实现长期稳定经营。

综上，综合考虑城市宏观经济发展水平、资产周边市场及基础设施项目自身经营情况，同时亦考虑类不可抗力因素的影响，本次测算长期增长率采用 2.75%属于合理水平。

#### （四）基础设施项目的资本化率

基础设施项目 2024 年资本化率<sup>48</sup>为 5.89%，其中北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园 2024 年资本化率分别为 5.87%、5.93%、5.91%。

#### （五）敏感性分析及压力测试

针对折现率、出租率及空闲优惠期三项重要参数，基础设施各项目压力测试情况如下：

表【14-5-3-20】估值参数敏感性分析

北京大兴科创产业园		
折现率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
<b>7.5%-基准</b>	<b>8.77</b>	—
7.75%	8.49	-3.19%
8.00%	8.22	-6.27%
出租率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
<b>94%-基准</b>	<b>8.77</b>	—
93.50%	8.72	-0.57%
93.00%	8.68	-1.03%

<sup>48</sup> 2024 年资本化率=2024 年预测运营净收益/项目估值

北京大兴科创产业园		
年均空闲期及优惠期	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
5天-基准	8.77	——
10天	8.69	-0.91%

北京马坡科技园一期		
折现率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
7.5%-基准	4.45	——
7.75%	4.31	-3.15%
8.00%	4.18	-6.07%
出租率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
94%-基准	4.45	——
93.50%	4.42	-0.67%
93.00%	4.40	-1.12%
年均空闲期及优惠期	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
5天-基准	4.45	——
10天	4.39	-1.35%

北京房山奥得赛产业园		
折现率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
7.75%-基准	2.95	——
8.00%	2.86	-3.05%
8.25%	2.77	-6.10%
出租率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
94%-基准	2.95	——
93.50%	2.94	-0.34%
93.00%	2.92	-1.02%
年均空闲期及优惠期	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
5天-基准	2.95	——
10天	2.92	-1.02%

### 三、基础设施项目所属行业、市场、地区概况

产业园区是指地区为实现经济发展目的，在一定的产业政策和区域政策的指导下，

通过提供基础设施资产及综合配套服务，在规划区域内聚集若干特定产业企业，实施统一规划、集中管理的载体。产业园区通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力并对外辐射，是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式。

从行业维度看，广义的产业园区包括具备产业或者经济特征的各类区位环境，如各省市的经济技术开发区、高新技术产业开发区、保税区等。狭义的产业园区通常指上述片区内部的具体园区基础设施资产。

### （一）行业主要法律法规政策及对基础设施项目运营的影响

#### 1、行业的监管体制

从产业园区的建设与运营链条来看，行业监管涉及土地、规划、工程建设、产业招商、劳动力、税收、基础设施配套等多个维度，主要受国家发改委、国土资源部门、住建部门、财政税收部门等多方面的监督和管理。

此外，国家及省级开发区所在地的人民政府通常采取设立开发区管委会的方式，作为当地人民政府的派出机构，对开发区行使较为全面的行政管理职能，负责开发区的具体规划和日常管理工作。

#### 2、产业园行业重要发展规划文件

产业园区作为区域经济发展的重要基础设施载体，在自“十二五”至“十四五”的一系列文件中均对该行业有重要的规划设计，对于发展战略性新兴产业、推动传统产业升级、加强产融结合及集群化与生态化发展、增强城市群承载能力、实现产业结构与空间结构的协同发展等在不同阶段提出了相应的发展要求。

表【14-2-1-1】产业园区行业发展规划概览表

产业园区行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015）》（商务部）	2012年11月	指出各地区国家级开发区应加强产业合作，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，积极发展现代制造业和高新技术产业，进一步做大做强优势产业，发展壮大一批规模和水平居全国前列的产业集群。

产业园区行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
2	《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（国办发〔2014〕54号）	2014年11月	明确了国家级经济技术开发区在新形势下的发展定位，从推进体制机制创新、促进开放型经济发展、推动产业转型升级、坚持绿色集约发展、优化营商环境等方面对开发区的转型升级提出了意见并落实了具体的重点推进工作。
3	《国家科技企业孵化器十三五发展规划》（国科办高〔2017〕55号）	2017年7月	提出以科技型创业为引领，构建经济发展新功能。为衍生创业、跨国创业、“互联网+”与跨界融合等各类新型创新创业创造条件，培育新主体、催生新业态、创造新产业，推动传统产业转型升级，促进实体经济更好发展。推进国家自主创新示范区、国家级高新区和特色产业基地合理布局专业孵化器，壮大当地特色产业、发展战略性新兴产业。
4	《中国开发区审核公告目录》（2018年版）（发展改革委公告2018年第4号）	2018年2月	根据国务院部署，为促进开发区健康发展，国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署会同各地区开展《中国开发区审核公告目录》修订工作，形成了《中国开发区审核公告目录》（2018年版）。
5	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	2020年10月	提出未来我国产业发展规划，以加快发展现代产业体系，巩固壮大实体经济根基为基础，全面塑造产业发展新优势。指出应强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区等创新功能，推动战略性新兴产业融合化、集群化、生态化发展，推动产业政策向普惠化和功能性转型，强化竞争政策基础性地位，支持技术创新和结构升级。
6	《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》发改规划〔2021〕493号	2021年4月	强调增强城市群的承载能力，促进大中小城市和小城镇协调发展。指出城市圈作为我国最具代表性和发展潜力的区域，应在区域一体化发展的加速深化下，内部逐渐形成完整互补的产业链，实现区域产业结构优化与空间的协同发展。
7	《国务院关于印发“十四五”数字经济发展规划的通知》国发〔2021〕29号	2022年1月	推动产业园区和产业集群数字化转型。引导产业园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升园区管理和服务能力。积极探索平台企业与产业园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升线上线下相结合的资源共享水平，引导各类要素加快向园区集聚。
8	《“十四五”国家高新技术产业开发	2022年11月	坚持科技创新和体制机制创新双轮驱动，以推动高质量发展为主题，以强化创新功能、支撑高水平科技自立自强为主线，以培育具有国际竞争力的企业

产业园区行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
	《国家高新技术产业开发区（2022）264号》		和产业为重点，以营造良好创新创业生态为抓手，全面建设创新驱动发展示范区和高质量发展先行区，为创新型国家建设作出新的更大贡献。
区域发展规划			
1	《北京市“十四五”高精尖产业发展规划》京政发〔2021〕21号	2021年8月	强调重点发展北京新一代信息技术、医药健康、集成电路、智能网联汽车、区块链与先进计算、科技服务、智慧城市产业等支柱产业和特色优势及创新产业，同时抢先布局一批未来前沿产业，瞄准国际前沿抢占产业发展制高点，为高精尖产业持续发展培育后备梯队。
2	《关于进一步推动首都高质量发展取得新突破的行动方案（2023-2025年）》	2023年8月	加强优质医疗资源与医药健康产业协同发展，全面贯通事业链创新链产业链。大力引进培育技术转移服务、国际化临床服务、细胞基因检测平台、医疗器械样机制作平台等方面专业技术服务机构。推进中关村各园区空间布局优化调整，打造集中连片、配套完善的产业发展空间，提高地均产出率和产业集聚度。

### 3、法律法规及规范性文件

为促进产业园区行业高质量发展，明确各地产业园区发展目标，我国在产业园区土地规划、开发、出让等环节制定了一系列法律法规及规章制度，并通过出台关于产业园区高质量发展的若干意见，完善了产业园区评价考核体系，有效地提高了产业园区行业的需求政策的支持精准度。

表【14-2-1-2】产业园区行业法律法规及规范性文件表

产业园区行业法律法规及规范性文件			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
产业园区行业发展目标及考核规范政策			
1	《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14号）	2016年3月	指出全国国家级经济技术开发区应以夯实产业基础为目标，提升产业核心竞争力，用好用足创新创业扶持政策，打造创新创业服务平台。完善考核评价体系，从产业基础、科技创新、区域带动、生态环保、行政效能等方面，综合评价各国家级经开区的优势、进步与不足，明确未来发展方向，加强分类指导和动态管理，鼓励争先进位，不断提升发展水平。

产业园区行业法律法规及规范性文件			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
2	《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号）	2019年5月	指出国家级经开区新发展理念，以高质量发展为核心目标，以激发对外经济活力为突破口，着力推进国家级经开区开放创新、科技创新、制度创新，提升对外合作水平、提升经济发展质量，打造改革开放新高地。支持在有条件的国家级经开区开展不动产投资信托基金试点。
3	《国务院关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（国发〔2020〕7号）	2020年7月	指出国家级高新区需大力培育发展新兴产业，优化布局，以创新驱动发展为本路径，优化创新生态，集聚创新资源，提升自主创新能力，引领高质量发展。同时建立评价考核机制，建立国家级高新区动态管理机制，统筹各类资金、政策等加大支持力度。
产业园区行业土地规划政策及相关法律法规			
1	《自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》的通知》（自然资办发〔2019〕31号）	2019年4月	明确了产业用地政策的范围和基本原则；明确了产业用地政策实施中土地供应的基本规定；明确了产业用地政策的适用情形和具体政策依据。指导地方自然资源主管部门在产业用地政策执行中做到对各种所有制经济一视同仁，保障其平等取得土地要素；在产业用地政策执行中落实严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度的总体要求，积极引导推动产业发展节约集约用地。
2	《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国令第743号）	2021年7月	对国土空间开发保护格局和规划用地布局、结构、用途管制要求等内容，明确耕地保有量、建设用地规模、禁止开垦的范围等要求作出明确规定。严格控制新增建设用地规模，提高土地节约集约利用水平，保障土地的可持续利用。
3	《深化自然资源管理改革服务高质量发展的若干措施的通知》鄂政办发〔2022〕11号	2022年3月	提出优化土地供应政策，推进工业用地提质增效，按照规划功能分区，用地向园区倾斜配置。引导工业项目进区入园，构建产业集聚、功能集成、要素集约的空间格局。
区域土地规划政策			
1	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》	2017年12月	提出坚持规划确定用途、产业方向确定供应条件、市场确定供应价格、用地主体一视同仁的原则，依法供应园区产业用地。要统筹规划，组织高精尖产业优先在各类园区落户，并与园区及周边居住用地相匹配。

## （二）行业发展情况及发展趋势

产业园区行业具备政策主导性强、区域性差异大、产业集聚效应和周边辐射效应显著、收入来源多元化等行业特点。

根据参与主体类型的不同，我国产业园区领域的主要参与者可以分为专业产业园区运营商、政府园区平台与政府主导的园区企业、实体企业及金融产业资本等三类。专业产业园区运营商凭借自身运营服务专业化程度高的优势，近年来发展迅速，成为了重要的市场参与主体之一，产业园区运营商依托自己的品牌效应，在产业资源和融资能力方面都具备一定的优势。政府园区平台与政府主导的园区企业具备土地、税收、招商资源等优势，具有资产规模大、招商力度强、发展模式成熟等特点，是产业园区行业的主力。近年来，实体企业及金融产业资本等也逐步参与了产业园区行业的发展，依托自身产业资源丰富、资本运营能力强的特点，可以获得地方政府较大的政策扶持和优惠条件，也能够通过其产业基础，自建园区整合产业资源，快速形成产业聚集，寻求产业链上下游的延伸与贯通。

### 1、产业园区行业发展历程

随着我国经济发展与社会技术的不断进步，产业园区行业历经升级转型，内涵不断丰富。从最初的经济特区、工业区，到开发区、高新区，再到现在的产业新城、文创园、科技园的出现，产业园区承载的任务也从对外开放、加工制造转向产业发展、科技创新。从产业园区发展的特征和产业结构、形态趋势来看，我国产业园区的发展经历了以下四个阶段：

**初创培育期（1979-1991年）：**这一时期我国各种产业处于发展初期，技术、资本基础均较为薄弱，国内生产力落后。1988年，中国第一个国家级高新区成立，国家级高新区的出现为政府与企业提供了创新的思路，通过产业园这种商业模式为中国各地打开了产业腾飞经济发展的大门。这一阶段的产业园区还在培育和摸索阶段，承载的主要任务是作为对外开放的窗口，但是由于起步阶段园区远离城区、产业基础薄弱，资金实力不足，导致园区发展速度缓慢，规模小、形式单一、产业以劳动密集型的中低端技术轻工业为主。

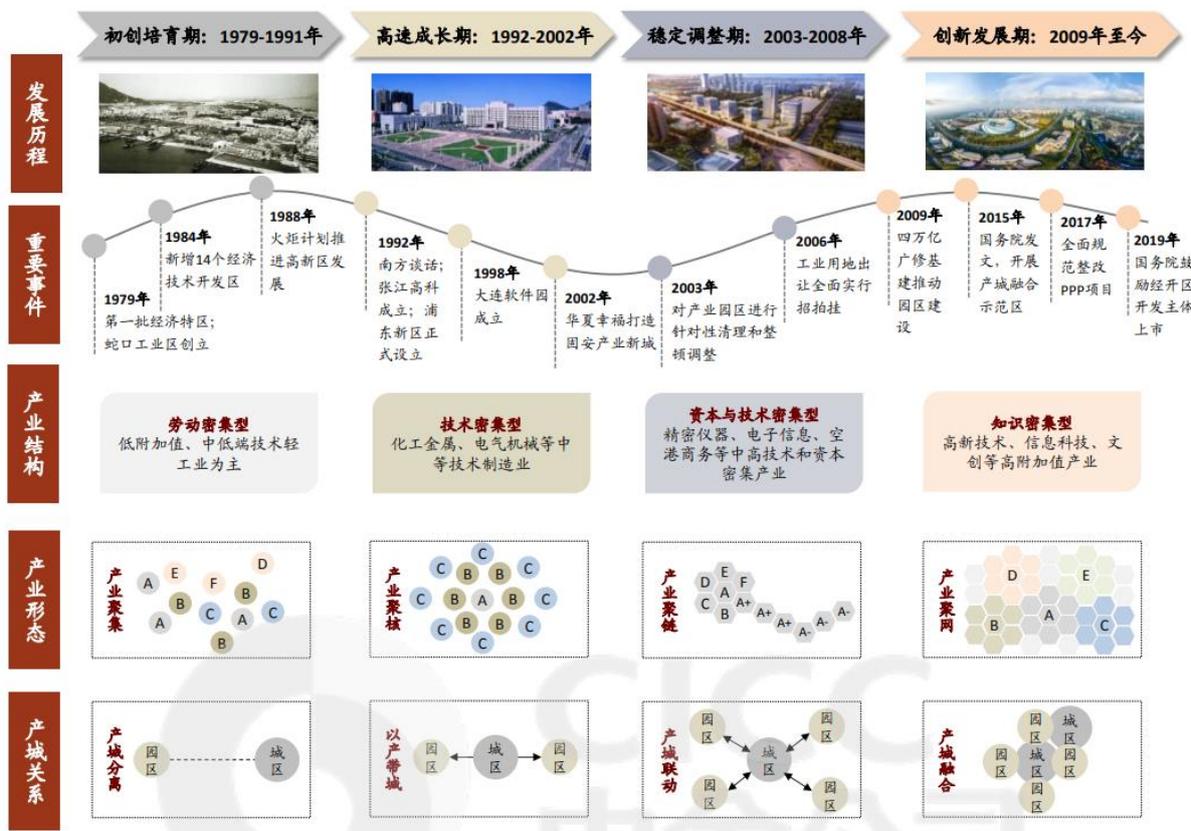
**高速成长期（1992-2002年）：**1992年邓小平同志的南方谈话掀起了我国对外开放和引进外资的高潮，产业园区也随之进入高速成长阶段。伴随着2001年我国加入WTO

带来的贸易黄金发展期，新的一批园区开发运营企业成立，产业园区在数量和类型上都大为丰富，产业集聚效应初步体现。这一阶段的主导产业逐渐向化工金属、电气机械制造等中等技术产业转型，产业园区与城区之间的关系更为密切，促进了城市化进程的加速。

**稳定调整期（2003-2008年）：**2003年针对产业园区的无序扩张，国务院发布《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》《关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》等文件。2003年到2005年间，国家对各类园区进行针对性清理和整顿，全国开发区数量大幅减少，规划面积大幅缩减，产业园区进入规范经营时期。直至2006年工业用地出让全面实行招拍挂制度，重新激发了产业园区各类参与主体开发建设的活力。这一时期，园区质量和产业结构得以优化提升，在管理体制上也逐步走向成熟，致力于发展高新技术产业和高附加值服务业，产城融合的趋势初现。

**创新发展期（2009年至今）：**这一时期产业园区进入转型升级和发展创新阶段，积极吸引各类资本、先进管理经验以及创新人才，产业园区规模和质量都更上一层楼，产业技术迈向高端战略性新兴产业，从要素驱动转向创新驱动，带动了我国产业结构的优化。产业园区行业在政府和社会资本合作方式方面也取得了长足进步，逐步形成政府主导、企业主导、政企联合三种形式。与此同时，创新发展期的产业园区行业对存量资产盘活和创新融资方式也提出了要求，基础设施 REITs 将为产业园区赋能，促进其长远的发展。

图【14-2-2-1】产业园区发展阶段图



注：各个阶段的产业结构、产业形态和产城关系是逐步发生变化的，示意图仅对每个时期重点特征进行划分；产业形态图中的字母指代不同产业类型

资料来源：亿翰智库，中国产业园区持续发展蓝皮书

## 2、产业园区行业的市场容量

广义而言，产业园区包括具备产业或者经济特征的区位环境，如经济技术开发区、高新技术产业开发区、其他国家级或省级开发区等。狭义而言，产业园区指上述片区内部的具体园区基础设施资产。根据国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署联合发布的《中国开发区审核公告目录（2018年版）》，从审批对象不同的角度出发，我国开发区分为由国务院批准设立的国家级开发区和经省（自治区、直辖市）人民政府批准设立的省级开发区。2018年末，全国共有各类开发区 2,543 个，其中国家级开发区 552 个，省级开发区 1,991 个。我国各级开发区的情况如下：

### (1) 国家级经济技术开发区

根据商务部公布的 2023 年国家级经济技术开发区（以下简称“国家级经开区”）综合发展水平考核评价结果，2022 年，国家级经开区实现地区生产总值 14 万亿元，占

国内生产总值的比重为 12%；2022 年，国家级经开区实际使用外资金额 432 亿美元，占全国实际使用外资比重为 23%。实现进出口总额 10.3 万亿元，占全国进出口总额比重为 25%；其中高新技术产品进出口额 3 万亿元，占全国高新技术产品进出口额比重为 27%。

## （2）高新技术产业开发区

根据科技部发布的《2021 年国家高新区创新发展统计分析》，2021 年统计口径中我国 73 家国家级高新技术产业开发区（以下简称“国家级高新区”）园区生产总值达到 15.3 万亿元，占国内生产总值比重达 13.4%，其中 58 家国家级高新区的园区生产总值占所在城市 GDP 比重超过 20%。根据科技部初步核算，2021 年，全国 169 家国家级高新区全年营业收入超过 48 万亿元，同比增长约 12%；利润总额为 4.2 万亿元，同比增长约 17%，国家级高新区以 0.1%的国土面积创造了约全国 13%的 GDP。

## （3）其他国家级开发区及省级开发区

根据《中国开发区审核公告目录（2018 年版）》，除国家级经济技术开发区和高新技术产业开发区外，中国目前还拥有 135 个海关特殊监管区域、19 个边境/跨境经济合作区以及 23 个其他类型国家级开发区。

## 3、产业园区行业的发展前景和影响因素

### （1）行业发展的机遇和有利因素

#### 1) 产业结构调整和产业转型升级，为产业园区带来重大发展机遇

产业园区自诞生以来，就与产业经济的发展休戚与共。近年来，我国经济正由高速增长阶段向高质量发展阶段转变，产业结构调整和优化升级成为推动经济高质量发展的重要抓手。产业园区作为产业集聚、产业孵化、产业扶持、集约发展的重要空间载体，是带动产业升级和经济发展的重要引擎。产业园区已经成为国家经济发展的重要助推器，伴随我国产业结构调整 and 转型升级不断推进，产业园区行业迎来重大发展机遇。

#### 2) 政策利好频出，为产业园区发展营造良好环境

近年来，国家和地方政府持续发布与产业园区行业相关的利好政策，为产业园区的发展营造了良好的环境。当下是“十四五”规划开局阶段，在国家鼓励科技和产业创新，

不断扩大战略性新兴产业投资、加快构建现代化产业体系的背景下，各级政府出台了引导、扶持政策，在多重政策利好下，产业园区迎来发展的新机遇。

### 3) 城市化进程加快，城市更新和产城融合为园区发展提供持续动力

产业园区从城市获得人才、资金、公共设施等资源，城市功能的完善、城市能级的提升是园区发展的持续动力，城市更新和产城融合的趋势将进一步带动园区的升级发展。国家统计局数据显示，我国城市化率在 2022 年已达到 65.22%，市场整体迈入存量，存量物业空间重塑与硬件更换的需求使得城市更新的机遇凸显。与此同时，产城融合的趋势将进一步带动园区的升级发展。产城融合是指产业与城市融合发展，以城市为基础，承载产业空间和发展产业经济，以产业为保障，驱动城市更新和完善服务配套，进一步提升土地价值。产城融合的发展趋势将为产业园区人才吸引、职住平衡、运营管理提供更好的基础，大量产业园区也将逐步升级转型，从单一生产型的园区，逐渐规划发展成为集生产与生活于一体的新型城市化园区。

## (2) 行业发展面临的主要挑战

### 1) 同质化发展带来的供需错配的挑战

从总体上来看，我国产业园区存在供需错配、发展不平衡的问题。在经济活跃的中心城市，园区行业发展尚较为健康，而部分地区在推进园区开发的过程中，由于产业定位不合理，引入项目或企业大多出于能在短期产生经济效益为目标，而缺乏基于地区实际的特色产业，导致在园区供过于求的同时形成内在结构的失衡。园区的同质化发展会导致园区加速产能过剩、低水平竞争，削弱区域竞争力，影响园区的可持续健康发展。伴随行业竞争日益激烈，产业园区需要更加注重差异化定位和经营，以产业园区特色化、专业化、集群化为引领，发展自身在产业结构、园区功能、运营管理、增值服务上的特色，吸引更多的优秀企业入驻，在实现园区自身良性发展的同时，真正实现推动区域经济高质量发展的目的。

### 2) 传统投融资模式受限的挑战

产业园区融资方式繁多但权益性资金渠道少、退出机制不畅。产业园区经营具有前期投入大、建设时间久、回款周期长、运营风险高的特点，地方政府平台受到中央对负债率的限制，缺乏充足资金持续投入园区开发建设中；而民营企业缺乏雄厚的资金实力，

往往负债高企；若再叠加土地财政问题，政府与企业之间的债务关系会更加复杂。园区投融资模式长期受到制约，因此许多产业园区面临融资难、现金流压力大，退出渠道缺乏等痛点，致使经营不善。

挑战与机遇并存，2019年5月，国务院发布《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，明确提出积极支持符合条件的国家级开发区建设主体申请首次公开发行股票并上市；支持并购重组、股权融资、支持在有条件的国家级经开区开展不动产投资信托基金试点等。2020年4月中国证监会、国家发展改革委联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》，支持符合条件的产业园区开展基础设施REITs。上述政策的推出为解决产业园区投融资困境提供了新的思路和方向。

### （三）行业技术特点、经营模式及竞争格局

#### 1、行业特点

##### （1）政策主导性强

产业园区受政策影响程度较强，地方政府的产业政策和区域经济政策均会对产业园区内的主导产业形成较大程度的影响。另一方面，土地资源、税收优惠、财政支持等相关政策的调整会对产业园区建设、招商、运营等方面起到推动或者限制的作用，从而影响园区资产的收益。

##### （2）区域性差异大

产业园区的建设和发展具有较强的属地政策特征，园区的运营管理也和特定区域的经济、产业发展、产业分布、优惠政策密切相关。为了鼓励企业入驻产业园区开展经济活动，各地地方政府为产业园区制定了相应的优惠政策，企业在各地受到的要求与支持政策不尽相同，园区运营和管理的在地化差异十分明显。

##### （3）产业集聚效应和周边辐射效应显著

产业园区的主导产业形成一定规模后将会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应

的产生，可以扩大市场规模，促进基础设施和公用事业的建设与充分利用。此外，产业园区的经济效应会向周边地区辐射，通过辐射效应带动周边城市的生产、商业配套产业的发展。

#### (4) 收入来源多元化

随着产业园区行业的不断发展和创新，行业的收入逐步迈向多元发展。园区市场参与者的主要收入来源包括园区开发、园区租赁收入、招商代理收入、工程代理收入、综合服务收入、投资收入等。园区市场的租售、服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成，市场的参与者也更加多元化。

## 2、技术特点

工业厂房是产业园区的形态之一，具有通用性、配套性、集约性等特点，是为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。标准厂房是指建设主体利用工业用地，按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设的工业厂房，不同的行业使用不同建设标准的工业厂房，相同的行业在一定的范围内有相对的标准和规范。根据戴德梁行提供的资料，工业厂房建设标的基本参数如下：

表【14-2-1-3】工业厂房基本参数

楼层数	单层/多层
标准层面积	500-1,500 平方米，或可定制
层高	10.5/7.8/4.5/4.2 米
承重	3/2/1/0.8/0.5 吨/平方米
配电	150/100/70 瓦/平方米
柱距	6/8/9/10/12 米
行车	10/8/5 吨（单层厂房或底层）
电梯	1 台每 1,500 平方米

## 3、经营模式

### (1) 开发运营模式

历经数十年的发展，从开发运营与管理模式来看，我国产业园区行业已经形成了企业主导、政府主导和政企联合三种主流类型：

#### 1) 企业主导模式

企业主导模式是由实力雄厚的企业担任园区开发公司，由企业担负园区的规划建设、

招商引资、运营管理等全面工作。采用企业主导模式可以使园区的开发管理工作实现专业化，提高运营效率。园区开发企业在行业内长期深耕，积累了丰富的行业经验和品牌优势。企业主导的运营模式市场化运营程度高，积累了大量产业客户，可依托广泛的产业客户基础和品牌优势吸引优质企业入驻园区。

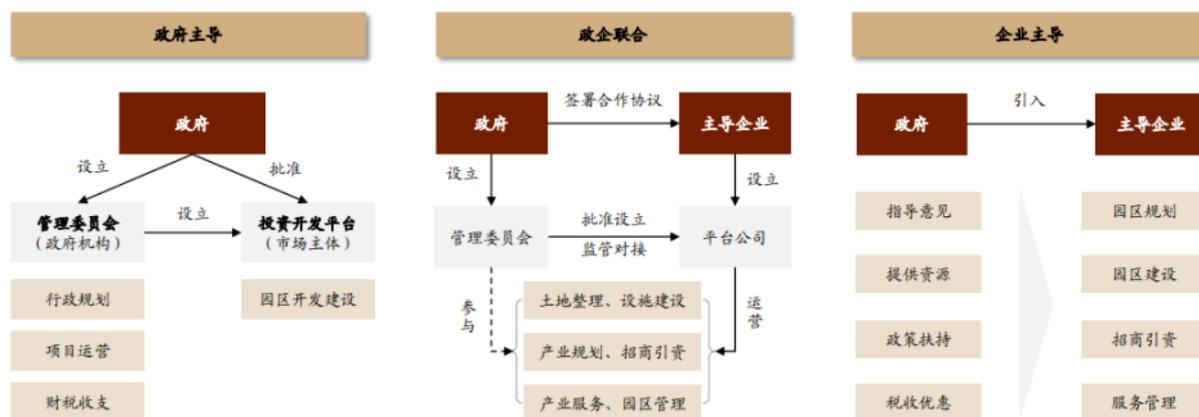
### 2) 政府主导模式

政府主导型管理机制是我国当前最常见的园区资产开发运营模式。在这种模式下，由地方政府成立产业园区管理委员会（以下简称“管委会”），行使行政管理职能，对园区进行规划和运营，并设立投资开发平台对产业园区进行建设。地方政府可以通过自身的优势为园区争取到更多的招商资源和政策优惠等便利条件。

### 3) 政企联合模式

政企联合模式由政府和企业签订合作协议，实行一套班子、两块牌子的管理方法。采用这种管理模式的产业园区综合政府主导和企业主导模式的功能，既承担产业园区的开发建设任务，也承担地方政府的行政管理职能。政企联合模式结合双方优势，既保证政府资源的有效对接，亦能发挥企业运营优势、实现市场化运营。

图【14-2-3-1】产业园区开发运营模式图



资料来源：头豹研究院

## (2) 盈利模式

从产业园区行业价值链和盈利角度来看，我国产业园区经营模式分为开发、运营和投资管理三个模式：

### 1) 开发模式

专注于园区的开发和建设，其盈利模式为获得土地后进行开发建设，获取园区基础设施开发建设收益以及配套设施收益。

## 2) 运营模式

注重园区招商引资和运营管理，主要收入来源于产业园区物业租赁、物业管理、产业增值等服务产生的收益。

## 3) 投资管理模式

通过对园区内优质产业予以股权投资支持，在为产业园区承租企业提供空间载体的同时以资本运作的方式实现公司股权资金的资产管理，通过构建投融管退的全链条分享园区企业的增值收益。

图【14-2-3-2】产业园区经营盈利模式图



资料来源：亿翰智库，头豹研究院

## 4、竞争格局

### (1) 行业竞争情况

根据参与主体类型的不同，我国产业园区领域的主要参与者可以分为四类，分别是：专业产业园区运营商、政府园区平台与政府主导的园区企业、开发商系产城运营商和实体企业及金融产业资本等。上述四类参与主体的特点如下：

#### 1) 专业产业园区运营商

专业的产业园区运营商凭借自身运营服务专业化、招商运营市场化以及园区建设标

准化程度高的特点，近年来发展迅速，成为了重要的市场参与主体之一。产业园区运营商依托自己的品牌效应，在产业资源和融资能力方面都具备一定的优势。

## 2) 政府园区平台与政府主导的园区企业

国内最早的一批园区基本上都是政府和国资背景的园区，政府背景的园区在国家政策支持下，具备土地、税收、招商资源等优势，具有资产规模大、招商力度强、发展模式成熟等特点，然而由于各地政策各异和政府体制机制的限制，往往有较强属地化特征，难以大量异地复制。

## 3) 开发商系产城运营商

开发商系产城运营商通过传统住宅和商业不动产业务积累了大量不动产开发和融资经验，部分有国央企背景的主体同时还具有政策支持、招商资源等方面的优势。但除少量已形成专业产业地产运营平台的主体，多数开发商的运营能力和产业资源尚不成熟。

## 4) 实体企业、金融产业资本等

近年来，实体企业、金融产业资本等也逐步参与了产业园区行业的发展。该类主体依托自身产业资源丰富，资本运营能力强的特点，可以获得地方政府较大的政策扶持和优惠条件，也能够通过其产业基础，自建园区整合产业资源，快速形成产业聚集，寻求产业链上下游的延伸与贯通。作为跨界的市场参与者，该类主体目前在专业的园区开发及运营管理等方面正在逐步积累经验。

## (2) 行业竞争壁垒

产业园区项目的核心在于以产业为依托，以园区为载体，实现园区的整体开发和运营，其价值链由此横跨产业规划、城市规划、土地一级开发、二级开发和后期运营服务。这种大跨度的开发模式，直接决定了产业园区项目的开发和运营对资源获取和整合的要求更高，专业跨度更大，开发和投资回收周期更长，从而导致产业园区市场进入壁垒非常高，主要有产业导入壁垒、开发和营运能力壁垒、资金和资本运作壁垒。

### 1) 产业导入的壁垒

产业导入是产业园区开发和运营的核心，是推进产业园区项目运营发展的关键。首先，产业园区土地供地与企业招商引资、产业导入所能带来的经济效益密切相关。其次，

通过产业集聚集合要素、融合资源是产业园区的基本特征，也是园区提升竞争力、可持续发展的的重要途径。能否结合地区发展规划和产业基础持续有效导入产业资源，成为产业园区发展的核心壁垒。对于园区开发和运营企业而言，地方产业政策引导以及税收优惠、财政补贴、人才引进等政府支持是园区进行产业规划、吸引产业资源的基础，同时企业凭借自身在相关产业链条和生态体系中的资源禀赋、服务能力、投融资能力，能够进一步增强园区入驻企业的粘性，持续扩大园区对优质产业资源的吸引力。因此，从资源导入角度而言，能够透彻把握区域产业发展政策、获得政府有力支持和政策倾斜、具有丰富产业资源的主体发展产业园区项目具有显著优势。

联东集团在全国范围内积累了大量的产业客户，截至 2024 年一季度末，联东产业园入驻企业中包括 466 家上市企业、3,172 家高新技术企业、1,164 家专精特新企业，产业集聚效应强，为租户提供了对接上下游优质企业的良好产业链环境。联东集团的运营管理和产业服务能力为入园企业发展提供有力支持，形成了获得外部认可的品牌优势。依托联东集团的品牌导入效应和广泛的产业客户基础，旗下园区可有效导入优质产业及租户。

## 2) 开发和营运能力壁垒

产业园区项目的开发和运营需要经历园区产业规划、客户定位、设计改造、招商运营等众多环节，过程繁琐，同时面临相对复杂的政策和市场环境，从而对行业参与者的综合开发能力、招商及营运水平提出了较高要求。园区开发和运营企业需要在各个环节做好规划、监督与审核，提高效率，降低运营成本，同时需具备深厚的行业经验，透彻了解政府产业发展政策及相关产业客户需求，具备提供多元化商业运营服务和定制化服务的实力。

联东集团经过多年积累目前已形成符合企业生产及总部基地一体化定位的新型标准化工业厂房产品，可以满足数量庞大的中小生产型企业客群的一般性需求。园区招商能力方面，联东集团建立了数字化招商平台，结合地方的产业定位，通过大数据分析确定园区的潜在目标客户，数字化平台与联东集团的招商团队相结合，采取市场化机制和全国招商联动的方式，实现跨区域、跨城市、跨项目的全国招商。运营服务能力方面，联东集团建立了数字化园区管理平台，通过大数据及物联网技术的融合，提高运营效率，进一步服务园区企业发展、保障对园区的管理，促进园区发展。联东集团可为其

租户提供标准化采购、统一政府关系对接、金融服务等多元化服务，具有行业独特的竞争优势，优质的增值服务政策，能够有效的增加租户的租赁粘性，同时吸引更多中小企业入驻，为园区提供稳定的租户储备。

### 3) 资金和资本运作壁垒

产业园区项目在土地获取和开发阶段需要大量资金支持，运营期在项目招商、运营管理、改造升级等方面也需要持续的资金和人力投入，资金占用周期长，投资回收期长，因此充足的资金和持续稳定的融资能力是产业园区开发和运营的必备条件。领先的产业园区参与方在土地获取、建设开发、招商租赁、持续运营等不同阶段，能够充分借助各种金融工具进行融资和资本运作，融资成本较低，投资回收期较短，并可以利用回收资金实现滚动投资，扩大企业规模，形成良性循环。

联东集团与各大银行长期保持合作关系，具有较稳定的融资能力，可为旗下园区从开发到招商引资、运营管理、改造升级等阶段提供持续稳定的资金投入，助力园区稳健运营。

## （四）基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

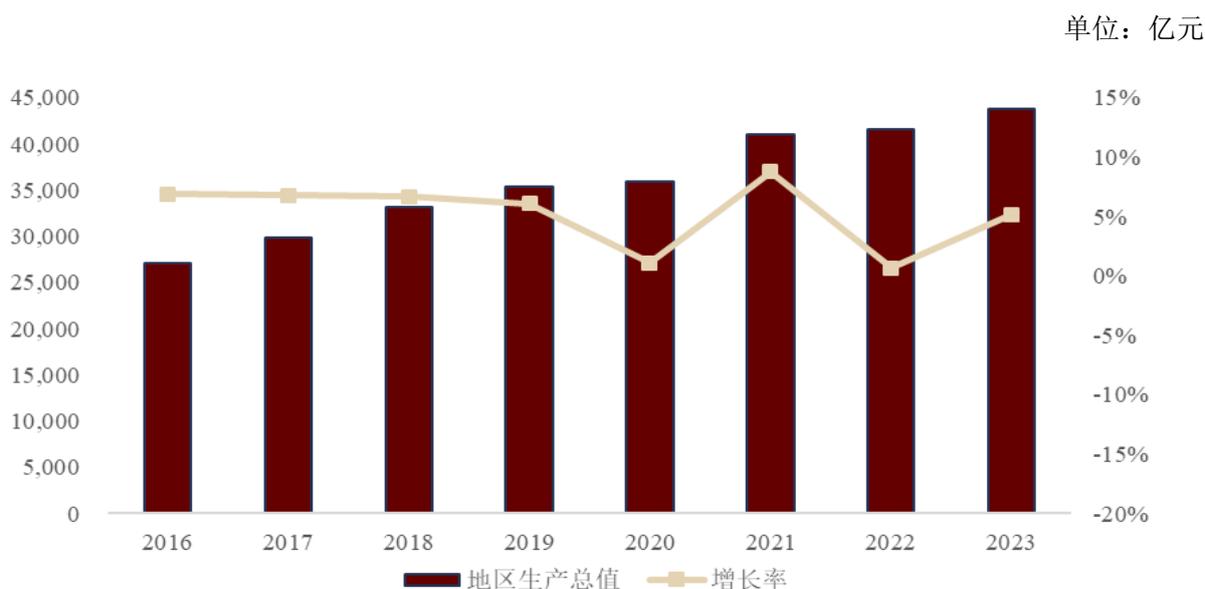
基础设施资产分别位于中关村国家自主创新示范区在大兴区、顺义区、房山区的子园区，入驻企业属于北京市、中关村及所在行政辖区的多重优惠范围。园区产业规划清晰，发展重点方向明确。优越的地理区位为基础设施项目的持续稳定经营提供了良好的发展环境。

### 1、宏观经济概况

#### （1）地区生产总值

北京市 2016-2022 年间地区生产总值保持中高速增长，2015 年以前年增长率在 7% 以上，2015 年以后基本稳定在 6%-7% 的区间。2021 年，北京市实现生产总值 40,269.6 亿元，突破 4 万亿元大关，同比增长 8.5%。2022 年北京市全年实现地区生产总值 41,610.9 亿元，同比增长 0.7%，总体经济情况较为稳定。2023 年北京市地区生产总值为 43,760.3 亿元，同比增长 5.2%，增速高于全国水平，全市经济保持高质量发展稳步推进。

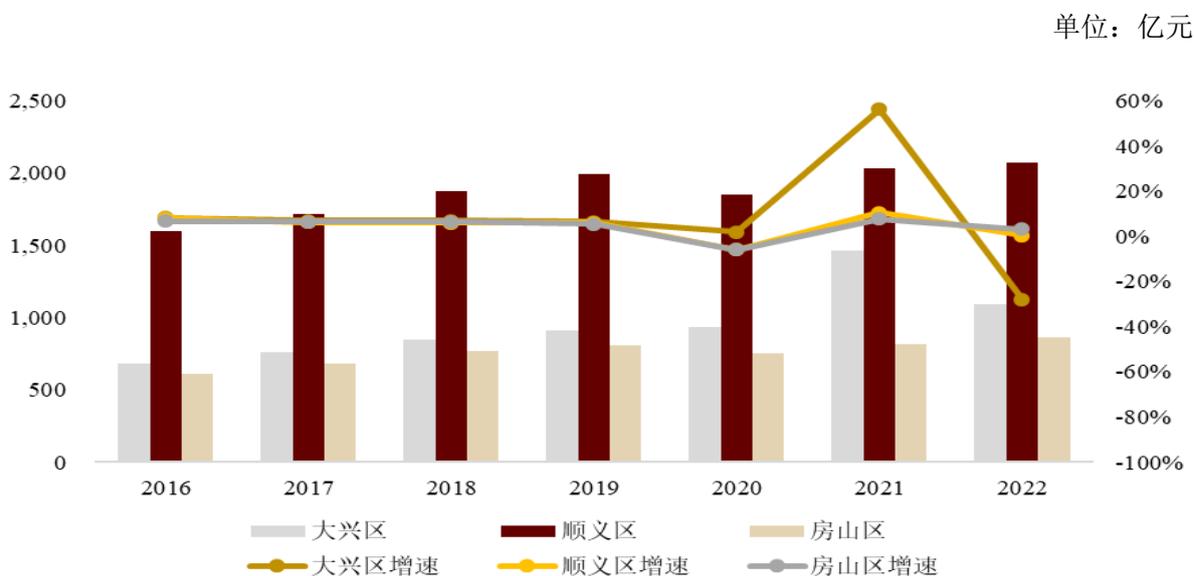
图【14-2-4-1】北京市历年地区生产总值及增速



数据来源：北京市统计局

从基础设施资产所在辖区来看，2022年，大兴地区实现生产总值1,091.9亿元，受疫苗生产因素<sup>49</sup>影响地区生产总值有所回落，同比下降28.0%；顺义地区实现生产总值2,073.2亿元，同比增长0.5%；房山地区实现生产总值860.9亿元，同比增长3.1%。

图【14-2-4-2】大兴区、顺义区、房山区地区生产总值历年地区生产总值及增速



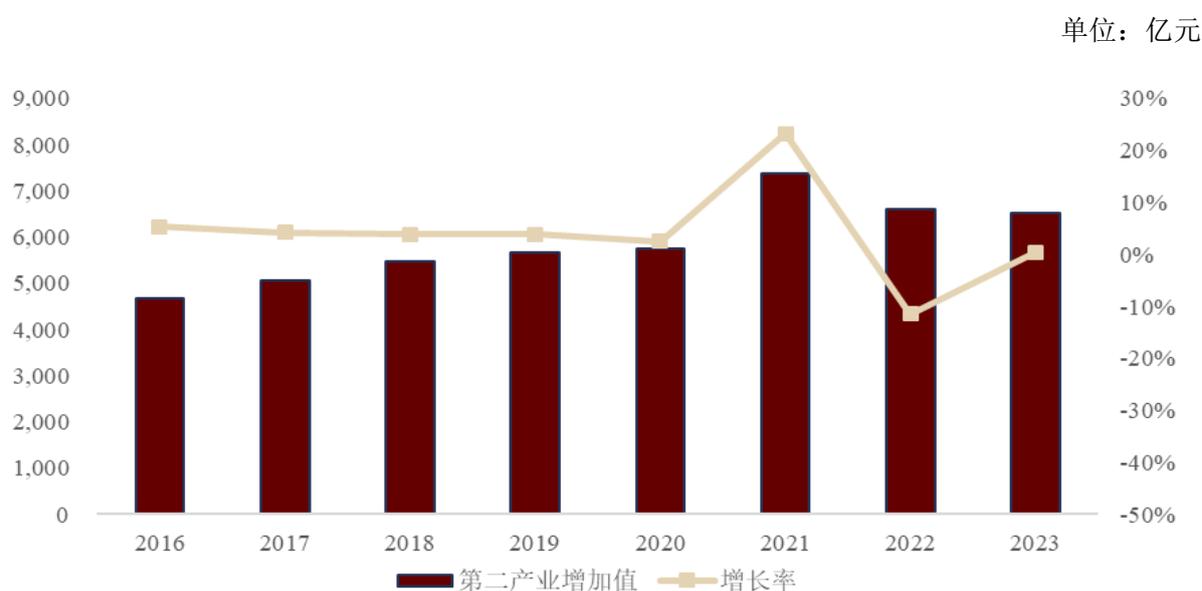
数据来源：北京市房山区、大兴区、顺义区统计局

<sup>49</sup> 疫苗生产因素：大兴区为北京市生物医药制造产业的主要集中区，2021年受历史疫情疫苗生产的影响，生物医药产业产值增长超过200%，地区生产总值及第二产业增加值同步大幅增长。2022年末及2023年，历史疫情得到有效控制后，大兴区生物医药产业产值已逐步回归正常。

## (2) 第二产业及工业增加值

2016-2021 年期间，北京市第二产业增加值总体保持上涨趋势，年增长率基本在 4%-5%之间。2022 年，北京生物医药产业产值较 2020 年及 2021 年相比已趋近正常水平，第二产业增加值同期相比下降 11.4%。其中，大兴区第二产业实现增加值 380.3 亿元，较上一年有所下降；顺义区实现第二产业增加值 568.4 亿元，同比下降 1.2%；房山区实现第二产业增加值 356.0 亿元，同比增长 3.0%。2023 年，北京第二产业增加值为 6,525.6 亿元，同比上升 0.4%。

图【14-2-4-3】北京市历年第二产业增加值



数据来源：北京市统计局

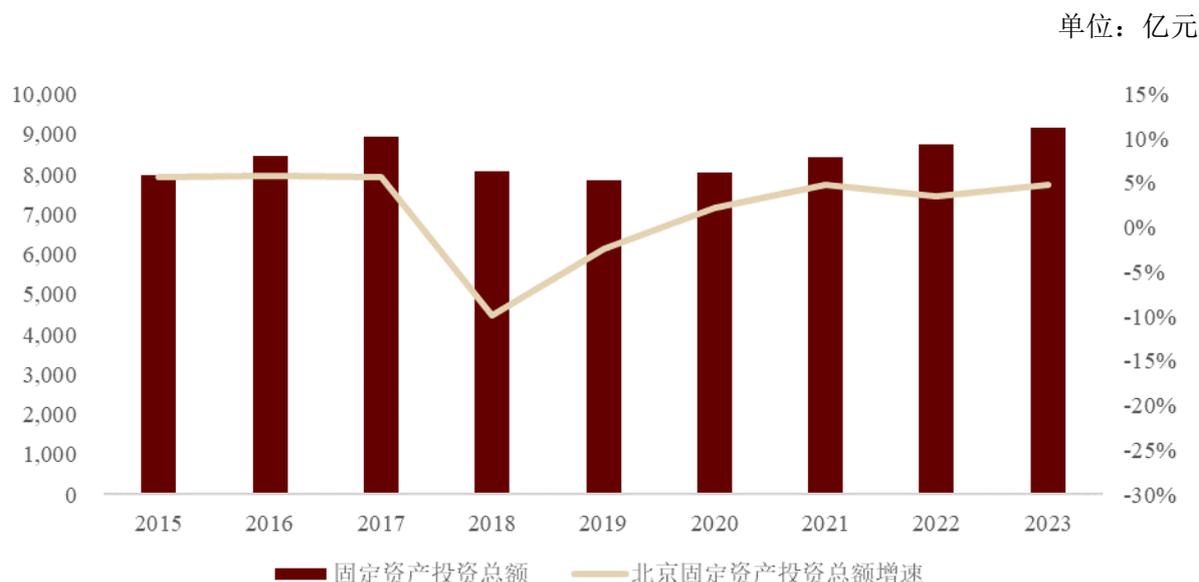
## (3) 固定资产投资

除 2018-2019 年外，北京市近年来全年固定资产投资保持相对稳定增幅，在 3%-5%左右。2018-2019 年北京市进入“减量发展”及产业调整阶段，固定资产投资结构不断优化，固定资产投资总额及增速有所下降。2020 年以来，随着固定资产投资结构趋于稳定，北京市固定资产投资增速逐步恢复正常。

2023 年，北京市全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 4.9%，其中信息传输、软件和信息技术服务业增长 47.1%，科学研究和技术服务业增长 0.8%，交通运输、仓储和邮政业增长 10.1%，水利、环境和公共设施管理业增长 9.6%，文化、体育和娱乐业增长 11.4%，住宿和餐饮业增长 10.9%。分区域来看，2023 年大兴区、顺义区、房山区全

年固定资产投资（不含农户）同比增长 4.6%、10.3%和 4.6%。

图【14-2-4-4】北京市历年固定资产投资总额



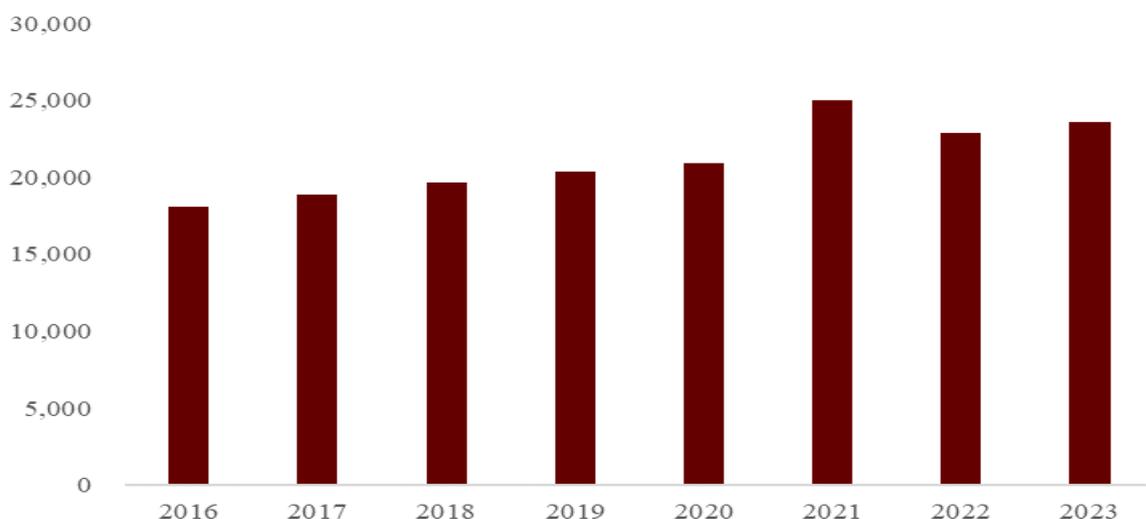
数据来源：北京市统计局

#### (4) 规模以上工业生产总值

2021 年，生物医药产业受疫苗生产因素影响大幅增长，北京市规模以上工业生产总值约 24,988.1 亿元，达到历史新高，增速超过 20%。2022 年，生物医药产业逐步回归正常生产水平，北京市规模以上工业总产值约 22,858.8 亿元，同比下降 6.0%，但较 2020 年上升近 10%，仍保持较高水平。2023 年，北京市规模以上工业总产值约为 23,561.6 亿元，同比增长 2.6%。

图【14-2-4-5】北京市历年规模以上工业总产值

单位：亿元



数据来源：北京市统计局

### (5) 人才配置情况

依托高校资源，北京市有大量高学历人才及研发科研人才储备。2022年，北京市共有高等院校92所，其中双一流高等院校34所，占全国双一流高等院校的23%，排名全国第一。各类学校在校生数量约400万人，专任教师数约27万人。北京市2022年本科毕业生约12.7万人，研究生及以上学历约11.4万人，占2022年总毕业生总数约四分之一，较2021年分别增加5.8%及10.3%。与此同时，北京市2022年研究与试验发展(R&D)从业人员共计54.7万人，较2021年增长15.6%。高学历毕业生及R&D从业人员的增加将为高新技术产业企业提供充足的就业人员，有利于企业的进一步发展。

## 2、地区发展规划

2021年8月，北京市政府发布《北京市“十四五”高精尖产业发展规划》，提出为实现到2025年，北京市以高精尖产业为代表的实体经济根基更加稳固，基本形成以智能制造、产业互联网、医药健康等新支柱的现代产业体系，将集成电路、智能网联汽车、区块链、创新药等打造成为“北京智造”“北京服务”的新名片，北京市将打造为“2441”的高精尖2.0产业体系。

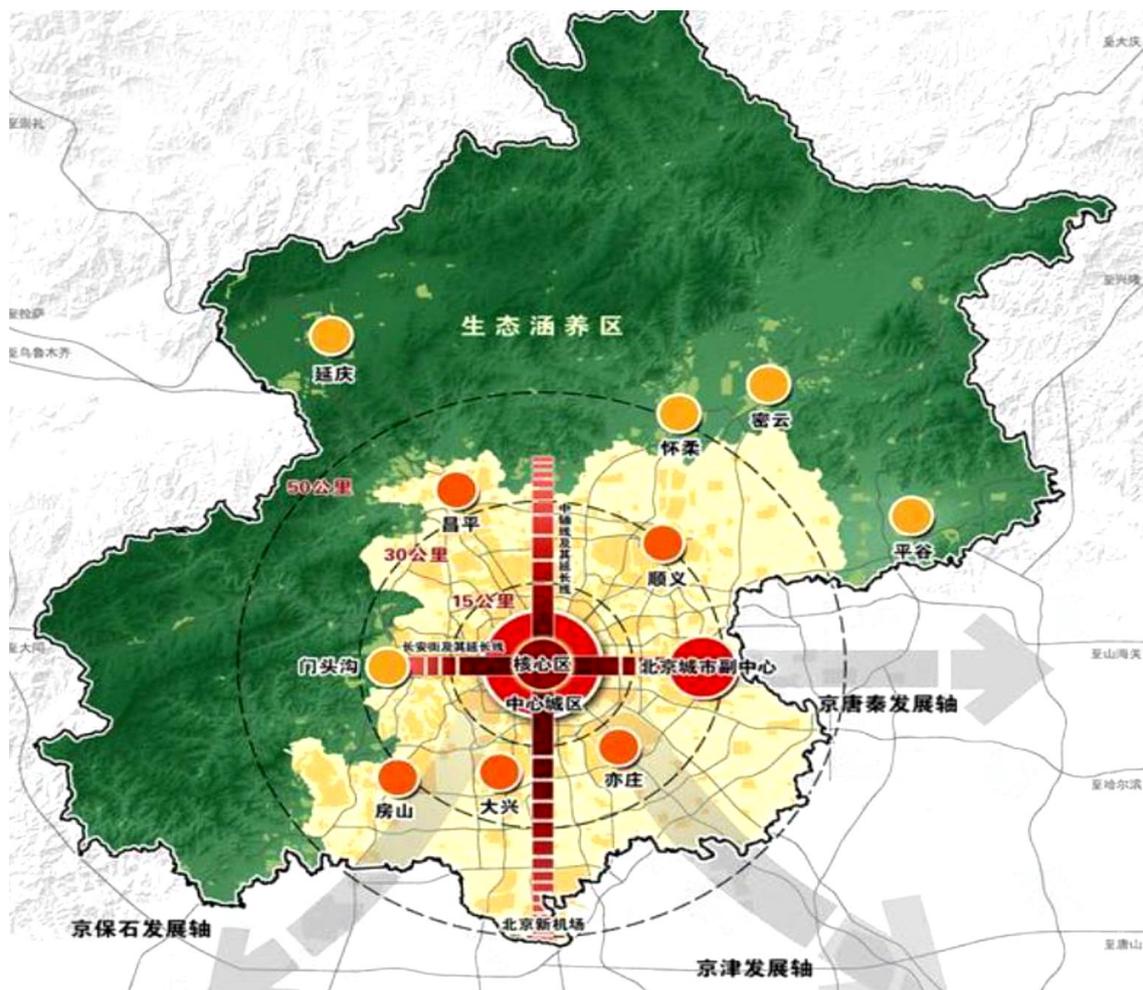
“2441”的具体内容包括：“两个国际引领支柱产业”分别为新一代信息技术和医药健康；“四个特色优势产业”分别为集成电路、智能网联汽车、智能制造与装备、绿色能源

与节能环保；“四个创新”分别为区块链与先进计算、科技服务、智慧城市产业、信息内容消费；“抢先布局一批未来前沿产业”瞄准国际前沿抢占产业发展制高点，超前部署一批具有深远影响、能够改变科技、经济、社会、生态格局的颠覆性技术方向，为高精尖产业持续发展培育后备梯队，如生命技术、碳中和、量子信息、脑科学等。

2020年，北京高精尖产业增加值占GDP比重达到27.4%。根据规划，2025年北京高精尖产业增加值占GDP比重将达到30%以上，2035年达到40%以上。从长期来看，符合区域产业导向的高精尖产业具有良好的增长态势，有利于本项目入池园区的稳定运营。

城市规划方面，北京将落实城市战略定位、促进京津冀协同发展，在市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，“一核一主一副”，即：一个首都核心功能区；一个中心城区；一个北京城市副中心。“两轴多点一区”即中轴线及其延长线、长安街及其延长线；多个位于平原地区的新城，如大兴区、顺义区和房山区；一个生态涵养区。布局最终形成改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。大兴区、顺义区和房山区将作为北京市产业发展的承载地，建设成为高新技术和战略性新兴产业集聚区，未来基础设施项目所在区域内产业空间需求将进一步扩大。

图【14-2-4-6】北京城市总体规划图



图片来源：戴德梁行

### 3、区域市场情况

#### (1) 存量分布及特点

北京市生产型园区（标准厂房）市场发展成熟，截至 2023 年末，北京市全市生产型园区存量约 681.9 万平方米。其中，大兴区存量为 136.5 万平方米，约占总存量的 20.0%；顺义区存量为 95.8 万平方米，约占总存量的 14.1%；房山区存量为 52.5 万平方米，约占总存量的 7.7%。

表【14-2-4-1】北京市生产型园区存量区域分布占比

区域	存量（万平方米）	占比
亦庄新城	277.2	40.65%
大兴区	136.5	20.03%

区域	存量（万平方米）	占比
顺义区	95.8	14.05%
房山区	52.5	7.70%
平谷区	43.7	6.40%
通州区	32.2	4.72%
昌平区	31.3	4.60%
密云区	12.7	1.86%
合计	681.9	100%

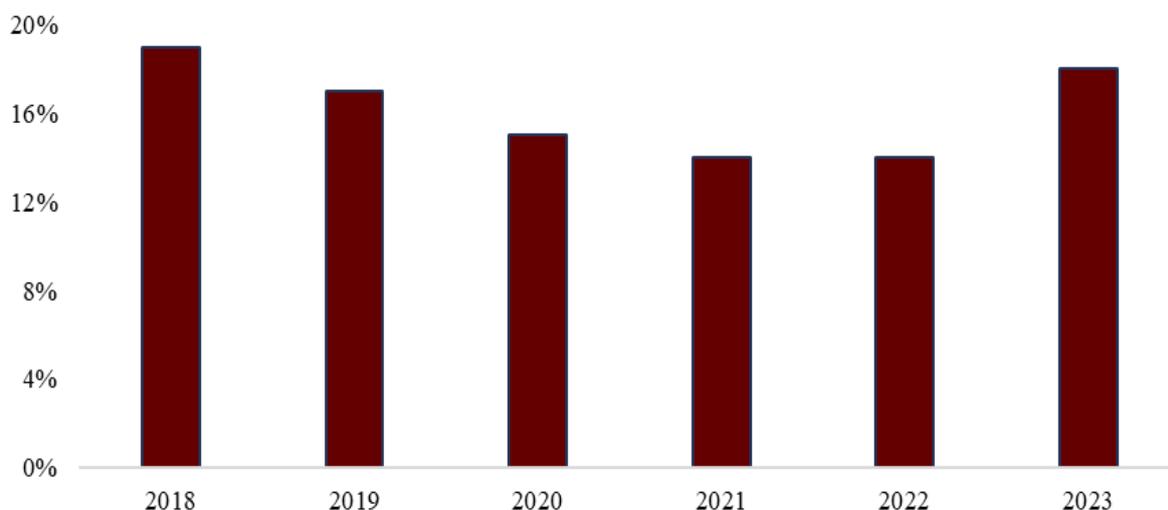
### （2）市场租金及增长率

北京市生产型园区租金增长率整体保持稳定，租期内租金平均保持约 3.0%-5.0% 的增长率水平，全市平均租金在 2.0-2.3 元/平方米/天（含增值税，含物业管理费，下同）。分区域来看，北京各区域之间的租金差异较大，大兴区大兴新城区域平均租金约 2.0-2.5 元/平方米/天，租期内年租金增长率约为 3.0%-5.0%；顺义区平均租金约 1.5-2.0 元/平方米/天，租期内年租金增长率约为 2.5%-4.0%；房山区平均租金约 1.2-1.6 元/平方米/天，租期内年租金增长率约为 3.0%。

### （3）市场空置率

近年来北京市全市生产型园区整体需求比较旺盛，市场空置率保持相对低位。分区域来看，大兴区和顺义区区域内运营稳定成熟的生产型园区项目平均出租率在 90% 以上，空置率较低；北京房山奥得赛产业园作为其所在区域内唯一的生产型为主的高标准厂房项目，依托外部管理机构良好招商能力及运营水平，园区入驻率接近 100%，空置率处于低位水平。

图【14-2-4-7】北京城市历年生产型园区平均空置率水平



数据来源：戴德梁行

#### （4）供需情况分析

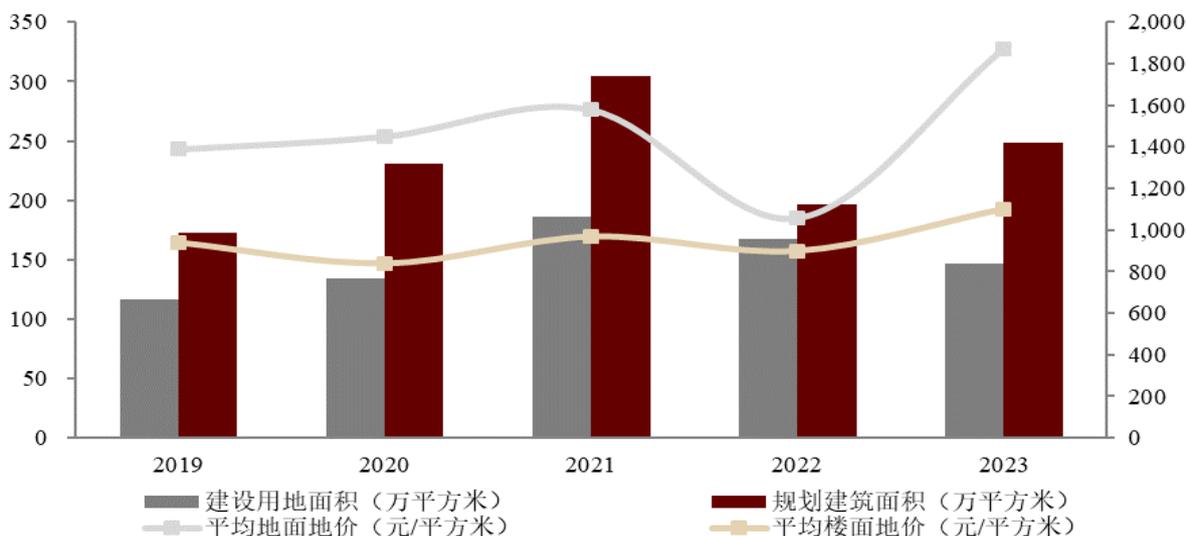
北京市近5年招拍挂出让的工业用地148宗，共出让工业用地750.1万平方米，规划建筑面积1,152.9万平方米。2023年，北京市通过招拍挂仅出让31块工业用地，合计用地面积146.3万平方米，规划建筑面积249.0万平方米。工业土地的新增供应受到政府严格限制，政府对工业项目的投资门槛越来越严，工业土地的供应在个别城市，尤其是发达地区和一线城市，土地资源将越来越稀缺，中小企业很难独立拿地并自建厂房。北京市已出让的工业用地中，受让方主要以大中型企业以及政府平台企业为主，且主要为自用，面向高精尖产业中小企业的工业厂房供给量较低，难以满足高精尖产业高速发展对于工业厂房的新增需求。

从价格层面来看，2019年-2023年北京市招拍挂工业用地平均楼面地价从1,387.8元/平方米增长至1,872.4元/平方米，年复合增长率为7.8%，总体呈现上升趋势。近五年出让工业用地平均楼面地价亦呈现稳步上升态势，2019年-2023年年复合增长率为4.0%。

随着独立拿地并自建厂房的可行性和成本增加，使得租赁园区成为众多中小企业获得生产制造场地的主要途径。因此，对于北京市优质生产型园区项目来说，市场整体呈现供不应求的趋势，项目入市后去化速度较快。从园区运营情况来看，由于制造业的特性，对于建筑物及园区的配套设备设施及服务要求更高，租户入驻后装修及设备投入多，

搬迁成本较大，因此租户粘性较高，同时也为基础设施资产收益的稳定性打下了良好的基础。

图【14-2-4-8】2019-2023年北京市工业用地成交情况



数据来源：中指数据库

### (5) 市场展望

北京市工业经济增长稳定，产业布局不断优化，充分发挥产业协同作用，积极发展生物医药、新材料等高端制造业及战略性新兴产业。随着北京市高新技术企业数量、高技术人才不断增长和政府政策上对高精尖行业产业的大力扶持，将为高精尖产业进一步发展提供土壤。土地供应方面，未来新增工业用地供给将缩紧，同时土地价格持续上涨，专业化的生产型园区将仍属于较为稀缺的资产。因此长期来看，生产型园区的需求或将进一步扩大，从而提升租户的租赁粘性，有利于基础设施项目的持续平稳运营。

## (五) 同行业可比项目的竞争优势与劣势

### 1、可比竞争性物业情况

根据戴德梁行提供的市场数据，基础设施项目区域内的可比竞品情况信息如下：

#### (1) 北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园项目周边，业态及运营成熟度相对可比的项目，主要包括中关村医疗器械园一期、华润生命科学园一期及北京药谷一号产业园。中关村医疗器械产业园二期及华润生命科学园二期因新建，处于业务爬坡期，北京药谷一号产业园出租率相

对稳定。

图【14-2-5-1】北京大兴科创产业园及区域内存量竞品位置分布图



表【14-2-5-1】北京大兴科创产业园区域内部分竞品项目情况<sup>50</sup>

项目名称	项目形态	层高	承重	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>51</sup>	租金 (元/平米/天)
中关村医疗器械产业园一期	研发办公孵化器及产品服务中心、标准厂房、配套服务	首层 5.8 米，二层及以上 5.0 米	首层 1-3 吨/平方米，二层及以上 500 千克/平方米	18.6 万	2017 年	95%-97%	2.0-2.2
华润生命科学园一期	6 栋独栋生产研发多层厂房，另有配套服务设施	首层 7.9 米，二层及以上 7 米	首层 2 吨/平方米，标准层 500 千克/平方米	8.5 万	2020 年	85%-90%	2.2-2.6
北京药谷一号产业园	8 栋独立厂房、4 栋研发办公楼	首层 5.1 米，二层 4.8 米，三层及以上 4.5 米	首层 2 吨/平方米，标准层 400-600 千克/平方米	12.8 万	2008 年	85%-90%	2.2-2.6

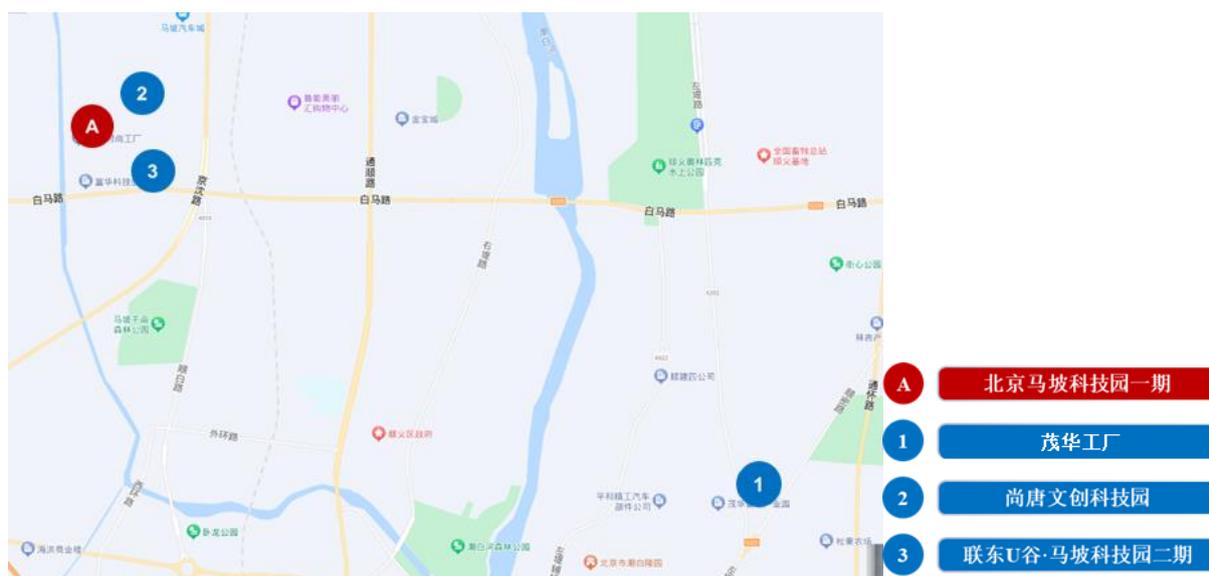
### (2) 北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期周边，业态及运营成熟度相对可比的项目，主要包括茂华工厂、尚唐文创科技园及联东 U 谷·马坡科技园二期，竞品项目均已成熟运营，出租率相对稳定。

<sup>50</sup> 华润生命科学园二期入市时间较晚，仍处于租赁爬坡期，与基础设施资产的可比性及竞争关系相对有限，故未算入竞品项目。

<sup>51</sup> 周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末月市场数据估算。

图【14-2-5-2】北京马坡科技园一期及区域内存量竞品位置分布图



表【14-2-5-2】北京马坡科技园一期区域内部分竞品项目情况

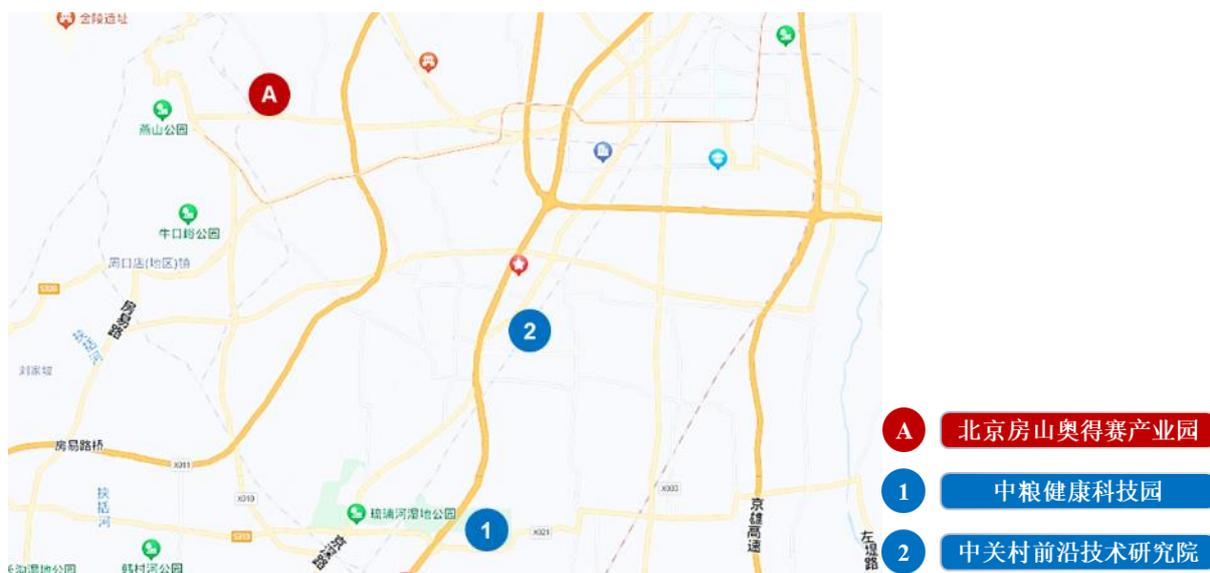
项目名称	项目形态	层高	承重	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>52</sup>	租金 (元/平米/天)
茂华工厂	标准工业厂房、配套商务中心、员工宿舍及员工餐厅	首层 6 米，标准层 4.5 米	首层 1.5 吨/平方米，标准层 0.5 吨/平方米	8.5 万	2005 年	100%	1.65-1.70
尚唐文创科技园	独栋或双拼厂房、员工宿舍、食堂	首层 7.2 米，标准层 3.6-6.8 米	首层 1 吨/平方米，标准层 600 千克/平方米	4.5 万	2020 年	90%-95%	1.70-1.75
联东 U 谷·马坡科技园二期	多层框架厂房，宿舍楼，地下车库	首层 7.2 米，标准层 4.2-4.5 米	首层 1.5 吨/平方米，标准层 500 千克/平方米	6.0 万	2022 年	90%-95%	1.5-1.75

### (3) 北京房山奥得赛产业园

北京房山奥得赛产业园项目周边工业用地以大中型石化、新材料企业的自用厂房为主，暂无与北京房山奥得赛产业园项目可比的已成熟运营的同类园区项目。从整个房山区范围内看与北京房山奥得赛产业园项目相对可比的产业园区，主要包括中粮健康科技园及中关村前沿技术研究院项目。但上述项目距离北京房山奥得赛产业园较远（约 15-30 公里），且业态与生产型园区有一定差异，与项目的可比性及竞争关系相对有限。

<sup>52</sup> 周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末市场数据估算。

图【14-2-5-3】北京房山奥得赛产业园及区域内存量竞品位置分布图



表【14-2-5-3】北京房山奥得赛产业园区域内部分竞品项目情况

项目名称	项目形态	层高	承重	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>53</sup>	租金 (元/平米/天)
中粮健康科技园	60 余栋地上 4-5 层，地下 1 层产业研发楼；配套孵化器与公寓	首层层高 5.4 米，中间层 4.5 米，顶层 5.7 米	首层承重 0.5 吨/平方米，标准层承重 250 千克/平方米	25.0 万	2018 年	70%-80%	1.2-1.3
中关村前沿技术研究院	项目有 2 栋双层标准厂房、20 余栋研发办公楼、配套专家公寓、多功能厅和国际会议中心	厂房 10 米	首层承重不限，二层承重 500 千克/平方米	约 36 万，其中生产空间约 13 万	2015 年-2019 年	75%-85%	1.4-1.6

## 2、标的项目的优劣势分析

### (1) 基础设施资产有如下突出优势

#### 1) 政策支持优势：基础设施项目政策支持力度较大

北京大兴科创产业园位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策范围、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的

<sup>53</sup> 周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末市场数据估算。

支持政策、大兴新区对于医药健康产业企业的促进政策，政策力度和覆盖面较广。

北京马坡科技园一期位于中关村顺义园政策范围的马坡工业区，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、顺义新城及马坡聚源工业基地的多重产业支持政策范围，对于园区企业具有较强政策吸引力。

北京房山奥得赛产业园位于中关村科技园区房山园，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、房山区对于新材料产业基地的产业支持政策范围，对园区企业的政策支持力度较大。

## **2) 区位优势：项目区位是长期投资价值的锚点，基础设施项目区位优势良好**

基础设施项目交通便利，且均位于中关村国家自主创新示范区，区位优势良好。

北京大兴科创产业园项目位于大兴区的核心产业板块——中关村科技园区大兴生物医药产业基地，毗邻京开高速、南六环路及地铁四号线，周边共建设有 6 条南部联络线、8 条进京线路、紧邻 8 条高速公路，与北京南站、大兴机场等核心交通节点距离较近，区位优势显著。

北京马坡科技园一期项目位于顺义区顺义新城板块的马坡组团，属中关村科技园顺义园政策范围，项目毗邻京沈路、101 国道、大广高速，拥有便利的进出京交通网络，距首都国际机场约 9 公里，产业物流条件良好。

北京房山奥得赛产业园项目位于房山区高精尖产业的核心板块——中关村科技园房山园石化新材料产业基地，项目毗邻京昆高速、西南六环路及地铁燕房线，产业的基础配套完善，进出京交通便捷。

本次入池的基础设施项目均具有良好区位、交通便利，有利于吸引企业入驻及工业生产流通。基础设施资产周边配套完善，除配有医院、学校、银行、住宅等基本商业配套外，园区周边还有多个大型商业综合体，可以为租户提供优质的配套服务。

## **3) 产业聚集优势：基础设施项目均位于北京中关村国家自主创新示范区，产业集聚效应强**

大兴生物医药产业基地已形成生物医药高端产业的聚集效应，生物医药企业的各个

生产环节有良好的产业链支持，具有良好的产业吸引力。截至 2024 年 3 月 31 日，北京大兴科创产业园入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 30 家，产业链上下游优质企业丰富。

北京马坡科技园一期作为综合型产业基地，截至 2024 年 3 月 31 日，入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 28 家，产业链环境良好。

北京房山奥得赛产业园所在的房山石化新材料产业基地已初步形成了以石墨烯为代表的纳米材料、以新型显示材料为代表的电子新材料和以氢能为代表的新型能源材料的三个产业集群。截至 2024 年 3 月 31 日，北京房山奥得赛产业园入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 16 家，有利于进一步吸引产业链上下游企业入驻。

#### **4) 客群定位优势：基础设施项目面向中小、生产、科创型企业，把握最广泛厂房市场需求，是经济周期下平稳运营基础**

基础设施项目面向产值介于 1 千万-3 亿元、符合国家和地方产业规划导向的中小型、生产型企业，是数量最多、分布最广泛的产业租户群体。相对于服务型企业，生产型企业用于生产的物理空间是刚需，但中小企业体量不足以独立拿地，在鼓励实体经济的大背景下，该群体有长期稳定的租赁需求。

在客户筛选方面，联东集团建立多层次审核制度，入驻园区的企业需要同时满足：

- ① 联东集团对于租户的基本资质条件；
- ② 符合区域经济发展的规划导向；
- ③ 税收、经营情况达到联东集团对于租户入驻园区设置的具体标准。

基础设施项目所属园区的产业导向明确，项目的入园企业资质良好，产业集聚效应强，为租户提供了对接上下游优质企业的良好产业链环境。

**5) 产品定位优势：基础设施项目打造新型标准化工业厂房产品，面向各发展阶段租户、满足多方位需求**

基于前述面向中小、生产、科创型企业客群，联东经过多年积累和迭代，形成符合企业生产及总部基地一体化定位的新型标准化工业厂房产品，满足数量庞大的中小生产型企业客群的一般性需求。

基础设施资产业态为多层标准厂房项目，运营成熟稳定，园区品质较高。园区可面向各发展阶段租户、满足多方位需求：

- 首层承重 1T~5T/平方米可用于重生产；
- 其余层承重 0.5T~0.8T/平方米用于轻生产、研发试验及生产型总部基地；
- 同一栋厂房分为两个单元，可由单个租户整租，亦可由两个租户拼租。

此外，厂房标准化装修交付，通用性强、租户入驻成本低：

- 每栋厂房均配备相同标准的客梯、货梯、标准配电设备、消防栓系统等，满足租户基本需求；
- 厂房均毛坯交付，租户可自行装修满足个性化需求，退租时需根据协议要求还原保证新租户顺利入驻。

同时，本次入池的基础设施项目所在北京产业市场租赁需求旺盛，北京标准工业厂房租赁市场整体供应量较少，为资产运营的稳步提升提供有力支撑。

**6) 租户分散优势：基础设施项目包含重点鼓励行业的聚焦型产业园区和多元化产业园区，租户相对分散，保障出租率稳定**

基础设施项目包括位于产业聚集地、面向重点鼓励行业的聚焦型的产业园区，也包括位于综合型产业基地、面向高精尖产业的多元化产业园区，租户相对分散，出租率稳定：

北京大兴科创产业园属于位于生物医药基地的聚焦型产业园区，以医药制造业优质企业为主，与北京市及其所在的中关村大兴生物医药产业基地重点产业发展方向相契合，具有良好的发展前景。

北京马坡科技园一期及北京房山奥得赛产业园属于位于综合型产业基地内多元化产业园区，租户行业涵盖医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息现代服务业和其他制造业等，租户行业分布相对分散。

基础设施项目租户相对分散，出租率稳定，截至 2024 年 3 月 31 日，前十大租户合计面积占已租赁面积比例仅为 29.75%，第一大租户租赁面积占已租赁面积比例仅为 7.32%。

## 7) 市场化运营优势：联东的招商、管理能力是项目平稳运营的保障和护城河

### ①联东强大的招商能力提升租赁稳定性

联东通过“天上一张网”，即招商数字化系统实现对全国中小企业的信息获取收集、分析、运算和运用；通过“地上一张网”，即全国招商团队联动机制及充足的项目招商人员配备，实现对中小生产企业客群充分覆盖。依托“天上一张网，地上一张网”的招商模式，基础设施项目报告期内出租率稳步提升、正常退换租效率高，项目空置短。

同时，由于租赁型产业园中符合中小企业一般性经营需求的标准化多层厂房稀缺，联东挖掘、筛选中小租户的招商能力壁垒较高。

### ② 联东强大的运营能力为现金流稳定性提供保障

联东建立严格的管理制度保障租金收缴，截至本招募说明书出具日，基础设施项目报告期内收缴率均为 100%。同时，联东依托数字化智慧园区平台，能够及时掌握入园企业的发展状况，为产业园区的租户管理和产业调整提供参考，在租户经营出现显著变化的情况下，提前启动退换租招商，降低空置和租金损失。

联东可为租户提供标准化采购、统一政府关系对接、金融服务等多元化服务，具有行业独特的竞争优势，优质的增值服务政策，可为中小型企业发展提供助力，吸引更多中小企业入驻，为基础设施项目提供稳定的租户储备。

根据联东集团策略，以 3-5 年期为主进行签约，到期后与租户重新议价，保留租金随市场增长调整空间。

## 8) 持续经营优势：联东品牌优势及丰富的资产储备为 REITs 平台提供长远增长空间

联东集团作为产业园区行业领军运营服务和产业服务企业，服务新兴制造业和科技型企业超过 21,000 家，在行业内具有较好的知名度及品牌形象。联东集团旗下核心品牌“联东 U 谷”连续 13 年蝉联“中国产业园区运营优秀企业”和“中国产业园区运营商优秀品牌”<sup>54</sup>第一名，领先的产业园区运营能力及市场口碑能够为基础设施资产长期的租赁稳定性提供保障，可为本项目带来稳定且可观的租金收入和潜在的优质客户群体。

联东持有的产业园合计可租赁面积 655 万平方米，潜在可扩募项目储量丰富，所在区位、行业均合理分散，长期看可缓释宏观风险，为 REITs 平台提供长远增长空间。

基础设施项目多年来始终保持优秀的运营表现，为基础设施项目未来现金流的稳定增长提供坚实保障。关于基础设施项目的运营表现请见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况及运营数据”之“（四）基础设施项目运营情况”。

## （2）基础设施资产所面临的挑战

基础设施资产所在区域未来会有部分新增项目入市，基础设施资产面临一定的市场竞争。

## 四、基础设施项目的科技创新相关情况

### （一）基础设施项目位于中关村创新示范区、入园企业的高新技术占比较高

中关村是我国第一个国家级高新区和第一个国家自主创新示范区，是我国科技创新的一面旗帜。2023 年 5 月 25 日，国家主席习近平向 2023 中关村论坛致贺信。习近平主席在贺信中强调，北京要充分发挥教育、科技、人才优势，协同推进科技创新和制度创新，持续推进中关村先行先试改革，进一步加快世界领先科技园区建设，在前沿技术创新、高精尖产业发展方面奋力走在前列。

2021 年 11 月 24 日，中央全面深化改革委员会第二十二次会议审议通过《关于支持中关村国家自主创新示范区开展高水平科技自立自强先行先试改革的若干措施》，支持中关村国家自主创新示范区开展高水平科技自立自强先行先试改革，加快打造世界领先科技园区和创新高地，部署实施 24 项重大改革措施，截至 2022 年底，国家和北京市

<sup>54</sup> 由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、中指研究院作为主办单位，此前由国务院发展研究中心企业研究所作为主办单位，2019 年后由中国企业评价协会作为主办单位。

已配套出台 50 余项政策，惠及众多创新主体。

根据《北京市十四五规划纲要》，北京市将围绕基础研究、应用研究、成果转化、高精尖产业全链条进一步强化中关村国家自主创新示范区建设。根据《北京市“十四五”时期国际科技创新中心建设规划》，北京市把中关村国家自主创新示范区作为加快建设国际科技创新中心的主阵地，坚持“发展高科技、实现产业化”方向，率先打造成为科技自立自强、高质量发展的引领区。中关村国家自主创新示范区领导小组印发《关于加快中关村国家自主创新示范区分园高质量发展的指导意见》，提出利用五年左右时间全面推进中关村国家自主创新示范区分园高质量发展，进一步提升创新能级，打造高质量产业承载空间，营造良好创新创业生态，为北京国际科技创新中心建设提供有力支撑。

本次项目的 3 个产业园区均位于中关村国家自主创新示范区，定位于服务战略新兴、科技创新型的高精尖行业领域中小企业，入园企业属于中关村园区等多重产业政策支持政策范围，高新技术占比较高。截至 2024 年 3 月 31 日，3 个项目入园企业中，自身或控股股东含有国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的合计共 74 家，占比达 62%；其中国家高新技术企业数量达 60 家，占比 50%。

### **1、北京大兴科创产业园项目**

北京大兴科创产业园位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入园企业的支持政策、大兴新区对于医药健康产业企业的促进政策范围，园区多方位支持高精尖企业长期发展。

通过公开市场渠道查询，截至 2024 年 3 月 31 日，北京大兴科创产业园项目入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 30 家，占比达 70%；其中国家高新技术企业数量达 26 家，占比 60%。

### **2、北京马坡科技园一期项目**

北京马坡科技园一期位于中关村顺义园政策范围的马坡工业区，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政

策、顺义新城及马坡聚源工业基地的多重产业政策支持范围，园区多方位支持高精尖企业长期发展。

通过公开市场渠道查询，截至 2024 年 3 月 31 日，北京马坡科技园一期项目入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 28 家，占比达 58%；其中国家高新技术企业数量达 22 家，占比 46%。

### 3、北京房山奥得赛产业园项目

北京房山奥得赛产业园位于中关村科技园区房山园，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、房山区对于新材料产业基地的产业支持政策范围，园区多方位支持高精尖企业长期发展。

通过公开市场渠道查询，截至 2024 年 3 月 31 日，北京房山奥得赛产业园入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 16 家，占比达 55%；其中国家高新技术企业数量达 12 家，占比 41%。

#### （二）基础设施项目采用科技化、数字化的运营管理模式

凭借在产业园区运营领域的积累，联东集团建立了数字化园区管理平台，通过大数据及物联网技术的融合，提高运营管理效率，进一步服务园区企业发展、保障对园区的管理，促进园区发展。

联东集团利用园区管理全链条数字化服务体系，打造新一代智慧园区。联东集团构建了“两院五平台”，用数字化方式提升产业组织和园区运营能力。

上述“五平台”中，联东集团通过数字化智慧园区平台服务于园区运营管理，通过各类服务数据和产业数据采集、数据挖掘分析等大数据服务能力，实现对园区的监测、预警、分析，同时分析企业的经营态势，帮助企业及时发现问题并解决问题。同时，数字化智慧园区平台通过数字反映园区产业发展状况，调整园区的产业结构，促进产业集聚和结构优化升级。在风险防范、融资辅助、政策匹配、生活服务等方面做更多的业务支撑，为企业提供人才、科技金融、科技成果转化、政策匹配等精准服务，对联东集团园区管理也能起到辅助决策的作用。

联东金园作为外部管理机构，在管理基础设施项目时将接入“两院五平台”数字化系统，为园区企业提供科技化、数字化运营管理服务，进一步提升园区管理科技及数字治理水平。

### （三）本次 REITs 项目回收资金将投资于科技创新产业园区建设

联东金园作为原始权益人，以项目公司作为底层基础设施资产，申请发行基础设施基金的预计募集资金规模约为 16.17 亿元，通过本基础设施基金回收资金预计约 8.24<sup>55</sup> 亿元。本次基础设施基金净回收资金将优先用于投资联东金园及联东集团在京津冀、环渤海经济区等重点经济区域产业园项目的建设，涵盖了北京通州区、平谷区、顺义区、河北廊坊市等多个在建或拟建产业园区项目。拟投资项目多为联东集团前期通过盘活存量低效工业用地之后实现再投资的产业园区新建项目，提高土地利用效率的同时持续助力京津冀产业协同发展、转型升级与科技创新。原始权益人主要拟投资项目如下表所示，根据项目实际建设进度及资金到位情况，原始权益人可能将募集资金调整至其他符合上述条件的产业园区项目建设，并履行相应备案程序。

表【14-7-3-1】募集资金拟投资项目

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	联东 U 谷 远大住工绿色建筑辅助基地项目	联东 U 谷 平谷马坊同创项目	联东 U 谷 平谷马坊格兰特项目	灤县天威远大项目	通州于家务科技园项目	联东 U 谷 北京大兴庞各庄合作项目
地区	北京市顺义区	北京平谷马坊工业区	北京平谷马坊工业区	通州经济开发区南区	通州区于家务乡聚富苑开发区	北京市大兴区
项目总投资（亿元）	7.68	6.3	0.88	1.5	3	1.6
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施					
（拟）开工时间	2023	2023	2023	2023	2024	2024

<sup>55</sup> 净回收资金以最终发行及交割审计结果为准。

表【14-7-3-2】募集资金拟投资项目（续）

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	北玻科技园项目	华强科技园项目	联东U谷固安时代路产业港项目	联东U谷·大厂海高智控云谷项目	联东华明高新项目（一期）	联东U谷廊坊中粮屯河项目
地区	通州区北京通州工业开发区内	通州区广聚街	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市高新技术产业开发区	天津市东丽区	廊坊开发区
项目总投资（亿元）	1.0	4.5	2.0	1.9	1.5	7.55
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施					
（拟）开工时间	2024	2024	2023	2023	2022	2024

随着国家“京津冀战略一体化”战略布局的不断深入，区域产业转型升级、产研联动发展的需求不断提高，进一步推动了科创型产业园区的迭代升级，对产业园区科技化、数字化的运营管理模式带来更多成熟的探索。联东金园计划通过打造与科创企业相匹配的服务体系，投资建设高效率、数字化管理运营的新一代智慧园区，全面助力科技创新型入园企业的发展。

本次发行公募 REITs 的募集资金拟投资新建的产业园区项目不仅可以持续服务科技创新中小企业，还可以为所处区域不断聚合资源、聚集人才，推动当地智能制造、生物医药、电子信息、装备制造类企业的技术创新，发挥科技对产业发展的支撑与引领作用，不断地孕育有潜力的高新技术企业，以此提升产业的可持续发展。

募集资金拟投资的产业园区均聚焦科技创新，围绕重点产业和科创企业，以先进制造业集群培育构建生态，以产业主题园区打造提升空间载体，构建新兴产业链，推动产业链高端化、智能化、绿色化发展，提升产业链、供应链现代化水平，从而促进全产业链优化升级。着力引育领航企业，加快发展单项冠军，大力培育“专精特新”企业，构建以领航企业为引领、单项冠军企业为支撑、“专精特新”中小企业跟进跃升的梯度发展格局，推动企业融通发展。

募集资金拟投资项目契合《京津冀协同发展规划纲要》《环渤海地区合作发展纲要》

等国家重点战略，符合经济社会发展中长期规划。募投项目紧紧围绕高端制造、生物医药、信息技术、能源环保等战略性新兴产业，为广大中小型企业创造优质的生产经营场所和配套服务，满足区域产业发展需求。此外，募投项目的投资建设有利于联东金园和联东集团进一步提升园区服务质量、树立品牌效益、促进产业集聚，推进区域高质量经济发展、促进战略新兴产业聚集、加速传统产业转型升级。

本次项目在入园企业属性、项目运营模式及回收资金用途方面具有一定的科技创新属性。本次基础设施项目的入园企业主导产业科技创新属性较强，项目运营管理采用科技化、数字化的运营管理模式。原始权益人承诺本次基金发行后的净回收资金将优先投资于原始权益人联东金园及发起人联东集团在京津冀、环渤海经济区等重点经济区域产业园项目的建设，持续助力京津冀产业协同发展、转型升级与科技创新。

## 五、基础设施项目合规情况

### （一）基础设施项目符合相关政策要求的情况

本基金基础设施资产为园区基础设施资产，符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、国家和当地的国民经济和社会发展规划及有关专项规划情况。具体分析详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目所属行业、市场、地区概况”。

### （二）基础设施资产的固定资产投资管理相关手续情况

#### 1、北京大兴科创产业园

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，北京大兴科创产业园已依法取得了所需的固定资产投资建设手续，该等手续合法合规。具体如下：

**表【14-3-2-1】北京大兴科创产业园一期固定资产投资建设手续**

	手续名称	签发机构	文件编号
企业投资项目备案	北京市非政府投资工业固定资产投资项目备案通知书	北京市大兴区经济和信息化委员会	京大兴经信委备案[2016]1号
规划	建设用地规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会大兴分局	地字第 110115201600005号 2016规(大)地字 0003号

手续名称		签发机构	文件编号
	建设工程规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会大兴分局	建字第 110115201600073 号 2016 规(大)建字 0039 号
土地	土地预审意见	北京市国土资源局大兴分局	京国土兴预(2007)33 号
	建设用地批准书	北京市国土资源局	京国土[建]字(2010)79 号
环评	环评批复	北京市大兴区环境保护局	京兴环审(2016)0431 号
施工许可	建筑工程施工许可证	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	[2016]施[大]建字 0048 号 110115201612020201
竣工验收	综合验收	五方验收单	-
		北京市大兴区住房和城乡建设委员会	0730 大竣 2018(建)0086 号
	规划验收	北京市规划和国土资源管理委员会	2018 规土(大)竣字 0039 号
	消防验收	北京市大兴区公安消防支队	京公(兴)消验字(2018)第 0264 号
	环保验收	北京市大兴区环境保护局	自主验收【2018】208 号
北京市大兴区生态环境局		京兴环验(2019)27 号	
其他重要手续	节能审查	北京市大兴区发展和改革委员会	京(大兴)发改(节能登记)[2016]24 号

表【14-3-2-2】北京大兴科创产业园二期固定资产投资建设手续

手续名称		签发机构	文件编号
企业投资项目备案	北京市非政府投资工业固定资产投资项目备案通知书	北京市大兴区经济和信息化委员会	京大兴经信委备案[2016]1 号
规划	建设用地规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会大兴分局	地字第 110115201600005 号 2016 规(大)地字 0003 号
	建设工程规划许可证	北京市规划和国土资源管理委员会、北京市规划委员会大兴分局	建字第 110115201800004 号 2018 规(大)建字 0002 号
土地	土地预审意见	北京市国土资源局大兴分局	京国土兴预(2007)33 号
	建设用地批准书	北京市国土资源局	京国土[建]字(2010)79 号
环评	环评批复	北京市大兴区环境保护局	京兴环审(2016)0431 号

手续名称		签发机构	文件编号
施工许可	建筑工程施工许可证	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	[2019]施[大]建字 0057 号 110115201906140201
竣工验收	综合验收	五方验收单	-
		北京市大兴区住房和城乡建设委员会	0554 大竣 2019（建）0058 号
	规划验收	北京市规划和自然资源委员会	2019 规自（大）竣字 0053 号
	消防验收	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	大建消竣备字 [2019] 第 0012 号
	环保验收	北京市大兴区生态环境局	京兴环验（2019）27 号
北京市大兴区生态环境局		自主验收【2020】0017 号	
其他重要手续	节能审查	北京市大兴区发展和改革委员会	京（大兴）发改（节能登记）[2016]24 号

## 2、北京马坡科技园一期

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，北京马坡科技园一期已依法取得了所需的固定资产投资建设手续，该等手续合法合规。具体如下：

**表【14-3-2-3】北京马坡科技园一期固定资产投资建设手续**

手续名称		签发机构	文件编号
企业投资项目备案	项目备案通知书	北京市顺义区发展和改革委员会	京顺义发改（备）[2014]21 号
规划	建设用地规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会（顺义分局）	地字第 110113201400020 号 2014 规（顺）地字 0016 号
	建设工程规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会（顺义分局）	建字第 110113201500085 号 2015 规（顺）建字 0067 号
土地	土地预审意见	北京市国土资源局顺义分局	京国土顺预（2010）2 号
	建设用地批准书	北京市国土资源局	京国土[建]字（2011）192 号
环评	环评批复	北京市顺义区环境保护局	顺环保审字（2015）0422 号
施工许可	建筑工程施工许可证	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	编号 110113201511040101 [2015]施[顺]建字 0082 号
竣工验收	综合验收	五方验收单	-
		北京市顺义区住房和城乡建设委员会	0416 顺竣 2018（建）0054 号
	规划验收	北京市规划和国土资源管	2018 规土（顺）竣字 0029 号

手续名称	签发机构	文件编号
	理委员会顺义分局	
环保验收	北京市顺义区环境保护监察支队	/
消防验收	北京市顺义区公安消防支队	顺公消竣备字[2018]第 0038号
其他重要手续	北京市顺义区发展和改革委员会	京（顺义）发改（节能登记）[2015]26号

### 3、北京房山奥得赛产业园

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，北京房山奥得赛产业园已依法取得了所需的固定资产投资建设手续，该等手续合法合规。具体如下：

**表【14-3-2-4】北京房山奥得赛产业园固定资产投资建设手续**

手续名称	签发机构	文件编号
企业投资项目备案	北京市房山区经济和信息化委员会	京房山经信委备案[2017]044号
规划	北京市规划委员会、北京市规划委员会房山分局	地字第 110111201600006 号 2016 规（房）地字 0003 号
	北京市规划委员会、北京市规划委员会房山分局	地字第 110111201600007 号 2016 规（房）地字 0004 号
	北京市规划和国土资源管理委员会、北京市规划委员会房山分局	建字第 110111201800019 号 2018 规（房）建字 0014 号
土地	土地预审意见	北京市国土资源局房山分局
	建设用地批准书	北京市国土资源局
环评	建设项目环境影响登记表	京国土房预[2010]12 号 京国土[建]字（2013）239 号 备 案 号： 201711011100004093
施工许可	北京市房山区住房和城乡建设委员会	编号 [2018]施[房]建字 0012 号 110111201804130101
	北京市房山区住房和城乡建设委员会	编号 [2019]施[房]建字 0020 号 110111201903280101
竣工验收	综合验收	五方验收单

手续名称		签发机构	文件编号
		北京市房山区住房和城乡建设委员会	0253 房竣 2020（建）0023号
	规划验收	北京市规划和自然资源委员会房山分局	2020 规自（房）竣字 0015号
	消防验收	北京市房山区住房和城乡建设委员会	房建消竣备字（2020）第0005

### （三）基础设施资产的权属及他项权利情况

#### 1、资产权属情况

##### （1）北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园位于中关村科技园区大兴生物医药基地，目前由恒星意达持有并运营。北京大兴科创产业园分为两期开发建设，北京大兴科创产业园一期及二期项目均已竣工并取得恒星意达作为权利人的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计84,148.14平方米，其中大兴科创产业园一期产证证载建筑面积共计为36,563.39平方米，大兴科创产业园二期产证证载建筑面积共计为47,584.75平方米。

恒星意达已就北京大兴科创产业园一期及二期取得了如下《不动产权证书》：

**表【14-3-3-1】北京大兴科创产业园一期《不动产权证书》情况**

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	京（2019）大不动产权第0013281号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院1号楼1至3层101	54,997.64	2014年2月13日起2064年2月12日止	3,666.42
2	京（2019）大不动产权第0011718号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院2号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,664.27
3	京（2019）大不动产权第0011721号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院3号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,388.07
4	京（2019）大不动产权第0011719号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院4号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,526.59
5	京（2019）大不动产权第0038100号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院7号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,450.64
6	京（2019）大不动产权第0012683号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院8号楼1		2014年2月13日起2064年2	2,450.64

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
			至3层101		月12日止	
7	京(2019)大不动产权第0012682号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院9号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,450.64
8	京(2019)大不动产权第0012680号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院10号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,450.64
9	京(2019)大不动产权第0011722号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院11号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,087.01
10	京(2019)大不动产权第0011720号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院12号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,389.03
11	京(2019)大不动产权第0012679号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院13号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,391.16
12	京(2019)大不动产权第0038309号	工业用地/地下车库	大兴区华佗路50号院100幢-1层-101		2014年2月13日起2064年2月12日止	1,648.28
<b>合计</b>				<b>54,997.64</b>	-	<b>36,563.39</b>

表【14-3-2】北京大兴科创产业园二期《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	京(2020)大不动产权第0025047号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院5号楼1至4层101	54,997.64	2014年2月13日起2064年2月12日止	4,093.10
2	京(2020)大不动产权第0024244号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院6号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,093.10
3	京(2020)大不动产权第0025105号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院14号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,299.48
4	京(2020)大不动产权第0025052号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院15号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,299.48
5	京(2020)大不动产权第0024241号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院16号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,514.53
6	京(2020)大不动产权第0024243号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院17号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,299.49
7	京(2020)大不动产权第0024246号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院18号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,470.42

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
8	京(2020)大不动产权第0025049号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院19号楼1至3层101	54,997.64	2014年2月13日起2064年2月12日止	2,470.42
9	京(2020)大不动产权第0025050号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院20号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,470.42
10	京(2020)大不动产权第0025041号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院21号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,470.42
11	京(2020)大不动产权第0025039号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院22号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,126.54
12	京(2020)大不动产权第0025040号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院23号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,427.73
13	京(2020)大不动产权第0025042号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院24号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,430.78
14	京(2020)大不动产权第0024247号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院25号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,118.84
合计					54,997.64	-

## (2) 北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期位于北京市顺义区，目前由亚美耳康科技持有。北京马坡科技园一期已竣工并已取得亚美耳康科技作为权利人的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计 61,898.26 平方米。

亚美耳康科技已就北京马坡科技园一期取得了如下《不动产权证书》：

表【14-3-3-3】北京马坡科技园一期《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	京(2020)顺不动产权第0001860号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院1号楼1至4层101	30,695.40	2012年8月14日起2062年8月13日止	3,606.20
2	京(2020)顺不动产权第0001861号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院2号楼1至4层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	3,606.20
3	京(2020)顺不动产权第0001862号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院3号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	3,716.76

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
4	京(2020)顺不动产权第0001863号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院4号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,053.47
5	京(2020)顺不动产权第0001864号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院6号楼1至4层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,053.99
6	京(2020)顺不动产权第0001865号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院9号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,622.68
7	京(2022)顺不动产权第0024101号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院5号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	6,057.88
8	京(2022)顺不动产权第0024102号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院7号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	6,034.96
9	京(2022)顺不动产权第0024103号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院8号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	6,034.96
10	京(2022)顺不动产权第0024104号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院10号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,049.64
11	京(2022)顺不动产权第0024105号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院11号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,049.64
12	京(2022)顺不动产权第0024106号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院12号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,622.68
13	京(2022)顺不动产权第0024117号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院13号楼1至6层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	7,389.2
<b>合计</b>				<b>30,695.40</b>	-	<b>61,898.26</b>

### (3) 北京房山奥得赛产业园

北京房山奥得赛产业园位于中关村科技园区房山园，目前由京燕奥得赛持有。北京房山奥得赛产业园已竣工并取得京燕奥得赛作为权利人的《不动产权证书》，产证记载建筑面积共计 52,337.51 平方米。

京燕奥得赛已就北京房山奥得赛产业园取得了如下《不动产权证书》：

表【14-3-3-4】北京房山奥得赛产业园《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	京(2022)房不动产权第0017176号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院1号楼-1至3层101	25,137.72	2015年10月29日起2065年10月28日止	3,439.16
2	京(2022)房不动产权第0017177号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院2号楼-1至3层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	4,841.36
3	京(2022)房不动产权第0017178号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院3号楼-1至2层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	4,785.96
4	京(2022)房不动产权第0017180号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院4号楼-1至2层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	4,784.01
5	京(2022)房不动产权第0017181号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院5号楼-1至2层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	4,789.38
6	京(2022)房不动产权第0017182号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院6号楼-1至2层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	4,777.44
7	京(2022)房不动产权第0017184号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院7号楼-1至2层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	4,638.6
8	京(2022)房不动产权第0017185号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院8号楼-1至3层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	3,779.04
9	京(2022)房不动产权第0017186号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院9号楼-1至3层101	12,529.94	2015年10月29日起2065年10月28日止	2,015.2
10	京(2022)房不动产权第0017187号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院10号楼-1至3层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	3,823.68
11	京(2022)房不动产权第0017188号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院11号楼-1至3层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	3,977.76
12	京(2022)房不动产权第0017189号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院12号楼-1至3层101		2015年10月29日起2065年10月28日	3,973.76

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期 限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
					止	
13	京(2022)房不动产权第0017190号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院13号楼- 1至3层101		2015年10月 29日起2065 年10月28日 止	2,712.16
合计				37,667.66	-	52,337.51

## 2、权利负担及解除安排

### (1) 北京大兴科创产业园

根据《固定资产借款合同》(编号: 29710003)、《抵押合同》(编号: 29710003)、《监管协议》(编号: 29710003)的约定, 以及查档编号为大(2024)0025866(窗)《不动产登记信息查询结果告知单》<sup>56</sup>的记载, 恒星意达已将北京大兴科创产业园一期所对应的房产及其对应土地使用权抵押给交通银行北京通州分行, 用于担保《固定资产借款合同》(编号: 29710003)项下的借款, 并开立监管账户, 由交通银行北京通州分行对北京大兴科创产业园一期租金收入进行资金监管; 根据《固定资产借款合同》(编号: 29810022)、《抵押合同》(编号: 29810022)、《监管协议》(编号: 29810022)的约定, 以及查档编号为大(2024)0025866(窗)的《不动产登记信息查询结果告知单》<sup>57</sup>的记载, 恒星意达已将北京大兴科创产业园二期所对应的房产及其对应土地使用权抵押给交通银行北京通州分行, 用于担保《固定资产借款合同》(编号: 29810022)项下的借款, 并开立监管账户, 由交通银行北京通州分行对北京大兴科创产业园二期租金收入进行资金监管(以下简称“北京大兴科创产业园权利负担”)。

就北京大兴科创产业园权利负担, 恒星意达已取得交通银行北京通州分行出具的《回执》, 交通银行北京通州分行同意: “贵司将自收到为实施基础设施 REITs 之目的所举借新的贷款之日起【2】个银行工作日内, 提前偿还《借款合同》项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项(如有), 贵司清偿完毕后, 本行配合办理抵押担保注销登记手续、资金监管解除手续”。

本次项目发行后, 基础设施基金将以募集资金偿还上述贷款及对应利息, 并解除上

<sup>56</sup> 查询日期: 2024年6月7日。

<sup>57</sup> 查询日期: 2024年6月7日。

述权利负担。

## （2）北京马坡科技园一期

根据《项目融资借款合同》（编号：兴银京三总（2022）中长期字第7号）、《抵押合同》（编号：兴银京三总（2022）抵字第7-1号），及《应收账款质押合同》（编号：兴银京三总（2022）应收质字第7-2号、兴银京三总（2022）应收质字第7-3号及兴银京三总（2022）应收质字第7-4号）的约定，以及查档编号为顺（2024）0025970（窗）的《不动产登记信息查询结果告知单》<sup>58</sup>的记载、动产融资统一登记公示系统(<https://www.zhongdengwang.org.cn/>)的公示信息，亚美耳康科技已将北京马坡科技园一期1至4号、6号及9号厂房所对应的房产及其对应土地使用权抵押给兴业银行北京分行，且亚美耳康科技、世纪租赁及联东金赫已将北京马坡科技园一期全部1-13号厂房所有租金收入及管理费收入质押给兴业银行北京分行，用以担保《项目融资借款合同》（编号：兴银京三总（2022）中长期字第7号）项下的借款（以下简称“北京马坡科技园一期权利负担”，与北京大兴科创产业园权利负担合称“基础设施资产权利负担”）。

就前述北京马坡科技园一期权利负担，亚美耳康科技已取得兴业银行北京分行出具的《回执》，兴业银行北京分行同意：“贵司提前偿还《借款合同》项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并配合办理相应抵押、质押担保注销登记手续（如已办理完成抵质押登记）”。

本次项目发行后，基础设施基金将以募集资金偿还上述贷款及对应利息，并解除上述权利负担。

除基础设施资产权利负担外，基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，基础设施资产的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

## （四）基础设施项目转让合法性

### 1、北京大兴科创产业园

（1）《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

<sup>58</sup> 查询日期：2024年6月7日。

根据北京市人民政府颁布的《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发[2017]39号，以下简称“39号文”）第二条第（二）款规定，经市、区政府授权，园区开发企业可依法使用园区产业用地，向入园企业出租，但不得转让；也可以建设并持有产业用房及其各项配套服务用房，出租给入园企业，但不得整体或分割销售，不得转让公司股权。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就本次交易涉及的项目公司股权转让事宜，北京市人民政府已于2023年8月1日出具《北京市人民政府关于北京联东金园管理科技有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）相关事项的批复》（京政字〔2023〕13号），载明：“对北京联东金园管理科技有限公司以北京大兴科创产业园项目、北京房山奥得赛产业园项目及北京马坡科技园一期项目作为底层基础设施资产，以100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议”。

## （2）北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据《北京市国土资源局关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土用[2010]480号，以下简称“480号文”）第1条第4款规定“如确需转让或销售的研发、工业项目，建设单位应向市住房城乡建设委提出申请。市住房城乡建设委会同发展改革、经济信息、规划、国土等相关部门审核通过后，报市政府审批。经审批的项目，建设单位在办理转让及销售时应补齐地价款、城市基础设施建设费后方可办理”。之后出台的《关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知》（京建发[2019]216号，以下简称“216号文”）第2条规定“国务院、市政府批准设立的开发区、产业园区内的研发、工业项目，由所在园区的园区管理部门负责审核。其他研发、工业项目，由区政府确定行业主管部门负责审核”，第5条规定“市住房城乡建设委不再受理建设单位申请研发、工业项目的转让或销售”，与前述480号文的规定不一致。根据216号文第6条的规定，“本通知自印发之日起执行，《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土用[2010]480号）中有关规定与本通知不符的，以本通知为准”。因此，就北京市产业项目的转让管理，480号文第1条第4款的规定与216号文的规定不一致，应适用216号文的规定。此外，根据《关于进一步明确已建成产业项目买受人审核有关问题的通知》（京建发[2019]217号）第1条的规定“国务院、市政府批准设立的开发区、产业园区内的产业项目，由所在园区的园区管理部门负责审核。其

他产业项目，由区政府确定行业主管部门负责审核”。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，生物医药基地管委会已于 2023 年 1 月 18 日出具《中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京大兴科创产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》（以下简称“生物医药基地管委会复函”），载明“我委对北京大兴科创产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

（3）北京市大兴区已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据《大兴区已建成产业项目转让及买受人购买条件审核主体及相关审核标准》，大兴医药产业组团范围内的产业项目买受人审核由生物医药基地管委会作为项目审核主体；符合条件的转让方，由生物医药基地管委会组织专家评审，并提出审核意见，最终报区政府审定。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜：

1) 生物医药基地管委会于 2023 年 1 月 18 日出具生物医药基地管委会复函，载明“我委对北京大兴科创产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

2) 大兴区政府于 2023 年 3 月 10 日出具《北京市大兴区人民政府关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京大兴科创产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“对北京大兴科创产业园以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

（4）挂牌文件、土地出让合同及不动产权证书项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京大兴科创产业园对应宗地《中关村科技园区大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6014-1 地块工业用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（编号：京土整储挂（兴）工业[2013]018 号）约定，未经批准，国有建设用地使用权不得转让；竞得人在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》约定的责任、义务前，未经同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。

根据北京大兴科创产业园项下北京市国土资源局大兴分局与北京科际贸易有限公司（曾用名：北京科创制药有限公司<sup>59</sup>）于 2014 年 2 月 13 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号为：京兴地出[合]字（2014）第 002 号）之《补充协议》第十二条规定，未经批准，国有建设用地使用权不得转让。

北京大兴科创产业园《不动产权证书》的附记页亦载明北京大兴科创产业园未经批准不得转让或销售。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，大兴规自局已于 2023 年 5 月 25 日出具《北京市规划和自然资源委员会大兴分局关于北京联东投资（集团）有限公司以北京大兴科创产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的意见》，载明“对北京大兴科创产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

#### （5）立项文件项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市大兴区经济和信息化委员会于 2016 年 1 月 8 日出具的《北京市非政府投资工业固定资产投资项目备案通知书》（备案机关文号：京大兴经信委备案[2016]1 号）载明，北京大兴科创产业园未经批准不得转让或销售。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，大兴经信局已于 2023 年 8 月 8 日出具《北京市大兴区经济和信息化局关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京生物医药企业港<sup>60</sup>申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“对北京生物医药企业港项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

#### （6）借款合同项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据《固定资产借款合同》（编号：29710003）及《固定资产借款合同》（编号：29810022）均约定，1）未经贷款人书面同意，借款人不能提前归还贷款；2）借款人有

<sup>59</sup> 恒星意达于 2015 年 8 月 26 日通过参加四川省成都市中级人民法院委托四川金通拍卖有限公司拍卖的北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地的 54,997.64 m<sup>2</sup> 出让工业用地土地使用权项目（对应裁判文书为四川省成都市中级人民法院作出的执行裁定书（2014）成执字第 1659-1 号及（2014）成执字第 1659-2 号），竞得北京大兴科创产业园的工业用地土地使用权并支付完毕成交价款、契税，取得前述地块所涉编号为京（2015）大兴区不动产权第 0000019 号的不动产权证书，北京大兴科创产业园的土地使用权人相应变更为恒星意达。

<sup>60</sup> 北京生物医药企业港，即恒星意达持有的位于北京市大兴区华佗路 50 号院 1 至 25 号楼及 100 幢的产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的北京大兴科创产业园。

下列任一事项时，应当至少提前 30 天书面通知贷款人，并且，在清偿《固定资产贷款合同》项下全部贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保前不应采取行动：i. 出售、赠与、出租、出借、转移、抵押、质押或以其他方式处分全部或大部分资产或重要资产，ii 经营体制或产权组织形式发生或可能发生重大变化，包括但不限于实施承包、租赁、联营、公司制改造、股份合作制改造、企业出售、合并（兼并）、合资（合作）、分立、设立子公司、股权转让、产权转让、减资等；iii. 对外投资或实质性增加债务融资超过《固定资产贷款合同》约定限额；3）借款人应当在借款人或关联方发生或可能发生重大股权变更事项之日起 7 日内书面通知贷款人；4）借款人在贷款人处开立专门的项目收入账户，在归还全部贷款本息前，所有项目收入须进入该账户，与项目相关的全部结算业务须在交通银行股份有限公司办理。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，贷款人交通银行北京通州分行已于 2022 年 12 月 8 日向债务人及抵押人恒星意达出具了《回执》，交通银行北京通州分行同意，“贵司将自收到为实施基础设施 REITs 之目的所举借新的贷款之日起【2】个银行工作日内，提前偿还《借款合同》<sup>61</sup>项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），贵司清偿完毕后，本行配合办理抵押担保注销登记手续、资金监管解除手续”。

## 2、北京马坡科技园一期

### （1）39 号文项下的限制条件或特殊规定约定及对应措施

39 号文对于园区项目的转让规定及相应所取得的无异议函，详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“五、基础设施项目合规情况”之“（四）基础设施项目转让合法性”之“1、北京大兴科创产业园”之“（1）《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施”。

### （2）北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市已建成产业项目相关规定项下的转让规定，请参见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“五、基础设施项目合规情况”之“（四）基础设施项目转让合

<sup>61</sup> 《借款合同》即《固定资产贷款合同》（编号：29710003）及《固定资产贷款合同》（编号：29810022）。

法性”之“1、北京大兴科创产业园”之“（2）北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施”。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，北京市顺义区经济和信息化局已于 2022 年 12 月 8 日出具《关于北京联东投资（集团）有限公司以亚美耳康项目<sup>62</sup>申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》（以下简称“顺义经信局复函”），“我局确认你公司以发行基础设施 REITs 为目的北京亚美耳康科技发展有限公司股权内部重组及转让事项，以及该项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

### （3）北京市顺义区已建成产业项目相关规定项下的转让限制

根据《顺义区已建成工业、软件和信息技术服务业、科研项目转让事项办理工作规定》，“（一）天竺综保区管委会、临空经济核心区管委会、中关村顺义园管委会负责本园区范围内产业项目的转让初审。（二）顺义区经济和信息化局负责上述园区以外相关产业项目转让初审。”

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，联东集团已取得顺义经信局复函，明确“我局确认你公司以发行基础设施 REITs 为目的北京亚美耳康科技发展有限公司股权内部重组及转让事项，以及该项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

### （4）监管协议项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据马坡镇政府与亚美耳康科技于 2015 年 3 月 10 日签订的《监管协议》，亚美耳康科技在招商和销售过程中，接受马坡镇政府监管，根据马坡镇政府要求提交监管所需的相关资料文件并向马坡镇政府汇报项目建设情况、招商及销售情况。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，马坡镇政府已于 2022 年 12 月 28 日出具《马坡镇人民政府关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京马坡科技园一期申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》（马政函〔2022〕155 号），“马坡镇政府同意北京马坡科技园一期以 100%股

<sup>62</sup> 亚美耳康项目，即亚美耳康科技持有的位于北京市顺义区聚源中路 12 号院 1 至 13 号楼共 13 栋厂房，产证证载建筑面积合计为 61,898.26 平方米的北京马坡科技园一期。

股权转让方式发行基础设施 REITs 事项，有关事项请你公司按规定办理。”

(5) 立项文件项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据北京市顺义区发展和改革委员会出具的《关于北京亚美耳康科技发展有限公司研发厂房及配套设施项目备案的通知》（顺发改〔2014〕199号）及北京马坡科技园一期的《项目备案通知书》（京顺义发改（备）[2014]21号），该项目不得擅自改变用途，未经许可不得转让和销售。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，北京市顺义区发展和改革委员会于 2022 年 11 月 24 日出具《北京市顺义区发展和改革委员会关于支持北京联东投资（集团）有限公司以亚美耳康项目<sup>63</sup>申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，“我委确认你公司后续以发行基础设施 REITs 为目的的北京亚美耳康科技发展有限公司股权内部重组及转让事项，以及该项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

(6) 挂牌文件、土地出让合同及不动产权证书项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市规划和自然资源委员会顺义分局与亚美耳康科技于 2022 年 9 月 20 日签订《国有建设用地使用权出让合同》（京顺地出[合]字 2012 第 9 号）之《补充协议 1》，约定未经批准项目不得转让和分割销售。北京马坡科技园一期对应宗地《马坡聚源 A05-02-2 地块工业项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》（编号：京上整储挂（顺）工业[2012]010 号）约定，未经批准，国有建设用地使用权不得转让；土地竞得人在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》约定的责任、义务前，非经原北京市国土资源局顺义分局、北京马坡聚源工业开发中心同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。此外，北京马坡科技园一期对应《不动产权证书》附记亦载明未经批准不得转让。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜：

1) 北京市规划和自然资源委员会顺义分局已于 2022 年 12 月 13 日出具《关于北京

<sup>63</sup> 亚美耳康项目，即亚美耳康科技持有的位于北京市顺义区聚源中路 12 号院 1 至 13 号楼共 13 栋厂房，产证证载建筑面积合计为 61,898.26 平方米的北京马坡科技园一期。

马坡科技园一期申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目相关意见的函》，载明：“对北京亚美耳康科技发展有限公司马坡科技园一期项目以 100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议”；

2) 北京马坡聚源工业开发中心已于 2023 年 4 月 6 日出具《关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京马坡科技园一期申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明：“我单位确认你公司后续以发行基础设施 REITs 为目的的项目公司股权内部重组及股权转让相关事项，以及北京马坡科技园一期以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 事宜无异议。”

#### （7）借款合同项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据《项目融资借款合同》（兴银京三总（2022）中长期字第 7 号），借款人发生合并、分立、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前，应至少提前 30 个工作日书面通知贷款人并取得贷款人的书面同意；借款人发生股权变更达到 51%（包括但不限于股权转让、托管、代管、质押等）前，应至少提前 30 个工作日书面通知贷款人并取得贷款人的书面同意。借款人要求提前部分或全部归还借款本息，应提前 10 个工作日书面通知贷款人，并征得贷款人书面同意。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，贷款人兴业银行北京分行于 2022 年 12 月 1 日向借款人亚美耳康科技出具了《回执》，同意：“贵司提前偿还《项目融资借款合同》（编号：兴银京三总（2022）中长期字第 7 号）项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并配合办理相应抵押、质押担保注销登记手续（如已办理完成抵质押登记）”。

### 3、北京房山奥得赛产业园

#### （1）39 号文项下的限制条件或特殊规定约定及对应措施

39 号文对于园区项目的转让规定及相应所取得的无异议函，详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“五、基础设施项目合规情况”之“（四）基础设施项目转让合法性”之“1、北京大兴科创产业园”之“（1）《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施”。

(2) 北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市已建成产业项目相关规定项下的转让规定,请参见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“五、基础设施项目合规情况”之“(四)基础设施项目转让合法性”之“1、北京大兴科创产业园”之“(2)北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施”。

根据上述限制条件及特殊规定的要求,就涉及的项目公司股权转让事宜,中关村科技园区房山园管理委员会已于 2023 年 3 月 14 日出具《关于支持北京联东投资(集团)有限公司以北京房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目的复函》,载明“中关村房山园管委会对北京房山奥得赛产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

(3) 立项文件项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市房山区经济和信息化委员会于 2017 年 10 月 27 日出具的《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案通知书》(京房山经信委备案[2017]044 号)载明,未经批准不得转让或销售。

根据上述限制条件及特殊规定的要求,就涉及的项目公司股权转让事宜,北京市房山区经济和信息化局已于 2023 年 3 月 13 日出具《北京市房山区经济和信息化局关于支持北京联东投资(集团)有限公司以北京房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目的复函》,载明,“我局对北京房山奥得赛产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

(4) 挂牌文件、土地出让合同及不动产权证书项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京房山奥得赛产业园对应宗地相关《北京石化新材料科技产业基地核心区东区 B5-10(1)等地块工业用地项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》(编号:京土整储挂(房)工业【2015】001 号)及《北京石化新材料科技产业基地核心区东区 B5-13(1)等地块工业用地项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》(编号:京土整储挂(房)工业【2015】002 号)均规定,未经批准,北京房山奥得赛产业园国有建设用地使用权不

得转让；在竞得人完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》及《前期开发成本补偿协议》约定的责任、义务前，非经原北京市国土资源局房山分局、北京金利源土地开发有限公司（“金利源公司”，曾用名：北京金利源国有资产经营管理中心）同意，不得进行股权变更等可能致合同执行发生变化的行为；确需转让或销售的研发、工业项目，建设单位需先报房山区政府审核同意。

根据北京市国土资源局房山分局与京燕奥得赛于 2015 年 10 月 29 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京房地出（合）字[2015]第 001 号）及《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京房地出（合）字[2015]第 002 号）之《补充协议》，在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》及《前期开发成本补偿协议》约定的责任、义务前，非经北京市国土资源局房山分局、金利源公司同意，不得进行股权变更等可能致合同执行发生变化的行为。此外，北京房山奥得赛产业园对应《不动产权证书》附记亦载明未经批准不得转让。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜：

1) 北京市房山区人民政府已于 2023 年 3 月 21 日出具《北京市房山区人民政府关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“我区对北京房山奥得赛产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

2) 北京市规划和自然资源委员会房山分局已于 2023 年 3 月 3 日出具《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于北京市房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“对北京房山奥得赛产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议”。

3) 金利源公司已于 2023 年 3 月 13 日出具《关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》（金利源文〔2023〕12 号），载明“我司对北京房山奥得赛产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

(5) 《股权及债权转让协议》项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据奥得赛化学、联东金泰及京燕奥得赛于 2017 年 6 月 29 日签订的《北京奥得赛

化学股份有限公司及北京联东金泰投资有限公司及北京京燕奥得赛化学有限公司之股权及债权转让协议》（以下简称“《股权及债权转让协议》”），奥得赛化学有权优先购买至少一栋北京房山奥得赛产业园的出售物业，联东金泰有权就《股权及债权转让协议》项下尚未结清的第二笔转让款与相同金额的出售物业价款进行抵消。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，奥得赛化学已于 2023 年 8 月 8 日出具《关于放弃优先购买权的说明》，载明：“我公司同意放弃本次收购所涉《股权及债权转让协议》项下优先收购奥得赛项目<sup>64</sup>相关出售物业的权利，并同意无论奥得赛项目是否在市场上公开出售，我公司均不会向贵方或其他持有奥得赛项目的所有权人主张优先购买奥得赛项目的权利。”

## （五）基础设施项目权属期限、经营资质及展期安排

### 1、基础设施项目权属期限情况

本基金拟持有的基础设施资产的国有土地使用证/房地产权证/不动产权证书记载的土地使用权到期日介于 2062 年至 2065 年之间，具体如下：

表【14-3-5-1】基础设施资产土地使用权到期情况

序号	基础设施资产名称	土地使用权到期日
1	北京大兴科创产业园一期	2064 年 2 月 12 日
2	北京大兴科创产业园二期	
3	北京马坡科技园一期	2062 年 8 月 13 日
4	北京房山奥得赛产业园	2065 年 10 月 28 日

### 2、基础设施项目的权属到期安排

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《城市房地产管理法》（2019 年修正）、《土地管理法》（2019 年修正）及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修订）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者

<sup>64</sup> 奥得赛项目，即京燕奥得赛持有的位于北京市房山区燕新南路 18 号院 1 至 13 号楼共 13 栋厂房、产证记载建筑面积合计为 52,337.51 平方米的北京房山奥得赛产业园。

未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

针对基础设施项目权属到期的情况，基金管理人将根据政策法规、市场环境和基础设施资产运营情况，以持有人利益优先的基本原则拟定处理方案提交基金份额持有人大会审议（如需）并负责实施。

鉴于目前基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，同时未来国家有关宏观经济政策、行业政策、相关法律法规及配套政策或发生变化（包括但不限于土地使用权续期的批准原则、批准续期标准），基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性，相关风险请见本招募说明书第八部分“风险揭示”。

### 3、基础设施项目处置安排

基金合同终止或基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，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。

具体安排请见本招募说明书第二十六部分“基金的终止与清算”。

### 4、经营资质

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，项目公司从事将其持有的相应基础设施资产对外出租的业务无需取得特别的经营资质。

## 六、基础设施资产的使用现状及维护情况

### （一）建筑物状况

根据评估机构出具的《估价报告》，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园建筑面积合计为 198,383.91 平方米，地上楼层 3 至 6 层不等。在用途方面，各项目建筑物用途主要为厂房及配套、地下车库、设备用房。

截至 2024 年 3 月 31 日，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园建筑面积、可租赁面积、用途、装修情况及配套设施状况详见下表：

表【14-4-1-1】基础设施项目建筑物状况

资产名称	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	装修情况	设备设施状况
北京大兴 科创产业 园	84,148.14	82,499.86	厂房及配 套、地下车 库、设备用 房	防火等级：戊类 层高：首层 7.2 米，其余楼 层 5 米 柱距：8*8 米 承重：首层 5 吨，其余楼层 0.8 吨	提升门：电动提升门 消防：消防栓系统 配电：70KVA/1,000 平方米 电梯：每栋楼客梯 1 部，承 重 1 吨；货梯 1-2 部， 承重 3 吨
北京马坡 科技园一 期	61,898.26	60,612.89	厂房、设备 用房	防火等级：戊类 层高：首层 7.2 米，其余楼 层 4.2 米 柱距：8*8 米 承重：首层 1.5 吨，其余楼 层 0.5 吨	提升门：电动提升门 消防：消防栓系统 配电：70KVA/1,000 平方米 电梯：每栋楼客梯 1 部，承 重 1 吨；货梯 1-2 部， 承重 3 吨
北京房山 奥得赛产 业园	52,337.51	51,286.72	厂房及配 套、设备用 房	防火等级：戊类 层高：首层 7.2 米，其余楼 层 4.2 米 柱距：8*8 米 承重：B1 层 5 吨，首层 1 吨，其余楼层 0.5 吨	提升门：电动提升门 消防：消防栓系统 配电：70KVA/1,000 平方米 电梯：9 号楼、13 号楼一部 电梯，其他楼栋两 部电梯，承重 2 吨
合计	<b>198,383.91</b>	<b>194,399.47</b>	-	-	-

根据基金管理人、计划管理人、评估机构的实地查勘，截至 2024 年 3 月 31 日，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

## （二）维修保养及改造需求或规划

北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园定期进行建筑物管理、设施设备管理等维修保养工作，具体维修改造工作包括：

1、建筑物管理：对基础设施资产区域内建筑物及配套措施进行日常修缮及管理服务，包含：屋顶、外墙面、门窗、配电室、物业用房、道路、停车场等部位；按年度购买财产一切险及公众责任险；

2、设施设备管理：对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，共用设施设备保持正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：园区内围墙、栏杆、共用的上下水管道、落水管、污水管、照明设备、通风设施、防水设施、散热设施、消防设施、供配电设施、给排水设施等；

3、电梯维修维保：定期对楼宇电梯进行巡检维保，对巡检过程中发现的问题及时进行维修；同时按年度进行电梯定检年检；

4、空调系统维修维保：定期对楼宇中央空调系统进行巡检维保，对巡检过程中发现的问题及时进行维修；

5、绿化养护：对绿化进行定期养护，包含浇水、除草、扶正、修剪、病虫害防治等工作，确保园区绿化率。

相关需由项目公司实施的维修改造所需资金将在每年项目公司账面进行预留。除以上维修改造外，未来若出现其他维修保养或改造需求，将在项目公司预算中提前规划。

### （三）保险情况

1、根据联东金园提供的保险单及批单，截至本招募说明书出具日，北京大兴科创产业园项目已购买的保险情况如下：

（1）财产一切险（保单号码：6601012023350201000486）：被保险人为恒星意达；保险期间自2023年12月20日零时起，至2024年12月19日二十四时止；投保资产地址为北京市大兴区华佗路50号院；保险项目为固定资产（包括建筑物与装修、机器设备、装置、家具及办公设施或用品等）；保险金额为RMB935,000,000.00；保险人为中国人寿财产保险股份有限公司厦门市分公司（以下简称“人寿厦门分公司”）；

（2）公众责任险（保单号码：6615012023350201000515）：被保险人为恒星意达；保险期限自2023年12月20日零时起，至2024年12月19日二十四时止；保险人为人寿厦门分公司。

2、根据联东金园提供的保险单及批单，截至本招募说明书出具日，北京马坡科技园一期项目已购买的保险情况如下：

（1）财产一切险（保单号码：6601012023350201000488）：被保险人为亚美耳康

科技；保险期间自 2023 年 12 月 20 日零时起，至 2024 年 12 月 19 日二十四时止；投保资产地址为北京市顺义区聚源中路 12 号院；保险项目为固定资产（包括建筑物与装修、机器设备、装置、家具及办公设施或用品等）；保险金额：RMB 479,000,000.00；保险人为人寿厦门分公司；

（2）公众责任险（保单号码：6615012023350201000513）：被保险人为亚美耳康科技；保险期限自 2023 年 12 月 20 日零时起，至 2024 年 12 月 19 日二十四时止；保险人为人寿厦门分公司。

3、根据联东金园提供的保险单及批单，截至本招募说明书出具日，北京房山奥得赛产业园项目已购买的保险情况如下：

（1）财产一切险（保单号码：6601012023350201000487）：被保险人为京燕奥得赛；保险期间自 2023 年 12 月 20 日零时起，至 2024 年 12 月 19 日二十四时止；投保资产地址为北京市房山区燕新南路 18 号院；保险项目为固定资产（包括建筑物与装修、机器设备、装置、家具及办公设施或用品等）；保险金额：RMB 312,000,000.00 元；保险人为人寿厦门分公司；

（2）公众责任险（保单号码：6615012023350201000514）：被保险人为京燕奥得赛；保险期限自 2023 年 12 月 20 日零时起，至 2024 年 12 月 19 日二十四时止；保险人为人寿厦门分公司。

基础设施基金成立前，基金管理人和项目公司将根据《基础设施基金指引》的规定，为基础设施项目购买足额财产一切险。

## 七、基础设施项目风险情况

详见本招募说明书第八部分“风险揭示”。

## 第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

### 一、报告期基础设施项目财务信息

#### (一) 编制基础

根据基础设施项目的运营管理安排，截至本招募说明书出具日，基础设施项目涉及的租赁合同已变更由项目公司签署并直接向租户收取租金或取得合同期内全部预缴租金，本基金发行前，基础设施项目由项目公司直接收取租金收入。同时，项目公司在本次基础设施基金发行后将不再开展管理咨询、活动策划等与本次基础设施基金无关的任何业务，相关业务均剥离至外部管理机构。

为更准确地反映基础设施项目报告期内的实际经营情况，向财务报告使用者提供更有价值的信息，原始权益人按照上述业务调整安排，编制了3个项目公司2021-2023年度及2024年1-3月的模拟汇总财务报表，报表已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“毕马威华振审字第2413444号”的标准无保留意见的模拟汇总财务报表审计报告。

#### (二) 模拟汇总财务报表情况

项目公司模拟汇总财务报表情况如下：

表【15-1-2-1】项目公司模拟汇总净资产表

单位：万元

科目	2024年3月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,878.26	8,455.28	3,369.79	27,011.34
交易性金融资产	-	-	10,011.92	3,252.40
应收账款	91.81	-	172.85	-
其他应收款	11,097.84	6,748.72	13,024.48	11,564.70
其他流动资产	-	99.68	467.48	705.57
<b>流动资产合计</b>	<b>14,067.91</b>	<b>15,303.67</b>	<b>27,046.53</b>	<b>42,534.00</b>
<b>非流动资产：</b>				
其他权益工具投资	-	-	-	158.44
投资性房地产	63,637.98	64,745.57	67,370.14	66,359.22

科目	2024年3月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
固定资产	289.55	294.23	329.65	348.44
其他非流动资产	-	-	-	560.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>63,927.53</b>	<b>65,039.80</b>	<b>67,699.79</b>	<b>67,426.10</b>
<b>资产总计</b>	<b>77,995.44</b>	<b>80,343.48</b>	<b>94,746.31</b>	<b>109,960.10</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	999.60
应付票据	-	-	-	2,000.00
应付账款	2,461.81	2,811.90	3,092.63	3,264.42
预收款项	2,249.06	2,547.18	2,582.36	2,222.97
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	829.32	456.87	141.61	64.37
其他应付款	8,132.86	8,689.24	23,803.88	25,161.67
一年内到期的非流动负债	4,890.00	3,927.00	4,764.93	12,600.00
<b>流动负债合计</b>	<b>18,563.05</b>	<b>18,432.19</b>	<b>34,385.42</b>	<b>46,313.03</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	20,787.00	24,550.00	30,000.00	34,400.00
长期应付款	1,992.86	1,888.33	2,150.31	2,747.99
<b>非流动负债合计</b>	<b>22,779.86</b>	<b>26,438.33</b>	<b>32,150.31</b>	<b>37,147.99</b>
<b>负债合计</b>	<b>41,342.91</b>	<b>44,870.52</b>	<b>66,535.73</b>	<b>83,461.01</b>
<b>净资产</b>	<b>36,652.53</b>	<b>35,472.96</b>	<b>28,210.58</b>	<b>26,499.09</b>

表【15-1-2-2】项目公司模拟汇总利润表

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
<b>营业收入</b>	<b>2,830.07</b>	<b>10,950.37</b>	<b>9,534.06</b>	<b>7,778.25</b>
减：营业成本	818.60	3,234.36	3,109.65	3,105.27
税金及附加	352.28	1,368.53	1,196.81	1,081.72
销售费用	94.08	449.62	391.49	448.10
管理费用	80.56	517.95	714.42	656.68
财务费用	282.31	1,546.26	1,826.27	2,540.46
其中：利息费用	284.94	1,570.33	1,850.61	2,556.24
利息收入	2.71	26.13	27.35	22.71

加：其他收益	1.09	201.06	1.17	0.37
投资收益	1.30	274.39	283.01	78.32
公允价值变动收益	-	-	9.52	2.40
<b>营业利润 / (亏损)</b>	<b>1,204.65</b>	<b>4,309.10</b>	<b>2,589.12</b>	<b>27.10</b>
加：营业外收入	20.66	3.97	1.73	0.38
减：营业外支出	-	-	16.83	-
<b>利润 / (亏损)总额</b>	<b>1,225.31</b>	<b>4,313.06</b>	<b>2,574.03</b>	<b>27.48</b>
减：所得税费用	45.74	1,078.27	643.51	6.87
<b>净利润 / (亏损)</b>	<b>1,179.57</b>	<b>3,234.80</b>	<b>1,930.52</b>	<b>20.61</b>

### (三) 主要财务指标分析

#### 1、资产情况

表【15-1-3-1】项目公司模拟汇总财务报表资产情况

单位：万元、%

项目	2024年3月31日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	2,878.26	3.69	8,455.28	10.52	3,369.79	3.56	27,011.34	24.56
交易性金融资产	-	-	-	-	10,011.92	10.57	3,252.40	2.96
应收账款	91.81	0.12	-	-	172.85	0.18	-	-
其他应收款	11,097.84	14.23	6,748.72	8.40	13,024.48	13.75	11,564.70	10.52
其他流动资产	-	-	99.68	0.12	467.48	0.49	705.57	0.64
<b>流动资产合计</b>	<b>14,067.91</b>	<b>18.04</b>	<b>15,303.67</b>	<b>19.05</b>	<b>27,046.53</b>	<b>28.55</b>	<b>42,534.00</b>	<b>38.68</b>
<b>非流动资产：</b>								
其他权益工具投资	-	-	-	-	-	-	158.44	0.14
投资性房地产	63,637.98	81.59	64,745.57	80.59	67,370.14	71.11	66,359.22	60.35
固定资产	289.55	0.37	294.23	0.37	329.65	0.35	348.44	0.32
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	560.00	0.51
<b>非流动资产合计</b>	<b>63,927.53</b>	<b>81.96</b>	<b>65,039.80</b>	<b>80.95</b>	<b>67,699.79</b>	<b>71.45</b>	<b>67,426.10</b>	<b>61.32</b>
<b>资产总计</b>	<b>77,995.44</b>	<b>100.00</b>	<b>80,343.48</b>	<b>100.00</b>	<b>94,746.31</b>	<b>100.00</b>	<b>109,960.10</b>	<b>100.00</b>

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司流动资产占资产总额的比重分别为 38.68%、28.55%、19.05%和 18.04%，非流动资产占资产总额的比重分别为 61.32%、

71.45%、80.95%和81.96%。投资性房地产是项目公司的核心资产，占资产总额的比重分别为60.35%、71.11%、80.59%和81.59%。

(1) 货币资金

项目公司2021-2023年末及2024年3月末的货币资金余额分别为27,011.34万元、3,369.79万元、8,455.28万元和2,878.26万元。2022年末较2021年末货币资金减少23,641.55万元，减幅为87.52%，主要系为提高资金使用效率，购买理财产品和清理相关负债所致；2023年末较2022年末货币资金增加5,085.49万元，增幅为150.91%，主要原因是清理交易性金融资产和相关负债所致；2024年3月末较2023年末货币资金减少5,577.02万元，降幅为65.96%，主要原因是清理长期借款所致。

(2) 交易性金融资产

项目公司2021-2023年末及2024年3月末的交易性金融资产余额分别为3,252.40万元、10,011.92万元、0.00万元和0.00万元。2022年末较年初交易性金融资产增加6,759.52万元，增幅207.83%，主要系为提高资金使用效率，购买理财产品所致；2023年末较年初交易性金融资产减少10,011.92万元，降幅100.00%，主要系根据发行基础设施证券投资基金需要，清理交易性金融资产所致。

(3) 其他应收款

项目公司2021-2023年末及2024年3月末的其他应收款余额分别为11,564.70万元、13,024.48万元、6,748.72万元和11,097.84万元。主要是应收关联公司其他应收款。2022年末其他应收款较上年末增加1,459.78万元，增幅12.62%；2023年末其他应收款较上年末减少6,275.76万元，减幅48.18%，主要原因为业务产生的其他应收款和对联东集团的往来款减少；2024年3月末其他应收款较上年末增加4,349.12万元，增幅64.44%，主要原因为业务产生的其他应收款和对联东集团的往来款增加。

表【15-1-3-2】项目公司模拟汇总财务报表其他应收款按客户类别情况

单位：万元、%

项目	2024年3月31日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收关联公司	11,087.47	99.91	6,693.66	99.18	12,941.21	99.36	6,361.28	55.01
应收第三方	10.36	0.09	55.06	0.82	83.27	0.64	5,203.42	44.99

小计	11,097.84	100.00	6,748.72	100.00	13,024.48	100.00	11,564.70	100.00
减：坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>11,097.84</b>	<b>100.00</b>	<b>6,748.72</b>	<b>100.00</b>	<b>13,024.48</b>	<b>100.00</b>	<b>11,564.70</b>	<b>100.00</b>

(4) 投资性房地产

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司投资性房地产账面价值分别为66,359.22万元、67,370.14万元、64,745.57万元和63,637.98万元。2022年末投资性房地产较2021年末增加1,010.92万元，增幅为1.52%；2023年末投资性房地产较2022年末减少2,624.57万元，降幅为3.90%；2024年3月末投资性房地产较2023年末减少1,107.59万元，降幅为1.71%。

2、负债情况

表【15-1-3-3】项目公司模拟汇总财务报表负债情况

单位：万元、%

项目	2024年3月31日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	-	-	-	-	-	-	999.60	1.20
应付票据	-	-	-	-	-	-	2,000.00	2.40
应付账款	2,461.81	5.95	2,811.90	6.27	3,092.63	4.65	3,264.42	3.91
预收款项	2,249.06	5.44	2,547.18	5.68	2,582.36	3.88	2,222.97	2.66
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-
应交税费	829.32	2.01	456.87	1.02	141.61	0.21	64.37	0.08
其他应付款	8,132.86	19.67	8,689.24	19.37	23,803.88	35.78	25,161.67	30.15
一年内到期的非流动负债	4,890.00	11.83	3,927.00	8.75	4,764.93	7.16	12,600.00	15.10
<b>流动负债合计</b>	<b>18,563.05</b>	<b>44.90</b>	<b>18,432.19</b>	<b>41.08</b>	<b>34,385.42</b>	<b>51.68</b>	<b>46,313.03</b>	<b>55.49</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	20,787.00	50.28	24,550.00	54.71	30,000.00	45.09	34,400.00	41.22
长期应付款	1,992.86	4.82	1,888.33	4.21	2,150.31	3.23	2,747.99	3.29

项目	2024年3月31日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	22,779.86	55.10	26,438.33	58.92	32,150.31	48.32	37,147.99	44.51
负债合计	41,342.91	100.00	44,870.52	100.00	66,535.73	100.00	83,461.01	100.00

项目公司2021-2023年末及2024年3月末负债规模分别为83,461.01万元、66,535.73万元、44,870.52万元和41,342.91万元，流动负债占比55.49%、51.68%、41.08%和44.90%，非流动负债占比44.51%、48.32%、58.92%和55.10%。

### (1) 应付账款

报告期内，项目公司应付账款分别为3,264.42万元、3,092.63万元、2,811.90万元和2,461.81万元。2022年末项目公司应付账款较2021年末减少171.79万元，降幅为5.26%；2023年末项目公司应付账款较2022年末减少280.73万元，降幅为9.08%；2024年3月末项目公司应付账款较2023年末减少350.09万元，降幅为12.45%。

### (2) 预收款项

报告期内，项目公司预收款项分别为2,222.97万元、2,582.36万元、2,547.18万元和2,249.06万元。2022年末项目公司预收款项较2021年末增加359.39万元，增幅为16.17%。2023年末项目公司预收款项较2022年末减少35.18万元，减幅为1.36%。2024年3月末项目公司预收款项较2023年末减少298.12万元，减幅为11.70%。项目公司预收款项主要为对租户的预收租金，随着项目公司接近满租，预收款项规模基本保持稳定。

### (3) 其他应付款

表【15-1-3-4】项目公司模拟汇总财务报表其他应付款情况

单位：万元、%

项目	2024年3月31日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	-	-	40.58	0.47	-	-	67.55	0.27
其他	8,132.86	100.00	8,648.67	99.53	23,803.88	100.00	25,094.12	99.73
合计	8,132.86	100.00	8,689.24	100.00	23,803.88	100.00	25,161.67	100.00

项目公司报告期内其他应付款分别为25,161.67万元、23,803.88万元、8,689.24万

元和 8,132.86 万元。2022 年末项目公司其他应付款较 2021 年末减少 1,357.79 万元，减幅为 5.40%；2023 年末项目公司其他应付款较 2022 年末减少 15,114.64 万元，减幅为 63.50%，主要原因是清理应付关联方往来款；2024 年 3 月末项目公司其他应付款较 2023 年末减少 556.38 万元，减幅为 6.40%。

表【15-1-3-5】项目公司模拟汇总财务报表其他应付款中其他项目按性质列示

单位：万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付关联方往来款	7,264.74	89.33	7,683.48	88.84	23,174.16	97.35	25,088.78	99.98
应付押金保证金	868.01	10.67	950.60	10.99	-	-	-	-
应付其他	0.11	0.00	14.58	0.17	629.72	2.65	5.34	0.02
合计	<b>8,132.86</b>	<b>100.00</b>	<b>8,648.67</b>	<b>100.00</b>	<b>23,803.88</b>	<b>100.00</b>	<b>25,094.12</b>	<b>100.00</b>

### 3、收入及盈利水平

#### (1) 营业收入

表【15-1-3-6】项目公司模拟汇总财务报表营业收入情况

单位：万元、%

科目	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营租赁收入	2,830.07	100.00	10,950.37	100.00	9,534.06	100.00	7,778.25	100.00
合计	<b>2,830.07</b>	<b>100.00</b>	<b>10,950.37</b>	<b>100.00</b>	<b>9,534.06</b>	<b>100.00</b>	<b>7,778.25</b>	<b>100.00</b>

项目公司报告期内营业总收入分别为 7,778.25 万元、9,534.06 万元、10,950.37 万元和 2,830.07 万元，全部为经营租赁收入。

#### (2) 营业成本

报告期内，3 个项目营业成本分别为 3,105.27 万元、3,109.65 万元、3,234.36 万元和 818.60 万元，占营业收入比分别为 39.92%、32.62%、29.54%和 28.92%。3 个项目营业成本均为投资性房地产折旧和摊销。随着北京马坡科技园一期、北京大兴科创产业园一期及二期、北京房山奥得赛产业园分别于 2018 年 7 月、2018 年 11 月及 2019 年 11 月、2020 年 6 月投入运营，3 个项目营业成本报告期内较为稳定。

表【15-1-3-7】项目公司模拟汇总财务报表费用按性质分类

单位：万元、%

项目	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	2,830.07	100.00	10,950.37	100.00	9,534.06	100.00	7,778.25	100.00
减：职工薪酬费用	143.87	5.08	868.99	7.94	996.35	10.45	963.40	12.39
折旧和摊销费用	823.28	29.09	3,246.32	29.65	3,128.43	32.81	3,124.27	40.17
财务费用	282.31	9.98	1,546.26	14.12	1,826.27	19.16	2,540.46	32.66
税金及附加	352.28	12.45	1,368.53	12.50	1,196.81	12.55	1,081.72	13.91
其他费用	26.08	0.92	86.61	0.79	90.77	0.95	122.39	1.57
加：其他收益	1.09	0.04	201.06	1.84	1.17	0.01	0.37	0.00
投资收益	1.30	0.05	274.39	2.51	283.01	2.97	78.32	1.01
公允价值变动收益	-	-	-	-	9.52	0.10	2.40	0.03
营业利润 / (亏损)	1,204.65	42.57	4,309.10	39.35	2,589.12	27.16	27.10	0.35

## (3) 税金及附加

表【15-1-3-8】项目公司模拟汇总财务报表税金及附加情况

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
房产税	340.39	1,324.66	1,155.05	1,043.54
土地使用税	4.63	18.50	18.50	18.50
城市维护建设税	1.82	6.40	7.16	6.83
教育费附加及地方教育费附加	1.82	6.40	7.16	6.83
印花税	3.62	12.56	8.94	6.02
环境保护税	-	-	-	-
合计	352.28	1,368.53	1,196.81	1,081.72

报告期内项目公司税金及附加分别为 1,081.72 万元、1,196.81 万元、1,368.53 万元和 352.28 万元，税金及附加主要为房产税，房产税金额主要受租金收入的影响而波动。

## (4) 销售费用和管理费用

报告期内，3个项目销售费用分别为448.10万元、391.49万元、449.62万元和94.08万元，占营业收入比分别为5.76%、4.11%、4.11%和3.32%。近三年及一期，3个项目管理费用分别为656.68万元、714.42万元、517.95万元和80.56万元，占营业收入比分别为8.44%、7.49%、4.73%和2.85%。3个项目销售费用和管理费用主要为职工薪酬费用，随着园区招商工作逐步完成，相关费用占比呈波动下降趋势。

基础设施项目报告期职工薪酬费用支出包含项目公司人员承担的为区域内其他项目提供服务的成本，主要为招商、管理人员成本。未来项目公司人员剥离后，基础设施项目将不再承担该成本，根据管理口径分摊后，报告期内基础设施项目与资产经营直接相关的招商及管理人员成本具体金额如下：

**表【15-3-1-9】 报告期内基础设施项目招商、管理人员成本<sup>65</sup>拆分**

单位：万元

	2024年1-3月	2023年	2022年	2021年
职工薪酬费用（备考审计口径）	143.87	868.99	996.35	963.40
其中：服务于项目的招商、管理人员成本	37.49	201.10	308.03	474.94
服务于其他项目公司的招商、管理人员成本	106.38	667.90	688.33	488.45

报告期内，服务于基础设施项目的人员成本主要包括招商人员成本及管理人员成本，管理人员成本主要包括行政管理、财务管理、工程拓展等职能部门人员成本，其中招商人员成本占比最高。报告期内，基础设施项目处于逐步运营成熟、陆续接近满租的状态，随着基础设施项目平稳度过爬坡期、进入运营稳定期后，工程建造和拓展的实际需求显著减少、招商去化压力逐步降低，具体负责3个基础设施项目的招商、管理人员成本也相应呈现逐年稳步下降的趋势。2023年度服务于基础设施项目的招商、管理人员成本合计为201.10万元，其中招商人员成本155.29万元，2024年一季度服务于项目的招商、管理人员成本合计为37.49万元，其中招商人员成本28.61万元，符合基础设施项目当年接近满租的稳定运营趋势。

#### （5）财务费用

<sup>65</sup> 为不含增值税金额。

近三年及一期，3个项目财务费用分别为2,540.46万元、1,826.27万元、1,546.26万元和282.31万元，占营业收入比分别为32.66%、19.16%、14.12%和9.98%。3个项目均存在银行借款，从而产生了财务费用，随着项目逐步运营成熟，进入项目还款期，财务费用规模和占营业收入比重呈现稳定下降趋势。

### （6）盈利情况分析

表【15-1-3-10】项目公司模拟汇总财务报表盈利情况分析

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年	2022年	2021年
营业收入	2,830.07	10,950.37	9,534.06	7,778.25
营业成本	818.60	3,234.36	3,109.65	3,105.27
营业利润	1,204.65	4,309.10	2,589.12	27.10
利润总额	1,225.31	4,313.06	2,574.03	27.48
净利润	1,179.57	3,234.80	1,930.52	20.61
营业毛利率 <sup>66</sup>	71.08%	70.46%	67.38%	60.08%

项目公司2021-2023年和2024年1-3月的净利润分别为20.61万元、1,930.52万元、3,234.80万元和1,179.57万元。报告期内，受益于项目公司出租率的稳定上升，项目公司营业收入及盈利情况总体保持提升态势。

## 二、基础设施项目历史经营业绩分析

基础设施项目历史经营业绩分析参见“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况及运营数据”之“（四）基础设施项目运营情况”。

## 三、基金设立前基础设施项目存续对外借款情况<sup>67</sup>

截至2024年3月31日，项目公司对外借款金额合计25,677.00万元，包括长期借款20,787.00万元和一年内到期的非流动负债4,890.00万元。

<sup>66</sup> 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

<sup>67</sup> 本次项目发行前，基础设施项目存续对外借款本金余额最终根据交割审计确定。

恒星意达与交通银行北京通州分行于 2017 年 3 月 10 日签署的《固定资产贷款合同》约定，交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额 13,000 万元的借款，借款期限自 2017 年 3 月 21 日至 2027 年 3 月 17 日，截至 2024 年 3 月 31 日，借款余额为 6,550.00 万元。

恒星意达与交通银行北京通州分行于 2018 年 8 月 27 日签署的《固定资产贷款合同》约定，交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额 17,000 万元的借款，借款期限自 2018 年 8 月 30 日至 2028 年 8 月 21 日，截至 2024 年 3 月 31 日，借款余额为 12,400.00 万元。

亚美耳康科技与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的《项目融资借款合同》约定，兴业银行北京分行向亚美耳康科技提供本金金额为人民币 11,700 万元的借款，借款期限自 2022 年 4 月 29 日至 2029 年 4 月 28 日，截至 2024 年 3 月 31 日，借款余额为 6,727.00 万元。

根据项目交易安排，本次项目发行后，将以募集资金偿还上述贷款及对应利息。

## 第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望

### 一、基础设施项目的未来运营展望及主要运营策略

#### （一）未来运营展望

北京市是国务院批复确定的中国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，人才、交通、科技资源优势明显。本基金拟通过专项计划持有的3个基础设施项目分别位于北京市大兴区、顺义区、房山区，是北京市十四五规划产业承载能力的重点提升区域，区域产业基础较好，产业集中度高，工业厂房需求稳定。基础设施项目依托着优势产业集聚，区位优势、交通便利，经营表现处于较稳定水平。

基金运作期内，基金管理人以基金份额持有人利益优先的原则主动管理基础设施项目，维护资产资金安全，与外部管理机构各司其职各显所长，努力为基金份额持有人提供稳定的分红，争取长期的分红增长和基础设施资产的增值。外部管理机构利用其丰富的行业经验和扎实的客户基础，力争在保持基础设施项目较高的出租率的同时，争取租金的增长，提高基础设施项目经营效率。

#### （二）主要运营策略

1、为积极提升基础设施项目的运营效率，拟采取的运营策略如下：

（1）及时做好续租扩租等客户服务，针对拟到期租户提前开展客户维护及续租的沟通工作，同时通过多种渠道积极拓展潜在租户储备，持续优化租户结构，管理租户集中度风险，维持园区较高出租率水平，并力争提高租金水平。

（2）借助外部管理机构成熟的运营管理体系，力争提高园区品质与客户服务，聚焦中小型、生产型企业，构建科技创新和产业创新的园区氛围，提升产业资源的汇聚能力，增强园区服务粘性，助力企业发展。

（3）在保证服务质量的同时，监督项目公司运营成本按预算执行；定期巡检及维护基础设施项目的各项设施，制定合理的维修改造开支计划，延长基础设施项目各设备设施的使用寿命，降低大中修及设备设施更新成本，有效控制基础设施项目运行成本，提升经营效率。

(4) 基金管理人与外部管理机构的运营团队通过制定基础设施项目经营计划、定期举办例会、定期检查、紧密追踪市场变化等方式，及时了解项目运营情况，助力项目持续运营提升。

(5) 借助外部管理机构的数字化运营管理体系，以科技赋能项目招商、运营和物业服务的全流程管理，提升运营管理效率及有效性。

(6) 维护基础设施基金资金、资产安全，严格执行基金各层的现金流管理，按照相关法规及基金合同约定及时分派。

(7) 做好基金份额持有人沟通工作，了解市场需求，按规定及时、准确进行信息披露。

2、为应对市场风险，保障项目后续的稳定运营，拟采取的运营策略如下：

(1) 延续基础设施项目原有的项目运营策略与运营团队

在本基金存续期间内，基金管理人拟委托联东金园作为外部管理机构为目标基础设施项目提供运营管理服务，维持基础设施项目的既有项目定位、经营策略，延续基础设施项目原有的运营机制，减少运营管理变动成本。

外部管理机构深耕产业园区运营管理多年，以品质发展作为核心理念，对目标基础设施项目所在地区了解深入，具备经验丰富的运营团队，为项目长期的优异经营表现奠定坚实基础。外部管理机构的运营管理及资质和经验详见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”之“三、外部管理机构的运营管理资质情况”。

(2) 通过运营管理服务协议实现对外部管理机构的约束与激励

基金管理人与外部管理机构通过运营管理服务协议明确各方权责安排及运营管理职责衔接，由外部管理机构负责基础设施项目运营方案的发起及日常运营事项的执行，其中对基础设施项目具有重大影响的事项，由基金管理人在基础设施基金层面进行决策，如项目公司的年度预算、经营规划以及重大维修改造方案审批等。基金管理人与外部管理机构的运营管理职责安排详见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”之“四、运营管理安排”之“（一）运营管理职责安排”。

根据运营管理服务协议约定，外部管理机构所收取的运营管理费用拟分为基础管理

费用和浮动管理费用，运营管理费用的核算将与基础设施项目的经营业绩挂钩，以确保外部管理机构与基础设施基金利益一致，达到考核运营成果、奖优惩劣的目的，促进外部管理机构降本增效，实现精细化运营。运营管理费用的具体安排详见本招募说明书第二十三部分“基金的费用与税收”之“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”之“（一）基金的管理费用”。

前述运营管理机制安排和运营管理费用的设置可有效促进外部管理机构勤勉尽责并努力提升基础设施项目运营业绩，有利于保障基础设施项目平稳运营。

### （3）制定项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人制定了项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度及其他配套管理制度，包括预算管理、印章管理、资金和账户管理、业务沟通及信息披露等，详见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”之“四、运营管理安排”之“（三）运营管理风险管控安排”。除此之外，基金管理人将制定安全生产管理方案，通过建立、健全安全生产责任制、落实安全风险分级管控和隐患排查治理、组织实施安全生产教育培训和检查等，进一步保障基础设施平稳运营。

### （4）相关主体承诺采取有效措施缓释利益冲突风险

基础设施基金发行前，发起人、原始权益人和外部管理机构已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺采取有效措施防范利益冲突风险，详见本招募说明书第十九部分“利益冲突与关联交易”之“一、利益冲突”之“（二）本基金利益冲突的防范”。

## 二、基金可供分配金额测算情况

根据《基础设施基金指引》及《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，基金管理人编制了自2024年4月1日至2024年12月31日止及自2025年度（以下简称“预测期”）的《基金可供分配金额测算报告》。《基金可供分配金额测算报告》包括模拟合并利润表及模拟可供分配金额计算表、模拟合并现金流量表及相关附注。毕马威对《基金可供分配金额测算报告》进行了审核并出具了模拟可供分配金额测算报告审核报告。投资者应当阅读《基金可供分配金额测算报告》及审阅报告全文。

《基金可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对评估《基金可供分配金额测算报告》至关重要的所有重要信息。虽然《基金可供分配金额测算报告》是根据审慎原则编制的，但《基金可供分配金额测算报告》所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金 2024 年 4-12 月、2025 年度模拟预测可供分配金额分别为 5,939.62 万元和 7,838.18 万元，假设基金发行规模 16.17 亿元<sup>68</sup>，并按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配，2024 年 4-12 月、2025 年度模拟预测现金流分派率分别为 4.90%、4.85%<sup>69</sup>。特别地，《基金可供分配金额测算报告》以截至 2024 年 3 月 31 日的项目公司模拟净资产表（详见本招募说明书第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析之“一、报告期基础设施项目财务信息”的“（一）编制基础”）为基础，并假设本基金取得项目公司控股权的日期为 2024 年 4 月 1 日。需特别说明的是，因本基金实际设立日期以及取得项目公司控股权的日期（以下简称“交割日”）并非 2024 年 4 月 1 日，故本基金 2024 年度的实际可供分配金额与预测现金流分派率需要根据本基金在 2024 年度对项目公司享有控股权的实际天数进行折算。

### （一）模拟合并利润表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内模拟合并利润表如下：

表【16-3-1-1】预测期基金模拟合并利润表

单位：元

	2024 年 4-12 月预测	2025 年预测
一、营业总收入	85,753,778.71	112,721,246.89
其中：营业收入	85,753,778.71	112,721,246.89
利息收入	-	-
投资收益	-	-
公允价值变动损益	-	-
二、营业总成本	87,411,847.77	115,886,707.99
减：营业成本	62,230,610.53	83,079,399.25

<sup>68</sup> 分派率的计算基于假设基金拟发售总额 16.17 亿元，并按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配计算。实际发售规模将根据本基金询价发售募集规模确定。基金发行规模假设的计算详见本部分下文“模拟可供分配金额测算具体假设”中对于预测现金分派率的假设。

<sup>69</sup> 2025 年预测现金分派率低于 2024 年预测现金分派率，主要由于项目基准日实际出租率高于 2024 及 2025 年预测的出租率假设，基础设施项目收入预测过程中，假设随着现有租赁合同执行完毕，项目出租率降低至预测出租率水平，因此 2025 年预测收入较 2024 年有所降低。

	2024年4-12月预测	2025年预测
税金及附加	13,800,243.86	18,149,744.01
管理费用	1,187,270.71	1,209,616.51
管理人报酬	10,072,336.92	13,286,248.22
托管费	121,385.75	161,700.00
三、经营亏损及亏损总额	-1,658,069.06	-3,165,461.10
减：所得税费用	284,676.27	341,834.17
四、净亏损及综合收益总额	-1,942,745.33	-3,507,295.27

## （二）模拟合并现金流量表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内模拟合并现金流量表如下：

表【16-3-2-1】预测期基金模拟合并现金流量表

单位：元

	2024年4-12月预测	2025年预测
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	92,522,572.29	121,624,182.09
经营活动现金流入小计	92,522,572.29	121,624,182.09
购买商品、接受劳务支付的现金	-1,715,075.57	-2,254,424.94
支付的各项税费	-28,828,013.72	-26,974,630.89
支付其他与经营活动有关的现金	-26,464,748.63	-12,823,022.28
经营活动现金流出小计	-57,007,837.92	-42,052,078.11
经营活动产生的现金流量净额	35,514,734.37	79,572,103.98
二、投资活动产生的现金流量：		
购建投资性房地产所支付的现金	-25,510,810.50	-1,190,303.46
取得基础设施项目所支付的现金	-1,259,238,317.50	-
投资活动现金流出小计	-1,284,749,128.00	-1,190,303.46
投资活动使用的现金流量净额	-1,284,749,128.00	-1,190,303.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,617,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,617,000,000.00	-
偿还借款支付的现金	-256,770,000.00	-
分配支付的现金	-	-59,396,226.43
筹资活动现金流出小计	-256,770,000.00	-59,396,226.43

	2024年4-12月预测	2025年预测
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	1,360,230,000.00	-59,396,226.43
四、现金及现金等价物净增加额	110,995,606.37	18,985,574.09
加：年初现金及现金等价物余额	-	110,995,606.37
五、年末现金及现金等价物余额	110,995,606.37	129,981,180.46

### (三) 模拟可供分配金额计算表

根据《基金可供分配金额测算报告》，本基金预测期内模拟可供分配金额计算表如下：

表【16-3-3-1】预测期基金模拟可供分配金额计算表

单位：元

	2024年4-12月预测	2025年预测
一、净亏损	-1,942,745.33	-3,507,295.27
二、税息折旧及摊销前利润调整项		
折旧与摊销	62,230,610.53	83,079,399.25
利息支出	-	-
所得税费用	284,676.27	341,834.17
三、税息折旧及摊销前利润	60,572,541.47	79,913,938.15
四、可供分配金额调整项		
基础设施基金发行份额募集的资金	1,617,000,000.00	-
购买基础设施项目的支出	-1,259,238,317.50	-
偿还项目公司于预测期期初的借款	-256,770,000.00	-
偿还项目公司于预测期期初的关联方往来款	-16,479,975.84	-
基础设施项目其他资本性支出	-892,727.60	-1,190,303.46
支付的利息	-	-
支付的所得税费用	-284,676.27	-341,834.17
应收和应付项目的变动	-32,911,237.89	-
-预留不可预见费	-500,000.00	-
-预留项目公司押金、保证金等	-51,099,379.94	-
五、可供分配金额	59,396,226.43	78,381,800.52
六、预测分配金额	59,396,226.43	78,381,800.52

	2024年4-12月预测	2025年预测
七、预测现金分派率	4.90%	4.85% <sup>70</sup>

### 三、基金未来两年模拟可供分配金额测算的核心假设

#### (一) 模拟可供分配金额测算基本假设

以下是在预测期内编制《基金可供分配金额测算报告》时采用的一般性假设，一般性假设依据目前的宏观经济和市场情况得出，在未来未必会如预期发生，并且可能发生重大变动，因此预测可供分配金额与实际《基金可供分配金额测算报告》中的预测可能存在差异。

1、本基金、专项计划及项目公司经营业务所涉及国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

2、本基金、专项计划及项目公司遵循的政策、法律、法规及有关规定将不会有实质性的变化。

3、本基金、专项计划及项目公司所涉及的税基或税率(无论是直接还是间接)将不会有实质性的变化。

4、本基金、专项计划及项目公司目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

5、本基金、专项计划及项目公司业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

6、本基金、专项计划及项目公司有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展。

7、无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

<sup>70</sup> 2025年预测现金分派率低于2024年预测现金分派率，主要由于项目基准日实际出租率高于2024及2025年预测的出租率假设，基础设施项目收入预测过程中，假设随着现有租赁合同执行完毕，项目出租率降低至预测出租率水平，因此2025年预测收入较2024年有所降低。

8、本基金、专项计划及项目公司业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

9、市场需求和租金价格的波动不会对本基金、专项计划及项目公司业务经营和经营成果产生重大影响。租户将按照合同约定的期限及金额足额付款，租户不存在重大信用风险。

10、不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

11、本基金、专项计划及项目公司经营业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

12、不会受到基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

13、目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对本可供分配金额测算报告产生重大影响。

14、在预测期内，投资性房地产无处置计划。

15、在预测期内，预测期期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。

16、主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

17、本基金首次发售计划募集的资金，扣除本基金成立初期的必要费用，假设 100% 投资于资产支持专项计划，用于资产支持专项计划向原始权益人支付购买项目公司股权的对价以及向项目公司发放借款。资产支持专项计划向项目公司发放的借款将用于偿还项目公司于预测期期初的借款及关联方往来款等存量对外债务。本基金成立初期的必要费用主要包括本基金初始直接交易费用等，预计金额不重大，故假设为零。

18、在预测期内，假定本基金不会发生扩募。

## （二）模拟可供分配金额测算具体假设

### 1、本基金首次发售募集的资金

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于评估基准日（即 2024 年 3 月 31 日）对基础设施项目的评估结果，本基金首次公开发售拟募集的资金规模为人民币

1,617,000,000.00 元。《基金可供分配金额测算报告》中，将上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为调整项，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、购买项目公司股权交易

根据《基础设施基金指引》的要求、本基金向战略投资者定向配售的安排，原始权益人及其同一控制下的关联方将认购本基金发行的一定份额。假设原始权益人及其同一控制下的关联方合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制，以及本基金拟与联东金园签订的《运营管理服务协议》，并为拟购入的项目公司提供运营管理服务。本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理基础设施项目的职责，包括对联东金园作为外部管理机构的履职情况的监督及考核，从而联东金园提供的运营管理服务也无法构成其对项目公司的控制，本基金通过专项计划购买项目公司构成非同一控制下的并购交易。本基金选择采用集中度测试对所购买的项目公司是否构成业务进行判断。由于项目公司的总资产公允价值几乎相当于基础设施项目所拥有产业园的公允价值，可以通过集中度测试，故本基金购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。《基金可供分配金额测算报告》以此作为假设编制。

## 3、营业收入

(1) 预测的营业收入包含现有租约（即《基金可供分配金额测算报告》出具日已签订的租赁合同）产生的租金收入和预计现有租约到期后按照市场租金计算的新签租约租金收入。其中：

1) 现有租约产生的租金收入为现有租约每平方米不含税租金乘以签约出租面积；新签租约预测的合同月租金收入为预测每平方米每月平均不含税租金乘以预测出租面积。即：

现有租约月租金收入=每平方米每月租金（不含税）×签约出租面积

新签租约月租金收入=预测每平方米每月平均租金（不含税）×可租赁面积×预测出租率

此外，基金管理人在上述预测的营业收入基础上考虑到可能存在租户提前退租等不可预见的因素会对营业收入产生一定的影响，因此预测期内的营业收入为上述预测的营

业收入乘以 99%，即存在 1%租金损失率。

2) 预测期内项目公司的可租赁面积保持不变，即等于预测期期初的可出租面积。项目公司预测期期初的可租赁面积如下：

**表【16-3-2-1】项目公司可租赁面积**

公司名称	可租赁面积(平方米)
恒星意达	82,499.86
亚美耳康科技	60,612.89
京燕奥得赛	51,286.72

3) 现有租约的每平方米每月不含税租金，根据各项租赁合同约定的实际调整时点相应进行调整。基于项目公司历史期间的租金增长率，假设预测期内新签租约自租赁期开始日起的 12 个月内每平方米每月平均不含税租金与现有租约预测期开始日的租金水平保持一致，次年租金水平较前一年保持 2.75%的年化增长率。

4) 项目公司的产业园由若干个租赁单元组成。截至《基金可供分配金额测算报告》出具日，已出租单元按照现有租赁合同约定的租赁期执行完毕。基于项目公司历史期间的实际出租面积占可租赁面积的比例（“历史出租率”）和截至 2024 年 3 月 31 日项目公司已签订尚未起租的租赁合同，项目公司的出租率在预测期内保持稳定。

历史期及预测期标的项目公司出租率明细如下表所示：

**表【16-3-2-2】历史期及预测期标的项目公司出租率明细**

公司名称	2021 年 12 月 31 日历史出租率	2022 年 12 月 31 日历史出租率	2023 年 12 月 31 日历史出租率	2024 年 3 月 31 日历史出租率	2024 年及 2025 年出租率
	实际	实际	实际	实际	预测
恒星意达	77.16%	98.86%	97.85%	96.60%	94%
亚美耳康科技	92.19%	97.26%	98.66%	98.66%	94%
京燕奥得赛	80.90%	95.93%	98.09%	99.13%	94%

5) 假设租约到期时全部换租，更换租户导致的空闲期及优惠期为 5 天。

#### 4、利息收入

利息收入主要为存放银行的存款产生的利息。本基金计划将募集的资金全部投资于项目公司，假定本基金、专项计划及项目公司存放银行的均为活期存款，且平均余额较

小，故未对利息收入进行预测。

## 5、投资收益

投资收益主要为交易性金融资产投资取得的股息收入和价差收入。本基金计划将募集的资金全部投资于项目公司，拟不进行金融资产投资，故未对投资收益进行预测。

## 6、公允价值变动损益

公允价值变动损益主要包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本基金计划将募集的资金全部投资于项目公司，拟不进行金融资产投资，故未对金融资产投资相关的公允价值变动损益进行预测。

## 7、营业成本

营业成本为投资性房地产折旧摊销额。

本基金存续期间的财务报表中，以购买日基础设施项目的投资性房地产的公允价值为基础，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产使用寿命内计提的折旧摊销额。即：

投资性房地产折旧摊销额=（投资性房地产于购买日的公允价值-预计净残值）/使用寿命

## 8、税项

（1）本基金及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《关于明确金融、房地产开发及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》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税

人,资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为,暂适用简易计税方法,按照 3%的征收率缴纳增值税。

2) 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,以及产生的利息及利息性质的收入为销售额。

3) 资管产品的城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加等税费按照实际缴纳的增值税额的适用比例计算缴纳。

(2) 项目公司适用的税种及税率如下:

**表【16-3-2-3】项目公司适用的税种及税率**

税种	计缴标准
增值税	按税法规定的不动产经营租赁服务收入的 9% 计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应缴增值税。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入,按税法规定的不动产经营租赁收入的 5% 计算应纳税额。
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 7%、5%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的 2%
城镇土地使用税	每年每平方米人民币 1.5 元
房产税	对于从租计征的部分,按房屋租金收入的 12% 计算房产税;对于从价计征的部分,按房产原值一次减除 30% 后的余值的 1.2% 计算房产税。

1) 根据税法规定,项目公司的企业所得税税率均为 25%。现行税收法规尚无针对资产支持专项计划的明确税收政策,经资产支持专项计划管理人中金公司与其主管税务机关确认,资产支持专项计划的印花税、增值税及所得税等相关税收可由基金财产支出。本基金适用税收优惠政策,暂不征收企业所得税。

2) 假设预测期内的各项税费当月发生当月支付,预测期期初的应交税费的余额在 2024 期间支付。

## 9、管理费用

管理费用主要包含财产一切险和公众责任险、中介机构服务费、信息披露费、高管责任险和 ESG 费用等。各类费用均按照相关合同条款、项目公司历史情况及本基金、

专项计划及项目公司未来费用预算测算得出。

即：

财产一切险=（投资性房地产于购买日的公允价值）×0.0055%

公众责任险=基础设施项目物业建筑面积×0.068 元/平/年

中介机构服务费包括资产评估费用和审计费用。预测期内资产评估费用为 20 万元/年，审计费用为 60 万元/年。预测期内信息披露费为 12 万元/年，高管责任险为 10 万元/年，ESG 费用为 10 万元/年。

## 10、管理人报酬和托管费

基于《基金合同》，管理人报酬为需支付给外部管理机构的运营管理费、需支付给基金管理人和专项计划管理人的管理费，托管费为需支付给基金托管人和专项计划托管人的托管费。

基金管理费和托管费均按照本基金拟发行的募集规模的固定比例计算得出，在预测期内按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。基金管理费的 85%由基金管理人收取，15%由专项计划管理人收取。

预测期内，中金基金聘请联东金园担任本基金的外部管理机构，负责基础设施项目的日常运营管理、制定及落实产业园运营策略等，运营管理费包括基础管理费和浮动管理费。

具体计算方式如下：

基金管理费（ $H^{71}$ ）=本基金拟发行的募集规模（ $E^{72}$ ）×0.22%÷当年天数

托管费=本基金拟发行的募集规模（ $E$ ）×0.01%

基础管理费=当期/年经审计的租赁收入×9%

<sup>71</sup>  $H$  为当日应计提的基金管理费。基金管理费按日计提。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的  $E$  值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。

<sup>72</sup>  $E$  在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算。

浮动管理费<sup>73</sup> = (当期/年实现的经营净现金流-经营净现金流目标值<sup>74</sup>) × R

R 为浮动比率，与预算实现率有关，预算实现率为项目公司当年的经营净现金流实现值 (C) 与项目公司当年的经营净现金流目标值 (T) 的比值，预算实现率与浮动比率对应值如下：

**表【16-3-2-4】预算实现率与浮动比率对应值**

预算实现率	浮动比率 (R)
预算实现率 ≤ 90%	R=20%
90% < 预算实现率 < 110%	R=10%
110% ≤ 预算实现率	R=20%

11、可供分配测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能收到的政府补助、可能发生的应收款项坏账准备的计提和转回、可能发生的营业外收支项目，因此，预测期内，其他收益、资产减值损失、营业外收入和营业外支出金额为 0。

12、其他资本性支出是本基金管理人根据历史情况及外部管理机构确认的更新改造计划对基础设施项目未来需要的重大更新改造支出作出的假设。预计 2024 期间及 2025 年度发生资本性支出分别为人民币 892,727.60 元和 1,190,303.46 元。

13、根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的要求，应收和应付项目的变动为预测可供分配金额涉及的调整项。本基金相关调整项包括应收及应付款项的变动。

基金管理人考虑到截至《基金可供分配金额测算报告》报告出具日，项目公司截至 2024 年 3 月 31 日应收款项已全部收回，因此假设预测期期初应收款项为零，租户将按照合同约定的期限及金额足额付款，因此预测期期末应收款项余额为零，预测期内应收款项的变动为零。应付款项余额的变动主要是应付账款、应交税费及其他应付款余额的

<sup>73</sup> 假定预测期内浮动管理费为零。

<sup>74</sup> 于本基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至本可供分配金额测算报告预测期结束之日，项目公司经营净现金流目标值以本可供分配金额测算报告中记载的该自然年度对应的预测经营净现金流（即预测合并现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额绝对值的差值，下同）为准，本基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值；自本可供分配金额测算报告预测期结束后的第一个自然年度开始，项目公司经营净现金流目标值为上一自然年度经审计的经营净现金流金额与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值；运营管理服务协议终止之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值。

变动，假设基金层面的基金管理费、托管费、运营管理费、中介机构服务费和信息披露费及项目公司层面保险费按合同约定当年计提当年支付。

14、根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的要求，未来合理的相关支出预留是税息折旧及摊销前利润调整为预测可供分配金额涉及的调整项，包括运营费用、资本性支出等。本基金预测期相关调整包括预留不可预见费人民币500,000.00元。

15、项目公司于2024年3月31日存在收取租户的押金及保证金等，本基金全额预留了这部分款项，这部分款项的变动不影响项目公司的净利润，在预测期均全额预留的假设下亦不影响可供分配金额。

16、基于目前预测的合并现金流，本基金在预留了未来合理的相关支出后，预计仍具备充足的货币资金，因此在预测期内的各期间，假设本基金按照预测可供分配金额的100%向投资者分配，2024年4-12月预测分配金额为人民币59,396,226.43元，预测现金分派率为4.90%<sup>75</sup>，2025年度分配金额为人民币78,381,800.52元，预测现金分派率为4.85%<sup>76</sup>，假定上述预测分配金额100%向投资者分配，拟于次年宣告并分配。

#### 四、关于调整项目公司投资性房地产计量模式的合理性说明

本基金设立后，项目公司投资性房地产科目将进行会计计量模式变更，由成本计量模式转变为公允价值计量模式，公允价值与账面价值的差额调整期初留存收益。经基金管理人与毕马威沟通确认，基金管理人和毕马威形成如下意见：

##### （一）选取公允价值计量模式进行投资性房地产后续计量具备合理性

本基金基金管理人及评估机构根据基础设施基金相关法律法规要求，采用100%收益法对基础设施资产进行评估。基础设施资产所在地工业厂房租赁市场活跃，评估机构能够持续稳定地获取可比资产的市场价格及其他相关信息，对基础设施资产未来收益情况及相关费用作出合理预测，从而合理地评估基础设施资产的公允价值。此外，在基金

<sup>75</sup> 2024年4-12月现金分派率为当期预测分配金额推至全年预测分配金额占本基金预计的募集规模的比例。

<sup>76</sup> 2025年预测现金分派率低于2024年预测现金分派率，主要由于项目基准日实际出租率高于2024及2025年预测的出租率假设，基础设施项目收入预测过程中，假设随着现有租赁合同执行完毕，项目出租率降低至预测出租率水平，因此2025年预测收入较2024年有所降低。

存续期间，基金管理人将聘请评估机构对基础设施项目进行跟踪评估，进而能够持续稳定的获取基础设施项目公允价值。因此，选取公允价值计量模式进行投资性房地产后续计量满足《企业会计准则》相关要求。

《企业会计准则第3号--投资性房地产》第十条：“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计”。

## （二）公允价值与账面价值的差额调整期初留存收益的调整符合企业会计准则的规定

综合考虑本基金构建股债结构需求，并且在基金存续期内促使基金合并报表更加及时、准确、有效的体现基础设施资产的公允价值和会计信息，本基金对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益，符合《企业会计准则》对变更会计政策的相关调整要求。

《企业会计准则第28号--会计政策、会计估计变更和差错更正》第六条：“企业根据法律、行政法规或者国家统一的会计制度等要求变更会计政策的，应当按照国家相关会计规定执行。会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的，应当采用追溯调整法处理，将会计政策变更累积影响数调整列报前期最早期初留存收益，其他相关项目的期初余额和列报前期披露的其他比较数据也应当一并调整，但确定该项会计政策变更累积影响数不切实可行的除外。”

## 第十七部分 原始权益人

### 一、原始权益人基本情况

#### （一）基本情况

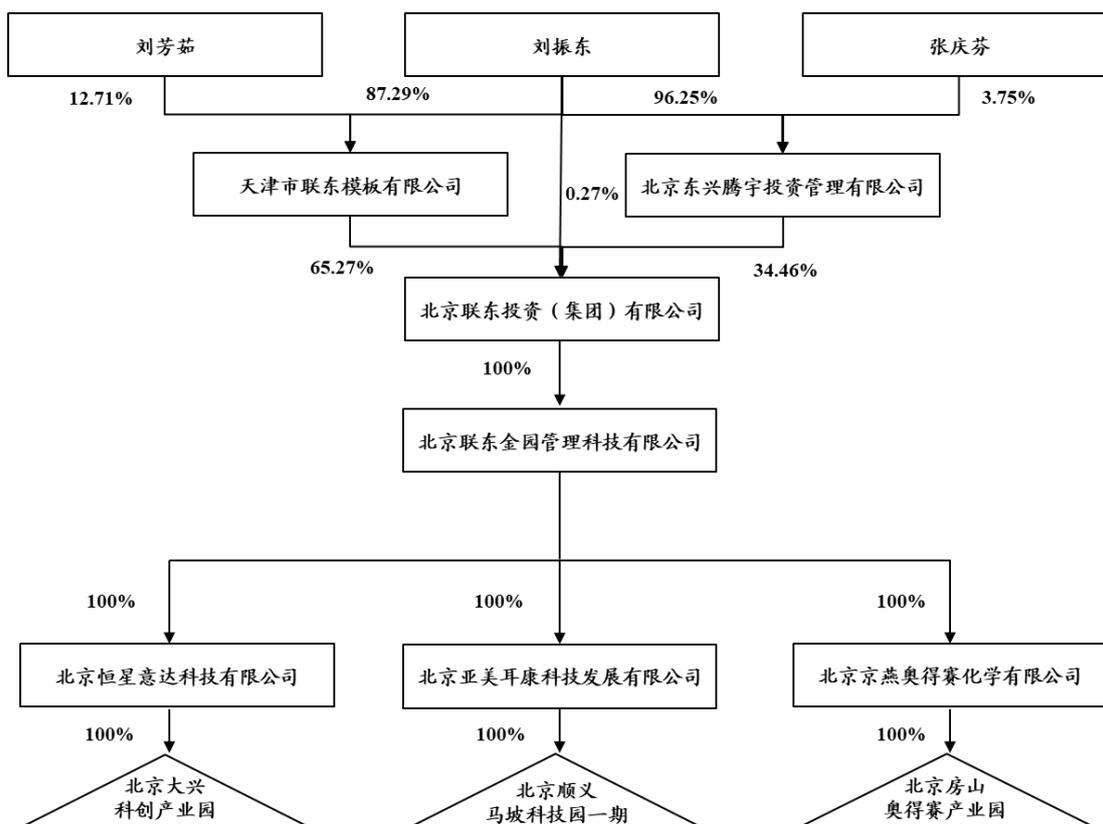
本基金的原始权益人为联东金园，于 2022 年 11 月 18 日正式成立，主营业务为产业园区管理与运营服务等。

截至 2024 年 3 月 31 日，联东金园基本情况如下：

**表【17-1-1-1】联东金园概况**

公司名称	北京联东金园管理科技有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110400MAC2JDHJ3B
成立日期	2022 年 11 月 18 日
法定代表人	刘振东
注册资本	100,000 万元人民币
实缴资本	42,867 万元人民币
注册地址	北京市通州区台湖镇京通街 9 号 103-1 室
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；工程管理服务；企业管理咨询；企业管理；非居住房地产租赁；物业管理；园区管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

图【17-1-1-1】：截至本招募说明书出具日联东金园及基础设施资产概况图



## （二）公司设立与存续情况

### 1、设立情况

联东金园成立于 2022 年 11 月 18 日，是由联东集团出资设立的有限责任公司（法人独资）。公司成立时注册资本为 100,000 万元，实收资本为 15,000 万元。联东金园于 2022 年 11 月 18 日取得《营业执照》。联东金园成立时股东及出资情况如下：

表【17-1-2-1】联东金园设立时股权结构情况表

序号	股东名称	认缴出资（万元）	出资比例（%）
1	北京联东投资（集团）有限公司	100,000	100

### 2、存续情况

经核查并根据海问律所出具的《法律意见书》，联东金园系依法设立且有效存续的有限责任公司。

联东金园 2023 年 6 月变更住所为北京市通州区台湖镇京通街 9 号 103-1 室,就此,联东金园于 2023 年 6 月 6 日取得了变更后的《营业执照》。

截至本招募说明书出具日,联东金园已通过股权划转、收购和新设的方式合计持有包括本次拟发行基础设施基金的项目公司在内的 60 个子公司的控制权,实收资本为 42,867 万元。

经核查,并根据联东金园确认,联东金园不存在影响持续经营的重大法律障碍。经查询中国人民银行征信中心北京分中心于 2024 年 5 月 31 日出具的联东金园的《企业信用报告》,联东金园不存在未结清的不良贷款信息;经查询全国法院被执行人信息查询网(网址:<http://zhixing.court.gov.cn/search/>)、中国执行信息公开网(网址:<http://zxgk.court.gov.cn/>),截至 2024 年 5 月 21 日,在前述网站公布的信息中,联东金园不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

### 3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

#### (1) 控股股东情况

截至本招募说明书出具日,联东金园的控股股东为联东集团,持股比例 100%。

联东集团成立于 2003 年 6 月 18 日,注册资本人民币 300,000.00 万元,经营范围为:投资与资产管理;投资管理、投资咨询;企业管理;企业管理咨询;企业管理人员技术培训;经济信息咨询;企业策划设计;市场调查。(1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益;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。)

#### 1) 联东集团业务概览

联东集团是一家产业园区运营服务商,致力于为广大的中小企业提供厂房租售和综合服务。联东集团自 2003 年起进入产业园区运营服务行业,专注于产业园区开发建设和运营管理,并将其作为公司唯一主营业务,联东集团产品均为标准厂房,不含住宅、

商业、写字楼等其他业态。截至本招募说明书出具日，联东集团旗下业务板块主要包括自持型产业园区租赁业务、出售型产业园区销售业务和产业园区管理服务业务。

联东集团以“两优战略”作为产业园区建设运营理念，即“获取优质项目资源，做优质项目”，以及“引进优质客户，打造良性发展闭环”。

在区域选择和项目建设方面，联东集团以经济相对发达的城市与区域为重点，确保项目所在区域具有良好的市场容量；联东集团按照“以产业定产品”的原则，外观及功能实用性均注重匹配企业需求。通过对区域选择和项目建设阶段的把控，从规划、布局、市场需求等多方面确保园区质量，提高市场竞争力，吸引优质客户。

在客户筛选方面，联东集团入园标准较为严格，入驻园区的企业需满足当地政府的招商要求，符合区域经济发展规划，并且在税收、经营能力、环保指标等方面需达到园区要求。优质企业入驻可保障园区出租率，提升园区口碑，形成良性循环。

2022年，联东集团提出“坚持产业统领发展、坚持品质统筹发展，全面向服务和科技转型”的战略，通过建设五个数字化平台，打造产业组织和园区运营的核心能力，向服务和科技转型。

## 2) 联东集团产业园区经营情况

截至2024年3月末，联东集团产业园区经营情况如下：

表【17-1-2-2】联东集团产业园区经营情况

已签约的产业园区数量/个	548
已投入运营的产业园区总建筑面积/万平方米	约 3,078
产业园区入驻企业总数量/家（2024年3月末）	21,000
产业园区可租赁面积/万平方米	655

联东集团作为产业园区专业运营企业，截至2024年一季度末，在全国94座城市已布局548个产业园区，服务入园企业达到21,000家，产业园区合计可租赁面积约655万平方米。从资产区位布局上看，联东集团产业园区项目重点布局于环渤海、长三角、珠三角、中西部核心城市等经济水平发达、工业基础雄厚的区域。联东集团旗下的产业园区具有良好的区位优势和产业基础支持。

从产业园区租户类型上看，联东集团产业园区项目重点服务于生物医药、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业，并致力于为处于生产提升期的中小型生产企业提供优质的园区运营和产业服务。联东集团产业园区的上述目标租户群体基数较大、就业和经济贡献较高、符合国家和地区的产业发展规划，在服务区域产业升级、科技创新和经济发展中发挥重要作用。

从产业园区业态类型上看，联东集团产业园区产品均为标准化工业厂房，通用性较强，满足广泛企业生产和经营的一体化需求。

从产业园区带动效应来看，随着产业园区项目的建成投产，为所在地引入更多的产业和就业岗位。本次基础设施基金发行，亦将为联东集团全国范围内的产业园区项目投资建设提供有效的资本金来源，促进产业与投资的良性循环。

### 3) 行业地位

联东集团于 2003 年起进入产业园区运营行业，至今已深耕该行业长达 20 年，并连续 13 年蝉联“中国产业园区运营优秀企业”第一名，联东集团旗下核心品牌“联东 U 谷”连续 13 年蝉联“中国产业园区运营商优秀品牌”第一名。同时，联东集团下属联东物业通过为园区企业提供信息、技术、创业、培训、融资等公共服务，被工业和信息化部认定为“2022 年度国家中小企业公共服务示范平台”。

联东集团专注于产业园区的开发与运营，基于标准化厂房产品，为产业链集聚发展、产业生态圈建设提供园区配套服务，形成了“联东 U 谷”的园区品牌。截至 2024 年一季度末，联东产业园入驻企业中包括 466 家上市企业、3,172 家高新技术企业、1,164 家专精特新企业。联东集团的运营管理能力和产业服务能力在助力入园企业发展方面已取得良好成果。

联东集团发挥产业组织及园区建设运营经验优势，通过管理咨询及品牌输出等方式赋能诸多园区。截至 2024 年一季度末，联东集团为 95 个外部项目提供园区管理输出，其中 2024 年度新增约 20 个。项目主要与当地国有企业开展合作，分布在北京、苏州、深圳、成都、上海、广州、南京、杭州、宁波、无锡、郑州、长沙等城市，联东集团的产业园区品牌受到外部认可。

图【17-1-2-1】：部分管理输出合作园区案例



联东U谷·上海雅泰国际企业港



联东U谷·广州天河高科机器人科创园



联东U谷·郑州中原科创企业园



联东U谷·长沙经开创智港

#### 4) 竞争优势

联东集团利用园区管理全链条数字化服务体系，打造新一代智慧园区。联东集团构建了“两院五平台”，用数字化方式提升产业组织和园区运营能力，进一步实现了宏观产业数据、微观行业数据，以及产业公域数据和联东全国园区数据的融合。

“两院”包括联东产业研究院、联东工业建筑设计研究院，分别专注于产业定位和产品匹配，实现对园区品质的宏观把控。联东产业研究院通过专业团队，分析城市、区域、园区的产业情况，为园区布局和企业入驻提供保障。联东工业建筑设计研究院根据产业需求推动产品创新，目前已迭代七代园区工业厂房，以匹配产业园区客户群体需求。

“五平台”包括数字化产业研究平台、数字化全球城市研究平台、数字化招商平台、数字化智慧园区管理平台 and “链上U谷”数字化供应链交易平台。五个平台主要解决了“产业定位”、“城市发展研究”、“企业招商”、“园区管理和企业服务”以及“供应链交易”以及“城市产业发展研究”问题，利用“数字化”促进产业园区运营管理效能的提升。

在“两院五平台”的全链条产业园区数字化运营体系下，联东集团形成了包括宏观经济及产业研究、项目拓展、产品、运营管理能力等方面的产业优势：

**宏观经济及产业研究优势：**联东集团通过将联东产业研究院与产业大数据、联东全国产业资源相结合，将公司的产业服务经验与产业研究成果数字化、可视化，通过“空间布局、产业图谱、资本动态、创新成果”四个维度进行产业数据分析，从而把握目标区域、目标产业、目标企业。城市产业发展研究能力方面，联东集团建立了数字化全球城市研究平台并发布了 U 谷指标，以国内外主要城市和产业为研究方向，对相关经济指标进行数字化分析，进行风险判断和防范，为投资决策提供依据，以数字化手段支撑集团业务稳健发展。

**项目拓展优势：**联东集团通过多种途径优化土地利用效率和产业引入质量。联东集团通过建设多层标准化厂房，集约化利用土地，并且利用标准化厂房通用性、周转性较强的特点，解决产业升级过程中的企业腾换问题。此外，联东集团在产业选择方面重点服务于生物医药、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业，主动把控园区企业质量，从入驻阶段对入园企业资质进行审核，确保入园企业符合地方产业导向。

**产品优势：**联东集团形成第七代产业园标准化产品。从产品创新层面，联东集团按照“以产业定产品”的原则，从外观到功能实用性均注重匹配企业需求。

**运营管理能力优势：**园区招商能力方面，联东集团建立了数字化招商平台，结合地方的产业定位，通过大数据分析确定园区的潜在目标客户，数字化平台与联东集团的招商团队相结合，采取市场化机制和全国招商联动的方式，实现跨区域、跨城市、跨项目的全国招商。运营服务能力方面，联东集团建立了数字化园区管理平台，通过大数据及物联网技术的融合，提高运营管理效率，进一步服务园区企业发展、保障对园区的管理，促进园区发展。

**图【17-1-2-2】：“两院五平台”管理服务体系**



## (2) 实际控制人情况

截至本招募说明书出具日，联东金园的实际控制人为刘振东先生。刘振东先生及其直系亲属穿透合计持有联东金园 100%的股权。刘振东先生简历如下：

刘振东，男，1971 年出生，拥有北京大学 EMBA 学位，于 2003 年创建联东集团，现任联东集团董事长、法定代表人。

## 4、组织架构

联东金园下设 15 个部门，具体包括产业研究部、投资管理中心、设计管理部、成本管理中心、运营管理中心、产业服务中心、财务部、资金管理中心、金融服务中心、资本市场部、人力资源部、法律合规部、信息化中心、审计部、总裁办公室。各部门主要职责如下：

表【17-1-2-3】联东金园组织结构及部门职责

部门	主要职责
产业研究部	负责产业研究、产业定位等工作
投资管理中心	负责自持型项目的开发拓展等工作
设计管理部	负责新建项目设计管理，存量项目翻新设计等工作
成本管理中心	负责自持物业成本采购、招标以及管理等工作
运营管理中心	负责项目运营管理以及存量项目工程维护等工作
产业服务中心	负责项目产业服务和项目招商服务等工作
财务部	负责公司财务管理、预算与决算等工作
资金管理中心	负责公司投融资管理、资金划付等工作

部门	主要职责
金融服务中心	负责为入园中小企业提供全方位金融服务工作
资本市场部	负责公司已发行项目以及拟扩募资产与各机构对接工作
人力资源部	负责公司人力资源管理工作
法律合规部	负责公司所有法律意见出具、合规性管理等法务工作
信息化中心	负责公司信息化管理工作
审计部	负责公司内部各项事审查监督工作
总裁办公室	负责董事会、董事长日常事务安排以及档案管理工作

## 5. 治理结构及内控制度

### (1) 治理结构

根据《北京联东金园管理科技有限公司章程》，联东金园不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生。执行董事任期3年，任期届满，可连选连任。联东金园不设监事会，设监事1人，由股东委派产生。监事的任期每届三年，任期届满，可连选连任。公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。

联东金园主要治理结构情况如下：

#### 1) 股东

股东行使下列职权：

- ①决定公司的经营方针和投资计划；
- ②选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- ③审议批准执行董事的报告；
- ④审议批准监事的报告；
- ⑤审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- ⑥审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- ⑦对公司增加或者减少注册资本作出决定；

⑧对发行公司债券作出决定；

⑨对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

⑩修改公司章程。

股东作出的公司经营方针和投资计划的决定，应当采用书面形式，并由股东签字后置备于公司。

## 2) 执行董事

执行董事行使下列职权：

①负责向股东报告工作；

②执行股东的决定；

③审定公司的经营计划和投资方案；

④制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

⑤制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑥制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

⑦制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

⑧决定公司内部管理机构的设置；

⑨决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬的事项；

⑩制定公司的基本管理制度。

## 3) 经理

经理行使下列职权：

①主持公司的生产经营管理工作；

②组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③拟订公司内部管理机构设置方案；

- ④拟订公司的基本管理制度；
- ⑤制定公司的具体规章；
- ⑥提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- ⑦决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

#### 4) 监事

监事行使下列职权：

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

### (2) 内控制度

联东金园作为联东集团的全资子公司，总体遵照并执行联东集团制定的一系列内控制度，包括财务、资金、投融资、重大事项报告、审计监察、工程与成本、安全生产、人事、信息安全与保密、招商等重要方面。

#### 1) 财务管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的相关财务制度，依据《联东集团财务年度预、决算管理制度》规范公司预、决算工作，明确预、决算工作的指导作用；依据《联东集团费用及报销管理制度》明确费用标准及管控要求，规范费用报销；依据《联东集团资产管控办法》规范公司对资产的管理，为资产管理提供明确的依据和标准；依据《联东集团财务档案管理制度》《联东集团财务人员工作交接制度》对档案管理及财务人员行为严格管理，保障会计资料的安全完整，确保财务工作规范化、制度化、统一化，满足内外部的审计监察要求。

## 2) 资金管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的相关资金管理制度。公司通过《资金计划管理制度》规范了公司资金预、决算工作，明确资金计划工作中各单位的责任，加强对公司下属各单位资金管理工作的指导，确保公司资金使用效率及规范。依据《资金结算管理制度》规范资金结算业务流程，增加资金运营效率；依据《银行账户管理制度》规范银行账户的管理，运行银行账户管理体系，防范资金风险，提升资金使用效率；依据《网银管理制度》《结算凭证及重要物品管理制度》防范资金风险，保障资金结算的安全性；依据《短期理财管理制度》在保证资金安全性及流动性的条件下，获得理财收益。

## 3) 投融资管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的相关项目投资、融资管理制度。公司依据《项目投资管理制度》《投资拓展体系信息管理办法》等制度明确了公司投资决策依据、决策流程以及投资信息管理等工作要求与流程，确保投资工作与集团公司战略规划和品牌价值的一致性。公司依据《联东集团融资业务管理制度》规范融资行为，依据合法性原则、统一性原则、效益性原则和适量性原则，对融资前期、融资中期和融资后期等全流程业务做了详细的规定和指引，有效提高融资工作效率，防范融资风险。

## 4) 重大事项报告制度

联东金园作为联东集团的全资子公司，按照联东集团制订的《重大事项报告制度》《突发事件报告和处理制度》《自然灾害应急管理制度》等制度执行重大、突发事件报告制度；根据相关制度明确的重大事项报告的原则、对象、范围和要求进行重大事项报告，切实加强和规范了重大事项报告，确保集团信息传递的时效性。

## 5) 审计与监察管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制订的《联东集团结算审计准则》《联东集团招标审计准则》《联东集团舞弊投诉奖惩机制》《联东员工九条》等规章制度，明确了公司各业务条线的行为规范与作风要求，以公司各项管理制度为依

据对集团范围内工程管理、财务管理及内控管理进行全面监督以及过程管控，建立了相对完善的考核回检机制。

#### 6) 工程与成本管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的《联东集团工程管理制度》《工程类合同签订及履行管理制度》《联东集团招标资料公开制度》《联东集团项目工程分级检查制度》《联东集团成本结算管理制度》等相关工程和成本管理制度。对招标、合同签订、成本结算、履约管理、分级检查等工程项目推进的关键流程制定了较为完备的管理要求和操作指引，满足多城市多项目跨区域管理的需求，指导各级工程管理人员的管理工作，规范各级工程管理人员的管理行为，有效管控项目各项目标的实现，并确保项目工程质量达标。

#### 7) 安全生产管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行《安全生产责任制》《产业园区企业安全生产管理办法》《隐患排查治理管理制度》等联东集团制定的安全管理制度开展园区安全管理工作。成立了以项目总为领导的安全管理机构，全员签订了岗位安全生产责任书，切实落实企业主体责任；另外园区还上线了智慧消防系统，对园区消防状态做到了实时监控；上线了“谷安全”操作系统，更高效便捷的开展日常检查、周期巡检、企业安全检查等工作，切实做到了安全检查的闭环管理；园区通过内部培训，集团培训以及外部培训等多种形式完善了对员工的安全教育工作；此外园区根据《园区安全事故应急处置方案》要求建立了应急救援体系，定期开展应急演练，切实落实应急管理工作。

#### 8) 人事管理

联东金园根据《劳动法》的规定规范签署劳动合同，作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的相关人事管理制度，包括《联东集团优才库管理办法》《联东集团晋升管理办法》等一系列人员晋升、人才培养与储备等相关激励机制，调动员工积极性，满足业务发展对人员的需求，确保公司人员的岗位适配性，保障员工队伍的良好竞争力；并通过《联东集团考勤管理制度》《联东集团背景调查管理制度》《联东集团试用期管理办法》《联东集团入职引导人制度》等规范明确公司员工考勤、入职与离职等日常行为规范管理要求。

### 9) 信息安全与保密管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定《联东集团保密制度》《联东集团公共信息外宣管理办法》《联东集团涉密岗位风险评估制度》及《信息化运维管理制度》等相关制度，明确了信息安全与保密的总体方针、原则和策略，成立了包含公司管理层的安全管理组织，指导并决策信息安全相关事项，设立安全管理系列岗位，明确了员工、第三方人员安全职责、关键技术岗位职责、供应商管理安全要求、物理环境及资产管理、机房安全管理、电子介质安全管理、信息系统安全管理、权限和密码管理、漏洞补丁和病毒管理、网络安全管理、操作运维管理的细则，对数据信息的安全备份恢复、审计日志、信息安全事件及时响应明确了具体要求，切实保障公司信息安全与商业的保密性。

### 10) 招商管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定《联东集团招商体系信息管理制度》《预招商项目操作规范》《联东集团招商体系应收账款考核细则》等招商与产发体系的相关制度和规范要求。通过上述制度规范项目招商定位、品牌推广、营销模式创新、招商质量管控等各项工作，确保公司招商体系的一致性与规范性，提高招商效率，确保招商质量，避免出现定位偏差及相关经营风险。

总体而言，联东金园内部控制制度完善，有效降低了内部控制风险，确保原始权益人及项目公司日常工作的正常开展。

## (三) 业务情况

### 1、公司主营业务

联东金园为联东集团下属自持型产业园区的核心运营主体，联东金园的主营业务收入主要为运营产业园区的租赁业务收入。截至 2024 年一季度末，联东集团已将 60 个子公司通过划转、股权收购、新设方式纳入联东金园合并报表范围。根据毕马威出具的原始权益人联东金园的模拟汇总财务报表，2021 年-2023 年及 2024 年一季度联东金园取得营业收入分别为 4.94 亿元、5.68 亿元、6.57 亿元和 1.78 亿元，其中经营租赁收入占营业收入的比重最高，2021-2023 年及 2024 年一季度联东金园取得经营租赁收入分别

为 4.19 亿元、5.11 亿元、6.40 亿元和 1.78 亿元，联东金园主营业务收入在 2021 年-2023 年持续提升。

## 2、所在行业相关情况

原始权益人主营业务所处行业为产业园区行业，相关情况详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目所属行业、市场、地区概况”。

## 3、行业地位

### (1) 行业地位

联东金园为联东集团下属自持型产业园区的核心运营主体，联东集团的行业地位请见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）公司设立与存续情况”之“3、股权结构、控股股东和实际控制人情况”。

截至 2024 年一季度末，联东金园的子公司共计 60 家，对应产业园区可租赁面积 298.51 万平方米。

从资产区位分布上来看，原始权益人持有的产业园区均位于北京、上海、广州、苏州、成都、合肥等一、二线城市，资产区位良好、储备体量较大，其中有 34 个产业园区位于北京、上海、广州等一线城市，在所持有的园区数量中占比 69.39%，资产分布区域经济水平发达，产业底蕴深厚，体现了联东金园产业园区的优质性。

### (2) 竞争优势

原始权益人为联东集团下属自持型产业园区的核心运营主体，主营业务为产业园区管理与运营服务等，充分受益于联东集团在产业园区领域深耕二十余年的经验优势及“联东”的品牌影响力。联东集团的竞争优势详见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（二）公司设立与存续情况”之“3、股权结构、控股股东和实际控制人情况”。良好的资产区位和产业聚集效应，亦为原始权益人园区运营打下坚实基础。从实际经营数据来看，联东金园位于北京市的产业园资产整体出租率接近满租，经营状况和盈利能力较为良好，进一步体现了原始权益人行业领先的经营管理能力。同时充分受益于北京市产业规划政策支持和资源禀赋，原始权益人具备良好的持续经营能力。

1) **资产区位优势显著，园区价值属性凸显。**联东金园旗下的产业园区主要集中在北京、上海、广州、苏州、成都、合肥等一、二线城市，区域内成熟产业园区的市场需求始终保持较高水平。根据联东集团业务安排，未来由联东金园作为核心平台，将主导联东集团自持型产业园区项目（主要布局在一、二线城市）的建设和运营。

2) **承接集团管理经验和品牌优势。**联东集团深耕产业园区经营超过 21 年，在不断探索的过程中打造了“联东 U 谷”的优质产业园区运营品牌，联东集团已将 60 家子公司及对应的自持型产业园区，以及专业的产业园区运营管理团队均注入联东金园，联东金园得以承接联东集团多年行业经验与品牌优势。

3) **产业导入优势明显，获得业内广泛认可。**联东在全国范围内积累了大量的产业客户，截至 2024 年一季度末，联东产业园入驻企业中包括 466 家上市企业、3,172 家高新技术企业、1,164 家专精特新企业。联东的运营管理能力和产业服务能力为入园企业发展提供有力支持，形成了获得外部认可的品牌优势。依托联东的品牌导入效应和广泛的产业客户基础，联东金园可有效吸引优质企业入驻园区。

#### 4) 原始权益人同类资产经营稳健、园区运营能力突出

除基础设施项目之外，原始权益人持有的位于北京的同类成熟资产运营指标情况如下：

表【17-1-3-1】 联东金园北京市同类成熟资产运营情况统计

下属产业园区项目公司	可租赁面积 (万平方米)	产业园区具体位置	是否已投入运营	2023 年末出租率
北京光捷科技有限公司	4.14	北京大兴区	是	93% <sup>77</sup>
北京友联环球经贸有限公司	9.27	北京顺义区	是	87% <sup>78</sup>
北京华成祥升科技有限公司	1.63	北京顺义区	是	100%
北京中盛华维科技有限公司	5.93	北京顺义区	是	93%
北京空港日住物业管理有限公司	4.60	北京顺义区	是	92% <sup>79</sup>
北京裕新特房地产开发有限公司	1.99	北京顺义区	是	97%
北京光联投资管理有限公司	9.59	北京通州区	是	99.78%
北京联东金强科技有限公司	9.22	北京通州区	是	100%

<sup>77</sup> 项目稳定出租率为 98%以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>78</sup> 项目建设标准较高，出租率仍在提升中。

<sup>79</sup> 项目稳定出租率为 98%以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

下属产业园区项目公司	可租赁面积 (万平方米)	产业园区具体位置	是否已投入运营	2023 年末出租率
北京金信瑞达科技有限公司	2.05	北京通州区	是	93% <sup>80</sup>
北京润谷兴贸科技有限公司	1.03	北京通州区	是	94% <sup>81</sup>
北京北玻安全玻璃有限公司	2.03	北京通州区	是	100%
北京亨讯达科技有限公司	6.36	北京密云区	是	95%
北京长赢企业汇投资有限公司	7.70	北京经开区	是	95%
北京联东金木科技有限公司	1.64	北京平谷区	是	100%

截至 2023 年末，原始权益人位于北京市的产业园资产整体出租率平均稳定在 95% 以上，经营状况较为良好，体现了原始权益人出色的经营管理能力，亦展现了原始权益人旗下拥有较为充足且成熟的可扩募资产。

### 5) 北京市产业规划政策支持和资源禀赋为原始权益人持续稳健经营保驾护航

根据《北京市“十四五”高精尖产业发展规划》，北部顺义区利用首都国际机场交通枢纽，对接三大科学城创新资源，加快传统产业转型升级，聚焦智能网联汽车、集成电路、航空航天等领域；南部地区依托北京经济技术开发区，推动大兴、房山等区打造先进智造产业带，其中大兴区重点发展生物医药、节能环保产业，房山区重点发展智能制造与装备、前沿新材料、智能网联汽车产业。

历史来看，北京市工业经济增长稳定，产业布局不断优化、产业结构趋向合理，充分发挥产业协同作用，积极发展生物医药、新材料等高端制造业及战略性新兴产业；同时，随着北京市高新技术企业数量和高技术人才不断增长，将为高新技术产业的稳定发展增添动力；此外，政府在政策上对高精尖行业产业扶持力度大，为高精尖产业的进一步发展提供土壤。基于以上，对于工业领域长期增长的展望较好，依托于工业经济的增长工业企业对标准厂房的需求或将进一步扩大。

原始权益人的产业园区一般选址位于已形成特色产业优势、中小企业产业聚集度高的区域，标准厂房的建设亦能反向促进产业聚集，形成良性循环。围绕产业定位、行业要求进行合理的标准厂房建设能提高标准厂房的通用性，科学规划、清晰定位的标准厂房能在后续竞争中占据优势。同时，原始权益人拥有成熟开发运作模式及丰富的运营管

<sup>80</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

<sup>81</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

理经验，能够进一步增强产业园资产的竞争优势。

#### （四）财务情况

联东金园于 2022 年 11 月 18 日注册成立，无历史财务记录。为了反映原始权益人所持有的该等产业园区项目在报告期内的财务情况，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对联东金园的模拟汇总财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的模拟汇总审计报告（毕马威华振审字第 2401199 号）。主要包括截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 12 月 31 日模拟汇总净资产表和 2021 年度、2022 年度和 2023 年度模拟汇总利润表。模拟汇总报表假设原始权益人联东金园于 2021 年 1 月 1 日已经成立，并于当日取得了包括纳入模拟汇总范围内的拟发行基础设施 REITs 项目的 3 个项目公司在内 39 家公司的控制权<sup>82</sup>，同时，联东金园于 2023 年新设 9 家子公司，通过非同一控制下企业合并收购了 3 家子公司。

截至 2024 年 3 月 31 日，联东金园已持有包括本次拟发行基础设施 REITs 项目的 3 个项目公司在内的 60 个子公司的控制权。截至 2024 年 3 月 31 日模拟汇总净资产表和 2024 年一季度模拟汇总利润表未经审计。

### 1、财务数据

#### （1）模拟汇总净资产表

表【17-1-4-1】联东金园最近三年及一期模拟汇总净资产表

单位：万元

科目	2024 年一季度末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	103,714.31	66,566.61	76,409.53	103,221.18
交易性金融资产	20,110.85	24,965.85	60,587.40	31,619.72
应收票据	40.00	20.00	360.00	4.00
应收账款	1,243.53	685.01	1,062.91	2,117.87
其他应收款	386,686.79	375,104.08	324,462.84	337,102.69
其他流动资产	1,115.42	1,823.40	4,658.69	3,688.86
<b>流动资产合计</b>	<b>512,910.90</b>	<b>469,164.95</b>	<b>467,541.37</b>	<b>477,754.32</b>
<b>非流动资产：</b>				

<sup>82</sup> 上述 39 家子公司为截至 2022 年末，联东集团及下属子公司已持有并拟划转至联东金园的 39 家子公司，包括本次 REITs 入池范围内的 3 个项目公司，不包括 2023 年联东金园新设的 9 个新增子公司及从集团外部收购的 3 个新增子公司。

科目	2024 年一季度末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
长期股权投资	883.33	883.53	-	-
其他权益工具投资	162.85	162.85	162.85	162.85
投资性房地产	761,537.95	747,255.74	597,712.38	508,557.64
固定资产	2,404.12	2,450.11	3,565.65	2,742.15
无形资产	877.98	874.18	731.39	13.41
其他非流动资产	14,248.51	12,703.87	5,202.81	12,794.43
<b>非流动资产合计</b>	<b>780,114.74</b>	<b>764,330.28</b>	<b>607,375.09</b>	<b>524,270.49</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,293,025.65</b>	<b>1,233,495.23</b>	<b>1,074,916.45</b>	<b>1,002,024.81</b>
<b>流动负债：</b>	-			
短期借款	5,865.00	4,865.00	-	13,498.80
应付票据	-	-	1,000.00	2,000.00
应付账款	96,951.93	94,769.94	76,689.24	66,633.93
预收款项	14,541.42	15,537.69	13,961.00	13,935.66
应付职工薪酬	0.08	-	-	-
应交税费	1,637.17	1,604.20	702.00	923.96
其他应付款	305,729.60	277,955.39	306,632.33	224,300.47
一年内到期的非流动负债	36,384.70	29,989.79	25,848.41	59,751.23
<b>流动负债合计</b>	<b>461,109.89</b>	<b>424,722.01</b>	<b>424,832.98</b>	<b>381,044.06</b>
<b>非流动负债：</b>	-			
长期借款	390,011.38	363,343.56	310,048.00	284,869.54
长期应付款	13,021.63	12,917.10	10,855.47	10,013.59
<b>非流动负债合计</b>	<b>403,033.01</b>	<b>376,260.66</b>	<b>320,903.47</b>	<b>294,883.13</b>
<b>负债合计</b>	<b>864,142.90</b>	<b>800,982.67</b>	<b>745,736.45</b>	<b>675,927.19</b>
<b>净资产</b>	<b>428,882.75</b>	<b>432,512.56</b>	<b>329,180.00</b>	<b>326,097.62</b>
<b>负债和净资产总计</b>	<b>1,293,025.65</b>	<b>1,233,495.23</b>	<b>1,074,916.45</b>	<b>1,002,024.81</b>

(2) 模拟汇总利润表

表【17-1-4-2】联东金园最近三年及一期模拟汇总利润表

单位：万元

项目	2024 年一季度	2023 年	2022 年	2021 年
营业总收入	17,761.61	65,702.96	56,847.86	49,367.89
减：营业成本	11,358.24	38,823.44	33,988.04	23,463.17
税金及附加	1,460.71	5,018.79	3,767.28	3,528.27
销售费用	929.31	3,918.19	4,571.66	5,029.81
管理费用	1,973.08	11,939.97	19,608.72	20,056.97
财务费用	3,198.13	13,142.11	12,260.60	9,144.49

项目	2024 年一季度	2023 年	2022 年	2021 年
其中：利息费用	3,347.62	13,958.76	12,466.17	9,617.81
利息收入	-154.33	969.37	321.11	626.58
加：其他收益	19.48	415.64	287.69	126.09
投资收益	-45.78	1,827.72	1,134.52	3,642.80
公允价值变动（损失）/ 收益	-	-	-31.05	449.05
<b>营业亏损</b>	<b>-1,184.17</b>	<b>-4,896.17</b>	<b>-15,957.28</b>	<b>-7,636.89</b>
加：营业外收入	157.24	880.56	666.69	1,281.93
减：营业外支出	20.00	3,902.84	194.57	28.25
<b>亏损总额</b>	<b>-1,046.94</b>	<b>-7,918.44</b>	<b>-15,485.16</b>	<b>-6,383.21</b>
减：所得税费用	-99.34	1,808.19	462.90	804.04
<b>净亏损及综合收益总额</b>	<b>-947.60</b>	<b>-9,726.63</b>	<b>-15,948.06</b>	<b>-7,187.25</b>

## 2、财务指标

表【17-1-4-3】联东金园最近三年及一期主要财务数据和指标

指标	2024年一季度末/ 2024年一季度	2023年末/ 2023年度	2022年末 /2022年度	2021年末 /2021年度
总资产（万元）	1,293,025.65	1,233,495.23	1,074,916.45	1,002,024.81
总负债（万元）	864,142.90	800,982.67	745,736.45	675,927.19
所有者权益（万元）	428,882.75	432,512.56	329,180.00	326,097.62
营业总收入（万元）	17,761.61	65,702.96	56,847.86	49,367.89
利润总额（万元）	-1,046.94	-7,918.44	-15,485.16	-6,383.21
净利润（万元）	-947.60	-9,726.63	-15,948.06	-7,187.25
流动比率（倍）	1.11	1.10	1.10	1.25
速动比率（倍）	1.11	1.10	1.10	1.25
资产负债率（%）	66.83	64.94	69.38	67.46
营业毛利率（%）	36.05	40.91	40.21	52.47
EBITDA（万元）	9,313.14	30,344.04	18,894.14	17,189.38

- 1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- 2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4) 营业毛利率=(营业总收入-营业成本)/营业总收入；
- 5) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧及摊销费用；

### 3、财务分析

#### (1) 资产情况

表【17-1-4-4】联东金园最近三年及一期末模拟汇总报表资产结构

单位：万元

科目	2024 年一季度末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	103,714.31	66,566.61	76,409.53	103,221.18
交易性金融资产	20,110.85	24,965.85	60,587.40	31,619.72
应收票据	40.00	20.00	360.00	4.00
应收账款	1,243.53	685.01	1,062.91	2,117.87
其他应收款	386,686.79	375,104.08	324,462.84	337,102.69
其他流动资产	1,115.42	1,823.40	4,658.69	3,688.86
<b>流动资产合计</b>	<b>512,910.90</b>	<b>469,164.95</b>	<b>467,541.37</b>	<b>477,754.32</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	883.33	883.53	-	-
其他权益工具投资	162.85	162.85	162.85	162.85
投资性房地产	761,537.95	747,255.74	597,712.38	508,557.64
固定资产	2,404.12	2,450.11	3,565.65	2,742.15
无形资产	877.98	874.18	731.39	13.41
其他非流动资产	14,248.51	12,703.87	5,202.81	12,794.43
<b>非流动资产合计</b>	<b>780,114.74</b>	<b>764,330.28</b>	<b>607,375.09</b>	<b>524,270.49</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,293,025.65</b>	<b>1,233,495.23</b>	<b>1,074,916.45</b>	<b>1,002,024.81</b>

联东金园 2021-2023 年及 2024 年一季度末的资产总计分别为 1,002,024.81 万元、1,074,916.45 万元、1,233,495.23 万元和 1,293,025.65 万元。2022 年末资产总计较 2021 年末增长 72,891.65 万元，增幅 7.27%；2023 年末资产总计较 2022 年末增长 158,578.77 万元，增幅为 14.75%，主要系投资性房地产等非流动资产增长较大所致。2024 年 3 月末资产总计较 2023 年末增长 59,530.42 万元，增幅为 4.83%。

联东金园主要流动资产科目包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款等。联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的流动资产合计分别为 477,754.32 万元、467,541.37 万元、469,164.95 万元和 512,910.90 万元。2022 年末流动资产较上年末减少 10,212.95 万元，降幅为 2.14%；2023 年末流动资产较上年末增加 1,623.58 万元，增幅为 0.35%；2024 年 3 月末流动资产较上年末增加 43,745.96 万元，增幅为 9.32%。

联东金园非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、其他非流动资产等。联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的非流动资产合计分别为 524,270.49 万元、607,375.09 万元、764,330.28 万元和 780,114.74 万元,分别占资产总额的 52.32%、56.50%、61.96%和 60.33%。2022 年末非流动资产较 2021 年末增长 83,104.60 万元,增幅 15.85%; 2023 年末非流动资产较上年末增长 156,955.19 万元,增幅为 25.84%,主要原因是投资性房地产增长所致; 2024 年 3 月末非流动资产较上年末增长 15,784.46 万元,增幅为 2.07%。

### 1) 流动资产项目分析

#### (a) 货币资金

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的货币资金余额分别为103,221.18万元、76,409.53万元、66,566.61万元和103,714.31万元。2022年末较2021年末货币资金减少26,811.64万元,降幅为25.97%,主要系为提高资金使用效率购买理财产品所致; 2023年末较2022年末货币资金减少9,842.93万元,减幅为12.88%,主要系本年货币资金支出较多,主要是收购子公司支出增加,新开工园区规模增加导致成本投入增加; 2024年3月末较2023年末货币资金增加37,147.70万元,增幅为55.81%,主要系清理交易性金融资产和收到往来款。

#### (b) 交易性金融资产

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的交易性金融资产余额分别为31,619.72万元、60,587.40万元、24,965.85万元和20,110.85万元。2022年末交易性金融资产较上年末增加28,967.68万元,增幅91.61%,主要系联东金园为提高资金使用效率,购买理财产品和进行现金管理所致。2023年末交易性金融资产较上年末减少35,621.54万元,降幅58.79%,主要系资金使用需求增加,部分理财产品赎回所致。2024年3月末交易性金融资产较上年末减少4,855.00万元,降幅1.45%。

#### (c) 其他应收款

联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的其他应收款余额分别为 337,102.69 万元、324,462.84 万元、375,104.08 万元和 386,686.79 万元。其他应收款主要是应收往来款。2022 年末其他应收款较 2021 年末减少 12,639.85 万元,减幅为 3.75%; 2023 年

末其他应收款较上年末增加 50,641.24 万元，增幅为 15.61%，主要系应收关联方款项增加所致；2024 年 3 月末其他应收款较上年末增加 11,582.71 万元，增幅为 3.09%。

2) 非流动资产项目分析

(a) 投资性房地产

2021-2023 年末及 2024 年一季度末，联东金园投资性房地产账面价值分别为 508,557.64 万元、597,712.38 万元、747,255.74 万元和 761,537.95 万元。2022 年末投资性房地产较 2021 年末增加 89,154.74 万元，增幅为 17.53%；2023 年末投资性房地产较 2022 年末增加 149,543.36 万元，增幅为 25.02%，主要系土地使用权、房屋及建筑物增加和非同一控制下企业合并投资性房地产增加所致；2024 年 3 月末投资性房地产较 2023 年末增加 14,282.21 万元，增幅为 1.91%。

(2) 负债情况

表【17-1-4-5】联东金园最近三年及一期末模拟汇总财务报表负债结构

单位：万元

科目	2024 年一季度末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动负债：</b>				
短期借款	5,865.00	4,865.00	-	13,498.80
应付票据	-	-	1,000.00	2,000.00
应付账款	96,951.93	94,769.94	76,689.24	66,633.93
预收款项	14,541.42	15,537.69	13,961.00	13,935.66
应付职工薪酬	0.08	0.00	-	-
应交税费	1,637.17	1,604.20	702.00	923.96
其他应付款	305,729.60	277,955.39	306,632.33	224,300.47
一年内到期的非流动负债	36,384.70	29,989.79	25,848.41	59,751.23
<b>流动负债合计</b>	<b>461,109.89</b>	<b>424,722.01</b>	<b>424,832.98</b>	<b>381,044.06</b>
<b>非流动负债：</b>	-			
长期借款	390,011.38	363,343.56	310,048.00	284,869.54
长期应付款	13,021.63	12,917.10	10,855.47	10,013.59
<b>非流动负债合计</b>	<b>403,033.01</b>	<b>376,260.66</b>	<b>320,903.47</b>	<b>294,883.13</b>
<b>负债合计</b>	<b>864,142.90</b>	<b>800,982.67</b>	<b>745,736.45</b>	<b>675,927.19</b>

联东金园的负债主要由其他应付款、长期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债组成。2021-2023年末及2024年一季度末，联东金园负债总额分别为675,927.19万元、745,736.45万元、800,982.67万元和864,142.90万元，负债规模随资产规模同步增长，资产负债率分别为67.46%、69.38%、64.94%和66.83%，报告期内整体表现较为稳定。

联东金园主要流动负债科目包括短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的流动负债合计余额分别为381,044.06万元、424,832.98万元、424,722.01万元和461,109.89万元，占总负债比例分别为56.37%、56.97%、53.03%和53.36%。2022年末流动负债较年初增加43,788.92万元，增幅为11.49%，主要系其他应付款增加所致；2023年末流动负债较年初减少110.97万元，减幅为0.03%；2024年3月末流动负债较年初增加36,387.88万元，增幅为8.57%。

联东金园主要非流动负债科目包括长期借款和长期应付款，联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的非流动负债合计余额分别为294,883.13万元、320,903.47万元、376,260.66万元和403,033.01万元，占总负债的比例分别为43.63%、43.03%、46.97%和46.64%。2022年末非流动负债较年初增加26,020.34万元，增幅为8.82%，主要系长期借款增加所致；2023年末非流动负债较年初增加55,357.19万元，增幅为17.25%，主要系随着持有资产规模不断增加，长期借款相应增加所致；2024年3月末非流动负债较年初增加26,772.35万元，增幅为7.12%。

### 1) 流动负债项目分析

#### (a) 短期借款

联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的短期借款余额分别为 13,498.80 万元、0.00 万元、4,865.00 万元和 5,865.00 万元。2022 年末短期借款较年初减少 13,498.80 万元，主要系质押借款及抵押担保借款到期所致；2023 年末短期借款较上年末增加 4,865.00 万元，主要系新增质押借款所致；2024 年 3 月末短期借款较上年末增加 1,000.00 万元。

#### (b) 应付账款

联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的应付账款余额分别为 66,633.93 万元、76,689.24 万元、94,769.94 万元和 96,951.93 万元。2022 年末应付账款较年初增加

10,055.31 万元，增幅为 15.09%；2023 年末应付账款较年初增加 18,080.70 万元，增幅为 23.58%；2024 年 3 月末应付账款较年初增加 2,181.99 万元，增幅为 2.30%。应付账款主要为项目建设施工款，报告期内应付账款增加的原因系随着资产规模逐渐增长，应付账款相应增长。

### （c）其他应付款

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的其他应付款余额分别为224,300.47万元、306,632.33万元、277,955.39万元和305,729.60万元。2022年末其他应付款较年初增加82,331.86万元，增幅为36.71%，主要系应付关联方其他应付款增加所致；2023年末其他应付款较年初减少28,676.94万元，减幅为9.35%；2024年3月末其他应付款较年初增加27,774.21万元，增幅为9.99%。

## 2) 非流动负债项目分析

### （a）长期借款

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的长期借款余额分别为284,869.54万元、310,048.00万元、363,343.56万元和390,011.38万元。2022年末长期借款较年初增加25,178.46万元，增幅为8.84%；2023年末长期借款较年初增加53,295.56万元，增幅为17.19%。联东金园2022年末和2023年末长期借款持续增加，主要原因系新开工园区规模增加和2023年度收购子公司支出增加，导致资金使用需求增加。2024年3月末长期借款较年初增加26,667.82万元，增幅为7.34%。

### （b）长期应付款

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的长期应付款余额分别为10,013.59万元、10,855.47万元、12,917.10万元和13,021.63万元。2022年末联东金园长期应付款较年初增加841.88万元，增幅为8.41%；2023年末联东金园长期应付款较上年末增加2,061.63万元，增幅为18.99%，主要系租赁保证金增加所致；2024年3月末联东金园长期应付款较上年末增加104.53万元，增幅为0.81%。

## （3）收入利润水平

### 1) 收入情况

最近三年及一期，联东金园营业收入、营业成本和毛利润构成情况如下。

表【17-1-4-6】联东金园近三年及一期各业务板块收入构成

单位：万元、%

收入类型	2024年一季度		2023年		2022年		2021年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
经营租赁收入	17,761.61	100.00	63,994.54	97.40	51,077.48	89.85	41,942.57	84.96
其他	-	-	1,708.42	2.60	5,770.37	10.15	7,425.32	15.04
<b>合计</b>	<b>17,761.61</b>	<b>100.00</b>	<b>65,702.96</b>	<b>100.00</b>	<b>56,847.86</b>	<b>100.00</b>	<b>49,367.89</b>	<b>100.00</b>

联东金园的主营业务主要是经营租赁收入，2021-2023年及2024年一季度，联东金园取得营业收入分别为49,367.89万元、56,847.86万元、65,702.96万元和17,761.61万元。经营租赁收入占营业收入的比重最高；2021-2023年，经营租赁收入取得的营业收入分别为41,942.57万元、51,077.48万元及63,994.54万元，占营业收入的比例分别为84.96%、89.85%和97.40%。其他收入主要包括咨询费等，2021-2023年，其他收入分别为7,425.32万元、5,770.37万元和1,708.42万元，占营业收入的比例分别为15.04%、10.15%和2.60%。2024年一季度，营业收入全部为经营租赁收入。

## 2) 成本情况

2021-2023年及2024年一季度，联东金园营业成本构成情况如下：

表【17-1-4-7】联东金园近三年及一期各业务板块成本构成

单位：万元、%

业务板块	2024年一季度		2023年		2022年		2021年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
经营租赁成本	11,358.24	100.00	38,819.26	99.99	33,988.03	100.00	23,463.17	100.00
其他	-	-	4.17	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>11,358.24</b>	<b>100.00</b>	<b>38,823.44</b>	<b>100.00</b>	<b>33,988.04</b>	<b>100.00</b>	<b>23,463.17</b>	<b>100.00</b>

2021-2023年及2024年一季度，联东金园营业成本分别为23,463.17万元、33,988.04万元、38,823.44万元和11,358.24万元，大部分为经营租赁板块产生，占营业成本的比例为99%以上。

## 3) 利润情况

2021-2023年及2024年一季度，联东金园毛利润情况如下：

表【17-1-4-8】联东金园近三年及一期各业务板块毛利润构成

单位：万元、%

业务板块	2024年一季度		2023年		2022年		2021年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
经营租赁	6,403.36	100.00	25,175.27	93.66	17,089.45	74.76	18,479.40	71.34
其他	-	-	1,704.25	6.34	5,770.36	25.24	7,425.32	28.66
合计	<b>6,403.36</b>	<b>100.00</b>	<b>26,879.52</b>	<b>100.00</b>	<b>22,859.82</b>	<b>100.00</b>	<b>25,904.72</b>	<b>100.00</b>

2021-2023年及2024年一季度，联东金园毛利率情况如下：

表【17-1-4-9】联东金园近三年及一期各业务板块毛利率

单位：%

业务板块	2024年一季度	2023年	2022年	2021年
经营租赁	36.05	39.34	33.46	44.06
其他	-	99.76	100.00	100.00
营业毛利率	<b>36.05</b>	<b>40.91</b>	<b>40.21</b>	<b>52.47</b>

2021-2023年及2024年一季度，联东金园的营业毛利润分别为25,904.72万元、22,859.82万元、26,879.52万元和6,403.36万元，营业毛利率分别为52.47%、40.21%、40.91%和36.05%，总体较为稳定。2022年以来联东金园的营业毛利率有所下降，主要系随着联东金园下属项目公司持有的产业园区项目投资建设的推进，竣备项目逐步增多，项目运营起步阶段收入仍处于爬坡期，折旧从竣备次月起全额计提，导致营业毛利率有所下降。

2021-2023年，经营租赁业务毛利润分别18,479.40万元、17,089.45万元和25,175.27万元，占毛利润的比例分别为71.34%、74.76%和93.66%，毛利率分别为44.06%、33.46%和39.34%，经营租赁业务主要成本构成为投资性房地产折旧和摊销。2021-2023年，其他业务毛利润分别7,425.32万元、5,770.36万元和1,704.25万元，占毛利润的比例分别为28.66%、25.24%和6.34%，毛利率分别为100.00%、100.00%和99.76%。该部分业务主要为咨询费收入，毛利率相对较高。2024年一季度，联东金园毛利润全部来自经营租赁业务。

## （五）资信状况

### 1、公开市场融资情况

截至 2024 年 3 月 31 日，联东金园尚无公开市场融资记录。

### 2、银行授信情况

截至 2024 年 3 月 31 日，联东金园获得金融机构的授信总额共 0 亿元。

### 3、对外担保的情况

截至 2024 年 3 月 31 日，联东金园对联东集团以外提供担保金额为 0 亿元，2021 年-2023 年末联东金园为联东集团内关联方的长期借款提供担保余额分别为 13,069.90 万元、9,620.00 万元及 81,662.46 万元。

### 4、历史信用及评级情况

根据联东金园说明并经核查，联东金园信用良好，经营稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；联东金园最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

经查阅联东金园提供的 2024 年 5 月 31 日的《企业信用报告》，联东金园不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至 2024 年 5 月 21 日，未在前述网站公布的信息中发现联东金园被纳入失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<http://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网

站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（<https://www.mps.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台（<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）和中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>），截至查询日 2024 年 5 月 21 日，未在前述网站公布的信息中发现联东金园在最近三年内存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

根据联东金园说明并经核查，联东金园信用良好，经营稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；最近三年，联东金园在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

截至 2024 年 3 月 31 日，原始权益人联东金园尚无公开市场融资记录，无主体信用评级。

## 二、本基金首次发售前原始权益人对基础设施项目的所有权情况及原始权益人的内部授权与外部审批情况

### （一）原始权益人享有基础设施项目所有权情况

#### 1、原始权益人享有基础设施项目所有权情况

经核查项目公司恒星意达、亚美耳康科技与京燕奥得赛的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至 2024 年 3 月末，联东金园持有项目公司恒星意达、亚美耳康科技与京燕奥得赛 100% 股权，各项目公司股权不存在正在进行中的重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

经核查基础设施资产的不动产权证书，截至本招募说明书出具日，恒星意达拥有北京大兴科创产业园的不动产权属证书、亚美耳康科技拥有北京马坡科技园一期的不动产权属证书、京燕奥得赛拥有北京房山奥得赛产业园的不动产权属证书，各项目公司为各基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人，有权占有并出租各基础设施资产。

综上，原始权益人穿透享有基础设施资产的完全所有权。

## （二）原始权益人内部授权情况

根据联东集团现行有效的公司章程以及天津市联东模板有限公司、东兴腾宇及刘振东于 2023 年 6 月 8 日签署的《北京联东投资（集团）有限公司股东会决议》，“同意联东金园将项目公司 100%股权和对项目公司的其他权益（如债权等，如涉及）转让予基础设施 REITs 下设的资产支持专项计划，并办理相关转让登记等其他相关手续”；联东集团已就恒星意达股权转让取得了合法、有效的内部授权。

根据联东金园现行有效的公司章程以及联东集团于 2023 年 6 月 8 日签署的《股东决定》，“同意公司将项目公司 100%股权和对项目公司的其他权益（如债权等，如涉及）转让予基础设施 REITs 下设的资产支持专项计划，并办理相关转让登记等其他相关手续”。

根据联东集团与联东金园现行有效的公司章程等公司治理文件，以及前述《北京联东投资（集团）有限公司股东会决议》与《北京联东金园管理科技有限公司股东决定》，联东金园已就为发行基础设施基金目的将持有各基础设施资产的项目公司 100%股权转让方式发行基础设施基金取得了合法、有效的内部授权。

## （三）外部审批情况

关于外部有权机构对基础设施项目转让的审批情况详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“五、基础设施项目合规情况”中“（四）基础设施项目转让合法性”。

## 三、原始权益人控制的其他同类资产情况

截至 2024 年 3 月末，原始权益人合计持有 49 个产业园区，可租赁面积合计 298.51 万平方米。其中，原始权益人下属位于北京市内的产业园区可租赁面积合计 116.68 万平方米。

原始权益人持有的位于北京的同类资产主要情况如下：

表【17-3-1】原始权益人持有的位于北京的同类资产情况

序号	下属产业园区项目公司	城市	业态	可租赁面积 (万平方米)
1	北京恒星意达科技有限公司	北京	产业园区	8.25
2	北京亚美耳康科技发展有限公司	北京	产业园区	6.06
3	北京京燕奥得赛化学有限公司 <sup>83</sup>	北京	产业园区	5.13
4	北京长赢企业汇投资有限公司	北京	产业园区	7.70
5	北京联东金诚科技发展有限公司	北京	产业园区	5.80
6	北京奥博永诚科技有限公司	北京	产业园区	4.43
7	北京华威达成套电气有限公司	北京	产业园区	10.61
8	北京冀达金耀玻璃有限公司	北京	产业园区	5.65
9	北京光捷科技有限公司	北京	产业园区	4.14
10	北京金信瑞达科技有限公司	北京	产业园区	2.05
11	北京润谷兴贸科技有限公司	北京	产业园区	1.03
12	北京联东金强科技有限公司	北京	产业园区	9.22
13	北京北玻安全玻璃有限公司	北京	产业园区	2.03
14	北京友联环球经贸有限公司	北京	产业园区	9.27
15	北京华成祥升科技有限公司	北京	产业园区	1.63
16	北京光联投资管理有限公司	北京	产业园区	9.59
17	北京光辉华兴投资管理有限公司	北京	产业园区	3.57
18	北京中盛华维科技有限公司	北京	产业园区	5.93
19	北京裕新特房地产开发有限公司	北京	产业园区	1.99
20	北京空港日住物业管理有限公司	北京	产业园区	4.60
21	北京联东金木科技有限公司	北京	产业园区	1.64
22	北京亨讯达科技有限公司	北京	产业园区	6.36
合计				116.68

除基础设施项目及部分尚在改造或处于运营初期的产业园区之外，原始权益人持有的位于北京的同类成熟资产主要财务、运营指标情况如下：

表【17-3-2】联东金园北京市同类成熟资产运营情况统计

<sup>83</sup> 本基金拟通过专项计划持有北京恒星意达科技有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司、北京京燕奥得赛化学有限公司 100%的股权。

下属产业园区项目公司	产业园区具体位置	2023 年末出租率	2023 年度营业收入 (万元)	2023 年度净利润 (万元)	2023 年度 EBITDA (万元)
北京光捷科技有限公司	北京大兴区	93% <sup>84</sup>	252.25	-1,697.40	197.36
北京友联环球经贸有限公司	北京顺义区	87% <sup>85</sup>	1,453.68	-822.27	1,070.22
北京华成祥升科技有限公司	北京顺义区	100%	249.61	-458.79	270.38
北京中盛华维科技有限公司	北京顺义区	93%	908.88	-1,054.65	805.31
北京空港日住物业管理有限公司	北京顺义区	92% <sup>86</sup>	504.05	-2,179.52	436.76
北京裕新特房地产开发有限公司	北京顺义区	97%	1,047.88	-82.82	857.62
北京光联投资管理有限公司	北京通州区	99.78%	5,934.73	1,823.18	5,373.95
北京联东金强科技有限公司	北京通州区	100%	535.25	79.30	366.82
北京金信瑞达科技有限公司	北京通州区	93% <sup>87</sup>	612.44	175.06	633.41
北京润谷兴贸科技有限公司	北京通州区	94% <sup>88</sup>	196.50	-49.23	198.24
北京北玻安全玻璃有限公司	北京通州区	100%	989.23	478.87	643.64
北京亨讯达科技有限公司	北京密云区	95%	344.23	-1,532.18	172.73
北京长赢企业汇投资有限公司	北京经开区	95%	1,626.95	-1,202.95	795.12
北京联东金木科技有限公司	北京平谷区	100%	258.47	-8.41	333.90

截至 2023 年末，原始权益人位于北京市的产业园资产整体出租率平均稳定在 95% 以上，经营状况和盈利能力较为良好，体现了原始权益人出色的经营管理能力，亦展现了原始权益人旗下拥有较为充足且成熟的可扩募资产。

#### 四、原始权益人的主要义务

根据《基础设施基金指引》等相关法律文件规定或约定，原始权益人的主要义务包括：

(一) 不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

(二) 配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

(三) 确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真

<sup>84</sup> 项目稳定出租率为 98% 以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>85</sup> 项目建设标准较高，出租率仍在提升中。

<sup>86</sup> 项目稳定出租率为 98% 以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>87</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

<sup>88</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（四）及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

## 五、原始权益人对相关事项的承诺

### 原始权益人已承诺：

（一）原始权益人已经提供了本次基础设施 REITs 申报所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，原始权益人承诺并确认该等材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

（二）原始权益人近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

（三）原始权益人披露了基础设施 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的事项，并承诺承担相应法律责任。

（四）针对基础设施项目的运营管理安排，为促进项目持续健康平稳运营，原始权益人做出如下保障措施承诺：

（1）基础设施 REITs 发行后，基础设施 REITs 原始权益人或其同一控制下的关联方将参与战略配售，比例合计不少于基础设施 REITs 项下基础设施基金份额发售总量的 20%，其中基础设施基金份额发售总量的 20% 部分的持有期不少于 60 个月，超过 20% 部分的持有期不少于 36 个月。通过战略配售及锁定期安排，实现原始权益人与基础设施基金利益长期绑定，有助于保证原始权益人、外部管理机构与其他投资人利益的一致性，共同确保基础设施 REITs 发行后的平稳运营。

（2）基金管理人中金基金管理有限公司拟委托联东金园担任外部管理机构，根据《基础设施基金指引》的相关要求负责基础资产的日常运营管理。联东金园能够利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为基础设施项目提供运营管理服务，保持基础设施 REITs 发行后的持续健康平稳运营。

(五)原始权益人承诺将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)用于拟新投资或盘活存量的项目(具体参见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”章节“六、原始权益人回收资金用途”,下同),后续原始权益人可能会根据回收资金到位情况及项目实际需求调整净回收资金使用情况,并承诺履行相应备案程序。

(六)原始权益人承诺,拟新投资或盘活存量的项目真实存在,且前期准备工作较为完善,项目符合国家政策和联东金园主营业务,符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。原始权益人承诺以项目资本金和/或借款等方式将募集资金用于拟新投资或盘活存量的项目,并将严格遵照相关法律法规、规范性文件、业务规则的相关规定使用回收资金。

(七)原始权益人关于纳税事项承诺,基础设施REITs发行或存续期间,如税务部门要求补充缴纳发行基础设施REITs过程中可能涉及的相关税费,联东集团或原始权益人将按要求缴纳(或全额补偿其他相关缴税主体)相应税金(含滞纳金或罚金)并承担所有经济和法律风险,不将相关税收风险转由基础设施REITs基金管理人或投资人承担。向发展改革委等监管机构提供的纳税方案与原始权益人于2023年10月26日向国家税务总局北京市通州区税务局台湖税务所、2023年10月26日向国家税务总局北京市大兴区税务局兴丰税务所、2023年10月26日向国家税务总局北京市燕山地区税务局第二税务所及2023年10月27日向国家税务总局北京市顺义区税务局马坡税务所分别提供的纳税方案完全一致。

(八)原始权益人承诺,将根据自身针对产业园区项目同类资产的既有管理规范 and 标准,严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则,以不低于原始权益人自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务,充分保护基金份额持有人的利益。

(九)原始权益人承诺,公平对待基础设施项目和竞争性项目(除基础设施项目外,联东金园和/或其实际控制的关联方直接或通过其他任何方式间接持有和/或运营的位于北京市内的产业园区项目,与基础设施项目存在一定竞争关系,为竞争性项目,下同),避免可能出现的利益冲突。不会且将敦促关联方不得主动诱导基础设施项目项下的租户

终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。原始权益人不会且将敦促关联方不得将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（十）原始权益人承诺，如潜在承租人有承租基础设施项目周边 3 公里范围内分布的竞争性项目的意向，在同等条件下，联东金园和/或其实际控制的关联方将促使该业务机会按合理、公平的条款优先提供给基础设施项目。

（十一）原始权益人承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性，为基础设施项目服务的运营团队独立于联东金园内部其他团队。若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。

（十二）原始权益人承诺，在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，原始权益人将与基金管理人积极协商解决措施。

（十三）原始权益人将履行《基础设施基金指引》第四十三条的规定的义务，如原始权益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，将购回全部基金份额或基础设施项目权益，以确保本基金投资者和基金管理人的合法权益。

（十四）除以上事项外，原始权益人将严格遵守《基础设施基金指引》及上海证券交易所相关业务规则对基础设施基金原始权益人的其他规定。

## 六、原始权益人回收资金用途

### （一）募集资金拟投资项目情况

联东金园作为原始权益人，以项目公司作为底层基础设施资产，申请发行基础设施基金的预计募集资金规模约为 16.17 亿元，通过该基础设施基金回收资金预计不超过 8.24<sup>89</sup>亿元。基础设施基金募集资金将优先用于投资联东金园及联东集团在京津冀、环

<sup>89</sup> 净回收资金以最终发行及交割审计结果为准。

渤海经济区等重点经济区域产业园项目的建设，涵盖了北京通州区、平谷区、顺义区、河北廊坊市等多个在建或拟建产业园区项目。拟投资项目多为联东集团前期通过盘活存量低效工业用地之后实现再投资的产业园区新建项目，提高土地利用效率的同时持续助力京津冀产业协同发展与转型升级，盘活区域存量资产的示范意义愈加凸显。原始权益人主要拟投资项目如下表所示，根据项目实际建设进度及资金到位情况，原始权益人可能将募集资金调整至其他符合上述条件的产业园区项目建设，并履行相应备案程序。

**表【17-6-1-1】募集资金拟投资项目**

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	联东U谷·远大住工绿色建筑辅助基地项目	联东U谷·平谷马坊同创项目	联东U谷·平谷马坊格兰特项目	灤县天威远大项目	于家务种业科技园项目	联东U谷·北京大兴庞各庄合作项目
地区	北京市顺义区	北京平谷马坊工业区	北京平谷马坊工业区	通州经济开发区南区	通州区于家务乡聚富苑开发区	北京市大兴区
项目总投资(亿元)	7.68	6.3	0.88	1.5	3	1.6
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施					
(拟)开工时间	2023	2023	2023	2023	2024	2024

**表【17-6-1-2】募集资金拟投资项目(续)**

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	北玻科技园项目	华强科技园项目	联东U谷·固安时代路产业港项目	联东U谷·大厂海高智控云谷项目	联东华明高新项目(一期)	联东U谷·廊坊中粮屯河项目
地区	通州区北京通州工业开发区内	通州区广聚街	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市高新技术产业开发区	天津市东丽区	廊坊开发区
项目总投资(亿元)	1.0	4.5	2.0	1.9	1.5	7.55
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施					
(拟)开工时间	2024	2024	2023	2023	2022	2024

上述募集资金拟投资项目契合《京津冀协同发展规划纲要》《环渤海地区合作发展纲要》等国家重点战略，符合经济社会发展中长期规划。募投项目紧紧围绕高端制造、

生物医药、信息技术、能源环保等战略性新兴产业，为广大中小型企业创造优质的生产经营场所和配套服务，满足区域产业发展需求。募投项目的投资建设有利于联东金园和联东集团进一步提升园区服务质量、树立品牌效益、促进产业集聚，推进区域高质量发展、促进战略新兴产业聚集、加速传统产业转型升级。

## （二）募集资金拟盘活存量资产项目情况

根据发改投资〔2023〕236号文关于回收资金的使用规定，原始权益人拟考虑以不超过本基金发行净回收资金的30%用于盘活存量项目，具体盘活存量资金使用安排按照监管部门指导确定。原始权益人计划使用本基金发行净回收资金的盘活存量项目为“生物医药旗舰园”项目。后续原始权益人可能会根据回收资金到位情况及项目实际需求调整净回收资金使用情况，并履行相应备案程序。该盘活存量项目的基本情况如下：

“生物医药旗舰园”位于北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地，是通过存量盘活实现再投资的项目，重点打造生物医药产业集群。该项目建设规模约40万平方米，拟引入约400家中小企业，项目计划总投资30亿，其中联东拟投入该项目盘活存量及再开发建设的资本金规模预计约5亿元。

## 七、原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基金份额情况

原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购的基金份额数量，承诺的锁定期限以及基金份额转让的前置条件（如有），详见本招募说明书第九部分“基金的募集”之“七、战略配售数量、比例及持有期限安排”。

## 第十八部分 基础设施项目运营管理安排

### 一、基础设施项目运营管理安排概况

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托联东金园作为外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

经核查，外部管理机构联东金园公司治理及财务状况良好，具备丰富的基础设施项目运营管理经验，除尚待按照《基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，联东金园具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《基础设施基金审核关注事项指引》第八条规定的担任基础设施基金基础设施项目的外部管理机构的资质及权限，待于中国证监会备案后即可担任本基金的基础设施项目外部管理机构。

基金管理人、联东金园与项目公司就本基金签订运营管理服务协议，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

### 二、基金管理人的运营管理资质及决策机制

#### （一）基金管理人基本情况

基金管理人的基本情况、人员配备、内控制度等情况详见本招募说明书第五部分“基金管理人”。

#### （二）基金管理人运营管理决策机制

基金管理人的运营管理决策机制详见本招募说明书第四部分“基础设施基金治理”。

### 三、外部管理机构的运营管理资质情况

#### （一）外部管理机构基本情况

参见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。

## （二）与基础设施项目运营相关的业务情况

### 1、证监会备案情况

经尽职调查及法律顾问适当核查，相关法律法规未明确要求联东金园为基础设施项目提供运营管理服务需另行取得专门的不动产运营管理资质；联东金园为按照《基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案之后，即具备《基础设施基金指引》第四十条及《基础设施基金审核关注事项指引》第八条规定的担任基础设施项目外部管理机构的主体资格及相应权限。

### 2、人员配备情况

联东金园的管理层和运营团队拥有丰富的项目运营经验。联东金园已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。

根据联东金园出具的说明，截至2024年3月31日，联东金园在岗总人数166人，其中硕士及以上、大学 and 大专学历占比分别为24%、69%和7%，具有大学及以上学历人员占比高达93%，具有硕士及以上学历人员占比达24%。此外，在年龄结构上，联东金园职工平均年龄为36岁，从总体上来看，职工年龄分布较为合理、均衡，其中，30岁以下员工25人，31-40岁员工112人，41岁-50岁员工25人，51岁以上4人，分别占比15%、67%、15%和2%，员工从事产业园区业务经验平均超过3年，具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于25名。

联东金园主要管理人员拥有平均超过15年的产业园区运营管理经验，积累了丰富的专业能力及良好往绩，联东金园主要管理人员简历如下：

**执行董事、经理：刘振东**，男，1971年出生，北京大学EMBA。1991年开始创业，2003年组建联东集团，现任联东集团董事长兼总裁、联东金园执行董事兼总经理。刘振东先生于2018年当选政协第十三届全国委员会委员，2022年当选冬奥会火炬手，现任中华全国工商业联合会第十二届执行委员会委员、北京市第十五届人民代表大会常务委员会委员，并被授予“全国劳动模范”荣誉称号。刘振东先生从事产业园区业务经验超过20年。

**产业研究部负责人：杨志立**，男，1972年出生，本科学历。2014年加入联东集团，

现任联东集团产业研究院副院长、联东金园产业研究部负责人。杨志立先生曾历任上海安瑞投资咨询有限公司研究发展部专员、上海尚安机构研究发展部经理、联东集团经理、高级经理、总监助理。杨志立先生从事产业园区业务经验超过 9 年。

投资管理中心负责人：梁环宇，男，1975 年出生，工商管理硕士学历。2009 年加入联东集团，现任联东集团高级副总裁，分管投资拓展体系、联东金园投资管理中心负责人。历任中国建筑一局质量部工程师，中建一局集团企划部经理，北大纵横项目经理，珠江投资有限公司企业发展部经理，合生创展集团董事局主席助理、项目副总指挥、总裁办主任。梁环宇先生从事产业园区业务经验超过 14 年。

设计管理部负责人：杜晓光，男，1976 年出生，本科学历。2013 年加入联东集团，现任联东集团设计管理中心总经理、联东金园设计管理部负责人。杜晓光先生曾历任万科地产沈阳分公司设计师、美国 JY 建筑规划设计事务所副总建筑师、宝龙地产控股有限公司设计管理中心副总经理、联东集团设计管理中心总裁助理、副总监。杜晓光先生从事产业园区业务经验超过 10 年。

成本管理中心负责人：霍振伟，男，1978 年出生，工商管理硕士学历。2000 年加入联东集团，现任联东集团副总裁，分管成本体系、联东金园成本管理中心负责人。历任北京联东模板有限公司技术部经理、总经理、模板钢构事业部总工程师、总经理。霍振伟先生从事产业园区业务经验超过 20 年。

运营管理中心负责人：王国银，男，1974 年出生，本科学历。2010 年加入联东集团，现任联东集团高级副总裁、运营管理中心副总裁、联东金园运营管理中心负责人。王国银先生历任北京南郊建筑公司技术科长、北京东方广场有限公司工程师、合生创展集团项目工程部经理、项目副总经理、项目总经理、联东集团事业部、天津公司总监、运营管理中心高级总裁。王国银先生从事产业园区业务经验超过 13 年。

产业服务中心负责人：高飞，男，1978 年出生，本科学历。2004 年加入联东集团，现任联东集团副总裁、联东金园产业服务中心负责人。高飞先生历任北京化工研究院人力资源部人资助理、北京英特莱科技有限公司人资专员主管、利达集团人资副经理、北京联东模板有限公司人资经理、人资总监、北京联东钢结构公司总经理、联东集团审计部总监、总经办总监、成本管理中心总监。高飞先生从事产业园区业务经验超过 19 年。

### 3、组织结构和内部控制情况

参见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“(二)公司设立与存续情况”。

### 4、同类基础设施项目运营管理经验

截至 2024 年 3 月末，原始权益人合计持有 49 个产业园区，可租赁面积合计 298.51 万平方米。其中，原始权益人下属位于北京市内的产业园区可租赁面积合计 116.68 万平方米。

联东金园运营管理的位于北京的同类资产主要情况如下：

**表【18-3-1】外部管理机构运营的位于北京的同类资产情况**

序号	下属产业园区项目公司	城市	业态	可租赁面积 (万平方米)
1	北京恒星意达科技有限公司	北京	产业园区	8.25
2	北京京燕奥得赛化学有限公司	北京	产业园区	5.13
3	北京亚美耳康科技发展有限公司 <sup>90</sup>	北京	产业园区	6.06
4	北京长赢企业汇投资有限公司	北京	产业园区	7.70
5	北京联东金诚科技发展有限公司	北京	产业园区	5.80
6	北京奥博永诚科技有限公司	北京	产业园区	4.43
7	北京华威达成套电气有限公司	北京	产业园区	10.61
8	北京冀达金耀玻璃有限公司	北京	产业园区	5.65
9	北京光捷科技有限公司	北京	产业园区	4.14
10	北京金信瑞达科技有限公司	北京	产业园区	2.05
11	北京润谷兴贸科技有限公司	北京	产业园区	1.03
12	北京联东金强科技有限公司	北京	产业园区	9.22
13	北京北玻安全玻璃有限公司	北京	产业园区	2.03
14	北京友联环球经贸有限公司	北京	产业园区	9.27
15	北京华成祥升科技有限公司	北京	产业园区	1.63
16	北京光联投资管理有限公司	北京	产业园区	9.59
17	北京光辉华兴投资管理有限公司	北京	产业园区	3.57

<sup>90</sup> 本基金拟通过专项计划持有北京恒星意达科技有限公司、北京京燕奥得赛化学有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司 100%的股权。

序号	下属产业园区项目公司	城市	业态	可租赁面积 (万平方米)
18	北京中盛华维科技有限公司	北京	产业园区	5.93
19	北京裕新特房地产开发有限公司	北京	产业园区	1.99
20	北京空港日住物业管理有限公司	北京	产业园区	4.60
21	北京联东金木科技有限公司	北京	产业园区	1.64
22	北京亨讯达科技有限公司	北京	产业园区	6.36
合计				<b>116.68</b>

除基础设施项目及部分尚在改造或处于运营初期的产业园区之外，联东金园持有的位于北京的同类成熟资产主要财务、运营指标情况如下：

表【18-3-2】 联东金园北京市同类成熟资产运营情况统计

下属产业园区项目公司	产业园区具体位置	2023 年末出租率	2023 年度营业收入 (万元)	2023 年度净利润 (万元)	2023 年度 EBITDA (万元)
北京光捷科技有限公司	北京大兴区	93% <sup>91</sup>	252.25	-1,697.40	197.36
北京友联环球经贸有限公司	北京顺义区	87% <sup>92</sup>	1,453.68	-822.27	1,070.22
北京华成祥升科技有限公司	北京顺义区	100%	249.61	-458.79	270.38
北京中盛华维科技有限公司	北京顺义区	93%	908.88	-1,054.65	805.31
北京空港日住物业管理有限公司	北京顺义区	92% <sup>93</sup>	504.05	-2,179.52	436.76
北京裕新特房地产开发有限公司	北京顺义区	97%	1,047.88	-82.82	857.62
北京光联投资管理有限公司	北京通州区	99.78%	5,934.73	1,823.18	5,373.95
北京联东金强科技有限公司	北京通州区	100%	535.25	79.30	366.82
北京金信瑞达科技有限公司	北京通州区	93% <sup>94</sup>	612.44	175.06	633.41
北京润谷兴贸科技有限公司	北京通州区	94% <sup>95</sup>	196.50	-49.23	198.24
北京北玻安全玻璃有限公司	北京通州区	100%	989.23	478.87	643.64
北京亨讯达科技有限公司	北京密云区	95%	344.23	-1,532.18	172.73
北京长赢企业汇投资有限公司	北京经开区	95%	1,626.95	-1,202.95	795.12
北京联东金木科技有限公司	北京平谷区	100%	258.47	-8.41	333.90

截至 2023 年末，联东金园位于北京市的产业园资产整体出租率平均稳定在 95%以

<sup>91</sup> 项目稳定出租率为 98%以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>92</sup> 项目建设标准较高，出租率仍在提升中。

<sup>93</sup> 项目稳定出租率为 98%以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>94</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

<sup>95</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

上，经营状况和盈利能力较为良好，体现了作为外部管理机构出色的经营管理能力，亦展现了联东金园旗下拥有较为充足且成熟的可扩募资产。

## 5、利益冲突防范措施

除基础设施项目外，联东金园和/或其实际控制的关联方直接或通过其他任何方式间接持有和/或运营的位于北京市内的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系。

外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突，上述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十九部分“利益冲突与关联交易”。

## 四、运营管理安排

### （一）运营管理职责安排

#### 1、基金管理人的运营管理职责范围

基础设施基金运作过程中，基金管理人履行基础设施项目运营管理职责范围包括：

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

- (10) 基础设施项目档案归集管理等；
- (11) 按照要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
- (12) 依法披露基础设施项目运营情况；
- (13) 提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理,应符合国家有关监管要求,严格履行运营管理义务,保障公共利益；
- (14) 建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；
- (15) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则,专业审慎处置资产；
- (16) 中国证监会规定的其他职责。

其中,针对上述(4)-(9)条,基金管理人、项目公司与外部管理机构联东金园拟签订运营管理服务协议,约定外部管理机构受委托履行的运营管理职责,及对基金管理人履职的协助内容,但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人将自行派员负责项目公司财务管理。

## **2、委托外部管理机构的运营管理职责**

外部管理机构受委托应履行的具体运营管理职责如下:

- (1) 综合管理服务
  - 1) 为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险,办理投保、续保、理赔等事项(外部管理机构不承担前述购买保险及其他办理保险相关事项产生的费用金额);
  - 2) 协助项目公司接洽政府检查等工作,包括各类年度申报工作、消防检查、安全检查等;
  - 3) 根据基金管理人的要求协助进行项目公司账册的整理和归档;
  - 4) 为项目公司提供日常法律服务,协助项目公司审阅服务采购合同;
  - 5) 执行和落实基础设施资产的具体租赁策略;
  - 6) 协助项目公司进行基础设施资产的招商,协助项目公司接待潜在租户;

7) 协助项目公司起草或修订基础设施资产租约的标准文本等；前述“租约”系指项目公司作为出租人与任何人士签订的关于基础设施资产的任何区域的租赁或以任何方式予以占有或使用的合同、协议或有约束力的法律文件；

8) 协助项目公司进行租约的谈判，并对租户（潜在的或现有的）进行必要的资信调查，安排租约签署；前述“租户”系指与项目公司签订基础设施资产租约而有权占有和使用基础设施资产内某一区域的人士；

9) 代表项目公司向租户移交其所承租的区域，以及在任何租约届满后监督相应的租户及时腾空并交换所承租的区域；如租户对承租区域有改造需求的，前期协助配合改造、退租时协助配合还原（如需）；

10) 尽所有合理的努力协助项目公司收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，包括但不限于所有租金、服务费及基础设施资产的租户、转租人、被许可人及受让人应支付的其它款项与费用；追收欠缴款项等；对租金回收异常、租约提前终止等情形及时报告风险。

## （2）综合管理咨询

1) 编制项目公司财务报告，执行预算范围内的日常支出，配合审计、评估开展工作提供必要协助和信息；

2) 于每月结束后 7 个工作日内提供项目公司财务报表（资产负债表、利润表和现金流量表和所有者权益变动表）、全级次科目余额表及序时账（以下简称“财务数据”），如遇到季度信息披露，则于季度结束后的 7 个工作日提供上述财务数据。此外，为满足半年度信息披露要求，外部管理机构应于每年 7 月 15 日前提供满足基金业协会半年度及年度信息披露要求的财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表）及附注表；年度信息披露以审计师审定数据为准，届时按照基金管理人信息披露及现场审计时间安排，另行通知；

3) 按规定代表项目公司发起付款、用印、协议签署、文档调用等申请；

4) 在预算授权范围内，协助项目公司签署并执行基础设施项目运营的相关协议；就预算外事项发起申请并说明情况，在基金管理人审批授权通过后协助项目公司签署和执行相关协议安排；就与基金管理人确认一致的年度预算及相关资金计划范围内，在符

合双方确认的文本标准条款(如有)的基础上,基金管理人可以授权外部管理机构审批、用印签署并执行符合条件的基础设施项目运营的相关协议,具体包括:

- a) 租金单价符合年度预算要求且符合租赁合同标准条款的租赁合同;
- b) 租金单价低于年度预算要求的租金 5%以内,且符合租赁合同标准条款的租赁合同(在该类租赁合同当年租金收入较相应单元年度预算的差值小于基础设施项目截至上一季度末累计超出同期预算的租金收入时);
- c) 符合年度资本性支出计划范围的事项和金额的相关协议;

基金管理人有权对租赁合同及资本性支出相关协议的审批、用印签署和执行情况进行检查,确保外部管理机构审批、用印签署和执行情况符合基金管理人授权使用范围要求。如因外部管理机构违反授权范围的,基金管理人及/或项目公司有权要求外部管理机构赔偿和/或根据运管协议相关约定扣收运营管理费用以赔偿损失,并有权收回前述预算范围内的审批权。

为保护基金份额持有人利益并加强监督管理,就不符合年度预算和资本性支出计划,或存在特殊商务条件或合同条款,或属于重大租赁合同、大额工程改造合同及其他特殊事项的相关合同或协议,仍需经基金管理人审批。

- 5) 执行基础设施项目日常运营服务,如安保、消防、通讯及紧急事故管理等;
- 6) 实施基础设施项目维修、改造等;
- 7) 制定及落实基础设施项目运营策略,包括制定项目运营策略,编制业务经营计划和年度预算,进行项目现金流预测,编制租赁策略,为项目公司资产的购入、出售、处置方案提供建议等;
- 8) 及时协助项目公司提供基金管理人信息披露所需项目公司信息,并根据基金管理人及项目公司的要求编制并提交《运营管理服务报告》。
- 9) 根据项目公司及租户实际需求,利用信息化、数字化、互联化和物联网技术为项目公司提供智慧园区升级方案的咨询建议,并协助项目公司在园区智慧化的升级过程中进行各项工作管理;
- 10) 向项目公司提供有关基础设施项目改造、工程验收的咨询服务,并协助项目公

司进行相关材料的及时复核、归档，及建议维修改造资金安排；

11) 就项目公司的管理向基金管理人/项目公司提供管理系统审批和审阅权限；

12) 向项目公司提供关于筛选合适的采购方及服务提供商、合理控制成本、质量审核，以及关系的维护相关的咨询服务及建议，并对项目公司采购的第三方服务质量进行监督；

13) 对基础设施资产所在地的市场进行调研；

14) 向项目公司提供针对租户违约行为处理方案的咨询服务及建议；

15) 协助项目公司组织基础设施资产的租户沟通活动，了解租户对基础设施资产及相关服务的合理意见及建议并及时反馈项目公司、对租户管理的改进提供咨询建议；

16) 向项目公司提供的其他与基础设施资产租赁相关的咨询服务。

### **3、外部管理机构协助的运营管理职责**

为保障运营管理效率，基金管理人与外部管理机构建立沟通和协同机制，外部管理机构为基金管理人的履职予以协助，主要包括：

(1) 及时办理基础设施项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

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

(3) 建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

(4) 基础设施项目档案归集管理等；

(5) 按照《基础设施基金指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

(6) 为基础设施项目运营情况的信息披露提供必要信息和汇报材料；

(7) 积极配合、提供资产处置建议，并就处置过程提供咨询服务；

(8) 对基金拟购入的基础设施项目提供建议和咨询服务，拟定预算和购入方案，并就此向基金管理人提供咨询服务。

外部管理机构接受基金管理人的委托履行前述协助职责过程中，需要根据基金管理

人的要求和指示开展相应协助工作，外部管理机构需根据自身的专业确保基金管理人的要求和指示符合相应法律法规和其他监管政策的要求。

## （二）外部管理机构的考核安排

如出现下列违规事项，基金管理人应以书面形式向外部管理机构发出通知，并就违规事项与外部管理机构进行核对确认，经基金管理人与外部管理机构确认后，基金管理人将在次年，按以下约定指定一家或多家项目公司扣减其当年应支付给外部管理机构的运营管理费；该一家或多家项目公司扣减的运营管理费总额应当与本条约定的处罚/扣减金额相当；如外部管理机构未在收到基金管理人书面通知后的 10 个工作日内就违规事项与基金管理人核对确认的，则自第 11 个工作日起视为外部管理机构已确认相应违规事项并同意接受基金管理人作出的处理意见：

**表【18-4-2-1】外部管理机构考核机制**

违规事项	处理结果
因外部管理机构原因导致其受托管理项目未能合法合规经营、未通过年审或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚	按实际所受经济处罚扣减，无经济处罚金额的，与外部管理机构确认扣减金额
因外部管理机构原因导致基础设施基金信息披露或运作管理等违反监管要求的，包括但不限于违反关联交易审查要求、未按要求提供或披露经营报告资料等	根据情节严重程度，与外部管理机构确认扣减金额
因外部管理机构违反其出具的《关于避免同业竞争的承诺函》项下承诺内容或违反运营管理服务协议项下关联交易审查机制的原因导致基础设施项目当年实现的经审计的经营净现金流下降	根据情节严重程度，与外部管理机构确认扣减金额

尽管有上述约定，如果项目公司、基金、基金管理人和/或其他相关方从外部管理机构之外的其他方获得补偿的，及/或基于基础设施项目保单可实际获得理赔的，外部管理机构无须就已获得补偿或保险理赔的部分扣减运营管理费或赔偿损失。为免疑问，如因基金管理人指定人员造成的损失，或因基金管理人/项目公司怠于作出、未能及时作出相关决策，或作出的决策错误导致最终项目公司运营活动中出现纠纷和由此造成第三方损失的，不构成外部管理机构违规事项，不应扣减运营管理费，且外部管理机构无须就此承担违约责任。

### （三）运营管理风险管控安排

#### 1、运营管理制度安排

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人制定了项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理制度，包括预算管理制度、印章管理制度、资金和账户管理制度、业务沟通及信息披露制度等：

**预算管理制度：**基金管理人建立全面预算管理制度，通过编制营运计划、投融资计划及成本费用预算等来实施预算管理控制。由外部管理机构编制项目公司年度预算并提交基金管理人审批，年度预算编制围绕项目公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映项目公司未来发展计划，以合理假设模拟项目公司经营中的投融资需求，为企业合理使用资金，提升经济效益而服务。同时，制度明确了各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算从编制到执行的系列流程，并强调对预算计算的动态管理和评估。

**印章管理制度：**为保证项目公司章、证、照使用的权威性、合法性和安全性，基金管理人制定了章、证、照保管和使用的管理机制。在外部管理机构关于印章使用及审批流程的相关内部管理制度基础之上，基金管理人明确了章、证、照的使用权限、使用程序和审批流程。通过基金管理人设置的管理机制保证章、证、照的独立使用，同时，基金管理人将建立并定期复核用章台账以实现对章、证、照的安全保管和使用情况的监督。

**资金和账户管理制度：**基金管理人将监督项目公司开设资金账户，明确资金账户的新设、变更、注销的审批流程，保证账户使用和资金安全不受损。基金管理人通过托管人对账户进行封闭监管，对监管账户的资金接收、存放及支付进行监督和管理。基金将指示项目公司合理安排资金流向，并检查监管账户资金使用情况及相关文件资料。

**业务沟通与信息披露制度：**为明确基础设施基金的信息披露事务管理和报告制度；按照《基础设施基金指引》和基金法等法规要求，明确定期沟通/报告、临时沟通/报告的频率和内容，约定项目公司重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程。逐层落实了信息披露责任，保证基金对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

## 2、委托运营管理风险管控

基金管理人对外部管理机构制定的预算进行审批。以年度业务经营计划完成情况为考核基础，如出现重大风险事项发生导致基金管理人、基础设施基金或基础设施项目遭受损失的，基金管理人有权要求外部管理机构赔偿损失。基金管理人对外部管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训，每半年开展对外部管理机构的风险管理和关联交易检查，防范基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险。

### （四）外部管理机构的解聘情形、解聘程序、选任条件、选任程序等事项

#### 1、外部管理机构职责终止的情形

有下列情形之一的，外部管理机构职责终止：

（1）外部管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失被基金管理人解聘；

（2）外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为，被基金管理人解聘；

（3）外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职，被基金管理人解聘；

（4）外部管理机构被基金份额持有人大会解聘；

（5）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。

其中，上述（1）、（2）、（3）项为基金管理人解聘外部管理机构的法定情形。

#### 2、外部管理机构的更换程序

##### （1）外部管理机构的解聘流程

##### 1) 因法定情形解聘外部管理机构

发生解聘外部管理机构的法定情形的，基金管理人应解聘外部管理机构，无需提交基金份额持有人大会投票表决；

基金管理人有权在上述法定情形发生之日起 6 个月内提名新任外部管理机构,并根据以下第(2)项“外部管理机构的更换流程”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外部管理机构。

## 2) 基金管理人依据运营管理服务协议提请基金份额持有人大会解聘外部管理机构

基金管理人依据运营管理服务协议约定解聘外部管理机构的,应根据以下第(2)项“外部管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会,向基金份额持有人大会提请解聘外部管理机构并选任新任外部管理机构。基金管理人应在提请解聘外部管理机构的同时提名合格候选外部管理机构,方可召集基金份额持有人大会。

## 3) 基金托管人或基金份额持有人提请基金份额持有人大会解聘外部管理机构的流程

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以下第(2)项“外部管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会,提请基金份额持有人大会解聘外部管理机构并选任新任外部管理机构。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外部管理机构的同时提名新任外部管理机构,方可召集基金份额持有人大会。

被提名的合格候选外部管理机构除应满足法律法规相关资质要求外,还应同时满足如下条件,方可构成合格候选外部管理机构:

①该合格候选外部管理机构在中国境内实际建成在管的产业园项目规模应不少于 350 万平方米;且该机构在全国 GDP 前 25 名城市中所管理的产业园项目数量在其总管理产业园项目数量中占比需不低于 35%;

②该合格候选外部管理机构应注册成立 10 年以上,且从事产业园运营管理不少于 10 年;

③该合格候选外部管理机构及其控股股东、实际控制人资信情况良好;最近五年不存在重大违法违规记录;不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位,或被暂停或者限制进行融资的情形;不存在主体或债项评级展望负面的情况。

## (2) 外部管理机构的更换流程

1) 提名：新任外部管理机构由基金管理人、基金托管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；

基金管理人应当对提名的外部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应对现任外部管理机构的解聘（基金管理人因法定情形解聘外部管理机构的除外）和新任外部管理机构的任命形成决议，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) 备案：基金份额持有人大会更换外部管理机构的决议须报中国证监会备案；

4) 公告：外部管理机构更换后，由基金管理人于更换外部管理机构的基金份额持有人大会决议生效后 2 日内在规定媒介公告。

#### **（五）运营管理服务协议约定的违约责任与赔偿安排**

1、运营管理服务协议当事人每一方应就因其违反该协议而致使其他方和/或其他方的关联方、董事、员工、代表、承继人或获准的受让人（以下简称“受偿方”）所遭受的或与之有关的所有损失向其他方和/或其受偿方给予足额赔偿。

2、由于外部管理机构的违约行为或重大过失导致基金管理人、基础设施基金或基础设施项目遭受损失的，基金管理人及/或项目公司有权要求外部管理机构赔偿损失/或根据该协议的约定扣收运营管理费以赔偿损失。

#### **（六）运营管理服务协议的终止**

##### **1、协议终止事项**

运营管理服务协议于以下事件之一发生之日终止：

（1）外部管理机构任期届满或被解聘时；

（2）基金管理人与外部管理机构协商一致时；

（3）基金管理人不再担任基础设施基金的管理人时（但运营管理服务协议第 11.1 条所述基金管理人变更为中金基金依法设立的子公司的相关情形除外）。

## 2、协议终止后的相关安排

(1) 外部管理机构应尽快将与业务和物业相关的所有文档、记录、账册和会计资料交予基金管理人或其指定方；

(2) 外部管理机构应尽快腾空并向基金管理人或其指定方交付由外部管理机构和/或其关联方所占据的物业的任何区域；

(3) 外部管理机构应尽快将运营管理服务协议已终止的信息通知仍为基金管理人、项目公司提供第三方服务的第三方服务提供者以及其他与基金管理人、项目公司有未了结业务往来的人士；

(4) 外部管理机构应按照基金管理人的合理要求，给予基金管理人必要的协助以确保业务的开展不受运营管理服务协议终止的影响。

### (七) 运营管理服务协议的争议解决方式

因运营管理服务协议引起或与该协议相关的任何争议、分歧或索赔应提交中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“贸仲会”）在北京仲裁解决。仲裁应根据贸仲会于仲裁进行时有有效的仲裁规则及运营管理服务协议相关规定进行。

## 五、项目资金收支及风险管控安排

### (一) 本基金涉及的各层级账户的设置与监管

基金管理人、计划管理人、项目公司与托管人拟签订账户监管协议，由基金管理人、计划管理人及项目公司委托托管人按照账户监管协议、基金托管协议和专项计划托管协议所规定的托管人职责和操作流程为本基金涉及的各层级银行账户及其资金流向进行全程监督、闭环管理。托管人愿意接受基金管理人、计划管理人和项目公司的委托，项目公司亦同意接受托管人的监管。

1、基金托管账户：指基金管理人以基金的名义在托管人处开立的人民币资金账户。基金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、接收资产支持专项计划分红款及处置款、向基金份额持有人进行收益分配、支付基金相关费用等，均须通过基金托管账户进行。

2、专项计划账户：计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处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、接收项目公司偿付的股东债权本息及/或项目公司分配的股东利润（如有）、接收处分价款、接收项目公司因减资而向专项计划支付的减资款（如涉及）以及其他应属专项计划的款项，支付项目公司股权转让价款、向项目公司发放股东借款、支付专项计划利益及专项计划费用以及合格投资，均须通过专项计划账户进行。

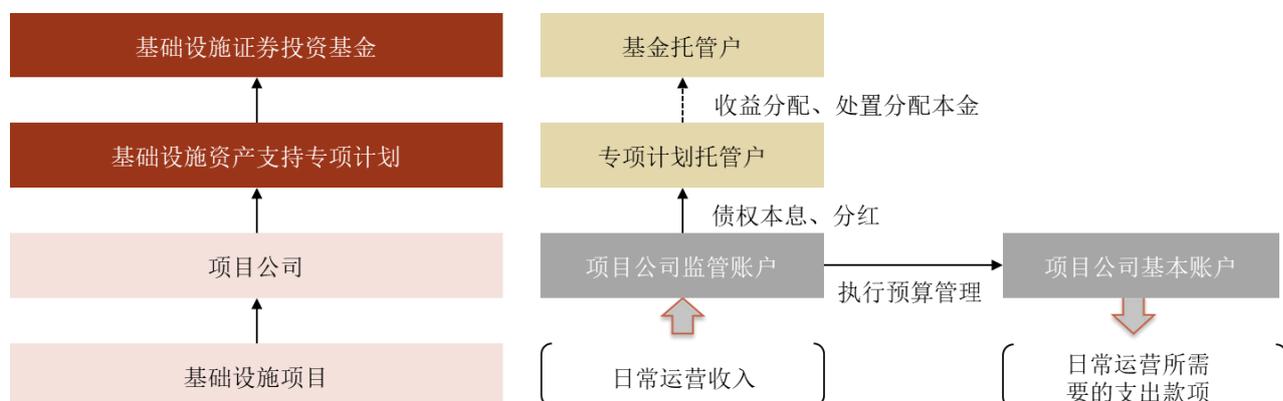
3、项目公司监管账户：指项目公司在监管银行开立的人民币银行账户，主要用于收取《股东借款协议》《债权债务确认协议》项下发放的股东借款、归集项目公司现金资产、收取项目公司运营收入（包括项目公司因持有基础设施资产而取得所有租金等及基础设施资产的租户、转租人、被许可人及受让人应支付的其它款项与费用，及其他合法经营业务而产生的收入）、收取外部借款（如有）、收取处分收入（如有），支付《运营管理服务协议》及协议约定的其他款项，包括但不限于向项目公司基本账户拨付项目公司运营资金及应退押金所需要的支出款项、支付《运营管理服务协议》项下运营管理费、偿还股东债权本金和利息、向股东分配股息红利、进行合格投资等。

4、项目公司基本账户：指项目公司在监管银行开立的专门用于支付项目公司运营资金及应退押金、收取项目公司监管账户拨付的资金及基金管理人认可的其他款项（为免疑义，所谓“基金管理人认可的其他款项”，具体是指因退税、账户结息等必须由基本账户直接收款的款项，如收到此类款项，项目公司不得随意动用，应及时向项目公司监管账户调拨该等款项），并向监管账户划付剩余留存资金的人民币资金账户。除前述资金外，原则上基本账户不得作为任何资金的收款账户。

除上述账户外，本基金原则上不得有任何其他账户。如因基金运作或项目公司运营确需设其他账户的，基金管理人需向托管人充分说明其存在的必要性和合理性，经托管人同意后，纳入托管人的统一监督管理。

## （二）各层级账户资金流转示意图

图【18-5-2-1】基础设施基金各层级账户资金流转示意图



## （三）各层级账户的使用安排

1、项目公司将监管账户作为唯一的收取租金的账户，并在合理的期间内知会租户完成租金收取账户的变更。期间如有租户误将租金款项汇入原有收款账户，项目公司将定期向监管账户调拨该等款项，调拨频率不低于每周一次。

2、在交割日，基金管理人将项目公司基本账户中沉淀的现金资产扣除必要的账户预留款项后转至监管账户。基金管理人应于交割日将同期项目公司现金资产和必要的账户预留金额书面告知托管人。

3、根据运营管理服务协议，基金管理人按照预算，每季度从监管账户向项目公司基本账户划拨日常运营所需要的支出款项。托管人根据基金管理人的划付指令向项目公司基本账户拨付预算内支出款项，同时按季度复核审阅该账户的实际支出情况。

4、如项目公司存在突发性或预算外用款需求，经基金管理人审批后，基金管理人应向托管人出具划款指令和相关用款凭证，指令托管人将监管账户中的资金划入项目公司基本账户。

5、基金管理人根据计划管理人发出的付息还款通知书、提前还款通知书（如有）、利润分配决议（如有）、处分分配决议（如有）等文件约定的金额，向托管人发送付款指令，将监管账户中的等值资金划转至专项计划托管账户。

6、计划管理人于专项计划账户划付日指令托管人将专项计划账户中的资金等值于必备金额（必备金额：指应当划入基金托管账户的金额）的部分划转至登记机构指定账

户中登账户，用于向专项计划持有人（即基金）进行分配。

7、如项目公司发生借款，根据相关借款协议将项目公司借入资金汇入至借款银行指定的项目公司借款账户的，基金管理人应通知托管人项目公司借款账户信息及收款金额，托管人核对到账金额和相关借款协议的约定是否一致，且该借款账户的对外划付需经过基金管理人和托管人的一致同意。

8、托管人根据基金管理人的申请为其开通监管账户、专项计划账户和基金托管账户的网银查询权限，供基金管理人实时查询账户余额及资金收付情况。托管人根据基金管理人的申请为外部管理机构开通监管账户的网银查询权限，供外部管理机构实时查询账户余额及资金收付情况。开通账户网银查询权限后，除非基金管理人被解任或辞任，托管人不得关闭该等权限。

## 第十九部分 利益冲突与关联交易

### 一、利益冲突

#### （一）本基金利益冲突的情形

##### 1、基金管理人

本基金成立后，基金管理人将同时管理两只产业园区类基础设施基金，包括本基金及中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金湖北科投光谷 REIT”）。

鉴于本基金与中金湖北科投光谷 REIT 项下基础设施资产处在不同区域且未来潜在扩募基础设施资产范围重叠可能性较低，外部管理机构不存在关联关系，同时结合产业园区运营管理特点，基金管理人认为现阶段同时管理两只产业园区类基础设施基金不存在利益冲突，具体说明如下：

##### （1）初始投资及潜在扩募基础设施资产所处区域及范围不同

本基金拟投资的北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园均位于北京市；中金湖北科投光谷 REIT 持有的基础设施资产位于武汉市东湖新技术开发区。两只基金的目标基础设施资产所处地理位置不同，所服务的经济和社会区域以及产业租赁需求不同，因此不存在直接利益冲突或竞争关系。

同时，两只基金未来拟扩募购入的基础设施项目预计将主要来源于各自的原始权益人或其关联方，扩募基础设施资产范围重叠的可能性较低，因此，两只基金在扩募方面亦不存在直接利益冲突或竞争关系。

##### （2）外部管理机构不同

针对本基金及中金湖北科投光谷 REIT 项下基础设施项目的运营管理，基金管理人分别聘请了不同的外部管理机构，且该等外部管理机构之间不存在关联关系。两只基金的外部管理机构在相关专业领域和各自主要经营区域范围内具备丰富的管理经验及成熟的运营团队，分别为两只基金项下基础设施资产的稳定运作提供支持。两只基金由不

同的外部管理机构和运营管理人员提供运营管理服务可有效避免基金管理人在管产业园区 REITs 运营管理过程中出现利益冲突。

### **(3) 产业园区运营管理特点**

产业园区行业具有政策主导性强、区域性差异大等特点。产业园区的成立初衷即为服务区域经济发展，产业园区的建设和发展具有较强的属地政策特征，园区的运营管理也和特定区域的经济、产业分布、优惠政策密切相关，不同区域的产业园区政策要求、功能定位及产业特色差异较大且不会因基金管理人的主动管理发生变化。

与此同时，本项目拟投资的基础设施资产为产业园区中的标准厂房细分业态，中金湖北科投光谷 REIT 项下的基础设施资产为研发办公细分业态，细分业态的不同决定了其租户性质及目标客群存在显著差异。

综上所述，虽然本基金成立时基金管理人预计将管理两只基础设施资产类型相同的基金，但当前阶段本基金与中金湖北科投光谷 REIT 之间不存在利益冲突。

## **2、发起人**

本次交易的发起人为联东集团。根据发起人的说明，除基础设施项目外，发起人和/或其同一实际控制下的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市内的产业园区项目，可能与本基金所投资的基础设施项目存在竞争关系，为竞争性项目。

## **3、原始权益人/外部管理机构**

本基金的原始权益人/外部管理机构为联东金园。根据联东金园的说明，除基础设施项目外，联东金园和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市内产业园区项目，可能与本基金所投资的基础设施项目存在竞争关系，为竞争性项目。

## **(二) 本基金利益冲突的防范**

### **1、与基金管理人之间的利益冲突与风险防范**

#### **(1) 与基金管理人的利益冲突**

本基金成立后，基金管理人预计将同时管理两只产业园区类基础设施基金。因两只基金基础设施资产处在不同区域且未来潜在扩募基础设施资产范围重叠可能性较低，外

部管理机构不存在关联关系，结合产业园区运营管理特点，现阶段基金管理人同时管理两只基金不存在利益冲突。由于基金存续时间较长，未来不排除在运营管理层面或扩募投资层面存在潜在利益冲突。针对潜在的利益冲突，基金管理人已制定了相关风险缓释措施。

## （2）利益冲突的防范措施

本基金拟通过以下措施缓释相关潜在利益冲突风险，包括：

### 1) 基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《公平交易管理办法》《异常交易监控管理办法》《关联交易管理办法》等，以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。针对基础设施基金业务，基金管理人还制定了覆盖投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查及关联交易管理的专项内部规章制度，建立了基础设施基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

### 2) 基础设施基金的运营管理层面

对于所管理的不同的园区类基础设施基金，基金管理人原则上聘请不同的外部管理机构并将通过基础设施项目运营管理服务协议约定，基础设施基金项目公司的预算由外部管理机构拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行，根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的基础设施基金不得相互投资或进行资金拆借。

基金管理人将严格落实风险隔离措施，所管理的不同的园区类基础设施基金的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由 REITs 投委会讨论决定处理方式，制定公平对待不同基础设施项目的相关措施，并在定期报告中予以披露，必要情况下还需进行临时披露，接受投资者监督。

### 3) 基础设施基金的投资扩募层面

基金管理人对于扩募相关的敏感信息进行管控，限定相关敏感信息的知悉范围，对于相关业务人员的办公电话、办公邮件等进行留痕监测。不同基础设施基金的基金经理应维护各自基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送。存在利益冲

突的议案时，相关人员需要回避表决。

在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

基金拟扩募购入新项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对扩募和新购入项目相关事项进行审议。如出现不同基金拟扩募购入的资产范围存在重叠的特殊情况的，基金管理人将充分披露和提示该等情况和潜在的利益冲突情形，由基金份额持有人大会进行决策。

## **2、与发起人之间的利益冲突与风险防范**

### **(1) 与发起人利益冲突**

除基础设施项目外，联东集团和/或其同一实际控制下的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营了其他竞争性项目，因此可能与基础设施基金所持有的基础设施项目产生同业竞争。

### **(2) 利益冲突的防范措施**

根据发起人出具的《关于避免同业竞争的承诺函》：

联东集团将公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。不会且将敦促关联方不得主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。不会且将敦促关联方不得将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

## **3、与原始权益人/外部管理机构之间的利益冲突与风险防范**

### **(1) 与原始权益人/外部管理机构的利益冲突**

除基础设施项目外，联东金园和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接

持有和/或运营位于北京市内的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

联东金园作为原始权益人持有的竞争性项目情况请见本招募说明书第十七部分“原始权益人”之“三、原始权益人控制的其他同类资产情况”。

联东金园作为外部管理机构运营管理的竞争性项目情况请见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”之“三、外部管理机构的运营管理资质情况”之“（二）与基础设施项目运营相关的业务情况”之“4、同类基础设施项目运营管理经验”。

## （2）利益冲突的防范措施

1) 根据联东金园出具的《关于避免同业竞争的承诺函》：

联东金园将根据自身针对产业园区项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于联东金园自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，充分保护基金份额持有人的利益。

对于竞争性项目，联东金园承诺公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免出现利益冲突。不会且将敦促关联方不得主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。联东金园不会且将敦促关联方不得将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

如潜在承租人有承租基础设施项目周边 3 公里范围内分布的竞争性项目的意向，在同等条件下，联东金园和/或其实际控制的关联方将促使该业务机会按合理、公平的条款优先提供给基础设施项目。

为基础设施项目服务的运营团队独立于联东金园内部其他团队；联东金园承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。

在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，联东金园承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

2) 根据基金管理人、项目公司与外部管理机构签署的运营管理服务协议约定，外部管理机构进一步承诺其作为外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行运营管理服务协议项下职责出现利益冲突的，其作为外部管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其持有人的利益。

## 二、本基金首次发售前基础设施项目的关联交易

本基金首次发售之前，项目公司与原始权益人及其关联方之间存在因业务运营需要而产生的关联交易详见本招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况及运营数据”之“（四）基础设施项目运营情况”之“7、关联交易情况”。

## 三、基金运作期内基础设施基金的关联交易

### （一）关联方认定

#### 1、具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

（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、计划管理人、外部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、计划管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

(5) 由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

(6) 根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

## **2、具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：**

(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、计划管理人、外部管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

(3) 本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

(4) 根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其进行倾斜的自然人。

## **（二）关联交易的类型**

本基金的关联交易，是指本基金或者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：

1、基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构等；

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

3、项目公司层面：基础设施项目购入与出售、基础设施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《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。

关联交易具体包括如下事项：

- 1、购买或者出售资产；
- 2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；
- 3、提供财务资助；
- 4、提供担保；
- 5、租入或者租出资产；
- 6、委托或者受托管理资产和业务；
- 7、赠与或者受赠资产；
- 8、债权、债务重组；
- 9、签订许可使用协议；
- 10、转让或者受让研究与开发项目；
- 11、购买原材料、燃料、动力；
- 12、销售产品、商品；
- 13、提供或者接受劳务；
- 14、委托或者受托销售；
- 15、在关联人的财务公司存贷款；
- 16、与关联人共同投资；
- 17、根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；
- 18、法律法规规定的其他情形。

### （三）关联交易的决策机制

#### 1、决策机制

关联交易开展应当符合本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，按照市场公平合理价格执行。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理办法履行 REITs 投委会

审议等内部审批程序。

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，应提交基金管理人董事会（包括 2/3 以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。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。

对于本基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5% 的关联交易，还需依据《基础设施基金指引》及基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

## 2、审批的豁免

与本基金关联人进行的下列交易可以免于按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于：

- （1）存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额；
- （2）按照基金合同、基金托管协议等本基金文件约定支付的基金的管理费用；
- （3）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易；

（4）按照本基金基金合同、基金托管协议等本基金文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

### （四）关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

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。

## 第二十部分 新购入基础设施项目与基金的扩募

### 一、新购入基础设施项目的条件

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的前提下，本基金新购入基础设施项目应当符合下列条件：

（一）符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《业务办法》及相关规定的要求；

（二）基础设施基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 12 个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

（三）持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

（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）中国证监会和上交所规定的其他条件。

### 二、新购入基础设施项目与扩募程序

本基金新购入基础设施项目的，可以单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入基础设施项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

#### （一）初步磋商

基金管理人与交易对方就基础设施项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且

充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入基础设施项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者基础设施基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

## （二）尽职调查

基金管理人应当按照《基础设施基金指引》等相关规定对拟购入的基础设施项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与基础设施基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入基础设施项目原始权益人存在关联关系，或享有基础设施项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设立基础设施资产支持专项计划和发行基础设施资产支持证券的，基金管理人应当与基础设施资产支持证券管理人协商确定基础设施资产支持专项计划设立、基础设施资产支持证券发行等相关事宜，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基础设施项目出具意见。

## （三）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入基础设施项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入基础设施项目决定后 2 日内披露临时公告，同时披露拟购入基础设施项目的决定、产品变更方案、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基础设施项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所基础设施基金产品变更和基础设施资产支持证券相关申请确认程序（以下简称“变更注册程序”）。对于基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入基础设施项目召开基金份额持有人大会的，基础设施基金应当自基金份额持

有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布新购入基础设施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，说明本次购入基础设施项目的具体进展情况。若本次购入基础设施项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

基金管理人向中国证监会申请基础设施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基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请，以及《业务办法》第十二条、第五十一条规定的申请文件，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、本基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（以下简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原基础设施基金持有人配售份额（以下简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（以下简称“公开扩募”）。

### 三、基金扩募定价原则、定价方法

#### （一）向原持有人配售

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

#### （二）公开扩募

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的基础设施基金交易均价。

### （三）定向扩募

1、定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价的 90%。

2、定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为当次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

（1）持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人的投资者；

（2）新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

（3）通过当次扩募拟引入的战略投资者。

3、定向扩募的发售对象属于“新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方”以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

## 四、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

**五、法律法规或监管部门对基础设施基金新购入基础设施项目和扩募另有规定的，从其规定。**

## 第二十一部分 基金资产的估值

### 一、估值日

本基金的估值日为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。

### 二、核算及估值对象

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，包括但不限于基础设施资产支持证券、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、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，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一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基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（一）基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第13号》的要求，审慎判断取得的基础设施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，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（二）基础设施基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

基金管理人对基础设施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，计提折旧、摊销、减值。

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，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第39号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

（三）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。

#### （四）基础设施资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将基础设施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。

#### （五）基础设施项目资产的估值

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基础设施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，基础设施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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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) 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。

(十一) 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，按照基金管理人对基础设施基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人承担。

#### 四、核算及估值程序

（一）基金份额净值是按照每个估值日闭市后，基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

（二）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（三）基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（四）基金管理人应至少每半年度、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、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。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财

务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

#### （一）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资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。

#### （二）估值错误处理原则

1、估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

2、估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3、因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当

将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

### （三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1、查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4、根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

### （四）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1、基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2、错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

3、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：

（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。

## 七、基金净值的确认

基础设施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。基金管理人披露基础设施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。

## 八、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）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，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

## 九、基础设施项目的评估

（一）基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

（二）基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行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基础设施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基础设施项目进行评估：

- 1、基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；
- 2、本基金扩募；
- 3、提前终止基金合同拟进行资产处置；
- 4、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；
- 5、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

### （三）评估报告的内容

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、基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；4、基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；5、影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；6、评估机构独立性及其评估报告公允性的相关说明；7、调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；8、可能影响基础设施项目评估的其他事项。

### （四）更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

## 第二十二部分 基金的收益分配

### 一、基金可供分配金额

可供分配金额是在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，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。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- （一）折旧和摊销；
- （二）利息支出；
- （三）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- （一）当期购买基础设施项目等资本性支出；
- （二）基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- （三）基础设施项目资产减值准备的变动；
- （四）基础设施项目资产的处置利得或损失；
- （五）支付的利息及所得税费用；
- （六）应收和应付项目的变动；
- （七）未来合理的相关支出预留，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；
- （八）其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项

目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

基金存续期间，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。

## 二、基金收益分配原则

（一）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；

（二）本基金收益分配方式为现金分红；

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。

本基金连续2年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

## 三、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

#### 四、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，基金管理人应当至少在权益登记日前 2 个交易日，依照《信息披露办法》《基础设施基金指引》的有关规定在规定媒介上公告。

#### 五、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。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。

## 第二十三部分 基金的费用与税收

### 一、基金费用的种类

- (一) 基金的管理费用；
- (二) 基金的托管费用；
- (三) 基金合同生效后与基金相关的信息披露费用；
- (四) 基金合同生效后，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、评估费；
- (五) 与基金相关的仲裁费和诉讼费；
- (六) 基金份额持有人大会费用；
- (七) 基金的证券交易结算费用；
- (八) 基金的银行汇划费用；
- (九) 基金上市费及年费、登记结算费用；
- (十) 基金账户开户费用、维护费用；
- (十一) 除上述所列费用以外，基础设施基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划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、聘用法律顾问的部分费用、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开基础设施资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划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；
- (十二) 按照国家有关规定和基金合同约定，可以在基础设施基金产品中列支的其他费用。

## 二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

### （一）基金的管理费用

本基金的管理费用包括固定管理费用、基础管理费用及浮动管理费用。其中，固定管理费用由基金管理人和计划管理人收取，基础管理费用及浮动管理费用为外部管理机构收取的运营管理费用。

#### 1、固定管理费用

固定管理费用的 85%由基金管理人收取，15%由计划管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

$$H=E \times 0.22\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的固定管理费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

基金的固定管理费用按日计提。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

#### 2、基础管理费用及浮动管理费用

基金的基础管理费用及浮动管理费用由外部管理机构收取。其中：

（1）基础管理费用= $I \times 9.0\%$ ；I 表示项目公司当年经审计的营业收入，以项目公司年度审计报告为准；

$$\text{(2) 浮动管理费用} = (C - T) \times R$$

C 表示项目公司当年的经营净现金流实现值，以项目公司年度审计报告中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额绝对

值的差值为准；

T 表示项目公司当年的经营净现金流目标值。其中，于基础设施基金间接享有项目公司股东权利之日当年至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日，项目公司经营净现金流目标值以《可供分配金额预测报告》中记载的该自然年度对应的预测经营净现金流（预测合并现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额绝对值的差值，下同）为准，基础设施基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值；自《可供分配金额预测报告》预测期结束后的第一个自然年度开始，项目公司经营净现金流目标值为上一自然年度经审计的经营净现金流金额与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值；运营管理服务协议终止之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值。

R 为浮动比率，与预算实现率有关，预算实现率为项目公司当年的经营净现金流实现值（C）与项目公司当年的经营净现金流目标值（T）的比值，预算实现率与浮动比率对应值如下：

预算实现率	浮动比率（R）
预算实现率≤90%	R=20%
90%<预算实现率<110%	R=10%
110%≤预算实现率	R=20%

特别地，当  $C < T$  时，将相应扣减基础管理费用，扣减上限不超过外部管理机构当期确认的基础管理费用金额的 80%。

由于基础设施项目购入或出售等因素引起项目公司营业收入变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整基础管理费用和浮动管理费用计提标准，相关调整情况及调整当年的费用计算方式，以基金管理人届时公告为准。

基础管理费用与浮动管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

## （二）基金的托管费用

本基金的托管费用按基金净资产的 0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下：

$$H=E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的基金托管费；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

基金的托管费用每日计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

上述“一、基金费用的种类”中第（三）—（十二）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或计划托管人自专项计划财产中支付。

### （三）各主体收取费用的分配情况及合理性分析

#### 1、基金管理人收费水平合理性分析

基金管理人设立创新投资部作为 REITs 业务专门部门，负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等工作，并配备了充足的投资和运营人员。基金管理人展业成本主要为创新投资部的人员人力成本、日常管理活动开支以及 REITs 业务相关系统开发及维护费用和公司中后台支持成本等。

目前，基金管理人基础设施基金业务开展正常，基金管理人管理的已上市基础设施基金包括中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金、中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金和中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金。如本基金发行成功，结合在管项目情况及业务发展规划，预计基金管理人收费水平能够有效覆盖开展 REITs 业务的相关成本；后续本基金如能顺利开展扩募并新购入基础设施项目，基金管理人的实际收费水平预计将随基金净资产规模的提升而进一步提升。

长期来看，我国基础设施资产类型丰富、存量规模巨大，REITs 市场发行与扩募预期较强，随着未来持续新发产品和存续期产品的扩募，创新投资部人均管理的基础设施基金规模将有一定的提升，并有利于进一步降低边际成本。综上，基金管理人实际收取

费用水平能够有效覆盖展业成本。

## 2、计划管理人收费水平合理性分析

计划管理人主要依据《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等法规要求开展工作。

存续期阶段，基金管理人与计划管理人各司其职。基金管理人安排相应基金经理进行独立管理，并在项目公司层面委派法定代表人，承担主动管理职责。同时，基金管理人按照基础设施基金信息披露相关法规要求协调完成基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告以及各项临时报告等信息披露工作。计划管理人履行基金管理人（作为专项计划单一持有人）下达的指令与安排，不直接承担运营职责也无主动决策流程。信息披露安排上，计划管理人定期向基金管理人披露年度资产管理报告、收益分配报告等。总体来看，计划管理人职责安排少于基金管理人，计划管理人实际收取费用水平能够有效覆盖展业成本。后续本基金如能顺利开展扩募并新购入基础设施项目，计划管理人的实际收费水平亦将随基金净资产规模的提升而进一步提升。

## 3、外部管理机构收取的费用合理性分析

本基金存续期内，外部管理机构所收取的运营管理费用包括基础管理费用及浮动管理费用。相关收费合理性分析如下：

### （1）基础管理费用的合理性分析

基础管理费用的设置主要是考虑了外部管理机构运营管理基础设施项目的运营成本以及合理的服务费用，基础管理费用按照项目公司营业收入的 9%计提，其中 2%为综合管理服务费，其余的基础管理费用作为外部管理机构提供输出管理服务的相关费用。

根据上述收费计算方法，结合《基金可供分配金额测算报告》，外部管理机构收取的基础管理费用预测情况如下：

**表【23-2-3-1】外部管理机构费用收取水平**

费用科目		预测收费水平（万元）	
		2024年4-12月	2025年
	综合管理服务费	164.49	216.20

费用科目		预测收费水平（万元）	
		2024年4-12月	2025年
基础管理费用 <sup>96</sup>	管理输出费用	575.70	756.69

### 1) 基础管理费用中综合管理服务费用部分

存续期内，综合管理服务费用包括与资产运营层面直接相关的全部日常成本费用（主要系招商人员成本及管理人员成本）。

基础设施项目的招商人员成本及管理人员成本主要为项目招商、运营管理人员的基本工资成本及招商激励费用，相关成本纳入综合管理服务费用进行统一测算。其中，外部管理机构主要以自有招商团队开展产业园区招商工作，相关招商激励为针对招商团队新签租赁合同和续签租赁合同，按照内部分别设置的激励标准，以所签署的租赁合同租金乘以相应激励标准下的对应天数作为内部招商团队的业绩激励；管理人员成本则主要包括项目招商、运营管理人员的基本工资成本。

参考项目自2023年进入稳定运营阶段后运营成本情况，2023年与资产经营直接相关的人工成本合计约为201万元，折合2023年度营业收入占比约为1.8%。2024年1-3月与资产经营直接相关的招商人员成本及管理人员成本合计约为37.49万元，折合2024年1-3月营业收入占比约为1.32%。

根据外部管理机构就本次基础设施项目2024-2025年涉及的成本费用预算，2024年4-12月及2025年与基础设施项目直接相关的招商人员成本及管理人员成本预算合计约为149万元及200万元，折合未来年度预测运营收入占比约为1.72%-1.77%。

因此，综合管理服务费用计提比例设定为2%与历史水平整体可比，且符合管理人对基础设施项目未来运营产生成本的预测，具备合理性。

### 2) 基础管理费用中管理输出费用部分

存续期内，外部管理机构在常规基础设施项目运营管理工作范围外还将为基础设施项目提供管理输出服务，该部分主要由外部管理机构各职能体系负责。外部管理机构各

<sup>96</sup> 预测存续期2024年4-12月、2025年基础管理费用不包含6%增值税，与报告期内（2021-2023年）拆分职工薪酬费用口径保持一致。

职能体系的运营成本及费用主要包含两部分，一部分为外部管理机构在岗人员成本及费用，包含薪资福利、日常管理费用等；另一部分是为园区企业提供租户服务产生的相关成本费用，包含数字化平台的持续开发及维护投入、合作方对接、政府对接、活动策划及开办产生的成本费用。具体如下：

人员成本及费用：外部管理机构作为联东集团全资控股的自持型产业园区的核心运营主体，成立于 2022 年，下设 15 个部门，在岗员工 166 名，通过下设的产业研究部、成本管理中心、招商服务中心、运营管理中心、产业服务中心、金融服务中心、财务管理中心、资本市场部、人力资源部、法律合规部、信息化中心、审计部等职能部门，从运营管理和产业服务角度全方位保障基础设施项目及外部管理机构旗下其他在管产业园区的高效运营。此外，考虑到上市产品对运营管理、信息披露等方面的要求，外部管理机构将在各职能部门的基础上增设 REITs 专项服务团队以更好地协助配合基金管理人进行存续期管理，在进一步提高管理效率的同时也增加了费用支出。

**表【23-2-3-2】外部管理机构各职能部门主要职责**

部门	主要职责
产业研究部	负责为项目及园区企业提供产业研究、市场调研、产业定位及产业咨询等服务工作
投资管理中心	负责扩募项目拓展，以及项目和园区企业的政府对接工作
设计管理部	负责项目产品研发、方案设计、设计管理等工作
成本管理中心	负责项目全周期的成本管理工作，包括采购、招投标、成本管控等
招商服务中心	负责项目品牌推广、招商组织管理、营销模式创新等工作
运营管理中心	负责项目的计划管理、运营管理以及项目的工程质量、工程安全等管理工作
产业服务中心	负责为园区企业提供政策咨询、统一采购、手续代办、举办园区活动等全方位的产业服务工作
金融服务中心	负责为园区企业提供股权融资、债权融资、融资咨询等全方位的金融服务工作

部门	主要职责
财务管理中心	负责外部管理机构及下属项目的会计核算、财务管理、预决算、税务管理、资金融通和资金日常管理等工作
资本市场部	负责已发行项目以及拟扩募资产与资本市场的对接工作
人力资源部	负责外部管理机构及下属项目的招聘、培训、绩效管理与考核、企业文化建设等工作
法律合规部	负责外部管理机构及下属项目的法律事务，包括风控体系建设，企业治理完善、合同审核、纠纷处理等工作
信息化中心	负责外部管理机构及下属项目信息系统以及数字化平台的建设、开发、维护及优化工作
审计部	负责外部管理机构及下属项目的财务审计、业务审计和内部控制体系建设等审查监督工作
办公室	负责外部管理机构及下属项目的公共关系维护、行政事务管理、档案管理等工作

租户服务成本及费用：外部管理机构致力于为入园企业提供全链条、全方位、全生命周期的产业生态服务，从企业手续代办、人才招聘等基础共性服务，到股权融资、债券融资、企业政策咨询、知识产权、资质认定、财税咨询、法律服务、上市辅导等增值服务，再到集采降本、上链拓客、数字化物流等数智供应链服务，覆盖企业全生命周期。丰富而专业化的一揽子服务，可以解决企业发展过程中所面临的各种问题，大大增强了入园企业的粘性，降低租户对租金的敏感度，为园区的稳定运营和租户的健康发展提供强大助力。

围绕前述服务活动所需要的系统开发、合作方对接、政府对接、活动策划和开办等事项产生的成本费用，皆由外部管理机构相关职能部门牵头组织负责及承担。

### 【23-2-3-3】外部管理机构为园区企业提供的主要服务内容

服务事项	具体内容
统一采购和销售服务	建立人力资源、财税法务、链上 U 谷等增值服务平台，为入园企业提供人才招聘、管理培训、营销策划、财税审计、资产评估、法律咨询、集中

服务事项	具体内容
	采购、上链拓客等多维度服务，发挥规模和平台优势，帮助入园企业有效提高采购质量，降低采购成本，拓宽销售渠道
政府关系对接服务	帮助入园企业对接政府相关部门，如工商、税务、环保、消防等，协助企业办理工商注册、纳税、环评、消防、安检等各项业务，提高企业经营效率
金融服务	<p>搭建专业金融服务团队和平台，为入园企业提供股权、债权、融资咨询等全方位的金融服务，具体如下：</p> <p>债权融资：通过和银行的战略合作，为入园企业打造了专属贷款产品，实现利率低、期限长、效率高的目标，解决中小企业“融资难、融资贵”的难题；</p> <p>股权融资：与 50+投资机构战略合作，为入园企业提供全面、全周期的股权融资服务；</p> <p>（3）专家咨询：自有金融专家团队与外部行业专家携手，为入园企业提供一对一的定制化金融专家咨询服务；</p> <p>（4）金融平台：搭建金融服务平台，涵盖 100+种各类金融产品信息，入园企业可以在平台上直接对接，获取高效快捷的金融服务</p>
产业政策服务	通过自主研发的产业政策服务平台，分析和拆解各地产业政策，以及分析园区企业的各项指标情况，并将产业政策和企业情况进行逐项对比，精准分析政策适合的企业，以及企业适合的政策，实现企业和政策的一键匹配。此外，还为入园企业提供知识产权服务、资质认证服务、产业政策讲解、政策补贴申领等综合产业服务，聚焦行业发展前沿、促进产业知识共享，深度赋能企业发展
园区活动开展	定期举办企业家沙龙、U 谷大讲堂、U 谷公益、魅力女神节、民俗文化节、UBA 篮球赛、趣味运动会、青年联谊会、谷民家庭日等各类园区活动，每年每个园区开展活动不少于 60 场，丰富园区生活，促进园区资源共享，营造活力、和谐的园区氛围

外部管理机构提供的管理输出服务将在保障基础设施项目进行日常管理及招商运营的基础上，进一步提升园区服务质量和运营管理效率，为项目经营稳定增长持续赋能。因此，在综合管理服务费的基础上给予外部管理机构因提供管理输出而产生的服务费用

支出具有必要性和合理性。

除此以外，已上市产权类 REITs 中，运营管理费的设置通常以营业收入为收费基数，提取比例的设置总体区间为 3.5%-17%，其中提取比例的设置以 10%-17%居多。本项目基础管理费用的提取比例为 9%，与产权类基础设施基金主流的收费水平横向可比，符合市场化水平，具备合理性。

## （2）浮动管理费用的收取方式及合理性分析

本基金运营管理费用在基础管理费用的基础上进一步设置了浮动管理费用，用于进一步考核激励外部管理机构，促使其提高运营质效，促进基础设施项目长期稳健运营。具体如下：

$$\text{浮动管理费用} = (\text{C}-\text{T}) \times \text{R}$$

C 表示项目公司当年的经营净现金流实现值，以项目公司年度审计报告中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额绝对值的差值为准；

T 表示项目公司当年的经营净现金流目标值。其中，于基础设施基金间接享有项目公司股东权利之日当年至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日，项目公司经营净现金流目标值以《可供分配金额预测报告》中记载的该自然年度对应的预测经营净现金流（预测合并现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额绝对值的差值，下同）为准，基础设施基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值；自《可供分配金额预测报告》预测期结束后的第一个自然年度开始，项目公司经营净现金流目标值为上一自然年度经审计的经营净现金流金额与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值；运营管理服务协议终止之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值。

R 为浮动比率，与预算实现率有关，预算实现率为项目公司当年的经营净现金流实现值（C）与项目公司当年的经营净现金流目标值（T）的比值，预算实现率与浮动比率对应值如下：

**表【23-2-1-4】预算实现率与浮动比率对应值**

预算实现率	浮动比率（R）
预算实现率 $\leq$ 90%	R=20%
90%<预算实现率<110%	R=10%
110% $\leq$ 预算实现率	R=20%

以净运营收入的实现值与目标值的差额作为收费基数的浮动管理费用可进一步考核基础设施项目经营的目标达成情况，从而更加全面有效的考察基础设施项目的整体运营情况，对外部管理机构形成有效激励，加强外部管理机构与基金份额持有人的利益绑定。

特别地，根据浮动管理费用的收费机制，在基础设施项目运营效果不及预期导致经营净现金流实现值低于经营净现金流目标值时，将相应扣减基础管理费用，扣减上限不超过外部管理机构当期确认的基础管理费用金额的 80%。因而浮动管理费可以实现双向奖惩的效果，在对外部管理机构形成有效激励的同时对其增加设置了约束机制，可以对外部管理机构不作为等极端道德风险进行提前防范。

除此之外，为激励运营管理团队提高运营业绩并保持基础设施项目长期稳健运营，基金管理人在运营管理服务协议中补充设置运营管理团队激励机制条款。基金运作期内，外部管理机构有权根据项目运营情况，在每年实际收到运营管理费用后，对其运营管理团队进行业绩考核和激励。相关考核激励岗位及激励方案由外部管理机构制定，向基金管理人报备后具体执行。

### 三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（一）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致费用支出或基金财产的损失；

（二）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

（三）基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用（基金募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；

(四) 其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

#### 四、基金税收

本基金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项纳税主体，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。

## 第二十四部分 基金的会计与审计

### 一、基金会计政策

(一) 基金管理人为本基金的基金会计责任方，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

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、应收款项，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

#### 1、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和建筑物，以及持有并准备增值后转让的土地使用权，以购买日的公允价值作为购置成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

资产类别	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
土地使用权	44-46 年	0.00%	2.17%-2.27%
房屋及建筑物	20 年	0.00%	5.00%

对投资性房地产的折旧年限、预计净残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其

账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）、《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，为了向基金份额持有人提供更可靠、更相关的会计信息，经持有人大会同意并公告，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、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（六）本基金独立建账、独立核算；

（七）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（八）基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并确认；

（九）基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施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。

## 第二十五部分 基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》《上市规则》、上交所业务规则、基金合同及其他有关规定。

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：

- （一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- （二）对证券投资业绩进行预测；

- (三) 违规承诺收益或者承担损失；
- (四) 诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；
- (五) 登载任何自然人、法人或者其他组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；
- (六) 中国证监会禁止的其他行为。

**四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。**

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

## **五、公开披露的基金信息**

公开披露的基金信息包括：

### **(一) 基金合同、基金招募说明书、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、基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务等内容。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、基金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、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在网站上。

## **（二）基金发售方案、询价公告**

基金管理人应当就本基金发售、询价的具体事宜编制基金发售方案及询价公告，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。

## **（三）基金份额发售公告**

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额发售首日的3日前登载于规定媒介上。

## **（四）基金合同生效公告**

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日（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。

## **（五）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。

## **（六）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。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，内容包括：

1、基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基金所持有的基础设施项目明细及相关运营情况；

3、基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基金所持有的基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、基金所持有的项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6、基础设施基金与专项计划管理人和托管人、外部管理机构等履职情况；

7、基础设施基金与专项计划管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

8、报告期内购入或出售基础设施项目情况；

9、关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10、报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基础设施基金份额及变化情况；

11、可能影响投资者决策的其他重要信息。

基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。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基础设施资产的真实市场价值，也不代表基础设施资产能够按照评估结果进行转让。

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，编制基础设施基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

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。

#### （七）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、外部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、管理费用、托管费用等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；
- 17、基金推出新业务或服务；
- 18、基金停复牌；
- 19、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%；
- 20、金额占基金净资产 10%及以上的交易；
- 21、金额占基金净资产 10%及以上的损失；
- 22、基础设施项目购入或出售；
- 23、基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；
- 24、基金管理人、计划管理人发生重大变化或管理基础设施基金的主要负责人员发

生变动；

25、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；

26、出现要约收购情形时；

27、发生以下第（十一）项约定需进行权益变动公告的情形；

28、中国证监会规定以及可能对基础设施基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项。

#### （八）澄清公告

在基金合同存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清并将有关情况立即报告中国证监会、基金上市交易的证券交易所。

#### （九）基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

#### （十）清算报告

基金合同出现终止情形的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

#### （十一）权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

2、投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

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

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

5、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 50%时,继续增持本基金份额的,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《业务办法》规定情形的可免于发出要约;被收购基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定,编制并公告管理人报告书,聘请独立财务顾问出具专业意见并予以公告。

(十二) 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、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、暂缓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披露基金相关信息：

（一）不可抗力；

（二）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，且同时符合以下条件的，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

- 1、拟披露的信息未泄漏；
- 2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3、基础设施基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓事项，建立相应的内部管理制度，明确信息披露暂缓的内部审核程序。上海证券交易所对暂缓披露实行事后监管。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致基础设施基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

（三）法律法规规定、中国证监会认定或基金合同约定的其他情形。

## 八、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。

九、法律法规或监管部门对信息披露另有规定的，从其规定。

## 第二十六部分 基金的终止与清算

### 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，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个月内中金-联东科技创新产业园基础设施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)本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续6个月未成功购入新的基础设施项目；

(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基础设施资产支持证券；

(六)本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

(七)本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

(八)基金管理人、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) 基金合同约定的其他情形；

(十) 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。

(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 6 个月，但因本基金所持基础设施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。

(六) 基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利

益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，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 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

#### 七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

## 第二十七部分 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》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

- (1) 依法募集资金；
- (2) 自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；
- (3) 按照有关规定运营管理基础设施项目；
- (4) 依照基金合同收取基金管理人的管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；
- (5) 发行和销售基金份额；
- (6) 按照规定召集基金份额持有人大会；
- (7) 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；
- (8) 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；
- (9) 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；
- (10) 依据基金合同及有关法律决定基金收益的分配方案；
- (11) 依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；
- (12) 依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括但不限于：
  - 1) 基础设施资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容；

2) 项目公司股东享有的权利;

为免疑义, 前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的, 基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利;

(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、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构;

(16) 选择外部管理机构, 并依据基金合同解聘、更换外部管理机构;

(17) 委托外部管理机构运营管理基础设施项目的, 派员负责基础设施项目财务管理, 监督、检查外部管理机构履职情况;

(18) 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;

(19) 行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所有关规则未明确行使主体的权利, 包括决定金额(连续 12 个月内累计发生金额)占基金净资产 20%及以下的基础设施项目购入或出售事项(不含扩募)、决定基础设施基金直接或间接对外借入款项、决定本基金成立后金额不超过本基金净资产 5%的关联交易(连续 12 个月内累计发生金额)等;

(20) 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、非交易过户等业务相关规则;

(21) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

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

(1) 制定完善的尽职调查内部管理制度, 建立健全业务流程;

(2) 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等；

(3) 办理基金备案手续；

(4) 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；

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

(6) 按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，也可根据《基础设施基金指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

(7) 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；

(8) 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；

(9) 依法接受基金托管人的监督；

(10) 按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表；

(11) 编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

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

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

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

(15) 依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合

基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

(16) 按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，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；

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

(18) 组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

(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规定履行义务，如认为基金托管人违反基金合同及有关法律的规定，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；

(22) 基金在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

(23) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(24) 建立并保存基金份额持有人名册；

(25) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

## (二) 基金托管人的权利与义务

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

- (1) 自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产；
- (2) 依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；
- (3) 监督基金管理人对本基金的投资运作；
- (4) 监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；
- (5) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；
- (6) 根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；
- (7) 提议召开或召集基金份额持有人大会；
- (8) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；
- (9) 基金托管人在有权根据实际情况并在符合相关法律法规要求的前提下，将本基金合同项下部分或全部运营事项（包括但不限于资产保管、账户管理、资金划转、会计核算、投资监督、托管报告等）交由交通银行股份有限公司其他分支机构处理；
- (10) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

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

- (1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；
- (2) 设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；
- (3) 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基

金财产的安全,保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立;对所托管的不同的基金分别设置账户,独立核算,分账管理,保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立;

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

(5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证;

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

(7) 确保基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向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;

(8) 监督、复核基金管理人对本基金的投资运作,如发现基金管理人违反基金合同及相关法律法规行为,对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形,应呈报中国证监会,并采取必要措施保护基金投资者的利益;

(9) 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收益分配、信息披露等;

(10) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险;

(11) 监督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;

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

(13) 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值;

(14) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项;

(15) 对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见,说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行;如果基金管理人未执

行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

(16) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

(17) 从基金管理人或其委托的登记机构处接收并保存基金份额持有人名册；

(18) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

(19) 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款项；

(20) 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；

(21) 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；

(22) 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；

(23) 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；

(24) 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；

(25) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(26) 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》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

(1) 分享基金财产收益；

(2) 参与分配清算后的剩余基金财产；

(3) 依法并按照基金合同和招募说明书的规定转让其持有的基金份额；

(4) 按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

(5) 出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

(6) 查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

(7) 监督基金管理人的投资运作；

(8) 对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

(9) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

(1) 认真阅读并遵守基金合同、招募说明书等信息披露文件；

(2) 了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

(3) 关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

(4) 交纳基金认购款项及法律法规和基金合同所规定的费用；

(5) 在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；

(6) 不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；

(7) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(8) 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

(9) 遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务规则；

(10) 基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务规则》有关权益变动的管理及披露要求。其中，基金份额持有人拥有权益的基金份额达到特定比例时，应按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务，拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持基

基础设施基金份额的，应按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务。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，应按照规定履行相应的通知、公告等义务；

(11) 基金份额持有人及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《业务办法》第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权；

(12) 战略投资者持有基金份额需遵守《基础设施基金指引》《业务规则》等相关要求；

(13) 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、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

2) 配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

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

4) 依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

5) 主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；

6) 法律法规及相关协议约定的其他义务。

(14) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

## 二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权

代表基金份额持有人出席会议并表决。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。

基金成立后，经代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人或基金管理人提请，经基金份额持有人大会决策可设立日常机构，相关设立方案以届时持有人大会决议及有效的法律法规为准。

根据《基金法》第 48 条，基金份额持有人大会日常机构可行使的职权如下：

- （1）召集基金份额持有人大会；
- （2）提请更换基金管理人、基金托管人；
- （3）监督基金管理人的投资运作、基金托管人的托管活动；
- （4）提请调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- （5）基金合同约定的其他职权。

#### （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）提前终止基金合同或延长基金合同存续期限（包括在基础设施项目权属期限延长的情形下，相应延长基金合同期限）；

- （2）更换基金管理人；
- （3）更换基金托管人；
- （4）解聘（除法定解聘情形外）、更换外部管理机构；
- （5）转换基金运作方式；
- （6）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- （7）变更基金类别；
- （8）本基金与其他基金的合并；

(9) 变更基金投资目标、范围或策略；

(10) 变更基金份额持有人大会程序；

(11) 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

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

(13) 提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市或因本基金连续 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；

(14) 决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）超过基金净资产 20% 的基础设施项目购入或出售；

(15) 决定基金扩募；

(16) 本基金成立后发生金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5% 的关联交易；

(17) 对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于决定基础设施资产根据国家或当地有权机构出台的相关鼓励或倡导性规定、政策减免租金等情形，但基金合同另有约定的除外）；

(18) 决定修改基金合同的重要内容；

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

2、在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，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的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用收取；

- (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) 因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关规则发生变动而应当对基金合同进行修改;
- (4) 基金推出新业务或服务;
- (5) 发生基金合同约定的法定情形, 基金管理人解聘外部管理机构;
- (6) 对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化;
- (7) 本基金进行基金份额折算;
- (8) 基金管理人在对基金合同无其他实质性修改的前提下, 依法将基金管理人变更为其设立的子公司;
- (9) 国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金, 但原始权益人或其指定第三方通过协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿、补贴, 或者原始权益人或其指定第三方直接对项目公司予以补偿, 或者基金管理人、外部管理机构通过减免管理费等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当前收入减少进而导致可供分配金额下降的情形; 或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形;
- (10) 按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

## (二) 会议提案人

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开时，由基金托管人召集。

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

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

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

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

#### **（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式**

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 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) 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；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式；

(8) 召集人需要通知的其他事项。

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

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

#### (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、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额

持有人出席，方可有效召开。

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。

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。

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）到指定地点对书面表决意见及/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书面表决意见及/或网络投票；基金托管人或

基金管理人经通知不参加收取书面表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

(3)本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/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）；若本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/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书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票；

(4)上述第(3)项中直接出具书面表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具书面表决意见/进行网络投票的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面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、在法律法规和监管机关允许的情况下，本基金的基金份额持有人大会亦可采用电话等其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会、通讯方式开会的程序进行。

4、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、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

## **(六) 议事内容与程序**

### **1、议事内容及提案权**

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

## 2、议事程序

### (1) 现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（八）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50% 以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

### (2) 通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的

二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2、特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）更换基金管理人或者基金托管人；

（3）提前终止基金合同；

（4）本基金与其他基金合并；

（5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50% 及以上的基础设施项目购入或出售；

（7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50% 及以上的扩募；

（8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20% 及以上的关联交易；

（9）本基金运作期间内由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的，但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司未因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的除外。

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基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐

项表决。

## （八）计票

### 1、现场开会

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

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

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

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

### 2、通讯开会

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。基金份额持有人会议的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，上述法律意见应与基金份额持有人大会决议一并披露。召开基金份额持有人大会的，信息披露义务机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

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

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件、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、基金合同的变更、终止与基金财产的清算

### （一）基金合同的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或本合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2、关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，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：

- 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、在基金合同生效之日起6个月内中金-联东科技创新产业园基础设施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；
- 4、本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续6个月未成功购入新的基础设施项目；
- 5、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基础设施资产支持证券；
- 6、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- 7、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；
- 8、基金管理人、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；
- 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财产清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、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。

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。

5、基金财产清算的期限为6个月，但因本基金所持基础设施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。

6、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法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 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

#### **（七）基金财产清算账册及文件的保存**

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

### **四、争议的处理**

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。不愿或者不能通过协商、调解解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律管辖并从其解释。

### **五、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式**

基金合同可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正文为准。

## 第二十八部分 基金托管协议的内容摘要

### 一、基金托管协议当事人

#### （一）基金管理人

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

法定代表人：李金泽

设立日期：2014年2月10日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]97号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币6亿元

存续期限：持续经营

联系电话：010-63211122

#### （二）基金托管人

名称：交通银行股份有限公司（简称：交通银行）

住所：中国（上海）自由贸易试验区银城中路188号

法定代表人：任德奇

成立日期：1987年3月30日

批准设立机关和批准设立文号：国务院国发（1986）字第81号文和中国人民银行银发[1987]40号文

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]25号

组织形式：股份有限公司

注册资本：7426272.6645 万元人民币

存续期限：持续经营

经营范围：吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理国内外结算;办理票据承兑与贴现;发行金融债券;代理发行、代理兑付、承销政府债券;买卖政府债券、金融债券;从事同业拆借;买卖、代理买卖外汇;从事银行卡业务;提供信用证服务及担保;代理收付款项业务;提供保管箱服务;经各监督管理部门或者机构批准的其他业务（以许可批复文件为准）;经营结汇、售汇业务。【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。

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票（含存托凭证），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。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、资产支持证券收益分配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。

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。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

(二)基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投资、借款、融资比例进行监督。

(1) 本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、资产支持证券收益分配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) 本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

- 1) 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%；
- 2) 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%；

(3) 进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

(4) 本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

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

(6) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述 (2) 中规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行

调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

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

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。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，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或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。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。

（三）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对本托管协议项下的基金投资禁止行为进行监督。基金托管人通过事后监督方式对基金管理人基金投资禁止行为进行监督。

（四）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单，并约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供银行间债券市场交易对手名单的，视为基金管理人认可全市场交易对手。交易对手名单若有更新，基金管理人有责任确保及时将更新后的交易对手名单发送给基金托管人，否则由此造成的损失应由基金管理人承担。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易。在基金存续期间基金管理人可以每半年对银行间债券市场交易对手名单及结算方式进行更新，新名单确定前已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算。如基金管理人根据市场情况需要临时调整银行间债券市场交易对手名单及结算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前 3 个工作日

内与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷，基金托管人不承担由此造成的任何法律责任及损失。若未履约的交易对手在基金托管人与基金管理人确定的时间前仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人有权向相关交易对手追偿，基金托管人应予以必要的协助与配合。基金托管人根据银行间债券市场成交单对本基金银行间债券交易的交易对手及其结算方式进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手或交易方式进行交易时，基金托管人应及时书面或以双方认可的其他方式提醒基金管理人，经提醒后仍未改正时造成基金财产损失的，基金托管人不承担由此造成的相应损失和责任。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

#### （五）基金托管人对基金投资银行存款进行监督。

基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立定期对账机制，确保基金银行存款业务账目及核算的真实、准确。基金管理人应当按照有关法规规定，与基金托管人、存款机构签订相关书面协议。基金托管人应根据相关法规及协议对基金银行存款业务进行监督与核查，严格审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

基金投资银行存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及基金合同的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供存款银行名单的，视为基金管理人认可所有银行。

基金管理人承担定期存款提前支取的损失。

（六）基金托管人依据有关法律法规的规定、基金合同和本托管协议的约定对于基金关联交易进行监督。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人

或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

根据法律法规有关基金从事的关联交易的规定，基金管理人和基金托管人应在基金成立前相互提供符合法律法规及基金合同规定的关联方名单，并确保所提供的关联方名单的真实性、完整性、全面性。基金管理人及基金托管人有责任保管真实、完整、全面的关联交易名单，并负责及时更新该名单。名单变更后基金管理人及基金托管人应及时发送另一方。

（七）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基础设施项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（八）基金托管人对本基金资金账户、专项计划资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行。基金托管人根据相关约定履行对基础设施项目运营收支账户的监督职责，基金管理人或其委托的外部管理机构应当予以配合。

（九）基金托管人对基金管理人为基础设施项目购买足够的保险进行监督。

基金管理人或外部管理机构接受基金管理人委托，按照法律法规的规定并参照行业惯例，为基础设施项目购买一种或一系列保险产品。基金管理人需及时向基金托管人提供各基础设施项目涉及的所有保险单及保额的计算依据。基金托管人据以监督保额是否充足。

（十）基金托管人对基础设施项目公司借入款项安排的监督

监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及基金合同约定的用途。基础设施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，基金管理人应保证借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、

项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。

（十一）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等法律法规、基金合同和本托管协议的规定，应及时以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。

基金管理人收到书面通知后应及时核对并回复基金托管人，对于收到的书面通知，基金管理人应以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（十二）基金管理人义务配合和协助基金托管人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行核查。

对基金托管人发出的书面提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、基金合同和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（十三）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人，由此造成的相应损失由基金管理人承担。

（十四）基金托管人发现基金管理人重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本托管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，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应按规定报告中国证监会。

### 三、基金管理人 对基金托管人的业务核查

(一) 基金管理人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、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向, 确保符合法律法规规定和基金合同约定, 保证基金资产在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; 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险; 监督基础设施项目公司借入款项安排, 确保符合法律法规规定及约定用途; 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、计划管理人、计划托管人、外部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、计划管理人、计划托管人、外部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。基础设施基金的债权，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、计划管理人、计划托管人、外部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；监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规和基金合同的约定，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。

## （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》《基础设施基金指引》、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，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。

### （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。基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的银行存款账户，并根据基金管理人合法合规的指令办理资金收付。本基金的银行预留印鉴由基金托管人刻制、保管和使用，其中，财务专用章预留印鉴为“交通银行股份有限公司北京市分行托管资金财务专用章”；个人名章预留印鉴为基金托管人保管服务部门指定负责人名章。银行存款账户的预留印鉴卡（如有）、账户资料由基金托管人保管。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有关法律法规的规定。

### （四）定期存款账户

存款账户必须以基金名义开立，账户名称为基金在基金托管人营业机构开立基金的银行存款账户名称，存款账户开户文件上加盖预留印鉴（基金托管人印章）及基金管理

人公章。

本基金投资银行存款时，在业务开展前基金管理人应当与存款银行签订具体存款协议/存款确认单据，基金管理人将签订的具体存款协议/存款确认单据通过传真或邮件方式通知基金托管人指定业务人员，明确包括并不限于存款的类型、期限、利率、金额、账号、对账方式、支取方式、存单实物移交方式、存款到期指定收款账户必须为基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的银行存款账户等细则。

基金财产投资定期存款在存款机构开立的银行账户，本基金的银行预留印鉴由基金托管人刻制、保管和使用。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。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。

银行存款定期存单等有价凭证由基金托管人负责保管。

基金托管人只负责对存款证实书进行保管，不负责存款证实书真伪的辨别，不承担存款证实书对应存款的本金及收益的安全保管责任。

#### （五）债券托管账户的开设和管理

基金合同生效后，基金管理人负责向中国人民银行进行报备，在备案通过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、资金结算账户及持有人账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

基金管理人代表基金签订全国银行间债券市场债券回购主协议，协议正本由基金管理人保存。

#### （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及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）其他账户的开立和管理

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。基金管理人不得对基金证券交收账户、资金交收账户进行证券的超卖或超买。

#### （八）基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证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。

基金财产投资的存款证实书，基金管理人须在取得原件后应及时移交给基金托管人。

基金托管人只负责对存款证实书进行保管，不负责存款证实书真伪的辨别，不承担存款证实书对应存款的本金及收益的安全保管责任。

#### （九）基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。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。

基础设施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。

#### （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保管、基金托管人保管原件扫描件。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。基金管理人应在重大合同签署后以双方约定的方式将重大合同的原件扫描件发送给基金托管人。

## 五、基础设施基金资产净值计算和会计核算

### （一）基础设施基金的资产净值

1、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。

2、基金份额净值是按照每个估值日闭市后，基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算的价值。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）基础设施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，包括但不限于基础设施资产支持证券、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）基础设施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，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过基础设施资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一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基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

1、基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第13号》的要求，审慎判断取得的基础设施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，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

## 2、基础设施基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

基金管理人对基础设施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，计提折旧、摊销、减值。

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，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第39号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

3、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。

## 4、基础设施资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将基础设施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、基础设施项目资产的估值

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基础设施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，基础设施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，按照基金管理人对于基础设施基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人承担。

#### （四）基础设施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，基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。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基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

3、基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4、基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年、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。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

##### 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。

## 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：

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。

### （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

基础设施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。基金管理人披露基础设施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）基础设施项目的评估

1、基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

#### 2、基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行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基础设施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基础设施项目进行评估：

- (1)基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；
- (2)本基金扩募；
- (3)提前终止基金合同拟进行资产处置；
- (4)基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；
- (5)对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

### 3、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) 基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；
- (4) 基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；
- (5) 影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；
- (6) 评估机构独立性及其评估报告公允性的相关说明；
- (7) 调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；
- (8) 可能影响基础设施项目评估的其他事项。

### 4、更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

### （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，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

#### （1）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和建筑物，以及持有并准备增值后转让的土地使用权，以购买日的公允价值作为购置成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

资产类别	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
土地使用权	44-46 年	0.00%	2.17%-2.27%
房屋及建筑物	20 年	0.00%	5.00%

对投资性房地产的折旧年限、预计净残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》（即有确凿证据证明公允价值持

续可靠计量）、《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，为了向基金份额持有人提供更可靠、更相关的会计信息，经持有人大会同意并公告，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）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

6、本基金独立建账、独立核算；

7、基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

8、基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并确认；

9、基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施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《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

2、会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3、基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

## 六、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，保存期限自基金合同终止之日起不少于 20 年。基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，保存期不少于法律法规规定的最低期限。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年报前，基金管理人应将基金持有人名册扫描件送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其真实性、准确性和完整性。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

## 七、争议的解决方式

双方当事人同意，因本托管协议而产生的或与本托管协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该机构届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，各自继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中国法律管辖并从其解释。

## 八、托管协议的变更、终止与基金财产的清算

### （一）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。基金托管协议的变更应报中国证监会备案。

### （二）基金托管协议终止出现的情形

- 1、基金合同终止；
- 2、基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金托管业务；
- 3、基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理业务；
- 4、发生法律法规或基金合同规定的终止事项。

### （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财产清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、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。

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。

5、基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持基础设施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。

6、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法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《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

#### （七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

## 第二十九部分 对基金份额持有人的服务

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。基金管理人根据基金份额持有人的需要和市场的变化，不断完善并增加或修改服务项目。主要服务内容如下：

### 一、对交易确认单的寄送服务

每次交易结束后，投资人可在 T+2 日后通过销售机构的网点查询和打印交易确认单，或在 T+2 日后通过电话、网上服务手段查询交易确认情况。基金管理人向投资人寄送交易确认单。

### 二、网上理财服务

通过本基金管理人网站，投资人可获得如下服务：

#### （一）查询服务

直销柜台投资人可以通过基金管理人网站查询所持有基金的基金份额、交易记录等信息。

#### （二）信息资讯服务

投资人可以通过基金管理人网站获取基金和基金管理人的各类信息，包括基金的法律文件、基金定期报告、基金临时公告及基金管理人最新动态等相关资料。

### 三、电子邮件服务

基金管理人为投资人提供电子邮件方式的业务咨询、投诉受理、基金份额查询等服务。

#### 四、客户服务中心电话服务

投资人或基金份额持有人如果了解交易情况、基金账户余额、基金产品与服务等信息,拨打基金管理人全国统一客服电话 400-868-1166(免长途话费)可享有如下服务:

(一)自助语音服务:客服中心自助语音系统提供 7×24 小时的全天候服务,投资人可以自助查询账户余额、交易情况等信息。

(二)人工电话服务:客服可以为投资人提供业务咨询、信息查询、资料修改、投诉受理等服务。

(三)电话留言服务:非人工服务时间或线路繁忙时,投资人可进行电话留言。

基金管理人网站和电子信箱

基金管理人网址: [www.ciccfund.com](http://www.ciccfund.com)

电子信箱: [services@ciccfund.com](mailto:services@ciccfund.com)

五、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。

## 第三十部分 其他应披露事项

无。

## 第三十一部分 招募说明书的存放及查阅方式

本招募说明书存放在基金管理人、基金托管人和基金销售机构的住所，投资人可在办公时间查阅；投资人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。对投资人按此种方式所获得的文件及其复印件，基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

投资人还可以直接登录基金管理人的网站（[www.ciccfund.com](http://www.ciccfund.com)）查阅和下载招募说明书。

## 第三十二部分 备查文件

- (一)中国证监会准予中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的文件
- (二)《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- (三)《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- (四)关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书
- (五)基金管理人业务资格批复和营业执照
- (六)基金托管人业务资格批复和营业执照
- (七)中国证监会要求的其他文件

基金托管人业务资格批件和营业执照存放在基金托管人处；基金合同、基金托管协议及其余备查文件存放在基金管理人处。投资人可在营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。



中金基金管理有限公司

2024年9月20日

## 第三十三部分 招募说明书附件

附件一、原始权益人及其控股股东和实际控制人的承诺函，外部管理机构承诺函

附件二、基础设施项目财务报告及审计报告

附件三、基金可供分配金额测算报告

附件四、尽职调查报告

附件五、财务顾问报告

附件六、基础设施项目评估报告

## 附件一

原始权益人及其控股股东和实际控制人的承诺函，外部管理机构承诺函

# 承诺函

**中金基金管理有限公司：**

作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名，最终以中国证监会准予注册的名称为准，以下简称“**基础设施基金**”）的原始权益人，本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”）及上海证券交易所相关业务规则，向贵司以及基础设施基金投资者承诺如下：

- 1、本公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
- 2、如本公司及本公司控股股东、实际控制人所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司及本公司控股股东、实际控制人应当购回基础设施基金全部基础设施基金份额或目标基础设施项目权益。
- 3、除以上事项外，本公司将严格遵守《指引》及上海证券交易所相关业务规则对基础设施基金原始权益人的其他规定。

特此承诺。

原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司

法定代表人：

日期：2024年2月29日



附表：基础设施资产及对应拟项目公司名称

序号	基础设施资产	对应项目公司名称	基础设施项目权利负担
1	北京大兴科创产业园项目:北京恒星意达科技有限公司持有的位于大兴区华佗路 50 号院 1 至 25 号楼及 100 幢的产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	北京恒星意达科技有限公司	北京恒星意达科技有限公司已分别将北京大兴科创产业园项目一期、北京大兴科创产业园项目二期所对应的房产及其对应土地使用权抵押给交通银行股份有限公司北京通州支行 <sup>1</sup> 用于担保银行贷款债权。
2	北京房山奥得赛产业园项目:北京京燕奥得赛化学有限公司持有的位于房山区燕新南路 18 号院 1 至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 52,337.51 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	北京京燕奥得赛化学有限公司	/
3	北京马坡科技园一期项目:北京亚美耳康科技发展有限公司持有的位于顺义区聚源中路 12 号院 1 号楼至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 61,898.26 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。	北京亚美耳康科技发展有限公司	北京亚美耳康科技发展有限公司已将北京马坡科技园一期项目 1 至 4 号、6 号及 9 号厂房所对应的房产及其对应土地使用权抵押给兴业银行股份有限公司北京分行(“兴业银行北京分行”),北京亚美耳康科技发展有限公司、北京联东世纪房地产租赁有限公司及北京联东金赫房地产租赁有限公司已将北京马坡科技园一期项目全部 1-13 号厂房所有租金收入及管理费收入质押给兴业银行北京分行,用以担保银行贷款债权。

<sup>1</sup> 经检索国家企业信用信息公示系统,交通银行股份有限公司北京通州支行已于 2019 年 4 月 23 日更名为交通银行股份有限公司北京通州分行。

## 原始权益人控股股东的承诺函

中金基金管理有限公司：

作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名，最终以中国证监会准予注册的名称为准，以下简称“本基金”）原始权益人北京联东金园管理科技有限公司的控股股东，本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”）向贵司以及本基金投资者承诺如下：

- 1、如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目（详见附表）权益，以确保本基金投资者和贵司的合法权益。

特此承诺。

原始权益人控股股东：北京联东投资（集团）有限公司

法定代表人：



日期：2024年2月29日

## 原始权益人实际控制人的承诺函

中金基金管理有限公司：

作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名，最终以中国证监会准予注册的名称为准，以下简称“本基金”）原始权益人北京联东金园管理科技有限公司的实际控制人，本人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”）向贵司以及本基金投资者承诺如下：

- 1、如本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，将购回全部基金份额或基础设施项目（详见附表）权益，以确保本基金投资者和贵司的合法权益。

特此承诺。

原始权益人实际控制人：

刘振东



日期：2024. 2. 29

附表：基础设施资产及对应拟项目公司名称

序号	基础设施资产	对应项目公司名称
1	<p>北京大兴科创产业园项目:北京恒星意达科技有限公司持有的位于大兴区华佗路 50 号院 1 至 25 号楼及 100 幢的产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。</p>	<p>北京恒星意达科技有限公司</p>
2	<p>北京房山奥得赛产业园项目：北京京燕奥得赛化学有限公司持有的位于房山区燕新南路 18 号院 1 至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 52,337.51 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。</p>	<p>北京京燕奥得赛化学有限公司</p>
3	<p>北京马坡科技园一期项目：北京亚美耳康科技发展有限公司持有的位于顺义区聚源中路 12 号院 1 号楼至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 61,898.26 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。</p>	<p>北京亚美耳康科技发展有限公司</p>

# 北京联东金园管理科技有限公司

## 关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点 回收资金投向的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》（发改办投资〔2020〕586号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）等适用法律规定，北京联东投资（集团）有限公司（以下简称“**联东集团**”）拟作为发起人、北京联东金园管理科技有限公司（以下简称“**联东金园**”）拟作为原始权益人及运营管理机构，以基础设施项目（定义见下文）作为底层基础设施资产，申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“**基础设施 REITs**”）。

本次基础设施 REITs 发行的基础设施项目包括：

- (1) 北京大兴科创产业园项目，系指北京恒星意达科技有限公司持有的位于大兴区华佗路 50 号院 1 至 25 号楼及 100 幢的产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“**北京大兴科创产业园项目**”）；
- (2) 北京房山奥得赛产业园项目，系指北京京燕奥得赛化学有限公司持有的位于房山区燕新南路 18 号院 1 至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 52,337.51 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“**北京房山奥得赛产业园项目**”）；
- (3) 北京马坡科技园一期项目，系指北京亚美耳康科技发展有限公司持有的位于顺义区聚源中路 12 号院 1 号楼至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 61,898.26 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“**北京马坡科技园一期项目**”，与北京大兴科创产业园项目、北京房山奥得赛产业园项目合称“**基础设施项目**”）。

联东金园作为基础设施 REITs 的原始权益人特作出如下承诺：

1. 联东金园承诺将 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）用于下列项目（简称“**拟新投资或盘活存量的项目**”），后续原始权益人可能会根据回收资金到位情况及项目实际需求调整净回收资金使用情况，并承诺履行相应备案程序。

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	联东 U 谷·远大住工绿色建筑辅助基地项目	联东 U 谷·平谷马坊同创项目	联东 U 谷·平谷马坊格兰特项目	灤县天威远大项目	于家务种业科技园项目	联东 U 谷·北京大兴庞各庄合作项目
地区	北京市顺义区	北京平谷马坊工业区	北京平谷马坊工业区	通州经济开发区南区	通州区于家务乡聚富苑开发区	北京市大兴区
项目总投资（亿元）	7.68	6.30	0.88	1.50	3.00	1.60
项目资本金（亿元）	2.69	1.89	0.26	0.53	1.05	0.48
已投资本金（亿）	1.57	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00
项目资本金缺口（亿元）	1.12	1.87	0.26	0.53	1.05	0.48
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施
建设规模（万平方米）	15.1	6.8	2.2	3.0	6.0	3.2
前期工作进展	2023 年三期开工，计划 2024 年竣工	2023 年开工，预计 2025 年竣工	2023 年开工，预计 2025 年竣工	2023 年 10 月开工，计划 2024 年竣工	2024 年 3 月开工，计划 2025 年竣工	计划 2024 年开工，2025 年竣工
（拟）开工时间	2023	2023	2023	2023	2024	2024

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	联东 U 谷·远大住工绿色建筑辅助基地项目	联东 U 谷·平谷马坊同创项目	联东 U 谷·平谷马坊格兰特项目	灤县天威远大项目	于家务种业科技园项目	联东 U 谷·北京大兴庞各庄合作项目
拟使用募集资金规模 (亿元)	0.90	1.80	0.25	0.53	1.05	0.48
募集资金投入项目的具体方式	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目

类别	募集资金投资项目情况 (续)					
项目名称	北玻科技园项目	华强科技园项目	联东 U 谷·固安时代路产业港项目	联东 U 谷·大厂海高智控云谷项目	联东华明高新项目 (一期)	联东 U 谷·廊坊中粮屯河项目
地区	通州区北京通州工业开发区内	通州区广聚街	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市高新技术产业开发区	天津市东丽区	廊坊开发区
项目总投资 (亿元)	1.00	4.50	2.00	1.90	1.50	7.55
项目资本金 (亿元)	0.35	1.58	0.60	0.57	0.45	2.27
已投资本金 (亿)	0.00	0.00	0.20	0.00	0.26	1.63
项目资本金缺口 (亿元)	0.35	1.58	0.40	0.57	0.19	0.64
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施
建设规模 (万平方米)	2.0	9.0	7.2	5.0	3.5	13.17
前期工作进展	2024 年 6 月开工, 计划 2025 年竣工	2024 年 6 月开工, 计划 2025 年竣工	2023 年开工, 计划 2024 年竣工	2023 年开工, 计划 2024 年竣工	2022 年开工, 预计 2024 年竣工	计划 2024 年开工, 2025 年竣工

类别	募集资金投资项目情况（续）					
项目名称	北玻科技园项目	华强科技园项目	联东 U 谷·固安时代路产业港项目	联东 U 谷·大厂海高智控云谷项目	联东华明高新项目（一期）	联东 U 谷·廊坊中粮屯河项目
（拟）开工时间	2024	2024	2023	2023	2022	2024
拟使用募集资金规模（亿元）	0.35	1.58	0.30	0.30	0.10	0.60
募集资金投入项目的具体方式	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目

原始权益人计划使用本次项目净回收资金的盘活存量项目为“生物医药旗舰园”项目。该盘活存量项目的基本情况如下：

“生物医药旗舰园”位于北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地宝参南街 16 号院，是联东与地方政府合作通过存量盘活实现再投资的项目，计划由政府方收回原存量低效用地，通过土地入股等方式与联东合作进行资产盘活，对原存量用地进行再开发建设运营，重点打造生物医药产业集群。联东拟通过出资该项目 60% 股权与地方政府共同进行存量工业用地盘活建设，该项目地块合计使用权面积为 42.7 万平方米，建设规模约 40 万平方米，拟引入约 400 家中小企业，项目计划总投资 30 亿，其中联东拟投入该项目盘活存量及再开发建设的资本金规模预计约 5 亿元。

- 截至本承诺函出具之日，拟新投资或盘活存量的项目真实存在，且前期准备工作较为完善，项目符合国家政策和联东金园主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。联东金园承诺以项目资本金和/或借款等方式将募集资金用于拟新投资或盘活存量的项目，并将严格遵照相关法律法规、规范性文件、业务规则的相关规定使用回收资金。
- 本承诺函自联东金园的法定代表人签字或签章并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京联东金园管理科技有限公司关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点回收资金投向的承诺函》之签字盖章页）

北京联东金园管理科技有限公司（公章）

法定代表人（签字或签章）：

东刘  
印振

2024年7月11日

# 北京联东投资（集团）有限公司

## 关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点 回收资金投向的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》（发改办投资〔2020〕586号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）等适用法律规定，北京联东投资（集团）有限公司（以下简称“**联东集团**”）拟作为发起人、北京联东金园管理科技有限公司（以下简称“**联东金园**”）拟作为原始权益人及运营管理机构，以基础设施项目（定义见下文）作为底层基础设施资产，申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“**基础设施REITs**”）。

本次基础设施 REITs 发行的基础设施项目包括：

- (1) 北京大兴科创产业园项目，系指北京恒星意达科技有限公司持有的位于大兴区华佗路 50 号院 1 至 25 号楼及 100 幢的产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“**北京大兴科创产业园项目**”）；
- (2) 北京房山奥得赛产业园项目，系指北京京燕奥得赛化学有限公司持有的位于房山区燕新南路 18 号院 1 至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 52,337.51 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“**北京房山奥得赛产业园项目**”）；
- (3) 北京马坡科技园一期项目，系指北京亚美耳康科技发展有限公司持有的位于顺义区聚源中路 12 号院 1 号楼至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 61,898.26 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“**北京马坡科技园一期项目**”，与北京大兴科创产业园项目、北京房山奥得赛产业园项目合称“**基础设施项目**”）。

联东集团作为基础设施 REITs 的原始权益人控股股东特作出如下承诺：

1. 联东集团承诺将促使联东金园将 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）用于下列项目（简称“**拟新投资或盘活存量的项目**”），后续原始权益人可能会根据回收资金到位情况及项目实际需求调整净回收资金使用情况，并承诺促使原始权益人履行相应备案程序。

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	联东 U 谷·远大住工绿色建筑辅助基地项目	联东 U 谷·平谷马坊同创项目	联东 U 谷·平谷马坊格兰特项目	溧县天威远大项目	于家务种业科技园项目	联东 U 谷·北京大兴庞各庄合作项目
地区	北京市顺义区	北京平谷马坊工业区	北京平谷马坊工业区	通州经济开发区南区	通州区于家务乡聚富苑开发区	北京市大兴区
项目总投资（亿元）	7.68	6.30	0.88	1.50	3.00	1.60
项目资本金（亿元）	2.69	1.89	0.26	0.53	1.05	0.48
已投资本金（亿）	1.57	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00
项目资本金缺口（亿元）	1.12	1.87	0.26	0.53	1.05	0.48
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施
建设规模（万平方米）	15.1	6.8	2.2	3.0	6.0	3.2
前期工作进展	2023 年三期开工，计划 2024 年竣工	2023 年开工，预计 2025 年竣工	2023 年开工，预计 2025 年竣工	2023 年 10 月开工，计划 2024 年竣工	2024 年 3 月开工，计划 2025 年竣工	计划 2024 年开工，2025 年竣工
（拟）开工时间	2023	2023	2023	2023	2024	2024

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	联东 U 谷·远大住工绿色建筑辅助基地项目	联东 U 谷·平谷马坊同创项目	联东 U 谷·平谷马坊格兰特项目	灤县天威远大项目	于家务种业科技园项目	联东 U 谷·北京大兴庞各庄合作项目
拟使用募集资金规模（亿元）	0.90	1.80	0.25	0.53	1.05	0.48
募集资金投入项目的具体方式	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目

类别	募集资金投资项目情况（续）					
项目名称	北玻科技园项目	华强科技园项目	联东 U 谷·固安时代路产业港项目	联东 U 谷·大厂海高智控云谷项目	联东华明高新项目（一期）	联东 U 谷·廊坊中粮屯河项目
地区	通州区北京通州工业开发区内	通州区广聚街	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市高新技术产业开发区	天津市东丽区	廊坊开发区
项目总投资（亿元）	1.00	4.50	2.00	1.90	1.50	7.55
项目资本金（亿元）	0.35	1.58	0.60	0.57	0.45	2.27
已投资本金（亿）	0.00	0.00	0.20	0.00	0.26	1.63
项目资本金缺口（亿元）	0.35	1.58	0.40	0.57	0.19	0.64
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施	标准厂房、附属用房及配套设施
建设规模（万平方米）	2.0	9.0	7.2	5.0	3.5	13.17
前期工作进展	2024 年 6 月开工，计划 2025 年竣工	2024 年 6 月开工，计划 2025 年竣工	2023 年开工，计划 2024 年竣工	2023 年开工，计划 2024 年竣工	2022 年开工，预计 2024 年竣工	计划 2024 年开工，2025 年竣工

类别	募集资金投资项目情况（续）					
项目名称	北玻科技园项目	华强科技园项目	联东 U 谷·固安时代路产业港项目	联东 U 谷·大厂海高智控云谷项目	联东华明高新项目（一期）	联东 U 谷·廊坊中粮屯河项目
（拟）开工时间	2024	2024	2023	2023	2022	2024
拟使用募集资金规模（亿元）	0.35	1.58	0.30	0.30	0.10	0.60
募集资金投入项目的具体方式	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目	以项目资本金投入募投项目

原始权益人计划使用本次项目净回收资金的盘活存量项目为“生物医药旗舰园”项目。该盘活存量项目的基本情况如下：

“生物医药旗舰园”位于北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地宝参南街 16 号院，是联东与地方政府合作通过存量盘活实现再投资的项目，计划由政府方收回原存量低效用地，通过土地入股等方式与联东合作进行资产盘活，对原存量用地进行再开发建设运营，重点打造生物医药产业集群。联东拟通过出资该项目 60% 股权与地方政府共同进行存量工业用地盘活建设，该项目地块合计使用权面积为 42.7 万平方米，建设规模约 40 万平方米，拟引入约 400 家中小企业，项目计划总投资 30 亿，其中联东拟投入该项目盘活存量及再开发建设的资本金规模预计约 5 亿元。

2. 截至本承诺函出具之日，拟新投资或盘活存量的项目真实存在，且前期准备工作较为完善，项目符合国家政策和联东金园主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。联东集团承诺将促使联东金园以项目资本金和/或借款等方式将募集资金用于拟新投资或盘活存量的项目，并将严格监督联东金园遵照相关法律法规、规范性文件、业务规则的相关规定使用回收资金。

3. 本承诺函自联东集团的法定代表人签字或签章并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为《北京联东投资（集团）有限公司关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点回收资金投向的承诺函》之签字盖章页)

北京联东投资（集团）有限公司（公章）



法定代表人（签字或签章）：\_\_\_\_\_



2024年7月11日

## 关于避免同业竞争的承诺函

北京联东金园管理科技有限公司（简称“联东金园”或“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。现本公司拟作为原始权益人和外部管理机构以本公司全资子公司北京恒星意达科技有限公司（以下简称“恒星意达”）、北京亚美耳康科技发展有限公司（以下简称“亚美耳康科技”）、北京京燕奥得赛化学有限公司（以下简称“京燕奥得赛”，与恒星意达、亚美耳康科技合称为“项目公司”）持有的位于北京市大兴区的北京生物医药企业港项目（以下简称“北京大兴科创产业园”）、位于北京市顺义区的研发厂房及配套项目（以下简称“北京马坡科技园一期”）、位于北京市房山区的高新材料研发总部实验、标准厂房及配套项目（以下简称“北京房山奥得赛产业园”）（各项目统称“基础设施项目”）为底层基础设施项目，由中金基金管理有限公司担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名，最终以中国证监会准予注册的名称为准，简称“基础设施基金”）。本公司或本公司同一控制下的关联方将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》参与基础设施基金的战略配售。

本公司特此确认并承诺如下：

- 一、联东金园将根据自身针对产业园区项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于联东金园自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，充分保护基金份额持有人的利益。
- 二、除基础设施项目外，联东金园和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市内的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。
- 三、对于上述竞争性项目，联东金园承诺公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。不会且将敦促关联方不得主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。联东金园不会且将敦促关联方不得将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。
- 四、如潜在承租人有承租基础设施项目周边 3 公里范围内分布的竞争性项目的意向，在同等条件下，联东金园和/或其实际控制的关联方将促使该业务机会按合理、公平的条款优先提供给基础设施项目。
- 五、为基础设施项目服务的运营团队独立于联东金园内部其他团队；联东金园承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若其已知悉或获得任何关于招

商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。

六、在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，联东金园承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

承诺人：北京联东金园管理科技有限公司



2024年7月11日

## 关于避免同业竞争的承诺函

北京联东投资（集团）有限公司（简称“联东集团”或“本公司”）系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。现本公司拟作为发起人，以本公司下属公司北京恒星意达科技有限公司（以下简称“恒星意达”）、北京亚美耳康科技发展有限公司（以下简称“亚美耳康科技”）、北京京燕奥得赛化学有限公司（以下简称“京燕奥得赛”，与恒星意达、亚美耳康科技合称为“项目公司”）持有的位于北京市大兴区的北京生物医药企业港项目（以下简称“北京大兴科创产业园”）、位于北京市顺义区的研发厂房及配套设施项目（以下简称“北京马坡科技园一期”）、位于北京市房山区的高新材料研发总部实验、标准厂房及配套设施项目（以下简称“北京房山奥得赛产业园”）（各项目统称“基础设施项目”）为底层基础设施项目，由中金基金管理有限公司担任基金管理人向中国证券监督管理委员会申请募集注册中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（暂定名，最终以中国证监会准予注册的名称为准，简称“基础设施基金”）。

本公司特此确认并承诺如下：

- 一、除基础设施项目外，联东集团和/或联东集团同一实际控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接持有和/或运营的位于北京市内的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。
- 二、对于上述竞争性项目，联东集团承诺公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。不会且将敦促关联方不得主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。联东集团不会且将敦促关联方不得将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。
- 三、在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，联东集团承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

承诺人：北京联东投资（集团）有限公司



# 北京联东金园管理科技有限公司

## 关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）等适用法律规定，北京联东投资（集团）有限公司拟作为发起人、北京联东金园管理科技有限公司（以下简称“联东金园”）拟作为原始权益人及运营管理机构，以基础设施项目（定义见下文）作为底层基础设施资产，申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施 REITs”）。

本次基础设施 REITs 发行的基础设施项目包括：

- (1) 北京大兴科创产业园项目，系指北京恒星意达科技有限公司持有的位于大兴区华佗路 50 号院 1 至 25 号楼及 100 幢的产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京大兴科创产业园项目”）；
- (2) 北京房山奥得赛产业园项目，系指北京京燕奥得赛化学有限公司持有的位于房山区燕新南路 18 号院 1 至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 52,337.51 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京房山奥得赛产业园项目”）；
- (3) 北京马坡科技园一期项目，系指北京亚美耳康科技发展有限公司持有的位于顺义区聚源中路 12 号院 1 号楼至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 61,898.26 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京马坡科技园一期项目”，与北京大兴科创产业园项目、北京房山奥得赛产业园项目合称“基础设施项目”）。

联东金园作为基础设施 REITs 的原始权益人特作出如下承诺：



1. 联东金园已经提供了本次基础设施 REITs 申报所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，联东金园承诺并确认该等材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。
2. 截至本函出具之日，联东金园近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。
3. 联东金园披露了基础设施 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的事项，并承诺承担相应法律责任。
4. 针对基础设施项目的运营管理安排，为促进项目持续健康平稳运营，联东金园做出如下保障措施承诺：

(1) 基础设施 REITs 发行后，基础设施 REITs 原始权益人或其同一控制下的关联方将参与战略配售，比例合计不少于基础设施 REITs 项下基础设施基金份额发售总量的 20%，其中基础设施基金份额发售总量的 20% 部分的持有期不少于 60 个月，超过 20% 部分的持有期不少于 36 个月。通过战略配售及锁定期安排，实现原始权益人与基础设施基金利益长期绑定，有助于保证原始权益人、外部管理机构与其他投资人利益的一致性，共同确保基础设施 REITs 发行后的平稳运营。

(2) 基金管理人中金基金管理有限公司拟委托联东金园担任外部管理机构，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关要求负责基础资产的日常运营管理。联东金园能够利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为基础设施项目提供运营管理服务，保持基础设施 REITs 发行后的持续健康平稳运营。

5. 本承诺函自联东金园的法定代表人签字或签章并加盖公章之日起生效。

(以下无正文)



(本页无正文，为《北京联东金园管理科技有限公司关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》之签字盖章页)



北京联东金园管理科技有限公司（公章）

法定代表人（签字或签章）:

2024年1月19日



# 北京联东金园管理科技有限公司

## 关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点 纳税事宜的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《产权类基础设施 REITs 项目的税收处理通知》等适用法律规定，北京联东投资（集团）有限公司（以下简称“联东集团”）拟作为发起人、北京联东金园管理科技有限公司（以下简称“联东金园”）拟作为原始权益人及运营管理机构，以基础设施项目（定义见下文）作为底层基础设施资产，申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施 REITs”）。

本次基础设施 REITs 发行的基础设施项目包括：

- (1) 北京大兴科创产业园项目，系指北京恒星意达科技有限公司持有的位于大兴区华佗路 50 号院 1 至 25 号楼及 100 幢的产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京大兴科创产业园项目”）；
- (2) 北京马坡科技园一期项目，系指北京亚美耳康科技发展有限公司持有的位于顺义区聚源中路 12 号院 1 号楼至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 61,898.26 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京马坡科技园一期项目”）；
- (3) 北京房山奥得赛产业园项目，系指北京京燕奥得赛化学有限公司持有的位于房山区燕新南路 18 号院 1 至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 52,337.51 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京房山奥得赛产业园项目”，与北京大兴科创产业园项目、北京马坡科技园一期项目合称“基础设施项目”）。

联东金园作为基础设施 REITs 的原始权益人特作出如下承诺：



1. 基础设施 REITs 发行或存续期间,如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的相关税费,发起人或原始权益人将按要求缴纳(或全额补偿其他相关缴税主体)相应税金(含滞纳金或罚金)并承担所有经济 and 法律责任,不将相关税收风险转由基础设施 REITs 基金管理人或投资人承担。
  2. 本公司向发展改革委等监管机构提供的纳税方案与本公司于 2023 年 10 月 26 日向国家税务总局北京市通州区税务局台湖税务所、2023 年 10 月 26 日向国家税务总局北京市大兴区税务局兴丰税务所、2023 年 10 月 26 日向国家税务总局北京市燕山地区税务局第二税务所及 2023 年 10 月 27 日向国家税务总局北京市顺义区税务局马坡税务所分别提供的纳税方案完全一致。
  3. 本承诺函自联东金园的法定代表人签字或签章并加盖公章之日起生效。
- (以下无正文)



(本页无正文，为《北京联东金园管理科技有限公司关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点纳税事宜的承诺函》之签字盖章页)



北京联东金园管理科技有限公司（公章）

法定代表人（签字或签章）:

2024年1月19日



# 北京联东投资（集团）有限公司

## 关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）等适用法律规定，北京联东投资（集团）有限公司（以下简称“联东集团”）拟作为发起人、北京联东金园管理科技有限公司（以下简称“联东金园”）拟作为原始权益人及运营管理机构，以基础设施项目（定义见下文）作为底层基础设施资产，申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施 REITs”）。

本次基础设施 REITs 发行的基础设施项目包括：

- (1) 北京大兴科创产业园项目，系指北京恒星意达科技有限公司持有的位于大兴区华佗路 50 号院 1 至 25 号楼及 100 幢的产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京大兴科创产业园项目”）；
- (2) 北京房山奥得赛产业园项目，系指北京京燕奥得赛化学有限公司持有的位于房山区燕新南路 18 号院 1 至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 52,337.51 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京房山奥得赛产业园项目”）；
- (3) 北京马坡科技园一期项目，系指北京亚美耳康科技发展有限公司持有的位于顺义区聚源中路 12 号院 1 号楼至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 61,898.26 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京马坡科技园一期项目”，与北京大兴科创产业园项目、北京房山奥得赛产业园项目合称“基础设施项目”）。

联东集团作为基础设施 REITs 的发起人特作出如下承诺：

1. 联东集团已经提供了本次基础设施 REITs 申报所必需的、全部的、真实



的原始书面材料、副本材料或其他材料，联东集团承诺并确认该等材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

2. 截至本函出具之日，联东集团近3年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。
3. 联东集团披露了基础设施 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的事项，并承诺承担相应法律责任。
4. 针对基础设施项目的运营管理安排，为促进项目持续健康平稳运营，联东集团做出如下保障措施承诺：

基金管理人中金基金管理有限公司拟委托联东集团的全资子公司联东金园担任外部管理机构，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关要求负责基础资产的日常运营管理。联东集团将促使联东金园利用其成熟的运营管理模式、完善的基础设施及稳定的服务团队，继续为基础设施项目提供运营管理服务，保持基础设施 REITs 发行后的持续健康平稳运营。

5. 本承诺函自联东集团的法定代表人签字或签章并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）



(本页无正文，为《北京联东投资（集团）有限公司关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》之签字盖章页)



北京联东投资（集团）有限公司（公章）

法定代表人（签字或签章）：

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned over the signature line.

2024年1月19日



## 北京联东投资（集团）有限公司

# 关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点 纳税事宜的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《产权类基础设施 REITs 项目的税收处理通知》等适用法律规定，北京联东投资（集团）有限公司（以下简称“联东集团”）拟作为发起人、北京联东金园管理科技有限公司（以下简称“联东金园”）拟作为原始权益人及运营管理机构，以基础设施项目（定义见下文）作为底层基础设施资产，申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施 REITs”）。

本次基础设施 REITs 发行的基础设施项目包括：

- (1) 北京大兴科创产业园项目，系指北京恒星意达科技有限公司持有的位于大兴区华佗路 50 号院 1 至 25 号楼及 100 幢的产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京大兴科创产业园项目”）；
- (2) 北京马坡科技园一期项目，系指北京亚美耳康科技发展有限公司持有的位于顺义区聚源中路 12 号院 1 号楼至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 61,898.26 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京马坡科技园一期项目”）；
- (3) 北京房山奥得赛产业园项目，系指北京京燕奥得赛化学有限公司持有的位于房山区燕新南路 18 号院 1 至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 52,337.51 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京房山奥得赛产业园项目”，与北京大兴科创产业园项目、北京马坡科技园一期项目合称“基础设施项目”）。

联东集团作为基础设施 REITs 的发起人特作出如下承诺：



1. 基础设施 REITs 发行或存续期间,如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的相关税费,发起人或原始权益人将按要求缴纳(或全额补偿其他相关缴税主体)相应税金(含滞纳金或罚金)并承担所有经济和法律责任,不将相关税收风险转由基础设施 REITs 基金管理人或投资人承担。
2. 本公司向发展改革委等监管机构提供的纳税方案与本公司于 2023 年 10 月 26 日向国家税务总局北京市通州区税务局台湖税务所、2023 年 10 月 26 日向国家税务总局北京市大兴区税务局兴丰税务所、2023 年 10 月 26 日向国家税务总局北京市燕山地区税务局第二税务所及 2023 年 10 月 27 日向国家税务总局北京市顺义区税务局马坡税务所分别提供的纳税方案完全一致。
3. 本承诺函自联东集团的法定代表人签字或签章并加盖公章之日起生效。

(以下无正文)



（本页无正文，为《北京联东投资（集团）有限公司关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点纳税事宜的承诺函》之签字盖章页）



法定代表人（签字或签章）：



2024年1月19日



# 北京联东金园管理科技有限公司

## 关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）等适用法律规定，北京联东投资（集团）有限公司拟作为发起人、北京联东金园管理科技有限公司（以下简称“联东金园”）拟作为原始权益人及运营管理机构，以基础设施项目（定义见下文）作为底层基础设施资产，申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称“基础设施 REITs”）。

本次基础设施 REITs 发行的基础设施项目包括：

- (1) 北京大兴科创产业园项目，系指北京恒星意达科技有限公司持有的位于大兴区华佗路 50 号院 1 至 25 号楼及 100 幢的产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京大兴科创产业园项目”）；
- (2) 北京房山奥得赛产业园项目，系指北京京燕奥得赛化学有限公司持有的位于房山区燕新南路 18 号院 1 至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 52,337.51 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京房山奥得赛产业园项目”）；
- (3) 北京马坡科技园一期项目，系指北京亚美耳康科技发展有限公司持有的位于顺义区聚源中路 12 号院 1 号楼至 13 号楼的产证证载建筑面积共计为 61,898.26 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权（以下简称“北京马坡科技园一期项目”，与北京大兴科创产业园项目、北京房山奥得赛产业园项目合称“基础设施项目”）。

联东金园作为基础设施 REITs 的运营管理机构特作出如下承诺：



1. 截至本函出具之日，联东金园近3年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。
2. 本承诺函自联东金园的法定代表人签字或签章并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）



(本页无正文，为《北京联东金园管理科技有限公司关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》之签字盖章页)



北京联东金园管理科技有限公司（公章）

法定代表人（签字或签章）:

2024年1月19日



附件二 基础设施项目财务报告及审计报告

由北京联东金园管理科技有限公司持有的  
将用于公开募集基础设施证券投资基金的三家项目公司的模拟汇总财务报表

2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至  
2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间的模拟汇总财务报表



KPMG Huazhen LLP  
8th Floor, KPMG Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Beijing 100738  
China  
Telephone +86 (10) 8508 5000  
Fax +86 (10) 8518 5111  
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
中国北京  
东长安街1号  
东方广场毕马威大楼8层  
邮政编码: 100738  
电话 +86 (10) 8508 5000  
传真 +86 (10) 8518 5111  
网址 kpmg.com/cn

## 审计报告

毕马威华振审字第 2413444 号

北京联东金园管理科技有限公司:

### 一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 34 页的由北京联东金园管理科技有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的三家项目公司 (以下简称“该集团”) 的模拟汇总财务报表, 包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 3 月 31 日的模拟汇总净资产表, 2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间的模拟汇总利润表以及相关模拟汇总财务报表附注。

我们认为, 后附的模拟汇总财务报表在所有重大方面按照模拟汇总财务报表附注 2 (以下简称“附注 2”) 所述的编制基础编制。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (以下简称“审计准则”) 的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于该集团, 并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

### 三、 强调事项——编制基础

我们提醒模拟汇总财务报表使用者关注附注 2 对编制基础的说明。该集团模拟汇总财务报表仅为申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的而编制。因此, 该模拟汇总财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2413444 号

### 四、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅为申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

### 五、管理层和治理层对模拟汇总财务报表的责任

管理层负责按照附注 2 所述的编制基础编制模拟汇总财务报表 (包括确定附注 2 所述的编制基础对于在具体情况下编制模拟汇总财务报表的可接受性)，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟汇总财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟汇总财务报表时，管理层负责评估该集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非该集团计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督该集团的财务报告过程。

### 六、注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟汇总财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响模拟汇总财务报表使用者依据模拟汇总财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2413444 号

### 六、注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任 (续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的模拟汇总财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对该集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请模拟汇总财务报表使用者注意模拟汇总财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致该集团不能持续经营。
- (5) 就该集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对模拟汇总财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

审计报告(续)

毕马威华振审字第 2413444 号

六、注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任(续)

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师

何曙

何曙



中国 北京

岑平平

岑平平



日期: 2024 -07- 11

基础设施项目公司  
模拟汇总净资产表

2021年12月31日、2022年12月31日、2023年12月31日及2024年3月31日  
(金额单位: 人民币元)

资产	附注	2024年 3月31日	2023年 12月31日	2022年 12月31日	2021年 12月31日
<b>流动资产:</b>					
货币资金	6	28,782,628.87	84,552,811.37	33,697,934.09	270,113,396.21
交易性金融资产	7	-	-	100,119,210.12	32,524,000.00
应收账款	8	918,130.77	-	1,728,487.36	-
其他应收款	9	110,978,377.84	67,487,179.55	130,244,785.20	115,646,956.25
其他流动资产	10	-	996,758.63	4,674,834.53	7,055,678.25
<b>流动资产合计</b>		<u>140,679,137.48</u>	<u>153,036,749.55</u>	<u>270,465,251.30</u>	<u>425,340,030.71</u>
<b>非流动资产:</b>					
其他权益工具投资		-	-	-	1,584,389.50
投资性房地产	11	636,379,792.90	647,455,699.30	673,701,415.89	663,592,225.83
固定资产	12	2,895,487.85	2,942,344.04	3,296,457.89	3,484,403.07
其他非流动资产	13	-	-	-	5,600,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<u>639,275,280.75</u>	<u>650,398,043.34</u>	<u>676,997,873.78</u>	<u>674,261,018.40</u>
<b>资产总计</b>		<u>779,954,418.23</u>	<u>803,434,792.89</u>	<u>947,463,125.08</u>	<u>1,099,601,049.11</u>

刊载于第 4 页至第 34 页的财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分。

基础设施项目公司  
模拟汇总净资产表(续)

2021年12月31日、2022年12月31日、2023年12月31日及2024年3月31日  
(金额单位:人民币元)

	附注	2024年 3月31日	2023年 12月31日	2022年 12月31日	2021年 12月31日
负债和所有者权益					
流动负债:					
短期借款	14	-	-	-	9,996,000.00
应付票据		-	-	-	20,000,000.00
应付账款		24,618,082.90	28,118,973.30	30,926,264.61	32,644,158.53
预收款项		22,490,627.69	25,471,819.01	25,823,626.15	22,229,710.08
应交税费	5(3)	8,293,154.99	4,568,681.46	1,416,121.53	643,708.40
其他应付款	15	81,328,644.90	86,892,442.76	238,038,826.66	251,616,710.95
一年内到期的非流动负债	16	48,900,000.00	39,270,000.00	47,649,333.33	126,000,000.00
流动负债合计		185,630,510.48	184,321,916.53	343,854,172.28	463,130,287.96
非流动负债:					
长期借款	17	207,870,000.00	245,500,000.00	300,000,000.00	344,000,000.00
长期应付款	18	19,928,602.84	18,883,302.02	21,503,103.21	27,479,856.99
非流动负债合计		227,798,602.84	264,383,302.02	321,503,103.21	371,479,856.99
负债合计		413,429,113.32	448,705,218.55	665,357,275.49	834,610,144.95
净资产		366,525,304.91	354,729,574.34	282,105,849.59	264,990,904.16

此模拟汇总财务报表已于 **2024-07-11** 获北京联东金园管理科技有限公司批准。



刘振东  
法定代表人

马靖

马靖  
主管会计工作的  
公司负责人

杨帅

杨帅  
会计机构负责人



刊载于第 4 页至第 34 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

基础设施项目公司

模拟汇总利润表

2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间

(金额单位：人民币元)

	附注	截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	19	28,300,732.89	109,503,670.19	95,340,596.64	77,782,502.13
减：营业成本		8,185,970.04	32,343,567.60	31,096,506.11	31,052,728.88
税金及附加	20	3,522,806.57	13,685,330.01	11,968,141.06	10,817,215.19
销售费用		940,769.49	4,496,204.65	3,914,888.63	4,481,022.53
管理费用		805,606.30	5,179,471.35	7,144,195.94	6,566,810.50
财务费用	21	2,823,089.08	15,462,595.20	18,262,666.74	25,404,643.73
其中：利息费用		2,849,401.46	15,703,342.67	18,506,072.40	25,562,364.93
利息收入		27,106.38	261,259.07	273,541.76	227,141.96
加：其他收益		10,944.58	2,010,591.84	11,725.61	3,694.59
投资收益	22	13,041.10	2,743,891.39	2,830,065.19	783,209.71
公允价值变动收益		-	-	95,210.12	24,000.00
营业利润		12,046,477.09	43,090,984.61	25,891,199.08	270,985.60
加：营业外收入		206,634.86	39,650.18	17,301.61	3,846.76
减：营业外支出		-	-	168,250.00	-
利润总额		12,253,111.95	43,130,634.79	25,740,250.69	274,832.36
减：所得税费用		457,381.38	10,782,658.70	6,435,062.67	68,708.09
净利润及综合收益总额		11,795,730.57	32,347,976.09	19,305,188.02	206,124.27

刊载于第 4 页至第 34 页的财务报表附注为本模拟汇总财务报表的组成部分。

基础设施项目公司  
模拟汇总财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

1 公司基本情况

于 2020 年 8 月 7 日, 中国证监会发布了《公开基础设施证券投资基金指引》(以下简称“指引”)。根据该指引, 北京联东金园管理科技有限公司(以下简称“北京联东金园”)将三家全资项目子公司, 作为公开发行募集基础设施证券投资基金的基础资产(以下简称“本集团”或“基础设施项目公司”), 北京联东金园也将作为该基础设施证券投资基金的外部管理机构(“外部管理机构”)。

本模拟汇总财务报表的汇总范围如下表所示:

项目公司	纳入模拟汇总财务报表的会计期间	本集团持股比例
北京恒星意达科技有限公司	2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间	100%
北京京燕奥得赛化学有限公司	2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间	100%
北京亚美耳康科技发展有限公司	2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间	100%

该三家项目公司的营业期限为长期, 主要从事产业园区投资与运营业务。

2 模拟汇总财务报表的编制基础

本集团以持续经营为基础编制本模拟汇总财务报表。

于 2024 年 3 月 31 日, 本集团流动负债已超过流动资产人民币 44,951,373.00 元。鉴于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金发行后, 中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划承诺取得本集团的控制权后, 向本集团提供股东借款, 该股东借款到期日不早于 2025 年 3 月 31 日, 从而确保本集团能够持续经营, 因此本模拟汇总财务报表仍然以持续经营为基础编制。

本模拟汇总财务报表仅为申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的而编制。

(1) 本模拟汇总财务报表编制的原因、目的和假设

北京联东金园拟以上述项目公司作为入池资产，用于公开发行募集基础设施证券投资基金（以下简称“本次发行”）。

根据指引，本集团需就本次发行编制和提交本集团 2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间的模拟汇总财务报表。

为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，本模拟汇总报表假设本集团于 2020 年 1 月 1 日已经成立，并于当日取得了对项目公司的控制权。

(2) 模拟汇总财务报表的编制基础、方法和假设

本模拟汇总财务报表包括本集团 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 3 月 31 日的模拟汇总净资产表，2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间的模拟汇总利润表以及相关财务报表附注，不包括应付职工薪酬和所得税费用相关财务报表附注，不包括 2021 年度、2022 年度、2023 年度及截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间的模拟汇总现金流量表、模拟汇总所有者权益变动表以及相关财务报表附注。本模拟汇总财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本模拟汇总财务报表系基于以下编制基础：

- (a) 本模拟汇总财务报表以项目公司在个别财务报表中的账面价值为基础进行加总，并于编制模拟汇总财务报表时合并抵销项目公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、收入和费用。
- (b) 项目公司持有对外出租房产的所有权，报告期的较长时间内，项目公司将其整体租赁至关联方并由后者对外出租给终端租户，自 2023 年下半年起，项目公司陆续将房产直接出租至终端租户。在项目公司将房产直接出租至终端租户前，在 2(2)(a)基础上，假设由本集团直接将相关资产出租给终端租户，因此
  - i) 剔除因向关联方整租而产生的营业收入、应交税费-销项税额及相关的税金及附加，并
  - ii) 还原向终端租户出租相关物业而产生的营业收入、应收账款、预收账款、其他应付款、应交税费-销项税额、长期应付款及相关的税金及附加等。
  - iii) 根据模拟经营结果，税前亏损时不考虑当期 / 年所得税费用；税前利润的情况下按当期 / 年模拟经营成果按照 25%税率计算得出所得税费用，未确认相应的应交税费-企业所得税及递延所得税资产。
- (c) 剥离项目公司个别财务报表上除经营租赁收入外其他业务形成的资产、负债（无）、收入和费用。
- (d) 上述 2(2)(b) 和 (c) 调整的差额相应的调整净资产。

(f) 本模拟汇总财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目统一列报为“净资产”。

除上述事项以外，本模拟汇总财务报表根据后附的会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

### 3 主要会计政策和主要会计估计

#### (1) 会计年度

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### (2) 记账本位币及列报货币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

#### (3) 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (4) 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备（参见附注 3(8)）在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。

自行建造的采用成本模式计量的投资性房地产，其成本由建造该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成，包括土地开发费、建安成本、应予以资本化的借款费用（参见附注 3(14)）、支付的其他费用和分摊的间接费用等。

在建投资性房地产以成本减减值准备（参见附注 3(8)）在资产负债表内列示，并于达到预定可使用状态时转入投资性房地产。

与投资性房地产相关的土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。

本集团至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

	使用寿命	预计净残值	折旧率
土地使用权	44 - 46 年	0.00%	2.17% - 2.27%
房屋及建筑物	20 年	0.00%	5.00%

(5) 固定资产及在建工程

固定资产指本集团为经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注 3(8)) 在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用 (参见附注 3(14)) 和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入目标主体时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

企业将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件，各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

	使用寿命	预计净残值	折旧率
房屋及建筑物	20 年	0%	5.0%
办公设备及其他设备	3 - 5 年	0%-3%	19.4%-33.3%

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

## (6) 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

### (a) 本集团作为承租人

本集团无作为承租人的租赁。

### (b) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团无融资租赁。

本集团无作为转租出租人的情形。经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

## (7) 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、交易性金融资产、除长期股权投资以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款及实收资本等。

### (a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注 3(12) 会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(ii) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(c) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债 (含属于金融负债的衍生工具) 和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后, 对于该类金融负债以公允价值进行后续计量, 除与套期会计有关外, 产生的利得或损失 (包括利息费用) 计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后, 对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(d) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示, 没有相互抵销。但是, 同时满足下列条件的, 以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利, 且该种法定权利是当前可执行的;
- 本集团计划以净额结算, 或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时, 本集团终止确认该金融资产:

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 该金融资产已转移, 且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;
- 该金融资产已转移, 虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的, 本集团将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值;

- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(f) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产。

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资及权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

(i) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和租赁应收款，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和租赁应收款外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(ii) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(iii) 信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级 (如有) 的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

(iv) 已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

(v) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(vi) 核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (8) 资产减值准备

除附注 3(7)中涉及的资产减值外，长期资产的减值按下述原则处理：

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产；
- 采用成本模式计量的投资性房地产等。

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产的公允价值 (参见附注 3(9)) 减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

## (9) 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征 (包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

## (10) 职工薪酬

### (a) 短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (b) 离职后福利 - 设定提存计划

本集团所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本集团职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本集团在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## (11) 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

## (12) 收入确认

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

### (13) 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助，本集团将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接冲减相关成本。

### (14) 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。

- 对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 6 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

#### (15) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

#### (16) 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除附注 3(4) 和 (5) 载有关于投资性房地产和固定资产等资产的折旧及摊销和附注 8 和 9 载有各类资产减值涉及的会计估计外，其他主要的会计估计为附注 25 公允价值。

#### 4 主要会计政策的变更

##### (1) 会计政策变更的内容及原因

(i) 本集团于 2022 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

- 《企业会计准则解释第 15 号》(财会 [2021] 35 号) (“解释第 15 号”) 中 “关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理” (“试运行销售的会计处理”) 的规定；
- 解释第 15 号中 “关于亏损合同的判断” 的规定；及
- 《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》(财会 [2022] 13 号)。

采用上述规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

(ii) 本集团于 2023 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

《企业会计准则解释第 16 号》(财会 [2022] 31 号) (“解释第 16 号”) 中 “关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定” 的规定。

根据该规定，本集团对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。

本集团没有这类单项交易，因此采用上述规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

(iii) 本集团于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (以下简称 “解释第 17 号”) 中 “关于流动负债与非流动负债的划分” 的规定；

根据解释第 17 号的规定，本集团在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本集团在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利 (以下简称 “推迟清偿负债的权利”)，而不考虑本集团是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本集团贷款安排产生的负债，如果本集团推迟清偿负债的权利取决于本集团是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”），本集团在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本集团在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

对于本集团在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本集团按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

## 5 税项

- (1) 本集团适用的与房屋租赁相关的税费有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税及房产税等。

税种	计缴标准
增值税	按税法规定的不动产经营租赁服务收入的 9% 计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的 5% 计算应纳税额
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 7%、5%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的 2%
城镇土地使用税	每年每平方米人民币 1.5 元
房产税	对于从租计征的部分，按房屋租金收入的 12% 计算房产税；对于从价计征的部分，按房产原值一次减除 30% 后的余值的 1.2% 计算房产税

(2) 所得税

本集团的法定税率为 25%，各期间 / 年度按法定税率执行。

本集团基础设施项目公司合计未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

项目	截至 2024 年			
	3 月 31 日止 3 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
2023 年	-	-	3,526,924.10	4,006,410.93
2024 年	3,618,244.49	9,625,970.96	21,858,155.50	23,520,776.70
2025 年	22,715,298.11	27,235,305.92	28,941,370.47	37,667,070.96
2026 年	14,356,483.31	14,356,483.31	15,686,248.23	15,686,248.63
2027 年	2,326,412.04	2,326,412.04	2,326,412.04	-
合计	<u>43,016,437.95</u>	<u>53,544,172.23</u>	<u>72,339,110.34</u>	<u>80,880,507.22</u>

(3) 应交税费

项目	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年
	3 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日
应交房产税	5,880,915.33	2,476,990.20	-	-
应交增值税	1,367,662.20	1,198,957.94	1,370,852.03	605,936.27
应交企业所得税	963,727.82	817,076.12	-	-
应交土地使用税	46,260.28	-	-	-
应交个人所得税	34,589.36	75,657.20	45,269.50	37,772.13
合计	<u>8,293,154.99</u>	<u>4,568,681.46</u>	<u>1,416,121.53</u>	<u>643,708.40</u>

6 货币资金

项目	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年
	3 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日
银行存款	<u>28,782,628.87</u>	<u>84,552,811.37</u>	<u>33,697,934.09</u>	<u>270,113,396.21</u>

7 交易性金融资产

项目	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年
	3 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,119,210.12</u>	<u>32,524,000.00</u>

于 2021 年 12 月 31 日，本集团用于银行借款质押的理财产品账面价值为人民币 12,500,000.00 元。

## 8 应收账款

按客户类别分析如下：

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收关联公司	56,698.48	-	-	-
应收第三方	<u>861,432.29</u>	<u>-</u>	<u>1,728,487.36</u>	<u>-</u>
小计	918,130.77	-	1,728,487.36	-
减：坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>918,130.77</u>	<u>-</u>	<u>1,728,487.36</u>	<u>-</u>

于 2022 年 12 月 31 日及 2024 年 3 月 31 日，本集团应收账款账龄均为一年以内。账龄自应收账款确认日起开始计算。

## 9 其他应收款

(1) 按客户类别分析如下：

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收关联公司	110,874,742.84	66,936,572.29	129,412,095.26	63,612,753.73
应收第三方	<u>103,635.00</u>	<u>550,607.26</u>	<u>832,689.94</u>	<u>52,034,202.52</u>
小计	110,978,377.84	67,487,179.55	130,244,785.20	115,646,956.25
减：坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>110,978,377.84</u>	<u>67,487,179.55</u>	<u>130,244,785.20</u>	<u>115,646,956.25</u>

本集团于各期 / 年末其他应收款为应收无息往来款，无固定到期日。

本集团于 2021 年 12 月 31 日的其他应收款余额中，包含了一笔金额为人民币 51,000,000.00 元的应收第三方往来款项。本集团、该第三方、本集团母公司北京联东投资（集团）有限公司（“联东集团”）于 2022 年 12 月针对上述往来款项签订债权债务转让协议，三方一致确认并同意将该第三方对本集团的债务人民币 51,000,000.00 元转让给联东集团。根据债权债务转让协议，上述应收款项变更为其他应收联东集团。

(2) 按账龄分析如下：

账龄	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	70,248,703.67	26,114,648.72	88,714,104.14	63,970,394.80
1 年至 2 年 (含 2 年)	-	4,255.00	127,289.00	299,262.70
2 年至 3 年 (含 3 年)	-	-	294,941.61	16,712.40
3 年以上	<u>40,729,674.17</u>	<u>41,368,275.83</u>	<u>41,108,450.45</u>	<u>51,360,586.35</u>
小计	110,978,377.84	67,487,179.55	130,244,785.20	115,646,956.25
减：坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>110,978,377.84</u>	<u>67,487,179.55</u>	<u>130,244,785.20</u>	<u>115,646,956.25</u>

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

10 其他流动资产

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
待抵扣的进项税	<u>-</u>	<u>996,758.63</u>	<u>4,674,834.53</u>	<u>7,055,678.25</u>

11 投资性房地产

	<u>土地使用权</u>	<u>房屋及建筑物</u>	<u>合计</u>
<b>原价</b>			
2021 年 1 月 1 日余额	213,470,840.33	524,538,588.80	738,009,429.13
本年增加	-	6,112,396.82	6,112,396.82
本年减少	-	<u>(7,048,370.78)</u>	<u>(7,048,370.78)</u>
2021 年 12 月 31 日余额	213,470,840.33	523,602,614.84	737,073,455.17
本年增加	<u>31,815,589.81</u>	<u>9,389,999.76</u>	<u>41,205,589.57</u>
2022 年 12 月 31 日余额	245,286,430.14	532,992,614.60	778,279,044.74
本年增加	3,850.00	5,897,797.23	5,901,647.23
本年固定资产转入	-	<u>225,348.90</u>	<u>225,348.90</u>
2023 年 12 月 31 日余额	245,290,280.14	539,115,760.73	784,406,040.87
本期减少	-	<u>(2,889,936.36)</u>	<u>(2,889,936.36)</u>
2024 年 3 月 31 日余额	<u>245,290,280.14</u>	<u>536,225,824.37</u>	<u>781,516,104.51</u>
<b>减：累计折旧或摊销</b>			
2021 年 1 月 1 日余额	7,175,450.10	35,253,050.37	42,428,500.47
本年增加	<u>4,782,014.76</u>	<u>26,270,714.11</u>	<u>31,052,728.87</u>
2021 年 12 月 31 日余额	11,957,464.86	61,523,764.48	73,481,229.34
本年增加	<u>4,979,259.93</u>	<u>26,117,139.58</u>	<u>31,096,399.51</u>
2022 年 12 月 31 日余额	16,936,724.79	87,640,904.06	104,577,628.85
本年增加	5,570,995.44	26,772,572.16	32,343,567.60
本年固定资产转入	-	<u>29,145.12</u>	<u>29,145.12</u>
2023 年 12 月 31 日余额	22,507,720.23	114,442,621.34	136,950,341.57
本期增加	<u>1,392,748.86</u>	<u>6,793,221.18</u>	<u>8,185,970.04</u>
2024 年 3 月 31 日余额	<u>23,900,469.09</u>	<u>121,235,842.52</u>	<u>145,136,311.61</u>
<b>账面价值</b>			
2024 年 3 月 31 日	<u>221,389,811.05</u>	<u>414,989,981.85</u>	<u>636,379,792.90</u>
2023 年 12 月 31 日	<u>222,782,559.91</u>	<u>424,673,139.39</u>	<u>647,455,699.30</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>228,349,705.35</u>	<u>445,351,710.54</u>	<u>673,701,415.89</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>201,513,375.47</u>	<u>462,078,850.36</u>	<u>663,592,225.83</u>

本集团投资性房地产包括用于对外出租的北京大兴科创产业园一期及二期项目、北京马坡科技园一期项目及北京房山奥得赛产业园项目。

于 2024 年 3 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团投资性房地产北京大兴科创产业园一期及二期项目、北京房山奥得赛产业园项目及北京马坡科技园一期项目用于长期借款抵押。

## 12 固定资产

	房屋及建筑物	办公设备 及其他设备	合计
成本			
2021 年 1 月 1 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日余额	3,873,645.68	69,392.43	3,943,038.11
本年新增	-	19,999.99	19,999.99
本年转入投资性房地产	<u>(225,348.90)</u>	<u>-</u>	<u>(225,348.90)</u>
2023 年 12 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日余额	<u>3,648,296.78</u>	<u>89,392.42</u>	<u>3,737,689.20</u>
减：累计折旧			
2021 年 1 月 1 日余额	216,672.20	51,988.30	268,660.50
本年计提折旧	<u>183,289.56</u>	<u>6,684.98</u>	<u>189,974.54</u>
2021 年 12 月 31 日余额	399,961.76	58,673.28	458,635.04
本年计提折旧	<u>183,289.56</u>	<u>4,655.62</u>	<u>187,945.18</u>
2022 年 12 月 31 日余额	583,251.32	63,328.90	646,580.22
本年计提折旧	114,069.90	5,549.92	119,619.82
本年转入投资性房地产	<u>(29,145.12)</u>	<u>-</u>	<u>(29,145.12)</u>
2023 年 12 月 31 日余额	726,466.34	68,878.82	795,345.16
本期计提折旧	<u>45,546.71</u>	<u>1,309.48</u>	<u>46,856.19</u>
2024 年 3 月 31 日余额	<u>772,013.05</u>	<u>70,188.30</u>	<u>842,201.35</u>
账面价值			
2024 年 3 月 31 日余额	<u>2,876,283.73</u>	<u>19,204.12</u>	<u>2,895,487.85</u>
2023 年 12 月 31 日余额	<u>2,921,830.44</u>	<u>20,513.60</u>	<u>2,942,344.04</u>
2022 年 12 月 31 日余额	<u>3,290,394.36</u>	<u>6,063.53</u>	<u>3,296,457.89</u>
2021 年 12 月 31 日余额	<u>3,473,683.92</u>	<u>10,719.15</u>	<u>3,484,403.07</u>

于 2024 年 3 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本公司房屋及建筑物用于长期借款抵押，详见附注 17。

13 其他非流动资产

项目	2024 年 3月31日	2023 年 12月31日	2022 年 12月31日	2021 年 12月31日
待抵扣的进项税	-	-	-	5,600,000.00

14 短期借款

项目	2024 年 3月31日	2023 年 12月31日	2022 年 12月31日	2021 年 12月31日
质押借款	-	-	-	9,996,000.00

上述质押借款以本集团所持有的人民币 12,500,000.00 元理财产品作为质押。

15 其他应付款

注	2024 年 3月31日	2023 年 12月31日	2022 年 12月31日	2021 年 12月31日
应付利息	-	405,788.82	-	675,537.14
其他	(1) 81,328,644.90	86,486,653.94	238,038,826.66	250,941,173.81
合计	81,328,644.90	86,892,442.76	238,038,826.66	251,616,710.95

(1) 按性质列示:

	2024 年 3月31日	2023 年 12月31日	2022 年 12月31日	2021 年 12月31日
应付关联方往来款	72,647,406.66	76,834,810.54	231,741,622.63	250,887,774.36
应付押金保证金	8,680,149.41	9,505,994.77	6,113,504.25	-
应付其他	1,088.83	145,848.63	183,699.78	53,399.45
合计	81,328,644.90	86,486,653.94	238,038,826.66	250,941,173.81

16 一年内到期的非流动负债

项目	2024 年 3月31日	2023 年 12月31日	2022 年 12月31日	2021 年 12月31日
一年内到期的长期借款	<u>48,900,000.00</u>	<u>39,270,000.00</u>	<u>47,649,333.33</u>	<u>126,000,000.00</u>

17 长期借款

项目	2024 年 3月31日	2023 年 12月31日	2022 年 12月31日	2021 年 12月31日
长期借款	256,770,000.00	284,770,000.00	347,649,333.33	470,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	<u>48,900,000.00</u>	<u>39,270,000.00</u>	<u>47,649,333.33</u>	<u>126,000,000.00</u>
合计	<u>207,870,000.00</u>	<u>245,500,000.00</u>	<u>300,000,000.00</u>	<u>344,000,000.00</u>

本集团抵押借款由本集团投资性房地产和计入固定资产的房屋建筑物作为抵押，并由北京联东投资（集团）有限公司（以下简称“联东集团”）及/或本集团实际控制人刘振东提供担保，借款利率为每笔借款提款日适用的中国人民银行或其授权的全国银行间同业拆借中心最新公告的贷款市场报价利率（LPR）一年期限加 60 个基点至 LPR 五年期上浮 15%。于 2024 年 3 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，抵押物的账面价值分别为人民币 639,256,076.63 元、650,377,529.74 元、676,991,810.25 元及 667,065,909.75 元。

此外，本集团 2021 年人民币 77,500,000.00 元借款以关联方北京联东金泰科技有限公司以其持有的本公司全部股权作为质押，人民币 122,000,000.00 元借款以应收账款作为质押。2022 年人民币 105,500,000.00 元借款以应收账款作为质押。截至 2023 年 12 月 31 日，上述质押借款已到期偿还。

18 长期应付款

项目	2024 年 3月31日	2023 年 12月31日	2022 年 12月31日	2021 年 12月31日
租赁保证金	<u>19,928,602.84</u>	<u>18,883,302.02</u>	<u>21,503,103.21</u>	<u>27,479,856.99</u>

## 19 营业收入

按收入类别的对外交易收入：

	截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入				
- 经营租赁收入	<u>28,300,732.89</u>	<u>109,503,670.19</u>	<u>95,340,596.64</u>	<u>77,782,502.13</u>

本集团报告日期内将投资性房地产用于出租，租赁期一般为 3-10 年。本集团将该租赁分类为经营租赁，因为该租赁并未实质上转移与资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。

## 20 税金及附加

项目	截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
房产税	3,403,925.14	13,246,583.79	11,550,489.37	10,435,442.64
土地使用税	46,260.27	185,041.06	185,041.06	185,041.06
城市维护建设税	18,223.94	64,038.42	71,618.25	68,289.29
教育费附加及地方教育费附加	18,219.10	64,038.41	71,618.22	68,289.27
印花税	<u>36,178.12</u>	<u>125,628.33</u>	<u>89,374.16</u>	<u>60,152.93</u>
合计	<u>3,522,806.57</u>	<u>13,685,330.01</u>	<u>11,968,141.06</u>	<u>10,817,215.19</u>

## 21 财务费用

项目	截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
利息支出	2,849,401.46	15,703,342.67	18,506,072.40	25,562,364.93
利息收入	(27,106.38)	(261,259.07)	(273,541.76)	(227,141.96)
其他财务费用	<u>794.00</u>	<u>20,511.60</u>	<u>30,136.10</u>	<u>69,420.76</u>
合计	<u>2,823,089.08</u>	<u>15,462,595.20</u>	<u>18,262,666.74</u>	<u>25,404,643.73</u>

## 22 投资收益

	截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
理财产品取得的投资收益	<u>13,041.10</u>	<u>2,743,891.39</u>	<u>2,830,065.19</u>	<u>783,209.71</u>

## 23 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

项目	截至 2024 年			
	3 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	28,300,732.89	109,503,670.19	95,340,596.64	77,782,502.13
减：职工薪酬费用	1,438,716.81	8,689,914.34	9,963,544.16	9,633,953.00
折旧和摊销费用	8,232,826.23	32,463,187.42	31,284,344.69	31,242,703.41
财务费用	2,823,089.08	15,462,595.20	18,262,666.74	25,404,643.73
税金及附加	3,522,806.57	13,685,330.01	11,968,141.06	10,817,215.19
其他费用	260,802.79	866,141.84	907,701.83	1,223,905.50
加：其他收益	10,944.58	2,010,591.84	11,725.61	3,694.59
投资收益	13,041.10	2,743,891.39	2,830,065.19	783,209.71
公允价值变动收益	-	-	95,210.12	24,000.00
营业利润	<u>12,046,477.09</u>	<u>43,090,984.61</u>	<u>25,891,199.08</u>	<u>270,985.60</u>

## 24 金融工具的风险分析及敏感性分析

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本期发生的变化等。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。

### (1) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本集团的信用风险主要来自货币资金、交易性金融资产和应收款项等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本集团货币资金和交易性金融资产均存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

于 2024 年 3 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日以及 2021 年 12 月 31 日，本集团应收款项余额主要为应收关联方及与本集团、联东集团均有业务往来的个别第三方，鉴于交易对方的信用情况良好，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成重大损失。对于计入应收账款的应收个别第三方租户款项，本公司向其收取一定比例的押金，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成重大损失。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。

## (2) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹借贷款以应付预计现金需求 (如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本集团董事的批准)。本集团的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构及/或关联方承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

本集团于资产负债表日的金融负债按未折现的合同现金流量 (包括按合同利率 (如果是浮动利率则按相应期末 3 月 31 日 / 年末 12 月 31 日的现行利率) 计算的利息) 的剩余合约期限，以及被要求支付的最早日期如下：

	截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间未折现的合同现金流量					资产负债表 账面价值
	1 年内或 实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
应付账款	24,618,082.90	-	-	-	24,618,082.90	24,618,082.90
其他应付款	81,328,644.90	-	-	-	81,328,644.90	81,328,644.90
一年内到期的非流动负债	50,550,920.48	-	-	-	50,550,920.48	48,900,000.00
长期借款	9,550,061.26	56,927,291.49	166,861,175.60	5,073,333.33	238,411,861.68	207,870,000.00
长期应付款	-	4,439,150.38	10,254,984.24	5,234,468.22	19,928,602.84	19,928,602.84
合计	166,047,709.54	61,366,441.87	177,116,159.84	10,307,801.55	414,838,112.80	414,838,112.80

基础设施项目公司  
2021 年度、2022 年度、2023 年度  
及截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间财务报表

	2023 年末折现的合同现金流量					资产负债表 账面价值
	1 年内或 实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
应付账款	28,118,973.30	-	-	-	28,118,973.30	28,118,973.30
其他应付款	86,892,442.76	-	-	-	86,892,442.76	86,892,442.76
一年内到期的非流动负债	41,110,651.64	-	-	-	41,110,651.64	39,270,000.00
长期借款	11,266,006.25	72,766,006.25	204,310,456.25	5,073,333.33	293,415,802.08	245,500,000.00
长期应付款	-	5,337,673.49	8,311,160.31	5,234,468.22	18,883,302.02	18,883,302.02
合计	<u>167,388,073.95</u>	<u>78,103,679.74</u>	<u>212,621,616.56</u>	<u>10,307,801.55</u>	<u>468,421,171.80</u>	<u>418,664,718.08</u>
	2022 年末折现的合同现金流量					
	1 年内或 实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表 账面价值
应付账款	30,926,264.61	-	-	-	30,926,264.61	30,926,264.61
其他应付款	238,038,826.66	-	-	-	238,038,826.66	238,038,826.66
一年内到期的非流动负债	49,930,365.83	-	-	-	49,930,365.83	47,649,333.33
长期借款	14,360,062.50	68,860,062.50	216,784,062.50	58,488,000.00	358,492,187.50	300,000,000.00
长期应付款	-	4,204,401.10	11,294,933.37	6,003,768.74	21,503,103.21	21,503,103.21
合计	<u>333,255,519.60</u>	<u>73,064,463.60</u>	<u>228,078,995.87</u>	<u>64,491,768.74</u>	<u>698,890,747.81</u>	<u>638,117,527.81</u>
	2021 年末折现的合同现金流量					
	1 年内或 实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表 账面价值
短期借款	9,999,887.33	-	-	-	9,999,887.33	9,996,000.00
应付票据	20,000,000.00	-	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00
应付账款	32,644,158.53	-	-	-	32,644,158.53	32,644,158.53
其他应付款	251,616,710.95	-	-	-	251,616,710.95	251,616,710.95
一年内到期的非流动负债	127,715,490.29	-	-	-	127,715,490.29	126,000,000.00
长期借款	16,886,005.21	70,492,142.46	218,389,350.47	76,821,576.18	382,589,074.32	344,000,000.00
长期应付款	-	-	21,476,524.14	6,003,332.85	27,479,856.99	27,479,856.99
合计	<u>458,862,252.31</u>	<u>70,492,142.46</u>	<u>239,865,874.61</u>	<u>82,824,909.03</u>	<u>852,045,178.41</u>	<u>811,736,726.47</u>

### (3) 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本集团面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本集团根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。本集团并未以衍生金融工具对冲利率风险。

(a) 本集团于 2024 年 3 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日以及 2021 年 12 月 31 日持有的计息金融工具如下：

	2024 年 03 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	实际利率	金额	实际利率	金额	实际利率	金额	实际利率	金额
浮动利率金融工具								
金融资产								
- 货币资金	0.2000%- 1.4950%	28,782,628.87	0.2000%- 1.4950%	84,552,811.37	0.2500%- 1.6000%	33,697,934.09	0.3000%- 0.3500%	270,113,396.21
金融负债								
- 短期借款	-	-	-	-	-	-	3.5000%	(9,996,000.00)
- 一年内到期非流动负债	4.2000% -4.7750%	(48,900,000.00)	4.4000% -4.7750%	(39,270,000.00)	4.5000% -4.9750%	(47,649,333.33)	4.4500% -6.0630%	(126,000,000.00)
- 长期借款	4.2000% -4.7750%	(207,870,000.00)	4.4000% -4.7750%	(245,500,000.00)	4.5000% -4.9750%	(300,000,000.00)	4.4500% -6.0630%	(344,000,000.00)
合计		<u>(227,967,371.13)</u>		<u>(200,217,188.63)</u>		<u>(313,951,399.24)</u>		<u>(209,882,603.79)</u>

(b) 敏感性分析

截至 2024 年 3 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，在其他变量不变的情况下，假定利率上升 100 个基点将会导致本集团净资产分别减少人民币 1,709,905.28 元、人民币 1,501,628.91 元、人民币 2,354,635.49 元及人民币 1,574,119.53 元，当期 / 年净利润分别减少同样金额。

## 25 公允价值

公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 公允价值计量

于 2024 年 3 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日，本集团以公允价值计量的资产的期 / 年末公允价值如下：

项目	附注	2024 年 3 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日			合计
		第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	
交易性金融资产	7	-	-	-	-

		2022 年 12 月 31 日			
项目	附注	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
交易性金融资产	7	-	100,119,210.12	-	100,119,210.12

		2021 年 12 月 31 日			
项目	附注	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
交易性金融资产	7	-	32,524,000.00	-	32,524,000.00

于各期间 / 年度，本集团上述持续以公允价值计量的资产在三个层级之间没有发生转换。上述资产是在发生转换当期 / 年的报告期末确认各层次之间的转换。

持续的公允价值计量资产之公允价值是根据本集团获取的于期 / 年末相关银行提供的理财产品净值报告得出。

(2) 其他金融工具的公允价值 (期末非以公允价值计量的项目)

本集团于 2024 年 3 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

26 关联方关系及其交易

(1) 与关联方之间的交易金额如下：

	截至 2024 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2023 年	2022 年	2021 年
房屋租赁收入	341,840.72	991,114.88	-	-
取得担保	-	246,270,000.00	112,000,000.00	-
提供 / (接受)往来款项	48,125,574.43	(92,431,289.12)	84,945,493.20	(166,336,264.42)

上述往来款项均为无息款项。上述与关联方进行的交易是按一般正常商业条款或按相关协议进行的。

(2) 与关联方之间的交易余额如下：

	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	56,698.48	-	-	-
其他应收款	110,874,742.84	66,936,572.29	129,412,095.26	63,612,753.73
其他应付款	72,647,406.66	76,834,810.54	231,741,622.63	250,887,774.36
预收款项	-	187,370.43	-	-
长期应付款	359,051.25	359,051.25	-	-
取得担保余额	256,770,000.00	284,770,000.00	347,649,333.33	470,000,000.00

(3) (1)和 (2) 涉及交易的关联方与本集团的关系

<u>公司名称</u>	<u>与本集团关系</u>
北京联东投资（集团）有限公司	同一最终控制方
北京联东金泰科技有限公司	同一最终控制方
北京东兴腾宇投资管理有限公司	同一最终控制方
北京联东世纪房地产租赁有限公司	同一最终控制方
北京联东金赫科技有限公司	同一最终控制方
北京联东金桥置业有限责任公司	同一最终控制方
北京联东物业管理股份有限公司	同一最终控制方
北京中盛华维科技有限公司	同一最终控制方
廊坊鑫中福食品有限公司	同一最终控制方

27 资产负债表日后非调整事项

资产负债表日后，存在 6 户新签租户尚处装修或预备投产阶段并发生延迟支付租金等情况，外部管理机构及相关租户已出具相应说明确认其真实租赁需求。截至本报告出具日，上述租户已足额缴纳全部应付款项。外部管理机构已敦促上述租户严格履行后续租金缴纳义务，并承诺在租期内采取有效措施进行租金催缴，保障租金收入。



# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

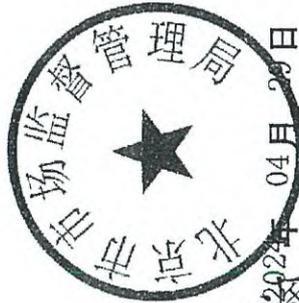
91110000599649382G



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)  
 类型 台湾投资特殊普通合伙企业  
 执行事务合伙人 邹俊  
 出资额 人民币元 12142 万元  
 成立日期 2012 年 07 月 10 日  
 主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

经营范围  
 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
 (市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



不得作任何商业用途  
登记

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
 国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。  
<http://www.gsxt.gov.cn>  
 国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: NO.000421

# 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

其他用途无效

此复印件仅供出具业务报告目的使用

# 会计师事务所 执业证书



名称: 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 邹俊

主任会计师: 北京市东长安街1号东方广场

办公场所: 东2座办公楼8层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

会计师事务所编号: 11000241

注册资本(出资额): 人民币壹亿零壹拾伍万元整

批准设立文号: 财会函(2012)31号

批准设立日期: 二〇一二年七月五日



姓 名 何明

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1979-4-14

Date of birth

工作单位 毕马威华振会计师事务所

Working unit

身份证号码 4301021979041451Y

Identity card No.



110002410297

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



证书编号：  
No. of Certificate

110002410297

批准注册协会：  
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期：  
Date of Issuance

2006-10-12

年 月 日  
y m d

北京注册会计师协会  
2007年度任职资格检查合格

2008年 3月 20日  
y m d

### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



09年3月20日

### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

新(特) 6203

年度检验登记

id for p



姓名：何曙

证书编号：110002410297

各，继续有效一年。

id for p



2011



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

毕马威华振会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2012 年 8 月 20 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2012 年 8 月 20 日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d



姓名 **岑平平**  
Full name  
性别 **女**  
Sex  
出生日期 **1981-4-12**  
Date of birth  
工作单位 **毕马威华振会计师事务所**  
Working unit  
身份证号码 **310110198104121040**  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



09 年 3 月 20 日  
/y /m /d



证书编号:  
No. of Certificate

110002410404

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2008-6-3  
/y /m /d

107 7 1001 1001 1001 1001



姓名：岑平平

证书编号：110002410404

110002410404



年 月 日



年 月 日



年度检验登记

Annual Registration

格

alid to



年 月 日



7

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年度CPA年检合格  
辽宁注协(4) 2月29日

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

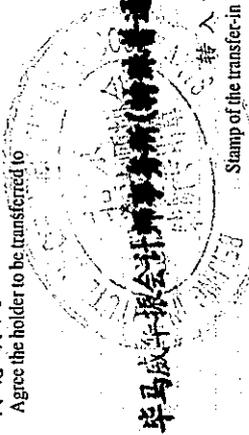
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所 CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2012年8月20日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所 CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2012年8月20日  
/y /m /d

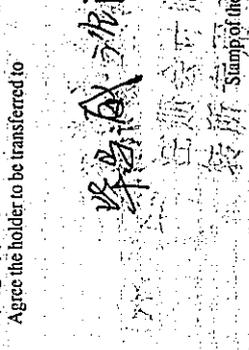
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所 CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2015年9月8日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所 CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015年9月16日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

毕马威会计师事务所  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
转出协会盖章  
2016年4月7日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

毕马威会计师事务所(特殊普通合伙)  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
转入协会盖章  
2016年4月22日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



附件三 基金可供分配金额测算报告

有关中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的  
自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度的  
可供分配金额测算报告及审核报告



KPMG Huazhen LLP  
8th Floor, KPMG Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Beijing 100738  
China  
Telephone +86 (10) 8508 5000  
Fax +86 (10) 8518 5111  
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
中国北京  
东长安街1号  
东方广场毕马威大楼8层  
邮政编码: 100738  
电话 +86 (10) 8508 5000  
传真 +86 (10) 8518 5111  
网址 kpmg.com/cn

## 审核报告

毕马威华振专字第 2402987 号

中金基金管理有限公司:

我们审核了后附的由中金基金管理有限公司(即中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金管理人,以下简称“该基金管理人”)编制的中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“该基金”)自 2024 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度的预测可供分配金额计算表及相关附注(以下合称“可供分配金额测算报告”)。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。该基金管理人对可供分配金额测算报告及其所依据的各项假设负责,这些假设已在后附的可供分配金额测算报告的第 4 部分和第 5 部分中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为可供分配金额测算提供合理基础。而且,我们认为,该预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照后附的可供分配金额测算报告的第 3 部分“编制基础”的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,因此实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

审核报告 (续)

毕马威华振专字第 2402987 号

本报告仅为申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)



中国注册会计师

何曙

何曙



中国 北京

岑平平

岑平平



日期: 2024 -07- 11

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度  
可供分配金额计算表

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本可供分配金额测算报告是中金基金管理有限公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

	附注	2024 年 4 月 1 日（假 设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日 止期间预测	2025 年预测
一、净亏损		(1,942,745.33)	(3,507,295.27)
二、税息折旧及摊销前利润调整项			
折旧与摊销	7.2	62,230,610.53	83,079,399.25
利息支出		-	-
所得税费用	7.6	<u>284,676.27</u>	<u>341,834.17</u>
三、税息折旧及摊销前利润		60,572,541.47	79,913,938.15
四、可供分配金额调整项			
基础设施基金发行份额募集的资金	5.1	1,617,000,000.00	-
购买基础设施项目的支出		(1,259,238,317.50)	-
偿还项目公司于预测期期初的借款		(256,770,000.00)	-
偿还项目公司于预测期期初的关联 方往来款		(16,479,975.84)	-
基础设施项目其他资本性支出	5.12	(892,727.60)	(1,190,303.46)
支付的利息		-	-
支付的所得税费用		(284,676.27)	(341,834.17)
应收和应付项目的变动	5.13、7.7(2)	(32,911,237.89)	-

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

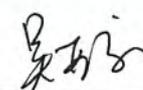
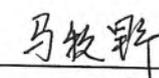
自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

可供分配金额计算表（续）

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	附注	2024 年 4 月 1 日（假 设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日 止期间预测	2025 年预测
四、可供分配金额调整项（续）			
预留不可预见费	5.14	(500,000.00)	-
预留项目公司押金、保证金等	5.15	(51,099,379.94)	-
五、可供分配金额		<u>59,396,226.43</u>	<u>78,381,800.52</u>
六、预测分配金额	5.16	59,396,226.43	78,381,800.52
七、预测现金分派率	5.16	4.90%	4.85%

此可供分配金额计算表已于 2024-07-11 获本基金管理人批准。

			
李耀光	尚元	吴亚琼	马牧野
基金管理人业务 负责人	项目负责人	项目负责人	项目负责人
(签名)	(签名)	(签名)	(签名)



## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

### 1. 预测合并利润表及预测合并现金流量表

#### 1.1 预测合并利润表

	附注	2024 年 4 月 1 日（假 设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日 止期间预测	2025 年预测
一、营业总收入		85,753,778.71	112,721,246.89
其中：营业收入	5.3、7.1	85,753,778.71	112,721,246.89
利息收入	5.4	-	-
投资收益	5.5	-	-
公允价值变动损益	5.6	-	-
二、营业总成本		87,411,847.77	115,886,707.99
减：营业成本	5.7、7.2	62,230,610.53	83,079,399.25
税金及附加	5.8、7.3	13,800,243.86	18,149,744.01
管理费用	5.9、7.4	1,187,270.71	1,209,616.51
管理人报酬	5.10、7.5	10,072,336.92	13,286,248.22
托管费	5.10	121,385.75	161,700.00
三、经营亏损及亏损总额		(1,658,069.06)	(3,165,461.10)
减：所得税费用	5.8、7.6	284,676.27	341,834.17
四、净亏损及综合收益总额		<u>(1,942,745.33)</u>	<u>(3,507,295.27)</u>

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1. 预测合并利润表及预测合并现金流量表（续）

1.2 预测合并现金流量表

	附注	2024 年 4 月 1 日（假 设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日 止期间预测	2025 年预测
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		<u>92,522,572.29</u>	<u>121,624,182.09</u>
经营活动现金流入小计		<u>92,522,572.29</u>	<u>121,624,182.09</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,715,075.57)	(2,254,424.94)
支付的各项税费		(28,828,013.72)	(26,974,630.89)
支付其他与经营活动有关的现金		<u>(26,464,748.63)</u>	<u>(12,823,022.28)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(57,007,837.92)</u>	<u>(42,052,078.11)</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>35,514,734.37</u>	<u>79,572,103.98</u>
二、投资活动产生的现金流量：			
购建投资性房地产所支付的现金		(25,510,810.50)	(1,190,303.46)
取得基础设施项目所支付的现金	7.8	<u>(1,259,238,317.50)</u>	<u>-</u>
投资活动现金流出小计		<u>(1,284,749,128.00)</u>	<u>(1,190,303.46)</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>(1,284,749,128.00)</u>	<u>(1,190,303.46)</u>

**中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金**

**自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度**

**可供分配金额计算表附注**

**（除特别注明外，金额单位为人民币元）**

**1. 预测合并利润表及预测合并现金流量表（续）**

**1.2 预测合并现金流量表（续）**

	附注	2024 年 4 月 1 日（假 设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日 止期间预测	2025 年预测
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
发行基金份额收到的现金	5.1	1,617,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		1,617,000,000.00	-
偿还借款支付的现金		(256,770,000.00)	-
分配支付的现金	5.16	-	(59,396,226.43)
筹资活动现金流出小计		(256,770,000.00)	(59,396,226.43)
筹资活动产生 / (使用) 的现金流量 净额		1,360,230,000.00	(59,396,226.43)
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>			
		110,995,606.37	18,985,574.09
加：期 / 年初现金及现金等价物余 额		-	110,995,606.37
<b>五、期 / 年末现金及现金等价物余额</b>			
		110,995,606.37	129,981,180.46

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度  
可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

### 2. 基本情况

#### 2.1 交易基本情况

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）由中金基金管理有限公司（“中金基金”或“基金管理人”）计划于 2024 年在中国上海设立。本基金设立后，拟通过中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划（“专项计划”）取得三家原由北京联东金园管理科技有限公司（“联东金园”）持有的全资项目子公司（“项目公司”）的 100% 股权。本基金的管理人是中金基金。本基金、专项计划与项目公司以下合称“本集团”。

项目公司名称如下表所示：

公司名称	公司简称
北京恒星意达科技有限公司	恒星意达
北京京燕奥得赛化学有限公司	京燕奥得赛
北京亚美耳康科技发展有限公司	亚美耳康

项目公司的营业期限为长期，基础设施项目底层资产为产业园，主要从事产业园区投资与运营业务。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

### 2.2 基金及专项计划的基本情况

#### 2.2.1 基金的基本情况

本基金是契约型、封闭式的基础设施证券投资基金。本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购、赎回及转换转出业务（由于基金扩募引起的申购除外）。

##### (1) 基金的投资目标

本基金通过投资专项计划穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金收益等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的。

##### (2) 基金存续期限

自《基金合同》生效之日起 42 年，但基金合同另有约定的除外。

存续期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

##### (3) 基金发售总额

本基金拟发售总额为人民币 16.17 亿元。本基金的最终拟发售基金总额需根据询价结果确定，最终发售份额以中国证监会关于准予本基金注册的批文为准。

# 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

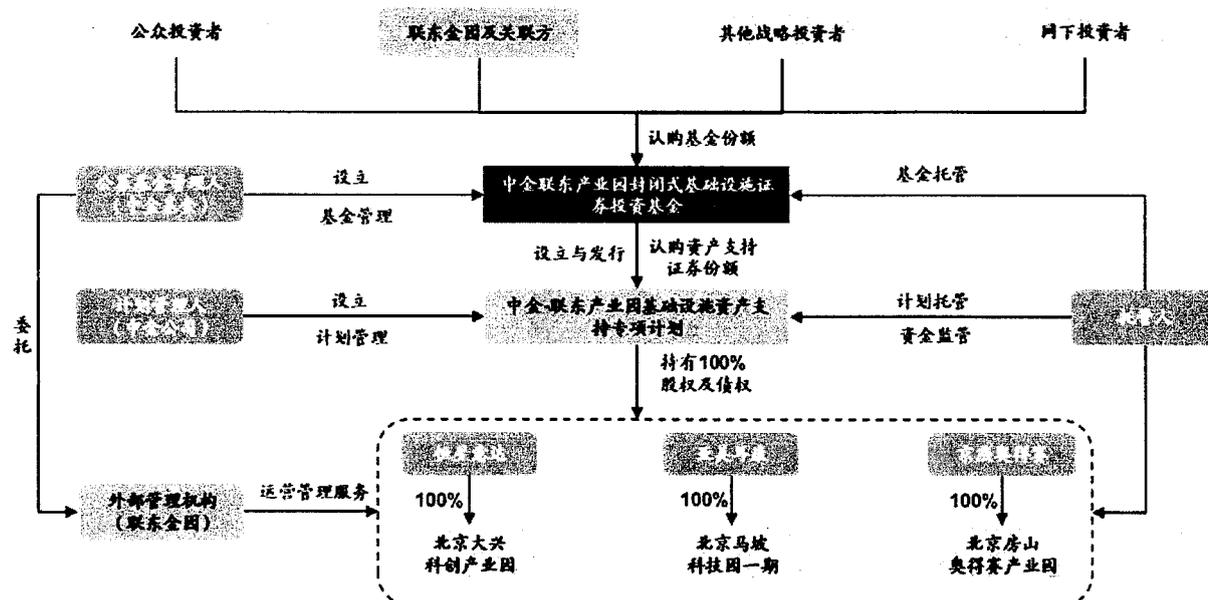
自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## (4) 基金交易安排

本基金成立后，在扣除本基金成立初期的必要费用后，将全部投资于专项计划的全部份额，专项计划拟持有项目公司的股权和债权，本基金交易架构如下图所示：



交易安排如下：

- 《基金合同》生效后，在扣除本基金成立初期的必要费用后，中金基金拟以全部基金资产投资于由中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）作为专项计划管理人发行的基础设施资产支持专项计划全部份额，资产支持专项计划设立。
- 专项计划根据《股权转让协议》的约定，受让项目公司全部股权，根据《股东借款合同》的约定向项目公司发放股东借款，用于偿还项目公司除递延所得税负债以外全部负债。假设专项计划将出具项目公司股东决定，将项目公司投资性房地产由成本法变更为公允价值法计量，以资产增值规模形成项目公司对专项计划的应付股东分红款。同时，专项计划将根据未来交割审计结果，有权决定通过减资形成项目公司对专项计划的应付减资款。专项计划依据《债权债务确认协议》，就上述股东借款、股东分红款和股东减资款共同构成专项计划对项目公司的股东债权。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

- (c) 基金管理人及专项计划管理人根据基金和专项计划相关文件的约定，承担资产管理责任。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金收益等稳定现金流及基础设施资产增值为主要目的，并将 90%以上合并后基金年度可供分配金额向基金份额持有人进行分红，每年不得少于 1 次。专项计划管理人执行基金份额持有人大会生效决议或基金管理人（代表基础设施基金）作为专项计划单一持有人的决定。
- (d) 中金基金委托联东金园担任本基金的外部管理机构（“外部管理机构”），在法律、法规允许的范围内负责基础设施项目的日常运营管理、制定及落实产业园运营策略等。
- (e) 交通银行股份有限公司（“交通银行”）及其下属北京分行受托担任本基金基金托管人和计划托管人，主要负责保管基金财产、权属文件；监督重要资金账户及资金流向；监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买情况等；交通银行通州分行同时担任项目公司账户的监管银行，负责监督项目公司运营收入、支出及借入款项（如有）资金安排等。

#### 2.2.2 专项计划的基本情况

专项计划的资产支持证券不分层，不参与信用评级，全部份额由本基金认购。

##### (1) 计划管理人

专项计划管理人为中金公司。

##### (2) 规模

计划管理人根据本基金的询价发行结果确定资产支持证券份额的募集规模，基金募集规模假设为人民币 16.17 亿元。

##### (3) 收益分配方式

专项计划的分配包括普通分配、处分分配和特殊分配，具体的分配实施流程及分配顺序按照《专项计划标准条款》的规定进行；基础设施资产支持证券不设预期收益率，以基础设施项目未来运营、管理产生的现金流以及未来处分收入（如有）向基础设施资产支持证券持有人进行分配。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

#### (4) 资产支持证券份额的取得

基金管理人根据其签署的《专项计划认购协议》及《专项计划标准条款》交付的认购资金取得资产支持证券份额。

### 3. 编制基础

本可供分配金额测算报告包括自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间（以下简称“2024 期间”）及 2025 年度（以下合称“预测期间”）的预测可供分配金额计算表、预测合并利润表、预测合并现金流量表以及相关附注。

本可供分配金额测算报告假设本基金成立于 2024 年 4 月 1 日，且于 2024 年 4 月 1 日完成对基础设施项目资产收购，因此以 2024 期间及 2025 年度作为预测期间测算可供分配金额，并假设自基金设立日即合并专项计划和项目公司。本基金设立日可能和目前的假设不一致。

本可供分配金额测算报告是中金基金管理层以本基金所投资的基础设施项目历史备考财务报表信息所反映的经营业绩为基础，在充分考虑预测期间本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营计划、投资计划、财务预算及附注 4 和附注 5 中列示的各项基本假设和特定假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。本可供分配金额测算报告按照中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、上海证券交易所颁布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》及中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》（以下简称“操作指引”）的相关要求及《基金合同》中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。

本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策，与联东金园按照特殊目的编制基础编制的于 2024 年 3 月 31 日的基础设施项目模拟汇总财务报表所应用的主要会计政策无重大差异。主要会计政策详见附注 6。

### 4. 可供分配金额测算报告基本假设

以下是在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设，这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此预测可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异。

#### 4.1 本集团经营业务所涉及国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

**中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金**

**自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度**

**可供分配金额计算表附注**

**（除特别注明外，金额单位为人民币元）**

- 4.2 本集团遵循的政策、法律、法规及有关规定将不会有实质性的变化。
- 4.3 本集团所涉及的税基或税率（无论是直接还是间接）将不会有实质性的变化。
- 4.4 本集团目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。
- 4.5 本集团业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。
- 4.6 本集团有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展。
- 4.7 无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。
- 4.8 本集团业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。
- 4.9 市场需求和租金价格的波动不会对本集团业务经营和经营成果产生重大影响。租户将按照合同约定的期限及金额足额付款，租户不存在重大信用风险。
- 4.10 不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。
- 4.11 本集团经营业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。
- 4.12 不会受到基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。
- 4.13 目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对本可供分配金额测算报告产生重大影响。
- 4.14 在预测期内，投资性房地产无处置计划。
- 4.15 在预测期内，预测期期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。
- 4.16 主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4.17 本基金本次发行计划募集的资金，扣除本基金成立初期的必要费用，假设 100%投资于资产支持专项计划，用于资产支持专项计划向原始权益人支付购买项目公司股权的对价以及向项目公司发放借款。资产支持专项计划向项目公司发放的借款将用于偿还项目公司于预测期期初的借款及关联方往来款等存量对外债务。本基金成立初期的必要费用主要包括本基金初始直接交易费用等，预计金额不重大，故假设为零。

4.18 在预测期内，假定本基金不会发生扩募。

## 5. 可供分配金额测算报告的特定假设

### 5.1 本基金首次发售募集的资金

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对基础设施项目于评估基准日（即 2024 年 3 月 31 日）的评估结果，本基金首次公开发售拟募集的资金规模为人民币 1,617,000,000.00 元。本可供分配金额测算报告中，将上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为调整项，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。

### 5.2 购买项目公司股权交易

根据操作指引的要求、本基金向战略投资者定向配售的安排，原始权益人及其受同一最终控制方控制的关联方将认购本基金发行的一定份额，假设原始权益人及其受同一最终控制方控制的关联方合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制。本基金拟与原始权益人签订《运营管理服务协议》，为拟购入的项目公司提供运营管理服务。本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理基础设施项目的职责，包括对联东金园作为外部管理机构的履职情况的监督及考核，从而联东金园提供的运营管理服务也无法构成其对项目公司的控制，本基金通过专项计划购买项目公司构成非同一控制下的并购交易。本基金选择采用集中度测试对所购买的项目公司是否构成业务进行判断。由于项目公司的总资产公允价值几乎相当于基础设施项目所拥有产业园的公允价值，可以通过集中度测试，故本基金购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。本可供分配金额测算报告以此作为假设编制。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

#### 5.3 营业收入

(1) 预测的营业收入包含现有租约（即截止本报告出具日已签订的租赁合同）产生的租金收入和预计现有租约到期后按照市场租金计算的新签租约租金收入。其中：

(i) 现有租约产生的租金收入为现有租约每平方米不含税租金乘以签约出租面积；新签租约预测的合同月租金收入为预测每平方米每月平均不含税租金乘以预测出租面积。即：

现有租约月租金收入= 每平方米每月租金 (不含税) × 签约出租面积

新签租约月租金收入= 预测每平方米每月平均租金 (不含税) × 可租赁面积 × 预测出租率

此外，基金管理人在上述预测的营业收入基础上考虑到可能存在租户提前退租等不可预见的因素会对营业收入产生一定的影响，因此预测期内的营业收入为上述预测的营业收入乘以 99%，即存在 1%租金损失率。

(ii) 预测期内项目公司的可租赁面积保持不变，即等于预测期期初的可出租面积。项目公司预测期期初的可租赁面积如下：

公司名称	可租赁面积 (平方米)
恒星意达	82,499.86
京燕奥得赛	51,286.72
亚美耳康	60,612.89

(iii) 现有租约的每平方米每月不含税租金，根据各项租赁合同约定的实际调整时点相应进行调整。基于项目公司历史期间的租金增长率和市场状况假设预测期内新签租约自租赁期开始日起的 12 个月内每平方米每月平均不含税租金与现有租约预测期开始日的租金水平保持一致，次年租金水平较前一年保持 2.75%的年化增长率。

(iv) 项目公司的产业园由若干个租赁单元组成。截至本报告出具日，已出租单元按照现有租赁合同约定的租赁期执行完毕。基于项目公司历史期间的实际出租面积占可租赁面积的比例（“历史出租率”）和截至 2024 年 3 月 31 日项目公司已签订尚未起租的租赁合同，项目公司的出租率在预测期内保持稳定。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

历史期及预测期项目公司出租率明细如下表所示：

公司名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 3 月 31 日	2024 期间及 2025 年
	历史出租率	历史出租率	历史出租率	历史出租率	出租率（注）
	实际	实际	实际	实际	预测
恒星意达	77.16%	98.86%	97.85%	96.60%	94%
京燕奥得赛	80.90%	95.93%	98.09%	99.13%	94%
亚美耳康	92.19%	97.26%	98.66%	98.66%	94%

注：预测出租率为基于现有租约到期后预测的 2024 期间以及 2025 年的出租率。

(v) 假设租约到期时全部换租，更换租户导致的空闲期及优惠期为 5 天。

#### 5.4 利息收入

利息收入主要为存放银行的存款产生的利息。本基金计划将募集的资金全部投资于项目公司，假定本集团存放银行的均为活期存款，且平均余额较小，故未对利息收入进行预测。

#### 5.5 投资收益

投资收益主要为交易性金融资产投资取得的股息收入和价差收入。本基金计划将募集的资金全部投资于项目公司，拟不进行金融资产投资，故未对投资收益进行预测。

#### 5.6 公允价值变动损益

公允价值变动损益主要包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本基金计划将募集的资金全部投资于项目公司，拟不进行金融资产投资，故未对金融资产投资相关的公允价值变动损益进行预测。

#### 5.7 营业成本

营业成本为投资性房地产折旧摊销额。

本基金存续期间的财务报表中，以购买日基础设施项目的投资性房地产的公允价值为基础，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产使用寿命内计提的折旧摊销额。即：

投资性房地产折旧摊销额 = (投资性房地产于购买日的公允价值 - 预计净残值) / 使用寿命

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

#### 5.8 税项

(1) 本基金及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《关于明确金融、房地产开发及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》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

- (a) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。
- (b) 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，以及产生的利息及利息性质的收入为销售额。
- (c) 资管产品的城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加等税费按照实际缴纳的增值税额的适用比例计算缴纳。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 项目公司适用的税种及税率如下：

税种	计缴标准
增值税	按税法规定的不动产经营租赁服务收入的 9% 计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税；对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的 5% 计算应纳税额
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 7%、5%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的 2%
城镇土地使用税	每年每平方米人民币 1.5 元
房产税	对于从租计征的部分，按房屋租金收入的 12% 计算房产税；对于从价计征的部分，按房产原值一次减除 30% 后的余值的 1.2% 计算房产税

(a) 根据税法规定，项目公司的企业所得税税率均为 25%。现行税收法规尚无针对资产支持专项计划的明确税收政策，经资产支持专项计划管理人中金公司与其主管税务机关确认，资产支持专项计划的印花税、增值税及所得税等相关税收可由基金财产支出。本基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。

(b) 假设预测期内的各项税费当月发生当月支付，预测期期初的应交税费的余额在 2024 期间支付。

#### 5.9 管理费用

管理费用主要包含财产一切险和公众责任险、中介机构服务费、信息披露费、高管责任险和 ESG 费用等。各类费用均按照相关合同条款、项目公司历史情况及本集团未来费用预算测算得出。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

即：

财产一切险 =（投资性房地产于购买日的公允价值）× 0.0055%

公众责任险 = 基础设施项目物业建筑面积 × 0.068 元/平/年

中介机构服务费包括资产评估费用和审计费用。预测期内资产评估费用为 20 万元/年，审计费用为 60 万元/年。预测期内信息披露费为 12 万元/年，高管责任险为 10 万元/年，ESG 费用为 10 万元/年。

### 5.10 管理人报酬和托管费

基于《基金合同》，管理人报酬为需支付给外部管理机构的运营管理费、需支付给基金管理人和专项计划管理人的管理费，托管费为需支付给基金托管人和专项计划托管人的托管费。

基金管理费和托管费均按照本基金拟发行的募集规模的固定比例计算得出，在预测期内按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。基金管理费的85%由基金管理人收取，15%由专项计划管理人收取。

预测期内，如附注2.2.1(4)(d)所述，中金基金聘请联东金园担任本基金的外部管理机构，负责基础设施项目的日常运营管理、制定及落实产业园运营策略等，运营管理费包括基础管理费和浮动管理费。

具体计算方式如下：

基金管理费（H<sup>1</sup>）= 本基金拟发行的募集规模（E<sup>2</sup>）× 0.22% ÷ 当年天数

托管费=本基金拟发行的募集规模（E<sup>2</sup>）× 0.01%

基础管理费 = 当年经审计的租赁收入 × 9%

浮动管理费<sup>5</sup>=（当年实现的经营净现金流-经营净现金流目标值<sup>4</sup>）× R<sup>3</sup>

注 1：H 为当日应计提的基金管理费。基金管理费按日计提。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并财务报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并财务报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并财务报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。

注 2：E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度经审计合并财务报表披露的基金合并净资产。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

注 3：R 为浮动比率，与预算实现率有关，预算实现率为项目公司当年的经营净现金流实现值与项目公司当年的经营净现金流目标值的比值，预算实现率与浮动比率对应值如下：

预算实现率	浮动比率 (R)
预算实现率 ≤ 90%	R=20%
90% < 预算实现率 < 110%	R=10%
110% ≤ 预算实现率	R=20%

注 4：于本基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至本可供分配金额测算报告预测期结束之日，项目公司经营净现金流目标值以本可供分配金额测算报告中记载的该自然年度对应的预测经营净现金流（即预测合并现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额绝对值的差值，下同）为准，本基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值；自本可供分配金额测算报告预测期结束后的第一个自然年度开始，项目公司经营净现金流目标值为上一自然年度经审计项目公司财务报表中的经营净现金流金额与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值；本运营管理服务协议终止之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值。

注 5：假定预测期内浮动管理费为零。

- 5.11 本可供分配测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能收到的政府补助、可能发生的营业外收支项目，因此，预测期内，其他收益、资产减值损失、营业外收入和营业外支出金额为 0。
- 5.12 其他资本性支出是本基金管理人根据历史情况及外部管理机构确认的更新改造计划对基础设施项目未来需要的重大更新改造支出作出的假设，假设资本性支出在当年未发生，按照折旧年限 8 年、残值率为零计提折旧。预计 2024 期间及 2025 年度发生资本性支出分别为人民币 892,727.60 元和 1,190,303.46 元。
- 5.13 根据《操作指引》的要求，应收和应付项目的变动为预测可供分配金额涉及的调整项。本基金相关调整项包括应收及应付款项的变动。

基金管理人考虑到截止本审核报告日，项目公司截止 2024 年 3 月 31 日应收款项已全部收回，因此假设预测期期初应收款项为零，如附注 4.9 所述，租户将按照合同约定的期限及金额足额

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

付款，因此预测期期末应收款项余额为零，预测期内应收款项的变动为零。应付款项余额的变动主要是应付账款及应交税费余额的变动，假设基金层面的基金管理费、托管费、运营管理费、中介机构服务费和信息披露费及项目公司层面保险费按合同约定当年计提当年支付。

5.14 根据《操作指引》的要求，未来合理的相关支出预留是税息折旧及摊销前利润调整为预测可供分配金额涉及的调整项，包括运营费用等。本基金预测期相关调整包括预留不可预见费人民币 500,000.00 元。

5.15 项目公司于 2024 年 3 月 31 日存在收取租户的押金及保证金等，本基金全额预留了这部分款项，这部分款项的变动不影响项目公司的净利润，在预测期均全额预留的假设下亦不影响可供分配金额。

5.16 基于目前预测的合并现金流，本基金在预留了未来合理的相关支出后，预计仍具备充足的货币资金，因此在预测期内的各期间，假设本基金按照预测可供分配金额的 100% 向投资者分配，2024 期间预测分配金额为人民币 59,396,226.43 元，预测现金分派率为 4.90%<sup>1</sup>，2025 年度分配金额为人民币 78,381,800.52 元，预测现金分派率为 4.85%<sup>2</sup>，假定上述预测分配金额 100% 向投资者分配，拟于次年宣告并分配。

注 1：2024 期间现金分派率为当期预测分配金额推至全年预测分配金额占本基金预计的募集规模的比例。

注 2：2025 年度现金分派率为当年预测分配金额占本基金预计的募集规模的比例。

## 6. 主要会计政策

### (1) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (2) 营业周期

本集团的主要业务为开发及运营出租的产业园基础设施项目，营业周期为出租产业园至收回现金或现金等价物为止的期间，通常小于 12 个月。

### (3) 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

#### (4) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

#### 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉（参见附注 4(10)）；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

#### (5) 合并财务报表的编制方法

##### (a) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本集团控制的子公司。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本集团不一致时，合并时已按照本集团的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

#### (b) 合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本集团合并范围。

#### (6) 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (7) 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在净资产表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。

自行建造的采用成本模式计量的投资性房地产，其成本由建造该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成，包括土地开发费、建安成本、应予以资本化的借款费用（参见附注 4(18)）、支付的其他费用和分摊的间接费用等。

在建投资性房地产以成本减减值准备（参见附注 4(12)）在净资产表内列示，并于达到预定可使用状态时转入投资性房地产。

与投资性房地产相关的土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

	使用寿命	预计净残值	折旧率
土地使用权	44 - 46 年	0.00%	2.17% - 2.27%
房屋及建筑物	20 年	0.00%	5.00%

**中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金**

**自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度**

**可供分配金额计算表附注**

**（除特别注明外，金额单位为人民币元）**

本集团至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(8) 固定资产及在建工程

固定资产指本集团为经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注 4(12)）在净资产表内列示，在建工程以成本减减值准备在净资产表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用（参见附注 4(18)）和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入目标主体时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

企业将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件，各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

	使用寿命	预计净残值	折旧率
房屋及建筑物	20 年	0.00%	5.00%
办公设备及其他设备	3 - 5 年	0%-3%	19.4%-33.3%

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

**中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金**

**自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度**

**可供分配金额计算表附注**

**（除特别注明外，金额单位为人民币元）**

(9) 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(a) 本集团作为承租人

本集团无作为承租人的租赁。

(b) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团无融资租赁。

本集团无作为转租出租人的情形。经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

(10) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

本集团对商誉不摊销，以成本减累计减值准备（参见附注 4(12)）在净资产表内列示。商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

**中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金**

**自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度**

**可供分配金额计算表附注**

**（除特别注明外，金额单位为人民币元）**

(11) 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收款项、应付款项、借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于净资产表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注 4(16) 会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

#### (ii) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

**中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金**

**自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度**

**可供分配金额计算表附注**

**（除特别注明外，金额单位为人民币元）**

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

**(c) 金融负债的分类和后续计量**

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

**中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金**

**自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度**

**可供分配金额计算表附注**

**（除特别注明外，金额单位为人民币元）**

(d) 抵销

金融资产和金融负债在净资产表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在净资产表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(f) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资及权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

#### (i) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因净资产表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和租赁应收款，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据净资产表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和租赁应收款外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在净资产表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

#### (ii) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

#### (iii) 信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在净资产表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

#### (iv) 已发生信用减值的金融资产

本集团在净资产表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

#### (v) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个净资产表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在净资产表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### (vi) 核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (12) 资产减值准备

除附注 4(11)和 4(14) 中涉及的资产减值外，长期资产的减值按下述原则处理：

本集团在净资产表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产；
- 采用成本模式计量的投资性房地产等。

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产的公允价值（参见附注 4(13)）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

#### (13) 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

#### (14) 所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本期应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

净资产表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

净资产表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

净资产表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

净资产表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

#### (15) 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

#### (16) 收入确认

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致基金份额持有人权益增加且与基金份额持有人投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

#### (17) 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助，本集团将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

#### (18) 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

#### (19) 利润分配

净资产表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为净资产表日的负债，在附注中单独披露。

#### (20) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

#### (21) 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

**中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金**

**自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度**

**可供分配金额计算表附注**

**（除特别注明外，金额单位为人民币元）**

7 预测可供分配金额测算报告项编制说明

7.1 营业收入

预测期内，营业收入明细预测如下：

	<u>2024 期间预测</u>	<u>2025 年预测</u>
租赁收入	<u>85,753,778.71</u>	<u>112,721,246.89</u>

7.2 营业成本

预测期内，营业成本明细预测如下：

	<u>2024 期间预测</u>	<u>2025 年预测</u>
折旧与摊销费用	<u>62,230,610.53</u>	<u>83,079,399.25</u>

7.3 税金及附加

预测期内，税金及附加明细预测如下：

	<u>2024 期间预测</u>	<u>2025 年预测</u>
房产税	10,678,648.94	14,044,143.61
专项计划利息收入增值税及附加(a)	2,146,110.60	2,820,132.28
城镇土地使用税	138,780.79	185,041.05
增值税附加	744,180.96	978,802.89
印花税	<u>92,522.57</u>	<u>121,624.18</u>
合计	<u>13,800,243.86</u>	<u>18,149,744.01</u>

(a) 专项计划利息收入增值税及附加为本基金于预测期内向项目公司发放的股东贷款利息在专项计划层面应缴纳的增值税及附加。

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

7.4 管理费用

	<u>2024 期间预测</u>	<u>2025 年预测</u>
审计费用	600,000.00	600,000.00
评估费用	200,000.00	200,000.00
保险费用	67,270.71	89,616.51
其他费用	<u>320,000.00</u>	<u>320,000.00</u>
合计	<u>1,187,270.71</u>	<u>1,209,616.51</u>

7.5 管理人报酬

	<u>2024 期间预测</u>	<u>2025 年预测</u>
运营管理费	7,401,850.34	9,728,848.22
基金管理费	<u>2,670,486.58</u>	<u>3,557,400.00</u>
合计	<u>10,072,336.92</u>	<u>13,286,248.22</u>

7.6 所得税费用

	<u>2024 期间预测</u>	<u>2025 年预测</u>
当期所得税费用	284,676.27	341,834.17
递延所得税费用	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>284,676.27</u>	<u>341,834.17</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	2024 期间预测	2025 年预测
亏损总额	(1,658,069.06)	(3,165,461.10)
按税率 25%计算的预期所得税	(414,517.27)	(791,365.28)
使用前期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损的影响	<u>699,193.54</u>	<u>1,133,199.45</u>
所得税费用	<u>284,676.27</u>	<u>341,834.17</u>

7.7 预测可供分配金额测算表调整项的说明

(1) 2024期间及2025年度，本基金持有的基础设施项目采用年限平均法计提折旧汇总如下：

	土地使用权	房屋建筑物	合计
原值			
2024 年 4 月 1 日	584,099,337.62	1,032,900,662.38	1,617,000,000.00
本期增加	<u>-</u>	<u>842,015.04</u>	<u>842,015.04</u>
2024 年 12 月 31 日余额	584,099,337.62	1,033,742,677.42	1,617,842,015.04
本年增加	<u>-</u>	<u>1,122,686.72</u>	<u>1,122,686.72</u>
2025 年 12 月 31 日余额	<u>584,099,337.62</u>	<u>1,034,865,364.14</u>	<u>1,618,964,701.76</u>
减：累计折旧或摊销			
2024 年 4 月 1 日	-	-	-
本期增加	<u>11,006,329.28</u>	<u>51,224,281.25</u>	<u>62,230,610.53</u>
2024 年 12 月 31 日余额	11,006,329.28	51,224,281.25	62,230,610.53
本年增加	<u>14,675,105.71</u>	<u>68,404,293.54</u>	<u>83,079,399.25</u>
2025 年 12 月 31 日余额	<u>25,681,434.99</u>	<u>119,628,574.79</u>	<u>145,310,009.78</u>
账面价值			
2025 年 12 月 31 日	<u>558,417,902.63</u>	<u>915,236,789.35</u>	<u>1,473,654,691.98</u>
2024 年 12 月 31 日	<u>573,093,008.34</u>	<u>982,518,396.17</u>	<u>1,555,611,404.51</u>

## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度

### 可供分配金额计算表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

- (2) 如附注5.13 所述，预测期内应收项目的变动为零；应付项目的变动为项目公司预计应付账款及应交税费的变动。2024期间项目公司预计应付账款减少额为人民币24,618,082.90元，预计应交税费减少额为人民币8,293,154.99元。

### 7.8 现金流量表附注

#### 取得基础设施项目所支付的现金

本基金募集资金规模(附注 5.1)	1,617,000,000.00
减：专项计划向项目公司发放股东借款金额(a)	273,249,975.84
减：项目公司于假设基金成立日持有的现金(b)	<u>84,511,706.66</u>
取得基础设施项目所支付的现金	<u>1,259,238,317.50</u>

(a) 根据《股东借款合同》，专项计划向项目公司发放股东借款金额=项目公司负债总额-递延所得税负债-货币资金-交易性金融资产+项目公司预留资金

(b) 项目公司于假设基金成立日持有的现金=联东金园按照特殊目的编制基础编制的于2024年3月31日的基础设施项目模拟汇总财务报表中所记载的货币资金余额+应收账款余额+其他应收款余额-其他应付款中关联方款项余额-一年内到期的非流动负债余额-长期借款余额+专项计划向项目公司发放股东借款金额 (即上述注释(a))。

### 8 其他事项

2024年以来，存在6户新签租户尚处装修或预备投产阶段并发生延迟支付租金等情况，外部管理机构及相关租户已出具相应说明确认其真实租赁需求。截至本报告出具日，上述租户已足额缴纳全部应付款项。外部管理机构已敦促上述租户严格履行后续租金缴纳义务，并承诺在租期内采取有效措施进行租金催缴，保障租金收入。

### 9 敏感性分析

可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，而假设事项通常并非如预期那样发生，从而导致可供分配金额的实际结果与预测存在差异。基础设施项目预测营业收入来源于租金收入，租金收入与预测出租率等假设正相关。综合基础设施项目历史经营情况及本可供分配测算报告中相关假设的设定，预测出租率可能对可供分配金额测算结果产生较为重大的影响。为使本基金份额持有人评估上述假设对可供分配金额及分派率的影响，下表针对预测

**中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金**

**自 2024 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度**

**可供分配金额计算表附注**

**（除特别注明外，金额单位为人民币元）**

出租率假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，上述假设对可供分配金额及分派率预测的影响。

2024期间

项目	调整后可供分配金额	调整后分配率
预测出租率下降3%	59,051,451.45	4.87%
预测出租率上涨3%	59,868,796.72	4.94%

2025年

项目	调整后可供分配金额	调整后分配率
预测出租率下降3%	76,197,862.32	4.71%
预测出租率上涨3%	80,836,024.10	5.00%

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额和分派率预测的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的可能是相互抵消或者放大。因此，针对上述假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果一致。



# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110000599649382G



扫描市场主体身份证  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	出资额	人民币元 12142 万元
类型	台湾澳投资特殊普通合伙	成立日期	2012 年 07 月 10 日
执行事务合伙人	邹俊	主要经营场所	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

**经营范围**

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



不得作任何商业用途  
登记日期 2022年 04月 29日

本文件仅用于出具业务报告目的使用

附件四 尽职调查报告

中金联东科技创新产业园封闭式  
基础设施证券投资基金、  
中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专  
项计划  
联合尽职调查报告

基金管理人：中金基金管理有限公司

计划管理人：中国国际金融股份有限公司

2024年7月

## 声 明

中金基金管理有限公司作为基金管理人，已按照《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律法规的要求，对基础设施基金拟持有的基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

尽职调查项目组成员签字：

李健   刘峰   周飞   尚元   马牧野  
吴子文   张博伦



2024年 7月 19日

## 声 明

中国国际金融股份有限公司作为计划管理人，已按照《证券法》《证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律法规的要求，对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

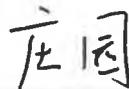
尽职调查项目组成员签字：



董航



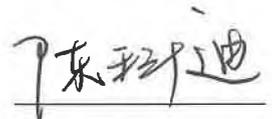
刘展睿



庄园



武辉



陈科迪



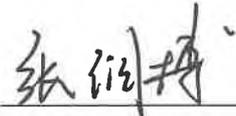
胡炜



王梓麒



霍柳蓉



张润博



张慧玲

中国国际金融股份有限公司（盖章）



本项目是指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”或“基金管理人”）拟按照《基础设施基金指引》设立并发售中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”或“基金”或“本基金”），认购中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“计划管理人”）拟按照《证券公司客户资产管理业务管理办法》《证券公司及基金管理公司子公司证券化业务管理规定》等有关规定设立的中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），基础设施基金拟成为专项计划发售的中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券（以下简称“资产支持证券”）的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等载体（以下统称“特殊目的载体”）获得基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。

中金基金（作为基金管理人）和中金公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，认真履行了尽职调查义务，对基础设施基金拟持有的业务参与者以及基础设施项目进行调查。本尽职调查报告所称业务参与者，包括原始权益人及外部管理机构北京联东金园管理科技有限公司（以下简称“原始权益人”或“联东金园”）、基金托管人交通银行股份有限公司（以下简称“交通银行”或“基金托管人”）和计划托管人交通银行股份有限公司北京市分行（以下简称“交通银行北京分行”或“计划托管人”或“资产支持证券托管人”）；本尽职调查报告中所称基础设施项目是指项目公司、基础设施资产的合称，其中项目公司是指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的法人实体。

除非另有说明，本报告所呈列资料乃来自各种官方的政府刊物及其他刊物等公开信息，以及深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“评估机构”或“戴德梁行”）编制的市场调研报告和资产估价报告、北京市海问律师事务所（以下简称“法律顾问”）出具的法律意见书，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“审计师”或“毕马威审计”）编制的项目公司近三年模拟汇总财务报表（以下简称“财务报表”）审计报告，和可供分配金额测算报告（以下简称“可供分配金额测算报告”）的审核报告，以及北京联东投资（集团）有限公司（以下简称“联东集团”）及联东金园提供的项目情况说明和其他证明材料。我们并无理由相信该等资料在任何重大方面失实或存在误导成分。除非另有说明，本尽职调查报告中使用而未单独定义的术语与《中金联东科技创新产业园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

说明书”）、《中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划计划说明书》（以下简称《专项计划计划说明书》或“计划说明书”）项下相同的术语具有相同的含义。

## 尽调摘要

### 一、业务参与人

#### 1、原始权益人

联东金园为依法设立且有效存续的有限责任公司，联东金园通过项目公司享有对基础设施资产的所有权。联东金园信用良好，经营稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍，最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

联东金园已就以持有基础设施资产的项目公司 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 履行完毕相应的内部决策及外部审批流程。

《专项计划认购协议》《股权转让协议》等专项计划文件的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人签署并满足该等文件约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；上述交易完成后，基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得项目公司的 100% 股权，从而间接取得全部基础设施资产的所有权。

#### 2、外部管理机构

本基金成立后，基金管理人、联东金园与项目公司拟签订运营管理服务协议，由基金管理人委托联东金园作为外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。联东金园具有丰富的产业园区基础设施项目运营管理经验，并已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

联东金园不存在影响持续经营的重大法律障碍，未发现联东金园最近三年存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，未发现联东金园被纳入失信被执行人名单的情况。

待联东金园按照《证券投资基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案后，即可担任本基金基础设施项目的外部管理机构。

#### 3、基金托管人与计划托管人

基金托管人拟由交通银行担任，计划托管人拟由交通银行北京分行担任，基金托管人与资产支持证券托管人为同一法人，符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第六条及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第六条规定的担任基金托管人/计划托管人的资质及权限。

## 二、项目公司的法律情况

北京恒星意达科技有限公司（以下简称“恒星意达”）持有北京大兴科创产业园完全所有权，于2011年12月2日成立，截至本报告出具日，恒星意达由联东金园全资持有，实际控制人为刘振东。

北京亚美耳康科技发展有限公司（以下简称“亚美耳康科技”）持有北京马坡科技园一期完全所有权，于2012年5月25日成立，截至本报告出具日，亚美耳康科技由联东金园全资持有，实际控制人为刘振东。

北京京燕奥得赛化学有限公司（以下简称“京燕奥得赛”）持有北京房山奥得赛产业园完全所有权，于2012年9月29日成立，截至本报告出具日，京燕奥得赛由联东金园全资持有，实际控制人为刘振东。

恒星意达、亚美耳康科技及京燕奥得赛（以下合称“各项目公司”或“项目公司”）设立程序和历史沿革均符合当时适用的《公司法》的规定，依法设立并合法存续；各项目公司股东人数、住所、出资比例均符合《公司法》的规定；各项目公司现行有效的公司章程均符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

各项目公司在报告期内均不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；各项目公司均不存在被认定为失信被执行人的情况；各项目公司经营合法合规性、商业信用情况良好。

截至本报告出具日，各项目公司均合法拥有基础设施项目，应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于发行后的交割阶段予以清理，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，各项目公司均不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权；各项目公司的会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，均已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，均依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

各项目公司股权转让以及本次发行均取得了合法、有效的内部授权，股权转让行为合法有效。

### 三、项目公司的业务及财务情况

#### 1、项目公司的行业情况及竞争状况

产业园区是地方实体经济的有机组成部分，推进产业园区行业的高质量发展，有利于增强城市群的承载能力、推动传统产业升级、实现产业结构与空间结构的协同发展，从而有效地增强实体经济活力。近年来，国家及地方政府陆续发布关于产业园区行业的规划指导文件，为产业园区行业良性发展提供了基础。

我国产业园区行业历经数十年发展，市场容量逐步积累扩大。行业在产业结构调整与产业转型升级大背景下，叠加城市化进程加快、城市更新与产城融合不断深化的趋势，具备良好的发展机遇与前景。同时，由于产业园区行业具有政策主导性强、区域性差异大等特点，也亟需摆脱同质化发展带来的供需错配、以及传统投融资模式对开发运营的限制等难题。

从开发运营与管理模式来看，我国产业园区行业已形成企业主导、政府主导和政企联合等三种主流模式，行业参与主体包括专业产业园区运营商、政府主导的园区企业、实体企业及金融产业资本等。产业园区行业涉及的业务链条长，行业壁垒较高，行业参与方需要围绕产业导入、开发和运营、资金和资本运作等领域不断积累创新。

当前，我国产业园区行业正处于转型升级和发展创新阶段，优质的产业园区基础设施资产通过市场化的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是基础设施证券投资基金理想的投资标的。

#### 2、项目公司的主营业务及经营情况

项目公司通过运营基础设施资产取得运营收入，主要为其基于与租户签署的租赁合同取得的租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

报告期内，项目公司持有基础设施资产，集团根据产业园项目统筹管理需要，现有产业园区项目租约均通过北京联东金赫科技有限公司（以下简称“联东金赫”）及北京联东世纪房地产租赁有限公司（以下简称“世纪租赁”）（以下联东金赫、世纪租赁合

称“租赁平台”)签约,并由项目公司与租赁平台进行内部结算。截至本报告出具日,对本次 REITs 项目涉及的基础设施项目租赁合同已变更由项目公司签署并直接向租户收取租金或取得合同期内全部预缴租金。截至本报告出具日,基础设施资产对应业务合同项下全部收益均由项目公司直接收取。

经基金管理人及计划管理人核查,项目公司已签署且正在履行或将要履行与基础设施资产运营或本次发行相关的重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定,在经合同当事方适当签署满足合同约定的生效条件(如有)后,即对签署各方具有法律约束力,合法有效。

### 3、利益冲突及关联交易

除基础设施项目外,联东金园和/或联东金园实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市内的产业园区项目(以下简称“竞争性项目”),与基础设施项目存在一定竞争关系。为防范同业竞争,联东金园已出具《关于避免同业竞争的承诺函》。

截至本报告出具日,项目公司与联东金园及关联方存在关联交易的情况。关联交易系基础设施项目正常运营产生,未违反相关法律法规的规定和公司内部管理制度,关联交易相关合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定,合法有效,关联交易定价不存在显失公允的情形。具体分析详见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“三、同业竞争及关联交易”之“(二)关联交易的情况”。

### 4、项目公司的财务状况分析

根据项目公司的租赁合同签署调整情况,为反映报告期内基础设施项目在当前业务模式下的经营情况,原始权益人编制了3个项目公司2021-2023年和2024年1-3月的模拟汇总财务报表,报表已由毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。根据3个项目公司模拟汇总财务报表,截至2021年末、2022年末、2023年末和2024年一季度末,项目公司资产总额分别为11.00亿元、9.47亿元、8.07亿元和7.80亿元,2021年度、2022年度、2023年度和2024年一季度项目公司营业收入分别为7,778.25万元、9,534.06万元、10,950.37万元和2,830.07万元。

### 5、期后事项

#### (1) 项目交割安排

本项目中金公司作为计划管理人（代表专项计划的利益）签署股权转让协议，本项目资产交割的主要安排流程如下：

1) 联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）及其他相关方签署《股权转让协议》，《股权转让协议》自专项计划设立日生效。

2) 基金正式设立，基金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券，资产支持计划设立，专项计划设立日为项目公司股权转让的交割日，专项计划成为项目公司的唯一股东，项目公司启动交割审计；项目公司完成股权工商登记变更后，由中金公司（代表专项计划份额持有人的利益）登记为项目公司股东。

3) 专项计划向项目公司发放股东借款，用于偿付项目公司除递延所得税负债外的全部负债及其应付利息（如有）。

4) 根据项目公司债权银行出具的《同意函》，债权银行均同意项目公司提前偿还相关贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自贷款清偿次日起的约定时间内协助相关项目公司向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

5) 根据《股权转让协议》的约定，交割审计完成、相应项目公司银行贷款及应付关联方往来款清理完毕、特定担保已经全部解除并已办理完毕相关资产抵押/应收账款质押登记注销手续后，专项计划向原始权益人支付股权转让价款。

6) 专项计划设立后，项目公司投资性房地产由成本法变更为公允价值法计量，以项目公司形成的未分配利润向专项计划分配股利，项目公司对专项计划产生应付股东分红款，同时，项目公司将根据实际情况进行减资，形成项目公司对专项计划的应付减资款（如有），根据专项计划与项目公司签署的《债权债务确认协议》，项目公司对专项计划的应付股东分红款及应付减资款（如有）将确认为项目公司对专项计划的有息债务，完成本次项目的交易。

上述安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据有关机构的实际要求办理。

## **(2) 项目人员及运营安排**

根据基础设施 REITs 的运营管理要求，项目公司除法规要求的基本人员配置外，其他运营人员将调整至项目外部管理机构，项目公司将不再开展管理咨询、活动策划等与本次基础设施 REITs 项目无关的任何业务。

项目公司纳入基础设施基金后，项目公司作为基金持有基础设施资产的特殊目的载体，根据《公司章程》设置符合《公司法》等规定的最低人数，不设股东会、董事会，设执行董事，公司法定代表人由执行董事担任。项目公司法定代表人、执行董事、监事由基金管理人指定人员担任。基金管理人自行指定财务负责人负责项目公司财务管理。

基础设施基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托联东金园作为外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、联东金园与项目公司签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

基础设施基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将按照法律法规规定，并依据《基金合同》《基金托管协议》《专项计划托管协议》，以及与基金管理人、计划管理人、项目公司签署的《账户监管协议》，为项目公司账户提供监管服务，保证基础设施基金资产在监管账户内封闭运行。

## 四、基础设施资产

### 1、基础设施资产概况

基础设施资产包括位于北京市大兴区华佗路 50 号院的北京大兴科创产业园、位于北京市顺义区聚源中路 12 号院的北京马坡科技园一期，以及位于北京市房山区燕新南路 18 号院的北京房山奥得赛产业园。具体来看，3 个产业园区项目均位于北京中关村国家自主创新示范区，具有良好的区位优势，产业聚集效应和政策支持力度。基础设施项目均为生产型标准工业厂房，面向符合国家和地方产业规划导向、租赁需求旺盛的中小型、生产型、科创型企业，是助力地区实体经济发展的产业载体。

基础设施资产范围内国有建设用地的土地用途均为工业用地，建筑面积合计约 198,383.91 平方米，可租赁面积合计约 194,399.47 平方米，截至 2024 年 3 月 31 日，基

基础设施资产运营时间均超过3年，且运营情况良好。截至2024年3月31日，基础设施资产整体出租率为97.91%，估值合计16.17亿元。

基础设施资产基本情况及重要参数如下表所示：

表 0-4-1: 基础设施资产基本情况

序号	项目名称	所属区域	项目所在地	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可租赁面积 (m <sup>2</sup> )	历史期出租率 (%)				收益法折现率假设	截至2024年3月31日估值 (亿元)	估值单价 (元/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	2024年资本化率 <sup>2</sup>
						2021年末出租率	2022年末出租率	2023年末出租率	2024年一季度末出租率				
1	北京大兴科创产业园	中关村大兴生物医药产业基地	北京市大兴区	84,148.14	82,499.86	77.16%	98.86%	97.85%	96.60%	7.50%	8.77	10,422.10	5.87%
2	北京马坡科技园一期	中关村顺义园	北京市顺义区	61,898.26	60,612.89	92.19%	97.26%	98.66%	98.66%	7.50%	4.45	7,189.22	5.93%
3	北京房山奥得赛产业园	中关村房山园	北京市房山区	52,337.51	51,286.72	80.90%	95.93%	98.09%	99.13%	7.75%	2.95	5,636.49	5.91%
合计				<b>198,383.91</b>	<b>194,399.47</b>	<b>82.90%</b>	<b>97.59%</b>	<b>98.17%</b>	<b>97.91%</b>	-	<b>16.17</b>	<b>8,150.86</b>	<b>5.89%</b>

## 2、基础设施资产的权属情况

截至本报告出具日，除已取得提前还款并解除权利负担限制的同意函的“第五章 基础设施资产”之“二、基础设施的权属情况”之“(二) 权利负担及解除安排”中所述的基础设施资产权利负担外，基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，基础设施资产的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，基础设施项目均已整体作为底层资产申请发行基础设施 REITs，均不存在已对外出售的部分，基础设施资产权属清晰、范围明确。

项目公司经营基础设施资产无需另行取得相关经营许可或其他经营资质。

## 3、基础设施资产的合法合规性

(1) 项目公司已按照当时适用的法律法规及政府主管部门的要求，就基础设施项目依法分别取得了本次发行所需的固定资产投资建设手续，详见本报告“第五章 基础

<sup>1</sup> 估值单价=估值/建筑面积

<sup>2</sup> 2024年资本化率=2024年年化预测运营净收益/项目估值

设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“(一)基础设施资产的投资和建设”所示,该等项目手续合法合规。基础设施项目及其不可分割的建筑物中,不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等各类违法违章建筑。

(2) 各基础设施资产的实际用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符。

(3) 在法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中,对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置,设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定,基础设施项目均已符合相关要求或具备了解除条件。

#### 4、基础设施资产的使用现状及维护情况

基础设施资产均位于北京市,邻近城区,交通网络成熟,产业聚集度高,基础设施完善,为项目的后续运营业绩提供了好的外部环境。基础设施资产主体结构均完好,外观均无明显破损,楼宇设备设施齐全,总体运行正常,维护状况良好。基础设施资产均已购买了财产一切险及公众责任险,未来项目公司将于各基础设施资产财产一切险、公众责任险到期前自行投保。

#### 5、基础设施资产所处的行业及区域情况分析

根据戴德梁行提供的区域宏观经济、产业园市场以及可比竞品分析数据,目前基础设施资产所处区域的宏观经济历史发展情况,以及产业园市场和项目竞争情况,整体有利于基础设施资产现金流的稳定。

#### 6、基础设施资产的现金流

基础设施项目近三年经营性净现金流持续为正,现金流持续、稳定;基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生;基础设施项目运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整,不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况;基础设施项目租金及物业管理费来源合理分散,且收入主要来自于市场化租户,符合市场化原则,不含政府部门就基础设施项目运营向基础设施项目直接发放或返还的租金补贴等政府补贴资金,不依赖第三方补贴等非经常性收入,基础设施项目不存在重要现金流提供方。

表 0-4-2: 基础设施资产近三年及一期现金流情况

单位: 万元

项目	2024 年一季度	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	2,830.07	10,950.37	9,534.06	7,778.25
税金及附加	352.28	1,368.53	1,196.81	1,081.72
职工薪酬费用	143.87	868.99	996.35	963.40
其他费用	26.08	86.61	90.77	122.39
历史运营净收益 <sup>3</sup>	2,307.84	8,626.23	7,250.12	5,610.74

## 7、基础设施资产的估值情况

根据戴德梁行出具的《估价报告》，截至价值时点 2024 年 3 月 31 日（下文价值时点均指 2024 年 3 月 31 日），基础设施资产估值合计 16.17 亿元。

基础设施资产估值及涉及的重要参数详见下表：

表 0-4-3: 基础设施资产估值情况

项目名称	截至2024年3月31日评估值(亿元)	截至2024年3月31日账面价值 <sup>4</sup> (亿元)	账面原值(亿元)	截至2024年3月31日累计折旧(亿元)	增值(亿元)	增值率 <sup>5</sup>
北京大兴科创产业园	8.77	2.73	3.37	0.64	6.04	221.30%
北京马坡科技园一期	4.45	1.61	2.03	0.42	2.84	176.45%
北京房山奥得赛产业园	2.95	2.05	2.45	0.40	0.90	43.67%
合计	16.17	6.39	7.85	1.46	9.78	152.95%

## 8、基础设施资产的现金流预测

基础设施资产未来两年现金流预测不含政府补贴资金，情况详见下表，本预测结果不作为对基础设施资产运行期间实际现金流的保证：

表 0-4-4: 基础设施资产未来两年现金流情况<sup>6</sup>

单位: 万元

项目	2024 年 4-12 月	2025 年度
运营收入 (不含税)	8,575.38	11,272.12
运营净收益	7,149.62	9,395.44

基础设施项目的风险揭示请参考本报告第六章。

<sup>3</sup> 历史运营净收益=营业收入-职工薪酬费用-税金及附加-其他费用，下同。

<sup>4</sup> 账面价值指账面净值，即账面原值-累计折旧。

<sup>5</sup> 增值率=(截至 2024 年 3 月 31 日评估值-截至 2024 年 3 月 31 日账面价值)/截至 2024 年 3 月 31 日账面价值

<sup>6</sup> 以上现金流预测为资产端现金流，非基础设施 REITs 产品端现金流。

## 五、本次项目的科技创新情况

本次项目在入园企业属性、项目运营模式及回收资金用途方面具有一定的科技创新属性。本次基础设施项目的入园企业主导产业科技创新属性较强，项目运营管理采用科技化、数字化的运营管理模式。原始权益人承诺本次基金发行后的净回收资金将优先投资于原始权益人联东金园及发起人联东集团在京津冀、环渤海经济区等重点经济区域产业园项目的建设，持续助力京津冀产业协同发展、转型升级与科技创新。

## 目 录

<b>尽调摘要</b> .....	<b>3</b>
一、业务参与人.....	3
二、项目公司的法律情况.....	4
三、项目公司的业务及财务情况.....	5
四、基础设施资产.....	8
<b>第一章 尽职调查情况描述</b> .....	<b>15</b>
一、尽职调查基准日.....	15
二、尽职调查的内容及程序.....	15
三、尽职调查的主要结论.....	22
<b>第二章 业务参与人</b> .....	<b>24</b>
一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司.....	24
二、外部管理机构：北京联东金园管理科技有限公司.....	54
三、基金托管人及计划托管人：交通银行股份有限公司、交通银行股份有限公司 北京市分行.....	58
<b>第三章 项目公司的法律情况</b> .....	<b>65</b>
一、项目公司：北京恒星意达科技有限公司.....	65
二、项目公司：北京京燕奥得赛化学有限公司.....	84
三、项目公司：北京亚美耳康科技发展有限公司.....	74
<b>第四章 项目公司的业务及财务情况</b> .....	<b>93</b>
一、项目公司的行业情况及竞争状况.....	93
二、项目公司的主营业务及经营模式.....	104
三、同业竞争及关联交易.....	110
四、项目公司的财务状况分析.....	119
五、期后事项.....	119
<b>第五章 基础设施资产</b> .....	<b>131</b>
一、基础设施资产概览.....	131
二、基础设施资产的权属情况.....	135
三、基础设施资产的合法合规性.....	142
四、基础设施资产的使用现状及维护情况.....	157
五、基础设施资产所处的行业及区域情况分析.....	163

六、租约及历史现金流情况.....	179
七、基础设施资产的估值情况.....	198
八、基础设施资产的现金流预测.....	231
<b>第六章 基础设施项目的风险揭示 .....</b>	<b>233</b>
一、产业园行业相关的风险.....	233
二、项目投资和运营的相关风险.....	233
<b>第七章 基础设施项目的科技创新相关情况 .....</b>	<b>247</b>
一、基础设施项目位于中关村创新示范区、入园企业的高新技术占比较高.....	247
二、基础设施项目采用科技化、数字化的运营管理模式.....	249
三、本次 REITs 项目回收资金将投资于科技创新产业园区建设 .....	249

## 第一章 尽职调查情况描述

### 一、尽职调查基准日

本项目的联合尽职调查工作于 2023 年 5 月启动，于 2024 年 7 月 8 日结束，尽职调查报告的基准日为 2024 年 3 月 31 日，报告期为 2021 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日。除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

### 二、尽职调查的内容及程序

基金管理人、计划管理人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖业务参与人及基础设施项目两方面内容。

#### （一）尽职调查的内容

##### 1、对业务参与人的尽职调查内容

（1）原始权益人：调查了原始权益人的设立、存续及组织架构、财务状况、对项目享有完全所有权情况、项目转让内部授权情况、项目转让外部审批情况、合法合规经营情况等；

（2）外部管理机构：调查了外部管理机构的设立、存续及组织架构、机构资质、运营经验及人员配备、内部组织架构及内控情况、管理人员相关情况、财务状况、利益冲突防范机制、资信水平及合法合规经营情况等；

（3）托管人：调查了基金托管人、计划托管人的基本情况、业务资质和资信状况等。

##### 2、对基础设施项目的尽职调查内容

（1）项目公司：基于公平开展尽调的原则，调查了项目公司的设立情况及股东出资情况、重大重组情况、组织架构与内部控制情况、独立性情况、商业信用情况、所在

行业情况及竞争状况、经营模式、同业竞争与关联交易情况、项目公司财务表现及期后事项等方面。

(2) 基础设施资产:

1) 调查了基础设施资产安全性及投资价值:

a. 基础设施资产账面价值与评估价值的差异情况, 法律权属及抵质押、担保情况;

b. 基础设施资产的合法合规性, 如依法审批、登记、备案履行情况、工程建设质量情况等;

c. 基础设施资产现状、保险购买、维修改造情况等;

d. 基础设施资产运营所处外部环境以及竞争情况。

2) 调查了基础设施资产的现金流情况:

a. 调查了基础设施资产现金流真实性情况: 包括但不限于基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动; 形成基础设施资产的法律协议或文件是否合法、有效; 价格或收费标准是否符合相关规定;

b. 调查了基础设施资产现金流的稳定性、分散度: 核查项目运营是否满三年并对基础设施资产的现金流构成以及历史现金流情况、波动情况及波动原因进行调查, 分析现金流的独立性、稳定性; 基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度, 是否主要由市场化运营产生, 对现金流提供方的集中度风险进行分析;

c. 调查了基础设施资产现金流的预测情况: 结合可供分配金额测算报告及估价报告, 预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况, 并逐项说明各收入、成本支出项目预测参数的设置依据及合理性。预测和分析基础设施资产未来资本性支出(建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等), 并说明各项预测参数的设置依据及其合理性和充分性;

d. 调查了基础设施资产是否存在重要现金流提供方及相关情况(如有): 对基准日前的一个完整自然年度中, 基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流情况进行了调查。

## （二）尽职调查的程序

中金基金（作为基金管理人）和中金公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，组成联合尽职调查工作组，对基础设施基金拟持有的基础设施项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、现金流预测等专项问题，基金管理人聘请北京市海问律师事务所（“法律顾问”）、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（“审计师”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（“评估机构”），共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

### 1、对业务参与人的尽职调查程序

#### （1）原始权益人

（a）查阅原始权益人的营业执照及资质文件、公司章程、最近三年模拟备考审计报告等，掌握原始权益人的设立、存续情况、股权结构、公司组织架构与治理结构、财务状况；

（b）核查原始权益人是否对基础设施项目享有完全所有权或经营权利，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷；查阅因开展本次业务需获取的必要的内部授权文件和外部审批文件，了解原始权益人转让基础设施项目是否获得合法有效的内部授权和外部有权机构审批；

（c）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解原始权益人的资信情况；

（d）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查原始权益人最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录；

（e）查阅原始权益人控股股东的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握原始权益人控股股东的设立、存续情况经营情况等，查阅原始权益人实际控制人简历，掌握原始权益人实际控制人基本情况；

（f）访谈原始权益人及其控股股东的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，深入了解相关情况，并以访谈纪要的形式存档。

## (2) 外部管理机构

(a) 查阅外部管理机构的营业执照、公司章程等，掌握外部管理机构的设立存续情况和历史沿革、股权结构、组织架构与治理结构；

(b) 查阅外部管理机构不动产运营管理资质文件（如有），访谈外部管理机构的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，了解外部管理机构运营管理经验、主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况和其他专业人员配备情况，以及是否同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务。如有，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施；

(c) 查阅外部管理机构的不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，了解外部管理机构的基础设施项目运营管理业务制度和流程；

(d) 查阅外部管理机构相关内部控制文件，掌握外部管理机构的内部组织结构情况、内部控制的监督和制度有效性；

(e) 调阅管理人员和员工情况相关材料，了解管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势；

(f) 查阅外部管理机构最近三年经审计的模拟汇总财务报表，分析主要财务指标及其持续经营能力；

(g) 查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公开网站等，调查外部管理机构最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录。

## (3) 托管人

(a) 查阅基金托管人及计划托管人的基本情况、财务状况，主要风险控制指标，是否符合监管部门相关规定；

(b) 查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解基金托管人及计划托管人的资信情况；

(c) 查阅基金托管人及计划托管人的业务资质、在基础设施领域资产管理产品托管经验；

(d) 了解基金托管人及计划托管人为开展基础设施基金托管业务配备的专业人员情况。

## 2、对基础设施项目的尽职调查程序

本基础设施基金拟持有多个基础设施项目，基金管理人及计划管理人对所有基础设施项目采用相同的尽职调查方法，完整地开展尽职调查工作。

### (1) 项目公司

(a) 查阅项目公司设立时及历次变更后（如有）的营业执照、公司章程、工商登记文件等材料，核查项目公司的设立程序、历史沿革情况以及工商注册登记的合法性、真实性；

(b) 调阅股东出资情况相关的材料，核查项目公司股东数量、住所、出资比例等情况；核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况，以及有关股东投入资产的计量属性；

(c) 查阅与项目公司重大股权变动和重大重组（如有）等对投资者做出投资决策具有重大影响的重置事项、相关的根据公司章程规定的权力部门决策或审批文件、估价报告（如有）、审计报告（如有）、验资报告（如有）、《股权转让协议》、工商变更登记文件、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如涉及）、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件等资料，核查项目公司历次增资、减资、股东变动的合法、合规性；核查项目公司股本总额、股东结构和实际控制人的重大变动情况；调查项目公司重组动机、内容、程序和完成情况；

(d) 查阅项目公司章程以及内部控制文件，调查公司章程符合《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等法律法规有关规定的情况以及了解项目公司的内部组织结构和内部控制制度；

(e) 调查项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有；调查商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况，核查这些资产是否存在法律纠纷或潜在纠纷（如有）；调查金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向等，调查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性。调查项目公司是否设立财务会计部门或安排有财务人员团队、建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和

分公司、子公司的财务管理制度，是否独立在银行开户、独立纳税等，判断其财务独立性；

(f) 查询《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，掌握项目公司的商业信用情况；

(g) 查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查项目公司在工商、税务等方面是否存在重大不良记录；

(h) 根据项目公司的主营业务，确定项目公司所属行业。通过收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势，了解项目公司所属行业的发展情况；通过查阅市场调研报告了解基础设施项目所在区域的市场情况以及行业技术特点和经营模式；

(i) 了解项目公司的主营业务概况、业务开展的时间、盈利模式、盈利和现金流的稳定性及持续性；了解基础设施资产现金流的回收流程以及管理系统；获取已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等；

(j) 调查了潜在的同业竞争及关联交易情况。调查原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对基础设施项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较。调查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况。调查项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因；基础设施资产现金流来源于关联方的比例，是否影响基础设施项目的市场化运营；

(k) 对项目公司近三年审计报告进行调查。对报告期内的主要会计科目、财务数据、财务指标的变动以及可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量的情况进行调查并作出合理分析和说明。

## **(2) 基础设施资产**

### **1) 资产安全性及投资价值**

(a) 查阅估价报告、项目公司审计报告等文件，调查基础设施资产账面价值和评估价值情况；

(b) 查阅基础设施资产的权属文件，调查基础设施资产的法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况，已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序，担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、权利质押登记的可操作性等情况；

(c) 查阅基础设施资产履行立项、规划、环评、施工许可、竣工验收等必要固定资产投资管理手续情况，了解基础设施资产取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况；竣工验收情况；了解基础设施资产是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况；

(d) 查阅市场调研报告，分析基础设施资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对基础设施资产现金流稳定性的影响；基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；基础设施资产运营相关的客群分析；区域经济发展对基础设施资产运营的影响分析；区域内现有在运营和未来三年已规划可比竞品分析等。

## 2) 现金流真实性

调查基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动，形成基础设施资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效，价格或收费标准是否符合相关规定。

## 3) 现金流稳定性、分散度

查阅估价报告、市场调研报告、审计报告等材料，调查基础设施资产的现金流构成以及至少最近三年的历史现金流情况（含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况及波动原因，分析现金流的独立性、稳定性，调查基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否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。

## 4) 现金流预测情况

结合可供分配金额测算报告及估价报告，预测和分析未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性。预测和分

析基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性。

### 5) 重要现金流提供方

对基准日前的一个完整自然年度中，基础设施资产是否存在重要现金流提供方及相关情况（如有）进行了调查。

## 三、尽职调查的主要结论

本尽职调查报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于对本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

中金基金作为基金管理人、中金公司作为计划管理人对业务参与人与基础设施项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、主要业务参与人出具的《承诺函》及《确认函》中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的估价报告和市场调研报告，基金管理人和计划管理人认为截至报告基准日：本项目业务参与人和基础设施项目等符合《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）

规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》等法律法规的规定，满足公开发行基础设施证券投资基金的要求。

## 第二章 业务参与人

### 一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司

#### (一) 基本情况

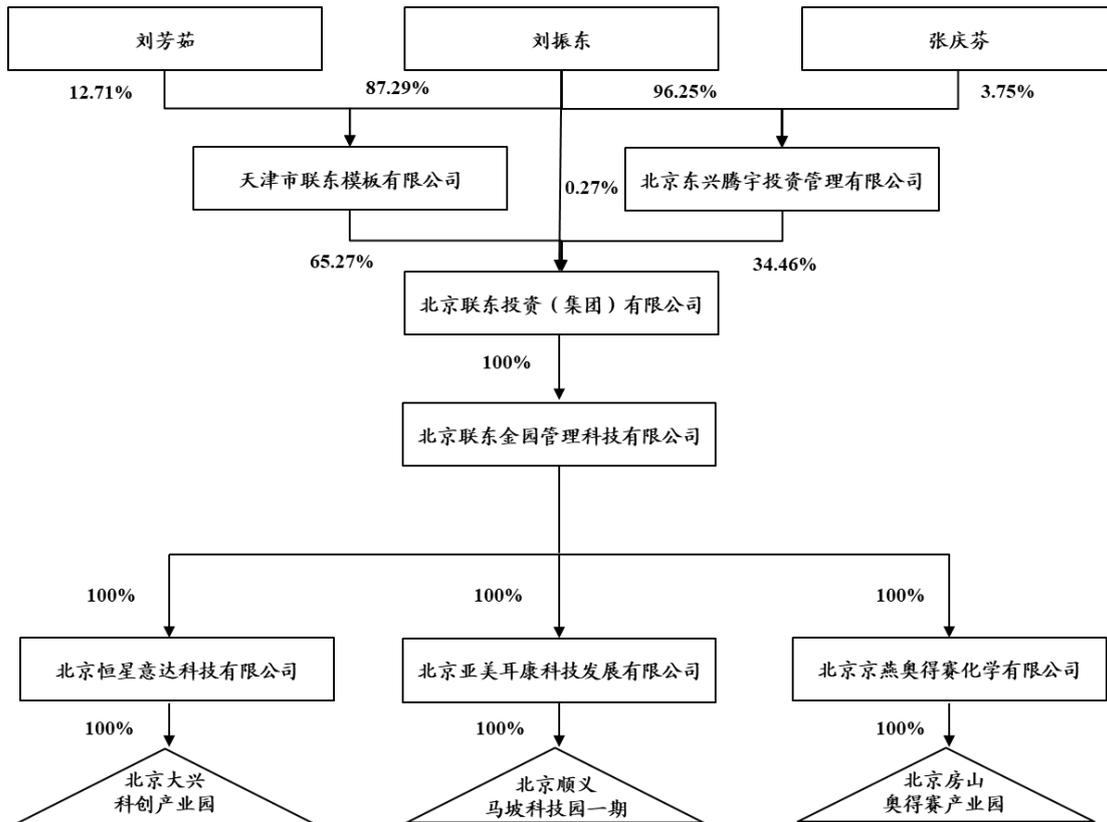
本次项目的原始权益人为联东金园，于 2022 年 11 月 18 日正式成立，主营业务为产业园区管理与运营服务等。

截至 2024 年 3 月 31 日，联东金园基本情况如下：

表 2-1-1: 联东金园概况

公司名称	北京联东金园管理科技有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110400MAC2JDHJ3B
成立日期	2022 年 11 月 18 日
法定代表人	刘振东
注册资本	100,000 万元人民币
实缴资本	42,867 万元人民币
注册地址	北京市通州区台湖镇京通街 9 号 103-1 室
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；工程管理服务；企业管理咨询；企业管理；非居住房地产租赁；物业管理；园区管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

图 2-1-1: 截至 2024 年 3 月 31 日联东金园及基础设施资产概况图



## (二) 公司设立与存续情况

### 1、设立情况

联东金园成立于 2022 年 11 月 18 日，是由联东集团出资设立的有限责任公司（法人独资）。公司成立时注册资本为 100,000 万元，实收资本为 15,000 万元。联东金园于 2022 年 11 月 18 日取得《营业执照》。公司成立时股东及出资情况如下：

表 2-1-2: 联东金园设立时股权结构情况表

序号	股东名称	认缴出资（万元）	出资比例（%）
1	北京联东投资（集团）有限公司	100,000	100

### 2、存续情况

经基金管理人、计划管理人核查，联东金园系依法设立且有效存续的有限责任公司。

联东金园 2023 年 6 月变更住所为北京市通州区台湖镇京通街 9 号 103-1 室，就此，联东金园于 2023 年 6 月 6 日取得了变更后的《营业执照》。

截至 2024 年 3 月 31 日，联东金园已通过股权划转、收购和新设的方式合计持有包

括本次拟发行基础设施 REITs 的 3 个项目公司在内的 60 个子公司的控制权，实收资本为 42,867 万元。

经基金管理人及计划管理人核查，并根据联东金园确认，联东金园不存在影响持续经营的重大法律障碍。经基金管理人、计划管理人查询中国人民银行征信中心北京分中心于 2024 年 5 月 31 日出具的联东金园的《企业信用报告》，联东金园不存在未结清的不良贷款信息；经基金管理人及计划管理人查询全国法院被执行人信息查询网（网址：<http://zhixing.court.gov.cn/search/>）、中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至 2024 年 5 月 21 日，在前述网站公布的信息中，联东金园不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

### 3、股权结构

联东金园的单一股东为联东集团，实际控制人为刘振东。

截至 2024 年 3 月 31 日，联东金园股权结构如下图所示：

图 2-1-2：联东金园股权结构图

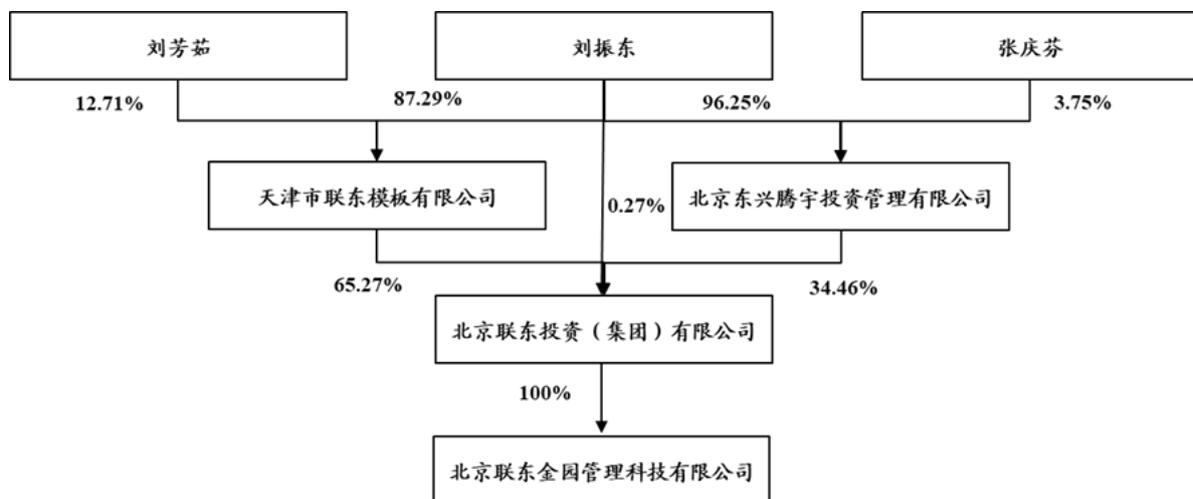


表 2-1-3：联东金园股权结构情况表

序号	股东名称	认缴出资（万元）	股权比例（%）
1	北京联东投资（集团）有限公司	100,000	100

### 4、控股股东及实际控制人情况

#### (1) 控股股东情况

截至本报告出具日，联东金园的控股股东为联东集团，持股比例 100%。

联东集团成立于 2003 年 6 月 18 日，注册资本人民币 300,000.00 万元，经营范围为：投资与资产管理；投资管理、投资咨询；企业管理；企业管理咨询；企业管理人员技术培训；经济信息咨询；企业策划设计；市场调查。（1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益；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。）

### 1) 联东集团业务概览

联东集团是一家产业园区运营服务商，致力于为广大的中小企业提供厂房租售和综合服务。联东集团自 2003 年起进入产业园区运营服务行业，专注于产业园区开发建设和运营管理，并将其作为公司唯一主营业务，联东集团产品均为标准厂房，不含住宅、商业、写字楼等其他业态。截至本报告出具日，联东集团旗下业务板块主要包括自持型产业园区租赁业务、出售型产业园区销售业务和产业园区管理服务业务。

联东集团以“两优战略”作为产业园区建设运营理念，即“获取优质项目资源，做优质项目”，以及“引进优质客户，打造良性发展闭环”。

在区域选择和项目建设方面，联东集团以经济相对发达的城市与区域为重点，确保项目所在区域具有良好的市场容量；联东集团按照“以产业定产品”的原则，外观及功能实用性均注重匹配企业需求。通过对区域选择和项目建设阶段的把控，从规划、布局、市场需求等多方面确保园区质量，提高市场竞争力，吸引优质客户。

在客户筛选方面，联东集团入园标准较为严格，入驻园区的企业需满足当地政府的招商要求，符合区域经济发展规划，并且在税收、经营能力、环保指标等方面需达到园区要求。优质企业入驻可保障园区出租率，提升园区口碑，形成良性循环。

2022 年，联东集团提出“坚持产业统领发展、坚持品质统筹发展，全面向服务和科技转型”的战略，通过建设五个数字化平台，打造产业组织和园区运营的核心能力，向服务和科技转型。

### 2) 联东集团产业园区经营情况

截至 2024 年 3 月 31 日，联东集团产业园区经营情况如下：

**表 2-1-4：联东集团产业园区经营情况**

已签约的产业园区数量/个	548
已投入运营的产业园区总建筑面积/万平方米	约 3,078
产业园区入驻企业总数量/家（2024 年 3 月末）	21,000
产业园区可租赁面积/万平方米	655

联东集团作为产业园区专业运营企业，截至 2024 年 3 月末，在全国 94 座城市已布局 548 个产业园区，服务入园企业达到 21,000 家，其中，联东集团产业园区合计可租赁面积约 655 万平方米。从资产区位布局上看，联东集团产业园区项目重点布局于环渤海、长三角、珠三角、中西部核心城市等经济水平发达、工业基础雄厚的区域。联东集团旗下的产业园区具有良好的区位优势和产业基础支持。

从产业园区租户类型上看，联东集团产业园区项目重点服务于生物医药、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业，并致力于为处于生产提升期的中小型生产企业提供优质的园区运营和产业服务。联东集团产业园区的上述目标租户群体基数较大、就业和经济贡献较高、符合国家和地区的产业发展规划，在服务区域产业升级、科技创新和经济发展中发挥重要作用。

从产业园区业态类型上看，联东集团产业园区产品均为标准化工业厂房，通用性强，满足广泛企业生产和经营的一体化需求。

从产业园区带动效应来看，随着产业园区项目的建成投产，为所在地引入更多的产业和就业岗位。本次基础设施 REITs 项目发行，亦将为联东集团全国范围内的产业园区项目投资建设提供有效的资本金来源，促进产业与投资的良性循环。

### 3) 行业地位

联东集团于 2003 年起进入产业园区运营行业，至今已深耕该行业长达 21 年，并连续 13 年蝉联“中国产业园区运营优秀企业”第一名，联东集团旗下核心品牌“联东 U 谷”连续 13 年蝉联“中国产业园区运营商优秀品牌”<sup>7</sup>第一名。同时，联东集团下属北京联东物业管理股份有限公司（简称“联东物业”）通过为园区企业提供信息、技术、

<sup>7</sup> 由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、中指研究院作为主办单位，此前由国务院发展研究中心企业研究所作为主办单位，2019 年后由中国企业评价协会作为主办单位。

创业、培训、融资等公共服务，被工业和信息化部认定为“2022年度国家中小企业公共服务示范平台”。

联东集团专注于产业园区的开发与运营，基于标准化厂房产品，为产业链集聚发展、产业生态圈建设提供园区配套服务，形成了“联东U谷”的园区品牌。截至2024年3月末，联东集团产业园区入驻企业中包括466家上市企业、3,172家高新技术企业、1,164家专精特新企业。联东集团的运营管理能力和产业服务能力在助力入园企业发展方面已取得良好成果。

联东集团发挥产业组织及园区建设运营经验优势，通过管理咨询及品牌输出等方式赋能诸多园区。截至2024年3月末，联东集团为95个外部项目提供园区管理输出，其中2024年度新增约20个。项目主要与当地国有企业开展合作，分布在北京、苏州、深圳、成都、上海、广州、南京、杭州、宁波、无锡、郑州、长沙等城市，联东集团的产业园区品牌受到外部认可。

图 2-1-3：部分管理输出合作园区案例



联东U谷·上海雅泰国际企业港



联东U谷·广州天河高科机器人科创园



联东U谷·郑州中原科创企业园



联东U谷·长沙经开创智港

#### 4) 竞争优势

联东集团利用园区管理全链条数字化服务体系，打造新一代智慧园区。联东集团构建了“两院五平台”，用数字化方式提升产业组织和园区运营能力，进一步实现了宏观产业数据、微观行业数据，以及产业公域数据和联东全国园区数据的融合。

“两院”包括联东产业研究院、联东工业建筑设计研究院，分别专注于产业定位和产品匹配，实现对园区品质的宏观把控。联东产业研究院通过专业团队，分析城市、区域、园区的产业情况，为园区布局和企业入驻提供保障。联东工业建筑设计研究院根据产业需求推动产品创新，目前已迭代七代园区工业厂房，以匹配产业园区客户群体需求。

“五平台”包括数字化产业研究平台、数字化全球城市研究平台、数字化招商平台、数字化智慧园区管理平台 and “链上 U 谷” 数字化供应链交易平台。五个平台主要解决了“产业定位”、“城市发展研究”、“企业招商”、“园区管理和企业服务”以及“供应链交易”问题，利用“数字化”促进产业园区运营管理效能的提升。

在“两院五平台”的全链条产业园区数字化运营体系下，联东集团形成了包括宏观经济及产业研究、项目拓展、产品、运营管理能力等方面的产业优势：

**宏观经济及产业研究优势：**联东集团通过将联东产业研究院与产业大数据、联东全国产业资源相结合，将公司的产业服务经验与产业研究成果数字化、可视化，通过“空间布局、产业图谱、资本动态、创新成果”四个维度进行产业数据分析，从而把握目标区域、目标产业、目标企业。城市产业发展研究能力方面，联东集团建立了数字化全球城市研究平台并发布了 U 谷指标，以国内外主要城市和产业为研究方向，对相关经济指标进行数字化分析，进行风险判断和防范，为投资决策提供依据，以数字化手段支撑集团业务稳健发展。

**项目拓展优势：**联东集团通过多种途径优化土地利用效率和产业引入质量。联东集团通过建设多层标准化厂房，集约化利用土地，并且利用标准化厂房通用性、周转性较强的特点，解决产业升级过程中的企业腾换问题。此外，联东集团在产业选择方面重点服务于生物医药、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业，主动把控园区企业质量，从入驻阶段对入园企业资质进行审核，确保入园企业符合地方产业导向。

**产品优势：**联东集团形成第七代产业园标准化产品。从产品创新层面，联东集团按照“以产业定产品”的原则，从外观到功能实用性均注重匹配企业需求。

**运营管理能力优势：**园区招商能力方面，联东集团建立了数字化招商平台，结合地方的产业定位，通过大数据分析确定园区的潜在目标客户，数字化平台与联东集团的招商团队相结合，采取市场化机制和全国招商联动的方式，实现跨区域、跨城市、跨项目

的全国招商。运营服务能力方面，联东集团建立了数字化园区管理平台，通过大数据及物联网技术的融合，提高运营管理效率，进一步服务园区企业发展、保障对园区的管理，促进园区发展。

图 2-1-4: “两院五平台” 管理服务体系



## (2) 实际控制人情况

截至本报告出具日，联东金园的实际控制人为刘振东先生。刘振东先生及其直系亲属穿透合计持有联东金园 100% 的股权。刘振东先生简历如下：

刘振东，男，1971 年出生，拥有北京大学 EMBA 学位，于 2003 年创建联东集团，现任联东集团董事长、法定代表人。

## 5、组织架构

联东金园下设 15 个部门，具体包括产业研究部、投资管理中心、设计管理部、成本管理中心、运营管理中心、产业服务中心、财务部、资金管理中心、金融服务中心、资本市场部、人力资源部、法律合规部、信息化中心、审计部、总裁办公室。各部门主要职责如下：

表 2-1-5: 联东金园组织结构及部门职责

部门	主要职责
产业研究部	负责产业研究、产业定位等工作
投资管理中心	负责自持型项目的开发拓展等工作
设计管理部	负责新建项目设计管理，存量项目翻新设计等工作
成本管理中心	负责自持物业成本采购、招标以及管理等工作

部门	主要职责
运营管理中心	负责项目运营管理以及存量项目工程维护等工作
产业服务中心	负责项目产业服务和项目招商服务等工作
财务部	负责公司财务管理、预算与决算等工作
资金管理中心	负责公司投融资管理、资金划付等工作
金融服务中心	负责为入园中小企业提供全方位金融服务工作
资本市场部	负责公司已发行项目以及拟扩募资产与各机构对接工作
人力资源部	负责公司人力资源管理工作
法律合规部	负责公司所有法律意见出具、合规性管理等法务工作
信息化中心	负责公司信息化管理工作
审计部	负责公司内部各项事审查监督工作
总裁办公室	负责董事会、董事长日常事务安排以及档案管理工作

## 6、治理结构及内控制度

### (1) 治理结构

根据《北京联东金园管理科技有限公司章程》，联东金园不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生。执行董事任期3年，任期届满，可连选连任。联东金园不设监事会，设监事1人，由股东委派产生。监事的任期每届三年，任期届满，可连选连任。公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。

联东金园主要治理结构情况如下：

#### 1) 股东

股东行使下列职权：

- ① 决定公司的经营方针和投资计划；
- ② 选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- ③ 审议批准执行董事的报告；
- ④ 审议批准监事的报告；
- ⑤ 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

- ⑥ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- ⑦ 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- ⑧ 对发行公司债券作出决定；
- ⑨ 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- ⑩ 修改公司章程。

股东作出的公司经营方针和投资计划的决定，应当采用书面形式，并由股东签字后置备于公司。

## 2) 执行董事

执行董事行使下列职权：

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

## 3) 经理

经理行使下列职权：

- ① 主持公司的生产经营管理工作；
- ② 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- ③拟订公司内部管理机构设置方案;
- ④拟订公司的基本管理制度;
- ⑤制定公司的具体规章;
- ⑥提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- ⑦决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

#### 4) 监事

监事行使下列职权:

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

#### (2) 内控制度

联东金园作为联东集团的全资子公司,总体遵照并执行联东集团制定的一系列内控制度,包括财务、资金、投融资、重大事项报告、审计监察、工程与成本、安全生产、人事、信息安全与保密、招商等重要方面。

##### 1) 财务管理

联东金园作为联东集团的全资子公司,遵照执行联东集团制定的相关财务制度,依据《联东集团财务年度预、决算管理制度》规范公司预、决算工作,明确预、决算工作的指导作用;依据《联东集团费用及报销管理制度》明确费用标准及管控要求,规范费用报销;依据《联东集团资产管控办法》规范公司对资产的管理,为资产管理提供明确的依据和标准;依据《联东集团财务档案管理制度》《联东集团财务人员工作交接制度》对档案管理及财务人员行为严格管理,保障会计资料的安全完整,确保财务工作规范化、制度化、统一化,满足内外部的审计监察要求。

## 2) 资金管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的相关资金管理制度。公司通过《资金计划管理制度》规范了公司资金预、决算工作，明确资金计划工作中各单位的责任，加强对公司下属各单位资金管理工作的指导，确保公司资金使用效率及规范。依据《资金结算管理制度》规范资金结算业务流程，增加资金运营效率；依据《银行账户管理制度》规范银行账户的管理，运行银行账户管理体系，防范资金风险，提升资金使用效率；依据《网银管理制度》《结算凭证及重要物品管理制度》防范资金风险，保障资金结算的安全性；依据《短期理财管理制度》在保证资金安全性及流动性的条件下，获得理财收益。

## 3) 投融资管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的相关项目投资、融资管理制度。公司依据《项目投资管理制度》《投资拓展体系信息管理办法》等制度明确了公司投资决策依据、决策流程以及投资信息管理等工作要求与流程，确保投资工作与集团公司战略规划和品牌价值的一致性。公司依据《联东集团融资业务管理制度》规范融资行为，依据合法性原则、统一性原则、效益性原则和适量性原则，对融资前期、融资中期和融资后期等全流程业务做了详细的规定和指引，有效提高融资工作效率，防范融资风险。

## 4) 重大事项报告制度

联东金园作为联东集团的全资子公司，按照联东集团制订的《重大事项报告制度》《突发事件报告和处理制度》《自然灾害应急管理制度》等制度执行重大、突发事件报告制度；根据相关制度明确的重大事项报告的原则、对象、范围和要求进行重大事项报告，切实加强和规范了重大事项报告，确保集团信息传递的时效性。

## 5) 审计与监察管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制订的《联东集团结算审计准则》《联东集团招标审计准则》《联东集团舞弊投诉奖惩机制》《联东员工九条》等规章制度，明确了公司各业务条线的行为规范与作风要求，以公司各项管理制度为依据对集团范围内工程管理、财务管理及内控管理进行全面监督以及过程管控，建立了相对完善的考核回检机制。

## 6) 工程与成本管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的《联东集团工程管理制度》《工程类合同签订及履行管理制度》《联东集团招标资料公开制度》《联东集团项目工程分级检查制度》《联东集团成本结算管理制度》等相关工程和成本管理制度。对招标、合同签订、成本结算、履约管理、分级检查等工程项目推进的关键流程制定了较为完备的管理要求和操作指引，满足多城市多项目跨区域管理的需求，指导各级工程管理人员的管理工作，规范各级工程管理人员的管理行为，有效管控项目各项目标的实现，并确保项目工程质量达标。

## 7) 安全生产管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行《安全生产责任制》《产业园区企业安全生产管理办法》《隐患排查治理管理制度》等联东集团制定的安全管理制度开展园区安全管理工作。成立了以项目总为领导的安全管理机构，全员签订了岗位安全生产责任书，切实落实企业主体责任；另外园区还上线了智慧消防系统，对园区消防状态做到了实时监控；上线了“谷安全”操作系统，更高效便捷的开展日常检查、周期巡检、企业安全检查等工作，切实做到了安全检查的闭环管理；园区通过内部培训，集团培训以及外部培训等多种形式完善了对员工的安全教育工作；此外园区根据《园区安全事故应急处置方案》要求建立了应急救援体系，定期开展应急演练，切实落实应急管理工作。

## 8) 人事管理

联东金园根据《劳动法》的规定规范签署劳动合同，作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的相关人事管理制度，包括《联东集团优才库管理办法》《联东集团晋升管理办法》等一系列人员晋升、人才培养与储备等相关激励机制，调动员工积极性，满足业务发展对人员的需求，确保公司人员的岗位适配性，保障员工队伍的良好竞争力；并通过《联东集团考勤管理制度》《联东集团背景调查管理制度》《联东集团试用期管理办法》《联东集团入职引导人制度》等规范明确公司员工考勤、入职与离职等日常行为规范管理要求。

## 9) 信息安全与保密管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定《联东集团保密制度》《联东集团公共信息外宣管理办法》《联东集团涉密岗位风险评估制度》及《信息化运维管理制度》等相关制度，明确了信息安全与保密的总体方针、原则和策略，成立了包含公司管理层的安全管理组织，指导并决策信息安全相关事项，设立安全管理系列岗位，明确了员工、第三方人员安全职责、关键技术岗位职责、供应商管理安全要求、物理环境及资产管理、机房安全管理、电子介质安全管理、信息系统安全管理、权限和密码管理、漏洞补丁和病毒管理、网络安全管理、操作运维管理的细则，对数据信息的安全备份恢复、审计日志、信息安全事件及时响应明确了具体要求，切实保障公司信息安全与商业的保密性。

### 10) 招商管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定《联东集团招商体系信息管理制度》《预招商项目操作规范》《联东集团招商体系应收账款考核细则》等招商与产发体系的相关制度和规范要求。通过上述制度规范项目招商定位、品牌推广、营销模式创新、招商质量管控等各项工作，确保公司招商体系的一致性与规范性，提高招商效率，确保招商质量，避免出现定位偏差及相关经营风险。

总体而言，联东金园内部控制制度完善，有效降低了内部控制风险，确保各项日常工作正常开展。

## (三) 业务情况

### 1、公司主营业务

联东金园为联东集团下属自持型产业园区的核心运营主体，联东金园的主营业务收入主要为运营产业园区的租赁业务收入。截至2024年3月末，联东集团已将60个子公司通过划转、股权收购、新设方式纳入联东金园合并报表范围。根据毕马威出具的原始权益人联东金园的模拟汇总财务报表，2021年-2023年联东金园取得营业收入分别为4.94亿元、5.68亿元、6.57亿元，其中经营租赁收入占营业收入的比重最高，2021-2023年联东金园取得经营租赁收入分别为4.19亿元、5.11亿元、6.40亿元，联东金园主营业务收入在2021年-2023年持续提升。截至2024年3月31日，联东金园的子公司共计60家，对应产业园区可租赁面积298.51万平方米。2024年1-3月，联东金园取得营业收入1.78亿元，全部为经营租赁收入。

## 2、所在行业相关情况

联东金园所处行业为产业园区行业，具体行业情况详见本报告“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、项目公司的行业情况及竞争状况”。

## 3、行业地位

### （1）行业地位

联东金园为联东集团下属自持型产业园区的核心运营主体，联东集团的行业地位请见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司”之“（二）公司设立与存续情况”之“4、控股股东及实际控制人情况”。

截至 2024 年一季度末，联东金园的子公司共计 60 家，对应产业园区可租赁面积 298.51 万平方米。

从资产区位分布上来看，原始权益人持有的产业园区均位于北京、上海、广州、苏州、成都、合肥等一、二线城市，资产区位良好、储备体量较大，其中有 34 个产业园区位于北京、上海、广州等一线城市，在所持有的园区数量中占比 69.39%，资产分布区域经济水平发达，产业底蕴深厚，体现了联东金园产业园区的优质性。

### （2）竞争优势

原始权益人为联东集团下属自持型产业园区的核心运营主体，主营业务为产业园区管理与运营服务等，充分受益于联东集团在产业园区领域深耕二十余年的经验优势及“联东”的品牌影响力。联东集团的竞争优势详见“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人”之“（二）公司设立与存续情况”之“4、控股股东及实际控制人情况”。良好的资产区位和产业聚集效应，亦为原始权益人园区运营打下坚实基础。从实际经营数据来看，联东金园位于北京市的产业园资产整体出租率接近满租，经营状况和盈利能力较为良好，进一步体现了原始权益人行业领先的经营管理能力。同时充分受益于北京市产业规划政策支持和资源禀赋，原始权益人具备良好的持续经营能力。

**1) 资产区位优势显著，园区价值属性凸显。**联东金园旗下的产业园区主要集中在北京、上海、广州、苏州、成都、合肥等一、二线城市，区域内成熟产业园区的市场需求始终保持较高水平。根据联东集团业务安排，未来由联东金园作为核心平台，将主导联东集团自持型产业园区项目（主要布局在一、二线城市）的建设和运营。

2) **承接集团管理经验和品牌优势。**联东集团深耕产业园区经营超过 21 年，在不断探索的过程中打造了“联东 U 谷”的优质产业园区运营品牌，联东集团已将 60 家子公司及对应的自持型产业园区，以及专业的产业园区运营管理团队均注入联东金园，联东金园得以承接联东集团多年行业经验与品牌优势。

3) **产业导入优势明显，获得业内广泛认可。**联东在全国范围内积累了大量的产业客户，截至 2024 年一季度末，联东产业园入驻企业中包括 466 家上市企业、3,172 家高新技术企业、1,164 家专精特新企业。联东的运营管理能力和产业服务能力为入园企业发展提供有力支持，形成了获得外部认可的品牌优势。依托联东的品牌导入效应和广泛的产业客户基础，联东金园可有效吸引优质企业入驻园区。

#### 4) 原始权益人同类资产经营稳健、园区运营能力突出

除基础设施项目之外，原始权益人持有的位于北京的同类成熟资产运营指标情况如下：

表 2-1-6 联东金园北京市同类成熟资产运营情况统计

下属产业园区项目公司	可租赁面积 (万平方米)	产业园区具体位置	是否已投入运营	2023 年末出租率
北京光捷科技有限公司	4.14	北京大兴区	是	93% <sup>8</sup>
北京友联环球经贸有限公司	9.27	北京顺义区	是	87% <sup>9</sup>
北京华成祥升科技有限公司	1.63	北京顺义区	是	100%
北京中盛华维科技有限公司	5.93	北京顺义区	是	93%
北京空港日佳物业管理有限公司	4.60	北京顺义区	是	92% <sup>10</sup>
北京裕新特房地产开发有限公司	1.99	北京顺义区	是	97%
北京光联投资管理有限公司	9.59	北京通州区	是	99.78%
北京联东金强科技有限公司	9.22	北京通州区	是	100%
北京金信瑞达科技有限公司	2.05	北京通州区	是	93% <sup>11</sup>
北京润谷兴贸科技有限公司	1.03	北京通州区	是	94% <sup>12</sup>
北京北玻安全玻璃有限公司	2.03	北京通州区	是	100%
北京亨讯达科技有限公司	6.36	北京密云区	是	95%
北京长赢企业汇投资有限公司	7.70	北京经开区	是	95%

<sup>8</sup> 项目稳定出租率为 98%以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>9</sup> 项目建设标准较高，出租率仍在提升中。

<sup>10</sup> 项目稳定出租率为 98%以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>11</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

<sup>12</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

下属产业园区项目公司	可租赁面积 (万平方米)	产业园区具体位置	是否已投入 运营	2023 年末 出租率
北京联东金木科技有限公司	1.64	北京平谷区	是	100%

截止 2023 年末，原始权益人位于北京市的产业园资产整体出租率平均稳定在 95% 以上，经营状况较为良好，体现了原始权益人出色的经营管理能力，亦展现了原始权益人旗下拥有较为充足且成熟的可扩募资产。

#### 5) 北京市产业规划政策支持和资源禀赋为原始权益人持续稳健经营保驾护航

根据《北京市“十四五”高精尖产业发展规划》，北部顺义区利用首都国际机场交通枢纽，对接三大科学城创新资源，加快传统产业转型升级，聚焦智能网联汽车、集成电路、航空航天等领域；南部地区依托北京经济技术开发区，推动大兴、房山等区打造先进智造产业带，其中大兴区重点发展生物医药、节能环保产业，房山区重点发展智能制造与装备、前沿新材料、智能网联汽车产业。

历史来看，北京市工业经济增长稳定，产业布局不断优化、产业结构趋向合理，充分发挥产业协同作用，积极发展生物医药、新材料等高端制造业及战略性新兴产业；同时，随着北京市高新技术企业数量和高技术人才不断增长，将为高新技术产业的稳定发展增添动力；此外，政府在政策上对高精尖行业产业扶持力度大，为高精尖产业的进一步发展提供土壤。基于以上，对于工业领域长期增长的展望较好，依托于工业经济的增长工业企业对标准厂房的需求或将进一步扩大。

原始权益人的产业园区一般选址位于已形成特色产业优势、中小企业产业聚集度高的区域，标准厂房的建设亦能反向促进产业聚集，形成良性循环。围绕产业定位、行业要求进行合理的标准厂房建设能提高标准厂房的通用性，科学规划、清晰定位的标准厂房能在后续竞争中占据优势。同时，原始权益人拥有成熟开发运作模式及丰富的运营管理经验，能够进一步增强产业园资产的竞争优势。

#### (四) 财务情况

联东金园于 2022 年 11 月 18 日注册成立，无历史财务记录。为了反映原始权益人所持有的该等产业园区项目在报告期内的财务情况，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对联东金园的模拟汇总财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的模拟汇总审计报告（毕马威华振审字第 2401199 号）。主要包括截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 12 月 31 日模拟汇总净资产表和 2021 年度、2022 年度和

2023 年度模拟汇总利润表。模拟汇总报表假设原始权益人联东金园于 2021 年 1 月 1 日已经成立，并于当日取得了包括纳入模拟汇总范围内的拟发行基础设施 REITs 项目的 3 个项目公司在内 39 家公司的控制权<sup>13</sup>，同时，联东金园于 2023 年新设 9 家子公司，通过非同一控制下企业合并收购了 3 家子公司。

截至 2024 年 3 月 31 日，联东金园已持有包括本次拟发行基础设施 REITs 项目的 3 个项目公司在内的 60 个子公司的控制权。截至 2024 年 3 月 31 日模拟汇总净资产表和 2024 年一季度模拟汇总利润表未经审计。

## 1、财务数据

### (1) 模拟汇总净资产表

表 2-1-7: 联东金园最近三年及一期末模拟汇总净资产表

单位：万元

科目	2024 年一季度末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	103,714.31	66,566.61	76,409.53	103,221.18
交易性金融资产	20,110.85	24,965.85	60,587.40	31,619.72
应收票据	40.00	20.00	360.00	4.00
应收账款	1,243.53	685.01	1,062.91	2,117.87
其他应收款	386,686.79	375,104.08	324,462.84	337,102.69
其他流动资产	1,115.42	1,823.40	4,658.69	3,688.86
<b>流动资产合计</b>	<b>512,910.90</b>	<b>469,164.95</b>	<b>467,541.37</b>	<b>477,754.32</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	883.33	883.53	-	-
其他权益工具投资	162.85	162.85	162.85	162.85
投资性房地产	761,537.95	747,255.74	597,712.38	508,557.64
固定资产	2,404.12	2,450.11	3,565.65	2,742.15
无形资产	877.98	874.18	731.39	13.41
其他非流动资产	14,248.51	12,703.87	5,202.81	12,794.43
<b>非流动资产合计</b>	<b>780,114.74</b>	<b>764,330.28</b>	<b>607,375.09</b>	<b>524,270.49</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,293,025.65</b>	<b>1,233,495.23</b>	<b>1,074,916.45</b>	<b>1,002,024.81</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	5,865.00	4,865.00	-	13,498.80
应付票据	-	-	1,000.00	2,000.00

<sup>13</sup> 上述 39 家子公司为截至 2022 年末，联东集团及下属子公司已持有并拟划转至联东金园的 39 家子公司，包括本次 REITs 入池范围内的 3 个项目公司，不包括 2023 年联东金园新设的 9 个新增子公司及从集团外部收购的 3 个新增子公司。

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划联合尽职调查报告

科目	2024 年一季度末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付账款	96,951.93	94,769.94	76,689.24	66,633.93
预收款项	14,541.42	15,537.69	13,961.00	13,935.66
应付职工薪酬	0.08	-	-	-
应交税费	1,637.17	1,604.20	702.00	923.96
其他应付款	305,729.60	277,955.39	306,632.33	224,300.47
一年内到期的非流动负债	36,384.70	29,989.79	25,848.41	59,751.23
<b>流动负债合计</b>	<b>461,109.89</b>	<b>424,722.01</b>	<b>424,832.98</b>	<b>381,044.06</b>
<b>非流动负债:</b>	-			
长期借款	390,011.38	363,343.56	310,048.00	284,869.54
长期应付款	13,021.63	12,917.10	10,855.47	10,013.59
<b>非流动负债合计</b>	<b>403,033.01</b>	<b>376,260.66</b>	<b>320,903.47</b>	<b>294,883.13</b>
<b>负债合计</b>	<b>864,142.90</b>	<b>800,982.67</b>	<b>745,736.45</b>	<b>675,927.19</b>
<b>净资产</b>	<b>428,882.75</b>	<b>432,512.56</b>	<b>329,180.00</b>	<b>326,097.62</b>
<b>负债和净资产总计</b>	<b>1,293,025.65</b>	<b>1,233,495.23</b>	<b>1,074,916.45</b>	<b>1,002,024.81</b>

(2) 模拟汇总利润表

表 2-1-8: 联东金园最近三年及一期模拟汇总利润表

单位: 万元

项目	2024 年一季度	2023 年	2022 年	2021 年
<b>营业总收入</b>	<b>17,761.61</b>	<b>65,702.96</b>	<b>56,847.86</b>	<b>49,367.89</b>
减: 营业成本	11,358.24	38,823.44	33,988.04	23,463.17
税金及附加	1,460.71	5,018.79	3,767.28	3,528.27
销售费用	929.31	3,918.19	4,571.66	5,029.81
管理费用	1,973.08	11,939.97	19,608.72	20,056.97
财务费用	3,198.13	13,142.11	12,260.60	9,144.49
其中: 利息费用	3,347.62	13,958.76	12,466.17	9,617.81
利息收入	-154.33	969.37	321.11	626.58
加: 其他收益	19.48	415.64	287.69	126.09
投资收益	-45.78	1,827.72	1,134.52	3,642.80
公允价值变动 (损失)/ 收益	-	-	-31.05	449.05
<b>营业亏损</b>	<b>-1,184.17</b>	<b>-4,896.17</b>	<b>-15,957.28</b>	<b>-7,636.89</b>
加: 营业外收入	157.24	880.56	666.69	1,281.93
减: 营业外支出	20.00	3,902.84	194.57	28.25
<b>亏损总额</b>	<b>-1,046.94</b>	<b>-7,918.44</b>	<b>-15,485.16</b>	<b>-6,383.21</b>
减: 所得税费用	-99.34	1,808.19	462.90	804.04

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划联合尽职调查报告

项目	2024年一季度	2023年	2022年	2021年
净亏损及综合收益总额	-947.60	-9,726.63	-15,948.06	-7,187.25

## 2、财务指标

表 2-1-9: 联东金园最近三年及一期主要财务数据和指标

指标	2024年一季度末/ 2024年一季度	2023年末/ 2023年度	2022年末/ /2022年度	2021年末/ /2021年度
总资产(万元)	1,293,025.65	1,233,495.23	1,074,916.45	1,002,024.81
总负债(万元)	864,142.90	800,982.67	745,736.45	675,927.19
所有者权益(万元)	428,882.75	432,512.56	329,180.00	326,097.62
营业总收入(万元)	17,761.61	65,702.96	56,847.86	49,367.89
利润总额(万元)	-1,046.94	-7,918.44	-15,485.16	-6,383.21
净利润(万元)	-947.60	-9,726.63	-15,948.06	-7,187.25
流动比率(倍)	1.11	1.10	1.10	1.25
速动比率(倍)	1.11	1.10	1.10	1.25
资产负债率(%)	66.83	64.94	69.38	67.46
营业毛利率(%)	36.05	40.91	40.21	52.47
EBITDA(万元)	9,313.14	30,344.04	18,894.14	17,189.38

- 1) 流动比率=流动资产/流动负债;
- 2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;
- 3) 资产负债率=负债总额/资产总额;
- 4) 营业毛利率=(营业总收入-营业成本)/营业总收入;
- 5) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧及摊销费用;

## 3、财务分析

### (1) 资产情况

表 2-1-10: 联东金园最近三年及一期期末模拟汇总财务报表资产结构

单位: 万元

科目	2024年一季度末	2023年末	2022年末	2021年末
<b>流动资产:</b>				
货币资金	103,714.31	66,566.61	76,409.53	103,221.18
交易性金融资产	20,110.85	24,965.85	60,587.40	31,619.72
应收票据	40.00	20.00	360.00	4.00
应收账款	1,243.53	685.01	1,062.91	2,117.87
其他应收款	386,686.79	375,104.08	324,462.84	337,102.69
其他流动资产	1,115.42	1,823.40	4,658.69	3,688.86
<b>流动资产合计</b>	<b>512,910.90</b>	<b>469,164.95</b>	<b>467,541.37</b>	<b>477,754.32</b>
<b>非流动资产:</b>				

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划联合尽职调查报告

科目	2024年一季度末	2023年末	2022年末	2021年末
长期股权投资	883.33	883.53	-	-
其他权益工具投资	162.85	162.85	162.85	162.85
投资性房地产	761,537.95	747,255.74	597,712.38	508,557.64
固定资产	2,404.12	2,450.11	3,565.65	2,742.15
无形资产	877.98	874.18	731.39	13.41
其他非流动资产	14,248.51	12,703.87	5,202.81	12,794.43
<b>非流动资产合计</b>	<b>780,114.74</b>	<b>764,330.28</b>	<b>607,375.09</b>	<b>524,270.49</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,293,025.65</b>	<b>1,233,495.23</b>	<b>1,074,916.45</b>	<b>1,002,024.81</b>

联东金园 2021-2023 年及 2024 年一季度末的资产总计分别为 1,002,024.81 万元、1,074,916.45 万元、1,233,495.23 万元和 1,293,025.65 万元。2022 年末资产总计较 2021 年末增长 72,891.65 万元，增幅 7.27%；2023 年末资产总计较 2022 年末增长 158,578.77 万元，增幅为 14.75%，主要系投资性房地产等非流动资产增长较大所致。2024 年 3 月末资产总计较 2023 年末增长 59,530.42 万元，增幅为 4.83%。

联东金园主要流动资产科目包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款等。联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的流动资产合计分别为 477,754.32 万元、467,541.37 万元、469,164.95 万元和 512,910.90 万元。2022 年末流动资产较上年末减少 10,212.95 万元，降幅为 2.14%；2023 年末流动资产较上年末增加 1,623.58 万元，增幅为 0.35%；2024 年 3 月末流动资产较上年末增加 43,745.96 万元，增幅为 9.32%。

联东金园非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、其他非流动资产等。联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的非流动资产合计分别为 524,270.49 万元、607,375.09 万元、764,330.28 万元和 780,114.74 万元，分别占资产总额的 52.32%、56.50%、61.96%和 60.33%。2022 年末非流动资产较 2021 年末增长 83,104.60 万元，增幅 15.85%；2023 年末非流动资产较上年末增长 156,955.19 万元，增幅为 25.84%，主要原因是投资性房地产增长所致；2024 年 3 月末非流动资产较上年末增长 15,784.46 万元，增幅为 2.07%。

## 1) 流动资产项目分析

### (a) 货币资金

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的货币资金余额分别为103,221.18万元、76,409.53万元、66,566.61万元和103,714.31万元。2022年末较2021年末货币资金减少

26,811.64万元，降幅为25.97%，主要系为提高资金使用效率购买理财产品所致；2023年末较2022年末货币资金减少9,842.93万元，减幅为12.88%，主要系本年货币资金支出较多，主要是收购子公司支出增加，新开工园区规模增加导致成本投入增加；2024年3月末较2023年末货币资金增加37,147.70万元，增幅为55.81%，主要系清理交易性金融资产和收到往来款。

### **(b) 交易性金融资产**

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的交易性金融资产余额分别为31,619.72万元、60,587.40万元、24,965.85万元和20,110.85万元。2022年末交易性金融资产较上年末增加28,967.68万元，增幅91.61%，主要系联东金园为提高资金使用效率，购买理财产品和进行现金管理所致。2023年末交易性金融资产较上年末减少35,621.54万元，降幅58.79%，主要系资金使用需求增加，部分理财产品赎回所致。2024年3月末交易性金融资产较上年末减少4,855.00万元，降幅1.45%。

### **(c) 其他应收款**

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的其他应收款余额分别为337,102.69万元、324,462.84万元、375,104.08万元和386,686.79万元。其他应收款主要是应收往来款。2022年末其他应收款较2021年末减少12,639.85万元，减幅为3.75%；2023年末其他应收款较上年末增加50,641.24万元，增幅为15.61%，主要系应收关联方款项增加所致；2024年3月末其他应收款较上年末增加11,582.71万元，增幅为3.09%。

## **2) 非流动资产项目分析**

### **(a) 投资性房地产**

2021-2023年末及2024年一季度末，联东金园投资性房地产账面价值分别为508,557.64万元、597,712.38万元、747,255.74万元和761,537.95万元。2022年末投资性房地产较2021年末增加89,154.74万元，增幅为17.53%；2023年末投资性房地产较2022年末增加149,543.36万元，增幅为25.02%，主要系土地使用权、房屋及建筑物增加和非同一控制下企业合并投资性房地产增加所致；2024年3月末投资性房地产较2023年末增加14,282.21万元，增幅为1.91%。

## **(2) 负债情况**

表 2-1-11: 联东金园最近三年及一期末模拟汇总报表负债结构

单位: 万元

科目	2024 年一季度末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动负债:</b>				
短期借款	5,865.00	4,865.00	-	13,498.80
应付票据	-	-	1,000.00	2,000.00
应付账款	96,951.93	94,769.94	76,689.24	66,633.93
预收款项	14,541.42	15,537.69	13,961.00	13,935.66
应付职工薪酬	0.08	0.00	-	-
应交税费	1,637.17	1,604.20	702.00	923.96
其他应付款	305,729.60	277,955.39	306,632.33	224,300.47
一年内到期的非流动负债	36,384.70	29,989.79	25,848.41	59,751.23
<b>流动负债合计</b>	<b>461,109.89</b>	<b>424,722.01</b>	<b>424,832.98</b>	<b>381,044.06</b>
<b>非流动负债:</b>	-			
长期借款	390,011.38	363,343.56	310,048.00	284,869.54
长期应付款	13,021.63	12,917.10	10,855.47	10,013.59
<b>非流动负债合计</b>	<b>403,033.01</b>	<b>376,260.66</b>	<b>320,903.47</b>	<b>294,883.13</b>
<b>负债合计</b>	<b>864,142.90</b>	<b>800,982.67</b>	<b>745,736.45</b>	<b>675,927.19</b>

联东金园的负债主要由其他应付款、长期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债组成。2021-2023年末及2024年一季度末，联东金园负债总额分别为675,927.19万元、745,736.45万元、800,982.67万元和864,142.90万元，负债规模随资产规模同步增长，资产负债率分别为67.46%、69.38%、64.94%和66.83%，报告期内整体表现较为稳定。

联东金园主要流动负债科目包括短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的流动负债合计余额分别为381,044.06万元、424,832.98万元、424,722.01万元和461,109.89万元，占总负债比例分别为56.37%、56.97%、53.03%和53.36%。2022年末流动负债较年初增加43,788.92万元，增幅为11.49%，主要系其他应付款增加所致；2023年末流动负债较年初减少110.97万元，减幅为0.03%；2024年3月末流动负债较年初增加36,387.88万元，增幅为8.57%。

联东金园主要非流动负债科目包括长期借款和长期应付款，联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的非流动负债合计余额分别为294,883.13万元、320,903.47万元、376,260.66万元和403,033.01万元，占总负债的比例分别为43.63%、43.03%、46.97%和

46.64%。2022年末非流动负债较年初增加26,020.34万元，增幅为8.82%，主要系长期借款增加所致；2023年末非流动负债较年初增加55,357.19万元，增幅为17.25%，主要系随着持有资产规模不断增加，长期借款相应增加所致；2024年3月末非流动负债较年初增加26,772.35万元，增幅为7.12%。

## 1) 流动负债项目分析

### (a) 短期借款

联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的短期借款余额分别为 13,498.80 万元、0.00 万元、4,865.00 万元和 5,865.00 万元。2022 年末短期借款较年初减少 13,498.80 万元，主要系质押借款及抵押担保借款到期所致；2023 年末短期借款较上年末增加 4,865.00 万元，主要系新增质押借款所致；2024 年 3 月末短期借款较上年末增加 1,000.00 万元。

### (b) 应付账款

联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的应付账款余额分别为 66,633.93 万元、76,689.24 万元、94,769.94 万元和 96,951.93 万元。2022 年末应付账款较年初增加 10,055.31 万元，增幅为 15.09%；2023 年末应付账款较年初增加 18,080.70 万元，增幅为 23.58%；2024 年 3 月末应付账款较年初增加 2,181.99 万元，增幅为 2.30%。应付账款主要为项目建设施工款，报告期内应付账款增加的原因系随着资产规模逐渐增长，应付账款相应增长。

### (c) 其他应付款

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的其他应付款余额分别为224,300.47万元、306,632.33万元、277,955.39万元和305,729.60万元。2022年末其他应付款较年初增加82,331.86万元，增幅为36.71%，主要系应付关联方其他应付款增加所致；2023年末其他应付款较年初减少28,676.94万元，减幅为9.35%；2024年3月末其他应付款较年初增加27,774.21万元，增幅为9.99%。

## 2) 非流动负债项目分析

### (a) 长期借款

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的长期借款余额分别为284,869.54万元、

310,048.00万元、363,343.56万元和390,011.38万元。2022年末长期借款较年初增加25,178.46万元，增幅为8.84%；2023年末长期借款较年初增加53,295.56万元，增幅为17.19%。联东金园2022年末和2023年末长期借款持续增加，主要原因系新开工园区规模增加和2023年度收购子公司支出增加，导致资金使用需求增加。2024年3月末长期借款较年初增加26,667.82万元，增幅为7.34%。

### (b) 长期应付款

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的长期应付款余额分别为10,013.59万元、10,855.47万元、12,917.10万元和13,021.63万元。2022年末联东金园长期应付款较年初增加841.88万元，增幅为8.41%；2023年末联东金园长期应付款较上年末增加2,061.63万元，增幅为18.99%，主要系租赁保证金增加所致；2024年3月末联东金园长期应付款较上年末增加104.53万元，增幅为0.81%。

### (3) 收入利润水平

#### 1) 收入情况

最近三年及一期，联东金园营业收入、营业成本和毛利润构成情况如下。

表 2-1-12: 联东金园近三年及一期各业务板块收入构成

单位：万元、%

收入类型	2024 年一季度		2023 年		2022 年		2021 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
经营租赁收入	17,761.61	100.00	63,994.54	97.40	51,077.48	89.85	41,942.57	84.96
其他	-	-	1,708.42	2.60	5,770.37	10.15	7,425.32	15.04
<b>合计</b>	<b>17,761.61</b>	<b>100.00</b>	<b>65,702.96</b>	<b>100.00</b>	<b>56,847.86</b>	<b>100.00</b>	<b>49,367.89</b>	<b>100.00</b>

联东金园的主营业务主要是经营租赁收入，2021-2023年及2024年一季度，联东金园取得营业收入分别为49,367.89万元、56,847.86万元、65,702.96万元和17,761.61万元。经营租赁收入占营业收入的比重最高；2021-2023年，经营租赁收入取得的营业收入分别为41,942.57万元、51,077.48万元及63,994.54万元，占营业收入的比例分别为84.96%、89.85%和97.40%。其他收入主要包括咨询费等，2021-2023年，其他收入分别为7,425.32万元、5,770.37万元和1,708.42万元，占营业收入的比例分别为15.04%、10.15%和2.60%。2024年一季度，营业收入全部为经营租赁收入。

#### 2) 成本情况

2021-2023 年及 2024 年一季度，联东金园营业成本构成情况如下：

表 2-1-13：联东金园近三年及一期各业务板块成本构成

单位：万元、%

业务板块	2024 年一季度		2023 年		2022 年		2021 年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
经营租赁成本	11,358.24	100.00	38,819.26	99.99	33,988.03	100.00	23,463.17	100.00
其他	-	-	4.17	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00
合计	11,358.24	100.00	38,823.44	100.00	33,988.04	100.00	23,463.17	100.00

2021-2023 年及 2024 年一季度，联东金园营业成本分别为 23,463.17 万元、33,988.04 万元、38,823.44 万元和 11,358.24 万元，大部分为经营租赁板块产生，占营业成本的比例为 99% 以上。

### 3) 利润情况

2021-2023 年及 2024 年一季度，联东金园毛利润情况如下：

表 2-1-14：联东金园近三年及一期各业务板块毛利润构成

单位：万元、%

业务板块	2024 年一季度		2023 年		2022 年		2021 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
经营租赁	6,403.36	100.00	25,175.27	93.66	17,089.45	74.76	18,479.40	71.34
其他	-	-	1,704.25	6.34	5,770.36	25.24	7,425.32	28.66
合计	6,403.36	100.00	26,879.52	100.00	22,859.82	100.00	25,904.72	100.00

2021-2023 年及 2024 年一季度，联东金园毛利率情况如下：

表 2-1-15：联东金园近三年及一期各业务板块毛利率

单位：%

业务板块	2024 年一季度	2023 年	2022 年	2021 年
经营租赁	36.05	39.34	33.46	44.06
其他	-	99.76	100.00	100.00
营业毛利率	36.05	40.91	40.21	52.47

2021-2023 年及 2024 年一季度，联东金园的营业毛利润分别为 25,904.72 万元、22,859.82 万元、26,879.52 万元和 6,403.36 万元，营业毛利率分别为 52.47%、40.21%、40.91% 和 36.05%，总体较为稳定。2022 年以来联东金园的营业毛利率有所下降，主要

系随着联东金园下属项目公司持有的产业园区项目投资建设的推进，竣备项目逐步增多，项目运营起步阶段收入仍处于爬坡期，折旧从竣备次月起全额计提，导致营业毛利率有所下降。

2021-2023年，经营租赁业务毛利润分别18,479.40万元、17,089.45万元和25,175.27万元，占毛利润的比例分别为71.34%、74.76%和93.66%，毛利率分别为44.06%、33.46%和39.34%，经营租赁业务主要成本构成为投资性房地产折旧和摊销。2021-2023年，其他业务毛利润分别7,425.32万元、5,770.36万元和1,704.25万元，占毛利润的比例分别为28.66%、25.24%和6.34%，毛利率分别为100.00%、100.00%和99.76%。该部分业务主要为咨询费收入，毛利率相对较高。2024年一季度，联东金园毛利润全部来自经营租赁业务。

## （五）资信状况

### 1、公开市场融资情况

截至2024年3月31日，联东金园尚无公开市场融资记录。

### 2、银行授信情况

截至2024年3月31日，联东金园获得金融机构的授信总额共0亿元。

### 3、对外担保的情况

截至2024年3月31日，联东金园对联东集团以外提供担保金额为0亿元，2021年-2023年末联东金园为联东集团内关联方的长期借款提供担保余额分别为13,069.90万元、9,620.00万元及81,662.46万元。

### 4、历史信用及评级情况

经基金管理人及计划管理人核查，联东金园信用良好，经营稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；联东金园最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

经查阅联东金园提供的2024年5月31日的《企业信用报告》，联东金园不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至 2024 年 5 月 21 日，未在前述网站公布的信息中发现联东金园被纳入失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<http://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证监会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（网址：<https://www.mps.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台（<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）和中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>），截至 2024 年 5 月 21 日，未在前述网站公布的信息中发现联东金园在最近三年内存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

经基金管理人及计划管理人核查，联东金园信用良好，经营稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；最近三年，联东金园在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

截至 2024 年 3 月 31 日，原始权益人联东金园尚无公开市场融资记录，无主体信用评级。

## （六）原始权益人对基础设施项目所有权情况

### 1、原始权益人享有基础设施项目所有权情况

经基金管理人及计划管理人核查恒星意达、亚美耳康科技与京燕奥得赛的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，2024年3月末，联东金园持有恒星意达、亚美耳康科技与京燕奥得赛100%股权，各项目公司股权不存在正在进行中的重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

经基金管理人及计划管理人核查不动产权证书，截至本报告出具日，恒星意达拥有北京大兴科创产业园的不动产权属证书、亚美耳康科技拥有北京马坡科技园一期的不动产权属证书、京燕奥得赛拥有北京房山奥得赛产业园的不动产权属证书，各项目公司为各基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人，有权占有并出租各基础设施资产。

综上，原始权益人穿透享有基础设施资产的完全所有权。

## 2、原始权益人内部授权情况

根据联东集团现行有效的公司章程以及天津市联东模板有限公司、东兴腾宇及刘振东于2023年6月8日签署的《北京联东投资（集团）有限公司股东会决议》，“同意联东金园将项目公司100%股权和对项目公司的其他权益（如债权等，如涉及）转让予基础设施REITs下设的资产支持专项计划，并办理相关转让登记等其他相关手续”；联东集团已就恒星意达股权转让取得了合法、有效的内部授权。

根据联东金园现行有效的公司章程以及联东集团于2023年6月8日签署的《股东决定》，“同意公司将项目公司100%股权和对项目公司的其他权益（如债权等，如涉及）转让予基础设施REITs下设的资产支持专项计划，并办理相关转让登记等其他相关手续”。

根据联东集团与联东金园现行有效的公司章程等公司治理文件，以及前述《北京联东投资（集团）有限公司股东会决议》与《北京联东金园管理科技有限公司股东决定》，联东金园已就为发行基础设施基金目的将持有各基础设施资产的项目公司100%股权转让方式发行基础设施基金取得了合法、有效的内部授权。

## 3、外部审批情况

关于外部有权机构对基础设施项目转让的审批情况详见“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”。

## 4、基础设施基金合法取得基础设施项目所有权情况

## **(1) 项目公司股权转让**

联东金园将其持有的项目公司 100%股权转让予基础设施 REITs 项下的基础设施资产支持专项计划。中金公司（代表专项计划的利益）拟与联东金园、项目公司签署《股权转让协议》以成为项目公司的唯一股东。根据《股权转让协议》的约定，自专项计划设立之日起，中金公司（代表专项计划的利益）即成为项目公司股权的所有权人，享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

《股权转让协议》的内容不违反所适用的法律、行政法规的强制性规定；《股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；所述的交易适当完成后，计划管理人将代表专项计划的利益，真实、合法地拥有项目公司股权及项目公司持有的基础设施资产完全所有权。

## **(2) 基金认购专项计划基础设施资产支持证券**

根据《基金合同》及《专项计划认购协议》的约定，基础设施基金拟以募集资金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券，并成为专项计划的唯一基础设施资产支持证券持有人。

《专项计划认购协议》及《股权转让协议》所述的交易适当完成后，基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得项目公司的 100%股权，从而间接取得全部基础设施资产的所有权。

## **(七) 调查结论**

经基金管理人及计划管理人核查，联东金园为依据《公司法》设立且有效存续的有限责任公司；联东金园通过项目公司享有对基础设施资产的所有权；联东金园信用良好，经营稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。联东金园最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

联东金园已就以持有基础设施资产的项目公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 履行完毕相应的内部决策及外部审批流程。

《专项计划认购协议》《股权转让协议》等专项计划文件的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人签署并满足该等文件约定的生效条件（如有）后，即对签署

各方具有法律约束力，合法有效；上述交易完成后，基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得项目公司的 100% 股权，从而间接取得全部基础设施资产的所有权。

## 二、外部管理机构：北京联东金园管理科技有限公司

中金基金委托联东金园负责项目的日常运营。基金管理人拟与联东金园、项目公司签署《运营管理服务协议》委托联东金园为外部管理机构，在本基金发行后为本基金持有的基础设施项目提供运营管理服务。

### （一）基本情况

参见本报告第二章 业务参与者“一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司”的基本情况内容，联东金园具备独立开展业务的能力，定位明确，具备持续经营能力。

### （二）运营管理资质和经验

截至本报告出具日，原始权益人联东金园的子公司共计 60 家，对应可租赁面积 298.51 万平方米，专业的产业园区运营管理团队也同步由联东集团划转至联东金园，联东金园具有良好的管理经验和经营能力。

经基金管理人及计划管理人及法律顾问适当核查，相关法律法规未明确要求联东金园为基础设施项目提供运营管理服务需另行取得专门的不动产运营管理资质；联东金园为按照《基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案之后，即具备《基础设施基金指引》第四十条及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》第八条规定的担任基础设施项目外部管理机构的主体资格及相应权限。

经基金管理人及计划管理人核查，联东金园具有丰富的基础设施项目运营管理经验。

### （三）业务制度和流程

联东金园作为联东集团子公司，总体遵照并执行联东集团运营管理服务的制度和流程，围绕产业园区招商、资产运营、物业服务、企业服务等重要业务领域，制定了相对完善的管理制度、操作流程、行为规范和风控措施。

园区招商：联东金园遵守《联东集团招商体系信息管理制度》《招商类合同签订及履行管理制度》等管理制度与细则，并根据集团业务规划，对拟入园企业从收入规模、产业导向、专业资质、合规管理等多维度进行核查与把控。联东金园在拟入园企业收入规模方面，主要定位服务于年收入在 1,000 万-3 亿元之间的成长型企业；在产业导向方面，重点服务于生物医药、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业，每个园区通常包括 2-3 个主导产业方向；在专业资质与合规管理方面，要求客户提供各项资质证书、过往纳税凭证等资料，并要求招商及项目负责人实地到客户原有生产经营场所进行考察，上报集团审核通过后方可同意入园。通过上述业务指引确保入园企业符合地方产业导向，为联东产业园区在当地的长期发展打下良好基础。

资产运营：联东金园基于园区日常运营管理所涉及的主要环节，制定并执行《联东集团入住流程管理办法》《产业园区消防安全管理办法》《园区安全事故应急处置方案》等业务流程和工作指引，确保产业园区运营管理的规范化和稳定性，并通过自助缴费等各类智能化运营机制的建立，为园区企业提供相对便捷的运营服务。

物业服务：联东金园始终致力于为入园企业提供良好的生产、研发和办公环境，通过各类专业及特约服务，形成综合物业服务能力，并依据《产业园区物业维修管理制度》《建筑外立面设施维护标准》《联东园林养护标准文件》等管理制度和办法，完成项目日常管理中的资产维护和设施设备维保等工作，优化园区环境及经营秩序，持续提升入园企业体验感。

企业服务：除基础的物业服务外，联东金园根据入园企业个性化需求，制定了一系列软性增值服务方案。依据《联东集团产业服务手册》《关于园区服务活动的管理规范》《招聘会标准执行方案》《文体活动执行方案》等服务方案和管理办法，完善园区配套服务，为入园企业提供一站式落地服务，提升营商环境，助力企业发展。

联东金园相关内部控制制度，详见“第二章 业务参与人”之“二、外部管理机构”之“（四）组织结构和内部控制情况”。

#### （四）组织结构和内部控制情况

参见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司”的公司设立与存续情况内容。

## （五）管理人员和员工情况

联东金园的管理层和运营团队拥有丰富的项目运营经验。联东金园已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。

根据联东金园出具的说明，截至2024年3月31日，联东金园在岗总人数166人，其中硕士及以上、大学 and 大专学历占比分别为24%、69%和7%，具有大学及以上学历人员占比高达93%，具有硕士及以上学历人员占比达24%。此外，在年龄结构上，联东金园职工平均年龄为36岁，从总体上来看，职工年龄分布较为合理、均衡，其中，30岁以下员工25人，31-40岁员工112人，41岁-50岁员工25人，51岁以上4人，分别占比15%、67%、15%和2%，员工从事产业园区业务经验平均超过3年，具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于25名。

联东金园主要管理人员拥有平均超过15年的产业园区运营管理经验，积累了丰富的专业能力及良好往绩，联东金园主要管理人员简历如下：

执行董事、经理：刘振东，男，1971年出生，北京大学EMBA。1991年开始创业，2003年组建联东集团，现任联东集团董事长兼总裁、联东金园执行董事兼总经理。刘振东先生于2018年当选政协第十三届全国委员会委员，2022年当选冬奥会火炬手，现任中华全国工商业联合会第十二届执行委员会委员、北京市第十五届人民代表大会常务委员会委员，并被授予“全国劳动模范”荣誉称号。刘振东先生从事产业园区业务经验超过20年。

产业研究部负责人：杨志立，男，1972年出生，本科学历。2014年加入联东集团，现任联东集团产业研究院副院长、联东金园产业研究部负责人。杨志立先生曾历任上海安瑞投资咨询有限公司研究发展部专员、上海尚安机构研究发展部经理、联东集团经理、高级经理、总监助理。杨志立先生从事产业园区业务经验超过9年。

投资管理中心负责人：梁环宇，男，1975年出生，工商管理硕士学历。2009年加入联东集团，现任联东集团高级副总裁，分管投资拓展体系、联东金园投资管理中心负责人。历任中国建筑一局质量部工程师，中建一局集团企划部经理，北大纵横项目经理，珠江投资有限公司企业发展部经理，合生创展集团董事局主席助理、项目副总指挥、总裁办主任。梁环宇先生从事产业园区业务经验超过14年。

设计管理部负责人：杜晓光，男，1976年出生，本科学历。2013年加入联东集团，现任联东集团设计管理中心总经理、联东金园设计管理部负责人。杜晓光先生曾历任万科地产沈阳分公司设计师、美国JY建筑规划设计事务所副总建筑师、宝龙地产控股有限公司设计管理中心副总经理、联东集团设计管理中心总裁助理、副总监。杜晓光先生从事产业园区业务经验超过10年。

成本管理中心负责人：霍振伟，男，1978年出生，工商管理硕士学历。2000年加入联东集团，现任联东集团副总裁，分管成本体系、联东金园成本管理中心负责人。历任北京联东模板有限公司技术部经理、总经理、模板钢构事业部总工程师、总经理。霍振伟先生从事产业园区业务经验超过20年。

运营管理中心负责人：王国银，男，1974年出生，本科学历。2010年加入联东集团，现任联东集团高级副总裁、运营管理中心副总裁、联东金园运营管理中心负责人。王国银先生历任北京南郊建筑公司技术科长、北京东方广场有限公司工程师、合生创展集团项目工程部经理、项目副总经理、项目总经理、联东集团事业部、天津公司总监、运营管理中心高级总裁。王国银先生从事产业园区业务经验超过13年。

产业服务中心负责人：高飞，男，1978年出生，本科学历。2004年加入联东集团，现任联东集团副总裁、联东金园产业服务中心负责人。高飞先生历任北京化工研究院人力资源部人资助理、北京英特莱科技有限公司人资专员主管、利达集团人资副经理、北京联东模板有限公司人资经理、人资总监、北京联东钢结构公司总经理、联东集团审计部总监、总经办总监、成本管理中心总监。高飞先生从事产业园区业务经验超过19年。

## （六）财务状况

参见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司”的财务情况内容。

## （七）利益冲突防范措施

除基础设施项目外，联东金园和/或其实际控制的关联方直接或通过其他任何方式间接持有和/或运营的位于北京市的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系。

外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突，对于上述可能造成利益冲突的主要防范机制详见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“三、同业竞争及关联交易”之“（一）同业竞争的情况”。

## （八）资信状况

参见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司”的资信状况内容。

## （九）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，联东金园为合法存续的有限责任公司，联东金园为基础设施项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质，联东金园具有丰富的产业园基础设施项目运营管理经验，并已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名；联东金园建立了运营相关业务流程、运营管理、财务管理制度，公司治理结构健全，财务状况良好；联东金园不存在影响持续经营的重大法律障碍，未发现联东金园最近三年存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，未发现联东金园被纳入失信被执行人名单的情况。

根据联东金园现行有效的公司章程、联东金园股东签署的《北京联东金园管理科技有限公司股东决定》，联东金园已就签署《运营管理服务协议》、并根据协议约定为基础设施项目提供运营管理服务等事宜获得了合法、有效的内部授权。除尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，联东金园在以上所述方面具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上交所审核关注事项（试行）》第八条规定的担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构的资质和权限，待于中国证监会备案后即可担任基础设施基金和基础设施项目外部管理机构。

## 三、基金托管人及计划托管人：交通银行股份有限公司、交通银行股份有限公司北京市分行

基金托管人为交通银行，资产支持证券托管人为交通银行北京分行，计划托管人为基金托管人分支机构，符合《基础设施基金指引》第六条“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

### （一）基本情况

#### 1、基金托管人基本情况

名称：交通银行股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号

办公地址：上海市长宁区仙霞路 18 号

法定代表人：任德奇

成立时间：1987 年 3 月 30 日

组织形式：股份有限公司（上市、国有控股）

注册资本：7,426,272.6645 万元

存续期间：持续经营

批准设立文号：国务院国发（1986）字第 81 号文和中国人民银行银发〔1987〕40 号文

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]25 号

联系人：方圆

联系电话：95559

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项业务；提供保管箱服务；经各监督管理部门或者机构批准的其他业务（以许可批复文件为准）；经营结汇、售汇业务。【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】

## 2、资产支持证券托管人基本情况

名称：交通银行股份有限公司北京市分行

组织形式：股份有限公司（上市、国有控股）

经营场所：北京市西城区金融大街 22 号 1-20 层

负责人：唐朔

成立日期：1989 年 06 月 14 日

营业期限：1989年06月14日至无固定期限

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；代理买卖外汇；经营结汇、售汇业务；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；总行在国务院银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）发展概况

交通银行始建于1908年，是中国历史最悠久的银行之一，也是近代中国的发钞行之一。1987年重新组建后的交通银行正式对外营业，成为中国第一家全国性的国有股份制商业银行，总部设在上海。2005年6月交通银行在香港联合交易所挂牌上市，2007年5月在上海证券交易所挂牌上市。交通银行连续14年跻身《财富》(FORTUNE)世界500强，营业收入排名第161位；列《银行家》(The Banker)杂志全球千家大银行一级资本排名第9位。

截至2024年3月31日，交通银行资产总额为人民币14.24万亿元。2024年一季度，交通银行实现净利润（归属于母公司股东）人民币249.9亿元。

交通银行总行设资产托管部（下文简称“托管部”）。现有员工具有多年基金、证券和银行的从业经验，具备基金从业资格，以及经济师、会计师、工程师和律师等中高级专业技术职称，员工的学历层次较高，专业分布合理，职业技能优良，职业道德素质过硬，是一支诚实勤勉、积极进取、开拓创新、奋发向上的资产托管从业人员队伍。

## （三）资信水平

根据联合资信评估股份有限公司于2021年8月23日出具的信用评级报告（联合[2021]5994号），交通银行主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

截至本报告出具日，基金托管人最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在在金融监管、工商、税务等方面影响其开展托管业务的重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

#### **(四) 托管业务资质**

交通银行现持有原中国银行保险监督管理委员会(现国家金融监督管理总局,下同)于2022年2月11日核发的机构编码为B0005H131000001的《金融许可证》。根据中国证券监督管理委员会和中国人民银行于1998年7月7日印发的《关于核准交通银行证券投资基金托管人资格的批复》(证监基字[1998]25号),交通银行具有证券投资基金托管人资格。

交通银行于2024年3月12日向交通银行北京分行出具《交通银行股份有限公司授权书》(特别授权托管(2024)2号),授权交通银行北京市分行从事托管业务、存托业务等。交通银行北京分行现持有原中国银行保险监督管理委员会北京监管局于2022年4月6日核发的机构编码为B0005B211000001的《金融许可证》,交通银行北京分行的业务范围包括吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理国内外结算;办理票据承兑与贴现;发行金融债券;代理发行、代理兑付、承销政府债券;买卖政府债券、金融债券;代理买卖外汇;经营结汇、售汇业务;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;总行在国务院银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。

#### **(五) 内部控制制度**

##### **1、内部控制目标**

交通银行严格遵守国家法律法规、行业规章及行内相关管理规定,加强内部管理,托管部业务制度健全并确保贯彻执行各项规章制度,通过对各种风险的识别、评估、控制及缓释,有效地实现对各项业务的风险管控,确保业务稳健运行,保护基金持有人的合法权益。

##### **2、内部控制原则**

(1) 合法性原则: 托管部制定的各项制度符合国家法律法规及监管机构的监管要求,并贯穿于托管业务经营管理活动始终。

(2) 全面性原则: 托管部建立各二级部自我监控和风险合规部风险管控的内部控制机制,覆盖各项业务、各个部门和各级人员,并渗透到决策、执行、监督、反馈等各个经营环节,建立全面的风险管理监督机制。

(3) 独立性原则：托管部独立负责受托基金资产的保管，保证基金资产与交通银行的自有资产相互独立，对不同的受托基金资产分别设置账户，独立核算，分账管理。

(4) 制衡性原则：托管部贯彻适当授权、相互制约的原则，从组织架构的设置上确保各二级部和各岗位权责分明、相互制约，并通过有效的相互制衡措施消除内部控制中的盲点。

(5) 有效性原则：托管部在岗位、业务二级部和风险合规部三级内控管理模式的基础上，形成科学合理的内部控制决策机制、执行机制和监督机制，通过行之有效的控制流程、控制措施，建立合理的内控程序，保障各项内控管理目标被有效执行。

(6) 效益性原则：托管部内部控制与基金托管规模、业务范围和业务运作环节的风险控制要求相适应，尽量降低经营运作成本，以合理的控制成本实现最佳的内部控制目标。

### 3、内部控制制度及措施

根据《证券投资基金法》《中华人民共和国商业银行法》《商业银行资产托管业务指引》等法律法规，托管部制定了一整套严密、完整的证券投资基金托管管理制度，确保基金托管业务运行的规范、安全、高效，包括《交通银行资产托管业务管理办法》《交通银行资产托管业务风险管理办法》《交通银行资产托管业务系统建设管理办法》《交通银行资产托管部信息披露制度》《交通银行资产托管业务商业秘密管理规定》《交通银行资产托管业务从业人员行为规范》《交通银行资产托管业务档案管理暂行办法》等，并根据市场变化和基金业务的发展不断加以完善。做到业务分工科学合理，技术系统管理规范，业务管理制度健全，核心作业区实行封闭管理，落实各项安全隔离措施，相关信息披露由专人负责。

交通银行托管部通过对基金托管业务各环节的事前揭示、事中控制和事后检查措施实现全流程、全链条的风险管理，聘请国际著名会计师事务所对基金托管业务运行进行国际标准的内部控制评审。

#### (六) 托管经验

截至 2024 年 3 月 31 日，交通银行共托管证券投资基金 879 只。此外，交通银行还托管了基金公司特定客户资产管理计划、证券公司客户资产管理计划、银行理财产品、信托计划、私募投资基金、保险资金、全国社保基金、养老保障管理基金、企业年金基

金、职业年金基金、期货公司资产管理计划、QFI 证券投资资产、QDII 证券投资资产、RQDII 证券投资资产、QDIE、QDLP 和 QFLP 等产品。交通银行具有基础设施 REITs 托管经验，交通银行担任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金托管人。

### （七）托管业务主要人员情况

任德奇先生，董事长、执行董事，高级经济师。

任先生 2020 年 1 月起任交通银行董事长（其中：2019 年 12 月至 2020 年 7 月代为履行行长职责）、执行董事，2018 年 8 月至 2020 年 1 月任交通银行副董事长（其中：2019 年 4 月至 2020 年 1 月代为履行董事长职责）、执行董事，2018 年 8 月至 2019 年 12 月任交通银行行长；2016 年 12 月至 2018 年 6 月任中国银行执行董事、副行长，其中：2015 年 10 月至 2018 年 6 月兼任中银香港（控股）有限公司非执行董事，2016 年 9 月至 2018 年 6 月兼任中国银行上海人民币交易业务总部总裁；2014 年 7 月至 2016 年 11 月任中国银行副行长，2003 年 8 月至 2014 年 5 月历任中国建设银行信贷审批部副总经理、风险监控部总经理、授信管理部总经理、湖北省分行行长、风险管理部总经理；1988 年 7 月至 2003 年 8 月先后在中国建设银行岳阳长岭支行、岳阳市中心支行、岳阳分行，中国建设银行信贷管理委员会办公室、信贷风险管理部工作。任先生 1988 年于清华大学获工学硕士学位。

刘珺先生，副董事长、执行董事、行长，高级经济师。

刘先生 2020 年 7 月起担任交通银行行长；2016 年 11 月至 2020 年 5 月任中国投资有限责任公司副总经理；2014 年 12 月至 2016 年 11 月任中国光大集团股份公司副总经理；2014 年 6 月至 2014 年 12 月任中国光大（集团）总公司执行董事、副总经理（2014 年 6 月至 2016 年 11 月期间先后兼任光大永明人寿保险有限公司董事长、中国光大集团有限公司副董事长、中国光大控股有限公司执行董事兼副主席、中国光大国际有限公司执行董事兼副主席、中国光大实业（集团）有限责任公司董事长）；2009 年 9 月至 2014 年 6 月历任中国光大银行行长助理、副行长（期间先后兼任中国光大银行上海分行行长、中国光大银行金融市场中心总经理）；1993 年 7 月至 2009 年 9 月先后在中国光大银行国际业务部、香港代表处、资金部、投行业务部工作。刘先生 2003 年于香港理工大学获工商管理博士学位。

徐铁先生，资产托管部总经理。

徐铁先生 2022 年 4 月起任交通银行资产托管部总经理；2014 年 12 月至 2022 年 4 月任交通银行资产托管部副总经理；2000 年 7 月至 2014 年 12 月，历任交通银行资产托管部客户经理、保险与养老金部副高级经理、高级经理、保险保障业务部高级经理、总经理助理。徐先生 2000 年于复旦大学获经济学硕士学位。

#### **(八) 调查结论**

经基金管理人及计划管理人核查，基金托管人拟由交通银行担任，计划托管人拟由交通银行北京分行担任，计划托管人为基金托管人的分支机构，符合《基础设施基金指引》第六条“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

交通银行具有证券投资基金托管资格，符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第六条及《业务办法》第六条规定的担任基金托管人的资质及权限，交通银行北京分行具备担任专项计划托管人的法定资质，并已获得合法有效的内部授权，符合《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》第八条、《基础设施基金指引》第六条及《业务办法》第六条规定的担任计划托管人的资质及权限。

## 第三章 项目公司的法律情况

### 一、项目公司：北京恒星意达科技有限公司

#### (一) 恒星意达基本资料

恒星意达作为持有北京大兴科创产业园完全所有权的载体，为依法设立并合法存续的有限责任公司（法人独资），已完成工商注册登记，恒星意达基本信息如下表所示：

表 3-1-1: 恒星意达基本信息

公司名称	北京恒星意达科技有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110112587677570G
成立日期	2011年12月2日
法定代表人	李立华
注册资本	15,000 万元人民币
实缴资本	15,000 万元人民币
注册地址	北京市大兴区华佗路 50 号院 1 号楼 1 层 101
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机系统服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
经营期限	2011年12月2日至长期

#### (二) 恒星意达历史沿革

##### 1、设立情况

恒星意达成立于 2011 年 12 月 2 日，注册资本 1,000 万元，由刘木同、天津荣平达商贸有限公司（以下简称“天津荣平达”）以货币方式出资设立。就此，北京市工商行政管理局通州分局于 2011 年 12 月 2 日向恒星意达核发了《企业法人营业执照》。

经基金管理人及计划管理人核查，恒星意达为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，恒星意达的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

##### 2、重大股权变动

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查，恒星意达自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

(1) 2015年10月，股权转让

2015年10月27日，北京东兴腾宇投资管理有限公司（以下简称“东兴腾宇”）与刘木同签订《股权转让协议》，约定刘木同将其持有的恒星意达1%（对应出资额10万元）的股权转让给东兴腾宇；2015年10月27日，北京联东金泰科技有限公司（曾用名：北京联东金泰投资有限公司，以下简称“联东金泰”）与天津荣平达签订《股权转让协议》，约定天津荣平达将其持有的恒星意达99%（对应出资额990万元）股权转让给联东金泰。本次股权转让完成后，恒星意达的股东变更为东兴腾宇及联东金泰。就此，北京市工商行政管理局通州分局于2015年10月29日向恒星意达核发了《营业执照》。

(2) 2016年7月，增资

2016年7月14日，恒星意达的注册资本由1,000万元增加至10,000万元，由东兴腾宇以货币方式增资90万元，联东金泰以货币方式增资8,910万元。本次增资完成后，东兴腾宇持有恒星意达1%股权（对应出资额100万元），联东金泰持有恒星意达99%股权（对应出资额9,900万元）。就此，北京市工商行政管理局大兴分局于2016年7月14日向恒星意达核发了《营业执照》。

(3) 2018年3月，增资

2018年3月19日，恒星意达的注册资本由10,000万元增加至15,000万元，由联东金泰以货币方式增资5,000万元。本次增资完成后，东兴腾宇持有恒星意达0.67%股权（对应出资额100万元），联东金泰持有恒星意达99.33%股权（对应出资额14,900万元）。就此，北京市工商行政管理局大兴分局于2018年3月19日向恒星意达核发了《营业执照》。

(4) 2020年7月，股权转让

2020年7月14日，东兴腾宇与联东集团签订《转让协议》，约定东兴腾宇将其持有的恒星意达0.67%股权（对应出资额100万元）转让给联东集团；2020年7月14日，联东金泰与联东集团签订《转让协议》，约定联东金泰将其持有的恒星意达99.33%股权（对应出资额14,900万元）转让给联东集团。本次股权转让完成后，恒星意达的股东变更为联东集团。就此，北京市大兴区市场监督管理局于2020年7月29日向恒星意达

核发了《营业执照》。

#### (5) 2022年12月，股权转让

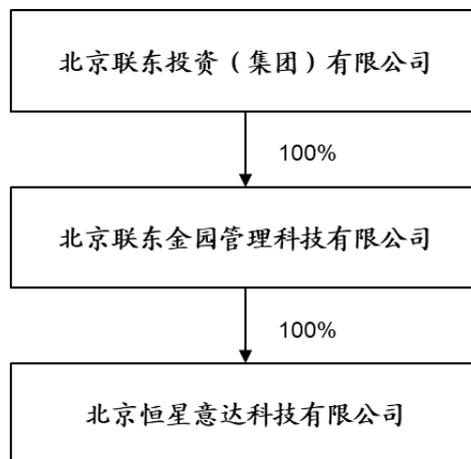
2022年12月8日，联东集团与联东金园签订《转让协议》，约定联东集团将其持有的恒星意达100%股权（对应出资额15,000万元）转让给联东金园。本次股权转让完成后，恒星意达的股东变更为联东金园。就此，北京市大兴区市场监督管理局于2022年12月8日向恒星意达核发了《营业执照》。

经基金管理人及计划管理人核查，恒星意达上述股权变动符合当时适用的《公司法》的规定；除上述增资事项外，恒星意达自设立以来至本报告出具日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换北京大兴科创产业园的情况。

### (三) 恒星意达股权结构

截至尽职调查基准日，恒星意达的单一股东为联东金园，实际控制人为刘振东，股权结构如下图所示：

图 3-1-1: 恒星意达股权结构图



根据国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息及联东金园说明，截至2024年5月21日，联东金园持有的恒星意达股权不存在正在进行的重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

### (四) 恒星意达的治理结构与组织架构

#### 1、组织架构

根据《北京恒星意达科技有限公司章程》，恒星意达设执行董事一名，由股东选举产生，执行董事任期3年，任期届满，可连选连任；设经理一名，由执行董事聘任或者解聘，经理对执行董事负责；设监事一名，由股东选举产生，监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。

## 2、治理结构

根据《北京恒星意达科技有限公司章程》，恒星意达设立了包括执行董事、监事和经理在内的健全有效的法人治理结构。其中，执行董事对公司股东负责；监事对公司财务等实施监督，对股东负责；经理对执行董事负责。

### (1) 股东

股东行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事报酬事项；
- 3) 审议批准执行董事的报告；
- 4) 审议批准监事的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8) 对发行公司债券作出决议；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10) 修改公司章程。

### (2) 执行董事

执行董事行使下列职权：

- 1) 负责向股东报告工作；
- 2) 执行股东决议；

- 3) 审定公司的经营计划和投资方案;
- 4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- 7) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
- 8) 决定公司内部管理机构的设置;
- 9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项, 并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
- 10) 制定公司的基本管理制度。

### (3) 经理

经理行使下列职权:

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

### (4) 监事

监事行使下列职权:

- 1) 检查公司财务;
- 2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督, 对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- 3) 当执行董事和高级管理人员的行为损害公司利益时, 要求执行董事和高级管理

人员予以纠正;

4) 提议召开临时股东会议, 在执行董事不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议;

5) 向股东提出提案;

6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定, 对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

## (五) 恒星意达独立性情况

### 1、资产独立性

截至本报告出具日, 根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查, 恒星意达合法持有北京大兴科创产业园, 拥有北京大兴科创产业园的不动产权属证书; 恒星意达独立拥有北京大兴科创产业园的房屋所有权及土地使用权, 有权占有并出租北京大兴科创产业园物业。

截至本报告出具日, 根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查, 北京大兴科创产业园的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据联东金园说明并经基金管理人、计划管理人在国家知识产权局专利检索及分析系统(网址: <https://pss-system.cponline.cnipa.gov.cn/conventionalSearch>)、国家知识产权局商标局/中国商标网(网址: <https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>)的检索, 截至 2024 年 5 月 21 日, 恒星意达不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权。

根据经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的标准无保留意见的恒星意达审计报告, 截至 2024 年 3 月 31 日, 恒星意达其他应收款余额为 6,081.81 万元, 其中应收关联方往来款余额为 6,071.51 万元, 根据联东金园说明, 恒星意达应收关联方往来款将于本次项目发行前予以清理; 截至 2024 年 3 月 31 日, 恒星意达其他应付款余额为 413.15 万元, 其中应付关联方往来款余额为 101.06 万元, 根据项目交易安排及联东金园说明, 恒星意达应付关联方往来款将于本次项目发行后通过项目公司账面现金及募集资金予以清理。

经基金管理人及计划管理人核查，截至本报告出具日，恒星意达资产独立，应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于本次项目发行后的交割阶段予以清理，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

## 2、财务独立性

恒星意达依照法律、行政法规和国家财政行政主管部门的规定建立了规范的财务会计制度以及独立的会计核算体系。

恒星意达会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

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

### （六）恒星意达经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心北京分中心于 2024 年 5 月 31 日出具的恒星意达的《企业信用报告》（自主查询版），恒星意达不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至 2024 年 5 月 21 日，在前述网站公布的信息中，恒星意达报告期内不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证券监督管理委员会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局（网址：<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<https://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（网址：<https://www.mps.gov.cn/>）、国家税务总局网站（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局北京市税务局网

站（网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/index.shtml>）、国家税务总局北京市大兴区网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104699/shouye\\_dx.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104699/shouye_dx.shtml)）、北京市应急管理局网站（网址：<http://yjglj.beijing.gov.cn/>）、北京市生态环境局网站（网址：<http://sthjj.beijing.gov.cn/>）、北京市规划和自然资源委员会网站（网址：<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会北京监管局网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/beijing/>）、北京市市场监督管理局网站（网址：<http://scjgj.beijing.gov.cn/>）、北京市发展和改革委员会网站（网址：<http://fgw.beijing.gov.cn/>）、北京市财政局网站（网址：<http://czj.beijing.gov.cn/>）、北京市住房和城乡建设委员会网站（网址：<http://zjw.beijing.gov.cn/>）、北京市公安局网站（网址：<http://gaj.beijing.gov.cn/>）、大兴区人民政府网站（网址：<https://www.bjdx.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、信用中国（北京）网站（网址：<http://creditbj.jxj.beijing.gov.cn/credit-portal/>）、信用中国（北京大兴）网站（网址：<https://credit.bjdx.gov.cn/>）、信用能源网站（网址：<http://xyny.nea.gov.cn/main>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：<http://www.ccg.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、中国裁判文书网（网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>）和国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn>），截至2024年5月21日，在前述网站公布的信息中，恒星意达在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查，在报告期内，恒星意达不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；截至本报告出具日，恒星意达的经营业务为将北京大兴科创产业园对外出租，恒星意达的前述经营业务符合中国法律的规定。

#### （七）恒星意达股权转让行为的合法性

恒星意达、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）已签署《恒星意达股权转让协议》，约定联东金园根据《恒星意达股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的恒星意达100%股权转让予中金公司（代表专项计划的利益）。

##### 1、项目公司股权转让限制及对应措施

详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“(三) 基础设施项目转让的合法性”。

## 2、项目公司股东需履行的内部授权

根据联东集团现行有效的公司章程以及天津市联东模板有限公司、东兴腾宇及刘振东于2023年6月8日签署的《北京联东投资(集团)有限公司股东会决议》,“同意联东金园将项目公司100%股权和对项目公司的其他权益(如债权等,如涉及)转让予基础设施REITs下设的资产支持专项计划,并办理相关转让登记等其他相关手续”;联东集团已就项目公司股权转让取得了合法、有效的内部授权。

根据联东金园现行有效的公司章程以及联东集团于2023年6月8日签署的《股东决定》,“同意公司将项目公司100%股权和对项目公司的其他权益(如债权等,如涉及)转让予基础设施REITs下设的资产支持专项计划,并办理相关转让登记等其他相关手续”;联东金园已就项目公司股权转让取得了合法、有效的内部授权。

经基金管理人、计划管理人审阅《恒星意达股权转让协议》,《恒星意达股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定,联东金园已就签署《恒星意达股权转让协议》取得了所需的内部授权及有关主管部门的无异议函,前述《恒星意达股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件(如有)后,即对签署各方具有法律约束力,合法有效。

## (八) 调查结论

经基金管理人及计划管理人核查,恒星意达设立程序和历史沿革符合当时适用的《公司法》的规定,依法设立并合法存续;恒星意达股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定;恒星意达现行有效的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

经基金管理人及计划管理人核查,在报告期内,恒星意达不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况;恒星意达不存在被认定为失信被执行人的情况;恒星意达经营合法合规性、商业信用情况良好。

经基金管理人及计划管理人核查,截至本报告出具日,恒星意达合法持有北京大兴科创产业园,应收关联方往来款将于本次项目发行前清理,应付关联方往来款将于发行后的交割阶段予以清理,不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况,恒星意达不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权;恒星意达的会计管理在重大

方面具有完整性、合理性及有效性，已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

恒星意达股权转让以及本次发行取得了合法、有效的内部授权，股权转让行为合法有效。

## 二、项目公司：北京亚美耳康科技发展有限公司

### （一）亚美耳康科技基本资料

亚美耳康科技作为持有北京马坡科技园一期完全所有权的载体，为依法设立并合法存续的有限责任公司（法人独资），已完成工商注册登记，亚美耳康科技基本信息如下表所示：

表 3-2-1：亚美耳康科技基本信息

公司名称	北京亚美耳康科技发展有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	911101135960045384
成立日期	2012年5月25日
法定代表人	张立凯
注册资本	14,000万元人民币
实缴资本	14,000万元人民币
注册地址	北京市顺义区聚源中路12号院6号楼1至4层101内1层102室
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；计算机软硬件及外围设备制造；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；规划设计管理；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
经营期限	2012年5月25日至长期

### （二）亚美耳康科技历史沿革

#### 1、设立情况

亚美耳康科技成立于2012年5月25日，注册资本100万元，由北京美尔斯通科技发展股份有限公司（以下简称“美尔斯通股份”）以货币方式出资设立。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于2012年5月25日向亚美耳康科技核发了《企业法人营业执照》。

经基金管理人及计划管理人核查，亚美耳康科技为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，亚美耳康科技的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

## 2、重大股权变动

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查，亚美耳康科技自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

### （1）2013年2月，增资

2013年2月17日，亚美耳康科技的注册资本由100万元增加至500万元，由美尔斯通股份以货币方式增资400万元。本次增资完成后，美尔斯通股份持有亚美耳康科技100%股权（对应出资额500万元）。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于2013年2月17日向亚美耳康科技核发了《企业法人营业执照》。

### （2）2014年3月，增资

2014年3月12日，联东金泰、美尔斯通股份及亚美耳康科技签署《北京联东金泰投资有限公司与北京美尔斯通科技发展股份有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司之合作协议》（合同编号：【顺义收2014-001】），由联东金泰向亚美耳康科技增资。本次增资完成后，联东金泰持有亚美耳康科技95%股权（对应出资额9,500万元），美尔斯通股份持有亚美耳康科技5%股权（对应出资额500万元）。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于2014年3月24日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

### （3）2014年4月，股权转让

2014年4月11日，美尔斯通股份与北京奥博永诚科技有限公司（以下简称“奥博永诚”）签订《股权转让协议》，由奥博永诚受让美尔斯通股份持有的亚美耳康科技5%的股权。本次股权转让完成后，联东金泰持有亚美耳康科技95%股权（对应出资额9,500万元），奥博永诚持有亚美耳康科技5%股权（对应出资额500万元）。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于2014年4月17日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

(4) 2016年6月，增资

2016年6月20日，亚美耳康科技注册资本由10,000万元增加至14,000万元，由联东金泰以货币方式向亚美耳康科技增资4,000万元。本次增资完成后，联东金泰持有亚美耳康科技96.43%股权(对应出资额13,500万元)，奥博永诚持有亚美耳康科技3.57%股权(对应出资额500万元)。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于2016年6月20日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

(5) 2020年7月，股权转让

2020年7月15日，联东金泰与奥博永诚签订《转让协议》，约定奥博永诚将其持有的亚美耳康科技500万元出资额转让给联东金泰。本次股权转让完成后，联东金泰持有亚美耳康科技100%股权(对应出资额14,000万元)。就此，北京市顺义区市场监督管理局于2020年7月30日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

(6) 2020年9月，股权转让

2020年8月27日，联东金泰与奥博永诚签订《转让协议》，约定联东金泰将其持有的亚美耳康科技500万元出资额转让给奥博永诚。本次股权转让完成后，联东金泰持有亚美耳康科技96.43%股权(对应出资额13,500万元)，奥博永诚持有亚美耳康科技3.57%股权(对应出资额500万元)。就此，北京市顺义区市场监督管理局于2020年9月9日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

(7) 2022年12月，第一次股权转让

2022年11月23日，联东金泰与奥博永诚签订《股权转让协议》，约定奥博永诚将其持有的亚美耳康科技3.5714%的股权转让给联东金泰。本次股权转让完成后，联东金泰持有亚美耳康科技100%股权(对应出资额14,000万元)。就此，北京市顺义区市场监督管理局于2022年12月7日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

(8) 2022年12月，第二次股权转让

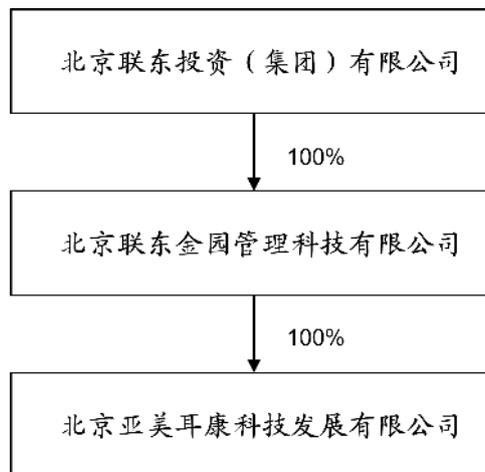
2022年12月26日，联东金泰与联东金园签订《转让协议》，约定联东金泰将其持有的亚美耳康科技14,000万元的出资额转让给联东金园。本次股权转让完成后，联东金园持有亚美耳康科技100%股权(对应出资额14,000万元)。就此，北京市顺义区市场监督管理局于2022年12月26日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

经基金管理人及计划管理人核查，亚美耳康科技上述股权变动符合当时适用的《公司法》的规定；除上述增资事项外，亚美耳康科技自设立以来至本报告出具日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换北京马坡科技园一期的情况。

### （三）亚美耳康科技股权结构

截至尽职调查基准日，亚美耳康科技的单一股东为联东金园，实际控制人为刘振东，股权结构如下图所示：

图 3-2-1：亚美耳康科技股权结构图



根据国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息及联东金园说明，截至 2024 年 5 月 21 日，联东金园持有的亚美耳康科技股权不存在正在进行的重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

### （四）亚美耳康科技的治理结构与组织架构

#### 1、组织结构

根据《北京亚美耳康科技发展有限公司章程》，亚美耳康科技不设董事会，设执行董事一名，由股东委派产生，执行董事任期 3 年，任期届满，可连选连任；设经理一名，由执行董事聘任和解任，经理对执行董事负责；设监事一名，由股东委派，监事的任期每届 3 年，任期届满可连任。

## 2、治理结构

根据《北京亚美耳康科技发展有限公司章程》，亚美耳康科技设立了包括执行董事、监事和经理在内的健全有效的法人治理结构。其中，执行董事对公司股东负责；监事对公司财务等实施监督，对股东负责。经理对执行董事负责。

### (1) 股东

股东行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 委派和更换公司执行董事和监事，并决定其报酬事项；
- 3) 审议批准执行董事、监事的报告；
- 4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 6) 对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- 7) 对发行公司债券作出决定；
- 8) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项做出决定；
- 9) 修改公司章程。

### (2) 执行董事：

执行董事行使下列职权：

- 1) 制订公司的经营方针和投资方案、决算方案；
- 2) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 3) 制订公司增加或减少注册资本的方案；
- 4) 制订公司分立、合并、变更公司形式、解散的方案；
- 5) 决定公司内部管理机构的设置；
- 6) 制订发行公司债券的方案；
- 7) 制定公司的基本管理制度；

8) 审议监事的报告。

(3) 经理

经理行使下列职权:

- 1) 主持公司的生产经营管理工作;
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟订公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- 7) 决定聘任或者解聘公司各级管理人员。

(4) 监事

监事行使下列职权:

- 1) 检查公司财务;
- 2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、法规或者公司章程的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- 3) 当执行董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求执行董事和高级管理人员予以纠正;
- 4) 向股东提出提案;
- 5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定,对执行董事、高级管理人员提起诉讼;
- 6) 公司的执行董事、高级管理人员不得兼任监事。

**(五) 亚美耳康科技独立性情况**

**1、资产独立性**

截至本报告出具日,亚美耳康科技合法持有北京马坡科技园一期,拥有北京马坡科技园一期的不动产权属证书;亚美耳康科技独立拥有北京马坡科技园一期的房屋所有权及土地使用权,有权占有并出租北京马坡科技园一期。

截至本报告出具日，根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查，北京马坡科技园一期的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人在国家知识产权局专利检索及分析系统（网址：<https://pss-system.cponline.cnipa.gov.cn/conventionalSearch>）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>）的检索，截至 2024 年 5 月 21 日，亚美耳康科技不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权。

根据经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的亚美耳康科技审计报告，截至 2024 年 3 月 31 日，亚美耳康科技其他应收款余额为 4,834.32 万元，其中应收关联方往来款余额为 4,834.26 万元，根据联东金园说明，亚美耳康科技应收关联方往来款将于本次项目发行前予以清理；截至 2024 年 3 月 31 日，亚美耳康科技其他应付款余额为 766.38 万元，其中应付关联方往来款余额为 339.10 万元，根据项目交易安排及联东金园说明，亚美耳康科技应付关联方往来款将于本次项目发行后通过项目公司账面现金及募集资金予以清理。

经基金管理人及计划管理人核查，截至本报告出具日，亚美耳康科技资产独立，应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于本次项目发行后的交割阶段予以清理，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

## 2、财务独立性

亚美耳康科技依照法律、行政法规和国家财政行政主管部门的规定建立了规范的财务会计制度以及独立的会计核算体系。

亚美耳康科技会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

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

### （六）亚美耳康科技经营合法合规性及商业信用情况

根据联东金园的说明并经核查，北京市顺义区水务局于 2022 年 1 月 4 日作出《北京市顺义区水务局行政处罚决定书》（顺水罚字[2022]第 03 号，以下简称“顺义水务处

罚”)<sup>14</sup>，根据亚美耳康科技提供的《行政处罚缴款书》及联东金园的确认为，亚美耳康科技上述行政处罚事项已整改完毕并已缴纳相应罚款。

按照北京市顺义区水务局作出上述行政处罚时适用的《北京市常用水行政处罚裁量基准表》，顺义水务处罚的违法情节及罚款金额对应该类违法情节中较轻的一档，且处罚机关在相应行政处罚决定书中亦明确“从轻处罚”，因此顺义水务处罚不属于重大违法违规情形。

经查阅中国人民银行征信中心北京分中心于2024年5月31日出具的亚美耳康科技的《企业信用报告》（自主查询版），亚美耳康科技不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至2024年5月21日，在前述网站公布的信息中，亚美耳康科技不存在报告期内被纳入失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证券监督管理委员会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局（网址：<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<https://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（网址：<https://www.mps.gov.cn/>）、国家税务总局网站（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局北京市税务局网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104629/shouye\\_fs.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104629/shouye_fs.shtml)）、国家税务总局北京市顺义区网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104678/shouye\\_sy.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104678/shouye_sy.shtml)）、北京市应急管理局网站（网址：<http://yjglj.beijing.gov.cn/>）、北京市生态环境局网站（网址：<http://sthjj.beijing.gov.cn/>）、北京市规划和自然资源委员会网站（网址：

<sup>14</sup> 《北京市顺义区水务局行政处罚决定书》（顺水罚字[2022]第03号）载明“你公司水土保持设施未经验收生产建设项目投产使用的行为，……，决定对你公司给予从轻处罚。依据《中华人民共和国水土保持法》第五十四条的规定，对你公司作出处罚款人民币壹拾陆万捌仟贰佰伍拾元整（¥168,250.00）的行政处罚。”

<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/>)、中国证券监督管理委员会北京监管局网站(网址:<http://www.csrc.gov.cn/beijing/>)、北京市市场监督管理局网站(网址:<http://scjgj.beijing.gov.cn/>)、北京市发展和改革委员会网站(网址:<http://fgw.beijing.gov.cn/>)、北京市财政局网站(网址:<http://czj.beijing.gov.cn/>)、北京市住房和城乡建设委员会网站(网址:<http://zjw.beijing.gov.cn/>)、北京市公安局网站(网址:<http://gaj.beijing.gov.cn/>)、顺义区人民政府网站(网址:<http://www.bjshy.gov.cn/>)、信用中国网站(网址:<http://www.creditchina.gov.cn/>)、信用中国(北京)网站(网址:<http://creditbj.jxj.beijing.gov.cn/credit-portal/>)、信用中国(北京顺义)网站(网址:<http://xysy.bjshy.gov.cn/>)、信用能源网站(网址:<http://xyny.nea.gov.cn/main>)、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站(网址:<http://www.ccg.gov.cn/>)、全国建筑市场监管公共服务平台网站(网址:<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>)、中国裁判文书网(网址:<https://wenshu.court.gov.cn/>)和国家企业信用信息公示系统(网址:<http://www.gsxt.gov.cn>)，截至2024年5月21日，在前述网站公布的信息中，亚美耳康科技在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查，在报告期内，除前述已完结的顺义水务处罚外，亚美耳康科技不存在其他因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形，亚美耳康科技在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；亚美耳康科技的经营业务为将北京马坡科技园一期对外出租，亚美耳康科技的前述经营业务符合中国法律的规定。

### (七) 亚美耳康科技股权转让行为的合法性

亚美耳康科技、联东金园与中金公司(代表专项计划的利益)已签署《亚美耳康科技股权转让协议》，约定联东金园根据《亚美耳康科技股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的亚美耳康科技100%股权转让予中金公司(代表专项计划的利益)。

#### 1、项目公司股权转让限制及对应措施

详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“(三) 基础设施项目转让的合法性”。

#### 2、项目公司股东需履行的内部授权

详见本报告“第三章 项目公司的法律情况”之“一、项目公司：北京恒星意达科技有限公司”之“（七）恒星意达股权转让行为的合法性”。

经基金管理人、计划管理人审阅《亚美耳康科技股权转让协议》，《亚美耳康科技股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，联东金园已就签署《亚美耳康科技股权转让协议》取得了所需的内部授权及有关主管部门的无异议函，前述《亚美耳康科技股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

#### （八）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，亚美耳康科技设立程序和历史沿革符合当时适用的《公司法》的规定，依法设立并合法存续；亚美耳康科技股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定；亚美耳康科技现行有效的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

经基金管理人及计划管理人核查，在报告期内，亚美耳康科技不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；亚美耳康科技不存在被认定为失信被执行人的情况；亚美耳康科技经营合法合规性、商业信用情况良好。

经基金管理人及计划管理人核查，截至本报告出具日，亚美耳康科技合法拥有北京马坡科技园一期，应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于发行后的交割阶段予以清理，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，亚美耳康科技不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权；亚美耳康科技的会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

亚美耳康科技股权转让以及本次发行取得了合法、有效的内部授权，股权转让行为合法有效。

### 三、项目公司：北京京燕奥得赛化学有限公司

#### (一) 京燕奥得赛基本资料

京燕奥得赛作为持有北京房山奥得赛产业园完全所有权的载体，为依法设立并合法存续的有限责任公司（法人独资），已完成工商注册登记，京燕奥得赛基本信息如下表所示：

表 3-3-1：京燕奥得赛基本信息

公司名称	北京京燕奥得赛化学有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110304055611765W
成立日期	2012年9月29日
法定代表人	李立华
注册资本	12,000 万元人民币
实缴资本	12,000 万元人民币
注册地址	北京市房山区燕山岗南路东一巷6号C-218
经营范围	一般项目：工程和技术研究和试验发展；医学研究和试验发展；化工产品生产（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
经营期限	2012年9月29日至长期

#### (二) 京燕奥得赛历史沿革

##### 1、设立情况

京燕奥得赛成立于2012年9月29日，注册资本100万元，由北京奥得赛化学有限公司（曾用名：北京奥得赛化学股份有限公司，以下简称“奥得赛化学”）以货币方式出资设立。就此，北京市工商行政管理局于2012年9月29日向京燕奥得赛核发了《企业法人营业执照》。

经基金管理人及计划管理人核查，京燕奥得赛为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，京燕奥得赛的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

##### 2、重大股权变动

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查，京燕奥得赛自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

(1) 2017年11月，股权转让

2017年11月6日，奥得赛化学与联东金泰签订《转让协议》，约定奥得赛化学将其持有的京燕奥得赛100%股权（对应出资额100万元）转让给联东金泰。本次股权转让完成后，京燕奥得赛的股东变更为联东金泰。就此，北京市工商行政管理局于2017年11月6日向京燕奥得赛核发了《营业执照》。

(2) 2018年6月，增资

2018年6月6日，京燕奥得赛的注册资本由100万元增加至12,000万元，由联东金泰以货币方式增资11,900万元。本次增资完成后，联东金泰持有京燕奥得赛100%股权（对应出资额12,000万元）。就此，北京市工商行政管理局于2018年6月6日向京燕奥得赛核发了《营业执照》。

(3) 2022年12月，股权转让

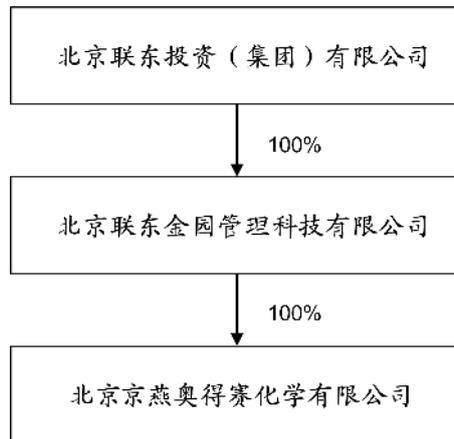
2022年12月26日，联东金泰与联东金园签订《转让协议》，约定联东金泰将其持有的京燕奥得赛100%股权（对应出资额12,000万元）转让给联东金园。本次股权转让完成后，京燕奥得赛的股东变更为联东金园。就此，北京市房山区燕山市场监督管理局于2022年12月26日向京燕奥得赛核发了《营业执照》。

经基金管理人及计划管理人核查，京燕奥得赛上述股权变动符合当时适用的《公司法》的规定；除上述增资事项外，京燕奥得赛自设立以来至本报告出具日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换北京房山奥得赛产业园的情况。

### (三) 京燕奥得赛股权结构

截至尽职调查基准日，京燕奥得赛的单一股东为联东金园，实际控制人为刘振东，股权结构如下图所示：

图 3-3-1: 京燕奥得赛股权结构图



根据国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息及联东金园说明，截至 2024 年 5 月 21 日，联东金园持有的京燕奥得赛股权不存在正在进行的重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

#### （四）京燕奥得赛的治理结构与组织架构

##### 1、组织结构

根据《北京京燕奥得赛化学有限公司章程》，京燕奥得赛不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生，执行董事任期 3 年，任期届满，可连选连任；京燕奥得赛不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生，监事的任期每届三年，任期届满，可连选连任；公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘，经理对执行董事负责。

##### 2、治理结构

根据《北京京燕奥得赛化学有限公司章程》，京燕奥得赛设立了包括执行董事、监事和经理在内的健全有效的法人治理结构。其中，执行董事对公司股东负责；监事对公司财务等实施监督，对股东负责。经理对执行董事负责。

##### （1）股东

股东行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

- 3) 审议批准执行董事的报告;
- 4) 审议批准监事的报告;
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;
- 8) 对发行公司债券作出决定;
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;
- 10) 修改公司章程。

## (2) 执行董事

执行董事行使下列职权:

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

## (3) 经理

经理行使下列职权:

- 1) 主持公司的生产经营管理工作;

- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟订公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

#### (4) 监事

监事行使下列职权:

- 1) 检查公司财务;
- 2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- 3) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求执行董事、高级管理人员予以纠正;
- 4) 向股东提出提案;
- 5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定,对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

#### (五) 京燕奥得赛独立性情况

##### 1、资产独立性

截至本报告出具日,京燕奥得赛合法持有北京房山奥得赛产业园,拥有北京房山奥得赛产业园的不动产权属证书;京燕奥得赛独立拥有北京房山奥得赛产业园的房屋所有权及土地使用权,有权占有并出租北京房山奥得赛产业园。

截至本报告出具日,根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查,北京房山奥得赛产业园的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人在国家知识产权局专利检索及分析系统(网址:<https://pss-system.cponline.cnipa.gov.cn/conventionalSearch>)、国家知识产

权局商标局/中国商标网(网址: <https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>)的检索,截至2024年5月21日,京燕奥得赛不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权。

根据经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的标准无保留意见的京燕奥得赛审计报告,截至2024年3月31日,京燕奥得赛其他应收款余额为181.70万元,其中应收关联方往来款余额为181.70万元,根据联东金园说明,京燕奥得赛应收关联方往来款将于本次项目发行前予以清理;截至2024年3月31日,京燕奥得赛其他应付款余额为6,953.34万元,其中应付关联方往来款余额为6,824.58万元,根据项目交易安排及联东金园说明,京燕奥得赛应付关联方往来款将于本次项目发行后通过项目公司账面现金及募集资金予以清理。

经基金管理人及计划管理人核查,截至本报告出具日,京燕奥得赛资产独立,应收关联方往来款将于本次项目发行前清理,应付关联方往来款将于本次项目发行后的交割阶段予以清理,不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

## 2、财务独立性

京燕奥得赛依照法律、行政法规和国家财政行政主管部门的规定建立了规范的财务会计制度以及独立的会计核算体系。

京燕奥得赛会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性,为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

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

### (六) 京燕奥得赛经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心北京分中心于2024年5月31日出具的京燕奥得赛的《企业信用报告》(自主查询版),京燕奥得赛不存在未结清的不良贷款信息;经查询中国执行信息公开网(网址: <http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>)及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台(网址: <http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>),截至2024年5月21日,在前述网站公布的信息中,京燕奥得赛在报告期内不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站(网址: <https://www.mem.gov.cn/>)、中华人

民共和国生态环境部网站（网址：<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证券监督管理委员会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局（网址：<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<https://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（网址：<https://www.mps.gov.cn/>）、国家税务总局网站（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局北京市税务局网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104629/shouye\\_fs.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104629/shouye_fs.shtml)）、国家税务总局北京市顺义区网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104678/shouye\\_sy.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104678/shouye_sy.shtml)）、北京市应急管理局网站（网址：<http://yjglj.beijing.gov.cn/>）、北京市生态环境局网站（网址：<http://sthjj.beijing.gov.cn/>）、北京市规划和自然资源委员会网站（网址：<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会北京监管局网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/beijing/>）、北京市市场监督管理局网站（网址：<http://scjgj.beijing.gov.cn/>）、北京市发展和改革委员会网站（网址：<http://fgw.beijing.gov.cn/>）、北京市财政局网站（网址：<http://czj.beijing.gov.cn/>）、北京市住房和城乡建设委员会网站（网址：<http://zjw.beijing.gov.cn/>）、北京市公安局网站（网址：<http://gaj.beijing.gov.cn/>）、房山区人民政府网站（网址：<http://www.bjfs.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、信用中国（北京）网站（网址：<http://creditbj.jxj.beijing.gov.cn/credit-portal/>）、信用中国（北京房山）网站（网址：<https://credit.bjfs.gov.cn/xyfs/>）、信用能源网站（网址：<http://xyny.nea.gov.cn/main>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：<http://www.ccg.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、中国裁判文书网（网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>）和国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn>），截至2024年5月21日，在前述网站公布的信息中，京燕奥得赛在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查，在报告期内，京燕奥得赛不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；京燕奥得赛的经营业务为将北京房山奥得赛产业园对外出租，京燕奥得赛的前述经营业务符合中国法律的规定。

### （七）京燕奥得赛股权转让行为的合法性

京燕奥得赛、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）已签署《京燕奥得赛股权转让协议》，约定联东金园根据《京燕奥得赛股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的京燕奥得赛 100% 股权转让予中金公司（代表专项计划的利益）。

#### 1、项目公司股权转让限制及对应措施

详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”。

#### 2、项目公司股东需履行的内部授权

详见本报告“第三章 项目公司的法律情况”之“一、项目公司：北京恒星意达科技有限公司”之“（七）恒星意达股权转让行为的合法性”。

经基金管理人及计划管理人审阅《京燕奥得赛股权转让协议》，《京燕奥得赛股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，联东金园已就签署《京燕奥得赛股权转让协议》取得了所需的内部授权及有关主管部门的无异议函，前述《京燕奥得赛股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

### （八）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，京燕奥得赛设立程序和历史沿革符合当时适用的《公司法》的规定，依法设立并合法存续；京燕奥得赛股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定；京燕奥得赛现行有效的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

经基金管理人及计划管理人核查，在报告期内，京燕奥得赛不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；京燕奥得赛不存在被认定为失信被执行人情况；京燕奥得赛经营合法合规性、商业信用情况良好。

经基金管理人及计划管理人核查，截至本报告出具日，京燕奥得赛合法持有北京房山奥得赛产业园，应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于发行后的交割阶段予以清理，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，京燕奥得赛不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权；京燕奥得赛的会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

京燕奥得赛股权转让以及本次发行取得了合法、有效的内部授权，股权转让行为合法有效。

## 第四章 项目公司的业务及财务情况

### 一、项目公司的行业情况及竞争状况

#### (一) 产业园区行业的发展规划和政策法规

##### 1、项目公司的所属行业

产业园区是指地区为实现经济发展目的，在一定的产业政策和区域政策的指导下，通过提供基础设施资产及综合配套服务，在规划区域内聚集若干特定产业企业，实施统一规划、集中管理的载体。产业园区通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力并向外辐射，是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式。

从行业维度看，广义的产业园区包括具备产业或者经济特征的各类区位环境，如各省市的经济技术开发区、高新技术产业开发区、保税区等。狭义的产业园区通常指上述片区内部的具体园区基础设施资产。

##### 2、行业的监管体制和政策趋势

###### (1) 行业的监管体制

从产业园区的建设与运营链条来看，行业监管涉及土地、规划、工程建设、产业招商、劳动力、税收、基础设施配套等多个维度，主要受国家发改委、国土资源部门、住建部门、财政税收部门等多方面的监督和管理。

此外，国家及省级开发区所在地的人民政府通常采取设立开发区管委会的方式，作为当地人民政府的派出机构，对开发区行使较为全面的行政管理职能，负责开发区的具体规划和日常管理工作。

###### (2) 产业园区行业重要发展规划文件

产业园区作为区域经济发展的重要基础设施载体，在自“十二五”至“十四五”的一系列文件中均对该行业有重要的规划设计，对于发展战略性新兴产业、推动传统产业升级、加强产融结合及集群化与生态化发展、增强城市群承载能力、实现产业结构与空间结构的协同发展等在不同阶段提出了相应的发展要求。

表 4-1-1: 产业园区行业发展规划概览表

产业园区行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015）》（商务部）	2012年11月	指出各地区国家级开发区应加强产业合作，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，积极发展现代制造业和高新技术产业，进一步做大做强优势产业，发展壮大一批规模和水平居全国前列的产业集群。
2	《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（国办发〔2014〕54号）	2014年11月	明确了国家级经济技术开发区在新形势下的发展定位，从推进体制机制创新、促进开放型经济发展、推动产业转型升级、坚持绿色集约发展、优化营商环境等方面对开发区的转型升级提出了意见并落实了具体的重点推进工作。
3	《国家科技企业孵化器十三五发展规划》（国科办高〔2017〕55号）	2017年7月	提出以科技型创业为引领，构建经济发展新功能。为衍生创业、跨国创业、“互联网+”与跨界融合等各类新型创新创业创造条件，培育新主体、催生新业态、创造新产业，推动传统产业转型升级，促进实体经济更好发展。推进国家自主创新示范区、国家级高新区和特色产业基地合理布局专业孵化器，壮大当地特色产业、发展战略性新兴产业。
4	《中国开发区审核公告目录》（2018年版）（发展改革委公告2018年第4号）	2018年2月	根据国务院部署，为促进开发区健康发展，国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署会同各地区开展《中国开发区审核公告目录》修订工作，形成了《中国开发区审核公告目录》（2018年版）。
5	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	2020年10月	提出未来我国产业发展规划，以加快发展现代产业体系，巩固壮大实体经济根基为基础，全面塑造产业发展新优势。指出应强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区等创新功能，推动战略性新兴产业融合化、集群化、生态化发展，推动产业政策向普惠化和功能性转型，强化竞争政策基础性地位，支持技术创新和结构升级。
6	《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》发改规划〔2021〕493号	2021年4月	强调增强城市群的承载能力，促进大中小城市和小城镇协调发展。指出城市圈作为我国最具代表性和发展潜力的区域，应在区域一体化发展的加速深化下，内部逐渐形成完整互补的产业链，实现区域产业结构优化与空间的协同发展。
7	《国务院关于印发“十四五”数字经济发展规划的通知》国发〔2021〕29号	2022年1月	推动产业园区和产业集群数字化转型。引导产业园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升园区管理和服务能力。积极探索平台企业与产业园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升线上线下相结合的资源共享水平，引导各类要素加快向园区集聚。
8	《“十四五”国家高新技术产业开发	2022年11月	坚持科技创新和体制机制创新双轮驱动，以推动高质量发展为主题，以强化创新功能、支撑高水平科

产业园区行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
	《国家创新驱动发展区发展规划》国科发区〔2022〕264号		科技自立自强为主线，以培育具有国际竞争力的企业和产业为重点，以营造良好创新创业生态为抓手，全面建设创新驱动发展示范区和高质量发展先行区，为创新型国家建设作出新的更大贡献。
区域发展规划			
1	《北京市“十四五”高精尖产业发展规划》京政发〔2021〕21号	2021年8月	强调重点发展北京新一代信息技术、医药健康、集成电路、智能网联汽车、区块链与先进计算、科技服务、智慧城市产业等支柱产业和特色优势及新兴产业，同时抢先布局一批未来前沿产业，瞄准国际前沿抢占产业发展制高点，为高精尖产业持续发展培育后备梯队。
2	《关于进一步推动首都高质量发展取得新突破的行动方案（2023-2025年）》	2023年8月	加强优质医疗资源与医药健康产业协同发展，全面贯彻事业链创新链产业链。大力引进培育技术转移服务、国际化临床服务、细胞基因检测平台、医疗器械样机制作平台等方面专业技术服务机构。推进中关村各园区空间布局优化调整，打造集中连片、配套完善的产业发展空间，提高地均产出率和产业集中度。

### （3）法律法规及规范性文件

为促进产业园区行业高质量发展，明确各地产业园区发展目标，我国在产业园区土地规划、开发、出让等环节制定了一系列法律法规及规章制度，并通过出台关于产业园区高质量发展的若干意见，完善了产业园区评价考核体系，有效地提高了产业园区行业的需求政策的支持精准度。

表 4-1-2: 产业园区行业法律法规及规范性文件表

产业园区行业法律法规及规范性文件			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
产业园区行业发展目标及考核规范政策			
1	《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14号）	2016年3月	指出全国国家级经济技术开发区应以夯实产业基础为目标，提升产业核心竞争力，用好用足创新创业扶持政策，打造创新创业服务平台。完善考核评价体系，从产业基础、科技创新、区域带动、生态环保、行政效能等方面，综合评价各国家级经开区的优势、进步与不足，明确未来发展方向，加强分类指导和动态管理，鼓励争先进位，不断提升发展水平。
2	《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造	2019年5月	指出国家级经开区新发展理念，以高质量发展为核心目标，以激发对外经济活力为突破口，着力推进国家级经开区开放创新、科技创新、制度创新，提升对外合作水

产业园区行业法律法规及规范性文件			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
	《改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号）		平、提升经济发展质量，打造改革开放新高地。支持在有条件的国家级经开区开展不动产投资信托基金试点。
3	《国务院关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（国发〔2020〕7号）	2020年7月	指出国家级高新区需大力培育发展新兴产业，优化布局，以创新驱动发展为本路径，优化创新生态，集聚创新资源，提升自主创新能力，引领高质量发展。同时建立评价考核机制，建立国家级高新区动态管理机制，统筹各类资金、政策等加大支持力度。
产业园区行业土地规划政策及相关法律法规			
1	《自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》的通知》（自然资办发〔2019〕31号）	2019年4月	明确了产业用地政策的范围和基本原则；明确了产业用地政策实施中土地供应的基本规定；明确了产业用地政策的适用情形和具体政策依据。指导地方自然资源主管部门在产业用地政策执行中做到对各种所有制经济一视同仁，保障其平等取得土地要素；在产业用地政策执行中落实严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度的总体要求，积极引导推动产业发展节约集约用地。
2	《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国令第743号）	2021年7月	对国土空间开发保护格局和规划用地布局、结构、用途管制要求等内容，明确耕地保有量、建设用地规模、禁止开垦的范围等要求作出明确规定。严格控制新增建设用地规模，提高土地节约集约利用水平，保障土地的可持续利用。
3	《深化自然资源管理改革服务高质量发展的若干措施的通知》鄂政办发〔2022〕11号	2022年3月	提出优化土地供应政策，推进工业用地提质增效，按照规划功能分区，用地向园区倾斜配置。引导工业项目进区入园，构建产业集聚、功能集成、要素集约的空间格局。
区域土地规划政策			
1	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》	2017年12月	提出坚持规划确定用途、产业方向确定供应条件、市场确定供应价格、用地主体一视同仁的原则，依法供应园区产业用地。要统筹规划，组织高精尖产业优先在各类园区落户，并与园区及周边居住用地相匹配。

## （二）产业园区行业的市场环境

广义而言，产业园区包括具备产业或者经济特征的区位环境，如经济技术开发区、高新技术产业开发区、其他国家级或省级开发区等。狭义而言，产业园区指上述片区内部的具体园区基础设施资产。根据《中国开发区审核公告目录（2018年版）》，从审批对象不同的角度出发，我国开发区分为由国务院批准设立的国家级开发区和经省（自治

区、直辖市)人民政府批准设立的省级开发区。2018年末,全国共有各类开发区2,543个,其中国家级开发区552个,省级开发区1,991个。

产业园区行业具备政策主导性强、区域性差异大、产业集聚效应和周边辐射效应显著、收入来源多元化等行业特点。

根据参与主体类型的不同,我国产业园区领域的主要参与者可以分为专业产业园区运营商、政府园区平台与政府主导的园区企业、实体企业及金融产业资本等三类。专业产业园区运营商凭借自身运营服务专业化程度高的优势,近年来发展迅速,成为了重要的市场参与主体之一,产业园区运营商依托自己的品牌效应,在产业资源和融资能力方面都具备一定的优势。政府园区平台与政府主导的园区企业具备土地、税收、招商资源等优势,具有资产规模大、招商力度强、发展模式成熟等特点,是产业园区行业的主力。近年来,实体企业及金融产业资本等也逐步参与了产业园区行业的发展,依托自身产业资源丰富、资本运营能力强的特点,可以获得地方政府较大的政策扶持和优惠条件,也能够通过其产业基础,自建园区整合产业资源,快速形成产业聚集,寻求产业链上下游的延伸与贯通。

### **(三) 行业技术特点、经营模式及行业风险情况**

#### **1、行业特点**

##### **(1) 政策主导性强**

产业园区受政策影响程度较强,地方政府的产业政策和区域经济政策均会对产业园区内的主导产业形成较大程度的影响。另一方面,土地资源、税收优惠、财政支持等相关政策的调整会对产业园区建设、招商、运营等方面起到推动或者限制的作用,从而影响园区资产的收益。

##### **(2) 区域性差异大**

产业园区的建设和发展具有较强的属地政策特征,园区的运营管理也和特定区域的经济、产业发展、产业分布、优惠政策密切相关。为了鼓励企业入驻产业园区开展经济活动,各地地方政府为产业园区制定了相应的优惠政策,企业在各地受到的要求与支持政策不尽相同,园区运营和管理的地域化差异十分明显。

##### **(3) 产业集聚效应和周边辐射效应显著**

产业园区的主导产业形成一定规模后将会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应的产生，可以扩大市场规模，促进基础设施和公用事业的建设与充分利用。此外，产业园区的经济效应会向周边地区辐射，通过辐射效应带动周边城市的生产、商业配套产业的发展。

#### (4) 收入来源多元化

随着产业园区行业的不断发展和创新，行业的收入逐步迈向多元发展。园区市场参与者的主要收入来源包括园区开发、园区租赁收入、招商代理收入、工程代理收入、综合服务收入、投资收入等。园区市场的租售、服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成，市场的参与者也更加多元化。

## 2、技术特点

工业厂房是产业园区的形态之一，具有通用性、配套性、集约性等特点，是为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。标准厂房是指建设主体利用工业用地，按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设的工业厂房，不同的行业使用不同建设标准的工业厂房，相同的行业在一定的范围内有相对的标准和规范。根据戴德梁行提供的资料，工业厂房建设标的基本参数如下：

表 4-1-3: 工业厂房基本参数

楼层数	单层/多层
标准层面积	500-1,500 平方米，或可定制
层高	10.5/7.8/4.5/4.2 米
承重	3/2/1/0.8/0.5 吨/平方米
配电	150/100/70 瓦/平方米
柱距	6/8/9/10/12 米
行车	10/8/5 吨（单层厂房或底层）
电梯	1 台每 1,500 平方米

## 3、经营模式

### (1) 开发运营模式

历经数十年的发展，从开发运营与管理模式来看，我国产业园区行业已经形成了企业主导、政府主导和政企联合三种主流类型：

#### 1) 企业主导模式

企业主导模式是由实力雄厚的企业担任园区开发公司，由企业担负园区的规划建设、招商引资、运营管理等全面工作。采用企业主导模式可以使园区的开发管理工作实现专业化，提高运营效率。园区开发企业在行业内长期深耕，积累了丰富的行业经验和品牌优势。企业主导的运营模式市场化运营程度高，积累了大量产业客户，可依托广泛的产业客户基础和品牌优势吸引优质企业入驻园区。

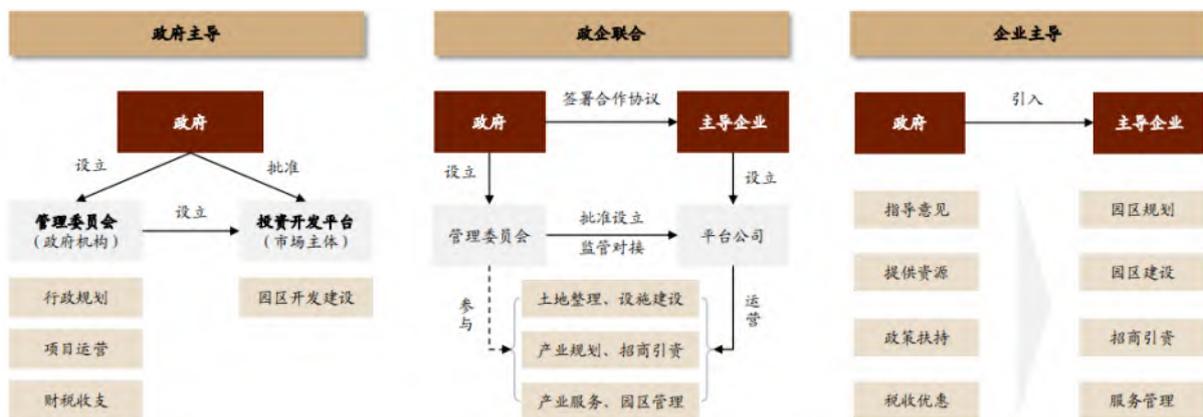
## 2) 政府主导模式

政府主导型管理机制是我国当前最常见的园区资产开发运营模式。在这种模式下，由地方政府成立产业园区管理委员会（以下简称“管委会”），行使行政管理职能，对园区进行规划和运营，并设立投资开发平台对产业园区进行建设。地方政府可以通过自身的优势为园区争取到更多的招商资源和政策优惠等便利条件。

## 3) 政企联合模式

政企联合模式由政府和企业签订合作协议，实行一套班子、两块牌子的管理方法。采用这种管理模式的产业园区综合政府主导和企业主导模式的功能，既承担产业园区的开发建设任务，也承担地方政府的行政管理职能。政企联合模式结合双方优势，既保证政府资源的有效对接，亦能发挥企业运营优势、实现市场化运营。

图 4-1-1: 产业园区开发运营模式图



资料来源：头豹研究院

## (2) 盈利模式

从产业园区行业价值链和盈利角度来看，我国产业园区经营模式分为开发、运营和投资管理三个模式：

### 1) 开发模式

专注于园区的开发和建设，其盈利模式为获得土地后进行开发建设，获取园区基础设施开发建设收益以及配套设施收益。

## 2) 运营模式

注重园区招商引资和运营管理，主要收入来源于产业园区物业租赁、物业管理、产业增值等服务产生的收益。

## 3) 投资管理模式

通过对园区内优质产业予以股权投资支持，在为产业园区承租企业提供空间载体的同时以资本运作的方式实现公司股权资金的资产管理，通过构建投融资管退的全链条分享园区企业的增值收益。

图 4-1-2: 产业园区经营盈利模式图



资料来源：亿翰智库，头豹研究院

## 4、竞争格局

### (1) 行业竞争情况

根据参与主体类型的不同，我国产业园区领域的主要参与者可以分为四类，分别是：专业产业园区运营商、政府园区平台与政府主导的园区企业、开发商系产城运营商和实体企业及金融产业资本等。上述四类参与主体的特点如下：

#### 1) 专业产业园区运营商

专业的产业园区运营商凭借自身运营服务专业化、招商运营市场化以及园区建设标准化程度高的特点，近年来发展迅速，成为了重要的市场参与主体之一。产业园区运营商依托自己的品牌效应，在产业资源和融资能力方面都具备一定的优势。

## 2) 政府园区平台与政府主导的园区企业

国内最早的一批园区基本上都是政府和国资背景的园区，政府背景的园区在国家政策支持下，具备土地、税收、招商资源等优势，具有资产规模大、招商力度强、发展模式成熟等特点，然而由于各地政策各异和政府体制机制的限制，往往有较强属地化特征，难以大量异地复制。

## 3) 开发商系产城运营商

开发商系产城运营商通过传统住宅和商业不动产业务积累了大量不动产开发和融资经验，部分有国央企背景的主体同时还具有政策支持、招商资源等方面的优势。但除少量已形成专业产业地产运营平台的主体，多数开发商的运营能力和产业资源尚不成熟。

## 4) 实体企业、金融产业资本等

近年来，实体企业、金融产业资本等也逐步参与了产业园区行业的发展。该类主体依托自身产业资源丰富，资本运营能力强的特点，可以获得地方政府较大的政策扶持和优惠条件，也能够通过其产业基础，自建园区整合产业资源，快速形成产业聚集，寻求产业链上下游的延伸与贯通。作为跨界的市场参与者，该类主体目前在专业的园区开发及运营管理等方面正在逐步积累经验。

## (2) 行业竞争壁垒

产业园区项目的核心在于以产业为依托，以园区为载体，实现园区的整体开发和运营，其价值链由此横跨产业规划、城市规划、土地一级开发、二级开发和后期运营服务。这种大跨度的开发模式，直接决定了产业园区项目的开发和运营对资源获取和整合的要求更高，专业跨度更大，开发和投资回收周期更长，从而导致产业园区市场进入壁垒非常高，主要有产业导入壁垒、开发和营运能力壁垒、资金和资本运作壁垒。

### 1) 产业导入的壁垒

产业导入是产业园区开发和运营的核心，是推进产业园区项目运营发展的关键。首先，产业园区土地供地与企业招商引资、产业导入所能带来的经济效益密切相关。其次，通过产业集聚集合要素、融合资源是产业园区的基本特征，也是园区提升竞争力、可持续发展的重要途径。能否结合地区发展规划和产业基础持续有效导入产业资源，成为产业园区发展的核心壁垒。对于园区开发和运营企业而言，地方产业政策引导以及税收优惠、财政补贴、人才引进等政府支持是园区进行产业规划、吸引产业资源的基础，同时企业凭借自身在相关产业链条和生态体系中的资源禀赋、服务能力、投融资能力，能够进一步增强园区入驻企业的粘性，持续扩大园区对优质产业资源的吸引力。因此，从资源导入角度而言，能够透彻把握区域产业发展政策、获得政府有力支持和政策倾斜、具有丰富产业资源的主体发展产业园区项目具有显著优势。

联东集团在全国范围内积累了大量的产业客户，截至 2024 年 3 月末，联东集团旗下园区入驻企业中包括 466 家上市企业、3,172 家高新技术企业、1,164 家专精特新企业，产业集聚效应强，为租户提供了对接上下游优质企业的良好产业链环境。联东的运营管理能力和产业服务能力为入园企业发展提供有力支持，形成了获得外部认可的品牌优势。依托联东的品牌导入效应和广泛的产业客户基础，旗下园区可有效导入优质产业及租户。

## 2) 开发和营运能力壁垒

产业园区项目的开发和运营需要经历园区产业规划、客户定位、设计改造、招商运营等众多环节，过程繁琐，同时面临相对复杂的政策和市场环境，从而对行业参与者的综合开发能力、招商及营运水平提出了较高要求。园区开发和运营企业需要在各个环节做好规划、监督与审核，提高效率，降低运营成本，同时需具备深厚的行业经验，透彻了解政府产业发展政策及相关产业客户需求，具备提供多元化商业运营服务和定制化服务的实力。

联东集团经过多年积累目前已形成符合企业生产及总部基地一体化定位的新型标准化工业厂房产品，可以满足数量庞大的中小生产型企业客群的一般性需求。园区招商能力方面，联东集团建立了数字化招商平台，结合地方的产业定位，通过大数据分析确定园区的潜在目标客户，数字化平台与联东集团的招商团队相结合，采取市场化机制和全国招商联动的方式，实现跨区域、跨城市、跨项目的全国招商。运营服务能力方面，联东集团建立了数字化园区管理平台，通过大数据及物联网技术的融合，提高运营管理

效率，进一步服务园区企业发展、保障对园区的管理，促进园区发展。联东集团可为其租户提供标准化采购、统一政府关系对接、金融服务等多元化服务，具有行业独特的竞争优势，优质的增值服务政策，能够有效的增加租户的租赁粘性，同时吸引更多中小企业入驻，为园区提供稳定的租户储备。

### 3) 资金和资本运作壁垒

产业园区项目在土地获取和开发阶段需要大量资金支持，运营期在项目招商、运营管理、改造升级等方面也需要持续的资金和人力投入，资金占用周期长，投资回收期长，因此充足的资金和持续稳定的融资能力是产业园区开发和运营的必备条件。领先的产业园区参与方在土地获取、建设开发、招商租赁、持续运营等不同阶段，能够充分借助各种金融工具进行融资和资本运作，融资成本较低，投资回收期较短，并可以利用回收资金实现滚动投资，扩大企业规模，形成良性循环。

联东集团与各大银行长期保持合作关系，具有较稳定的融资能力，可为旗下园区从开发到招商引资、运营管理、改造升级等阶段提供持续稳定的资金投入，助力园区稳健运营。

行业风险情况具体请见本报告“第六章 基础设施项目的风险揭示 一、产业园行业相关的风险”。

## （四）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，产业园区是地方实体经济的有机组成部分，推进产业园区行业的高质量发展，有利于增强城市群的承载能力、推动传统产业升级、实现产业结构与空间结构的协同发展，从而有效地增强实体经济活力。近年来，国家及地方政府陆续发布关于产业园区行业的规划指导文件，为产业园区行业良性发展提供了基础。

我国产业园区行业历经数十年发展，市场容量逐步积累扩大。行业在产业结构调整与产业转型升级大背景下，叠加城市化进程加快、城市更新与产城融合不断深化的趋势，具备良好的发展机遇与前景。同时，由于产业园区行业具有政策主导性强、区域性差异大等特点，也亟需摆脱同质化发展带来的供需错配、以及传统投融资模式对开发运营的限制等难题。

从开发运营与管理模式来看，我国产业园区行业已形成企业主导、政府主导和政企联合等三种主流模式，行业参与主体包括专业产业园区运营商、政府主导的园区企业、实体企业及金融产业资本等。产业园区行业涉及的业务链条长，行业壁垒较高，行业参与方需要围绕产业导入、开发和运营、资金和资本运作等领域不断积累创新。

当前，我国产业园区行业正处于转型升级和发展创新阶段，优质的产业园区基础设施资产通过市场化的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是基础设施证券投资基金理想的投资标的。

## 二、项目公司的主营业务及经营模式

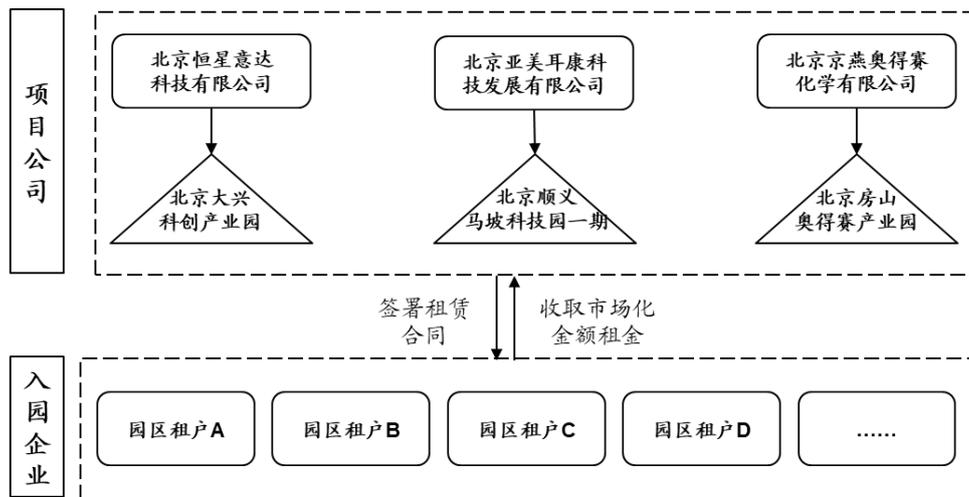
### （一）项目公司

#### 1、项目公司主营业务及经营模式

项目公司根据基础设施资产对应的《不动产权证书》，截至2024年3月31日，项目公司合法享有基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，项目公司经营基础设施资产的方式主要为将基础设施资产对外出租，运营收入主要为经营租赁收入。

鉴于集团项目统筹管理需要，前期项目租约均通过联东集团旗下统一的租赁平台签约。基于联东集团原有的租约统一签署安排，项目公司在过去经营过程中未直接取得基础设施项目对外租赁收入，为确保项目公司收入完整性，截至本报告出具日，基础设施项目涉及的租赁合同均已换签或取得租户回执确认，出租方均已变更为项目公司，基础设施资产对应业务合同项下全部收益均由项目公司直接收取。

图 4-2-1: REITs 项目发行前项目公司的业务签约模式 (换签后)



## 2、项目公司重要合同

### (1) 恒星意达的重大合同情况

根据联东金园说明,并经基金管理人及计划管理人核查,恒星意达已签署且截至本报告出具日仍在履行的除基础设施资产租赁合同外剩余待履行合同金额为 100 万元以上的重大合同包括:

i. 恒星意达与交通银行股份有限公司北京通州支行<sup>15</sup>(以下简称“交通银行北京通州分行”)于 2017 年 3 月 10 日签署编号为 29710003 的《固定资产贷款合同》,约定交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额为人民币 130,000,000 元的借款,借款期限自 2017 年 3 月 21 日至 2027 年 3 月 17 日;恒星意达与交通银行北京通州分行于 2018 年 8 月 27 日签署编号为 29810022 的《固定资产贷款合同》,约定交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额为人民币 170,000,000 元的借款,借款期限自 2018 年 8 月 30 日至 2028 年 8 月 21 日(以下合称“恒星意达特定债务”)<sup>16</sup>;恒星意达与交行通州分行签订编号为 29710003 的《抵押合同》,将北京大兴科创产业园项目一期所对应的房产及其对应土地使用权抵押给交行通州分行,用于担保编号为 29710003 的《固定资产贷款合同》项下的借款;恒星意达与交行通州分行签订编号为 29810022 的《抵押合同》,将北京大兴科创产业园项目二期所对应的房产及其对应土地使用权抵押给交行通州分行,用于担保编号为 29810022 的《固定资产贷款合同》项下的借款。

<sup>15</sup> 经检索国家企业信用信息公示系统,交通银行股份有限公司北京通州支行已于 2019 年 4 月 23 日更名为交通银行股份有限公司北京通州分行。

<sup>16</sup> 本项目发行后,将以募集资金偿还上述贷款及对应利息。

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查，恒星意达已签署并将要履行的与基础设施资产运营相关及与本次发行相关的重大合同包括：

i. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与联东金园、各项目公司已签署的《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请联东金园作为外部管理机构为中金基金（代表基础设施基金的利益）和基础设施项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费；

ii. 恒星意达、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）已签署的《股权转让协议》（以下简称“《恒星意达股权转让协议》”），约定联东金园根据《恒星意达股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的恒星意达 100% 股权转让予中金公司（代表专项计划的利益）；

iii. 中金公司（代表专项计划的利益）与恒星意达已签署的《股东借款合同》（以下简称“《恒星意达股东借款合同》”），约定专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向恒星意达提供股东借款；

iv. 中金公司（代表专项计划的利益）与恒星意达已签署的《债权债务确认协议》（以下简称“《恒星意达债权债务确认协议》”），约定专项计划设立后，计划管理人与项目公司就项目公司股东借款、项目公司应付股东分红款、项目公司应付股东减资款等项目公司所负债务进行确认；

v. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与中金公司（代表专项计划的利益）及监管银行交通银行北京通州分行与各项目公司签署的《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金账户监管协议》（以下简称“《恒星意达账户监管协议》”），约定监管银行交通银行北京通州分行根据《恒星意达账户监管协议》的约定，为项目公司提供对监管账户/监督账户提供银行账户的监管服务，对基本账户提供银行账户的结算服务；

vi. 恒星意达、联东金园与联东物业已签署的《物业服务委托合同》（以下简称“恒星意达三方物业服务合同”），约定恒星意达及联东金园委托联东物业为北京大兴科创产业园项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。

经基金管理人及计划管理人核查，上述重大合同项下的内容不违反中国法律的强制

性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

## （2）亚美耳康科技的重大合同情况

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查，亚美耳康科技已签署且截至本报告出具日仍在履行的除基础设施资产租赁合同外剩余待履行合同金额为 100 万元以上的重大合同包括：

i. 亚美耳康科技与兴业银行股份有限公司北京分行（以下简称“兴业银行北京分行”）于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）中长期字第 7 号的《项目融资借款合同》约定，兴业银行北京分行向亚美耳康科技提供本金金额为人民币 117,000,000 元的借款，借款期限自 2022 年 4 月 29 日至 2029 年 4 月 28 日（以下简称“亚美耳康科技特定债务”）<sup>17</sup>；亚美耳康科技与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）应收抵字第 7-1 号《抵押合同》约定，亚美耳康科技已将北京马坡科技园一期项目 1 至 4 号、6 号及 9 号厂房所对应的房产及其对应土地使用权抵押为亚美耳康科技特定债务提供抵押担保；亚美耳康科技与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）应收质字第 7-2 号《应收账款质押合同》约定，亚美耳康科技以北京马坡科技园一期项目租金收入的应收账款为亚美耳康科技特定债务提供质押担保。

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人核查，亚美耳康科技于本报告出具日后已签署且将要履行的与基础设施资产运营相关及与本次发行相关的重大合同包括：

i. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与联东金园、各项目公司已签署的《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请联东金园作为外部管理机构为中金基金（代表基础设施基金的利益）和基础设施项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费；

ii. 亚美耳康科技、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）已签署的《股权转让协议》（以下简称“《亚美耳康科技股权转让协议》”），约定联东金园根据《亚美耳康科技股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的亚美耳康科技 100% 股权转让予中金公司（代表专项计划的利益）；

<sup>17</sup> 本项目发行后，将以募集资金偿还上述贷款及对应利息，并解除该贷款项下的权利限制。

iii. 中金公司（代表专项计划的利益）与亚美耳康科技已签署的《股东借款合同》（以下简称“《亚美耳康科技股东借款合同》”），约定专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向亚美耳康科技提供股东借款；

iv. 中金公司（代表专项计划的利益）与亚美耳康科技已签署的《债权债务确认协议》（以下简称“《亚美耳康科技债权债务确认协议》”），约定专项计划设立后，计划管理人与项目公司就项目公司股东借款、项目公司应付股东分红款、项目公司应付股东减资款等项目公司所负债务进行确认；

v. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与中金公司（代表专项计划的利益）及监管银行交通银行北京通州分行与各项目公司签署的《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金账户监管协议》（以下简称“《亚美耳康科技账户监管协议》”），约定监管银行交通银行北京通州分行根据《亚美耳康科技账户监管协议》的约定，为项目公司提供对监管账户/监督账户提供银行账户的监管服务，对基本账户提供银行账户的结算服务；

vi. 亚美耳康科技、联东金园与联东物业已签署的《物业服务委托合同》（以下简称“亚美耳康科技三方物业服务合同”），约定亚美耳康科技、联东金园委托联东物业为北京马坡科技园一期项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。

经基金管理人及计划管理人核查，上述重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

### （3）京燕奥得赛的重大合同情况

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人适当核查，京燕奥得赛不存在已签署且截至本报告出具日仍在履行的除基础设施资产租赁合同外剩余待履行合同金额为100万元以上的相关重大合同。

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人适当核查，京燕奥得赛于本报告出具日后已签署并将要履行的与本次发行相关的重大合同包括：

i. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与联东金园、各项目公司已签署的《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请联东金园作为外部管理机构为中金基金（代表基

基础设施基金的利益)和基础设施项目提供运营管理服务,外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费;

ii. 京燕奥得赛、联东金园与中金公司(代表专项计划的利益)已签署的《股权转让协议》(“《京燕奥得赛股权转让协议》”),约定联东金园根据《京燕奥得赛股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的京燕奥得赛100%股权转让予中金公司(代表专项计划的利益);

iii. 中金公司(代表专项计划的利益)与京燕奥得赛已签署的《股东借款合同》(“《京燕奥得赛股东借款合同》”),约定专项计划设立后,计划管理人有权在其自行确定的时间向京燕奥得赛提供股东借款。

iv. 中金公司(代表专项计划的利益)与京燕奥得赛已签署的《债权债务确认协议》(“《京燕奥得赛债权债务确认协议》”),约定专项计划设立后,计划管理人与项目公司就项目公司股东借款、项目公司应付股东分红款、项目公司应付股东减资款等项目公司所负债务进行确认;

v. 中金基金(代表基础设施基金的利益)与中金公司(代表专项计划的利益)及监管银行交通银行股份有限公司北京通州分行与各项目公司签署的《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金账户监管协议》(“《京燕奥得赛账户监管协议》”),约定监管银行交通银行股份有限公司北京通州分行根据《京燕奥得赛账户监管协议》的约定,为项目公司提供对监管账户/监督账户提供银行账户的监管服务,对基本账户提供银行账户的结算服务;

vi. 京燕奥得赛、联东金园与联东物业已签署的《物业服务委托合同》(以下简称“京燕奥得赛三方物业服务合同”),约定京燕奥得赛、联东金园委托联东物业为北京房山奥得赛产业园项目提供物业服务,由联东物业与承租人签署相应物业服务合同,并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。

经基金管理人及计划管理人核查,上述重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定,在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件(如有)后,即对签署各方具有法律约束力,合法有效。

## (二) 调查结论

经基金管理人及计划管理人核查,项目公司通过运营基础设施资产取得运营收入,

主要为其基于与租户签署的租赁合同取得的租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。报告期内，项目公司持有基础设施资产，集团根据产业园项目统筹管理需要，现有产业园区项目租约均通过租赁平台签约，并由项目公司与租赁平台进行内部结算。截至本报告出具日，对本次 REITs 项目涉及的基础设施项目租赁合同已由项目公司签署并直接向租户收取租金或取得合同期内全部预缴租金，截至本报告出具日，基础设施资产对应业务合同项下全部收益均由项目公司直接收取。

经基金管理人及计划管理人核查，项目公司已签署且正在履行或将要履行与基础设施资产运营或本次发行相关的重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在合同当事方适当签署满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

### 三、同业竞争及关联交易

#### （一）同业竞争的情况

##### 1、同业竞争的认定情况

联东金园及其同一控制下的关联方拟参与基础设施基金份额战略配售的比例不低于 20%；此外，原始权益人将作为外部管理机构，根据《运营管理服务协议》的约定为基础设施项目提供运营管理服务。

##### （1）与发起人的利益冲突

本次交易的发起人为联东集团。根据发起人的说明，除基础设施项目外，发起人和/或其同一实际控制下的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市内的产业园区项目，可能与本基金所投资的基础设施项目存在竞争关系，为竞争性项目。

##### （2）与原始权益人/外部管理机构的利益冲突

本基金的原始权益人/外部管理机构为联东金园。根据联东金园的说明，除基础设施项目外，联东金园和/或其实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市内产业园区项目，可能与本基金所投资的基础设施项目存在竞争关系，为竞争性项目。

##### 2、原始权益人同类资产情况

截至 2024 年 3 月末，原始权益人合计持有 49 个产业园区，可租赁面积合计 298.51 万平方米。其中，原始权益人下属位于北京市内的产业园区可租赁面积合计 116.68 万平方米。

原始权益人持有的位于北京的同类资产主要情况如下：

表 4-3-1：原始权益人持有的位于北京的同类资产情况

序号	下属产业园区项目公司	城市	业态	可租赁面积 (万平方米)
1	北京恒星意达科技有限公司	北京	产业园区	8.25
2	北京亚美耳康科技发展有限公司	北京	产业园区	6.06
3	北京京燕奥得赛化学有限公司 <sup>18</sup>	北京	产业园区	5.13
4	北京长赢企业汇投资有限公司	北京	产业园区	7.70
5	北京联东金诚科技发展有限公司	北京	产业园区	5.80
6	北京奥博永诚科技有限公司	北京	产业园区	4.43
7	北京华威达成套电气有限公司	北京	产业园区	10.61
8	北京冀达金耀玻璃有限公司	北京	产业园区	5.65
9	北京光捷科技有限公司	北京	产业园区	4.14
10	北京金信瑞达科技有限公司	北京	产业园区	2.05
11	北京润谷兴贸科技有限公司	北京	产业园区	1.03
12	北京联东金强科技有限公司	北京	产业园区	9.22
13	北京北玻安全玻璃有限公司	北京	产业园区	2.03
14	北京友联环球经贸有限公司	北京	产业园区	9.27
15	北京华成祥升科技有限公司	北京	产业园区	1.63
16	北京光联投资管理有限公司	北京	产业园区	9.59
17	北京光辉华兴投资管理有限公司	北京	产业园区	3.57
18	北京中盛华维科技有限公司	北京	产业园区	5.93
19	北京裕新特房地产开发有限公司	北京	产业园区	1.99
20	北京空港日住物业管理有限公司	北京	产业园区	4.60
21	北京联东金木科技有限公司	北京	产业园区	1.64
22	北京亨讯达科技有限公司	北京	产业园区	6.36
<b>合计</b>				<b>116.68</b>

<sup>18</sup> 基础设施证券投资基金拟通过专项计划持有北京恒星意达科技有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司、北京京燕奥得赛化学有限公司 100%的股权。

除基础设施项目及部分尚在改造或处于运营初期的产业园区之外，原始权益人持有的位于北京的同类成熟资产主要财务、运营指标情况如下：

表 4-3-2 联东金园北京市同类成熟资产运营情况统计

下属产业园区项目公司	产业园区具体位置	2023 年末出租率	2023 年度营业收入 (万元)	2023 年度净利润 (万元)	2023 年度 EBITDA (万元)
北京光捷科技有限公司	北京大兴区	93% <sup>19</sup>	252.25	-1,697.40	197.36
北京友联环球经贸有限公司	北京顺义区	87% <sup>20</sup>	1,453.68	-822.27	1,070.22
北京华成祥升科技有限公司	北京顺义区	100%	249.61	-458.79	270.38
北京中盛华维科技有限公司	北京顺义区	93%	908.88	-1,054.65	805.31
北京空港日住物业管理有限公司	北京顺义区	92% <sup>21</sup>	504.05	-2,179.52	436.76
北京裕新特房地产开发有限公司	北京顺义区	97%	1,047.88	-82.82	857.62
北京光联投资管理有限公司	北京通州区	99.78%	5,934.73	1,823.18	5,373.95
北京联东金强科技有限公司	北京通州区	100%	535.25	79.30	366.82
北京金信瑞达科技有限公司	北京通州区	93% <sup>22</sup>	612.44	175.06	633.41
北京润谷兴贸科技有限公司	北京通州区	94% <sup>23</sup>	196.50	-49.23	198.24
北京北玻安全玻璃有限公司	北京通州区	100%	989.23	478.87	643.64
北京亨讯达科技有限公司	北京密云区	95%	344.23	-1,532.18	172.73
北京长赢企业汇投资有限公司	北京经开区	95%	1,626.95	-1,202.95	795.12
北京联东金木科技有限公司	北京平谷区	100%	258.47	-8.41	333.90

截止 2023 年末，原始权益人位于北京市的产业园资产整体出租率平均稳定在 95% 以上，经营状况和盈利能力较为良好，体现了原始权益人出色的经营管理能力，亦展现了原始权益人旗下拥有较为充足且成熟的可扩募资产。

### 3、同业竞争防范机制

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险，发起人、原始权益人、外部管理机构拟采取如下风险缓释措施：

#### (1) 防范与发起人的同业竞争

根据发起人联东集团出具的《关于避免同业竞争的承诺函》：

<sup>19</sup> 项目稳定出租率为 98% 以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>20</sup> 项目建设标准较高，出租率仍在提升中。

<sup>21</sup> 项目稳定出租率为 98% 以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>22</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

<sup>23</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

联东集团将公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。不会且将敦促关联方不得主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。不会且将敦促关联方不得将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

## (2) 防范与原始权益人/外部管理机构的同业竞争

### 1) 根据联东金园出具的《关于避免同业竞争的承诺函》：

联东金园将根据自身针对产业园区项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于联东金园自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，充分保护基金份额持有人的利益。

对于竞争性项目，联东金园承诺公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。不会且将敦促关联方不得主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。联东金园不会且将敦促关联方不得将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

如潜在承租人有承租基础设施项目周边 3 公里范围内分布的竞争性项目的意向，在同等条件下，联东金园和/或其实际控制的关联方将促使该业务机会按合理、公平的条款优先提供给基础设施项目。

为基础设施项目服务的运营团队独立于联东金园内部其他团队；联东金园承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，将秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。

在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生

争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，联东金园承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

2) 根据基金管理人、项目公司与外部管理机构签署的运营管理服务协议约定，外部管理机构进一步承诺其作为外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行运营管理服务协议项下职责出现利益冲突的，其作为外部管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其持有人的利益。

## (二) 关联交易的情况

### 1、关联交易的内容

#### (1) 项目公司在履行的关联交易情况

项目公司在履行的关联交易涉及对手方包括联东集团、世纪租赁、联东金赫、联东物业，均与原始权益人联东金园归属于同一最终控制方。

根据联东金园说明并经基金管理人及计划管理人适当核查，各项目公司截至 2024 年 3 月 31 日仍正在履行的与关联方签署的合同<sup>24</sup>如下：

#### 1) 恒星意达

i. 恒星意达与北京联东物业管理股份有限公司（以下简称“联东物业”）于 2023 年 9 月 30 日签署的《物业服务委托合同》（“恒星意达物业服务合同”），约定恒星意达委托联东物业为北京大兴科创产业园项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。恒星意达物业服务合同将于恒星意达三方物业服务合同生效之日终止；

ii. 联东集团与交行通州分行于 2017 年 3 月 10 日签署的《保证合同》（编号：29710003），恒星意达、联东集团与交行通州分行于 2017 年 3 月 10 日签署的《监管协议》（编号：29710003），及联东集团与交行通州分行于 2018 年 8 月 27 日签署的《保证合同》（编号：29810022），恒星意达、联东集团与交行通州分行于 2018 年 8 月 27

---

<sup>24</sup>根据联东金园说明，各项目公司应收关联方往来款将于本次发行前清理，各项目公司应付关联方往来款将于本次发行后的交割阶段予以清理。故暂未披露各项目公司与其关联方的往款的相关情况，下同。

日签署的《监管协议》（编号：29810022），约定联东集团为恒星意达特定债务提供连带责任保证担保。在恒星意达偿还完毕恒星意达特定债务后，前述《保证合同》及《监管协议》即终止；

iii.恒星意达与北京联东物业管理股份有限公司第四分公司于 2023 年 3 月 15 日签署的编号为 U 谷-北京大兴科创项目（恒星意达）-租赁-2023-00163《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，约定恒星意达将北京大兴科创产业园项目的房屋出租予北京联东物业管理股份有限公司第四分公司，租赁面积共计 1,498 平方米，租赁到期日为 2026 年 3 月 30 日。

## 2) 亚美耳康科技

i.亚美耳康科技与联东物业签署的《物业服务委托合同》（“亚美耳康科技物业服务合同”），约定亚美耳康科技委托联东物业为北京马坡科技园一期项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。亚美耳康科技物业服务合同将于亚美耳康科技三方物业服务合同生效之日终止；

ii.世纪租赁与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）应收质字第 7-3 号的《应收账款质押合同》、联东金赫与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）应收质字第 7-4 号的《应收账款质押合同》，约定世纪租赁及联东金赫分别以北京马坡科技园一期项目租金收入的应收账款为亚美耳康科技特定债务提供质押担保。在亚美耳康科技偿还完毕亚美耳康科技特定债务后，前述《应收账款质押合同》即终止；

iii.联东集团与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）保字第 7-5 号的《保证合同》、刘振东<sup>25</sup>与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）保字第 7-6 号的《保证合同》，以及周翠敏<sup>26</sup>与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）保字第 7-7 号的《保证合同》，约定联东集团、刘振东及周翠敏分别为亚美耳康科技特定债务提供连带责任保证担保。在亚美耳康科技偿还完毕亚美耳康科技特定债务后，前述《保证合同》

<sup>25</sup> 根据联东金园说明，截至本报告出具日，刘振东系亚美耳康科技实际控制人。

<sup>26</sup> 根据联东金园说明，截至本报告出具日，周翠敏系亚美耳康科技实际控制人刘振东的配偶。

即终止。

### 3) 京燕奥得赛

i.京燕奥得赛与联东物业签署的《物业服务委托合同》（“京燕奥得赛物业服务合同”），约定京燕奥得赛委托联东物业为北京房山奥得赛产业园项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用；京燕奥得赛物业服务合同将于京燕奥得赛三方物业服务合同生效之日终止；

ii.京燕奥得赛与北京联东物业管理股份有限公司第六分公司（以下简称“联东物业第六分公司”）于2023年3月15日签署的编号为U谷-北京房山奥得赛项目-租赁-2023-0160《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，约定京燕奥得赛将北京房山奥得赛产业园项目的房屋出租予联东物业第六分公司，租赁面积共计265.47平方米，租赁到期日为2026年3月30日；

iii.京燕奥得赛与联东物业第六分公司于2023年3月15日签署的编号为U谷-北京房山奥得赛项目-租赁-2023-0161《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，约定京燕奥得赛将北京房山奥得赛产业园项目的房屋出租予联东物业第六分公司，租赁面积共计458.27平方米，租赁到期日为2026年3月30日；

iv.京燕奥得赛与联东物业第六分公司于2023年3月15日签署的编号为U谷-北京房山奥得赛项目-租赁-2023-0162《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，约定京燕奥得赛将北京房山奥得赛产业园项目的房屋出租予联东物业第六分公司，租赁面积共计56.58平方米，租赁到期日为2026年3月30日。

根据联东金园说明，经基金管理人及计划管理人核查，上述关联交易相关合同内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效。

## **(2) 报告期内基础设施项目的关联交易金额**

根据审计机构出具的编号为毕马威华振审字第2413444号的《由北京联东金园管理科技有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的三家项目公司的模拟汇总财务报表》、项目公司出具的《承诺及说明函》及其他相关资料，经基金管理人及计划管理人核查，报告期内，基础设施项目与原始权益人及其关联方之间存在的关联交易金额如下：

表 4-3-3: 报告期内基础设施项目关联交易金额

单位: 元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
房屋租赁收入	341,840.72	991,114.88	-	-
取得担保	-	-	112,000,000.00	-
(接受)/提供往来款项	48,125,574.43	-92,431,289.12	84,945,493.20	-166,336,264.42

报告期内, 关联交易涉及对手方包括联东集团、联东金泰、东兴腾宇、世纪租赁、联东金赫、北京联东金桥置业有限责任公司、联东物业、北京中盛华维科技有限公司、廊坊鑫中福食品有限公司, 均与原始权益人归属于同一最终控制方。

报告期内, 基础设施项目涉及的关联交易收入主要系与关联租户产生的租金收入, 具体金额及占比如下:

表 4-3-4: 报告期内基础设施项目关联交易金额及占比情况

单位: 元、%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	交易金额	占比	交易金额	占比	交易金额	占比	交易金额	占比
房屋租赁收入	341,840.72	1.21	991,114.88	0.91	-	-	-	-

基础设施项目在 2023 年度及 2024 年 1-3 月产生的关联收入涉及 2 个关联租户, 包括联东物业第四分公司和联东物业第六分公司, 交易金额合计 99.11 万元, 占 2023 年度项目公司营业收入的 0.91%, 占比较低, 以上关联租赁主要用于联东物业下属分公司为基础设施项目提供食堂配套服务及库房等配套设施。基础设施项目在 2024 年 1-3 月产生的关联收入合计 34.18 万元, 占 2024 年 1-3 月项目公司营业收入的 1.21%。

最近三年及一期末, 基础设施项目涉及与关联方之间的交易余额如下:

表 4-3-5: 报告期内基础设施项目关联交易余额

单位: 元

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	56,698.48	-	-	-
其他应收款	110,874,742.84	66,936,572.29	129,412,095.26	63,612,753.73
其他应付款	72,647,406.66	76,834,810.54	231,741,622.63	250,887,774.36
预收款项	-	187,370.43	-	-

项目	2024年3月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
长期应付款	359,051.25	359,051.25	-	-
取得担保余额	256,770,000.00	284,770,000.00	347,649,333.33	470,000,000.00

基础设施项目在报告期内产生的应收及应付关联方往来款项均为无息款项，上述应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于本次项目发行后的交割阶段予以清理。

## 2、关联交易的合法合规性

上述关联交易系基础设施项目正常运营产生，未违反相关法律法规的规定和公司内部管理制度，关联交易相关合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效。

## 3、关联交易的定价公允性

根据审计机构出具的编号为毕马威华振审字第 2413444 号的《由北京联东金园管理科技有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的三家项目公司的模拟汇总财务报表》、项目公司出具的《承诺及说明函》及其他相关资料，并经核查，上述关联交易基于基础设施项目正常经营活动需要而开展，具有合理性与必要性。该等关联交易符合法律法规的规定及公司内部管理控制要求，交易定价与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异。该等关联交易定价公允，不影响基础设施项目的市场化运营，不存在利用关联交易损害项目公司合法权益的情形，不影响基础设施项目市场化运营的独立性和稳定性。

### （三）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，联东金园和关联方直接或通过其他方式间接持有或运营的位于北京市内的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，联东金园已采取相应的措施避免可能出现的利益冲突。

经基金管理人及计划管理人核查，截至本报告出具日，项目公司与联东金园及关联方存在关联交易的情形，关联交易系基础设施项目正常运营产生，未违反相关法律法规的规定和公司内部管理制度，关联交易相关合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效，关联交易定价不存在显失公允的情形。

#### 四、项目公司的财务状况分析

根据基础设施项目的运营管理安排，截至本报告出具日，基础设施项目涉及的租赁合同已变更由项目公司签署并直接向租户收取租金或取得合同期内全部预缴租金<sup>27</sup>，本基金发行前，基础设施项目由项目公司直接收取租金收入。同时，3个项目公司在本次REITs发行后将不再开展管理咨询、活动策划等与本次基础设施REITs项目无关的任何业务，相关业务均剥离至外部管理机构。

为更准确地反映基础设施项目报告期内的实际经营情况，向财务报告使用者提供更有价值的信息，原始权益人按照上述业务调整安排，编制了3个项目公司2021-2023年度及2024年1-3月的模拟汇总财务报表，报表已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“毕马威华振审字第2413444号”的标准无保留意见的模拟汇总财务报表审计报告。

##### （一）模拟汇总财务报表情况

项目公司模拟汇总财务报表情况如下：

表 4-4-1: 项目公司模拟汇总净资产表

单位：万元

科目	2024年3月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,878.26	8,455.28	3,369.79	27,011.34
交易性金融资产	-	-	10,011.92	3,252.40
应收账款	91.81	-	172.85	-
其他应收款	11,097.84	6,748.72	13,024.48	11,564.70
其他流动资产	-	99.68	467.48	705.57
<b>流动资产合计</b>	<b>14,067.91</b>	<b>15,303.67</b>	<b>27,046.53</b>	<b>42,534.00</b>
<b>非流动资产：</b>				
其他权益工具投资	-	-	-	158.44
投资性房地产	63,637.98	64,745.57	67,370.14	66,359.22
固定资产	289.55	294.23	329.65	348.44
其他非流动资产	-	-	-	560.00

<sup>27</sup> 截至本报告出具日，基础设施项目涉及的租赁合同均已换签或取得租户回执确认，出租方均已变更为项目公司。

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划联合尽职调查报告

科目	2024年3月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>非流动资产合计</b>	<b>63,927.53</b>	<b>65,039.80</b>	<b>67,699.79</b>	<b>67,426.10</b>
<b>资产总计</b>	<b>77,995.44</b>	<b>80,343.48</b>	<b>94,746.31</b>	<b>109,960.10</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	-	-	-	999.60
应付票据	-	-	-	2,000.00
应付账款	2,461.81	2,811.90	3,092.63	3,264.42
预收款项	2,249.06	2,547.18	2,582.36	2,222.97
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	829.32	456.87	141.61	64.37
其他应付款	8,132.86	8,689.24	23,803.88	25,161.67
一年内到期的非流动负债	4,890.00	3,927.00	4,764.93	12,600.00
<b>流动负债合计</b>	<b>18,563.05</b>	<b>18,432.19</b>	<b>34,385.42</b>	<b>46,313.03</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	20,787.00	24,550.00	30,000.00	34,400.00
长期应付款	1,992.86	1,888.33	2,150.31	2,747.99
<b>非流动负债合计</b>	<b>22,779.86</b>	<b>26,438.33</b>	<b>32,150.31</b>	<b>37,147.99</b>
<b>负债合计</b>	<b>41,342.91</b>	<b>44,870.52</b>	<b>66,535.73</b>	<b>83,461.01</b>
<b>净资产</b>	<b>36,652.53</b>	<b>35,472.96</b>	<b>28,210.58</b>	<b>26,499.09</b>

表 4-4-2: 项目公司模拟汇总利润表

单位: 万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
<b>营业收入</b>	<b>2,830.07</b>	<b>10,950.37</b>	<b>9,534.06</b>	<b>7,778.25</b>
减: 营业成本	818.60	3,234.36	3,109.65	3,105.27
税金及附加	352.28	1,368.53	1,196.81	1,081.72
销售费用	94.08	449.62	391.49	448.10
管理费用	80.56	517.95	714.42	656.68
财务费用	282.31	1,546.26	1,826.27	2,540.46
其中: 利息费用	284.94	1,570.33	1,850.61	2,556.24
利息收入	2.71	26.13	27.35	22.71
加: 其他收益	1.09	201.06	1.17	0.37
投资收益	1.30	274.39	283.01	78.32
公允价值变动收益	-	-	9.52	2.40

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划联合尽职调查报告

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
营业利润/(亏损)	1,204.65	4,309.10	2,589.12	27.10
加: 营业外收入	20.66	3.97	1.73	0.38
减: 营业外支出	-	-	16.83	-
利润/(亏损)总额	1,225.31	4,313.06	2,574.03	27.48
减: 所得税费用	45.74	1,078.27	643.51	6.87
净利润/(亏损)	1,179.57	3,234.80	1,930.52	20.61

## (二) 主要财务指标分析

### 1、资产情况

表 4-4-3: 项目公司模拟汇总财务报表资产情况

单位: 万元、%

项目	2024年3月31日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产:</b>								
货币资金	2,878.26	3.69	8,455.28	10.52	3,369.79	3.56	27,011.34	24.56
交易性金融资产	-	-	-	-	10,011.92	10.57	3,252.40	2.96
应收账款	91.81	0.12	-	-	172.85	0.18	-	-
其他应收款	11,097.84	14.23	6,748.72	8.40	13,024.48	13.75	11,564.70	10.52
其他流动资产	-	-	99.68	0.12	467.48	0.49	705.57	0.64
<b>流动资产合计</b>	<b>14,067.91</b>	<b>18.04</b>	<b>15,303.67</b>	<b>19.05</b>	<b>27,046.53</b>	<b>28.55</b>	<b>42,534.00</b>	<b>38.68</b>
<b>非流动资产:</b>								
其他权益工具投资	-	-	-	-	-	-	158.44	0.14
投资性房地产	63,637.98	81.59	64,745.57	80.59	67,370.14	71.11	66,359.22	60.35
固定资产	289.55	0.37	294.23	0.37	329.65	0.35	348.44	0.32
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	560.00	0.51
<b>非流动资产合计</b>	<b>63,927.53</b>	<b>81.96</b>	<b>65,039.80</b>	<b>80.95</b>	<b>67,699.79</b>	<b>71.45</b>	<b>67,426.10</b>	<b>61.32</b>
<b>资产总计</b>	<b>77,995.44</b>	<b>100.00</b>	<b>80,343.48</b>	<b>100.00</b>	<b>94,746.31</b>	<b>100.00</b>	<b>109,960.10</b>	<b>100.00</b>

2021-2023年末及2024年3月末,项目公司流动资产占资产总额的比重分别38.68%、28.55%、19.05%和18.04%,非流动资产占资产总额的比重分别为61.32%、71.45%、80.95%和81.96%。投资性房地产是项目公司的核心资产,占资产总额的比重分别为60.35%、71.11%、80.59%和81.59%。

### (1) 货币资金

项目公司 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末的货币资金余额分别为 27,011.34 万元、3,369.79 万元、8,455.28 万元和 2,878.26 万元。2022 年末较 2021 年末货币资金减少 23,641.55 万元，减幅为 87.52%，主要系为提高资金使用效率，购买理财产品和清理相关负债所致；2023 年末较 2022 年末货币资金增加 5,085.49 万元，增幅为 150.91%，主要原因是清理交易性金融资产和相关负债所致；2024 年 3 月末较 2023 年末货币资金减少 5,577.02 万元，降幅为 65.96%，主要原因是清理长期借款所致。

### (2) 交易性金融资产

项目公司 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末的交易性金融资产余额分别为 3,252.40 万元、10,011.92 万元、0.00 万元和 0.00 万元。2022 年末较年初交易性金融资产增加 6,759.52 万元，增幅 207.83%，主要系为提高资金使用效率，购买理财产品所致；2023 年末较年初交易性金融资产减少 10,011.92 万元，降幅 100.00%，主要系根据发行基础设施证券投资基金需要，清理交易性金融资产所致。

### (3) 其他应收款

项目公司 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末的其他应收款余额分别为 11,564.70 万元、13,024.48 万元、6,748.72 万元和 11,097.84 万元。主要是应收关联公司其他应收款。2022 年末其他应收款较上年末增加 1,459.78 万元，增幅 12.62%；2023 年末其他应收款较上年末减少 6,275.76 万元，减幅 48.18%，主要原因为业务产生的其他应收款和对联东集团的往来款减少；2024 年 3 月末其他应收款较上年末增加 4,349.12 万元，增幅 64.44%，主要原因为业务产生的其他应收款和对联东集团的往来款增加。

表 4-4-4: 项目公司模拟汇总财务报表其他应收款按客户类别情况

单位：万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收关联公司	11,087.47	99.91	6,693.66	99.18	12,941.21	99.36	6,361.28	55.01
应收第三方	10.36	0.09	55.06	0.82	83.27	0.64	5,203.42	44.99
小计	11,097.84	100.00	6,748.72	100.00	13,024.48	100.00	11,564.70	100.00
减：坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	11,097.84	100.00	6,748.72	100.00	13,024.48	100.00	11,564.70	100.00

### (4) 投资性房地产

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司投资性房地产账面价值分别为66,359.22万元、67,370.14万元、64,745.57万元和63,637.98万元。2022年末投资性房地产较2021年末增加1,010.92万元，增幅为1.52%；2023年末投资性房地产较2022年末减少2,624.57万元，降幅为3.90%；2024年3月末投资性房地产较2023年末减少1,107.59万元，降幅为1.71%。

## 2、负债情况

表 4-4-5: 项目公司模拟汇总财务报表负债情况

单位：万元、%

项目	2024年3月31日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债:</b>								
短期借款	-	-	-	-	-	-	999.60	1.20
应付票据	-	-	-	-	-	-	2,000.00	2.40
应付账款	2,461.81	5.95	2,811.90	6.27	3,092.63	4.65	3,264.42	3.91
预收款项	2,249.06	5.44	2,547.18	5.68	2,582.36	3.88	2,222.97	2.66
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-
应交税费	829.32	2.01	456.87	1.02	141.61	0.21	64.37	0.08
其他应付款	8,132.86	19.67	8,689.24	19.37	23,803.88	35.78	25,161.67	30.15
一年内到期的非流动负债	4,890.00	11.83	3,927.00	8.75	4,764.93	7.16	12,600.00	15.10
<b>流动负债合计</b>	<b>18,563.05</b>	<b>44.90</b>	<b>18,432.19</b>	<b>41.08</b>	<b>34,385.42</b>	<b>51.68</b>	<b>46,313.03</b>	<b>55.49</b>
<b>非流动负债:</b>								
长期借款	20,787.00	50.28	24,550.00	54.71	30,000.00	45.09	34,400.00	41.22
长期应付款	1,992.86	4.82	1,888.33	4.21	2,150.31	3.23	2,747.99	3.29
<b>非流动负债合计</b>	<b>22,779.86</b>	<b>55.10</b>	<b>26,438.33</b>	<b>58.92</b>	<b>32,150.31</b>	<b>48.32</b>	<b>37,147.99</b>	<b>44.51</b>
<b>负债合计</b>	<b>41,342.91</b>	<b>100.00</b>	<b>44,870.52</b>	<b>100.00</b>	<b>66,535.73</b>	<b>100.00</b>	<b>83,461.01</b>	<b>100.00</b>

项目公司 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末负债规模分别为 83,461.01 万元、66,535.73 万元、44,870.52 万元和 41,342.91 万元，流动负债占比 55.49%、51.68%、41.08%和 44.90%，非流动负债占比 44.51%、48.32%、58.92%和 55.10%。

### (1) 应付账款

报告期内，项目公司应付账款分别为 3,264.42 万元、3,092.63 万元、2,811.90 万元和 2,461.81 万元。2022 年末项目公司应付账款较 2021 年末减少 171.79 万元，降幅为 5.26%；2023 年末项目公司应付账款较 2022 年末减少 280.73 万元，降幅为 9.08%；2024 年 3 月末项目公司应付账款较 2023 年末减少 350.09 万元，降幅为 12.45%。

### (2) 预收款项

报告期内，项目公司预收款项分别为 2,222.97 万元、2,582.36 万元、2,547.18 万元和 2,249.06 万元。2022 年末项目公司预收款项较 2021 年末增加 359.39 万元，增幅为 16.17%。2023 年末项目公司预收款项较 2022 年末减少 35.18 万元，减幅为 1.36%。2024 年 3 月末项目公司预收款项较 2023 年末减少 298.12 万元，减幅为 11.70%。项目公司预收款项主要为对租户的预收租金，随着项目公司接近满租，预收款项规模基本保持稳定。

### (3) 其他应付款

表 4-4-6: 项目公司模拟汇总财务报表其他应付款情况

单位: 万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	-	-	40.58	0.47	-	-	67.55	0.27
其他	8,132.86	100.00	8,648.67	99.53	23,803.88	100.00	25,094.12	99.73
合计	8,132.86	100.00	8,689.24	100.00	23,803.88	100.00	25,161.67	100.00

项目公司报告期内其他应付款分别为 25,161.67 万元、23,803.88 万元、8,689.24 万元和 8,132.86 万元。2022 年末项目公司其他应付款较 2021 年末减少 1,357.79 万元，减幅为 5.40%；2023 年末项目公司其他应付款较 2022 年末减少 15,114.64 万元，减幅为 63.50%，主要原因是清理应付关联方往来款；2024 年 3 月末项目公司其他应付款较 2023 年末减少 556.38 万元，减幅为 6.40%。

表 4-4-7: 项目公司模拟汇总财务报表其他应付款中其他项目按性质列示

单位: 万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付关联方往来款	7,264.74	89.33	7,683.48	88.84	23,174.16	97.35	25,088.78	99.98

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划联合尽职调查报告

项目	2024年3月31日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付押金保证金	868.01	10.67	950.60	10.99	-	-	-	-
应付其他	0.11	0.00	14.58	0.17	629.72	2.65	5.34	0.02
<b>合计</b>	<b>8,132.86</b>	<b>100.00</b>	<b>8,648.67</b>	<b>100.00</b>	<b>23,803.88</b>	<b>100.00</b>	<b>25,094.12</b>	<b>100.00</b>

### 3、收入及盈利水平

#### (1) 营业收入

表 4-4-8: 项目公司模拟汇总财务报表营业收入情况

单位: 万元、%

科目	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营租赁收入	2,830.07	100.00	10,950.37	100.00	9,534.06	100.00	7,778.25	100.00
<b>合计</b>	<b>2,830.07</b>	<b>100.00</b>	<b>10,950.37</b>	<b>100.00</b>	<b>9,534.06</b>	<b>100.00</b>	<b>7,778.25</b>	<b>100.00</b>

项目公司报告期内营业总收入分别为 7,778.25 万元、9,534.06 万元、10,950.37 万元和 2,830.07 万元，全部为经营租赁收入。

#### (2) 营业成本

报告期内，3 个项目营业成本分别为 3,105.27 万元、3,109.65 万元、3,234.36 万元和 818.60 万元，占营业收入比分别为 39.92%、32.62%、29.54%和 28.92%。3 个项目营业成本均为投资性房地产折旧和摊销。随着北京马坡科技园一期、北京大兴科创产业园一期及二期、北京房山奥得赛产业园分别于 2018 年 7 月、2018 年 11 月及 2019 年 11 月、2020 年 6 月投入运营，3 个项目营业成本报告期内较为稳定。

表 4-4-9: 项目公司模拟汇总财务报表费用按性质分类

单位: 万元、%

项目	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	2,830.07	100.00	10,950.37	100.00	9,534.06	100.00	7,778.25	100.00
减: 职工薪酬费用	143.87	5.08	868.99	7.94	996.35	10.45	963.40	12.39
折旧和摊销费用	823.28	29.09	3,246.32	29.65	3,128.43	32.81	3,124.27	40.17
财务费用	282.31	9.98	1,546.26	14.12	1,826.27	19.16	2,540.46	32.66
税金及附加	352.28	12.45	1,368.53	12.50	1,196.81	12.55	1,081.72	13.91

项目	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他费用	26.08	0.92	86.61	0.79	90.77	0.95	122.39	1.57
加：其他收益	1.09	0.04	201.06	1.84	1.17	0.01	0.37	0.00
投资收益	1.30	0.05	274.39	2.51	283.01	2.97	78.32	1.01
公允价值变动收益	-	-	-	-	9.52	0.10	2.40	0.03
营业利润/(亏损)	1,204.65	42.57	4,309.10	39.35	2,589.12	27.16	27.10	0.35

### (3) 税金及附加

表 4-4-10: 项目公司模拟汇总财务报表税金及附加情况

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
房产税	340.39	1,324.66	1,155.05	1,043.54
土地使用税	4.63	18.50	18.50	18.50
城市维护建设税	1.82	6.40	7.16	6.83
教育费附加及地方教育费附加	1.82	6.40	7.16	6.83
印花税	3.62	12.56	8.94	6.02
环境保护税	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>352.28</b>	<b>1,368.53</b>	<b>1,196.81</b>	<b>1,081.72</b>

报告期内项目公司税金及附加分别为 1,081.72 万元、1,196.81 万元、1,368.53 万元和 352.28 万元，税金及附加主要为房产税，房产税金额主要受租金收入的影响而波动。

### (4) 销售费用和管理费用

报告期内，3 个项目销售费用分别为 448.10 万元、391.49 万元、449.62 万元和 94.08 万元，占营业收入比分别为 5.76%、4.11%、4.11%和 3.32%。近三年及一期，3 个项目管理费用分别为 656.68 万元、714.42 万元、517.95 万元和 80.56 万元，占营业收入比分别为 8.44%、7.49%、4.73%和 2.85%。3 个项目销售费用和管理费用主要为职工薪酬费用，随着园区招商工作逐步完成，相关费用占比呈波动下降趋势。

基础设施项目报告期职工薪酬费用支出包含项目公司人员承担的为区域内其他项目提供服务的成本，主要为招商、管理人员成本。未来项目公司人员剥离后，基础设施

项目将不再承担该成本，根据管理口径分摊后，报告期内基础设施项目与资产经营直接相关的招商及管理人员成本具体金额如下：

表 4-4-11 报告期内基础设施项目招商、管理人员成本<sup>28</sup>拆分

单位：万元

	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
职工薪酬费用（备考审计口径）	143.87	868.99	996.35	963.40
其中：服务于项目的招商、管理人员成本	37.49	201.10	308.03	474.94
服务于其他项目公司的招商、管理人员成本	106.38	667.90	688.33	488.45

报告期内，服务于基础设施项目的人员成本主要包括招商人员成本及管理人员成本，管理人员成本主要包括行政管理、财务管理、工程拓展等职能部门人员成本，其中招商人员成本占比最高。报告期内，基础设施项目处于逐步运营成熟、陆续接近满租的状态，随着基础设施项目平稳度过爬坡期、进入运营稳定期后，工程建造和拓展的实际需求显著减少、招商去化压力逐步降低，具体负责 3 个基础设施项目的招商、管理人员成本也相应呈现逐年稳步下降的趋势。2023 年度服务于基础设施项目的招商、管理人员成本合计为 201.10 万元，其中招商人员成本 155.29 万元，2024 年一季度服务于项目的招商、管理人员成本合计为 37.49 万元，其中招商人员成本 28.61 万元，符合基础设施项目当年接近满租的稳定运营趋势。

### （5）财务费用

近三年及一期，3 个项目财务费用分别为 2,540.46 万元、1,826.27 万元、1,546.26 万元和 282.31 万元，占营业收入比分别为 32.66%、19.16%、14.12%和 9.98%。3 个项目均存在银行借款，从而产生了财务费用，随着项目逐步运营成熟，进入项目还款期，财务费用规模和占营业收入比重呈现稳定下降趋势。

### （6）盈利情况分析

表 4-4-12：项目公司模拟汇总财务报表盈利情况分析

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	2,830.07	10,950.37	9,534.06	7,778.25
营业成本	818.60	3,234.36	3,109.65	3,105.27

<sup>28</sup> 为不含增值税金额。

项目	2024年1-3月	2023年	2022年	2021年
营业利润	1,204.65	4,309.10	2,589.12	27.10
利润总额	1,225.31	4,313.06	2,574.03	27.48
净利润	1,179.57	3,234.80	1,930.52	20.61
营业毛利率 <sup>29</sup>	71.08%	70.46%	67.38%	60.08%

项目公司 2021-2023 年和 2024 年 1-3 月的净利润分别为 20.61 万元、1,930.52 万元、3,234.80 万元和 1,179.57 万元。报告期内，受益于项目公司出租率的稳定上升，项目公司营业收入及盈利情况总体保持提升态势。

#### 4、对外借款<sup>30</sup>

截至 2024 年 3 月 31 日，项目公司对外借款金额合计 25,677.00 万元，包括长期借款 20,787.00 万元和一年内到期的非流动负债 4,890.00 万元。

恒星意达与交通银行北京通州分行于 2017 年 3 月 10 日签署的《固定资产贷款合同》约定，交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额 13,000 万元的借款，借款期限自 2017 年 3 月 21 日至 2027 年 3 月 17 日，截至 2024 年 3 月 31 日，借款余额为 6,550.00 万元。

恒星意达与交通银行北京通州分行于 2018 年 8 月 27 日签署的《固定资产贷款合同》约定，交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额 17,000 万元的借款，借款期限自 2018 年 8 月 30 日至 2028 年 8 月 21 日，截至 2024 年 3 月 31 日，借款余额为 12,400.00 万元。

亚美耳康科技与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的《项目融资借款合同》约定，兴业银行北京分行向亚美耳康科技提供本金金额为人民币 11,700 万元的借款，借款期限自 2022 年 4 月 29 日至 2029 年 4 月 28 日，截至 2024 年 3 月 31 日，借款余额为 6,727.00 万元。

根据项目交易安排，本次项目发行后，将以募集资金偿还上述贷款及对应利息。

<sup>29</sup> 营业毛利率= (营业收入-营业成本)/营业收入

<sup>30</sup> 本次项目发行前，基础设施项目存续对外借款本金余额最终根据交割审计确定。

## 五、期后事项

### （一）项目交割安排

本项目中金公司作为计划管理人（代表专项计划的利益）签署股权转让协议，本项目资产交割的主要安排流程如下：

1、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）及其他相关方签署《股权转让协议》，《股权转让协议》自专项计划设立日生效。

2、基金正式设立，基金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券，资产支持计划设立，专项计划设立日为项目公司股权转让的交割日，专项计划成为项目公司的唯一股东，项目公司启动交割审计；项目公司完成股权工商登记变更后，由中金公司（代表专项计划份额持有人的利益）登记为项目公司股东。

3、专项计划向项目公司发放股东借款，用于偿付项目公司除递延所得税负债外的全部负债及其应付利息（如有）。

4、根据项目公司债权银行出具的《同意函》，债权银行均同意项目公司提前偿还相关贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自贷款清偿次日起的约定时间内协助相关项目公司向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

5、根据《股权转让协议》的约定，交割审计完成、相应项目公司银行贷款及应付关联方往来款清理完毕、特定担保已经全部解除并已办理完毕相关资产抵押/应收账款质押登记注销手续后，专项计划向原始权益人支付股权转让价款。

6、专项计划设立后，项目公司投资性房地产由成本法变更为公允价值法计量，以项目公司形成的未分配利润向专项计划分配股利，项目公司对专项计划产生应付股东分红款，同时，项目公司将根据实际情况进行减资，形成项目公司对专项计划的应付减资款（如有），根据专项计划与项目公司签署的《债权债务确认协议》，项目公司对专项计划的应付股东分红款及应付减资款（如有）将确认为项目公司对专项计划的有息债务，完成本次项目的交易。

上述安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据有关机构的实际要求办理。

## （二）项目人员及运营安排

根据基础设施 REITs 的运营管理要求，项目公司除法规要求的基本人员配置外，其他运营人员将调整至项目外部管理机构，项目公司将不再开展管理咨询、活动策划等与本次基础设施 REITs 项目无关的任何业务。

项目公司纳入基础设施基金后，项目公司作为基金持有基础设施资产的特殊目的载体，根据《公司章程》设置符合《公司法》等规定的最低人数，不设股东会、董事会，设执行董事，公司法定代表人由执行董事担任。项目公司法定代表人、执行董事、监事由基金管理人指定人员担任。基金管理人自行指定财务负责人负责项目公司财务管理。

基础设施基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托联东金园作为外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、联东金园与项目公司签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

基础设施基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将按照法律法规规定，并依据《基金合同》《基金托管协议》《专项计划托管协议》，以及与基金管理人、计划管理人、项目公司签署的《账户监管协议》，为项目公司账户提供监管服务，保证基础设施基金资产在监管账户内封闭运行。

## 第五章 基础设施资产

### 一、基础设施资产概览

基础设施资产包括位于北京市大兴区华佗路 50 号院的北京大兴科创产业园、位于北京市顺义区聚源中路 12 号院的北京马坡科技园一期，以及位于北京市房山区燕新南路 18 号院的北京房山奥得赛产业园。基础设施资产均为位于中关村国家自主创新示范区内的标准工业厂房项目。基础设施资产的经营模式主要为将基础设施资产对外出租，并取得经营租赁收入。基础设施资产均已购买了财产一切险及公众责任险，未来项目公司将于各基础设施资产财产一切险、公众责任险到期前自行投保。

基础设施资产范围内国有建设用地的土地用途均为工业用地，预计于 2062 年之后相继到期。基础设施资产建筑面积合计约 198,383.91 平方米，可租赁面积合计约 194,399.47 平方米，截至 2024 年 3 月 31 日，运营时间均超过 3 年，其中北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期运营时间均在 5 年左右，以上项目运营情况良好。截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产整体出租率为 97.91%，估值合计 16.17 亿元。基础设施资产基本情况及重要参数如下：

表 5-1-1: 基础设施资产基本情况表

序号	项目名称	所属区域	项目所在地	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可租赁面积 (m <sup>2</sup> )	历史期出租率 (%)				收益法折现率假设	截至 2024 年 3 月 31 日估值 (亿元)	估值单价 (元/m <sup>2</sup> ) <sup>31</sup>	2024 年资本化率 <sup>32</sup>
						2021 年末出租率	2022 年末出租率	2023 年末出租率	2024 年一季度末出租率				
1	北京大兴科创产业园	中关村大兴生物医药产业基地	北京市大兴区	84,148.14	82,499.86	77.16%	98.86%	97.85%	96.60%	7.50%	8.77	10,422.10	5.87%
2	北京马坡科技园一期	中关村顺义园	北京市顺义区	61,898.26	60,612.89	92.19%	97.26%	98.66%	98.66%	7.50%	4.45	7,189.22	5.93%
3	北京房山奥得赛产业园	中关村房山园	北京市房山区	52,337.51	51,286.72	80.90%	95.93%	98.09%	99.13%	7.75%	2.95	5,636.49	5.91%
合计				<b>198,383.91</b>	<b>194,399.47</b>	<b>82.90%</b>	<b>97.59%</b>	<b>98.17%</b>	<b>97.91%</b>	-	<b>16.17</b>	<b>8,150.86</b>	<b>5.89%</b>

基础设施项目均为多层、钢混结构的新型标准工业厂房产业园，定位于服务战略性

<sup>31</sup> 估值单价=估值/建筑面积

<sup>32</sup> 2024 年资本化率=2024 年年化预测运营净收益/项目估值

新兴行业、高精尖产业领域的中小生产型企业，为企业生产、研发试验及经营等提供重要的物理空间，其与传统工业厂房产业园在业态类型、运营模式、租户类型、实际用途及定位区别主要如下：

表 5-1-2: 基础设施项目定位对比

资产类型	基础设施项目 (新型标准工业厂房产业园)	传统工业厂房产业园
业态类型	生产、研发试验等	生产车间、制造用房等
建筑特征	钢混结构，多层、分栋，单个出租单元面积灵活	多为轻钢结构，单层为主，单个出租单元面积较大
运营模式	面向相对分散的中小企业出租，可独栋、单层出租或两个租户拼租，毛坯交付	面向相对集中的规模化制造业企业出租，以独栋出租为主，多以毛坯或简单装修交付
产业类型	医药制造业（包括医药、医疗器械等）、通用设备制造业及专用设备制造业（包括电子信息、新能源、新材料、高端装备、精密仪器制造等）等战略性新兴产业、高精尖产业	汽车零部件、汽车电子、新能源、智能装备制造精密压铸等传统及新兴制造业
租户客群	中小、生产、科创型企业（以产值介于 1,000 万元至 3 亿元之间的企业为主），其中含有高新技术标签或资质的租户占比达 62% <sup>33</sup>	大中型生产企业
实际用途	租户用于生产、研发试验及经营一体化用途，其中首层可用于有重型设备的生产，其余层可用于无重型设备的生产、研发试验及经营空间	租户用于有大型机器设备或有重型起重运输设备的生产及制造用途
园区定位	服务战略性新兴产业、高精尖产业领域的中小生产型企业，为企业生产、研发试验及经营提供园区物理空间	服务规模化制造业企业为主，以为企业提供独立的生产、制造车间为主

基于上述定位特点，基础设施项目在工业用地利用效率、租户客群、租户集中度等方面与传统工业厂房产业园存在较大差异，基础设施项目的定位特点与联东金园的运营管理优势，为项目的租赁稳定性提供了良好保障：

**(1) 多层厂房业态用地效率及租赁灵活度较高，符合政策鼓励方向：**基础设施项目为多层、钢混结构的新型标准工业厂房，与传统工业厂房相比，容积率相对较高，各层厂房的建筑指标可满足基础设施项目的目标租户客群的生产、研发试验空间需求，分层、分户租赁模式灵活度相对较高，亦符合目标租户客群的实际租赁需求；与传统工业厂房相比，基础设施项目整体用地效率相对较高，符合国家及北京市关于集约利用工业用地、发展“工业上楼”的政策导向。

**(2) 租户客群定位于战略性新兴产业、高精尖产业，企业资质及发展前景较好，**

<sup>33</sup> 截至 2024 年 3 月 31 日，3 个项目入园企业自身或控股股东含有国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的企业合计共 74 家，占比达 62%；其中国家高新技术企业数量达 60 家，占比 50%。

租赁波动风险相对较小：与传统工业厂房相比，基础设施项目租户客群定位于战略性新兴产业、高精尖产业领域的中小生产型企业，符合国家、北京市和所在区域的产业规划方向，行业发展态势及目标租户客群发展前景相对较好，项目入园企业资质良好、科技属性较强，能够有效保障租金收缴，降低租赁波动风险。

**(3) 租户分散程度高、单一租户变动影响可控：**与传统工业厂房相比，基础设施项目面向相对分散的中小企业出租，租户分散度相对较高，基础设施项目受单一租户租赁变动影响相对可控，可有效保障项目的租赁稳定性；同时，与传统工业厂房相比，基础设施项目面向中小企业出租的租金议价能力相对较强，可进一步保障项目现金流的稳定性。

**(4) 与基础设施项目业态相近的产业园项目经营情况良好：**根据公开市场数据及原始权益人的市场调研，基于面向生产型、科创型企业的定位特点，除联东集团（以下简称“联东”）运营的产业园项目以外，一线城市及强二线城市与基础设施项目业态相近的产业园项目，经营情况良好、出租率相对较高，除少量近两年入市项目因 2023 年尚在爬坡期出租率提升较快以外，其他业态相近产业园项目出租率均与 2023 年初持平或上下小幅波动，出租率较为稳定，具体见下表：

表 5-1-3：与基础设施项目业态相近的产业园项目出租率情况<sup>34</sup>

项目名称	项目区位	项目形态	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	最新出租率 <sup>35</sup>	较 2022 年末出租率变动情况
北京亦庄某产业园	北京市经开区	独栋+多层厂房	26	95%	提升 5%
北京亦庄某产业园	北京市经开区	独栋+多层厂房	22	96%	小幅下降 2%
上海闵行某产业园一期	上海市闵行区	独栋+多层厂房	20	94%	提升 24% <sup>36</sup>
上海宝山某产业园	上海市宝山区	独栋+多层厂房	10	94%	提升 34% <sup>37</sup>
凯德·腾飞新苏坊	苏州工业园区	研发办公、单层及多层厂房	37.3	97.5%	小幅提升 1.1%
南山控股·新都科技园	成都市新都区	单层厂房	19.9	100%	基本持平
南山控股·西安智造园	西安市经开区	单层及多层厂房	7.1	100%	基本持平

**(5) 联东在产业园区领域拥有丰富的运营管理经验及招商运营能力优势，能够保**

<sup>34</sup> 凯德·腾飞新苏坊、南山控股·新都科技园、南山控股·西安智造园经营数据基于持有主体已披露的 2023 年报数据，其余项目经营数据基于原始权益人调研。

<sup>35</sup> 凯德·腾飞新苏坊、南山控股·新都科技园、南山控股·西安智造园出租率为截至 2023 年末数据，其余为截至 2024 年 3 月 31 日数据。

<sup>36</sup> 上海闵行某产业园一期为 2021 年入市，2023 年尚在运营爬坡期，出租率提升较快。

<sup>37</sup> 上海宝山某产业园为 2022 年入市，2023 年尚在运营爬坡期，出租率提升较快。

**障旗下运营管理的园区出租率稳定：**联东作为业内领先、全国布局的产业园区运营服务商，从招商能力、品牌优势、产品优势、园区服务等方面，均具有明显优势，可吸引中小创类型租户优先考虑入驻，保障旗下运营管理园区出租率稳定。

#### ①联东的招商优势

联东通过“天上一张网”，即招商数字化系统实现对全国中小企业的信息获取收集、分析、运算和运用，极大提升了产业园区招商效率，能够对符合园区定位、资质优良、租赁需求稳定的产业租户进行有效定位；通过“地上一张网”，即全国招商团队联动机制及充足的项目招商人员配备，实现对中小生产企业客群充分覆盖，对招商数字化系统所筛选、推荐的优质租户进行有效引进。依托“天上一张网，地上一张网”的招商模式，联东所运营的产业园区项目出租率提升效率较高、出租率相对稳定。同时，由于租赁型产业园中符合中小企业一般性经营需求的标准化多层厂房相对稀缺，联东挖掘、筛选中小租户的招商能力壁垒较高，较周边及同业态园区优势明显。

#### ②联东的品牌优势

联东是国内领先的产业园区专业运营企业，于 2003 年起进入产业园区运营行业，至今已深耕该行业长达 21 年，并连续 13 年蝉联“中国产业园区运营优秀企业”第一名，联东集团旗下核心品牌“联东 U 谷”连续 13 年蝉联“中国产业园区运营商优秀品牌”第一名，园区品牌价值凸显，得到众多中小企业租户的信任。联东良好的口碑能够为基础设施资产出租率提升提供保障，为项目持续引入优质租户。

#### ③项目的产品优势

基础设施项目是联东经过多年积累和迭代，形成的符合目标租户群体需求的多层、钢混结构的新型标准工业厂房产品，园区品质较高。园区可面向各发展阶段租户、满足多方位需求，且厂房均采用标准化装修毛坯交付、毛坯换租，园区均不局限于单一企业或单一行业租户的使用需求，通用性强、新租户入驻成本低、换租周期较短，从而能够保障出租率稳定。

#### ④联东的园区服务优势

联东可为租户提供标准化采购、统一政府关系对接、金融服务等多元化服务，相较周边园区具有行业独特的竞争优势，优质的增值服务政策，可为中小型企业发展提供助力，吸引更多中小企业入驻，进一步提升项目租赁稳定性。

综上所述，基础设施项目定位于服务战略性新兴产业、高精尖产业领域的中小生产型企业，为企业生产、研发试验及经营提供园区物理空间。与传统工业厂房相比，基础设施项目的目标租户客群范围较为广泛、租户分散度较高，项目建筑产品及业态灵活度较高，可面向各类型的产业租户、满足多方位需求。基础设施项目的业态特点为项目出租及现金流稳定性提供了良好支撑。同时，联东在产业园区领域拥有丰富的运营管理经验及招商运营能力优势，能够进一步保障旗下运营管理的园区实现稳定较高的出租率水平。

## 二、基础设施资产的权属情况

### （一）资产权属情况

#### 1、北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园位于中关村科技园区大兴生物医药基地，目前由恒星意达持有并运营。北京大兴科创产业园分为两期开发建设，北京大兴科创产业园一期及二期均已竣工并已取得恒星意达作为权利人的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计84,148.14平方米，其中北京大兴科创产业园一期产证证载建筑面积共计为36,563.39平方米，北京大兴科创产业园二期产证证载建筑面积共计为47,584.75平方米。

恒星意达已就北京大兴科创产业园一期及二期取得了如下《不动产权证书》：

表 5-2-1: 北京大兴科创产业园一期《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	京(2019)大不动产权第0013281号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院1号楼1至3层101	54,997.64	2014年2月13日起2064年2月12日止	3,666.42
2	京(2019)大不动产权第0011718号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院2号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,664.27
3	京(2019)大不动产权第0011721号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院3号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,388.07
4	京(2019)大不动产权第0011719号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院4号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,526.59
5	京(2019)大不动产权第0038100号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院7号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,450.64

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划联合尽职调查报告

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
6	京(2019)大不动产权第0012683号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院8号楼1至3层101	54,997.64	2014年2月13日起2064年2月12日止	2,450.64
7	京(2019)大不动产权第0012682号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院9号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,450.64
8	京(2019)大不动产权第0012680号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院10号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,450.64
9	京(2019)大不动产权第0011722号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院11号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,087.01
10	京(2019)大不动产权第0011720号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院12号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,389.03
11	京(2019)大不动产权第0012679号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院13号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,391.16
12	京(2019)大不动产权第0038309号	工业用地/地下车库	大兴区华佗路50号院100幢-1层-101		2014年2月13日起2064年2月12日止	1,648.28
合计					54,997.64	-

表 5-2-2: 北京大兴科创产业园二期《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	京(2020)大不动产权第0025047号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院5号楼1至4层101	54,997.64	2014年2月13日起2064年2月12日止	4,093.10
2	京(2020)大不动产权第0024244号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院6号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,093.10
3	京(2020)大不动产权第0025105号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院14号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,299.48
4	京(2020)大不动产权第0025052号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院15号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,299.48
5	京(2020)大不动产权第0024241号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院16号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,514.53
6	京(2020)大不动产权第0024243号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院17号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,299.49
7	京(2020)大不动产权第0024246号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院18号楼		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,470.42

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划联合尽职调查报告

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
			1至3层101		月12日止	
8	京(2020)大不动产权第0025049号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院19号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,470.42
9	京(2020)大不动产权第0025050号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院20号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,470.42
10	京(2020)大不动产权第0025041号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院21号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,470.42
11	京(2020)大不动产权第0025039号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院22号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,126.54
12	京(2020)大不动产权第0025040号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院23号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,427.73
13	京(2020)大不动产权第0025042号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院24号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,430.78
14	京(2020)大不动产权第0024247号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院25号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,118.84
合计				54,997.64	-	47,584.75

## 2、北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期位于北京市顺义区，目前由亚美耳康科技持有。北京马坡科技园一期已竣工并取得亚美耳康科技作为权利人的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计61,898.26平方米。

亚美耳康科技已就北京马坡科技园一期取得了如下《不动产权证书》：

表 5-2-3: 北京马坡科技园一期《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	京(2020)顺不动产权第0001860号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院1号楼1至4层101	30,695.40	2012年8月14日起2062年8月13日止	3,606.20
2	京(2020)顺不动产权第0001861号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院2号楼1至4层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	3,606.20
3	京(2020)顺不动产权第0001862号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院3号楼1		2012年8月14日起2062年8	3,716.76

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划联合尽职调查报告

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
			至5层101		月13日止	
4	京(2020)顺不动产权第0001863号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院4号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,053.47
5	京(2020)顺不动产权第0001864号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院6号楼1至4层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,053.99
6	京(2020)顺不动产权第0001865号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院9号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,622.68
7	京(2022)顺不动产权第0024101号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院5号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	6,057.88
8	京(2022)顺不动产权第0024102号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院7号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	6,034.96
9	京(2022)顺不动产权第0024103号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院8号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	6,034.96
10	京(2022)顺不动产权第0024104号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院10号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,049.64
11	京(2022)顺不动产权第0024105号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院11号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,049.64
12	京(2022)顺不动产权第0024106号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院12号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,622.68
13	京(2022)顺不动产权第0024117号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院13号楼1至6层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	7,389.2
<b>合计</b>				<b>30,695.40</b>	-	<b>61,898.26</b>

### 3、北京房山奥得赛产业园

北京房山奥得赛产业园位于中关村科技园区房山园，目前由京燕奥得赛持有。北京房山奥得赛产业园已竣工并已取得京燕奥得赛作为权利人的《不动产权证书》，产证记载建筑面积共计52,337.51平方米。

京燕奥得赛已就北京房山奥得赛产业园取得了如下《不动产权证书》：

表 5-2-4: 北京房山奥得赛产业园《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	京(2022)房不动产权第0017176号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院1号楼-1至3层101	25,137.72	2015年10月29日起2065年10月28日止	3,439.16
2	京(2022)房不动产权第0017177号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院2号楼-1至3层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	4,841.36
3	京(2022)房不动产权第0017178号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院3号楼-1至2层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	4,785.96
4	京(2022)房不动产权第0017180号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院4号楼-1至2层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	4,784.01
5	京(2022)房不动产权第0017181号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院5号楼-1至2层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	4,789.38
6	京(2022)房不动产权第0017182号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院6号楼-1至2层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	4,777.44
7	京(2022)房不动产权第0017184号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院7号楼-1至2层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	4,638.6
8	京(2022)房不动产权第0017185号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院8号楼-1至3层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	3,779.04
9	京(2022)房不动产权第0017186号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院9号楼-1至3层101	12,529.94	2015年10月29日起2065年10月28日止	2,015.2
10	京(2022)房不动产权第0017187号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院10号楼-1至3层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	3,823.68
11	京(2022)房不动产权第0017188号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院11号楼-1至3层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	3,977.76
12	京(2022)房不动产权第0017189号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路18号院12号楼-1至3层101		2015年10月29日起2065年10月28日	3,973.76

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
					止	
13	京(2022)房不动产权第0017190号	工业用地/戊类厂房	房山区燕新南路18号院13号楼-1至3层101		2015年10月29日起2065年10月28日止	2,712.16
合计				37,667.66	-	52,337.51

#### 4、基础设施项目权属情况分析

经基金管理人及计划管理人核查并根据原始权益人出具的说明，截至本报告出具日，上述基础设施项目的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，基础设施项目均已整体作为底层资产申请发行基础设施REITs，均不存在已对外出售的部分，基础设施项目权属清晰、范围明确。

#### (二) 权利负担及解除安排

##### 1、北京大兴科创产业园

根据《固定资产借款合同》(编号: 29710003)、《抵押合同》(编号: 29710003)、《监管协议》(编号: 29710003)的约定，以及查档编号为大(2024)0025866(窗)《不动产登记信息查询结果告知单》<sup>38</sup>的记载，恒星意达已将北京大兴科创产业园一期所对应的房产及其对应土地使用权抵押给交通银行北京通州分行，用于担保《固定资产借款合同》(编号: 29710003)项下的借款，并开立监管账户，由交通银行北京通州分行对北京大兴科创产业园一期租金收入进行资金监管；根据《固定资产借款合同》(编号: 29810022)、《抵押合同》(编号: 29810022)、《监管协议》(编号: 29810022)的约定，以及查档编号为大(2024)0025866(窗)的《不动产登记信息查询结果告知单》<sup>39</sup>的记载，恒星意达已将北京大兴科创产业园二期所对应的房产及其对应土地使用权抵押给交通银行北京通州分行，用于担保《固定资产借款合同》(编号: 29810022)项下的借款，并开立监管账户，由交通银行北京通州分行对北京大兴科创产业园二期租金收入进行资金监管(以下简称“北京大兴科创产业园权利负担”)。

<sup>38</sup> 查询日期: 2024年6月7日。

<sup>39</sup> 查询日期: 2024年6月7日。

就北京大兴科创产业园权利负担，恒星意达已取得交通银行北京通州分行出具的《回执》，交通银行北京通州分行同意：“贵司将自收到为实施基础设施 REITs 之目的所举借新的贷款之日起【2】个工作日内，提前偿还《借款合同》项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），贵司清偿完毕后，本行配合办理抵押担保注销登记手续、资金监管解除手续”。

本次项目发行后，基础设施基金将以募集资金偿还上述贷款及对应利息，并解除上述权利负担。

## 2、北京马坡科技园一期

根据《项目融资借款合同》（编号：兴银京三总（2022）中长期字第7号）、《抵押合同》（编号：兴银京三总（2022）抵字第7-1号），及《应收账款质押合同》（编号：兴银京三总（2022）应收质字第7-2号、兴银京三总（2022）应收质字第7-3号及兴银京三总（2022）应收质字第7-4号）的约定，以及查档编号为顺（2024）0025970（窗）的《不动产登记信息查询结果告知单》<sup>40</sup>的记载、动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>）的公示信息，亚美耳康科技已将北京马坡科技园一期1至4号、6号及9号厂房所对应的房产及其对应土地使用权抵押给兴业银行北京分行，且亚美耳康科技、世纪租赁及联东金赫已将北京马坡科技园一期全部1-13号厂房所有租金收入及管理费收入质押给兴业银行北京分行，用以担保《项目融资借款合同》（编号：兴银京三总（2022）中长期字第7号）项下的借款（以下简称“北京马坡科技园一期权利负担”，与北京大兴科创产业园权利负担合称“基础设施资产权利负担”）。

就前述北京马坡科技园一期权利负担，亚美耳康科技已取得兴业银行北京分行出具的《回执》，兴业银行北京分行同意：“贵司提前偿还《借款合同》项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并配合办理相应抵押、质押担保注销登记手续（如已办理完成抵质押登记）”。

本次项目发行后，基础设施基金将以募集资金偿还上述贷款及对应利息，并解除上述权利负担。

### （三）经营资质

经基金管理人及计划管理人核查，各项目公司经营基础设施资产的方式主要为将基

<sup>40</sup> 查询日期：2024年6月7日。

基础设施资产对外出租，各项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。

#### （四）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，截至本报告出具日，除已取得提前还款并解除权利负担限制的同意函的“第五章 基础设施资产”之“二、基础设施的权属情况”之“（二）权利负担及解除安排”中所述的基础设施资产权利负担外，基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，基础设施资产的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，基础设施资产权属清晰、范围明确。

经基金管理人及计划管理人核查，项目公司经营基础设施资产无需另行取得相关经营许可或其他经营资质。

### 三、基础设施资产的合法合规性

#### （一）基础设施资产的投资和建设

##### 1、北京大兴科创产业园

经基金管理人及计划管理人核查，北京大兴科创产业园已依法取得了本次发行所需的固定资产投资建设手续，该等手续合法合规，具体如下：

表 5-3-1: 北京大兴科创产业园一期固定资产投资建设手续

序号	手续名称		签发机构	文件编号
1	企业投资项目备案	北京市非政府投资工业固定资产投资项目备案通知书	北京市大兴区经济和信息化委员会	京大兴经信委备案[2016]1号
2	规划	建设用地规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会大兴分局	地字第 110115201600005号 2016规(大)地字 0003号
		建设工程规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会大兴分局	建字第 110115201600073号 2016规(大)建字 0039号
3	土地	土地预审意见	北京市国土资源局大兴分局	京国土兴预〔2007〕33号
		建设用地批准书	北京市国土资源局	京国土[建]字(2010)79号
4	环评	环评批复	北京市大兴区环境保护局	京兴环审〔2016〕0431号

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划联合尽职调查报告

序号	手续名称		签发机构	文件编号
5	施工许可	建筑工程施工许可证	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	[2016]施[大]建字 0048 号 110115201612020201
6	竣工验收	综合验收	五方验收单	-
			北京市大兴区住房和城乡建设委员会	0730 大竣 2018 (建) 0086 号
		规划验收	北京市规划和国土资源管理委员会	2018 规土 (大) 竣字 0039 号
		消防验收	北京市大兴区公安消防支队	京公 (兴) 消验字 [2018] 第 0264 号
		环保验收	北京市大兴区环境保护局	自主验收【2018】208 号
北京市大兴区生态环境局	京兴环验 [2019] 27 号			
7	其他重要手续	节能审查	北京市大兴区发展和改革委员会	京 (大兴) 发改 (节能登记) [2016]24 号

表 5-3-2: 北京大兴科创产业园二期固定资产投资建设手续

序号	手续名称		签发机构	文件编号
1	企业投资项目备案	北京市非政府投资工业固定资产投资项目备案通知书	北京市大兴区经济和信息化委员会	京大兴经信委备案[2016]1 号
2	规划	建设用地规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会大兴分局	地字第 110115201600005 号 2016 规 (大) 地字 0003 号
		建设工程规划许可证	北京市规划和国土资源管理委员会、北京市规划委员会大兴分局	建字第 110115201800004 号 2018 规 (大) 建字 0002 号
3	土地	土地预审意见	北京市国土资源局大兴分局	京国土兴预 [2007] 33 号
		建设用地批准书	北京市国土资源局	京国土[建]字 (2010) 79 号
4	环评	环评批复	北京市大兴区环境保护局	京兴环审 [2016] 0431 号
5	施工许可	建筑工程施工许可证	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	[2019]施[大]建字 0057 号 110115201906140201
6	竣工验收	综合验收	五方验收单	-
			北京市大兴区住房和城乡建设委员会	0554 大竣 2019 (建) 0058 号
		规划验收	北京市规划和自然资源委员会	2019 规自 (大) 竣字 0053 号
		消防验收	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	大建消竣备字 [2019] 第 0012 号
		环保验收	北京市大兴区生态环境局	京兴环验 [2019] 27 号
北京市大兴区生态环境局	自主验收【2020】0017 号			

序号	手续名称		签发机构	文件编号
7	其他重要手续	节能审查	北京市大兴区发展和改革委员会	京(大兴)发改(节能登记)[2016]24号

## 2、北京马坡科技园一期

经基金管理人及计划管理人核查,北京马坡科技园一期已依法取得了本次发行所需的固定资产投资建设手续,该等手续合法合规,具体如下:

表 5-3-3: 北京马坡科技园一期固定资产投资建设手续

序号	手续名称		签发机构	文件编号
1	企业投资项目备案	项目备案通知书	北京市顺义区发展和改革委员会	京顺义发改(备)[2014]21号
2	规划	建设用地规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会(顺义分局)	地字第110113201400020号 2014规(顺)地字0016号
		建设工程规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会(顺义分局)	建字第110113201500085号 2015规(顺)建字0067号
3	土地	土地预审意见	北京市国土资源局顺义分局	京国土顺预〔2010〕2号
		建设用地批准书	北京市国土资源局	京国土[建]字(2011)192号
4	环评	环评批复	北京市顺义区环境保护局	顺环保审字〔2015〕0422号
5	施工许可	建筑工程施工许可证	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	编号110113201511040101 [2015]施[顺]建字0082号
6	竣工验收	综合验收	五方验收单	-
			北京市顺义区住房和城乡建设委员会	0416顺竣2018(建)0054号
		规划验收	北京市规划和国土资源管理委员会顺义分局	2018规土(顺)竣字0029号
		环保验收	北京市顺义区环境保护监察支队	/
消防验收	北京市顺义区公安消防支队	顺公消竣备字[2018]第0038号		
7	其他重要手续	节能审查	北京市顺义区发展和改革委员会	京(顺义)发改(节能登记)[2015]26号

## 3、北京房山奥得赛产业园

经基金管理人及计划管理人核查,北京房山奥得赛产业园已依法取得了本次发行所需的固定资产投资建设手续,该等手续合法合规,具体如下:

表 5-3-4: 北京房山奥得赛产业园固定资产投资建设手续

序号	手续名称		签发机构	文件编号
1	企业投资项目备案	北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案通知书	北京市房山区经济和信息化委员会	京房山经信委备案[2017]044号
2	规划	建设用地规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会房山分局	地字第110111201600006号 2016规(房)地字0003号
		建设工程规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会房山分局	地字第110111201600007号 2016规(房)地字0004号
3	土地	土地预审意见	北京市国土资源局房山分局	京国土房预[2010]12号
		建设用地批准书	北京市国土资源局	京国土[建]字(2013)239号
4	环评	建设项目环境影响登记表	/	备案号: 201711011100004093
5	施工许可	建筑工程施工许可证	北京市房山区住房和城乡建设委员会	编号 [2018]施[房]建字0012号 110111201804130101
			北京市房山区住房和城乡建设委员会	编号 [2019]施[房]建字0020号 110111201903280101
6	竣工验收	综合验收	五方验收单	-
			北京市房山区住房和城乡建设委员会	0253房竣2020(建)0023号
		规划验收	北京市规划和自然资源委员会房山分局	2020规自(房)竣字0015号
		消防验收	北京市房山区住房和城乡建设委员会	房建消竣备字〔2020〕第0005

## (二) 基础设施项目的实际用途与其权证所载用途的一致性

### 1、北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园的《不动产权证书》记载的所在宗地的土地用途均为工业用地，房屋用途为厂房或地下车库。北京大兴科创产业园的《建设用地规划许可证》记载的用地项目性质为二类工业用地；《建设工程规划许可证》记载的建设项目包括厂房、地下车库及设备用房。根据联东金园的说明，并核查北京大兴科创产业园的租赁合同，北京大兴科创产业园实际出租给生物医药类企业用作生物医药、医疗器械为主的高新工业以及相关配套。根据联东金园的说明及基金管理人和计划管理人进行的询访，基金管理人及计划管理人认为，北京大兴科创产业园的租赁用途不违反该项目整体规划要求及相

关法律法规的要求，北京大兴科创产业园的前述用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符。

## 2、北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期的《不动产权证书》记载的所在宗地的土地用途均为工业用地，房屋用途均为厂房。北京马坡科技园一期的《建设用地规划许可证》记载的用地项目性质均为一类工业用地；《建设工程规划许可证》记载的建设项目包括厂房及设备用房。根据联东金园的说明，并经核查北京马坡科技园一期的租赁合同，北京马坡科技园一期实际出租给科技创新类企业用作生物医药、医疗器械及高端设备为主的高新工业以及相关配套。根据联东金园的说明及基金管理人和计划管理人进行的询访，基金管理人及计划管理人认为，北京马坡科技园一期的租赁用途不违反该项目整体规划要求及相关法律法规的要求，北京马坡科技园一期的前述用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符。

## 3、北京房山奥得赛产业园

北京房山奥得赛产业园的《不动产权证书》记载的所在宗地的土地用途均为工业用地，房屋用途均为戊类厂房。北京房山奥得赛产业园的《建设用地规划许可证》记载的用地项目性质均为一类工业用地；《建设工程规划许可证》记载的建设项目包括戊类厂房、食堂、卫生间、库房及设备用房等。根据联东金园的说明，并经核查北京房山奥得赛产业园的租赁合同，北京房山奥得赛产业园实际出租给科技创新类企业用作新材料、高端装备及医疗器械为主的高新工业以及相关配套。根据联东金园的说明及基金管理人和计划管理人进行的询访，基金管理人及计划管理人认为，北京房山奥得赛产业园的租赁用途不违反该项目整体规划要求及相关法律法规的要求，北京房山奥得赛产业园的前述用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符。

### （三）基础设施项目转让的合法性

#### 1、北京大兴科创产业园

（1）《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据北京市人民政府颁布的《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发[2017]39号，以下简称“39号文”）第二条第（二）款规定，经市、区政府授权，园区开发企业可依法使用园区产业用地，向入园企业出租，

但不得转让；也可以建设并持有产业用房及其各项配套服务用房，出租给入园企业，但不得整体或分割销售，不得转让公司股权。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就本次发行涉及的项目公司股权转让事宜，北京市人民政府已于2023年8月1日出具《北京市人民政府关于北京联东金园管理科技有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）相关事项的批复》（京政字〔2023〕13号），载明：“对北京联东金园管理科技有限公司以北京大兴科创产业园项目、北京房山奥得赛产业园项目及北京马坡科技园一期项目作为底层基础设施资产，以100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议”。

（2）北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据《北京市国土资源局关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土用〔2010〕480号，以下简称“480号文”）第1条第4款规定“如确需转让或销售的研发、工业项目，建设单位应向市住房城乡建设委提出申请。市住房城乡建设委会同发展改革、经济信息、规划、国土等相关部门审核通过后，报市政府审批。经审批的项目，建设单位在办理转让及销售时应补齐地价款、城市基础设施建设费后方可办理”。之后出台的《关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知》（京建发〔2019〕216号，以下简称“216号文”）第2条规定“国务院、市政府批准设立的开发区、产业园区内的研发、工业项目，由所在园区的园区管理部门负责审核。其他研发、工业项目，由区政府确定行业主管部门负责审核”，第5条规定“市住房城乡建设委不再受理建设单位申请研发、工业项目的转让或销售”，与前述480号文的规定不一致。根据216号文第6条的规定，“本通知自印发之日起执行，《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土用〔2010〕480号）中有关规定与本通知不符的，以本通知为准”。因此，就北京市产业项目的转让管理，480号文第1条第4款的规定与216号文的规定不一致，应适用216号文的规定。此外，根据《关于进一步明确已建成产业项目买受人审核有关问题的通知》（京建发〔2019〕217号）第1条的规定“国务院、市政府批准设立的开发区、产业园区内的产业项目，由所在园区的园区管理部门负责审核。其他产业项目，由区政府确定行业主管部门负责审核”。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，生物医药基地管委会已于2023年1月18日出具《中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委

员会关于支持北京联东投资(集团)有限公司以北京大兴科创产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目的复函》(以下简称“生物医药基地管委会复函”),载明“我委对北京大兴科创产业园项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。”

(3)北京市大兴区已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据《大兴区已建成产业项目转让及买受人购买条件审核主体及相关审核标准》,大兴医药产业组团范围内的产业项目买受人审核由生物医药基地管委会作为项目审核主体;符合条件的转让方,由生物医药基地管委会组织专家评审,并提出审核意见,最终报区政府审定。

根据上述限制条件及特殊规定的要求,就涉及的项目公司股权转让事宜:

1)生物医药基地管委会于2023年1月18日出具生物医药基地管委会复函,载明“我委对北京大兴科创产业园项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议”。

2)大兴区政府于2023年3月10日出具《北京市大兴区人民政府关于支持北京联东投资(集团)有限公司以北京大兴科创产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目的复函》,载明“对北京大兴科创产业园以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议”。

(4)挂牌文件、土地出让合同及不动产权证书项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京大兴科创产业园对应宗地《中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6014-1地块工业用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》(编号:京土整储挂(兴)工业[2013]018号)约定,未经批准,国有建设用地使用权不得转让;竞得人在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》约定的责任、义务前,未经同意,不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。

根据北京大兴科创产业园项下北京市国土资源局大兴分局与北京科际贸易有限公司(曾用名:北京科创制药有限公司<sup>41</sup>)于2014年2月13日签订的《国有建设用地使

<sup>41</sup> 恒星意达于2015年8月26日通过参加四川省成都市中级人民法院委托四川金通拍卖有限公司拍卖的北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地的54,997.64 m<sup>2</sup>出让工业用地土地使用权项目(对应裁判文书为四川省

用权出让合同》（合同编号为：京兴地出[合]字（2014）第 002 号）之《补充协议》第十二条规定，未经批准，国有建设用地使用权不得转让。

北京大兴科创产业园《不动产权证书》的附记页亦载明北京大兴科创产业园未经批准不得转让或销售。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，大兴规自局已于 2023 年 5 月 25 日出具《北京市规划和自然资源委员会大兴分局关于北京联东投资（集团）有限公司以北京大兴科创产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的意见》，载明“对北京大兴科创产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

#### （5）立项文件项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市大兴区经济和信息化委员会于 2016 年 1 月 8 日出具的《北京市非政府投资工业固定资产投资项目备案通知书》（备案机关文号：京大兴经信委备案[2016]1 号）载明，北京大兴科创产业园未经批准不得转让或销售。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，大兴经信局已于 2023 年 8 月 8 日出具《北京市大兴区经济和信息化局关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京生物医药企业港<sup>42</sup>申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“对北京生物医药企业港项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

#### （6）借款合同项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据《固定资产借款合同》（编号：29710003）及《固定资产借款合同》（编号：29810022）均约定，1）未经贷款人书面同意，借款人不能提前归还贷款；2）借款人有下列任一事项时，应当至少提前 30 天书面通知贷款人，并且，在清偿《固定资产借款合同》项下全部贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保前不应采取行动：i. 出售、赠与、出租、出借、转移、抵押、质押或以其他方式处分全部或大部分资产或重要资产，ii 经营体制或产权组织形式发生或可能发生重大变化，包括但不限于实施承包、租赁、

成都市中级人民法院作出的执行裁定书（2014）成执字第 1659-1 号及（2014）成执字第 1659-2 号），竞得北京大兴科创产业园的工业用地土地使用权并支付完毕成交价款、契税，取得前述地块所涉编号为京（2015）大兴区不动产权第 0000019 号的不动产权证书，北京大兴科创产业园的土地使用权人相应变更为恒星意达。

<sup>42</sup> 北京生物医药企业港，即恒星意达持有的位于北京市大兴区华佗路 50 号院 1 至 25 号楼及 100 幢的产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的北京大兴科创产业园。

联营、公司制改造、股份合作制改造、企业出售、合并(兼并)、合资(合作)、分立、设立子公司、股权转让、产权转让、减资等; iii. 对外投资或实质性增加债务融资超过《固定资产贷款合同》约定限额; 3) 借款人应当在借款人或关联方发生或可能发生重大股权变更事项之日起 7 日内书面通知贷款人; 4) 借款人在贷款人处开立专门的项目收入账户, 在归还全部贷款本息前, 所有项目收入须进入该账户, 与项目相关的全部结算业务须在交通银行股份有限公司办理。

根据上述限制条件及特殊规定的要求, 贷款人交通银行北京通州分行已于 2022 年 12 月 8 日向债务人及抵押人恒星意达出具了《回执》, 交通银行北京通州分行同意, “贵司将自收到为实施基础设施 REITs 之目的所举借新的贷款之日起【2】个银行工作日内, 提前偿还《借款合同》<sup>43</sup>项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项(如有), 贵司清偿完毕后, 本行配合办理抵押担保注销登记手续、资金监管解除手续”。

## 2、北京马坡科技园一期

### (1) 39 号文项下的限制条件或特殊规定约定及对应措施

39 号文对于园区项目的转让规定及相应所取得的无异议函, 详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“(三) 基础设施项目转让的合法性”之“1、北京大兴科创产业园”之“(1) 《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见(试行)》项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施”。

### (2) 北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市已建成产业项目相关规定项下的转让规定, 请参见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“(三) 基础设施项目转让的合法性”之“1、北京大兴科创产业园”之“(2) 北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施”。

根据上述限制条件及特殊规定的要求, 就涉及的项目公司股权转让事宜, 北京市顺义区经济和信息化局已于 2022 年 12 月 8 日出具《关于北京联东投资(集团)有限公司

<sup>43</sup> 《借款合同》即《固定资产贷款合同》(编号: 29710003)及《固定资产贷款合同》(编号: 29810022)。

以亚美耳康项目<sup>44</sup>申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》（以下简称“顺义经信局复函”），“我局确认你公司以发行基础设施 REITs 为目的北京亚美耳康科技发展有限公司股权内部重组及转让事项，以及该项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

### （3）北京市顺义区已建成产业项目相关规定项下的转让限制

根据《顺义区已建成工业、软件和信息技术服务业、科研项目转让事项办理工作规定》，“（一）天竺综保区管委会、临空经济核心区管委会、中关村顺义园管委会负责本园区范围内产业项目的转让初审。（二）顺义区经济和信息化局负责上述园区以外相关产业项目转让初审。”

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，联东集团已取得顺义经信局复函，明确“我局确认你公司以发行基础设施 REITs 为目的北京亚美耳康科技发展有限公司股权内部重组及转让事项，以及该项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

### （4）监管协议项下的限制条件或特殊规定和约定及应对措施

根据马坡镇政府与亚美耳康科技于 2015 年 3 月 10 日签订的《监管协议》，亚美耳康科技在招商和销售过程中，接受马坡镇政府监管，根据马坡镇政府要求提交监管所需的相关资料文件并向马坡镇政府汇报项目建设情况、招商及销售情况。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，马坡镇政府已于 2022 年 12 月 28 日出具《马坡镇人民政府关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京马坡科技园一期申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》（马政函〔2022〕155 号），“马坡镇政府同意北京马坡科技园一期以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 事项，有关事项请你公司按规定办理。”

### （5）立项文件项下的限制条件或特殊规定和约定及应对措施

根据北京市顺义区发展和改革委员会出具的《关于北京亚美耳康科技发展有限公司研发厂房及配套设施项目备案的通知》（顺发改〔2014〕199 号）及北京马坡科技园一

<sup>44</sup> 亚美耳康项目，即亚美耳康科技持有的位于北京市顺义区聚源中路 12 号院 1 至 13 号楼共 13 栋厂房，产证证载建筑面积合计为 61,898.26 平方米的北京马坡科技园一期。

期的《项目备案通知书》（京顺义发改（备）[2014]21号），该项目不得擅自改变用途，未经许可不得转让和销售。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，北京市顺义区发展和改革委员会于2022年11月24日出具《北京市顺义区发展和改革委员会关于支持北京联东投资（集团）有限公司以亚美耳康项目<sup>45</sup>申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，“我委确认你公司后续以发行基础设施 REITs 为目的的北京亚美耳康科技发展有限公司股权内部重组及转让事项，以及该项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

（6）挂牌文件、土地出让合同及不动产权证书项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市规划和自然资源委员会顺义分局与亚美耳康科技于2022年9月20日签订《国有建设用地使用权出让合同》（京顺地出[合]字2012第9号）之《补充协议1》，约定未经批准项目不得转让和分割销售。北京马坡科技园一期对应宗地《马坡聚源 A05-02-2 地块工业项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》（编号：京上整储挂（顺）工业[2012]010号）约定，未经批准，国有建设用地使用权不得转让；土地竞得人在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》约定的责任、义务前，非经原北京市国土资源局顺义分局、北京马坡聚源工业开发中心同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。此外，北京马坡科技园一期对应《不动产权证书》附记亦载明未经批准不得转让。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜：

1) 北京市规划和自然资源委员会顺义分局已于2022年12月13日出具《关于北京马坡科技园一期申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目相关意见的函》，载明：“对北京亚美耳康科技发展有限公司马坡科技园一期项目以 100% 股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议”；

2) 北京马坡聚源工业开发中心已于2023年4月6日出具《关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京马坡科技园一期申报基础设施领域不动产投资信托基金

<sup>45</sup> 亚美耳康项目，即亚美耳康科技持有的位于北京市顺义区聚源中路12号院1至13号楼共13栋厂房，产证记载建筑面积合计为61,898.26平方米的北京马坡科技园一期。

（REITs）试点项目的复函》，载明：“我单位确认你公司后续以发行基础设施 REITs 为目的的项目公司股权内部重组及股权转让相关事项，以及北京马坡科技园一期以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 事宜无异议。”

#### （7）借款合同项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据《项目融资借款合同》（兴银京三总（2022）中长期字第 7 号），借款人发生合并、分立、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前，应至少提前 30 个工作日书面通知贷款人并取得贷款人的书面同意；借款人发生股权变更达到 51%（包括但不限于股权转让、托管、代管、质押等）前，应至少提前 30 个工作日书面通知贷款人并取得贷款人的书面同意。借款人要求提前部分或全部归还借款本息，应提前 10 个工作日书面通知贷款人，并征得贷款人书面同意。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，贷款人兴业银行北京分行于 2022 年 12 月 1 日向借款人亚美耳康科技出具了《回执》，同意：“贵司提前偿还《项目融资借款合同》（编号：兴银京三总（2022）中长期字第 7 号）项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并配合办理相应抵押、质押担保注销登记手续（如已办理完成抵质押登记）”。

### 3、北京房山奥得赛产业园

#### （1）39 号文项下的限制条件或特殊规定约定及对应措施

39 号文对于园区项目的转让规定及相应所取得的无异议函，详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”之“1、北京大兴科创产业园”之“（1）《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施”。

#### （2）北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市已建成产业项目相关规定项下的转让规定，请参见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”之“1、北京大兴科创产业园”之“（2）北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施”。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，中关村科技园区房山园管理委员会已于 2023 年 3 月 14 日出具《关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“中关村房山园管委会对北京房山奥得赛产业园项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

### （3）立项文件项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市房山区经济和信息化委员会于 2017 年 10 月 27 日出具的《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案通知书》（京房山经信委备案[2017]044 号）载明，未经批准不得转让或销售。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，北京市房山区经济和信息化局已于 2023 年 3 月 13 日出具《北京市房山区经济和信息化局关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明，“我局对北京房山奥得赛产业园项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

### （4）挂牌文件、土地出让合同及不动产权证书项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京房山奥得赛产业园对应宗地相关《北京石化新材料科技产业基地核心区东区 B5-10（1）等地块工业用地项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》（编号：京土整储挂（房）工业【2015】001 号）及《北京石化新材料科技产业基地核心区东区 B5-13（1）等地块工业用地项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》（编号：京土整储挂（房）工业【2015】002 号）均规定，未经批准，北京房山奥得赛产业园国有建设用地使用权不得转让；在竞得人完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》及《前期开发成本补偿协议》约定的责任、义务前，非经原北京市国土资源局房山分局、北京金利源土地开发有限公司（“金利源公司”，曾用名：北京金利源国有资产经营管理中心）同意，不得进行股权变更等可能致合同执行发生变化的行为；确需转让或销售的研发、工业项目，建设单位需先报房山区政府审核同意。

根据北京市国土资源局房山分局与京燕奥得赛于 2015 年 10 月 29 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京房地出（合）字[2015]第 001 号）及《国有

建设用地使用权出让合同》（合同编号：京房地出（合）字[2015]第 002 号）之《补充协议》，在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》及《前期开发成本补偿协议》约定的责任、义务前，非经北京市国土资源局房山分局、金利源公司同意，不得进行股权变更等可能致合同执行发生变化的行为。此外，北京房山奥得赛产业园对应《不动产权证书》附记亦载明未经批准不得转让。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜：

1) 北京市房山区人民政府已于 2023 年 3 月 21 日出具《北京市房山区人民政府关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“我区对北京房山奥得赛产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

2) 北京市规划和自然资源委员会房山分局已于 2023 年 3 月 3 日出具《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于北京市房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“对北京房山奥得赛产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议”。

3) 金利源公司已于 2023 年 3 月 13 日出具《关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》（金利源文〔2023〕12 号），载明“我司对北京房山奥得赛产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

#### (5) 《股权及债权转让协议》项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据奥得赛化学、联东金泰及京燕奥得赛于 2017 年 6 月 29 日签订的《北京奥得赛化学股份有限公司及北京联东金泰投资有限公司及北京京燕奥得赛化学有限公司之股权及债权转让协议》（以下简称“《股权及债权转让协议》”），奥得赛化学有权优先购买至少一栋北京房山奥得赛产业园的出售物业，联东金泰有权就《股权及债权转让协议》项下尚未结清的第二笔转让款与相同金额的出售物业价款进行抵消。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，奥得赛化学已于 2023 年 8 月 8 日出具《关于放弃优先购买权的说明》，载明：“我公司同意放弃本次收购所涉《股权及债权转让协议》项下优先收购奥得赛项目<sup>46</sup>相关出售物业的权利，并同意无论奥得赛项目是否在

<sup>46</sup> 奥得赛项目，即京燕奥得赛持有的位于北京市房山区燕新南路 18 号院 1 至 13 号楼共 13 栋厂房、产证证载建筑

市场上公开出售，我公司均不会向贵方或其他持有奥得赛项目的所有权人主张优先购买奥得赛项目的权利。”

#### （四）潜在外部影响因素分析

根据现场踏勘的情况，未发现基础设施项目在报告期内存在受自然灾害显著影响的情况。基金运作期内，基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、项目的持续经营能力等造成不利影响，导致项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。

在报告期内，未发现基础设施项目受到担保、诉讼和仲裁等因素显著影响的情况。详情请参考本章关于基础设施项目的权属情况的调查情况。

截至尽调基准日，北京大兴科创产业园及北京马坡科技园一期所涉及的恒星意达及亚美耳康科技已签署的各类协议中，不存在未履行完毕的经济指标约束。北京房山奥得赛产业园所涉及的京燕奥得赛已签署的各类协议中，存在需持续满足的产出强度和税收强度的指标承诺，但相关履约责任仅限于京燕奥得赛清退未达到经济指标要求的租户，及督促租户退还已享受的政策资金。就上述指标承诺，北京房山奥得赛产业园已取得主管部门出具的函件，说明北京房山奥得赛产业园不存在项目公司因违反经济指标受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。

#### （五）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，项目公司已按照当时适用的法律法规及政府主管部门的要求，就基础设施项目依法分别取得了本次发行所需的固定资产投资建设手续，详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（一）基础设施资产的投资和建设”所示，该等项目手续合法合规。经基金管理人、计划管理人核查及原始权益人出具的说明，基础设施项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等各类违法违规建筑。

经基金管理人及计划管理人核查，各基础设施资产的实际用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符。

---

面积合计为 52,337.51 平方米的北京房山奥得赛产业园。

经基金管理人及计划管理人核查，在法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，基础设施项目均已符合相关要求或具备了解除条件。

#### 四、基础设施资产的使用现状及维护情况

##### （一）所处区位和建设规划

###### 1、北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园位于北京市大兴区，大兴区位于北京市南部，全区南北长 42.7 千米，东西宽 45.0 千米，大兴区总面积 1,036.33 平方公里，下辖黄村、西红门、旧宫、亦庄、瀛海、青云店等 14 个镇和清源、兴丰等 8 个街道办事处。大兴区东临通州区，南临河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。

北京大兴科创产业园位于中关村大兴生物医药产业基地，大兴生物医药基地是中关村国家自主创新示范区生物医药产业专属发展空间，拥有“北京国家生物产业基地”、“国家新型工业化产业示范基地”、“首批战略性新兴产业集群”、“中国健康产业联盟领军品牌”、“中国生物医药最佳园区”等一系列荣誉称号。承担着科技创新、成果转化、产业发展、健康服务一系列主要任务，肩负着振兴生物医药产业和推动高精尖产业聚集的重大使命。随着医药健康成为大兴区主导产业，北京大兴国际机场的通航，自贸区大兴机场片区的获批，生物医药基地迎来重要的历史发展机遇。近年来，医药基地不断加快“高精尖”项目引进，承接“三城一区”项目成果转化。北京大兴科创产业园入园企业均为医药制造行业优质企业，符合大兴区“十四五”期间以医药健康为核心产业的发展规划以及大兴生物医药基地的产业定位。

北京大兴科创产业园周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国农业银行、中国民生银行、中国邮政储蓄银行等，医疗配套主要有北京市利康医院、大兴区心康医院、庞各庄镇中心卫生院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

北京大兴科创产业园周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利到达北京大兴科创产业园。

## 2、北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期位于北京市顺义区。顺义区位于北京市东北部，距市区 30 公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，总面积 1,021 平方公里，其中平原面积占 95.7%。顺义区下辖 19 个建制镇和 6 个街道办事处，共 426 个村民委员会、127 个社区居委会。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。

北京马坡科技园一期位于马坡镇聚源工业区，该工业区于 1994 年批准设立，位于顺义马坡镇西部，西至陈衙路，北起毛洼路，南至东西向京密路北侧，规划总用地 448.5 公顷。根据《顺义分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》马坡镇聚源工业区定位为产城融合的高端功能区，重点发展产业包括金融、新一代信息技术及智能装备。马坡镇聚源工业区规划建设成为一座以高新技术产业为主，集外向型、内向型综合服务为一体、协调发展的、市政基础设施完备、生活配套设施健全的新兴工业区。

北京马坡科技园一期亦属于中关村顺义园政策范围，园区入驻企业以医药制造、智能制造与装备行业为主，符合所在区域“十四五”期间大力培育“信息技术、医药健康、智能制造及装备”三大战略性新兴产业的产业发展规划。

北京马坡科技园一期周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国工商银行、中国建设银行、北京银行等，医疗配套主要有北京中医医院（顺义医院）、蓝家营社区卫生服务站、顺义区马坡镇卫生院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

北京马坡科技园一期周边交通较为便捷，自驾和公交出行均可便利到达北京马坡科技园一期。

## 3、北京房山奥得赛产业园

北京房山奥得赛产业园位于北京市房山区，房山区地处北京西南，辖区总面积 2,019 平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖 28 个乡镇（街道）、459 个行政村、210 个社区居委会。房山区北临门头沟区，东北与丰台区毗连，东隔永定河与大兴区相望，南部和西部分别与河北省涿州市和涿水县、易县接壤。

北京房山奥得赛产业园所在燕山北京石化新材料产业基地，是全国首批 62 家新型

工业化产业示范基地之一，是北京市和中石化进行战略合作的重要载体，也是房山区重点规划建设的五大产业基地之一。2009年，北京市委、市政府做出了深化燕房合作、建设北京石化新材料科技产业基地的战略部署。加快建设石化新材料基地，发展高附加值、高科技含量、低污染的石化新材料产业，吸引重大项目落户首都，是贯彻落实国务院石化产业调整振兴规划，加快首都产业结构调整，推动基础产业优化升级，深化燕山石化公司与房山区紧密合作，统筹区域经济协调发展的重要举措，也是应对国际金融危机影响，服务中央在京企业，有效扩大投资需求，促进首都经济平稳较快发展的重要内容。

北京房山奥得赛产业园亦属于中关村房山园范围，入园企业集中于智能制造、能源环保、新材料、信息技术、医药制造行业的成长型企业，符合房山区“十四五”期间重点聚焦新能源、新材料、医药健康、智能制造的产业定位及发展新一代信息技术融合赋能的产业发展规划，亦符合中关村房山园围绕“2+1”（高端制造业、新材料、医药健康）发展高精尖产业的园区定位。

北京房山奥得赛产业园周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有建设银行、工商银行等，医疗配套主要有北京市房山区燕山医院、北京市房山区第一医院、北京燕化医院等，为区域内提供基本医疗服务。

北京房山奥得赛产业园周边交通较为便捷，自驾和公交出行可到达北京房山奥得赛产业园。

## （二）建筑物状况

根据评估机构出具的《估价报告》，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园建筑面积合计为198,383.91平方米，地上楼层3至6层不等。在用途方面，各项目建筑物用途主要为厂房及配套、地下车库、设备用房。

截至2024年3月31日，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园建筑面积、可租赁面积、用途、装修情况及配套设施状况详见下表：

表 5-4-1: 基础设施项目建筑物状况

资产名称	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	装修情况	设备设施状况
北京大兴科创产业园	84,148.14	82,499.86	厂房及配套、地下车库、设备用房	防火等级：戊类 层高：首层 7.2 米，其余楼层 5 米	提升门：电动提升门 消防：消防栓系统 配电：70KVA/1,000

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划联合尽职调查报告

资产名称	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	装修情况	设备设施状况
				柱距: 8*8 米 承重: 首层 5 吨, 其余楼层 0.8 吨	平方米 电梯: 每栋楼客梯 1 部, 承重 1 吨; 货梯 1-2 部, 承重 3 吨
北京马坡科技园一期	61,898.26	60,612.89	厂房、 设备用房	防火等级: 戊类 层高: 首层 7.2 米, 其余 楼层 4.2 米 柱距: 8*8 米 承重: 首层 1.5 吨, 其余 楼层 0.5 吨	提升门: 电动提升门 消防: 消防栓系统 配电: 70KVA/1,000 平方米 电梯: 每栋楼客梯 1 部, 承重 1 吨; 货梯 1-2 部, 承重 3 吨
北京房山奥得赛产业园	52,337.51	51,286.72	厂房及 配套、 设备用房	防火等级: 戊类 层高: 首层 7.2 米, 其余 楼层 4.2 米 柱距: 8*8 米 承重: B1 层 5 吨, 首层 1 吨, 其余楼层 0.5 吨	提升门: 电动提升门 消防: 消防栓系统 配电: 70KVA/1,000 平方米 电梯: 9 号楼、13 号 楼一部电梯, 其他楼栋两 部电梯, 承重 2 吨
合计	198,383.91	194,399.47	-	-	-

经基金管理人及计划管理人核查, 截至 2024 年 3 月 31 日, 北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园主体结构完好, 外观无明显破损, 楼宇设备设施齐全, 总体运行正常, 维护状况良好。

### (三) 保险情况

(1) 根据联东金园提供的保险单及批单, 截至本报告出具日, 北京大兴科创产业园已购买的保险情况如下:

- a) 财产一切险 (保单号码: 6601012023350201000486): 被保险人为恒星意达;

保险期间自 2023 年 12 月 20 日零时起，至 2024 年 12 月 19 日二十四时止；投保资产地址为北京市大兴区华佗路 50 号院；保险项目为固定资产（包括建筑物与装修、机器设备、装置、家具及办公设施或用品等）；保险金额为 RMB 935,000,000.00；保险人为中国人寿财产保险股份有限公司厦门市分公司（以下简称“人寿厦门分公司”）；

b) 公众责任险（保单号码：6615012023350201000515）：被保险人为恒星意达；保险期限自 2023 年 12 月 20 日零时起，至 2024 年 12 月 19 日二十四时止；保险人为人寿厦门分公司。

(2) 根据联东金园提供的保险单及批单，截至本报告出具日，北京马坡科技园一期已购买的保险情况如下：

a) 财产一切险（保单号码：6601012023350201000488）：被保险人为亚美耳康科技；保险期间自 2023 年 12 月 20 日零时起，至 2024 年 12 月 19 日二十四时止；投保资产地址为北京市顺义区聚源中路 12 号院；保险项目为固定资产（包括建筑物与装修、机器设备、装置、家具及办公设施或用品等）；保险金额：RMB 479,000,000.00；保险人为人寿厦门分公司；

b) 公众责任险（保单号码：6615012023350201000513）：被保险人为亚美耳康科技；保险期限自 2023 年 12 月 20 日零时起，至 2024 年 12 月 19 日二十四时止；保险人为人寿厦门分公司。

(3) 根据联东金园提供的保险单及批单，截至本报告出具日，北京房山奥得赛产业园已购买的保险情况如下：

a) 财产一切险（保单号码：6601012023350201000487）：被保险人为京燕奥得赛；保险期间自 2023 年 12 月 20 日零时起，至 2024 年 12 月 19 日二十四时止；投保资产地址为北京市房山区燕新南路 18 号院；保险项目为固定资产（包括建筑物与装修、机器设备、装置、家具及办公设施或用品等）；保险金额：RMB 312,000,000.00 元；保险人为人寿厦门分公司；

b) 公众责任险（保单号码：6615012023350201000514）：被保险人为京燕奥得赛；保险期限自 2023 年 12 月 20 日零时起，至 2024 年 12 月 19 日二十四时止；保险人为人寿厦门分公司。

基础设施基金成立前，基金管理人和项目公司将根据《基础设施基金指引》的规定，

为基础设施项目购买足额财产一切险。

#### （四）未来维修改造计划

北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园定期进行建筑物管理、设施设备管理等维修保养工作，具体维修改造工作包括：

1) 建筑物管理：对基础设施资产区域内建筑物及配套措施进行日常修缮及管理服务，包含：屋顶、外墙面、门窗、配电室、物业用房、道路、停车场等部位；按年度购买财产一切险及公众责任险；

2) 设施设备管理：对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，共用设施设备保持正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：园区内围墙、栏杆、共用的上下水管道、落水管、污水管、照明设备、通风设施、防水设施、散热设施、消防设施、供配电设施、给排水设施等；

3) 电梯维修维保：定期对楼宇电梯进行巡检维保，对巡检过程中发现的问题及时进行维修；同时按年度进行电梯定检年检；

4) 空调系统维修维保：定期对楼宇中央空调系统进行巡检维保，对巡检过程中发现的问题及时进行维修；

5) 绿化养护：对绿化进行定期养护，包含浇水、除草、扶正、修剪、病虫害防治等工作，确保园区绿化率。

相关需由项目公司实施的维修改造所需资金将在每年项目公司账面进行预留。除以上维修改造外，未来若出现其他维修保养或改造需求，将在项目公司预算中提前规划。

#### （五）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，基础设施资产均位于北京市，邻近城区，交通网络成熟，产业聚集度高，基础设施完善，为项目的后续运营业绩提供了好的外部环境。基础设施资产主体结构均完好，外观均无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。基础设施资产均已购买了财产一切险及公众责任险，未来项目公司将于各基础设施资产财产一切险、公众责任险到期前自行投保。

## 五、基础设施资产所处的行业及区域情况分析

基础设施资产所在行业请见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、项目公司的行业情况及竞争状况”。

### （一）基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

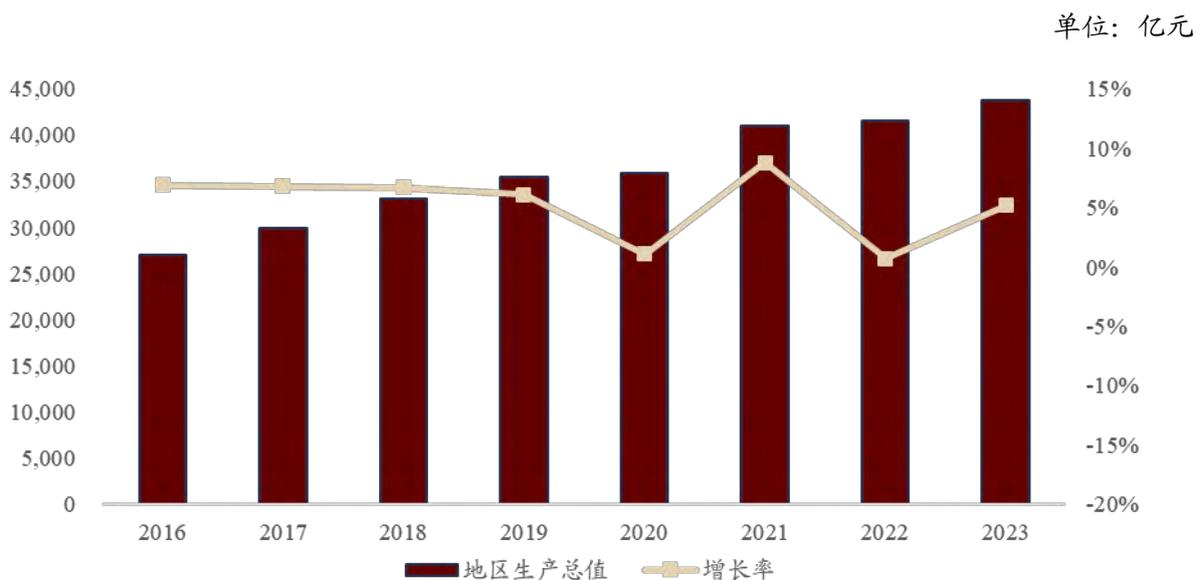
基础设施资产分别位于中关村国家自主创新示范区在大兴区、顺义区、房山区的子园区，入驻企业属于北京市、中关村及所在行政辖区的多重优惠政策范围。园区产业规划清晰，发展重点方向明确。优越的地理区位为基础设施项目的持续稳定经营提供了良好的发展环境。

#### 1、宏观经济概况

##### （1）地区生产总值

北京市 2016-2022 年间地区生产总值保持中高速增长，2015 年以前年增长率在 7% 以上，2015 年以后基本稳定在 6%-7% 的区间。2021 年，北京市实现生产总值 40,269.6 亿元，突破 4 万亿元大关，同比增长 8.5%。2022 年北京市全年实现地区生产总值 41,610.9 亿元，同比增长 0.7%，总体经济情况较为稳定。2023 年北京市地区生产总值为 43,760.3 亿元，同比增长 5.2%，增速高于全国水平，全市经济保持高质量发展稳步推进。

图 5-5-1：北京市历年地区生产总值及增速

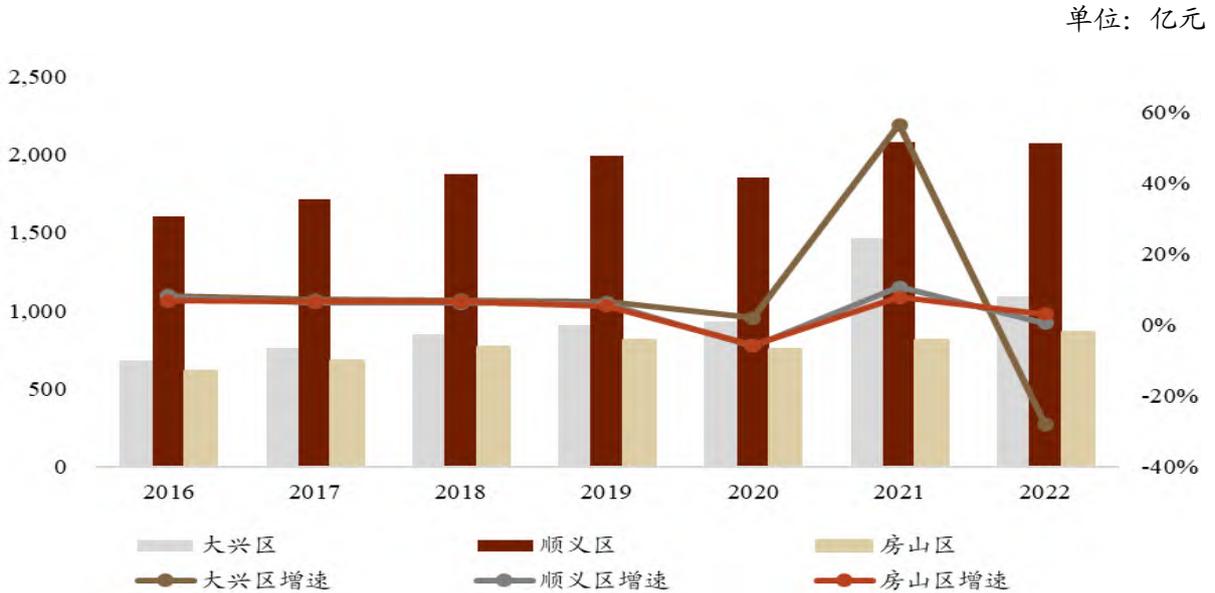


数据来源：北京市统计局

从基础设施资产所在辖区来看，2022 年，大兴地区实现生产总值 1,091.9 亿元，受

疫苗生产因素<sup>47</sup>影响地区生产总值有所回落，同比下降 28.0%；顺义地区实现生产总值 2,073.2 亿元，同比增长 0.5%；房山地区实现生产总值 860.9 亿元，同比增长 3.1%。

图 5-5-2: 大兴区、顺义区、房山区地区生产总值历年地区生产总值及增速



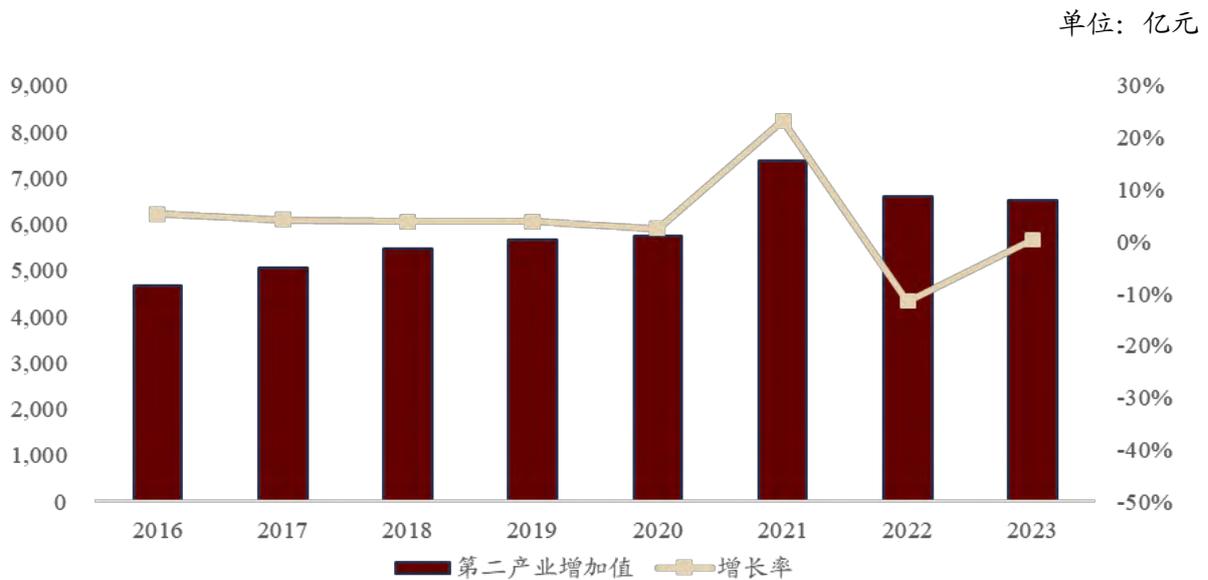
数据来源：北京市房山区、大兴区、顺义区统计局

## (2) 第二产业及工业增加值

2016-2021 年期间，北京市第二产业增加值总体保持上涨趋势，年增长率基本在 4%-5% 之间。2022 年，北京生物医药产业产值较 2020 年及 2021 年相比已趋近正常水平，第二产业增加值同期相比下降 11.4%。其中，大兴区受疫苗生产因素影响，第二产业实现增加值 380.3 亿元，较上一年有所下降；顺义区实现第二产业增加值 568.4 亿元，同比下降 1.2%；房山区实现第二产业增加值 356.0 亿元，同比增长 3.0%。2023 年，北京第二产业增加值为 6,525.6 亿元，同比上升 0.4%。

<sup>47</sup> 疫苗生产因素：大兴区为北京市生物医药制造产业的主要集中区，2021 年受历史疫情疫苗生产的影响，生物医药产业产值增长超过 200%，地区生产总值同步大幅增长。2022 年末及 2023 年，历史疫情得到有效控制后，大兴区生物医药产业产值已逐步回归正常。

图 5-5-3: 北京市历年第二产业增加值



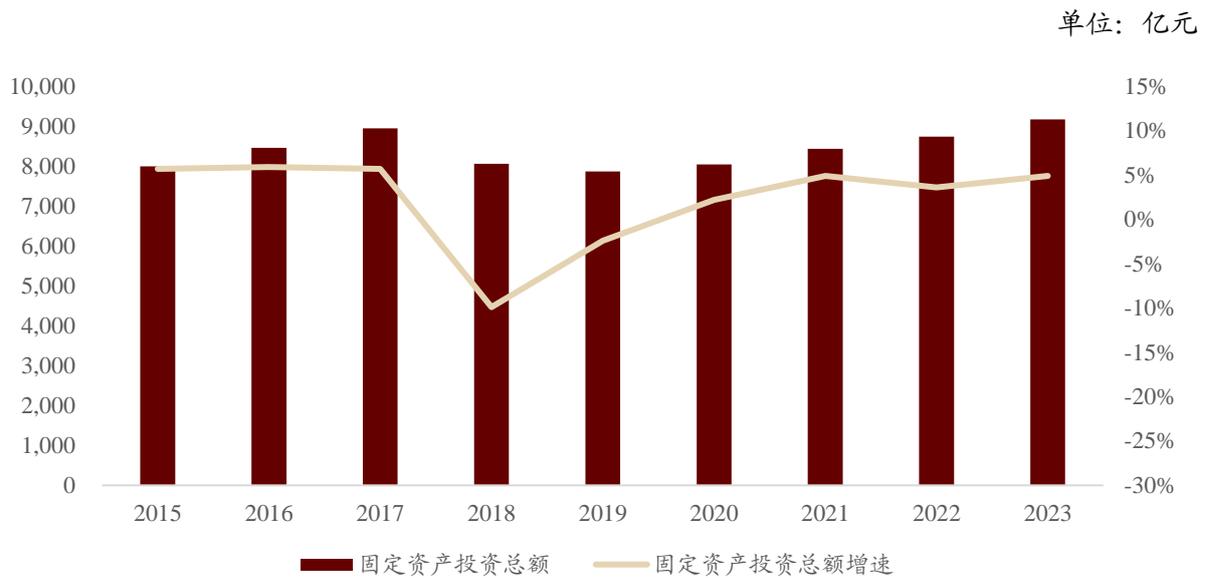
数据来源: 北京市统计局

### (3) 固定资产投资

除 2018-2019 年外,北京市近年来全年固定资产投资保持相对稳定增幅,在 3%-5% 左右。2018-2019 年北京市进入“减量发展”及产业调整阶段,固定资产投资结构不断优化,固定资产投资总额及增速有所下降。2020 年以来,随着固定资产投资结构趋于稳定,北京市固定资产投资增速逐步恢复正常。

2023 年,北京市全年固定资产投资(不含农户)比上年增长 4.9%,其中信息传输、软件和信息技术服务业增长 47.1%,科学研究和技术服务业增长 0.8%,交通运输、仓储和邮政业增长 10.1%,水利、环境和公共设施管理业增长 9.6%,文化、体育和娱乐业增长 11.4%,住宿和餐饮业增长 10.9%。分区域来看,2023 年大兴区、顺义区、房山区全年固定资产投资(不含农户)同比增长 4.6%、10.3%和 4.6%。

图 5-5-4: 北京市历年固定资产投资总额

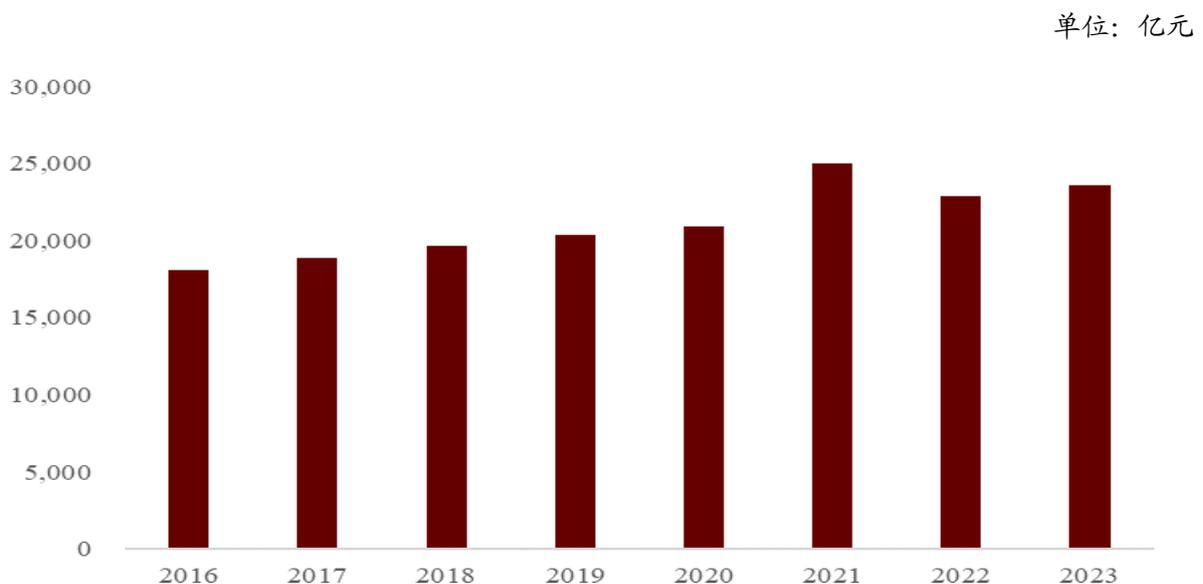


数据来源: 北京市统计局

#### (4) 规模以上工业生产总值

2021 年, 生物医药产业受疫苗生产因素影响大幅增长, 北京市规模以上工业生产总值约 24,988.1 亿元, 达到历史新高, 增速超过 20%。2022 年, 生物医药产业逐步回归正常生产水平, 北京市规模以上工业总产值约 22,858.8 亿元, 同比下降 6.0%, 但较 2020 年上升近 10%, 仍保持较高水平。2023 年, 北京市规模以上工业总产值约为 23,561.6 亿元, 同比增长 2.6%。

图 5-5-5: 北京市历年规模以上工业总产值



数据来源：北京市统计局

### （5）人才配置情况

依托高校资源，北京市有大量高学历人才及研发科研人才储备。2022年，北京市共有高等院校92所，其中双一流高等院校34所，占全国双一流高等院校的23%，排名全国第一。各类学校在校生数量约400万人，专任教师数约27万人。北京市2022年本科毕业生约12.7万人，研究生及以上学历约11.4万人，占2022年总毕业生总数约四分之一，较2021年分别增加5.8%及10.3%。与此同时，北京市2022年研究与试验发展(R&D)从业人员共计54.7万人，较2021年增长15.6%。高学历毕业生及R&D从业人员的增加将为高新技术产业企业提供充足的就业人员，有利于企业的进一步发展。

## 2、地区发展规划

2021年8月，北京市政府发布《北京市“十四五”高精尖产业发展规划》，提出为实现到2025年，北京市以高精尖产业为代表的实体经济根基更加稳固，基本形成以智能制造、产业互联网、医药健康等为新支柱的现代产业体系，将集成电路、智能网联汽车、区块链、创新药等打造成为“北京智造”“北京服务”的新名片，北京市将打造为“2441”的高精尖2.0产业体系。

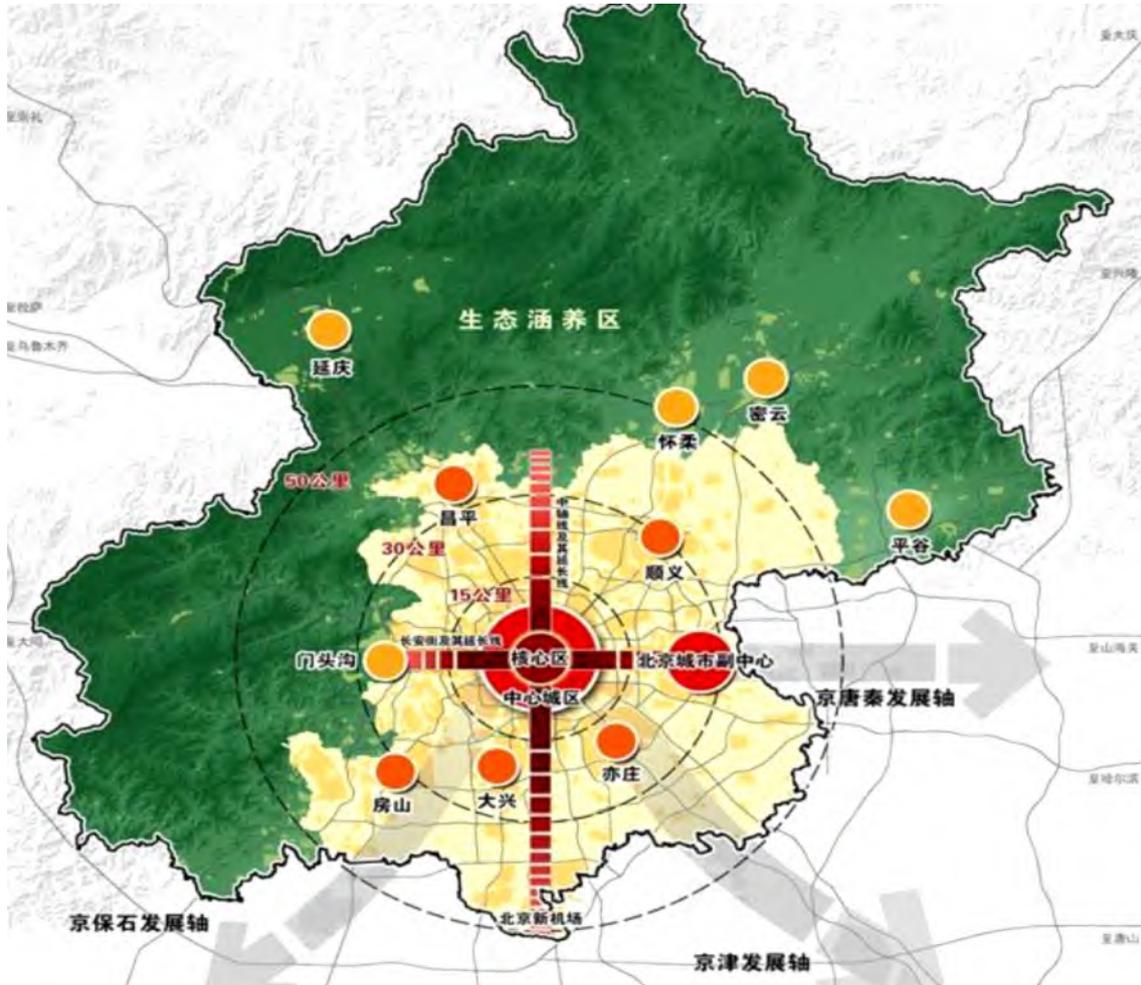
“2441”的具体内容包括：“两个国际引领支柱产业”分别为新一代信息技术和医药健康；“四个特色优势产业”分别为集成电路、智能网联汽车、智能制造与装备、绿色能源与节能环保；“四个创新”分别为区块链与先进计算、科技服务、智慧城市产业、信息内容消费；“抢先布局一批未来前沿产业”瞄准国际前沿抢占产业发展制高点，超前部署一批具有深远影响、能够改变科技、经济、社会、生态格局的颠覆性技术方向，为高精尖产业持续发展培育后备梯队，如生命技术、碳中和、量子信息、脑科学等。

2020年，北京高精尖产业增加值占GDP比重达到27.4%。根据规划，2025年北京高精尖产业增加值占GDP比重将达到30%以上，2035年达到40%以上。从长期来看，符合区域产业导向的高精尖产业具有良好的增长态势，有利于本项目入池园区的稳定运营。

城市规划方面，北京将落实城市战略定位、促进京津冀协同发展，在市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，“一核一主一副”，即：一个首都核心功能区；一个中心城区；一个北京城市副中心。“两轴多点一区”即中轴线及其

延长线、长安街及其延长线；多个位于平原地区的新城，如大兴区、顺义区和房山区；一个生态涵养区。布局最终形成改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。大兴区、顺义区和房山区将作为北京市产业发展的承载地，建设成为高新技术和战略性新兴产业集聚区，未来基础设施项目所在区域内产业空间需求将进一步扩大。

图 5-5-6: 北京城市总体规划图



图片来源：戴德梁行

### 3、区域市场情况

#### (1) 存量分布及特点

北京市生产型园区（标准厂房）市场发展成熟，截至 2023 年末，北京市全市生产型园区存量约 681.9 万平方米。其中，大兴区存量为 136.5 万平方米，约占总存量的 20.0%；顺义区存量为 95.8 万平方米，约占总存量的 14.1%；房山区存量为 52.5 万平方米，约占总存量的 7.7%。

表 5-5-1: 北京市生产型园区存量区域分布占比

区域	存量 (万平方米)	占比
亦庄新城	277.2	40.65%
大兴区	136.5	20.03%
顺义区	95.8	14.05%
房山区	52.5	7.70%
平谷区	43.7	6.40%
通州区	32.2	4.72%
昌平区	31.3	4.60%
密云区	12.7	1.86%
合计	681.9	100%

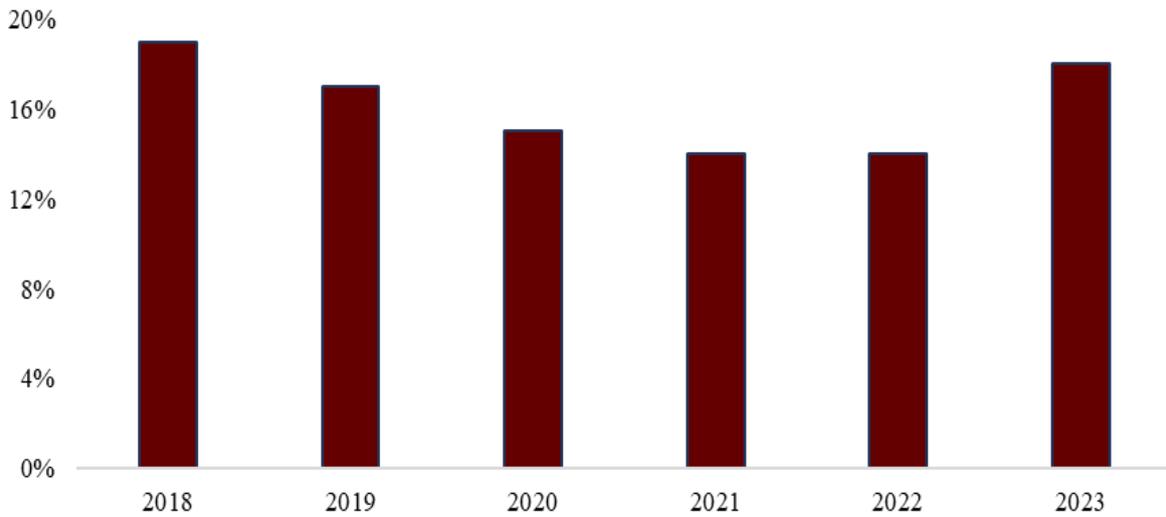
### (2) 市场租金及增长率

北京市生产型园区租金增长率整体保持稳定,租期内租金平均保持约 3%-5.0%的增长率水平。全市平均租金在 2.0-2.3 元/平方米/天(含增值税,含物业管理费,下同)。分区域来看,北京各区域之间的租金差异较大,大兴区大兴新城区域平均租金约 2.0-2.5 元/平方米/天,租期内租金增长率约为 3%-5%;顺义区平均租金约 1.5-2.0 元/平方米/天,租期内租金增长率约为 2.5%-4%;房山区平均租金约 1.2-1.6 元/平方米/天,租期内租金增长率约为 3%。

### (3) 市场空置率

近年来北京市全市生产型园区整体需求比较旺盛,市场空置率保持相对低位。分区域来看,大兴区和顺义区区域内运营稳定成熟的生产型园区项目平均出租率在 90%以上,空置率较低;北京房山奥得赛产业园作为其所在区域内唯一的生产型为主的高标准厂房项目,依托外部管理机构良好招商能力及运营水平,园区入驻率接近 100%,空置率处于低位水平。

图 5-5-7: 北京城市历年生产型园区平均空置率水平



数据来源：戴德梁行

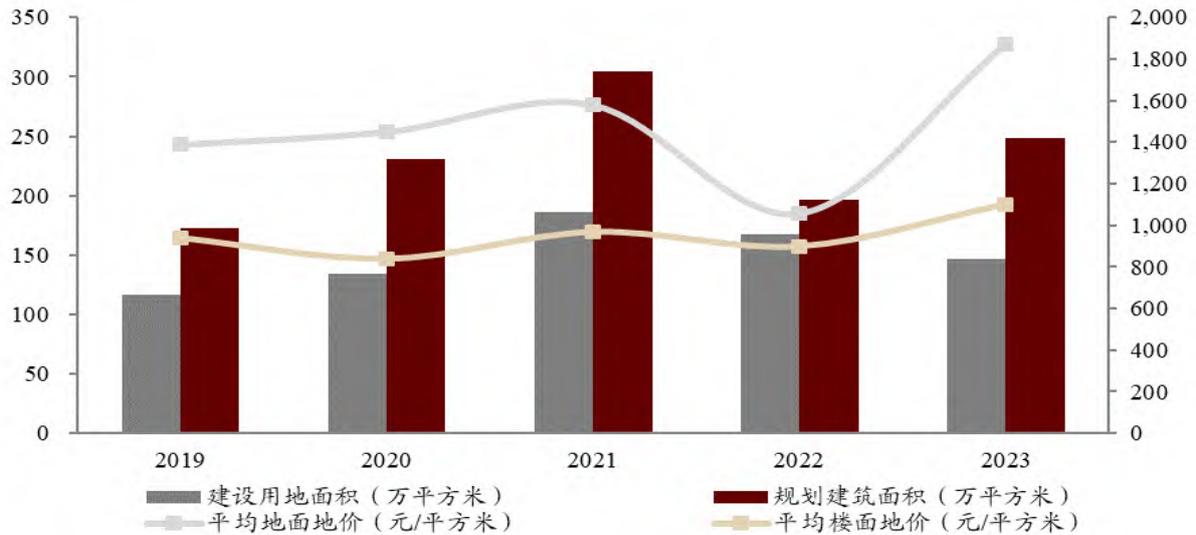
#### (4) 供需情况分析

北京市近 5 年招拍挂出让的工业用地 148 宗，共出让工业用地 750.1 万平方米，规划建筑面积 1,152.9 万平方米。2023 年，北京市通过招牌挂仅出让 31 块工业用地，合计用地面积 146.3 万平方米，规划建筑面积 249.0 万平方米。工业土地的新增供应受到政府严格限制，政府对工业项目的投资门槛越来越严，工业土地的供应在个别城市，尤其是发达地区和一线城市，土地资源将越来越稀缺，中小企业很难独立拿地并自建厂房。北京市已出让的工业用地中，受让方主要以大中型企业以及政府平台企业为主，且主要为自用，面向高精尖产业中小企业的工业厂房供给量较低，难以满足高精尖产业高速发展对于工业厂房的新增需求。

从价格层面来看，2019 年-2023 年北京市招拍挂工业用地平均楼面地价从 1,387.8 元/平方米增长至 1,872.4 元/平方米，年复合增长率为 7.8%，总体呈现上升趋势。近五年出让工业用地平均楼面地价呈现稳步上升态势，2019 年-2023 年年复合增长率为 4.0%。

随着独立拿地并自建厂房的可行性和成本增加，使得租赁园区成为众多中小企业获得生产制造场地的主要途径。因此，对于北京市优质生产型园区项目来说，市场整体呈现供不应求的趋势，项目入市后去化速度较快。从园区运营情况来看，由于制造业的特性，对于建筑物及园区的配套设备设施及服务要求更高，租户入驻后装修及设备投入多，搬迁成本较大，因此租户粘性较高，同时也为基础设施资产收益的稳定性打下了良好的基础。

图 5-5-8: 2019-2023 年北京市工业用地成交情况



数据来源：中指数据库

### (5) 市场展望

北京市工业经济增长稳定，产业布局不断优化，充分发挥产业协同作用，积极发展生物医药、新材料等高端制造业及战略性新兴产业。随着北京市高新技术企业数量、高技术人才不断增长和政府政策上对高精尖行业产业的大力扶持，将为高精尖产业进一步发展提供土壤。土地供应方面，未来新增工业用地供给将缩紧，同时土地价格持续上涨，专业化的生产型园区将仍属于较为稀缺的资产。因此长期来看，生产型园区的需求或将进一步扩大，从而提升租户的租赁粘性，有利于基础设施项目的持续平稳运营。

## (二) 同行业可比项目的竞争优势与劣势

### 1、部分竞品情况

根据戴德梁行提供的市场数据，基础设施项目区域内的可比竞品情况信息如下：

#### (1) 北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园周边，业态及运营成熟度相对可比的项目，主要包括中关村医疗器械园一期、华润生命科学园一期及北京药谷一号产业园。中关村医疗器械产业园二期及华润生命科学园二期因新建，处于业务爬坡期，北京药谷一号产业园出租率相对稳定。

图 5-5-9: 北京大兴科创产业园及区域内存量竞品位置分布图



表 5-5-2: 北京大兴科创产业园区域内部分竞品项目情况<sup>48</sup>

项目名称	项目形态	层高	承重	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>49</sup>	租金 (元/平米/天)
中关村医疗器械产业园一期	研发办公孵化器及产品服务中心、标准厂房、配套服务	首层 5.8 米，二层及以上 5.0 米	首层 1-3 吨/平方米，二层及以上 500 千克/平方米	18.6 万	2017 年	95%-97%	2.0-2.2
华润生命科学园一期	6 栋独栋生产研发多层厂房，另有配套服务设施	首层 7.9 米，二层及以上 7 米	首层 2 吨/平方米，标准层 500 千克/平方米	8.5 万	2020 年	85%-90%	2.2-2.6
北京药谷一号产业园	8 栋独立厂房、4 栋研发办公楼	首层 5.1 米，二层 4.8 米，三层及以上 4.5 米	首层 2 吨/平方米，标准层 400-600 千克/平方米	12.8 万	2008 年	85%-90%	2.2-2.6

### (2) 北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期周边，业态及运营成熟度相对可比的项目，主要包括茂华工厂、尚唐文创科技园及联东 U 谷 马坡科技园二期，竞品项目均已成熟运营，出租率相对稳定。

<sup>48</sup> 华润生命科学园二期入市时间较晚，仍处于租赁爬坡期，与基础设施资产的可比性及竞争关系相对有限，故未算入竞品项目。

<sup>49</sup> 周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末市场数据估算。

图 5-5-10: 北京马坡科技园一期及区域内存量竞品位置分布图

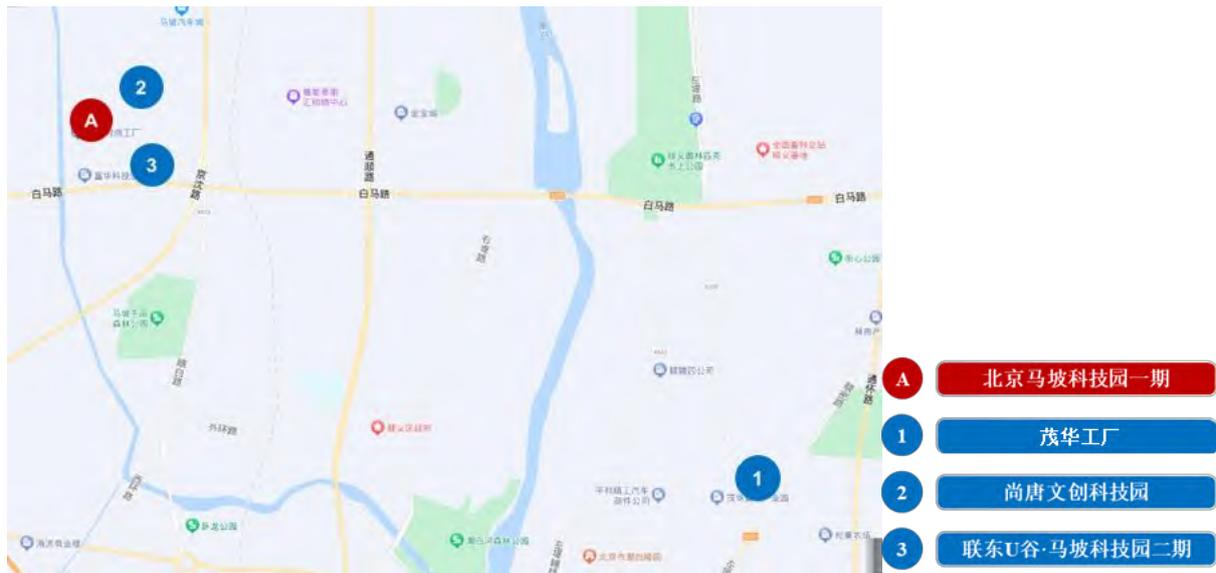


表 5-5-3: 北京马坡科技园一期区域内部分竞品项目情况

项目名称	项目形态	层高	承重	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>50</sup>	租金 (元/平米/天)
茂华工厂	标准工业厂房、配套商务中心、员工宿舍及员工餐厅	首层 6 米，标准层 4.5 米	首层 1.5 吨/平方米，标准层 0.5 吨/平方米	8.5 万	2005 年	100%	1.65-1.70
尚唐文创科技园	独栋或双拼厂房、员工宿舍、食堂	首层 7.2 米，标准层 3.6-6.8 米	首层 1 吨/平方米，标准层 600 千克/平方米	4.5 万	2020 年	90%-95%	1.70-1.75
联东 U 谷·马坡科技园二期	多层框架厂房，宿舍楼，地下车库	首层 7.2 米，标准层 4.2-4.5 米	首层 1.5 吨/平方米，标准层 500 千克/平方米	6.0 万	2022 年	90%-95%	1.5-1.75

### (3) 北京房山奥得赛产业园

北京房山奥得赛产业园周边工业用地以大中型石化、新材料企业的自用厂房为主，暂无与北京房山奥得赛产业园可比的已成熟运营的同类园区项目。从整个房山区范围内看与北京房山奥得赛产业园相对可比的产业园区，主要包括中粮健康科技园及中关村前沿技术研究院项目。但上述项目距离北京房山奥得赛产业园较远（约 15-30 公里），且业态与生产型园区有一定差异，与项目的可比性及竞争关系相对有限。

<sup>50</sup> 周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末市场数据估算。

图 5-5-11: 北京房山奥得赛产业园及区域内存量竞品位置分布图

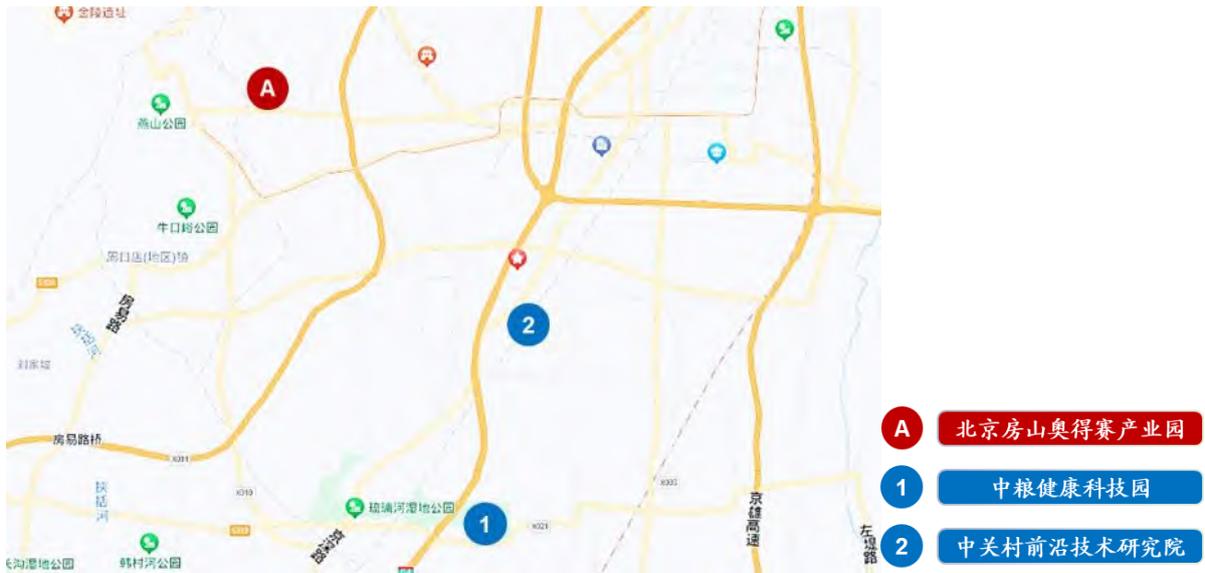


表 5-5-4: 北京房山奥得赛产业园区域内部分竞品项目情况

项目名称	项目形态	层高	承重	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>51</sup>	租金 (元/平米/天)
中粮健康科技园	60 余栋地上 4-5 层, 地下 1 层产业研发楼; 配套孵化器与公寓	首层层高 5.4 米, 中间层 4.5 米, 顶层 5.7 米	首层承重 0.5 吨/平方米, 标准层承重 250 千克/平方米	25.0 万	2018 年	70%-80%	1.2-1.3
中关村前沿技术研究院	项目有 2 栋双层标准厂房、20 余栋研发办公楼、配套专家公寓、多功能厅和国际会议中心	厂房 10 米	首层承重不限, 二层承重 500 千克/平方米	约 36 万, 其中生产空间约 13 万	2015 年-2019 年	75%-85%	1.4-1.6

## 2、标的项目的优劣势分析

### (1) 基础设施资产的优势

#### 1) 政策支持优势: 基础设施项目政策支持力度较大

北京大兴科创产业园位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地, 入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策范围、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、大兴新区对于医药健康产业企业的促进政策, 政策力度和覆盖面较广。

<sup>51</sup> 周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末市场数据估算。

北京马坡科技园一期位于中关村顺义园政策范围的马坡工业区，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、顺义新城及马坡聚源工业基地的多重产业支持政策范围，对于园区企业具有较强政策吸引力。

北京房山奥得赛产业园位于中关村科技园区房山园，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、房山区对于新材料产业基地的产业支持政策范围，对园区企业的政策支持力度较大。

## **2) 区位优势：项目区位是长期投资价值的锚点，基础设施项目区位优势良好**

基础设施项目交通便利，且均位于中关村国家自主创新示范区，区位优势良好。

北京大兴科创产业园项目位于大兴区的核心产业板块——中关村科技园区大兴生物医药产业基地，毗邻京开高速、南六环路及地铁四号线，周边共建设有 6 条南部联络线、8 条进京线路、紧邻 8 条高速公路，与北京南站、大兴机场等核心交通节点距离较近，区位优势显著。

北京马坡科技园一期项目位于顺义区顺义新城板块的马坡组团，属中关村科技园顺义园政策范围，项目毗邻京沈路、101 国道、大广高速，拥有便利的进出京交通网络，距首都国际机场约 9 公里，产业物流条件良好。

北京房山奥得赛产业园项目位于房山区高精尖产业的核心板块——中关村科技园房山园石化新材料产业基地，项目毗邻京昆高速、西南六环路及地铁燕房线，产业的基础配套完善，进出京交通便捷。

本次入池的基础设施项目均具有良好区位、交通便利，有利于吸引企业入驻及工业生产流通。基础设施资产周边配套完善，除配有医院、学校、银行、住宅等基本商业配套外，园区周边还有多个大型商业综合体，可以为租户提供优质的配套服务。

## **3) 产业聚集优势：基础设施项目均位于北京中关村国家自主创新示范区，产业集聚效应强**

大兴生物医药产业基地已形成生物医药高端产业的聚集效应，生物医药企业的各个生产环节有良好的产业链支持，具有良好的产业吸引力。截至 2024 年 3 月 31 日，北京大兴科创产业园入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高

新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 30 家，产业链上下游优质企业丰富。

北京马坡科技园一期作为综合型产业基地，截至 2024 年 3 月 31 日，入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 28 家，产业链环境良好。

北京房山奥得赛产业园所在的房山石化新材料产业基地已初步形成了以石墨烯为代表的纳米材料、以新型显示材料为代表的电子新材料和以氢能为代表的新型能源材料的三个产业集群。截至 2024 年 3 月 31 日，北京房山奥得赛产业园入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 16 家，有利于进一步吸引产业链上下游企业入驻。

#### **4) 客群定位优势：基础设施项目面向中小、生产、科创型企业，把握最广泛厂房市场需求，是经济周期下平稳运营基础**

基础设施项目面向产值介于 1 千万-3 亿元、符合国家和地方产业规划导向的中小型、生产型企业，是数量最多、分布最广泛的产业租户群体。相对于服务型企业，生产型企业用于生产的物理空间是刚需，但中小企业体量不足以独立拿地，在鼓励实体经济的大背景下，该群体有长期稳定的租赁需求。

在客户筛选方面，联东集团建立多层次审核制度，入驻园区的企业需要同时满足：

- ①联东集团对于租户的基本资质条件；
- ②符合区域经济发展的规划导向；
- ③税收、经营情况达到联东对于租户入驻园区设置的具体标准。

基础设施项目所属园区的产业导向明确，项目的入园企业资质良好，产业集聚效应强，为租户提供了对接上下游优质企业的良好产业链环境。

#### **5) 产品定位优势：基础设施项目打造新型标准化工业厂房产品，面向各发展阶段租户、满足多方位需求**

基于前述面向中小、生产、科创型企业客群，联东经过多年积累和迭代，形成符合

企业生产及总部基地一体化定位的新型标准化工业厂房产品，满足数量庞大的中小生产型企业客群的一般性需求。

基础设施资产业态为多层标准厂房项目，运营成熟稳定，园区品质较高。园区可面向各发展阶段租户、满足多方位需求：

- 首层承重 1T~5T/平方米可用于重生产；
- 其余层承重 0.5T~0.8T/平方米用于轻生产、研发试验及生产型总部基地；
- 同一栋厂房分为两个单元，可由单个租户整租，亦可由两个租户拼租。

此外，厂房标准化装修交付，通用性强、租户入驻成本低：

➤ 每栋厂房均配备相同标准的客梯、货梯、标准配电设备、消防栓系统等，满足租户基本需求；

➤ 厂房均毛坯交付，租户可自行装修满足个性化需求，退租时需根据协议要求还原保证新租户顺利入驻。

同时，本次入池的基础设施项目所在北京产业市场租赁需求旺盛，北京标准工业厂房租赁市场整体供应量较少，为资产运营的稳步提升提供有力支撑。

#### **6) 租户分散优势：基础设施项目包含重点鼓励行业的聚焦型产业园区和多元化产业园区，租户相对分散，保障出租率稳定**

基础设施项目包括位于产业聚集地、面向重点鼓励行业的聚焦型的产业园区，也包括位于综合型产业基地、面向高精尖产业的多元化产业园区，租户相对分散，出租率稳定：

北京大兴科创产业园属于位于生物医药基地的聚焦型产业园区，以医药制造业优质企业为主，与北京市及其所在的中关村大兴生物医药产业基地重点产业发展方向相契合，具有良好的发展前景。

北京马坡科技园一期及北京房山奥得赛产业园属于位于综合型产业基地内多元化产业园区，租户行业涵盖医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业和其他制造业等，租户行业分布相对分散。

基础设施项目租户相对分散，出租率稳定，截至 2024 年 3 月 31 日，前十大租户合

计面积占已租赁面积比例仅为 29.75%，第一大租户租赁面积占已租赁面积比例仅为 7.32%。

## 7) 市场化运营优势：联东的招商、管理能力是项目平稳运营的保障和护城河

### ①联东强大的招商能力提升租赁稳定性

联东通过“天上一张网”，即招商数字化系统实现对全国中小企业的信息获取收集、分析、运算和运用；通过“地上一张网”，即全国招商团队联动机制及充足的项目招商人员配备，实现对中小生产企业客群充分覆盖。依托“天上一张网，地上一张网”的招商模式，基础设施项目报告期内出租率稳步提升、正常退换租效率高，项目空置短。

同时，由于租赁型产业园中符合中小企业一般性经营需求的标准化多层厂房稀缺，联东挖掘、筛选中小租户的招商能力壁垒较高。

### ②联东强大的运营能力为现金流稳定性提供保障

联东建立严格的管理制度保障租金收缴，截至本报告出具日，基础设施项目报告期内收缴率均为 100%。同时，联东依托数字化智慧园区平台，能够及时掌握入园企业的发展状况，为产业园区的租户管理和产业调整提供参考，在租户经营出现显著变化的情况下，提前启动退换租招商，降低空置和租金损失。

联东可为租户提供标准化采购、统一政府关系对接、金融服务等多元化服务，具有行业独特的竞争优势，优质的增值服务政策，可为中小型企业发展提供助力，吸引更多中小企业入驻，为基础设施项目提供稳定的租户储备。

根据联东集团策略，以 3-5 年期为主进行签约，到期后与租户重新议价，保留租金随市场增长调整空间。

## 8) 持续经营优势：联东品牌优势及丰富的资产储备为 REITs 平台提供长远增长空间

联东集团作为产业园区行业领军运营服务和产业服务企业，服务新兴制造业和科技型企业超过 21,000 家，在行业内具有较好的知名度及品牌形象。联东集团旗下核心品牌“联东 U 谷”连续 13 年蝉联“中国产业园区运营优秀企业”和“中国产业园区运营商优秀品牌”第一名，领先的产业园区运营能力及市场口碑能够为基础设施资产长期的租赁稳定性提供保障，可为本项目带来稳定且可观的租金收入和潜在的优质客户群体。

联东持有的产业园合计可租赁面积 655 万平方米，潜在可扩募项目储量丰富，所在区位、行业均合理分散，长期看可缓释宏观风险，为 REITs 平台提供长远增长空间。

基础设施项目多年来始终保持优秀的运营表现，为基础设施项目未来现金流的稳定增长提供坚实保障。关于基础设施项目的运营表现请见本报告第五章“基础设施资产”之“六（三）现金流分散度”。

## （2）基础设施资产所面临的挑战

基础设施资产所在区域未来会有部分新增项目入市，基础设施资产面临一定的市场竞争。

## 六、租约及历史现金流情况

### （一）现金流稳定性

#### 1、运营年限

基础设施项目运营成熟稳定，截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目运营时间均已超过 3 年，其中最长运营年限为 5.8 年，最短运营年限为 3.8 年。

表 5-6-1: 基础设施资产运营时间（截至 2024 年 3 月 31 日）

项目名称	运营起始时间	已运营期限（年）
北京大兴科创产业园	一期: 2018 年 11 月	一期: 5.4 年
	二期: 2019 年 11 月	二期: 4.4 年
北京马坡科技园一期	2018 年 7 月	5.8 年
北京房山奥得赛产业园	2020 年 6 月	3.8 年

#### 2、历史现金流

##### （1）历史运营情况

经基金管理人、计划管理人核查并根据原始权益人出具的说明，基础设施资产运营收入为经营租赁收入，均基于市场化运营产生，不含政府部门就基础设施项目运营向基础设施项目直接发放或返还的租金补贴等政府补贴资金，亦不依赖第三方补贴等非经常性收入。基础设施资产历史运营整体情况如下：

表 5-6-2: 基础设施资产历史运营情况

单位: 万元

指标	2024 年一季度	2023 年度	2022 年度	2021 年度
期末出租率	97.91%	98.17%	97.59%	82.90%
营业收入	2,830.07	10,950.37	9,534.06	7,778.25
职工薪酬费用	143.87	868.99	996.35	963.40
税金及附加	352.28	1,368.53	1,196.81	1,081.72
其他费用	26.08	86.61	90.77	122.39
历史运营净收益 <sup>52</sup>	2,307.84	8,626.23	7,250.12	5,610.74

近三年及一期，基础设施资产出租率分别为 82.90%、97.59%、98.17%和 97.91%，平均签约日租金分别为 1.59 元/平方米/日、1.68 元/平方米/日、1.74 元/平方米/日和 1.78 元/平方米/日，报告期内平均签约日租金的复合增长率为 3.58%，报告期内平均签约日租金的增幅保持稳定。基础设施资产的营业收入分别为 7,778.25 万元、9,534.06 万元、10,950.37 万元和 2,830.07 万元，历史运营净收益分别为 5,610.74 万元、7,250.12 万元、8,626.23 万元和 2,307.84 万元，各项核心运营指标均呈稳定增长趋势，整体来看基础设施资产历史运营情况较好，主要系 3 个产业园区项目投入运营后，经过园区培育期，出租率稳步上升，带动营业收入实现增长。3 个项目的营业收入均全部来源于向租户收取的租金收入。

表 5-6-3: 基础设施资产历史出租率变化情况

序号	项目名称	2021 年末		2022 年末		2023 年末		2024 年一季度末	
		出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动
1	北京大兴科创产业园	77.16%	27.40%	98.86%	21.70%	97.85%	-1.01%	96.60%	-1.25%
2	北京马坡科技园一期	92.19%	0.94%	97.26%	5.07%	98.66%	1.40%	98.66%	0.00%
3	北京房山奥得赛产业园	80.90%	28.34%	95.93%	15.03%	98.09%	2.15%	99.13%	1.04%
	平均	<b>82.90%</b>	<b>19.28%</b>	<b>97.59%</b>	<b>14.69%</b>	<b>98.17%</b>	<b>0.58%</b>	<b>97.91%</b>	<b>-0.26%</b>

<sup>52</sup> 历史运营净收益=营业收入-职工薪酬费用-税金及附加-其他费用，下同。

表 5-6-4: 基础设施资产历史期间平均签约日租金<sup>53</sup>变化情况

单位: 元/平方米/日

序号	项目名称	2021 年度		2022 年度		2023 年度		2024 年 1-3 月	
		期间平均签约日租金	较上年末变动	期间平均签约日租金	较上年末变动	期间平均签约日租金	较上年末变动	期间平均签约日租金	较上年末变动
1	北京大兴科创产业园	1.98	0.51%	2.08	5.29%	2.21	5.95%	2.29	3.62%
2	北京马坡科技园一期	1.50	0.00%	1.53	1.85%	1.53	0.02%	1.55	1.31%
3	北京房山奥得赛产业园	1.13	-0.88%	1.18	4.62%	1.22	3.40%	1.26	3.28%
平均 <sup>54</sup>		1.59	1.06%	1.68	5.25%	1.74	3.45%	1.78	2.44%

本次入池项目中北京马坡科技园一期项目起始运营时间相对较早,报告期内出租率基本保持稳定较高的水平。北京大兴科创产业园及北京房山奥得赛产业园项目由于完整投入运营的时间在 2019-2020 年之间,报告期内仍处于租户引入的经营爬坡期,因此项目出租率变化较大,相应项目的出租率提升是基于市场需求以及联东的招商、运营能力,随着新增租户持续入驻而自然形成的,项目经营爬坡期与联东旗下位于北京市的同类项目基本一致,在经营爬坡期后项目出租率亦保持基本稳定。

近三年及一期,北京大兴科创产业园营业收入分别为 3,699.09 万元、4,986.28 万元、5,932.76 万元和 1,519.73 万元。该项目一期于 2018 年 11 月投入运营,二期于 2019 年 11 月投入运营,近三年及一期末,出租率分别为 77.16%、98.86%、97.85%和 96.60%,随着入园企业快速导入,出租率快速提升。从项目完整投入运营至项目整体出租率达到 90%以上,项目整体经营爬坡期约为 2.5 年。近三年及一期,平均签约日租金分别为 1.98 元/平方米/日、2.08 元/平方米/日、2.21 元/平方米/日和 2.29 元/平方米/日。截至 2024 年 3 月末,北京大兴科创产业园租户数量合计为 43 户,租户主要属于医药制造业。

近三年及一期,北京马坡科技园一期营业收入分别为 2,729.98 万元、2,867.02 万元、3,079.77 万元和 784.64 万元。该项目于 2018 年 7 月投入运营,近三年及一期末,出租率分别为 92.19%、97.26%、98.66%和 98.66%,2020 年随着入园企业进一步导入,出租

<sup>53</sup> 基础设施资产期间平均签约日租金=基础设施资产期间租赁收入(含税)/Σ(期间租户签约面积\*实际租赁天数)。

<sup>54</sup> 三个项目期间平均签约日租金的平均值为按照项目期末已出租面积的加权平均值(表内该数值四舍五入取两位小数,较上年末变动百分比可能存在尾差影响)。

率进一步提升，2022 年以来持续稳定在 95% 以上。近三年及一期，平均签约日租金分别为 1.50 元/平方米/日、1.53 元/平方米/日、1.53 元/平方米/日和 1.55 元/平方米/日。截至 2024 年 3 月末，北京马坡科技园一期租户数量合计为 48 户，租户主要属于医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业及其他制造业。

近三年及一期，北京房山奥得赛产业园营业收入分别为 1,349.18 万元、1,680.76 万元、1,937.83 万元和 525.70 万元。该项目于 2020 年 6 月完工并投入运营，近三年及一期期末，出租率分别为 80.90%、95.93%、98.09% 和 99.13%。随着入园企业快速导入，出租率快速提升。从项目投入运营至项目整体出租率达到 90% 以上，项目整体经营爬坡期约为 2.5 年。近三年及一期，平均签约日租金分别为 1.13 元/平方米/日、1.18 元/平方米/日、1.22 元/平方米/日和 1.26 元/平方米/日。截至 2024 年 3 月末，北京房山奥得赛产业园租户数量合计为 29 户，租户主要属于专用设备制造业、通用设备制造业、医药制造业、软件和信息技术服务业及其他制造业。

## (2) 基础设施项目收缴情况

### 1) 历史租金收缴率<sup>55</sup>

近三年一期，基础设施项目租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本报告出具日，基础设施资产报告期内租金收缴率均为 100%。2024 年以来，存在 6 户新签租户尚处装修或预备投产阶段并发生延迟支付租金等情况，外部管理机构及相关租户已出具相应说明确认其真实租赁需求。截至本报告出具日，上述租户已足额缴纳全部应付款项。外部管理机构已敦促上述租户严格履行后续租金缴纳义务，并承诺在租期内采取有效措施进行租金催缴，保障租金收入。

表 5-6-5: 基础设施资产历史租金收缴率

单位: %

2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-3 月
100.00	100.00	100.00	100.00

### 2) 关于欠缴租金的应对处置安排

针对可能发生的租金欠缴情况，基金管理人和外部管理机构已制定合理有效的缓释

<sup>55</sup>截至本报告出具日报告期内已收当期金额/应收当期金额，当期金额包含租户应缴纳的各项费用。

措施，包括严格执行租金预付及租赁保证金制度、租金催收制度，设置与租金回收情况挂钩的运营管理费收费安排，多维度促进外部管理机构加强日常催收管理等，具体如下：

### ①通过租金预付及租赁保证金制度防范欠缴损失

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金，同时根据招商实际情况，通常收取租户三个月的租赁保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险。首期租金同租赁保证金一同支付，如租户欠缴租金或提前解约，项目公司可从中抵扣拖欠款项。

### ②严格执行租金催收制度，持续加强租金收缴管理

根据外部管理机构联东金园的收款制度，其自助缴费平台会在租赁合同约定的最迟租金缴款日前 15 日提示租赁合同即将到达租金缴款日，如果发生逾期，系统将提示租户缴款逾期天数，以上信息均可通过电话或纸质催收函推送至租户的行政负责人或主要负责人。在租金催缴过程中，一般在逾期 1 个月后送达租金催缴函，项目公司在租户逾期超过 60 天后有权利按照合同约定向租户发送单方解约函。以上措施执行后，外部管理机构将积极与承租单位进行一对一深入沟通和谈判，在判断确认承租单位具备还款意愿和长期还款能力、仅为短期资金流动性或因技术性问题导致还款时点后置的前提下，可由承租单位出具外部管理机构认可的还款承诺，视承诺执行情况决定是否采取诉讼措施。还款承诺原则上应安排在两个租金缴款账期内（即 6 个月内）缴清历史欠款。除以上出具还款承诺的情况外，逾期超过 3 个月的，外部管理机构将通过诉讼等方式加速欠缴款项的回收。

### ③设置与租金回收情况挂钩的运营管理费收费安排，有效激励外部管理机构加强日常催收管理

外部管理机构的运营管理费用与基础设施项目运营管理业绩挂钩，包括以项目公司当年实现的营业收入为收费基数的基础管理费用，以及根据项目公司当年实现的经营净现金流与经营净现金流目标值的差值作为收费基数计算的浮动管理费用，租金回收情况将影响外部管理机构的浮动管理费用。

前述运营管理费用的设置可有效激励外部管理机构加强日常催收管理，缓释租金欠缴风险。

## （二）现金流真实性

基础设施资产取得的运营收入为依据项目租赁合同产生的租金收入。

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

经基金管理人、计划管理人核查并根据原始权益人出具的说明，基础设施项目运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。

经基金管理人及计划管理人核查，截至2024年3月31日，基础设施资产正在履行的租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。基础设施资产以现状用途使用符合相关规定及政策，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。综上，基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动，形成基础设施资产的法律协议或文件合法、有效。

## （三）现金流分散度

### 1、租户数量

截至2024年3月31日，基础设施项目在执行租约共涉及租户120家，其中北京大兴科创产业园43家，北京马坡科技园一期48家，北京房山奥得赛产业园29家，具有良好的现金流分散度。

### 2、租户行业分布

截至2024年3月31日，3个基础设施项目资产的租户合计为120个，租户所在行业主要包括医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业和其他制造业，不存在政府类机构、整租租户及孵化器<sup>56</sup>租户，与基础设施资产定位及产业规划高度匹配、与区域规划一致。

<sup>56</sup> 报告期内北京房山奥得赛产业园存在一户租户为孵化器企业，2023年9月30日，原孵化器企业租赁合同分别续签为由4家被孵化企业直接和项目公司签署的租赁合同，原孵化器企业不再承租。

表 5-6-6: 租户行业分布<sup>57</sup> (截至 2024 年 3 月 31 日)

序号	租户所在行业	租赁面积 (平方米)	占已租赁面积比例
1	医药制造业	110,310.24	57.95%
2	专用设备制造业	28,073.27	14.75%
3	通用设备制造业	19,133.56	10.05%
4	软件和信息技术服务业	2,959.71	1.55%
5	其他制造业	27,584.79	14.49%
6	其他	2,278.32	1.20%
合计		<b>190,339.89</b>	<b>100.00%</b> <sup>58</sup>

截至 2024 年 3 月 31 日, 北京大兴科创产业园租户所在行业以医药制造业为主, 占已租赁面积比例达 92.94%, 与所在的北京大兴生物医药产业基地规划高度匹配。

表 5-6-7: 北京大兴科创产业园租户行业分布 (截至 2024 年 3 月 31 日)

序号	租户所在行业	租赁面积 (平方米)	占已租赁面积比例
1	医药制造业	74,069.99	92.94%
2	其他制造业	4,126.54	5.18%
3	其他	1,498.00	1.88%
合计		<b>79,694.53</b>	<b>100.00%</b>

截至 2024 年 3 月 31 日, 北京马坡科技园一期租户所在行业租户租赁面积较为分散, 行业涵盖医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业及其他制造业, 其中医药制造业租户租赁面积占已租赁面积比例达 53.05%。

表 5-6-8: 北京马坡科技园一期租户行业分布 (截至 2024 年 3 月 31 日)

序号	租户所在行业	租赁面积 (平方米)	占已租赁面积比例
1	医药制造业	31,724.68	53.05%
2	专用设备制造业	9,414.50	15.74%
3	通用设备制造业	3,893.86	6.51%
4	软件和信息技术服务业	830.87	1.39%
5	其他制造业	13,938.45	23.31%
合计		<b>59,802.36</b>	<b>100.00%</b>

截至 2024 年 3 月 31 日, 北京房山奥得赛产业园租户所在行业租户租赁面积较为分散, 行业涵盖专用设备制造业、通用设备制造业、医药制造业、软件和信息技术服务业

<sup>57</sup> 按照实测面积统计, 下同。

<sup>58</sup> 由于四舍五入原因, 分项之和与合计项之间可能存在尾差, 下同。

及其他制造业等，其中专用设备制造业租户租赁面积占已租赁面积比例达 36.70%。

表 5-6-9: 北京房山奥得赛产业园租户行业分布（截至 2024 年 3 月 31 日）

序号	租户所在行业	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
1	专用设备制造业	18,658.77	36.70%
2	通用设备制造业	15,239.70	29.97%
3	医药制造业	4,515.57	8.88%
4	软件和信息技术服务业	2,128.84	4.19%
5	其他制造业	9,519.80	18.72%
6	其他	780.32	1.53%
合计		<b>50,843.00</b>	<b>100.00%</b>

基础设施项目包括位于产业聚集地、面向重点鼓励行业的聚焦型的产业园区，也包括位于综合型产业基地、面向高精尖产业的多元化产业园区：

北京大兴科创产业园属于位于生物医药基地的聚焦型产业园区，以医药制造业优质企业为主，与北京市及其所在的中关村大兴生物医药产业基地重点产业发展方向相契合，具有良好的发展前景。

北京马坡科技园一期及北京房山奥得赛产业园属于位于综合型产业基地内多元化产业园区，租户行业涵盖医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业和其他制造业等，租户行业分布相对分散。

### 3、租户合同期限分布

截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目租赁合同期限为 3 年-5 年的租赁面积占已租赁面积比例达 50.75%，期限 5 年以上租赁面积占已租赁面积比例达 35.89%。

表 5-6-10: 租赁合同期限分布（截至 2024 年 3 月 31 日）

租赁合同期限（年）	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
(0,3]	25,433.13	13.36%
(3,5]	96,597.32	50.75%
(5,10)	51,496.46	27.06%
10 年及以上	16,812.98	8.83%
合计	<b>190,339.89</b>	<b>100.00%</b>

根据联东集团的业务策略，租赁合同期限以3年-5年的中短期合同为主。基础设施项目租赁合同到期前，外部管理机构将提前3-6个月与租户洽谈续租意向，最大程度保障租户续约率，若出现换租的情况，亦会最大限度保障新租约于现有租约到期前1-3个月完成签署。在租约主动管理措施之外，项目租户以生产型企业为主，租户更换生产场所成本较高，因此租户租赁粘性亦相对较高。根据联东集团旗下运营的经营年限相对较长的北京及周边地区同类产业园区项目的租户续租情况，大部分租户选择了续约，具备较强的租户粘性。

#### 4、租户合同到期日分布

截至2024年3月31日，基础设施项目租赁合同到期日在2026年及之后的占已租赁面积比例为61.79%，占比较高。

表 5-6-11: 租赁合同到期日分布 (截至 2024 年 3 月 31 日)

租赁合同到期年份 (年)	租赁面积 <sup>59</sup> (平方米)	占已租赁面积比例
2024 年	29,834.68	15.67%
2025 年	42,891.47	22.53%
2026 年	55,537.72	29.18%
2027 年及以后	62,076.02	32.61%
<b>合计</b>	<b>190,339.89</b>	<b>100.00%</b>

针对拟到期的租赁合同，联东金园将提前与租户沟通续租意愿，如不续租，则联东金园将前置招商，缩短换租带来的空闲期。

#### 5、前十大租户情况

截至2024年3月31日，基础设施项目前十大租户租赁面积占已租赁面积比例为29.75%。

表 5-6-12: 前十大租户租赁情况 (截至 2024 年 3 月 31 日)

租户	行业	租赁面积 (平方米)	占已租赁面积比例
租户 1	医药制造业	13,927.15	7.32%
租户 2	专用设备制造业	9,806.69	5.15%
租户 3	医药制造业	4,811.35	2.53%
租户 4	医药制造业	4,701.63	2.47%
租户 5	医药制造业	4,427.73	2.33%

<sup>59</sup> 已考虑于价值时点后换租及续租租期之影响。

租户	行业	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
租户 6	其他制造业	4,126.54	2.17%
租户 7	医药制造业	4,118.84	2.16%
租户 8	其他制造业	3,716.76	1.95%
租户 9	专用设备制造业	3,606.20	1.89%
租户 10	医药制造业	3,391.16	1.78%
合计		<b>56,634.05</b>	<b>29.75%</b>

基础设施项目前十大租户租赁面积占比较低，且细分行业具有一定分散性，集中换租风险低，能够有效保障租赁稳定性。前十大租户具备一定的主体实力和行业地位，租赁稳定性较强。

## 6、新入驻租户租金优惠

根据行业惯例，新入驻租户在入驻产业园区前，存在必要的装修及入驻手续办理时间，根据项目运营管理及签约安排，基础设施项目会针对新入驻租户提供首年租金优惠，租金优惠金额通常根据租户行业情况、租赁面积、产业影响力等因素确定，租金优惠金额一般为对应租户租赁面积的 30-60 天租金，并在与新入驻租户所签署的租赁合同中对优惠后的首年租金水平予以明确和体现。

基于上述新入驻租户签约的首年租金优惠安排，基础设施项目不存在额外为租户提供免租期优惠或其他租金优惠的约定。

## 7、租户行业集中分析

北京大兴科创产业园项目、北京马坡科技园一期项目不存在对租户行业、规模、经营范围等限制性要求；北京房山奥得赛产业园项目存在租户引进的方向要求，但相关租户引进方向涵盖行业范围相对较广，并未对具体租户规模、经营范围提出限制性要求。基础设施项目租户行业属性均符合所在区域的产业规划，或已取得主管部门关于项目及租户产业属性的认可，项目主要租户不存在与园区规划不一致的情况。

基础设施项目医药制造业租户占比较高，主要系北京大兴科创产业园的医药制造业租户相对集中，主要是受益于北京市和大兴区的产业导向和支持政策，医药产业集群效应良好，属产业集聚发展的市场化表现，北京马坡科技园一期和北京房山奥得赛产业园的租户行业分布相对分散。

从租户行业分布占比较高的医药制造业来看，受益于良好的经济环境和产业支持政策，行业发展态势良好，行业周期性波动风险可控，未对项目可持续经营能力产生不利影响，原始权益人和外部管理机构也针对行业集中情况设置了相应风险缓释安排，降低行业集中风险。

具体如下：

### **(1) 基础设施项目所在行业及产业规划情况**

基础设施项目中，北京大兴科创产业园位于大兴生物医药基地，产业集群效应明显，租户行业分布较为集中。北京马坡科技园一期和北京房山奥得赛产业园受所在地的产业规划及发展情况影响，租户行业相对分散。

#### **1) 北京市及各區产业规划对生物医药等高精尖行业形成了有力支持**

根据《北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划》，“十四五”期间，北京市要积极培育形成两个国际引领支柱产业、四个特色优势的“北京智造”产业、四个创新链接的“北京服务”产业以及一批未来前沿产业，构建“2441”高精尖产业体系。其中，医药健康作为国际引领支柱产业之一，根据规划，南部地区重点布局大兴区、北京经济技术开发区。

根据《北京市大兴区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，支持生物医药产业在生物医药基地、临空经济区集中布局，聚焦医药健康、数字经济等重点优势产业。

其中，大兴生物医药基地是中关村国家自主创新示范区生物医药产业专属发展空间，园区目前集聚了多家国家级药政检测与药物研发机构，吸引了世界五百强和全球领先技术的高科技企业入驻园区，入区企业已达 4,000 余家，已成为国家发展高端医药健康产业、科技创新的重要承载区。拥有“北京国家生物产业基地”、“国家新型工业化产业示范基地”、“首批战略性新兴产业集群”、“中国健康产业联盟领军品牌”、“中国生物医药最佳园区”等一系列荣誉称号。

根据《顺义区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，顺义区要重点发展和打造新能源智能汽车、第三代半导体、航空航天三大产业集群。着力培育新一代信息技术产业、智能装备、医药健康产业三大新兴产业，建设北京创新产业集群示范区。

根据《北京市房山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，房山区要深化与中关村核心区对接，围绕做强新材料、高端制造和医药健康产业，加快构建以高端制造、新材料为主导产业，医药健康为潜力产业，特色金融为重要支撑的现代产业体系。

## 2) 基础设施项目行业分布充分受益于地区产业发展规划

3 个基础设施项目均位于北京中关村国家自主创新示范区，具有良好的区位优势，产业聚集效应和政策支持力度。从项目业态和运营模式来看，基础设施项目均为生产型标准工业厂房，通用性较强，满足广泛企业生产和经营的一体化需求，重点面向符合国家和地方产业规划导向、租赁需求旺盛的中小型、生产型、科创型企业，是助力地区实体经济发展的产业载体，所服务的重点产业均为符合北京市及中关村园区高精尖产业规划的支柱及优势产业。

其中，北京大兴科创产业园入园企业绝大部分为医药制造行业企业，符合大兴区“十四五”期间以医药健康为核心产业的发展规划以及大兴生物医药基地的产业定位；北京马坡科技园一期入驻企业以医药制造、智能制造与装备行业为主，符合顺义区“十四五”期间大力培育“信息技术、医药健康、智能制造及装备”三大战略性新兴产业的产业发展规划；北京房山奥得赛产业园入园企业集中于智能制造、能源环保、新材料、信息技术、医药制造行业的成长型企业，符合房山区“十四五”期间重点聚焦新能源、新材料、医药健康、智能制造的产业定位及发展新一代信息技术融合赋能的产业发展规划，亦符合中关村房山园发展高精尖产业的园区定位。

北京大兴科创产业园的租户行业分布较为集中在医药制造业，主要是因为北京大兴科创产业园位于大兴生物医药基地，医药制造产业规划明确、政策支持力度大，产业集群密集，形成了较为完备的上下游产业链所致，属于产业布局的正常现象，且园区虽然大的行业分类上有一定集中度，但园区租户细分行业相对分散，包括医疗器械、检验检测、制药等细分行业。北京马坡科技园一期和北京房山奥得赛产业园的租户行业分散度相对较高。因此从整体上看，基础设施项目整体租户分布呈现出一定的集中态势，但行业集中的风险可控。

从产业规划角度来看，基础设施项目重点服务于医药制造、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业，相关产业规划已被写入北京市及基础设施项目所

在各区“十四五”规划及相关支持政策中，对园区的医药制造及其他战略性新兴产业企业形成了稳定的政策支持。报告期内，基础设施项目整体出租率分别为 82.90%、97.59%、98.17%和 97.91%，呈现快速爬升至成熟期保持稳定的态势，未受到产业集中度较高的影响。

## **(2) 基础设施项目租户所在行业周期性波动风险可控**

### **1) 医药制造类租户细分行业具备较好的稳定性和可持续性**

从基础设施项目中医药制造类租户的细分行业来看，主要为医疗器械制造及医药配套服务行业，此类租户所处细分行业的产能转化效率较高，同时对于生产空间依赖度较强，能够对基础设施项目经营稳定性起到一定支撑作用。

#### **① 医药制造类租户细分行业分布与基础设施项目招商定位相符**

从基础设施项目的医药制造类租户细分行业分布情况来看，主要为医疗器械制造、医药配套服务和药品研发与制造等三个细分行业，截止 2024 年 3 月末，医疗器械制造行业租户共计 35 家，占医药制造类租户比重为 51.47%；医药配套服务行业租户共计 18 家，占医药制造类租户比重为 26.47%；药品研发与制造行业租户共计 15 家，占医药制造类租户比重为 22.06%；其中医疗器械制造行业租户占比较高，该类租户主要以生产制造业务为主，对生产型厂房的需求明确，符合基础设施项目面向战略性新兴产业中小生产型企业的招商客群定位以及服务生产制造、研发试验等一体化用途的业态功能定位。

#### **② 主力细分行业处于成长周期，市场需求保持稳定增长**

主力细分行业中，医疗器械制造与医药配套服务均属于医药制造行业产业链中重要的配套支持型产业，其行业周期与整体医药行业紧密相关。

国家卫健委发布的数据显示，2023 年 1-9 月，我国医疗卫生机构总的诊疗人次达 51.1 亿，同比增长 6%，与 2019 年同期相比增长 12.4%，国内医疗服务需求进一步释放并持续增长，同步带动对医疗器械使用及制造的需求。2023 年，国家药监局受理医疗器械首次注册、延续注册和变更注册申请共计 13,260 项，与 2022 年相比增加 25.4%，其中批准创新医疗器械 61 个，优先审批医疗器械 12 个，创新医疗器械批准数量再创新高，同比 2022 年增加 11%<sup>60</sup>。由此可见，医疗器械制造行业正处于快速成长期，市场需

<sup>60</sup> 数据来源于国家药品监督管理局发布《2023 年度医疗器械注册工作报告》

求和技术创新的双重驱动使其具备良好的发展前景；宏观政策环境进一步优化，也为行业提供了良好的外部条件。

基础设施项目的医药配套服务行业租户主要围绕药材加工、日化及辅料生产、医疗检测服务<sup>61</sup>等细分领域。国家统计局数据显示，截至 2022 年末，我国人口自然增长率为 -0.60%，这是我国 61 年来人口首次出现的负增长，2023 年人口自然增长率持续下滑至 -1.5%，伴随人口结构的变化，人口老龄化、慢性病增多等社会现象为医养健康配套服务打开了广阔的市场空间。同时，基因检测、微生物检测、生物标志物检测等新技术不断涌现，提高了检验检测技术的准确性和效率，推动了医疗检测服务的个性化和精准化，展现了该细分行业较好的成长型和持续性。

### ③主力细分行业租户产能转化效率较高，租户稳定性较强

基础设施项目的医药制造类租户主要为生产制造型企业，其中北京大兴科创产业园项目位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地，属于国家级生物医药产业基地，产业定位主力是承接亦庄、昌平等区域大量生物医药研发成果的产业转化的市场稀缺载体，实现了研发产能的快速转化。此外，从基础设施项目的厂房设计定位来看，有生产制造型企业所需必要的层高、承重、环评、用电等等空间要素，医疗器械制造类企业固定资产投资较高，普遍需要建设 GMP 洁净车间，搬迁难度大，对生产空间需求依赖度较强、租约稳定性较高。

## 2) 整体经济增长发展态势良好，为园区企业发展创造良好环境

初步核算，2023 年全年国内生产总值（GDP）1,260,582 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。北京市 2023 年全年实现地区生产总值 43,760.7 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。整体经济回升态势良好，创新驱动发展战略深入实施，创新投入稳步增加，为园区企业持续发展提供了良好的外部经济环境。

### (3) 管理人和外部管理机构已针对租户行业集中充分设置风险缓释措施

针对可能产生的产业集中风险对基础设施项目出租率的影响，管理人及外部管理机构联东金园已设置了以下风险缓释措施：

#### ①利用全链条产业园区数字化运营体系持续跟踪行业动态。联东金园通过将联东产

<sup>61</sup> 主要为过敏原筛查检测、食品卫生安全检测、重疾早期筛查检测等领域服务

业研究院与产业大数据、联东全国产业资源相结合，将公司的产业服务经验与产业研究成果数字化、可视化，通过“空间布局、产业图谱、资本动态、创新成果”四个维度进行产业数据分析，充分把握产业动态和企业的经营态势。管理人和外部管理机构将积极关注行业发展动态，并对租户行业变化进行充分的信息披露。

②基础设施项目均为多层标准化厂房，具有通用性、周转性较强的特点，不单一适配特定行业。如租户所在行业存在周期性波动，外部管理机构可适当调整招商策略，积极引入其他战略性新兴行业的租户实现平稳过渡，保障基础设施项目运营的稳定性。

③产业导入优势明显，客户储备丰富。联东在全国范围内积累了大量的产业客户，截至2024年3月末，联东产业园入驻企业中包括466家上市企业、3,172家高新技术企业、1,164家专精特新企业。联东金园的运营管理能力和产业服务能力为入园企业发展提供有力支持，形成了获得外部认可的品牌优势，具有引入各个战略新兴行业及高精尖产业租户的能力。且基础设施项目面向产值介于1千万-3亿元、符合国家和地方产业规划导向的中小型、生产型企业，是数量最多、分布最广泛的产业租户群体。外部管理机构通过招商数字化系统和全国招商团队联动机制及充足的项目招商人员配备，实现了对中小生产企业客群充分覆盖。

④原始权益人可通过扩募方式购入其持有的全国范围内、租户行业多元化的产业园区项目，进一步缓释行业集中风险。联东集团作为产业园区专业运营企业，截至2024年3月末，在全国94座城市已布局548个产业园区，服务入园企业达到21,000家，产业园区合计可租赁面积约655万平方米。联东集团产业园区项目重点布局于环渤海、长三角、珠三角、中西部核心城市等经济水平发达、工业基础雄厚的区域。租户行业分布于生物医药、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业。原始权益人未来可通过扩募购入其持有的运营成熟、园区产业类型多元的产业园区，进一步缓释行业集中的风险。

## 8、租户集中换租分析

### (1) 基础设施项目租约期限、续租意向及落实情况

#### 1) 基础设施项目租约期限情况

从基础设施项目租赁合同签约期限看，截至2024年3月31日，基础设施项目租赁合同期限为3年-5年的租赁面积占已租赁面积比例达50.75%，期限5年以上租赁面积

占已租赁面积比例达 35.89%。

从基础设施项目租约到期情况看，基础设施项目租赁合同到期日在 2026 年及之后的占已租赁面积比例为 61.79%，未来各年度租约到期分布相对平均。

## 2) 基础设施项目续租意向及落实情况

截至 2024 年 3 月 31 日，根据租赁合同统计，基础设施项目将于 2024 年度到期的租赁合同面积合计 29,834.68 平方米，占已租赁面积的 15.67%。根据原始权益人的说明并核查租赁合同，2024 年到期租户合计 20 户，除 1 户租户尚在商谈续租安排中，其余租户均已续租或明确反馈续租意向，项目整体续租落实情况良好。

具体续租洽谈/租约落实情况如下：

表 5-6-13: 北京大兴科创产业园项目 2024 年到期租户的续租洽谈情况

租户	到期租约面积 (平方米)	占已租赁面积比例	续租洽谈/租约落实情况
租户 1	1,039.54	1.30%	到期已续租
租户 2	796.88	1.00%	未到期，有续租意向
租户 3	796.82	1.00%	未到期，有续租意向
合计	2,633.24	3.30%	-

表 5-6-14: 北京马坡科技园一期项目 2024 年到期租户的续租洽谈情况

租户	到期租约面积 (平方米)	占已租赁面积比例	续租洽谈/租约落实情况
租户 1	3,606.20	6.03%	未到期，有续租意向
租户 2	1,238.07	2.07%	未到期，有续租意向
租户 3	1,238.05	2.07%	未到期，有续租意向
租户 4	1,230.69	2.06%	未到期，有续租意向
租户 5	1,105.57	1.85%	未到期，有续租意向
租户 6	1,046.99	1.75%	未到期，有续租意向
租户 7	1,034.41	1.73%	未到期，有续租意向
租户 8	830.98	1.39%	未到期，有续租意向
租户 9	830.97	1.39%	未到期，有续租意向
租户 10	830.97	1.39%	未到期，有续租意向
租户 11	830.95	1.39%	未到期，有续租意向
租户 12	810.60	1.36%	未到期，有续租意向
租户 13	810.55	1.36%	未到期，有续租意向

租户	到期租约面积 (平方米)	占已租赁面积比例	续租洽谈/租约落实情况
租户 14	810.48	1.36%	未到期, 有续租意向
租户 15	810.46	1.36%	未到期, 商谈续租安排中
租户 16	328.81	0.55%	未到期, 有续租意向
<b>合计</b>	<b>17,394.75</b>	<b>29.09%</b>	-

表 5-6-15: 北京房山奥得赛产业园项目 2024 年到期租户的续租洽谈情况

租户	到期租约面积 (平方米)	占已租赁面积比例	续租洽谈/租约落实情况
租户 1	9,806.69	19.29%	未到期, 已续租
<b>合计</b>	<b>9,806.69</b>	<b>19.29%</b>	-

## (2) 原始权益人同类产业园区和可比竞品续租率

根据原始权益人确认, 除基础设施项目之外, 原始权益人持有的位于北京的同类、已投入运营的成熟产业园区 2023 年度续租情况如下:

表 5-6-16: 原始权益人位于北京的同类成熟资产续租率情况

下属产业园区项目公司	可租赁面积 (万平方米)	产业园区具体位置	续租率 (2023 年度)
北京光捷科技有限公司	4.14	北京大兴区	92%
北京友联环球经贸有限公司	9.27	北京顺义区	100%
北京华成祥升科技有限公司	1.63	北京顺义区	93%
北京中盛华维科技有限公司	5.93	北京顺义区	91%
北京空港日住物业管理有限公司	4.60	北京顺义区	无到期合同
北京裕新特房地产开发有限公司	1.99	北京顺义区	100%
北京光联投资管理有限公司	9.59	北京通州区	94%
北京联东金强科技有限公司	9.22	北京通州区	88%
北京金信瑞达科技有限公司	2.05	北京通州区	89%
北京润谷兴贸科技有限公司	1.03	北京通州区	90%
北京北玻安全玻璃有限公司	2.03	北京通州区	89%
北京亨讯达科技有限公司	6.36	北京密云区	96%
北京长赢企业汇投资有限公司	7.70	北京经开区	100%
北京联东金木科技有限公司	1.64	北京平谷区	无到期合同

联东金园在北京市的其他产业园区整体续租情况表现较好。2023 年度原始权益人持有的同类资产平均续租率达 94%, 其中北京友联环球经贸有限公司、北京长赢企业汇投资有限公司等多个产业园区续租率达 100%, 同类资产良好的续租率亦展现了联东金

园较好的园区招商运营能力和稳定的资产经营水平。

根据原始权益人提供的市场数据及调研情况，基础设施项目所在区位周边可比竞品项目 2023 年度续租情况如下：

表 5-6-17: 基础设施项目周边可比竞品续租率情况

可比竞品项目名称	总建筑面积 (万平方米)	产业园区具体位置	续租率 (2023 年度)
中关村医疗器械产业园一期	18.6	北京大兴区	85%-90%
华润生命科学园一期	8.5	北京大兴区	80%-85%
北京药谷一号产业园	12.8	北京大兴区	85%-90%
茂华工厂	8.5	北京顺义区	80%-85%
尚唐文创科技园	4.5	北京顺义区	85%-90%
中粮健康科技园	25.0	北京房山区	80%-85%
中关村前沿技术研究院	36.0 <sup>62</sup>	北京房山区	80%-85%

基于上述位于基础设施项目周边、业态及运营成熟度相对可比的项目续租率调研情况，各项目 2023 年度续租率大多保持在 80%-90% 区间范围内，续租率水平整体稳定，体现了区域良好的产业聚集效应。

因此，基于联东产业园项目的客群特点以及联东集团的招商、运营管理优势，基础设施项目及原始权益人持有的其他同类资产的续租率通常高于区域内可比项目的平均续租率水平，进一步为基础设施项目未来的长期稳定运营提供了有效保障。

### (3) 基础设施项目租约到期情况稳定、租户续租落实情况较好，集中换租风险可控

#### 1) 基础设施项目租约到期情况稳定，集中换租风险可控

基于前述基础设施项目租约期限分析，从签约期限看，截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目租赁合同期限为 3 年-5 年的租赁面积占已租赁面积比例达 50.75%，期限 5 年以上租赁面积占已租赁面积比例达 35.89%。从到期情况看，基础设施项目租赁合同到期日在 2026 年及之后的占已租赁面积比例为 61.79%，未来各年度租约到期分布相对平均。因此，基础设施项目租约到期情况相对稳定。

从基础设施项目租户分散度看，截至 2024 年一季度末，基础设施项目前十大租户

<sup>62</sup> 其中实际生产空间约 13 万平方米。

租赁面积占已租赁面积比例为 29.75%，单一租户租赁面积最高占比为 7.32%。基础设施项目前十大租户租赁面积占比较低，能够有效保障租赁稳定性。

综上所述，基础设施项目租约合同期限以 3-5 年为主，分布合理稳定、租户分散度良好、年内到期租户续约落实情况较好，短期内基础设施项目出现集中换租的风险相对较低，对基础设施项目现金流影响相对可控。

## 2) 联东金园多措并举，有效降低基础设施项目出现集中换租的可能性

①合理安排租赁合同期限，保持 3-5 年为主的合同签约安排，严格控制 3 年以内的短期合同占比

根据联东金园的业务策略，与租户签订的租赁合同期限以 3 年-5 年的中短期合同为主，严格控制 3 年以内租赁合同占比，有效避免了因租赁合同期限较短带来的租户频繁更换、招商支出压力较大的风险。

②提前开展续租洽谈工作，为租约到期过渡预留充足时间

基础设施项目租赁合同到期前，联东金园作为外部管理机构将提前 3-6 个月与租户洽谈续租意向，及时做好续租扩租等客户服务，针对拟到期租户提前开展客户维护及续租的沟通工作，最大程度保障租户续约率。若出现换租的情况，将通过多种渠道积极拓展潜在租户储备，提前开展续租意向沟通，亦会最大限度保障新租约于现有租约到期前 1-3 个月完成签署。

③把握租户产业结构，提高租户租赁粘性

在租约主动管理措施之外，联东金园在租户类型的选择上亦充分考虑了租户结构和需求的稳定性。项目租户以生产型企业为主，租户更换生产场所成本较高，因此租户租赁粘性相对较高。同时，联东金园凭借成熟的运营管理体系，力争提高园区品质与客户服务，聚焦中小型、生产型企业，构建科技创新和产业创新的园区氛围，提升产业资源的汇聚能力，良好的产业聚集效应也进一步增强了园区服务粘性。根据联东旗下运营的经营年限相对较长的北京及周边地区同类产业园区项目的租户续租情况，大部分租户选择了续约，具备较强的租户粘性。

## (四) 现金流市场化水平

经基金管理人及计划管理人核查，基础设施项目现金流来源于租赁收入，租户具有

较高的分散性，主要由市场化运营产生。

根据联东金园出具的说明、项目公司财务报表及相关附注，基础设施项目在 2023 年度及 2024 年 1-3 月产生的关联收入涉及 2 个关联租户，包括联东物业第四分公司和联东物业第六分公司，共计 4 个租赁合同，2023 年度交易金额合计 99.11 万元，占 2023 年度项目公司经营收入的 0.91%，2024 年 1-3 月交易金额 34.18 万元，占当期项目公司经营收入的 1.21%。截至 2024 年 3 月末仍处于有效租赁期限内的 2 个关联租户的租金单价、物业管理费单价与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异，不影响基础设施项目的市场化运营，具体分析详见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“三、同业竞争及关联交易”之“（二）关联交易的情况”。

经基金管理人及计划管理人核查，基础设施项目现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

#### （五）重要现金流提供方

经基金管理人及计划管理人核查，本基础设施项目不存在重要现金流提供方。

#### （五）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，基础设施项目近三年经营性净现金流持续为正，现金流持续、稳定；基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生。

基础设施项目租金及物业管理费来源合理分散，且收入主要来自于市场化租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入，基础设施项目不存在重要现金流提供方。

## 七、基础设施资产的估值情况

戴德梁行对本次项目的基础设施资产进行了评估，就基础设施资产于价值时点 2024 年 3 月 31 日的市场价值出具了《估价报告》。

截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产估值合计 16.17 亿元。估值结果具体如下表所示：

表 5-7-1: 基础设施资产估值情况

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	截至2024年3月31日 评估值(万元)	估值单价 (元/平方米)	估值占比
1	北京大兴科创产业园	84,148.14	87,700.00	10,422.10	54.24%
2	北京马坡科技园一期	61,898.26	44,500.00	7,189.22	27.52%
3	北京房山奥得赛产业园	52,337.51	29,500.00	5,636.49	18.24%
合计		<b>198,383.91</b>	<b>161,700.00</b>	<b>8,150.86</b>	<b>100.00%</b>

## (一) 经营收入假设

### 1、租金收入预测

基础设施项目资产可租赁面积合计 194,399.47 平方米。截至 2024 年 3 月 31 日, 已出租面积合计 190,339.89 平方米, 时点平均出租率为 97.91%。对于已出租部分, 租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金(即合同租金), 租赁期外按照市场租金水平计算租金收入。

评估机构对基础设施资产的比准市场租金单价进行了测算。测算采用比较法, 通过选择三个较为接近基础设施资产情况的产业园区项目作为可比实例, 参照考虑各物业在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异, 修正后得到基础设施资产的比准市场租金, 测算情况详见评估机构出具的《估价报告》。

截至 2024 年 3 月 31 日, 已签约平均租金及经评估机构测算的比准市场租金情况如下:

表 5-7-2: 基础设施资产已签约平均租金及经评估机构测算的比准市场租金情况表

项目名称	已签约平均租金 (元/平方米/日)	比准市场租金 (元/平方米/日)
北京大兴科创产业园	2.27	2.20-2.32
北京马坡科技园一期	1.57	1.39-1.73
北京房山奥得赛产业园	1.26	0.92-1.53

北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园已签约平均租金较经评估机构测算的比准市场租金基本一致或相差不大。

### 2、租金增长率预测

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园项目当前已签约租户租期内租金增长率基本为 3%-5% /年，北京马坡科技园一期项目当前已签约租户租期内租金增长率基本为 3% /年。

根据市场调研，北京大兴科创产业园所在大兴生物医药基地、北京马坡科技园一期所在马坡镇及聚源工业区、北京房山奥得赛产业园所在房山区均为产业聚集区，标准工业厂房需求稳定。北京大兴科创产业园项目及所在区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为 3%-5% /年，北京马坡科技园一期项目及所在区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为 2.5%-4% /年，北京房山奥得赛产业园项目及所在区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为 3% /年。

根据基础设施项目资产历史租约期内租金增长情况、北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园 3 个项目所在区域内标准工业厂房的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计 3 个项目预测期内租金年增长率为 2.75%。

### 3、出租率假设

#### (1) 基础设施出租率假设

综合考虑基础设施项目所在区位及实际运营情况，北京大兴科创产业园项目、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园项目预测期内出租率按 94% 测算，具体如下：

**北京大兴科创产业园：**根据评估机构市场调研，北京大兴科创产业园依托所在大兴生物医药基地产业集聚、产业基础较好等优势，标准工业厂房需求稳定，标准工业厂房出租率处于稳定水平。至 2024 年 3 月 31 日，北京大兴科创产业园签约租户共计 43 个，出租率约为 96.60%，高于预测期内出租率假设的 94%。

**北京马坡科技园一期：**根据评估机构市场调研，北京马坡科技园一期依托着所在马坡镇及聚源工业区产业集聚、交通便利、产业基础较好等优势，标准工业厂房需求稳定，标准工业厂房出租率处于稳定水平。截至 2024 年 3 月 31 日，北京马坡科技园一期签约租户共计 48 个，出租率约为 98.66%，高于预测期内出租率假设的 94%。

**北京房山奥得赛产业园：**根据评估机构市场调研，北京房山奥得赛产业园依托着所在区域内标准工业厂房存量项目较少等优势，标准工业厂房需求稳定。截至 2024 年 3 月 31 日，北京房山奥得赛产业园签约租户共计 29 个，出租率约为 99.13%，高于预测期内出租率假设的 94%。

基础设施项目租户主要为医药制造业、软件和信息技术服务业、通用设备制造业、专用设备制造业等行业，对于建筑物及园区有更专业、更系统的配套设备设施及服务要求，租户入驻后装修及设备投入较高、标准厂房租赁需求旺盛、市场可选择的同类项目供应有限等因素使得签约租户有较强的续约意向。

## **(2) 基础设施项目出租率假设合理性分析**

本次评估过程中，基础设施项目北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园项目预测期内出租率按 94% 测算。结合外部管理机构招商运营能力、区域内政策及竞品情况、基础设施项目经营情况等因素，对基础设施项目出租率假设合理性分析如下：

### **1) 基础设施项目出租率的保障因素**

**A. 客群基数、招商能力、园区通用性及租赁灵活度为基础设施项目维持较高水平出租率提供保障**

#### **a) 基础设施项目客群基数相对较大**

基础设施项目的建筑结构、租赁面积单元、层高及承重、功能用途及园区环境配置，可适配相对广泛的租户类型的实际租赁需求，根据基础设施项目的招商策略，项目重点面向产值介于 1 千万-3 亿元、符合国家和地方产业规划导向的中小型、生产型、科创型企业招商，项目的目标客群是数量最多、分布最广泛的产业租户群体。根据原始权益人提供数据，截至 2023 年末，北京市工业企业以及科学研究和技术服务企业数量约为 65 万家，基础设施项目可适配的客群基数相对较大。

#### **b) 联东强大的招商能力是基础设施项目持续稳定的客户来源**

联东于 2003 年起进入产业园区运营行业，至今已深耕该行业长达 21 年，对于中小型、生产型、科创型企业的租赁需求理解深刻，根据产业园区的经营特点，从产值税收、专利情况、参与招拍挂情况等多个维度建立了相对完善的租户筛选标准，并通过数字化赋能建立了“天上一张网，地上一张网”的招商模式，为项目提供持续稳定的招商保障。

通过“天上一张网”，即招商数字化系统，基础设施项目及外部管理机构可实现对全国范围内目标客群企业信息的获取收集、分析、运算和运用，并有效筛选出目标区域内经营优质、租赁需求较高的潜在客户，有效提升招商效率；通过“地上一张网”，即

全国招商团队联动机制及超过 1,000 人的经验丰富的招商团队，实现对目标客户的有效触达和引入。

依托“天上一张网，地上一张网”的招商模式，联东在全国范围内管理园区数量超过 548 个，管理面积约 3,078 万平方米，并连续 13 年蝉联“中国产业园区运营优秀企业”第一名，从而有效保障基础设施项目招商效率，有效提升出租率水平。

#### **c) 基础设施项目通用性强、标准化程度高，租户品牌认可度高**

基础设施资产业态为多层标准厂房项目，通用性强、标准化程度较高，厂房均毛坯交付，租户可自行装修满足个性化需求，入驻成本相对较低。较高的园区品质也为园区品牌积累了良好的客户口碑，企业入驻意愿相对较高，基础设施项目园区品牌“联东 U 谷”已连续 13 年蝉联“中国产业园区运营商优秀品牌”第一名。

#### **d) 联东园区租赁单位小、租赁空间利用率及灵活度高**

联东的多层厂房项目可分层分户租赁，最小租赁单元为 500 平方米，单层面积约为 1,000 平方米，整栋面积约为 3,500 平方米至 5,000 平方米，从而能够满足租赁面积需求范围更广的租户的实际需求，租赁空间利用率及灵活度高，空间浪费相对较少，从而可进一步提升出租率。

### **B. 基础设施项目出租率稳定的保障因素**

#### **a) 入园企业装修投入高且租金占成本比例低、租赁稳定**

基础设施项目租户行业主要为医药制造业、通用设备及专用设备制造业，该类企业入驻后装修成本及固定资产投资成本较高，而根据租赁合同要求，租户需将厂房还原后方能退租，因此租赁粘性相对较高。根据原始权益人的调研，基础设施项目重点租户的装修成本及固定资产投入（主要为设备安装投入）普遍在 1,000 万元以上，远高于厂房租金成本。同时，根据原始权益人调研，基础设施项目入园企业租金占总运营成本比例一般在 10% 以下，租金变化对于企业经营成本影响相对较小。

因此，基础设施项目入园企业换租成本的前期成本较高，对租金变动的敏感性低，具有较强的租赁粘性。

#### **b) 联东产业园产品标准化程度高、新租户入驻成本低、换租周期较短**

基础设施项目是联东经过多年积累和迭代，形成的符合目标租户群体需求的多层、钢混结构的新型标准工业厂房产品，园区品质较高。园区可面向各发展阶段租户、满足多方位需求，且厂房均采用标准化装修毛坯交付、毛坯换租，园区均不局限于单一企业或单一行业租户的使用需求，通用性强、新租户入驻成本低、换租周期较短，保障出租率稳定。

### c) 联东运营能力优势为园区经营稳定提供保障

联东依托数字化智慧园区平台，能够及时掌握园区内的水电消费、车辆进出等实时经营数据，为产业园区的租户管理和主动调整提供参考，在租户经营出现显著变化的情况下，提前启动预招商工作，有效降低空置和租金损失。

### d) 多元化配套服务提升租户租赁粘性

联东作为产业园区行业领军运营服务和产业服务企业，服务企业数量超过 21,000 家，拥有业内领先的园区服务经验。联东可为租户提供标准化采购、统一政府关系对接、金融服务等多元化服务，具有行业独特的竞争优势，优质的增值服务政策，可为中小型企业发展提供助力，吸引更多中小企业入驻。

### e) 潜在租户储备丰富

基础设施项目客户储备丰富，根据原始权益人统计，截至本材料出具日，基础设施项目已表达租赁意向的储备租户已达到 60 家，意向租赁面积超 6 万平方米，具体储备租户情况见下表：

表 5-7-3: 基础设施项目储备租户情况

项目名称	意向租户个数	意向租赁面积 (m <sup>2</sup> )	储备客户行业
北京大兴科创产业园	20	19,328.59	医药制造业
北京马坡科技园一期	20	22,330.97	医药制造业、通用设备制造业、专用设备制造业
北京房山奥得赛产业园	20	19,259.04	通用设备制造业、专用设备制造业、其他制造业等
合计	60	60,918.60	-

## 2) 从基础设施项目历史经营情况看，项目出租率假设具有合理性

基础设施项目中北京马坡科技园一期项目起始运营时间相对较早，报告期内出租率基本保持稳定较高的水平。北京大兴科创产业园及北京房山奥得赛产业园项目由于完整投入运营的时间在 2019-2020 年之间，报告期内仍处于租户引入的经营爬坡期，因此项目出租率变化较大，相应项目的出租率提升是基于市场需求以及联东的招商、运营能力，随着新增租户持续入驻而自然形成的，项目经营爬坡期与联东旗下位于北京市的同类项目基本一致，在经营爬坡期后项目出租率亦保持基本稳定。

表 5-7-4: 基础设施资产历史出租率变化情况

序号	项目名称	2021 年末		2022 年末		2023 年末		2024 年一季度末	
		出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动
1	北京大兴科创产业园	77.16%	27.40%	98.86%	21.70%	97.85%	-1.01%	96.60%	-1.25%
2	北京马坡科技园一期	92.19%	0.94%	97.26%	5.07%	98.66%	1.40%	98.66%	0.00%
3	北京房山奥得赛产业园	80.90%	28.34%	95.93%	15.03%	98.09%	2.15%	99.13%	1.04%
	平均	<b>82.90%</b>	<b>19.28%</b>	<b>97.59%</b>	<b>14.69%</b>	<b>98.17%</b>	<b>0.58%</b>	<b>97.91%</b>	<b>-0.26%</b>

2024 年 1-5 月，基础设施项目出租率保持稳定且均维持在 94% 以上，具体如下：

表 5-7-5: 基础设施项目 2024 年 1-5 月逐月出租率情况

北京大兴科创产业园				
2024 年 1 月	2024 年 2 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2024 年 5 月
97.85%	97.85%	96.60% <sup>63</sup>	97.85%	98.86%
北京马坡科技园一期				
2024 年 1 月	2024 年 2 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2024 年 5 月
98.66%	98.66%	98.66%	98.66%	98.66%
北京房山奥得赛产业园				
2024 年 1 月	2024 年 2 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2024 年 5 月
98.09%	99.13%	99.13%	99.13%	99.13%

3) 从基础设施项目行业政策及区域市场情况看，项目出租率假设具有合理性

#### ① 北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园项目所处的大兴生物医药产业基地为承接“三城一区”成果转化项目的主要区域，是北京市唯一获批的全国先进制造业和现代服务业“两业融合”试

<sup>63</sup> 6 号楼 2 层租户已于 2024 年 2 月 29 日到期退租导致出租率下降，新租户已于 2024 年 4 月起租，故 3 月份出租率短暂下降后于 4 月份恢复。

点区域，其对入园企业的扶持政策覆盖了财税优惠、项目建设、研发创新、人才引进、市场流通等各个环节，并享有国家级重点研发计划、重大新药创制、国家科技重大专项相关政策，对于园区企业具有较强政策吸引力。

根据市场调研，截至 2023 年末，北京市大兴区成熟稳定运营的标准厂房项目平均出租率为 90%-95%，整体市场情况良好、出租率稳定。

北京大兴科创产业园项目周边，业态及运营成熟度相对可比的项目，主要包括中关村医疗器械园一期、华润生命科学园一期及北京药谷一号产业园，周边竞品项目出租率在 85%以上，其中建成年代与北京大兴科创产业园项目相近，且已达到稳定出租状态的中关村医疗器械产业园一期项目出租率为 95%以上，区域整体产业园市场情况良好、出租率稳定。

表 5-7-6: 大兴科创产业园项目与周边竞品对比情况<sup>64</sup>

项目名称	项目形态	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>65</sup>	较 2022 年末出租率变动情况
北京大兴科创产业园	25 栋厂房、1 栋地下车库及设备间	8.4 万	一期: 2018 年 11 月 二期: 2019 年 11 月	97.85%	小幅下降 0.99%
中关村医疗器械产业园一期	研发办公孵化器及产品 服务楼中心、标准厂房、配套服务	18.6 万	2017 年	95%-97%	基本持平
华润生命科学园一期	6 栋生产研发独栋	8.5 万	2020 年	85%-90%	基本持平
北京药谷一号产业园	8 栋独立厂房、4 栋研发 办公楼	12.8 万	2008 年	85%-90%	基本持平

综合考虑北京大兴科创产业园项目进入成熟稳定阶段后各期末出租率均高于 94%，结合行业政策、经营情况、园区所处生命周期及区域内竞品等情况，当前评估测算采用 94%的出租率假设具备合理性。

## ② 北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期项目位于中关村顺义园政策范围的马坡工业区，入园企业可同时享受北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、顺义新城及马坡聚源工业基地的多重产业支持政策，对于园区企业具有较强政策吸引力。

<sup>64</sup> 中关村医疗器械产业园二期及华润生命科学园二期入市时间较晚，仍处于租赁爬坡期，与基础设施资产的可比性及竞争关系相对有限，故未算入竞品项目。

<sup>65</sup> 北京大兴科创产业园出租率为截至 2023 年 12 月 31 日数据，周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末市场调研数据估算。

根据市场调研，截至 2023 年末，北京市顺义区成熟稳定运营的标准厂房项目平均出租率为 90%-95%，整体市场情况良好、出租率稳定。

北京马坡科技园一期项目周边，业态及运营成熟度相对可比的项目，主要包括茂华工厂、尚唐文创科技园及马坡科技园二期，周边竞品项目出租率在 90%-100% 区间，除蓝贝产业园、尚唐文创科技园、联东 U 谷·马坡科技园二期仍在爬坡期出租率提升较快外，区域整体产业园市场情况良好、出租率稳定。

表 5-7-7: 北京马坡科技园一期项目与周边竞品对比情况

项目名称	项目形态	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>66</sup>	较 2022 年末出租率变动情况
北京马坡科技园一期	13 栋厂房	6.2 万	2018 年 7 月	98.66%	小幅提升 1.4%
茂华工厂	标准工业厂房、配套商务中心、员工宿舍及员工餐厅	8.5 万	2005 年	100%	基本持平
联东 U 谷·蓝贝产业园	19 栋厂房	9.5 万	2019 年 3 月	96.83%	提升 9.83%
尚唐文创科技园	独栋或双拼厂房、员工宿舍、食堂	4.5 万	2020 年	90%-95%	提升 20%
联东 U 谷·马坡科技园二期	多层框架厂房，宿舍楼，地下车库	5.9 万	2022 年	90%-95%	提升 20%

综合考虑北京马坡科技园一期项目进入成熟稳定阶段后各期末出租率均高于 94%，结合行业政策、经营情况、园区所处生命周期及区域内竞品等情况，当前评估测算采用 94% 的出租率假设具备合理性。

### ③ 北京房山奥得赛产业园项目

北京房山奥得赛产业园位于中关村科技园区房山园，入园企业可同时享受北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、房山区对于新材料产业基地的产业支持政策，对于园区企业具有较强政策吸引力。同时，北京房山奥得赛产业园所在区域内存量工业厂房有限，尤其是生产型标准厂房更为稀缺，生产型标准厂房产品对于相关企业有较强的吸引力。

北京房山奥得赛产业园项目周边工业用地以大中型石化、新材料企业的自用厂房为主，暂无与北京房山奥得赛产业园可比的已成熟运营的同类园区项目。

<sup>66</sup> 北京马坡科技园一期项目出租率为截至 2023 年 12 月 31 日数据，周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末市场数据估算。

从北京市房山区整体来看，包含厂房业态的产业园项目为中粮健康科技园及中关村前沿技术研究院，但前述两个项目业态实际以研发办公为主，与基础设施项目可比性较低。

综合考虑北京房山奥得赛产业园项目进入成熟稳定阶段后各期末出租率均高于94%，结合行业政策、经营情况、园区所处生命周期等情况，当前评估测算采用94%的出租率假设具备合理性。

#### 4) 从整体市场来看，与基础设施项目业态相近的产业园项目出租率均维持较高且稳定的水平

##### A. 与基础设施项目业态相近的产业园项目经营情况良好

根据公开市场数据及原始权益人的市场调研，一线城市及强二线城市与基础设施项目业态相近的产业园项目经营情况良好、出租率相对较高，除少量近两年入市项目因2023年尚在爬坡期出租率提升较快以外，其他业态相近产业园项目出租率均与2023年初持平或上下小幅波动，出租率较为稳定，具体见下表：

表 5-7-8: 与基础设施项目业态相近的产业园项目出租率情况<sup>67</sup>

项目名称	项目区位	项目形态	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	最新出租率 <sup>68</sup>	较 2023 年初出租率变动情况
北京亦庄某产业园	北京市经开区	独栋+多层厂房	26	95%	提升 5%
北京亦庄某产业园	北京市经开区	独栋+多层厂房	22	96%	下降 2%
上海闵行某产业园一期	上海市闵行区	独栋+多层厂房	20	94%	提升 24% <sup>69</sup>
上海宝山某产业园	上海市宝山区	独栋+多层厂房	10	94%	提升 34% <sup>70</sup>
凯德·腾飞新苏坊	苏州工业园区	研发办公、单层及多层厂房	37.3	97.5%	提升 1.1%
南山控股·新都科技园	成都市新都区	单层厂房 (部分夹层)	19.9	100%	基本持平
南山控股·西安智造园	西安市经开区	单层及多层厂房	7.1	100%	基本持平

##### B. 联东旗下产业园能够在同业内维持较高运营水平

<sup>67</sup> 凯德·腾飞新苏坊、南山控股·新都科技园、南山控股·西安智造园经营数据基于持有主体已披露的2023年报数据，其余项目经营数据基于原始权益人调研。

<sup>68</sup> 凯德·腾飞新苏坊、南山控股·新都科技园、南山控股·西安智造园出租率为截至2023年末数据，其余为截至2024年3月31日数据。

<sup>69</sup> 上海闵行某产业园一期为2021年入市，2023年尚在运营爬坡期，出租率提升较快。

<sup>70</sup> 上海宝山某产业园为2022年入市，2023年尚在运营爬坡期，出租率提升较快。

联东在产业园区领域拥有丰富的运营管理经验及招商运营能力优势，能够保障旗下运营管理的园区出租率水平良好、经营稳定。根据原始权益人提供的数据，截至 2023 年末，联东运营成熟的一线城市产业园平均出租率超 97%。

同时，从较长周期来看，联东管理的同区域内同类成熟产业园区的出租率水平良好、经营稳定，联东金园旗下运营管理的产业园区中，投入运营时间最早且以自持为主的为位于北京经开区的光联产业园、金桥产业园，首期分别于 2003 年及 2006 年投入运营，后续分期开发并投入运营，近 10 年来即使受到宏观经济波动因素影响，出租率仍均保持稳定在 94% 以上，具体见下表：

**表 5-7-9: 金桥产业园、光联产业园近 10 年来出租率情况**

联东光联产业园近 10 年来出租率情况	
年份	出租率
2014	100.00%
2015	95.99%
2016	98.86%
2017	96.84%
2018	98.86%
2019	98.04%
2020	98.25%
2021	98.22%
2022	99.37%
2023	99.78%

联东金桥产业园近 10 年来出租率情况	
年份	出租率
2014	95.79%
2015	97.10%
2016	96.52%
2017	98.42%
2018	98.60%
2019	97.03%
2020	96.33%
2021	97.06%
2022	98.14%
2023	99.50%

基于业态相近的产业园项目整体高且稳定的出租率及联东园区的高水平运营能力，基础设施项目采用 94% 的出租率假设审慎合理。

## 5) 基础设施项目租户客群及分散度有利于缓释出租率波动风险

### ①基础设施项目租户客群的租赁粘性相对较高

从租户客群上看，基础设施项目的租户客群定位为战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小生产型企业，相对于服务型企业，生产型企业用于生产的物理空间是刚需。

从北京市工业用地供应趋势来看，2021年工业用地供应峰值后，政府从土地集约化利用、土地财政、单位产出、产业导向等角度出发，进一步收紧一手土地资源供给。因此对于标准厂房这类优质资产，其稀缺性随土地资源的减少愈加凸显。同时，随着北京市高精尖产业转型的持续推进，北京市高新技术企业数量亦不断攀升，在全国位于前列。对于高精尖产业领域的中小生产型企业来说，往往需要一定体量及稳定的生产空间来支持其研发和生产活动，但工业用地成本高且获取难度大，其体量不足以独立拿地。

因此，在鼓励实体经济及上述背景下，北京市科创及制造业企业对于基础设施项目所提供的标准生产空间有长期稳定的租赁需求。此外，生产型企业更换生产场所的成本较高，因此更倾向于选择长期租赁，以确保生产的稳定性和连续性。因此基础设施项目租户客群的租赁粘性相对较高。

### ②租户资质良好、分散度较高，可进一步缓释出租率波动风险

从租户资质上看，基础设施项目租户资质良好，截至2024年3月31日，基础设施项目入园租户合计120家，通过公开渠道查询，租户自身或控股股东含有国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的企业合计共74家，占比达62%；其中国家高新技术企业数量达60家，占比50%，租户质量为基础设施项目出租率稳定提供良好基础。

从租户分散度上看，基础设施项目租户相对分散，截至2024年3月31日，前十大租户合计面积占已租赁面积比例仅为29.75%，第一大租户租赁面积占已租赁面积比例仅为7.32%，基础设施项目受单一租户租赁情况变化影响较小。

综上所述，基础设施项目租户客群特点、入园租户质量以及租户分散度有利于缓释出租率波动风险。

## 4、空闲期及优惠期假设

### (1) 空闲期及优惠期假设

根据基础设施项目所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻优惠期等因素存在都有可能带来租金损失。根据评估机构对运营团队的访谈和对市场的调研，基础设施项目资产所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、空闲期及优惠期长度后，基础设施项目每次更新租期时有效的年均空闲期及优惠期设置为 5 天。

## （2）空闲期及优惠期假设合理性分析

考虑到基础设施项目的出租率均维持在高位，后续运营过程中涉及的空闲期及优惠期主要受到以下因素的影响：

- 1) 租户到期后的续租率；
- 2) 换租过程中寻找新租户、租户资质审核所需空闲期时间；
- 3) 新租户入驻给予租户的租金优惠折算租期。

在租户到期后的续租率方面，基础设施项目租户以生产型企业为主，租户更换生产场所成本较高，因此租赁粘性相对较高。根据原始权益人提供数据显示，联东已运营的环京区域内的租赁型产业园区项目，2021-2023 年平均续租率<sup>71</sup>均为 90%以上，考虑到基础设施项目达到经营稳定阶段后换租情形较少，参考同片区项目过往续租率情况，基础设施项目换租空置及优惠期测算过程中，按照平均续租率假设为 80%进行审慎测算。

在换租空闲期及优惠期方面，外部管理机构的招商团队通常会提前进行租户储备，根据联东对新入驻租户的租金优惠原则及历史租赁情况，一般给予新入驻租户租金优惠可折算对应租户租赁面积的 30-60 天租金，具体视租户租赁面积、所属产业、房源使用状况等情形而定。考虑租户审批、资质审核等预留时间及相关优惠期，基础设施项目换租空置及优惠期测算过程中，按照 120 天-125 天考虑换租租户的空闲及优惠期。同时，根据基础设施项目租户的加权平均租期情况，租户按租赁面积加权平均的租期约为 5 年-7 年，基础设施项目换租空置及优惠期测算过程中，按照平均租期为 5 年进行审慎测算。

<sup>71</sup> 续租率=期间内客户续租面积/期间内到期总租赁面积，其中期间内到期总租赁面积为租赁合同正常到期租赁面积，平均续租率为算数平均。

综合考虑上述续租率假设、换租租户的空闲及优惠期假设，以及平均租期假设，经测算，基础设施项目平均每个租户每年的空闲期及优惠期约为：（换租租户的空闲及优惠期 120 天-125 天）/平均租期 5 年\*（1-续租率 80%）= 4.8 天/年-5 天/年。

综上所述，基础设施项目估值测算过程中，每个租户年平均的空闲期及优惠期假设设置为 5 天/年，相对审慎合理。

## 5、收缴率假设

### （1）基础设施项目收缴率假设

根据原始权益人提供资料，基础设施项目历史租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本报告出具日，项目报告期内租金收缴率均为 100%。

综上，基础设施项目报告期内租金收缴率情况良好，且基础设施项目在签署合同中会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。出于审慎考虑本次评估收缴率按照 99% 计算。

### （2）收缴率假设合理性分析

项目主要采用“三个月押金+季度预付制”租金收缴模式，可有效保障项目租金收缴水平。基础设施项目租户资质良好，具有科技资质的企业占比较高，各个基础设施项目的重点租户均处于良好的经营状况，截至本报告出具日，报告期内，基础设施项目历史租金收缴率均为 100%。

基于对市场不利情形的审慎考虑，评估机构在估值模型中对租金收缴率假设参数进行了调整，将全周期预测租金收缴率由 100% 下调至 99%，即每年租金收入中扣减 1% 的租金损失，为未来租赁市场不利情形下的租金收入波动提供缓释。

#### 1) 项目主要采用“三个月押金+季度预付制”租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金，同时根据招商实际情况，通常收取租户三个月的租赁保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险。首期租金同租赁保证金一同支付，如租户欠缴租金或提前解约，项目公司可从中抵扣拖欠款项。若租户

欠缴租金，联东可从其预付的租金及押金中扣除欠缴租金，并可启动换租招商工作清退欠租租户。

因此，基础设施项目的租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平，降低租金损失风险。

## 2) 基础设施项目租户结构及租户经营状况良好，收缴率有保障

基础设施项目入园企业均资质良好，具有良好的经营前景：截至2024年3月31日，基础设施项目入园租户合计120家，通过公开渠道查询，租户自身或控股股东含有国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的企业合计共74家，占比达62%；其中国家高新技术企业数量达60家，占比50%。

基础设施项目入园企业均经过联东的多层次审核，企业经营质量得到有效把控：根据原始权益人的确认，截至2024年5月16日，3个基础设施项目资产于报告期末分别的前十大租户均处于在租状态且经营状况稳定，均不存在因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

## 3) 基础设施项目历史收缴率情况良好

近三年一期，基础设施项目租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本报告出具日，基础设施资产报告期内租金收缴率均为100%。2024年以来，存在6户新签租户尚处装修或预备投产阶段并发生延迟支付租金等情况，外部管理机构及相关租户已出具相应说明确认其真实租赁需求。截至本报告出具日，上述租户已足额缴纳全部应付款项。外部管理机构已敦促上述租户严格履行后续租金缴纳义务，并承诺在租期内采取有效措施进行租金催缴，保障租金收入。

表 5-7-10: 基础设施资产历史租金收缴率<sup>72</sup>

单位：%

2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年一季度
100.00	100.00	100.00	100.00

从同类项目历史收缴情况看，根据原始权益人提供的资料，原始权益人下属同区域、同类型的成熟期产业园近三年租金收缴率亦均为100%，具体情况如下：

<sup>72</sup> 截至本报告出具日报告期内已收当期金额/应收本当期金额，当期金额包含租户应缴纳的各项费用。

表 5-7-11: 原始权益人同区域同类成熟期产业园租金收缴率情况

园区项目公司	可租赁面积 (万平方米)	园区位置	租金收缴率		
			2021	2022	2023
北京光捷科技有限公司	4.14	北京大兴区	100%	100%	100%
北京友联环球经贸有限公司	9.27	北京顺义区	100%	100%	100%
北京华成祥升科技有限公司	1.63	北京顺义区	100%	100%	100%
北京中盛华维科技有限公司	5.93	北京顺义区	100%	100%	100%
北京空港日住物业管理有限公司	4.60	北京顺义区	100%	100%	100%
北京裕新特房地产开发有限公司	1.99	北京顺义区	未运营	100%	100%
北京光联投资管理有限公司	9.59	北京通州区	100%	100%	100%
北京联东金强科技有限公司	9.22	北京通州区	100%	100%	100%
北京金信瑞达科技有限公司	2.05	北京通州区	100%	100%	100%
北京润谷兴贸科技有限公司	1.03	北京通州区	100%	100%	100%
北京北玻安全玻璃有限公司	2.03	北京通州区	100%	100%	100%
北京亨讯达科技有限公司	6.36	北京密云区	100%	100%	100%
北京长赢企业汇投资有限公司	7.70	北京经开区	100%	100%	100%
北京联东金木科技有限公司	1.64	北京平谷区	100%	100%	100%

#### 4) 项目收缴率假设为未来租赁市场不利情形下的租金收入波动提供缓释

截至本报告出具日，基础设施项目报告期内租金收缴率均为 100%，就本次基础设施项目而言，以下因素可进一步保障基础设施项目租金收缴稳定性：

①项目租户客群特征方面，基础设施项目主要服务于战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小生产型企业，其经营已进入相对稳定期，科技创新属性较强，且入园企业均要求具备一定收入及税收体量，因此租户客群租金支付能力较强，租金欠缴或真正形成租金损失的风险相对较小；

②项目入园企业资质方面，本次项目入园企业经过联东的多方位筛选，企业资质及科技属性更强，入园企业及其控股股东含有前述科技标签或资质的企业占比达 62%；其中国家高新技术企业占比 50%，企业资质对租金收缴形成良好保障；

③历史收缴情况方面，基础设施项目及联东在管同类型园区历史三年租金收缴率均为 100%，亦体现出联东通过多层次的租户筛选及背景核查、完善的租赁合同条款、预付及保证金等租金收缴模式等一系列管理措施，可最大程度确保租金的及时、足额收缴；

④租赁模式保障方面，“三个月押金+季度预付制”的租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平。

综上所述，考虑到基础设施项目的租户客群特点及资质情况、历史收缴情况及联东的管理措施，基础设施项目由于租户欠缴引发实质租金损失及坏账的风险相对较小。

基于审慎原则，考虑未来租赁市场的不确定性及市场不利情形下可能发生的变动及风险，评估机构在估值模型中对基础设施项目全周期的租金收缴率假设参数下调至 99%，即每年租金收入中额外扣减 1%的租金损失，根据估值测算，基础设施项目前 10 年合计扣减的租金损失金额预计约为 1,305 万元，为风险情形下的租金收入波动提供缓释。

## （二）经营支出及非运营支出假设

预测期内成本费用包括综合管理费、保险费、资本性支出，税金及附加包括增值税及附加、房产税、土地使用税及印花税等。

根据评估机构出具的《估价报告》，各项支出的测算逻辑为：

### 1、运营期间成本费用

基础设施项目运营期间成本费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用、保险费用等间接费用。基础设施项目由联东物业第三分公司、联东物业第四分公司及联东物业第六分公司提供物业管理服务，并对租户收取物业管理费收入，同时承担相应的物业管理费成本，故本次测算基础设施项目在收益期内不考虑物业管理费收入及相关成本。待本基金设立后基础设施项目费用构成主要如下：

#### （1）综合管理服务费

未来基础设施项目公司拟将综合管理服务委托予外部管理机构，由外部管理机构对基础设施项目进行日常管理及招商运营。

基础设施项目报告期综合管理服务支出包含项目公司人员承担的为区域内其他项目提供服务的成本，未来项目公司人员剥离后，基础设施项目将不再承担该成本，根据管理口径分摊后，报告期内基础设施项目与资产经营直接相关的招商及管理人员成本具体金额如下：

表 5-7-12: 报告期内基础设施项目招商、管理人员成本<sup>73</sup>拆分

单位: 万元

	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
职工薪酬费用 (备考审计口径)	143.87	868.99	996.35	963.40
其中: 服务于项目的招商、管理人员成本	37.49	201.10	308.03	474.94
服务于其他项目公司的招商、管理人员成本	106.38	667.90	688.33	488.45

报告期内, 服务于基础设施项目的人员成本主要包括招商人员成本及管理人员成本, 管理人员成本主要包括行政管理、财务管理、工程拓展等职能部门人员成本, 其中招商人员成本占比最高。报告期内, 基础设施项目处于逐步运营成熟、陆续接近满租的状态, 随着基础设施项目平稳度过爬坡期、进入运营稳定期后, 工程建造和拓展的实际需求显著减少、招商去化压力逐步降低, 具体负责 3 个基础设施项目的招商、管理人员成本也相应呈现逐年稳步下降的趋势。2023 年度服务于项目的招商、管理人员成本合计为 201.10 万元, 其中招商人员成本 155.29 万元, 2024 年 1-3 月服务于基础设施项目的招商、管理人员成本合计为 37.49 万元, 符合基础设施项目当年接近满租的稳定运营趋势。

结合评估机构对基础设施项目历史运营成本情况的分析、外部管理机构的运营能力分析 & 同类不动产项目运营成本的调研, 本次测算按照当年不含税营业收入的固定费率计算管理服务费成本。

表 5-7-13: 基础设施项目综合管理服务费率<sup>74</sup>情况表

项目名称	2024 年 4-12 月综合管理服务费率 (元/年)	2025 年综合管理服务费率 (元/年)	取费标准
北京大兴科创产业园	932,302	1,226,461	预测期内为当年不含税营业收入的 2%
北京马坡科技园一期	479,316	627,261	
北京房山奥得赛产业园	320,781	423,475	

## (2) 保险费

基础设施项目在投保险种为财产一切险及公众责任险, 其中财产一切险按照估值足额投保, 费率为 0.0055%, 即北京大兴科创产业园项目 48,235 元、北京马坡科技园一期项目 24,475 元、北京房山奥得赛产业园项目 16,225 元, 公众责任险按照 1,500 元/年计算。

<sup>73</sup> 为不含增值税金额。

<sup>74</sup> 为含增值税金额。

表 5-7-14: 基础设施项目资产保险费情况表

项目名称	2024 年 4-12 月保险费 (元/年)	2025 年保险费 (元/年)
北京大兴科创产业园	37,301	49,735
北京马坡科技园一期	19,517	25,975
北京房山奥得赛产业园	13,318	17,725

### (3) 资本性支出

#### 1) 基础设施项目资本性支出假设

在基础设施项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及调整升级。基础设施项目自价值时点起每年计提资本性支出，计提资本性支出单价为前五年 6 元/平方米（建筑面积）/年，2029 年起为不含税运营收入的 2%。

#### 2) 资本性支出假设合理性

在项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。基础设施项目资产自价值时点（2024 年 3 月 31 日）起每年计提资本性支出，资本性支出计提单价假设为前五年 6 元/平方米/年，2029 年起为不含税运营收入的 2%，2024 年 4-12 月、2025 年资本性支出金额及占预测收入比例列示见下表：

表 5-7-15: 基础设施项目资本性支出金额及占预测收入比例情况

年份	资本性支出单价 (元/平方米/年)	资本性支出总额 (元)	占预测收入比例
2024 年 4-12 月	6	893,664	1.04%
2025 年	6	1,190,303.46	1.06%

资本性支出计提单价假设主要考虑以下 3 个因素：

#### ① 与基础设施项目历史资本性支出水平匹配

三个项目投入运营时间为 2018-2020 年，报告期内项目公司存在部分在项目开发及内外部验收阶段的资本性支出<sup>75</sup>，如验收阶段改造和蒸汽管道布置优化等事宜，根据原始权益人的说明，剔除该等投入运营前期产生的、与项目开发建设阶段相关的一次性资本性支出的影响，基础设施项目 2020 年完全投入运营以来的资本性支出水平统计如下表所示：

<sup>75</sup> 根据项目的项目公司《股权转让协议》，专项计划设立日前，项目公司存在的相关事项（包括开发阶段的建设瑕疵、手续缺漏）等造成的资本性支出和罚款，将由原始权益人承担。

表 5-7-16: 基础设施项目投入运营以来资本性支出情况

单位: 万元、元/平方米

单位: 元	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	平均值
三个项目总计	31.03	59.19	116.95	92.34	74.87
单位面积资本性支出	1.56	2.98	5.90	4.65	3.77

根据上述统计,项目公司 2020-2023 年单位面积资本性支出平均为 3.77 元/平方米/年,低于评估假设中 6 元/平方米/年及不含税运营收入的 2%,2020-2023 年各年单位面积资本性支出亦均低于评估假设中 6 元/平方米/年及不含税运营收入的 2%,预计前五年 6 元/平方米/年,2029 年起为不含税运营收入的 2%的资本性支出假设能够覆盖基金存续期间的实际支出。

### ② 与联东同区域运营成熟项目的实际资本性支出水平基本一致

根据原始权益人提供的资料,联东在基础设施项目同区域运营成熟的产业园区项目,历史十年的实际资本性支出的折算单价约为 4 元/平方米/年,因此,项目的资本性支出假设为前五年 6 元/平方米/年,2029 年起为不含税收入的 2%,相对审慎合理。

### ③ 运营管理协议对基础设施项目资本性支出进行严格的预算管理约定

在本次项目《运营管理协议》中,基金管理人和外部管理机构已就资本性支出的预算确定方式和支付责任进行了明确约定:

“2024 年以后,经协商一致,基金存续期内基金管理人与外部管理机构可对项目公司资本预算上限进行更新,并通过各方认可的书面方式予以确认,原则上 2028 年及以前每年新增资本性支出预算不超过 120 万元/年,自 2029 年起每年新增资本性支出预算不超过不含税运营收入的 2%,当年度资本性支出预算为往期年度已计入资本性支出预算但未使用的额度与当年度新增资本性支出预算之和。外部管理机构负责实施基础设施项目的维修改造等事项,并使之维持基础设施项目具有可供正常租赁的物业品质;若资本预算上限不足以支付对应资本性支出的,外部管理机构需出具详细报告论证支出的必要性,经基金管理人同意后方可实施,相关费用由项目公司承担。”

上述约定对基础设施项目的资本性支出预算进行了有效管控,同时,对于项目实际资本性支出未达到预算的年度,其资本性支出预算额度将作为后续年度的资本性支出的预留资金,从而有效覆盖基础设施项目的长期资本性支出水平。

因此，基金存续期间，基金管理人和外部管理机构将严格按照约定执行资本性支出的预算管理，控制项目的资本性支出水平。

## 2、税金及附加

### (1) 增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园项目适用增值税一般征收，每期应纳税额计算公式为：

$$\text{应纳税额} = \text{当期销项税额} - \text{当期进项税额}$$

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园项目预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为 9%，故按照上述税率计算每期租金收入销项税额。

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园项目预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付综合管理服务费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

北京马坡科技园一期项目增值税简易征收，税率为 5%。

### (2) 增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园所在地的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12% 计算增值税附加。

北京马坡科技园一期所在地的附加税率为城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 10% 计算增值税附加。

### **(3) 房产税**

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，从价计征房产税依照房产原值一次减除 10%-30% 后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

基础设施项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为 12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%，取费基数为计价部分房产原值。

### **(4) 城镇土地使用税**

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

基础设施项目所在地的土地使用税为 1.5 元/平方米/年。

### **(5) 印花税**

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税法税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

基础设施项目按照运营期内每期取得的租金金额（含增值税）的 1‰ 估算租赁合同印花税。

除前述已提及税收政策外，基础设施项目不涉及其他税收优惠政策。

## **(三) 其他重要参数及折现率假设**

### **1、收益年期**

基础设施项目资产土地使用权终止年限为 2062 年-2065 年，于 2024 年 3 月 31 日剩余土地使用权年限为 38.4 年-41.6 年。基础设施项目设计使用年限为 50 年，于 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目剩余经济耐用年限约为 44 年-46 年；根据孰短原则，本次评估收益年期按照剩余土地使用权年限计算，已充分考虑剩余期限影响。

## 2、折现率（报酬率）

### （1）基础设施项目折现率设置

基础设施资产采用收益法估价时，就运营净收益采用适当折现率进行折现以计算基础设施资产的市场价值。在本次评估测算中，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期资产估价测算采用 7.50%的折现率，北京房山奥得赛产业园资产估价测算采用 7.75%的折现率。

折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为折现率，即将折现率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

折现率（报酬率）=无风险报酬率+风险报酬率，其中：

无风险报酬率按照评估基准日时点中债十年期国家债券的收益率即 2.29%进行确定；

风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：1）投资不动产的风险补偿；2）缺乏流动性风险补偿；3）区位风险补偿；4）行业及管理负担风险补偿；5）合规风险补偿；6）增长风险补偿；7）特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，本次测算采用 3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期项目在前述投资不动产的风险补偿均值 3.5%的基础上，上调 1.625%，综合风险报酬率取值为 5.125%，北京房山奥得赛产业园项目在前述投资不动产的风险补偿均值 3.5%的基础上，上调 1.875%，综合风险报酬率取值为 5.375%。

最后，风险报酬率与无风险报酬率相加确定北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园折现率<sup>76</sup>分别为 7.50%、7.50%、7.75%。

### （2）折现率合理性说明

<sup>76</sup> 按照 0.25%归整。

基础设施项目在建筑结构、租赁形态、功能配置、园区环境等方面与传统工业厂房产业园存在显著差异，与传统工业厂房产业园相比，基础设施项目的普适性和通用性更强、租户分散度更高，因此行业及管理负担风险低于传统工业厂房产业园，其折现率设置低于传统工业厂房产业园具有合理性。具体如下：

### **1) 基础设施项目与传统工业厂房产业园的报酬率取值差异主要在于行业及管理负担风险差异**

根据基础设施资产评估方法，报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率，其中：

(1) 无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率进行确定，本次基础设施项目无风险报酬率取值为 2.29%；

(2) 风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：  
1) 投资不动产的风险补偿；2) 缺乏流动性风险补偿；3) 区位风险补偿；4) 行业及管理负担风险补偿；5) 合规风险补偿；6) 增长风险补偿；7) 特殊经营风险补偿。

基于上述报酬率取值逻辑，无风险报酬率主要取决于市场利率情况，投资不动产的风险补偿通常按照投资不动产行业整体均值确定，流动性风险主要反映大类资产交易活跃度及市场成熟度，合规风险、增长风险、特殊经营风险亦不存在显著差异。基础设施项目与传统工业厂房产业园在所述风险因素方面整体不存在明显差异，而影响基础设施项目与传统工业厂房产业园报酬率取值的主要因素为行业及管理负担风险。

### **2) 基于建筑结构、租赁形态、功能配置、园区环境等方面的差异，基础设施项目普适性和通用性更强、分散度更高，行业及管理负担风险更低**

#### **A. 基础设施项目与传统工业厂房的区别**

##### **a) 钢混建筑结构能够满足更高的使用标准**

基础设施项目为钢混框架结构厂房，传统工业厂房为单层轻钢厂房，钢混框架建筑结构能够满足更高的租户使用标准：

- 钢混结构耐用性及抗老化属性更强；
- 钢混结构耐火性能更好，可以满足更高的防火要求；
- 钢混结构稳定性及安全性更高，可满足高安全标准的生产、研发环境。

图 5-7-1: 基础设施项目与传统工业厂房建筑结构对比



基础设施项目建筑结构



传统工业厂房建筑结构

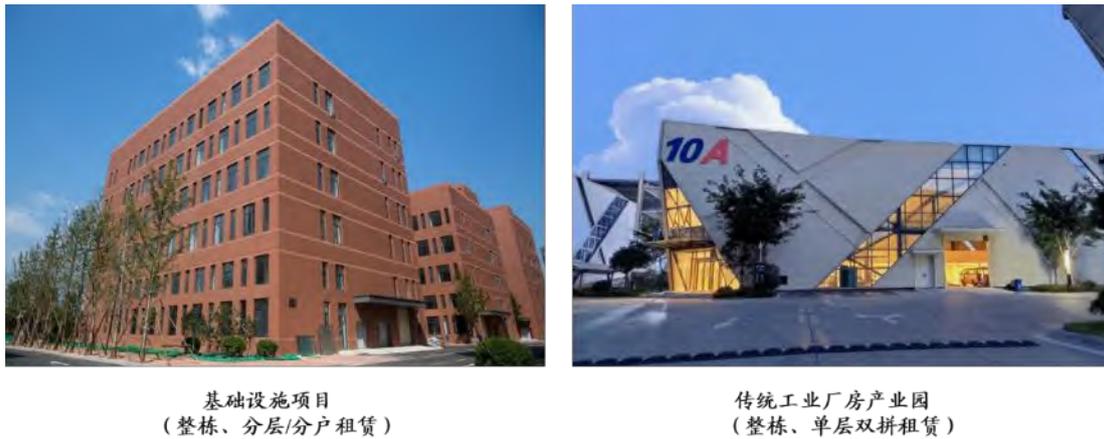
**b) 多层厂房可分层、分户租赁，面积段更灵活，需求更广泛**

基础设施项目为多层厂房，每层每户均具备独立的使用功能及客、货进出口，可分层、分户租赁，租赁面积更灵活，可以适配各种体量租户，而传统工业厂房产业园仅适配大体量租户。

表 5-7-17: 基础设施项目与传统工业厂房租赁单元对比

	基础设施项目	传统工业厂房
层数	多层	单层
租赁方式	可整栋租赁、单层出租，或单层两个租户拼租	单栋整体租赁，或至多两个租户拼租（受出入口限制）
单栋建筑面积	3,500-5,000平方米	3,000-10,000 平方米
最小租赁单元	500平方米	~1,500 平方米

图 5-7-2: 基础设施项目与传统工业厂房租赁单元对比



**c) 层高、承重选择多样，更有利于满足租户不同生产经营场景**

传统工业厂房层高相对较高，适配大型生产设备的布置高度，但该层高不便于租户基于研发试验或小规模生产分隔出封闭的功能分区的需求。对比而言，基础设施项目层高范围覆盖 4.2-7.2 米，各层承重范围亦可满足不同类型设备的安装需求，可适用于企业不同的生产、研发和经营场景。

表 5-7-18: 基础设施项目与传统工业厂房层高及承重对比

	基础设施项目	传统工业厂房
层高	首层层高7.2米 其余楼层层高4.2~5米	8-10 米
承重	首层1-5吨/平方米 其余楼层0.5-0.8吨/平方米	2 吨-5 吨/平方米

**d) 可适配的功能用途多样**

基于上述建筑特性差异，基础设施项目的建筑标准可满足生产、研发试验及经营一体化用途，租户可根据实际需求选择层高、承重较高的首层厂房，以及符合研发试验及企业经营需求的楼上空间，并可根据租户实际需要在框架结构内部装修形成独立、封闭的功能分区，从而全方位满足租户完整的生产、经营需求。而传统工业厂房的单层、大跨度、大层高的资产特点，用途适配范围有限，主要满足中大型企业重型生产空间需求

77。

77 部分传统工业厂房产业园设置独立的配套办公楼，但可适配的功能相对单一，无法满足研发试验、轻生产等需求，且作为传统工业厂房产业园内的配套办公区域，独立出租难度较大。

图 5-7-2: 基础设施项目与传统工业厂房项目适配功能对比



基础设施项目重生产空间



基础设施项目轻生产空间



基础设施项目研发试验/经营空间



传统工业厂房主要服务于重生产空间

### e) 外立面及园区环境优于传统工业厂房产业园

基础设施项目外立面设计、楼内公共区域及园区环境优于传统工业厂房产业园项目，可更好满足租户除生产空间外的日常经营需求。

表 5-7-19: 基础设施项目与传统工业厂房装修配置对比

	基础设施项目	传统工业厂房
配置	配备相同标准的客梯、货梯、标准配电设备、消防栓系统等	未配备电梯
出入口设置	根据分层分户租赁需求为每个租户配备单独出入口	设置两个出入口，仅可满足双拼租赁需求
装修	公区、电梯精装，其余毛坯	纯毛坯交付

图 5-7-4: 基础设施项目与传统工业厂房项目环境对比



基础设施项目环境  
(经营生产一体化)



基础设施项目电梯装修



基础设施项目公区装修



传统工业厂房环境  
(纯生产)

## **B. 基础设施项目普适性和通用性更强、租户分散度更高，整体行业及管理负担风险低于传统工业厂房产业园**

### **a) 基础设施项目可适配的租户体量、使用标准、功能需求、环境要求范围更广泛**

基于前述建筑结构、租赁面积单元、层高及承重、功能用途及园区环境方面的差异，与传统工业厂房产业园主要适配大中型企业较低使用标准的重型生产车间相比，基础设施项目可适配的企业体量、使用标准、功能需求、环境要求范围更加广泛。

因此，基础设施项目的普适性和通用性相对较高，行业及管理负担风险低于传统工业厂房产业园。

### **b) 基础设施项目可适配的客群数量更大**

基于基础设施项目的普适性和通用性特点，园区的招商策略重点定位于生产、研发试验及经营一体化需求明显的中小、生产、科创型企业，同时亦可整栋租赁满足大中型企业的租赁需求。根据原始权益人统计，截至 2023 年末，北京市工业企业，以及科学研究和技术服务企业数量约为 65 万家，其中主营业务收入在 3 亿元以上的大型企业数量仅约 0.34 万。基础设施项目的目标客群规模为 65 万家，远高于同区域大型企业客群数量，目标客群范围的明显差异使得基础设施项目的行业及管理负担风险低于传统工业厂房产业园。

### **c) 基础设施项目租户分散度高、管理风险较低**

基于基础设施项目与传统工业厂房产业园的租赁面积、功能用途和招商策略差异，基础设施项目园区租户数量相对较多、分散度较高，可适配的租户行业范围包括生物医药、智能装备、新能源及新材料等多个行业，与传统工业厂房产业园大型租户相对集中、租户行业范围相对有限的特征相比，基础设施项目受单一租户、单一行业租赁变动影响相对较小，行业及管理负担风险亦相对较低。

## **3) 基础设施项目报酬率取值与市场已发行项目的对比**

### **A. 基于较低的行业及管理负担风险，基础设施项目报酬率取值低于传统工业产业园**

基于前述资产和经营特性的差异，基础设施项目具有相对较低的行业及管理负担风险，根据行业惯例及评估机构的审慎判断，相关风险差异对基础设施项目与传统工业厂

房产业园的风险报酬率影响约为 0.5%。因此，参考已发行基础设施 REITs 的一线城市传统工业厂房产业园项目 8%的报酬率取值水平，北京大兴科创产业园与北京马坡科技园一期项目的报酬率取值为 7.5%。

而北京房山奥得赛产业园项目区位风险略高于北京大兴科创产业园与北京马坡科技园一期项目，区位风险因素对其风险报酬率影响约 0.25%，因此报酬率取值为 7.75%。

**B. 与已发行的混合业态产业园区项目相比，基础设施项目报酬率取值介于一线及强二线城市办公、研发试验混合业态产业园与以单层生产厂房为主的混合业态产业园区之间**

根据公开信息，与基础设施项目业态存在一定重合的产业园区主要包括：厂房及研发混合业态的园区项目（深圳光明科技园、天津大陆汽车厂房）、研发试验占比较高的研办园区项目（和达药谷一期项目）。

结合基础设施项目的区位情况以及与上述产业园区项目报酬率参数对比，基础设施项目的报酬率选取结果相对审慎合理，具体对比如下：

**表 5-7-20：与基础设施项目业态存在一定重合的产业园区项目报酬率对比情况**

项目名称	区位情况	资产业态	报酬率假设
本次基础设施项目	北京市	生产制造及研发试验业态的多层标准工业厂房	7.50%-7.75%
光明科技园	深圳市	1栋研发办公楼及3栋多层研发厂房（多层研发厂房建筑面积合计占比约56%）	6.25%
大陆汽车厂房	天津市	1栋办公实验楼、1栋研发生产中心、多栋单层局部2层的生产厂房及配套（生产厂房、研发和生产中心建筑面积占比约86%）	8.0%
和达药谷一期	杭州市	办公、研发试验混合业态的多层厂房（其中医药研究院、研究和试验发展、医药制造业、专用设备制造业租户截至2022年6月末租赁面积占比合计约53%）	6.5%

因此，鉴于基础设施项目位于北京市，区位优势良好，与上述业态存在一定重合的产业园区项目对比，基础设施项目报酬率选取高于位于一线及核心二线城市办公、研发试验混合业态的产业园区，略低于以单层生产厂房为主的混合业态产业园区，具有审慎合理性。

综上所述，基础设施项目报酬率选取 7.5%-7.75%，已充分考虑基础设施项目与传统工业厂房的经营特性差异，通过合理评估基础设施项目的行业及管理负担风险水平，相对审慎、合理地设置了项目的报酬率参数。

### 3、长期增长率

基础设施项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2.75%，长期增长率根据类似物业的发展经验及项目所在区域的市场状况综合分析得出。

#### (1) 北京市宏观经济发展情况分析

基础设施项目位于北京，宏观经济发展稳健、韧性较强，依靠其首都优势，其未来经济发展态势良好。此外，北京市规上工业企业保持着良好的经营态势，在营业收入及利润规模上均呈现出稳健的增长表现。新型工业厂房产业园作为工业制造业及高精尖产业企业研发、生产的重要载体，其长期收益增长率通常应略高于通胀水平且低于经济及相关企业营收的整体增长率，因此从北京市宏观情况来看，当前长期增长率设定长期增长率取值位于 2.3%-5%之间属于合理水平，符合所在城市宏观经济发展情况。

#### (2) 基础设施项目自身情况分析

**北京大兴科创产业园：**从历史经营情况来看，北京大兴科创产业园项目历史及当前在执行的租约年限较长，加权平均租赁年限约为 7 年，且在租约合同期内签约租金增长率在 3%/年或以上。考虑到北京大兴科创产业园项目租户以医药制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。此外，北京大兴科创产业园项目位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地，区域产业扶持力度较大，入园企业可同时申请多重优惠政策，对优质制造业企业吸引力度大，可一定程度缓解入园企业的经营压力，实现长期稳定经营。

**北京马坡科技园一期：**从历史经营情况来看，北京马坡科技园一期项目历史及当前在执行的租约年限较长，加权平均租赁年限约为 5 年，且在租约合同期内签约租金增长率在 3%/年左右。考虑到北京马坡科技园一期项目租户以医药、专用设备等制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。此外，北京马坡科技园一期项目位于中关村顺义园政策范围的马坡工业区，区域产业扶持力度较大，入园企业可同时申请多重优惠政策，对优质制造业企业吸引力度大，可一定程度缓解入园企业的经营压力，实现长期稳定经营。

**北京房山奥得赛产业园：**从历史经营情况来看，北京房山奥得赛产业园项目历史及当前在执行的租约年限较长，加权平均租赁年限约为 5 年，且在租约合同期内签约租金增长率在 3%-5%/年。考虑到北京房山奥得赛产业园项目租户以专业及通用设备等制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。此外，北京房山奥得赛产业园项目位于中关村科技园区房山园，区域产业扶持力度较大，入园企业可同时申请多重优惠政策，对优质制造业企业吸引力度大，可一定程度缓解入园企业的经营压力，实现长期稳定经营。

综上，综合考虑城市宏观经济发展水平、资产周边市场及基础设施项目自身经营情况，同时亦考虑类不可抗力因素的影响，本次测算长期增长率采用 2.75% 属于合理水平。

#### （四）估值结果及其与账面价值的差异情况

截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产账面价值合计 6.39 亿元，评估结果较该账面价值增值合计 9.78 亿元，增值率 152.95%；其中基础设施资产账面原值合计 7.85 亿元，累计折旧合计 1.46 亿元。基础设施资产评估结果与账面价值的比较情况详见下表：

表 5-7-21：基础设施资产评估结果与账面价值的差异情况

项目名称	截至 2024 年 3 月 31 日评估值 (亿元)	截至 2024 年 3 月 31 日账面价值 <sup>78</sup> (亿元)	账面原值 (亿元)	截至 2024 年 3 月 31 日累计折旧 (亿元)	增值 (亿元)	增值率 <sup>79</sup>	2024 年资本化率 <sup>80</sup>
北京大兴科创产业园	8.77	2.73	3.37	0.64	6.04	221.30%	5.87%
北京马坡科技园一期	4.45	1.61	2.03	0.42	2.84	176.45%	5.93%
北京房山奥得赛产业园	2.95	2.05	2.45	0.40	0.90	43.67%	5.91%
<b>合计</b>	<b>16.17</b>	<b>6.39</b>	<b>7.85</b>	<b>1.46</b>	<b>9.78</b>	<b>152.95%</b>	<b>5.89%</b>

#### （五）敏感性分析及压力测试

针对折现率、出租率及空闲优惠期三项重要参数，基础设施各项目压力测试情况如下：

表 5-7-22：估值参数敏感性分析

北京大兴科创产业园		
折现率	测试情况 (亿元)	较基准变化幅度
7.5%-基准	8.77	—

<sup>78</sup> 账面价值指账面净值，即账面原值-累计折旧。

<sup>79</sup> 增值率=（截至 2024 年 3 月 31 日评估值-截至 2024 年 3 月 31 日账面价值）/截至 2024 年 3 月 31 日账面价值

<sup>80</sup> 2024 年资本化率=2024 年年化预测运营净收益/项目估值

北京大兴科创产业园		
7.75%	8.49	-3.19%
8.00%	8.22	-6.27%
出租率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
<b>94%-基准</b>	<b>8.77</b>	——
93.50%	8.72	-0.57%
93.00%	8.68	-1.03%
年均空闲期及优惠期	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
<b>5天-基准</b>	<b>8.77</b>	——
10天	8.69	-0.91%

北京马坡科技园一期		
折现率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
<b>7.5%-基准</b>	<b>4.45</b>	——
7.75%	4.31	-3.15%
8.00%	4.18	-6.07%
出租率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
<b>94%-基准</b>	<b>4.45</b>	——
93.50%	4.42	-0.67%
93.00%	4.40	-1.12%
年均空闲期及优惠期	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
<b>5天-基准</b>	<b>4.45</b>	——
10天	4.39	-1.35%

北京房山奥得赛产业园		
折现率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
<b>7.75%-基准</b>	<b>2.95</b>	——
8.00%	2.86	-3.05%
8.25%	2.77	-6.10%
出租率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
<b>94%-基准</b>	<b>2.95</b>	——
93.50%	2.94	-0.34%
93.00%	2.92	-1.02%
年均空闲期及优惠期	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
<b>5天-基准</b>	<b>2.95</b>	——

北京房山奥得赛产业园		
10 天	2.92	-1.02%

## 八、基础设施资产的现金流预测

### （一）基础设施资产现金流预测

根据戴德梁行提供的估价报告及上述相关假设，基础设施资产未来两年现金流预测情况详见下表。未来收入预测中不含政府补贴资金。

表 5-8-1: 项目公司未来两年现金流情况<sup>81</sup>

单位：万元

项目	2024 年 4-12 月	2025 年度
运营收入（不含税）	8,575.38	11,272.12
运营净收益	7,149.62	9,395.44

### （二）基础设施基金可供分配金额测算

根据毕马威出具的《可供分配现金流预测报告》，基础设施基金 2024 年 4-12 月及 2025 年度模拟预测可供分配金额分别为 5,939.62 万元和 7,838.18 万元。假设基础设施基金发行规模为 16.17 亿元，并按照预测可供分配金额 100%向投资者进行分配，则 2024 年 4-12 月及 2025 年度模拟预测现金流年化分派率分别为 4.90%<sup>82</sup>和 4.85%<sup>83</sup>。

基础设施基金预测期模拟可供分配金额计算表如下：

表 5-8-2: 基础设施基金预测期模拟可供分配金额计算表

单位：元

项目	2024 年 4-12 月	2025 年度
一、净亏损	-1,942,745.33	-3,507,295.27
二、税息折旧及摊销前利润调整项		
折旧与摊销	62,230,610.53	83,079,399.25
利息支出	-	-
所得税费用	284,676.27	341,834.17
三、税息折旧及摊销前利润	60,572,541.47	79,913,938.15

<sup>81</sup> 以上现金流预测为资产端现金流，非基础设施 REITs 产品端现金流。

<sup>82</sup> 2024 年 4-12 月现金分派率为当期预测分配金额推至全年预测分配金额占本基金预计的募集规模的比例。

<sup>83</sup> 2025 年预测现金分派率低于 2024 年预测现金分派率，主要由于项目基准日实际出租率高于 2024 及 2025 年预测的出租率假设，基础设施项目收入预测过程中，假设随着现有租赁合同执行完毕，项目出租率降低至预测出租率水平，因此 2025 年预测收入较 2024 年有所降低，下同。

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金、中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划联合尽职调查报告

项目	2024年4-12月	2025年度
<b>四、可供分配金额调整项</b>		
基础设施基金发行份额募集的资金	1,617,000,000.00	-
购买基础设施项目的支出	-1,259,238,317.50	-
偿还项目公司于预测期期初的借款	-256,770,000.00	-
偿还项目公司于预测期期初的关联方往来款	-16,479,975.84	-
基础设施项目其他资本性支出	-892,727.60	-1,190,303.46
支付的利息	-	-
支付的所得税费用	-284,676.27	-341,834.17
应收和应付项目的变动	-32,911,237.89	-
预留不可预见费	-500,000.00	-
预留项目公司押金、保证金等	-51,099,379.94	-
<b>五、可供分配金额</b>	<b>59,396,226.43</b>	<b>78,381,800.52</b>
<b>六、预测分配金额</b>	<b>59,396,226.43</b>	<b>78,381,800.52</b>
<b>七、预测现金分派率</b>	<b>4.90%</b>	<b>4.85%</b>

## 第六章 基础设施项目的风险揭示

本风险揭示章节揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施项目的所有风险。投资和运营基础设施项目可能面临以下风险，包括但不限于：

### 一、产业园行业相关的风险

#### 1. 宏观经济环境变化可能导致的行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，宏观经济的整体增长以及行业相关政策的支持，为产业园区行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。上述潜在外部环境变化对产业园区行业的发展趋势、园区租赁市场的需求情况造成重大不利影响。

#### 2. 城市规划及基础设施项目周边产业规划、园区政策等发生变化的风险

随着城市规模的日益扩大，基础设施项目所在地区可能发生城市用地规划、城市道路规划、产业规划、园区政策等的调整，导致基础设施项目周边的产业结构和园区运营发生变化，影响租户需求，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。

#### 3. 相关政策法规发生变化的风险

产业园行业受到大量法律和行政法规的约束和影响，相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府、产业园区管委会对相关政策作出调整，均可能对基础设施项目的运营产生影响。

#### 4. 行业竞争加剧的风险

我国产业园区行业发展迅速，市场供应逐步积累扩大，行业整体竞争情况可能加剧。基础设施项目周边可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响基础设施项目的出租率及租金水平。

### 二、基础设施基金的投资管理风险

#### （一）基金首次投资的交易风险

##### 1. 基金首次投资的交割风险

在本次交易中，基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据项目公司《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100% 股权，专项计划根据《股东借款协议》向项目公司发放股东借款，并作出利润分配及减资（如涉及）的股东决定，形成项目公司对专项计划应付的股东分红款和股东减资款（如有）。根据《债权债务确认协议》，上述股东借款、股东分红款和股东减资款（如有）共同构成专项计划对项目公司的股东债权。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交割的风险。虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

专项计划取得项目公司 100% 股权后，为搭建专项计划对项目公司的债权投资结构，专项计划根据实际情况可能对项目公司进行分红和减资（如需），具体以实际签署的决议为准。如采取减资而未能完成减资，则可能影响基金收益。

## 2、股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项及合规事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司可能存在不可预见的合规事项、税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

### （二）基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有基础设施资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于基础设施资产运营情况。

在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金

流，存在基金收益率不佳的风险。基础设施资产运营过程中租金等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

## 1、租赁的相关风险

(1) 租户行业集中度风险：截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目行业涵盖医药制造业、软件和信息技术服务业、通用设备制造业、专用设备制造业、其他制造业等，其中医药制造业对应租赁面积占基础设施资产已租赁面积的 57.95%。若医药制造业发生不利变化，基础设施项目的租金收入可能受到影响。

(2) 租约集中到期与招租的风险：截至 2024 年 3 月 31 日，占基础设施项目已租赁面积 67.39% 的租赁合同将于 2026 年及以前到期，若未来租约到期且未获续期、未获替代等，基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致基础设施项目的租金收入减少。

(3) 提前退租或拒绝履约的风险：本基金存续期内，租户可能因生产经营安排、外部市场环境变化等导致自身业务稳定性、租赁需求等变化，从而出现提前退租、拒绝履约的情形，如该等租约未获及时续期或替代，可能导致出租率、租金收缴率不及预期，提前退租或违约租户支付的违约金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失，可能对基础设施项目现金流产生较大不利影响。

(4) 收缴不及预期的风险：本基金存续期内，基金管理人及外部管理机构建立并执行基础设施项目租金收缴管理安排及针对重点租户的监督与收缴保障措施，但仍可能因租户支付能力或意愿等发生重大不利变化，使得本基金面临运营收入回收不及预期或发生损失的风险，上述潜在不利情况的发生可能导致基金可供分配金额不及预期的风险。

(5) 租金水平未能及时反映市场供需变化的风险：与承租人签订的合约期限内租金水平或不调整，若在此期间市场租金水平上涨，本基金或未能及时享受该等市场租金上涨带来的收益。

(6) 出租率降低或租金下调的风险：产业园区所在地区或区域市场竞争力有变，导致市场上产业园区或物业供应过剩，或承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或本产业园区的管理风格、市场定位对承租方缺乏吸引力等，都会影响本项目的出租率和租金水平。

(7) 部分租赁合同签约面积《不动产权证书》记载房屋建筑面积（以下简称“证载面积”）不一致风险：基础设施项目存在部分租户租赁合同签约面积与证载面积不一

致情况，主要由于项目投入运营初期引入的租户，由于《不动产权证书》尚在办理中，租赁合同签约面积暂按照施工许可证或工程规划许可证的证载面积签署，从而与证载面积存在少量差异。截至2024年3月31日，基础设施项目已出租的合计合同签约面积，整体未超出对应房屋建筑的合计证载面积，面积差异占对应证载面积的比例约0.70%，影响相对较小。此外，租赁合同约定的租赁面积在租赁合同条款中已由承租方确认，且基础设施项目历史运营期间，承租方针对租赁面积亦未发生过争议或纠纷的情形。就相关面积差异事项，外部管理机构将于在履行的租赁合同到期后，协助项目公司在续签及新签署的租赁合同中按照证载面积进行签约。但是对于存在上述不一致情况的存续租赁合同到期前，基础设施项目仍在一定程度上存在因租赁面积确认问题发生争议或纠纷的可能。

## 2、运营支出及相关税费增长进而可能影响基金份额持有人收益的风险

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

- (1) 直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；
- (2) 相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；
- (3) 基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；
- (4) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；
- (5) 其他不可预见情况导致的支出增长。

项目公司在经营以及在向上分配的过程中，涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。由于基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

### 3、维修和改造的相关风险

为提高租户的入驻体验，增加基础设施资产的吸引力和竞争力，基础设施资产在未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应市场需求。

基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷或短缺、建设事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况。上述事项的发生，可能导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟，使基础设施项目无法在理想状态下运营，从而对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。

基金运作期内，基金管理人和外部管理机构将根据基础设施项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对基础设施项目运营现金流及本基金的收益产生不利影响。

### 4、其他运营相关的风险

(1) 安全生产、环境保护和意外事件的风险：在开展基础设施项目运营、维修保养和改造过程中，可能需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致基础设施项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

(2) 基础设施资产保险可能无法充分覆盖基础设施资产可能遭受的所有损失的风险：基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保。虽然在基金运作期内，基金管理人与外部管理机构将根据基础设施资产于投保时点的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对基础设施资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损

失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生风险。

(3) 未进行租约备案的风险：基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当确保基础设施项目中的物业持续合法合规地经营，如因外部管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，基金管理人将按实际所受经济处罚扣减运营管理费。原始权益人、外部管理机构将积极督促项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求办理房屋租赁登记备案事宜，但仍可能因租约未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到基金投资人利益。

(4) 基础设施项目实际投资、税收或运营情况存在经济指标约束的风险：北京大兴科创产业园及北京马坡科技园一期所涉及的恒星意达及亚美耳康科技已签署的各类协议中，不存在未履行完毕的经济指标约束。北京房山奥得赛产业园所涉及的京燕奥得赛已签署的各类协议中，存在需持续满足的产出强度和税收强度的指标承诺，但相关履约责任仅限于京燕奥得赛清退未达到经济指标要求的租户，及督促租户退还已享受的政策资金。就上述指标承诺，北京房山奥得赛产业园已取得主管部门出具的函件，说明北京房山奥得赛产业园不存在项目公司因违反经济指标受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。但如未来因宏观经济波动等因素影响，北京房山奥得赛产业园租户产出及税收未达到相关经济指标要求，京燕奥得赛可能需根据有关主管部门要求清退未达标的租户，从而对基础设施基金的运营造成一定不利影响。联东金园承诺，如未来因上述情况导致相关协议签署方、主管部门追究项目公司法律责任，或要求项目公司追加投资、补缴税款、承担罚款、滞纳金、停业整顿或使其遭受其他任何实际损失的，联东金园将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

### (三) 估值与现金流预测的风险

#### 1、估值及公允价值变动的相关风险

基础设施资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于基础设施资产的评估是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致基础设施资产的评估

值并不代表对基础设施资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。在基础设施项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若基础设施项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内基础设施资产价值的变动情况。

## 2、基金可供分配金额预测风险

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

### （四）基础设施项目直接或间接对外融资的风险

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

- 1、基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；
- 2、基金或项目公司无法进一步获得外部借款；
- 3、存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；
- 4、基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等基础设施资产等措施；

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

#### **（五）基础设施项目收购与出售的相关风险**

区别于股票、债券等标准金融产品，基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置基础设施项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况下被动出售基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

基础设施基金通过专项计划受让项目公司 100% 股权并间接持有基础设施资产之前，基金管理人及其他尽职调查实施主体将根据法律法规及相关监管规定的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与者等相关事项进行尽职调查。联东金园及其控股股东、实际控制人根据相关规定已承诺所提供文件资料的真实性，并承诺相关的损失补偿。尽管如此，由于尽职调查技术以及信息资料的局限性，在本次收购中，尽调实施主体无法完全保证基础设施项目不存在未发现的瑕疵，或联东金园可以充分履行相关承诺。

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

基础设施基金存续期内，如若发生须进行基础设施资产或项目公司股权的转让的，外部管理机构将积极协助基金管理人及项目公司沟通有关主管部门，尽早取得有关主管部门的批准同意意见，或者按照届时有效的其他规定履行前置手续（如有）。

本基金存续期为 42 年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，本基金面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置、或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

#### （六）土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《城市房地产管理法》（2019 年修正）、《土地管理法》（2019 年修正）及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

基础设施资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2062-2065 年之间，存在于基础设施基金到期前基础设施资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前各基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回且获得的补偿金不足以覆盖基础设施项目估值或弥补经营损失的情况，基金及基础设施项目将受到重大不利影响。

## （七）基础设施基金利益冲突与关联交易风险

### 1、关联交易风险

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

本基金发行后，原始权益人联东金园将作为外部管理机构提供基础设施项目的运营管理服务，存在一定的关联交易风险。

### 2、利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人、外部管理机构之间的潜在同业竞争。本基金原始权益人和/或实际控制的关联方同时持有和/或运营竞争性项目，原始权益人作为外部管理机构可能持续为竞争性项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

## 三、其他与基础设施基金相关的特别风险

### （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。而本基金存续期内主要投资于产业园类型的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

### （二）流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 42 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

### **（三）募集失败风险**

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

### **（四）基金管理人的管理风险**

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

### **（五）外部管理机构的尽职履约风险**

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责。在已建立相关机制防范外部管理机构履约风险的情况下（见招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”部分内容），如外部管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致基础设施项目运营情况不善、租金下降等风险。

### **（六）计划管理人、托管人尽职履约风险**

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

### **（七）专项计划等特殊目的载体提前终止风险**

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

## （八）不可抗力风险

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

## 四、其他一般性风险因素

### （一）基金价格波动风险

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

### （二）暂停上市或终止上市风险

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

### （三）相关参与机构的操作及技术风险

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

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

#### **(四) 基金运作的合规性风险**

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

#### **(五) 证券市场风险**

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

##### **1. 政策风险**

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

##### **2. 经济周期风险**

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

##### **3. 利率风险**

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

##### **4. 收益率曲线风险**

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

##### **5. 购买力风险**

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

## 6. 再投资风险

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

## 7. 信用风险

信用风险主要指债券发行人因经营情况恶化等因素发生违约，或债券发行人拒绝履行还本付息义务，或由于债券发行人或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

## 8. 其他风险

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

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

## 第七章 基础设施项目的科技创新相关情况

### 一、基础设施项目位于中关村创新示范区、入园企业的高新技术占比较高

中关村是我国第一个国家级高新区和第一个国家自主创新示范区，是我国科技创新的一面旗帜。2023年5月25日，国家主席习近平向2023中关村论坛致贺信。习近平主席在贺信中强调，北京要充分发挥教育、科技、人才优势，协同推进科技创新和制度创新，持续推进中关村先行先试改革，进一步加快世界领先科技园区建设，在前沿技术创新、高精尖产业发展方面奋力走在前列。

2021年11月24日，中央全面深化改革委员会第二十二次会议审议通过《关于支持中关村国家自主创新示范区开展高水平科技自立自强先行先试改革的若干措施》，支持中关村国家自主创新示范区开展高水平科技自立自强先行先试改革，加快打造世界领先科技园区和创新高地，部署实施24项重大改革措施，截至2022年底，国家和北京市已配套出台50余项政策，惠及众多创新主体。

根据《北京市十四五规划纲要》，北京市将围绕基础研究、应用研究、成果转化、高精尖产业全链条进一步强化中关村国家自主创新示范区建设。根据《北京市“十四五”时期国际科技创新中心建设规划》，北京市把中关村国家自主创新示范区作为加快建设国际科技创新中心的主阵地，坚持“发展高科技、实现产业化”方向，率先打造成为科技自立自强、高质量发展的引领区。中关村国家自主创新示范区领导小组印发《关于加快中关村国家自主创新示范区分园高质量发展的指导意见》，提出利用五年左右时间全面推进中关村国家自主创新示范区分园高质量发展，进一步提升创新能级，打造高质量产业承载空间，营造良好创新创业生态，为北京国际科技创新中心建设提供有力支撑。

本次项目的3个产业园区均位于中关村国家自主创新示范区，定位于服务战略新兴、科技创新型的高精尖行业领域中小企业，入园企业属于中关村园区等多重产业政策范围，高新技术占比较高。截至2024年3月31日，3个项目入园企业中，自身或控股股东含有国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的合计共74家，占比达62%；其中国家高新技术企业数量达60家，占比50%。

### 1、北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入园企业的支持政策、大兴新区对于医药健康产业企业的促进政策范围，园区多方位支持高精尖企业长期发展。

通过公开市场渠道查询，截至 2024 年 3 月 31 日，北京大兴科创产业园入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 30 家，占比达 70%；其中国家高新技术企业数量达 26 家，占比 60%。

### 2、北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期位于中关村顺义园政策范围的马坡工业区，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、顺义新城及马坡聚源工业基地的多重产业支持政策范围，园区多方位支持高精尖企业长期发展。

通过公开市场渠道查询，截至 2024 年 3 月 31 日，北京马坡科技园一期项目入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 28 家，占比达 58%；其中国家高新技术企业数量达 22 家，占比 46%。

### 3、北京房山奥得赛产业园

北京房山奥得赛产业园位于中关村科技园区房山园，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、房山区对于新材料产业基地的产业支持政策范围，园区多方位支持高精尖企业长期发展。

通过公开市场渠道查询，截至 2024 年 3 月 31 日，北京房山奥得赛产业园入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 16 家，占比达 55%；其中国家高新技术企业数量达 12 家，占比 41%。

## 二、基础设施项目采用科技化、数字化的运营管理模式

凭借在产业园区运营领域的积累，联东集团建立了数字化园区管理平台，通过大数据及物联网技术的融合，提高运营管理效率，进一步服务园区企业发展、保障对园区的管理，促进园区发展。

联东集团利用园区管理全链条数字化服务体系，打造新一代智慧园区。联东集团构建了“两院五平台”，用数字化方式提升产业组织和园区运营能力。

上述“五平台”中，联东集团通过数字化智慧园区平台服务于园区运营管理，通过各类服务数据和产业数据采集、数据挖掘分析等大数据服务能力，实现对园区的监测、预警、分析，同时分析企业的经营态势，帮助企业及时发现问题并解决问题。同时，数字化智慧园区平台通过数字反应园区产业发展状况，调整园区的产业结构，促进产业集聚和结构优化升级。在风险防范、融资辅助、政策匹配、生活服务等方面做更多的业务支撑，为企业提供人才、科技金融、科技成果转化、政策匹配等精准服务，对联东集团园区管理也能起到辅助决策的作用。

联东金园作为外部管理机构，在管理基础设施项目时将接入“两院五平台”数字化系统，为园区企业提供科技化、数字化运营管理服务，进一步提升园区管理科技及数字治理水平。

## 三、本次REITs项目回收资金将投资于科技创新产业园区建设

联东金园作为原始权益人，以3个项目作为底层基础设施项目，申请发行基础设施REITs的预计募集资金规模约为16.17亿元，通过本基础设施REITs回收资金预计约8.24<sup>84</sup>亿元。本次基础设施基金净回收资金将优先用于投资联东金园及联东集团在京津冀、环渤海经济区等重点经济区域产业园项目的建设，涵盖了北京通州区、平谷区、顺义区、河北廊坊市等多个在建或拟建产业园区项目。拟投资项目多为联东集团前期通过盘活存量低效工业用地之后实现再投资的产业园区新建项目，提高土地利用效率的同时持续助力京津冀产业协同发展、转型升级与科技创新。原始权益人主要拟投资项目如下

<sup>84</sup> 净回收资金以最终发行及交割审计结果为准。

表所示，根据项目实际建设进度及资金到位情况，原始权益人可能将募集资金调整至其他符合上述条件的产业园区项目建设，并履行相应备案程序。

表 7-3-1: 募集资金拟投资项目

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	联东 U 谷·远大住工绿色建筑辅助基地项目	联东 U 谷·平谷马坊同创项目	联东 U 谷·平谷马坊格兰特项目	灤县天威远大项目	通州于家务科技园项目	联东 U 谷·北京大兴庞各庄合作项目
地区	北京市顺义区	北京平谷马坊工业区	北京平谷马坊工业区	通州经济开发区南区	通州区于家务乡聚富苑开发区	北京市大兴区
项目总投资(亿元)	7.68	6.3	0.88	1.5	3	1.6
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施					
(拟)开工时间	2023	2023	2023	2023	2024	2024

表 7-3-2: 募集资金拟投资项目(续)

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	北玻科技园项目	华强科技园项目	联东 U 谷·固安时代路产业港项目	联东 U 谷·大厂海高智控云谷项目	联东华明高新项目(一期)	联东 U 谷·廊坊中粮屯河项目
地区	通州区北京通州工业开发区内	通州区广聚街	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市高新技术产业开发区	天津市东丽区	廊坊开发区
项目总投资(亿元)	1.0	4.5	2.0	1.9	1.5	7.55
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施					
(拟)开工时间	2024	2024	2023	2023	2022	2024

随着国家“京津冀战略一体化”战略布局的不断深入，区域产业转型升级、产研联动发展的需求不断提高，进一步推动了科创型产业园区的迭代升级，对产业园区科技化、数字化的运营管理模式带来更多成熟的探索。联东金园计划通过打造与科创企业相匹配的服务体系，投资建设高效率、数字化管理运营的新一代智慧园区，全面助力科技创新型入园企业的发展。

本次发行公募 REITs 的募集资金拟投资新建的产业园区项目不仅可以持续服务科技创新中小企业，还可以为所处区域不断聚合资源、聚集人才，推动当地智能制造、

生物医药、电子信息、装备制造类企业的技术创新，发挥科技对产业发展的支撑与引领作用，不断地孕育有潜力的高新技术企业，以此提升产业的可持续发展。

募集资金拟投资的产业园区均聚焦科技创新，围绕重点产业和科创企业，以先进制造业集群培育构建生态，以产业主题园区打造提升空间载体，构建新兴产业链，推动产业链高端化、智能化、绿色化发展，提升产业链、供应链现代化水平，从而促进全产业链优化升级。着力引育领航企业，加快发展单项冠军，大力培育“专精特新”企业，构建以领航企业为引领、单项冠军企业为支撑、“专精特新”中小企业跟进跃升的梯度发展格局，推动企业融通发展。

募集资金拟投资项目契合《京津冀协同发展规划纲要》《环渤海地区合作发展纲要》等国家重点战略，符合经济社会发展中长期规划。募投项目紧紧围绕高端制造、生物医药、信息技术、能源环保等战略性新兴产业，为广大中小型企业创造优质的生产经营场所和配套服务，满足区域产业发展需求。此外，募投项目的投资建设有利于联东金园和联东集团进一步提升园区服务质量、树立品牌效益、促进产业集聚，推进区域高质量经济发展、促进战略新兴产业聚集、加速传统产业转型升级。

经基金管理人及计划管理人核查，本次项目在入园企业属性、项目运营模式及回收资金用途方面具有一定的科技创新属性。本次基础设施项目的入园企业主导产业科技创新属性较强，项目运营管理采用科技化、数字化的运营管理模式。原始权益人承诺本次基金发行后的净回收资金将优先投资于原始权益人联东金园及发起人联东集团在京津冀、环渤海经济区等重点经济区域产业园项目的建设，持续助力京津冀产业协同发展、转型升级与科技创新。

## 附件五 财务顾问报告

中金联东科技创新产业园  
封闭式基础设施证券投资基金

财务顾问报告

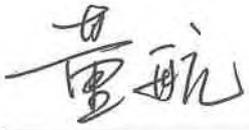
财务顾问：中国国际金融股份有限公司

2024年7月

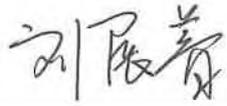
## 财务顾问声明

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）作为“中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金”（以下简称“基础设施 REITs”或“基础设施基金”或“本基金”）的财务顾问，已按照《证券法》《证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律法规的要求，对本基础设施 REITs 项目相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信《财务顾问报告》内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

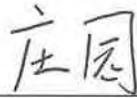
尽职调查项目组成员签字：



董航



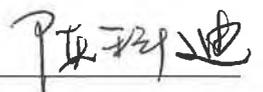
刘展睿



庄园



武韪



陈科迪



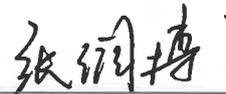
胡炜



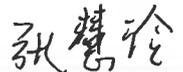
王梓麒



霍柳蓉



张润博



张慧玲

中国国际金融股份有限公司（盖章）



2024年7月19日

## 尽调摘要

### 一、业务参与人

#### 1、原始权益人

联东金园为依法设立且有效存续的有限责任公司，联东金园通过项目公司享有对基础设施资产的所有权。联东金园信用良好，经营稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍，最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

联东金园已就以持有基础设施资产的项目公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 履行完毕相应的内部决策及外部审批流程。

《专项计划认购协议》《股权转让协议》等专项计划文件的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人签署并满足该等文件约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；上述交易完成后，基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得项目公司的 100% 股权，从而间接取得全部基础设施资产的所有权。

#### 2、外部管理机构

本基金成立后，基金管理人、联东金园与项目公司拟签订运营管理服务协议，由基金管理人委托联东金园作为外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。联东金园具有丰富的产业园区基础设施项目运营管理经验，并已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

联东金园不存在影响持续经营的重大法律障碍，未发现联东金园最近三年存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，未发现联东金园被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

待联东金园按照《证券投资基金法》第九十七条、《基础设施基金指引》第四十条的规定在中国证监会进行担任外部管理机构的备案后，即可担任本基金基础设施项目的外部管理机构。

### 3、基金托管人与计划托管人

基金托管人拟由交通银行担任，计划托管人拟由交通银行北京分行担任，基金托管人与资产支持证券托管人为同一法人，符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第六条及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第六条规定的担任基金托管人/计划托管人的资质及权限。

## 二、项目公司的法律情况

北京恒星意达科技有限公司（以下简称“恒星意达”）持有北京大兴科创产业园完全所有权，于2011年12月2日成立，截至本报告出具日，恒星意达由联东金园全资持有，实际控制人为刘振东。

北京亚美耳康科技发展有限公司（以下简称“亚美耳康科技”）持有北京马坡科技园一期完全所有权，于2012年5月25日成立，截至本报告出具日，亚美耳康科技由联东金园全资持有，实际控制人为刘振东。

北京京燕奥得赛化学有限公司（以下简称“京燕奥得赛”）持有北京房山奥得赛产业园完全所有权，于2012年9月29日成立，截至本报告出具日，京燕奥得赛由联东金园全资持有，实际控制人为刘振东。

恒星意达、亚美耳康科技及京燕奥得赛（以下合称“各项目公司”或“项目公司”）设立程序和历史沿革均符合当时适用的《公司法》的规定，依法设立并合法存续；各项目公司股东人数、住所、出资比例均符合《公司法》的规定；各项目公司现行有效的公司章程均符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

各项目公司在报告期内均不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；各项目公司均不存在被认定为失信被执行人的情况；各项目公司经营合法合规性、商业信用情况良好。

截至本报告出具日，各项目公司均合法拥有基础设施项目，应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于发行后的交割阶段予以清理，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，各项目公司均不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权；各项目公司的会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，均已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，均依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

各项目公司股权转让以及本次发行均取得了合法、有效的内部授权，股权转让行为合法有效。

### 三、项目公司的业务及财务情况

#### 1、项目公司的行业情况及竞争状况

产业园区是地方实体经济的有机组成部分，推进产业园区行业的高质量发展，有利于增强城市群的承载能力、推动传统产业升级、实现产业结构与空间结构的协同发展，从而有效地增强实体经济活力。近年来，国家及地方政府陆续发布关于产业园区行业的规划指导文件，为产业园区行业良性发展提供了基础。

我国产业园区行业历经数十年发展，市场容量逐步积累扩大。行业在产业结构调整与产业转型升级大背景下，叠加城市化进程加快、城市更新与产城融合不断深化的趋势，具备良好的发展机遇与前景。同时，由于产业园区行业具有政策主导性强、区域性差异大等特点，也亟需摆脱同质化发展带来的供需错配、以及传统投融资模式对开发运营的限制等难题。

从开发运营与管理模式来看，我国产业园区行业已形成企业主导、政府主导和政企联合等三种主流模式，行业参与主体包括专业产业园区运营商、政府主导的园区企业、实体企业及金融产业资本等。产业园区行业涉及的业务链条长，行业壁垒较高，行业参与方需要围绕产业导入、开发和运营、资金和资本运作等领域不断积累创新。

当前，我国产业园区行业正处于转型升级和发展创新阶段，优质的产业园区基础设施资产通过市场化的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是基础设施证券投资基金理想的投资标的。

## 2、项目公司的主营业务及经营情况

项目公司通过运营基础设施资产取得运营收入，主要为其基于与租户签署的租赁合同取得的租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

报告期内，项目公司持有基础设施资产，集团根据产业园项目统筹管理需要，现有产业园区项目租约均通过北京联东金赫科技有限公司（以下简称“联东金赫”）及北京联东世纪房地产租赁有限公司（以下简称“世纪租赁”）（以下联东金赫、世纪租赁合称“租赁平台”）签约，并由项目公司与租赁平台进行内部结算。截至本报告出具日，对本次 REITs 项目涉及的基础设施项目租赁合同已变更由项目公司签署并直接向租户收取租金或取得合同期内全部预缴租金。截至本报告出具日，基础设施资产对应业务合同项下全部收益均由项目公司直接收取。

经财务顾问核查，项目公司已签署且正在履行或将要履行与基础设施资产运营或本次发行相关的重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

## 3、利益冲突及关联交易

除基础设施项目外，联东金园和/或联东金园实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市内的产业园区项目（以下简称“竞争性项目”），与基础设施项目存在一定竞争关系。为防范同业竞争，联东金园已出具《关于避免同业竞争的承诺函》。

截至本报告出具日，项目公司与联东金园及关联方存在关联交易的情况。关联交易系基础设施项目正常运营产生，未违反相关法律法规的规定和公司内部管理制度，关联交易相关合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效，关联交易定价不存在显失公允的情形。具体分析详见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“三、同业竞争及关联交易”之“（二）关联交易的情况”。

## 4、项目公司的财务状况分析

根据项目公司的租赁合同签署调整情况，为反映报告期内基础设施项目在当前业务模式下的经营情况，原始权益人编制了 3 个项目公司 2021-2023 年和 2024 年 1-3 月的模拟汇总财务报表，报表已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并

出具了标准无保留意见的审计报告。根据 3 个项目公司模拟汇总财务报表，截至 2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年一季度末，项目公司资产总额分别为 11.00 亿元、9.47 亿元、8.07 亿元和 7.80 亿元，2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年一季度项目公司营业收入分别为 7,778.25 万元、9,534.06 万元、10,950.37 万元和 2,830.07 万元。

## 5、期后事项

### (1) 项目交割安排

本项目中金公司作为计划管理人（代表专项计划的利益）签署股权转让协议，本项目资产交割的主要安排流程如下：

1) 联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）及其他相关方签署《股权转让协议》，《股权转让协议》自专项计划设立日生效。

2) 基金正式设立，基金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券，资产支持计划设立，专项计划设立日为项目公司股权转让的交割日，专项计划成为项目公司的唯一股东，项目公司启动交割审计；项目公司完成股权工商登记变更后，由中金公司（代表专项计划份额持有人的利益）登记为项目公司股东。

3) 专项计划向项目公司发放股东借款，用于偿付项目公司除递延所得税负债外的全部负债及其应付利息（如有）。

4) 根据项目公司债权银行出具的《同意函》，债权银行均同意项目公司提前偿还相关借款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自贷款清偿次日起的约定时间内协助相关项目公司向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

5) 根据《股权转让协议》的约定，交割审计完成、相应项目公司银行贷款及应付关联方往来款清理完毕、特定担保已经全部解除并已办理完毕相关资产抵押/应收账款质押登记注销手续后，专项计划向原始权益人支付股权转让价款。

6) 专项计划设立后，项目公司投资性房地产由成本法变更为公允价值法计量，以项目公司形成的未分配利润向专项计划分配股利，项目公司对专项计划产生应付股东

分红款，同时，项目公司将根据实际情况进行减资，形成项目公司对专项计划的应付减资款（如有），根据专项计划与项目公司签署的《债权债务确认协议》，项目公司对专项计划的应付股东分红款及应付减资款（如有）将确认为项目公司对专项计划的有息债务，完成本次项目的交易。

上述安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据有关机构的实际要求办理。

## **（2）项目人员及运营安排**

根据基础设施 REITs 的运营管理要求，项目公司除法规要求的基本人员配置外，其他运营人员将调整至项目外部管理机构，项目公司将不再开展管理咨询、活动策划等与本次基础设施 REITs 项目无关的任何业务。

项目公司纳入基础设施基金后，项目公司作为基金持有基础设施资产的特殊目的载体，根据《公司章程》设置符合《公司法》等规定的最低人数，不设股东会、董事会，设执行董事，公司法定代表人由执行董事担任。项目公司法定代表人、执行董事、监事由基金管理人指定人员担任。基金管理人自行指定财务负责人负责项目公司财务管理。

基础设施基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托联东金园作为外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、联东金园与项目公司签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

基础设施基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将按照法律法规规定，并依据《基金合同》《基金托管协议》《专项计划托管协议》，以及与基金管理人、计划管理人、项目公司签署的《账户监管协议》，为项目公司账户提供监管服务，保证基础设施基金资产在监管账户内封闭运行。

## **四、基础设施资产**

### **1、基础设施资产概况**

基础设施资产包括位于北京市大兴区华佗路 50 号院的北京大兴科创产业园、位于北京市顺义区聚源中路 12 号院的北京马坡科技园一期，以及位于北京市房山区燕新南路 18 号院的北京房山奥得赛产业园。具体来看，3 个产业园区项目均位于北京中关村国家自主创新示范区，具有良好的区位优势，产业聚集效应和政策支持力度。基础设施项目均为生产型标准工业厂房，面向符合国家和地方产业规划导向、租赁需求旺盛的中小型、生产型、科创型企业，是助力地区实体经济发展的的重要产业载体。

基础设施资产范围内国有建设用地的土地用途均为工业用地，建筑面积合计约 198,383.91 平方米，可租赁面积合计约 194,399.47 平方米，截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产运营时间均超过 3 年，且运营情况良好。截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产整体出租率为 97.91%，估值合计 16.17 亿元。

基础设施资产基本情况及重要参数如下表所示：

表 0-4-1: 基础设施资产基本情况

序号	项目名称	所属区域	项目所在地	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可租赁面积 (m <sup>2</sup> )	历史期出租率 (%)				收益法折现率假设	截至 2024 年 3 月 31 日估值 (亿元)	估值单价 (元/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	2024 年资本化率 <sup>2</sup>
						2021 年末出租率	2022 年末出租率	2023 年末出租率	2024 年一季度末出租率				
1	北京大兴科创产业园	中关村大兴生物医药产业基地	北京市大兴区	84,148.14	82,499.86	77.16%	98.86%	97.85%	96.60%	7.50%	8.77	10,422.10	5.87%
2	北京马坡科技园一期	中关村顺义园	北京市顺义区	61,898.26	60,612.89	92.19%	97.26%	98.66%	98.66%	7.50%	4.45	7,189.22	5.93%
3	北京房山奥得赛产业园	中关村房山园	北京市房山区	52,337.51	51,286.72	80.90%	95.93%	98.09%	99.13%	7.75%	2.95	5,636.49	5.91%
合计				<b>198,383.91</b>	<b>194,399.47</b>	<b>82.90%</b>	<b>97.59%</b>	<b>98.17%</b>	<b>97.91%</b>	-	<b>16.17</b>	<b>8,150.86</b>	<b>5.89%</b>

## 2、基础设施资产的权属情况

截至本报告出具日，除已取得提前还款并解除权利负担限制的同意函的“第五章基础设施资产”之“二、基础设施的权属情况”之“(二)权利负担及解除安排”中所述的基础设施资产权利负担外，基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，基础设施资产的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在

<sup>1</sup> 估值单价=估值/建筑面积

<sup>2</sup> 2024 年资本化率=2024 年年化预测运营净收益/项目估值

正在进行的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，基础设施项目均已整体作为底层资产申请发行基础设施 REITs，均不存在已对外出售的部分，基础设施资产权属清晰、范围明确。

项目公司经营基础设施资产无需另行取得相关经营许可或其他经营资质。

### 3、基础设施资产的合法合规性

(1) 项目公司已按照当时适用的法律法规及政府主管部门的要求，就基础设施项目依法分别取得了本次发行所需的固定资产投资建设手续，详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“(一) 基础设施资产的投资和建设”所示，该等项目手续合法合规。基础设施项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等各类违法违章建筑。

(2) 各基础设施资产的实际用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符。

(3) 在法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，基础设施项目均已符合相关要求或具备了解除条件。

### 4、基础设施资产的使用现状及维护情况

基础设施资产均位于北京市，邻近城区，交通网络成熟，产业聚集度高，基础设施完善，为项目的后续运营业绩提供了好的外部环境。基础设施资产主体结构均完好，外观均无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。基础设施资产均已购买了财产一切险及公众责任险，未来项目公司将于各基础设施资产财产一切险、公众责任险到期前自行投保。

### 5、基础设施资产所处的行业及区域情况分析

根据戴德梁行提供的区域宏观经济、产业园市场以及可比竞品分析数据，目前基础设施资产所处区域的宏观经济历史发展情况，以及产业园市场和项目竞争情况，整体有利于基础设施资产现金流的稳定。

### 6、基础设施资产的现金流

基础设施项目近三年经营性净现金流持续为正，现金流持续、稳定；基础设施项目现金流基于真实、合法的经营经营活动产生；基础设施项目运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况；基础设施项目租金及物业管理费来源合理分散，且收入主要来自于市场化租户，符合市场化原则，不含政府部门就基础设施项目运营向基础设施项目直接发放或返还的租金补贴等政府补贴资金，不依赖第三方补贴等非经常性收入，基础设施项目不存在重要现金流提供方。

表 0-4-2: 基础设施资产近三年及一期现金流情况

单位: 万元

项目	2024 年一季度	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	2,830.07	10,950.37	9,534.06	7,778.25
税金及附加	352.28	1,368.53	1,196.81	1,081.72
职工薪酬费用	143.87	868.99	996.35	963.40
其他费用	26.08	86.61	90.77	122.39
历史运营净收益 <sup>3</sup>	2,307.84	8,626.23	7,250.12	5,610.74

## 7、基础设施资产的估值情况

根据戴德梁行出具的《估价报告》，截至价值时点 2024 年 3 月 31 日（下文价值时点均指 2024 年 3 月 31 日），基础设施资产估值合计 16.17 亿元。

基础设施资产估值及涉及的重要参数详见下表：

表 0-4-3: 基础设施资产估值情况

项目名称	截至 2024 年 3 月 31 日评估值 (亿元)	截至 2024 年 3 月 31 日账面价值 <sup>4</sup> (亿元)	账面原值 (亿元)	截至 2024 年 3 月 31 日累计折旧 (亿元)	增值 (亿元)	增值率 <sup>5</sup>
北京大兴科创产业园	8.77	2.73	3.37	0.64	6.04	221.30%
北京马坡科技园一期	4.45	1.61	2.03	0.42	2.84	176.45%
北京房山奥得赛产业园	2.95	2.05	2.45	0.40	0.90	43.67%
合计	16.17	6.39	7.85	1.46	9.78	152.95%

## 8、基础设施资产的现金流预测

<sup>3</sup> 历史运营净收益=营业收入-职工薪酬费用-税金及附加-其他费用，下同。

<sup>4</sup> 账面价值指账面净值，即账面原值-累计折旧。

<sup>5</sup> 增值率=(截至 2024 年 3 月 31 日评估值-截至 2024 年 3 月 31 日账面价值)/截至 2024 年 3 月 31 日账面价值

基础设施资产未来两年现金流预测不含政府补贴资金，情况详见下表，本预测结果不作为对基础设施资产运行期间实际现金流的保证：

**表 0-4-4: 基础设施资产未来两年现金流情况<sup>6</sup>**

单位：万元

项目	2024 年 4-12 月	2025 年度
运营收入（不含税）	8,575.38	11,272.12
运营净收益	7,149.62	9,395.44

基础设施项目的风险揭示请参考本报告重大风险揭示章节。

## 五、本次项目的科技创新情况

本次项目在入园企业属性、项目运营模式及回收资金用途方面具有一定的科技创新属性。本次基础设施项目的入园企业主导产业科技创新属性较强，项目运营管理采用科技化、数字化的运营管理模式。原始权益人承诺本次基金发行后的净回收资金将优先投资于原始权益人联东金园及发起人联东集团在京津冀、环渤海经济区等重点经济区域产业园项目的建设，持续助力京津冀产业协同发展、转型升级与科技创新。

<sup>6</sup> 以上现金流预测为资产端现金流，非基础设施 REITs 产品端现金流。

## 目录

尽调摘要 .....	2
一、业务参与人 .....	2
二、项目公司的法律情况 .....	3
三、项目公司的业务及财务情况 .....	4
四、基础设施资产 .....	7
五、本次项目的科技创新情况 .....	11
释义 .....	14
一、基金层面涉及的定义 .....	14
二、资产支持专项计划层面涉及的定义 .....	22
三、基础设施项目层面涉及的定义 .....	26
四、其他定义 .....	29
重大风险提示 .....	32
一、产业园行业的风险 .....	32
二、基础设施基金的投资管理风险 .....	33
三、其他与基础设施基金相关的特别风险 .....	42
四、其他一般性风险因素 .....	44
第一章 尽职调查情况描述 .....	47
一、尽职调查基准日 .....	47
二、尽职调查的内容及程序 .....	47
三、尽职调查的主要结论 .....	54
第二章 业务参与人 .....	56
一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司 .....	56
二、外部管理机构：北京联东金园管理科技有限公司 .....	86
三、基金托管人及计划托管人：交通银行股份有限公司、交通银行股份有限公司 北京市分行 .....	90
第三章 项目公司的法律情况 .....	97
一、项目公司：北京恒星意达科技有限公司 .....	97
二、项目公司：北京亚美耳康科技发展有限公司 .....	106
三、项目公司：北京京燕奥得赛化学有限公司 .....	116
第四章 项目公司的业务及财务情况 .....	125

一、项目公司的行业情况及竞争状况 .....	125
二、项目公司的主营业务及经营模式 .....	136
三、同业竞争及关联交易 .....	142
四、项目公司的财务状况分析 .....	150
五、期后事项 .....	160
<b>第五章 基础设施资产 .....</b>	<b>163</b>
一、基础设施资产概览 .....	163
二、基础设施资产的权属情况 .....	167
三、基础设施资产的合法合规性 .....	174
四、基础设施资产的使用现状及维护情况 .....	189
五、基础设施资产所处的行业及区域情况分析 .....	195
六、租约及历史现金流情况 .....	211
七、基础设施资产的估值情况 .....	230
八、基础设施资产的现金流预测 .....	263
<b>第六章 基金的发售与定价 .....</b>	<b>270</b>
一、产品的基本情况 .....	270
二、发售定价方案 .....	270
三、本次募集资金使用情况 .....	277
<b>第七章 财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大关联关系 .....</b>	<b>280</b>

## 释义

在本财务顾问报告中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

### 一、基金层面涉及的定义

1. 基金、基础设施基金或本基金：指“中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金”。
2. 基金管理人：指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）。
3. 托管人：指基金托管人和计划托管人的合称。
4. 基金托管人：指交通银行股份有限公司（以下简称“交通银行”）。
5. 本次交易：指本基金首次发售募集资金投资“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划”的资产支持证券并作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过专项计划和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利的行为。
6. 原始权益人：指基础设施基金持有的基础设施项目的原所有人，本基金首次发售时，指北京联东金园管理科技有限公司（以下简称“联东金园”）。
7. 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，对基础设施项目进行尽职调查、出具财务顾问报告（如需）或受托办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。本基金首次发售时，指中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）。
8. 外部管理机构：指根据运营管理服务协议为基金及基础设施项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售时，指北京联东金园管理科技有限公司（以下简称“联东金园”）。
9. 参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、外部管理机构等专业机构。

10. 首次发售：本基金依法进行首次发行募集资金，用于投资“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。

11. 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，原则上不超过5个交易日，最长不得超过3个月。

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

13. 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。

14. 存续期、封闭期：指基金合同生效之日起42年，但基金合同另有约定的除外。

15. 基金合同：指《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

16. 基金托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

17. 账户监管协议：指基金管理人、计划管理人、项目公司及监管银行就本基金签订之《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金之账户监管协议》及对该账户监管协议的任何有效修订和补充。

18. 运营管理服务协议：指基金管理人、外部管理机构与项目公司就本基金签订之《基础设施项目运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

19. 招募说明书：指《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

20. 基金份额发售公告：指《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》。

21. 基金产品资料概要：指《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新。

22. 询价公告：指《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金询价公告》。

23. 基金份额上市交易公告书：指《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

24. 基金合同当事人：指受基金合同约定，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。

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人。

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

27. 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。

28. 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。

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

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

31. 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。

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

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

34. 关联方：本基金的关联方包括关联法人和关联自然人。

(1) 具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

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、计划管理人、外部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、计划管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

5) 由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

6) 根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

(2) 具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

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、计划管理人、外部管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

3) 本条第 1) 项和第 2) 项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

4) 根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系, 可能导致本基金利益对其进行倾斜的自然人。

35. 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:

(1) 基金层面: 购买资产支持证券、借入款项、聘请外部管理机构等;

(2) 资产支持证券层面: 专项计划购买、出售项目公司股权;

(3) 项目公司层面: 基础设施项目购入与出售、基础设施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《基础设施基金指引》第五十条的要求, 按照连续 12 个月内累计发生金额计算。

关联交易具体包括如下事项:

- 1) 购买或者出售资产;
- 2) 对外投资 (含委托理财、委托贷款等);
- 3) 提供财务资助;
- 4) 提供担保;
- 5) 租入或者租出资产;
- 6) 委托或者受托管理资产和业务;
- 7) 赠与或者受赠资产;
- 8) 债权、债务重组;
- 9) 签订许可使用协议;
- 10) 转让或者受让研究与开发项目;
- 11) 购买原材料、燃料、动力;
- 12) 销售产品、商品;

- 13) 提供或者接受劳务;
- 14) 委托或者受托销售;
- 15) 在关联人的财务公司存贷款;
- 16) 与关联人共同投资;
- 17) 根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项;
- 18) 法律法规规定的其他情形。

36. 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。

37. 销售机构: 指中金基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件, 取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议, 办理基金销售业务的机构, 以及可通过上海证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。

38. 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。

39. 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。

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

41. 登记业务: 指基金登记、存管、过户、清算和结算业务, 具体内容包括投资人开放式基金账户和/或上海证券账户的建立和管理、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。

42. 登记机构: 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。

43. 登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统，通过场外销售机构认购的基金份额登记在本系统。

44. 证券登记系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统，通过场内会员单位认购、买入的基金份额登记在本系统。

45. 上海证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有上海证券账户。

46. 基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国登记结算有限责任公司注册的、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账户。

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

48. 上市交易：指投资者通过上海证券交易所会员单位以集中竞价等方式买卖基金份额的行为。

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

50. 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。

51. 系统内转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间进行转托管的行为或在证券登记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。

52. 跨系统转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统和证券登记系统之间进行转托管的行为。

53. 基金资产总值或基金总资产：指基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、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。

54. 基金资产净值或基金净资产：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。

55. 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的价值。

56. 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。

57. 估值日：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。

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

59. 基金收益：指基金投资所得基础设施资产支持证券投资收益、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。

60. 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。

61. 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基础设施项目的交易；具体扩募安排根据前述基金份额持有人大会决议确定。

62. 《基金可供分配金额测算报告》：基金管理人根据《基础设施基金指引》及《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》，编制的《基金可供分配金额测算报告》。本基金首次发售时，指自2024年4月1日至2024年12月31日止及自2025年1月1日至2025年12月31日止（以下简称“预测期”）的基金模拟可供分配金额测算报告。毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)（以下简称“毕马威”）对上述报告进行了审核并出具了可供分配金额测算报告及审核报告。

63. 《法律意见书》：指由北京市海问律师事务所（以下简称“海问律所”）出具的《北京市海问律师事务所关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》。

## 二、资产支持专项计划层面涉及的定义

1. 基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：指根据《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》及其他中国法律的规定，由计划管理人设立的“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划”。

2. 基础设施资产支持证券/资产支持证券：指计划管理人依据资产管理合同向投资者发行的一种证券，基础设施资产支持证券持有人根据其所拥有的专项计划的基础设施资产支持证券及其条款条件享有专项计划利益、承担专项计划的风险。本基金初始设立时拟投资的基础设施资产支持证券为中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划的资产支持证券。

3. 计划管理人：指根据《专项计划标准条款》担任计划管理人的中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”），或根据《专项计划标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。

4. 计划托管人：指根据《专项计划托管协议》担任计划托管人的交通银行股份有限公司北京市分行，或根据该协议任命的作为计划托管人的继任机构。为免疑义，计划托管人与基金托管人应当为同一主体。

5. 专项计划认购：指基金管理人（代表基金的利益）在专项计划设立时交付认购资金购买基础设施资产支持证券的行为。

6. 专项计划认购人：指签署《专项计划认购协议》并交付其合法所有或管理的人民币资金购买基础设施资产支持证券，并按照其取得的基础设施资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划风险的投资者。本专项计划的初始认购人为基金管理人（代表基金的利益）。

7. 专项计划认购资金：指在专项计划发行期，基金管理人（代表基金的利益）为认购基础设施资产支持证券而向计划管理人交付的资金。

8. 基础设施资产支持证券持有人：指任何持有基础设施资产支持证券的投资者；于专项计划设立之日，基金管理人（代表基金的利益）持有专项计划的全部基础设施资产支持证券份额，系专项计划的单一基础设施资产支持证券持有人。

9. 专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于基础设施资产支持证券持有人享有的利益。

10. 《标准条款》/《专项计划标准条款》：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划标准条款》及对该协议的任何有效修改或补充。

11. 《认购协议》/《专项计划认购协议》：指计划管理人与认购人签署的《中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

12. 《计划说明书》/《专项计划计划说明书》：指计划管理人签署的《中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划计划说明书》及对该协议的任何有效修改或补充。

13. 资产管理合同：《专项计划标准条款》《专项计划认购协议》和《专项计划计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同。

14. 《专项计划托管协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与计划托管人签署的《中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

15. 《股权转让协议》：指计划管理人以自己的名义，代表专项计划的利益，与各项目公司股东向专项计划转让其持有的项目公司股权的《恒星意达股权转让协议》《亚美耳康科技股权转让协议》《京燕奥得赛股权转让协议》的合称或者单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。

16. 《股东借款合同》：指计划管理人（代表专项计划的利益）分别与各项目公司签署的《恒星意达股东借款合同》《亚美耳康科技股东借款合同》《京燕奥得赛股东借款合同》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

17. 《债权债务确认协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）在成为各项目公司股东后，拟分别与各项目公司签署的《债权债务确认协议》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

18. 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《专项计划标准条款》《专项计划认购协议》《专项计划计划说明书》《专项计划托管协议》《股权转让协议》《股东借款合同》和《债权债务确认协议》。为免疑义，专项计划文件不包括《基金合同》《基金托管协议》《账户监管协议》及《运营管理服务协议》。

19. 专项计划资产：指《专项计划标准条款》约定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

20. 专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于基础设施资产支持证券持有人享有的利益。

21. 专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

22. 募集资金专户：指计划管理人开立的专门用于接收、存放认购人交付的认购资金的人民币资金账户。

23. 专项计划账户：指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处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、接收项目公司偿付的股东债权本息、项目公司分配的股东利润（如有）、接收处分价款、接收项目公司因减资而向专项计划支付的减资款（如涉及）以及其他应属专项计划的款项，支付项目公司股权转让价款、向项目公司发放股东借款、支付专项计划利益及专项计划费用以及合格投资，均须通过专项计划账户进行。

24. 专项计划设立日：指计划管理人根据《专项计划标准条款》约定宣布的专项计划设立之日。

25. 专项计划终止日：指以下任一情形发生之日：i) 专项计划完成完全处分，且已完成相应的处分分配，同时合格的专项计划决定决议专项计划提前终止的；ii) 合格的专项计划决定同意终止专项计划；iii) 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，或者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。

26. 专项计划存续期间：指专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止之间的不定期期间。

27. 专项计划直接决议：指在专项计划的基础设施资产支持证券持有人为单一投资人（“单一基础设施资产支持证券持有人”）的期间内，该单一基础设施资产支持证券持有人以书面的形式直接作出的基础设施资产支持证券持有人会议决议。为免疑问，基金管理人（代表基金的利益）在作为专项计划单一基础设施资产支持证券持有人的期间内，是由基金管理人以书面的形式作出专项计划直接决议。

28. 合格的专项计划决定：指基础设施资产支持证券持有人会议的决议（适用于专项计划的基础设施资产支持证券持有人并非单一基础设施资产支持证券持有人的情形）或专项计划直接决议（适用于专项计划的基础设施资产支持证券持有人为单一基础设施资产支持证券持有人的情形），视上下文而定。

29. 基础资产：指：i）由计划管理人代表专项计划的利益，向原始权益人收购的各项目公司的100%股权，以及ii）于《债权债务确认协议》生效日后，计划管理人代表专项计划的利益对各项目公司享有的股东债权。

30. 前期费用：包括为专项计划设立之目的及基础设施资产支持证券发行之目的而发生的聘请法律顾问的律师费、聘请评估机构对基础设施资产进行评估的初始评估费、聘请会计师事务所出具专业意见所应付的报酬等相关费用。

31. 专项计划费用：指计划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，包括但不限于因其收购、管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其收取的专项计划管理费（如有）而应承担的税收除外）和政府收费、证券登记费、计划管理人的管理费（如有）、计划托管人的托管费（如有）、聘请法律顾问的律师费（属于前期费用的律师费除外）、专项计划审计费（属于前期费用的审计费除外）、资金汇划费、验资费、银行询证费、发行信息披露费用、执行费用、召开基础设施资产支持证券持有人会议（如有）的会务费、专项计划清算费用、项目公司交割审计费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划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。

32. 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。

33. 项目公司支付价款：指专项计划存续期间内，专项计划账户收到的各项目公司偿付的股东债权本息及各项目公司分配的股东利润，但不包括项目公司因处分所收取的处分价款。

34. 投资剩余资金：指在任一《股权转让协议》被解除的情况下，专项计划账户内等额于相应《股权转让协议》项下尚未实际支付或已实际收回的股权转让价款及尚未根据《股东借款合同》向相应项目公司实际发放的股东借款的资金。

35. 专项计划划款指令：指计划管理人向计划托管人发出的资金划付指令。

36. 专项计划合格投资：指在《专项计划标准条款》允许的范围内，计划管理人（代表专项计划的利益）可以在有效控制风险、保持流动性、不影响当期分配的前提下，以现金管理为目的，将专项计划资金投资于国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债、货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款等法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

37. 处分：指向任意第三方出售或变现全部或部分处分标的。为免疑义，处分股东债权的，可以通过债权转让的方式进行，也可以通过该第三方向项目公司发放一笔借款并由项目公司以该笔款项偿还股东债权的方式进行；在发生处分的情况下，专项计划应当根据《专项计划标准条款》的约定进行处分分配。

38. 完全处分：指专项计划已完成对其所持有的全部专项计划资产的处分。

### 三、基础设施项目层面涉及的定义

1. 基础设施项目：指基金拟通过专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。本基金初始设立时的基础设施项目为通过中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划持有的项目公司、基础设施资产的合称。

2. 基础设施资产：指北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园的合称。基础设施资产具体包括：（1）北京大兴科创产业园范围内产证证载

建筑面积共计为 84,148.14 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；（2）北京马坡科技园一期范围内产证证载建筑面积共计为 61,898.26 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；（3）北京房山奥得赛产业园范围内产证证载建筑面积共计为 52,337.51 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权。

3. 项目公司/目标公司：指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的法人实体。基金首次发售时，项目公司系指恒星意达、亚美耳康科技及京燕奥得赛的合称或单称（视上下文义而定）。

4. 恒星意达：指持有北京大兴科创产业园的北京恒星意达科技有限公司。

5. 亚美耳康科技：指持有北京马坡科技园一期的北京亚美耳康科技发展有限公司。

6. 京燕奥得赛：指持有北京房山奥得赛产业园的北京京燕奥得赛化学有限公司。

7. 项目公司股权：指计划管理人（代表专项计划的利益）直接持有的各项目公司的 100% 股权。

8. 股东借款：指计划管理人（代表专项计划的利益）根据《股东借款合同》的约定向项目公司发放的借款。

9. 股东借款债权：指计划管理人（代表专项计划的利益）在成为各项目公司股东后，根据《股东借款合同》的约定向项目公司享有的股东借款债权。

10. 股东分红款：指在计划管理人（代表专项计划的利益）成为各项目公司股东后，项目公司根据股东决定及《债权债务确认协议》的约定应当向计划管理人（代表专项计划的利益）支付的股东利润。

11. 股东减资款：指在计划管理人（代表专项计划的利益）成为各项目公司股东后，项目公司根据股东决定及《债权债务确认协议》的约定应当向计划管理人（代表专项计划的利益）支付的减资款。

12. 股东债权：指计划管理人（代表专项计划的利益）根据《债权债务确认协议》的约定对项目公司享有的股东借款、股东分红款、股东减资款的全部及/或任何债权。

13. 监管银行：指根据《账户监管协议》的约定，受基金管理人、计划管理人委任为项目公司相关资金账户进行资金监管的交通银行股份有限公司北京通州分行（以下

简称“交通银行北京通州分行”），或根据《账户监管协议》任命的监管银行的继任机构。

14. 监管账户：指各项目公司根据《账户监管协议》在监管银行开立的人民币银行账户的合称，主要用于收取《股东借款合同》《债权债务确认协议》项下发放的股东借款、归集项目公司各类现金资产、收取项目公司运营收入（包括项目公司因持有基础设施资产而取得所有租金等及基础设施资产的租户、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》及协议约定的其他款项，包括但不限于向项目公司基本账户拨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》项下运营管理费、偿还股东债权本金和利息、向股东分配股息红利、进行合格投资等。

15. 交割日：指专项计划设立日，自该日起计划管理人（代表专项计划的利益）即成为项目公司股权的所有权人，即各项目公司的唯一股东，享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

16. 交割审计基准日：为交割日前一日的 24:00 时整，在专项计划设立日后的 15 个工作日内，由受聘的具备证券期货业务资质的审计机构按照基金管理人及计划管理人的要求对项目公司截至专项计划设立日前一日的 24:00 时（含）的资产负债等财务情况进行专项交割审计并出具审计报告。

17. 恒星意达存量银行贷款：指本基金发行前恒星意达与交通银行北京通州分行签署的《固定资产贷款合同》对应发放的银行贷款，包括：i) 编号为 29710003 的《固定资产贷款合同》，约定交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额为人民币 130,000,000 元的借款，借款期限自 2017 年 3 月 21 日至 2027 年 3 月 17 日；ii) 编号为 29810022 的《固定资产贷款合同》，约定交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额为人民币 170,000,000 元的借款，借款期限自 2018 年 8 月 30 日至 2028 年 8 月 21 日。

18. 亚美耳康科技存量银行贷款：指本基金发行前亚美耳康科技与兴业银行股份有限公司北京分行（以下简称“兴业银行北京分行”）签署的编号为兴银京三总（2022）中长期字第 7 号的《项目融资借款合同》，约定兴业银行北京分行向亚美耳康科技提

供本基金金额为人民币 117,000,000 元的借款，借款期限自 2022 年 4 月 29 日至 2029 年 4 月 28 日。

19. 存量银行贷款：指恒星意达、亚美耳康科技存量银行贷款的合称。

20. 《估价报告》：指评估机构为基础设施基金发行之目的而针对各基础设施资产分别出具的《房地产估价报告》。

21. 租赁平台：指北京联东金赫科技有限公司及北京联东世纪房地产租赁有限公司的合称。

22. 联东集团：指原始权益人控股股东，北京联东投资（集团）有限公司。

23. 联东物业：指北京联东物业管理股份有限公司。

24. 联东物业第三分公司：指北京联东物业管理股份有限公司第三分公司。

25. 联东物业第四分公司：指北京联东物业管理股份有限公司第四分公司。

26. 联东物业第六分公司：指北京联东物业管理股份有限公司第六分公司。

27. 联东金泰：指北京联东金泰科技有限公司（曾用名：北京联东金泰投资有限公司）。

28. 东兴腾宇：指北京东兴腾宇投资管理有限公司。

#### 四、其他定义

1. 法律法规/中国法律：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. 《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。

3. 《基础设施基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

4. 《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。

5. 《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。

6. 《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。

7. 《管理规定》：指中国证监会公布并于 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。

8. 中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

9. 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。

10. 中国基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

11. 《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、中金基金管理有限公司、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基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号—发售业务（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。

12. 《业务办法》：指《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》。

13. 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。

14. 不可抗力：指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。
15. 工作日或交易日：指上海证券交易所的正常交易日。
16. 元：指人民币元。
17. 报告期：指 2021 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日。

## 重大风险提示

本风险揭示章节揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施项目的所有风险。投资和运营基础设施项目可能面临以下风险，包括但不限于：

### 一、产业园行业相关的风险

#### 1. 宏观经济环境变化可能导致的行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，宏观经济的整体增长以及行业相关政策的支持，为产业园区行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。上述潜在外部环境变化可能对产业园区行业的发展趋势、园区租赁市场的需求情况造成重大不利影响。

#### 2. 城市规划及基础设施项目周边产业规划、园区政策等发生变化的风险

随着城市规模的日益扩大，基础设施项目所在地区可能发生城市用地规划、城市道路规划、产业规划、园区政策等的调整，导致基础设施项目周边的产业结构和园区运营发生变化，影响租户需求，进而对基础设施项目的经营产生不利影响。

#### 3. 相关政策法规发生变化的风险

产业园行业受到大量法律和行政法规的约束和影响，相关法律及强制性规定要求的变化，包括国家宏观经济政策、地方政府、产业园区管委会对相关政策作出调整，均可能对基础设施项目的运营产生影响。

#### 4. 行业竞争加剧的风险

我国产业园区行业发展迅速，市场供应逐步积累扩大，行业整体竞争情况可能加剧。基础设施项目周边可能出现新增项目供应，与之形成竞争关系，从而影响基础设施项目的出租率及租金水平。

## 二、基础设施基金的投资管理风险

### （一）基金首次投资的交易风险

#### 1、基金首次投资的交割风险

在本次交易中，基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据项目公司《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100% 股权，专项计划根据《股东借款协议》向项目公司发放股东借款，并作出利润分配及减资（如涉及）的股东决定，形成项目公司对专项计划应付的股东分红款和股东减资款（如有）。根据《债权债务确认协议》，上述股东借款、股东分红款和股东减资款（如有）共同构成专项计划对项目公司的股东债权。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交割的风险。虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

专项计划取得项目公司 100% 股权后，为搭建专项计划对项目公司的债权投资结构，专项计划根据实际情况可能对项目公司进行分红和减资（如需），具体以实际签署的决议为准。如采取减资而未能完成减资，则可能影响基金收益。

#### 2、股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项及合规事项等风险

本基础设施基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司已存续且经营一定时间，在基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司可能存在不可预见的合规事项、税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基础设施基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

### （二）基础设施项目运营风险

本基金基金合同生效后首次投资的基础设施资产支持证券为“中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有基础设施资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益水平很大程度依赖于基础设施资产运营情况。

在基金运行期内，基础设施项目可能因经济环境变化、运营不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致基础设施资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。基础设施资产运营过程中租金等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

### 1、租赁的相关风险

(1) 租户行业集中度风险：截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目行业涵盖医药制造业、软件和信息技术服务业、通用设备制造业、专用设备制造业、其他制造业等，其中医药制造业对应租赁面积占基础设施资产已租赁面积的 57.95%。若医药制造业发生不利变化，基础设施项目的租金收入可能受到影响。

(2) 租约集中到期与招租的风险：截至 2024 年 3 月 31 日，占基础设施项目已租赁面积 67.39% 的租赁合同将于 2026 年及以前到期，若未来租约到期且未获续期、未获替代等，基础设施项目将面临一定的空置风险，进而导致基础设施项目的租金收入减少。

(3) 提前退租或拒绝履约的风险：本基金存续期内，租户可能因自身生产经营安排、外部市场环境变化等导致自身业务稳定性、租赁需求等发生变化，从而出现提前退租、拒绝履约的情形，如该等租约未获及时续期或替代，可能导致出租率、租金收缴率不及预期，提前退租或违约租户支付的违约金可能无法覆盖基础设施项目空置导致的全部租金损失，可能对基础设施项目现金流产生较大不利影响。

(4) 收缴不及预期的风险：本基金存续期内，基金管理人及外部管理机构建立并执行基础设施项目租金收缴管理安排及针对重点租户的监督与收缴保障措施，但仍可能因租户支付能力或意愿等发生重大不利变化，使得本基金面临运营收入回收不及预期或发生损失的风险，上述潜在不利情况的发生可能导致基金可供分配金额不及预期的风险。

(5) 租金水平未能及时反映市场供需变化的风险：与承租人签订的合约期限内租金水平或不调整，若在此期间市场租金水平上涨，本基金或未能及时享受该等市场租金上涨带来的收益。

(6) 出租率降低或租金下调的风险：产业园区所在地区或区域市场竞争力有变，导致市场上产业园区或物业供应过剩，或承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞相争取租户，或本产业园区的管理风格、市场定位对承租方缺乏吸引力等，都会影响本项目的出租率和租金水平。

(7) 部分租赁合同签约面积《不动产权证书》记载房屋建筑面积（以下简称“证载面积”）不一致风险：基础设施项目存在部分租户租赁合同签约面积与证载面积不一致的情况，主要由于项目投入运营初期引入的租户，由于《不动产权证书》尚在办理中，租赁合同签约面积暂按照施工许可证或工程规划许可证的证载面积签署，从而与证载面积存在少量差异。截至2024年3月31日，基础设施项目已出租的合计合同签约面积，整体未超出对应房屋建筑的合计证载面积，面积差异占对应证载面积的比例约0.70%，影响相对较小。此外，租赁合同约定的租赁面积在租赁合同条款中已由承租方确认，且基础设施项目历史运营期间，承租方针对租赁面积亦未发生过争议或纠纷的情形。就相关面积差异事项，外部管理机构将于在履行的租赁合同到期后，协助项目公司在续签及新签署的租赁合同中按照证载面积进行签约。但是对于存在上述不一致情况的存续租赁合同到期前，基础设施项目仍在一定程度上存在因租赁面积确认问题发生争议或纠纷的可能。

## 2、运营支出及相关税费增长进而可能影响基金份额持有人收益的风险

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

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

(2) 相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

(3) 基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

(4) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

(5) 其他不可预见情况导致的支出增长。

项目公司在经营以及在向上分配的过程中，涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。由于基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

### 3、维修和改造的相关风险

为提高租户的入驻体验，增加基础设施资产的吸引力和竞争力，基础设施资产在未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应市场需求。

基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷或短缺、建设事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况。上述事项的发生，可能导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟，使基础设施项目无法在理想状态下运营，从而对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。

基金运作期内，基金管理人和外部管理机构将根据基础设施项目经营情况和资金需求，合理规划维修、改造计划和资本性支出安排。尽管如此，仍可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或相关改造实施后经营业绩不及预期增长水平的情况，或对基础设施项目运营现金流及本基金的收益产生不利影响。

### 4、其他运营相关的风险

(1) 安全生产、环境保护和意外事件的风险：在开展基础设施项目运营、维修保养和改造过程中，可能需要开展电梯维修、操作车辆或重型机械、进行货物装卸等，存在若干意外风险，基础设施项目本身或周边可能发生火灾或环境污染事件，发生上述意外可能对物业造成损害、损毁、人员伤亡、声誉损失等，并可能导致项目公司承担法律责任。由于意外事件可能导致政府调查或实施安全生产整改措施，导致基础设施项目经营中断，进一步导致基金及项目公司在声誉、业务、财务方面承担损失。

(2) 基础设施资产保险可能无法充分覆盖基础设施资产可能遭受的所有损失的风险：基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行

投保。虽然在基金运作期内，基金管理人与外部管理机构将根据基础设施资产于投保时点的评估价值购买保险，但可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对基础设施资产出险时的保险赔付金额设置上限，从而可能出现基金运作期内发生基础设施资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；基础设施项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖基础设施项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金份额持有人利益产生风险。

(3) 未进行租约备案的风险：基础设施资产租赁合同中存在尚未办理完成房屋租赁登记备案的情况，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险。基金管理人与外部管理机构在运营管理服务协议中约定，外部管理机构应当确保基础设施项目中的物业持续合法合规地经营，如因外部管理机构原因导致其委托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形，使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚，基金管理人将按实际所受经济处罚扣减运营管理费。原始权益人、外部管理机构将积极督促项目公司根据各地房屋租赁主管部门要求办理房屋租赁登记备案事宜，但仍可能因租约未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到基金投资人利益。

(4) 基础设施项目实际投资、税收或运营情况存在经济指标约束的风险：北京大兴科创产业园及北京马坡科技园一期所涉及的恒星意达及亚美耳康科技已签署的各类协议中，不存在未履行完毕的经济指标约束。北京房山奥得赛产业园所涉及的京燕奥得赛已签署的各类协议中，存在需持续满足的产出强度和税收强度的指标承诺，但相关履约责任仅限于京燕奥得赛清退未达到经济指标要求的租户，及督促租户退还已享受的政策资金。就上述指标承诺，北京房山奥得赛产业园已取得主管部门出具的函件，说明北京房山奥得赛产业园不存在项目公司因违反经济指标受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。但如未来因宏观经济波动等因素影响，北京房山奥得赛产业园租户产出及税收未达到相关经济指标要求，京燕奥得赛可能需根据有关主管部门要求清退未达标的租户，从而对基础设施基金的运营造成一定不利影响。联东金园承诺，如未来因上述情况导致相关协议签署方、主管部门追究项目公司法律责任，或要求项目公司追加投资、补缴税款、承担罚款、滞纳金、停业整顿或使其遭受其他任何实际

损失的,联东金园将最终承担相应责任并赔偿项目公司、基础设施基金因此遭受的全部损失。

### **(三) 估值与现金流预测的风险**

#### **1、估值及公允价值变动的相关风险**

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

若基础设施项目的经营现金流下降,或遇有重大灾害等导致设施受损,可能导致资产估值及公允价值下跌。另外,基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响,上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。基础设施资产在重新估值的过程中,可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。

特别地,基金运作期内,基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量,投资者应根据基金定期报告中披露的基础设施资产估值信息,特别是基金年度报告中载有的评估报告,了解基金运作期内基础设施资产价值的变动情况。

#### **2、基金可供分配金额预测风险**

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

#### （四）基础设施项目直接或间接对外融资的风险

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

- 1、基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；
- 2、基金或项目公司无法进一步获得外部借款；
- 3、存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；
- 4、基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等基础设施资产等措施；

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

#### （五）基础设施项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，基础设施项目的市场流动性和交易活跃程度受到基础设施项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，基础设施项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置基础设施项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离基础设施项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售基础设施项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

基础设施基金通过专项计划受让项目公司 100% 股权并间接持有基础设施资产之前，基金管理人及其他尽职调查实施主体将根据法律法规及相关监管规定的要求，勤勉尽责地对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。联东金园及其控股股东、实际控制人根据相关规定已承诺所提供文件资料的真实性，并承诺相关的损失补偿。尽管如此，由于尽职调查技术以及信息资料的局限性，在本次收购中，尽调实施主体无法完全保证基础设施项目不存在未发现的瑕疵，或联东金园可以充分履行相关承诺。

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

基础设施基金存续期内，如若发生须进行基础设施资产或项目公司股权的转让的，外部管理机构将积极协助基金管理人及项目公司沟通有关主管部门，尽早取得有关主管部门的批准同意意见，或者按照届时有效的其他规定履行前置手续（如有）。

本基金存续期为 42 年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，本基金面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置、或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

#### （六）土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）、《城市房地产管理法》（2019年修正）、《土地管理法》（2019年修正）及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土

地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

基础设施资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日分别介于 2062-2065 年之间，存在于基础设施基金到期前基础设施资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前各基础设施资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，基础设施资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回且获得的补偿金不足以覆盖基础设施项目估值或弥补经营损失的情况，基金及基础设施项目将受到重大不利影响。

## **（七）基础设施基金利益冲突与关联交易风险**

### **1、关联交易风险**

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

本基金发行后，原始权益人联东金园将作为外部管理机构提供基础设施项目的运营管理服务，存在一定的关联交易风险。

### **2、利益冲突风险**

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人、外部管理机构之间的潜在同业竞争。本基金原始权益人和/或实际控制的关联方同时持有和/或运营竞争性项目，原始权益人作为外部管理机构可能持续为竞争性项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的基础设施项目存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

### 三、其他与基础设施基金相关的特别风险

#### （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。而本基金存续期内主要投资于产业园类型的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

#### （二）流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 42 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

#### （三）募集失败风险

本基金可能存在因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元或基金认购人数少于 1,000 人等原因，导致募集失败、基金未能成立的风险。如募集失败，基金管理人将在募集文件约定期限内退还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

#### （四）基金管理人的管理风险

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

#### （五）外部管理机构的尽职履约风险

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的外部管理机构负责部分基础设施项目运营管理职责。在已建立相关机制防范外部管理机构履约风险的情况

下（见招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”部分内容），如外部管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致基础设施项目运营情况不善、租金下降等风险。

#### （六）计划管理人、托管人尽职履约风险

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

#### （七）专项计划等特殊目的载体提前终止风险

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

#### （八）不可抗力风险

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

## 四、其他一般性风险因素

### （一）基金价格波动风险

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

### （二）暂停上市或终止上市风险

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

### （三）相关参与机构的操作及技术风险

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

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

### （四）基金运作的合规性风险

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

### （五）证券市场风险

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

## 1. 政策风险

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

## 2. 经济周期风险

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

## 3. 利率风险

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

## 4. 收益率曲线风险

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

## 5. 购买力风险

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

## 6. 再投资风险

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

## 7. 信用风险

信用风险主要指债券发行人因经营情况恶化等因素发生违约，或债券发行人拒绝履行还本付息义务，或由于债券发行人或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

## **8. 其他风险**

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

## 第一章 尽职调查情况描述

### 一、尽职调查基准日

本项目的尽职调查工作于2023年5月启动，于2024年7月8日结束，尽职调查报告的基准日为2023年12月31日，报告期为2021年1月1日至2024年3月31日。除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

### 二、尽职调查的内容及程序

财务顾问根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖业务参与人及基础设施项目两方面内容。

#### （一）尽职调查的内容

##### 1、对业务参与人的尽职调查内容

（1）原始权益人：调查了原始权益人的设立、存续及组织架构、财务状况、对项目享有完全所有权情况、项目转让内部授权情况、项目转让外部审批情况、合法合规经营情况等；

（2）外部管理机构：调查了外部管理机构的设立、存续及组织架构、机构资质、运营经验及人员配备、内部组织架构及内控情况、管理人员相关情况、财务状况、利益冲突防范机制、资信水平及合法合规经营情况等；

（3）托管人：调查了基金托管人、计划托管人的基本情况、业务资质和资信状况等。

##### 2、对基础设施项目的尽职调查内容

(1) 项目公司：基于公平开展尽调的原则，调查了项目公司的设立情况及股东出资情况、重大重组情况、组织架构与内部控制情况、独立性情况、商业信用情况、所在行业情况及竞争状况、经营模式、同业竞争与关联交易情况、项目公司财务表现及期后事项等方面。

(2) 基础设施资产：

1) 调查了基础设施资产安全性及投资价值：

- a. 基础设施资产账面价值与评估价值的差异情况，法律权属及抵质押、担保情况；
- b. 基础设施资产的合法合规性，如依法审批、登记、备案履行情况、工程建设质量情况等；
- c. 基础设施资产现状、保险购买、维修改造情况等；
- d. 基础设施资产运营所处外部环境以及竞争情况。

2) 调查了基础设施资产的现金流情况：

a. 调查了基础设施资产现金流真实性情况：包括但不限于基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动；形成基础设施资产的法律协议或文件是否合法、有效；价格或收费标准是否符合相关规定；

b. 调查了基础设施资产现金流的稳定性、分散度：核查项目运营是否满三年并对基础设施资产的现金流构成以及历史现金流情况、波动情况及波动原因进行调查，分析现金流的独立性、稳定性；基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，对现金流提供方的集中度风险进行分析；

c. 调查了基础设施资产现金流的预测情况：结合可供分配金额测算报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入、成本支出项目预测参数的设置依据及合理性。预测和分析基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数的设置依据及其合理性和充分性；

d. 调查了基础设施资产是否存在重要现金流提供方及相关情况（如有）：对基准日前的一个完整自然年度中，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流情况进行了调查。

## （二）尽职调查的程序

中金公司（作为财务顾问）作为尽职调查实施主体，对基础设施基金拟持有的基础设施项目以及业务参与者进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、现金流预测等专项问题，中金公司与中金基金管理有限公司（“基金管理人”）、北京市海问律师事务所（“法律顾问”）、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）（“审计师”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（“评估机构”），共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

### 1、对业务参与人的尽职调查程序

#### （1）原始权益人

（a）查阅原始权益人的营业执照及资质文件、公司章程、最近三年审计报告模拟备考财务报告等，掌握原始权益人的设立、存续情况、股权结构、公司组织架构与治理结构、财务状况；

（b）核查原始权益人是否对基础设施项目享有完全所有权或经营权利，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷；查阅因开展本次业务需获取的必要的内部授权文件和外部审批文件，了解原始权益人转让基础设施项目是否获得合法有效的内部授权和外部有权机构审批；

（c）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解原始权益人的资信情况；

（d）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查原始权益人最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录；

（e）查阅原始权益人控股股东的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握原始权益人控股股东的设立、存续情况经营情况等，查阅原始权益人实际控制人简历，掌握原始权益人实际控制人基本情况；

（f）访谈原始权益人及其控股股东的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，深入了解相关情况，并以访谈纪要的形式存档。

## **(2) 外部管理机构**

(a) 查阅外部管理机构的营业执照、公司章程等，掌握外部管理机构的设立存续情况和历史沿革、股权结构、组织架构与治理结构；

(b) 查阅外部管理机构不动产运营管理资质文件（如有），访谈外部管理机构的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，了解外部管理机构运营管理经验、主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况和其他专业人员配备情况，以及是否同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务。如有，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施；

(c) 查阅外部管理机构的不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，了解外部管理机构的基础设施项目运营管理业务制度和流程；

(d) 查阅外部管理机构相关内部控制文件，掌握外部管理机构的内部组织结构情况、内部控制的监督和制度有效性；

(e) 调阅管理人员和员工情况相关材料，了解管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势；

(f) 查阅外部管理机构最近三年经审计的模拟汇总财务报表，分析主要财务指标及其持续经营能力；

(g) 查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公开网站等，调查外部管理机构最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录。

## **(3) 托管人**

(a) 查阅基金托管人及计划托管人的基本情况、财务状况，主要风险控制指标，是否符合监管部门相关规定；

(b) 查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解基金托管人及计划托管人的资信情况；

(c) 查阅基金托管人及计划托管人的业务资质、在基础设施领域资产管理产品托管经验;

(d) 了解基金托管人及计划托管人为开展基础设施基金托管业务配备的专业人员情况。

## 2、对基础设施项目的尽职调查程序

本基础设施基金拟持有多个基础设施项目，财务顾问对所有基础设施项目采用相同的尽职调查方法，完整地开展尽职调查工作。

### (1) 项目公司

(a) 查阅项目公司设立时及历次变更后（如有）的营业执照、公司章程、工商登记文件等材料，核查项目公司的设立程序、历史沿革情况以及工商注册登记的合法性、真实性;

(b) 调阅股东出资情况相关的材料，核查项目公司股东数量、住所、出资比例等情况; 核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况，以及有关股东投入资产的计量属性;

(c) 查阅与项目公司重大股权变动和重大重组（如有）等对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项、相关的根据公司章程规定的权力部门决策或审批文件、估价报告（如有）、审计报告（如有）、验资报告（如有）、《股权转让协议》、工商变更登记文件、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如涉及）、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件等资料，核查项目公司历次增资、减资、股东变动的合法、合规性; 核查项目公司股本总额、股东结构和实际控制人的重大变动情况; 调查项目公司重组动机、内容、程序和完成情况;

(d) 查阅项目公司公司章程以及内部控制文件，调查公司章程符合《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等法律法规有关规定的情况以及了解项目公司的内部组织结构和内部控制制度;

(e) 调查项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有; 调查商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况，核查这些资产是否存在法律纠纷或潜在纠纷（如有）; 调查金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预

收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向等，调查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性。调查项目公司是否设立财务会计部门或安排有财务人员团队、建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度，是否独立在银行开户、独立纳税等，判断其财务独立性；

(f) 查询《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，掌握项目公司的商业信用情况；

(g) 查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查项目公司在工商、税务等方面是否存在重大不良记录；

(h) 根据项目公司的主营业务，确定项目公司所属行业。通过收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势，了解项目公司所属行业的发展情况；通过查阅市场调研报告了解基础设施项目所在区域的市场情况以及行业技术特点和经营模式；

(i) 了解项目公司的主营业务概况、业务开展的时间、盈利模式、盈利和现金流的稳定性及持续性；了解基础设施资产现金流的回收流程以及管理系统；获取已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等；

(j) 调查了潜在的同业竞争及关联交易情况。调查原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对基础设施项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较。调查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况。调查项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因；基础设施资产现金流来源于关联方的比例，是否影响基础设施项目的市场化运营；

(k) 对项目公司近三年审计报告进行调查。对报告期内的主要会计科目、财务数据、财务指标的变动以及可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量的情况进行调查并作出合理分析和说明。

## **(2) 基础设施资产**

### **1) 资产安全性及投资价值**

(a) 查阅估价报告、项目公司审计报告等文件，调查基础设施资产账面价值和评估价值情况；

(b) 查阅基础设施资产的权属文件，调查基础设施资产的法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况，已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序，担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、权利质押登记的可操作性等情况；

(c) 查阅基础设施资产履行立项、规划、环评、施工许可、竣工验收等必要固定资产投资管理手续情况，了解基础设施资产取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况；竣工验收情况；了解基础设施资产是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况；

(d) 查阅市场调研报告，分析基础设施资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对基础设施资产现金流稳定性的影响；基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；基础设施资产运营相关的客群分析；区域经济发展对基础设施资产运营的影响分析；区域内现有在运营和未来三年已规划可比竞品分析等。

### **2) 现金流真实性**

调查基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动，形成基础设施资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效，价格或收费标准是否符合相关规定。

### **3) 现金流稳定性、分散度**

查阅估价报告、市场调研报告、审计报告等材料，调查基础设施资产的现金流构成以及至少最近三年的历史现金流情况（含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况及波动原因，分析现金流的独立性、稳定性，调查基础设施资产的现金流来

源是否具备合理的分散度，是否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。

#### 4) 现金流预测情况

结合可供分配金额测算报告及估价报告，预测和分析未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性。预测和分析基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性。

#### 5) 重要现金流提供方

对基准日前的一个完整自然年度中，基础设施资产是否存在重要现金流提供方及相关情况（如有）进行了调查。

### 三、尽职调查的主要结论

本财务顾问报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于对本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

中金公司作为财务顾问对业务参与人与基础设施项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、主要业务参与者出具的《承诺函》及《确认函》中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的估价报告和市场调研报告，财务顾问认为截至报告基准日：本项目业务参与人和基础设施项目等符合《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指

引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》等法律法规的规定，满足公开发行基础设施证券投资基金的要求。

## 第二章 业务参与人

### 一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司

#### (一) 基本情况

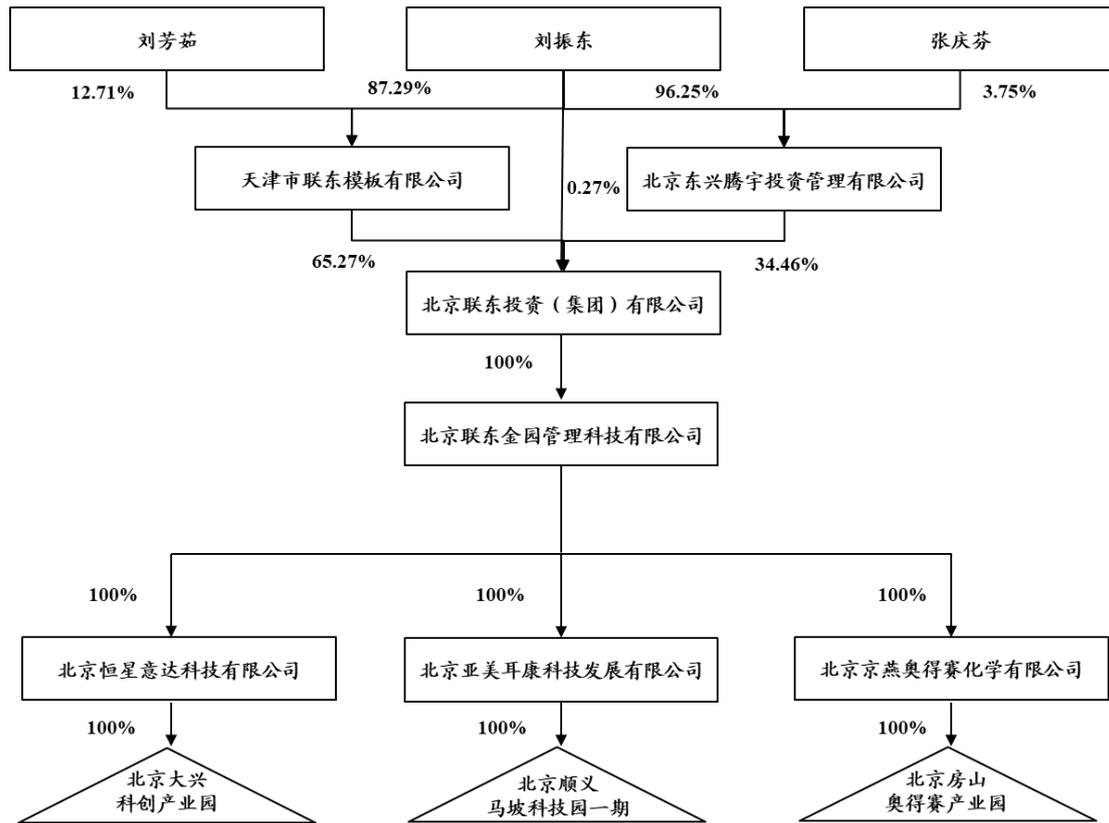
本次项目的原始权益人为联东金园，于 2022 年 11 月 18 日正式成立，主营业务为产业园区管理与运营服务等。

截至 2024 年 3 月 31 日，联东金园基本情况如下：

表 2-1-1: 联东金园概况

公司名称	北京联东金园管理科技有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110400MAC2JDHJ3B
成立日期	2022 年 11 月 18 日
法定代表人	刘振东
注册资本	100,000 万元人民币
实缴资本	42,867 万元人民币
注册地址	北京市通州区台湖镇京通街 9 号 103-1 室
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；工程管理服务；企业管理咨询；企业管理；非居住房地产租赁；物业管理；园区管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

图 2-1-1: 截至本报告出具日联东金园及基础设施资产概况图



## (二) 公司设立与存续情况

### 1、设立情况

联东金园成立于 2022 年 11 月 18 日，是由联东集团出资设立的有限责任公司（法人独资）。公司成立时注册资本为 100,000 万元，实收资本为 15,000 万元。联东金园于 2022 年 11 月 18 日取得《营业执照》。公司成立时股东及出资情况如下：

表 2-1-2: 联东金园设立时股权结构情况表

序号	股东名称	认缴出资（万元）	出资比例（%）
1	北京联东投资（集团）有限公司	100,000	100

### 2、存续情况

经财务顾问核查，联东金园系依法设立且有效存续的有限责任公司。

联东金园 2023 年 6 月变更住所为北京市通州区台湖镇京通街 9 号 103-1 室，就此，联东金园于 2023 年 6 月 6 日取得了变更后的《营业执照》。

截至本报告出具日，联东金园已通过股权划转、收购和新设的方式合计持有包括

本次拟发行基础设施 REITs 的 3 个项目公司在内的 60 个子公司的控制权，实收资本为 42,867 万元。

经财务顾问核查，并根据联东金园确认，联东金园不存在影响持续经营的重大法律障碍。经财务顾问查询中国人民银行征信中心于 2024 年 5 月 31 日出具的联东金园的《企业信用报告》，联东金园不存在未结清的不良贷款信息；经财务顾问查询全国法院被执行人信息查询网（网址：<http://zhixing.court.gov.cn/search/>）、中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至 2024 年 5 月 21 日，在前述网站公布的信息中，联东金园不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

### 3、股权结构

联东金园的单一股东为联东集团，实际控制人为刘振东。

截至本财务顾问报告出具日，联东金园股权结构如下图所示：

图 2-1-2：联东金园股权结构图

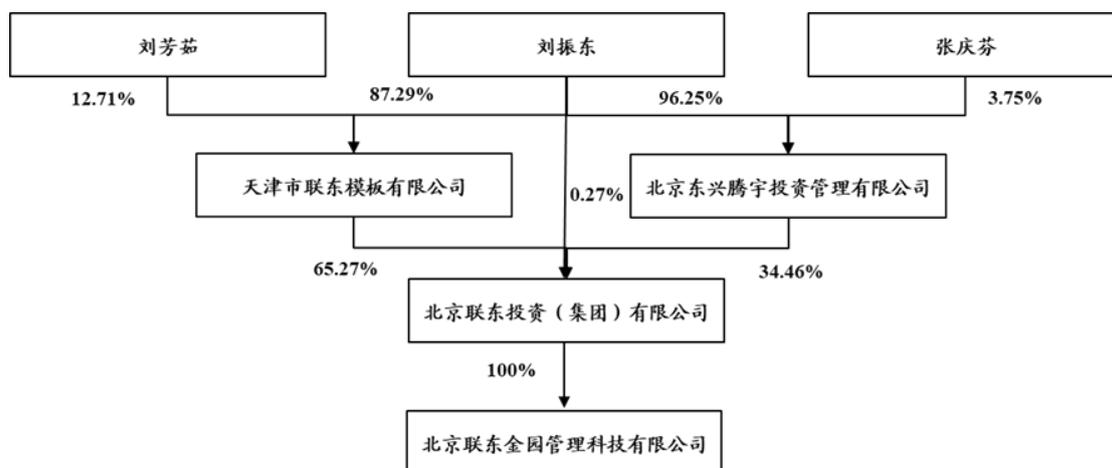


表 2-1-3：联东金园股权结构情况表

序号	股东名称	认缴出资（万元）	股权比例（%）
1	北京联东投资（集团）有限公司	100,000	100

### 4、控股股东及实际控制人情况

#### （1）控股股东情况

截至本报告出具日，联东金园的控股股东为联东集团，持股比例 100%。

联东集团成立于 2003 年 6 月 18 日，注册资本人民币 300,000.00 万元，经营范围为：投资与资产管理；投资管理、投资咨询；企业管理；企业管理咨询；企业管理人员技术培训；经济信息咨询；企业策划设计；市场调查。（1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益；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。）

### 1) 联东集团业务概览

联东集团是一家产业园区运营服务商，致力于为广大的中小企业提供厂房租售和综合服务。联东集团自 2003 年起进入产业园区运营服务行业，专注于产业园区开发建设和运营管理，并将其作为公司唯一主营业务，联东集团产品均为标准厂房，不含住宅、商业、写字楼等其他业态。截至本财务顾问报告出具日，联东集团旗下业务板块主要包括自持型产业园区租赁业务、出售型产业园区销售业务和产业园区管理服务业务。

联东集团以“两优战略”作为产业园区建设运营理念，即“获取优质项目资源，做优质项目”，以及“引进优质客户，打造良性发展闭环”。

在区域选择和项目建设方面，联东集团以经济相对发达的城市与区域为重点，确保项目所在区域具有良好的市场容量；联东集团按照“以产业定产品”的原则，外观及功能实用性均注重匹配企业需求。通过对区域选择和项目建设阶段的把控，从规划、布局、市场需求等多方面确保园区质量，提高市场竞争力，吸引优质客户。

在客户筛选方面，联东集团入园标准较为严格，入驻园区的企业需满足当地政府的招商要求，符合区域经济发展规划，并且在税收、经营能力、环保指标等方面需达到园区要求。优质企业入驻可保障园区出租率，提升园区口碑，形成良性循环。

2022 年，联东集团提出“坚持产业统领发展、坚持品质统筹发展，全面向服务和科技转型”的战略，通过建设五个数字化平台，打造产业组织和园区运营的核心能力，向服务和科技转型。

### 2) 联东集团产业园区经营情况

截至 2024 年 3 月末，联东集团产业园区经营情况如下：

**表 2-1-4：联东集团产业园区经营情况**

已签约的产业园区数量/个	548
已投入运营的产业园区总建筑面积/万平方米	约 3,078
产业园区入驻企业总数量/家（2024 年 3 月末）	21,000
产业园区可租赁面积/万平方米	655

联东集团作为产业园区专业运营企业，截至 2024 年一季度末，在全国 94 座城市已布局 548 个产业园区，服务入园企业达到 21,000 家，产业园区合计可租赁面积约 655 万平方米。从资产区位布局上看，联东集团产业园区项目重点布局于环渤海、长三角、珠三角、中西部核心城市等经济水平发达、工业基础雄厚的区域。联东集团旗下的产业园区具有良好的区位优势和产业基础支持。

从产业园区租户类型上看，联东集团产业园区项目重点服务于生物医药、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业，并致力于为处于生产提升期的中小型生产企业提供优质的园区运营和产业服务。联东集团产业园区的上述目标租户群体基数较大、就业和经济贡献较高、符合国家和地区的产业发展规划，在服务区域产业升级、科技创新和经济发展中发挥重要作用。

从产业园区业态类型上看，联东集团产业园区产品均为标准化工业厂房，通用性较强，满足广泛企业生产和经营一体化的需求。

从产业园区带动效应来看，随着产业园区项目的建成投产，为所在地引入更多的产业和就业岗位。本次基础设施 REITs 项目发行，亦将为联东集团全国范围内的产业园区项目投资建设提供有效的资本金来源，促进产业与投资的良性循环。

### 3) 行业地位

联东集团于 2003 年起进入产业园区运营行业，至今已深耕该行业长达 21 年，并连续 13 年蝉联“中国产业园区运营优秀企业”第一名，联东集团旗下核心品牌“联东 U 谷”连续 13 年蝉联“中国产业园区运营商优秀品牌”第一名<sup>7</sup>。同时，联东集团下属北京联东物业管理股份有限公司（简称“联东物业”）通过为园区企业提供信息、技

<sup>7</sup> 由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、中指研究院作为主办单位，此前由国务院发展研究中心企业研究所作为主办单位，2019 年后由中国企业评价协会作为主办单位。

术、创业、培训、融资等公共服务，被工业和信息化部认定为“2022 年度国家中小企业公共服务示范平台”。

联东集团专注于产业园区的开发与运营，基于标准化厂房产品，为产业链集聚发展、产业生态圈建设提供园区配套服务，形成了“联东 U 谷”的园区品牌。截至 2024 年一季度末，联东产业园入驻企业中包括 466 家上市企业、3,172 家高新技术企业、1,164 家专精特新企业。联东集团的运营管理能力和产业服务能力在助力入园企业发展方面已取得良好成果。

联东集团发挥产业组织及园区建设运营经验优势，通过管理咨询及品牌输出等方式赋能诸多园区。截至 2024 年 3 月末，联东集团为 95 个外部项目提供园区管理输出，其中 2024 年度新增约 20 个。项目主要与当地国有企业开展合作，分布在上海、广州、南京、杭州、宁波、无锡、郑州、长沙等城市，联东集团的产业园区品牌受到外部认可。

图 2-1-3: 部分管理输出合作园区案例



联东U谷·上海雅泰国际企业港



联东U谷·广州天河高科机器人科创园



联东U谷·郑州中原科创企业园



联东U谷·长沙经开创智港

#### 4) 竞争优势

联东集团利用园区管理全链条数字化服务体系，打造新一代智慧园区。联东集团构建了“两院五平台”，用数字化方式提升产业组织和园区运营能力，进一步实现了宏观产业数据、微观行业数据，以及产业公域数据和联东全国园区数据的融合。

“两院”包括联东产业研究院、联东工业建筑设计研究院，分别专注于产业定位和产品匹配，实现对园区品质的宏观把控。联东产业研究院通过专业团队，分析城市、区域、园区的产业情况，为园区布局和企业入驻提供保障。联东工业建筑设计研究院根据产业需求推动产品创新，目前已迭代七代园区工业厂房，以匹配产业园区客户群体需求。

“五平台”包括数字化产业研究平台、数字化全球城市研究平台、数字化招商平台、数字化智慧园区管理平台 and “链上 U 谷”数字化供应链交易平台。五个平台主要解决了“产业定位”、“城市发展研究”、“企业招商”、“园区管理和企业服务”以及“供应链交易”以及“城市产业发展研究”问题，利用“数字化”促进产业园区运营管理效能的提升。

在“两院五平台”的全链条产业园区数字化运营体系下，联东集团形成了包括宏观经济及产业研究、项目拓展、产品、运营管理能力等方面的产业优势：

**宏观经济及产业研究优势：**联东集团通过将联东产业研究院与产业大数据、联东全国产业资源相结合，将公司的产业服务经验与产业研究成果数字化、可视化，通过“空间布局、产业图谱、资本动态、创新成果”四个维度进行产业数据分析，从而把握目标区域、目标产业、目标企业。城市产业发展研究能力方面，联东集团建立了数字化全球城市研究平台并发布了 U 谷指标，以国内外主要城市和产业为研究方向，对相关经济指标进行数字化分析，进行风险判断和防范，为投资决策提供依据，以数字化手段支撑集团业务稳健发展。

**项目拓展优势：**联东集团通过多种途径优化土地利用效率和产业引入质量。联东集团通过建设多层标准化厂房，集约化利用土地，并且利用标准化厂房通用性、周转性较强的特点，解决产业升级过程中的企业腾换问题。此外，联东集团在产业选择方面重点服务于生物医药、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业，主动把控园区企业质量，从入驻阶段对入园企业资质进行审核，确保入园企业符合地方产业导向。

**产品优势：**联东集团形成第七代产业园标准化产品。从产品创新层面，联东集团按照“以产业定产品”的原则，从外观到功能实用性均注重匹配企业需求。

**运营管理能力优势：**园区招商能力方面，联东集团建立了数字化招商平台，结合地方的产业定位，通过大数据分析确定园区的潜在目标客户，数字化平台与联东集团的招商团队相结合，采取市场化机制和全国招商联动的方式，实现跨区域、跨城市、跨项目的全国招商。运营服务能力方面，联东集团建立了数字化园区管理平台，通过大数据及物联网技术的融合，提高运营管理效率，进一步服务园区企业发展、保障对园区的管理，促进园区发展。

图 2-1-4：“两院五平台”管理服务体系



(2) 实际控制人情况

截至本报告出具日，联东金园的实际控制人为刘振东先生。刘振东先生及其直系亲属穿透合计持有联东金园 100% 的股权。刘振东先生简历如下：

刘振东，男，1971 年出生，拥有北京大学 EMBA 学位，于 2003 年创建联东集团，现任联东集团董事长、法定代表人。

5、组织架构

联东金园下设 15 个部门，具体包括产业研究部、投资管理中心、设计管理部、成本管理中心、运营管理中心、产业服务中心、财务部、资金管理中心、金融服务中心、资本市场部、人力资源部、法律合规部、信息化中心、审计部、总裁办公室。各部门主要职责如下：

表 2-1-5：联东金园组织结构及部门职责

部门	主要职责
产业研究部	负责产业研究、产业定位等工作

部门	主要职责
投资管理中心	负责自持型项目的开发拓展等工作
设计管理部	负责新建项目设计管理，存量项目翻新设计等工作
成本管理中心	负责自持物业成本采购、招标以及管理等工作
运营管理中心	负责项目运营管理以及存量项目工程维护等工作
产业服务中心	负责项目产业服务和项目招商服务等工作
财务部	负责公司财务管理、预算与决算等工作
资金管理中心	负责公司投融资管理、资金划付等工作
金融服务中心	负责为入园中小企业提供全方位金融服务工作
资本市场部	负责公司已发行项目以及拟扩募资产与各机构对接工作
人力资源部	负责公司人力资源管理工作
法律合规部	负责公司所有法律意见出具、合规性管理等法务工作
信息化中心	负责公司信息化管理工作
审计部	负责公司内部各项事审查监督工作
总裁办公室	负责董事会、董事长日常事务安排以及档案管理工作

## 6、治理结构及内控制度

### (1) 治理结构

根据《北京联东金园管理科技有限公司章程》，联东金园不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生。执行董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。联东金园不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生。监事的任期每届三年，任期届满，可连选连任。公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。

联东金园主要治理结构情况如下：

#### 1) 股东

股东行使下列职权：

- ① 决定公司的经营方针和投资计划；
- ② 选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- ③ 审议批准执行董事的报告；

- ④ 审议批准监事的报告;
- ⑤ 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- ⑥ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;
- ⑦ 对公司增加或者减少注册资本作出决定;
- ⑧ 对发行公司债券作出决定;
- ⑨ 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;
- ⑩ 修改公司章程。

股东作出的公司经营方针和投资计划的决定，应当采用书面形式，并由股东签字后置备于公司。

## 2) 执行董事

执行董事行使下列职权:

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

## 3) 经理

经理行使下列职权:

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

#### 4) 监事

监事行使下列职权：

- ①检查公司财务；
- ②对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- ③当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- ④向股东提出提案；
- ⑤依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

#### (2) 内控制度

联东金园作为联东集团的全资子公司，总体遵照并执行联东集团制定的一系列内控制度，包括财务、资金、投融资、重大事项报告、审计监察、工程与成本、安全生产、人事、信息安全与保密、招商等重要方面。

##### 1) 财务管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的相关财务制度，依据《联东集团财务年度预、决算管理制度》规范公司预、决算工作，明确预、决算工作的指导作用；依据《联东集团费用及报销管理制度》明确费用标准及管控要求，规范费用报销；依据《联东集团资产管控办法》规范公司对资产的管理，为资产管理

提供明确的依据和标准；依据《联东集团财务档案管理制度》《联东集团财务人员工作交接制度》对档案管理及财务人员行为严格管理，保障会计资料的安全完整，确保财务工作规范化、制度化、统一化，满足内外部的审计监察要求。

## 2) 资金管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的相关资金管理制度。公司通过《资金计划管理制度》规范了公司资金预、决算工作，明确资金计划工作中各单位的责任，加强对公司下属各单位资金管理工作的指导，确保公司资金使用效率及规范。依据《资金结算管理制度》规范资金结算业务流程，增加资金运营效率；依据《银行账户管理制度》规范银行账户的管理，运行银行账户管理体系，防范资金风险，提升资金使用效率；依据《网银管理制度》《结算凭证及重要物品管理制度》防范资金风险，保障资金结算的安全性；依据《短期理财管理制度》在保证资金安全性及流动性的条件下，获得理财收益。

## 3) 投融资管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的相关项目投资、融资管理制度。公司依据《项目投资管理制度》《投资拓展体系信息管理办法》等制度明确了公司投资决策依据、决策流程以及投资信息管理等工作要求与流程，确保投资工作与集团公司战略规划和品牌价值的一致性。公司依据《联东集团融资业务管理制度》规范融资行为，依据合法性原则、统一性原则、效益性原则和适量性原则，对融资前期、融资中期和融资后期等全流程业务做了详细的规定和指引，有效提高融资工作效率，防范融资风险。

## 4) 重大事项报告制度

联东金园作为联东集团的全资子公司，按照联东集团制订的《重大事项报告制度》《突发事件报告和处理制度》《自然灾害应急管理制度》等制度执行重大、突发事件报告制度；根据相关制度明确的重大事项报告的原则、对象、范围和要求进行重大事项报告，切实加强和规范了重大事项报告，确保集团信息传递的时效性。

## 5) 审计与监察管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制订的《联东集团结算审计准则》《联东集团招标审计准则》《联东集团舞弊投诉奖惩机制》《联东员工九

条》等规章制度，明确了公司各业务条线的行为规范与作风要求，以公司各项管理制度为依据对集团范围内工程管理、财务管理及内控管理进行全面监督以及过程管控，建立了相对完善的考核回检机制。

## 6) 工程与成本管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的《联东集团工程管理制度》《工程类合同签订及履行管理制度》《联东集团招标资料公开制度》《联东集团项目工程分级检查制度》《联东集团成本结算管理制度》等相关工程和成本管理制度。对招标、合同签订、成本结算、履约管理、分级检查等工程项目推进的关键流程制定了较为完备的管理要求和操作指引，满足多城市多项目跨区域管理的需求，指导各级工程管理人员的管理工作，规范各级工程管理人员的管理行为，有效管控项目各项目目标的实现，并确保项目工程质量达标。

## 7) 安全生产管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行《安全生产责任制》《产业园区企业安全生产管理办法》《隐患排查治理管理制度》等联东集团制定的安全管理制度开展园区安全管理工作。成立了以项目总为领导的安全管理机构，全员签订了岗位安全生产责任书，切实落实企业主体责任；另外园区还上线了智慧消防系统，对园区消防状态做到了实时监控；上线了“谷安全”操作系统，更高效便捷的开展日常检查、周期巡检、企业安全检查等工作，切实做到了安全检查的闭环管理；园区通过内部培训，集团培训以及外部培训等多种形式完善了对员工的安全教育工作；此外园区根据《园区安全事故应急处置方案》要求建立了应急救援体系，定期开展应急演练，切实落实应急管理工作。

## 8) 人事管理

联东金园根据《劳动法》的规定规范签署劳动合同，作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定的相关人事管理制度，包括《联东集团优才库管理办法》《联东集团晋升管理办法》等一系列人员晋升、人才培养与储备等相关激励机制，调动员工积极性，满足业务发展对人员的需求，确保公司人员的岗位适配性，保障员工队伍的良好竞争力；并通过《联东集团考勤管理制度》《联东集团背景调查管理制度》

《联东集团试用期管理办法》《联东集团入职引导人制度》等规范明确公司员工考勤、入职与离职等日常行为规范管理要求。

### 9) 信息安全与保密管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定《联东集团保密制度》《联东集团公共信息外宣管理办法》《联东集团涉密岗位风险评估制度》及《信息化运维管理制度》等相关制度，明确了信息安全与保密的总体方针、原则和策略，成立了包含公司管理层的安全管理组织，指导并决策信息安全相关事项，设立安全管理系列岗位，明确了员工、第三方人员安全职责、关键技术岗位职责、供应商管理安全要求、物理环境及资产管理、机房安全管理、电子介质安全管理、信息系统安全管理、权限和密码管理、漏洞补丁和病毒管理、网络安全管理、操作运维管理的细则，对数据信息的安全备份恢复、审计日志、信息安全事件及时响应明确了具体要求，切实保障公司信息安全与商业的保密性。

### 10) 招商管理

联东金园作为联东集团的全资子公司，遵照执行联东集团制定《联东集团招商体系信息管理制度》《预招商项目操作规范》《联东集团招商体系应收账款考核细则》等招商与产发体系的相关制度和规范要求。通过上述制度规范项目招商定位、品牌推广、营销模式创新、招商质量管控等各项工作，确保公司招商体系的一致性与规范性，提高招商效率，确保招商质量，避免出现定位偏差及相关经营风险。

总体而言，联东金园内部控制制度完善，有效降低了内部控制风险，确保各项日常工作的正常开展。

## (三) 业务情况

### 1、公司主营业务

联东金园为联东集团下属自持型产业园区的核心运营主体，联东金园的主营业务收入主要为运营产业园区的租赁业务收入。截至2024年3月末，联东集团已将60个子公司通过划转、股权收购、新设方式纳入联东金园合并报表范围。根据毕马威出具的原始权益人联东金园的模拟汇总财务报表，2021年-2023年联东金园取得营业收入分别为4.94亿元、5.68亿元、6.57亿元，其中经营租赁收入占营业收入的比重最高，2021-2023年联东金园取得经营租赁收入分别为4.19亿元、5.11亿元、6.40亿元，联东金园

主营业务收入在 2021 年-2023 年持续提升。截至 2024 年 3 月 31 日，联东金园的子公司共计 60 家，对应产业园区可租赁面积 298.51 万平方米。2024 年 1-3 月，联东金园取得营业收入 1.78 亿元，全部为经营租赁收入。

## 2、所在行业相关情况

联东金园所处行业为产业园区行业，具体行业情况详见本报告“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、项目公司的行业情况及竞争状况”。

## 3、行业地位

### （1）行业地位

联东金园为联东集团下属自持型产业园区的核心运营主体，联东集团的行业地位请见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司”之“（二）公司设立与存续情况”之“4、控股股东及实际控制人情况”。

截至 2024 年 3 月末，联东金园的子公司共计 60 家，对应产业园区可租赁面积 298.51 万平方米。

从资产区位分布上来看，原始权益人持有的产业园区均位于北京、上海、广州、苏州、成都、合肥等一、二线城市，资产区位良好、储备体量较大，其中有 34 个产业园区位于北京、上海、广州等一线城市，在所持有的园区数量中占比达 69.39%，资产分布区域经济水平发达，产业底蕴深厚，体现了联东金园产业园区的优质性。

### （2）竞争优势

原始权益人为联东集团下属自持型产业园区的核心运营主体，主营业务为产业园区管理与运营服务等，充分受益于联东集团在产业园区领域深耕二十余年的经验优势及“联东”的品牌影响力。联东集团的竞争优势详见“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司”之“（二）公司设立与存续情况”之“4、控股股东及实际控制人情况”。良好的资产区位和产业聚集效应，亦为原始权益人园区运营打下坚实基础。从实际经营数据来看，联东金园位于北京市的产业园资产整体出租率接近满租，经营状况和盈利能力较为良好，进一步体现了原始权益人行业领先的经营管理能力。同时充分受益于北京市产业规划政策支持和资源禀赋，原始权益人具备良好的持续经营能力。

1) **资产区位优势显著，园区价值属性凸显。**联东金园旗下的产业园区主要集中在北京、上海、广州、苏州、成都、合肥等一、二线城市，区域内成熟产业园区的市场需求始终保持较高水平。根据联东集团业务安排，未来由联东金园作为核心平台，将主导联东集团自持型产业园区项目（主要布局在一、二线城市）的建设和运营。

2) **承接集团管理经验和品牌优势。**联东集团深耕产业园区经营 21 年，在不断探索的过程中打造了“联东 U 谷”的优质产业园区运营品牌，联东集团已将 60 家子公司及对应的自持型产业园区，以及专业的产业园区运营管理团队均注入联东金园，联东金园得以承接联东集团多年行业经验与品牌优势。

3) **产业导入优势明显，获得业内广泛认可。**联东在全国范围内积累了大量的产业客户，截至 2024 年 3 月末，联东产业园入驻企业中包括 466 家上市企业、3,172 家高新技术企业、1,164 家专精特新企业。联东的运营管理能力和产业服务能力为入园企业发展提供有力支持，形成了获得外部认可的品牌优势。依托联东的品牌导入效应和广泛的产业客户基础，联东金园可有效吸引优质企业入驻园区。

4) **原始权益人同类资产经营稳健、园区运营能力突出**除基础设施项目之外，原始权益人持有的位于北京的同类成熟资产运营指标情况如下：

表 2-1-6 联东金园北京市同类成熟资产运营情况统计

下属产业园区项目公司	可租赁面积（万平方米）	产业园区具体位置	是否已投入运营	2023 年末出租率
北京光捷科技有限公司	4.14	北京大兴区	是	93% <sup>8</sup>
北京友联环球经贸有限公司	9.27	北京顺义区	是	87% <sup>9</sup>
北京华成祥升科技有限公司	1.63	北京顺义区	是	100%
北京中盛华维科技有限公司	5.93	北京顺义区	是	93%
北京空港日住物业管理有限公司	4.60	北京顺义区	是	92% <sup>10</sup>
北京裕新特房地产开发有限公司	1.99	北京顺义区	是	97%
北京光联投资管理有限公司	9.59	北京通州区	是	99.78%
北京联东金强科技有限公司	9.22	北京通州区	是	100%
北京金信瑞达科技有限公司	2.05	北京通州区	是	93% <sup>11</sup>
北京润谷兴贸科技有限公司	1.03	北京通州区	是	94% <sup>12</sup>

<sup>8</sup> 项目稳定出租率为 98% 以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>9</sup> 项目建设标准较高，出租率仍在提升中。

<sup>10</sup> 项目稳定出租率为 98% 以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>11</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

<sup>12</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

下属产业园区项目公司	可租赁面积(万平方米)	产业园区具体位置	是否已投入运营	2023年末出租率
北京北玻安全玻璃有限公司	2.03	北京通州区	是	100%
北京亨讯达科技有限公司	6.36	北京密云区	是	95%
北京长赢企业汇投资有限公司	7.70	北京经开区	是	95%
北京联东金木科技有限公司	1.64	北京平谷区	是	100%

截至 2023 年末，原始权益人位于北京市的产业园资产整体出租率平均稳定在 95% 以上，经营状况较为良好，体现了原始权益人出色的经营管理能力，亦展现了原始权益人旗下拥有较为充足且成熟的可扩募资产。

#### 5) 北京市产业规划政策支持和资源禀赋为原始权益人持续稳健经营保驾护航

根据《北京市“十四五”高精尖产业发展规划》，北部顺义区利用首都国际机场交通枢纽，对接三大科学城创新资源，加快传统产业转型升级，聚焦智能网联汽车、集成电路、航空航天等领域；南部地区依托北京经济技术开发区，推动大兴、房山等区打造先进智造产业带，其中大兴区重点发展生物医药、节能环保产业，房山区重点发展智能制造与装备、前沿新材料、智能网联汽车产业。

历史来看，北京市工业经济增长稳定，产业布局不断优化、产业结构趋向合理，充分发挥产业协同作用，积极发展生物医药、新材料等高端制造业及战略性新兴产业；同时，随着北京市高新技术企业数量和高技术人才不断增长，将为高新技术产业的稳定发展增添动力；此外，政府在政策上对高精尖行业产业扶持力度大，为高精尖产业的进一步发展提供土壤。基于以上，对于工业领域长期增长的展望较好，依托于工业经济的增长工业企业对标准厂房的需求或将进一步扩大。

原始权益人的产业园区一般选址位于已形成特色产业优势、中小企业产业聚集度高的区域，标准厂房的建设亦能反向促进产业聚集，形成良性循环。围绕产业定位、行业要求进行合理标准厂房建设能提高标准厂房的通用性，科学规划、清晰定位的标准厂房能在后续竞争中占据优势。同时，原始权益人拥有成熟开发运作模式及丰富的运营管理经验，能够进一步增强产业园资产的竞争优势。

#### (四) 财务情况

联东金园于 2022 年 11 月 18 日注册成立，无历史财务记录。为了反映原始权益人持有的该等产业园区项目在报告期内的财务情况，毕马威华振会计师事务所（特殊

普通合伙)对联东金园的模拟汇总财务报表进行了审计,并出具了标准无保留意见的模拟汇总审计报告(毕马威华振审字第2401199号)。主要包括截至2021年12月31日、2022年12月31日和2023年12月31日模拟汇总净资产表和2021年度、2022年度及2023年度模拟汇总利润表。模拟汇总报表假设原始权益人联东金园于2021年1月1日已经成立,并于当日取得了包括纳入模拟汇总范围内的拟发行基础设施REITs项目的3个项目公司在内39家公司的控制权<sup>13</sup>。同时,联东金园于2023年新设9家子公司,通过非同一控制下企业合并收购了3家子公司。

截至2024年3月末,联东金园已持有包括本次拟发行基础设施REITs项目的3个项目公司在内的60个子公司的控制权。截至2024年3月31日模拟汇总净资产表和2024年一季度模拟汇总利润表未经审计。

## 1、财务数据

### (1) 模拟汇总净资产表

表 2-1-7: 联东金园最近三年及一期模拟汇总净资产表

单位: 万元

科目	2024年一季度末	2023年末	2022年末	2021年末
<b>流动资产:</b>				
货币资金	103,714.31	66,566.61	76,409.53	103,221.18
交易性金融资产	20,110.85	24,965.85	60,587.40	31,619.72
应收票据	40.00	20.00	360.00	4.00
应收账款	1,243.53	685.01	1,062.91	2,117.87
其他应收款	386,686.79	375,104.08	324,462.84	337,102.69
其他流动资产	1,115.42	1,823.40	4,658.69	3,688.86
<b>流动资产合计</b>	<b>512,910.90</b>	<b>469,164.95</b>	<b>467,541.37</b>	<b>477,754.32</b>
<b>非流动资产:</b>				
长期股权投资	883.33	883.53	-	-
其他权益工具投资	162.85	162.85	162.85	162.85
投资性房地产	761,537.95	747,255.74	597,712.38	508,557.64
固定资产	2,404.12	2,450.11	3,565.65	2,742.15
无形资产	877.98	874.18	731.39	13.41
其他非流动资产	14,248.51	12,703.87	5,202.81	12,794.43
<b>非流动资产合计</b>	<b>780,114.74</b>	<b>764,330.28</b>	<b>607,375.09</b>	<b>524,270.49</b>

<sup>13</sup> 上述39家子公司为截至2022年末,联东集团及下属子公司已持有并拟划转至联东金园的39家子公司,包括本次REITs入池范围内的3个项目公司,不包括2023年联东金园新设的9个新增子公司及从集团外部收购的3个新增子公司。

科目	2024年一季度末	2023年末	2022年末	2021年末
<b>资产总计</b>	<b>1,293,025.65</b>	<b>1,233,495.23</b>	<b>1,074,916.45</b>	<b>1,002,024.81</b>
<b>流动负债:</b>	-			
短期借款	5,865.00	4,865.00	-	13,498.80
应付票据	-	-	1,000.00	2,000.00
应付账款	96,951.93	94,769.94	76,689.24	66,633.93
预收款项	14,541.42	15,537.69	13,961.00	13,935.66
应付职工薪酬	0.08	-	-	-
应交税费	1,637.17	1,604.20	702.00	923.96
其他应付款	305,729.60	277,955.39	306,632.33	224,300.47
一年内到期的非流动负债	36,384.70	29,989.79	25,848.41	59,751.23
<b>流动负债合计</b>	<b>461,109.89</b>	<b>424,722.01</b>	<b>424,832.98</b>	<b>381,044.06</b>
<b>非流动负债:</b>	-			
长期借款	390,011.38	363,343.56	310,048.00	284,869.54
长期应付款	13,021.63	12,917.10	10,855.47	10,013.59
<b>非流动负债合计</b>	<b>403,033.01</b>	<b>376,260.66</b>	<b>320,903.47</b>	<b>294,883.13</b>
<b>负债合计</b>	<b>864,142.90</b>	<b>800,982.67</b>	<b>745,736.45</b>	<b>675,927.19</b>
<b>净资产</b>	<b>428,882.75</b>	<b>432,512.56</b>	<b>329,180.00</b>	<b>326,097.62</b>
<b>负债和净资产总计</b>	<b>1,293,025.65</b>	<b>1,233,495.23</b>	<b>1,074,916.45</b>	<b>1,002,024.81</b>

## (2) 模拟汇总利润表

表 2-1-8: 联东金园最近三年及一期模拟汇总利润表

单位: 万元

项目	2024年一季度	2023年	2022年	2021年
<b>营业总收入</b>	<b>17,761.61</b>	<b>65,702.96</b>	<b>56,847.86</b>	<b>49,367.89</b>
减: 营业成本	11,358.24	38,823.44	33,988.04	23,463.17
税金及附加	1,460.71	5,018.79	3,767.28	3,528.27
销售费用	929.31	3,918.19	4,571.66	5,029.81
管理费用	1,973.08	11,939.97	19,608.72	20,056.97
财务费用	3,198.13	13,142.11	12,260.60	9,144.49
其中: 利息费用	3,347.62	13,958.76	12,466.17	9,617.81
利息收入	-154.33	969.37	321.11	626.58
加: 其他收益	19.48	415.64	287.69	126.09
投资收益	-45.78	1,827.72	1,134.52	3,642.80
公允价值变动(损失)/收益	-	-	-31.05	449.05
<b>营业亏损</b>	<b>-1,184.17</b>	<b>-4,896.17</b>	<b>-15,957.28</b>	<b>-7,636.89</b>

项目	2024年一季度	2023年	2022年	2021年
加：营业外收入	157.24	880.56	666.69	1,281.93
减：营业外支出	20.00	3,902.84	194.57	28.25
<b>亏损总额</b>	<b>-1,046.94</b>	<b>-7,918.44</b>	<b>-15,485.16</b>	<b>-6,383.21</b>
减：所得税费用	-99.34	1,808.19	462.90	804.04
<b>净亏损及综合收益总额</b>	<b>-947.60</b>	<b>-9,726.63</b>	<b>-15,948.06</b>	<b>-7,187.25</b>

## 2、财务指标

表 2-1-9：联东金园最近三年及一期主要财务数据和指标

指标	2024年一季度末/ 2024年一季度	2023年末/ 2023年度	2022年末/ 2022年度	2021年末/ 2021年度
总资产（万元）	1,293,025.65	1,233,495.23	1,074,916.45	1,002,024.81
总负债（万元）	864,142.90	800,982.67	745,736.45	675,927.19
所有者权益（万元）	428,882.75	432,512.56	329,180.00	326,097.62
营业总收入（万元）	17,761.61	65,702.96	56,847.86	49,367.89
利润总额（万元）	-1,046.94	-7,918.44	-15,485.16	-6,383.21
净利润（万元）	-947.60	-9,726.63	-15,948.06	-7,187.25
流动比率（倍）	1.11	1.10	1.10	1.25
速动比率（倍）	1.11	1.10	1.10	1.25
资产负债率（%）	66.83	64.94	69.38	67.46
营业毛利率（%）	36.05	40.91	40.21	52.47
EBITDA（万元）	9,313.14	30,344.04	18,894.14	17,189.38

- 1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- 2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4) 营业毛利率=(营业总收入-营业成本)/营业总收入；
- 5) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧及摊销费用；

## 3、财务分析

### (1) 资产情况

表 2-1-10：联东金园最近三年及一期末模拟汇总财务报表资产结构

单位：万元

科目	2024年一季度末	2023年末	2022年末	2021年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	103,714.31	66,566.61	76,409.53	103,221.18
交易性金融资产	20,110.85	24,965.85	60,587.40	31,619.72

科目	2024年一季度末	2023年末	2022年末	2021年末
应收票据	40.00	20.00	360.00	4.00
应收账款	1,243.53	685.01	1,062.91	2,117.87
其他应收款	386,686.79	375,104.08	324,462.84	337,102.69
其他流动资产	1,115.42	1,823.40	4,658.69	3,688.86
<b>流动资产合计</b>	<b>512,910.90</b>	<b>469,164.95</b>	<b>467,541.37</b>	<b>477,754.32</b>
<b>非流动资产:</b>				
长期股权投资	883.33	883.53	-	-
其他权益工具投资	162.85	162.85	162.85	162.85
投资性房地产	761,537.95	747,255.74	597,712.38	508,557.64
固定资产	2,404.12	2,450.11	3,565.65	2,742.15
无形资产	877.98	874.18	731.39	13.41
其他非流动资产	14,248.51	12,703.87	5,202.81	12,794.43
<b>非流动资产合计</b>	<b>780,114.74</b>	<b>764,330.28</b>	<b>607,375.09</b>	<b>524,270.49</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,293,025.65</b>	<b>1,233,495.23</b>	<b>1,074,916.45</b>	<b>1,002,024.81</b>

联东金园 2021-2023 年及 2024 年一季度末的资产总计分别为 1,002,024.81 万元、1,074,916.45 万元、1,233,495.23 万元和 1,293,025.65 万元。2022 年末资产总计较 2021 年末增长 72,891.65 万元，增幅 7.27%；2023 年末资产总计较 2022 年末增长 158,578.77 万元，增幅为 14.75%，主要系投资性房地产等非流动资产增长较大所致。2024 年 3 月末资产总计较 2023 年末增长 59,530.42 万元，增幅为 4.83%。

联东金园主要流动资产科目包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款等。联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的流动资产合计分别为 477,754.32 万元、467,541.37 万元、469,164.95 万元和 512,910.90 万元。2022 年末流动资产较上年末减少 10,212.95 万元，降幅为 2.14%；2023 年末流动资产较上年末增加 1,623.58 万元，增幅为 0.35%；2024 年 3 月末流动资产较上年末增加 43,745.96 万元，增幅为 9.32%。

联东金园非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、其他非流动资产等。联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的非流动资产合计分别为 524,270.49 万元、607,375.09 万元、764,330.28 万元和 780,114.74 万元，分别占资产总额的 52.32%、56.50%、61.96%和 60.33%。2022 年末非流动资产较 2021 年末增长 83,104.60 万元，增幅 15.85%；2023 年末非流动资产较上年末增长 156,955.19 万元，增幅为 25.84%，主要原因是投资性房地产增长所致；2024 年 3 月末非流动资产较上年末增长 15,784.46 万元，增幅为 2.07%。

## 1) 流动资产项目分析

### (a) 货币资金

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的货币资金余额分别为103,221.18万元、76,409.53万元、66,566.61万元和103,714.31万元。2022年末较2021年末货币资金减少26,811.64万元，降幅为25.97%，主要系为提高资金使用效率购买理财产品所致；2023年末较2022年末货币资金减少9,842.93万元，减幅为12.88%，主要系本年货币资金支出较多，主要是收购子公司支出增加，新开工园区规模增加导致成本投入增加；2024年3月末较2023年末货币资金增加37,147.70万元，增幅为55.81%，主要系清理交易性金融资产和收到往来款。

### (b) 交易性金融资产

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的交易性金融资产余额分别为31,619.72万元、60,587.40万元、24,965.85万元和20,110.85万元。2022年末交易性金融资产较上年末增加28,967.68万元，增幅91.61%，主要系联东金园为提高资金使用效率，购买理财产品和进行现金管理所致。2023年末交易性金融资产较上年末减少35,621.54万元，降幅58.79%，主要系资金使用需求增加，部分理财产品赎回所致。2024年3月末交易性金融资产较上年末减少4,855.00万元，降幅1.45%。

### (c) 其他应收款

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的其他应收款余额分别为337,102.69万元、324,462.84万元、375,104.08万元和386,686.79万元。其他应收款主要是应收往来款。2022年末其他应收款较2021年末减少12,639.85万元，减幅为3.75%；2023年末其他应收款较上年末增加50,641.24万元，增幅为15.61%，主要系应收关联方款项增加所致；2024年3月末其他应收款较上年末增加11,582.71万元，增幅为3.09%。

## 2) 非流动资产项目分析

### (a) 投资性房地产

2021-2023年末及2024年一季度末，联东金园投资性房地产账面价值分别为508,557.64万元、597,712.38万元、747,255.74万元和761,537.95万元。2022年末投资性房地产较2021年末增加89,154.74万元，增幅为17.53%；2023年末投资性房地产较2022

年末增加149,543.36万元，增幅为25.02%，主要系土地使用权、房屋及建筑物增加和非同一控制下企业合并投资性房地产增加所致；2024年3月末投资性房地产较2023年末增加14,282.21万元，增幅为1.91%。

## (2) 负债情况

表 2-1-11: 联东金园最近三年及一期末模拟汇总报表负债结构

单位：万元

科目	2024 年一季度末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
<b>流动负债:</b>				
短期借款	5,865.00	4,865.00	-	13,498.80
应付票据	-	-	1,000.00	2,000.00
应付账款	96,951.93	94,769.94	76,689.24	66,633.93
预收款项	14,541.42	15,537.69	13,961.00	13,935.66
应付职工薪酬	0.08	0.00	-	-
应交税费	1,637.17	1,604.20	702.00	923.96
其他应付款	305,729.60	277,955.39	306,632.33	224,300.47
一年内到期的非流动负债	36,384.70	29,989.79	25,848.41	59,751.23
<b>流动负债合计</b>	<b>461,109.89</b>	<b>424,722.01</b>	<b>424,832.98</b>	<b>381,044.06</b>
<b>非流动负债:</b>	-			
长期借款	390,011.38	363,343.56	310,048.00	284,869.54
长期应付款	13,021.63	12,917.10	10,855.47	10,013.59
<b>非流动负债合计</b>	<b>403,033.01</b>	<b>376,260.66</b>	<b>320,903.47</b>	<b>294,883.13</b>
<b>负债合计</b>	<b>864,142.90</b>	<b>800,982.67</b>	<b>745,736.45</b>	<b>675,927.19</b>

联东金园的负债主要由其他应付款、长期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债组成。2021-2023年末及2024年一季度末，联东金园负债总额分别为675,927.19万元、745,736.45万元、800,982.67万元和864,142.90万元，负债规模随资产规模同步增长，资产负债率分别为67.46%、69.38%、64.94%和66.83%，报告期内整体表现较为稳定。

联东金园主要流动负债科目包括短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的流动负债合计余额分别为381,044.06万元、424,832.98万元、424,722.01万元和461,109.89万元，占总负债比例分别为56.37%、56.97%、53.03%和53.36%。2022年末流动负债较年初增加43,788.92万元，增幅为11.49%，主要系其他应付款增加所致；2023年末流动负债较年初减少

110.97万元，减幅为0.03%；2024年3月末流动负债较年初增加36,387.88万元，增幅为8.57%。

联东金园主要非流动负债科目包括长期借款和长期应付款，联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的非流动负债合计余额分别为294,883.13万元、320,903.47万元、376,260.66万元和403,033.01万元，占总负债的比例分别为43.63%、43.03%、46.97%和46.64%。2022年末非流动负债较年初增加26,020.34万元，增幅为8.82%，主要系长期借款增加所致；2023年末非流动负债较年初增加55,357.19万元，增幅为17.25%，主要系随着持有资产规模不断增加，长期借款相应增加所致；2024年3月末非流动负债较年初增加26,772.35万元，增幅为7.12%。

### 1) 流动负债项目分析

#### (a) 短期借款

联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的短期借款余额分别为 13,498.80 万元、0.00 万元、4,865.00 万元和 5,865.00 万元。2022 年末短期借款较年初减少 13,498.80 万元，主要系质押借款及抵押担保借款到期所致；2023 年末短期借款较上年末增加 4,865.00 万元，主要系新增质押借款所致；2024 年 3 月末短期借款较上年末增加 1,000.00 万元。

#### (b) 应付账款

联东金园 2021-2023 年末及 2024 年一季度末的应付账款余额分别为 66,633.93 万元、76,689.24 万元、94,769.94 万元和 96,951.93 万元。2022 年末应付账款较年初增加 10,055.31 万元，增幅为 15.09%；2023 年末应付账款较年初增加 18,080.70 万元，增幅为 23.58%；2024 年 3 月末应付账款较年初增加 2,181.99 万元，增幅为 2.30%。应付账款主要为项目建设施工款，报告期内应付账款增加的原因系随着资产规模逐渐增长，应付账款相应增长。

#### (c) 其他应付款

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的其他应付款余额分别为224,300.47万元、306,632.33万元、277,955.39万元和305,729.60万元。2022年末其他应付款较年初增加82,331.86万元，增幅为36.71%，主要系应付关联方其他应付款增加所致；2023年末其他应付款较年初减少28,676.94万元，减幅为9.35%；2024年3月末其他应付款较年初

增加27,774.21万元，增幅为9.99%。

## 2) 非流动负债项目分析

### (a) 长期借款

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的长期借款余额分别为284,869.54万元、310,048.00万元、363,343.56万元和390,011.38万元。2022年末长期借款较年初增加25,178.46万元，增幅为8.84%；2023年末长期借款较年初增加53,295.56万元，增幅为17.19%。联东金园2022年末和2023年末长期借款持续增加，主要原因系新开工园区规模增加和2023年度收购子公司支出增加，导致资金使用需求增加。2024年3月末长期借款较年初增加26,667.82万元，增幅为7.34%。

### (b) 长期应付款

联东金园2021-2023年末及2024年一季度末的长期应付款余额分别为10,013.59万元、10,855.47万元、12,917.10万元和13,021.63万元。2022年末联东金园长期应付款较年初增加841.88万元，增幅为8.41%；2023年末联东金园长期应付款较上年末增加2,061.63万元，增幅为18.99%，主要系租赁保证金增加所致；2024年3月末联东金园长期应付款较上年末增加104.53万元，增幅为0.81%。

## (3) 收入利润水平

### 1) 收入情况

最近三年及一期，联东金园营业收入、营业成本和毛利润构成情况如下。

表 2-1-12: 联东金园近三年及一期各业务板块收入构成

单位: 万元、%

收入类型	2024年一季度		2023年		2022年		2021年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
经营租赁收入	17,761.61	100.00	63,994.54	97.40	51,077.48	89.85	41,942.57	84.96
其他	-	-	1,708.42	2.60	5,770.37	10.15	7,425.32	15.04
合计	17,761.61	100.00	65,702.96	100.00	56,847.86	100.00	49,367.89	100.00

联东金园的主营业务主要是经营租赁收入，2021-2023年及2024年一季度，联东金园取得营业收入分别为49,367.89万元、56,847.86万元、65,702.96万元和17,761.61万元。经营租赁收入占营业收入的比重最高；2021-2023年，经营租赁收入取得的营业收入分

别为41,942.57万元、51,077.48万元及63,994.54万元，占营业收入的比例分别为84.96%、89.85%和97.40%。其他收入主要包括咨询费等，2021-2023年，其他收入分别为7,425.32万元、5,770.37万元和1,708.42万元，占营业收入的比例分别为15.04%、10.15%和2.60%。2024年一季度，营业收入全部为经营租赁收入。

## 2) 成本情况

2021-2023年及2024年一季度，联东金园营业成本构成情况如下：

表 2-1-13: 联东金园近三年及一期各业务板块成本构成

单位：万元、%

业务板块	2024年一季度		2023年		2022年		2021年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
经营租赁成本	11,358.24	100.00	38,819.26	99.99	33,988.03	100.00	23,463.17	100.00
其他	-	-	4.17	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00
合计	<b>11,358.24</b>	<b>100.00</b>	<b>38,823.44</b>	<b>100.00</b>	<b>33,988.04</b>	<b>100.00</b>	<b>23,463.17</b>	<b>100.00</b>

2021-2023年及2024年一季度，联东金园营业成本分别为23,463.17万元、33,988.04万元、38,823.44万元和11,358.24万元，大部分为经营租赁板块产生，占营业成本的比例为99%以上。

## 3) 利润情况

2021-2023年及2024年一季度，联东金园毛利润情况如下：

表 2-1-14: 联东金园近三年及一期各业务板块毛利润构成

单位：万元、%

业务板块	2024年一季度		2023年		2022年		2021年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
经营租赁	6,403.36	100.00	25,175.27	93.66	17,089.45	74.76	18,479.40	71.34
其他	-	-	1,704.25	6.34	5,770.36	25.24	7,425.32	28.66
合计	<b>6,403.36</b>	<b>100.00</b>	<b>26,879.52</b>	<b>100.00</b>	<b>22,859.82</b>	<b>100.00</b>	<b>25,904.72</b>	<b>100.00</b>

2021-2023年及2024年一季度，联东金园毛利率情况如下：

表 2-1-15: 联东金园近三年及一期各业务板块毛利率

单位: %

业务板块	2024 年一季度	2023 年	2022 年	2021 年
经营租赁	36.05	39.34	33.46	44.06
其他	-	99.76	100.00	100.00
<b>营业毛利率</b>	<b>36.05</b>	<b>40.91</b>	<b>40.21</b>	<b>52.47</b>

2021-2023 年及 2024 年一季度, 联东金园的营业毛利润分别为 25,904.72 万元、22,859.82 万元、26,879.52 万元和 6,403.36 万元, 营业毛利率分别为 52.47%、40.21%、40.91%和 36.05%, 总体较为稳定。2022 年以来联东金园的营业毛利率有所下降, 主要系随着联东金园下属项目公司持有的产业园区项目投资建设的推进, 竣备项目逐步增多, 项目运营起步阶段收入仍处于爬坡期, 折旧从竣备次月起全额计提, 导致营业毛利率有所下降。

2021-2023 年, 经营租赁业务毛利润分别 18,479.40 万元、17,089.45 万元和 25,175.27 万元, 占毛利润的比例分别为 71.34%、74.76%和 93.66%, 毛利率分别为 44.06%、33.46%和 39.34%, 经营租赁业务主要成本构成为投资性房地产折旧和摊销。2021-2023 年, 其他业务毛利润分别 7,425.32 万元、5,770.36 万元和 1,704.25 万元, 占毛利润的比例分别为 28.66%、25.24%和 6.34%, 毛利率分别为 100.00%、100.00%和 99.76%。该部分业务主要为咨询费收入, 毛利率相对较高。2024 年一季度, 联东金园毛利润全部来自经营租赁业务。

## (五) 资信状况

### 1、公开市场融资情况

截至 2024 年 3 月 31 日, 联东金园尚无公开市场融资记录。

### 2、银行授信情况

截至 2024 年 3 月 31 日, 联东金园获得金融机构的授信总额共 0 亿元。

### 3、对外担保的情况

截至 2024 年 3 月 31 日, 联东金园对联东集团以外提供担保金额为 0 亿元, 2021 年-2023 年末联东金园为联东集团内关联方的长期借款提供担保余额分别为 13,069.90 万元、9,620.00 万元及 81,662.46 万元。

#### 4、历史信用及评级情况

经财务顾问核查，联东金园信用良好，经营稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；联东金园最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

经查阅联东金园提供的2024年5月31日的《企业信用报告》，联东金园不存在不良或关注类未结清贷款业务。

经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至2024年5月21日，未在前述网站公布的信息中发现联东金园被纳入失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<http://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（<https://www.mps.gov.cn/>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（<http://www.cccgp.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台（<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）和中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>），截至查询日2024年5月21日，未在前述网站公布的信息中发现联东金园在最近三年内存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

经财务顾问核查，联东金园信用良好，经营稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；最近三年，联东金园在投资建设、生产运营、金融监管、工

商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

截至2024年3月31日，原始权益人联东金园尚无公开市场融资记录，无主体信用评级。

## （六）原始权益人对基础设施项目所有权情况

### 1、原始权益人享有基础设施项目所有权情况

经财务顾问核查恒星意达、亚美耳康科技与京燕奥得赛的《营业执照》、公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，2024年3月末，联东金园持有恒星意达、亚美耳康科技与京燕奥得赛100%股权，各项目公司股权不存在正在进行中的重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

经财务顾问核查不动产权证书，截至本报告出具日，恒星意达拥有北京大兴科创产业园的不动产权属证书、亚美耳康科技拥有北京马坡科技园一期的不动产权属证书、京燕奥得赛拥有北京房山奥得赛产业园的不动产权属证书，各项目公司为各基础设施资产的合法使用权人和/或所有权人，有权占有并出租各基础设施资产。

综上，原始权益人穿透享有基础设施资产的完全所有权。

### 2、原始权益人内部授权情况

根据联东集团现行有效的公司章程以及天津市联东模板有限公司、东兴腾宇及刘振东于2023年6月8日签署的《北京联东投资（集团）有限公司股东会决议》，“同意联东金园将项目公司100%股权和对项目公司的其他权益（如债权等，如涉及）转让予基础设施REITs下设的资产支持专项计划，并办理相关转让登记等其他相关手续”；联东集团已就恒星意达股权转让取得了合法、有效的内部授权。

根据联东金园现行有效的公司章程以及联东集团于2023年6月8日签署的《股东决定》，“同意公司将项目公司100%股权和对项目公司的其他权益（如债权等，如涉及）转让予基础设施REITs下设的资产支持专项计划，并办理相关转让登记等其他相关手续”。

根据联东集团与联东金园现行有效的公司章程等公司治理文件，以及前述《北京联东投资（集团）有限公司股东会决议》与《北京联东金园管理科技有限公司股东决

定》，联东金园已就为发行基础设施基金目的将持有各基础设施资产的项目公司 100% 股权转让方式发行基础设施基金取得了合法、有效的内部授权。

### 3、外部审批情况

关于外部有权机构对基础设施项目转让的审批情况详见“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”。

### 4、基础设施基金合法取得基础设施项目所有权情况

#### （1）项目公司股权转让

联东金园将其持有的项目公司 100% 股权转让予基础设施 REITs 项下的基础设施资产支持专项计划。中金公司（代表专项计划的利益）拟与联东金园、项目公司签署《股权转让协议》以成为项目公司的唯一股东。根据《股权转让协议》的约定，自专项计划设立之日起，中金公司（代表专项计划的利益）即成为项目公司股权的所有权人，享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

《股权转让协议》的内容不违反所适用的法律、行政法规的强制性规定；《股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；所述的交易适当完成后，计划管理人将代表专项计划的利益，真实、合法地拥有项目公司股权及项目公司持有的基础设施资产完全所有权。

#### （2）基金认购专项计划基础设施资产支持证券

根据《基金合同》及《专项计划认购协议》的约定，基础设施基金拟以募集资金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券，并成为专项计划的唯一基础设施资产支持证券持有人。

《专项计划认购协议》及《股权转让协议》所述的交易适当完成后，基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得项目公司的 100% 股权，从而间接取得全部基础设施资产的所有权。

### （七）调查结论

经财务顾问核查，联东金园为依据《公司法》设立且有效存续的有限责任公司；联东金园通过项目公司享有对基础设施资产的所有权；联东金园信用良好，经营稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍。联东金园最近三年不存在重大

违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

联东金园已就以持有基础设施资产的项目公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 履行完毕相应的内部决策及外部审批流程。

《专项计划认购协议》《股权转让协议》等专项计划文件的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人签署并满足该等文件约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效；上述交易完成后，基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得项目公司的 100% 股权，从而间接取得全部基础设施资产的所有权。

## 二、外部管理机构：北京联东金园管理科技有限公司

中金基金委托联东金园负责项目的日常运营。基金管理人拟与联东金园、项目公司签署《运营管理服务协议》委托联东金园为外部管理机构，在本基金发行后为本基金持有的基础设施项目提供运营管理服务。

### （一）基本情况

参见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司”的基本情况内容，联东金园具备独立开展业务的能力，定位明确，具备持续经营能力。

### （二）运营管理资质和经验

截至 2024 年 3 月末，原始权益人联东金园的子公司共计 60 家，对应可租赁面积 298.51 万平方米，专业的产业园区运营管理团队也同步由联东集团划转至联东金园，联东金园具有良好的管理经验和经营能力。

经财务顾问核查，联东金园为基础设施项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质。

经财务顾问核查，联东金园具有丰富的基础设施项目运营管理经验。

联东金园尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案。

### （三）业务制度和流程

联东金园作为联东集团子公司，总体遵照并执行联东集团运营管理服务的制度和流程，围绕产业园区招商、资产运营、物业服务、企业服务等重要业务领域，制定了相对完善的管理制度、操作流程、行为规范和风控措施。

**园区招商：**联东金园遵守《联东集团招商体系信息管理制度》《招商类合同签订及履行管理制度》等管理制度与细则，并根据集团业务规划，对拟入园企业从收入规模、产业导向、专业资质、合规管理等多维度进行核查与把控。联东金园在拟入园企业收入规模方面，主要定位服务于年收入在1,000万-3亿元之间的成长型企业；在产业导向方面，重点服务于生物医药、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业，每个园区通常包括2-3个主导产业方向；在专业资质与合规管理方面，要求客户提供各项资质证书、过往纳税凭证等资料，并要求招商及项目负责人实地到客户原有生产经营场所进行考察，上报集团审核通过后方可同意入园。通过上述业务指引确保入园企业符合地方产业导向，为联东产业园区在当地的长期发展打下良好基础。

**资产运营：**联东金园基于园区日常运营管理所涉及的主要环节，制定并执行《联东集团入住流程管理办法》、《产业园区消防安全管理办法》、《园区安全事故应急处置方案》等业务流程和工作指引，确保产业园区运营管理的规范化和稳定性，并通过自助缴费等各类智能化运营机制的建立，为园区企业提供相对便捷的运营服务。

**物业服务：**联东金园始终致力于为入园企业提供良好的生产、研发和办公环境，通过各类专业及特约服务，形成综合物业服务能力，并依据《产业园区物业维修管理制度》、《建筑外立面设施维护标准》、《联东园林养护标准文件》等管理制度和办法，完成项目日常管理中的资产维护和设施设备维保等工作，优化园区环境及经营秩序，持续提升入园企业体验感。

**企业服务：**除基础的物业服务外，联东金园根据入园企业个性化需求，制定了一系列软性增值服务方案。依据《联东集团产业服务手册》、《关于园区服务活动的管理规范》、《招聘会标准执行方案》、《文体活动执行方案》等服务方案和管理办法，完善园区配套服务，为入园企业提供一站式落地服务，提升营商环境，助力企业发展。

联东金园相关内部控制制度，详见“第二章 业务参与人”之“二、外部管理机构：北京联东金园管理科技有限公司”之“（四）组织结构和内部控制情况”。

#### （四）组织结构和内部控制情况

参见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司”的公司设立与存续情况内容。

#### （五）管理人员和员工情况

联东金园的管理层和运营团队拥有丰富的项目运营经验。联东金园已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

根据联东金园出具的说明，截至 2024 年 3 月 31 日，联东金园在岗总人数 166 人，其中硕士及以上、大学和大专学历占比分别为 24%、69%和 7%，具有大学及以上学历人员占比高达 93%，具有硕士及以上学历人员占比达 24%。此外，在年龄结构上，联东金园职工平均年龄为 36 岁，从总体上来看，职工年龄分布较为合理、均衡，其中，30 岁以下员工 25 人，31-40 岁员工 112 人，41 岁-50 岁员工 25 人，51 岁以上 4 人，分别占比 15%、67%、15%和 2%，员工从事产业园区业务经验平均超过 3 年，具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 25 名。

联东金园主要管理人员拥有平均超过 15 年的产业园区运营管理经验，积累了丰富的专业能力及良好往绩，联东金园主要管理人员简历如下：

执行董事、经理：刘振东，男，1971 年出生，北京大学 EMBA。1991 年开始创业，2003 年组建联东集团，现任联东集团董事长兼总裁、联东金园执行董事兼总经理。刘振东先生于 2018 年当选政协第十三届全国委员会委员，2022 年当选冬奥会火炬手，现任中华全国工商业联合会第十二届执行委员会委员、北京市第十五届人民代表大会常务委员会委员，并被授予“全国劳动模范”荣誉称号。

产业研究部负责人：杨志立，男，1972 年出生，本科学历。2014 年加入联东集团，现任联东集团产业研究院副院长、联东金园产业研究部负责人。杨志立先生曾历任上海安瑞投资咨询有限公司研究发展部专员、上海尚安机构研究发展部经理、联东集团经理、高级经理、总监助理。

投资管理中心负责人：梁环宇，男，1975 年出生，工商管理硕士学历。2009 年加入联东集团，现任联东集团高级副总裁，分管投资拓展体系、联东金园投资管理中心负责人。历任中国建筑一局质量部工程师，中建一局集团企划部经理，北大纵横项目

经理，珠江投资有限公司企业发展部经理，合生创展集团董事局主席助理、项目副总指挥、总裁办主任。

设计管理部负责人：杜晓光，男，1976年出生，本科学历。2013年加入联东集团，现任联东集团设计管理中心总经理、联东金园设计管理部负责人。杜晓光先生曾历任万科地产沈阳分公司设计师、美国JY建筑规划设计事务所副总建筑师、宝龙地产控股有限公司设计管理中心副总经理、联东集团设计管理中心总裁助理、副总监。

成本管理中心负责人：霍振伟，男，1978年出生，工商管理硕士学历。2000年加入联东集团，现任联东集团副总裁，分管成本体系、联东金园成本管理中心负责人。历任北京联东模板有限公司技术部经理、总经理、模板钢构事业部总工程师、总经理。

运营管理中心负责人：王国银，男，1974年出生，本科学历。2010年加入联东集团，现任联东集团高级副总裁、运营管理中心副总裁、联东金园运营管理中心负责人。王国银先生历任北京南郊建筑公司技术科长、北京东方广场有限公司工程师、合生创展集团项目工程部经理、项目副总经理、项目总经理、联东集团事业部、天津公司总监、运营管理中心高级总裁。

产业服务中心负责人：高飞，男，1978年出生，本科学历。2004年加入联东集团，现任联东集团副总裁、联东金园产业服务中心负责人。高飞先生历任北京化工研究院人力资源部人资助理、北京英特莱科技有限公司人资专员主管、利达集团人资副经理、北京联东模板有限公司人资经理、人资总监、北京联东钢结构公司总经理、联东集团审计部总监、总经办总监、成本管理中心总监。

## （六）财务状况

参见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司”的财务情况内容。

## （七）利益冲突防范措施

除基础设施项目外，联东金园和/或其实际控制下的关联方直接或通过其他任何方式间接持有和/或运营的位于北京市的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系。

外部管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突，对于上述可能造

成利益冲突的主要防范机制详见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“三、同业竞争及关联交易”之“（一）同业竞争的情况”。

#### （八）资信状况

参见本报告“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人：北京联东金园管理科技有限公司”的资信状况内容。

#### （九）调查结论

经财务顾问核查，联东金园为合法存续的有限责任公司，联东金园为基础设施项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质，联东金园具有丰富的产业园基础设施项目运营管理经验，并已配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名；联东金园建立了运营相关业务流程、运营管理、财务管理制度，公司治理结构健全，财务状况良好；联东金园不存在影响持续经营的重大法律障碍，未发现联东金园最近三年存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，未发现联东金园被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

根据联东金园现行有效的公司章程、联东金园股东签署的《北京联东金园管理科技有限公司股东决定》，联东金园已就签署《运营管理服务协议》、并根据协议约定为基础设施项目提供运营管理服务等事宜获得了合法、有效的内部授权。除尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，联东金园在以上所述方面具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上交所审核关注事项（试行）》第八条规定的担任基础设施基金和基础设施项目的外部管理机构的资质和权限，待于中国证监会备案后即可担任基础设施基金和基础设施项目外部管理机构。

### 三、基金托管人及计划托管人：交通银行股份有限公司、交通银行股份有限公司北京市分行

基金托管人为交通银行，资产支持证券托管人为交通银行北京分行，计划托管人为基金托管人分支机构，符合《基础设施基金指引》第六条“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

## （一）基本情况

### 1、基金托管人基本情况

名称：交通银行股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号

办公地址：上海市长宁区仙霞路 18 号

法定代表人：任德奇

成立时间：1987 年 3 月 30 日

组织形式：股份有限公司（上市、国有控股）

注册资本：7,426,272.6645 万元

存续期间：持续经营

批准设立文号：国务院国发（1986）字第 81 号文和中国人民银行银发〔1987〕40 号文

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]25 号

联系人：方圆

联系电话：95559

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项业务；提供保管箱服务；经各监督管理部门或者机构批准的其他业务（以许可批复文件为准）；经营结汇、售汇业务。【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】

### 2、资产支持证券托管人基本情况

名称：交通银行股份有限公司北京市分行

组织形式：股份有限公司（上市、国有控股）

经营场所：北京市西城区金融大街 22 号 1-20 层

负责人：唐朔

成立日期：1989年06月14日

营业期限：1989年06月14日至无固定期限

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；代理买卖外汇；经营结汇、售汇业务；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；总行在国务院银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）发展概况

交通银行始建于1908年，是中国历史最悠久的银行之一，也是近代中国的发钞行之一。1987年重新组建后的交通银行正式对外营业，成为中国第一家全国性的国有股份制商业银行，总部设在上海。2005年6月交通银行在香港联合交易所挂牌上市，2007年5月在上海证券交易所挂牌上市。交通银行连续14年跻身《财富》(FORTUNE)世界500强，营业收入排名第161位；列《银行家》(The Banker)杂志全球千家大银行一级资本排名第9位。

截至2024年3月31日，交通银行资产总额为人民币14.24万亿元。2024年一季度，交通银行实现净利润（归属于母公司股东）人民币249.9亿元。

交通银行总行设资产托管部（下文简称“托管部”）。现有员工具有多年基金、证券和银行的从业经验，具备基金从业资格，以及经济师、会计师、工程师和律师等中高级专业技术职称，员工的学历层次较高，专业分布合理，职业技能优良，职业道德素质过硬，是一支诚实勤勉、积极进取、开拓创新、奋发向上的资产托管从业人员队伍。

## （三）资信水平

根据联合资信评估股份有限公司于2021年8月23日出具的信用评级报告（联合[2021]5994号），交通银行主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

截至本报告出具日，基金托管人最近一年不存在因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在在金融监管、工商、税务等方面影响其开展托管业务的重大行政处罚或违法情形的记录，不存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

#### **（四）托管业务资质**

交通银行现持有原中国银行保险监督管理委员会（现国家金融监督管理总局，下同）于2022年2月11日核发的机构编码为B0005H131000001的《金融许可证》。根据中国证券监督管理委员会和中国人民银行于1998年7月7日印发的《关于核准交通银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]25号），交通银行具有证券投资基金托管人资格。

交通银行于2024年3月12日向交通银行北京分行出具《交通银行股份有限公司授权书》（特别授权托管（2024）2号），授权交通银行北京市分行从事托管业务、存托业务等。交通银行北京分行现持有原中国银行保险监督管理委员会北京监管局于2022年4月6日核发的机构编码为B0005B211000001的《金融许可证》，交通银行北京分行的业务范围包括吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；代理买卖外汇；经营结汇、售汇业务；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；总行在国务院银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。

#### **（五）内部控制制度**

##### **1、内部控制目标**

交通银行严格遵守国家法律法规、行业规章及行内相关管理规定，加强内部管理，托管部业务制度健全并确保贯彻执行各项规章，通过对各种风险的识别、评估、控制及缓释，有效地实现对各项业务的风险管控，确保业务稳健运行，保护基金持有人的合法权益。

##### **2、内部控制原则**

（1）合法性原则：托管部制定的各项制度符合国家法律法规及监管机构的监管要求，并贯穿于托管业务经营管理活动始终。

(2) 全面性原则：托管部建立各二级部自我监控和风险合规部风险管控的内部控制机制，覆盖各项业务、各个部门和各级人员，并渗透到决策、执行、监督、反馈等各个经营环节，建立全面的风险管理监督机制。

(3) 独立性原则：托管部独立负责受托基金资产的保管，保证基金资产与交通银行的自有资产相互独立，对不同的受托基金资产分别设置账户，独立核算，分账管理。

(4) 制衡性原则：托管部贯彻适当授权、相互制约的原则，从组织架构的设置上确保各二级部和各岗位权责分明、相互制约，并通过有效的相互制衡措施消除内部控制中的盲点。

(5) 有效性原则：托管部在岗位、业务二级部和风险合规部三级内控管理模式的基础上，形成科学合理的内部控制决策机制、执行机制和监督机制，通过行之有效的控制流程、控制措施，建立合理的内控程序，保障各项内控管理目标被有效执行。

(6) 效益性原则：托管部内部控制与基金托管规模、业务范围和业务运作环节的风险控制要求相适应，尽量降低经营运作成本，以合理的控制成本实现最佳的内部控制目标。

### 3、内部控制制度及措施

根据《证券投资基金法》《中华人民共和国商业银行法》《商业银行资产托管业务指引》等法律法规，托管部制定了一整套严密、完整的证券投资基金托管管理制度，确保基金托管业务运行的规范、安全、高效，包括《交通银行资产托管业务管理办法》《交通银行资产托管业务风险管理办法》《交通银行资产托管业务系统建设管理办法》《交通银行资产托管部信息披露制度》《交通银行资产托管业务商业秘密管理规定》《交通银行资产托管业务从业人员行为规范》《交通银行资产托管业务档案管理暂行办法》等，并根据市场变化和基金业务的发展不断加以完善。做到业务分工科学合理，技术系统管理规范，业务管理制度健全，核心作业区实行封闭管理，落实各项安全隔离措施，相关信息披露由专人负责。

交通银行托管部通过对基金托管业务各环节的事前揭示、事中控制和事后检查措施实现全流程、全链条的风险管理，聘请国际著名会计师事务所对基金托管业务运行进行国际标准的内部控制评审。

## （六）托管经验

截至 2024 年 3 月 31 日，交通银行共托管证券投资基金 879 只。此外，交通银行还托管了基金公司特定客户资产管理计划、证券公司客户资产管理计划、银行理财产品、信托计划、私募投资基金、保险资金、全国社保基金、养老保障管理基金、企业年金基金、职业年金基金、期货公司资产管理计划、QFI 证券投资资产、QDII 证券投资资产、RQDII 证券投资资产、QDIE、QDLP 和 QFLP 等产品。交通银行具有基础设施 REITs 托管经验，交通银行担任建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金托管人。

## （七）托管业务主要人员情况

任德奇先生，董事长、执行董事，高级经济师。

任先生 2020 年 1 月起任交通银行董事长（其中：2019 年 12 月至 2020 年 7 月代为履行行长职责）、执行董事，2018 年 8 月至 2020 年 1 月任交通银行副董事长（其中：2019 年 4 月至 2020 年 1 月代为履行董事长职责）、执行董事，2018 年 8 月至 2019 年 12 月任交通银行行长；2016 年 12 月至 2018 年 6 月任中国银行执行董事、副行长，其中：2015 年 10 月至 2018 年 6 月兼任中银香港（控股）有限公司非执行董事，2016 年 9 月至 2018 年 6 月兼任中国银行上海人民币交易业务总部总裁；2014 年 7 月至 2016 年 11 月任中国银行副行长，2003 年 8 月至 2014 年 5 月历任中国建设银行信贷审批部副总经理、风险监控部总经理、授信管理部总经理、湖北省分行行长、风险管理部总经理；1988 年 7 月至 2003 年 8 月先后在中国建设银行岳阳长岭支行、岳阳市中心支行、岳阳分行，中国建设银行信贷管理委员会办公室、信贷风险管理部工作。任先生 1988 年于清华大学获工学硕士学位。

刘珺先生，副董事长、执行董事、行长，高级经济师。

刘先生 2020 年 7 月起担任交通银行行长；2016 年 11 月至 2020 年 5 月任中国投资有限责任公司副总经理；2014 年 12 月至 2016 年 11 月任中国光大集团股份公司副总经理；2014 年 6 月至 2014 年 12 月任中国光大（集团）总公司执行董事、副总经理（2014 年 6 月至 2016 年 11 月期间先后兼任光大永明人寿保险有限公司董事长、中国光大集团有限公司副董事长、中国光大控股有限公司执行董事兼副主席、中国光大国际有限公司执行董事兼副主席、中国光大实业（集团）有限责任公司董事长）；2009 年 9 月至

2014年6月历任中国光大银行行长助理、副行长（期间先后兼任中国光大银行上海分行行长、中国光大银行金融市场中心总经理）；1993年7月至2009年9月先后在中国光大银行国际业务部、香港代表处、资金部、投行业务部工作。刘先生2003年于香港理工大学获工商管理博士学位。

徐铁先生，资产托管部总经理。

徐铁先生2022年4月起任交通银行资产托管部总经理；2014年12月至2022年4月任交通银行资产托管部副总经理；2000年7月至2014年12月，历任交通银行资产托管部客户经理、保险与养老金部副高级经理、高级经理、保险保障业务部高级经理、总经理助理。徐先生2000年于复旦大学获经济学硕士学位

#### （八）调查结论

经财务顾问核查，基金托管人拟由交通银行担任，计划托管人拟由交通银行北京分行担任，计划托管人为基金托管人的分支机构，符合《基础设施基金指引》第六条“基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人”的规定。

交通银行具有证券投资基金托管资格，符合《运作办法》第六条、《基础设施基金指引》第六条及《业务办法》第六条规定的担任基金托管人的资质及权限，交通银行北京分行具备担任专项计划托管人的法定资质，并已获得合法有效的内部授权，符合《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》第八条、《基础设施基金指引》第六条及《业务办法》第六条规定的担任计划托管人的资质及权限。

## 第三章 项目公司的法律情况

### 一、项目公司：北京恒星意达科技有限公司

#### （一）恒星意达基本资料

恒星意达作为持有北京大兴科创产业园完全所有权的载体，为依法设立并合法存续的有限责任公司（法人独资），已完成工商注册登记，恒星意达基本信息如下表所示：

表 3-1-1: 恒星意达基本信息

公司名称	北京恒星意达科技有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110112587677570G
成立日期	2011年12月2日
法定代表人	李立华
注册资本	15,000 万元人民币
实缴资本	15,000 万元人民币
注册地址	北京市大兴区华佗路 50 号院 1 号楼 1 层 101
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机系统服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
经营期限	2011年12月2日至长期

#### （二）恒星意达历史沿革

##### 1、设立情况

恒星意达成立于 2011 年 12 月 2 日，注册资本 1,000 万元，由刘木同、天津荣平达商贸有限公司（以下简称“天津荣平达”）以货币方式出资设立。就此，北京市工商行政管理局通州分局于 2011 年 12 月 2 日向恒星意达核发了《企业法人营业执照》。

经财务顾问核查，恒星意达为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，恒星意达的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

## 2、重大股权变动

根据联东金园说明并经财务顾问核查，恒星意达自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

### (1) 2015年10月，股权转让

2015年10月27日，东兴腾宇与刘木同签订《股权转让协议》，约定刘木同将其持有的恒星意达1%（对应出资额10万元）的股权转让给东兴腾宇；2015年10月27日，联东金泰与天津荣平达签订《股权转让协议》，约定天津荣平达将其持有的恒星意达99%（对应出资额990万元）股权转让给联东金泰。本次股权转让完成后，恒星意达的股东变更为东兴腾宇及联东金泰。就此，北京市工商行政管理局通州分局于2015年10月29日向恒星意达核发了《营业执照》。

### (2) 2016年7月，增资

2016年7月14日，恒星意达的注册资本由1,000万元增加至10,000万元，由东兴腾宇以货币方式增资90万元，联东金泰以货币方式增资8,910万元。本次增资完成后，东兴腾宇持有恒星意达1%股权（对应出资额100万元），联东金泰持有恒星意达99%股权（对应出资额9,900万元）。就此，北京市工商行政管理局大兴分局于2016年7月14日向恒星意达核发了《营业执照》。

### (3) 2018年3月，增资

2018年3月19日，恒星意达的注册资本由10,000万元增加至15,000万元，由联东金泰以货币方式增资5,000万元。本次增资完成后，东兴腾宇持有恒星意达0.67%股权（对应出资额100万元），联东金泰持有恒星意达99.33%股权（对应出资额14,900万元）。就此，北京市工商行政管理局大兴分局于2018年3月19日向恒星意达核发了《营业执照》。

### (4) 2020年7月，股权转让

2020年7月14日，东兴腾宇与联东集团签订《转让协议》，约定东兴腾宇将其持有的恒星意达0.67%股权（对应出资额100万元）转让给联东集团；2020年7月14日，联东金泰与联东集团签订《转让协议》，约定联东金泰将其持有的恒星意达99.33%股权（对应出资额14,900万元）转让给联东集团。本次股权转让完成后，恒星意达的股

东变更为联东集团。就此，北京市大兴区市场监督管理局于2020年7月29日向恒星意达核发了《营业执照》。

#### (5) 2022年12月，股权转让

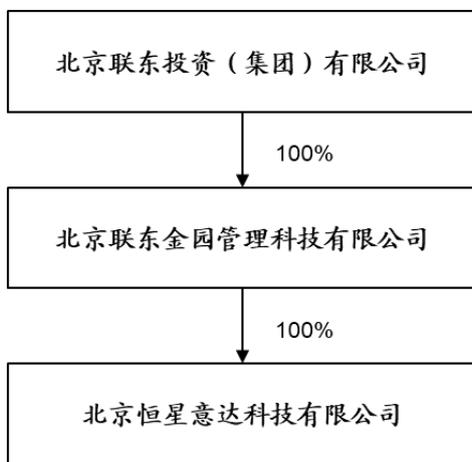
2022年12月8日，联东集团与联东金园签订《转让协议》，约定联东集团将其持有的恒星意达100%股权（对应出资额15,000万元）转让给联东金园。本次股权转让完成后，恒星意达的股东变更为联东金园。就此，北京市大兴区市场监督管理局于2022年12月8日向恒星意达核发了《营业执照》。

经财务顾问核查，恒星意达上述股权变动符合当时适用的《公司法》的规定；除上述增资事项外，恒星意达自设立以来至本报告出具日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换北京大兴科创产业园的情况。

### (三) 恒星意达股权结构

截至尽职调查基准日，恒星意达的单一股东为联东金园，实际控制人为刘振东，股权结构如下图所示：

图 3-1-1: 恒星意达股权结构图



根据国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息及联东金园说明，截至2024年5月21日，联东金园持有的恒星意达股权不存在正在进行的重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

### (四) 恒星意达的治理结构与组织架构

#### 1、组织架构

根据《北京恒星意达科技有限公司章程》，恒星意达设执行董事一名，由股东选举产生，执行董事任期 3 年，任期届满，可连选连任；设经理一名，由执行董事聘任或者解聘，经理对执行董事负责；设监事一名，由股东选举产生，监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。

## 2、治理结构

根据《北京恒星意达科技有限公司章程》，恒星意达设立了包括执行董事、监事和经理在内的健全有效的法人治理结构。其中，执行董事对公司股东负责；监事对公司财务等实施监督，对股东负责；经理对执行董事负责。

### (1) 股东

股东行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事报酬事项；
- 3) 审议批准执行董事的报告；
- 4) 审议批准监事的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8) 对发行公司债券作出决议；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10) 修改公司章程。

### (2) 执行董事

执行董事行使下列职权：

- 1) 负责向股东报告工作；
- 2) 执行股东决议；

- 3) 审定公司的经营计划和投资方案;
- 4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- 7) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
- 8) 决定公司内部管理机构的设置;
- 9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项, 并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
- 10) 制定公司的基本管理制度。

### (3) 经理

经理行使下列职权:

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

### (4) 监事

监事行使下列职权:

- 1) 检查公司财务;
- 2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督, 对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- 3) 当执行董事和高级管理人员的行为损害公司利益时, 要求执行董事和高级管理

人员予以纠正；

4) 提议召开临时股东会议，在执行董事不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5) 向股东提出提案；

6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

## (五) 恒星意达独立性情况

### 1、资产独立性

截至本报告出具日，根据联东金园说明并经财务顾问核查，恒星意达合法持有北京大兴科创产业园，拥有北京大兴科创产业园的不动产权属证书；恒星意达独立拥有北京大兴科创产业园的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租北京大兴科创产业园物业。

截至本报告出具日，根据联东金园说明并经财务顾问核查，北京大兴科创产业园的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据联东金园说明并经财务顾问在国家知识产权局专利检索及分析系统（网址：<https://pss-system.cponline.cnipa.gov.cn/conventionalSearch>）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>）的检索，截至2024年5月21日，恒星意达不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权。

根据经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的恒星意达审计报告，截至2024年3月31日，恒星意达其他应收款余额为6,081.81万元，其中应收关联方往来款余额为6,071.51万元，根据联东金园说明，恒星意达应收关联方往来款将于本次项目发行前予以清理；截至2024年3月31日，恒星意达其他应付款余额为413.15万元，其中应付关联方往来款余额为101.06万元，根据项目交易安排及联东金园说明，恒星意达应付关联方往来款将于本次项目发行后通过项目公司账面现金及募集资金予以清理。

经财务顾问核查，截至本报告出具日，恒星意达资产独立，应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于本次项目发行后的交割阶段予以清理，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

## 2、财务独立性

恒星意达依照法律、行政法规和国家财政行政主管部门的规定建立了规范的财务会计制度以及独立的会计核算体系。

恒星意达会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

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

### （六）恒星意达经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心北京分中心于 2024 年 5 月 31 日出具的恒星意达的《企业信用报告》（自主查询版），恒星意达不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至 2024 年 5 月 21 日，在前述网站公布的信息中，恒星意达报告期内不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证券监督管理委员会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局（网址：<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<https://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（网址：<https://www.mps.gov.cn/>）、国家税务总局网站（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国

国家税务总局北京市税务局网站（网址：<http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/index.shtml>）、国家税务总局北京市大兴区网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104699/shouye\\_dx.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104699/shouye_dx.shtml)）、北京市应急管理局网站（网址：<http://yjglj.beijing.gov.cn/>）、北京市生态环境局网站（网址：<http://sthjj.beijing.gov.cn/>）、北京市规划和自然资源委员会网站（网址：<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会北京监管局网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/beijing/>）、北京市市场监督管理局网站（网址：<http://scjgj.beijing.gov.cn/>）、北京市发展和改革委员会网站（网址：<http://fgw.beijing.gov.cn/>）、北京市财政局网站（网址：<http://czj.beijing.gov.cn/>）、北京市住房和城乡建设委员会网站（网址：<http://zjw.beijing.gov.cn/>）、北京市公安局网站（网址：<http://gaj.beijing.gov.cn/>）、大兴区人民政府网站（网址：<https://www.bjdx.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、信用中国（北京）网站（网址：<http://creditbj.jxj.beijing.gov.cn/credit-portal/>）、信用中国（北京大兴）网站（网址：<https://credit.bjdx.gov.cn/>）、信用能源网站（网址：<http://xyny.nea.gov.cn/main>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：<http://www.ccgp.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、中国裁判文书网（网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>）和国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn>），截至2024年5月21日，在前述网站公布的信息中，恒星意达在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据联东金园说明并经财务顾问核查，在报告期内，恒星意达不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；截至本报告出具日，恒星意达的经营业务为将北京大兴科创产业园对外出租，恒星意达的前述经营业务符合中国法律的规定。

#### （七）恒星意达股权转让行为的合法性

恒星意达、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）已签署《恒星意达股权转让协议》，约定联东金园根据《恒星意达股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的恒星意达100%股权转让予中金公司（代表专项计划的利益）。

##### 1、项目公司股权转让限制及对应措施

详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”。

## 2、项目公司股东需履行的内部授权

根据联东集团现行有效的公司章程以及天津市联东模板有限公司、东兴腾宇及刘振东于2023年6月8日签署的《北京联东投资（集团）有限公司股东会决议》，“同意联东金园将项目公司100%股权和对项目公司的其他权益（如债权等，如涉及）转让予基础设施REITs下设的资产支持专项计划，并办理相关转让登记等其他相关手续”；联东集团已就项目公司股权转让取得了合法、有效的内部授权。

根据联东金园现行有效的公司章程以及联东集团于2023年6月8日签署的《股东决定》，“同意公司将项目公司100%股权和对项目公司的其他权益（如债权等，如涉及）转让予基础设施REITs下设的资产支持专项计划，并办理相关转让登记等其他相关手续”；联东金园已就项目公司股权转让取得了合法、有效的内部授权。

经财务顾问审阅《恒星意达股权转让协议》，《恒星意达股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，联东金园已就签署《恒星意达股权转让协议》取得了所需的内部授权及有关主管部门的无异议函，前述《恒星意达股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

## （八）调查结论

经财务顾问核查，恒星意达设立程序和历史沿革符合当时适用的《公司法》的规定，依法设立并合法存续；恒星意达股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定；恒星意达现行有效的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

经财务顾问核查，在报告期内，恒星意达不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；恒星意达不存在被认定为失信被执行人的情况；恒星意达经营合法合规性、商业信用情况良好。

经财务顾问核查，截至本报告出具日，恒星意达合法持有北京大兴科创产业园，应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于发行后的交割阶段予以清理，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，恒星意达不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权；恒星意达的会计管理在重大方面具

有完整性、合理性及有效性，已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

恒星意达股权转让以及本次发行取得了合法、有效的内部授权，股权转让行为合法有效。

## 二、项目公司：北京亚美耳康科技发展有限公司

### （一）亚美耳康科技基本资料

亚美耳康科技作为持有北京马坡科技园一期完全所有权的载体，为依法设立并合法存续的有限责任公司（法人独资），已完成工商注册登记，亚美耳康科技基本信息如下表所示：

表 3-2-1：亚美耳康科技基本信息

公司名称	北京亚美耳康科技发展有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	911101135960045384
成立日期	2012年5月25日
法定代表人	张立凯
注册资本	14,000 万元人民币
实缴资本	14,000 万元人民币
注册地址	北京市顺义区聚源中路 12 号院 6 号楼 1 至 4 层 101 内 1 层 102 室
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；计算机软硬件及外围设备制造；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；规划设计管理；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
经营期限	2012年5月25日至长期

### （二）亚美耳康科技历史沿革

#### 1、设立情况

亚美耳康科技成立于2012年5月25日，注册资本100万元，由北京美尔斯通科技发展股份有限公司（以下简称“美尔斯通股份”）以货币方式出资设立。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于2012年5月25日向亚美耳康科技核发了《企业法人营业执照》。

经财务顾问核查，亚美耳康科技为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，亚美耳康科技的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

## 2、重大股权变动

根据联东金园说明并经财务顾问核查，亚美耳康科技自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

### （1）2013年2月，增资

2013年2月17日，亚美耳康科技的注册资本由100万元增加至500万元，由美尔斯通股份以货币方式增资400万元。本次增资完成后，美尔斯通股份持有亚美耳康科技100%股权（对应出资额500万元）。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于2013年2月17日向亚美耳康科技核发了《企业法人营业执照》。

### （2）2014年3月，增资

2014年3月12日，联东金泰、美尔斯通股份及亚美耳康科技签署《北京联东金泰投资有限公司与北京美尔斯通科技发展股份有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司之合作协议》（合同编号：【顺义收 2014-001】），由联东金泰向亚美耳康科技增资。本次增资完成后，联东金泰持有亚美耳康科技95%股权（对应出资额9,500万元），美尔斯通股份持有亚美耳康科技5%股权（对应出资额500万元）。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于2014年3月24日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

### （3）2014年4月，股权转让

2014年4月11日，美尔斯通股份与北京奥博永诚科技有限公司（以下简称“奥博永诚”）签订《股权转让协议》，由奥博永诚受让美尔斯通股份持有的亚美耳康科技5%的股权。本次股权转让完成后，联东金泰持有亚美耳康科技95%股权（对应出资额9,500万元），奥博永诚持有亚美耳康科技5%股权（对应出资额500万元）。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于2014年4月17日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

(4) 2016年6月，增资

2016年6月20日，亚美耳康科技注册资本由10,000万元增加至14,000万元，由联东金泰以货币方式向亚美耳康科技增资4,000万元。本次增资完成后，联东金泰持有亚美耳康科技96.43%股权（对应出资额13,500万元），奥博永诚持有亚美耳康科技3.57%股权（对应出资额500万元）。就此，北京市工商行政管理局顺义分局于2016年6月20日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

(5) 2020年7月，股权转让

2020年7月15日，联东金泰与奥博永诚签订《转让协议》，约定奥博永诚将其持有的亚美耳康科技500万元出资额转让给联东金泰。本次股权转让完成后，联东金泰持有亚美耳康科技100%股权（对应出资额14,000万元）。就此，北京市顺义区市场监督管理局于2020年7月30日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

(6) 2020年9月，股权转让

2020年8月27日，联东金泰与奥博永诚签订《转让协议》，约定联东金泰将其持有的亚美耳康科技500万元出资额转让给奥博永诚。本次股权转让完成后，联东金泰持有亚美耳康科技96.43%股权（对应出资额13,500万元），奥博永诚持有亚美耳康科技3.57%股权（对应出资额500万元）。就此，北京市顺义区市场监督管理局于2020年9月9日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

(7) 2022年12月，第一次股权转让

2022年11月23日，联东金泰与奥博永诚签订《股权转让协议》，约定奥博永诚将其持有的亚美耳康科技3.5714%的股权转让给联东金泰。本次股权转让完成后，联东金泰持有亚美耳康科技100%股权（对应出资额14,000万元）。就此，北京市顺义区市场监督管理局于2022年12月7日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

(8) 2022年12月，第二次股权转让

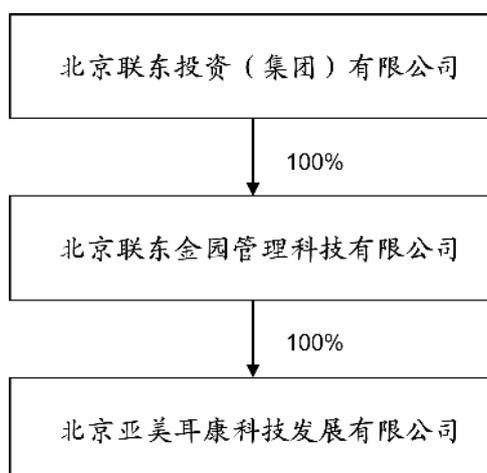
2022年12月26日，联东金泰与联东金园签订《转让协议》，约定联东金泰将其持有的亚美耳康科技14,000万元的出资额转让给联东金园。本次股权转让完成后，联东金园持有亚美耳康科技100%股权（对应出资额14,000万元）。就此，北京市顺义区市场监督管理局于2022年12月26日向亚美耳康科技核发了《营业执照》。

经财务顾问核查，亚美耳康科技上述股权变动符合当时适用的《公司法》的规定；除上述增资事项外，亚美耳康科技自设立以来至本报告出具日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换北京马坡科技园一期的情况。

### （三）亚美耳康科技股权结构

截至尽职调查基准日，亚美耳康科技的单一股东为联东金园，实际控制人为刘振东，股权结构如下图所示：

图 3-2-1: 亚美耳康科技股权结构图



根据国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息及联东金园说明，截至 2024 年 5 月 21 日，联东金园持有的亚美耳康科技股权不存在正在进行的重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

### （四）亚美耳康科技的治理结构与组织架构

#### 1、组织结构

根据《北京亚美耳康科技发展有限公司章程》，亚美耳康科技不设董事会，设执行董事一名，由股东委派产生，执行董事任期 3 年，任期届满，可连选连任；设经理一名，由执行董事聘任和解任，经理对执行董事负责；设监事一名，由股东委派，监事的任期每届 3 年，任期届满可连任。

## 2、治理结构

根据《北京亚美耳康科技发展有限公司章程》，亚美耳康科技设立了包括执行董事、监事和经理在内的健全有效的法人治理结构。其中，执行董事对公司股东负责；监事对公司财务等实施监督，对股东负责。经理对执行董事负责。

### (1) 股东

股东行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 委派和更换公司执行董事和监事，并决定其报酬事项；
- 3) 审议批准执行董事、监事的报告；
- 4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 6) 对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- 7) 对发行公司债券作出决定；
- 8) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项做出决定；
- 9) 修改公司章程。

### (2) 执行董事：

执行董事行使下列职权：

- 1) 制订公司的经营方针和投资方案、决算方案；
- 2) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 3) 制订公司增加或减少注册资本的方案；
- 4) 制订公司分立、合并、变更公司形式、解散的方案；
- 5) 决定公司内部管理机构的设置；
- 6) 制订发行公司债券的方案；
- 7) 制定公司的基本管理制度；

8) 审议监事的报告。

(3) 经理

经理行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- 7) 决定聘任或者解聘公司各级管理人员。

(4) 监事

监事行使下列职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、法规或者公司章程的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当执行董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事和高级管理人员予以纠正；
- 4) 向股东提出提案；
- 5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
- 6) 公司的执行董事、高级管理人员不得兼任监事。

(五) 亚美耳康科技独立性情况

1、资产独立性

截至本报告出具日，亚美耳康科技合法持有北京马坡科技园一期，拥有北京马坡科技园一期的不动产权属证书；亚美耳康科技独立拥有北京马坡科技园一期的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租北京马坡科技园一期。

截至本报告出具日，根据联东金园说明并经财务顾问核查，北京马坡科技园一期的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据联东金园说明并经财务顾问在国家知识产权局专利检索及分析系统（网址：<https://pss-system.cponline.cnipa.gov.cn/conventionalSearch>）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>）的检索，截至2024年5月21日，亚美耳康科技不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权。

根据经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的亚美耳康科技审计报告，截至2024年3月31日，亚美耳康科技其他应收款余额为4,834.32万元，其中应收关联方往来款余额为4,834.26万元，根据联东金园说明，亚美耳康科技应收关联方往来款将于本次项目发行前予以清理；截至2024年3月31日，亚美耳康科技其他应付款余额为766.38万元，其中应付关联方往来款余额为339.10万元，根据项目交易安排及联东金园说明，亚美耳康科技应付关联方往来款将于本次项目发行后通过项目公司账面现金及募集资金予以清理。

经财务顾问核查，截至本报告出具日，亚美耳康科技资产独立，应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于本次项目发行后的交割阶段予以清理，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

## 2、财务独立性

亚美耳康科技依照法律、行政法规和国家财政行政主管部门的规定建立了规范的财务会计制度以及独立的会计核算体系。

亚美耳康科技会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

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

### （六）亚美耳康科技经营合法合规性及商业信用情况

根据联东金园的说明并经核查，北京市顺义区水务局于2022年1月4日作出《北京市顺义区水务局行政处罚决定书》（顺水罚字[2022]第03号，以下简称“顺义水务处

罚”)<sup>14</sup>，根据亚美耳康科技提供的《行政处罚缴款书》及联东金园的确认为，亚美耳康科技上述行政处罚事项已整改完毕并已缴纳相应罚款。

按照北京市顺义区水务局作出上述行政处罚时适用的《北京市常用水行政处罚裁量基准表》，顺义水务处罚的违法情节及罚款金额对应该类违法情节中较轻的一档，且处罚机关在相应行政处罚决定书中亦明确“从轻处罚”，因此顺义水务处罚不属于重大违法违规情形。

经查阅中国人民银行征信中心北京分中心于2024年5月31日出具的亚美耳康科技的《企业信用报告》（自主查询版），亚美耳康科技不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至2024年5月21日，在前述网站公布的信息中，亚美耳康科技不存在报告期内被纳入失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证券监督管理委员会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局（网址：<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<https://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（网址：<https://www.mps.gov.cn/>）、国家税务总局网站（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局北京市税务局网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104629/shouye\\_fs.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104629/shouye_fs.shtml)）、国家税务总局北京市顺义区网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104678/shouye\\_sy.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104678/shouye_sy.shtml)）、北京市应急管理局网站（网址：<http://yjglj.beijing.gov.cn/>）、北京市生态环境局网站（网址：

<sup>14</sup> 《北京市顺义区水务局行政处罚决定书》（顺水罚字[2022]第03号）载明“你公司水土保持设施未经验收生产建设项目投产使用的行为，……，决定对你公司给予从轻处罚。依据《中华人民共和国水土保持法》第五十四条的规定，对你公司作出处罚款人民币壹拾陆万捌仟贰佰伍拾元整（¥168,250.00）的行政处罚。”

<http://sthjj.beijing.gov.cn/>)、北京市规划和自然资源委员会网站(网址:<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/>)、中国证券监督管理委员会北京监管局网站(网址:<http://www.csrc.gov.cn/beijing/>)、北京市市场监督管理局网站(网址:<http://scjgj.beijing.gov.cn/>)、北京市发展和改革委员会网站(网址:<http://fgw.beijing.gov.cn/>)、北京市财政局网站(网址:<http://czj.beijing.gov.cn/>)、北京市住房和城乡建设委员会网站(网址:<http://zjw.beijing.gov.cn/>)、北京市公安局网站(网址:<http://gaj.beijing.gov.cn/>)、顺义区人民政府网站(网址:<http://www.bjshy.gov.cn/>)、信用中国网站(网址:<http://www.creditchina.gov.cn/>)、信用中国(北京)网站(网址:<http://creditbj.jxj.beijing.gov.cn/credit-portal/>)、信用中国(北京顺义)网站(网址:<http://xysy.bjshy.gov.cn/>)、信用能源网站(网址:<http://xyny.nea.gov.cn/main>)、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站(网址:<http://www.ccgp.gov.cn/>)、全国建筑市场监管公共服务平台网站(网址:<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>)、中国裁判文书网(网址:<https://wenshu.court.gov.cn/>)和国家企业信用信息公示系统(网址:<http://www.gsxt.gov.cn>)，截至2024年5月21日，在前述网站公布的信息中，亚美耳康科技在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据联东金园说明并经财务顾问核查，在报告期内，除前述已完结的顺义水务处罚外，亚美耳康科技不存在其他因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形，亚美耳康科技在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；亚美耳康科技的经营业务为将北京马坡科技园一期对外出租，亚美耳康科技的前述经营业务符合中国法律的规定。

### (七) 亚美耳康科技股权转让行为的合法性

亚美耳康科技、联东金园与中金公司(代表专项计划的利益)已签署《亚美耳康科技股权转让协议》，约定联东金园根据《亚美耳康科技股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的亚美耳康科技100%股权转让予中金公司(代表专项计划的利益)。

#### 1、项目公司股权转让限制及对应措施

详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“(三) 基础设施项目转让的合法性”。

## 2、项目公司股东需履行的内部授权

详见本报告“第三章 项目公司的法律情况”之“一、项目公司：北京恒星意达科技有限公司”之“（七）恒星意达股权转让行为的合法性”。

经财务顾问审阅《亚美耳康科技股权转让协议》，《亚美耳康科技股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，联东金园已就签署《亚美耳康科技股权转让协议》取得了所需的内部授权及有关主管部门的无异议函，前述《亚美耳康科技股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

### （八）调查结论

经财务顾问核查，亚美耳康科技设立程序和历史沿革符合当时适用的《公司法》的规定，依法设立并合法存续；亚美耳康科技股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定；亚美耳康科技现行有效的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

经财务顾问核查，在报告期内，亚美耳康科技不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；亚美耳康科技不存在被认定为失信被执行人的情况；亚美耳康科技经营合法合规性、商业信用情况良好。

经财务顾问核查，截至本报告出具日，亚美耳康科技合法拥有北京马坡科技园一期，应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于发行后的交割阶段予以清理，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，亚美耳康科技不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权；亚美耳康科技的会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

亚美耳康科技股权转让以及本次发行取得了合法、有效的内部授权，股权转让行为合法有效。

### 三、项目公司：北京京燕奥得赛化学有限公司

#### （一）京燕奥得赛基本资料

京燕奥得赛作为持有北京房山奥得赛产业园完全所有权的载体，为依法设立并合法存续的有限责任公司（法人独资），已完成工商注册登记，京燕奥得赛基本信息如下表所示：

表 3-3-1：京燕奥得赛基本信息

公司名称	北京京燕奥得赛化学有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110304055611765W
成立日期	2012年9月29日
法定代表人	李立华
注册资本	12,000 万元人民币
实缴资本	12,000 万元人民币
注册地址	北京市房山区燕山岗南路东一巷6号C-218
经营范围	一般项目：工程和技术研究和试验发展；医学研究和试验发展；化工产品生产（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
经营期限	2012年9月29日至长期

#### （二）京燕奥得赛历史沿革

##### 1、设立情况

京燕奥得赛成立于2012年9月29日，注册资本100万元，由北京奥得赛化学有限公司（曾用名：北京奥得赛化学股份有限公司，以下简称“奥得赛化学”）以货币方式出资设立。就此，北京市工商行政管理局于2012年9月29日向京燕奥得赛核发了《企业法人营业执照》。

经财务顾问核查，京燕奥得赛为依法设立的有限责任公司，已完成工商注册登记，京燕奥得赛的设立程序符合当时适用的《公司法》的规定。

##### 2、重大股权变动

根据联东金园说明并经财务顾问核查，京燕奥得赛自设立以来发生的重大股权变动情况如下：

(1) 2017年11月，股权转让

2017年11月6日，奥得赛化学与联东金泰签订《转让协议》，约定奥得赛化学将其持有的京燕奥得赛100%股权（对应出资额100万元）转让给联东金泰。本次股权转让完成后，京燕奥得赛的股东变更为联东金泰。就此，北京市工商行政管理局于2017年11月6日向京燕奥得赛核发了《营业执照》。

(2) 2018年6月，增资

2018年6月6日，京燕奥得赛的注册资本由100万元增加至12,000万元，由联东金泰以货币方式增资11,900万元。本次增资完成后，联东金泰持有京燕奥得赛100%股权（对应出资额12,000万元）。就此，北京市工商行政管理局于2018年6月6日向京燕奥得赛核发了《营业执照》。

(3) 2022年12月，股权转让

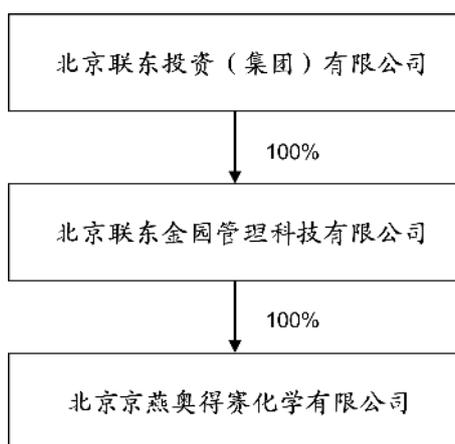
2022年12月26日，联东金泰与联东金园签订《转让协议》，约定联东金泰将其持有的京燕奥得赛100%股权（对应出资额12,000万元）转让给联东金园。本次股权转让完成后，京燕奥得赛的股东变更为联东金园。就此，北京市房山区燕山市场监督管理局于2022年12月26日向京燕奥得赛核发了《营业执照》。

经财务顾问核查，京燕奥得赛上述股权变动符合当时适用的《公司法》的规定；除上述增资事项外，京燕奥得赛自设立以来至本报告出具日未发生合并、分立、其他增资、减资、收购、出售或置换北京房山奥得赛产业园的情况。

### (三) 京燕奥得赛股权结构

截至尽职调查基准日，京燕奥得赛的单一股东为联东金园，实际控制人为刘振东，股权结构如下图所示：

图 3-3-1: 京燕奥得赛股权结构图



根据国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息及联东金园说明，截至 2024 年 5 月 21 日，联东金园持有的京燕奥得赛股权不存在正在进行的重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

#### （四）京燕奥得赛的治理结构与组织架构

##### 1、组织结构

根据《北京京燕奥得赛化学有限公司章程》，京燕奥得赛不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生，执行董事任期 3 年，任期届满，可连选连任；京燕奥得赛不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生，监事的任期每届三年，任期届满，可连选连任；公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘，经理对执行董事负责。

##### 2、治理结构

根据《北京京燕奥得赛化学有限公司章程》，京燕奥得赛设立了包括执行董事、监事和经理在内的健全有效的法人治理结构。其中，执行董事对公司股东负责；监事对公司财务等实施监督，对股东负责。经理对执行董事负责。

##### （1）股东

股东行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

- 3) 审议批准执行董事的报告;
- 4) 审议批准监事的报告;
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;
- 8) 对发行公司债券作出决定;
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;
- 10) 修改公司章程。

## (2) 执行董事

执行董事行使下列职权:

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

## (3) 经理

经理行使下列职权:

- 1) 主持公司的生产经营管理工作;

- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟订公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

#### (4) 监事

监事行使下列职权:

- 1) 检查公司财务;
- 2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- 3) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求执行董事、高级管理人员予以纠正;
- 4) 向股东提出提案;
- 5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定,对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

#### (五) 京燕奥得赛独立性情况

##### 1、资产独立性

截至本报告出具日,京燕奥得赛合法持有北京房山奥得赛产业园,拥有北京房山奥得赛产业园的不动产权属证书;京燕奥得赛独立拥有北京房山奥得赛产业园的房屋所有权及土地使用权,有权占有并出租北京房山奥得赛产业园。

截至本报告出具日,根据联东金园说明并经财务顾问核查,北京房山奥得赛产业园的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

根据联东金园说明并经财务顾问在国家知识产权局专利检索及分析系统(网址:<https://pss-system.cponline.cnipa.gov.cn/conventionalSearch>)、国家知识产权局商标局/

中国商标网（网址：<https://sbj.cnipa.gov.cn/sbj/index.html>）的检索，截至2024年5月21日，京燕奥得赛不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权。

根据经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的京燕奥得赛审计报告，截至2024年3月31日，京燕奥得赛其他应收款余额为181.70万元，其中应收关联方往来款余额为181.70万元，根据联东金园说明，京燕奥得赛应收关联方往来款将于本次项目发行前予以清理；截至2024年3月31日，京燕奥得赛其他应付款余额为6,953.34万元，其中应付关联方往来款余额为6,824.58万元，根据项目交易安排及联东金园说明，京燕奥得赛应付关联方往来款将于本次项目发行后通过项目公司账面现金及募集资金予以清理。

经财务顾问核查，截至本报告出具日，京燕奥得赛资产独立，应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于本次项目发行后的交割阶段予以清理，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

## 2、财务独立性

京燕奥得赛依照法律、行政法规和国家财政行政主管部门的规定建立了规范的财务会计制度以及独立的会计核算体系。

京燕奥得赛会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。

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

### （六）京燕奥得赛经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心北京分中心于2024年5月31日出具的京燕奥得赛的《企业信用报告》（自主查询版），京燕奥得赛不存在未结清的不良贷款信息；经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至2024年5月21日，在前述网站公布的信息中，京燕奥得赛在报告期内不存在被纳入失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<https://www.mem.gov.cn/>）、中华

人民共和国生态环境部网站（网址：<https://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（网址：<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证券监督管理委员会网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家金融监督管理总局（网址：<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>）、国家市场监督管理总局门户网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<https://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（网址：<https://www.mps.gov.cn/>）、国家税务总局网站（网址：<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局北京市税务局网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104629/shouye\\_fs.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104629/shouye_fs.shtml)）、国家税务总局北京市顺义区网站（网址：[http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104678/shouye\\_sy.shtml](http://beijing.chinatax.gov.cn/bjswj/c104678/shouye_sy.shtml)）、北京市应急管理局网站（网址：<http://yjglj.beijing.gov.cn/>）、北京市生态环境局网站（网址：<http://sthjj.beijing.gov.cn/>）、北京市规划和自然资源委员会网站（网址：<http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会北京监管局网站（网址：<http://www.csrc.gov.cn/beijing/>）、北京市市场监督管理局网站（网址：<http://scjgj.beijing.gov.cn/>）、北京市发展和改革委员会网站（网址：<http://fgw.beijing.gov.cn/>）、北京市财政局网站（网址：<http://czj.beijing.gov.cn/>）、北京市住房和城乡建设委员会网站（网址：<http://zjw.beijing.gov.cn/>）、北京市公安局网站（网址：<http://gaj.beijing.gov.cn/>）、房山区人民政府网站（网址：<http://www.bjfs.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、信用中国（北京）网站（网址：<http://creditbj.jxj.beijing.gov.cn/credit-portal/>）、信用中国（北京房山）网站（网址：<https://credit.bjfs.gov.cn/xyfs/>）、信用能源网站（网址：<http://xyny.nea.gov.cn/main>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：<http://www.ccgp.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台网站（网址：<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、中国裁判文书网（网址：<https://wenshu.court.gov.cn/>）和国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn>），截至2024年5月21日，在前述网站公布的信息中，京燕奥得赛在报告期内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据联东金园说明并经财务顾问核查，在报告期内，京燕奥得赛不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；京燕奥得赛的经营业务为将北京房山奥得赛产业园对外出租，京燕奥得赛的前述经营业务符合中国法律的规定。

### （七）京燕奥得赛股权转让行为的合法性

京燕奥得赛、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）已签署《京燕奥得赛股权转让协议》，约定联东金园根据《京燕奥得赛股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的京燕奥得赛 100% 股权转让予中金公司（代表专项计划的利益）。

#### 1、项目公司股权转让限制及对应措施

详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”。

#### 2、项目公司股东需履行的内部授权

详见本报告“第三章 项目公司的法律情况”之“一、项目公司：北京恒星意达科技有限公司”之“（七）恒星意达股权转让行为的合法性”。

经财务顾问审阅《京燕奥得赛股权转让协议》，《京燕奥得赛股权转让协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，联东金园已就签署《京燕奥得赛股权转让协议》取得了所需的内部授权及有关主管部门的无异议函，前述《京燕奥得赛股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

### （八）调查结论

经财务顾问核查，京燕奥得赛设立程序和历史沿革符合当时适用的《公司法》的规定，依法设立并合法存续；京燕奥得赛股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定；京燕奥得赛现行有效的公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

经财务顾问核查，在报告期内，京燕奥得赛不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；京燕奥得赛不存在被认定为失信被执行人的情况；京燕奥得赛经营合法合规性、商业信用情况良好。

经财务顾问核查，截至本报告出具日，京燕奥得赛合法持有北京房山奥得赛产业园，应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于发行后的交

割阶段予以清理，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，京燕奥得赛不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权；京燕奥得赛的会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，已独立设立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

京燕奥得赛股权转让以及本次发行取得了合法、有效的内部授权，股权转让行为合法有效。

## 第四章 项目公司的业务及财务情况

### 一、项目公司的行业情况及竞争状况

#### （一）产业园区行业的发展规划和政策法规

##### 1、项目公司的所属行业

产业园区是指地区为实现经济发展目的，在一定的产业政策和区域政策的指导下，通过提供基础设施资产及综合配套服务，在规划区域内聚集若干特定产业企业，实施统一规划、集中管理的载体。产业园区通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力并向外辐射，是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式。

从行业维度看，广义的产业园区包括具备产业或者经济特征的各类区位环境，如各省市的经济技术开发区、高新技术产业开发区、保税区等。狭义的产业园区通常指上述片区内部的具体园区基础设施资产。

##### 2、行业的监管体制和政策趋势

###### （1）行业的监管体制

从产业园区的建设与运营链条来看，行业监管涉及土地、规划、工程建设、产业招商、劳动力、税收、基础设施配套等多个维度，主要受国家发改委、国土资源部门、住建部门、财政税收部门等多方面的监督和管理。

此外，国家及省级开发区所在地的人民政府通常采取设立开发区管委会的方式，作为当地人民政府的派出机构，对开发区行使较为全面的行政管理职能，负责开发区的具体规划和日常管理工作。

###### （2）产业园区行业重要发展规划文件

产业园区作为区域经济发展的重要基础设施载体，在自“十二五”至“十四五”的一系列文件中均对该行业有重要的规划设计，对于发展战略性新兴产业、推动传统

产业升级、加强产融结合及集群化与生态化发展、增强城市群承载能力、实现产业结构与空间结构的协同发展等在不同阶段提出了相应的发展要求。

表 4-1-1: 产业园区行业发展规划概览表

产业园区行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015）》（商务部）	2012年11月	指出各地区国家级开发区应加强产业合作，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，积极发展现代制造业和高新技术产业，进一步做大做强优势产业，发展壮大一批规模和水平居全国前列的产业集群。
2	《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（国办发〔2014〕54号）	2014年11月	明确了国家级经济技术开发区在新形势下的发展定位，从推进体制机制创新、促进开放型经济发展、推动产业转型升级、坚持绿色集约发展、优化营商环境等方面对开发区的转型升级提出了意见并落实了具体的重点推进工作。
3	《国家科技企业孵化器十三五发展规划》（国科办高〔2017〕55号）	2017年7月	提出以科技型创业为引领，构建经济发展新功能。为衍生创业、跨国创业、“互联网+”与跨界融合等各类新型创新创业创造条件，培育新主体、催生新业态、创造新产业，推动传统产业转型升级，促进实体经济更好发展。推进国家自主创新示范区、国家级高新区和特色产业基地合理布局专业孵化器，壮大当地特色产业、发展战略性新兴产业。
4	《中国开发区审核公告目录》（2018年版）（发展改革委公告2018年第4号）	2018年2月	根据国务院部署，为促进开发区健康发展，国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署会同各地区开展《中国开发区审核公告目录》修订工作，形成了《中国开发区审核公告目录》（2018年版）。
5	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	2020年10月	提出未来我国产业发展规划，以加快发展现代产业体系，巩固壮大实体经济根基为基础，全面塑造产业发展新优势。指出应强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区等创新功能，推动战略性新兴产业融合化、集群化、生态化发展，推动产业政策向普惠化和功能性转型，强化竞争政策基础性地位，支持技术创新和结构升级。
6	《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》发改规划〔2021〕493号	2021年4月	强调增强城市群的承载能力，促进大中小城市和小城镇协调发展。指出城市圈作为我国最具代表性和发展潜力的区域，应在区域一体化发展的加速深化下，内部逐渐形成完整互补的产业链，实现区域产业结构优化与空间的协同发展。

产业园区行业发展规划概览			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
7	《国务院关于印发“十四五”数字经济发展规划的通知》国发〔2021〕29号	2022年1月	推动产业园区和产业集群数字化转型。引导产业园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升园区管理和服务能力。积极探索平台企业与产业园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升线上线下相结合的资源共享水平，引导各类要素加快向园区集聚。
8	《“十四五”国家高新技术产业开发区发展规划》国科发区〔2022〕264号	2022年11月	坚持科技创新和体制机制创新双轮驱动，以推动高质量发展为主题，以强化创新功能、支撑高水平科技自立自强为主线，以培育具有国际竞争力的企业和产业为重点，以营造良好创新创业生态为抓手，全面建设创新驱动发展示范区和高质量发展先行区，为创新型国家建设作出新的更大贡献。
区域发展规划			
1	《北京市“十四五”高精尖产业发展规划》京政发〔2021〕21号	2021年8月	强调重点发展北京新一代信息技术、医药健康、集成电路、智能网联汽车、区块链与先进计算、科技服务、智慧城市产业等支柱产业和特色优势及创新产业，同时抢先布局一批未来前沿产业，瞄准国际前沿抢占产业发展制高点，为高精尖产业持续发展培育后备梯队。
2	《关于进一步推动首都高质量发展取得新突破的行动方案（2023-2025年）》	2023年8月	加强优质医疗资源与医药健康产业协同发展，全面贯通产业链创新链产业链。大力引进培育技术转移服务、国际化临床服务、细胞基因检测平台、医疗器械样机制作平台等方面专业技术服务机构。推进中关村各园区空间布局优化调整，打造集中连片、配套完善的产业发展空间，提高地均产出率和产业集中度。

### （3）法律法规及规范性文件

为促进产业园区行业高质量发展，明确各地产业园区发展目标，我国在产业园区土地规划、开发、出让等环节制定了一系列法律法规及规章制度，并通过出台关于产业园区高质量发展的若干意见，完善了产业园区评价考核体系，有效地提高了产业园区行业的需求政策的支持精准度。

表 4-1-2: 产业园区行业法律法规及规范性文件表

产业园区行业法律法规及规范性文件			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
产业园区行业发展目标及考核规范政策			

产业园区行业法律法规及规范性文件			
序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14号）	2016年3月	指出全国国家级经济技术开发区应以夯实产业基础为目标，提升产业核心竞争力，用好用足创新创业扶持政策，打造创新创业服务平台。完善考核评价体系，从产业基础、科技创新、区域带动、生态环保、行政效能等方面，综合评价各国家级经开区的优势、进步与不足，明确未来发展方向，加强分类指导和动态管理，鼓励争先进位，不断提升发展水平。
2	《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号）	2019年5月	指出国家级经开区新发展理念，以高质量发展为核心目标，以激发对外经济活力为突破口，着力推进国家级经开区开放创新、科技创新、制度创新，提升对外合作水平、提升经济发展质量，打造改革开放新高地。支持在有条件的国家级经开区开展不动产投资信托基金试点。
3	《国务院关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（国发〔2020〕7号）	2020年7月	指出国家级高新区需大力培育发展新兴产业，优化布局，以创新驱动发展为本路径，优化创新生态，集聚创新资源，提升自主创新能力，引领高质量发展。同时建立评价考核机制，建立国家级高新区动态管理机制，统筹各类资金、政策等加大支持力度。
产业园区行业土地规划政策及相关法律法规			
1	《自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》的通知》（自然资办发〔2019〕31号）	2019年4月	明确了产业用地政策的范围和基本原则；明确了产业用地政策实施中土地供应的基本规定；明确了产业用地政策的适用情形和具体政策依据。指导地方自然资源主管部门在产业用地政策执行中做到对各种所有制经济一视同仁，保障其平等取得土地要素；在产业用地政策执行中落实严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率，切实提高城镇建设用地的集约化程度的总体要求，积极引导推动产业发展节约集约用地。
2	《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国令第743号）	2021年7月	对国土空间开发保护格局和规划用地布局、结构、用途管制要求等内容，明确耕地保有量、建设用地规模、禁止开垦的范围等要求作出明确规定。严格控制新增建设用地规模，提高土地节约集约利用水平，保障土地的可持续利用。
3	《深化自然资源管理改革服务高质量发展的若干措施的通知》鄂政办发〔2022〕11号	2022年3月	提出优化土地供应政策，推进工业用地提质增效，按照规划功能分区，用地向园区倾斜配置。引导工业项目进区入园，构建产业集聚、功能集成、要素集约的空间格局。
区域土地规划政策			
1	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》	2017年12月	提出坚持规划确定用途、产业方向确定供应条件、市场确定供应价格、用地主体一视同仁的原则，依法供应园区产业用地。要统筹规划，组织高精尖产业优先在各类园区落户，并与园区及周边居住用地相匹配。

## （二）产业园行业的市场环境

广义而言，产业园区包括具备产业或者经济特征的区位环境，如经济技术开发区、高新技术产业开发区、其他国家级或省级开发区等。狭义而言，产业园区指上述片区内部的具体园区基础设施资产。根据《中国开发区审核公告目录（2018年版）》，从审批对象不同的角度出发，我国开发区分为由国务院批准设立的国家级开发区和经省（自治区、直辖市）人民政府批准设立的省级开发区。2018年末，全国共有各类开发区2,543个，其中国家级开发区552个，省级开发区1,991个。

产业园区行业具备政策主导性强、区域性差异大、产业集聚效应和周边辐射效应显著、收入来源多元化等行业特点。

根据参与主体类型的不同，我国产业园区领域的主要参与者可以分为专业产业园区运营商、政府园区平台与政府主导的园区企业、实体企业及金融产业资本等三类。专业产业园区运营商凭借自身运营服务专业化程度高的优势，近年来发展迅速，成为了重要的市场参与主体之一，产业园区运营商依托自己的品牌效应，在产业资源和融资能力方面都具备一定的优势。政府园区平台与政府主导的园区企业具备土地、税收、招商资源等优势，具有资产规模大、招商力度强、发展模式成熟等特点，是产业园区行业的主力。近年来，实体企业及金融产业资本等也逐步参与了产业园区行业的发展，依托自身产业资源丰富、资本运营能力强的特点，可以获得地方政府较大的政策扶持和优惠条件，也能够通过其产业基础，自建园区整合产业资源，快速形成产业聚集，寻求产业链上下游的延伸与贯通。

## （三）行业技术特点、经营模式及行业风险情况

### 1、行业特点

#### （1）政策主导性强

产业园区受政策影响程度较强，地方政府的产业政策和区域经济政策均会对产业园区内的主导产业形成较大程度的影响。另一方面，土地资源、税收优惠、财政支持等相关政策的调整会对产业园区建设、招商、运营等方面起到推动或者限制的作用，从而影响园区资产的收益。

#### （2）区域性差异大

产业园区的建设和发展具有较强的属地政策特征，园区的运营管理也和特定区域的经济、产业发展、产业分布、优惠政策密切相关。为了鼓励企业入驻产业园区开展经济活动，各地地方政府为产业园区制定了相应的优惠政策，企业在各地受到的要求与政策支持政策不尽相同，园区运营和管理的地域化差异十分明显。

### （3）产业集聚效应和周边辐射效应显著

产业园区的主导产业形成一定规模后将会产生集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。集聚效应的产生，可以扩大市场规模，促进基础设施和公用事业的建设与充分利用。此外，产业园区的经济效应会向周边地区辐射，通过辐射效应带动周边城市的生产、商业配套产业的发展。

### （4）收入来源多元化

随着产业园区行业的不断发展和创新，行业的收入逐步迈向多元发展。园区市场参与者的主要收入来源包括园区开发、园区租赁收入、招商代理收入、工程代理收入、综合服务收入、投资收入等。园区市场的租售、服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成，市场的参与者也更加多元化。

## 2、技术特点

工业厂房是产业园区的形态之一，具有通用性、配套性、集约性等特点，是为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。标准厂房是指建设主体利用工业用地，按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设的工业厂房，不同的行业使用不同建设标准的工业厂房，相同的行业在一定的范围内有相对的标准和规范。根据戴德梁行提供的资料，工业厂房建设标的基本参数如下：

表 4-1-3: 工业厂房基本参数

楼层数	单层/多层
标准层面积	500-1,500 平方米，或可定制
层高	10.5/7.8/4.5/4.2 米
承重	3/2/1/0.8/0.5 吨/平方米
配电	150/100/70 瓦/平方米
柱距	6/8/9/10/12 米
行车	10/8/5 吨（单层厂房或底层）
电梯	1 台每 1,500 平方米

## 3、经营模式

## (1) 开发运营模式

历经数十年的发展，从开发运营与管理模式来看，我国产业园区行业已经形成了企业主导、政府主导和政企联合三种主流类型：

### 1) 企业主导模式

企业主导模式是由实力雄厚的企业担任园区开发公司，由企业担负园区的规划建设、招商引资、运营管理等全面工作。采用企业主导模式可以使园区的开发管理工作实现专业化，提高运营效率。园区开发企业在行业内长期深耕，积累了丰富的行业经验和品牌优势。企业主导的运营模式市场化运营程度高，积累了大量产业客户，可依托广泛的产业客户基础和品牌优势吸引优质企业入驻园区。

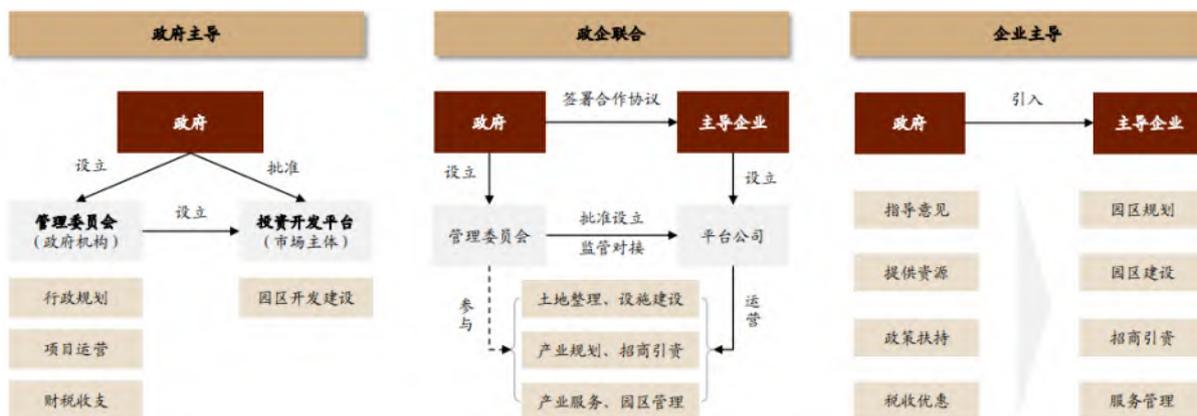
### 2) 政府主导模式

政府主导型管理机制是我国当前最常见的园区资产开发运营模式。在这种模式下，由地方政府成立产业园区管理委员会（以下简称“管委会”），行使行政管理职能，对园区进行规划和运营，并设立投资开发平台对产业园区进行建设。地方政府可以通过自身的优势为园区争取到更多的招商资源和政策优惠等便利条件。

### 3) 政企联合模式

政企联合模式由政府和企业签订合作协议，实行一套班子、两块牌子的管理方法。采用这种管理模式的产业园区综合政府主导和企业主导模式的功能，既承担产业园区的开发建设任务，也承担地方政府的行政管理职能。政企联合模式结合双方优势，既保证政府资源的有效对接，亦能发挥企业运营优势、实现市场化运营。

图 4-1-1: 产业园区开发运营模式图



资料来源：头豹研究院

## （2）盈利模式

从产业园区行业价值链和盈利角度来看，我国产业园区经营模式分为开发、运营和投资管理三个模式：

### 1) 开发模式

专注于园区的开发和建设，其盈利模式为获得土地后进行开发建设，获取园区基础设施开发建设收益以及配套设施收益。

### 2) 运营模式

注重园区招商引资和运营管理，主要收入来源于产业园区物业租赁、物业管理、产业增值等服务产生的收益。

### 3) 投资管理模式

通过对园区内优质产业予以股权投资支持，在为产业园区承租企业提供空间载体的同时以资本运作的方式实现公司股权资金的资产管理，通过构建投融资管退的全链条分享园区企业的增值收益。

图 4-1-2: 产业园区经营盈利模式图



资料来源：亿翰智库，头豹研究院

## 4、竞争格局

### （1）行业竞争情况

根据参与主体类型的不同，我国产业园区领域的主要参与者可以分为四类，分别是：专业产业园区运营商、政府园区平台与政府主导的园区企业、开发商系产城运营商和实体企业及金融产业资本等。上述四类参与主体的特点如下：

#### 1) 专业产业园区运营商

专业的产业园区运营商凭借自身运营服务专业化、招商运营市场化以及园区建设标准化程度高的特点，近年来发展迅速，成为了重要的市场参与主体之一。产业园区运营商依托自己的品牌效应，在产业资源和融资能力方面都具备一定的优势。

#### 2) 政府园区平台与政府主导的园区企业

国内最早的一批园区基本上都是政府和国资背景的园区，政府背景的园区在国家政策支持下，具备土地、税收、招商资源等优势，具有资产规模大、招商力度强、发展模式成熟等特点，然而由于各地政策各异和政府体制机制的限制，往往有较强属地化特征，难以大量异地复制。

#### 3) 开发商系产城运营商

开发商系产城运营商通过传统住宅和商业不动产业务积累了大量不动产开发和融资经验，部分有国央企背景的主体同时还具有政策支持、招商资源等方面的优势。但除少量已形成专业产业地产运营平台的主体，多数开发商的运营能力和产业资源尚不成熟。

#### 4) 实体企业、金融产业资本等

近年来，实体企业、金融产业资本等也逐步参与了产业园区行业的发展。该类主体依托自身产业资源丰富，资本运营能力强的特点，可以获得地方政府较大的政策扶持和优惠条件，也能够通过其产业基础，自建园区整合产业资源，快速形成产业聚集，寻求产业链上下游的延伸与贯通。作为跨界的市场参与者，该类主体目前在专业的园区开发及运营管理等方面正在逐步积累经验。

### (2) 行业竞争壁垒

产业园区项目的核心在于以产业为依托，以园区为载体，实现园区的整体开发和运营，其价值链由此横跨产业规划、城市规划、土地一级开发、二级开发和后期运营服务。这种大跨度的开发模式，直接决定了产业园区项目的开发和运营对资源获取和

整合的要求更高，专业跨度更大，开发和投资回收周期更长，从而导致产业园区市场进入壁垒非常高，主要有产业导入壁垒、开发和营运能力壁垒、资金和资本运作壁垒。

### 1) 产业导入的壁垒

产业导入是产业园区开发和运营的核心，是推进产业园区项目运营发展的关键。首先，产业园区土地供地与企业招商引资、产业导入所能带来的经济效益密切相关。其次，通过产业集聚集合要素、融合资源是产业园区的基本特征，也是园区提升竞争力、可持续发展的重要途径。能否结合地区发展规划和产业基础持续有效导入产业资源，成为产业园区发展的核心壁垒。对于园区开发和运营企业而言，地方产业政策引导以及税收优惠、财政补贴、人才引进等政府支持是园区进行产业规划、吸引产业资源的基础，同时企业凭借自身在相关产业链条和生态体系中的资源禀赋、服务能力、投融资能力，能够进一步增强园区入驻企业的粘性，持续扩大园区对优质产业资源的吸引力。因此，从资源导入角度而言，能够透彻把握区域产业发展政策、获得政府有力支持和政策倾斜、具有丰富产业资源的主体发展产业园区项目具有显著优势。

联东集团在全国范围内积累了大量的产业客户，截至2024年3月末，联东集团旗下园区入驻企业中包括466家上市企业、3,172家高新技术企业、1,164家专精特新企业，产业集聚效应强，为租户提供了对接上下游优质企业的良好产业链环境。联东的运营管理能力和产业服务能力为入园企业发展提供有力支持，形成了获得外部认可的品牌优势。依托联东的品牌导入效应和广泛的产业客户基础，旗下园区可有效导入优质产业及租户。

### 2) 开发和营运能力壁垒

产业园区项目的开发和运营需要经历园区产业规划、客户定位、设计改造、招商运营等众多环节，过程繁琐，同时面临相对复杂的政策和市场环境，从而对行业参与者的综合开发能力、招商及营运水平提出了较高要求。园区开发和运营企业需要在各个环节做好规划、监督与审核，提高效率，降低运营成本，同时需具备深厚的行业经验，透彻了解政府产业发展政策及相关产业客户需求，具备提供多元化商业运营服务和定制化服务的实力。

联东集团经过多年积累目前已形成符合企业生产及总部基地一体化定位的新型标准化工业厂房产品，可以满足数量庞大的中小生产型企业客群的一般性需求。园区招

商能力方面，联东集团建立了数字化招商平台，结合地方的产业定位，通过大数据分析确定园区的潜在目标客户，数字化平台与联东集团的招商团队相结合，采取市场化机制和全国招商联动的方式，实现跨区域、跨城市、跨项目的全国招商。运营服务能力方面，联东集团建立了数字化园区管理平台，通过大数据及物联网技术的融合，提高运营管理效率，进一步服务园区企业发展、保障对园区的管理，促进园区发展。联东集团可为其租户提供标准化采购、统一政府关系对接、金融服务等多元化服务，具有行业独特的竞争优势，优质的增值服务政策，能够有效的增加租户的租赁粘性，同时吸引更多中小企业入驻，为园区提供稳定的租户储备。

### 3) 资金和资本运作壁垒

产业园区项目在土地获取和开发阶段需要大量资金支持，运营期在项目招商、运营管理、改造升级等方面也需要持续的资金和人力投入，资金占用周期长，投资回收期长，因此充足的资金和持续稳定的融资能力是产业园区开发和运营的必备条件。领先的产业园区参与方在土地获取、建设开发、招商租赁、持续运营等不同阶段，能够充分借助各种金融工具进行融资和资本运作，融资成本较低，投资回收期较短，并可以利用回收资金实现滚动投资，扩大企业规模，形成良性循环。

联东集团与各大银行长期保持合作关系，具有较稳定的融资能力，可为旗下园区从开发到招商引资、运营管理、改造升级等阶段提供持续稳定的资金投入，助力园区稳健运营。

行业风险情况具体请见本报告“第六章 基础设施项目的风险揭示”之“一、产业园行业的风险”。

## （四）调查结论

经财务顾问核查，产业园区是地方实体经济的有机组成部分，推进产业园区行业的高质量发展，有利于增强城市群的承载能力、推动传统产业升级、实现产业结构与空间结构的协同发展，从而有效地增强实体经济活力。近年来，国家及地方政府陆续发布关于产业园区行业的规划指导文件，为产业园区行业良性发展提供了基础。

我国产业园区行业历经数十年发展，市场容量逐步积累扩大。行业在产业结构调整与产业转型升级大背景下，叠加城市化进程加快、城市更新与产城融合不断深化的趋势，具备良好的发展机遇与前景。同时，由于产业园区行业具有政策主导性强、区

域性差异大等特点，也亟需摆脱同质化发展带来的供需错配、以及传统投融资模式对开发运营的限制等难题。

从开发运营与管理模式来看，我国产业园区行业已形成企业主导、政府主导和政企联合等三种主流模式，行业参与主体包括专业产业园区运营商、政府主导的园区企业、实体企业及金融产业资本等。产业园区行业涉及的业务链条长，行业壁垒较高，行业参与方需要围绕产业导入、开发和运营、资金和资本运作等领域不断积累创新。

当前，我国产业园区行业正处于转型升级和发展创新阶段，优质的产业园区基础设施资产通过市场化的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是基础设施证券投资基金理想的投资标的。

## 二、项目公司的主营业务及经营模式

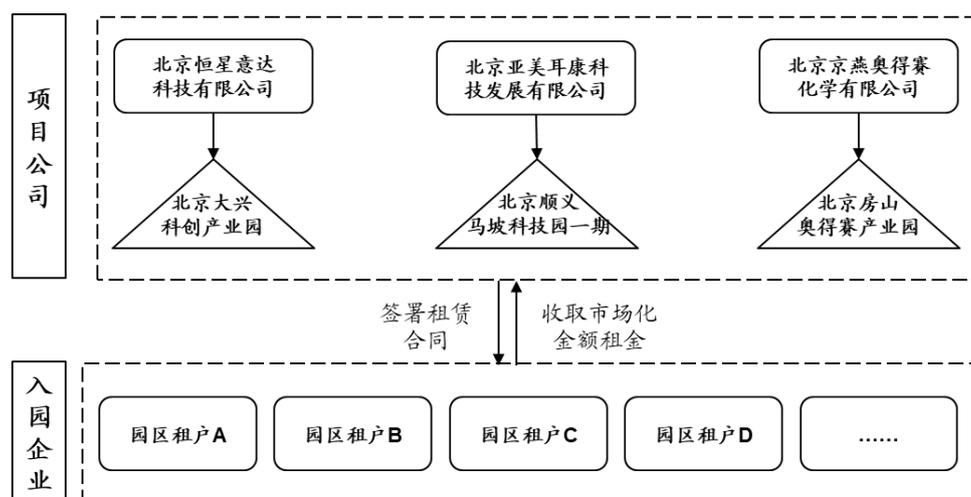
### （一）项目公司

#### 1、项目公司主营业务及经营模式

项目公司根据基础设施资产对应的《不动产权证书》，截至2024年3月31日，项目公司合法享有基础设施资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，项目公司经营基础设施资产的方式主要为将基础设施资产对外出租，运营收入主要为经营租赁收入。

鉴于集团项目统筹管理需要，前期项目租约均通过联东集团旗下统一的租赁平台签约。由于联东集团原有的租约统一签署安排下，项目公司在过去经营过程中未直接取得基础设施项目对外租赁收入，为确保项目公司收入完整性，截至本报告出具日，基础设施项目涉及的租赁合同均已换签或取得租户回执确认，出租方均已变更为项目公司，基础设施资产对应业务合同项下全部收益均由项目公司直接收取。

图 4-2-1: REITs 项目发行前项目公司的业务签约模式 (换签后)



## 2、项目公司重要合同

### (1) 恒星意达的重大合同情况

根据联东金园说明，并经财务顾问核查，恒星意达已签署且截至本报告出具日仍在履行的除基础设施资产租赁合同外剩余待履行合同金额为 100 万元以上的重大合同包括：

i. 恒星意达与交通银行股份有限公司北京通州支行<sup>15</sup>（以下简称“交通银行北京通州分行”）于 2017 年 3 月 10 日签署编号为 29710003 的《固定资产借款合同》，约定交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额为人民币 130,000,000 元的借款，借款期限自 2017 年 3 月 21 日至 2027 年 3 月 17 日；恒星意达与交通银行北京通州分行于 2018 年 8 月 27 日签署编号为 29810022 的《固定资产借款合同》，约定交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额为人民币 170,000,000 元的借款，借款期限自 2018 年 8 月 30 日至 2028 年 8 月 21 日（以下合称“恒星意达特定债务”）<sup>16</sup>；恒星意达与交行通州分行签订编号为 29710003 的《抵押合同》，将北京大兴科创产业园项目一期所对应的房产及其对应土地使用权抵押给交行通州分行，用于担保编号为 29710003 的《固定资产借款合同》项下的借款；恒星意达与交行通州分行签订编号为 29810022 的《抵

<sup>15</sup> 经检索国家企业信用信息公示系统，交通银行股份有限公司北京通州支行已于 2019 年 4 月 23 日更名为交通银行股份有限公司北京通州分行。

<sup>16</sup> 本项目发行后，将以募集资金偿还上述贷款及对应利息。

押合同》，将北京大兴科创产业园项目二期所对应的房产及其对应土地使用权抵押给交通银行通州分行，用于担保编号为 29810022 的《固定资产借款合同》项下的借款。

ii. 恒星意达与联东物业于 2023 年 9 月 30 日签署的《物业服务委托合同》（以下简称“恒星意达物业服务合同”），约定恒星意达委托联东物业为北京大兴科创产业园提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用；

根据联东金园说明并经财务顾问核查，恒星意达已签署并将要履行的与基础设施资产运营相关及与本次发行相关的重大合同包括：

i. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与联东金园、各项目公司已签署的《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请联东金园作为外部管理机构为中金基金（代表基础设施基金的利益）和基础设施项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费；

ii. 恒星意达、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）已签署的《股权转让协议》（以下简称“《恒星意达股权转让协议》”），约定联东金园根据《恒星意达股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的恒星意达 100% 股权转让予中金公司（代表专项计划的利益）；

iii. 中金公司（代表专项计划的利益）与恒星意达已签署的《股东借款合同》（以下简称“《恒星意达股东借款合同》”），约定专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向恒星意达提供股东借款；

iv. 中金公司（代表专项计划的利益）与恒星意达已签署的《债权债务确认协议》（以下简称“《恒星意达债权债务确认协议》”），约定专项计划设立后，计划管理人与项目公司就项目公司股东借款、项目公司应付股东分红款、项目公司应付股东减资款等项目公司所负债务进行确认；

v. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与中金公司（代表专项计划的利益）及监管银行交通银行北京通州分行与各项目公司签署的《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金账户监管协议》（以下简称“《恒星意达账户监管协议》”），约定监管银行交通银行北京通州分行根据《恒星意达账户监管协议》的约

定，为项目公司提供对监管账户/监督账户提供银行账户的监管服务，对基本账户提供银行账户的结算服务；

vi. 恒星意达、联东金园与联东物业已签署的《物业服务委托合同》（以下简称“恒星意达三方物业服务合同”），约定恒星意达及联东金园委托联东物业为北京大兴科创产业园项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。

经财务顾问核查，上述重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

#### （2）亚美耳康科技的重大合同情况

根据联东金园说明并经财务顾问核查，亚美耳康科技已签署且截至本报告出具日仍在履行的除基础设施资产租赁合同外剩余待履行合同金额为 100 万元以上的重大合同包括：

i. 亚美耳康科技与兴业银行股份有限公司北京分行（以下简称“兴业银行北京分行”）于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）中长期字第 7 号的《项目融资借款合同》约定，兴业银行北京分行向亚美耳康科技提供本金金额为人民币 117,000,000 元的借款，借款期限自 2022 年 4 月 29 日至 2029 年 4 月 28 日（以下简称“亚美耳康科技特定债务”）<sup>17</sup>；亚美耳康科技与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）应收抵字第 7-1 号《抵押合同》约定，亚美耳康科技已将北京马坡科技园一期项目 1 至 4 号、6 号及 9 号厂房所对应的房产及其对应土地使用权抵押为亚美耳康科技特定债务提供抵押担保；亚美耳康科技与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）应收质字第 7-2 号《应收账款质押合同》约定，亚美耳康科技以北京马坡科技园一期项目租金收入的应收账款为亚美耳康科技特定债务提供质押担保。

ii. 亚美耳康科技与联东物业签署的《物业服务委托合同》（以下简称“亚美耳康科技物业服务合同”），约定亚美耳康科技委托联东物业为北京马坡科技园一期提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定

<sup>17</sup> 本项目发行后，将以募集资金偿还上述贷款及对应利息，并解除该贷款项下的权利限制。

向承租人直接收取服务费用；

根据联东金园说明并经财务顾问核查，亚美耳康科技于本报告出具日后已签署且将要履行的与基础设施资产运营相关及与本次发行相关的重大合同包括：

i. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与联东金园、各项目公司已签署的《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请联东金园作为外部管理机构为中金基金（代表基础设施基金的利益）和基础设施项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费；

ii. 亚美耳康科技、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）已签署的《股权转让协议》（以下简称“《亚美耳康科技股权转让协议》”），约定联东金园根据《亚美耳康科技股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的亚美耳康科技 100% 股权转让予中金公司（代表专项计划的利益）；

iii. 中金公司（代表专项计划的利益）与亚美耳康科技已签署的《股东借款合同》（以下简称“《亚美耳康科技股东借款合同》”），约定专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向亚美耳康科技提供股东借款；

iv. 中金公司（代表专项计划的利益）与亚美耳康科技已签署的《债权债务确认协议》（以下简称“《亚美耳康科技债权债务确认协议》”），约定专项计划设立后，计划管理人与项目公司就项目公司股东借款、项目公司应付股东分红款、项目公司应付股东减资款等项目公司所负债务进行确认；

v. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与中金公司（代表专项计划的利益）及监管银行交通银行北京通州分行与各项目公司签署的《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金账户监管协议》（以下简称“《亚美耳康科技账户监管协议》”），约定监管银行交通银行北京通州分行根据《亚美耳康科技账户监管协议》的约定，为项目公司提供对监管账户/监督账户提供银行账户的监管服务，对基本账户提供银行账户的结算服务；

vi. 亚美耳康科技、联东金园与联东物业已签署的《物业服务委托合同》（以下简称“亚美耳康科技三方物业服务合同”），约定亚美耳康科技、联东金园委托联东物业为北京马坡科技园一期项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。

经财务顾问核查，上述重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

### （3）京燕奥得赛的重大合同情况

根据联东金园说明并经财务顾问适当核查，京燕奥得赛不存在已签署且截至本报告出具日仍在履行的除基础设施资产租赁合同外剩余待履行合同金额为 100 万元以上的相关重大合同。

根据联东金园说明并经财务顾问核查，京燕奥得赛于本报告出具日后已签署并将要履行的与本次发行相关的重大合同包括：

i. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与联东金园、各项目公司已签署的《运营管理服务协议》，约定中金基金聘请联东金园作为外部管理机构为中金基金（代表基础设施基金的利益）和基础设施项目提供运营管理服务，外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定收取服务费；

ii. 京燕奥得赛、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）已签署的《股权转让协议》（“《京燕奥得赛股权转让协议》”），约定联东金园根据《京燕奥得赛股权转让协议》约定的条款及条件将其持有的京燕奥得赛 100% 股权转让予中金公司（代表专项计划的利益）；

iii. 中金公司（代表专项计划的利益）与京燕奥得赛已签署的《股东借款合同》（“《京燕奥得赛股东借款合同》”），约定专项计划设立后，计划管理人有权在其自行确定的时间向京燕奥得赛提供股东借款。

iv. 中金公司（代表专项计划的利益）与京燕奥得赛已签署的《债权债务确认协议》（“《京燕奥得赛债权债务确认协议》”），约定专项计划设立后，计划管理人与项目公司就项目公司股东借款、项目公司应付股东分红款、项目公司应付股东减资款等项目公司所负债务进行确认；

v. 中金基金（代表基础设施基金的利益）与中金公司（代表专项计划的利益）及监管银行交通银行股份有限公司北京通州分行与各项目公司签署的《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金账户监管协议》（“《京燕奥得赛账户监管协议》”），约定监管银行交通银行股份有限公司北京通州分行根据《京燕奥得赛账户

监管协议》的约定，为项目公司提供对监管账户/监督账户提供银行账户的监管服务，对基本账户提供银行账户的结算服务；

vi. 京燕奥得赛、联东金园与联东物业已签署的《物业服务委托合同》（以下简称“京燕奥得赛三方物业服务合同”），约定京燕奥得赛、联东金园委托联东物业为北京房山奥得赛产业园项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。

经财务顾问核查，上述重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署且满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

## （二）调查结论

经财务顾问核查，项目公司通过运营基础设施资产取得运营收入，主要为其基于与租户签署的租赁合同取得的租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入。报告期内，项目公司持有基础设施资产，集团根据产业园项目统筹管理需要，现有产业园区项目租约均通过租赁平台签约，并由项目公司与租赁平台进行内部结算。截至本报告出具日，对本次 REITs 项目涉及的基础设施项目租赁合同已由项目公司签署并直接向租户收取租金或取得合同期内全部预缴租金，截至本报告出具日，基础设施资产对应业务合同项下全部收益均由项目公司直接收取。

经财务顾问核查，项目公司已签署且正在履行或将要履行与基础设施资产运营或本次发行相关的重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

## 三、同业竞争及关联交易

### （一）同业竞争的情况

#### 1、同业竞争的认定情况

原始权益人联东金园及其同一控制下的关联方拟参与基础设施基金份额战略配售的比例不低于 20%；此外，原始权益人将作为外部管理机构，根据《运营管理服务协

议》的约定为基础设施项目提供运营管理服务。

除基础设施项目外，联东金园和/或联东金园实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营的位于北京市内的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

## 2、原始权益人同类资产情况

截至2024年3月末，原始权益人合计持有49个产业园区，可租赁面积合计298.51万平方米。其中，原始权益人下属位于北京市内的产业园区可租赁面积合计116.68万平方米。

原始权益人持有的位于北京的同类资产主要情况如下：

表 4-3-1: 原始权益人持有的位于北京的同类资产情况

序号	下属产业园区项目公司	城市	业态	可租赁面积 (万平方米)
1	北京恒星意达科技有限公司	北京	产业园区	8.25
2	北京亚美耳康科技发展有限公司	北京	产业园区	6.06
3	北京京燕奥得赛化学有限公司 <sup>18</sup>	北京	产业园区	5.13
4	北京长赢企业汇投资有限公司	北京	产业园区	7.70
5	北京联东金诚科技发展有限公司	北京	产业园区	5.80
6	北京奥博永诚科技有限公司	北京	产业园区	4.43
7	北京华威达成套电气有限公司	北京	产业园区	10.61
8	北京冀达金耀玻璃有限公司	北京	产业园区	5.65
9	北京光捷科技有限公司	北京	产业园区	4.14
10	北京金信瑞达科技有限公司	北京	产业园区	2.05
11	北京润谷兴贸科技有限公司	北京	产业园区	1.03
12	北京联东金强科技有限公司	北京	产业园区	9.22
13	北京北玻安全玻璃有限公司	北京	产业园区	2.03
14	北京友联环球经贸有限公司	北京	产业园区	9.27
15	北京华成祥升科技有限公司	北京	产业园区	1.63
16	北京光联投资管理有限公司	北京	产业园区	9.59
17	北京光辉华兴投资管理有限公司	北京	产业园区	3.57

<sup>18</sup> 基础设施证券投资基金拟通过专项计划持有北京恒星意达科技有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司、北京京燕奥得赛化学有限公司 100%的股权。

序号	下属产业园区项目公司	城市	业态	可租赁面积 (万平方米)
18	北京中盛华维科技有限公司	北京	产业园区	5.93
19	北京裕新特房地产开发有限公司	北京	产业园区	1.99
20	北京空港日住物业管理有限公司	北京	产业园区	4.60
21	北京联东金木科技有限公司	北京	产业园区	1.64
22	北京亨讯达科技有限公司	北京	产业园区	6.36
合计				119.68

除基础设施项目及部分尚在改造或处于运营初期的产业园区之外，原始权益人持有的位于北京的同类成熟资产主要财务、运营指标情况如下：

表 4-3-2 联东金园北京市同类成熟资产运营情况统计

下属产业园区项目公司	产业园区具体位置	2023 年末出租率	2023 年度营业收入 (万元)	2023 年度净利润 (万元)	2023 年度 EBITDA (万元)
北京光捷科技有限公司	北京大兴区	93% <sup>19</sup>	252.25	-1,697.40	197.36
北京友联环球经贸有限公司	北京顺义区	87% <sup>20</sup>	1,453.68	-822.27	1,070.22
北京华成祥升科技有限公司	北京顺义区	100%	249.61	-458.79	270.38
北京中盛华维科技有限公司	北京顺义区	93%	908.88	-1,054.65	805.31
北京空港日住物业管理有限公司	北京顺义区	92% <sup>21</sup>	504.05	-2,179.52	436.76
北京裕新特房地产开发有限公司	北京顺义区	97%	1,047.88	-82.82	857.62
北京光联投资管理有限公司	北京通州区	99.78%	5,934.73	1,823.18	5,373.95
北京联东金强科技有限公司	北京通州区	100%	535.25	79.30	366.82
北京金信瑞达科技有限公司	北京通州区	93% <sup>22</sup>	612.44	175.06	633.41
北京润谷兴贸科技有限公司	北京通州区	94% <sup>23</sup>	196.50	-49.23	198.24
北京北玻安全玻璃有限公司	北京通州区	100%	989.23	478.87	643.64
北京亨讯达科技有限公司	北京密云区	95%	344.23	-1,532.18	172.73
北京长赢企业汇投资有限公司	北京经开区	95%	1,626.95	-1,202.95	795.12
北京联东金木科技有限公司	北京平谷区	100%	258.47	-8.41	333.90

截至 2023 年末，原始权益人位于北京市的产业园资产整体出租率平均稳定在 95% 以上，经营状况和盈利能力较为良好，体现了原始权益人出色的经营管理能力，亦展

<sup>19</sup> 项目稳定出租率为 98% 以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>20</sup> 项目建设标准较高，出租率仍在提升中。

<sup>21</sup> 项目稳定出租率为 98% 以上，由于年末少量客户到期换租，因此该项目出租率短期略有波动。

<sup>22</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

<sup>23</sup> 项目稳定出租率为 100%，因项目总面积较小，由于年末 1 户租户到期换租，因此出租率短期略有波动。

现了原始权益人旗下拥有较为充足且成熟的可扩募资产。

### 3、同业竞争防范机制

根据联东金园出具的《关于避免同业竞争的承诺函》:

联东金园将根据自身针对产业园区项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于联东金园自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，充分保护基金份额持有人的利益。

对于竞争性项目，联东金园承诺公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免出现可能的利益冲突。不会且将敦促关联方不得主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。联东金园不会且将敦促关联方不得将联东金园所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

为基础设施项目服务的运营团队独立于联东金园内部其他团队；联东金园承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若其已知悉或获得任何关于招商的新商机的，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。

在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，联东金园承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

同时，联东金园作为外部管理机构于《运营管理服务协议》中承诺：“外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行《运营管理服务协议》下职责出现利益冲突的，外部管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害基础设施基金及其份额持有人的利益”。

在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，联东金园承诺

将与基金管理人积极协商解决措施。

## （二）关联交易的情况

### 1、关联交易的内容

#### （1）项目公司在履行的关联交易情况

项目公司在履行的关联交易涉及的对手方包括联东集团、世纪租赁、联东金赫、联东物业，均与原始权益人联东金园归属于同一最终控制方。

根据联东金园说明，各项目公司截至 2024 年 3 月 31 日仍正在履行的与关联方签署的合同<sup>24</sup>如下：

#### 1) 恒星意达

i. 恒星意达与北京联东物业管理股份有限公司（以下简称“联东物业”）于 2023 年 9 月 30 日签署的《物业服务委托合同》（“恒星意达物业服务合同”），约定恒星意达委托联东物业为北京大兴科创产业园项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。恒星意达物业服务合同将于恒星意达三方物业服务合同生效之日终止；

ii. 联东集团与交通银行北京通州分行于 2017 年 3 月 10 日签署的《保证合同》（编号：29710003），恒星意达、联东集团与交通银行北京通州分行于 2017 年 3 月 10 日签署的《监管协议》（编号：29710003），及联东集团与交通银行北京通州分行于 2018 年 8 月 27 日签署的《保证合同》（编号：29810022），恒星意达、联东集团与交通银行北京通州分行于 2018 年 8 月 27 日签署的《监管协议》（编号：29810022），约定联东集团为恒星意达特定债务提供连带责任保证担保<sup>25</sup>。在恒星意达偿还完毕恒星意达特定债务后，前述《保证合同》及《监管协议》即终止；

iii. 恒星意达与北京联东物业管理股份有限公司第四分公司（以下简称“联东物业第四分公司”）于 2023 年 3 月 15 日签署的编号为 U 谷-北京大兴科创项目（恒星意达）-租赁-2023-00163《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，约定恒星意达将北京大兴科创产业园的房屋出租予联东物业第四分公司，租赁面积共计 1,498 平方米，租赁到期日

<sup>24</sup>根据联东金园说明，各项目公司应收关联方往来款将于本次发行前清理，各项目公司应付关联方往来款将于本次发行后的交割阶段予以清理。故暂未披露各项目公司与其关联方的往款的相关情况，下同。

<sup>25</sup>本项目发行后，将以募集资金偿还上述贷款及对应利息，并解除该贷款项下的权利限制。

为 2026 年 3 月 30 日；

## 2) 亚美耳康科技

i. 亚美耳康科技与联东物业签署的《物业服务委托合同》（“亚美耳康科技物业服务合同”），约定亚美耳康科技委托联东物业为北京马坡科技园一期项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用。亚美耳康科技物业服务合同将于亚美耳康科技三方物业服务合同生效之日终止；

ii. 世纪租赁与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）应收质字第 7-3 号的《应收账款质押合同》、联东金赫与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）应收质字第 7-4 号的《应收账款质押合同》，约定世纪租赁及联东金赫分别以北京马坡科技园一期项目租金收入的应收账款为亚美耳康科技特定债务提供质押担保<sup>26</sup>。在亚美耳康科技偿还完毕亚美耳康科技特定债务后，前述《应收账款质押合同》即终止；

iii. 联东集团与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）保字第 7-5 号的《保证合同》、刘振东与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）保字第 7-6 号的《保证合同》，以及周翠敏<sup>27</sup>与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的编号为兴银京三总（2022）保字第 7-7 号的《保证合同》，约定联东集团、刘振东及周翠敏分别为亚美耳康科技特定债务提供连带责任保证担保<sup>28</sup>。在亚美耳康科技偿还完毕亚美耳康科技特定债务后，前述《保证合同》即终止；

## 3) 京燕奥得赛

i. 京燕奥得赛与联东物业签署的《物业服务委托合同》（“京燕奥得赛物业服务合同”），约定京燕奥得赛委托联东物业为北京房山奥得赛产业园项目提供物业服务，由联东物业与承租人签署相应物业服务合同，并根据该物业服务合同约定向承租人直接收取服务费用；京燕奥得赛物业服务合同将于京燕奥得赛三方物业服务合同生效之日终止；

<sup>26</sup> 本项目发行后，将以募集资金偿还上述贷款及对应利息，并解除该贷款项下的权利限制。

<sup>27</sup> 根据联东金园说明，周翠敏系亚美耳康科技实际控制人刘振东的配偶。

<sup>28</sup> 本项目发行后，将以募集资金偿还上述贷款及对应利息，并解除该贷款项下的权利限制。

ii. 京燕奥得赛与北京联东物业管理股份有限公司第六分公司（以下简称“联东物业第六分公司”）于 2023 年 3 月 15 日签署的编号为 U 谷-北京房山奥得赛项目-租赁-2023-0160《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，约定京燕奥得赛将北京房山奥得赛产业园项目的房屋出租予联东物业第六分公司，租赁面积共计 265.47 平方米，租赁到期日为 2026 年 3 月 30 日；

iii. 京燕奥得赛与联东物业第六分公司于 2023 年 3 月 15 日签署的编号为 U 谷-北京房山奥得赛项目-租赁-2023-0161《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，约定京燕奥得赛将北京房山奥得赛产业园项目的房屋出租予联东物业第六分公司，租赁面积共计 458.27 平方米，租赁到期日为 2026 年 3 月 30 日；

iv. 京燕奥得赛与联东物业第六分公司于 2023 年 3 月 15 日签署的编号为 U 谷-北京房山奥得赛项目-租赁-2023-0162《租赁合同》及《租赁合同补充协议》，约定京燕奥得赛将北京房山奥得赛产业园项目的房屋出租予联东物业第六分公司，租赁面积共计 56.58 平方米，租赁到期日为 2026 年 3 月 30 日；

根据联东金园说明，经财务顾问核查，上述关联交易相关合同内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效。

## （2）报告期内基础设施项目的关联交易金额

根据审计机构出具的编号为毕马威华振审字第 2413444 号的《由北京联东金园管理科技有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的三家项目公司的模拟汇总财务报表》、项目公司出具的《承诺及说明函》及其他相关资料，经基金管理人及计划管理人核查，报告期内，基础设施项目与原始权益人及其关联方之间存在的关联交易金额如下：

表 4-3-3: 报告期内基础设施项目关联交易金额

单位：元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
房屋租赁收入	341,840.72	991,114.88	-	-
取得担保	-	-	112,000,000.00	-
(接受)/提供往来款项	48,125,574.43	-92,431,289.12	84,945,493.20	-166,336,264.42

报告期内，关联交易涉及的对手方包括联东集团、联东金泰、东兴腾宇、世纪租

赁、联东金赫、北京联东金桥置业有限责任公司、联东物业、北京中盛华维科技有限公司、廊坊鑫中福食品有限公司，均与原始权益人归属于同一最终控制方。

报告期内，基础设施项目涉及的关联交易收入主要系与关联租户产生的租金收入，具体金额及占比如下：

表 4-3-4: 报告期内基础设施项目关联交易金额及占比情况

单位：元、%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	交易金额	占比	交易金额	占比	交易金额	占比	交易金额	占比
房屋租赁收入	341,840.72	1.21	991,114.88	0.91	-	-	-	-

基础设施项目在 2023 年度及 2024 年 1-3 月产生的关联收入涉及 2 个关联租户，包括联东物业第四分公司和联东物业第六分公司，交易金额合计 99.11 万元，占 2023 年度项目公司营业收入的 0.91%，占比较低，以上关联租赁主要用于联东物业下属分公司为基础设施项目提供食堂配套服务及库房等配套设施。基础设施项目在 2024 年 1-3 月产生的关联收入合计 34.18 万元，占 2024 年 1-3 月项目公司营业收入的 1.21%。

最近三年及一期末，基础设施项目涉及与关联方之间的交易余额如下：

表 4-3-5: 报告期内基础设施项目关联交易余额

单位：元

项目	2024 年 3 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	56,698.48	-	-	-
其他应收款	110,874,742.84	66,936,572.29	129,412,095.26	63,612,753.73
其他应付款	72,647,406.66	76,834,810.54	231,741,622.63	250,887,774.36
预收款项	-	187,370.43	-	-
长期应付款	359,051.25	359,051.25	-	-
取得担保余额	256,770,000.00	284,770,000.00	347,649,333.33	470,000,000.00

基础设施项目在报告期内产生的应收及应付关联方往来款项均为无息款项，上述应收关联方往来款将于本次项目发行前清理，应付关联方往来款将于本次项目发行后的交割阶段予以清理。

## 2、关联交易的合法合规性

上述关联交易系基础设施项目正常运营产生，未违反相关法律法规的规定和公司

内部管理制度，关联交易相关合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效。

### 3、关联交易的定价公允性

根据审计机构出具的编号为毕马威华振审字第 2413444 号的《由北京联东金园管理科技有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的三家项目公司的模拟汇总财务报表》、项目公司出具的《承诺及说明函》及其他相关资料，并经核查，上述关联交易基于基础设施项目正常经营活动需要而开展，具有合理性与必要性。该等关联交易符合法律法规的规定及公司内部管理控制要求，交易定价与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异。该等关联交易定价公允，不影响基础设施项目的市场化运营，不存在利用关联交易损害项目公司合法权益的情形，不影响基础设施项目市场化运营的独立性和稳定性。

### （三）调查结论

经财务顾问核查，联东金园和关联方直接或通过其他方式间接持有或运营的位于北京市内的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，联东金园已采取相应的措施避免可能出现的利益冲突。

经财务顾问核查，截至本报告出具日，项目公司与联东金园及关联方存在关联交易的情形，关联交易系基础设施项目正常运营产生，未违反相关法律法规的规定和公司内部管理制度，关联交易相关合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，合法有效，关联交易定价不存在显失公允的情形。

## 四、项目公司的财务状况分析

根据基础设施项目的运营管理安排，截至本报告出具日，基础设施项目涉及的租赁合同已变更由项目公司签署并直接向租户收取租金或取得合同期内全部预缴租金<sup>29</sup>，本基金发行前，基础设施项目由项目公司直接收取租金收入。同时，3个项目公司在本次 REITs 发行后将不再开展管理咨询、活动策划等与本次基础设施 REITs 项目无关的任何业务，相关业务均剥离至外部管理机构。

<sup>29</sup> 截至本报告出具日，基础设施项目涉及的租赁合同均已换签或取得租户回执确认，出租方均已变更为项目公司。

为更准确地反映基础设施项目报告期内的实际经营情况，向财务报告使用者提供更有价值的信息，原始权益人按照上述业务调整安排，编制了3个项目公司2021-2023年度及2024年1-3月的模拟汇总财务报表，报表已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“毕马威华振审字第2413444号”的标准无保留意见的模拟汇总财务报表审计报告。

### （一）模拟汇总财务报表情况

项目公司模拟汇总财务报表情况如下：

表 4-4-1: 项目公司模拟汇总净资产表

单位：万元

科目	2024年3月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,878.26	8,455.28	3,369.79	27,011.34
交易性金融资产	-	-	10,011.92	3,252.40
应收账款	91.81	-	172.85	-
其他应收款	11,097.84	6,748.72	13,024.48	11,564.70
其他流动资产	-	99.68	467.48	705.57
<b>流动资产合计</b>	<b>14,067.91</b>	<b>15,303.67</b>	<b>27,046.53</b>	<b>42,534.00</b>
<b>非流动资产：</b>				
其他权益工具投资	-	-	-	158.44
投资性房地产	63,637.98	64,745.57	67,370.14	66,359.22
固定资产	289.55	294.23	329.65	348.44
其他非流动资产	-	-	-	560.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>63,927.53</b>	<b>65,039.80</b>	<b>67,699.79</b>	<b>67,426.10</b>
<b>资产总计</b>	<b>77,995.44</b>	<b>80,343.48</b>	<b>94,746.31</b>	<b>109,960.10</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	999.60
应付票据	-	-	-	2,000.00
应付账款	2,461.81	2,811.90	3,092.63	3,264.42
预收款项	2,249.06	2,547.18	2,582.36	2,222.97
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	829.32	456.87	141.61	64.37
其他应付款	8,132.86	8,689.24	23,803.88	25,161.67
一年内到期的非流动负债	4,890.00	3,927.00	4,764.93	12,600.00

科目	2024年3月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债合计	18,563.05	18,432.19	34,385.42	46,313.03
非流动负债:				
长期借款	20,787.00	24,550.00	30,000.00	34,400.00
长期应付款	1,992.86	1,888.33	2,150.31	2,747.99
非流动负债合计	22,779.86	26,438.33	32,150.31	37,147.99
负债合计	41,342.91	44,870.52	66,535.73	83,461.01
净资产	36,652.53	35,472.96	28,210.58	26,499.09

表 4-4-2: 项目公司模拟汇总利润表

单位: 万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
营业收入	2,830.07	10,950.37	9,534.06	7,778.25
减: 营业成本	818.60	3,234.36	3,109.65	3,105.27
税金及附加	352.28	1,368.53	1,196.81	1,081.72
销售费用	94.08	449.62	391.49	448.10
管理费用	80.56	517.95	714.42	656.68
财务费用	282.31	1,546.26	1,826.27	2,540.46
其中: 利息费用	284.94	1,570.33	1,850.61	2,556.24
利息收入	2.71	26.13	27.35	22.71
加: 其他收益	1.09	201.06	1.17	0.37
投资收益	1.30	274.39	283.01	78.32
公允价值变动收益	-	-	9.52	2.40
营业利润/(亏损)	1,204.65	4,309.10	2,589.12	27.10
加: 营业外收入	20.66	3.97	1.73	0.38
减: 营业外支出	-	-	16.83	-
利润/(亏损)总额	1,225.31	4,313.06	2,574.03	27.48
减: 所得税费用	45.74	1,078.27	643.51	6.87
净利润/(亏损)	1,179.57	3,234.80	1,930.52	20.61

## (二) 主要财务指标分析

### 1、资产情况

表 4-4-3: 项目公司模拟汇总财务报表资产情况

单位: 万元、%

项目	2024年3月31日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产:</b>								
货币资金	2,878.26	3.69	8,455.28	10.52	3,369.79	3.56	27,011.34	24.56
交易性金融资产	-	-	-	-	10,011.92	10.57	3,252.40	2.96
应收账款	91.81	0.12	-	-	172.85	0.18	-	-
其他应收款	11,097.84	14.23	6,748.72	8.40	13,024.48	13.75	11,564.70	10.52
其他流动资产	-	-	99.68	0.12	467.48	0.49	705.57	0.64
<b>流动资产合计</b>	<b>14,067.91</b>	<b>18.04</b>	<b>15,303.67</b>	<b>19.05</b>	<b>27,046.53</b>	<b>28.55</b>	<b>42,534.00</b>	<b>38.68</b>
<b>非流动资产:</b>								
其他权益工具投资	-	-	-	-	-	-	158.44	0.14
投资性房地产	63,637.98	81.59	64,745.57	80.59	67,370.14	71.11	66,359.22	60.35
固定资产	289.55	0.37	294.23	0.37	329.65	0.35	348.44	0.32
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	560.00	0.51
<b>非流动资产合计</b>	<b>63,927.53</b>	<b>81.96</b>	<b>65,039.80</b>	<b>80.95</b>	<b>67,699.79</b>	<b>71.45</b>	<b>67,426.10</b>	<b>61.32</b>
<b>资产总计</b>	<b>77,995.44</b>	<b>100.00</b>	<b>80,343.48</b>	<b>100.00</b>	<b>94,746.31</b>	<b>100.00</b>	<b>109,960.10</b>	<b>100.00</b>

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司流动资产占资产总额的比重分别为 38.68%、28.55%、19.05%和 18.04%，非流动资产占资产总额的比重分别为 61.32%、71.45%、80.95%和 81.96%。投资性房地产是项目公司的核心资产，占资产总额的比重分别为 60.35%、71.11%、80.59%和 81.59%。

### (1) 货币资金

项目公司 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末的货币资金余额分别为 27,011.34 万元、3,369.79 万元、8,455.28 万元和 2,878.26 万元。2022 年末较 2021 年末货币资金减少 23,641.55 万元，减幅为 87.52%，主要系为提高资金使用效率，购买理财产品和清理相关负债所致；2023 年末较 2022 年末货币资金增加 5,085.49 万元，增幅为 150.91%，主要原因是清理交易性金融资产和相关负债所致；2024 年 3 月末较 2023 年末货币资金减少 5,577.02 万元，降幅为 65.96%，主要原因是清理长期借款所致。

### (2) 交易性金融资产

项目公司 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末的交易性金融资产余额分别为 3,252.40 万元、10,011.92 万元、0.00 万元和 0.00 万元。2022 年末较年初交易性金融资产增加 6,759.52 万元，增幅 207.83%，主要系为提高资金使用效率，购买理财产品所致；2023

年末较年初交易性金融资产减少10,011.92万元，降幅100.00%，主要系根据发行基础设施证券投资基金需要，清理交易性金融资产所致。

### (3) 其他应收款

项目公司 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末的其他应收款余额分别为 11,564.70 万元、13,024.48 万元、6,748.72 万元和 11,097.84 万元。主要是应收关联公司其他应收款。2022 年末其他应收款较上年末增加 1,459.78 万元，增幅 12.62%；2023 年末其他应收款较上年末减少 6,275.76 万元，减幅 48.18%，主要原因为业务产生的其他应收款和对联东集团的往来款减少；2024 年 3 月末其他应收款较上年末增加 4,349.12 万元，增幅 64.44%，主要原因为业务产生的其他应收款和对联东集团的往来款增加。

表 4-4-4: 项目公司模拟汇总财务报表其他应收款按客户类别情况

单位: 万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收关联公司	11,087.47	99.91	6,693.66	99.18	12,941.21	99.36	6,361.28	55.01
应收第三方	10.36	0.09	55.06	0.82	83.27	0.64	5,203.42	44.99
小计	11,097.84	100.00	6,748.72	100.00	13,024.48	100.00	11,564.70	100.00
减: 坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>11,097.84</b>	<b>100.00</b>	<b>6,748.72</b>	<b>100.00</b>	<b>13,024.48</b>	<b>100.00</b>	<b>11,564.70</b>	<b>100.00</b>

### (4) 投资性房地产

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司投资性房地产账面价值分别为 66,359.22 万元、67,370.14 万元、64,745.57 万元和 63,637.98 万元。2022 年末投资性房地产较 2021 年末增加 1,010.92 万元，增幅为 1.52%；2023 年末投资性房地产较 2022 年末减少 2,624.57 万元，降幅为 3.90%；2024 年 3 月末投资性房地产较 2023 年末减少 1,107.59 万元，降幅为 1.71%。

## 2、负债情况

表 4-4-5: 项目公司模拟汇总财务报表负债情况

单位: 万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负								

项目	2024年3月31日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>债:</b>								
短期借款	-	-	-	-	-	-	999.60	1.20
应付票据	-	-	-	-	-	-	2,000.00	2.40
应付账款	2,461.81	5.95	2,811.90	6.27	3,092.63	4.65	3,264.42	3.91
预收款项	2,249.06	5.44	2,547.18	5.68	2,582.36	3.88	2,222.97	2.66
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-
应交税费	829.32	2.01	456.87	1.02	141.61	0.21	64.37	0.08
其他应付款	8,132.86	19.67	8,689.24	19.37	23,803.88	35.78	25,161.67	30.15
一年内到期的非流动负债	4,890.00	11.83	3,927.00	8.75	4,764.93	7.16	12,600.00	15.10
<b>流动负债合计</b>	<b>18,563.05</b>	<b>44.90</b>	<b>18,432.19</b>	<b>41.08</b>	<b>34,385.42</b>	<b>51.68</b>	<b>46,313.03</b>	<b>55.49</b>
<b>非流动负债:</b>								
长期借款	20,787.00	50.28	24,550.00	54.71	30,000.00	45.09	34,400.00	41.22
长期应付款	1,992.86	4.82	1,888.33	4.21	2,150.31	3.23	2,747.99	3.29
<b>非流动负债合计</b>	<b>22,779.86</b>	<b>55.10</b>	<b>26,438.33</b>	<b>58.92</b>	<b>32,150.31</b>	<b>48.32</b>	<b>37,147.99</b>	<b>44.51</b>
<b>负债合计</b>	<b>41,342.91</b>	<b>100.00</b>	<b>44,870.52</b>	<b>100.00</b>	<b>66,535.73</b>	<b>100.00</b>	<b>83,461.01</b>	<b>100.00</b>

项目公司 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末负债规模分别为 83,461.01 万元、66,535.73 万元、44,870.52 万元和 41,342.91 万元，流动负债占比 55.49%、51.68%、41.08%和 44.90%，非流动负债占比 44.51%、48.32%、58.92%和 55.10%。

### (1) 应付账款

报告期内，项目公司应付账款分别为 3,264.42 万元、3,092.63 万元、2,811.90 万元和 2,461.81 万元。2022 年末项目公司应付账款较 2021 年末减少 171.79 万元，降幅为 5.26%；2023 年末项目公司应付账款较 2022 年末减少 280.73 万元，降幅为 9.08%；2024 年 3 月末项目公司应付账款较 2023 年末减少 350.09 万元，降幅为 12.45%。

### (2) 预收款项

报告期内，项目公司预收款项分别为 2,222.97 万元、2,582.36 万元、2,547.18 万元和 2,249.06 万元。2022 年末项目公司预收款项较 2021 年末增加 359.39 万元，增幅为 16.17%。2023 年末项目公司预收款项较 2022 年末减少 35.18 万元，减幅为 1.36%。2024 年 3 月末项目公司预收款项较 2023 年末减少 298.12 万元，减幅为 11.70%。项目公司预收款项主要为对租户的预收租金，随着项目公司接近满租，预收款项规模基本保持稳定。

### (3) 其他应付款

表 4-4-6: 项目公司模拟汇总财务报表其他应付款情况

单位: 万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	-	-	40.58	0.47	-	-	67.55	0.27
其他	8,132.86	100.00	8,648.67	99.53	23,803.88	100.00	25,094.12	99.73
合计	8,132.86	100.00	8,689.24	100.00	23,803.88	100.00	25,161.67	100.00

项目公司报告期内其他应付款分别为 25,161.67 万元、23,803.88 万元、8,689.24 万元和 8,132.86 万元。2022 年末项目公司其他应付款较 2021 年末减少 1,357.79 万元，减幅为 5.40%；2023 年末项目公司其他应付款较 2022 年末减少 15,114.64 万元，减幅为 63.50%，主要原因是清理应付关联方往来款；2024 年 3 月末项目公司其他应付款较 2023 年末减少 556.38 万元，减幅为 6.40%。

表 4-4-7: 项目公司模拟汇总财务报表其他应付款中其他项目按性质列示

单位: 万元、%

项目	2024 年 3 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付关联方往来款	7,264.74	89.33	7,683.48	88.84	23,174.16	97.35	25,088.78	99.98
应付押金保证金	868.01	10.67	950.60	10.99	-	-	-	-
应付其他	0.11	0.00	14.58	0.17	629.72	2.65	5.34	0.02
合计	8,132.86	100.00	8,648.67	100.00	23,803.88	100.00	25,094.12	100.00

## 3、收入及盈利水平

### (1) 营业收入

表 4-4-8: 项目公司模拟汇总财务报表营业收入情况

单位: 万元、%

科目	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营租赁收入	2,830.07	100.00	10,950.37	100.00	9,534.06	100.00	7,778.25	100.00
<b>合计</b>	<b>2,830.07</b>	<b>100.00</b>	<b>10,950.37</b>	<b>100.00</b>	<b>9,534.06</b>	<b>100.00</b>	<b>7,778.25</b>	<b>100.00</b>

项目公司报告期内营业总收入分别为 7,778.25 万元、9,534.06 万元、10,950.37 万元和 2,830.07 万元, 全部为经营租赁收入。

### (2) 营业成本

报告期内, 3 个项目营业成本分别为 3,105.27 万元、3,109.65 万元、3,234.36 万元和 818.60 万元, 占营业收入比分别为 39.92%、32.62%、29.54%和 28.92%。3 个项目营业成本均为投资性房地产折旧和摊销。随着北京马坡科技园一期、北京大兴科创产业园一期及二期、北京房山奥得赛产业园分别于 2018 年 7 月、2018 年 11 月及 2019 年 11 月、2020 年 6 月投入运营, 3 个项目营业成本报告期内较为稳定。

表 4-4-9: 项目公司模拟汇总财务报表费用按性质分类

单位: 万元、%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	2,830.07	100.00	10,950.37	100.00	9,534.06	100.00	7,778.25	100.00
减: 职工薪酬费用	143.87	5.08	868.99	7.94	996.35	10.45	963.40	12.39
折旧和摊销费用	823.28	29.09	3,246.32	29.65	3,128.43	32.81	3,124.27	40.17
财务费用	282.31	9.98	1,546.26	14.12	1,826.27	19.16	2,540.46	32.66
税金及附加	352.28	12.45	1,368.53	12.50	1,196.81	12.55	1,081.72	13.91
其他费用	26.08	0.92	86.61	0.79	90.77	0.95	122.39	1.57
加: 其他收益	1.09	0.04	201.06	1.84	1.17	0.01	0.37	0.00
投资收益	1.30	0.05	274.39	2.51	283.01	2.97	78.32	1.01
公允价值变动收益	-	-	-	-	9.52	0.10	2.40	0.03
营业利润/(亏损)	1,204.65	42.57	4,309.10	39.35	2,589.12	27.16	27.10	0.35

### (3) 税金及附加

表 4-4-10: 项目公司模拟汇总财务报表税金及附加情况

单位: 万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
房产税	340.39	1,324.66	1,155.05	1,043.54
土地使用税	4.63	18.50	18.50	18.50
城市维护建设税	1.82	6.40	7.16	6.83
教育费附加及地方教育费附加	1.82	6.40	7.16	6.83
印花税	3.62	12.56	8.94	6.02
环境保护税	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>352.28</b>	<b>1,368.53</b>	<b>1,196.81</b>	<b>1,081.72</b>

报告期内项目公司税金及附加分别为 1,081.72 万元、1,196.81 万元、1,368.53 万元和 352.28 万元，税金及附加主要为房产税，房产税金额主要受租金收入的影响而波动。

#### (4) 销售费用和管理费用

报告期内，3 个项目销售费用分别为 448.10 万元、391.49 万元、449.62 万元和 94.08 万元，占营业收入比分别为 5.76%、4.11%、4.11%和 3.32%。近三年及一期，3 个项目管理费用分别为 656.68 万元、714.42 万元、517.95 万元和 80.56 万元，占营业收入比分别为 8.44%、7.49%、4.73%和 2.85%。3 个项目销售费用和管理费用主要为职工薪酬费用，随着园区招商工作逐步完成，相关费用占比呈波动下降趋势。

基础设施项目报告期职工薪酬费用支出包含项目公司人员承担的为区域内其他项目提供服务的成本，主要为招商、管理人员成本。未来项目公司人员剥离后，基础设施项目将不再承担该成本，根据管理口径分摊后，报告期内基础设施项目与资产经营直接相关的招商及管理人员成本具体金额如下：

表 4-4-11 报告期内基础设施项目招商、管理人员成本<sup>30</sup>拆分

单位: 万元

	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
职工薪酬费用 (备考审计口径)	143.87	868.99	996.35	963.40
其中: 服务于项目的招商、管理人员成本	37.49	201.10	308.03	474.94
服务于其他项目公司的招商、管理人员成本	106.38	667.90	688.33	488.45

<sup>30</sup> 为不含增值税金额。

报告期内，服务于基础设施项目的人员成本主要包括招商人员成本及管理人员成本，管理人员成本主要包括行政管理、财务管理、工程拓展等职能部门人员成本，其中招商人员成本占比最高。报告期内，基础设施项目处于逐步运营成熟、陆续接近满租的状态，随着基础设施项目平稳度过爬坡期、进入运营稳定期后，工程建造和拓展的实际需求显著减少、招商去化压力逐步降低，具体负责 3 个基础设施项目的招商、管理人员成本也相应呈现逐年稳步下降的趋势。2023 年度服务于基础设施项目的招商、管理人员成本合计为 201.10 万元，其中招商人员成本 155.29 万元，2024 年一季度服务于项目的招商、管理人员成本合计为 37.49 万元，其中招商人员成本 28.61 万元，符合基础设施项目当年接近满租的稳定运营趋势。

#### (5) 财务费用

近三年及一期，3 个项目财务费用分别为 2,540.46 万元、1,826.27 万元、1,546.26 万元和 282.31 万元，占营业收入比分别为 32.66%、19.16%、14.12%和 9.98%。3 个项目均存在银行借款，从而产生了财务费用，随着项目逐步运营成熟，进入项目还款期，财务费用规模和占营业收入比重呈现稳定下降趋势。

#### (6) 盈利情况分析

表 4-4-12: 项目公司模拟汇总财务报表盈利情况分析

单位: 万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	2,830.07	10,950.37	9,534.06	7,778.25
营业成本	818.60	3,234.36	3,109.65	3,105.27
营业利润	1,204.65	4,309.10	2,589.12	27.10
利润总额	1,225.31	4,313.06	2,574.03	27.48
净利润	1,179.57	3,234.80	1,930.52	20.61
营业毛利率 <sup>31</sup>	71.08%	70.46%	67.38%	60.08%

项目公司 2021-2023 年和 2024 年 1-3 月的净利润分别为 20.61 万元、1,930.52 万元、3,234.80 万元和 1,179.57 万元。报告期内，受益于项目公司出租率的稳定上升，项目公司营业收入及盈利情况总体保持提升态势。

<sup>31</sup> 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

#### 4、对外借款<sup>32</sup>

截至 2024 年 3 月 31 日，项目公司对外借款金额合计 25,677.00 万元，包括长期借款 20,787.00 万元和一年内到期的非流动负债 4,890.00 万元。

恒星意达与交通银行北京通州分行于 2017 年 3 月 10 日签署的《固定资产贷款合同》约定，交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额 13,000 万元的借款，借款期限自 2017 年 3 月 21 日至 2027 年 3 月 17 日，截至 2024 年 3 月 31 日，借款余额为 6,550.00 万元。

恒星意达与交通银行北京通州分行于 2018 年 8 月 27 日签署的《固定资产贷款合同》约定，交通银行北京通州分行向恒星意达提供本金金额 17,000 万元的借款，借款期限自 2018 年 8 月 30 日至 2028 年 8 月 21 日，截至 2024 年 3 月 31 日，借款余额为 12,400.00 万元。

亚美耳康科技与兴业银行北京分行于 2022 年 4 月 22 日签署的《项目融资借款合同》约定，兴业银行北京分行向亚美耳康科技提供本金金额为人民币 11,700 万元的借款，借款期限自 2022 年 4 月 29 日至 2029 年 4 月 28 日，截至 2024 年 3 月 31 日，借款余额为 6,727.00 万元。

根据项目交易安排，本次项目发行后，将以募集资金偿还上述贷款及对应利息。

## 五、期后事项

### （一）项目交割安排

本项目中金公司作为计划管理人（代表专项计划的利益）签署股权转让协议，本项目资产交割的主要安排流程如下：

1、联东金园与中金公司（代表专项计划的利益）及其他相关方签署《股权转让协议》，《股权转让协议》自专项计划设立日生效。

2、基金正式设立，基金认购专项计划的全部基础设施资产支持证券，资产支持计划设立，专项计划设立日为项目公司股权转让的交割日，专项计划成为项目公司的唯

<sup>32</sup> 本次项目发行前，基础设施项目存续对外借款本金余额最终根据交割审计确定。

一股东，项目公司启动交割审计；项目公司完成股权工商登记变更后，由中金公司（代表专项计划份额持有人的利益）登记为项目公司股东。

3、专项计划向项目公司发放股东借款，用于偿付项目公司除递延所得税负债外的全部负债及其应付利息（如有）。

4、根据项目公司债权银行出具的《同意函》，债权银行均同意项目公司提前偿还相关贷款合同项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并自贷款清偿次日起的约定时间内协助相关项目公司向不动产登记主管部门递交完毕办理抵押担保注销登记所需的全部申请材料，并将持续配合办理完毕抵押登记注销手续及其他担保监管措施解除手续（如涉及）。

5、根据《股权转让协议》的约定，交割审计完成、相应项目公司银行贷款及应付关联方往来款清理完毕、特定担保已经全部解除并已办理完毕相关资产抵押/应收账款质押登记注销手续后，专项计划向原始权益人支付股权转让价款。

6、专项计划设立后，项目公司投资性房地产由成本法变更为公允价值法计量，以项目公司形成的未分配利润向专项计划分配股利，项目公司对专项计划产生应付股东分红款，同时，项目公司将根据实际情况进行减资，形成项目公司对专项计划的应付减资款（如有），根据专项计划与项目公司签署的《债权债务确认协议》，项目公司对专项计划的应付股东分红款及应付减资款（如有）将确认为项目公司对专项计划的有息债务，完成本次项目的交易。

上述安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据有关机构的实际要求办理。

## （二）项目人员及运营安排

根据基础设施 REITs 的运营管理要求，项目公司除法规要求的基本人员配置外，其他运营人员将调整至项目外部管理机构，项目公司将不再开展管理咨询、活动策划等与本次基础设施 REITs 项目无关的任何业务。

项目公司纳入基础设施基金后，项目公司作为基金持有基础设施资产的特殊目的载体，根据《公司章程》设置符合《公司法》等规定的最低人数，不设股东会、董事会，设执行董事，公司法定代表人由执行董事担任。项目公司法定代表人、执行董事、

监事由基金管理人指定人员担任。基金管理人自行指定财务负责人负责项目公司财务管理。

基础设施基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行基础设施项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托联东金园作为外部管理机构负责基础设施项目的部分运营管理职责。基金管理人、联东金园与项目公司签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务的具体安排。

基础设施基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将按照法律法规规定，并依据《基金合同》《基金托管协议》《专项计划托管协议》，以及与基金管理人、计划管理人、项目公司签署的《账户监管协议》，为项目公司账户提供监管服务，保证基础设施基金资产在监管账户内封闭运行。

## 第五章 基础设施资产

### 一、基础设施资产概览

基础设施资产包括位于北京市大兴区华佗路 50 号院的北京大兴科创产业园、位于北京市顺义区聚源中路 12 号院的北京马坡科技园一期，以及位于北京市房山区燕新南路 18 号院的北京房山奥得赛产业园。具体来看，3 个产业园区项目均位于北京中关村国家自主创新示范区，具有良好的区位优势，产业聚集效应和政策支持力度。基础设施项目均为生产型标准工业厂房，面向符合国家和地方产业规划导向、租赁需求旺盛的中小型、生产型、科创型企业，是助力地区实体经济发展的产业载体。

基础设施资产范围内国有建设用地的土地用途均为工业用地，预计于 2062 年之后相继到期。基础设施资产建筑面积合计约 198,383.91 平方米，可租赁面积合计约 194,399.47 平方米，截至 2024 年 3 月 31 日，运营时间均超过 3 年，其中北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期运营时间均在 5 年左右，以上项目运营情况良好。截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产整体出租率为 97.91%，估值合计 16.17 亿元。基础设施资产基本情况及重要参数如下：

表 5-1-1: 基础设施资产基本情况表

序号	项目名称	所属区域	项目所在地	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可租赁面积 (m <sup>2</sup> )	历史期出租率 (%)				收益法折现率假设	截至 2024 年 3 月 31 日估值 (亿元)	估值单价 (元/m <sup>2</sup> ) <sup>33</sup>	2024 年资本化率 <sup>34</sup>
						2021 年末出租率	2022 年末出租率	2023 年末出租率	2024 年一季度末出租率				
1	北京大兴科创产业园	中关村大兴生物医药产业基地	北京市大兴区	84,148.14	82,499.86	77.16%	98.86%	97.85%	96.60%	7.50%	8.77	10,422.10	5.87%
2	北京马坡科技园一期	中关村顺义园	北京市顺义区	61,898.26	60,612.89	92.19%	97.26%	98.66%	98.66%	7.50%	4.45	7,189.22	5.93%
3	北京房山奥得赛产业园	中关村房山园	北京市房山区	52,337.51	51,286.72	80.90%	95.93%	98.09%	99.13%	7.75%	2.95	5,636.49	5.91%
合计				<b>198,383.91</b>	<b>194,399.47</b>	<b>82.90%</b>	<b>97.59%</b>	<b>98.17%</b>	<b>97.91%</b>	-	<b>16.17</b>	<b>8,150.86</b>	<b>5.89%</b>

<sup>33</sup> 估值单价=估值/建筑面积

<sup>34</sup> 2024 年资本化率=2024 年年化预测运营净收益/项目估值

基础设施项目均为多层、钢混结构的新型标准工业厂房产业园，定位于服务战略性新兴产业、高精尖产业领域的中小生产型企业，为企业生产、研发试验及经营等提供重要的物理空间，其与传统工业厂房产业园在业态类型、运营模式、租户类型、实际用途及定位区别主要如下：

表 5-1-2: 基础设施项目定位对比

资产类型	基础设施项目 (新型标准工业厂房产业园)	传统工业厂房产业园
业态类型	生产、研发试验等	生产车间、制造用房等
建筑特征	钢混结构，多层、分栋，单个出租单元面积灵活	多为轻钢结构，单层为主，单个出租单元面积较大
运营模式	面向相对分散的中小企业出租，可独栋、单层出租或两个租户拼租，毛坯交付	面向相对集中的规模化制造业企业出租，以独栋出租为主，多以毛坯或简单装修交付
产业类型	医药制造业（包括医药、医疗器械等）、通用设备制造业及专用设备制造业（包括电子信息、新能源、新材料、高端装备、精密仪器制造等）等战略性新兴产业、高精尖产业	汽车零部件、汽车电子、新能源、智能装备制造精密压铸等传统及新兴制造业
租户客群	中小、生产、科创型企业（以产值介于 1,000 万元至 3 亿元之间的企业为主），其中含有高新技术标签或资质的租户占比达 62% <sup>35</sup>	大中型生产企业
实际用途	租户用于生产、研发试验及经营一体化用途，其中首层可用于有重型设备的生产，其余层可用于无重型设备的生产、研发试验及经营空间	租户用于有大型机器设备或有重型起重运输设备的生产及制造用途
园区定位	服务战略性新兴产业、高精尖产业领域的中小生产型企业，为企业生产、研发试验及经营提供园区物理空间	服务规模化制造业企业为主，以为企业提供独立的生产、制造车间为主

基于上述定位特点，基础设施项目在工业土地利用效率、租户客群、租户集中度等方面与传统工业厂房产业园存在较大差异，基础设施项目的定位特点与联东金园的运营管理优势，为项目的租赁稳定性提供了良好保障：

**(1) 多层厂房业态用地效率及租赁灵活度较高，符合政策鼓励方向：**基础设施项目为多层、钢混结构的新型标准工业厂房，与传统工业厂房相比，容积率相对较高，各层厂房的建筑指标可满足基础设施项目的目标租户客群的生产、研发试验空间需求，分层、分户租赁模式灵活度相对较高，亦符合目标租户客群的实际租赁需求；与传统工业厂房相比，基础设施项目整体用地效率相对较高，符合国家及北京市关于集约利用工业用地、发展“工业上楼”的政策导向。

<sup>35</sup> 截至 2024 年 3 月 31 日，3 个项目入园企业自身或控股股东含有国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的企业合计共 74 家，占比达 62%；其中国家高新技术企业数量达 60 家，占比 50%。

**(2) 租户客群定位于战略性新兴产业、高精尖产业**，企业资质及发展前景较好，租赁波动风险相对较小：与传统工业厂房相比，基础设施项目租户客群定位于战略性新兴产业、高精尖产业领域的中小生产型企业，符合国家、北京市和所在区域的产业规划方向，行业发展态势及目标租户客群发展前景相对较好，项目入园企业资质良好、科技属性较强，能够有效保障租金收缴，降低租赁波动风险。

**(3) 租户分散程度高、单一租户变动影响可控**：与传统工业厂房相比，基础设施项目面向相对分散的中小企业出租，租户分散度相对较高，基础设施项目受单一租户租赁变动影响相对可控，可有效保障项目的租赁稳定性；同时，与传统工业厂房相比，基础设施项目面向中小企业出租的租金议价能力相对较强，可进一步保障项目现金流的稳定性。

**(4) 与基础设施项目业态相近的产业园项目经营情况良好**：根据公开市场数据及原始权益人的市场调研，基于面向生产型、科创型企业的定位特点，除联东集团（以下简称“联东”）运营的产业园项目以外，一线城市及强二线城市与基础设施项目业态相近的产业园项目，经营情况良好、出租率相对较高，除少量近两年入市项目因2023年尚在爬坡期出租率提升较快以外，其他业态相近产业园项目出租率均与2023年初持平或上下小幅波动，出租率较为稳定，具体见下表：

表 5-1-3: 与基础设施项目业态相近的产业园项目出租率情况<sup>36</sup>

项目名称	项目区位	项目形态	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	最新出租率 <sup>37</sup>	较 2022 年末出租率变动情况
北京亦庄某产业园	北京市经开区	独栋+多层厂房	26	95%	提升 5%
北京亦庄某产业园	北京市经开区	独栋+多层厂房	22	96%	小幅下降 2%
上海闵行某产业园一期	上海市闵行区	独栋+多层厂房	20	94%	提升 24% <sup>38</sup>
上海宝山某产业园	上海市宝山区	独栋+多层厂房	10	94%	提升 34% <sup>39</sup>
凯德·腾飞新苏坊	苏州工业园区	研发办公、单层及多层厂房	37.3	97.5%	小幅提升 1.1%
南山控股·新都科技园	成都市新都区	单层厂房	19.9	100%	基本持平
南山控股·西安智造园	西安市经开区	单层及多层厂房	7.1	100%	基本持平

<sup>36</sup> 凯德·腾飞新苏坊、南山控股·新都科技园、南山控股·西安智造园经营数据基于持有主体已披露的 2023 年报数据，其余项目经营数据基于原始权益人调研。

<sup>37</sup> 凯德·腾飞新苏坊、南山控股·新都科技园、南山控股·西安智造园出租率为截至 2023 年末数据，其余为截至 2024 年 3 月 31 日数据。

<sup>38</sup> 上海闵行某产业园一期为 2021 年入市，2023 年尚在运营爬坡期，出租率提升较快。

<sup>39</sup> 上海宝山某产业园为 2022 年入市，2023 年尚在运营爬坡期，出租率提升较快。

**(5) 联东在产业园区领域拥有丰富的运营管理经验及招商运营能力优势，能够保障旗下运营管理的园区出租率稳定：**联东作为业内领先、全国布局的产业园区运营服务商，从招商能力、品牌优势、产品优势、园区服务等方面，均具有明显优势，可吸引中小创类型租户优先考虑入驻，保障旗下运营管理园区出租率稳定。

#### ①联东的招商优势

联东通过“天上一张网”，即招商数字化系统实现对全国中小企业的信息获取收集、分析、运算和运用，极大提升了产业园区招商效率，能够对符合园区定位、资质优良、租赁需求稳定的产业租户进行有效定位；通过“地上一张网”，即全国招商团队联动机制及充足的项目招商人员配备，实现对中小生产企业客群充分覆盖，对招商数字化系统所筛选、推荐的优质租户进行有效引进。依托“天上一张网，地上一张网”的招商模式，联东所运营的产业园区项目出租率提升效率较高、出租率相对稳定。同时，由于租赁型产业园中符合中小企业一般性经营需求的标准化多层厂房相对稀缺，联东挖掘、筛选中小租户的招商能力壁垒较高，较周边及同业态园区优势明显。

#### ②联东的品牌优势

联东是国内领先的产业园区专业运营企业，于 2003 年起进入产业园区运营行业，至今已深耕该行业长达 21 年，并连续 13 年蝉联“中国产业园区运营优秀企业”第一名，联东集团旗下核心品牌“联东 U 谷”连续 13 年蝉联“中国产业园区运营商优秀品牌”第一名，园区品牌价值凸显，得到众多中小企业租户的信任。联东良好的口碑能够为基础设施资产出租率提升提供保障，为项目持续引入优质租户。

#### ③项目的产品优势

基础设施项目是联东经过多年积累和迭代，形成的符合目标租户群体需求的多层、钢混结构的新型标准工业厂房产品，园区品质较高。园区可面向各发展阶段租户、满足多方位需求，且厂房均采用标准化装修毛坯交付、毛坯换租，园区均不局限于单一企业或单一行业租户的使用需求，通用性强、新租户入驻成本低、换租周期较短，从而能够保障出租率稳定。

#### ④联东的园区服务优势

联东可为租户提供标准化采购、统一政府关系对接、金融服务等多元化服务，相较周边园区具有行业独特的竞争优势，优质的增值服务政策，可为中小型企业发展提

供助力，吸引更多中小企业入驻，进一步提升项目租赁稳定性。

综上所述，基础设施项目定位于服务战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小生产型企业，为企业生产、研发试验及经营提供园区物理空间。与传统工业厂房相比，基础设施项目的目标租户客群范围较为广泛、租户分散度较高，项目建筑产品及业态灵活度较高，可面向各类型的产业租户、满足多方位需求。基础设施项目的业态特点为项目出租及现金流稳定性提供了良好支撑。同时，联东在产业园区领域拥有丰富的运营管理经验及招商运营能力优势，能够进一步保障旗下运营管理的园区实现稳定较高的出租率水平。

## 二、基础设施资产的权属情况

### （一）资产权属情况

#### 1、北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园位于中关村科技园区大兴生物医药基地，目前由恒星意达持有并运营。北京大兴科创产业园分为两期开发建设，北京大兴科创产业园一期及二期均已竣工并取得恒星意达作为权利人的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计84,148.14平方米，其中北京大兴科创产业园一期产证证载建筑面积共计为36,563.39平方米，北京大兴科创产业园二期产证证载建筑面积共计为47,584.75平方米。

恒星意达已就北京大兴科创产业园一期及二期取得了如下《不动产权证书》：

表 5-2-1: 北京大兴科创产业园一期《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	京(2019)大不动产权第0013281号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院1号楼1至3层101	54,997.64	2014年2月13日起2064年2月12日止	3,666.42
2	京(2019)大不动产权第0011718号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院2号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,664.27
3	京(2019)大不动产权第0011721号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院3号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,388.07
4	京(2019)大不动产权第0011719号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院4号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,526.59
5	京(2019)大不动产权第0038100号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院7号楼1		2014年2月13日起2064年2	2,450.64

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
			至3层101		月12日止	
6	京(2019)大不动产权第0012683号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院8号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,450.64
7	京(2019)大不动产权第0012682号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院9号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,450.64
8	京(2019)大不动产权第0012680号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院10号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,450.64
9	京(2019)大不动产权第0011722号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院11号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,087.01
10	京(2019)大不动产权第0011720号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院12号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,389.03
11	京(2019)大不动产权第0012679号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院13号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,391.16
12	京(2019)大不动产权第0038309号	工业用地/地下车库	大兴区华佗路50号院100幢-1层-101		2014年2月13日起2064年2月12日止	1,648.28
<b>合计</b>				<b>54,997.64</b>	-	<b>36,563.39</b>

表 5-2-2: 北京大兴科创产业园二期《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	京(2020)大不动产权第0025047号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院5号楼1至4层101	54,997.64	2014年2月13日起2064年2月12日止	4,093.10
2	京(2020)大不动产权第0024244号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院6号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,093.10
3	京(2020)大不动产权第0025105号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院14号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,299.48
4	京(2020)大不动产权第0025052号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院15号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,299.48
5	京(2020)大不动产权第0024241号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院16号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,514.53
6	京(2020)大不动产权第0024243号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院17号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	3,299.49

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )	
7	京(2020)大不动产权第0024246号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院18号楼1至3层101	54,997.64	2014年2月13日起2064年2月12日止	2,470.42	
8	京(2020)大不动产权第0025049号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院19号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,470.42	
9	京(2020)大不动产权第0025050号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院20号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,470.42	
10	京(2020)大不动产权第0025041号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院21号楼1至3层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	2,470.42	
11	京(2020)大不动产权第0025039号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院22号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,126.54	
12	京(2020)大不动产权第0025040号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院23号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,427.73	
13	京(2020)大不动产权第0025042号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院24号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,430.78	
14	京(2020)大不动产权第0024247号	工业用地/厂房	大兴区华佗路50号院25号楼1至4层101		2014年2月13日起2064年2月12日止	4,118.84	
<b>合计</b>					<b>54,997.64</b>	-	<b>47,584.75</b>

## 2、北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期位于北京市顺义区，目前由亚美耳康科技持有。北京马坡科技园一期已竣工并已取得亚美耳康科技作为权利人的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计61,898.26平方米。

亚美耳康科技已就北京马坡科技园一期取得了如下《不动产权证书》：

表 5-2-3: 北京马坡科技园一期《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	京(2020)顺不动产权第0001860号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院1号楼1至4层101	30,695.40	2012年8月14日起2062年8月13日止	3,606.20
2	京(2020)顺不动产权第0001861号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院2号楼1至4层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	3,606.20

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
3	京(2020)顺不动产权第0001862号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院3号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	3,716.76
4	京(2020)顺不动产权第0001863号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院4号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,053.47
5	京(2020)顺不动产权第0001864号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院6号楼1至4层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,053.99
6	京(2020)顺不动产权第0001865号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院9号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,622.68
7	京(2022)顺不动产权第0024101号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院5号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	6,057.88
8	京(2022)顺不动产权第0024102号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院7号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	6,034.96
9	京(2022)顺不动产权第0024103号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院8号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	6,034.96
10	京(2022)顺不动产权第0024104号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院10号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,049.64
11	京(2022)顺不动产权第0024105号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院11号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,049.64
12	京(2022)顺不动产权第0024106号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院12号楼1至5层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	4,622.68
13	京(2022)顺不动产权第0024117号	工业用地/厂房	顺义区聚源中路12号院13号楼1至6层101		2012年8月14日起2062年8月13日止	7,389.2
合计				30,695.40	-	61,898.26

### 3、北京房山奥得赛产业园

北京房山奥得赛产业园位于中关村科技园区房山园，目前由京燕奥得赛持有。北京房山奥得赛产业园已竣工并已取得京燕奥得赛作为权利人的《不动产权证书》，产证证载建筑面积共计52,337.51平方米。

京燕奥得赛已就北京房山奥得赛产业园取得了如下《不动产权证书》：

表 5-2-4: 北京房山奥得赛产业园《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权期限	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	京(2022)房不动产权第0017176号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院1号楼-1 至3层101	25,137.72	2015年10月 29日起2065年 10月28日止	3,439.16
2	京(2022)房不动产权第0017177号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院2号楼-1 至3层101		2015年10月 29日起2065年 10月28日止	4,841.36
3	京(2022)房不动产权第0017178号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院3号楼-1 至2层101		2015年10月 29日起2065年 10月28日止	4,785.96
4	京(2022)房不动产权第0017180号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院4号楼-1 至2层101		2015年10月 29日起2065年 10月28日止	4,784.01
5	京(2022)房不动产权第0017181号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院5号楼-1 至2层101		2015年10月 29日起2065年 10月28日止	4,789.38
6	京(2022)房不动产权第0017182号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院6号楼-1 至2层101		2015年10月 29日起2065年 10月28日止	4,777.44
7	京(2022)房不动产权第0017184号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院7号楼-1 至2层101		2015年10月 29日起2065年 10月28日止	4,638.6
8	京(2022)房不动产权第0017185号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院8号楼-1 至3层101		2015年10月 29日起2065年 10月28日止	3,779.04
9	京(2022)房不动产权第0017186号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院9号楼-1 至3层101	12,529.94	2015年10月 29日起2065年 10月28日止	2,015.2
10	京(2022)房不动产权第0017187号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院10号楼- 1至3层101		2015年10月 29日起2065年 10月28日止	3,823.68
11	京(2022)房不动产权第0017188号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院11号楼- 1至3层101		2015年10月 29日起2065年 10月28日止	3,977.76
12	京(2022)房不动产权第0017189号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院12号楼- 1至3层101		2015年10月 29日起2065年 10月28日止	3,973.76
13	京(2022)房不动产权第0017190号	工业用地/戊类 厂房	房山区燕新南路 18号院13号楼- 1至3层101		2015年10月 29日起2065年 10月28日止	2,712.16
合计				37,667.66	-	52,337.51

#### 4、基础设施项目权属情况分析

经财务顾问核查并根据原始权益人出具的说明，截至本报告出具日，上述基础设施项目的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，基础设施项目均已整体作为底层资产申请发行基础设施 REITs，均不存在已对外出售的部分，基础设施项目权属清晰、范围明确。

#### （二）权利负担及解除安排

##### 1、北京大兴科创产业园

根据《固定资产借款合同》（编号：29710003）、《抵押合同》（编号：29710003）、《监管协议》（编号：29710003）的约定，以及查档编号为大（2024）0025866（窗）《不动产登记信息查询结果告知单》<sup>40</sup>的记载，恒星意达已将北京大兴科创产业园一期所对应的房产及其对应土地使用权抵押给交通银行北京通州分行，用于担保《固定资产借款合同》（编号：29710003）项下的借款，并开立监管账户，由交通银行北京通州分行对北京大兴科创产业园一期租金收入进行资金监管；根据《固定资产借款合同》（编号：29810022）、《抵押合同》（编号：29810022）、《监管协议》（编号：29810022）的约定，以及查档编号为大（2024）0025866（窗）的《不动产登记信息查询结果告知单》<sup>41</sup>的记载，恒星意达已将北京大兴科创产业园二期所对应的房产及其对应土地使用权抵押给交通银行北京通州分行，用于担保《固定资产借款合同》（编号：29810022）项下的借款，并开立监管账户，由交通银行北京通州分行对北京大兴科创产业园二期租金收入进行资金监管（以下简称“北京大兴科创产业园权利负担”）。

就北京大兴科创产业园权利负担，恒星意达已取得交通银行北京通州分行出具的《回执》，交通银行北京通州分行同意：“贵司将自收到为实施基础设施 REITs 之目的所举借新的贷款之日起【2】个银行工作日内，提前偿还《借款合同》项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），贵司清偿完毕后，本行配合办理抵押担保注销登记手续、资金监管解除手续”。

<sup>40</sup> 查询日期：2024年6月7日。

<sup>41</sup> 查询日期：2024年6月7日。

本次项目发行后，基础设施基金将以募集资金偿还上述贷款及对应利息，并解除上述权利负担。

## 2、北京马坡科技园一期

根据《项目融资借款合同》（编号：兴银京三总（2022）中长期字第7号）、《抵押合同》（编号：兴银京三总（2022）抵字第7-1号），及《应收账款质押合同》（编号：兴银京三总（2022）应收质字第7-2号、兴银京三总（2022）应收质字第7-3号及兴银京三总（2022）应收质字第7-4号）的约定，以及查档编号为顺（2024）0025970（窗）的《不动产登记信息查询结果告知单》<sup>42</sup>的记载、动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>）的公示信息，亚美耳康科技已将北京马坡科技园一期1至4号、6号及9号厂房所对应的房产及其对应土地使用权抵押给兴业银行北京分行，且亚美耳康科技、世纪租赁及联东金赫已将北京马坡科技园一期全部1-13号厂房所有租金收入及管理费收入质押给兴业银行北京分行，用以担保《项目融资借款合同》（编号：兴银京三总（2022）中长期字第7号）项下的借款（以下简称“北京马坡科技园一期权利负担”，与北京大兴科创产业园权利负担合称“基础设施资产权利负担”）。

就前述北京马坡科技园一期权利负担，亚美耳康科技已取得兴业银行北京分行出具的《回执》，兴业银行北京分行同意：“贵司提前偿还《借款合同》项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），并配合办理相应抵押、质押担保注销登记手续（如已办理完成抵质押登记）”。

本次项目发行后，基础设施基金将以募集资金偿还上述贷款及对应利息，并解除上述权利负担。

### （三）经营资质

经财务顾问核查，各项目公司经营基础设施资产的方式主要为将基础设施资产对外出租，各项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。

### （四）调查结论

经财务顾问核查，截至本报告出具日，除已取得提前还款并解除权利负担限制的

<sup>42</sup> 查询日期：2024年6月7日。

同意函的“第五章 基础设施资产”之“二、基础设施的权属情况”之“(二) 权利负担及解除安排”中所述的基础设施资产权利负担外，基础设施资产的房屋所有权及其对应的土地使用权未被设置其他担保物权，基础设施资产的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在正在进行中的权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，基础设施资产权属清晰、范围明确。

经财务顾问核查，项目公司经营基础设施资产无需另行取得相关经营许可或其他经营资质。

### 三、基础设施资产的合法合规性

#### (一) 基础设施资产的投资和建设

##### 1、北京大兴科创产业园

经财务顾问核查，北京大兴科创产业园已依法取得了本次发行所需的固定资产投资建设手续，该等手续合法合规，具体如下：

表 5-3-1: 北京大兴科创产业园一期固定资产投资建设手续

序号	手续名称		签发机构	文件编号
1	企业投资项目备案	北京市非政府投资工业固定资产投资项目备案通知书	北京市大兴区经济和信息化委员会	京大兴经信委备案[2016]1号
2	规划	建设用地规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会大兴分局	地字第 110115201600005号 2016规(大)地字 0003号
		建设工程规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会大兴分局	建字第 110115201600073号 2016规(大)建字 0039号
3	土地	土地预审意见	北京市国土资源局大兴分局	京国土兴预〔2007〕33号
		建设用地批准书	北京市国土资源局	京国土[建]字(2010)79号
4	环评	环评批复	北京市大兴区环境保护局	京兴环审〔2016〕0431号
5	施工许可	建筑工程施工许可证	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	[2016]施[大]建字 0048号 110115201612020201
6	竣工验收	综合验收	五方验收单	-
			北京市大兴区住房和城乡建设委员会	0730 大竣 2018(建) 0086号

序号	手续名称		签发机构	文件编号
		规划验收	北京市规划和国土资源管理委员会	2018规土(大)竣字0039号
		消防验收	北京市大兴区公安消防支队	京公(兴)消验字〔2018〕第0264号
		环保验收	北京市大兴区环境保护局	自主验收【2018】208号
			北京市大兴区生态环境局	京兴环验〔2019〕27号
7	其他重要手续	节能审查	北京市大兴区发展和改革委员会	京(大兴)发改(节能登记)[2016]24号

表 5-3-2: 北京大兴科创产业园二期固定资产投资建设手续

序号	手续名称		签发机构	文件编号
1	企业投资项目备案	北京市非政府投资工业固定资产投资项目备案通知书	北京市大兴区经济和信息化委员会	京大兴经信委备案[2016]1号
2	规划	建设用地规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会大兴分局	地字第 110115201600005号 2016规(大)地字0003号
		建设工程规划许可证	北京市规划和国土资源管理委员会、北京市规划委员会大兴分局	建字第 110115201800004号 2018规(大)建字0002号
3	土地	土地预审意见	北京市国土资源局大兴分局	京国土兴预〔2007〕33号
		建设用地批准书	北京市国土资源局	京国土[建]字(2010)79号
4	环评	环评批复	北京市大兴区环境保护局	京兴环审〔2016〕0431号
5	施工许可	建筑工程施工许可证	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	[2019]施[大]建字0057号 110115201906140201
6	竣工验收	综合验收	五方验收单	-
			北京市大兴区住房和城乡建设委员会	0554大竣2019(建)0058号
		规划验收	北京市规划和自然资源委员会	2019规自(大)竣字0053号
		消防验收	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	大建消竣备字[2019]第0012号
		环保验收	北京市大兴区生态环境局	京兴环验〔2019〕27号
北京市大兴区生态环境局	自主验收【2020】0017号			
7	其他重要手续	节能审查	北京市大兴区发展和改革委员会	京(大兴)发改(节能登记)[2016]24号

## 2、北京马坡科技园一期

经财务顾问核查，北京马坡科技园一期已依法取得了本次发行所需的固定资产投资建设手续，该等手续合法合规，具体如下：

表 5-3-3: 北京马坡科技园一期固定资产投资建设手续

序号	手续名称		签发机构	文件编号
1	企业投资项目备案	项目备案通知书	北京市顺义区发展和改革委员会	京顺义发改(备)[2014]21号
2	规划	建设用地规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会(顺义分局)	地字第 110113201400020 号 2014 规(顺)地字 0016 号
		建设工程规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会(顺义分局)	建字第 110113201500085 号 2015 规(顺)建字 0067 号
3	土地	土地预审意见	北京市国土资源局顺义分局	京国土顺预〔2010〕2号
		建设用地批准书	北京市国土资源局	京国土[建]字(2011)192号
4	环评	环评批复	北京市顺义区环境保护局	顺环保审字〔2015〕0422号
5	施工许可	建筑工程施工许可证	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	编号 110113201511040101 [2015]施[顺]建字 0082 号
6	竣工验收	综合验收	五方验收单	-
			北京市顺义区住房和城乡建设委员会	0416 顺竣 2018(建)0054 号
		规划验收	北京市规划和国土资源管理委员会顺义分局	2018 规土(顺)竣字 0029 号
		环保验收	北京市顺义区环境保护监察支队	/
		消防验收	北京市顺义区公安消防支队	顺公消竣备字[2018]第 0038 号
7	其他重要手续	节能审查	北京市顺义区发展和改革委员会	京(顺义)发改(节能登记)[2015]26号

### 3、北京房山奥得赛产业园

经财务顾问核查，北京房山奥得赛产业园已依法取得了本次发行所需的固定资产投资建设手续，该等手续合法合规，具体如下：

表 5-3-4: 北京房山奥得赛产业园固定资产投资建设手续

序号	手续名称		签发机构	文件编号
1	企业投资项目备案	北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案通知书	北京市房山区经济和信息化委员会	京房山经信委备案[2017]044号

序号	手续名称		签发机构	文件编号
2	规划	建设用地规划许可证	北京市规划委员会、北京市规划委员会房山分局	地字第 110111201600006 号 2016 规（房）地字 0003 号
			北京市规划委员会、北京市规划委员会房山分局	地字第 110111201600007 号 2016 规（房）地字 0004 号
		建设工程规划许可证	北京市规划和国土资源管理委员会、北京市规划委员会房山分局	建字第 110111201800019 号 2018 规（房）建字 0014 号
3	土地	土地预审意见	北京市国土资源局房山分局	京国土房预[2010]12 号
		建设用地批准书	北京市国土资源局	京国土[建]字（2013）239 号
4	环评	建设项目环境影响登记表	/	备 案 号： 201711011100004093
5	施工许可	建筑工程施工许可证	北京市房山区住房和城乡建设委员会	编号 [2018]施[房]建字 0012 号 110111201804130101
			北京市房山区住房和城乡建设委员会	编号 [2019]施[房]建字 0020 号 110111201903280101
6	竣工验收	综合验收	五方验收单	-
			北京市房山区住房和城乡建设委员会	0253 房竣 2020（建）0023 号
		规划验收	北京市规划和自然资源委员会房山分局	2020 规自（房）竣字 0015 号
		消防验收	北京市房山区住房和城乡建设委员会	房建消竣备字〔2020〕第 0005

## （二）基础设施项目的实际用途与其权证所载用途的一致性

### 1、北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园的《不动产权证书》记载的所在宗地的土地用途均为工业用地，房屋用途为厂房或地下车库。北京大兴科创产业园的《建设用地规划许可证》记载的用地项目性质为二类工业用地；《建设工程规划许可证》记载的建设项目包括厂房、地下车库及设备用房。根据联东金园的说明，并经核查北京大兴科创产业园的租赁合同，北京大兴科创产业园实际出租给生物医药类企业用作生物医药、医疗器械为主的高新工业以及相关配套。根据联东金园的说明及财务顾问进行的询访，财务顾问认为，北京大兴科创产业园的租赁用途不违反该项目整体规划要求及相关法律法规的要求，北京大兴科创产业园的前述用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符。

### 2、北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期的《不动产权证书》记载的所在宗地的土地用途均为工业用地，房屋用途均为厂房。北京马坡科技园一期的《建设用地规划许可证》记载的用地项目性质均为一类工业用地；《建设工程规划许可证》记载的建设项目包括厂房及设备用房。根据联东金园的说明，并经核查北京马坡科技园一期的租赁合同，北京马坡科技园一期实际出租给科技创新类企业用作生物医药、医疗器械及高端设备为主的高新工业以及相关配套。根据联东金园的说明及财务顾问进行的询访，财务顾问认为，北京马坡科技园一期的租赁用途不违反该项目整体规划要求及相关法律法规的要求，北京马坡科技园一期的前述用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符。

### 3、北京房山奥得赛产业园

北京房山奥得赛产业园的《不动产权证书》记载的所在宗地的土地用途均为工业用地，房屋用途均为戊类厂房。北京房山奥得赛产业园的《建设用地规划许可证》记载的用地项目性质均为一类工业用地；《建设工程规划许可证》记载的建设项目包括戊类厂房、食堂、卫生间、库房及设备用房等。根据联东金园的说明，并经核查北京房山奥得赛产业园的租赁合同，北京房山奥得赛产业园实际出租给科技创新类企业用作新材料、高端装备及医疗器械为主的高新工业以及相关配套。根据联东金园的说明及财务顾问进行的询访，财务顾问认为，北京房山奥得赛产业园的租赁用途不违反该项目整体规划要求及相关法律法规的要求，北京房山奥得赛产业园的前述用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符。

## （三）基础设施项目转让的合法性

### 1、北京大兴科创产业园

（1）《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据北京市人民政府颁布的《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发[2017]39号，以下简称“39号文”）第二条第（二）款规定，经市、区政府授权，园区开发企业可依法使用园区产业用地，向入园企业出租，但不得转让；也可以建设并持有产业用房及其各项配套服务用房，出租给入园企业，但不得整体或分割销售，不得转让公司股权。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就本次发行涉及的项目公司股权转让事宜，北京市人民政府已于 2023 年 8 月 1 日出具《北京市人民政府关于北京联东金园管理科技有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）相关事项的批复》（京政字〔2023〕13 号），载明：“对北京联东金园管理科技有限公司以北京大兴科创产业园项目、北京房山奥得赛产业园项目及北京马坡科技园一期项目作为底层基础设施资产，以 100% 股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议”。

## （2）北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据《北京市国土资源局关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土用[2010]480 号，以下简称“480 号文”）第 1 条第 4 款规定“如确需转让或销售的研发、工业项目，建设单位应向市住房城乡建设委提出申请。市住房城乡建设委会同发展改革、经济信息、规划、国土等相关部门审核通过后，报市政府审批。经审批的项目，建设单位在办理转让及销售时应补齐地价款、城市基础设施建设费后方可办理”。之后出台的《关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知》（京建发[2019]216 号，以下简称“216 号文”）第 2 条规定“国务院、市政府批准设立的开发区、产业园区内的研发、工业项目，由所在园区的园区管理部门负责审核。其他研发、工业项目，由区政府确定行业主管部门负责审核”，第 5 条规定“市住房城乡建设委不再受理建设单位申请研发、工业项目的转让或销售”，与前述 480 号文的规定不一致。根据 216 号文第 6 条的规定，“本通知自印发之日起执行，《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土用[2010]480 号）中有关规定与本通知不符的，以本通知为准”。因此，就北京市产业项目的转让管理，480 号文第 1 条第 4 款的规定与 216 号文的规定不一致，应适用 216 号文的规定。此外，根据《关于进一步明确已建成产业项目买受人审核有关问题的通知》（京建发[2019]217 号）第 1 条的规定“国务院、市政府批准设立的开发区、产业园区内的产业项目，由所在园区的园区管理部门负责审核。其他产业项目，由区政府确定行业主管部门负责审核”。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，生物医药基地管委会已于 2023 年 1 月 18 日出具《中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理

委员会关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京大兴科创产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》（以下简称“生物医药基地管委会复函”），载明“我委对北京大兴科创产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

（3）北京市大兴区已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据《大兴区已建成产业项目转让及买受人购买条件审核主体及相关审核标准》，大兴医药产业组团范围内的产业项目买受人审核由生物医药基地管委会作为项目审核主体；符合条件的转让方，由生物医药基地管委会组织专家评审，并提出审核意见，最终报区政府审定。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜：

1) 生物医药基地管委会于 2023 年 1 月 18 日出具生物医药基地管委会复函，载明“我委对北京大兴科创产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

2) 大兴区政府于 2023 年 3 月 10 日出具《北京市大兴区人民政府关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京大兴科创产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“对北京大兴科创产业园以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

（4）挂牌文件、土地出让合同及不动产权证书项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京大兴科创产业园对应宗地《中关村科技园区大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6014-1 地块工业用地国有建设用地使用权出让挂牌文件》（编号：京土整储挂（兴）工业[2013]018 号）约定，未经批准，国有建设用地使用权不得转让；竞得人在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》约定的责任、义务前，未经同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。

根据北京大兴科创产业园项下北京市国土资源局大兴分局与北京科际贸易有限公司（曾用名：北京科创制药有限公司<sup>43</sup>）于2014年2月13日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号为：京兴地出[合]字（2014）第002号）之《补充协议》第十二条规定，未经批准，国有建设用地使用权不得转让。

北京大兴科创产业园《不动产权证书》的附记页亦载明北京大兴科创产业园未经批准不得转让或销售。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，大兴规划局已于2023年5月25日出具《北京市规划和自然资源委员会大兴分局关于北京联东投资（集团）有限公司以北京大兴科创产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的意见》，载明“对北京大兴科创产业园项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。”

#### （5）立项文件项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市大兴区经济和信息化委员会于2016年1月8日出具的《北京市非政府投资工业固定资产投资项目备案通知书》（备案机关文号：京大兴经信委备案[2016]1号）载明，北京大兴科创产业园未经批准不得转让或销售。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，大兴经信局已于2023年8月8日出具《北京市大兴区经济和信息化局关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京生物医药企业港<sup>44</sup>申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“对北京生物医药企业港项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议”。

#### （6）借款合同项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据《固定资产借款合同》（编号：29710003）及《固定资产借款合同》（编号：29810022）均约定，1）未经贷款人书面同意，借款人不能提前归还贷款；2）借款人有下列任一事项时，应当至少提前30天书面通知贷款人，并且，在清偿《固定资产贷

<sup>43</sup> 恒星意达于2015年8月26日通过参加四川省成都市中级人民法院委托四川金通拍卖有限公司拍卖的北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地的54,997.64㎡出让工业用地土地使用权项目（对应裁判文书为四川省成都市中级人民法院作出的执行裁定书（2014）成执字第1659-1号及（2014）成执字第1659-2号），竞得北京大兴科创产业园的工业用地土地使用权并支付完毕成交价款、契税，取得前述地块所涉编号为京（2015）大兴区不动产权第0000019号的不动产权证书，北京大兴科创产业园的土地使用权人相应变更为恒星意达。

<sup>44</sup> 北京生物医药企业港，即恒星意达持有的位于北京市大兴区华佗路50号院1至25号楼及100幢的产证记载建筑面积共计为84,148.14平方米的北京大兴科创产业园。

款合同》项下全部贷款本息或提供贷款人认可的还款方案及担保前不应采取行动：i.出售、赠与、出租、出借、转移、抵押、质押或以其他方式处分全部或大部分资产或重要资产，ii 经营体制或产权组织形式发生或可能发生重大变化，包括但不限于实施承包、租赁、联营、公司制改造、股份合作制改造、企业出售、合并（兼并）、合资（合作）、分立、设立子公司、股权转让、产权转让、减资等；iii.对外投资或实质性增加债务融资超过《固定资产贷款合同》约定限额；3）借款人应当在借款人或关联方发生或可能发生重大股权变更事项之日起 7 日内书面通知贷款人；4）借款人在贷款人处开立专门的项目收入账户，在归还全部贷款本息前，所有项目收入须进入该账户，与项目相关的全部结算业务须在交通银行股份有限公司办理。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，贷款人交通银行北京通州分行已于 2022 年 12 月 8 日向债务人及抵押人恒星意达出具了《回执》，交通银行北京通州分行同意，“贵司将自收到为实施基础设施 REITs 之目的所举借新的贷款之日起【2】个银行工作日内，提前偿还《借款合同》<sup>45</sup>项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项（如有），贵司清偿完毕后，本行配合办理抵押担保注销登记手续、资金监管解除手续”。

## 2、北京马坡科技园一期

### （1）39 号文项下的限制条件或特殊规定约定及对应措施

39 号文对于园区项目的转让规定及相应所取得的无异议函，详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”之“1、北京大兴科创产业园”之“（1）《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施”。

### （2）北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市已建成产业项目相关规定项下的转让规定，请参见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（三）基础设施项目转让的合法性”之“1、北京大兴科创产业园”之“（2）北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施”。

<sup>45</sup> 《借款合同》即《固定资产贷款合同》（编号：29710003）及《固定资产贷款合同》（编号：29810022）。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，北京市顺义区经济和信息化局已于2022年12月8日出具《关于北京联东投资（集团）有限公司以亚美耳康项目<sup>46</sup>申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》（以下简称“顺义经信局复函”），“我局确认你公司以发行基础设施 REITs 为目的北京亚美耳康科技发展有限公司股权内部重组及转让事项，以及该项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

### （3）北京市顺义区已建成产业项目相关规定项下的转让限制

根据《顺义区已建成工业、软件和信息技术服务业、科研项目转让事项办理工作规定》，“（一）天竺综保区管委会、临空经济核心区管委会、中关村顺义园管委会负责本园区范围内产业项目的转让初审。（二）顺义区经济和信息化局负责上述园区以外相关产业项目转让初审。”

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，联东集团已取得顺义经信局复函，明确“我局确认你公司以发行基础设施 REITs 为目的北京亚美耳康科技发展有限公司股权内部重组及转让事项，以及该项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。”

### （4）监管协议项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据马坡镇政府与亚美耳康科技于2015年3月10日签订的《监管协议》，亚美耳康科技在招商和销售过程中，接受马坡镇政府监管，根据马坡镇政府要求提交监管所需的相关资料文件并向马坡镇政府汇报项目建设情况、招商及销售情况。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，马坡镇政府已于2022年12月28日出具《马坡镇人民政府关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京马坡科技园一期申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》（马政函〔2022〕155号），“马坡镇政府同意北京马坡科技园一期以100%股权转让方式发行基础设施 REITs 事项，有关事项请你公司按规定办理。”

### （5）立项文件项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

<sup>46</sup> 亚美耳康项目，即亚美耳康科技持有的位于北京市顺义区聚源中路12号院1至13号楼共13栋厂房，产证证载建筑面积合计为61,898.26平方米的北京马坡科技园一期。

根据北京市顺义区发展和改革委员会出具的《关于北京亚美耳康科技发展有限公司研发厂房及配套设施项目备案的通知》（顺发改〔2014〕199号）及北京马坡科技园一期的《项目备案通知书》（京顺义发改（备）[2014]21号），该项目不得擅自改变用途，未经许可不得转让和销售。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，北京市顺义区发展和改革委员会于2022年11月24日出具《北京市顺义区发展和改革委员会关于支持北京联东投资（集团）有限公司以亚美耳康项目<sup>47</sup>申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，“我委确认你公司后续以发行基础设施REITs为目的的北京亚美耳康科技发展有限公司股权内部重组及转让事项，以及该项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。”

（6）挂牌文件、土地出让合同及不动产权证书项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市规划和自然资源委员会顺义分局与亚美耳康科技于2022年9月20日签订《国有建设用地使用权出让合同》（京顺地出[合]字2012第9号）之《补充协议1》，约定未经批准项目不得转让和分割销售。北京马坡科技园一期对应宗地《马坡聚源A05-02-2地块工业项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》（编号：京上整储挂（顺）工业[2012]010号）约定，未经批准，国有建设用地使用权不得转让；土地竞得人在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》约定的责任、义务前，非经原北京市国土资源局顺义分局、北京马坡聚源工业开发中心同意，不得进行股权变更等可能引致合同执行发生变化的行为。此外，北京马坡科技园一期对应《不动产权证书》附记亦载明未经批准不得转让。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜：

1) 北京市规划和自然资源委员会顺义分局已于2022年12月13日出具《关于北京马坡科技园一期申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目相关意见的函》，载明：“对北京亚美耳康科技发展有限公司马坡科技园一期项目以100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议”；

<sup>47</sup> 亚美耳康项目，即亚美耳康科技持有的位于北京市顺义区聚源中路12号院1至13号楼共13栋厂房，产证证载建筑面积合计为61,898.26平方米的北京马坡科技园一期。

2) 北京马坡聚源工业开发中心已于 2023 年 4 月 6 日出具《关于支持北京联东投资(集团)有限公司以北京马坡科技园一期申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目的复函》，载明：“我单位确认你公司后续以发行基础设施 REITs 为目的的项目公司股权内部重组及股权转让相关事项，以及北京马坡科技园一期以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 事宜无异议。”

#### (7) 借款合同项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

根据《项目融资借款合同》(兴银京三总(2022)中长期字第 7 号)，借款人发生合并、分立、股权转让、对外投资、实质性增加债务融资等重大事项前，应至少提前 30 个工作日书面通知贷款人并取得贷款人的书面同意；借款人发生股权变更达到 51% (包括但不限于股权转让、托管、代管、质押等) 前，应至少提前 30 个工作日书面通知贷款人并取得贷款人的书面同意。借款人要求提前部分或全部归还借款本金，应提前 10 个工作日书面通知贷款人，并征得贷款人书面同意。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，贷款人兴业银行北京分行于 2022 年 12 月 1 日向借款人亚美耳康科技出具了《回执》，同意：“贵司提前偿还《项目融资借款合同》(编号：兴银京三总(2022)中长期字第 7 号)项下的全部未清偿本金、利息及其他应付款项(如有)，并配合办理相应抵押、质押担保注销登记手续(如已办理完成抵质押登记)”。

### 3、北京房山奥得赛产业园

#### (1) 39 号文项下的限制条件或特殊规定约定及对应措施

39 号文对于园区项目的转让规定及相应所取得的无异议函，详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“(三)基础设施项目转让的合法性”之“1、北京大兴科创产业园”之“(1)《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见(试行)》项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施”。

#### (2) 北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市已建成产业项目相关规定项下的转让规定，请参见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“(三)基础设施项目转让的合法

性”之“1、北京大兴科创产业园”之“（2）北京市已建成产业项目相关规定项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施”。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，中关村科技园区房山园管理委员会已于2023年3月14日出具《关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“中关村房山园管委会对北京房山奥得赛产业园项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。”

### （3）立项文件项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京市房山区经济和信息化委员会于2017年10月27日出具的《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案通知书》（京房山经信委备案[2017]044号）载明，未经批准不得转让或销售。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜，北京市房山区经济和信息化局已于2023年3月13日出具《北京市房山区经济和信息化局关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明，“我局对北京房山奥得赛产业园项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。”

### （4）挂牌文件、土地出让合同及不动产权证书项下的限制条件或特殊规定和约定及对应措施

北京房山奥得赛产业园对应宗地相关《北京石化新材料科技产业基地核心区东区B5-10（1）等地块工业用地项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》（编号：京土整储挂（房）工业【2015】001号）及《北京石化新材料科技产业基地核心区东区B5-13（1）等地块工业用地项目国有建设用地使用权出让挂牌文件》（编号：京土整储挂（房）工业【2015】002号）均规定，未经批准，北京房山奥得赛产业园国有建设用地使用权不得转让；在竞得人完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》及《前期开发成本补偿协议》约定的责任、义务前，非经原北京市国土资源局房山分局、北京金利源土地开发有限公司（“金利源公司”，曾用名：北京金利源国有资产经营管理中心）同意，不得进行股权变更等可能致合同执行发生变化的行为；确需转让或销售的研发、工业项目，建设单位需先报房山区政府审核同意。

根据北京市国土资源局房山分局与京燕奥得赛于 2015 年 10 月 29 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京房地出（合）字[2015]第 001 号）及《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京房地出（合）字[2015]第 002 号）之《补充协议》，在完全履行完所签订的《国有建设用地使用权出让合同》及《前期开发成本补偿协议》约定的责任、义务前，非经北京市国土资源局房山分局、金利源公司同意，不得进行股权变更等可能致合同执行发生变化的行为。此外，北京房山奥得赛产业园对应《不动产权证书》附记亦载明未经批准不得转让。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，就涉及的项目公司股权转让事宜：

1) 北京市房山区人民政府已于 2023 年 3 月 21 日出具《北京市房山区人民政府关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“我区对北京房山奥得赛产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

2) 北京市规划和自然资源委员会房山分局已于 2023 年 3 月 3 日出具《北京市规划和自然资源委员会房山分局关于北京市房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》，载明“对北京房山奥得赛产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议”。

3) 金利源公司已于 2023 年 3 月 13 日出具《关于支持北京联东投资（集团）有限公司以北京房山奥得赛产业园申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的复函》（金利源文〔2023〕12 号），载明“我司对北京房山奥得赛产业园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”。

#### （5）《股权及债权转让协议》项下的限制条件或特殊规定和约定及应对措施

根据奥得赛化学、联东金泰及京燕奥得赛于 2017 年 6 月 29 日签订的《北京奥得赛化学股份有限公司及北京联东金泰投资有限公司及北京京燕奥得赛化学有限公司之股权及债权转让协议》（以下简称“《股权及债权转让协议》”），奥得赛化学有权优先购买至少一栋北京房山奥得赛产业园的出售物业，联东金泰有权就《股权及债权转让协议》项下尚未结清的第二笔转让款与相同金额的出售物业价款进行抵消。

根据上述限制条件及特殊规定的要求，奥得赛化学已于 2023 年 8 月 8 日出具《关于放弃优先购买权的说明》，载明：“我公司同意放弃本次收购所涉《股权及债权转

让协议》项下优先收购奥得赛项目<sup>48</sup>相关出售物业的权利，并同意无论奥得赛项目是否在市场上公开出售，我公司均不会向贵方或其他持有奥得赛项目的所有权人主张优先购买奥得赛项目的权利。”

#### （四）潜在外部影响因素分析

根据现场踏勘的情况，未发现基础设施项目在报告期内存在受自然灾害显著影响的情况。基金运作期内，基础设施项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、项目的持续经营能力等造成不利影响，导致项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。

在报告期内，未发现基础设施项目受到担保、诉讼和仲裁等因素显著影响的情况。详情请参考本章关于基础设施项目的权属情况的调查情况。

截至尽调基准日，北京大兴科创产业园及北京马坡科技园一期所涉及的恒星意达及亚美耳康科技已签署的各类协议中，不存在未履行完毕的经济指标约束。北京房山奥得赛产业园所涉及的京燕奥得赛已签署的各类协议中，存在需持续满足的产出强度和税收强度的指标承诺，但相关履约责任仅限于京燕奥得赛清退未达到经济指标要求的租户，及督促租户退还已享受的政策资金。就上述指标承诺，北京房山奥得赛产业园已取得主管部门出具的函件，说明北京房山奥得赛产业园不存在项目公司因违反经济指标受到或应受到相关处罚或承担相关责任的情形。

#### （五）调查结论

经财务顾问核查，项目公司已按照当时适用的法律法规及政府主管部门的要求，就基础设施项目依法分别取得了本次发行所需的固定资产投资建设手续，详见本报告“第五章 基础设施资产”之“三、基础设施资产的合法合规性”之“（一）基础设施资产的投资和建设”所示，该等项目手续合法合规。经基金管理人、计划管理人核查及原始权益人出具的说明，基础设施项目及其不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等各类违法违章建筑。

经财务顾问核查，各基础设施资产的实际用途与其规划用途及/或其权证所载用途

<sup>48</sup> 奥得赛项目，即京燕奥得赛持有的位于北京市房山区燕新南路18号院1至13号楼共13栋厂房、产证证载建筑面积合计为52,337.51平方米的北京房山奥得赛产业园。

相符。

经财务顾问核查，在法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，基础设施项目均已符合相关要求或具备了解除条件。

## 四、基础设施资产的使用现状及维护情况

### （一）所处区位和建设规划

#### 1、北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园位于北京市大兴区，大兴区位于北京市南部，全区南北长42.7千米，东西宽45.0千米，大兴区总面积1,036.33平方公里，下辖黄村、西红门、旧宫、亦庄、瀛海、青云店等14个镇和清源、兴丰等8个街道办事处。大兴区东临通州区，南临河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。

北京大兴科创产业园位于中关村大兴生物医药产业基地，大兴生物医药基地是中关村国家自主创新示范区生物医药产业专属发展空间，拥有“北京国家生物产业基地”、“国家新型工业化产业示范基地”、“首批战略性新兴产业集群”、“中国健康产业联盟领军品牌”、“中国生物医药最佳园区”等一系列荣誉称号。承担着科技创新、成果转化、产业发展、健康服务一系列主要任务，肩负着振兴生物医药产业和推动高精尖产业聚集的重大使命。随着医药健康成为大兴区主导产业，北京大兴国际机场的通航，自贸区大兴机场片区的获批，生物医药基地迎来重要的历史发展机遇。近年来，医药基地不断加快“高精尖”项目引进，承接“三城一区”项目成果转化。北京大兴科创产业园入园企业均为医药制造行业优质企业，符合大兴区“十四五”期间以医药健康为核心产业的发展规划以及大兴生物医药基地的产业定位。

北京大兴科创产业园周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国农业银行、中国民生银行、中国邮政储蓄银行等，医疗配套主要有北京市利康医院、大兴区心康医院、庞各庄镇中心卫生院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

北京大兴科创产业园周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利到达北京大兴科创产业园。

## 2、北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期位于北京市顺义区。顺义区位于北京市东北部，距市区 30 公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，总面积 1,021 平方公里，其中平原面积占 95.7%。顺义区下辖 19 个建制镇和 6 个街道办事处，共 426 个村民委员会、127 个社区居委会。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。顺义区 2022 年常住人口为 132.5 万人，其中，城镇人口 87.8 万人，乡村人口 44.7 万人。

北京马坡科技园一期位于马坡镇聚源工业区，该工业区于 1994 年批准设立，位于顺义马坡镇西部，西至陈衙路，北起毛洼路，南至东西向京密路北侧，规划总用地 448.5 公顷。根据《顺义分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》马坡镇聚源工业区定位为产城融合的高端功能区，重点发展产业包括金融、新一代信息技术及智能装备。马坡镇聚源工业区规划建设成为一座以高新技术产业为主，集外向型、内向型综合服务为一体、协调发展的、市政基础设施完备、生活配套设施健全的新兴工业区。

北京马坡科技园一期亦属于中关村顺义园政策范围，园区入驻企业以医药制造、智能制造与装备行业为主，符合所在区域“十四五”期间大力培育“信息技术、医药健康、智能制造及装备”三大战略性新兴产业的产业发展规划。

北京马坡科技园一期周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国工商银行、中国建设银行、北京银行等，医疗配套主要有北京中医医院（顺义医院）、蓝家营社区卫生服务站、顺义区马坡镇卫生院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

北京马坡科技园一期周边交通较为便捷，自驾和公交出行均可便利到达北京马坡科技园一期。

## 3、北京房山奥得赛产业园

北京房山奥得赛产业园位于北京市房山区，房山区地处北京西南，辖区总面积 2,019 平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖 28 个乡镇（街道）、459 个行

政村、210个社区居委会。房山区北临门头沟区，东北与丰台区毗连，东隔永定河与大兴区相望，南部和西部分别与河北省涿州市和涿水县、易县接壤。

北京房山奥得赛产业园所在燕山北京石化新材料产业基地，是全国首批 62 家新型工业化产业示范基地之一，是北京市和中石化进行战略合作的重要载体，也是房山区重点规划建设的五大产业基地之一。2009 年，北京市委、市政府做出了深化燕房合作、建设北京石化新材料科技产业基地的战略部署。加快建设石化新材料基地，发展高附加值、高科技含量、低污染的石化新材料产业，吸引重大项目落户首都，是贯彻落实国务院石化产业调整振兴规划，加快首都产业结构调整，推动基础产业优化升级，深化燕山石化公司与房山区紧密合作，统筹区域经济协调发展的重要举措，也是应对国际金融危机影响，服务中央在京企业，有效扩大投资需求，促进首都经济平稳较快发展的重要内容。

北京房山奥得赛产业园亦属于中关村房山园政策范围，入园企业集中于智能制造、能源环保、新材料、信息技术、医药制造行业的成长型企业，符合房山区“十四五”期间重点聚焦新能源、新材料、医药健康、智能制造的产业定位及发展新一代信息技术融合赋能的产业发展规划，亦符合中关村房山园围绕“2+1”（高端制造业、新材料、医药健康）发展高精尖产业的园区定位。

北京房山奥得赛产业园周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有建设银行、工商银行等，医疗配套主要有北京市房山区燕山医院、北京市房山区第一医院、北京燕化医院等，为区域内提供基本医疗服务。

北京房山奥得赛产业园周边交通较为便捷，自驾和公交出行可到达北京房山奥得赛产业园。

## （二）建筑物状况

根据评估机构出具的《估价报告》，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园建筑面积合计为 198,383.91 平方米，地上楼层 3 至 6 层不等。在用途方面，各项目建筑物用途主要为厂房及配套、地下车库、设备用房。

截至 2024 年 3 月 31 日，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园建筑面积、可租赁面积、用途、装修情况及配套设施状况详见下表：

表 5-4-1: 基础设施项目建筑物状况

资产名称	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	装修情况	设备设施状况
北京大兴科创产业园	84,148.14	82,499.86	厂房及配套、地下车库、设备用房	防火等级: 戊类 层高: 首层 7.2 米, 其余楼层 5 米 柱距: 8*8 米 承重: 首层 5 吨, 其余楼层 0.8 吨	提升门: 电动提升门 消防: 消防栓系统 配 电 : 70KVA/1,000 平方米 电梯: 每栋楼客梯 1 部, 承重 1 吨; 货梯 1-2 部, 承重 3 吨
北京马坡科技园一期	61,898.26	60,612.89	厂房、设备用房	防火等级: 戊类 层高: 首层 7.2 米, 其余楼层 4.2 米 柱距: 8*8 米 承重: 首层 1.5 吨, 其余楼层 0.5 吨	提升门: 电动提升门 消防: 消防栓系统 配 电 : 70KVA/1,000 平方米 电梯: 每栋楼客梯 1 部, 承重 1 吨; 货梯 1-2 部, 承重 3 吨
北京房山奥得赛产业园	52,337.51	51,286.72	厂房及配套、设备用房	防火等级: 戊类 层高: 首层 7.2 米, 其余楼层 4.2 米 柱距: 8*8 米 承重: B1 层 5 吨, 首层 1 吨, 其余楼层 0.5 吨	提升门: 电动提升门 消防: 消防栓系统 配 电 : 70KVA/1,000 平方米 电梯: 9 号楼、13 号楼一部电梯, 其他楼栋两部电梯, 承重 2 吨
合计	198,383.91	194,399.47	-	-	-

经财务顾问核查, 截至 2024 年 3 月 31 日, 北京大兴科创产业园、北京马坡科技园

一期、北京房山奥得赛产业园主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### （三）保险情况

（1）根据联东金园提供的保险单及批单，截至本报告出具日，北京大兴科创产业园已购买的保险情况如下：

a)财产一切险（保单号码：6601012023350201000486）：被保险人为恒星意达；保险期间自2023年12月20日零时起，至2024年12月19日二十四时止；投保资产地址为北京市大兴区华佗路50号院；保险项目为固定资产（包括建筑物与装修、机器设备、装置、家具及办公设施或用品等）；保险金额为RMB 935,000,000.00；保险人为中国人寿财产保险股份有限公司厦门市分公司（以下简称“人寿厦门分公司”）；

b)公众责任险（保单号码：6615012023350201000515）：被保险人为恒星意达；保险期限自2023年12月20日零时起，至2024年12月19日二十四时止；保险人为人寿厦门分公司。

（2）根据联东金园提供的保险单及批单，截至本报告出具日，北京马坡科技园一期已购买的保险情况如下：

a)财产一切险（保单号码：6601012023350201000488）：被保险人为亚美耳康科技；保险期间自2023年12月20日零时起，至2024年12月19日二十四时止；投保资产地址为北京市顺义区聚源中路12号院；保险项目为固定资产（包括建筑物与装修、机器设备、装置、家具及办公设施或用品等）；保险金额：RMB 479,000,000.00；保险人为人寿厦门分公司；

b)公众责任险（保单号码：6615012023350201000513）：被保险人为亚美耳康科技；保险期限自2023年12月20日零时起，至2024年12月19日二十四时止；保险人为人寿厦门分公司。

（3）根据联东金园提供的保险单及批单，截至本报告出具日，北京房山奥得赛产业园已购买的保险情况如下：

a)财产一切险（保单号码：6601012023350201000487）：被保险人为京燕奥得赛；保险期间自2023年12月20日零时起，至2024年12月19日二十四时止；投保资产地

址为北京市房山区燕新南路 18 号院；保险项目为固定资产（包括建筑物与装修、机器设备、装置、家具及办公设施或用品等）；保险金额：RMB 312,000,000.00 元；保险人为人寿厦门分公司；

b)公众责任险（保单号码：6615012023350201000514）：被保险人为京燕奥得赛；保险期限自 2023 年 12 月 20 日零时起，至 2024 年 12 月 19 日二十四时止；保险人为人寿厦门分公司。

基础设施基金成立前，基金管理人和项目公司将根据《基础设施基金指引》的规定，为基础设施项目购买足额财产一切险。

#### （四）未来维修改造计划

北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园定期进行建筑物管理、设施设备管理等维修保养工作，具体维修改造工作包括：

1) 建筑物管理：对基础设施资产区域内建筑物及配套措施进行日常修缮及管理服务，包含：屋顶、外墙面、门窗、配电室、物业用房、道路、停车场等部位；按年度购买财产一切险及公众责任险；

2) 设施设备管理：对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，共用设施设备保持正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：园区内围墙、栏杆、共用的上下水管道、落水管、污水管、照明设备、通风设施、防水设施、散热设施、消防设施、供配电设施、给排水设施等；

3) 电梯维修维保：定期对楼宇电梯进行巡检维保，对巡检过程中发现的问题及时进行维修；同时按年度进行电梯定检年检；

4) 空调系统维修维保：定期对楼宇中央空调系统进行巡检维保，对巡检过程中发现的问题及时进行维修；

5) 绿化养护：对绿化进行定期养护，包含浇水、除草、扶正、修剪、病虫害防治等工作，确保园区绿化率。

相关需由项目公司实施的维修改造所需资金将在每年项目公司账面进行预留。除以上维修改造外，未来若出现其他维修保养或改造需求，将在项目公司预算中提前规划。

## （五）调查结论

经财务顾问核查，基础设施资产均位于北京市，邻近城区，交通网络成熟，产业集聚度高，基础设施完善，为项目的后续运营业绩提供了好的外部环境。基础设施资产主体结构均完好，外观均无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。基础设施资产均已购买了财产一切险及公众责任险，未来项目公司将于各基础设施资产财产一切险、公众责任险到期前自行投保。

## 五、基础设施资产所处的行业及区域情况分析

基础设施资产所在行业请见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、项目公司的行业情况及竞争状况”。

### （一）基础设施项目所在地区宏观经济与市场概况

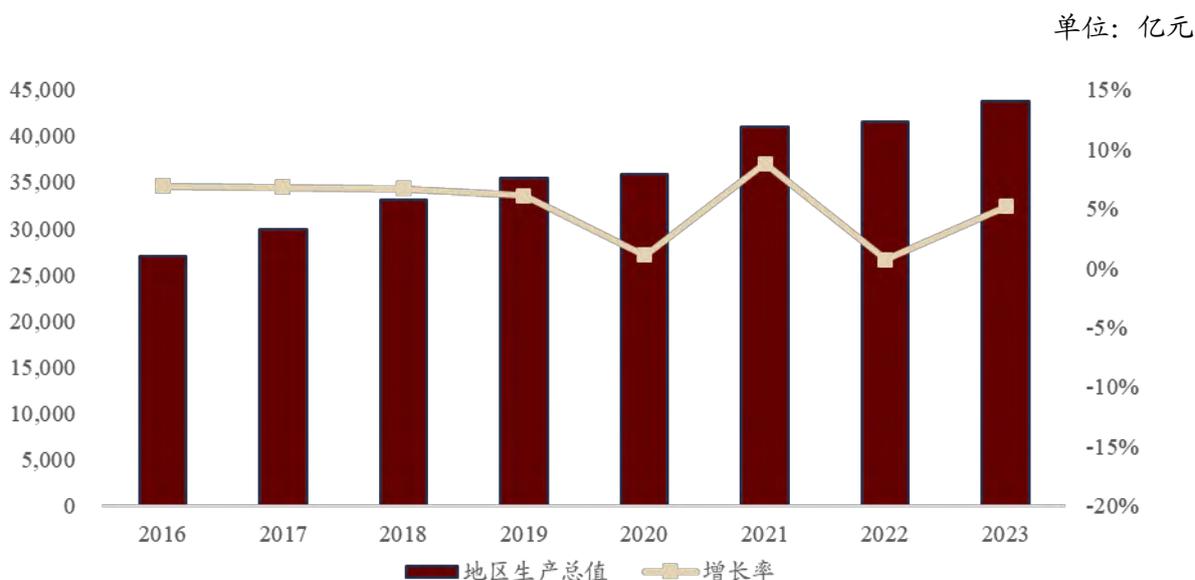
基础设施资产分别位于中关村国家自主创新示范区在大兴区、顺义区、房山区的子园区，入驻企业属于北京市、中关村及所在行政辖区的多重优惠政策范围。园区产业规划清晰，发展重点方向明确。优越的地理区位为基础设施项目的持续稳定经营提供了良好的发展环境。

#### 1、宏观经济概况

##### （1）地区生产总值

北京市 2016-2022 年间地区生产总值保持中高速增长，2015 年以前年增长率在 7% 以上，2015 年以后基本稳定在 6%-7% 的区间。2021 年，北京市实现生产总值 40,269.6 亿元，突破 4 万亿元大关，同比增长 8.5%。2022 年北京市全年实现地区生产总值 41,610.9 亿元，同比增长 0.7%，总体经济情况较为稳定。2023 年北京市地区生产总值为 43,760.3 亿元，同比增长 5.2%，增速高于全国水平，全市经济保持高质量发展稳步推进。

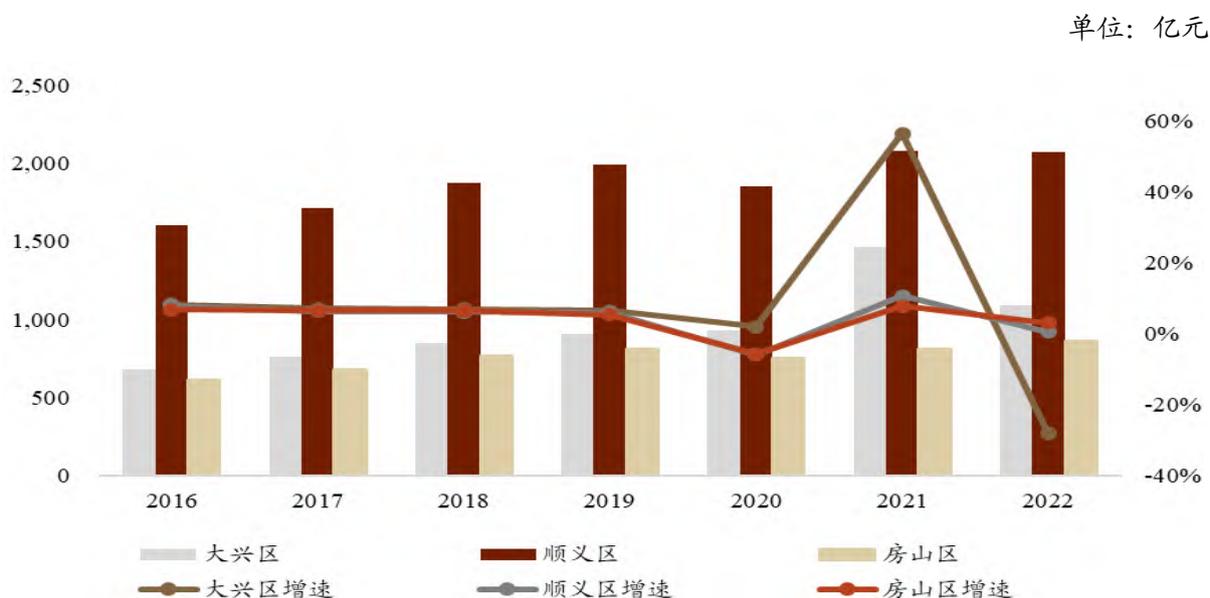
图 5-5-1: 北京市历年地区生产总值及增速



数据来源: 北京市统计局

从基础设施资产所在辖区来看, 2022 年, 大兴地区实现生产总值 1,091.9 亿元, 受疫苗生产因素<sup>49</sup>影响地区生产总值有所回落, 同比下降 28.0%; 顺义地区实现生产总值 2,073.2 亿元, 同比增长 0.5%; 房山地区实现生产总值 860.9 亿元, 同比增长 3.1%。

图 5-5-2: 大兴区、顺义区、房山区地区生产总值历年地区生产总值及增速



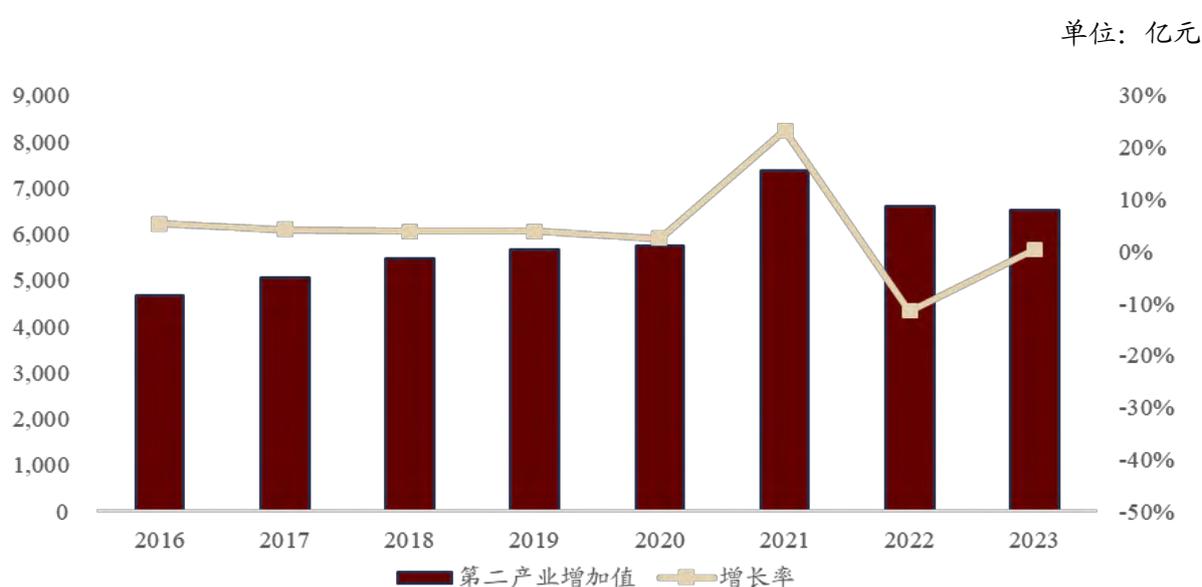
数据来源: 北京市房山区、大兴区、顺义区统计局

<sup>49</sup> 疫苗生产因素: 大兴区为北京市生物医药制造产业的主要集中区, 2021 年受历史疫情疫苗生产的影响, 生物医药产业产值增长超过 200%, 地区生产总值同步大幅增长。2022 年末及 2023 年, 历史疫情得到有效控制后, 大兴区生物医药产业产值已逐步回归正常。

## （2）第二产业及工业增加值

2016-2021 年期间，北京市第二产业增加值总体保持上涨趋势，年增长率基本在 4%-5% 之间。2022 年，北京生物医药产业产值较 2020 年及 2021 年相比已趋近正常水平，第二产业增加值同期相比下降 11.4%。其中，大兴区受疫苗生产因素影响，第二产业实现增加值 380.3 亿元，较上一年有所下降；顺义区实现第二产业增加值 568.4 亿元，同比下降 1.2%；房山区实现第二产业增加值 356.0 亿元，同比增长 3.0%。2023 年，北京第二产业增加值为 6,525.6 亿元，同比上升 0.4%。

图 5-5-3：北京市历年第二产业增加值



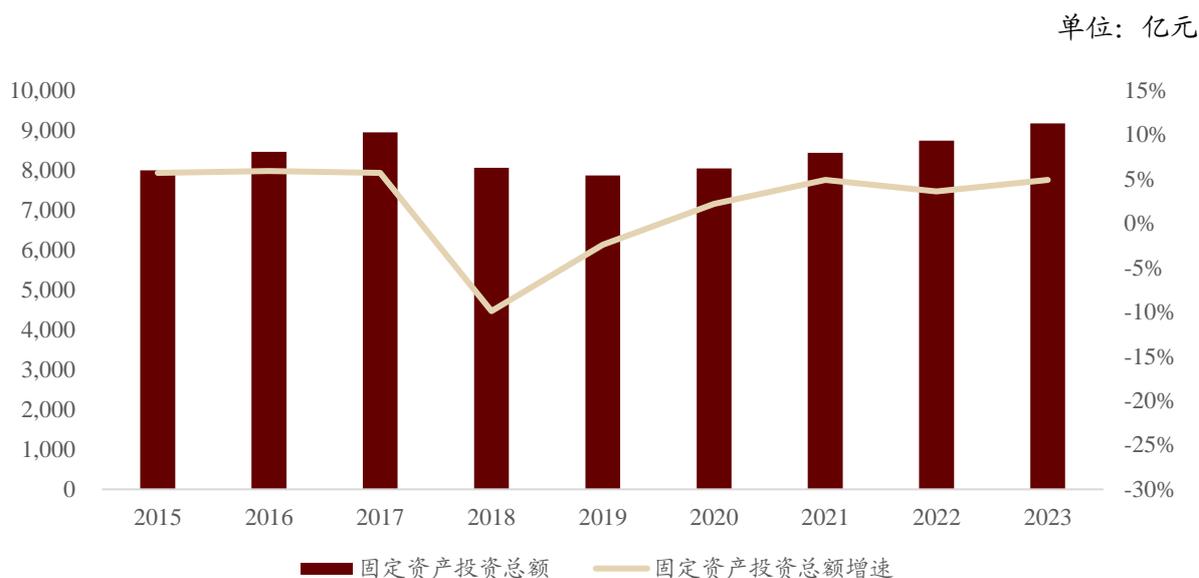
数据来源：北京市统计局

## （3）固定资产投资

除 2018-2019 年外，北京市近年来全年固定资产投资保持相对稳定增幅，在 3%-5% 左右。2018-2019 年北京市进入“减量发展”及产业调整阶段，固定资产投资结构不断优化，固定资产投资总额及增速有所下降。2020 年以来，随着固定资产投资结构趋于稳定，北京市固定资产投资增速逐步恢复正常。

2023 年，北京市全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 4.9%，其中信息传输、软件和信息技术服务业增长 47.1%，科学研究和技术服务业增长 0.8%，交通运输、仓储和邮政业增长 10.1%，水利、环境和公共设施管理业增长 9.6%，文化、体育和娱乐业增长 11.4%，住宿和餐饮业增长 10.9%。分区域来看，2023 年大兴区、顺义区、房山区全年固定资产投资（不含农户）同比增长 4.6%、10.3%和 4.6%。

图 5-5-4: 北京市历年固定资产投资总额

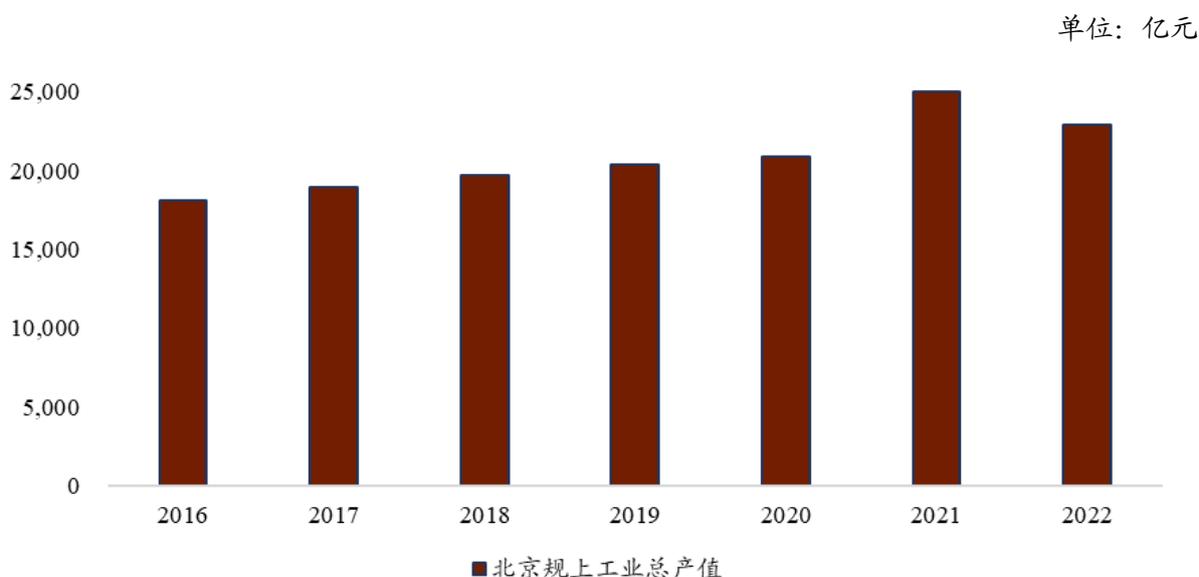


数据来源: 北京市统计局

#### (4) 规模以上工业生产总值

2021 年, 生物医药产业受疫苗生产因素影响大幅增长, 北京市规模以上工业生产总值约 24,988.1 亿元, 达到历史新高, 增速超过 20%。2022 年, 生物医药产业逐步回归正常生产水平, 北京市规模以上工业总产值约 22,858.8 亿元, 同比下降 6.0%, 但较 2020 年上升 9.5%, 仍保持较高水平。2023 年, 全市规模以上工业增加值同比增长 0.4%。

图 5-5-5: 北京市历年规模以上工业总产值



数据来源：北京市统计局

### （5）人才配置情况

依托高校资源，北京市有大量高学历人才及研发科研人才储备。2022年，北京市共有高等院校92所，其中双一流高等院校34所，占全国双一流高等院校的23%，排名全国第一。各类学校在校生数量约400万人，专任教师数约27万人。北京市2022年本科毕业生约12.7万人，研究生及以上学历约11.4万人，占2022年总毕业生总数约四分之一，较2021年分别增加5.8%及10.3%。与此同时，北京市2022年研究与试验发展（R&D）从业人员共计54.7万人，较2021年增长15.6%。高学历毕业生及R&D从业人员的增加将为高新技术产业企业提供充足的就业人员，有利于企业的进一步发展。

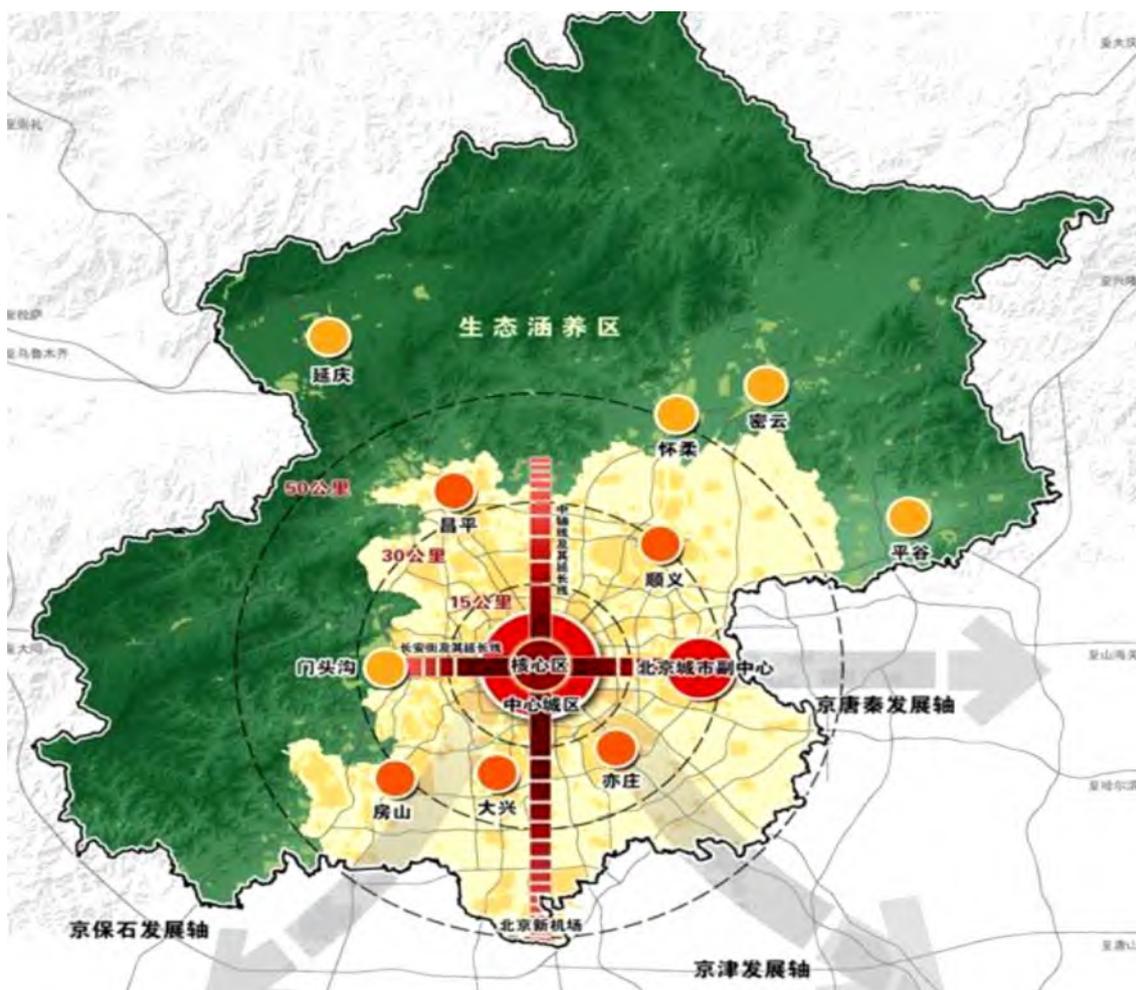
## 2、地区发展规划

2021年8月，北京市政府发布《北京市“十四五”高精尖产业发展规划》，提出为实现到2025年，北京市以高精尖产业为代表的实体经济根基更加稳固，基本形成以智能制造、产业互联网、医药健康等新支柱的现代产业体系，将集成电路、智能网联汽车、区块链、创新药等打造成为“北京智造”“北京服务”的新名片，北京市将打造为“2441”的高精尖2.0产业体系。

“2441”的具体内容包括：“两个国际引领支柱产业”分别为新一代信息技术和医药健康；“四个特色优势产业”分别为集成电路、智能网联汽车、智能制造与装备、绿色能源与节能环保；“四个创新”分别为区块链与先进计算、科技服务、智慧城市产业、信息内容消费；“抢先布局一批未来前沿产业”瞄准国际前沿抢占产业发展制高点，超前部署一批具有深远影响、能够改变科技、经济、社会、生态格局的颠覆性技术方向，为高精尖产业持续发展培育后备梯队，如生命技术、碳中和、量子信息、脑科学等。

城市规划方面，北京将落实城市战略定位、促进京津冀协同发展，在市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，“一核一主一副”，即：一个首都核心功能区；一个中心城区；一个北京城市副中心。“两轴多点一区”即中轴线及其延长线、长安街及其延长线；多个位于平原地区的新城，如大兴区、顺义区和房山区；一个生态涵养区。布局最终形成改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。

图 5-5-6: 北京城市总体规划图



图片来源：戴德梁行

### 3、区域市场情况

#### (1) 存量分布及特点

北京市生产型园区（标准厂房）市场发展成熟，截至 2023 年末，北京市全市生产型园区存量约 681.9 万平方米。其中，大兴区存量为 136.5 万平方米，约占总存量的 20.0%；顺义区存量为 95.8 万平方米，约占总存量的 14.1%；房山区存量为 52.5 万平方米，约占总存量的 7.7%。

表 5-5-1: 北京市生产型园区存量区域分布占比

区域	存量 (万平方米)	占比
亦庄新城	277.2	40.65%
大兴区	136.5	20.03%

区域	存量(万平方米)	占比
顺义区	95.8	14.05%
房山区	52.5	7.70%
平谷区	43.7	6.40%
通州区	32.2	4.72%
昌平区	31.3	4.60%
密云区	12.7	1.86%
合计	681.9	100%

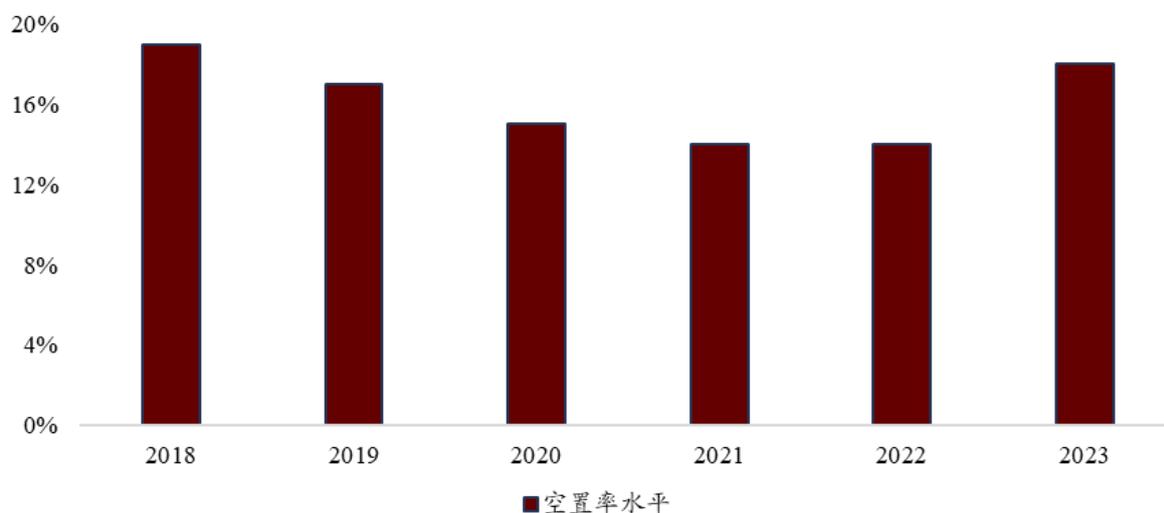
### (2) 市场租金及增长率

北京市生产型园区租金增长率整体保持稳定，租期内租金平均保持约 3%-5.0% 的增长率水平。全市平均租金在 2.0-2.3 元/平方米/天（含增值税，含物业管理费，下同）。分区域来看，北京各区域之间的租金差异较大，大兴区大兴新城区域平均租金约 2.0-2.5 元/平方米/天，租金增长率约为 3%-5%；顺义区平均租金约 1.5-2.0 元/平方米/天，租金增长率约为 2.5%-4%；房山区平均租金约 1.2-1.6 元/平方米/天，租金增长率约为 3%。

### (3) 市场空置率

近年来北京市全市生产型园区整体需求比较旺盛，市场空置率保持相对低位。分区域来看，大兴区和顺义区区域内运营稳定成熟的生产型园区项目平均出租率在 90% 以上，空置率较低；北京房山奥得赛产业园作为其所在区域内唯一的生产型为主的高标准厂房项目，依托外部管理机构良好招商能力及运营水平，园区入驻率接近 100%，空置率处于低位水平。

图 5-5-7: 北京城市历年生产型园区平均空置率水平



数据来源：戴德梁行

#### (4) 供需情况分析

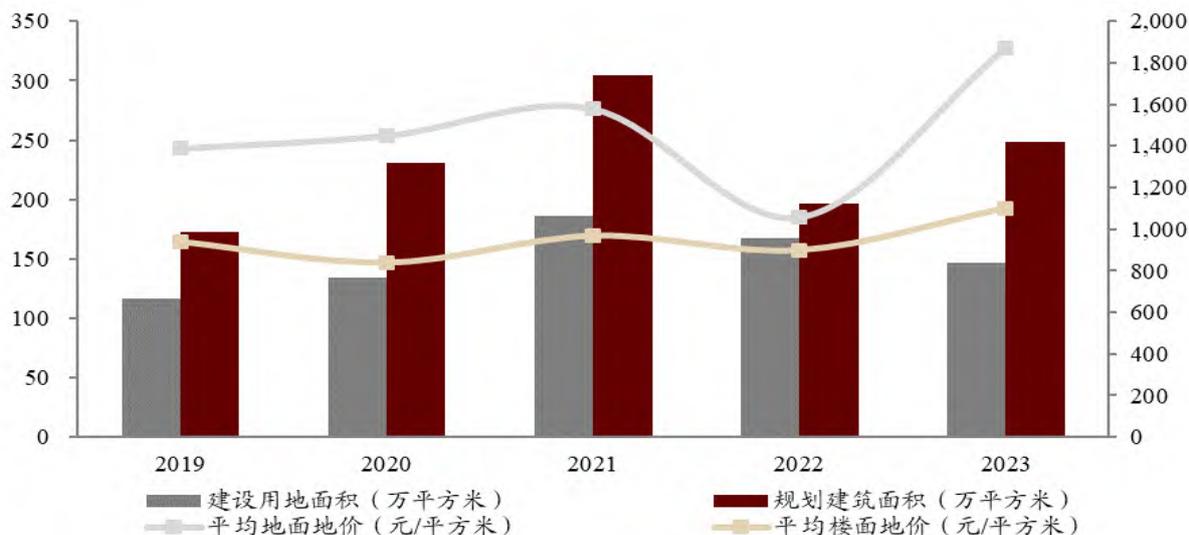
北京市近 5 年招拍挂出让的工业用地 148 宗，共出让工业用地 750.1 万平方米，规划建筑面积 1,152.9 万平方米。2023 年，北京市通过招拍挂仅出让 31 块工业用地，合计用地面积 146.3 万平方米，规划建筑面积 249.0 万平方米。工业土地的新增供应受到政府严格限制，政府对工业项目的投资门槛越来越严，工业土地的供应在个别城市，尤其是发达地区和一线城市，土地资源将越来越稀缺，中小企业很难独立拿地并自建厂房。北京市已出让的工业用地中，受让方主要以大中型企业以及政府平台企业为主，且主要为自用，面向高精尖产业中小企业的工业厂房供给量较低，难以满足高精尖产业高速发展对于工业厂房的新增需求。

从价格层面来看，2019 年-2023 年北京市招拍挂工业用地平均楼面地价从 1,387.8 元/平方米增长至 1,872.4 元/平方米，年复合增长率为 7.8%，总体呈现上升趋势。近五年出让工业用地平均楼面地价亦呈现稳步上升态势，2019 年-2023 年年复合增长率为 4.0%。

随着独立拿地并自建厂房的可行性和成本增加，使得租赁园区成为众多中小企业获得生产制造场地的主要途径。因此，对于北京市优质生产型园区项目来说，市场整体呈现供不应求的趋势，项目入市后去化速度较快。从园区运营情况来看，由于制造业的特性，对于建筑物及园区的配套设备设施及服务要求更高，租户入驻后装修及设备投入多，搬迁成本较大，因此租户粘性较高，同时也为基础设施资产收益的稳定性

打下了良好的基础。

图 5-5-8: 2019-2023 年北京市工业用地成交情况



数据来源：中指数据库

### (5) 市场展望

北京市工业经济增长稳定，产业布局不断优化，充分发挥产业协同作用，积极发展生物医药、新材料等高端制造业及战略性新兴产业。随着北京市高新技术企业数量、高技术人才不断增长和政府政策上对高精尖行业产业的大力扶持，将为高精尖产业进一步发展提供土壤。土地供应方面，未来新增工业用地供给将缩紧，同时土地价格持续上涨，专业化的生产型园区将仍属于较为稀缺的资产。因此长期来看，生产型园区的需求或将进一步扩大，从而提升租户的租赁粘性，有利于基础设施项目的持续平稳运营。

### (二) 同行业可比项目的竞争优势与劣势

北京大兴科创产业园项目周边，业态及运营成熟度相对可比的项目，主要包括中关村医疗器械园一期、华润生命科学园一期及北京药谷一号产业园。中关村医疗器械产业园二期及华润生命科学园二期因新建，处于业务爬坡期，北京药谷一号产业园出租率相对稳定。

图 5-5-9: 北京大兴科创产业园及区域内存量竞品位置分布图



表 5-5-2: 北京大兴科创产业园区域内部分竞品项目情况<sup>50</sup>

项目名称	项目形态	层高	承重	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>51</sup>	租金 (元/平米/天)
中关村医疗器械产业园一期	研发办公孵化器及产品服务中心、标准厂房、配套服务	首层 5.8 米，二层及以上 5.0 米	首层 1-3 吨/平方米，二层及以上 500 千克/平方米	18.6 万	2017 年	95%-97%	2.0-2.2
华润生命科学园一期	6 栋独栋生产研发多层厂房，另有配套服务设施	首层 7.9 米，二层及以上 7 米	首层 2 吨/平方米，标准层 500 千克/平方米	8.5 万	2020 年	85%-90%	2.2-2.6
北京药谷一号产业园	8 栋独立厂房、4 栋研发办公楼	首层 5.1 米，二层 4.8 米，三层及以上 4.5 米	首层 2 吨/平方米，标准层 400-600 千克/平方米	12.8 万	2008 年	85%-90%	2.2-2.6

### (2) 北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期周边，业态及运营成熟度相对可比的项目，主要包括茂华工厂、尚唐文创科技园及联东 U 谷·马坡科技园二期，竞品项目均已成熟运营，出租率相对稳定。

<sup>50</sup> 华润生命科学园二期入市时间较晚，仍处于租赁爬坡期，与基础设施资产的可比性及竞争关系相对有限，故未算入竞品项目

<sup>51</sup> 周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末市场数据估算。

图 5-5-10: 北京马坡科技园一期及区域内存量竞品位置分布图

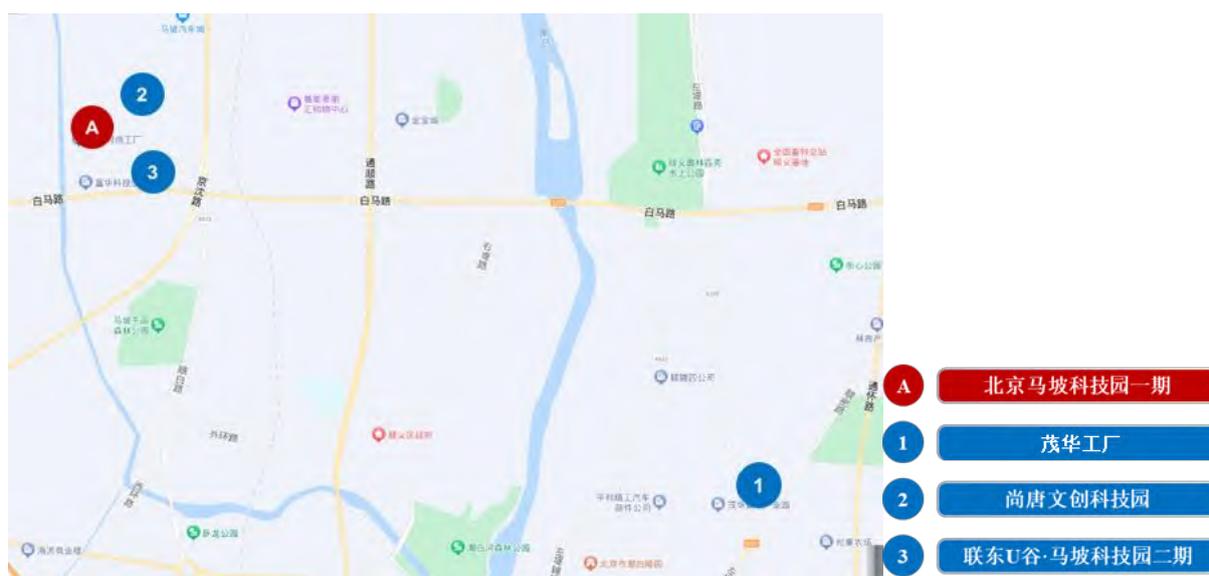


表 5-5-3: 北京马坡科技园一期区域内部分竞品项目情况

项目名称	项目形态	层高	承重	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>52</sup>	租金 (元/平方米/天)
茂华工厂	标准工业厂房、配套商务中心、员工宿舍及员工餐厅	首层 6 米, 标准层 4.5 米	首层 1.5 吨/平方米, 标准层 0.5 吨/平方米	8.5 万	2005 年	100%	1.65-1.70
尚唐文创科技园	独栋或双拼厂房、员工宿舍、食堂	首层 7.2 米, 标准层 3.6-6.8 米	首层 1 吨/平方米, 标准层 600 千克/平方米	4.5 万	2020 年	90%-95%	1.70-1.75
联东 U 谷·马坡科技园二期	多层框架厂房, 宿舍楼, 地下车库	首层 7.2 米, 标准层 4.2-4.5 米	首层 1.5 吨/平方米, 标准层 500 千克/平方米	6.0 万	2022 年	90%-95%	1.5-1.75

### (3) 北京房山奥得赛产业园

北京房山奥得赛产业园周边工业用地以大中型石化、新材料企业的自用厂房为主, 暂无与北京房山奥得赛产业园可比的已成熟运营的同类园区项目。从整个房山区范围内看与北京房山奥得赛产业园相对可比的产业园区, 主要包括中粮健康科技园及中关村前沿技术研究院项目。但上述项目距离北京房山奥得赛产业园较远 (约 15-30 公里), 且业态与生产型园区有一定差异, 与项目的可比性及竞争关系相对有限。

<sup>52</sup> 周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末市场数据估算。

图 5-5-11: 北京房山奥得赛产业园及区域内存量竞品位置分布图

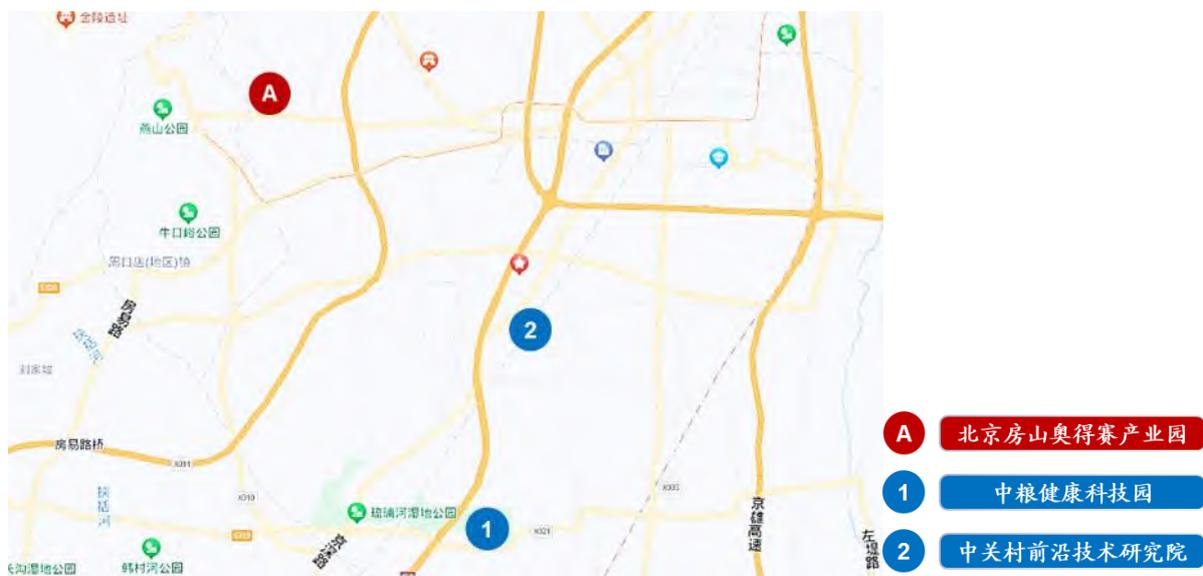


表 5-5-4: 北京房山奥得赛产业园区域内部分竞品项目情况

项目名称	项目形态	层高	承重	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>53</sup>	租金 (元/平方米/天)	年租金涨幅 (%)
中粮健康科技园	60余栋地上4-5层, 地下1层产业研发楼; 配套孵化器与公寓	首层层高5.4米, 中间层4.5米, 顶层5.7米	首层承重0.5吨/平方米, 标准层承重250千克/平方米	25.0万	2018年	70%-80%	1.2-1.3	中粮健康科技园
中关村前沿技术研究院	项目有2栋双层标准厂房、20余栋研发办公楼、配套专家公寓、多功能厅和国际会议中心	厂房10米	首层承重不限, 二层承重500千克/平方米	约36万, 其中生产空间约13万	2015年-2019年	75%-85%	1.4-1.6	中关村前沿技术研究院

## 2、标的项目的优劣势分析

### (1) 基础设施资产的优势

#### 1) 政策支持优势: 基础设施项目政策支持力度较大

北京大兴科创产业园位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地, 入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策范围、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、大兴新区对于医药健康产业企业的促进政策, 政策力度和覆盖面较广。

<sup>53</sup> 周边竞品出租率区间为根据2023年年末市场数据估算。

北京马坡科技园一期位于中关村顺义园政策范围的马坡工业区，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、顺义新城及马坡聚源工业基地的多重产业政策范围，对于园区企业具有较强政策吸引力。

北京房山奥得赛产业园位于中关村科技园区房山园，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、房山区对于新材料产业基地的产业支持政策范围，对园区企业的政策支持力度较大。

### **2) 区位优势：项目区位是长期投资价值的锚点，基础设施项目区位优势良好**

基础设施项目交通便利，且均位于中关村国家自主创新示范区，区位优势良好。

北京大兴科创产业园项目位于大兴区的核心产业板块——中关村科技园区大兴生物医药产业基地，毗邻京开高速、南六环路及地铁四号线，周边共建设有 6 条南部联络线、8 条进京线路、紧邻 8 条高速公路，与北京南站、大兴机场等核心交通节点距离较近，区位优势显著。

北京马坡科技园一期项目位于顺义区顺义新城板块的马坡组团，属中关村科技园顺义园政策范围，项目毗邻京沈路、101 国道、大广高速，拥有便利的进出京交通网络，距首都国际机场约 9 公里，产业物流条件良好。

北京房山奥得赛产业园项目位于房山区高精尖产业的核心板块——中关村科技园房山园石化新材料产业基地，项目毗邻京昆高速、西南六环路及地铁燕房线，产业的基础配套完善，进出京交通便捷。

本次入池的基础设施项目均具有良好区位、交通便利，有利于吸引企业入驻及工业生产流通。基础设施资产周边配套完善，除配有医院、学校、银行、住宅等基本商业配套外，园区周边还有多个大型商业综合体，可以为租户提供优质的配套服务。

### **3) 产业聚集优势：基础设施项目均位于北京中关村国家自主创新示范区，产业集聚效应强**

大兴生物医药产业基地已形成生物医药高端产业的聚集效应，生物医药企业的各个生产环节有良好的产业链支持，具有良好的产业吸引力。截至 2024 年 3 月 31 日，北京大兴科创产业园入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中

心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 30 家，产业链上下游优质企业丰富。

北京马坡科技园一期作为综合型产业基地，截至 2024 年 3 月 31 日，入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 28 家，产业链环境良好。

北京房山奥得赛产业园所在的房山石化新材料产业基地已初步形成了以石墨烯为代表的纳米材料、以新型显示材料为代表的电子新材料和以氢能为代表的新型能源材料的三个产业集群。截至 2024 年 3 月 31 日，北京房山奥得赛产业园入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 16 家，有利于进一步吸引产业链上下游企业入驻。

#### **4) 客群定位优势：基础设施项目面向中小、生产、科创型企业，把握最广泛厂房市场需求，是经济周期下平稳运营基础**

基础设施项目面向产值介于 1 千万-3 亿元、符合国家和地方产业规划导向的中小型、生产型企业，是数量最多、分布最广泛的产业租户群体。相对于服务型企业，生产型企业用于生产的物理空间是刚需，但中小企业体量不足以独立拿地，在鼓励实体经济的大背景下，该群体有长期稳定的租赁需求。

在客户筛选方面，联东集团建立多层次审核制度，入驻园区的企业需要同时满足：

- ①联东集团对于租户的基本资质条件；
- ②符合区域经济发展的规划导向；
- ③税收、经营情况达到联东对于租户入驻园区设置的具体标准。

基础设施项目所属园区的产业导向明确，项目的入园企业资质良好，产业集聚效应强，为租户提供了对接上下游优质企业的良好产业链环境。

#### **5) 产品定位优势：基础设施项目打造新型标准化工业厂房产品，面向各发展阶段租户、满足多方位需求**

基于前述面向中小、生产、科创型企业客群，联东经过多年积累和迭代，形成符

合企业生产及总部基地一体化定位的新型标准化工业厂房产品，满足数量庞大的中小生产型企业客群的一般性需求。

基础设施资产业态为多层标准厂房项目，运营成熟稳定，园区品质较高。园区可面向各发展阶段租户、满足多方位需求：

- 首层承重 1T~5T/平方米可用于重生产；
- 其余层承重 0.5T~0.8T/平方米用于轻生产、研发试验及生产型总部基地；
- 同一栋厂房分为两个单元，可由单个租户整租，亦可由两个租户拼租。

此外，厂房标准化装修交付，通用性强、租户入驻成本低：

➢ 每栋厂房均配备相同标准的客梯、货梯、标准配电设备、消防栓系统等，满足租户基本需求；

➢ 厂房均毛坯交付，租户可自行装修满足个性化需求，退租时需根据协议要求还原保证新租户顺利入驻。

同时，本次入池的基础设施项目所在北京产业市场租赁需求旺盛，北京标准工业厂房租赁市场整体供应量较少，为资产运营的稳步提升提供有力支撑。

#### **6) 租户分散优势：基础设施项目包含重点鼓励行业的聚焦型产业园区和多元化产业园区，租户相对分散，保障出租率稳定**

基础设施项目包括位于产业聚集地、面向重点鼓励行业的聚焦型的产业园区，也包括位于综合型产业基地、面向高精尖产业的多元化产业园区，租户相对分散，出租率稳定：

北京大兴科创产业园属于位于生物医药基地的聚焦型产业园区，以医药制造业优质企业为主，与北京市及其所在的中关村大兴生物医药产业基地重点产业发展方向相契合，具有良好的发展前景。

北京马坡科技园一期及北京房山奥得赛产业园属于位于综合型产业基地内多元化产业园区，租户行业涵盖医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业和其他制造业等，租户行业分布相对分散。

基础设施项目租户相对分散，出租率稳定，截至 2024 年 3 月 31 日，前十大租户合

计面积占已租赁面积比例仅为 29.75%，第一大租户租赁面积占已租赁面积比例仅为 7.32%。

## 7) 市场化运营优势：联东的招商、管理能力是项目平稳运营的保障和护城河

### ①联东强大的招商能力提升租赁稳定性

联东通过“天上一张网”，即招商数字化系统实现对全国中小企业的信息获取收集、分析、运算和运用；通过“地上一张网”，即全国招商团队联动机制及充足的项目招商人员配备，实现对中小生产企业客群充分覆盖。依托“天上一张网，地上一张网”的招商模式，基础设施项目报告期内出租率稳步提升、正常退换租效率高，项目空置短。

同时，由于租赁型产业园中符合中小企业一般性经营需求的标准化多层厂房稀缺，联东挖掘、筛选中小租户的招商能力壁垒较高。

### ②联东强大的运营能力为现金流稳定性提供保障

联东建立严格的管理制度保障租金收缴，截至本报告出具日，基础设施项目报告期内收缴率均为 100%。同时，联东依托数字化智慧园区平台，能够及时掌握入园企业的发展状况，为产业园区的租户管理和产业调整提供参考，在租户经营出现显著变化的情况下，提前启动退换租招商，降低空置和租金损失。

联东可为租户提供标准化采购、统一政府关系对接、金融服务等多元化服务，具有行业独特的竞争优势，优质的增值服务政策，可为中小型企业发展提供助力，吸引更多中小企业入驻，为基础设施项目提供稳定的租户储备。

根据联东集团策略，以 3-5 年期为主进行签约，到期后与租户重新议价，保留租金随市场增长调整空间。

## 8) 持续经营优势：联东品牌优势及丰富的资产储备为 REITs 平台提供长远增长空间

联东集团作为产业园区行业领军运营服务和产业服务企业，服务新兴制造业和科技型企业超过 21,000 家，在行业内具有较好的知名度及品牌形象。联东集团旗下核心品牌“联东 U 谷”连续 13 年蝉联“中国产业园区运营优秀企业”和“中国产业园区运营商优秀品牌”第一名，领先的产业园区运营能力及市场口碑能够为基础设施资产长期的租赁稳定性提供保障，可为本项目带来稳定且可观的租金收入和潜在的优质客户

群体。

联东持有的产业园合计可租赁面积 655 万平方米，潜在可扩募项目储量丰富，所在区位、行业均合理分散，长期看可缓释宏观风险，为 REITs 平台提供长远增长空间。

基础设施项目多年来始终保持优秀的运营表现，为基础设施项目未来现金流的稳定增长提供坚实保障。关于基础设施项目的运营表现请见本报告第五章“基础设施资产”之“六（三）现金流分散度”。

## （2）基础设施资产所面临的挑战

基础设施资产所在区域未来会有部分新增项目入市，基础设施资产面临一定的市场竞争。

## 六、租约及历史现金流情况

### （一）现金流稳定性

#### 1、运营年限

基础设施项目运营成熟稳定，截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目运营时间均已超过 3 年，其中最长运营年限为 5.8 年，最短运营年限为 3.8 年。

表 5-6-1: 基础设施资产运营时间（截至 2024 年 3 月 31 日）

项目名称	运营起始时间	已运营期限（年）
北京大兴科创产业园	一期: 2018 年 11 月 二期: 2019 年 11 月	一期: 5.4 年 二期: 4.4 年
北京马坡科技园一期	2018 年 7 月	5.8 年
北京房山奥得赛产业园	2020 年 6 月	3.8 年

#### 2、历史现金流

##### （1）历史运营情况

经财务顾问核查并根据原始权益人出具的说明，基础设施资产运营收入为经营租赁收入，均基于市场化运营产生，不含政府部门就基础设施项目运营向基础设施项目直接发放或返还的租金补贴等政府补贴资金，亦不依赖第三方补贴等非经常性收入。基础设施资产历史运营整体情况如下：

表 5-6-2: 基础设施资产历史运营情况

单位: 万元

指标	2024 年一季度	2023 年度	2022 年度	2021 年度
期末出租率	97.91%	98.17%	97.59%	82.90%
营业收入	2,830.07	10,950.37	9,534.06	7,778.25
职工薪酬费用	143.87	868.99	996.35	963.40
税金及附加	352.28	1,368.53	1,196.81	1,081.72
其他费用	26.08	86.61	90.77	122.39
历史运营净收益 <sup>54</sup>	2,307.84	8,626.23	7,250.12	5,610.74

近三年及一期,基础设施资产出租率分别为 82.90%、97.59%、98.17%和 97.91%,平均签约日租金分别为 1.59 元/平方米/日、1.68 元/平方米/日、1.74 元/平方米/日和 1.78 元/平方米/日,报告期内平均签约日租金的复合增长率为 3.58%,报告期内平均签约日租金的增幅保持稳定。基础设施资产的营业收入分别为 7,778.25 万元、9,534.06 万元、10,950.37 万元和 2,830.07 万元,历史运营净收益分别为 5,610.74 万元、7,250.12 万元、8,626.23 万元和 2,307.84 万元,各项核心运营指标均呈稳定增长趋势,整体来看基础设施资产历史运营情况较好,主要系 3 个产业园区项目投入运营后,经过园区培育期,出租率稳步上升,带动营业收入实现增长。3 个项目的营业收入均全部来源于向租户收取的租金收入。

表 5-6-3: 基础设施资产历史出租率变化情况

序号	项目名称	2021 年末		2022 年末		2023 年末		2024 年一季度末	
		出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动
1	北京大兴科创产业园	77.16%	27.40%	98.86%	21.70%	97.85%	-1.01%	96.60%	-1.25%
2	北京马坡科技园一期	92.19%	0.94%	97.26%	5.07%	98.66%	1.40%	98.66%	0.00%
3	北京房山奥得赛产业园	80.90%	28.34%	95.93%	15.03%	98.09%	2.15%	99.13%	1.04%
	平均	82.90%	19.28%	97.59%	14.69%	98.17%	0.58%	97.91%	-0.26%

<sup>54</sup> 历史运营净收益=营业收入-职工薪酬费用-税金及附加-其他费用,下同。

表 5-6-4: 基础设施资产历史期间平均签约日租金<sup>55</sup>变化情况

单位: 元/平方米/日

序号	项目名称	2021 年度		2022 年度		2023 年度		2024 年 1-3 月	
		期间平均签约日租金	较上年末变动	期间平均签约日租金	较上年末变动	期间平均签约日租金	较上年末变动	期间平均签约日租金	较上年末变动
1	北京大兴科创产业园	1.98	0.51%	2.08	5.29%	2.21	5.95%	2.29	3.62%
2	北京马坡科技园一期	1.50	0.00%	1.53	1.85%	1.53	0.02%	1.55	1.31%
3	北京房山奥得赛产业园	1.13	-0.88%	1.18	4.62%	1.22	3.40%	1.26	3.28%
平均 <sup>56</sup>		1.59	1.06%	1.68	5.25%	1.74	3.45%	1.78	2.44%

本次入池项目中北京马坡科技园一期项目起始运营时间相对较早, 报告期内出租率基本保持稳定较高的水平。北京大兴科创产业园及北京房山奥得赛产业园项目由于完整投入运营的时间在 2019-2020 年之间, 报告期内仍处于租户引入的经营爬坡期, 因此项目出租率变化较大, 相应项目的出租率提升是基于市场需求以及联东的招商、运营能力, 随着新增租户持续入驻而自然形成的, 项目经营爬坡期与联东旗下位于北京市的同类项目基本一致, 在经营爬坡期后项目出租率亦保持基本稳定。

近三年及一期, 北京大兴科创产业园营业收入分别为 3,699.09 万元、4,986.28 万元、5,932.76 万元和 1,519.73 万元。该项目一期于 2018 年 11 月投入运营, 二期于 2019 年 11 月投入运营, 近三年及一期末, 出租率分别为 77.16%、98.86%、97.85% 和 96.60%, 随着入园企业快速导入, 出租率快速提升。从项目完整投入运营至项目整体出租率达到 90% 以上, 项目整体经营爬坡期约为 2.5 年。近三年及一期, 平均签约日租金分别为 1.98 元/平方米/日、2.08 元/平方米/日、2.21 元/平方米/日和 2.29 元/平方米/日。截至 2024 年 3 月末, 北京大兴科创产业园租户数量合计为 43 户, 租户主要属于医药制造业。

近三年及一期, 北京马坡科技园一期营业收入分别为 2,729.98 万元、2,867.02 万元、3,079.77 万元和 784.64 万元。该项目于 2018 年 7 月投入运营, 近三年及一期末, 出租率分别为 92.19%、97.26%、98.66% 和 98.66%, 2020 年随着入园企业进一步导入, 出

<sup>55</sup> 基础设施资产期间平均签约日租金=基础设施资产期间租赁收入(含税)/Σ(期间租户签约面积\*实际租赁天数)。

<sup>56</sup> 三个项目期间平均签约日租金的平均值为按照项目期末已出租面积的加权平均值(表内该数值四舍五入取两位小数, 较上年末变动百分比可能存在尾差影响)。

租率进一步提升，2022 年以来持续稳定在 95% 以上。近三年及一期，平均签约日租金分别为 1.50 元/平方米/日、1.53 元/平方米/日、1.53 元/平方米/日和 1.55 元/平方米/日。截至 2024 年 3 月末，北京马坡科技园一期租户数量合计为 48 户，租户主要属于医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业及其他制造业。

近三年及一期，北京房山奥得赛产业园营业收入分别为 1,349.18 万元、1,680.76 万元、1,937.83 万元和 525.70 万元。该项目于 2020 年 6 月完工并投入运营，近三年及一期期末，出租率分别为 80.90%、95.93%、98.09% 和 99.13%。随着入园企业快速导入，出租率快速提升。从项目投入运营至项目整体出租率达到 90% 以上，项目整体经营爬坡期约为 2.5 年。近三年及一期，平均签约日租金分别为 1.13 元/平方米/日、1.18 元/平方米/日、1.22 元/平方米/日和 1.26 元/平方米/日。截至 2024 年 3 月末，北京房山奥得赛产业园租户数量合计为 29 户，租户主要属于专用设备制造业、通用设备制造业、医药制造业、软件和信息技术服务业及其他制造业。

## (2) 基础设施项目收缴情况

### 1) 历史租金收缴率<sup>57</sup>

近三年一期，基础设施项目租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本报告出具日，基础设施资产报告期内租金收缴率均为 100%。2024 年以来，存在 6 户新签租户尚处装修或预备投产阶段并发生延迟支付租金等情况，外部管理机构及相关租户已出具相应说明确认其真实租赁需求。截至本报告出具日，上述租户已足额缴纳全部应付款项。外部管理机构已敦促上述租户严格履行后续租金缴纳义务，并承诺在租期内采取有效措施进行租金催缴，保障租金收入。

表 5-6-5: 基础设施资产历史租金收缴率

单位: %

2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-3 月
100.00	100.00	100.00	100.00

### 2) 关于欠缴租金的应对处置安排

针对可能发生的租金欠缴情况，基金管理人和外部管理机构已制定合理有效的缓释措施，包括严格执行租金预付及租赁保证金制度、租金催收制度，设置与租金回收

<sup>57</sup>截至本报告出具日报告期内已收当期金额/应收当期金额，当期金额包含租户应缴纳的各项费用。

情况挂钩的运营管理费收费安排，以及外部管理机构对重点租户运营收入的监督管理，多维度促进外部管理机构加强日常催收管理等，具体如下：

### ①通过租金预付及租赁保证金制度防范欠缴损失

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，租户的租金和物业管理费采用预付形式，租户需在上一期租金/物业管理费覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金/物业管理费，同时根据招商实际情况，通常收取租户三个月的租赁保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险。首期租金同租赁保证金一同支付，如租户欠缴租金或提前解约，项目公司可从中抵扣拖欠款项。

### ②严格执行租金催收制度，持续加强租金收缴管理

根据外部管理机构联东金园的收款制度，其自助缴费平台会在租赁合同约定的最迟租金缴款日前 15 日提示租赁合同即将到达租金缴款日，如果发生逾期，系统将提示租户缴款逾期天数，以上信息均可通过电话或纸质催收函推送至租户的行政负责人或主要负责人。在租金催缴过程中，一般在逾期 1 个月后送达租金催缴函，项目公司在租户逾期超过 60 天后有权利按照合同约定向租户发送单方解约函。以上措施执行后，外部管理机构将积极与承租单位进行一对一深入沟通和谈判，在判断确认承租单位具备还款意愿和长期还款能力、仅为短期资金流动性或因技术性问题导致还款时点后置的前提下，可由承租单位出具外部管理机构认可的还款承诺，视承诺执行情况决定是否采取诉讼措施。还款承诺原则上应安排在两个租金缴款账期内（即 6 个月内）缴清历史欠款。除以上出具还款承诺的情况外，逾期超过 3 个月的，外部管理机构将通过诉讼等方式加速欠缴款项的回收。

### ③设置与租金回收情况挂钩的运营管理费收费安排，有效激励外部管理机构加强日常催收管理

外部管理机构的运营管理费用与基础设施项目运营管理业绩挂钩，包括以项目公司当年实现的营业收入为收费基数的基础管理费用，以及根据项目公司当年实现的经营净现金流与经营净现金流目标值的差值作为收费基数计算的浮动管理费用，租金回收情况将影响外部管理机构的浮动管理费用。

前述运营管理费用的设置可有效激励外部管理机构加强日常催收管理，缓释租金欠缴风险。

## （二）现金流真实性

基础设施资产取得的运营收入为依据项目租赁合同产生的租金收入。

项目公司作为基础设施项目的合法使用权人和/或所有权人，以合法形式根据其与客户签署的租赁合同或其他法律协议收取租金，基础设施项目现金流基于真实、合法的经营产生，基础设施项目现金流真实有效。

经财务顾问核查并根据原始权益人出具的说明，基础设施项目运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。

经财务顾问核查，截至2024年3月31日，基础设施资产上正在履行的租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《中华人民共和国民法典》（简称“《民法典》”）规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。基础设施资产以现状用途使用符合相关规定及政策，不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

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

## （三）现金流分散度

### 1、租户数量

截至2024年3月31日，基础设施项目在执行租约共涉及租户120家，其中北京大兴科创产业园43家，北京马坡科技园一期48家，北京房山奥得赛产业园29家，具有良好的现金流分散度。

### 2、租户行业分布

截至2024年3月31日，3个基础设施项目资产的租户合计为120个，租户所在行业主要包括医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业和其他制造业，不存在政府类机构、整租租户及孵化器<sup>58</sup>租户，与基础设施资产定位及产业规划高度匹配、与区域规划一致。

<sup>58</sup> 报告期内北京房山奥得赛产业园存在一户租户为孵化器企业，2023年9月30日，原孵化器企业租赁合同分别续签为由4家被孵化企业直接和项目公司签署的租赁合同，原孵化器企业不再承租

表 5-6-6: 租户行业分布<sup>59</sup> (截至 2024 年 3 月 31 日)

序号	租户所在行业	租赁面积 (平方米)	占已租赁面积比例
1	医药制造业	110,310.24	57.95%
2	专用设备制造业	28,073.27	14.75%
3	通用设备制造业	19,133.56	10.05%
4	软件和信息技术服务业	2,959.71	1.55%
5	其他制造业	27,584.79	14.49%
6	其他	2,278.32	1.20%
合计		<b>190,339.89</b>	<b>100.00%</b>

截至 2024 年 3 月 31 日, 北京大兴科创产业园租户所在行业以医药制造业为主, 占已租赁面积比例达 92.94%, 与所在的北京大兴生物医药产业基地规划高度匹配。

表 5-6-7: 北京大兴科创产业园租户行业分布 (截至 2024 年 3 月 31 日)

序号	租户所在行业	租赁面积 (平方米)	占已租赁面积比例
1	医药制造业	74,069.99	92.94%
2	其他制造业	4,126.54	5.18%
3	其他	1,498.00	1.88%
合计		<b>79,694.53</b>	<b>100.00%<sup>60</sup></b>

截至 2024 年 3 月 31 日, 北京马坡科技园一期租户所在行业租户租赁面积较为分散, 行业涵盖医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业及其他制造业, 其中医药制造业租户租赁面积占已租赁面积比例达 53.05%。

表 5-6-8: 北京马坡科技园一期租户行业分布 (截至 2024 年 3 月 31 日)

序号	租户所在行业	租赁面积 (平方米)	占已租赁面积比例
1	医药制造业	31,724.68	53.05%
2	专用设备制造业	9,414.50	15.74%
3	通用设备制造业	3,893.86	6.51%
4	软件和信息技术服务业	830.87	1.39%
5	其他制造业	13,938.45	23.31%
合计		<b>59,802.36</b>	<b>100.00%</b>

截至 2024 年 3 月 31 日, 北京房山奥得赛产业园租户所在行业租户租赁面积较为分

<sup>59</sup> 按照实测面积统计, 下同。

<sup>60</sup> 由于四舍五入原因, 分项之和与合计项之间可能存在尾差, 下同。

散，行业涵盖专用设备制造业、通用设备制造业、医药制造业、软件和信息技术服务业及其他制造业等，其中专用设备制造业租户租赁面积占已租赁面积比例达 36.70%。

**表 5-6-9: 北京房山奥得赛产业园租户行业分布（截至 2024 年 3 月 31 日）**

序号	租户所在行业	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
1	专用设备制造业	18,658.77	36.70%
2	通用设备制造业	15,239.70	29.97%
3	医药制造业	4,515.57	8.88%
4	软件和信息技术服务业	2,128.84	4.19%
5	其他制造业	9,519.80	18.72%
6	其他	780.32	1.53%
合计		<b>50,843.00</b>	<b>100.00%</b>

基础设施项目包括位于产业聚集地、面向重点鼓励行业的聚焦型的产业园区，也包括位于综合型产业基地、面向高精尖产业的多元化产业园区：

北京大兴科创产业园属于位于生物医药基地的聚焦型产业园区，以医药制造业优质企业为主，与北京市及其所在的中关村大兴生物医药产业基地重点产业发展方向相契合，具有良好的发展前景。

北京马坡科技园一期及北京房山奥得赛产业园属于位于综合型产业基地内多元化产业园区，租户行业涵盖医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业和其他制造业等，租户行业分布相对分散。

### 3、租户合同期限分布

截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目租赁合同期限为 3 年-5 年的租赁面积占已租赁面积比例达 50.75%，期限 5 年以上租赁面积占已租赁面积比例达 35.89%。

**表 5-6-10: 租赁合同期限分布（截至 2024 年 3 月 31 日）**

租赁合同期限（年）	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
(0,3]	25,433.13	13.36%
(3,5]	96,597.32	50.75%
(5,10)	51,496.46	27.06%
10 年及以上	16,812.98	8.83%
合计	<b>190,339.89</b>	<b>100.00%</b>

根据联东集团的业务策略，租赁合同期限以 3 年-5 年的中短期合同为主。基础设施项目租赁合同到期前，外部管理机构将提前 3-6 个月与租户洽谈续租意向，最大程度保障租户续约率，若出现换租的情况，亦会最大限度保障新租约于现有租约到期前 1-3 个月完成签署。在租约主动管理措施之外，项目租户以生产型企业为主，租户更换生产场所成本较高，因此租户租赁粘性亦相对较高。根据联东集团旗下运营的经营年限相对较长的北京及周边地区同类产业园区项目的租户续租情况，大部分租户选择了续租，具备较强的租户粘性。

#### 4、租户合同到期日分布

截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目租赁合同到期日在 2026 年及之后的占已租赁面积比例为 61.79%，占比较高。

表 5-6-11: 租赁合同到期日分布 (截至 2024 年 3 月 31 日)

租赁合同到期年份 (年)	租赁面积 <sup>61</sup> (平方米)	占已租赁面积比例
2024 年	29,834.68	15.67%
2025 年	42,891.47	22.53%
2026 年	55,537.72	29.18%
2027 年及以后	62,076.02	32.61%
合计	<b>190,339.89</b>	<b>100.00%</b>

针对拟到期的租赁合同，联东金园将提前与租户沟通续租意愿，如不续租，则联东金园将前置招商，缩短换租带来的空闲期。

#### 5、前十大租户情况

截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目前十大租户租赁面积占已租赁面积比例 29.75%。

表 5-6-12: 前十大租户租赁情况 (截至 2024 年 3 月 31 日)

租户	行业	租赁面积 (平方米)	占已租赁面积比例
租户 1	医药制造业	13,927.15	7.32%
租户 2	专用设备制造业	9,806.69	5.15%
租户 3	医药制造业	4,811.35	2.53%

<sup>61</sup> 已考虑于价值时点后换租及续租租期之影响。

租户	行业	租赁面积（平方米）	占已租赁面积比例
租户 4	医药制造业	4,701.63	2.47%
租户 5	医药制造业	4,427.73	2.33%
租户 6	其他制造业	4,126.54	2.17%
租户 7	医药制造业	4,118.84	2.16%
租户 8	其他制造业	3,716.76	1.95%
租户 9	专用设备制造业	3,606.20	1.89%
租户 10	医药制造业	3,391.16	1.78%
合计		<b>56,634.05</b>	<b>29.75%</b>

基础设施项目前十大租户租赁面积占比较低，且细分行业具有一定分散性，集中换租风险低，能够有效保障租赁稳定性。前十大租户具备一定的主体实力和行业地位，租赁稳定性较强。

## 6、新入驻租户租金优惠

根据行业惯例，新入驻租户在入驻产业园区前，存在必要的装修及入驻手续办理时间，根据项目运营管理及签约安排，基础设施项目会针对新入驻租户提供首年租金优惠，租金优惠金额通常根据租户行业情况、租赁面积、产业影响力等因素确定，租金优惠金额一般为对应租户租赁面积的30-60天租金，并在与新入驻租户所签署的租赁合同中对优惠后的首年租金水平予以明确和体现。

基于上述新入驻租户签约的首年租金优惠安排，基础设施项目不存在额外为租户提供免租期优惠或其他租金优惠的约定。

## 7、租户行业集中分析

北京大兴科创产业园项目、北京马坡科技园一期项目不存在对租户行业、规模、经营范围等限制性要求；北京房山奥得赛产业园项目存在租户引进的方向要求，但相关租户引进方向涵盖行业范围相对较广，并未对具体租户规模、经营范围提出限制性要求。基础设施项目租户行业属性均符合所在区域的产业规划，或已取得主管部门关于项目及租户产业属性的认可，项目主要租户不存在与园区规划不一致的情况。

基础设施项目医药制造业租户占比较高，主要系北京大兴科创产业园的医药制造业租户相对集中，主要是受益于北京市和大兴区的产业导向和支持政策，医药产业集群效应良好，属产业集聚发展的市场化表现，北京马坡科技园一期和北京房山奥得赛

产业园的租户行业分布相对分散。

从租户行业分布占比较高的医药制造业来看，受益于良好的经济环境和产业支持政策，行业发展态势良好，行业周期性波动风险可控，未对项目可持续经营能力产生不利影响，原始权益人和外部管理机构也针对行业集中情况设置了相应风险缓释安排，降低行业集中风险。

具体如下：

### **(1) 基础设施项目所在行业及产业规划情况**

基础设施项目中，北京大兴科创产业园位于大兴生物医药基地，产业集群效应明显，租户行业分布较为集中。北京马坡科技园一期和北京房山奥得赛产业园受所在地的产业规划及发展情况影响，租户行业相对分散。

#### **1) 北京市及各區产业规划对生物医药等高精尖行业形成了有力支持**

根据《北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划》，“十四五”期间，北京市要积极培育形成两个国际引领支柱产业、四个特色优势的“北京智造”产业、四个创新链接的“北京服务”产业以及一批未来前沿产业，构建“2441”高精尖产业体系。其中，医药健康作为国际引领支柱产业之一，根据规划，南部地区重点布局大兴区、北京经济技术开发区。

根据《北京市大兴区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，支持生物医药产业在生物医药基地、临空经济区集中布局，聚焦医药健康、数字经济等重点优势产业。

其中，大兴生物医药基地是中关村国家自主创新示范区生物医药产业专属发展空间，园区目前集聚了多家国家级药政检测与药物研发机构，吸引了世界五百强和全球领先技术的高科技企业入驻园区，入区企业已达4,000余家，已成为国家发展高端医药健康产业、科技创新的重要承载区。拥有“北京国家生物产业基地”、“国家新型工业化产业示范基地”、“首批战略性新兴产业集群”、“中国健康产业联盟领军品牌”、“中国生物医药最佳园区”等一系列荣誉称号。

根据《顺义区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，顺义区要重点发展和打造新能源智能汽车、第三代半导体、航空航天三大产业集群。

着力培育新一代信息技术产业、智能装备、医药健康产业三大新兴产业，建设北京创新产业集群示范区。

根据《北京市房山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，房山区要深化与中关村核心区对接，围绕做强新材料、高端制造和医药健康产业，加快构建以高端制造、新材料为主导产业，医药健康为潜力产业，特色金融为重要支撑的现代产业体系。

## 2) 基础设施项目行业分布充分受益于地区产业发展规划

3个基础设施项目均位于北京中关村国家自主创新示范区，具有良好的区位优势，产业聚集效应和政策支持力度。从项目业态和运营模式来看，基础设施项目均为生产型标准工业厂房，通用性较强，满足广泛企业生产和经营的一体化需求，重点面向符合国家和地方产业规划导向、租赁需求旺盛的中小型、生产型、科创型企业，是助力地区实体经济发展的产业载体，所服务的重点产业均为符合北京市及中关村园区高精尖产业规划的支柱及优势产业。

其中，北京大兴科创产业园入园企业绝大部分为医药制造行业企业，符合大兴区“十四五”期间以医药健康为核心产业的发展规划以及大兴生物医药基地的产业定位；北京马坡科技园一期入驻企业以医药制造、智能制造与装备行业为主，符合顺义区“十四五”期间大力培育“信息技术、医药健康、智能制造及装备”三大战略性新兴产业的产业发展规划；北京房山奥得赛产业园入园企业集中于智能制造、能源环保、新材料、信息技术、医药制造行业的成长型企业，符合房山区“十四五”期间重点聚焦新能源、新材料、医药健康、智能制造的产业定位及发展新一代信息技术融合赋能的产业发展规划，亦符合中关村房山园发展高精尖产业的园区定位。

北京大兴科创产业园的租户行业分布较为集中在医药制造业，主要是因为北京大兴科创产业园位于大兴生物医药基地，医药制造产业规划明确、政策支持力度大，产业集群密集，形成了较为完备的上下游产业链所致，属于产业布局的正常现象，且园区虽然大的行业分类上有一定集中度，但园区租户细分行业相对分散，包括医疗器械、检验检测、制药等细分行业。北京马坡科技园一期和北京房山奥得赛产业园的租户行业分散度相对较高。因此从整体上看，基础设施项目整体租户分布呈现出一定的集中态势，但行业集中的风险可控。

从产业规划角度来看，基础设施项目重点服务于医药制造、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业，相关产业规划已被写入北京市及基础设施项目所在各区“十四五”规划及相关支持政策中，对园区的医药制造及其他战略性新兴产业企业形成了稳定的政策支持。报告期内，基础设施项目整体出租率分别为 82.90%、97.59%、98.17%和 97.91%，呈现快速爬升至成熟期保持稳定的态势，未受到产业集中度较高的影响。

## **(2) 基础设施项目租户所在行业周期性波动风险可控**

### **1) 医药制造类租户细分行业具备较好的稳定性和可持续性**

从基础设施项目中医药制造类租户的细分行业来看，主要为医疗器械制造及医药配套服务行业，此类租户所处细分行业的产能转化效率较高，同时对于生产空间依赖度较强，能够对基础设施项目经营稳定性起到一定支撑作用。

#### **① 医药制造类租户细分行业分布与基础设施项目招商定位相符**

从基础设施项目的医药制造类租户细分行业分布情况来看，主要为医疗器械制造、医药配套服务和药品研发与制造等三个细分行业，截至 2024 年一季度末，医疗器械制造行业租户共计 35 家，占医药制造类租户比重为 51.47%；医药配套服务行业租户共计 18 家，占医药制造类租户比重为 26.47%；药品研发与制造行业租户共计 15 家，占医药制造类租户比重为 22.06%；其中医疗器械制造行业租户占比较高，该类租户主要以生产制造业务为主，对生产型厂房的需求明确，符合基础设施项目面向战略性新兴产业中小生产型企业的招商客群定位以及服务生产制造、研发试验等一体化用途的业态功能定位。

#### **② 主力细分行业处于成长周期，市场需求保持稳定增长**

主力细分行业中，医疗器械制造与医药配套服务均属于医药制造行业产业链中重要的配套支持型产业，其行业周期与整体医药行业紧密相关。

国家卫健委发布的数据显示，2023 年 1-9 月，我国医疗卫生机构总的诊疗人次达 51.1 亿，同比增长 6%，与 2019 年同期相比增长 12.4%，国内医疗服务需求进一步释放并持续增长，同步带动对医疗器械使用及制造的需求。2023 年，国家药监局受理医疗器械首次注册、延续注册和变更注册申请共计 13,260 项，与 2022 年相比增加 25.4%，其中批准创新医疗器械 61 个，优先审批医疗器械 12 个，创新医疗器械批准数量再创

新高，同比 2022 年增加 11%<sup>62</sup>。由此可见，医疗器械制造行业正处于快速成长期，市场需求和技术创新的双重驱动使其具备良好的发展前景；宏观政策环境进一步优化，也为行业提供了良好的外部条件。

基础设施项目的医药配套服务行业租户主要围绕药材加工、日化及辅料生产、医疗检测服务<sup>63</sup>等细分领域。国家统计局数据显示，截至 2022 年末，我国人口自然增长率为-0.60%，这是我国 61 年来人口首次出现的负增长，2023 年人口自然增长率持续下滑至-1.5%，伴随人口结构的变化，人口老龄化、慢性病增多等社会现象为医养健康配套服务打开了广阔的市场空间。同时，基因检测、微生物检测、生物标志物检测等新技术不断涌现，提高了检验检测技术的准确性和效率，推动了医疗检测服务的个性化和精准化，展现了该细分行业较好的成长型和持续性。

### ③主力细分行业租户产能转化效率较高，租户稳定性较强

基础设施项目的医药制造类租户主要为生产制造型企业，其中北京大兴科创产业园项目位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地，属于国家级生物医药产业基地，产业定位主力是承接亦庄、昌平等区域大量生物医药研发成果的产业转化的市场稀缺载体，实现了研发产能的快速转化。此外，从基础设施项目的厂房设计定位来看，有生产制造型企业所需必要的层高、承重、环评、用电等等空间要素，医疗器械制造企业固定资产投资较高，普遍需要建设 GMP 洁净车间，搬迁难度大，对生产空间需求依赖度较强、租约稳定性较高。

## 2) 整体经济增长发展态势良好，为园区企业发展创造良好环境

初步核算，2023 年全年国内生产总值（GDP）1,260,582 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。北京市 2023 年全年实现地区生产总值 43,760.7 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。整体经济回升态势良好，创新驱动发展战略深入实施，创新投入稳步增加，为园区企业持续发展提供了良好的外部经济环境。

### (3) 管理人和外部管理机构已针对租户行业集中充分设置风险缓释措施

针对可能产生的产业集中风险对基础设施项目出租率的影响，管理人及外部管理机构联东金园已设置了以下风险缓释措施：

<sup>62</sup> 数据来源于国家药品监督管理局发布《2023 年度医疗器械注册工作报告》

<sup>63</sup> 主要为过敏原筛查检测、食品卫生安全检测、重疾早期筛查检测等领域服务

①利用全链条产业园区数字化运营体系持续跟踪行业动态。联东金园通过将联东产业研究院与产业大数据、联东全国产业资源相结合，将公司的产业服务经验与产业研究成果数字化、可视化，通过“空间布局、产业图谱、资本动态、创新成果”四个维度进行产业数据分析，充分把握行业动态和企业的经营态势。管理人和外部管理机构将积极关注行业发展动态，并对租户行业变化进行充分的信息披露。

②基础设施项目均为多层标准化厂房，具有通用性、周转性较强的特点，不单一适配特定行业。如租户所在行业存在周期性波动，外部管理机构可适当调整招商策略，积极引入其他战略性新兴行业的租户实现平稳过渡，保障基础设施项目运营的稳定性。

③产业导入优势明显，客户储备丰富。联东在全国范围内积累了大量的产业客户，截至2024年3月末，联东产业园入驻企业中包括466家上市企业、3,172家高新技术企业、1,164家专精特新企业。联东金园的运营管理能力和产业服务能力为入园企业发展提供有力支持，形成了获得外部认可的品牌优势，具有引入各个战略新兴行业及高精尖产业租户的能力。且基础设施项目面向产值介于1千万-3亿元、符合国家和地方产业规划导向的中小型、生产型企业，是数量最多、分布最广泛的产业租户群体。外部管理机构通过招商数字化系统和全国招商团队联动机制及充足的项目招商人员配备，实现了对中小生产企业客群充分覆盖。

④原始权益人可通过扩募方式购入其持有的全国范围内、租户行业多元化的产业园区项目，进一步缓释行业集中风险。联东集团作为产业园区专业运营企业，截至2024年3月末，在全国94座城市已布局548个产业园区，服务入园企业达到21,000家，产业园区合计可租赁面积约655万平方米。联东集团产业园区项目重点布局于环渤海、长三角、珠三角、中西部核心城市等经济水平发达、工业基础雄厚的区域。租户行业分布于生物医药、电子信息、新能源新材料、高端装备等战略性新兴产业企业。原始权益人未来可通过扩募购入其持有的运营成熟、园区产业类型多元的产业园区，进一步缓释行业集中的风险。

## 8、租户集中换租分析

### (1) 基础设施项目租约期限、续租意向及落实情况

#### 1) 基础设施项目租约期限情况

从基础设施项目租赁合同签约期限看，截至2024年3月31日，基础设施项目租赁

合同期限为3年-5年的租赁面积占已租赁面积比例达50.75%，期限5年以上租赁面积占已租赁面积比例达35.89%。

从基础设施项目租约到期情况看，基础设施项目租赁合同到期日在2026年及之后的占已租赁面积比例为61.79%，未来各年度租约到期分布相对平均。

## 2) 基础设施项目续租意向及落实情况

截至2024年3月31日，根据租赁合同统计，基础设施项目将于2024年度到期的租赁合同面积合计29,834.68平方米，占已租赁面积的15.67%。根据原始权益人的说明并核查租赁合同，2024年到期租户合计20户，除1户租户尚在商谈续租安排中，其余租户均已续租或明确反馈续租意向，项目整体续租落实情况良好。

具体续租洽谈/租约落实情况如下：

表 5-6-13: 北京大兴科创产业园项目 2024 年到期租户的续租洽谈情况

租户	到期租约面积 (平方米)	占已租赁面积比例	续租洽谈/租约落实情况
租户 1	1,039.54	1.30%	到期已续租
租户 2	796.88	1.00%	未到期, 有续租意向
租户 3	796.82	1.00%	未到期, 有续租意向
合计	2,633.24	3.30%	-

表 5-6-14: 北京马坡科技园一期项目 2024 年到期租户的续租洽谈情况

租户	到期租约面积 (平方米)	占已租赁面积比例	续租洽谈/租约落实情况
租户 1	3,606.20	6.03%	未到期, 有续租意向
租户 2	1,238.07	2.07%	未到期, 有续租意向
租户 3	1,238.05	2.07%	未到期, 有续租意向
租户 4	1,230.69	2.06%	未到期, 有续租意向
租户 5	1,105.57	1.85%	未到期, 有续租意向
租户 6	1,046.99	1.75%	未到期, 有续租意向
租户 7	1,034.41	1.73%	未到期, 有续租意向
租户 8	830.98	1.39%	未到期, 有续租意向
租户 9	830.97	1.39%	未到期, 有续租意向
租户 10	830.97	1.39%	未到期, 有续租意向
租户 11	830.95	1.39%	未到期, 有续租意向
租户 12	810.60	1.36%	未到期, 有续租意向

租户	到期租约面积 (平方米)	占已租赁面积比例	续租洽谈/租约落实情况
租户 13	810.55	1.36%	未到期, 有续租意向
租户 14	810.48	1.36%	未到期, 有续租意向
租户 15	810.46	1.36%	未到期, 商谈续租安排中
租户 16	328.81	0.55%	未到期, 有续租意向
<b>合计</b>	<b>17,394.75</b>	<b>29.09%</b>	-

表 5-6-15: 北京房山奥得赛产业园项目 2024 年到期租户的续租洽谈情况

租户	到期租约面积 (平方米)	占已租赁面积比例	续租洽谈/租约落实情况
租户 1	9,806.69	19.29%	未到期, 已续租
<b>合计</b>	<b>9,806.69</b>	<b>19.29%</b>	-

## (2) 原始权益人同类产业园区和可比竞品续租率

根据原始权益人确认, 除基础设施项目之外, 原始权益人持有的位于北京的同类、已投入运营的成熟产业园区 2023 年度续租情况如下:

表 5-6-16: 原始权益人位于北京的同类成熟资产续租率情况

下属产业园区项目公司	可租赁面积 (万平方米)	产业园区具体位置	续租率 (2023 年度)
北京光捷科技有限公司	4.14	北京大兴区	92%
北京友联环球经贸有限公司	9.27	北京顺义区	100%
北京华成祥升科技有限公司	1.63	北京顺义区	93%
北京中盛华维科技有限公司	5.93	北京顺义区	91%
北京空港日住物业管理有限公司	4.60	北京顺义区	无到期合同
北京裕新特房地产开发有限公司	1.99	北京顺义区	100%
北京光联投资管理有限公司	9.59	北京通州区	94%
北京联东金强科技有限公司	9.22	北京通州区	88%
北京金信瑞达科技有限公司	2.05	北京通州区	89%
北京润谷兴贸科技有限公司	1.03	北京通州区	90%
北京北玻安全玻璃有限公司	2.03	北京通州区	89%
北京亨讯达科技有限公司	6.36	北京密云区	96%
北京长赢企业汇投资有限公司	7.70	北京经开区	100%
北京联东金木科技有限公司	1.64	北京平谷区	无到期合同

联东金园在北京市的其他产业园区整体续租情况表现较好。2023 年度原始权益人持有的同类资产平均续租率达 94%, 其中北京友联环球经贸有限公司、北京长赢企业

汇投资有限公司等多个产业园区续租率达 100%，同类资产良好的续租率亦展现了联东金园较好的园区招商运营能力和稳定的资产经营水平。

根据原始权益人提供的市场数据及调研情况，基础设施项目所在区位周边可比竞品项目 2023 年度续租情况如下：

**表 5-6-17: 基础设施项目周边可比竞品续租率情况**

可比竞品项目名称	总建筑面积 (万平方米)	产业园区具体位置	续租率 (2023 年度)
中关村医疗器械产业园一期	18.6	北京大兴区	85%-90%
华润生命科学园一期	8.5	北京大兴区	80%-85%
北京药谷一号产业园	12.8	北京大兴区	85%-90%
茂华工厂	8.5	北京顺义区	80%-85%
尚唐文创科技园	4.5	北京顺义区	85%-90%
中粮健康科技园	25.0	北京房山区	80%-85%
中关村前沿技术研究院	36.0 <sup>64</sup>	北京房山区	80%-85%

基于上述位于基础设施项目周边、业态及运营成熟度相对可比的项目续租率调研情况，各项目 2023 年度续租率大多保持在 80%-90% 区间范围内，续租率水平整体稳定，体现了区域良好的产业聚集效应。

因此，基于联东产业园项目的客群特点以及联东集团的招商、运营管理优势，基础设施项目及原始权益人持有的其他同类资产的续租率通常高于区域内可比项目的平均续租率水平，进一步为基础设施项目未来的长期稳定运营提供了有效保障。

### **(3) 基础设施项目租约到期情况稳定、租户续租落实情况较好，集中换租风险可控**

#### **1) 基础设施项目租约到期情况稳定，集中换租风险可控**

基于前述基础设施项目租约期限分析，从签约期限看，截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目租赁合同期限为 3 年-5 年的租赁面积占已租赁面积比例达 50.75%，期限 5 年以上租赁面积占已租赁面积比例达 35.89%。从到期情况看，基础设施项目租赁合同到期日在 2026 年及之后的占已租赁面积比例为 61.79%，未来各年度租约到期分布相对平均。因此，基础设施项目租约到期情况相对稳定。

<sup>64</sup> 其中实际生产空间约 13 万平方米。

从基础设施项目租户分散度看，截至 2024 年一季度末，基础设施项目前十大租户租赁面积占已租赁面积比例为 29.75%，单一租户租赁面积最高占比为 7.32%。基础设施项目前十大租户租赁面积占比较低，能够有效保障租赁稳定性。

综上所述，基础设施项目租约合同期限以 3-5 年为主，分布合理稳定、租户分散度良好、年内到期租户续约落实情况较好，短期内基础设施项目出现集中换租的风险相对较低，对基础设施项目现金流影响相对可控。

## 2) 联东金园多措并举，有效降低基础设施项目出现集中换租的可能性

①合理安排租赁合同期限，保持 3-5 年为主的合同签约安排，严格控制 3 年以内的短期合同占比

根据联东金园的业务策略，与租户签订的租赁合同期限以 3 年-5 年的中短期合同为主，严格控制 3 年以内租赁合同占比，有效避免了因租赁合同期限较短带来的租户频繁更换、招商支出压力较大的风险。

②提前开展续租洽谈工作，为租约到期过渡预留充足时间

基础设施项目租赁合同到期前，联东金园作为外部管理机构将提前 3-6 个月与租户洽谈续租意向，及时做好续租扩租等客户服务，针对拟到期租户提前开展客户维护及续租的沟通工作，最大程度保障租户续约率。若出现换租的情况，将通过多种渠道积极拓展潜在租户储备，提前开展续租意向沟通，亦会最大限度保障新租约于现有租约到期前 1-3 个月完成签署。

③把握租户产业结构，提高租户租赁粘性

在租约主动管理措施之外，联东金园在租户类型的选择上亦充分考虑了租户结构和需求的稳定性。项目租户以生产型企业为主，租户更换生产场所成本较高，因此租户租赁粘性相对较高。同时，联东金园凭借成熟的运营管理体系，力争提高园区品质与客户服务，聚焦中小型、生产型企业，构建科技创新和产业创新的园区氛围，提升产业资源的汇聚能力，良好的产业聚集效应也进一步增强了园区服务粘性。根据联东旗下运营的经营年限相对较长的北京及周边地区同类产业园区项目的租户续租情况，大部分租户选择了续约，具备较强的租户粘性。

#### （四）现金流市场化水平

经财务顾问核查，基础设施项目现金流来源于租赁收入，租户具有较高的分散性，主要由市场化运营产生。

根据联东金园出具的说明、项目公司财务报表及相关附注，基础设施项目在 2023 年度及 2024 年 1-3 月产生的关联收入涉及 2 个关联租户，包括联东物业第四分公司和联东物业第六分公司，共计 4 个租赁合同，2023 年度交易金额合计 99.11 万元，占 2023 年度项目公司经营收入的 0.91%，2024 年 1-3 月交易金额 34.18 万元，占当期项目公司经营收入的 1.21%。截至 2024 年 3 月末仍处于有效租赁期限内的 2 个关联租户的租金单价、物业管理费单价与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异，不影响基础设施项目的市场化运营，具体分析详见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“三、同业竞争及关联交易”之“（二）关联交易的情况”。

经财务顾问核查，基础设施项目现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

#### （五）重要现金流提供方

经财务顾问核查，本基础设施项目不存在重要现金流提供方。

#### （五）调查结论

经财务顾问核查，基础设施项目近三年经营性净现金流持续为正，现金流持续、稳定；基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生。

基础设施项目租金及物业管理费来源合理分散，且收入主要来自于市场化租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入，基础设施项目不存在重要现金流提供方。

### 七、基础设施资产的估值情况

戴德梁行对本次项目的基础设施资产进行了评估，就基础设施资产于价值时点 2024 年 3 月 31 日的市场价值出具了《估价报告》。

截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产估值合计 16.17 亿元。估值结果具体如下表所示：

表 5-7-1: 基础设施资产估值情况

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	截至2024年3月31日 评估值(万元)	估值单价 (元/平方米)	估值占比
1	北京大兴科创 产业园	84,148.14	87,700.00	10,422.10	54.24%
2	北京马坡科技 园一期	61,898.26	44,500.00	7,189.22	27.52%
3	北京房山奥得 赛产业园	52,337.51	29,500.00	5,636.49	18.24%
	<b>合计</b>	<b>198,383.91</b>	<b>161,700.00</b>	<b>8,150.86</b>	<b>100.00%</b>

## (一) 经营收入假设

### 1、租金收入预测

基础设施项目资产可租赁面积合计 194,399.47 平方米。截至 2024 年 3 月 31 日，已出租面积合计 190,339.89 平方米，时点平均出租率为 97.91%。对于已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金），租赁期外按照市场租金水平计算租金收入。

评估机构对基础设施资产的比准市场租金单价进行了测算。测算采用比较法，通过选择三个较为接近基础设施资产情况的产业园区项目作为可比实例，参照考虑各物业在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得到基础设施资产的比准市场租金，测算情况详见评估机构出具的《估价报告》。

截至 2024 年 3 月 31 日，已签约平均租金及经评估机构测算的比准市场租金情况如下：

表 5-7-2: 基础设施资产已签约平均租金及经评估机构测算的比准市场租金情况表

项目名称	已签约平均租金 (元/平方米/日)	比准市场租金 (元/平方米/日)
北京大兴科创产业园	2.27	2.20-2.32
北京马坡科技园一期	1.57	1.39-1.73
北京房山奥得赛产业园	1.26	0.92-1.53

北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园已签约平均租金较经评估机构测算的比准市场租金基本一致或相差不大。

### 2、租金增长率预测

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园项目当前已签约租户租期内租金增长率基本为3%-5%/年，北京马坡科技园一期项目当前已签约租户租期内租金增长率为3%/年。

根据市场调研，北京大兴科创产业园所在大兴生物医药基地、北京马坡科技园一期所在马坡镇及聚源工业区、北京房山奥得赛产业园所在房山区均为产业聚集区，标准工业厂房需求稳定。北京大兴科创产业园项目及所在区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为3%-5%/年，北京马坡科技园一期项目及所在区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为2.5%-4%/年，北京房山奥得赛产业园项目及所在区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为3%/年。

根据基础设施项目资产历史租约期内租金增长情况、北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园3个项目所在区域内标准工业厂房的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计3个项目预测期内租金年增长率为2.75%。

### 3、出租率假设

#### (1) 基础设施出租率假设

综合考虑基础设施项目所在区位及实际运营情况，北京大兴科创产业园项目、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园项目预测期内出租率按94%测算，具体如下：

**北京大兴科创产业园：**根据评估机构市场调研，北京大兴科创产业园依托所在大兴生物医药基地产业集聚、产业基础较好等优势，标准工业厂房需求稳定，标准工业厂房出租率处于稳定水平。截至2024年3月31日，北京大兴科创产业园签约租户共计43个，出租率约为96.60%，高于预测期内出租率假设的94%。

**北京马坡科技园一期：**根据评估机构市场调研，北京马坡科技园一期依托着所在马坡镇及聚源工业区产业集聚、交通便利、产业基础较好等优势，标准工业厂房需求稳定，标准工业厂房出租率处于稳定水平。截至2024年3月31日，北京马坡科技园一期签约租户共计48个，出租率约为98.66%，高于预测期内出租率假设的94%。

**北京房山奥得赛产业园：**根据评估机构市场调研，北京房山奥得赛产业园依托着所在区域内标准工业厂房存量项目较少等优势，标准工业厂房需求稳定。截至2024年

3月31日，北京房山奥得赛产业园签约租户共计29个，出租率约为99.13%，高于预测期内出租率假设的94%。

基础设施项目租户主要为医药制造业、软件和信息技术服务业、通用设备制造业、专用设备制造业等行业，对于建筑物及园区有更专业、更系统的配套设备设施及服务要求，租户入驻后装修及设备投入较高、标准厂房租赁需求旺盛、市场可选择的同类项目供应有限等因素使得签约租户有较强的续约意向。

## **(2) 基础设施项目出租率假设合理性分析**

本次评估过程中，基础设施项目北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园项目预测期内出租率按94%测算。结合外部管理机构招商运营能力、区域内政策及竞品情况、基础设施项目经营情况等因素，对基础设施项目出租率假设合理性分析如下：

### **1) 基础设施项目出租率的保障因素**

**A. 客群基数、招商能力、园区通用性及租赁灵活度为基础设施项目维持较高水平出租率提供保障**

#### **a) 基础设施项目客群基数相对较大**

基础设施项目的建筑结构、租赁面积单元、层高及承重、功能用途及园区环境配置，可适配相对广泛的租户类型的实际租赁需求，根据基础设施项目的招商策略，项目重点面向产值介于1千万-3亿元、符合国家和地方产业规划导向的中小型、生产型、科创型企业招商，项目的目标客群是数量最多、分布最广泛的产业租户群体。根据原始权益人提供数据，截至2023年末，北京市工业企业以及科学研究和技术服务企业数量约为65万家，基础设施项目可适配的客群基数相对较大。

#### **b) 联东强大的招商能力是基础设施项目持续稳定的客户来源**

联东于2003年起进入产业园区运营行业，至今已深耕该行业长达21年，对于中小型、生产型、科创型企业的租赁需求理解深刻，根据产业园区的经营特点，从产值税收、专利情况、参与招拍挂情况等多个维度建立了相对完善的租户筛选标准，并通过数字化赋能建立了“天上一张网，地上一张网”的招商模式，为项目提供持续稳定的招商保障。

通过“天上一张网”，即招商数字化系统，基础设施项目及外部管理机构可实现对全国范围内目标客群企业信息的获取收集、分析、运算和运用，并有效筛选出目标区域内经营优质、租赁需求较高的潜在客户，有效提升招商效率；通过“地上一张网”，即全国招商团队联动机制及超过1,000人的经验丰富的招商团队，实现对目标客户的有效触达和引入。

依托“天上一张网，地上一张网”的招商模式，联东在全国范围内管理园区数量超过548个，管理面积约3,078万平方米，并连续13年蝉联“中国产业园区运营优秀企业”第一名，从而有效保障基础设施项目招商效率，有效提升出租率水平。

### **c) 基础设施项目通用性强、标准化程度高，租户品牌认可度高**

基础设施资产业态为多层标准厂房项目，通用性强、标准化程度较高，厂房均毛坯交付，租户可自行装修满足个性化需求，入驻成本相对较低。较高的园区品质也为园区品牌积累了良好的客户口碑，企业入驻意愿相对较高，基础设施项目园区品牌“联东U谷”已连续13年蝉联“中国产业园区运营商优秀品牌”第一名。

### **d) 联东园区租赁单位小、租赁空间利用率及灵活度高**

联东的多层厂房项目可分层分户租赁，最小租赁单元为500平方米，单层面积约为1,000平方米，整栋面积约为3,500平方米至5,000平方米，从而能够满足租赁面积需求范围更广的租户的实际需求，租赁空间利用率及灵活度高，空间浪费相对较少，从而可进一步提升出租率。

## **B. 基础设施项目出租率稳定的保障因素**

### **a) 入园企业装修投入高且租金占成本比例低、租赁稳定**

基础设施项目租户行业主要为医药制造业、通用设备及专用设备制造业，该类企业入驻后装修成本及固定资产投资成本较高，而根据租赁合同要求，租户需将厂房还原后方能退租，因此租赁粘性相对较高。根据原始权益人的调研，基础设施项目重点租户的装修成本及固定资产投入（主要为设备安装投入）普遍在1,000万元以上，远高于厂房租金成本。同时，根据原始权益人调研，基础设施项目入园企业租金占总运营成本比例一般在10%以下，租金变化对于企业经营成本影响相对较小。

因此，基础设施项目入园企业换租成本的前期成本较高，对租金变动的敏感性低，具有较强的租赁粘性。

#### b) 联东产业园产品标准化程度高、新租户入驻成本低、换租周期较短

基础设施项目是联东经过多年积累和迭代，形成的符合目标租户群体需求的多层、钢混结构的新型标准工业厂房产品，园区品质较高。园区可面向各发展阶段租户、满足多方位需求，且厂房均采用标准化装修毛坯交付、毛坯换租，园区均不局限于单一企业或单一行业租户的使用需求，通用性强、新租户入驻成本低、换租周期较短，保障出租率稳定。

#### c) 联东运营能力优势为园区经营稳定提供保障

联东依托数字化智慧园区平台，能够及时掌握园区内的水电消费、车辆进出等实时经营数据，为产业园区的租户管理和主动调整提供参考，在租户经营出现显著变化的情况下，提前启动预招商工作，有效降低空置和租金损失。

#### d) 多元化配套服务提升租户租赁粘性

联东作为产业园区行业领军运营服务和产业服务企业，服务企业数量超过 21,000 家，拥有业内领先的园区服务经验。联东可为租户提供标准化采购、统一政府关系对接、金融服务等多元化服务，具有行业独特的竞争优势，优质的增值服务政策，可为中小型企业发展提供助力，吸引更多中小企业入驻。

#### e) 潜在租户储备丰富

基础设施项目客户储备丰富，根据原始权益人统计，截至本报告出具日，基础设施项目已表达租赁意向的储备租户已达到 60 家，意向租赁面积超 6 万平方米，具体储备租户情况见下表：

表 5-7-3: 基础设施项目储备租户情况

项目名称	意向租户个数	意向租赁面积 (m <sup>2</sup> )	储备客户行业
北京大兴科创产业园	20	19,328.59	医药制造业
北京马坡科技园一期	20	22,330.97	医药制造业、通用设备制造业、专用设备制造业
北京房山奥得赛产业园	20	19,259.04	通用设备制造业、专用设备制造业、其他制造业等
<b>合计</b>	<b>60</b>	<b>60,918.60</b>	-

## 2) 从基础设施项目历史经营情况看, 项目出租率假设具有合理性

基础设施项目中北京马坡科技园一期项目起始运营时间相对较早, 报告期内出租率基本保持稳定较高的水平。北京大兴科创产业园及北京房山奥得赛产业园项目由于完整投入运营的时间在2019-2020年之间, 报告期内仍处于租户引入的经营爬坡期, 因此项目出租率变化较大, 相应项目的出租率提升是基于市场需求以及联东的招商、运营能力, 随着新增租户持续入驻而自然形成的, 项目经营爬坡期与联东旗下位于北京市的同类项目基本一致, 在经营爬坡期后项目出租率亦保持基本稳定。

表 5-7-4: 基础设施资产历史出租率变化情况

序号	项目名称	2021 年末		2022 年末		2023 年末		2024 年一季度末	
		出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动	出租率	较上年末变动
1	北京大兴科创产业园	77.16%	27.40%	98.86%	21.70%	97.85%	-1.01%	96.60%	-1.25%
2	北京马坡科技园一期	92.19%	0.94%	97.26%	5.07%	98.66%	1.40%	98.66%	0.00%
3	北京房山奥得赛产业园	80.90%	28.34%	95.93%	15.03%	98.09%	2.15%	99.13%	1.04%
	平均	82.90%	19.28%	97.59%	14.69%	98.17%	0.58%	97.91%	-0.26%

2024 年 1-5 月, 基础设施项目出租率保持稳定且均维持在 94% 以上, 具体如下:

表 5-7-5: 基础设施项目 2024 年 1-5 月逐月出租率情况

北京大兴科创产业园				
2024 年 1 月	2024 年 2 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2024 年 5 月
97.85%	97.85%	96.60% <sup>65</sup>	97.85%	98.86%
北京马坡科技园一期				
2024 年 1 月	2024 年 2 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2024 年 5 月
98.66%	98.66%	98.66%	98.66%	98.66%
北京房山奥得赛产业园				
2024 年 1 月	2024 年 2 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2024 年 5 月
98.09%	99.13%	99.13%	99.13%	99.13%

## 3) 从基础设施项目行业政策及区域市场情况看, 项目出租率假设具有合理性

### ① 北京大兴科创产业园

<sup>65</sup> 6 号楼 2 层租户已于 2024 年 2 月 29 日到期退租导致出租率下降, 新租户已于 2024 年 4 月起租, 故 3 月份出租率短暂下降后于 4 月份恢复。

北京大兴科创产业园项目所处的大兴生物医药产业基地为承接“三城一区”成果转化项目的主要区域，是北京市唯一获批的全国先进制造业和现代服务业“两业融合”试点区域，其对入园企业的扶持政策覆盖了财税优惠、项目建设、研发创新、人才引进、市场流通等各个环节，并享有国家级重点研发计划、重大新药创制、国家科技重大专项相关政策，对于园区企业具有较强政策吸引力。

根据市场调研，截至 2023 年末，北京市大兴区成熟稳定运营的标准厂房项目平均出租率为 90%-95%，整体市场情况良好、出租率稳定。

北京大兴科创产业园项目周边，业态及运营成熟度相对可比的项目，主要包括中关村医疗器械园一期、华润生命科学园一期及北京药谷一号产业园，周边竞品项目出租率在 85%以上，其中建成年代与北京大兴科创产业园项目相近，且已达到稳定出租状态的中关村医疗器械产业园一期项目出租率为 95%以上，区域整体产业园市场情况良好、出租率稳定。

表 5-7-6: 大兴科创产业园项目与周边竞品对比情况<sup>66</sup>

项目名称	项目形态	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>67</sup>	较 2022 年末出租率变动情况
北京大兴科创产业园	25 栋厂房、1 栋地下车库及设备间	8.4 万	一期: 2018 年 11 月 二期: 2019 年 11 月	97.85%	小幅下降 0.99%
中关村医疗器械产业园一期	研发办公孵化器及产品 服务楼中心、标准厂房、配套服务	18.6 万	2017 年	95%-97%	基本持平
华润生命科学园一期	6 栋生产研发独栋	8.5 万	2020 年	85%-90%	基本持平
北京药谷一号产业园	8 栋独立厂房、4 栋研发办公楼	12.8 万	2008 年	85%-90%	基本持平

综合考虑北京大兴科创产业园项目进入成熟稳定阶段后各期末出租率均高于 94%，结合行业政策、经营情况、园区所处生命周期及区域内竞品等情况，当前评估测算采用 94% 的出租率假设具备合理性。

## ② 北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期项目位于中关村顺义园政策范围的马坡工业区，入园企业可同时享受北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企

<sup>66</sup> 中关村医疗器械产业园二期及华润生命科学园二期入市时间较晚，仍处于租赁爬坡期，与基础设施资产的可比性及竞争关系相对有限，故未算入竞品项目。

<sup>67</sup> 北京大兴科创产业园出租率为截至 2023 年 12 月 31 日数据，周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末市场调研数据估算。

业的支持政策、顺义新城及马坡聚源工业基地的多重产业政策范围，对于园区企业具有较强政策吸引力。

根据市场调研，截至 2023 年末，北京市顺义区成熟稳定运营的标准厂房项目平均出租率为 90%-95%，整体市场情况良好、出租率稳定。

北京马坡科技园一期项目周边，业态及运营成熟度相对可比的项目，主要包括茂华工厂、尚唐文创科技园及马坡科技园二期，周边竞品项目出租率在 90%-100% 区间，除蓝贝产业园、尚唐文创科技园、联东 U 谷·马坡科技园二期仍在爬坡期出租率提升较快外，区域整体产业园市场情况良好、出租率稳定。

表 5-7-7: 北京马坡科技园一期项目与周边竞品对比情况

项目名称	项目形态	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	出租率 <sup>68</sup>	较 2022 年末出租率变动情况
北京马坡科技园一期	13 栋厂房	6.2 万	2018 年 7 月	98.66%	小幅提升 1.4%
茂华工厂	标准工业厂房、配套商务中心、员工宿舍及员工餐厅	8.5 万	2005 年	100%	基本持平
联东 U 谷·蓝贝产业园	19 栋厂房	9.5 万	2019 年 3 月	96.83%	提升 9.83%
尚唐文创科技园	独栋或双拼厂房、员工宿舍、食堂	4.5 万	2020 年	90%-95%	提升 20%
联东 U 谷·马坡科技园二期	多层框架厂房，宿舍楼，地下车库	5.9 万	2022 年	90%-95%	提升 20%

综合考虑北京马坡科技园一期项目进入成熟稳定阶段后各期末出租率均高于 94%，结合行业政策、经营情况、园区所处生命周期及区域内竞品等情况，当前评估测算采用 94% 的出租率假设具备合理性。

### ③ 北京房山奥得赛产业园项目

北京房山奥得赛产业园位于中关村科技园区房山园，入园企业可同时享受北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、房山区对于新材料产业基地的产业支持政策，对于园区企业具有较强政策吸引力。同时，北京房山奥得赛产业园所在区域内存量工业厂房有限，尤其是生产型标准厂房更为稀缺，生产型标准厂房产品对于相关企业有较强的吸引力。

<sup>68</sup> 北京马坡科技园一期项目出租率为截至 2023 年 12 月 31 日数据，周边竞品出租率区间为根据 2023 年年末市场数据估算。

北京房山奥得赛产业园项目周边工业用地以大中型石化、新材料企业的自用厂房为主，暂无与北京房山奥得赛产业园可比的已成熟运营的同类园区项目。

从北京市房山区整体来看，包含厂房业态的产业园项目为中粮健康科技园及中关村前沿技术研究院，但前述两个项目业态实际以研发办公为主，与基础设施项目可比性较低。

综合考虑北京房山奥得赛产业园项目进入成熟稳定阶段后各期末出租率均高于94%，结合行业政策、经营情况、园区所处生命周期等情况，当前评估测算采用94%的出租率假设具备合理性。

**4) 从整体市场来看，与基础设施项目业态相近的产业园项目出租率均维持较高且稳定的水平**

#### A. 与基础设施项目业态相近的产业园项目经营情况良好

除联东运营的产业园区外，根据公开市场数据及原始权益人的市场调研，一线城市及强二线城市与基础设施项目业态相近的代表性产业园项目经营情况良好、出租率相对较高，除少量近两年入市项目因2023年尚在爬坡期出租率提升较快以外，其他业态相近产业园项目出租率均与2023年初持平或上下小幅波动，出租率较为稳定，具体见下表：

表 5-7-8: 与基础设施项目业态相近的产业园项目出租率情况<sup>69</sup>

项目名称	项目区位	项目形态	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	最新出租率 <sup>70</sup>	较 2023 年初出租率变动情况
北京亦庄某产业园	北京市经开区	独栋+多层厂房	26	95%	提升 5%
北京亦庄某产业园	北京市经开区	独栋+多层厂房	22	96%	下降 2%
上海闵行某产业园一期	上海市闵行区	独栋+多层厂房	20	94%	提升 24% <sup>71</sup>
上海宝山某产业园	上海市宝山区	独栋+多层厂房	10	94%	提升 34% <sup>72</sup>
凯德·腾飞新苏坊	苏州工业园区	研发办公、单层及多层厂房	37.3	97.5%	提升 1.1%
南山控股·新都科技园	成都市新都区	单层厂房 (部分夹层)	19.9	100%	基本持平
南山控股·西安智造园	西安市经开区	单层及多层厂房	7.1	100%	基本持平

<sup>69</sup> 凯德·腾飞新苏坊、南山控股·新都科技园、南山控股·西安智造园经营数据基于持有主体已披露的2023年报数据，其余项目经营数据基于原始权益人调研。

<sup>70</sup> 凯德·腾飞新苏坊、南山控股·新都科技园、南山控股·西安智造园出租率为截至2023年末数据，其余为截至2024年3月31日数据。

<sup>71</sup> 上海闵行某产业园一期为2021年入市，2023年尚在运营爬坡期，出租率提升较快。

<sup>72</sup> 上海宝山某产业园为2022年入市，2023年尚在运营爬坡期，出租率提升较快。

## B. 联东旗下产业园能够在同业内维持较高运营水平

联东在产业园区领域拥有丰富的运营管理经验及招商运营能力优势，能够保障旗下运营管理的园区出租率水平良好、经营稳定。根据原始权益人提供的数据，截至2023年末，联东运营成熟的一线城市产业园平均出租率超97%。

同时，从较长周期来看，联东管理的同区域内同类成熟产业园区的出租率水平良好、经营稳定，联东金园旗下运营管理的产业园区中，投入运营时间最早且以自持为主的为位于北京经开区的光联产业园、金桥产业园，首期分别于2003年及2006年投入运营，后续分期开发并投入运营，近10年来即使受到宏观经济波动因素影响，出租率仍均保持稳定在94%以上，具体见下表：

表 5-7-9: 金桥产业园、光联产业园近 10 年来出租率情况

年份	出租率
2014	100.00%
2015	95.99%
2016	98.86%
2017	96.84%
2018	98.86%
2019	98.04%
2020	98.25%
2021	98.22%
2022	99.37%
2023	99.78%

年份	出租率
2014	95.79%
2015	97.10%
2016	96.52%
2017	98.42%
2018	98.60%
2019	97.03%
2020	96.33%
2021	97.06%
2022	98.14%
2023	99.50%

基于业态相近的产业园项目整体高且稳定的出租率及联东园区的高水平运营能力，基础设施项目采用 94% 的出租率假设审慎合理。

## 5) 基础设施项目租户客群及分散度有利于缓释出租率波动风险

### ① 基础设施项目租户客群的租赁粘性相对较高

从租户客群上看，基础设施项目的租户客群定位为战略性新兴产业、高精尖产业领域的中小生产型企业，相对于服务型企业，生产型企业用于生产的物理空间是刚需。

从北京市工业用地供应趋势来看，2021 年工业用地供应峰值后，政府从土地集约化利用、土地财政、单位产出、产业导向等角度出发，进一步收紧一手土地资源供给。同时，随着北京市高精尖产业转型的持续推进，北京市高新技术企业数量亦不断攀升，在全国位于前列。高精尖产业领域的中小生产型企业往往需要一定体量及稳定的生产空间来支持其研发和生产活动，但工业用地成本高且获取难度大，其体量不足以独立拿地。

因此，在鼓励实体经济及上述背景下，北京市科创及制造业企业对于基础设施项目所提供的标准生产空间有长期稳定的租赁需求。此外，生产型企业更换生产场所的成本较高，因此更倾向于选择长期租赁，以确保生产的稳定性和连续性。因此基础设施项目租户客群的租赁粘性相对较高。

### ② 租户资质良好、分散度较高，可进一步缓释出租率波动风险

从租户资质上看，基础设施项目租户资质良好，截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目入园租户合计 120 家，通过公开渠道查询，租户自身或控股股东含有国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的企业合计共 74 家，占比达 62%；其中国家高新技术企业数量达 60 家，占比 50%，租户质量为基础设施项目出租率稳定提供良好基础。

从租户分散度上看，基础设施项目租户相对分散，截至 2024 年 3 月 31 日，前十大租户合计面积占已租赁面积比例仅为 29.75%，第一大租户租赁面积占已租赁面积比例仅为 7.32%，基础设施项目受单一租户租赁情况变化影响较小。

综上所述，基础设施项目租户客群特点、入园租户质量以及租户分散度有利于缓释出租率波动风险。

#### 4、空闲期及优惠期假设

##### (1) 空闲期及优惠期假设

根据基础设施项目所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻优惠期等因素存在都有可能带来租金损失。根据评估机构对运营团队的访谈和对市场的调研，基础设施项目资产所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、空闲期及优惠期长度后，基础设施项目每次更新租期时有效的年均空闲期及优惠期设置为5天。

##### (2) 空闲期及优惠期假设合理性分析

考虑到基础设施项目的出租率均维持在高位，后续运营过程中涉及的空闲期及优惠期主要受到以下因素的影响：

- 1) 租户到期后的续租率；
- 2) 换租过程中寻找新租户、租户资质审核所需空闲期时间；
- 3) 新租户入驻给予租户的租金优惠折算租期。

在租户到期后的续租率方面，基础设施项目租户以生产型企业为主，租户更换生产场所成本较高，因此租赁粘性相对较高。根据原始权益人提供数据显示，联东已运营的环京区域内的租赁型产业园区项目，2021-2023年平均续租率<sup>73</sup>均为90%以上，考虑到基础设施项目达到经营稳定阶段后换租情形较少，参考同片区项目过往续租率情况，基础设施项目换租空置及优惠期测算过程中，按照平均续租率假设为80%进行审慎测算。

在换租空闲期及优惠期方面，外部管理机构的招商团队通常会提前进行租户储备，根据联东对新入驻租户的租金优惠原则及历史租赁情况，一般给予新入驻租户租金优惠可折算对应租户租赁面积的30-60天租金，具体视租户租赁面积、所属产业、房源使用状况等情形而定。考虑租户审批、资质审核等预留时间及相关优惠期，基础设施项

<sup>73</sup> 续租率=期间内客户续租面积/期间内到期总租赁面积，其中期间内到期总租赁面积为租赁合同正常到期租赁面积，平均续租率为算数平均。

目换租空置及优惠期测算过程中，按照 120 天-125 天考虑换租租户的空闲及优惠期。同时，根据基础设施项目租户的加权平均租期情况，租户按租赁面积加权平均的租期约为 5 年-7 年，基础设施项目换租空置及优惠期测算过程中，按照平均租期为 5 年进行审慎测算。

综合考虑上述续租率假设、换租租户的空闲及优惠期假设，以及平均租期假设，经测算，基础设施项目平均每个租户每年的空闲期及优惠期约为：（换租租户的空闲及优惠期 120 天-125 天）/平均租期 5 年\*（1-续租率 80%）= 4.8 天/年-5 天/年。

综上所述，基础设施项目估值测算过程中，每个租户年平均的空闲期及优惠期假设置为 5 天/年，相对审慎合理。

## 5、收缴率假设

### （1）基础设施项目收缴率假设

根据原始权益人提供资料，基础设施项目历史租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本报告出具日，项目报告期内租金收缴率均为 100%。

综上，基础设施项目报告期内租金收缴率情况良好，且基础设施项目在签署合同中会约定一定金额的保证金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。出于审慎考虑本次评估收缴率按照 99% 计算。

### （2）收缴率假设合理性分析

项目主要采用“三个月押金+季度预付制”租金收缴模式，可有效保障项目租金收缴水平。基础设施项目租户资质良好，具有科技资质的企业占比较高，各个基础设施项目的重点租户均处于良好的经营状况，截至本报告出具日，报告期内，基础设施项目历史租金收缴率均为 100%。

基于对市场不利情形的审慎考虑，评估机构在估值模型中对租金收缴率假设参数进行了调整，将全周期预测租金收缴率由 100% 下调至 99%，即每年租金收入中扣减 1% 的租金损失，为未来租赁市场不利情形下的租金收入波动提供缓释。

**1) 项目主要采用“三个月押金+季度预付制”租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平**

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，租户的租金采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金，同时根据招商实际情况，通常收取租户三个月的租赁保证金，以应对租户欠缴或者违约的风险。首期租金同租赁保证金一同支付，如租户欠缴租金或提前解约，项目公司可从中抵扣拖欠款项。若租户欠缴租金，联东可从其预付的租金及押金中扣除欠缴租金，并可启动换租招商工作清退欠租租户。

因此，基础设施项目的租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平，降低租金损失风险。

## 2) 基础设施项目租户结构及租户经营状况良好，收缴率有保障

基础设施项目入园企业均资质良好，具有良好的经营前景：截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目入园租户合计 120 家，通过公开渠道查询，租户自身或控股股东含有国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的企业合计共 74 家，占比达 62%；其中国家高新技术企业数量达 60 家，占比 50%。

基础设施项目入园企业均经过联东的多层次审核，企业经营质量得到有效把控：根据原始权益人的确认，截至 2024 年 5 月 16 日，3 个基础设施项目资产于报告期末分别的前十大租户均处于在租状态且经营状况稳定，均不存在因严重违法失信行为而被认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

## 3) 基础设施项目历史收缴率情况良好

近三年一期，基础设施项目租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本报告出具日，基础设施资产报告期内租金收缴率均为 100%。2024 年以来，存在 6 户新签租户尚处装修或预备投产阶段并发生延迟支付租金等情况，外部管理机构及相关租户已出具相应说明确认其真实租赁需求。截至本报告出具日，上述租户已足额缴纳全部应付款项。外部管理机构已敦促上述租户严格履行后续租金缴纳义务，并承诺在租期内采取有效措施进行租金催缴，保障租金收入。

表 5-7-10: 基础设施资产历史租金收缴率<sup>74</sup>

单位：%

<sup>74</sup>截至本报告出具日报告期内已收当期金额/应收当期金额，当期金额包含租户应缴纳的各项费用。

2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-3 月
100.00	100.00	100.00	100.00

从同类项目历史收缴情况看，根据原始权益人提供的资料，原始权益人下属同区域、同类型的成熟期产业园近三年租金收缴率亦均为 100%，具体情况如下：

**表 5-7-11: 原始权益人同区域同类成熟期产业园租金收缴率情况**

园区项目公司	可租赁面积 (万平方米)	园区位置	租金收缴率		
			2021	2022	2023
北京光捷科技有限公司	4.14	北京大兴区	100%	100%	100%
北京友联环球经贸有限公司	9.27	北京顺义区	100%	100%	100%
北京华成祥升科技有限公司	1.63	北京顺义区	100%	100%	100%
北京中盛华维科技有限公司	5.93	北京顺义区	100%	100%	100%
北京空港日住物业管理有限公司	4.60	北京顺义区	100%	100%	100%
北京裕新特房地产开发有限公司	1.99	北京顺义区	未运营	100%	100%
北京光联投资管理有限公司	9.59	北京通州区	100%	100%	100%
北京联东金强科技有限公司	9.22	北京通州区	100%	100%	100%
北京金信瑞达科技有限公司	2.05	北京通州区	100%	100%	100%
北京润谷兴贸科技有限公司	1.03	北京通州区	100%	100%	100%
北京北玻安全玻璃有限公司	2.03	北京通州区	100%	100%	100%
北京亨讯达科技有限公司	6.36	北京密云区	100%	100%	100%
北京长赢企业汇投资有限公司	7.70	北京经开区	100%	100%	100%
北京联东金木科技有限公司	1.64	北京平谷区	100%	100%	100%

#### 4) 项目收缴率假设为未来租赁市场不利情形下的租金收入波动提供缓释

截至本报告出具日，基础设施项目报告期内租金收缴率均为 100%，就本次基础设施项目而言，以下因素可进一步保障基础设施项目租金收缴稳定性：

①项目租户客群特征方面，基础设施项目主要服务于战略性新兴行业、高精尖产业领域的中小生产型企业，其经营已进入相对稳定期，科技创新属性较强，且入园企业均要求具备一定收入及税收体量，因此租户客群租金支付能力较强，租金欠缴或真正形成租金损失的风险相对较小；

②项目入园企业资质方面，本次项目入园企业经过联东的多方位筛选，企业资质及科技属性更强，入园企业及其控股股东含有前述科技标签或资质的企业占比达 62%；其中国家高新技术企业占比 50%，企业资质对租金收缴形成良好保障；

③历史收缴情况方面，基础设施项目及联东在管同类型园区历史三年租金收缴率均为100%，亦体现出联东通过多层次的租户筛选及背景核查、完善的租赁合同条款、预付及保证金等租金收缴模式等一系列管理措施，可最大程度确保租金的及时、足额收缴；

④租赁模式保障方面，“三个月押金+季度预付制”的租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平。

综上所述，考虑到基础设施项目的租户客群特点及资质情况、历史收缴情况及联东的管理措施，基础设施项目由于租户欠缴引发实质租金损失及坏账的风险相对较小。

基于审慎原则，考虑未来租赁市场的不确定性及市场不利情形下可能发生的变动及风险，评估机构在估值模型中对基础设施项目全周期的租金收缴率假设参数下调至99%，即每年租金收入中额外扣减1%的租金损失，根据估值测算，基础设施项目前10年合计扣减的租金损失金额预计约为1,305万元，为风险情形下的租金收入波动提供缓释。

## （二）经营支出及非运营支出假设

预测期内成本费用包括综合管理费、保险费、资本性支出，税金及附加包括增值税及附加、房产税、土地使用税及印花税等。

根据评估机构出具的《估价报告》，各项支出的测算逻辑为：

### 1、运营期间成本费用

基础设施项目运营期间成本费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用、保险费用等间接费用。基础设施项目由联东物业第三分公司、联东物业第四分公司及联东物业第六分公司提供物业管理服务，并对租户收取物业管理费收入，同时承担相应的物业管理费成本，故本次测算基础设施项目在收益期内不考虑物业管理费收入及相关成本。待本基金设立后基础设施项目费用构成主要如下：

#### （1）综合管理服务费

未来基础设施项目公司拟将综合管理服务委托予外部管理机构，由外部管理机构对基础设施项目进行日常管理及招商运营。

基础设施项目报告期综合管理服务支出包含项目公司人员承担的为区域内其他项目提供服务的成本，未来项目公司人员剥离后，基础设施项目将不再承担该成本，根据管理口径分摊后，报告期内基础设施项目与资产经营直接相关的招商及管理人员成本具体金额如下：

表 5-7-12: 报告期内基础设施项目招商、管理人员成本<sup>75</sup>拆分

	单位：万元			
	2024年1-3月	2023年	2022年	2021年
职工薪酬费用（备考审计口径）	143.87	868.99	996.35	963.40
其中：服务于项目的招商、管理人员成本	37.49	201.10	308.03	474.94
服务于其他项目公司的招商、管理人员成本	106.38	667.90	688.33	488.45

报告期内，服务于基础设施项目的人员成本主要包括招商人员成本及管理人员成本，管理人员成本主要包括行政管理、财务管理、工程拓展等职能部门人员成本，其中招商人员成本占比最高。报告期内，基础设施项目处于逐步运营成熟、陆续接近满租的状态，随着基础设施项目平稳度过爬坡期、进入运营稳定期后，工程建造和拓展的实际需求显著减少、招商去化压力逐步降低，具体负责 3 个基础设施项目的招商、管理人员成本也相应呈现逐年稳步下降的趋势。2023 年度服务于项目的招商、管理人员成本合计为 201.10 万元，其中招商人员成本 155.29 万元，2024 年一季度服务于项目的招商、管理人员成本合计为 37.49 万元，其中招商人员成本 28.61 万元，符合基础设施项目当年接近满租的稳定运营趋势。

结合评估机构对基础设施项目历史运营成本情况的分析、外部管理机构的运营能力分析以及同类不动产项目运营成本的调研，本次测算按照当年不含税营业收入的固定费率计算管理服务费成本。

表 5-7-13: 基础设施项目综合管理服务费<sup>76</sup>情况表

项目名称	2024年4-12月综合管理服务费（元/年）	2025年综合管理服务费（元/年）	取费标准
北京大兴科创产业园	932,302	1,226,461	预测期内为当年不含税不含税营业收入的 2%
北京马坡科技园一期	479,316	627,261	
北京房山奥得赛产业园	320,781	423,475	

<sup>75</sup> 为不含增值税金额。

<sup>76</sup> 为含增值税金额。

## (2) 保险费

基础设施项目在投保险种为财产一切险及公众责任险，其中财产一切险按照估值足额投保，费率为 0.0055%，即北京大兴科创产业园项目 48,235 元、北京马坡科技园一期项目 24,475 元、北京房山奥得赛产业园项目 16,225 元，公众责任险按照 1,500 元/年计算。

表 5-7-14: 基础设施项目资产保险费情况表

项目名称	2024 年 4-12 月保险费 (元/年)	2025 年保险费 (元/年)
北京大兴科创产业园	37,301	49,735
北京马坡科技园一期	19,517	25,975
北京房山奥得赛产业园	13,318	17,725

## (3) 资本性支出

### 1) 基础设施项目资本性支出假设

在基础设施项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及调整升级。基础设施项目自价值时点起每年计提资本性支出，计提资本性支出单价为前五年 6 元/平方米（建筑面积）/年，2029 年起为不含税运营收入的 2%。

### 2) 资本性支出假设合理性

在项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。基础设施项目资产自价值时点（2024 年 3 月 31 日）起每年计提资本性支出，资本性支出计提单价假设为前五年 6 元/平方米/年，2029 年起为不含税运营收入的 2%，2024 年 4-12 月、2025 年资本性支出金额及占预测收入比例列示见下表：

表 5-7-15: 基础设施项目资本性支出金额及占预测收入比例情况

年份	资本性支出单价 (元/平方米/年)	资本性支出总额 (元)	占预测收入比例
2024 年 4-12 月	6	893,664	1.04%
2025 年	6	1,190,303.46	1.06%

资本性支出计提单价假设主要考虑以下 3 个因素：

#### ① 与基础设施项目历史资本性支出水平匹配

三个项目投入运营时间为2018-2020年，报告期内项目公司存在部分在项目开发及内外部验收阶段的资本性支出<sup>77</sup>，如验收阶段改造和蒸汽管道布置优化等事宜，根据原始权益人的说明，剔除该等投入运营前期产生的、与项目开发建设阶段相关的一次性资本性支出的影响，基础设施项目2020年完全投入运营以来的资本性支出水平统计如下表所示：

表 5-7-16: 基础设施项目投入运营以来资本性支出情况

单位：万元、元/平方米					
单位：元	2020年	2021年	2022年	2023年	平均值
三个项目总计	31.03	59.19	116.95	92.34	74.87
单位面积资本性支出	1.56	2.98	5.90	4.65	3.77

根据上述统计，项目公司2020-2023年单位面积资本性支出平均为3.77元/平方米/年，低于评估假设中6元/平方米/年及不含税运营收入的2%，2020-2023年各年单位面积资本性支出亦均低于评估假设中6元/平方米/年及不含税运营收入的2%，预计前五年6元/平方米/年，2029年起为不含税运营收入的2%的资本性支出假设能够覆盖基金存续期间的实际支出。

### ② 与联东同区域运营成熟项目的实际资本性支出水平基本一致

根据原始权益人提供的资料，联东在基础设施项目同区域运营成熟的产业园区项目，历史十年的实际资本性支出的折算单价约为4元/平方米/年，因此，项目的资本性支出假设为前五年6元/平方米/年，2029年起为不含税收入的2%，相对审慎合理。

### ③ 运营管理协议对基础设施项目资本性支出进行严格的预算管理约定

在本次项目《运营管理协议》中，基金管理人和外部管理机构已就资本性支出的预算确定方式和支付责任进行了明确约定：

“2024年以后，经协商一致，基金存续期内基金管理人与外部管理机构可对项目公司资本预算上限进行更新，并通过各方认可的书面方式予以确认，原则上2028年及以前每年新增资本性支出预算不超过120万元/年，自2029年起每年新增资本性支出预算不超过不含税运营收入的2%，当年度资本性支出预算为往期年度已计入资本性支出预算但未使用的额度与当年度新增资本性支出预算之和。外部管理机构负责实施基础

<sup>77</sup> 根据项目的项目公司《股权转让协议》，专项计划设立日前，项目公司存在的相关事项（包括开发阶段的建设瑕疵、手续缺漏）等造成的资本性支出和罚款，将由原始权益人承担。

设施项目的维修改造等事项，并使之维持基础设施项目具有可供正常租赁的物业品质；若资本预算上限不足以支付对应资本性支出的，外部管理机构需出具详细报告论证支出的必要性，经基金管理人同意后方可实施，相关费用由项目公司承担。”

上述约定对基础设施项目的资本性支出预算进行了有效管控，同时，对于项目实际资本性支出未达到预算的年度，其资本性支出预算额度将作为后续年度的资本性支出的预留资金，从而有效覆盖基础设施项目的长期资本性支出水平。

因此，基金存续期间，基金管理人和外部管理机构将严格按照约定执行资本性支出的预算管理，控制项目的资本性支出水平。

## 2、税金及附加

### (1) 增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园适用增值税一般征收，每期应纳增值税计算公式为：

$$\text{应纳税额} = \text{当期销项税额} - \text{当期进项税额}$$

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园项目预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为9%，故按照上述税率计算每期租金收入销项税额。

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园项目预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付综合管理服务费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

北京马坡科技园一期项目增值税简易征收，税率为5%。

## （2）增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

北京大兴科创产业园、北京房山奥得赛产业园所在地的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12% 计算增值税附加。

北京马坡科技园一期所在地的附加税率为城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 10% 计算增值税附加。

## （3）房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，从价计征房产税依照房产原值一次减除 10%-30% 后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为 1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

基础设施项目所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为 12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%，计费基数为计价部分房产原值。

## （4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

基础设施项目所在地的土地使用税为 1.5 元/平方米/年。

## （5）印花税

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行，按照《印花税法税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

基础设施项目按照运营期内每期取得的租金金额（含增值税）的 1‰ 估算租赁合同印花税。

除前述已提及税收政策外，基础设施项目不涉及其他税收优惠政策。

### （三）其他重要参数及折现率假设

#### 1、收益年期

基础设施项目资产土地使用权终止年限为 2062 年-2065 年，于 2024 年 3 月 31 日剩余土地使用权年限为 38.4 年-41.6 年。基础设施项目设计使用年限为 50 年，于 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目剩余经济耐用年限约为 44 年-46 年；根据孰短原则，本次评估收益年期按照剩余土地使用权年限计算，已充分考虑剩余期限影响。

#### 2、折现率（报酬率）

##### （1）基础设施项目折现率设置

基础设施资产采用收益法估价时，就运营净收益采用适当折现率进行折现以计算基础设施资产的市场价值。在本次评估测算中，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期资产估价测算采用 7.50% 的折现率，北京房山奥得赛产业园资产估价测算采用 7.75% 的折现率。

折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为折现率，即将折现率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

折现率（报酬率）=无风险报酬率+风险报酬率，其中：

无风险报酬率按照评估基准日时点中债十年期国家债券的收益率即 2.29% 进行确定；

风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：1）投资不动产的风险补偿；2）缺乏流动性风险补偿；3）区位风险补偿；4）行业及管理负担风险补偿；5）合规风险补偿；6）增长风险补偿；7）特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，本次测算采用 3.5% 作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期项目在前述投资不动产的风险补偿均值 3.5% 的基础上，上调 1.625%，综合风险报酬率取值为

5.125%，北京房山奥得赛产业园项目在前述投资不动产的风险补偿均值 3.5%的基础上，上调 1.875%，综合风险报酬率取值为 5.375%。

最后，风险报酬率与风险报酬率加总确定北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园折现率分别为 7.50%、7.50%、7.75%。

## （2）折现率合理性说明

基础设施项目在建筑结构、租赁形态、功能配置、园区环境等方面与传统工业厂房产业园存在显著差异，与传统工业厂房产业园相比，基础设施项目的普适性和通用性更强、租户分散度更高，因此行业及管理负担风险低于传统工业厂房产业园，其折现率设置低于传统工业厂房产业园具有合理性。具体如下：

### 1) 基础设施项目与传统工业厂房产业园的报酬率取值差异主要在于行业及管理负担风险差异

根据基础设施资产评估方法，报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，评估机构在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率，其中：

（1）无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率进行确定，本次基础设施项目无风险报酬率取值为 2.29%；

（2）风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：1) 投资不动产的风险补偿；2) 缺乏流动性风险补偿；3) 区位风险补偿；4) 行业及管理负担风险补偿；5) 合规风险补偿；6) 增长风险补偿；7) 特殊经营风险补偿。

基于上述报酬率取值逻辑，无风险报酬率主要取决于市场利率情况，投资不动产的风险补偿通常按照投资不动产行业整体均值确定，流动性风险主要反映大类资产交易活跃度及市场成熟度，合规风险、增长风险、特殊经营风险亦不存在显著差异。基础设施项目与传统工业厂房产业园在前述风险因素方面整体不存在明显差异，而影响基础设施项目与传统工业厂房产业园报酬率取值的主要因素为行业及管理负担风险。

2) 基于建筑结构、租赁形态、功能配置、园区环境等方面的差异，基础设施项目普适性和通用性更强、分散度更高，行业及管理负担风险更低

### A. 基础设施项目与传统工业厂房的区别

#### a) 钢混建筑结构能够满足更高的使用标准

基础设施项目为钢混框架结构厂房，传统工业厂房为单层轻钢厂房，钢混框架建筑结构能够满足更高的租户使用标准：

- 钢混结构耐用性及抗老化属性更强；
- 钢混结构耐火性能更好，可以满足更高的防火要求；
- 钢混结构稳定性及安全性更高，可满足高安全标准的生产、研发环境。

图 5-7-1: 基础设施项目与传统工业厂房建筑结构对比



基础设施项目建筑结构



传统工业厂房建筑结构

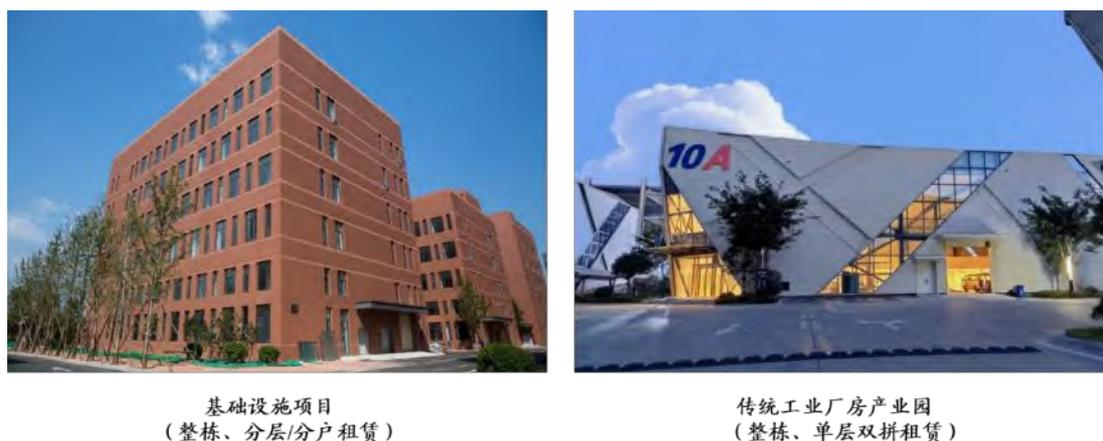
#### b) 多层厂房可分层、分户租赁，面积段更灵活，需求更广泛

基础设施项目为多层厂房，每层每户均具备独立的使用功能及客、货进出口，可分层、分户租赁，租赁面积更灵活，可以适配各种体量租户，而传统工业厂房产业园仅适配大体量租户。

表 5-7-17: 基础设施项目与传统工业厂房租赁单元对比

	基础设施项目	传统工业厂房
层数	多层	单层
租赁方式	可整栋租赁、单层出租，或单层两个租户拼租	单栋整体租赁，或至多两个租户拼租（受出入口限制）
单栋建筑面积	3,500-5,000平方米	3,000-10,000平方米
最小租赁单元	500平方米	~1,500平方米

图 5-7-2: 基础设施项目与传统工业厂房租赁单元对比



**c) 层高、承重选择多样，更有利于满足租户不同生产经营场景**

传统工业厂房层高相对较高，适配大型生产设备的布置高度，但该层高不便于租户基于研发试验或小规模生产分隔出封闭的功能分区的需求。对比而言，基础设施项目层高范围覆盖 4.2-7.2 米，各层承重范围亦可满足不同类型设备的安装需求，可适用于企业不同的生产、研发和经营场景。

表 5-7-18: 基础设施项目与传统工业厂房层高及承重对比

	基础设施项目	传统工业厂房
层高	首层层高7.2米 其余楼层层高4.2~5米	8-10 米
承重	首层1-5吨/平方米 其余楼层0.5-0.8吨/平方米	2 吨-5 吨/平方米

**d) 可适配的功能用途多样**

基于上述建筑特性差异，基础设施项目的建筑标准可满足生产、研发试验及经营一体化用途，租户可根据实际需求选择层高、承重较高的首层厂房，以及符合研发试验及企业经营需求的楼上空间，并可根据租户实际需要在框架结构内部装修形成独立、封闭的功能分区，从而全方位满足租户完整的生产、经营需求。而传统工业厂房的单层、大跨度、大层高的资产特点，用途适配范围有限，主要满足中大型企业重型生产空间需求<sup>78</sup>。

<sup>78</sup> 部分传统工业厂房产业园设置独立的配套办公楼，但可适配的功能相对单一，无法满足研发试验、轻生产等需求，且作为传统工业厂房产业园内的配套办公区域，独立出租难度较大。

图 5-7-2: 基础设施项目与传统工业厂房项目适配功能对比



基础设施项目重生产空间



基础设施项目轻生产空间



基础设施项目研发试验/经营空间



传统工业厂房主要服务于重生产空间

### e) 外立面及园区环境优于传统工业厂房产业园

基础设施项目外立面设计、楼内公共区域及园区环境优于传统工业厂房产业园项目，可更好满足租户除生产空间外的日常经营需求。

表 5-7-19: 基础设施项目与传统工业厂房装修配置对比

	基础设施项目	传统工业厂房
配置	配备相同标准的客梯、货梯、标准配电设备、消防栓系统等	未配备电梯
出入口设置	根据分层分户租赁需求为每个租户配备单独出入口	设置两个出入口，仅可满足双拼租赁需求
装修	公区、电梯精装，其余毛坯	纯毛坯交付

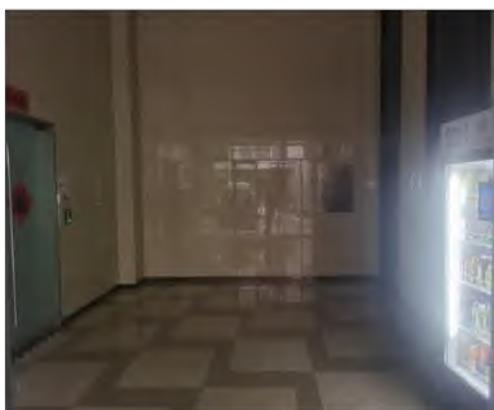
图 5-7-4: 基础设施项目与传统工业厂房项目环境对比



基础设施项目环境  
(经营生产一体化)



基础设施项目电梯装修



基础设施项目公区装修



传统工业厂房环境  
(纯生产)

## **B. 基础设施项目普适性和通用性更强、租户分散度更高，整体行业及管理负担风险低于传统工业厂房产业园**

### **a) 基础设施项目可适配的租户体量、使用标准、功能需求、环境要求范围更广泛**

基于前述建筑结构、租赁面积单元、层高及承重、功能用途及园区环境方面的差异，与传统工业厂房产业园主要适配大中型企业较低使用标准的重型生产车间相比，基础设施项目可适配的企业体量、使用标准、功能需求、环境要求范围更加广泛。

因此，基础设施项目的普适性和通用性相对较高，行业及管理负担风险低于传统工业厂房产业园。

### **b) 基础设施项目可适配的客群数量更大**

基于基础设施项目的普适性和通用性特点，园区的招商策略重点定位于生产、研发试验及经营一体化需求明显的中小、生产、科创型企业，同时亦可整栋租赁满足大中型企业的租赁需求。根据原始权益人统计，截至 2023 年末，北京市工业企业，以及科学研究和技术服务企业数量约为 65 万家，其中主营业务收入在 3 亿元以上的大型企业数量仅约 0.34 万。基础设施项目的目标客群规模为 65 万家，远高于同区域大型企业客群数量，目标客群范围的明显差异使得基础设施项目的行业及管理负担风险低于传统工业厂房产业园。

### **c) 基础设施项目租户分散度高、管理风险较低**

基于基础设施项目与传统工业厂房产业园的租赁面积、功能用途和招商策略差异，基础设施项目园区租户数量相对较多、分散度较高，可适配的租户行业范围包括生物医药、智能装备、新能源及新材料等多个行业，与传统工业厂房产业园大型租户相对集中、租户行业范围相对有限的特征相比，基础设施项目受单一租户、单一行业租赁变动影响相对较小，行业及管理负担风险亦相对较低。

## **3) 基础设施项目报酬率取值与市场已发行项目的对比**

### **A. 基于较低的行业及管理负担风险，基础设施项目报酬率取值低于传统工业产业园**

基于前述资产和经营特性的差异，基础设施项目具有相对较低的行业及管理负担风险，根据行业惯例及评估机构的审慎判断，相关风险差异对基础设施项目与传统工业厂房产业园的风险报酬率影响约为 0.5%。因此，参考已发行基础设施 REITs 的一线城市传统工业厂房产业园项目 8% 的报酬率取值水平，北京大兴科创产业园与北京马坡科技园一期项目的报酬率取值为 7.5%。

而北京房山奥得赛产业园项目区位风险略高于北京大兴科创产业园与北京马坡科技园一期项目，区位风险因素对其风险报酬率影响约 0.25%，因此报酬率取值为 7.75%。

**B. 与已发行的混合业态产业园区项目相比，基础设施项目报酬率取值介于一线及强二线城市办公、研发试验混合业态产业园与以单层生产厂房为主的混合业态产业园区之间**

根据公开信息，与基础设施项目业态存在一定重合的产业园区主要包括：厂房及研发混合业态的园区项目（深圳光明科技园、天津大陆汽车厂房）、研发试验占比较高的研办园区项目（和达药谷一期项目）。

结合基础设施项目的区位情况以及与上述产业园区项目报酬率参数对比，基础设施项目的报酬率选取结果相对审慎合理，具体对比如下：

**表 5-7-20：与基础设施项目业态存在一定重合的产业园区项目报酬率对比情况**

项目名称	区位情况	资产业态	报酬率假设
本次基础设施项目	北京市	生产制造及研发试验业态的多层标准工业厂房	7.50%-7.75%
光明科技园	深圳市	1栋研发办公楼及3栋多层研发厂房（多层研发厂房建筑面积合计占比约56%）	6.25%
大陆汽车厂房	天津市	1栋办公实验楼、1栋研发生产中心、多栋单层局部2层的生产厂房及配套（生产厂房、研发和生产中心建筑面积占比约86%）	8.0%
和达药谷一期	杭州市	办公、研发试验混合业态的多层厂房（其中医药研究院、研究和试验发展、医药制造业、专用设备制造业租户截至2022年6月末租赁面积占比合计约53%）	6.5%

因此，鉴于基础设施项目位于北京市，区位优势良好，与上述业态存在一定重合的产业园区项目对比，基础设施项目报酬率选取高于位于一线及核心二线城市办公、

研发试验混合业态的产业园区，略低于以单层生产厂房为主的混合业态产业园区，具有审慎合理性。

综上所述，基础设施项目报酬率选取 7.50%-7.75%，已充分考虑基础设施项目与传统工业厂房的经营特性差异，通过合理评估基础设施项目的行业及管理负担风险水平，相对审慎、合理地设置了项目的报酬率参数。

### 3、长期增长率

基础设施项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 2.75%，长期增长率根据类似物业的发展经验及项目所在区域的市场状况综合分析得出。

#### (1) 北京市宏观经济发展情况分析

基础设施项目位于北京，宏观经济发展稳健、韧性较强，依靠首都优势，其未来经济发展态势良好。此外，北京市规上工业企业保持着良好的经营态势，在营业收入及利润规模上均呈现出稳健的增长表现。新型工业厂房产业园作为工业制造业及高精尖产业企业研发、生产的重要载体，其长期收益增长率通常略高于通胀水平且低于经济及相关企业营收的整体增长率，因此从北京市宏观情况来看，当前长期增长率设定符合所在城市宏观经济发展情况。

#### (2) 基础设施项目自身情况分析

**北京大兴科创产业园：**从历史经营情况来看，北京大兴科创产业园项目历史及当前在执行的租约年限较长，加权平均租赁年限约为 7 年，且在租约合同期内签约租金增长率在 3% /年或以上。考虑到北京大兴科创产业园项目租户以医药制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。此外，北京大兴科创产业园项目位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地，区域产业扶持力度较大，入园企业可同时申请多重优惠政策，对优质制造业企业吸引力度大，可一定程度缓解入园企业的经营压力，实现长期稳定经营。

**北京马坡科技园一期：**从历史经营情况来看，北京马坡科技园一期项目历史及当前在执行的租约年限较长，加权平均租赁年限约为 5 年，且在租约合同期内签约租金增长率在 3% /年左右。考虑到北京马坡科技园一期项目租户以医药、专用设备等制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。此外，北京马坡科技园一期项目位于中关村顺义园政策范围的马坡工

业区，区域产业扶持力度较大，入园企业可同时申请多重优惠政策，对优质制造业企业吸引力大，可一定程度缓解入园企业的经营压力，实现长期稳定经营。

**北京房山奥得赛产业园：**从历史经营情况来看，北京房山奥得赛产业园项目历史及当前在执行的租约年限较长，加权平均租赁年限约为 5 年，且在租约合同期内签约租金增长率在 3%-5%/年。考虑到北京房山奥得赛产业园项目租户以专业及通用设备等制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。此外，北京房山奥得赛产业园项目位于中关村科技园区房山园，区域产业扶持力度较大，入园企业可同时申请多重优惠政策，对优质制造业企业吸引力大，可一定程度缓解入园企业的经营压力，实现长期稳定经营。

综上，综合考虑城市宏观经济发展水平、资产周边市场及基础设施项目自身经营情况，同时亦考虑类不可抗力因素的影响，本次测算长期增长率采用 2.75%属于合理水平。

#### （四）估值结果及其与账面价值的差异情况

截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施资产账面价值合计 6.39 亿元，评估结果较该账面价值增值合计 9.78 亿元，增值率 152.95%；其中基础设施资产账面原值合计 7.85 亿元，累计折旧合计 1.46 亿元。基础设施资产评估结果与账面价值的比较情况详见下表：

表 5-7-21：基础设施资产评估结果与账面价值的差异情况

项目名称	截至 2024 年 3 月 31 日评估值 (亿元)	截至 2024 年 3 月 31 日账面价值 <sup>79</sup> (亿元)	账面原值 (亿元)	截至 2024 年 3 月 31 日累计折旧 (亿元)	增值 (亿元)	增值率 <sup>80</sup>	2024 年资本化率 <sup>81</sup>
北京大兴科创产业园	8.77	2.73	3.37	0.64	6.04	221.30%	5.87%
北京马坡科技园一期	4.45	1.61	2.03	0.42	2.84	176.45%	5.93%
北京房山奥得赛产业园	2.95	2.05	2.45	0.40	0.90	43.67%	5.91%
<b>合计</b>	<b>16.17</b>	<b>6.39</b>	<b>7.85</b>	<b>1.46</b>	<b>9.78</b>	<b>152.95%</b>	<b>5.89%</b>

#### （五）敏感性分析及压力测试

针对折现率、出租率及空闲优惠期三项重要参数，基础设施各项目压力测试情况如下：

<sup>79</sup> 账面价值指账面净值，即账面原值-累计折旧。

<sup>80</sup> 增值率=(截至 2024 年 3 月 31 日评估值-截至 2024 年 3 月 31 日账面价值)/截至 2024 年 3 月 31 日账面价值

<sup>81</sup> 2024 年资本化率=2024 年年化预测运营净收益/项目估值

表 5-7-22: 估值参数敏感性分析

北京大兴科创产业园		
折现率	测试情况 (亿元)	较基准变化幅度
<b>7.5%-基准</b>	<b>8.77</b>	—
7.75%	8.49	-3.19%
8.00%	8.22	-6.27%
出租率	测试情况 (亿元)	较基准变化幅度
<b>94%-基准</b>	<b>8.77</b>	—
93.50%	8.72	-0.57%
93.00%	8.68	-1.03%
年均空闲期及优惠期	测试情况 (亿元)	较基准变化幅度
<b>5天-基准</b>	<b>8.77</b>	—
10天	8.69	-0.91%

北京马坡科技园一期		
折现率	测试情况 (亿元)	较基准变化幅度
<b>7.5%-基准</b>	<b>4.45</b>	—
7.75%	4.31	-3.15%
8.00%	4.18	-6.07%
出租率	测试情况 (亿元)	较基准变化幅度
<b>94%-基准</b>	<b>4.45</b>	—
93.50%	4.42	-0.67%
93.00%	4.40	-1.12%
年均空闲期及优惠期	测试情况 (亿元)	较基准变化幅度
<b>5天-基准</b>	<b>4.45</b>	—
10天	4.39	-1.35%

北京房山奥得赛产业园		
折现率	测试情况 (亿元)	较基准变化幅度
<b>7.75%-基准</b>	<b>2.95</b>	—
8.00%	2.86	-3.05%
8.25%	2.77	-6.10%
出租率	测试情况 (亿元)	较基准变化幅度
<b>94%-基准</b>	<b>2.95</b>	—
93.50%	2.94	-0.34%

北京房山奥得赛产业园		
93.00%	2.92	-1.02%
年均空闲期及优惠期	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
5天-基准	2.95	——
10天	2.92	-1.02%

## 八、基础设施资产的现金流预测

### （一）基础设施资产现金流预测

根据戴德梁行提供的估价报告及上述相关假设，基础设施资产未来两年现金流预测不含政府补贴资金，情况详见下表。

表 5-8-1: 项目公司未来两年现金流情况<sup>82</sup>

单位：万元

项目	2024年4-12月	2025年度
运营收入（不含税）	8,575.38	11,272.12
预测运营净收益	7,149.62	9,395.44

### （二）基础设施基金可供分配金额测算

根据毕马威出具的《可供分配现金流预测报告》，基础设施基金 2024 年 4-12 月及 2025 年度模拟预测可供分配金额分别为 5,939.62 万元和 7,838.18 万元。假设基础设施基金发行规模为 16.17 亿元，并按照预测可供分配金额 100%向投资者进行分配，则 2024 年 4-12 月及 2025 年度模拟预测现金流年化分派率分别为 4.90%<sup>83</sup>和 4.85%<sup>84</sup>。

基础设施基金预测期模拟可供分配金额计算表如下：

表 5-8-2: 基础设施基金预测期模拟可供分配金额计算表

单位：元

项目	2024年4-12月	2025年度
一、净亏损	-1,942,745.33	-3,507,295.27
二、税息折旧及摊销前利润调整项		

<sup>82</sup> 以上现金流预测为资产端现金流，非基础设施 REITs 产品端现金流。

<sup>83</sup> 2024 年 4-12 月现金分派率为当期预测分配金额推至全年预测分配金额占本基金预计的募集规模的比例。

<sup>84</sup> 2025 年预测现金分派率低于 2024 年预测现金分派率，主要由于项目基准日实际出租率高于 2024 及 2025 年预测的出租率假设，基础设施项目收入预测过程中，假设随着现有租赁合同执行完毕，项目出租率降低至预测出租率水平，因此 2025 年预测收入较 2024 年有所降低，下同。

项目	2024年4-12月	2025年度
折旧与摊销	62,230,610.53	83,079,399.25
利息支出	-	-
所得税费用	284,676.27	341,834.17
<b>三、税息折旧及摊销前利润</b>	<b>60,572,541.47</b>	<b>79,913,938.15</b>
<b>四、可供分配金额调整项</b>		
基础设施基金发行份额募集的资金	1,617,000,000.00	-
购买基础设施项目的支出	-1,259,238,317.50	-
偿还项目公司于预测期期初的借款	-256,770,000.00	-
偿还项目公司于预测期期初的关联方往来款	-16,479,975.84	-
基础设施项目其他资本性支出	-892,727.60	-1,190,303.46
支付的利息	-	-
支付的所得税费用	-284,676.27	-341,834.17
应收和应付项目的变动	-32,911,237.89	-
预留不可预见费	-500,000.00	-
预留项目公司押金、保证金等	-51,099,379.94	-
<b>五、可供分配金额</b>	<b>59,396,226.43</b>	<b>78,381,800.52</b>
<b>六、预测分配金额</b>	<b>59,396,226.43</b>	<b>78,381,800.52</b>
<b>七、预测现金分派率</b>	<b>4.90%</b>	<b>4.85%</b>

## 九、基础设施项目的科技创新相关情况

### （一）基础设施项目位于中关村创新示范区、入园企业的高新技术占比较高

中关村是我国第一个国家级高新区和第一个国家自主创新示范区，是我国科技创新的一面旗帜。2023年5月25日，国家主席习近平向2023中关村论坛致贺信。习近平主席在贺信中强调，北京要充分发挥教育、科技、人才优势，协同推进科技创新和制度创新，持续推进中关村先行先试改革，进一步加快世界领先科技园区建设，在前沿技术创新、高精尖产业发展方面奋力走在前列。

2021年11月24日，中央全面深化改革委员会第二十二次会议审议通过《关于支持中关村国家自主创新示范区开展高水平科技自立自强先行先试改革的若干措施》，支持中关村国家自主创新示范区开展高水平科技自立自强先行先试改革，加快打造世

界领先科技园区和创新高地，部署实施 24 项重大改革措施，截至 2022 年底，国家和北京市已配套出台 50 余项政策，惠及众多创新主体。

根据《北京市十四五规划纲要》，北京市将围绕基础研究、应用研究、成果转化、高精尖产业全链条进一步强化中关村国家自主创新示范区建设。根据《北京市“十四五”时期国际科技创新中心建设规划》，北京市把中关村国家自主创新示范区作为加快建设国际科技创新中心的主阵地，坚持“发展高科技、实现产业化”方向，率先打造成为科技自立自强、高质量发展的引领区。中关村国家自主创新示范区领导小组印发《关于加快中关村国家自主创新示范区分园高质量发展的指导意见》，提出利用五年左右时间全面推进中关村国家自主创新示范区分园高质量发展，进一步提升创新能级，打造高质量产业承载空间，营造良好创新创业生态，为北京国际科技创新中心建设提供有力支撑。

本次项目的 3 个产业园区均位于中关村国家自主创新示范区，定位于服务战略新兴、科技创新型的高精尖行业领域中小企业，入园企业属于中关村园区等多重政策支持范围，高新技术占比较高。截至 2024 年 3 月 31 日，3 个项目入园企业中，自身或控股股东含有国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的合计共 74 家，占比达 62%；其中国家高新技术企业数量达 60 家，占比 50%。

### 1、北京大兴科创产业园

北京大兴科创产业园位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入园企业的支持政策、大兴新区对于医药健康产业企业的促进政策范围，园区多方位支持高精尖企业长期发展。

通过公开市场渠道查询，截至 2024 年 3 月 31 日，北京大兴科创产业园入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共 30 家，占比达 70%；其中国家高新技术企业数量达 26 家，占比 60%。

### 2、北京马坡科技园一期

北京马坡科技园一期位于中关村顺义园政策范围的马坡工业区，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、顺义新城及马坡聚源工业基地的多重产业政策范围，园区多方位支持高精尖企业长期发展。

通过公开市场渠道查询，截至2024年3月31日，北京马坡科技园一期项目入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共28家，占比达58%；其中国家高新技术企业数量达22家，占比46%。

### 3、北京房山奥得赛产业园

北京房山奥得赛产业园位于中关村科技园区房山园，入园企业同时属于北京市关于高精尖产业的优惠政策、中关村国家自主创新示范区对于入区企业的支持政策、房山区对于新材料产业基地的产业支持政策，园区多方位支持高精尖企业长期发展。

通过公开市场渠道查询，截至2024年3月31日，北京房山奥得赛产业园入园企业或其控股股东取得国家高新技术企业、瞪羚企业、火炬中心高新技术企业、中关村高新技术企业、科技型中小企业、专精特新企业、雏鹰企业等标签或资质的共16家，占比达55%；其中国家高新技术企业数量达12家，占比41%。

#### （二）基础设施项目采用科技化、数字化的运营管理模式

凭借在产业园区运营领域的积累，联东集团建立了数字化园区管理平台，通过大数据及物联网技术的融合，提高运营管理效率，进一步服务园区企业发展、保障对园区的管理，促进园区发展。

联东集团利用园区管理全链条数字化服务体系，打造新一代智慧园区。联东集团构建了“两院五平台”，用数字化方式提升产业组织和园区运营能力。

上述“五平台”中，联东集团通过数字化智慧园区平台服务于园区运营管理，通过各类服务数据和产业数据采集、数据挖掘分析等大数据服务能力，实现对园区的监测、预警、分析，同时分析企业的经营态势，帮助企业及时发现问题并解决问题。同时，数字化智慧园区平台通过数字反映园区产业发展状况，调整园区的产业结构，促进产业集聚和结构优化升级。在风险防范、融资辅助、政策匹配、生活服务等方面做

更多的业务支撑，为企业提供人才、科技金融、科技成果转化、政策匹配等精准服务，对联东集团园区管理也能起到辅助决策的作用。

联东金园作为外部管理机构，在管理基础设施项目时将接入“两院五平台”数字化系统，为园区企业提供科技化、数字化运营管理服务，进一步提升园区管理科技及数字治理水平。

### （三）本次 REITs 项目回收资金将投资于科技创新产业园区建设

联东金园作为原始权益人，以 3 个项目作为底层基础设施项目，申请发行基础设施 REITs 的预计募集资金规模约为 16.17 亿元，通过本基础设施 REITs 回收资金预计约 8.24<sup>85</sup>亿元。本次基础设施基金净回收资金将优先用于投资联东金园及联东集团在京津冀、环渤海经济区等重点经济区域产业园项目的建设，涵盖了北京通州区、平谷区、顺义区、河北廊坊市等多个在建或拟建产业园区项目。拟投资项目多为联东集团前期通过盘活存量低效工业用地之后实现再投资的产业园区新建项目，提高土地利用效率的同时持续助力京津冀产业协同发展、转型升级与科技创新。原始权益人主要拟投资项目如下表所示，根据项目实际建设进度及资金到位情况，原始权益人可能将募集资金调整至其他符合上述条件的产业园区项目建设，并履行相应备案程序。

表 5-9-1: 募集资金拟投资项目

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	联东 U 谷·远大住工绿色建筑辅助基地项目	联东 U 谷·平谷马坊同创项目	联东 U 谷·平谷马坊格兰特项目	灤县天威远大项目	通州于家务科技园项目	联东 U 谷·北京大兴庞各庄合作项目
地区	北京市顺义区	北京平谷马坊工业区	北京平谷马坊工业区	通州经济开发区南区	通州区于家务乡聚富苑开发区	北京市大兴区
项目总投资（亿元）	7.68	6.3	0.88	1.5	3	1.6
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施					
（拟）开工时间	2023	2023	2023	2023	2024	2024

<sup>85</sup> 净回收资金以最终发行及交割审计结果为准。

表 5-9-2: 募集资金拟投资项目 (续)

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	北玻科技园项目	华强科技园项目	联东 U 谷·固安时代路产业港项目	联东 U 谷·大厂海高智控云谷项目	联东华明高新项目 (一期)	联东 U 谷·廊坊中粮屯河项目
地区	通州区北京通州工业开发区内	通州区广聚街	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市高新技术产业开发区	天津市东丽区	廊坊开发区
项目总投资 (亿元)	1.0	4.5	2.0	1.9	1.5	7.55
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施					
(拟) 开工时间	2024	2024	2023	2023	2022	2024

随着国家“京津冀战略一体化”战略布局的不断深入，区域产业转型升级、产研联动发展的需求不断提高，进一步推动了科创型产业园区的迭代升级，对产业园区科技化、数字化的运营管理模式带来更多成熟的探索。联东金园计划通过打造与科创企业相匹配的服务体系，投资建设高效率、数字化管理运营的新一代智慧园区，全面助力科技创新型入园企业的发展。

本次发行公募 REITs 的募集资金拟投资新建的产业园区项目不仅可以持续服务科技创新中小企业，还可以为所处区域不断聚合资源、聚集人才，推动当地智能制造、生物医药、电子信息、装备制造类企业的技术创新，发挥科技对产业发展的支撑与引领作用，不断地孕育有潜力的高新技术企业，以此提升产业的可持续发展。

募集资金拟投资的产业园区均聚焦科技创新，围绕重点产业和科创企业，以先进制造业集群培育构建生态，以产业主题园区打造提升空间载体，构建新兴产业链，推动产业链高端化、智能化、绿色化发展，提升产业链、供应链现代化水平，从而促进全产业链优化升级。着力引育领航企业，加快发展单项冠军，大力培育“专精特新”企业，构建以领航企业为引领、单项冠军企业为支撑、“专精特新”中小企业跟进跃升的梯度发展格局，推动企业融通发展。

募集资金拟投资项目契合《京津冀协同发展规划纲要》《环渤海地区合作发展纲要》等国家重点战略，符合经济社会发展中长期规划。募投项目紧紧围绕高端制造、生物医药、信息技术、能源环保等战略性新兴产业，为广大中小型企业创造优质的生产经营场所和配套服务，满足区域产业发展需求。此外，募投项目的投资建设有利于

联东金园和联东集团进一步提升园区服务质量、树立品牌效益、促进产业集聚，推进区域高质量经济发展、促进战略新兴产业聚集、加速传统产业转型升级。

经核查，本次项目在入园企业属性、项目运营模式及回收资金用途方面具有一定的科技创新属性。本次基础设施项目的入园企业主导产业科技创新属性较强，项目运营管理采用科技化、数字化的运营管理模式。原始权益人承诺本次基金发行后的净回收资金将优先投资于原始权益人联东金园及发起人联东集团在京津冀、环渤海经济区等重点经济区域产业园项目的建设，持续助力京津冀产业协同发展、转型升级与科技创新。

## 第六章 基金的发售与定价

### 一、产品的基本情况

基金名称	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金类别	基础设施证券投资基金
基金运作方式	契约型、封闭式
基金募集规模	根据中国证监会批准募集的基金份额总额确定
期限	自基金合同生效之日起 42 年，但基金合同另有约定的除外。存续期期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金的投资目标	基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施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，并争取提升基础设施项目价值。
上市交易场所	上海证券交易所

### 二、发售定价方案

#### （一）基金份额总额

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金募集的基金份额根据中国证监会批准募集的基金份额总额确定。

#### （二）发售时间

本基金募集期原则上不超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月。具体发售时间见本基金询价公告及基金份额发售公告

#### （三）发售方式

本基金将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行，发售方式包括通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构进行发售，认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。其中：

1、战略投资者需根据事先签订的配售协议进行认购。

2、对网下投资者进行询价发售，如对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例应当相同。

3、对于公众投资者，待网下询价结束后，基金份额通过各销售机构以询价确定的认购价格公开发售。公众投资者可通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。

除法律法规另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得提前发售基金份额。

#### **（四）发售对象**

本基金发售对象包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。其中：

1、战略投资者包括基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它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。

参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值，包括：

（1）与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；

（2）具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；

（3）主要投资策略包括投资长周期、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；

（4）具有丰富基础设施项目投资经验的基础设施投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；

（5）原始权益人及其相关子公司；

（6）原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划；

（7）其他具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值的专业机构投资者。

2、网下投资者指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，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基金网下询价。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

3、公众投资者为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人。

#### **（五）战略配售数量、比例及持有期限**

原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售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。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的基础设施基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

基础设施项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。

基础设施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参与本基金份额战略配售的，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有本基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

本基金战略配售情况详见届时披露的基金份额发售公告等文件。

#### **（六）网下配售数量、原则及方式**

基金向网下投资者的发售比例不低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例相同，法律

法规另有规定或监管机构认可的情形除外。

基金网下发售的具体配售方式、限售安排（如有）等情况详见届时披露的询价公告等文件。

### （七）定价方式

本基金首次发售的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，询价机制见询价公告。

基金份额认购价格确定后，由基金管理人在届时发布的基金份额发售公告中载明。

### （八）认购费用、份额计算公式

#### 1、认购费用

投资人在募集期内可以多次认购基金份额，基金份额的认购费按每笔基金份额认购申请单独计算。本基金的场外认购费率如下：

单笔认购金额（M）	认购费率
M<500 万元	0.40%
M≥500 万元	1,000 元/笔

对于网下投资者和战略投资者，基金不收取认购费。

基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。

基金的认购费用应在投资人认购基金份额时收取。基金认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记结算等募集期间发生的各项费用。

#### 2、战略投资者和网下发售认购金额的计算

基金的网下投资者、战略投资者认购采取份额认购的方式。

认购金额的计算方法如下：

认购金额 = 认购价格 × 认购份额

认购费用 = 0

#### 3、公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者认购采取金额认购的方式。

(1) 认购费用适用比例费率时，计算公式为：

$$\text{净认购金额} = \text{认购金额} / (1 + \text{认购费率})$$

$$\text{认购费用} = \text{认购金额} - \text{净认购金额}$$

$$\text{认购份额} = \text{净认购金额} / \text{基金份额认购价格}$$

(2) 认购费用适用固定金额时，计算公式为：

$$\text{认购费用} = \text{固定金额}$$

$$\text{净认购金额} = \text{认购金额} - \text{认购费用}$$

$$\text{认购份额} = \text{净认购金额} / \text{基金份额认购价格}$$

净认购金额、认购费用的计算按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。认购份额的计算按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，采用截位法保留到整数，小数部分对应的金额将退还给投资者。

## (九) 认购的方式及确认

### 1、认购的方式

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位进行。具体名单详见发售公告或相关业务公告。

#### (1) 战略投资者的认购方式

战略投资者根据事先签订的战略配售协议进行认购。战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。

#### (2) 网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过上海证券交易所“REITs 询价与认购系统”向基金管理人提交认购申请，参与基金份额的网下配售，且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，由登记机构登记份额。

### (3) 公众投资者的认购方式

公众投资者可以通过场内认购或场外认购两种方式认购基金份额。

场内认购是指通过本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位认购基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在证券登记系统投资人的上海证券账户下。

场外认购是指通过基金管理人的直销网点及基金场外销售机构的销售网点认购或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式认购基金份额的行为（具体名单详见基金份额发售公告或基金管理人网站）。通过场外认购的基金份额登记在登记结算系统投资人的开放式基金账户下。

2、基金募集期内，投资者可多次认购基金份额，但已受理的认购申请不允许撤销。

3、投资者在 T 日规定时间内提交的认购申请，通常应在 T+2 日到原销售网点查询认购申请的受理情况。

#### 4、回拨份额的发售和配售

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

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

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

5、基金销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构已经接收到认购申请，认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利。否则，由此产生的任何损失，由投资者自行承担。

对在基金管理人最终确认中被全部确认失败的场外认购申请，场外认购资金及经基金管理人确认的相关利息将退还投资者。对部分确认失败的场外认购申请，仅将确认失败部分的认购资金（本金）退还投资者，对确认失败部分认购资金产生的利息不予退还，登记机构将经基金管理人确认的全部认购资金（包含认购失败部分的认购资金）利息归入基金财产。

投资者认购前，应认真阅读基金管理人及其他销售机构的业务规则，一旦选择在某销售机构提出认购申请，即视为投资者已完全阅读、理解并认可该销售机构的业务规则，并接受该规则的约束。

## （十）认购的限制

### 1、网下投资者

（1）网下投资者认购时，应当按照确定的认购价格填报一个认购数量，其填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，也不得高于基金管理人、财务顾问确定的每个配售对象认购数量上限，且不得高于网下发售份额总数量。

（2）参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。配售对象关联账户是指与配售对象证券、基金账户注册资料中的“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的账户。证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的，不受上述限制。

（3）如基金管理人网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得配售比例应当相同。

### 2、公众投资者

（1）通过基金管理人的直销柜台进行认购，单个基金账户单笔首次认购最低金额为 1,000 元，追加认购最低金额为单笔 100 元；

（2）通过本基金其他场外销售机构进行认购，首次认购最低金额为 1,000 元，追加认购的最低金额为 100 元；各销售机构对最低认购金额及交易级差有其他规定的，以各销售机构的业务规定为准；

（3）投资者通过场内销售机构认购本基金，单笔认购申请的最低金额为 1,000 元

且认购金额必须为 1 元的整数倍。

### （十一）超过募集目标的约定

本基金募集规模超过募集目标的情况下，对于回拨和比例配售的安排，详见基金管理人届时发布的基金份额发售公告。

战略投资者不参与比例配售。

### （十二）募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产。

### （十三）发售的中止

网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量的，基金管理人、财务顾问应当中止发售，并发布中止发售公告。

发生其他特殊情况，基金管理人可决定中止发售。

中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

### （十四）募集场所

本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位进行。

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，其他销售机构的具体名单请参见基金份额发售公告或基金管理人网站。

## 三、本次募集资金使用情况

### （一）募集资金拟投资项目情况

联东金园作为原始权益人，以 3 个项目作为基础设施项目，申请发行基础设施基金的预计募集资金规模约为 16.17 亿元，通过本基础设施基金回收资金预计约 8.24<sup>86</sup>亿元。本次基础设施基金净回收资金将优先用于投资联东金园及联东集团在京津冀、环渤海经济区等重点经济区域产业园项目的建设，涵盖了北京通州区、平谷区、顺义区、

<sup>86</sup> 净回收资金以最终发行及交割审计结果为准。

河北廊坊市等多个在建或拟建产业园区项目。拟投资项目多为联东集团前期通过盘活存量低效工业用地之后实现再投资的产业园区新建项目，提高土地利用效率的同时持续助力京津冀产业协同发展、转型升级与科技创新。原始权益人主要拟投资项目如下表所示，根据项目实际建设进度及资金到位情况，原始权益人可能将募集资金调整至其他符合上述条件的产业园区项目建设，并履行相应备案程序。

**表 6-3-1: 募集资金投资项目情况**

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	联东 U 谷·远大住工绿色建筑辅助基地项目	联东 U 谷·平谷马坊同创项目	联东 U 谷·平谷马坊格兰特项目	灤县天威远大项目	通州于家务科技园项目	联东 U 谷·北京大兴庞各庄合作项目
地区	北京市顺义区	北京平谷马坊工业区	北京平谷马坊工业区	通州经济开发区南区	通州区于家务乡聚富苑开发区	北京市大兴区
项目总投资(亿元)	7.68	6.3	0.88	1.5	3	1.6
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施					
(拟)开工时间	2023	2023	2023	2023	2024	2024

**表 6-3-2: 募集资金拟投资项目(续)**

类别	募集资金投资项目情况					
项目名称	北玻科技园项目	华强科技园项目	联东 U 谷·固安时代路产业港项目	联东 U 谷·大厂海高智控云谷项目	联东华明高新项目(一期)	联东 U 谷·廊坊中粮屯河项目
地区	通州区北京通州工业开发区内	通州区广聚街	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市高新技术产业开发区	天津市东丽区	廊坊开发区
项目总投资(亿元)	1.0	4.5	2.0	1.9	1.5	7.55
建设内容	标准厂房、附属用房及配套设施					
(拟)开工时间	2024	2024	2023	2023	2022	2024

上述募集资金拟投资项目契合《京津冀协同发展规划纲要》《环渤海地区合作发展纲要》等国家重点战略，符合经济社会发展中长期规划。募投项目紧紧围绕高端制造、生物医药、信息技术、能源环保等战略性新兴产业，为广大中小型企业创造优质的生产经营场所和配套服务，满足区域产业发展需求。募投项目的投资建设有利于联东金园和联东集团进一步提升园区服务质量、树立品牌效益、促进产业集聚，推进区域高质量经济发展、促进战略新兴产业聚集、加速传统产业转型升级。

## （二）募集资金拟盘活存量资产项目情况

根据发改投资〔2023〕236号文关于回收资金的使用规定，原始权益人拟考虑以不超过本基金发行净回收资金的30%用于盘活存量项目，具体盘活存量资金使用安排按照监管部门指导确定。原始权益人计划使用本基金发行净回收资金的盘活存量项目为“生物医药旗舰园”项目。后续原始权益人可能会根据回收资金到位情况及项目实际需求调整净回收资金使用情况，并履行相应备案程序。该盘活存量项目的基本情况如下：

“生物医药旗舰园”位于北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地，是通过存量盘活实现再投资的项目，重点打造生物医药产业集群。该项目建设规模约40万平方米，拟引入约400家中小企业，项目计划总投资30亿，其中联东拟投入该项目盘活存量及再开发建设的资本金规模预计约5亿元。

## 第七章 财务顾问与原始权益人之间不存在控股关系或其他重大 关联关系

中金公司作为本次基础设施基金的财务顾问，受基金管理人的委托对本基础设施基金相关事项进行了尽职调查，并将协助办理基础设施基金发售的路演、询价、定价、配售及扩募等相关业务。中金公司严格遵守相关法律法规、上交所业务规则的规定以及相关行业规范，建立健全了基础设施基金发售业务的风险管理制度和内部控制制度，加强定价和发售过程管理，防范利益冲突，充分保障财务顾问的独立性。

截至本财务顾问报告出具日，原始权益人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有中金公司及中金公司下属子公司股份的情况。中金公司的董事、监事、高级管理人员不存在拥有原始权益人权益、在原始权益人任职等情况。中金公司与原始权益人之间不存在其他关联关系。

## 附件六 基础设施项目评估报告



## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证 券投资基金

中国北京市大兴区华佗路 50 号院「北京大兴科创产业  
园」工业厂房项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2024 年 7 月 8 日

## 估价报告

### 估价项目名称：

中国北京市大兴区华佗路 50 号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目之市场价值

### 估价委托人：

中金基金管理有限公司

### 估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

### 注册估价师：

张秀娟（1120200121）      许力丹（1120210061）

### 估价报告出具日期：

二〇二四年七月八日

### 估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2024/BJ/F1）第 059 号



## 致估价委托人函

中金基金管理有限公司  
北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

敬启者：

关于：中国北京市大兴区华佗路 50 号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目（以下简称估价对象）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得中金基金管理有限公司（以下简称委托人）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年三月三十一日，为委托人作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集估价所需的最新资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国北京市大兴区华佗路 50 号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为 54,997.64 平方米，总建筑面积为 84,148.14 平方米，在价值时点 2024 年 3 月 31 日的市场价值为人民币 877,000,000 元（大写人民币捌亿柒仟柒佰万元整），折合单价为 10,422 元/平方米。

项目名称	估价方法与权重	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	估价总值（元）	单价（元/平方米）
「北京大兴科创产业园」工业厂房	收益法 100%	84,148.14	54,997.64	877,000,000	10,422

备注：

- 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；
- 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；
- 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；
- 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二四年七月八日

## 估价结果汇总表

### 中国北京市大兴区华佗路 50 号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目

评估委托人	: 中金基金管理有限公司
评估目的	: 为委托人作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人,按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求,在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	: 2024 年 3 月 31 日
产权方	: 北京恒星意达科技有限公司
估价对象及评估范围	: 估价对象为位于中国北京市大兴区华佗路 50 号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目,包含《不动产权证书》【京(2019)大不动产权第 0013281 号】等 26 份项下建筑面积为 84,148.14 平方米用途为厂房的房屋所有权及共计 54,997.64 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	: 2064 年 2 月 12 日
物业概况	: 估价对象分二期完成建设,于 2018 年-2019 年间陆续完工;一期由 11 栋多层工业厂房、1 栋地下车库及设备间构成,二期由 14 栋多层工业厂房构成
国有建设用地使用权面积	: 54,997.64 平方米
建筑面积	: 84,148.14 平方米
可租赁面积	: 82,499.86 平方米
价值时点出租率	: 97%
评估方法	: 收益法
市场价值	: 人民币 877,000,000 元 (大写人民币捌亿柒仟柒佰万元整)

## 目 录

1. 注册估价师声明 .....	1
2. 估价的假设和限制条件 .....	2
3. 估价结果报告 .....	6
3.1 委托人概况 .....	6
3.2 产权方概况 .....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系 .....	7
3.4 报告使用人 .....	7
3.5 估价机构 .....	7
3.6 估价目的 .....	7
3.7 估价对象 .....	7
3.8 价值时点 .....	21
3.9 价值类型 .....	21
3.10 估价依据 .....	22
3.11 估价原则 .....	23
3.12 估价方法 .....	24
3.13 估价结果 .....	24
3.14 注册估价师 .....	25
3.15 协助估价人员 .....	25
3.16 实地查勘期 .....	25
3.17 估价作业日期 .....	25
4. 估价技术报告 .....	26
4.1 估价对象描述与分析 .....	26
4.2 市场背景分析 .....	30
4.3 最高最佳利用分析 .....	32
4.4 估价方法适用性分析 .....	33
4.5 估价测算过程 .....	36
4.6 估价结果确定 .....	47
5. 附件 .....	49
5.1 估值敏感性分析及压力测试 .....	49
5.2 委托评估函 .....	50
5.3 企业关于评估的有关事项说明 .....	51
5.4 委托人和产权方营业执照 .....	52
5.5 物业位置图 .....	53
5.6 估价对象及外部环境照片 .....	54
5.7 估价对象权属证明 .....	56
5.8 估价机构营业执照 .....	69
5.9 估价机构相关资质证明 .....	70
5.10 估价人员相关专业执业资格 .....	71

## 1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

## 2. 估价的假设和限制条件

### 2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划
委托人/基金管理人/中金基金	指	中金基金管理有限公司
计划管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
原始权益人/运营管理机构	指	北京联东金园管理科技有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
产权方/项目公司/恒星意达	指	北京恒星意达科技有限公司
基础设施项目/估价对象/北京大兴科创产业园	指	产权方持有的位于中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目
本估价报告	指	《中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

## 2.2 一般假设

### 本次估价的假设前提

北京恒星意达科技有限公司合法享有北京大兴科创产业园工业厂房项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以原始权益人所提供之资料为准。根据原始权益人提供资料，估价对象于价值时点已完成土地及房屋的权属登记，取得《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据委托人提供的北京市海问律师事务所出具的《关于北京联东金园管理科技有限公司拟作为原始权益人发起公开募集基础设施证券投资基金涉及的目标基础设施项目的法律意见书》，在法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对目标基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，目标基础设施项目均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处置等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本评估报告使用者注意。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2024年6月7日，根据委托人指示，价值时点为2024年3月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期、总建筑面积和分幢、分用途建筑面积以原始权益人提供之《不动产权证书》【京(2019)大不动产权第0013281号】、【京(2019)大不动产权第0011718号】、【京(2019)大不动产权第0011721号】、【京(2019)大不动产权第0011719号】、【京(2019)大不动产权第0038100号】、【京(2019)大不动产权第0012683号】、【京(2019)大不动产权第0012682号】、【京(2019)大不动产权第0012680号】、【京(2019)大不动产权第0011722号】、【京(2019)大不动产权第0011720号】、【京(2019)大不动产权第0038309号】、【京(2019)大不动产权第0012679号】、【京(2020)大不动产权第0025047号】、【京(2020)大不动产权第0024244号】、【京(2020)大不动产权第0025105号】、【京(2020)大不动产权第0025052号】、【京(2020)大不动产权第0024241号】、【京(2020)大不动产权第0024243号】、【京(2020)大不动产权第0024246号】、【京(2020)大不动产权第0025049号】、【京(2020)大不动产权第0025050号】、【京(2020)大不动产权第0025041号】、【京(2020)大不动产权第0025039号】、【京(2020)大不动产权第0025040号】、【京(2020)大不动产权第0025042号】、【京(2020)大不动产权第0024247号】等所载为准。

本次估价中所采用之可租赁面积以原始权益人提供之《可出租建筑面积明细表》以及《租赁合同》等资料为准。估价对象总可出租面积为82,499.86平方米，于价值时点部分租户签约面积与测绘后可出租建筑面积面积有所差异，在租约到期后将按照可出租建筑面积面积进行调

整，本次评估可出租面积及已出租面积以调整后面积为准。于价值时点，估价对象有668.56平方米现作为配套用房使用，本次评估可出租面积中已考虑上述面积。根据原始权益人提供资料，当前测算已考虑在价值时点之后，本报告出具日之前起租的共计10,054.79平方米（其中8,187.95平方米租约为已有租约换租或续租）租约的影响，在此提请报告使用人注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为评估机构的测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

### **未经调查确认或无法调查确认的资料数据**

根据委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取原始权益人或相关机构提供给我们有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

评估机构估价人员曾于2024年6月7日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据原始权益人提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们产权文件所载内容。

### **估价中未考虑的因素**

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

## **2.3 未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

## **2.4 背离实际情况假设**

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

## **2.5 不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

## 2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

## 2.7 期后事项

根据原始权益人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

## 2.8 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

### 3. 估价结果报告

#### 3.1 委托人概况

企业名称：中金基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

法定代表人：胡长生

注册资金：50,000万元人民币

成立日期：2014年2月10日

营业期限：2014年2月10日 至 无固定期限

统一社会信用代码：911100000918666422

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（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。）

#### 3.2 产权方概况

企业名称：北京恒星意达科技有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市大兴区华佗路50号院1号楼1层101

法定代表人：李立华

注册资金：15,000万元人民币

成立日期：2011年12月2日

营业期限：2011年12月2日 至 无固定期限

统一社会信用代码：91110112587677570G

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机系统服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

### 3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中金基金管理有限公司，产权方为北京恒星意达科技有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施基金。

### 3.4 报告使用人

报告使用人为委托人和委托人聘任的就本次中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

### 3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

### 3.6 估价目的

为委托人作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施证券投资基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

### 3.7 估价对象

估价对象「北京大兴科创产业园」位于北京市大兴区华佗路50号院，分两期完成建设，包含建筑面积共计84,148.14平方米的房屋建筑物所有权及共有宗地面积为54,997.64平方米的国有土地使用权，由25栋工业厂房及1栋设备用房构成，用作工业厂房及配套用房。

#### 3.7.1 实物状况

估价对象坐落于北京市大兴区华佗路50号院，宗地面积为54,997.64平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临百利街，南临凯信厂区在建工程，西临紫竹街（规划道路），北临华佗路。估价对象所占用地块成较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

根据原始权益人介绍及估价人员的实地查勘：估价对象分二期完成建设，于2018年至2019年间陆续完工；一期由11栋多层工业厂房、1栋地下车库及设备间构成，二期由14

栋多层工业厂房构成。根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

期数	栋号	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
一期	1号楼	3,666.42	3,666.42	厂房及配套	钢混框架	F1-F3	<b>标准厂房部分</b>  防火等级：戊类；  层高： 首层 7.2 米，其余楼层 5 米；  柱距：8*8 米；  承重： 首层 5 吨，其余楼层 0.8 吨；  设备设施： 提升门：电动提升门；  消防：消防栓系统；  配电：70KVA/1,000 平方米；  电梯： 每栋楼客梯 1 部，承重 1 吨； 货梯 1-2 部，承重 3 吨
	2号楼	3,664.27	3,664.27	厂房	钢混框架	F1-F3	
	3号楼	4,388.07	4,388.07	厂房	钢混框架	F1-F4	
	4号楼	3,526.59	3,526.59	厂房	钢混框架	F1-F4	
	7号楼	2,450.64	2,450.64	厂房	钢混框架	F1-F3	
	8号楼	2,450.64	2,450.64	厂房	钢混框架	F1-F3	
	9号楼	2,450.64	2,450.64	厂房	钢混框架	F1-F3	
	10号楼	2,450.64	2,450.64	厂房	钢混框架	F1-F3	
	11号楼	3,087.01	3,087.01	厂房	钢混框架	F1-F3	
	12号楼	3,389.03	3,389.03	厂房	钢混框架	F1-F3	
	13号楼	3,391.16	3,391.16	厂房	钢混框架	F1-F3	
	100 幢	1,648.28	—	设备用房/ 地下车库	钢混框架	B1-F1	
二期	5号楼	4,093.10	4,093.10	厂房	钢混框架	F1-F4	
	6号楼	4,093.10	4,093.10	厂房	钢混框架	F1-F4	
	14号楼	3,299.48	3,299.48	厂房	钢混框架	F1-F4	
	15号楼	3,299.48	3,299.48	厂房	钢混框架	F1-F4	
	16号楼	2,514.53	2,514.53	厂房	钢混框架	F1-F4	
	17号楼	3,299.49	3,299.49	厂房	钢混框架	F1-F4	
	18号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3	
	19号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3	
	20号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3	
	21号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3	
	22号楼	4,126.54	4,126.54	厂房	钢混框架	F1-F4	
23号楼	4,427.73	4,427.73	厂房	钢混框架	F1-F4		
24号楼	4,430.78	4,430.78	厂房	钢混框架	F1-F4		
25号楼	4,118.84	4,118.84	厂房	钢混框架	F1-F4		
<b>合计</b>		<b>84,148.14</b>	<b>82,499.86</b>	—	—	—	—

于价值时点，估价对象由北京联东物业管理股份有限公司第四分公司提供物业管理服务，并向租户收取物业费。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年3月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### 3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起实施。《中

《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据原始权益人提供之估价对象《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

### 一期1号楼

权证号	京(2019)大不动产权第0013281号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院1号楼1至3层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,666.42 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,666.42 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019年4月22日

### 一期2号楼

权证号	京(2019)大不动产权第0011718号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院2号楼1至3层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,664.27 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,664.27 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 4 月 9 日

### 一期3号楼

权证号	京（2019）大不动产权第 0011721 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 3 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 4,388.07 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,388.07 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 4 月 9 日

### 一期4号楼

权证号	京（2019）大不动产权第 0011719 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 4 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,526.59 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,526.59 平方米

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

	房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019年4月9日

### 一期7号楼

权证号	京(2019)大不动产权第0038100号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院7号楼1至3层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,450.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,450.64 平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019年11月20日

### 一期8号楼

权证号	京(2019)大不动产权第0012683号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院8号楼1至3层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,450.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,450.64 平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

登记日期 2019年4月17日

### 一期9号楼

权证号	京(2019)大不动产权第0012682号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院9号楼1至3层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米/房屋建筑面积 2,450.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,450.64 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019年4月17日

### 一期10号楼

权证号	京(2019)大不动产权第0012680号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院10号楼1至3层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,450.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,450.64 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019年4月17日

### 一期11号楼

权证号	京(2019)大不动产权第0011722号
-----	-----------------------

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 11 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00090001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,087.01 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,087.01 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 4 月 9 日

### 一期12号楼

权证号	京 (2019) 大不动产权第 0011720 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 12 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00100001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,389.03 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,389.03 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 4 月 9 日

### 一期13号楼

权证号	京 (2019) 大不动产权第 0012679 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 13 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00110001

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,391.16 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,391.16 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 4 月 17 日

### 一期100幢

权证号	京（2019）大不动产权第 0038309 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 100 幢-1 层-101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00120001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 地下车库
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 1,648.28 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1,648.28 平方米 房屋总层数：2 层 房屋所在层：-1 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2019 年 11 月 21 日

### 二期5号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0025047 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 5 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00130001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 4,093.1 平方米

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,093.1 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

### 二期6号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0024244 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 6 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00140001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 4,093.1 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,093.1 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 9 月 29 日

### 二期14号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0025105 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 14 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00260001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,299.48 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,299.48 平方米

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

	房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年10月14日

### 二期15号楼

权证号	京(2020)大不动产权第0025052号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院15号楼1至4层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00150001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,299.48 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,299.48 平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年10月14日

### 二期16号楼

权证号	京(2020)大不动产权第0024241号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院16号楼1至4层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00160001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,514.53 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,514.53 平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

登记日期 2020年9月29日

### 二期17号楼

权证号	京(2020)大不动产权第0024243号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院17号楼1至4层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00220001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,299.49 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,299.49 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年9月29日

### 二期18号楼

权证号	京(2020)大不动产权第0024246号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院18号楼1至3层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00230001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,470.42 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,470.42 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年9月29日

### 二期19号楼

权证号	京(2020)大不动产权第0025049号
-----	-----------------------

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 19 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00240001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,470.42 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,470.42 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

### 二期20号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0025050 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 20 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00170001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,470.42 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,470.42 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

### 二期21号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0025041 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 21 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00180001

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,470.42 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,470.42 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

### 二期22号楼

权证号	京 (2020) 大不动产权第 0025039 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 22 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00190001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 4,126.54 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,126.54 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

### 二期23号楼

权证号	京 (2020) 大不动产权第 0025040 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 23 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00200001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 4,427.73 平方米

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,427.73 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

### 二期24号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0025042 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 24 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00210001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 4,430.78 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,430.78 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

### 二期25号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0024247 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 25 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00250001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米/房屋建筑面积 4,118.84 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,118.84 平方米

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

	房屋总层数：4层
	房屋所在层：1-4层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年9月29日

### 3.7.3 经营情况

#### (1) 当前经营概况

估价对象位于北京市大兴区华佗路50号院，总建筑面积84,148.14平方米。可租赁总面积合计为82,499.86平方米，截至价值时点，已出租面积为79,694.53平方米，出租率约为97%。

#### (2) 历史经营情况

根据原始权益人提供的历史经营情况数据，估价对象一期于2019年建成，二期于2020年建成，2020年至2022年估价对象处于入市初期的去化过程中，并于2022年底达到了较高的出租率水平，估价对象历史三年及一期（2021年至价值时点）期末出租率分别为77%、99%、98%及97%。

根据原始权益人提供的北京恒星意达科技有限公司历史备考财务数据，显示估价对象历史三年及一期各项营业收入、费用及税金情况如下（单位：万元）：

年份	2024年1-3月	2023年	2022年	2021年
营业收入	1,520	5,933	4,986	3,699
营业费用及管理费用	97	575	602	623
税金及附加	186	728	613	544

### 3.8 价值时点

2024年3月31日

### 3.9 价值类型

#### 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年3月31日，房屋规划用途为厂房的建筑物所有权及土地用途为工业用地，剩余使用年限为39.9年的土地使用权，且满足本估价报告中估价假设和限制条件下的市场价值。

### 3.10 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规：
  - (a) 《中华人民共和国民法典》
  - (b) 《中华人民共和国土地管理法》
  - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
  - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
  - (e) 《不动产登记暂行条例》
  - (f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
  - (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
  - (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
  - (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
  - (j) 《中华人民共和国印花税法》
  - (k) 其他有关法律法规及规章
- (2) 技术标准：
  - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
  - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
  - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
  - (d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (3) 委托人提供的相关资料
  - (a) 《企业法人营业执照》
  - (b) 《委托评估函》
- (4) 原始权益人提供的相关资料：
  - (a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》
  - (b) 《企业关于评估的有关事项说明》

- (c) 《不动产权证书》【京（2019）大不动产权第0013281号】、【京（2019）大不动产权第0011718号】、【京（2019）大不动产权第0011721号】、【京（2019）大不动产权第0011719号】、【京（2019）大不动产权第0038100号】、【京（2019）大不动产权第0012683号】、【京（2019）大不动产权第0012682号】、【京（2019）大不动产权第0012680号】、【京（2019）大不动产权第0011722号】、【京（2019）大不动产权第0011720号】、【京（2019）大不动产权第0038309号】、【京（2019）大不动产权第0012679号】、【京（2020）大不动产权第0025047号】、【京（2020）大不动产权第0024244号】、【京（2020）大不动产权第0025105号】、【京（2020）大不动产权第0025052号】、【京（2020）大不动产权第0024241号】、【京（2020）大不动产权第0024243号】、【京（2020）大不动产权第0024246号】、【京（2020）大不动产权第0025049号】、【京（2020）大不动产权第0025050号】、【京（2020）大不动产权第0025041号】、【京（2020）大不动产权第0025039号】、【京（2020）大不动产权第0025040号】、【京（2020）大不动产权第0025042号】、【京（2020）大不动产权第0024247号】等
- (d) 《可出租建筑面积明细表》及《租赁合同》
- (e) 历史三年及一期财务备考数据
- (f) 原始权益人提供的其他资料
- (5) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料
- (6) 其他参考依据
- (a) 毕马威企业咨询（中国）有限公司出具的《关于联东金园管理科技有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）的中国税务意见书》
- (b) 北京市海问律师事务所出具的《关于北京联东金园管理科技有限公司拟作为原始权益人发起公开募集基础设施证券投资基金涉及的目标基础设施项目的法律意见书》

### 3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

#### **合法原则**

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

#### **最高最佳利用原则**

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论

证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为工业用地，房屋用途为厂房，现状用途为工业厂房及配套，符合最高最佳利用原则。

### **替代原则**

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

### **价值时点原则**

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

### **一致性原则**

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

### **一贯性原则**

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

## **3.12 估价方法**

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## **3.13 估价结果**

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为54,997.64平方米，总建筑面积为84,148.14平方米，在价值时点2024年3月31日的市场价值为人民币877,000,000元（大写人民币捌亿柒仟柒佰万元整），折合单价为10,422元/平方米。

#### 估价结果汇总表

项目名称	估价方法与权重	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	估价总值 (元)	单价 (元/平方米)
「北京大兴科创产业园」工业厂房	收益法 100%	84,148.14	54,997.64	877,000,000	10,422

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

#### 3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张秀娟	1120200121	张秀娟	2024.7.8
许力丹	1120210061	许力丹	2024.7.8

#### 3.15 协助估价人员

邓昭晨、邹婉盈

#### 3.16 实地查勘期

二〇二四年六月七日

#### 3.17 估价作业日期

二〇二二年七月二十五日至二〇二四年七月八日

## 4. 估价技术报告

### 4.1 估价对象描述与分析

#### 4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于北京市大兴区华佗路50号院，土地使用权面积为54,997.64平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临百利街，南临凯信厂区在建工程，西临紫竹街（规划道路），北临华佗路。估价对象所占用地块成较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

#### 4.1.2 建筑物实物状况分析

根据原始权益人介绍及估价人员的实地查勘：估价对象分二期完成建设，于2018-2019年间陆续完工；一期由11栋多层工业厂房、1栋地下车库及设备间构成，二期由14栋多层工业厂房构成。

根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

期数	栋号	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
一期	1号楼	3,666.42	3,666.42	厂房及配套	钢混框架	F1-F3	防火等级：戊类；  层高： 首层 7.2 米，其余楼层 5 米；  柱距：8*8 米；  承重： 首层 5 吨，其余楼层 0.8 吨；  设备设施： 提升门：电动提升门；
	2号楼	3,664.27	3,664.27	厂房	钢混框架	F1-F3	
	3号楼	4,388.07	4,388.07	厂房	钢混框架	F1-F4	
	4号楼	3,526.59	3,526.59	厂房	钢混框架	F1-F4	
	7号楼	2,450.64	2,450.64	厂房	钢混框架	F1-F3	
	8号楼	2,450.64	2,450.64	厂房	钢混框架	F1-F3	
	9号楼	2,450.64	2,450.64	厂房	钢混框架	F1-F3	
	10号楼	2,450.64	2,450.64	厂房	钢混框架	F1-F3	
	11号楼	3,087.01	3,087.01	厂房	钢混框架	F1-F3	
	12号楼	3,389.03	3,389.03	厂房	钢混框架	F1-F3	
	13号楼	3,391.16	3,391.16	厂房	钢混框架	F1-F3	
	100 幢	1,648.28	—	设备用房/ 地下车库	钢混框架	B1-F1	
二期	5号楼	4,093.10	4,093.10	厂房	钢混框架	F1-F4	消防：消防栓系统；  配电：70KVA/1,000 平方 米；  电梯： 每栋楼客梯 1 部，承重 1 吨； 货梯 1-2 部，承重 3 吨；
	6号楼	4,093.10	4,093.10	厂房	钢混框架	F1-F4	
	14号楼	3,299.48	3,299.48	厂房	钢混框架	F1-F4	
	15号楼	3,299.48	3,299.48	厂房	钢混框架	F1-F4	
	16号楼	2,514.53	2,514.53	厂房	钢混框架	F1-F4	
	17号楼	3,299.49	3,299.49	厂房	钢混框架	F1-F4	
	18号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3	
19号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3		

期数	栋号	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
	20号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3	
	21号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3	
	22号楼	4,126.54	4,126.54	厂房	钢混框架	F1-F4	
	23号楼	4,427.73	4,427.73	厂房	钢混框架	F1-F4	
	24号楼	4,430.78	4,430.78	厂房	钢混框架	F1-F4	
	25号楼	4,118.84	4,118.84	厂房	钢混框架	F1-F4	
	<b>合计</b>	<b>84,148.14</b>	<b>82,499.86</b>	—	—	—	—

于价值时点，估价对象由北京联东物业管理股份有限公司第四分公司提供物业管理服务，并向租户收取物业费。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年3月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

#### 4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2

#### 4.1.4 区位状况分析

估价对象位于北京市大兴区生物医药基地，大兴区位于北京市南部，全区南北长42.7千米，东西宽45.0千米，大兴区总面积1,036.33平方公里，下辖黄村、西红门、旧宫、亦庄、瀛海、青云店等14个镇和清源、兴丰等6个街道办事处。大兴区东临通州区，南临河北省固安县、霸州市等，西与房山区隔永定河为邻，北接丰台区、朝阳区。2023年大兴区实现地区生产总值1,041.1亿元，按可比价格计算，比上年下降3.8%，其中第一产业实现增加值14.9亿元，比上年下降4.2%；第二产业实现增加值310.4亿元，比上年下降18.4%；第三产业实现增加值715.8亿元，比上年增长4.4%。

大兴生物医药基地是中关村国家自主创新示范区生物医药产业专属发展空间，拥有“北京国家生物产业基地”、“国家新型工业化产业示范基地”、“首批战略性新兴产业集群”、“中国健康产业联盟领军品牌”、“中国生物医药最佳园区”等一系列荣誉称号。承担着科技创新、成果转化、产业发展、健康服务一系列主要任务，肩负着振兴生物医药产业和推动高精尖产业聚集的重大使命。随着医药健康成为大兴区主导产业，北京大兴国际机场的通航，自贸区大兴机场片区的获批，生物医药基地迎来重要的历史发展机遇。近年来，医药基地不断加快“高精尖”项目引进，承接“三城一区”项目成果转化。

估价对象周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国农业银行、中国民生银行、中国邮政储蓄银行等，医疗配套主要有北京市利康医院、大兴区心康医院、庞各庄镇中心卫生院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

估价对象北京大兴科创产业园周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利达到估价对象。

周边城市交通主干道包括：魏永路、芦求路、南六环路等；

公交线路：估价对象周边设有华佗路西、百利街南口等多个公交站，分布有兴39路内环、兴66路、兴77路等多条公交线路；

地铁线路：估价对象距离地铁4号线大兴线天宫院站约2.8公里，生物医药基地站约3.4公里。

#### 4.1.5 估价对象经营情况

估价对象位于北京市大兴区华佗路50号院，总建筑面积84,148.14平方米。可租赁总面积合计为82,499.86平方米，截至价值时点，已出租面积为79,694.53平方米，出租率约为97%。

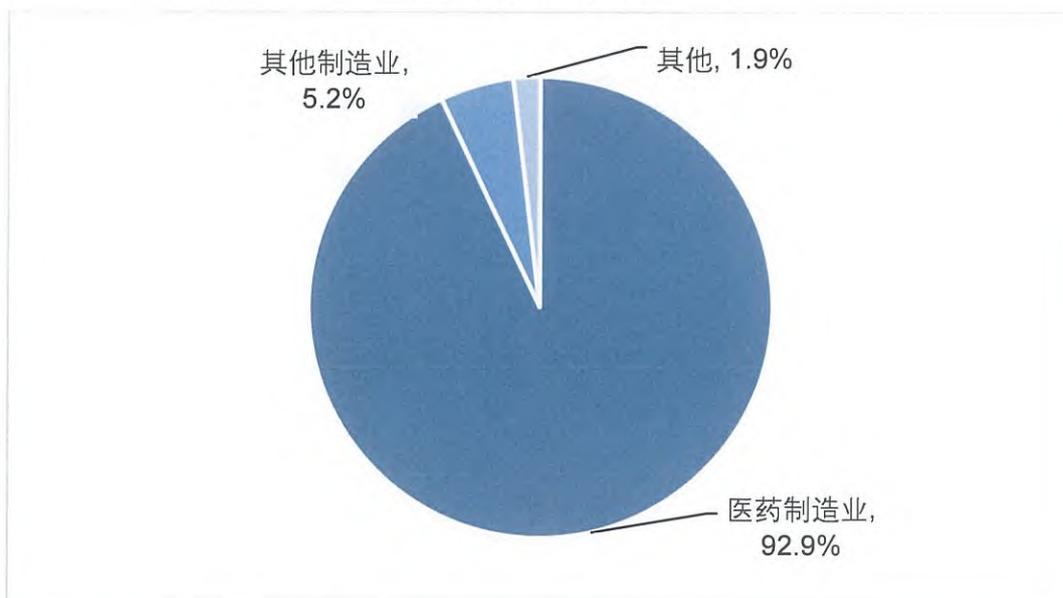
##### (1) 当期收入分析

根据原始权益人提供的《租赁合同》及《可出租建筑面积明细表》，估价对象总建筑面积为84,148.14平方米，可租赁总面积为82,499.86平方米，于价值时点，已出租面积为79,694.53平方米，出租率约为97%。截至价值时点，估价对象签约租户共计43个，租赁期限为3年至15年不等，日租金收入（含增值税）约为18.10万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为2.27元/平方米/天。

##### (2) 租户结构分析

根据原始权益人提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户共计43个，以医药制造业为主。租户行业比例（按租户面积统计）情况如下：

估价对象租户行业配比



按租赁面积排名，估价对象前十名租户情况如下：

序号	承租方	租赁面积 (平方米)	租赁期限 (年)	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户 1	11,578.93	15.0	2019/6/1	2034/5/31
		2,348.22	8.0	2022/10/15	2030/10/14
2	租户 2	4,427.73	3.0	2022/7/15	2025/7/14
3	租户 3	4,126.54	8.0	2021/3/1	2029/2/28
4	租户 4	4,118.84	4.1	2020/5/30	2024/6/30
5	租户 5	3,391.16	5.0	2021/6/28	2026/6/27
6	租户 6	3,299.48	8.0	2022/2/16	2030/2/15
7	租户 7	1,312.1	5.0	2020/9/6	2025/9/5
		995.2	3.0	2022/5/27	2025/5/26
		834.2	3.0	2023/11/15	2026/11/14
8	租户 8	1,032.62	7.0	2021/9/25	2028/9/24
		1,868.73	8.0	2020/9/25	2028/9/24
9	租户 9	2,470.42	5.0	2022/5/30	2027/5/29
10	租户 10	2,470.42	5.0	2021/10/29	2026/10/28

备注：租户4对应之租赁面积于本报告出具日前已由新租户承租，租赁期限至2035年6月30日。

### (3) 租期分析

根据原始权益人提供的资料，截至价值时点2024年3月31日，估价对象签约租户租赁年限主要集中在3年至8年（占比约70%），按照面积加权平均租赁年限约为7年，具体分布情况如下：

租期年限区间	租赁面积	占已出租面积的百分比
	(平方米)	%
0-3年	10,634.57	13.3%
3-5年	30,261.72	38.0%
5-8年	25,142.33	31.5%
8-15年	13,655.91	17.1%
<b>合计</b>	<b>79,694.53</b>	<b>100.0%</b>

备注：上述区间统计口径为含上限，不含下限。

租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向产权方或运营管理机构发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。若租户并未于规定的时间内向产权方或运营管理机构发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与产权方或运营管理机构根据当前市场标准磋商确定。

下表载列截至价值时点2024年3月31日，未来到期的租约情况：

年份	租约到期面积 (平方米)	占已出租面积的百分比 (%)
2024 年	2,633.24	3.3%
2025 年	19,735.44	24.8%
2026 年	14,970.46	18.8%
2027 年	9,042.97	11.3%
2028 年	4,730.81	5.9%
2029 年	7,236.14	9.1%
2030 年	5,647.70	7.1%
2034 年	11,578.93	14.5%
2035 年	4,118.84	5.2%
<b>合计</b>	<b>79,694.53</b>	<b>100.0%</b>

备注：上述租约到期面积统计已考虑于价值时点后换租及续租租期之影响。

## 4.2 市场背景分析

### 4.2.1 北京市经济运行状况

2023年全年，北京市实现地区生产总值43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。其中，第一产业增加值105.5亿元，下降4.6%；第二产业增加值6,525.6亿元，增长0.4%；第三产业增加值37,129.6亿元，增长6.1%。

2024年一季度，北京市实现地区生产总值10,581.4亿元，按不变价格计算，同比增长6.0%，高于上年全年增速0.8个百分点。分产业看，第一产业实现增加值15.0亿元，增长3.2%；第二产业实现增加值1,310.4亿元，增长7.3%；第三产业实现增加值9,256.0亿元，增长5.8%。

### 4.2.2 北京市大兴区市场情况分析

2023全年，大兴区实现地区生产总值1,041.1亿元，按可比价格计算，比上年下降3.8%。2023年，大兴区规模以上工业总产值实现844.1亿元。其中高技术制造业实现工业总产值342.1亿元；现代制造业实现工业总产值496.6亿元。分行业看，医药制造业实现工业总产值253.2亿元；五大装备制造业实现工业总产值161.5亿元；汽车制造业实现工业总产值161.2亿元；计算机、通信和其他电子设备制造业实现工业总产值22.8亿元。

2024年一季度，大兴区实现地区生产总值达248.2亿元，增长5.5%。大兴区规上工业产值保持稳健增长，全区规模以上工业总产值达259.5亿元，总量超过2023年当期数的0.5亿元，连续7个季度处于上升通道。其中，3月单月完成产值107.2亿元，同比增长4.6%，单月产值规模达2022年4月以来的最高水平。一季度，大兴区共有规模以上工业企业310家，比2023年末新增企业31家，净增企业14家。新增企业强势崛起，一季度产值达8.2亿元，同比增长72.4%，增速显著高于全区平均水平。

#### 4.2.3 大兴区工业用地分析

2019-2023年大兴区（不含亦庄新城）累计成交工业用地24宗，工业用地成交总面积共110.7万平方米，总规划建筑面积156.8万平方米，平均成交楼面价为1,043元/平方米。其中，位于大兴生物医药产业基地的成交用地共14宗，成交总规划建筑面积共74.1万平方米，占比约47%。

2019-2023年大兴区（不含亦庄新城）主要工业用地成交及其规划项目情况如下表所示：

大兴区主要工业用地成交情况

土地位置	成交时间(年)	入市时间(年)	建设用地面积(万平方米)	规划建筑面积(万平方米)	容积率	成交人	规划项目
北京大兴国际机场临空经济区 DX16-0206-0104、DX16-0206-0110、DX16-0206-0115 地块 M1 一类工业用地、DX16-0206-0100 地块 S41 公用停车场用地国有建设用地	2023	预计 2025	7.5	11.0	1.5	北京航城兴晖医疗器械科技有限公司	国际医疗器械产业园项目
北京大兴国际机场临空经济区 0206-0052、0206-0053、0206-0070 地块	2023	预计 2025	5.3	7.9	1.5	北京航城兴康再生医学科技发展有限公司	国际再生医学产业园
大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0061 地块	2021	预计 2024	2.3	2.3	1.0	北京生物医药产业基地发展有限公司	大兴生物医药基地创新中心
北京大兴国际机场综合保税区 0107-037 地块	2021	预计 2024	13.3	13.3	≤ 1.0	北京航城兴达建设实业有限公司	大兴国际机场综合保税区生物医药孵化器

#### 4.2.4 大兴区标准厂房市场分析

大兴区（不含亦庄新城）市场现存标准产业园区聚集度高，多数分布于大兴生物医药产业基地、大兴国际机场临空经济区，总建筑面积约136.5万平方米，2023年新增入市约31.4万平方米，集中在大兴生物医药产业基地片区，对大兴区平均出租率形成一定冲击。大兴生物医药产业基地的研发生产类厂房分布密集，成熟项目租金水平较高且相对稳定，大兴区域平均租金约2.0-2.5元/平方米/天，合同期内年租金增长率一般为3%-5%。

位于大兴生物医药产业基地内的产业园区多以生物医药企业入驻为主，产业聚集度高，成熟运营产业园项目的出租率普遍达到90%以上。作为承接“三城一区”成果转化项目的主要区域，北京市唯一获批的全国先进制造业和现代服务业“两业融合”试点区域，大兴生物医药产业基地结合医药领域科技政策的显著特征，对入园企业的扶持政策覆盖了财税优惠、项目建设、研发创新、人才引进、市场流通等各个环节，享有国家级重点研发计划、重大新药创制、国家科技重大专项相关政策。此外，不同于一般的综合工业园区，生物医药专业产业园区对于园区内配套设施、周边环境等都有更严格的服务要求，同时租户的承租能力及稳定性也相对更高。目前大兴生物医药产业基地内主要成熟运营园区包括：中关村医疗器械园一期、联东U谷·生物医药科技园、药谷一号等。

2023年大兴生物医药基地入市了华润生命科学园二期、中粮达瑞兴健康产业园、大得名归生物医药产业基地等项目，区域内新增供应量达到峰值，未来三年供应将向大兴机场保税区等区域转移。

### 大兴区主要标准厂房项目介绍

序号	项目名称	概况	所在区域
1	中关村医疗器械园一期	建成年代：2017年 概况：占地131亩，建筑面积186,000平方米；载体形态为独栋或双拼办公楼、厂房。层高首层5.8米、二层及以上5.0米；承重首层1-3吨/平方米，标准层500千克/平方米	大兴生物医药产业基地
2	药谷一号产业园	建成年代：2008年 概况：占地138亩，总建筑面积128,000平方米；载体形态为标准厂房及研发办公楼。层高首层5.1米，二层4.8米，三层及以上4.5米；首层承重2吨/平方米，标准层承重400-600千克/平方米	大兴生物医药产业基地
3	华润生命科学园一期	建成年代：2020年 概况：一期总建筑面积85,400平方米。载体形态为独栋研发厂房及配套服务设施。层高首层7.9米，标准层7米；承重首层2吨/平方米，标准层500千克/平方米	大兴生物医药产业基地

### 4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

#### 法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

#### 技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

#### 经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

### **价值最大化**

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为工业用地，上盖建筑物规划用途为厂房及地下车库，实际用途为工业厂房及配套，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

### **外部环境分析**

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象位于北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地内，工业厂房及上下游企业集聚度较高，产业氛围好，对生产型企业、制造业企业有一定吸引力，估价对象周边交通及基础设施较完善，土地用途为工业用地，房屋用途为厂房，故符合最高最佳利用原则。

### **估价方法中的应用**

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳利用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳利用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

### **使用前提说明与分析**

估价对象作为已建成建筑物，应保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予以保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为工业用地，房屋证载用途为厂房及地下车库，实际用途为工业厂房、配套及地下车库，估价对象符合最高最佳利用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

## **4.4 估价方法适用性分析**

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用 / 不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程(不动产开发项目)、可重新改造或改变用途的旧房(含改建、扩建、重新装饰装修等)等各类“待开发不动产”。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，北京市工业厂房租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得可比资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故不采用比较法作为本次估价的方法。

估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

## 4.5 估价测算过程

### 4.5.1 运营收入

#### ➤ 租赁情况

估价对象位于北京市大兴区华佗路50号院，总建筑面积为84,148.14平方米，总可租赁面积为82,499.86平方米，截至价值时点，已出租面积为79,694.53平方米，出租率约为97%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

#### ➤ 市场租金

##### 可比实例选取依据

确定工业厂房市场租金时，我们采用比较法，首先按照区位条件及业态类型等维度进行筛选，确定可比实例；其次，经充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。可比实例选取依据的具体分析如下：

#### (1) 区位条件

估价对象位于北京市大兴区大兴生物医药产业基地。大兴生物医药产业基地位于大兴新城核心区，京开高速公路与南六环路交汇处的西南侧，毗邻大兴国际机场，地铁四号线直达园区，基础设施完善、交通便捷。因此，本次选取的可比实例均为位于大兴生物医药产业基地内的工业厂房代表性项目，与估价对象具有一定可比性。

#### (2) 建筑形态

估价对象总建筑面积为84,148.14平方米，为新型标准工业厂房，建筑标准优，外观大气，在承重及层高方面满足一定要求。我们在选取可比案例时参考以上指标，同时选取具有一定规模体量的标准厂房项目，与估价对象具有一定可比性。

#### ■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似工业厂房产业园作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
项目名称		北京大兴科创产业园	宝参南街某产业园	永旺西路某产业园	天富大街某产业园	
建筑年代		一期 2019/二期 2020	一期 2018/二期 2022	一期 2017/二期 2022	2007	
地址		大兴区华佗路	大兴区宝参南街	大兴区永旺西路	大兴区天富大街	
交易时间		——	2024年3月	2024年3月	2024年3月	
交易价格(元/平方米/天) (含增值税, 不含物业费)		——	2.30	2.21	2.40	
交易情况		——	正常	正常	正常	
不动产状况	区位状况	区域位置	离城区有一定距离, 位置一般	离城区有一定距离, 位置一般	离城区有一定距离, 位置一般	离城区较近, 位置较好
		产业聚集度	集聚度高	集聚度高	集聚度高	集聚度高
		交通网络成熟度	较成熟	较成熟	较成熟	较成熟
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
	道路通达性	邻次干道, 通达性较好	邻次干道, 通达性较好	邻次干道, 通达性较好	邻次干道, 通达性较好	
	实物状况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		建筑物外观	外观大气, 标示性强	外观大气, 标示性强	外观大气, 标示性强	外观大气, 标示性强
		建筑物结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
		楼龄及保养	楼龄较新, 保养较好	楼龄较新, 保养较好	楼龄较新, 保养较好	楼龄较早, 保养较好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	内部毛坯	内部毛坯	内部毛坯	内部毛坯
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1层	1层	1层	1层
		建筑功能	标准工业厂房	标准工业厂房	标准工业厂房	标准工业厂房
		层高	7米及以上	7米及以上	6-7米	7米及以上
	地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	
	物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	
权益状况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划	

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日



估价对象位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

### 交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间大兴生物医药产业基地租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

### 交易情况

可比实例的交易情况正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

### 不动产状况

不动产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施、自然人文环境、公共服务设施、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、外观、结构、楼龄及保养、配套设施、装饰装修、空间布局、楼层、功能、层高、地面承载力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

## ■ 可比因素修正

		比较因素修正指数表				
因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
交易价格 (元/平方米/天)		—	2.30	2.21	2.40	
交易时间		1.00	1.00	1.00	1.00	
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00	
不动 产 状 况	区 位 状 况	区域位置	1.00	1.00	1.00	0.97
		产业聚集度	1.00	1.00	1.00	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.00	1.00
	实 物 状 况	建筑规模	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	1.00	1.00	1.03
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		层高	1.00	1.00	1.03	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00
	权 益 状 况	规划限制条件	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计		—	1.00	1.03	1.00	
修正价格 (元/平方米/天)		—	2.30	2.28	2.40	
评估单价取算数平均 (元/平方米/天)		—	2.32			

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象首层的比准租金单价为  $(2.30+2.28+2.40) \div 3=2.32$ 元/平方米/天（含增值税，不含物业费）。

## ■ 结论

根据原始权益人提供的《可出租建筑面积明细表》、《租赁合同》等资料，估价对象根据楼层不同，租金定价有所差异。根据上述首层比准租金单价及估价对象各楼层面积积分

布情况，修正后估价对象整体的比准市场租金单价为2.20 - 2.32元/平方米/天（含增值税，不含物业费）。

#### ➤ 预测期内出租率分析

根据原始权益人提供资料，估价对象一期于2019年建成，二期于2020年建成，2021年至2023年估价对象处于入市初期的去化过程中，于2023年底达到了较高的出租率水平并稳定在高位，估价对象历史三年及一期（2021年至价值时点）期末出租率分别为77%、99%、98%及97%。

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，标准工业厂房需求稳定。依托着大兴生物医药基地产业集聚等优势，标准工业厂房出租率处于稳定水平。截至价值时点，估价对象签约租户共计43个，出租率约为97%，已签约租赁合同将于2024年至2035年间陆续到期。租户类型中医药制造业企业租赁面积占比超过90%。租户对于建筑物及园区有更专业、更系统的配套设备设施及服务要求。此外，根据原始权益人介绍，租户入驻后装修及设备投入较高、标准厂房租赁需求旺盛、市场可选择的同类项目供应有限等因素使得签约租户有较强的续约意向。综合考虑项目所在区位及实际运营情况，估价对象预测期内出租率按照94%测算。根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前空闲期及优惠期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、空闲期及优惠期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均空闲期及优惠期为5天。

#### ➤ 租金损失率

根据原始权益人提供资料，估价对象历史租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本报告出具日历史三年租金收缴率均为100%。

综上，估价对象历史收缴率均达100%，且估价对象在签署合同中会约定一定金额的保证金，业主方可一定程度避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。出于审慎考虑，本次评估租金损失率按照1%计算。

#### ➤ 预测期内租金增长率分析

##### **在执行租约租期内租金增长率**

估价对象当前已签约租户租期内租金增长率基本为3%-5%/年。

##### **周边市场情况**

根据市场调研，估价对象所在区域为产业聚集区，新型标准工业厂房需求稳定。估价对象及区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为3%-5%每年。

综上，根据估价对象历史租约期内租金增长情况、该区域标准工业厂房的市场状况、市场对标项目的发展经验，基于审慎考虑，预计估价对象预测期内租金年增长率为2.75%。

#### 4.5.2 运营期间成本费用、税金及附加

##### (1) 成本费用

企业的经营成本及期间费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用、保险费用等间接费用。估价对象由北京联东物业管理股份有限公司第四分公司提供物业管理服务，并对租户收取物业管理费收入，同时承担相应的物业管理费成本，故本次测算估价对象在收益期内不考虑物业管理费收入及相关成本。对于估价对象来说，运营成本费用构成情况如下：

##### ➤ 综合管理服务费

单位：元	2024年4-12月	2025年	取费标准
综合管理服务费	932,302	1,226,461	预测期内为营业收入的2%

备注：

- ① 上述成本费用额含增值税；
- ② 上述营业收入即不含税租金收入，同时不考虑租金收缴率之影响。

综合管理服务费主要包括估价对象招商租赁佣金、日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出。结合对估价对象历史运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次测算按照营业收入的2.0%计算。

##### ➤ 保险费

单位：元	2024年4-12月	2025年
保险费	37,301	49,735

备注：上述成本费用额含增值税。

本次测算中参考原始权益人提供的保险合同，估价对象在投保险种为财产一切险及公众责任险，其中财产一切险费率为0.0055%，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，即48,235元/年计算；公众责任险按照1,500元/年计算。

##### (2) 资本性支出

在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及调整升级。本次测算中参考原始权益人提供资料及同类不动产项目资本性支出水平，估价对象自价值时点起每年计提资本性支出，预测期内前5年为6元/平方米/年，2029年起为不含税运营收入的2%。

##### (3) 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

### ➤ 增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为9%，故按照上述税率计算每期租金收入销项税额。

估价对象预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付综合管理服务等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

### ➤ 增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

项目所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

### ➤ 房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

估价对象所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%，取费基数为计价部分房产原值。

### ➤ 城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

估价对象所在地的土地使用税为1.5元/平方米/年，估价对象所占用土地面积为54,997.64平方米。

### ➤ 印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税法税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象按照运营期内每期取得的租金金额的1‰估算租赁合同印花税。

#### 4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 成本费用 - 资本性支出 - 税金及附加

#### 4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、成本费用等分析，预计2024年4-12月及2025年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2024年4-12月	2025年
运营收入	46,148,948	60,709,813
成本费用	914,720	1,203,958
税金及附加	6,304,636	8,297,865
<b>运营收入-成本费用-税金及附加</b>	<b>38,929,591</b>	<b>51,207,989</b>
资本性支出	347,401	463,201
<b>运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出</b>	<b>38,582,191</b>	<b>50,744,788</b>

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及原始权益人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。上述运营收入不含增值税，成本费用及资本性支出不含可抵扣进项税。

#### 4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.75%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

### 北京市宏观经济发展情况

从城市角度分析，北京市作为首都，是全国的政治中心、文化中心。在宏观经济层面，剔除特殊影响年份，北京市地区生产总值在2007年以后基本稳定在6%-10%的增长区间。2022年，北京市全年实现地区生产总值41,610.9亿元，按不变价格计算，比上年增长0.7%，尽管受到一定的公共卫生事件影响，但总体经济情况仍较为稳定，经济韧性较强。2023年北京市地区生产总值为43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%经济保持回升向好态势。自2004年历史20年间平均复合增长率高于10%。此外，根据

2008年-2023年北京市价格指数情况来看，近十五年北京市CPI在剔除极值后平均年增幅约为2.2%。

综合来看，北京市宏观经济发展稳健、韧性较强，依靠其首都优势，其未来经济发展态势良好。此外，北京市规上工业企业保持着良好的经营态势，在营业收入及利润规模上均呈现出稳健的增长表现。新型工业厂房产业园作为工业制造业及高精尖产业企业研发、生产的重要载体，当前长期增长率设定符合所在城市宏观经济发展情况。

### 资产自身情况分析

由于工业厂房园区入驻的租户通常会投入一定资金购买和投放生产设备，基于投入产出比、生产稳定性和长期业务发展角度考虑，租户搬迁成本较高，因此一般租期较长且租户续租意向较高，并对租金在一定范围内的增长有着一定的承受能力，整体呈现出较为明显的产业链条集聚、生态圈效应以及抗风险能力。

从基础设施建筑指标来看，估价对象为多层标准厂房项目，首层层高为7.2米，标准层层高为5米，满足GMP车间需求，标准层荷载800公斤满足生物医药行业载体需求，属于稀缺的生产型生物医药园区。

从估价对象历史经营情况来看，估价对象历史及当前在执行的租约年限较长，估价对象加权平均租赁年限约为7年，且在租约合同期内签约租金增长率在3%或以上。考虑到估价对象租户以医药制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。此外，本次估价对象位于中关村科技园区大兴生物医药产业基地，区域产业扶持力度较大，入园企业可申请同时享受多重优惠政策，对优质制造业企业吸引力大，可一定程度缓解入园企业的经营压力，实现长期稳定经营。

综上，综合考虑城市宏观经济发展水平、资产周边市场及估价对象自身经营情况，同时亦考虑类不可抗力因素的影响，本次评估长期增长率采用2.75%属于合理水平。

#### 4.5.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2064年2月12日，于价值时点2024年3月31日剩余使用年期为39.9年；估价对象建成于2018年至2019年，为钢混结构，钢混结构生产用房最高经济耐用年限为50年，至价值时点2024年3月31日，估价对象建筑物剩余经济耐用年限约为44-45年；根据孰短原则，估价对象收益年期为39.9年。

#### 4.5.7 报酬率的求取

本次估价采用的报酬率即折现率为7.5%。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率2.29%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。

估价对象为产业园业态中的新型标准工业厂房，对于轨道交通、市政配套及大型交通枢纽均有一定敏感度。估价对象位于大兴机场所在的北京市大兴区，具备临空优势，且周边产业配套完善度较高；在租户行业分布方面，租户行业多以“大健康”产业下的生物医药企业为主。依托着大兴区整体的临空优势、良好的产业政策以及生命健康、临空产业、先进制造产业集群优势，大兴区工业厂房需求稳定；所在区域为大兴生物医药产业基地，配套设施完备、交通布局较成熟。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上，上调1.625%，综合风险报酬率取值为5.125%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	2.29%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.625%
<b>报酬率</b>	<b>7.50%</b>

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

#### 4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币877,000,000元，单价为人民币10,422元/平方米。

#### 4.5.9 不可抗力因素分析

根据《中华人民共和国民法典》第一百八十条第二款：不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。通常包括以下几种情形：

##### (1) 重大的自然灾害类

如重大的地震、海啸、台风、海浪、洪水、蝗灾、风暴、冰雹、沙尘暴、火山爆发、山体滑坡、雪崩、泥石流等。

**分析：**北京市位于华北平原北部，东面与天津市毗连，其余均与河北省相邻。北京地势西北高、东南低，属暖温带半湿润半干旱季风气候，因此夏季炎热多雨，冬季寒冷干燥。根据北京市气象局信息，2012年至2022年10年期间，北京出现过全市范围的极端强降雨天气6次，区级范围的极端降雨天气165次；全市范围的极端高温天气1次，极端低温天气2次，沙尘暴天气3次；密云、怀柔、延庆和门头沟出现过极端降雪天气。2023年，北京市仅7月末出现一次极端强降雨天气。同时，受地形地质条件、断裂构造发育、降水时空分布等自然条件的影响，在2010年至2020年10年期间，北京市共发生地质灾害大约200起。其中，地震作为最主要的地质灾害形式，主要出现于北京周边区如：门头沟区、延庆区、昌平区等，且震级较低。根据中国地震台网信息，从2012年4月至价值时点2024年3月31日，北京全市共发生24起地震，其中仅有2起震级超过3级；平均震级为2.4级，为人们一般不易觉察的地震类型。

基于以上数据，以及鉴于北京作为首都的重要作用，开展自然灾害防御及应急处理工作至关重要。《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出政府应提升北京风险防控能力，提升风险感知预警能力，提升灾害处置应对能力，主要体现为：健全“测、报、防、调”工作机制，适度提高建构筑物抗灾能力标准，全面开展自然灾害风险普查，编绘综合风险清单、地图等。2020年5月，国务院发布了《关于开展第一次全国自然灾害综合风险普查的通知》，定于2020年至2022年开展首次全国自然灾害综合风险普查工作，旨在更好地摸清全国自然灾害风险隐患底数，查明重点地区抗灾能力，客观认识全国和各地区自然灾害综合风险水平，为中央和地方各级政府有效开展自然灾害防治工作提供权威科学决策依据。

此外，估价对象历史及未来均有持续购买财产保险的行为，其中也有针对相应自然灾害（如：地震、海啸、台风、暴雨等）的保险条款可以对相应损失进行赔偿。

**结论：**虽由自然灾害产生的不可抗力无法准确预见，但北京乃至全国层面都在不断提高自身防灾减灾救灾能力。同时，根据国务院普查办对北京市应急系统的核查，北京市差错率0.65%，在全国已开展核查的25个省份中排名第一。因此，北京市应急系统可更好的掌握自然灾害潜在隐患，并更好的防御各类自然灾害。即便在自然灾害已经发生的情况下，估价对象可使用财产保险覆盖相应损失。鉴于以上，我们在估值中未对该因素进行特殊考虑。

## （2）重大的社会非正常事件类

这类事件往往指社会异常的、突发的事件，既非自然灾害，也不属于政府行为，如战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动等。这些事件虽然是人为的，但对局外的民事关系的当事人而言，这些事件则是既不能预见也不能避免与克服的，因此属于不可抗力。

**分析：**北京近几十年间社会保持稳定，估价对象所在场地和区域没有发生过社会非正常事件。

**结论：**估价对象自竣工经营以来没有发生过重大社会非正常事件，并且通过进一步增加风控举措，压实处置方案和应对流程可以避免类似情况的发生。因此我们在估值中

未对该因素进行特殊考虑。

### (3) 政府行为对民事当事人民事活动的影响类

有些情况下，类似于不可抗力，应当比照不可抗力处理，如征收征用。

**分析：**北京地区征收办法已经实施多年，北京市政府也对征收事项有明确的法律法规政策；估价对象所在地区北京大兴生物医药产业基地已经是成熟建成区，公共设施包括道路、上下水、燃气、供电等设施建设完善。

**结论：**基于以上信息，我们在估值中未对该因素进行特殊考虑。

### (4) 突发社会性事件等因素对社会经济发展影响

2020年-2022年的公共卫生事件对北京市经济和居民生活均产生一定影响。此类突发公共卫生事件在过去20多年间共发生两次，上一次为2003年的非典型肺炎。这类情况属于发生频率较低的突发社会性类不可抗力事件。

**分析：**结合2003年-2023年过去二十年的官方统计数据可以看到，自2003年非典型肺炎至2023年北京市生产总值增长了8倍左右，年化增长率约为11.2%；其中第二产业年化增长率约为7.8%。工业方面，规模以上工业企业的营业收入及利润分别达到了10.3%及10.4%的年化增幅。由此可见突发公共卫生事件影响在发生当年会有短期波动，长期来看仍然可以保持经济活力。

北京作为首都，掌握着最前沿及核心的医疗技术及卫生管理办法，对于突发公共卫生事件反应迅速，后续经济恢复也相对显著：2023年北京市生产总值比上年增长5.2%；全市固定资产投资（不含农户）同比增长4.9%；其中基础设施投资、房地产开发投资及反映企业扩大生产能力的设备购置投资均有不同程度投资增长。根据以上数据，可见北京整体经济环境韧性较强，投资者信心较充足，此类突发公共卫生事件对经济的阻力在北京得到快速恢复。

**结论：**突发公共卫生事件属于发生周期较长，不确定性很大的低概率类不可抗力事件。北京市在过去二十年间，曾经历过两次突发的公共卫生事件。但通过观察经济运行的长期表现以及2022年最近一次突发公共卫生事件后的经济表现，此类突发公共卫生事件的负面影响在几年内可减弱或消除，因此经济表现可在短期恢复到长期平均增速水平。在估价对象估值中设定的预测期内市场租金年增长率，以及长期增长率均低于上述已考虑突发公共卫生事件影响下的过去二十年间各项宏观经济数据。

## 4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为54,997.64平方米，总建筑面积为84,148.14平方米，在价值时点2024年3月31日的市场价值为人民币877,000,000元（大写人民币捌亿柒仟柒佰万元整），折合单价为10,422元/平方米。

#### 估价结果汇总表

项目名称	估价方法与权重	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	估价总值 (元)	单价 (元/平方米)
「北京大兴科创产业园」工业厂房	收益法 100%	84,148.14	54,997.64	877,000,000	10,422

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

## 5. 附件

### 5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

#### 1) 运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次估值8.77亿元对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：8.77 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	7.89	-10%
下降 5%	8.33	-5%
<b>基准</b>	<b>8.77</b>	<b>0%</b>
增长 5%	9.21	5%
增长 10%	9.65	10%

#### 2) 长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和工业集聚度等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值8.77亿元对应的长期增长率（2.75%）。

长期增长率变化	价值时点估值：8.77 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	8.49	-3%
下降 0.25%	8.62	-2%
<b>基准</b>	<b>8.77</b>	<b>0%</b>
增加 0.25%	8.92	2%
增加 0.5%	9.08	4%

## 5.2 委托评估函

## 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

### 1. 估价对象及范围：

评估标的1为北京恒星意达科技有限公司持有的中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为54,997.64平方米，总建筑面积为84,148.14平方米；

评估标的2为北京亚美耳康科技发展有限公司持有的中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为30,695.40平方米，总建筑面积为61,898.26平方米；

评估标的3为北京京燕奥得赛化学有限公司持有的中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为37,667.66平方米，总建筑面积为52,337.51平方米。

### 2. 价值时点：

2024年03月31日。

### 3. 经济行为：

本公司作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

### 4. 委托人与产权方之间的关系

估价委托人为中金基金管理有限公司，原始权益人为北京联东金园管理科技有限公司，基础设施项目产权方为北京恒星意达科技有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司及北京京燕奥得赛化学有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

### 5. 委托人承诺：

本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标



的范围一致。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

**6. 提供的主要文件或者资料：**

- (1) 委托人《企业法人营业执照》
- (2) 毕马威企业咨询(中国)有限公司出具的《关于联东金园管理科技有限公司公开募集基础设施证券投资基金(REITs)的中国税务意见书》
- (3) 北京市海问律师事务所出具的《关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目的法律意见书》
- (4) 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《由北京联东金园管理科技有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的三家项目公司的模拟汇总财务报表》
- (5) 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《可供分配金额测算报告及审核报告》

(以下无正文，为《委托评估函》的盖章页)

委托方（签章）：



中金基金管理有限公司

2024年7月5日



### 5.3 企业关于评估的有关事项说明

# 企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施证券投资基金”）的原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

## 1. 估价对象及范围：

评估标的1为北京恒星意达科技有限公司持有的中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为54,997.64平方米，总建筑面积为84,148.14平方米；

评估标的2为北京亚美耳康科技发展有限公司持有的中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为30,695.40平方米，总建筑面积为61,898.26平方米；

评估标的3为北京京燕奥得赛化学有限公司持有的中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为37,667.66平方米，总建筑面积为52,337.51平方米。

## 2. 价值时点：

2024年03月31日。

## 3. 经济行为

本公司完全知悉本次估价目的为中金基金管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

## 4. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

## 5. 原始权益人与被评估单位（产权方）之间的关系：

截至本函出具日，产权方为我公司的全资子公司。

## 6. 原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关



的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至本说明出具日，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

**7. 提供的主要文件或者资料：**

- (1) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《可出租建筑面积明细表》及《租赁合同》
- (4) 《历史三年及一期财务备考数据》
- (5) 其他相关资料（具体见附件）



(以下无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》的盖章页)

原始权益人（签章）：

北京联东金园管理科技有限公司

2024年7月8日



中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

#### 5.4 委托人和产权方营业执照



中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 5.5 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

### 5.6 估价对象及外部环境照片



园区内部



园区内部



园区内部



园区内部



厂房内部



厂房内部



地下车库



配套



北侧华佗路



西侧紫竹街（规划道路）



南侧凯信厂区在建工程



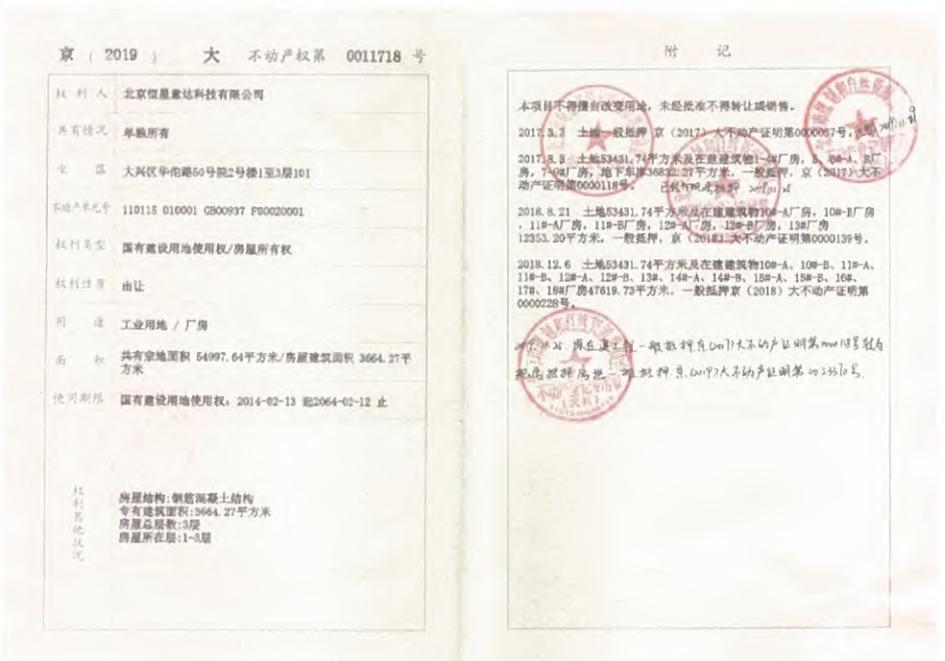
东侧百利街

### 5.7 估价对象权属证明

#### 一期1号楼



#### 一期2号楼



中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

一期3号楼

京 ( 2019 ) 大 不动产权第 0011721 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 2017.8.3 土地一般抵押，京(2017)大不动产证明第0000057号。 2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物1-4#厂房，5、6#-A1厂房，7-9#厂房，地下车库36832.27平方米，一般抵押，京(2017)大不动产证明第0000118号。 2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A1厂房，10#-B1厂房，11#-A1厂房，11#-B1厂房，12#-A1厂房，12#-B1厂房，13#厂房12353.20平方米，一般抵押，京(2018)大不动产证明第0000139号。 2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A、10#-B、11#-A、11#-B、12#-A、12#-B、13#、14#-A、14#-B、15#-A、15#-B、16#、17#、18#厂房47619.73平方米，一般抵押京(2018)大不动产证明第0000228号。 2019.11.24 原在建工程抵押京(2017)大不动产证明第00010号转为抵押房屋抵押，一般抵押，京(2017)大不动产证明第002312号。
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院3号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 G500937 F00030001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 4388.07平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4388.07平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

一期4号楼

京 ( 2019 ) 大 不动产权第 0011719 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 2017.8.3 土地一般抵押，京(2017)大不动产证明第0000057号。 2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物1-4#厂房，5、6#-A、B1厂房，7-9#厂房，地下车库36832.27平方米，一般抵押，京(2017)大不动产证明第0000118号。 2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A1厂房，10#-B1厂房，11#-A1厂房，11#-B1厂房，12#-A1厂房，12#-B1厂房，13#厂房12353.20平方米，一般抵押，京(2018)大不动产证明第0000139号。 2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A、10#-B、11#-A、11#-B、12#-A、12#-B、13#、14#-A、14#-B、15#-A、15#-B、16#、17#、18#厂房47619.73平方米，一般抵押京(2018)大不动产证明第0000228号。 2019.11.24 原在建工程抵押京(2017)大不动产证明第00010号转为抵押房屋抵押，一般抵押，京(2017)大不动产证明第002312号。
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院4号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 G500937 F00040001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 3526.59平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3526.59平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

**二期7号楼**

京(2019)大不动产权第0038100号		附 记
权利人	北京恒星康达科技有限公司	<p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。</p> <p>2017.3.3 土地一般抵押，京(2017)大不动产权证第000067号，总项2017.11.19。</p> <p>2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物140-A厂房、5-108-A厂房、7-98厂房、地下室108-122.27平方米一般抵押，京(2017)大不动产权证第0000118号。</p> <p>2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物108-A厂房、108-B厂房、118-A厂房、118-B厂房、128-A厂房、128-B厂房、138厂房、12353.20平方米一般抵押，京(2018)大不动产权证第0000139号。</p> <p>2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物109-A、109-B、118-A、118-B、128-A、128-B、138、148-A、148-B、158-A、158-B、168、178、188厂房47619.73平方米一般抵押，京(2018)大不动产权证第0000228号。</p> <p>2019.11.25 在建工程抵押，京(2019)大不动产权证第0000185号及抵押权人恒星康达科技北京(2019)大不动产权证第022811号。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院7号楼1至3层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00050001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 2450.64平方米	
使用期限	国有建设用地使用权，2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:2450.64平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:1-3层	

**二期8号楼**

京(2019)大不动产权第0012683号		附 记
权利人	北京恒星康达科技有限公司	<p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。</p> <p>2017.3.3 土地一般抵押，京(2017)大不动产权证第000067号，总项2017.11.19。</p> <p>2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物140-A厂房、5-108-A厂房、7-98厂房、地下室108-122.27平方米一般抵押，京(2017)大不动产权证第0000118号。</p> <p>2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物108-A厂房、108-B厂房、118-A厂房、118-B厂房、128-A厂房、128-B厂房、138厂房、12353.20平方米一般抵押，京(2018)大不动产权证第0000139号。</p> <p>2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物109-A、109-B、118-A、118-B、128-A、128-B、138、148-A、148-B、158-A、158-B、168、178、188厂房47619.73平方米一般抵押，京(2018)大不动产权证第0000228号。</p> <p>2019.11.25 在建工程抵押，京(2019)大不动产权证第0000185号及抵押权人恒星康达科技北京(2019)大不动产权证第022811号。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院8号楼1至3层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00060001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 2450.64平方米	
使用期限	国有建设用地使用权，2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:2450.64平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:1-3层	

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

**一期9号楼**

京 ( 2019 ) 大 不动产权第 0012682 号		附 记	
权利人	北京恒星康达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。	
共有情况	单独所有	2017.3.3 土地一般抵押 京 (2017) 大不动产权证明第0000057号，2017.3.3	
坐落	大兴区华佗路50号院9号楼1至3层101	2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物1-4#厂房，5-6#A、B厂房，7-9#厂房，地下车库30832.27平方米，一般抵押，京 (2017) 大不动产权证明第0000118号。已抵押给中国工商银行	
不动产单元号	110115 010001 G900937 F00070001	2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A厂房，10#-B厂房，11#-A厂房，11#-B厂房，12#-A厂房，12#-B厂房，13#厂房，12353.20平方米，一般抵押，京 (2018) 大不动产权证明第0000139号。	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A、10#-B、11#-A、11#-B、12#-A、12#-B、13#、14#-A、14#-B、15#-A、15#-B、16#、17#、18#厂房47619.73平方米，一般抵押京 (2018) 大不动产权证明第0000228号。	
权利性质	出让	2019.11 北京恒星康达科技有限公司(2017)大不动产权证明第0000118号及北京恒星康达科技有限公司(2017)大不动产权证明第0000057号。	
用途	工业用地 / 厂房		
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 2450.64平方米		
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止		
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:2450.64平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:1-3层		

**一期10号楼**

京 ( 2019 ) 大 不动产权第 0012680 号		附 记	
权利人	北京恒星康达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。	
共有情况	单独所有	2017.3.3 土地一般抵押 京 (2017) 大不动产权证明第0000057号，2017.3.3	
坐落	大兴区华佗路50号院10号楼1至3层101	2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物1-4#厂房，5-6#A、B厂房，7-9#厂房，地下车库30832.27平方米，一般抵押，京 (2017) 大不动产权证明第0000118号。已抵押给中国工商银行	
不动产单元号	110115 010001 G900937 F00080001	2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A厂房，10#-B厂房，11#-A厂房，11#-B厂房，12#-A厂房，12#-B厂房，13#厂房，12353.20平方米，一般抵押，京 (2018) 大不动产权证明第0000139号。	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A、10#-B、11#-A、11#-B、12#-A、12#-B、13#、14#-A、14#-B、15#-A、15#-B、16#、17#、18#厂房47619.73平方米，一般抵押京 (2018) 大不动产权证明第0000228号。	
权利性质	出让	2019.11 北京恒星康达科技有限公司(2017)大不动产权证明第0000118号及北京恒星康达科技有限公司(2017)大不动产权证明第0000057号。	
用途	工业用地 / 厂房		
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 2450.64平方米		
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止		
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:2450.64平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:1-3层		

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 一期11号楼

京 ( 2019 ) 大 不动产权第 0011722 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	<p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。</p> <p>2017.3.3 土地一般抵押 京 (2017) 大不动产权证明第0000057号; 京 (2017) 大不动产权证明第0000118号。</p> <p>2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物1-4#厂房, 5#、6#-A、B#厂房, 7-9#厂房, 地下车库36332.27平方米, 一般抵押, 京 (2017) 大不动产权证明第0000118号。</p> <p>2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A厂房, 10#-B厂房, 11#-A厂房, 11#-B厂房, 12#-A厂房, 12#-B厂房, 13#厂房 12353.20平方米, 一般抵押, 京 (2018) 大不动产权证明第0000139号。</p> <p>2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A、10#-B、11#-A、11#-B、12#-A、12#-B、13#、14#-A、14#-B、15#-A、15#-B、16#、17#、18#厂房47619.73平方米, 一般抵押京 (2018) 大不动产权证明第0000228号。</p> <p>2019.11.25 房屋建设工程抵押京 (2019) 大不动产权证明第0000118号为现房抵押; 京 (2019) 大不动产权证明第0011722号。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院11号楼1至3层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00090001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 3087.01平方米	
使用期限	国有建设用地使用权: 2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 3087.01平方米 房屋总层数: 3层 房屋所在层: 1-3层	

### 一期12号楼

京 ( 2019 ) 大 不动产权第 0011720 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	<p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。</p> <p>2017.3.3 土地一般抵押 京 (2017) 大不动产权证明第0000057号; 京 (2017) 大不动产权证明第0000118号。</p> <p>2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物1-4#厂房, 5#、6#-A、B#厂房, 7-9#厂房, 地下车库36332.27平方米, 一般抵押, 京 (2017) 大不动产权证明第0000118号。</p> <p>2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A厂房, 10#-B厂房, 11#-A厂房, 11#-B厂房, 12#-A厂房, 12#-B厂房, 13#厂房 12353.20平方米, 一般抵押, 京 (2018) 大不动产权证明第0000139号。</p> <p>2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A、10#-B、11#-A、11#-B、12#-A、12#-B、13#、14#-A、14#-B、15#-A、15#-B、16#、17#、18#厂房47619.73平方米, 一般抵押京 (2018) 大不动产权证明第0000228号。</p> <p>2019.11.25 房屋建设工程抵押京 (2019) 大不动产权证明第0000118号为现房抵押; 京 (2019) 大不动产权证明第0011720号。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院12号楼1至3层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00100001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 3389.03平方米	
使用期限	国有建设用地使用权: 2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 3389.03平方米 房屋总层数: 3层 房屋所在层: 1-3层	

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

一期13号楼

京 ( 2019 ) 大 不动产权第 0012679 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	<p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。</p> <p>2017.3.3 土地一般抵押京(2017)大不动产证明第000005号。2017.3.3 土地一般抵押京(2017)大不动产证明第000006号。</p> <p>2017.8.9 土地53431.74平方米及在建建筑物10#厂房、10#-A厂房、10#-B厂房、7#-A厂房、地下车库3032.27平方米，一般抵押，京(2017)大不动产证明第0000118号。</p> <p>2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A厂房、10#-B厂房、11#-A厂房、11#-B厂房、12#-A厂房、12#-B厂房、13#厂房12353.20平方米，一般抵押，京(2018)大不动产证明第0000159号。</p> <p>2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A、10#-B、11#-A、11#-B、12#-A、12#-B、13#、14#-A、14#-B、15#-A、15#-B、16#、17#、18#厂房47619.73平方米，一般抵押京(2018)大不动产证明第0000228号。</p> <p>2019.11.25 原在建工程抵押京(2017)大不动产证明第000018号转为现房抵押京(2019)大不动产证明第002338号。</p> <p>2019.11.25 原在建工程抵押京(2017)大不动产证明第002338号。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院13号楼1至3层101	
不动产单元号	110115 010001 0200937 F00110001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 3391.16平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:3391.16平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:1-3层	

一期100幢楼

京 ( 2019 ) 大 不动产权第 0038309 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	<p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。</p> <p>2017.3.3 土地一般抵押京(2017)大不动产证明第000005号。2017.3.3 土地一般抵押京(2017)大不动产证明第000006号。</p> <p>2017.8.9 土地53431.74平方米及在建建筑物10#厂房、10#-A厂房、10#-B厂房、7#-A厂房、地下车库3032.27平方米，一般抵押，京(2017)大不动产证明第0000118号。</p> <p>2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A厂房、10#-B厂房、11#-A厂房、11#-B厂房、12#-A厂房、12#-B厂房、13#厂房12353.20平方米，一般抵押，京(2018)大不动产证明第0000159号。</p> <p>2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A、10#-B、11#-A、11#-B、12#-A、12#-B、13#、14#-A、14#-B、15#-A、15#-B、16#、17#、18#厂房47619.73平方米，一般抵押，京(2018)大不动产证明第0000228号。</p> <p>2019.11.25 原在建工程抵押京(2017)大不动产证明第000018号转为现房抵押京(2019)大不动产证明第002338号。</p> <p>2019.11.25 原在建工程抵押京(2017)大不动产证明第002338号。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院100幢1层-101	
不动产单元号	110115 010001 0200937 F00120001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 地下车库	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 1648.28平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:1648.28平方米 房屋总层数:2层 房屋所在层:1层	

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 二期5号楼

京 (2020) 大 不动产权第 0025047 号		附 记
权利人	北京恒星康达科技有限公司	<p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 《不动产权证书》：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院5号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00130001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 4093.1平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4093.1平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

### 二期6号楼

京 (2020) 大 不动产权第 0024244 号		附 记
权利人	北京恒星康达科技有限公司	<p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 《不动产权证书》：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院6号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00140001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 4093.1平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4093.1平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 二期14号楼

京(2020)大不动产权第0025105号		附记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 《不动产权证书》：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院14号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00260001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 3299.48平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3299.48平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

### 二期15号楼

京(2020)大不动产权第0025052号		附记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 《不动产权证书》：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院15号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00150001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 3299.48平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3299.48平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 二期16号楼

京 ( 2020 ) 大 不动产权第 0024241 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	 <p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 《不动产权证书》京(2016)大兴区不动产权第0000019号收回。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院16号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00160001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 2514.53平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2514.53平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

### 二期17号楼

京 ( 2020 ) 大 不动产权第 0024243 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	 <p>《不动产权证书》京(2016)大兴区不动产权第0000019号收回。 本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院17号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00220001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 3299.49平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3299.49平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 二期18号楼

京(2020)大不动产权第0024246号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	 <p>《不动产权证书》：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。 本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院18号楼1至3层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00230001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 2470.42平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2470.42平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层	

### 二期19号楼

京(2020)大不动产权第0025049号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	 <p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 《不动产权证书》：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院19号楼1至3层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00240001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 2470.42平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2470.42平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层	

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 二期20号楼

京(2020)大不动产权第0025050号		附记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	 <p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或抵押。 (不动产权证书)：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院20号楼1至3层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00170001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 2470.42平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2470.42平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层	

### 二期21号楼

京(2020)大不动产权第0025041号		附记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	 <p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或抵押。 (不动产权证书)：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院21号楼1至3层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00180001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 2470.42平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2470.42平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层	

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 二期22号楼

京 ( 2020 ) 大 不动产权第 0025039 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	 <p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 (不动产权证书)：京(2020)大兴区不动产权第0000019号收回。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院22号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00190001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 4126.54平方米	
使用期限	国有建设用地使用权，2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4126.54平方米 房屋总层数:4层 房屋所在层:1-4层	

### 二期23号楼

京 ( 2020 ) 大 不动产权第 0025040 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	 <p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 (不动产权证书)：京(2020)大兴区不动产权第0000019号收回。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院23号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00200001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 4427.73平方米	
使用期限	国有建设用地使用权，2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4427.73平方米 房屋总层数:4层 房屋所在层:1-4层	

中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 二期24号楼

京 (2020) 大 不动产权第 0025042 号		附 记
权利人	北京恒星鑫达科技有限公司	 <p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 (不动产权证书)：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院24号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00210001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 4430.78平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4430.78平方米 房屋总层数:4层 房屋所在层:1-4层	

### 二期25号楼

京 (2020) 大 不动产权第 0024247 号		附 记
权利人	北京恒星鑫达科技有限公司	 <p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 (不动产权证书)：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区华佗路50号院25号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00250001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 4118.84平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4118.84平方米 房屋总层数:4层 房屋所在层:1-4层	

### 5.8 估价机构营业执照



中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 5.9 估价机构相关资质证明



5.10 估价人员相关专业执业资格





## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证 券投资基金

中国北京市顺义区聚源中路 12 号院「北京马坡科技园  
一期」工业厂房项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2024 年 7 月 8 日

## 估价报告

### 估价项目名称：

中国北京市顺义区聚源中路 12 号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目之市场价值

### 估价委托人：

中金基金管理有限公司

### 估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

### 注册估价师：

张秀娟（1120200121） 许力丹（1120210061）

### 估价报告出具日期：

二〇二四年七月八日

### 估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2024/BJ/F1）第 060 号



## 致估价委托人函

中金基金管理有限公司  
北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

敬启者：

关于：中国北京市顺义区聚源中路 12 号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目（以下简称估价对象）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得中金基金管理有限公司（以下简称委托人）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年三月三十一日，为委托人作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集估价所需的最新资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国北京市顺义区聚源中路 12 号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为 30,695.40 平方米，总建筑面积为 61,898.26 平方米，在价值时点 2024 年 3 月 31 日的市场价值为人民币 445,000,000 元（大写人民币肆亿肆仟伍佰万元整），折合单价为 7,189 元/平方米。

项目名称	估价方法与权重	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	估价总值 (元)	单价 (元/平方米)
「北京马坡科技园一期」工业厂房	收益法 100%	61,898.26	30,695.40	445,000,000	7,189

备注：

- 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；
- 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；
- 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；
- 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二四年七月八日

## 估价结果汇总表

币种：人民币

### 中国北京市顺义区聚源中路 12 号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目

评估委托人	: 中金基金管理有限公司
评估目的	: 为委托人作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人,按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求,在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	: 2024 年 3 月 31 日
产权方	: 北京亚美耳康科技发展有限公司
估价对象及评估范围	: 估价对象为位于中国北京市顺义区聚源中路 12 号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目,包含《不动产权证书》【京(2020)顺不动产权第 0001860 号】等 13 份项下建筑面积为 61,898.26 平方米用途为厂房的房屋所有权及共计 30,695.40 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	: 2062 年 8 月 13 日
物业概况	: 估价对象于 2018 年完工,共有 13 栋多层工业厂房
国有建设用地使用权面积	: 30,695.40 平方米
建筑面积	: 61,898.26 平方米
可租赁面积	: 60,612.89 平方米
价值时点出租率	: 99%
评估方法	: 收益法
市场价值	: 人民币 445,000,000 元 (大写人民币肆亿肆仟伍佰万元整)

## 目 录

1. 注册估价师声明 .....	1
2. 估价的假设和限制条件 .....	2
3. 估价结果报告 .....	6
3.1 委托人概况 .....	6
3.2 产权方概况 .....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系 .....	7
3.4 报告使用人 .....	7
3.5 估价机构 .....	7
3.6 估价目的 .....	7
3.7 估价对象 .....	7
3.8 价值时点 .....	16
3.9 价值类型 .....	16
3.10 估价依据 .....	16
3.11 估价原则 .....	17
3.12 估价方法 .....	18
3.13 估价结果 .....	19
3.14 注册估价师 .....	19
3.15 协助估价人员 .....	19
3.16 实地查勘期 .....	20
3.17 估价作业日期 .....	20
4. 估价技术报告 .....	21
4.1 估价对象描述与分析 .....	21
4.2 市场背景分析 .....	24
4.3 最高最佳利用分析 .....	26
4.4 估价方法适用性分析 .....	27
4.5 估价测算过程 .....	29
4.6 估价结果确定 .....	41
5. 附件 .....	43
5.1 估值敏感性分析及压力测试 .....	43
5.2 委托评估函 .....	44
5.3 企业关于评估的有关事项说明 .....	45
5.4 委托人和产权方营业执照 .....	46
5.5 物业位置图 .....	47
5.6 估价对象及外部环境照片 .....	48
5.7 估价对象权属证明 .....	50
5.8 估价机构营业执照 .....	57
5.9 估价机构相关资质证明 .....	58
5.10 估价人员相关专业执业资格 .....	59

## 1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

## 2. 估价的假设和限制条件

### 2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划
委托人/基金管理人/中金基金	指	中金基金管理有限公司
计划管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
原始权益人/运营管理机构	指	北京联东金园管理科技有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
产权方/项目公司/亚美耳康	指	北京亚美耳康科技发展有限公司
基础设施项目/估价对象/北京马坡科技园一期	指	产权方持有的位于中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目
本估价报告	指	《中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

## 2.2 一般假设

### 本次估价的假设前提

北京亚美耳康科技发展有限公司合法享有北京马坡科技园一期工业厂房项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以原始权益人所提供之资料为准。根据原始权益人提供资料，估价对象于价值时点已完成土地及房屋的权属登记，取得《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据委托人提供的北京市海问律师事务所出具的《关于北京联东金园管理科技有限公司拟作为原始权益人发起公开募集基础设施证券投资基金涉及的目标基础设施项目的法律意见书》，在法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对目标基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，目标基础设施项目均已符合相关要求或具备了解除条件。因此，本次估价中假设产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处置等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本评估报告使用者注意。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2024年6月7日，根据委托人指示，价值时点为2024年3月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期、总建筑面积和分幢、分用途建筑面积以原始权益人提供之《不动产权证书》【京（2020）顺不动产权第0001860号】、【京（2020）顺不动产权第0001861号】、【京（2020）顺不动产权第0001862号】、【京（2020）顺不动产权第0001863号】、【京（2020）顺不动产权第0001864号】、【京（2020）顺不动产权第0001865号】、【京（2022）顺不动产权第0024101号】、【京（2022）顺不动产权第0024102号】、【京（2022）顺不动产权第0024103号】、【京（2022）顺不动产权第0024104号】、【京（2022）顺不动产权第0024105号】、【京（2022）顺不动产权第0024106号】、【京（2022）顺不动产权第0024117号】等中所载为准。

本次估价中所采用之可租赁面积以原始权益人提供之《可出租建筑面积明细表》以及《租赁合同》等资料为准。估价对象总可出租面积为60,612.89平方米，于价值时点部分租户签约面积与测绘后可出租建筑面积面积有所差异，在租约到期后将按照可出租建筑面积进行调整，本次评估可出租面积及已出租面积以调整后面积为准。根据原始权益人提供资料，当前测算已考虑在价值时点之后，本报告出具日之前完成已有租约续租或换租的共计8,772.96平方米租约的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为评估机构的测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

### **未经调查确认或无法调查确认的资料数据**

根据委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或估价对象原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取原始权益人或相关机构提供给我们有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

评估机构估价人员曾于2024年6月7日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据原始权益人提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们之产权文件所载内容。

### **估价中未考虑的因素**

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

## **2.3 未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

## **2.4 背离实际情况假设**

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

## **2.5 不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

## **2.6 依据不足假设**

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

## **2.7 期后事项**

根据原始权益人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的

重大情况或重大变化。

## 2.8 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

### 3. 估价结果报告

#### 3.1 委托人概况

企业名称：中金基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

法定代表人：胡长生

注册资金：50,000万元人民币

成立日期：2014年2月10日

营业期限：2014年2月10日 至 无固定期限

统一社会信用代码：911100000918666422

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（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。）

#### 3.2 产权方概况

企业名称：北京亚美耳康科技发展有限公司

企业类型：其他有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市顺义区聚源中路12号院6号楼1至4层101内1层102室

法定代表人：张立凯

注册资金：14,000万元人民币

成立日期：2012年5月25日

营业期限：2012年5月25日 至 无固定期限

统一社会信用代码：911101135960045384

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；计算机软硬件及外围设备制造；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；规划设计管理；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营

活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

### 3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中金基金管理有限公司，产权方为北京亚美耳康科技发展有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施基金。

### 3.4 报告使用人

报告使用人为委托人和委托人聘任的就本次中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

### 3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

### 3.6 估价目的

为委托人作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

### 3.7 估价对象

估价对象「北京马坡科技园一期」位于北京市顺义区聚源中路12号院，包含建筑面积共计61,898.26平方米的房屋建筑物所有权及共有宗地面积为30,695.40平方米的国有土地使用权，由13栋工业厂房构成，用作工业厂房及配套用房。

#### 3.7.1 实物状况

估价对象坐落于北京市顺义区聚源中路12号院，土地使用权面积为30,695.40平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临空地；南邻联东U谷·马坡科技园二期项目；西临聚源中路；北临北二路。估价对象所占用地块成较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

根据原始权益人介绍及估价人员的实地查勘：估价对象于 2018 年完工，由 13 栋多层工业厂房构成。根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

栋号	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
1 号楼	3,606.20	3,606.20	厂房	钢混框架	F1-F4	防火等级：戊类； 层高： 首层7.2米，其余楼层 4.2米； 柱距8*8米； 承重： 首层1.5吨，其余楼层 0.5吨； 设备设施： 提升门：电动提升 门； 消防：消防栓系统； 配电：70KVA/1,000 平方米； 电梯： 每栋楼客梯 1 部，承 重 1.0 吨； 货梯 1-2 部，承重 3 吨
2 号楼	3,606.20	3,606.20	厂房	钢混框架	F1-F4	
3 号楼	3,716.76	3,716.76	厂房	钢混框架	F1-F5	
4 号楼	4,053.47	4,053.47	厂房	钢混框架	F1-F5	
5 号楼	6,057.88	6,057.88	厂房	钢混框架	F1-F5	
6 号楼	4,053.99	4,053.99	厂房	钢混框架	F1-F4	
7 号楼	6,034.96	6,034.96	厂房	钢混框架	F1-F5	
8 号楼	6,034.96	6,034.96	厂房	钢混框架	F1-F5	
9 号楼	4,622.68	4,622.68	厂房	钢混框架	F1-F5	
10 号楼	4,049.64	4,049.64	厂房	钢混框架	F1-F5	
11 号楼	4,049.64	4,049.64	厂房	钢混框架	F1-F5	
12 号楼	4,622.68	4,622.68	厂房	钢混框架	F1-F5	
13 号楼	7,389.20	6,103.83	厂房/设备用房	钢混框架	B1-F6	
<b>合计</b>	<b>61,898.26</b>	<b>60,612.89</b>	——	——	——	——

于价值时点，估价对象由北京联东物业管理股份有限公司第三分公司提供物业管理服务，并向租户收取物业费。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点 2024 年 3 月 31 日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### 3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、

《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据原始权益人提供之估价对象《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

### 1号楼

权证号	京(2020)顺不动产权第0001860号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院1号楼1至4层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 3,606.2 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,606.2 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年3月5日

### 2号楼

权证号	京(2020)顺不动产权第0001861号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院2号楼1至4层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 3,606.2 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,606.2 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

附记 该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。

登记机构 北京市规划和自然资源委员会

登记日期 2020年3月5日

### 3号楼

权证号 京(2020)顺不动产权第0001862号

权利人 北京亚美耳康科技发展有限公司

共有情况 单独所有

坐落 顺义区聚源中路12号院3号楼1至5层101

不动产单元号 110113 009001 GB00329 F00040001

权利类型 国有建设用地使用权 / 房屋所有权

权利性质 出让

用途 工业用地 / 厂房

面积 共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 3,716.76 平方米

使用期限 国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止

权利其他状况  
房屋结构：钢筋混凝土结构  
专有建筑面积：3,716.76 平方米  
房屋总层数：5 层  
房屋所在层：1-5 层

附记 该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。

登记机构 北京市规划和自然资源委员会

登记日期 2020年3月5日

### 4号楼

权证号 京(2020)顺不动产权第0001863号

权利人 北京亚美耳康科技发展有限公司

共有情况 单独所有

坐落 顺义区聚源中路12号院4号楼1至5层101

不动产单元号 110113 009001 GB00329 F00030001

权利类型 国有建设用地使用权 / 房屋所有权

权利性质 出让

用途 工业用地 / 厂房

面积 共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 4,053.47 平方米

使用期限 国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止

权利其他状况  
房屋结构：钢筋混凝土结构  
专有建筑面积：4,053.47 平方米  
房屋总层数：5 层  
房屋所在层：1-5 层

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

附记 该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。

登记机构 北京市规划和自然资源委员会

登记日期 2020年3月5日

### 5号楼

权证号 京(2022)顺不动产权第0024101号

权利人 北京亚美耳康科技发展有限公司

共有情况 单独所有

坐落 顺义区聚源中路12号院5号楼1至5层101

不动产单元号 110113 009001 GB00329 F00070001

权利类型 国有建设用地使用权 / 房屋所有权

权利性质 出让

用途 工业用地 / 厂房

面积 共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 6,057.88 平方米

使用期限 国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止

权利其他状况  
房屋结构：钢筋混凝土结构  
专有建筑面积：6,057.88 平方米  
房屋总层数：5 层  
房屋所在层：1-5 层  
房屋竣工时间：2018-07-25

附记 该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自变更项目规划用途作为居住使用。

登记机构 北京市规划和自然资源委员会

登记日期 2022年11月2日

### 6号楼

权证号 京(2020)顺不动产权第0001864号

权利人 北京亚美耳康科技发展有限公司

共有情况 单独所有

坐落 顺义区聚源中路12号院6号楼1至4层101

不动产单元号 110113 009001 GB00329 F00020001

权利类型 国有建设用地使用权 / 房屋所有权

权利性质 出让

用途 工业用地 / 厂房

面积 共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 4,053.99 平方米

使用期限 国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止

权利其他状况  
房屋结构：钢筋混凝土结构  
专有建筑面积：4,053.99 平方米  
房屋总层数：4 层  
房屋所在层：1-4 层

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

附记 该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。

登记机构 北京市规划和自然资源委员会

登记日期 2020年3月5日

### 7号楼

权证号 京(2022)顺不动产权第0024102号

权利人 北京亚美耳康科技发展有限公司

共有情况 单独所有

坐落 顺义区聚源中路12号院7号楼1至5层101

不动产单元号 110113 009001 GB00329 F00080001

权利类型 国有建设用地使用权 / 房屋所有权

权利性质 出让

用途 工业用地 / 厂房

面积 共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 6,034.96 平方米

使用期限 国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止

权利其他状况  
房屋结构：钢筋混凝土结构  
专有建筑面积：6,034.96 平方米  
房屋总层数：5 层  
房屋所在层：1-5 层  
房屋竣工时间：2018-07-25

附记 该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。

登记机构 北京市规划和自然资源委员会

登记日期 2022年11月2日

### 8号楼

权证号 京(2022)顺不动产权第0024103号

权利人 北京亚美耳康科技发展有限公司

共有情况 单独所有

坐落 顺义区聚源中路12号院8号楼1至5层101

不动产单元号 110113 009001 GB00329 F00090001

权利类型 国有建设用地使用权 / 房屋所有权

权利性质 出让

用途 工业用地 / 厂房

面积 共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 6,034.96 平方米

使用期限 国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止

权利其他状况  
房屋结构：钢筋混凝土结构  
专有建筑面积：6,034.96 平方米  
房屋总层数：5 层  
房屋所在层：1-5 层  
房屋竣工时间：2018-07-25

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

附记	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年11月2日

### 9号楼

权证号	京(2020)顺不动产权第0001865号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院9号楼1至5层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 4,622.68 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,622.68 平方米 房屋总层数：5 层 房屋所在层：1-5 层
附记	该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年3月5日

### 10号楼

权证号	京(2022)顺不动产权第0024104号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院10号楼1至5层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00100001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 4,049.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,049.64 平方米 房屋总层数：5 层 房屋所在层：1-5 层 房屋竣工时间：2018-07-25

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

附记	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年11月2日

### 11号楼

权证号	京(2022)顺不动产权第0024105号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院11号楼1至5层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00110001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 4,049.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,049.64 平方米 房屋总层数：5层 房屋所在层：1-5层 房屋竣工时间：2018-07-25
附记	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年11月2日

### 12号楼

权证号	京(2022)顺不动产权第0024106号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院12号楼1至5层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00120001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 4,622.68 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,622.68 平方米 房屋总层数：5层 房屋所在层：1-5层 房屋竣工时间：2018-07-25

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

附记	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年11月2日

### 13号楼

权证号	京(2022)顺不动产权第0024117号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院13号楼1至6层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00130001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 7,389.2 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：7,389.2 平方米 房屋总层数：7 层 房屋所在层：1-6 层 房屋竣工时间：2018-07-25
附记	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年11月2日

### 3.7.3 经营情况

#### (1) 当前经营概况

估价对象位于北京市顺义区聚源中路12号院，总建筑面积61,898.26平方米。可租赁总面积合计为60,612.89平方米，截至价值时点，已出租面积为59,802.36平方米，出租率约为99%。

#### (2) 历史经营情况

根据原始权益人提供的历史经营情况数据，估价对象于2018年建成，2019年至2021年估价对象处于入市初期的去化过程中，并于2022年达到并维持在较高的出租率水平，历史三年及一期(2021年至价值时点)的年末出租率分别为92%、97%、99%及99%。

根据原始权益人提供的北京亚美耳康科技发展有限公司历史备考财务数据，显示估价对象历史三年及一期各项营业收入、费用及税金情况如下(单位：万元)：

年份	2024年 1-3月	2023年	2022年	2021年
营业收入	785	3,080	2,867	2,730
营业费用及管理费用	49	240	319	217
税金及附加	100	392	369	364

### 3.8 价值时点

2024年3月31日。

### 3.9 价值类型

#### 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年3月31日，房屋规划用途为厂房的建筑物所有权及土地用途为工业用地，剩余使用年限为38.4年的土地使用权，且满足本估价报告中估价假设和限制条件下的市场价值。

### 3.10 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规：
  - (a) 《中华人民共和国民法典》
  - (b) 《中华人民共和国土地管理法》
  - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
  - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
  - (e) 《不动产登记暂行条例》
  - (f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
  - (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
  - (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
  - (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
  - (j) 《中华人民共和国印花税法》
  - (k) 其他有关法律法规及规章

- (2) 技术标准：
  - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
  - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
  - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
  - (d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (3) 委托人提供的相关资料
  - (a) 《企业法人营业执照》
  - (b) 《委托评估函》
- (4) 原始权益人提供的相关资料：
  - (a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》
  - (b) 《企业关于评估的有关事项说明》
  - (c) 《不动产权证书》【京（2020）顺不动产权第0001860号】、【京（2020）顺不动产权第0001861号】、【京（2020）顺不动产权第0001862号】、【京（2020）顺不动产权第0001863号】、【京（2020）顺不动产权第0001864号】、【京（2020）顺不动产权第0001865号】、【京（2022）顺不动产权第0024101号】、【京（2022）顺不动产权第0024102号】、【京（2022）顺不动产权第0024103号】、【京（2022）顺不动产权第0024104号】、【京（2022）顺不动产权第0024105号】、【京（2022）顺不动产权第0024106号】、【京（2022）顺不动产权第0024117号】等
  - (d) 《可出租建筑面积明细表》及《租赁合同》
  - (e) 历史三年及一期财务备考数据
  - (f) 原始权益人提供的其他资料
- (5) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料
- (6) 其他参考依据
  - (a) 毕马威企业咨询（中国）有限公司出具的《关于联东金园管理科技有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）的中国税务意见书》
  - (b) 北京市海问律师事务所出具的《关于北京联东金园管理科技有限公司拟作为原始权益人发起公开募集基础设施证券投资基金涉及的目标基础设施项目的法律意见书》

### 3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

#### 合法原则

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

### **最高最佳利用原则**

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为工业用地，房屋用途为厂房，现状用途为工业厂房，符合最高最佳利用原则。

### **替代原则**

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

### **价值时点原则**

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

### **一致性原则**

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

### **一贯性原则**

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

## **3.12 估价方法**

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和

调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

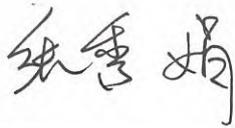
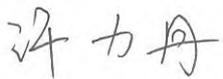
中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为30,695.40平方米，总建筑面积为61,898.26平方米，在价值时点2024年3月31日的市场价值为人民币**445,000,000**元（大写人民币**肆亿肆仟伍佰万元整**），折合单价为7,189元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	估价方法与权重	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	估价总值 (元)	单价 (元/平方米)
「北京马坡科技园一期」工业厂房	收益法 100%	61,898.26	30,695.40	445,000,000	7,189

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

### 3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张秀娟	1120200121		2024.7.8
许力丹	1120210061		2024.7.8

### 3.15 协助估价人员

邓昭晨、张艾嘉

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

---

价值时点：2024年3月31日

**3.16 实地查勘期**

二〇二四年六月七日

**3.17 估价作业日期**

二〇二二年七月二十五日至二〇二四年七月八日

## 4. 估价技术报告

### 4.1 估价对象描述与分析

#### 4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于北京市顺义区聚源中路12号院，土地使用权面积为30,695.40平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临空地；南邻联东U谷·马坡科技园二期项目；西临聚源中路；北临北二路。估价对象所占用地块成较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

#### 4.1.2 建筑物实物状况分析

根据原始权益人介绍及估价人员的实地查勘：估价对象于2018年完工，由13栋多层工业厂房构成。根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

栋号	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
1号楼	3,606.20	3,606.20	厂房	钢混框架	F1-F4	防火等级：戊类； 层高： 首层7.2米，其余楼层4.2米； 柱距8*8米； 承重： 首层1.5吨，其余楼层0.5吨； 设备设施： 提升门：电动提升门； 消防：消防栓系统； 配电：70KVA/1,000平方米； 电梯： 每栋楼客梯1部，承重1.0吨； 货梯1-2部，承重3吨
2号楼	3,606.20	3,606.20	厂房	钢混框架	F1-F4	
3号楼	3,716.76	3,716.76	厂房	钢混框架	F1-F5	
4号楼	4,053.47	4,053.47	厂房	钢混框架	F1-F5	
5号楼	6,057.88	6,057.88	厂房	钢混框架	F1-F5	
6号楼	4,053.99	4,053.99	厂房	钢混框架	F1-F4	
7号楼	6,034.96	6,034.96	厂房	钢混框架	F1-F5	
8号楼	6,034.96	6,034.96	厂房	钢混框架	F1-F5	
9号楼	4,622.68	4,622.68	厂房	钢混框架	F1-F5	
10号楼	4,049.64	4,049.64	厂房	钢混框架	F1-F5	
11号楼	4,049.64	4,049.64	厂房	钢混框架	F1-F5	
12号楼	4,622.68	4,622.68	厂房	钢混框架	F1-F5	
13号楼	7,389.20	6,103.83	厂房/设备用房	钢混框架	B1-F6	
<b>合计</b>	<b>61,898.26</b>	<b>60,612.89</b>	——	——	——	——

于价值时点，估价对象由北京联东物业管理股份有限公司第三分公司提供物业管理服务，并向租户收取物业费。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年3月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

#### 4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2。

#### 4.1.4 区位状况分析

估价对象位于北京市顺义区马坡镇聚源工业区。顺义区位于北京市东北部，距市区30公里，毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，总面积1,021平方公里，其中平原面积占95.7%。顺义区下辖19个建制镇和6个街道办事处，共426个村民委员会、127个社区居委会。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。截至2024年1-3月，顺义区实现地区生产总值520.5亿元，按不变价格计算，同比增长7.2%，高于全市平均水平1.2%，其中：第一产业实现增加值1.8亿元，同比下降9.8%；第二产业实现增加值155.7亿元，同比增长12.5%；第三产业实现增加值363.0亿元，同比增长5.2%。

根据《顺义分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》将马坡定位为产城融合的高端功能区，重点发展产业包括金融、新一代信息技术及智能装备。马坡聚源工业区于1994年批准设立，位于顺义马坡镇西部，西至陈衙路，北起毛洼路，南至东西向京密路北侧，规划总用地448.5公顷。规划建设成为一座以高新技术产业为主，集外向型、内向型综合服务为一体、协调发展的、市政基础设施完备、生活配套设施健全的新兴工业区。

估价对象周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国工商银行、中国建设银行、北京银行等，医疗配套主要有北京中医医院（顺义医院）、蓝家营社区卫生服务站、顺义区马坡镇卫生院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

估价对象周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利达到估价对象。

周边城市交通主干道包括：京沈路、白马路、昌金路等；

公交线路：估价对象周边设有联东u谷站、聚源工业区东站、荆卷站等公交站，分布有顺64路、916路、980路、顺20路等公交线路；

地铁线路：估价对象距离最近的地铁15号线石门站约6公里。

#### 4.1.5 估价对象经营情况

估价对象位于顺义区聚源中路12号院，总建筑面积61,898.26平方米。可租赁总面积为60,612.89平方米，截至价值时点，已出租面积为59,802.36平方米，出租率约为99%。

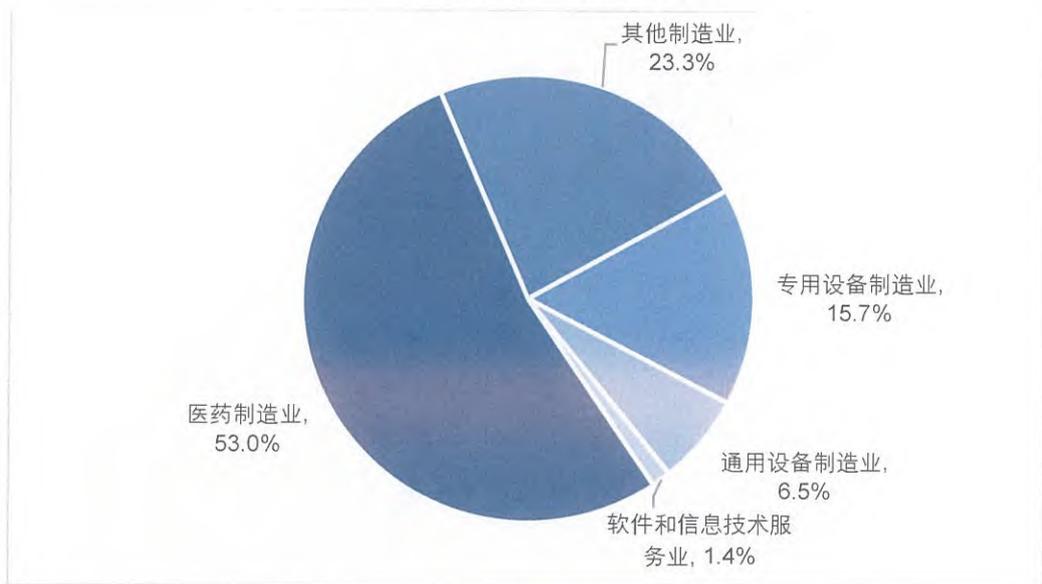
##### (1) 当期收入分析

根据原始权益人提供的《租赁合同》及《可出租建筑面积明细表》，估价对象总建筑面积为 61,898.26 平方米，可租赁总面积为 60,612.89 平方米，于价值时点，已出租面积为 59,802.36 平方米，出租率约为 99%。截至价值时点，估价对象签约租户共计 48 个，租赁期限为 1 至 10 年不等，日租金收入（含增值税）约为 9.37 万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均签约租金为 1.57 元/平方米/天。

## (2) 租户结构分析

根据原始权益人提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户共计 48 个，行业涵盖医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业及其他制造业等，其中医药制造业租户租赁面积占比超过 50%。租户行业比例（按租户面积统计）情况如下：

估价对象租户行业配比



按租赁面积排名，估价对象前十名租户情况如下：

序号	承租方	建筑面积	租赁期限	租赁日期	
		(平方米)	(年)	起始日期	终止日期
1	租户 1	4,811.35	8.0	2018/10/28	2026/10/27
2	租户 2	1,046.99	5.0	2019/12/1	2024/11/30
		1,046.99	8.0	2018/9/29	2026/9/28
		1,046.99	6.0	2020/6/14	2026/6/13
		1,560.66	4.0	2022/10/17	2026/10/16
3	租户 3	3,716.76	6.0	2019/10/8	2025/10/7
4	租户 4	3,606.20	5.0	2019/10/13	2024/10/12
5	租户 5	1,232.51	3.2	2021/3/1	2024/4/30
		1,230.72	5.0	2020/5/1	2025/4/30
6	租户 6	1,849.76	5.0	2020/7/5	2025/7/4

序号	承租方	建筑面积	租赁期限	租赁日期	
		(平方米)	(年)	起始日期	终止日期
7	租户 7	1,556.75	6.0	2019/9/13	2025/9/12
8	租户 8	1,127.62	8.0	2018/8/29	2026/8/28
		240.00	6.6	2020/1/16	2026/8/28
9	租户 9	1,238.10	2.7	2022/10/1	2025/6/18
10	租户 10	1,238.09	5.0	2020/10/8	2025/10/7

### (3) 租期分析

根据原始权益人提供的资料，截至价值时点 2024 年 3 月 31 日，估价对象签约租户租赁年限主要集中在 3 年至 5 年（占比近 50%），按照面积加权平均租赁年限约为 5 年，具体分布情况如下：

租期年限区间	租赁面积 (平方米)	占已出租面积的百分比 %
0-3 年	9,769.18	16.3%
3-5 年	29,387.12	49.1%
5-8 年	19,928.39	33.3%
8-10 年	717.67	1.2%
<b>合计</b>	<b>59,802.36</b>	<b>100.0%</b>

备注：上述区间统计口径为含上限，不含下限。

租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向产权方或运营管理机构发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。若租户并未于规定的时间内向产权方或运营管理机构发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与产权方或运营管理机构根据当前市场标准磋商确定。

下表载列截至价值时点 2024 年 3 月 31 日，未来到期的租约情况：

年份	租约到期面积 (平方米)	占已出租面积的百分比 (%)
2024 年	17,394.75	29.1%
2025 年	13,271.74	22.2%
2026 年	23,829.41	39.8%
2027 年	2,926.26	4.9%
2028 年	2,380.20	4.0%
<b>合计</b>	<b>59,802.36</b>	<b>100.0%</b>

备注：上述租约到期面积统计已考虑于价值时点后换租及续租租期之影响。

## 4.2 市场背景分析

#### 4.2.1 北京市宏观经济运行状况

2023年全年，北京市实现地区生产总值43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。其中，第一产业增加值105.5亿元，下降4.6%；第二产业增加值6,525.6亿元，增长0.4%；第三产业增加值37,129.6亿元，增长6.1%。

2024年一季度，北京市实现地区生产总值10,581.4亿元，按不变价格计算，同比增长6.0%，高于上年全年增速0.8个百分点。分产业看，第一产业实现增加值15.0亿元，增长3.2%；第二产业实现增加值1,310.4亿元，增长7.3%；第三产业实现增加值9,256.0亿元，增长5.8%。

#### 4.2.2 顺义区市场情况分析

2023 年全年，顺义区实现地区生产总值 2,203.6 亿元，按不变价格计算，同比增长 7.0%，高于全市平均水平 1.8 个百分点。分产业看，第一产业实现增加值 14.8 亿元，同比下降 11.8%；第二产业实现增加值 610.8 亿元，同比增长 7.6%；第三产业实现增加值 1,577.9 亿元，同比增长 6.9%。

2024 年一季度，顺义区实现地区生产总值 520.5 亿元，按不变价格计算，同比增长 7.2%，高于全市平均水平 1.2%，其中：第一产业实现增加值 1.8 亿元，同比下降 9.8%；第二产业实现增加值 155.7 亿元，同比增长 12.5%；第三产业实现增加值 363.0 亿元，同比增长 5.2%。

#### 4.2.3 顺义区工业用地分析

2019 年-2023 年期间顺义区累计成交一手工业用地 12 宗，工业用地成交总面积共 51.6 万平方米；总规划建筑面积 80.9 万平方米，平均成交楼面价为 1,198 元/平方米。其中，位于高丽营区域的成交用地共 5 宗，成交总面积为 27.9 万平方米，占顺义区近 5 年成交工业用地面积的 50%以上；位于标的项目所在马坡镇的成交用地共 1 宗，摘地公司为环保设备公司拟建立其生产研发总部基地，该地块面积占顺义区近 5 年成交工业用地面积不到 3%。北京市 2019 年正式出台禁止工业厂房分割销售的政策，产业园区开发企业开发热度大幅降低。后续摘地企业大多为半导体，光电科技，航空航天等高精尖类型企业，大多规划建设总部基地或工业厂房以满足自身经营生产需求。从整体供应趋势来看，未来顺义区标准厂房用地供应量继续保持低位，工业用地将继续面向区域主导产业及北京高精尖产业等实体企业。

2019 年-2023 年顺义区主要工业用地成交及其规划项目情况如下表所示：

顺义区主要工业用地成交情况及规划项目

土地位置	成交时间 (年)	入市时间 (年)	用地面积 (万平方米)	规划建筑面积 (万平方米)	容积率	成交人	规划项目
顺义新城3401街 区2号地 2-1地块	2022	预计2026	6.5	9.8	≤1.5	赢合控股集团 有限公司	赢合集团总 部基地

#### 4.2.4 子市场标准厂房分析

顺义市场现存标准产业园区载体形态以厂房和研发办公楼为主。标准厂房项目总建筑面积约 95.8 万平方米，综合平均租金约 1.5-2.0 元/平方米/天（含增值税，含物业管理费，下同），在北京各区域市场租金中处于中位，合同期内年租金增长率一般为 2.5%-4%。顺义区工业厂房已经进入存量市场时期，短期内新增供应相对较少，现存多为老旧厂房改造型项目，产品档次及标准统一性较差。对于区域内运营稳定成熟的产业园项目，出租率可达到 90%以上，目前区域内主要成熟运营园区有：茂华工场、联东马坡科技园一期等。

### 顺义区主要标准厂房项目介绍

序号	项目名称	概况	所在区域
1	茂华工场	建成年代：2005 年 概况：占地约 150 亩，总建筑面积 85,300 平方米，载体形态为 3-4 层标准厂房，层高首层 6 米，标准 4.5 米左右。首层承重 1.5 吨/平方米，标准层承重 500 千克/平方米	南彩镇
2	尚唐文创科技园	建成年代：2020 年 概况：占地约 27 亩，总建筑面积 44,730 平方米，载体形态为多层框架厂房，层高首层 7.2 米，二层 4.5 米，三层 3.6 米，四层 6.8 米。首层承重 1 吨/平方米，其它层承重 600 千克/平方米	马坡镇
3	联东 U 谷·马坡科技园二期	建成年代：2022 年 概况：占地约 45 亩，总建筑面积约 60,000 平方米，载体形态为多层框架厂房，层高首层 7.2 米，标准层 4.2 米 - 4.5 米，首层承重 1.5 吨/平方米，其它层承重 500 千克/平方米	马坡镇
4	洪泰产业社区（国展智园）	建成年代：2005 年 概况：占地约 15 亩，总建筑面积 18,000 平方米，载体形态为 2 栋独栋厂房、办公楼，首层层高 5-5.3 米，标准层 4 米，首层承重 2 吨/平方米，其他层承重 750 千克/平方米	顺义国展

#### 4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

##### 法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

##### 技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

### **经济上可行**

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

### **价值最大化**

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为工业用地，上盖建筑物规划用途为厂房，实际使用用途为工业厂房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

### **外部环境分析**

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象位于北京顺义区马坡镇聚源工业区，工业厂房集聚度较高，对生产型企业、制造业企业有一定吸引力，估价对象周边交通及基础设施较完善，土地用途为工业用地，房屋用途为厂房，故符合最高最佳利用原则。

### **估价方法中的应用**

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳利用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳利用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

### **使用前提说明与分析**

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予以保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为工业用地，房屋证载用途为厂房，现状用途为工业厂房，估价对象符合最高最佳利用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

## **4.4 估价方法适用性分析**

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用 / 不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发生建的现有不动产(旧的不动产)、正在开发生建的不动产(在建工程)、计划开发生建的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发生建的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程(不动产开发生建项目)、可重新改造或改变用途的旧房(含改建、扩建、重新装饰装修等)等各类“待开发生建产”。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，北京市工业厂房租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得可比资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故不采用比较法作为本次估价的方法。

估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

## 4.5 估价测算过程

### 4.5.1 运营收入

#### ➤ 租赁情况

估价对象位于北京市顺义区聚源中路12号院，总建筑面积为61,898.26平方米，总可出租面积为60,612.89平方米，截至价值时点，已出租面积为59,802.36平方米，出租率约为99%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

## ➤ 市场租金

### 可比实例选取依据

确定工业厂房市场租金时，我们采用比较法，首先按照区位条件及建筑形态等维度进行筛选，确定可比实例；其次，经充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。可比实例选取依据的具体分析如下：

#### (1) 区位条件

估价对象位于北京市顺义区马坡镇聚源工业区。顺义区面积较大，在北京市下辖16区内排名中位，工业厂房分布较分散。工业厂房分布于如马坡镇、后沙峪、赵全营、首都机场、牛栏山等多个片区。马坡镇非自用的工业厂房数量有限，因此，我们将区域筛选条件由仅马坡镇扩展至顺义区其他片区。此外，考虑到估计对象在顺义区离城市相对较近、位置较好，本次选取的可比实例均为位置较好、交通较成熟的顺义区工业厂房代表性项目，与估价对象具有一定可比性。

#### (2) 建筑形态

估价对象总建筑面积为61,898.26平方米，为新型标准工业厂房，建筑标准优，外观大气，在承重及层高方面满足一定要求。我们在选取可比案例时参考以上指标，同时选取具有一定规模体量的标准厂房项目，与估价对象具有一定可比性。

#### ■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似工业厂房产业园作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称		北京马坡科技园一期	彩达三街街某产业园项目	聚源四路某产业园项目	聚源中路某产业园项目
建筑年代		2018年	2005年	2020年	2022年
地址		顺义区聚源中路	顺义区彩达三街	顺义区聚源四路	顺义区聚源中路
交易时间		—	2024年3月	2024年3月	2024年3月
交易价格（元/平方米/天） （含增值税，不含物业费）		—	1.69	1.71	1.75
交易情况		—	正常	正常	正常
不动 区 位	区域位置	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好	离城区较近，位置较好

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
产 状 况	产业聚集度	聚集度高	聚集度高	聚集度高	聚集度高
	交通网络成熟度	较成熟	较成熟	较成熟	较成熟
	基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
	公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
	道路通达性	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好	邻次干道，通达性较好
实 物 状 况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
	建筑物外观	外观大气，标志性强	外观大气，标志性强	外观大气，标志性强	外观大气，标志性强
	建筑物结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	楼龄及保养	楼龄较新，保养较好	楼龄较早，保养较好	楼龄较新，保养较好	楼龄新，保养好
	配套设施及设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
	装饰装修	内部毛坯	内部毛坯	内部毛坯	内部毛坯
	空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
	楼层	1层	1层	1层	1层
	建筑功能	标准工业厂房	标准工业厂房	标准工业厂房	标准工业厂房
	层高	7米及以上	5-7米	7米及以上	7米及以上
	地面承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力	正常承载力
	物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
权 益 状 况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划



估价对象位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

### **交易时间**

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间顺义区租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

### **交易情况**

可比实例的交易情况正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

### **不动产状况**

不动产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施、自然人文环境、公共服务设施、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、外观、结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、功能、层高、地面承载力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

#### ■ 可比因素修正

		比较因素修正指数表			
因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格 (元/平方米/天)		—	1.69	1.71	1.75
交易时间		1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00
不动 产 状 况	区 位 状 况	区域位置	1.00	1.00	1.00
		产业聚集度	1.00	1.00	1.00
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00
		公共服务设施状况	1.00	1.00	1.00
		道路通达性	1.00	1.00	1.00
	实 物 状 况	建筑规模	1.00	1.00	1.00
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	1.03	1.00
		配套设施及设备	1.00	1.00	1.00
		装饰装修	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00
		层高	1.00	1.03	1.00
		地面承载力	1.00	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00
	权 益 状 况	规划限制条件	1.00	1.00	1.00
修正因素合计		—	1.06	1.00	0.97
修正价格 (元/平方米/天)		—	1.80	1.71	1.69
评估单价取算数平均 (元/平方米/天)		—	1.73		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象首层的比准租金单价为  $(1.80+1.71+1.69) \div 3 = 1.73$  元/平方米/天（含增值税，不含物业费）。

#### ■ 结论

根据原始权益人提供的《可出租建筑面积明细表》、《租赁合同》等资料，估价对象根据楼层不同，租金定价有所差异。根据上述首层比准租金单价及估价对象各楼层面积分布情况，修正后估价对象整体的比准市场租金单价为 1.39 - 1.73 元/平方米/天（含增值税，不含物业费）。

### ➤ 预测期内出租率分析

根据原始权益人提供资料，估价对象于2018年建成，2019年至2021年估价对象处于入市初期的去化过程中，并于2022年底达到并维持在较高的出租率水平，历史三年及一期（2021年至价值时点）的年末出租率分别为92%、97%、99%及99%。

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，标准工业厂房需求稳定。依托马坡镇及聚源工业区产业集聚性较好，交通便利，标准工业厂房出租率处于稳定水平。截至价值时点，估价对象签约租户共计48个，出租率约为99%，已签约租赁合同将于2024年至2028年间陆续到期。租户租赁面积较为分散，租户以医药制造业企业为主，医药制造业企业租赁面积占比超过50%。租户对于建筑物及园区有更专业、更系统的配套设备设施及服务要求。此外，根据原始权益人介绍，租户入驻后装修及设备投入较高、标准厂房租赁需求旺盛、市场可选择的同类项目供应有限等因素使得签约租户有较强的续约意向。综合考虑项目所在区位及实际运营情况，估价对象预测期内出租率按照94%测算。根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前空闲期及优惠期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、空闲期及优惠期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均空闲期及优惠期为5天。

### ➤ 租金损失率

根据原始权益人提供资料，估价对象历史租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本报告出具日历史三年租金收缴率均为100%。

综上，估价对象历史收缴率均达100%，且估价对象在签署合同中会约定一定金额的保证金，业主方可一定程度避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。出于审慎考虑，本次评估租金损失率按照1%计算。

### ➤ 预测期内租金增长率分析

#### **在执行租约租期内租金增长率**

估价对象当前已签约租户租期内租金增长率基本为3%/年。

#### **周边市场情况**

根据市场调研，估价对象所在区域为产业聚集区，标准工业厂房需求稳定。估价对象及区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为2.5%-4%/年。

综上，根据估价对象历史租约期内租金增长情况、该区域标准工业厂房的市场状况、市场对标项目的发展经验，基于审慎考虑，预计估价对象预测期内租金年增长率为2.75%。

#### 4.5.2 运营期间成本费用、税金及附加

##### (1) 成本费用

企业的经营成本及期间费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用、保险费用等间接费用。估价对象由北京联东物业管理股份有限公司第三分公司提供物业管理服务，并对租户收取物业管理费收入，同时承担相应的物业管理费成本，故本次测算估价对象在收益期内不考虑物业管理费收入及相关成本。对于估价对象来说，运营成本费用构成情况如下：

##### ➤ 综合管理服务费

单位：元	2024年4-12月	2025年	取费标准
综合管理服务费	479,316	627,261	预测期内为不含税运营收入的2%

备注：

- ① 上述成本费用额含增值税；
- ② 上述营业收入即不含税租金收入，同时不考虑租金收缴率之影响。

综合管理服务费主要包括估价对象招商租赁佣金、日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出。结合对估价对象历史运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次测算按照营业收入的2.0%计算。

##### ➤ 保险费

单位：元	2024年4-12月	2025年
保险费	19,517	25,975

备注：上述成本费用额含增值税。

本次测算中参考原始权益人提供的保险合同，估价对象在投保险种为财产一切险及公众责任险，其中财产一切险费率为0.0055%，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，即24,475元/年计算；公众责任险按照1,500元/年计算。

##### (2) 资本性支出

在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及调整升级。本次测算中参考原始权益人提供资料及同类不动产项目资本性支出水平，估价对象自价值时点起每年计提资本性支出，预测期内前5年为6元/平方米/年，2029年起为不含税运营收入的2%。

##### (3) 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

### ➤ 增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。

估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收适用于简易征收的增值税税率5%。

估价对象预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付综合管理服务等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

### ➤ 增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象所在地的附加税率为城建税5%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的10%计算增值税附加。

### ➤ 房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

估价对象所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%，取费基数为计价部分房产原值。

### ➤ 城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

估价对象所在地的土地使用税为1.5元/平方米/年，估价对象所占用土地面积为30,695.40平方米。

### ➤ 印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税法税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象按照运营期内每期取得的租金金额的1%估算租赁合同印花税。

#### 4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 成本费用 - 资本性支出 - 税金及附加

#### 4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、成本费用等分析，预计2024年4-12月及2025年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2024年4-12月	2025年
运营收入	23,726,163	31,049,425
成本费用	498,833	653,236
税金及附加	3,127,257	4,095,547
<b>运营收入-成本费用-税金及附加</b>	<b>20,100,073</b>	<b>26,300,642</b>
资本性支出	279,050	371,390
<b>运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出</b>	<b>19,821,023</b>	<b>25,929,252</b>

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及原始权益人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。上述运营收入不含增值税，成本费用及资本性支出不含可抵扣进项税。

#### 4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.75%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

### 北京市宏观经济发展情况

从城市角度分析，北京市作为首都，是全国的政治中心、文化中心。在宏观经济层面，剔除特殊影响年份，北京市地区生产总值在2007年以后基本稳定在6%-10%的增长区间。2022年，北京市全年实现地区生产总值41,610.9亿元，按不变价格计算，比上年增长0.7%，尽管受到一定的公共卫生事件影响，但总体经济情况仍较为稳定，经济韧性较强。2023年北京市地区生产总值为43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%，经济保持回升向好态势。自2004年历史20年间平均复合增长率高于10%。此外，根据2008年-2023年北京市价格指数情况来看，近十五年北京市CPI在剔除极值后平均增幅约为2.2%。

综合来看，北京市宏观经济发展稳健、韧性较强，依靠其首都优势，其未来经济发展态势良好。此外，北京市规上工业企业保持着良好的经营态势，在营业收入及利润规模上均呈现出稳健的增长表现。新型工业厂房产业园作为工业制造业及高精尖产业企业研发、生产的重要载体，当前长期增长率设定符合所在城市宏观经济发展情况。

### 资产自身情况分析

由于工业厂房园区入驻的租户通常会投入一定资金购买和投放生产设备，基于投入产出比、生产稳定性和长期业务发展角度考虑，租户搬迁成本较高，因此一般租期较长且租户续租意向较高，并对租金在一定范围内的增长有着一定的承受能力，整体呈现出较为明显的产业链条集聚、生态圈效应以及抗风险能力。

从基础设施项目建筑指标来看，估价对象为多层标准厂房项目，首层层高为7.2米，标准层层高4-5米，荷载500-800公斤，配电70KVA/1,000平方米，属于稀缺的生产型产业园区，可以满足医药制造业、专用设备制造业等企业的生产研发需求。

从估价对象历史经营情况来看，估价对象历史及当前在执行的租约年限较长，加权平均租赁年限约为5年，且在租约合同期内签约租金增长率在3%左右。考虑到估价对象租户以医药、专用设备制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。此外，估价对象位于中关村顺义园政策范围的马坡工业区，区域产业扶持力度较大，入园企业可申请同时享受多重优惠政策，对优质制造业企业吸引力大，可一定程度缓解入园企业的经营压力，实现长期稳定经营。

综上，综合考虑城市宏观经济发展水平、资产周边市场及估价对象自身经营情况，同时亦考虑类不可抗力因素的影响，本次评估长期增长率采用2.75%属于合理水平。

#### 4.5.6 收益年期

估价对象所在地块土地使用权终止日期为2062年8月13日，于价值时点2024年3月31日剩余使用年期为38.4年。估价对象于2018年建成，为钢混结构，钢混结构生产用房最高经济耐用年限为50年，至价值时点2024年3月31日，估价对象建筑物剩余经济耐用年限约为44年；根据孰短原则，估价对象收益年期为38.4年。

#### 4.5.7 报酬率的求取

本次估价采用的报酬率即折现率为7.5%。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率2.29%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产

的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。估价对象为产业园业态中的新型工业厂房产业园，对于轨道交通、市政配套及大型交通枢纽均有一定敏感度。估价对象位于首都机场所在的北京市顺义区，具备临空优势，且周边产业配套完善度较高。在租户行业分布方面，租户行业分布较广，租户分散度较高，以医药、装备等制造业企业为主。依托着顺义区整体的临空优势及如汽车制造、设备制造业等行业的聚集度高等优势，顺义区工业厂房需求稳定；所在区域为马坡镇聚源工业区，配套设施完备、交通布局较成熟。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营管理情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上，上调1.625%，综合风险报酬率取值为5.125%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	2.29%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.625%
<b>报酬率</b>	<b>7.50%</b>

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

#### 4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币445,000,000元，单价为人民币7,189元/平方米。

#### 4.5.9 不可抗力因素分析

根据《中华人民共和国民法典》第一百八十条第二款：不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。通常包括以下几种情形：

##### (1) 重大的自然灾害类

如重大的地震、海啸、台风、海浪、洪水、蝗灾、风暴、冰雹、沙尘暴、火山爆发、山体滑坡、雪崩、泥石流等。

**分析：**北京市位于华北平原北部，东面与天津市毗连，其余均与河北省相邻。北京地势西北高、东南低，属暖温带半湿润半干旱季风气候，因此夏季炎热多雨，冬季寒冷干燥。根据北京市气象局信息，2012年至2022年10年期间，北京出现过全市范围的极端强降

雨天气6次，区级范围的极端降雨天气165次；全市范围的极端高温天气1次，极端低温天气2次，沙尘暴天气3次；密云、怀柔、延庆和门头沟出现过极端降雪天气。2023年，北京市仅7月末出现一次极端强降雨天气。同时，受地形地质条件、断裂构造发育、降水时空分布等自然条件的影响，在2010年至2020年10年期间，北京市共发生地质灾害大约200起。其中，地震作为最主要的地质灾害形式，主要出现于北京周边区如：门头沟区、延庆区、昌平区等，且震级较低。根据中国地震台网信息，从2012年4月至价值时点2024年3月31日，北京全市共发生24起地震，其中仅有2起震级超过3级；平均震级为2.4级，为人们一般不易觉察的地震类型。

基于以上数据，以及鉴于北京作为首都的重要作用，开展自然灾害防御及应急处理工作至关重要。《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出政府应提升北京风险防控能力，提升风险感知预警能力，提升灾害处置应对能力，主要体现为：健全“测、报、防、调”工作机制，适度提高建构筑物抗灾能力标准，全面开展自然灾害风险普查，编绘综合风险清单、地图等。2020年5月，国务院发布了《关于开展第一次全国自然灾害综合风险普查的通知》，定于2020年至2022年开展首次全国自然灾害综合风险普查工作，旨在更好地摸清全国自然灾害风险隐患底数，查明重点地区抗灾能力，客观认识全国和各地区自然灾害综合风险水平，为中央和地方各级人民政府有效开展自然灾害防治工作提供权威科学决策依据。

此外，估价对象历史及未来均有持续购买财产保险的行为，其中也有针对相应自然灾害（如：地震、海啸、台风、暴雨等）的保险条款可以对相应损失进行赔偿。

**结论：**虽由自然灾害产生的不可抗力无法准确预见，但北京乃至全国层面都在不断提高自身防灾减灾救灾能力。同时，根据国务院普查办对北京市应急系统的核查，北京市差错率0.65%，在全国已开展核查的25个省份中排名第一。因此，北京市应急系统可更好的掌握自然灾害潜在隐患，并更好的防御各类自然灾害。即便在自然灾害已经发生的情况下，估价对象可使用财产保险覆盖相应损失。鉴于以上，我们在估值中未对该因素进行特殊考虑。

## (2) 重大的社会非正常事件类

这类事件往往指社会异常的、突发的事件，既非自然灾害，也不属于政府行为，如战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动等。这些事件虽然是人为的，但对局外的民事关系的当事人而言，这些事件则是既不能预见也不能避免与克服的，因此属于不可抗力。

**分析：**北京近几十年间社会保持稳定，估价对象所在场地和区域没有发生过社会非正常事件。

**结论：**估价对象自竣工经营以来没有发生过重大社会非正常事件，并且通过进一步增加风控举措，压实处置方案和应对流程可以避免类似情况的发生。因此我们在估值中未对该因素进行特殊考虑。

## (3) 政府行为对民事当事人民事活动的影响类

有些情况下，类似于不可抗力，应当比照不可抗力处理，如征收征用。

**分析：**北京地区征收办法已经实施多年，北京市政府也对征收事项有明确的法律法规政策；估价对象所在地区顺义区马坡镇聚源工业区已经是成熟建成区，公共设施包括道路、上下水、燃气、供电等设施建设完善。

**结论：**基于以上信息，我们在估值中未对该因素进行特殊考虑。

#### **(4) 突发社会性事件等因素对社会经济发展影响**

2020年-2022年的公共卫生事件对北京市经济和居民生活均产生一定影响。此类突发公共卫生事件在过去20多年间共发生两次，上一次为2003年的非典型肺炎。这类情况属于发生频率较低的突发社会性类不可抗力事件。

**分析：**结合2003年-2023年过去二十年的官方统计数据可以看到，自2003年非典型肺炎至2023年北京市生产总值增长了8倍左右，年化增长率约为11.2%；其中第二产业年化增长率约为7.8%。工业方面，规模以上工业企业的营业收入及利润分别达到了10.3%及10.4%的年化增幅。由此可见突发公共卫生事件影响在发生当年会有短期波动，长期来看仍然可以保持经济活力。

北京作为首都，掌握着最前沿及核心的医疗技术及卫生管理办法，对于突发公共卫生事件反应迅速，后续经济恢复也相对显著：2023年北京市生产总值比上年增长5.2%；全市固定资产投资（不含农户）同比增长4.9%；其中基础设施投资、房地产开发投资及反映企业扩大生产能力的设备购置投资均有不同程度投资增长。根据以上数据，可见北京整体经济环境韧性较强，投资者信心较充足，此类突发公共卫生事件对经济的阻力在北京得到快速恢复。

**结论：**突发公共卫生事件属于发生周期较长，不确定性很大的低概率类不可抗力事件。北京市在过去二十年间，曾经历过两次突发的公共卫生事件。但通过观察经济运行的长期表现以及2022年最近一次突发公共卫生事件后的经济表现，此类突发公共卫生事件的负面影响在几年内可减弱或消除，因此经济表现可在短期恢复到长期平均增速水平。在估价对象估值中设定的预测期内市场租金年增长率，以及长期增长率均低于上述已考虑突发公共卫生事件影响下的过去二十年间各项宏观经济数据。

#### **4.6 估价结果确定**

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为30,695.40平方米，总建筑面积为61,898.26平方米，在价值时点2024年3月31日的市场价值为人民币**445,000,000元**（大写人民币**肆亿肆仟伍佰万元整**），折合单价为7,189元/平方米。

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

估价结果汇总表

项目名称	估价方法与 权重	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	估价总值 (元)	单价 (元/平方米)
「北京马坡科技园 一期」工业厂房	收益法 100%	61,898.26	30,695.40	445,000,000	7,189

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

## 5. 附件

### 5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

#### 1) 运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次估值4.45亿元对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：4.45 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	4.00	-10%
下降 5%	4.23	-5%
<b>基准</b>	<b>4.45</b>	<b>0%</b>
增长 5%	4.67	5%
增长 10%	4.89	10%

#### 2) 长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值4.45亿元对应的长期增长率（2.75%）。

长期增长率变化	价值时点估值：4.45 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	4.31	-3%
下降 0.25%	4.38	-2%
<b>基准</b>	<b>4.45</b>	<b>0%</b>
增加 0.25%	4.52	2%
增加 0.5%	4.60	3%

## 5.2 委托评估函

## 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

### 1. 估价对象及范围：

评估标的1为北京恒星意达科技有限公司持有的中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为54,997.64平方米，总建筑面积为84,148.14平方米；

评估标的2为北京亚美耳康科技发展有限公司持有的中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为30,695.40平方米，总建筑面积为61,898.26平方米；

评估标的3为北京京燕奥得赛化学有限公司持有的中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为37,667.66平方米，总建筑面积为52,337.51平方米。

### 2. 价值时点：

2024年03月31日。

### 3. 经济行为：

本公司作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

### 4. 委托人与产权方之间的关系

估价委托人为中金基金管理有限公司，原始权益人为北京联东金园管理科技有限公司，基础设施项目产权方为北京恒星意达科技有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司及北京京燕奥得赛化学有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

### 5. 委托人承诺：

本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标



的范围一致。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

**6. 提供的主要文件或者资料:**

- (1) 委托人《企业法人营业执照》
- (2) 毕马威企业咨询(中国)有限公司出具的《关于联东金园管理科技有限公司公开募集基础设施证券投资基金(REITs)的中国税务意见书》
- (3) 北京市海问律师事务所出具的《关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目的法律意见书》
- (4) 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《由北京联东金园管理科技有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的三家项目公司的模拟汇总财务报表》
- (5) 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《可供分配金额测算报告及审核报告》

(以下无正文，为《委托评估函》的盖章页)

委托方（签章）：



中金基金管理有限公司

2024年7月5日



### 5.3 企业关于评估的有关事项说明

## 企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施证券投资基金”）的原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

### 1. 估价对象及范围：

评估标的1为北京恒星意达科技有限公司持有的中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为54,997.64平方米，总建筑面积为84,148.14平方米；

评估标的2为北京亚美耳康科技发展有限公司持有的中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为30,695.40平方米，总建筑面积为61,898.26平方米；

评估标的3为北京京燕奥得赛化学有限公司持有的中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为37,667.66平方米，总建筑面积为52,337.51平方米。

### 2. 价值时点：

2024年03月31日。

### 3. 经济行为

本公司完全知悉本次估价目的为中金基金管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

### 4. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

### 5. 原始权益人与被评估单位（产权方）之间的关系：

截至本函出具日，产权方为我公司的全资子公司。

### 6. 原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关



的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至本说明出具日，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

**7. 提供的主要文件或者资料：**

- (1) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《可出租建筑面积明细表》及《租赁合同》
- (4) 《历史三年及一期财务备考数据》
- (5) 其他相关资料（具体见附件）



(以下无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》的盖章页)

原始权益人（签章）：

北京联东金园管理科技有限公司

2024 年 7 月 8 日



中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 5.4 委托人和产权方营业执照



### 5.5 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

### 5.6 估价对象及外部环境照片



园区内部



园区内部



园区内部



园区内部



厂房内部



厂房内部

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日



北侧北二路



西侧聚源中路



南侧联东U谷·马坡科技园二期项目



东侧空地

### 5.7 估价对象权属证明

#### 1号楼

京 ( 2020 ) 顺 不动产权第 0001860 号		附 记
权利人	北京豆美耳康科技发展有限公司	该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。该证所载房屋及对应土地在中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行设定土地及在建工程抵押。
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区聚源中路12号院1号楼1至4层101	
不动产单元号	110113 009001 G800329 F00060001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30695.4平方米/房屋建筑面积 3606.2平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-06-13 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3606.2平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

#### 2号楼

京 ( 2020 ) 顺 不动产权第 0001861 号		附 记
权利人	北京豆美耳康科技发展有限公司	该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。该证所载房屋及对应土地在中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行设定土地及在建工程抵押。
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区聚源中路12号院2号楼1至4层101	
不动产单元号	110113 009001 G800329 F00050001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30695.4平方米/房屋建筑面积 3606.2平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-06-13 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3606.2平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 3号楼

京 ( 2020 ) 顺 不动产权第 0001862 号		附 记
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司	该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。该证所载房屋及对应土地在中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行设定土地及在建工程抵押。
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区聚源中路12号院3号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00040001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30095.4平方米/房屋建筑面积 3716.76平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3716.76平方米 房屋总层数：5层 房屋所在层：1-5层	

### 4号楼

京 ( 2020 ) 顺 不动产权第 0001863 号		附 记
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司	该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。该证所载房屋及对应土地在中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行设定土地及在建工程抵押。
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区聚源中路12号院4号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00030001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30095.4平方米/房屋建筑面积 4053.47平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4053.47平方米 房屋总层数：5层 房屋所在层：1-5层	

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 5 号楼

京 ( 2022 ) 顺 不动产权第 0024101 号		附 记
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区聚源中路12号院5号楼1至6层101	
不动产单元号	110113 09001 G800329 F0007001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30695.4平方米/房屋建筑面积 6067.86平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：6067.86平方米 房屋总层数：6层 房屋所在层：1-5层 房屋竣工时间：2018-07-25	

### 6 号楼

京 ( 2020 ) 顺 不动产权第 0001864 号		附 记
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司	该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。该证所载房屋及对应土地在中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行设定土地及在建工程抵押。
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区聚源中路12号院6号楼1至4层101	
不动产单元号	110113 09001 G800329 F00020001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30695.4平方米/房屋建筑面积 4053.99平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4053.99平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 7号楼

京 (2022) 顺 不动产权第 0024102 号		附 记
权利人	北京亚奥耳康科技发展有限公司	<p>该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自变更项目规划用途作为居住使用。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区聚源中路12号院7号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00080001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30665.4平方米/房屋建筑面积 6034.96平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:6034.96平方米 房屋总层数:5层 房屋所在层:1-5层 房屋竣工时间:2018-07-25	

### 8号楼

京 (2022) 顺 不动产权第 0024103 号		附 记
权利人	北京亚奥耳康科技发展有限公司	<p>该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自变更项目规划用途作为居住使用。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区聚源中路12号院8号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00090001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30665.4平方米/房屋建筑面积 6034.96平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:6034.96平方米 房屋总层数:5层 房屋所在层:1-5层 房屋竣工时间:2018-07-25	

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 9 号楼

京 ( 2020 ) 顺 不动产权第 0001865 号		附 记
权利人	北京亚奥耳康科技发展有限公司	<p>该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。该证所载房屋及对应土地在中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行设定土地及在建工程抵押。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区聚源中路12号院9号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 6900329 F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30895.4平方米/房屋建筑面积 4622.68平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4622.68平方米 房屋总层数:5层 房屋所在层:1-5层	

### 10 号楼

京 ( 2022 ) 顺 不动产权第 0024104 号		附 记
权利人	北京亚奥耳康科技发展有限公司	<p>该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自变更项目规划用途作为居住使用。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区聚源中路12号院10号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 6900329 F00100001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30895.4平方米/房屋建筑面积 4040.64平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4049.64平方米 房屋总层数:5层 房屋所在层:1-5层 房屋竣工时间:2018-07-25	

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 11 号楼

京 ( 2022 ) 顺 不动产权第 0024106 号

权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院11号楼1至5层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00110001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30695.4平方米/房屋建筑面积 4049.64平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4049.64平方米 房屋总层数:5层 房屋所在层:1-5层 房屋竣工时间:2018-07-25

附 记

该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。

### 12 号楼

京 ( 2022 ) 顺 不动产权第 0024106 号

权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院12号楼1至5层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00120001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30695.4平方米/房屋建筑面积 4622.68平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4622.68平方米 房屋总层数:5层 房屋所在层:1-5层 房屋竣工时间:2018-07-25

附 记

该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。

中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

**13 号楼**

京 ( 2022 ) 顺 不动产权第 0024117 号

权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院13号楼1至6层101
不动产单元号	110113 009001 G500329 F00150001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30695.4平方米/房屋建筑面积 7369.2平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：7369.2平方米 房屋总层数：7层 房屋所在层：1-6层 房屋竣工时间：2018-07-25

附 记

该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。

### 5.8 估价机构营业执照



### 5.9 估价机构相关资质证明



### 5.10 估价人员相关专业执业资格

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00223900</p>	<p>姓名 / Full name <b>张秀娟</b></p> <p>性别 / Sex <b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>41120219890528152X</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>1120200121</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2026-11-23</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature <i>张秀娟</i></p>
---	--

<p>21 本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00224248</p>	<p>姓名 / Full name <b>许力丹</b></p> <p>性别 / Sex <b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>120114199302040027</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>1120210061</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2027-04-15</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature <i>许力丹</i></p>
---	--



## 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证 券投资基金

中国北京市房山区燕新南路 18 号院「北京房山奥得赛  
产业园」工业厂房项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2024 年 7 月 8 日

## 估价报告

### 估价项目名称：

中国北京市房山区燕新南路 18 号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目之市场价值

### 估价委托人：

中金基金管理有限公司

### 估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

### 注册估价师：

张秀娟（1120200121） 许力丹（1120210061）

### 估价报告出具日期：

二〇二四年七月八日

### 估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2024/BJ/F1）第 061 号



## 致估价委托人函

中金基金管理有限公司  
北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

敬启者：

关于：中国北京市房山区燕新南路 18 号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目（以下简称估价对象）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得中金基金管理有限公司（以下简称委托人）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年三月三十一日，为委托人作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集估价所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国北京市房山区燕新南路 18 号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为 37,667.66 平方米，总建筑面积为 52,337.51 平方米，在价值时点 2024 年 3 月 31 日的市场价值为人民币 295,000,000 元（大写人民币贰亿玖仟伍佰万元整），折合单价为 5,636 元/平方米。

项目名称	估价方法与权重	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	估价总值 (元)	单价 (元/平方米)
「北京房山奥得赛产业园」工业厂房	收益法 100%	52,337.51	37,667.66	295,000,000	5,636

备注：

- 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；
- 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；
- 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；
- 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

程家龙

二〇二四年七月八日

## 估价结果汇总表

币种：人民币

### 中国北京市房山区燕新南路 18 号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目

评估委托人	： 中金基金管理有限公司
评估目的	： 为委托人作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人,按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求,在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	： 2024 年 3 月 31 日
产权方	： 北京京燕奥得赛化学有限公司
估价对象及评估范围	： 估价对象为位于中国北京市房山区燕新南路 18 号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目,包含《不动产权证书》【京(2022)房不动产权第 0017176 号】等 13 份项下建筑面积为 52,337.51 平方米用途为厂房的房屋所有权及共计 37,667.66 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	： 2065 年 10 月 28 日
物业概况	： 估价对象于 2020 年完工,由 13 栋多层工业厂房构成
国有建设用地使用权面积	： 37,667.66 平方米
建筑面积	： 52,337.51 平方米
可租赁面积	： 51,286.72 平方米
价值时点出租率	： 99%
评估方法	： 收益法
市场价值	： 人民币 295,000,000 元 (大写人民币贰亿玖仟伍佰万元整)

## 目 录

1. 注册估价师声明 .....	1
2. 估价的假设和限制条件 .....	2
3. 估价结果报告 .....	6
3.1 委托人概况 .....	6
3.2 产权方概况 .....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系 .....	7
3.4 报告使用人 .....	7
3.5 估价机构 .....	7
3.6 估价目的 .....	7
3.7 估价对象 .....	7
3.8 价值时点 .....	16
3.9 价值类型 .....	16
3.10 估价依据 .....	16
3.11 估价原则 .....	17
3.12 估价方法 .....	18
3.13 估价结果 .....	19
3.14 注册估价师 .....	19
3.15 协助估价人员 .....	19
3.16 实地查勘期 .....	20
3.17 估价作业日期 .....	20
4. 估价技术报告 .....	21
4.1 估价对象描述与分析 .....	21
4.2 市场背景分析 .....	25
4.3 最高最佳利用分析 .....	26
4.4 估价方法适用性分析 .....	27
4.5 估价测算过程 .....	30
4.6 估价结果确定 .....	41
5. 附件 .....	43
5.1 估值敏感性分析及压力测试 .....	43
5.2 委托评估函 .....	44
5.3 企业关于评估的有关事项说明 .....	45
5.4 委托人和产权方营业执照 .....	46
5.5 物业位置图 .....	47
5.6 估价对象及外部环境照片 .....	48
5.7 估价对象权属证明 .....	50
5.8 估价机构营业执照 .....	57
5.9 估价机构相关资质证明 .....	58
5.10 估价人员相关专业执业资格 .....	59

## 1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。

## 2. 估价的假设和限制条件

### 2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划
委托人/基金管理人/中金基金	指	中金基金管理有限公司
计划管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
原始权益人/运营管理机构	指	北京联东金园管理科技有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
产权方/项目公司/奥得赛	指	北京京燕奥得赛化学有限公司
基础设施项目/估价对象/北京房山奥得赛产业园	指	产权方持有的位于中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目
本估价报告	指	《中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

## 2.2 一般假设

### 本次估价的假设前提

北京京燕奥得赛化学有限公司合法享有北京房山奥得赛产业园工业厂房项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

对于估价对象的产权状况，我们将以原始权益人所提供之资料为准。根据原始权益人提供资料，估价对象于价值时点已完成土地及房屋的权属登记，取得《不动产权证书》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据委托人提供的北京市海问律师事务所出具的《关于北京联东金园管理科技有限公司拟作为原始权益人发起公开募集基础设施证券投资基金涉及的目标基础设施项目的法律意见书》，在法律法规、依法公布的政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对目标基础设施项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，设定的所有相关限制条件、特殊规定、约定，目标基础设施项目均已符合相关要求或具备解除条件。因此，本次估价中假设产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处置等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本评估报告使用者注意。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘之日为2024年6月7日，根据委托人指示，价值时点为2024年3月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期、总建筑面积和分幢、分用途建筑面积以原始权益人提供之《不动产权证书》【京(2022)房不动产权第0017176号】、【京(2022)房不动产权第0017177号】、【京(2022)房不动产权第0017178号】、【京(2022)房不动产权第0017180号】、【京(2022)房不动产权第0017181号】、【京(2022)房不动产权第0017182号】、【京(2022)房不动产权第0017184号】、【京(2022)房不动产权第0017185号】、【京(2022)房不动产权第0017186号】、【京(2022)房不动产权第0017187号】、【京(2022)房不动产权第0017188号】、【京(2022)房不动产权第0017189号】、【京(2022)房不动产权第0017190号】等所载为准。

本次估价中所采用之可租赁面积以原始权益人提供之《可出租建筑面积明细表》以及《租赁合同》等资料为准。估价对象总可出租面积为51,286.72平方米，于价值时点部分租户签约面积与测绘后可出租建筑面积面积有所差异，在租约到期后将按照可出租建筑面积面积进行调整，本次评估可出租面积及已出租面积以调整后面积为准。于价值时点，估价对象有443.72平方米现作为配套用房使用，本次评估可出租面积中已考虑上述面积。根据原始权益人提供资料，当前测算已考虑在价值时点之后，本报告出具日之前起换租的共计1,343.82平方米租约的影响，在此提请报告使用人注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为评估机构的测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

### **未经调查确认或无法调查确认的资料数据**

根据委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取原始权益人或相关机构提供给我们有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

评估机构估价人员曾于2024年6月7日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据原始权益人提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们之产权文件所载内容。

### **估价中未考虑的因素**

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

## **2.3 未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

## **2.4 背离实际情况假设**

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

## **2.5 不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

## **2.6 依据不足假设**

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

## **2.7 期后事项**

根据原始权益人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的

重大情况或重大变化。

## 2.8 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

### 3. 估价结果报告

#### 3.1 委托人概况

企业名称：中金基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

法定代表人：胡长生

注册资金：50,000万元人民币

成立日期：2014年2月10日

营业期限：2014年2月10日 至 无固定期限

统一社会信用代码：911100000918666422

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（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。）

#### 3.2 产权方概况

企业名称：北京京燕奥得赛化学有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市房山区燕山岗南路东一巷6号C-218

法定代表人：李立华

注册资金：12,000万元人民币

成立日期：2012年9月29日

营业期限：2012年9月29日 至 无固定期限

统一社会信用代码：91110304055611765W

经营范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；医学研究和试验发展；化工产品生产（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；专业设计服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准

文件或许可证件为准）（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。）

### 3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中金基金管理有限公司，产权方为北京京燕奥得赛化学有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施基金。

### 3.4 报告使用人

报告使用人为委托人和委托人聘任的就本次中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

### 3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

### 3.6 估价目的

为委托人作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

### 3.7 估价对象

估价对象「北京房山奥得赛产业园」位于北京市房山区燕新南路18号院，包含建筑面积共计52,337.51平方米的房屋建筑物所有权及共有宗地面积为37,667.66平方米的国有土地使用权，由13栋工业厂房构成，用作工业厂房及配套用房。

#### 3.7.1 实物状况

估价对象坐落于北京市房山区燕新南路18号院，土地使用权面积合计为37,667.66平方米，所在宗地由两宗相邻地块构成，估价对象东邻丁家洼，西邻环宇京辉二期项目，南邻燕山玉龙石化工程有限公司，北临燕新南路。估价对象所占用两宗地块成较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

根据原始权益人介绍及估价人员的实地查勘：估价对象于2020年完工，由13栋多层工业厂房构成。根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

栋号	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
1#厂房	3,439.16	3,402.06	厂房及配套	钢混框架	B1-F3	防火等级：戊类； 层高： 首层 7.2 米，其余楼层 4.2 米；
2#厂房	4,841.36	4,841.36	厂房	钢混框架	B1-F3	柱距 8*8 米；
3#厂房	4,785.96	4,785.96	厂房	钢混框架	B1-F2	
4#厂房	4,784.01	4,784.01	厂房	钢混框架	B1-F2	承重： B1 层 5 吨，首层 1 吨， 其余楼层 0.5 吨；
5#厂房	4,789.38	4,789.38	厂房	钢混框架	B1-F2	
6#厂房	4,777.44	4,777.44	厂房	钢混框架	B1-F2	设备设施： 提升门：电动提升门；
7#厂房	4,638.60	4,638.60	厂房	钢混框架	B1-F3	
8#厂房	3,779.04	3,779.04	厂房	钢混框架	B1-F3	消防：消防栓系统；
9#厂房	2,015.20	2,015.20	厂房	钢混框架	B1-F3	
10#厂房	3,823.68	2,809.99	厂房/设备用房	钢混框架	B1-F3	配电：70KVA/1000 平 方米；
11#厂房	3,977.76	3,977.76	厂房	钢混框架	B1-F3	
12#厂房	3,973.76	3,973.76	厂房	钢混框架	B1-F3	电梯：9 号楼、13 号楼 一部电梯，其他楼栋两 部电梯，承重 2 吨
13#厂房	2,712.16	2,712.16	厂房	钢混框架	B1-F3	
<b>合计</b>	<b>52,337.51</b>	<b>51,286.72</b>	—	—	—	—

于价值时点，估价对象由北京联东物业管理股份有限公司第六分公司提供物业管理服务，并向租户收取物业费。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点 2024 年 3 月 31 日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### 3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息

平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据原始权益人提供之估价对象《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

### 1号楼

权证号	京(2022)房不动产权第0017176号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院1号楼-1至3层101
不动产单元号	110111001001GB00473F00080001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 3,439.16 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,439.16 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：-1-3 层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

### 2号楼

权证号	京(2022)房不动产权第0017177号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院2号楼-1至3层101
不动产单元号	110111001001GB00473F00070001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 4,841.36 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,841.36 平方米 房屋总层数：4 层

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

权证号	京(2022)房不动产权第0017177号 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年9月20日

### 3号楼

权证号	京(2022)房不动产权第0017178号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院3号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 4,785.96 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,785.96 平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：-1-2层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年9月20日

### 4号楼

权证号	京(2022)房不动产权第0017180号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院4号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 4,784.01 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,784.01 平方米 房屋总层数：3层

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

权证号	京(2022)房不动产权第0017180号
	房屋所在层:-1-2层
	房屋竣工时间:2020-06-06
附记	未经批准,不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年9月20日

### 5号楼

权证号	京(2022)房不动产权第0017181号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院5号楼-1至2层101
不动产单元号	110111001001GB00473F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/戊类厂房
面积	共有宗地面积25,137.72平方米/房屋建筑面积4,789.38平方米
使用期限	国有建设用地使用权:2015-10-29起2065-10-28止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4,789.38平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:-1-2层 房屋竣工时间:2020-06-06
附记	未经批准,不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年9月20日

### 6号楼

权证号	京(2022)房不动产权第0017182号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院6号楼-1至2层101
不动产单元号	110111001001GB00473F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/戊类厂房
面积	共有宗地面积25,137.72平方米/房屋建筑面积4,777.44平方米
使用期限	国有建设用地使用权:2015-10-29起2065-10-28止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4,777.44平方米 房屋总层数:3层

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017182 号
	房屋所在层：-1-2 层
	房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

### 7号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017184 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 7 号楼-1 至 2 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 4,638.6 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,638.6 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：-1-2 层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

### 8号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017185 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 8 号楼-1 至 3 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 3,779.04 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,779.04 平方米 房屋总层数：4 层

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017185 号
	房屋所在层：-1-3 层
	房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

### 9号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017186 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 9 号楼-1 至 3 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00472 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12,529.94 平方米 / 房屋建筑面积 2,015.2 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,015.2 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：-1-3 层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

### 10号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017187 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 10 号楼-1 至 3 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00472 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12,529.94 平方米 / 房屋建筑面积 3,823.68 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,823.68 平方米 房屋总层数：4 层

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

权证号	京(2022)房不动产权第0017187号
	房屋所在层：-1-3层
	房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年9月20日

### 11号楼

权证号	京(2022)房不动产权第0017188号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院11号楼-1至3层101
不动产单元号	110111001001GB00472F00030001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12,529.94 平方米 / 房屋建筑面积 3,977.76 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,977.76 平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年9月20日

### 12号楼

权证号	京(2022)房不动产权第0017189号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院12号楼-1至3层101
不动产单元号	110111001001GB00472F00020001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12,529.94 平方米 / 房屋建筑面积 3,973.76 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,973.76 平方米 房屋总层数：4层

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

权证号	京(2022)房不动产权第0017189号
	房屋所在层：-1-3层
	房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年9月20日

### 13号楼

权证号	京(2022)房不动产权第0017190号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院13号楼-1至3层101
不动产单元号	110111001001GB00472F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积12,529.94平方米 / 房屋建筑面积2,712.16平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29起2065-10-28止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,712.16平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年9月20日

### 3.7.3 经营情况

#### (1) 当前经营概况

估价对象位于房山区燕新南路18号院，总建筑面积52,337.51平方米。可租赁总面积合计为51,286.72平方米，截至价值时点，已出租面积为50,843.00平方米，出租率约为99%。

#### (2) 历史经营情况

根据原始权益人提供的历史经营情况数据，估价对象于2020年建成，2020年至2022年估价对象处于入市初期的去化过程中，于2022年底达到了较高的出租率水平，估价对象历史三年及一期(2021年至价值时点)期末出租率分别为81%、96%、98%及99%。

根据原始权益人提供的北京京燕奥得赛化学有限公司历史备考财务数据，显示估价对象历史三年及一期各项营业收入、费用及税金情况如下(单位：万元)：

年份	2024年1-3月	2023年	2022年	2021年
营业收入	526	1,938	1,681	1,349
营业费用及管理费用	28	153	185	265
税金及附加	67	248	215	174

### 3.8 价值时点

2024年3月31日

### 3.9 价值类型

#### 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年3月31日，房屋规划用途为戊类厂房的建筑物所有权及土地用途为工业用地，剩余使用年限为41.6年的土地使用权，且满足本估价报告中估价假设和限制条件下的市场价值。

### 3.10 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规：
  - (a) 《中华人民共和国民法典》
  - (b) 《中华人民共和国土地管理法》
  - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
  - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
  - (e) 《不动产登记暂行条例》
  - (f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
  - (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
  - (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
  - (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
  - (j) 《中华人民共和国印花税法》
  - (k) 其他有关法律法规及规章

- (2) 技术标准：
  - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
  - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
  - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
  - (d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (3) 委托人提供的相关资料
  - (a) 《企业法人营业执照》
  - (b) 《委托评估函》
- (4) 原始权益人提供的相关资料：
  - (a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》
  - (b) 《企业关于评估的有关事项说明》
  - (c) 《不动产权证书》【京（2022）房不动产权第0017176号】、【京（2022）房不动产权第0017177号】、【京（2022）房不动产权第0017178号】、【京（2022）房不动产权第0017180号】、【京（2022）房不动产权第0017181号】、【京（2022）房不动产权第0017182号】、【京（2022）房不动产权第0017184号】、【京（2022）房不动产权第0017185号】、【京（2022）房不动产权第0017186号】、【京（2022）房不动产权第0017187号】、【京（2022）房不动产权第0017188号】、【京（2022）房不动产权第0017189号】、【京（2022）房不动产权第0017190号】等
  - (d) 《可出租建筑面积明细表》及《租赁合同》
  - (e) 历史三年及一期财务备考数据
  - (f) 原始权益人提供的其他资料
- (5) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料
- (6) 其他参考依据
  - (a) 毕马威企业咨询（中国）有限公司出具的《关于联东金园管理科技有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）的中国税务意见书》
  - (b) 北京市海问律师事务所出具的《关于北京联东金园管理科技有限公司拟作为原始权益人发起公开募集基础设施证券投资基金涉及的目标基础设施项目的法律意见书》

### 3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

### **合法原则**

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

### **最高最佳利用原则**

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为工业用地，房屋用途为戊类厂房，现状用途为工业厂房及配套，符合最高最佳利用原则。

### **替代原则**

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

### **价值时点原则**

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

### **一致性原则**

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

### **一贯性原则**

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

## **3.12 估价方法**

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和

调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

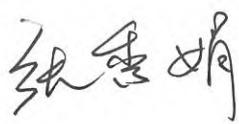
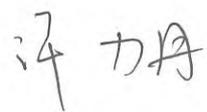
中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为37,667.66平方米，总建筑面积为52,337.51平方米，在价值时点2024年3月31日的市场价值为人民币**295,000,000**元（大写人民币**贰亿玖仟伍佰万元整**），折合单价为5,636元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	估价方法与权重	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	估价总值 (元)	单价 (元/平方米)
「北京房山奥得赛产业园」工业厂房	收益法 100%	52,337.51	37,667.66	295,000,000	5,636

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

### 3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张秀娟	1120200121		2024.7.8
许力丹	1120210061		2024.7.8

### 3.15 协助估价人员

邓昭晨、陈泓亚

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

---

价值时点：2024年3月31日

### 3.16 实地查勘期

二〇二四年六月七日

### 3.17 估价作业日期

二〇二二年七月二十五日至二〇二四年七月八日

## 4. 估价技术报告

### 4.1 估价对象描述与分析

#### 4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于房山区燕新南路18号院，土地使用权面积合计为37,667.66平方米，所在宗地由两宗相临地块构成，估价对象东邻丁家洼，西邻环宇京辉二期项目，南邻燕山玉龙石化工程有限公司，北临燕新南路。估价对象所占用两宗地块成较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

#### 4.1.2 建筑物实物状况分析

根据原始权益人介绍及估价人员的实地查勘：估价对象于2020年完工，由13栋多层工业厂房构成。根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

栋号	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
1#厂房	3,439.16	3,402.06	厂房及配套	钢混框架	B1-F3	防火等级：戊类；
2#厂房	4,841.36	4,841.36	厂房	钢混框架	B1-F3	层高： 首层 7.2 米，其余楼层 4.2 米；
3#厂房	4,785.96	4,785.96	厂房	钢混框架	B1-F2	柱距 8*8 米；
4#厂房	4,784.01	4,784.01	厂房	钢混框架	B1-F2	承重： B1 层 5 吨，首层 1 吨，其 余楼层 0.5 吨；
5#厂房	4,789.38	4,789.38	厂房	钢混框架	B1-F2	设备设施： 提升门：电动提升门；
6#厂房	4,777.44	4,777.44	厂房	钢混框架	B1-F2	消防：消防栓系统；
7#厂房	4,638.60	4,638.60	厂房	钢混框架	B1-F2	配电：70KVA/1000 平方 米；
8#厂房	3,779.04	3,779.04	厂房	钢混框架	B1-F3	电梯：9 号楼、13 号楼一 部电梯，其他楼栋两部电 梯，承重 2 吨
9#厂房	2,015.20	2,015.20	厂房	钢混框架	B1-F3	
10#厂房	3,823.68	2,809.99	厂房及设备用房	钢混框架	B1-F3	
11#厂房	3,977.76	3,977.76	厂房	钢混框架	B1-F3	
12#厂房	3,973.76	3,973.76	厂房	钢混框架	B1-F3	
13#厂房	2,712.16	2,712.16	厂房	钢混框架	B1-F3	
<b>合计</b>	<b>52,337.51</b>	<b>51,286.72</b>	—	—	—	—

于价值时点，估价对象由北京联东物业管理股份有限公司第六分公司提供物业管理服务，并向租户收取物业费。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年3月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

#### 4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2。

#### 4.1.4 区位状况分析

估价对象位于北京市房山区燕山北京石化新材料产业基地。房山区地处北京西南，辖区总面积2,019平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖28个乡镇（街道）、459个行政村、210个社区居委会。房山区北临门头沟区，东北与丰台区毗连，东隔永定河与大兴区相望，南部和西部分别与河北省涿州市和涞水县、易县接壤。2024年1-3月，房山区规模以上工业总产值实现260.4亿元，同比下降0.4%。房山区社会消费品零售总额实现89亿元，同比下降5.4%；房山区居民人均可支配收入实现14,925元，同比增长6.9%。

估价对象所在燕山北京石化新材料产业基地，是全国首批62家新型工业化产业示范基地之一，是北京市和中石化进行战略合作的重要载体，也是房山区重点规划建设的五大产业基地之一。2009年，北京市委、市政府做出了深化燕房合作、建设北京石化新材料科技产业基地的战略部署。加快建设石化新材料基地，发展高附加值、高科技含量、低污染的石化新材料产业，吸引重大项目落户首都，是贯彻落实国务院石化产业调整振兴规划，加快首都产业结构调整，推动基础产业优化升级，深化燕山石化公司与房山区紧密合作，统筹区域经济协调发展的重要举措，也是应对国际金融危机影响，服务中央在京企业，有效扩大投资需求，促进首都经济平稳较快发展的重要内容。

估价对象周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有建设银行、工商银行等，医疗配套主要有北京市房山区燕山医院、北京市房山区第一医院、北京燕化医院等，为区域内提供基本医疗服务。

估价对象北京房山奥得赛产业园周边交通便捷度一般，自驾出行可便利达到估价对象。

周边城市交通主干道包括：大件路、燕房东北环线、京昆高速等；

公交线路：估价对象周边设有燕房东北环线南口、燕化动力厂等多个公交站，分布有集体出行3路内环、集体出行3路外环、901路快车、904路、F24路、F25路、F37路、F52路、F77路、F80路内环等多条公交线路；

地铁线路：估价对象距离地铁燕房线燕山站约2.2公里。

#### 4.1.5 估价对象经营情况

估价对象位于北京市房山区燕新南路18号院，总建筑面积52,337.51平方米。可租赁总面积合计为51,286.72平方米，截至价值时点，已出租面积为50,843.00平方米，出租率约为99%。

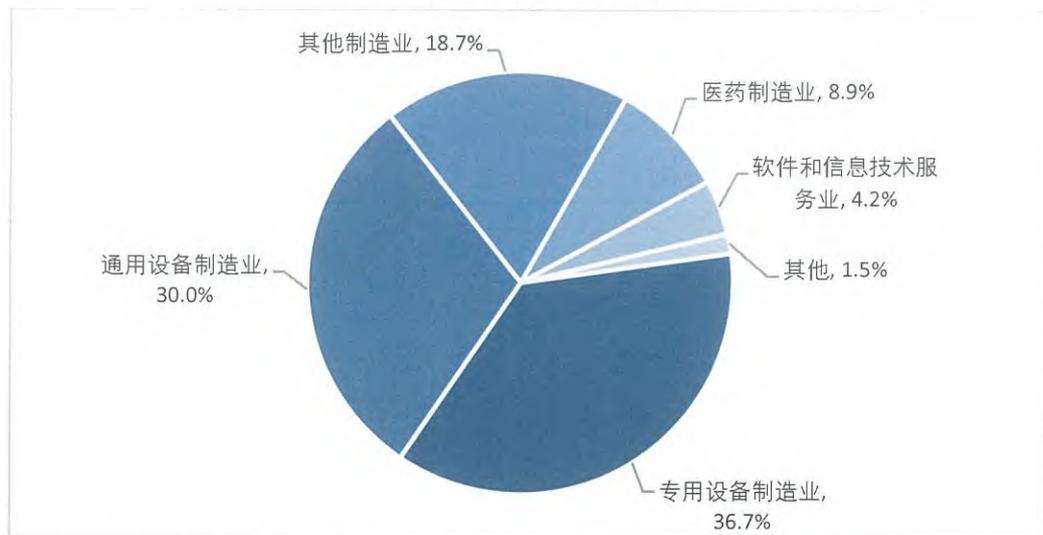
##### (1) 当期收入分析

根据原始权益人提供的《租赁合同》及《可出租建筑面积明细表》，估价对象总建筑面积为52,337.51平方米，可租赁总面积为51,286.72平方米，于价值时点，已出租面积为50,843.00平方米，出租率约为99%。截至价值时点，估价对象签约租户共计29个，租赁期限为0.3年至10年不等，日租金收入（含增值税）约为6.40万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均签约租金为1.26元/平方米/天。

##### (2) 租户结构分析

根据原始权益人提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户共计29个，行业涵盖专用制造业、通用设备制造业、其他制造业等。租户行业比例（按租户面积统计）情况如下：

估价对象租户行业配比



按租赁面积排名，估价对象前十名租户情况如下：

序号	承租方	租赁面积 (平方米)	租赁期限 (年)	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户1	9,806.69	4.1	2020/8/28	2024/9/30
2	租户2	2,439.40	10.0	2020/7/15	2030/7/14
		802.62	5.0	2020/9/29	2025/9/28

序号	承租方	租赁面积	租赁期限	租赁日期	
		(平方米)	(年)	起始日期	终止日期
3	租户 3	2,054.74	5.0	2020/7/23	2025/7/22
		824.71	5.0	2022/9/1	2027/8/31
4	租户 4	2,712.16	5.2	2020/8/28	2025/10/26
5	租户 5	2,583.86	5.0	2021/3/25	2026/3/24
6	租户 6	2,429.33	3.0	2023/8/15	2026/8/14
7	租户 7	2,355.58	5.0	2021/8/12	2026/8/11
8	租户 8	2,354.68	5.0	2023/7/24	2028/7/23
9	租户 9	2,114.03	5.0	2021/8/25	2026/8/24
10	租户 10	800.10	5.0	2021/3/26	2026/3/25
		864.91	3.0	2021/3/26	2024/3/31

### (3) 租期分析

根据原始权益人提供的资料，截至价值时点 2024 年 3 月 31 日，估价对象签约租户租赁年限主要集中在 3-5 年（占比超过 70%），按照面积加权平均租赁年限约为 5 年，具体分布情况如下：

租期年限区间	租赁面积	占已出租面积的百分比
	(平方米)	%
0 - 3 年	5,029.38	9.9%
3 - 5 年	36,948.48	72.7%
5 - 8 年	6,425.74	12.6%
8 - 10 年	2,439.40	4.8%
<b>合计</b>	<b>50,843.00</b>	<b>100.0%</b>

备注：上述区间统计口径为含上限，不含下限。

租户一般拥有重续权利延长租赁年期，并会选择于现有租约到期前三至六个月向产权方或运营管理机构发出表明有意行使该重续权的书面通知，而新租约会于现有租约到期前一至三个月订立。若租户并未于规定的时间内向产权方或运营管理机构发出通知或订立新租约，则一般会被视为放弃选择重续。额外租赁年期的租金乃经租户与产权方或运营管理机构根据当前市场标准磋商确定。

下表载列截至价值时点 2024 年 3 月 31 日，未来到期的租约情况：

年份	租约到期面积	到期租约占已出租面积的百分比
	(平方米)	(%)
2024	9,806.69	19.3%
2025	9,884.29	19.4%
2026	16,737.85	32.9%
2027	5,616.94	11.0%

年份	租约到期面积	到期租约占已出租面积的百分比
	(平方米)	(%)
2028	6,357.83	12.5%
2030	2,439.40	4.8%
<b>合计</b>	<b>50,843.00</b>	<b>100.0%</b>

备注：上述租约到期面积统计已考虑于价值时点后换租及续租租期之影响。

## 4.2 市场背景分析

### 4.2.1 北京市经济运行状况

2023 年全年，北京市实现地区生产总值 43,760.7 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 105.5 亿元，下降 4.6%；第二产业增加值 6,525.6 亿元，增长 0.4%；第三产业增加值 37,129.6 亿元，增长 6.1%。

2024 年一季度，北京市实现地区生产总值 10,581.4 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.0%，高于上年全年增速 0.8 个百分点。分产业看，第一产业实现增加值 15.0 亿元，增长 3.2%；第二产业实现增加值 1,310.4 亿元，增长 7.3%；第三产业实现增加值 9,256.0 亿元，增长 5.8%。

### 4.2.2 北京市房山区市场情况分析

2023 年，房山区经济运行保持稳定，工业生产小幅增长，金融市场运行稳健，居民收入稳步增长。2023 年全区规模以上工业总产值实现 1,068 亿元，同比增长 4.7%。从隶属看，中央企业实现产值 649.6 亿元，下降 7%；地方企业实现产值 418.4 亿元，增长 30.3%。房山社会消费品零售总额实现 367.7 亿元，同比增长 5.3%。其中，商品零售 342.6 亿元，增长 4%；餐饮收入 25.1 亿元，增长 28%。

2024 年一季度，房山区经济运行保持稳定，农林牧渔业总产值小幅增长，工业生产小幅下降，消费市场小幅下降，居民收入稳步增长。全区规模以上工业总产值实现 260.4 亿元，同比下降 0.4%。按规模分，大中型企业实现产值 189.6 亿元，增长 0.6%；小、微型企业实现产值 70.8 亿元，下降 2.9%。房山区社会消费品零售总额实现 89 亿元，同比下降 5.4%；房山区居民人均可支配收入实现 14,925 元，同比增长 6.9%。

### 4.2.3 房山区工业用地分析

房山区工业一手地出让较稀缺，2019-2023 年房山区累计成交一手工业用地 9 宗，工业用地成交总面积共 50.3 万平方米，总规划建筑面积 67.8 万平方米，平均成交楼面价为 1,528 元/平方米。其中，北京房山高端制造业基地及北京石化新材料科技产业基地成交用地共 5 宗，供应总规划建筑面积 32.6 万平方米，占比接近 50%。

2019-2023 年房山区主要工业用地成交及其规划项目情况如下表所示：

### 房山区主要工业用地成交情况及规划项目

土地位置	成交时间(年)	入市时间(年)	建设用地面积(万平方米)	规划建筑面积(万平方米)	容积率	成交人	规划项目名称
北京市房山区窦店新城组团FS00-0308-0030地块	2023	暂未开工	10.1	15.2	1.5	北京高端制造业基地投资开发有限公司	—
北京石化新材料科技产业基地核心区东区B7-13、B7-18地块	2021	预计2025	6.1	6.1	≤1.0	北京燕和盛投资管理有限公司	北京石化新材料科技产业基地
北京高端制造业基地06街区03地块	2020	预计2024	6.4	10.2	≤1.6	北京京东方生命科技有限公司	京东方生命科技产业基地
北京高端制造业基地01街区01-02(2)地块	2020	预计2025	4.8	5.7	≤1.2	北京高端制造业基地投资开发有限公司	高端制造业基地高性能固态锂电池量产化厂房建设项目
北京高端制造业基地06街区02地块	2019	预计2024	6.5	9.6	≤1.6	北京京东方生命科技有限公司	京东方生命科技产业基地

#### 4.2.4 房山区标准厂房市场分析

房山区市场生产空间多以老旧厂房、村级作坊类为主，标准厂房市场逐步开始多层面布局，联东、中粮等标杆企业入场会逐步提升区域厂房市场的标准水平。存量市场中标准厂房产业园区共3个，总建筑面积约43.7万平方米，平均租金水平在1.2-1.6元/平方米/天（含增值税，含物业费），租金水平处于北京南部低位，合同期内年租金增长率约为3%，平均空置率在20%-25%左右。

#### 房山区主要标准厂房项目介绍

序号	项目名称	概况	所在区域
1	中粮健康科技园	建成年代：2018年 主要租户：盈科瑞、中成康富、中京智慧 概况：占地180亩，总体量25万平方米，地上4-5层、地下1层。层高首层5.4米，中间层4.5米，顶层5.7米。首层承重500千克/平方米，标准层承重250千克/平方米。	房山琉璃河
2	中关村前沿技术研究院	建成年代：2015-2019年 主要租户：航景创新、史河科技、焯邦数码、知形科技 概况：项目总体量约36万平方米，其中生产空间约13万平方米，另有23万平方米以研发办公区域为主。厂房层高10米。首层承重不限，二层承重500千克/平方米。	房山窦店镇

#### 4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

### **法律上允许**

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

### **技术上可能**

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

### **经济上可行**

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

### **价值最大化**

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为工业用地，上盖建筑物规划用途为戊类厂房，实际用途为工业厂房及配套，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

### **外部环境分析**

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象位于北京市房山区燕山北京石化新材料产业基地，区域内产业集聚度一般，公共配套设施较为齐全，对于新材料、高端装备企业有一定吸引力，估价对象周边交通成熟度一般，基础设施较完善，土地用途为工业用地，房屋用途为戊类厂房，故符合最高最佳利用原则。

### **估价方法中的应用**

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳利用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳利用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

### **使用前提说明与分析**

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予以保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象土地用途为工业用地，房屋用途为戊类厂房，现状用途为工业厂房及配套，估价对象符合最高最佳利用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

## **4.4 估价方法适用性分析**

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015), 不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外, 还可以根据估价目的和估价对象情况, 选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法, 其中主要估价方法及适用性分析如下表:

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用 / 不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产, 主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产, 如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用, 包括可供开发建设的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程(不动产开发项目)、可重新改造或改变用途的旧房(含改建、扩建、重新装饰装修等)等各类“待开发不动产”。
	不适用的估价对象: (1)数量很少的不动产, 如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等; (2)很少发生交易的不动产, 如学校、医院、行政办公楼等; (3)可比性很差的不动产, 如在建工程	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用, 有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产, 如学校、医院、图书馆、体育场、公园、行政办公楼、军队营房等以公	估价对象具有潜在开发价值时, 假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
	等。		益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，北京市工业厂房租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得可比资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故不采用比较法作为本次估价的方法。

估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

## 4.5 估价测算过程

### 4.5.1 运营收入

#### ➤ 租赁情况

估价对象位于北京市房山区燕新南路18号院，总建筑面积为52,337.51平方米，总可租赁面积合计为51,286.72平方米，截至价值时点，已出租面积为50,843.00平方米，出租率约为99%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

#### ➤ 市场租金

#### 可比实例选取依据

确定工业厂房市场租金时，我们采用比较法，首先按照区位条件及建筑形态等维度进行筛选，确定可比实例；其次，经充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。可比实例选取依据的具体分析如下：

##### (1) 区位条件

估价对象位于北京市房山区燕山北京石化新材料产业基地，临近京石高速、西六环和京周路，区域内基础设施及公共设施较完善。考虑到房山市场生产空间多以老旧厂房、村级作坊类为主，标准厂房市场发展处于初期阶段，因此，我们将区域筛选条件由燕山北京石化新材料产业基地扩展至房山区其他片区。本次选取的可比实例均为房山区工业厂房代表性项目，与估价对象具有一定可比性。

##### (2) 建筑形态

估价对象总建筑面积为52,337.51平方米，为新型标准工业厂房，建筑标准优，外观大气，在承重及层高方面满足一定要求。我们在选取可比案例时参考以上指标，同时选取具有一定规模体量的标准厂房项目，与估价对象具有一定可比性。

#### ■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了3个类似工业厂房产业园作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
项目名称		北京房山奥得赛产业园	琉陶路某产业园项目	弘安路某产业园项目	丁东路某产业园项目	
建筑年代		2020年	2018年	2019年	2023年	
地址		房山区燕新南路	房山区琉陶路	房山区弘安路	房山区燕山丁东路	
交易时间		——	2024年3月	2024年3月	2024年3月	
交易价格(元/平方米/天) (含增值税, 不含物业费)		——	1.37	1.60	1.40	
交易情况		——	正常	正常	正常	
不动 产 状 况	区 位 状 况	区域位置	离城区有一定距离, 位置一般	离城区有一定距离, 位置一般	离城区有一定距离, 位置一般	离城区有一定距离, 位置一般
		产业聚集度	聚集度一般	聚集度一般	聚集度一般	聚集度一般
		交通网络成熟度	成熟度一般	成熟度一般	成熟度一般	成熟度一般
		基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
		自然及人文环境	良好	良好	良好	良好
		公共服务设施状况	较完善	一般	较完善	较完善
	道路通达性	邻主干道, 通达性好	邻主干道, 通达性好	邻主干道, 通达性好	邻次干道, 通达性较好	
	实 物 状 况	建筑规模	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大	对租金价格影响不大
		建筑物外观	外观大气, 标示性强	外观大气, 标示性强	外观大气, 标示性强	外观大气, 标示性强
		建筑物结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
		楼龄及保养	楼龄较新, 保养较好	楼龄较新, 保养较好	楼龄较新, 保养较好	楼龄新, 保养好
		配套设施设备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备	配套设施完备
		装饰装修	内部毛坯	内部毛坯	内部毛坯	内部毛坯
		空间布局	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理	空间布局合理
		楼层	1层	1层	1层	1层
		建筑功能	标准工业厂房	标准工业厂房	标准工业厂房	标准工业厂房
		层高	7米及以上	5-6米	7米及以上	4-5米
		地面承载力	正常承载力	承载力较差	正常承载力	正常承载力
		物业管理	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善	物业管理完善
权 益 状 况	规划限制条件	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划	



估价对象位置

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

### 交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间房山区租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

### 交易情况

可比实例的交易情况正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

### 不动产状况

不动产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网络成熟度、基础设施、自然人文环境、公共服务设施、道路通达性等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、外观、结构、楼龄及保养、配套设备设施、装饰装修、空间布局、楼层、功能、层高、地面承载力、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

## ■ 可比因素修正

		比较因素修正指数表				
因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
交易价格 (元/平方米/天)		—	1.37	1.60	1.40	
交易时间		1.00	1.00	1.00	1.00	
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00	
不动 产 状 况	区 位 状 况	区域位置	1.00	1.00	1.00	
		产业聚集度	1.00	1.00	1.00	
		交通网络成熟度	1.00	1.00	1.00	
		基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	
		自然及人文环境	1.00	1.00	1.00	
		公共服务设施状况	1.00	1.03	1.00	1.00
	实 物 状 况	道路通达性	1.00	1.00	1.00	1.03
		建筑规模	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物外观	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼龄及保养	1.00	1.00	1.00	0.97
		配套设施设备	1.00	1.00	1.00	1.00
		装饰装修	1.00	1.00	1.00	1.00
		空间布局	1.00	1.00	1.00	1.00
		楼层	1.00	1.00	1.00	1.00
		建筑功能	1.00	1.00	1.00	1.00
		层高	1.00	1.03	1.00	1.06
		地面承载力	1.00	1.03	1.00	1.00
		物业管理	1.00	1.00	1.00	1.00
	权 益 状 况	规划限制条件	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计		—	1.09	1.00	1.06	
修正价格 (元/平方米/天)		—	1.50	1.60	1.48	
评估单价取算数平均 (元/平方米/天)		—	1.53			

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象用途基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象首层的比准租金单价为  $(1.50+1.60+1.48) \div 3=1.53$ 元/平方米/天（含增值税，不含物业费）。

## ■ 结论

根据原始权益人提供的《可出租建筑面积明细表》、《租赁合同》等资料，估价对象根据楼层不同，租金定价有所差异。根据上述首层比准租金单价及估价对象各楼层面积分

布情况，修正后估价对象整体的比准市场租金单价为0.92 - 1.53元/平方米/天（含增值税，不含物业费）。

#### ➤ 预测期内出租率分析

根据原始权益人提供资料，估价对象于2020年建成，2020年至2022年估价对象处于入市初期的去化过程中，于2022年底达到了较高的出租率水平，估价对象历史三年及一期（2021年至价值时点）期末出租率分别为81%、96%、98%及99%。

根据市场调研，估价对象所在区域内标准工业厂房存量项目较少，工业厂房需求稳定。截至价值时点，估价对象签约租户共计29个，出租率约为99%，已签约租赁合同将于2024年至2030年间陆续到期。租户类型以新材料及制造业企业为主，租户对于建筑物及园区有更专业、更系统的配套设备设施及服务要求。此外，根据原始权益人介绍，租户入驻后装修及设备投入较高、标准厂房租赁需求旺盛、市场可选择的同类项目供应有限等因素使得签约租户有较强的续约意向。综合考虑项目所在区位及实际运营情况，估价对象预测期内出租率按照94%测算。根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前空闲期及优惠期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、空闲期及优惠期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均空闲期及优惠期为5天。

#### ➤ 租金损失率

根据原始权益人提供资料，估价对象历史租金收缴情况较好，不存在租金损失未能收回的情况，截至本报告出具日历史三年租金收缴率均为100%。

综上，估价对象历史收缴率均达100%，且估价对象在签署合同中会约定一定金额的保证金，业主方可一定程度避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。出于审慎考虑，本次评估租金损失率按照1%计算。

#### ➤ 预测期内租金增长率分析

##### 在执行租约租期内租金增长率

估价对象当前已签约租户租期内租金增长率基本为3%-5%/年。

##### 周边市场情况

根据市场调研，估价对象所在区域为产业聚集区，标准工业厂房需求稳定。估价对象及区域内其他可比项目签约租户租金增长率一般为3%/年。

综上，根据估价对象历史租约期内租金增长情况、该区域标准工业厂房的市场状况、市场对标项目的发展经验，基于审慎考虑，预计估价对象预测期内租金年增长率为2.75%。

#### 4.5.2 运营期间成本费用、税金及附加

##### (1) 成本费用

企业的经营成本及期间费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用、保险费用等间接费用。估价对象由北京联东物业管理股份有限公司第六分公司提供物业管理服务，并对租户收取物业管理费收入，同时承担相应的物业管理费成本，故本次测算估价对象在收益期内不考虑物业管理费收入及相关成本。对于估价对象来说，运营成本费用构成情况如下：

##### ➤ 综合管理服务费

单位：元	2024年4-12月	2025年	取费标准
综合管理服务费	320,781	423,475	预测期内为营业收入的2%

备注：

- ① 上述成本费用额含增值税；
- ② 上述营业收入即不含税租金收入，同时不考虑租金损失率之影响。

综合管理服务费主要包括估价对象招商租赁佣金、日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出。结合对估价对象历史运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次测算按照营业收入的2.0%计算。

##### ➤ 保险费

单位：元	2024年4-12月	2025年
保险费	13,318	17,725

备注：上述成本费用额含增值税。

本次测算中参考原始权益人提供的保险合同，估价对象在投保险种为财产一切险及公众责任险，其中财产一切险费率为0.0055%，假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，即16,225元/年计算；公众责任险按照1,500元/年计算。

##### (2) 资本性支出

在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及调整升级。本次测算中参考原始权益人提供资料及同类不动产项目资本性支出水平，估价对象自价值时点起每年计提资本性支出，预测期内前5年为6元/平方米/年，2029年起为不含税运营收入的2%。

##### (3) 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

### ➤ 增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为9%，故按照上述税率计算每期租金收入销项税额。

估价对象预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付综合管理服务等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

### ➤ 增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

### ➤ 房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

估价对象所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%，取费基数为计价部分房产原值。

### ➤ 城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

估价对象所在地的土地使用税为1.5元/平方米/年，估价对象所占用土地面积为37,667.66平方米。

### ➤ 印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象按照运营期内每期取得的租金金额的1‰估算租赁合同印花税。

#### 4.5.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 成本费用 - 资本性支出 - 税金及附加

#### 4.5.4 未来收益预期

综上对运营收入、成本费用等分析，预计2024年4-12月及2025年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2024年4-12月	2025年
运营收入	15,878,669	20,962,009
成本费用	315,188	416,226
税金及附加	2,253,993	2,977,323
<b>运营收入-成本费用-税金及附加</b>	<b>13,309,488</b>	<b>17,568,460</b>
资本性支出	216,466	288,096
<b>运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出</b>	<b>13,093,022</b>	<b>17,280,363</b>

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及原始权益人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。上述运营收入不含增值税，成本费用及资本性支出不含可抵扣进项税。

#### 4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.75%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

#### **北京市宏观经济发展情况**

从城市角度分析，北京市作为首都，是全国的政治中心、文化中心。在宏观经济层面，剔除特殊影响年份，北京市地区生产总值在2007年以后基本稳定在6%-10%的增长区间。2022年，北京市全年实现地区生产总值41,610.9亿元，按不变价格计算，比上年增长0.7%，尽管受到一定的公共卫生事件影响，但总体经济情况仍较为稳定，经济韧性较强。2023年北京市地区生产总值为43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%，经济保持回升向好态势。自2004年历史20年间平均复合增长率高于10%。此外，根据

2008年-2023年北京市价格指数情况来看，近十五年北京市CPI在剔除极值后平均年增幅约为2.2%。

综合来看，北京市宏观经济发展稳健、韧性较强，依靠其首都优势，其未来经济发展态势良好。此外，北京市规上工业企业保持着良好的经营态势，在营业收入及利润规模上均呈现出稳健的增长表现。新型工业厂房产业园作为工业制造业及高精尖产业企业研发、生产的重要载体，当前长期增长率设定符合所在城市宏观经济发展情况。

### 资产自身情况分析

由于工业厂房园区入驻的租户通常会投入一定资金购买和投放生产设备，基于投入产出比、生产稳定性和长期业务发展角度考虑，租户搬迁成本较高，因此一般租期较长且租户续租意向较高，并对租金在一定范围内的增长有着一定的承受能力，整体呈现出较为明显的产业链条集聚、生态圈效应以及抗风险能力。

从基础设施项目建筑指标来看，估价对象为多层标准厂房项目，首层层高为7.2米，标准层层高4-5米，荷载500公斤以上，配电70KVA/1,000平方米，属于稀缺的生产型产业园区，可以满足通用设备制造业、医药制造业等企业的生产研发需求。

从估价对象历史经营情况来看，估价对象历史及当前在执行的租约年限较长，加权平均租赁年限约为5年，且在租约合同期内签约租金增长率在3%-5%。考虑到估价对象租户以专业及通用设备等制造业租户为主，该类租户搬迁成本较高，客户粘性较好，亦为中长期租金的稳定增长提供了一定保障。此外，估价对象位于中关村科技园区房山园，区域产业扶持力度较大，入园企业可申请同时享受多重优惠政策，对优质制造业企业吸引力大，可一定程度缓解入园企业的经营压力，实现长期稳定经营。

综上，综合考虑城市宏观经济发展水平、资产周边市场及估价对象自身经营情况，同时亦考虑类不可抗力因素的影响，本次评估长期增长率采用2.75%属于合理水平。

#### 4.5.6 收益年期

估价对象所在地块土地使用权终止日期为2065年10月28日，于价值时点2024年3月31日剩余使用年期为41.6年。估价对象于2020年建成，为钢混结构，钢混结构生产用房最高经济耐用年限为50年，至价值时点2024年3月31日，估价对象建筑物剩余经济耐用年限约为46年；根据孰短原则，估价对象收益年期为41.6年。

#### 4.5.7 报酬率的求取

本次估价采用的报酬率即折现率为7.75%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率2.29%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产

的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。估价对象为产业园业态中的新型工业厂房产业园，对于轨道交通、市政配套及大型交通枢纽均有一定敏感度。估价对象位于房山区燕山北京石化新材料产业基地，隶属于中关村科技园区房山园，区域内主导培育和发展高端制造业、新材料和医工交叉等重点行业，周边配套设​​施较完备，交通布局成熟度较高。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营利用情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上，上调1.875%，综合风险报酬率取值为5.375%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	2.29%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.875%
<b>报酬率</b>	<b>7.75%</b>

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

#### 4.5.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币295,000,000元，单价为人民币5,636元/平方米。

#### 4.5.9 不可抗力因素分析

根据《中华人民共和国民法典》第一百八十条第二款：不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。通常包括以下几种情形：

##### (1) 重大的自然灾害类

如重大的地震、海啸、台风、海浪、洪水、蝗灾、风暴、冰雹、沙尘暴、火山爆发、山体滑坡、雪崩、泥石流等。

**分析：**北京市位于华北平原北部，东面与天津市毗连，其余均与河北省相邻。北京地势西北高、东南低，属暖温带半湿润半干旱季风气候，因此夏季炎热多雨，冬季寒冷干燥。根据北京市气象局信息，2012年至2022年10年期间，北京出现过全市范围的极端强降雨天气6次，区级范围的极端降雨天气165次；全市范围的极端高温天气1次，极端低温天气2次，沙尘暴天气3次；密云、怀柔、延庆和门头沟出现过极端降雪天气。2023年，

北京市仅7月末出现一次极端强降雨天气。同时，受地形地质条件、断裂构造发育、降水时空分布等自然条件的影响，在2010年至2020年10年期间，北京市共发生地质灾害大约200起。其中，地震作为最主要的地质灾害形式，主要出现于北京周边区如：门头沟区、延庆区、昌平区等，且震级较低。根据中国地震台网信息，从2012年4月至价值时点2024年3月31日，北京全市共发生24起地震，其中仅有2起震级超过3级；平均震级为2.4级，为人们一般不易觉察的地震类型。

基于以上数据，以及鉴于北京作为首都的重要作用，开展自然灾害防御及应急处理工作至关重要。《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出政府应提升北京风险防控能力，提升风险感知预警能力，提升灾害处置应对能力，主要体现为：健全“测、报、防、调”工作机制，适度提高构筑物抗灾能力标准，全面开展自然灾害风险普查，编绘综合风险清单、地图等。2020年5月，国务院发布了《关于开展第一次全国自然灾害综合风险普查的通知》，定于2020年至2022年开展首次全国自然灾害综合风险普查工作，旨在更好地摸清全国自然灾害风险隐患底数，查明重点地区抗灾能力，客观认识全国和各地区自然灾害综合风险水平，为中央和地方各级人民政府有效开展自然灾害防治工作提供权威科学决策依据。

此外，估价对象历史及未来均有持续购买财产保险的行为，其中也有针对相应自然灾害（如：地震、海啸、台风、暴雨等）的保险条款可以对相应损失进行赔偿。

**结论：**虽由自然灾害产生的不可抗力无法准确预见，但北京乃至全国层面都在不断提高自身防灾减灾救灾能力。同时，根据国务院普查办对北京市应急系统的核查，北京市差错率0.65%，在全国已开展核查的25个省份中排名第一。因此，北京市应急系统可更好的掌握自然灾害潜在隐患，并更好的防御各类自然灾害。即便在自然灾害已经发生的情况下，估价对象可使用财产保险覆盖相应损失。鉴于以上，我们在估值中未对该因素进行特殊考虑。

## (2) 重大的社会非正常事件类

这类事件往往指社会异常的、突发的事件，既非自然灾害，也不属于政府行为，如战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动等。这些事件虽然是人为的，但对局外的民事关系的当事人而言，这些事件则是既不能预见也不能避免与克服的，因此属于不可抗力。

**分析：**北京近几十年间社会保持稳定，估价对象所在场地和区域没有发生过社会非正常事件。

**结论：**估价对象自竣工经营以来没有发生过重大社会非正常事件，并且通过进一步增加风控举措，压实处置方案和应对流程可以避免类似情况的发生。因此我们在估值中未对该因素进行特殊考虑。

## (3) 政府行为对民事当事人民事活动的影响类

有些情况下，类似于不可抗力，应当比照不可抗力处理，如征收征用。

**分析：**北京地区征收办法已经实施多年，北京市政府也对征收事项有明确的法律法规

政策；估价对象所在地区北京石化新材料产业基地已经是成熟建成区，公共设施包括道路、上下水、燃气、供电等设施建设完善。

**结论：**基于以上信息，我们在估值中未对该因素进行特殊考虑。

#### (4) 突发社会性事件等因素对社会经济发展影响

2020年-2022年的公共卫生事件对北京市经济和居民生活均产生一定影响。此类突发公共卫生事件在过去20多年间共发生两次，上一次为2003年的非典型肺炎。这类情况属于发生频率较低的突发社会性类不可抗力事件。

**分析：**结合2003年-2023年过去二十年的官方统计数据可以看到，自2003年非典型肺炎至2023年北京市生产总值增长了8倍左右，年化增长率约为11.2%；其中第二产业年化增长率约为7.8%。工业方面，规模以上工业企业的营业收入及利润分别达到了10.3%及10.4%的年化增幅。由此可见突发公共卫生事件影响在发生当年会有短期波动，长期来看仍然可以保持经济活力。

北京作为首都，掌握着最前沿及核心的医疗技术及卫生管理办法，对于突发公共卫生事件反应迅速，后续经济恢复也相对显著：2023年北京市生产总值比上年增长5.2%；全市固定资产投资（不含农户）同比增长4.9%；其中基础设施投资、房地产开发投资及反映企业扩大生产能力的设备购置投资均有不同程度投资增长。根据以上数据，可见北京整体经济环境韧性较强，投资者信心较充足，此类突发公共卫生事件对经济的阻力在北京得到快速恢复。

**结论：**突发公共卫生事件属于发生周期较长，不确定性很大的低概率类不可抗力事件。北京市在过去二十年间，曾经历过两次突发的公共卫生事件。但通过观察经济运行的长期表现以及2022年最近一次突发公共卫生事件后的经济表现，此类突发公共卫生事件的负面影响在几年内可减弱或消除，因此经济表现可在短期恢复到长期平均增速水平。在估价对象估值中设定的预测期内市场租金年增长率，以及长期增长率均低于上述已考虑突发公共卫生事件影响下的过去二十年间各项宏观经济数据。

#### 4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为37,667.66平方米，总建筑面积为52,337.51平方米，在价值时点2024年3月31日的市场价值为人民币**295,000,000元**（大写人民币**贰亿玖仟伍佰万元整**），折合单价为5,636元/平方米。

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 估价结果汇总表

项目名称	估价方法与权重	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	估价总值 (元)	单价 (元/平方米)
「北京房山奥得赛产业园」工业厂房	收益法 100%	52,337.51	37,667.66	295,000,000	5,636

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

## 5. 附件

### 5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

#### 1) 运营净收益：

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情境为本次估值2.95亿元对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	价值时点估值：2.95 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	2.66	-10%
下降 5%	2.81	-5%
<b>基准</b>	<b>2.95</b>	<b>0%</b>
增长 5%	3.10	5%
增长 10%	3.25	10%

#### 2) 长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值2.95亿元对应的长期增长率（2.75%）。

长期增长率变化	价值时点估值：2.95 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	2.86	-3%
下降 0.25%	2.90	-2%
<b>基准</b>	<b>2.95</b>	<b>0%</b>
增加 0.25%	3.00	2%
增加 0.5%	3.06	4%

## 5.2 委托评估函

## 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

### 1. 估价对象及范围：

评估标的1为北京恒星意达科技有限公司持有的中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为54,997.64平方米，总建筑面积为84,148.14平方米；

评估标的2为北京亚美耳康科技发展有限公司持有的中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为30,695.40平方米，总建筑面积为61,898.26平方米；

评估标的3为北京京燕奥得赛化学有限公司持有的中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为37,667.66平方米，总建筑面积为52,337.51平方米。

### 2. 价值时点：

2024年03月31日。

### 3. 经济行为：

本公司作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

### 4. 委托人与产权方之间的关系

估价委托人为中金基金管理有限公司，原始权益人为北京联东金园管理科技有限公司，基础设施项目产权方为北京恒星意达科技有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司及北京京燕奥得赛化学有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

### 5. 委托人承诺：

本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标



的范围一致。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

**6. 提供的主要文件或者资料：**

- (1) 委托人《企业法人营业执照》
- (2) 毕马威企业咨询（中国）有限公司出具的《关于联东金园管理科技有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）的中国税务意见书》
- (3) 北京市海问律师事务所出具的《关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目的法律意见书》
- (4) 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《由北京联东金园管理科技有限公司持有的将用于公开募集基础设施证券投资基金的三家项目公司的模拟汇总财务报表》
- (5) 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《可供分配金额测算报告及审核报告》

(以下无正文，为《委托评估函》的盖章页)

委托方（签章）：



中金基金管理有限公司

2024年7月5日



### 5.3 企业关于评估的有关事项说明

# 企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施证券投资基金”）的原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

## 1. 估价对象及范围：

评估标的1为北京恒星意达科技有限公司持有的中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为54,997.64平方米，总建筑面积为84,148.14平方米；

评估标的2为北京亚美耳康科技发展有限公司持有的中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为30,695.40平方米，总建筑面积为61,898.26平方米；

评估标的3为北京京燕奥得赛化学有限公司持有的中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为37,667.66平方米，总建筑面积为52,337.51平方米。

## 2. 价值时点：

2024年03月31日。

## 3. 经济行为

本公司完全知悉本次估价目的为中金基金管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

## 4. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

## 5. 原始权益人与被评估单位（产权方）之间的关系：

截至本函出具日，产权方为我公司的全资子公司。

## 6. 原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关



的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至本说明出具日，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

**7. 提供的主要文件或者资料：**

- (1) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《可出租建筑面积明细表》及《租赁合同》
- (4) 《历史三年及一期财务备考数据》
- (5) 其他相关资料（具体见附件）



(以下无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》的盖章页)

原始权益人（签章）：

北京联东金园管理科技有限公司

2024 年 7 月 8 日



### 5.4 委托人和产权方营业执照



### 5.5 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

## 5.6 估价对象及外部环境照片



估价对象园区入口



厂房外观



厂房外观



厂房外观



厂房内部



配套

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日



北侧燕新南路



西侧环宇京辉二期项目



南侧燕山玉龙石化工程有限公司



东侧丁家洼

### 5.7 估价对象权属证明

#### 1 号楼

京 ( 2022 ) 房 不动产权第 0017176 号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院1号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 G300473 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 3439.16平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3439.16平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

#### 2 号楼

京 ( 2022 ) 房 不动产权第 0017177 号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院2号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 G300473 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 4841.36平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4841.36平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 3 号楼

京 ( 2022 ) 房 不动产权第 0017178 号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院3号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 4785.96平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4785.96平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:-1-2层 房屋竣工时间:2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

### 4 号楼

京 ( 2022 ) 房 不动产权第 0017180 号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院4号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 4784.01平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4784.01平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:-1-2层 房屋竣工时间:2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 5 号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017181 号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院5号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 4789.38平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4789.38平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:-1-2层 房屋竣工时间:2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

### 6 号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017182 号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院6号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 4777.44平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4777.44平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:-1-2层 房屋竣工时间:2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 7 号楼

京 ( 2022 ) 房 不动产权第 0017184 号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院7号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 4638.6平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4638.6平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：-1-2层 房屋竣工时间：2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

### 8 号楼

京 ( 2022 ) 房 不动产权第 0017185 号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院8号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 3779.04平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3779.04平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 9 号楼

京 ( 2022 ) 房 不动产权第 0017186 号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院9号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 G000472 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12529.94平方米/房屋建筑面积 2015.2平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:2015.2平方米 房屋总层数:4层 房屋所在层:-1-3层 房屋竣工时间:2020-06-06

附 记

<p>未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。</p>
-----------------------------

### 10 号楼

京 ( 2022 ) 房 不动产权第 0017187 号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院10号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 G000472 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12529.94平方米/房屋建筑面积 3823.68平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:3823.68平方米 房屋总层数:4层 房屋所在层:-1-3层 房屋竣工时间:2020-06-06

附 记

<p>未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。</p>
-----------------------------

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

## 11 号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017188 号		附 记
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。
共有情况	单独所有	
坐落	房山区燕新南路18号院11号楼-1至3层101	
不动产单元号	110111 001001 G800472 F00030001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 戊类厂房	
面积	共有宗地面积 12529.94平方米/房屋建筑面积 3977.76平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:3977.76平方米 房屋总层数:4层 房屋所在层:-1-3层 房屋竣工时间:2020-06-06	

## 12 号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017189 号		附 记
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。
共有情况	单独所有	
坐落	房山区燕新南路18号院12号楼-1至3层101	
不动产单元号	110111 001001 G800472 F00020001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 戊类厂房	
面积	共有宗地面积 12529.94平方米/房屋建筑面积 3973.76平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:3973.76平方米 房屋总层数:4层 房屋所在层:-1-3层 房屋竣工时间:2020-06-06	

中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」  
工业厂房项目市场价值评估

价值时点：2024年3月31日

### 13 号楼

京 ( 2022 ) 房 不动产权第 0017190 号		附 记
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。
共有情况	单独所有	
坐落	房山区燕新南路18号院13号楼-1至3层101	
不动产单元号	110111 001001 GB00472 F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 戊类厂房	
面积	共有宗地面积 12529.94平方米/房屋建筑面积 2712.16平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2712.16平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06	

### 5.8 估价机构营业执照



### 5.9 估价机构相关资质证明



### 5.10 估价人员相关专业执业资格

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00223900</p>	<p>姓名 / Full name <b>张秀娟</b></p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 41120219890528152X</p> <p>注册号 / Registration No. 1120200121</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2026-11-23</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature <i>张秀娟</i></p> 
---	---

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00224248</p>	<p>姓名 / Full name <b>许力丹</b></p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 120114199302040027</p> <p>注册号 / Registration No. 1120210061</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-04-15</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature <i>许力丹</i></p> 
--	---